Stuk **1261** (2006-2007) – Nr. 2

V L A A M S P A R L E M E N T

Zitting 2007-2008

29 januari 2008

VOORSTEL VAN DECREET

– van de heer Tom Dehaene en de dames Cathy Berx, Veerle Heeren, Dominique Guns, Else De Wachter en Michèle Hostekint –

houdende wijziging van artikel 85 van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode wat het voorkooprecht betreft

VERSLAG

namens de Commissie voor Wonen, Stedelijk Beleid, Inburgering en Gelijke Kansen uitgebracht door de heer Jan Roegiers

Samenstelling van de commissie:

Voorzitter: de heer Jan Penris.

Vaste leden:

mevrouw Hilde De Lobel, de heren Jan Penris, Wim Van Dijck, mevrouw Gerda Van Steenberge, de heer Christian Verougstraete;

mevrouw Cathy Berx, de heren Carl Decaluwe, Tom Dehaene, mevrouw Veerle Heeren;

mevrouw Dominique Guns, de heren Hugo Philtjens, Bob Verstraete;

de dames Else De Wachter, Michèle Hostekint, N.

Plaatsvervangers:

mevrouw Agnes Bruyninckx, de heren Felix Strackx, Erik Tack, Roland Van Goethem, John Vrancken;

de heer Dirk de Kort, de dames Cindy Franssen, Monica Van Kerrebroeck, de heer Johan Verstreken;

de heer Marc Cordeel, de dames Hilde Eeckhout, Laurence Libert;

de heren Chokri Mahassine, Jan Roegiers, N.

Toegevoegde leden:

de heer Gino De Craemer;

mevrouw Mieke Vogels.

Zie:
1261 (2006-2007)
– Nr. 1: Voorstel van decreet

INHOUD

Blz.

I. Toelichting door de heer Tom Dehaene, indiener van het voorstel van decreet 4

II. Algemene bespreking 4

III. Artikelsgewijze bespreking en stemming 7

IV. Eindstemming 7

Door de commissie gecorrigeerd artikel 8

DAMES EN HEREN,

De Commissie voor Wonen, Stedelijk Beleid, Inburgering en Gelijke Kansen besprak op 17 januari 2008 het voorstel van decreet houdende wijziging van artikel 85 van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode wat het voorkooprecht betreft.

I. TOELICHTING DOOR DE HEER TOM DEHAENE, INDIENER VAN HET VOORSTEL VAN DECREET

De heer *Tom Dehaene* herinnert aan de bedoeling van het voorkooprecht zoals dat is ingevoerd door het decreet van 15 juli 1997. Hij verwijst daarvoor naar de toelichting bij het voorstel van decreet (*Parl. St.* Vl. Parl. 2006-07, nr. 1261/1, p. 2). De indieners hebben in die toelichting ook cijfers opgenomen die aantonen dat het recht van voorkoop door de jaren heen niet echt massaal werd uitgeoefend. Tussen 1999 en 2006 werden er zowat 96.000 woningen en percelen aangeboden aan de begunstigden van een recht van voorkoop, en daarvan is slechts een kleine 300 keer gebruik gemaakt.

Volgens de spreker gebruikten een aantal sociale-huisvestingsmaatschappijen al een intern reglement, waarbij zij voor zichzelf hadden uitgemaakt welke voorkooprechten zij wilden onderzoeken en welke niet. Zo konden zij heel wat tijd besparen. Voortbouwend op die praktijk, stellen de indieners voor om een aantal panden niet meer onder het voorkooprecht te laten vallen. Het gaat heel concreet om woongelegenheden in gebouwen met verscheidene woongelegenheden waarbij de verkoop mede-eigendom over gemeenschappelijke delen doet ontstaan, afzonderlijke garages, en aparte loten in een goedgekeurde verkaveling. Belangrijk noemt de heer Dehaene dat ook de aankoop van een eerste woning of bouwgrond door een of meer natuurlijke personen niet langer kan getroffen worden door een voorkooprecht.

Daarenboven bevestigt het voorstel van decreet de belangrijke rol van de gemeenten in het lokale woonbeleid. Waar minstens 10 percent van het totale woningpatrimonium sociale huurwoningen zijn, moet er een expliciet advies worden gevraagd aan het gemeentebestuur. Dat advies moet positief zijn als de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (VMSW) of de socialehuisvestingsmaatschappijen een voorkooprecht willen uitoefenen. Dat advies moet gemotiveerd zijn en, als het negatief is, de redenen aangeven waarom de gemeente het betrokken project voor sociaal wonen niet zinvol acht.

De spreker is van oordeel dat het voorstel van decreet een aantal zeer belangrijke aanpassingen bevat, die het voorkooprecht terugbrengen tot zijn oorspronkelijke bedoeling.

II. ALGEMENE BESPREKING

Mevrouw *Else De Wachter* verklaart dat het voorstel van decreet is opgesteld vanuit de bekommernis voor betaalbaar en kwalitatief wonen. Het voorkooprecht blijft daartoe nog een belangrijk instrument, hoewel het niet zoveel wordt gebruikt. Niettemin meent ook de spreekster dat het voorkooprecht moet geactualiseerd en verfijnd worden, precies om het beleid gericht op betaalbaar wonen op lokaal niveau te kunnen ondersteunen. Mevrouw De Wachter onderstreept op haar beurt de grote rol van de lokale besturen in het woonbeleid. Het voorstel van decreet houdt ten volle rekening met de lokale autonomie. Het voorstel speelt in op ondervonden moeilijkheden bij de toepassing van de reglementering van het voorkooprecht. Het is tevens een aanpassing aan de huidige situatie.

Mevrouw *Dominique Guns* zegt dat haar fractie altijd slechts een koele minnaar is geweest van het recht op voorkoop. Het voorkooprecht vertraagt immers de verkoop. Daarom is spreekster heel verheugd met het wegvallen van het recht op voorkoop bij de aankoop van een eerste woning of bouwgrond. Zij heeft gevallen meegemaakt waarin niet zo kapitaalkrachtige mensen in een uiterste inspanning en met wat geluk een huisje konden en wilden kopen, maar zij zagen dat dan in extremis door een socialehuisvestingsmaatschappij weggekaapt. Na goedkeuring van het voorstel van decreet zijn dergelijke schrijnende toestanden niet meer mogelijk. En mevrouw Guns is ook zeer tevreden over de autonomie van de gemeenten die in de aangepaste regeling ten volle kan spelen.

Mevrouw *Vera Dua* noemt zich een grote voorstander van het voorkooprecht, een van de weinige instrumenten van de overheid om gericht gronden en panden te verwerven. Voor de koopmarkt heeft dat voorkooprecht een aantal voordelen, die veelal geïnterpreteerd worden als nadelen, aldus spreekster. Als er een voorkooprecht rust op een pand, heeft elke partij er alle belang bij dat de reële prijs kenbaar wordt gemaakt. Het risico dat men loopt als men

een stuk van de prijs in het zwart betaalt, is immers te groot: een begunstigde zou het pand kunnen verwerven aan de bekendgemaakte prijs. Op die manier helpt het voorkooprecht aan het witmaken van de koopmarkt.

Mevrouw Dua herinnert eraan dat een van de doelstellingen van het voorkooprecht was dat de sociale huisvestingsmaatschappijen wat creatiever op prospectie zouden gaan voor de verwerving van nieuwe gronden en panden. In die maatschappijen is het immers de gewoonte alleen op zoek te gaan naar mogelijkheden voor grote projecten. Men speelt veel minder in op mogelijkheden om verspreid woningen te realiseren. Nochtans is dat een van de wijzen waarop een goede sociale mix kan worden bekomen.

Mevrouw *Dominique Guns* is niet zo overtuigd van de gunstige weerslag van een dergelijke manier van werken. Minder gegoede gezinnen kunnen hierdoor een unieke kans op een eigen woning verliezen als een socialehuisvestingsmaatschappij van haar voorkooprecht gebruik maakt. Maar gelukkig zal de aankoop van een eerste woning na goedkeuring van het voorstel van het recht van voorkoop worden uitgesloten.

Mevrouw *Vera Dua* kan erin komen dat die uitzondering geldt voor de eerste gezinswoning. Maar het voorkooprecht zou toch een instrument en een aansporing voor de socialehuisvestingsmaatschappijen moeten blijven om een creatiever aankoopbeleid te voeren. Verspreide sociale woningen geven hoe dan ook een betere sociale mix. De cijfers in de toelichting van het voorstel van decreet tonen aan dat men daarvoor veel te weinig gebruik maakt van het recht van voorkoop. Daarom zou mevrouw Dua het interessant vinden, vooraleer over te gaan tot de stemming, eerst nog eens een officieel advies in te winnen van de VMSW. Wat denkt de maatschappij over dat instrument?

Mevrouw Dua staat daarentegen aarzelend tegenover het bindende advies van de gemeenten met meer dan 10 percent sociale huurwoningen. Spreekster dacht dat men overeengekomen was niet meer te werken met bindende adviezen en vetorechten. Bovendien vreest spreekster de toepassing van dat vetorecht in de praktijk. Het zal worden gebruikt om in bepaalde buurten alle sociale huisvesting te weren. Mevrouw Dua heeft weet van interne discussies in het college van burgemeester en schepenen van Antwerpen over de vraag of er nog extra sociale huurwoningen in de stad zijn gewenst en zo ja, waar dan nog wel.

Spreekster haalt een advies aan van het Vlaams Overleg Ruimtelijke Ordening en huisvesting (VLORO)[1]. Zij vraagt wat de indieners van het voorstel van decreet van dat advies vinden.

De heer *Jan Penris* zegt een koele minnaar te zijn van zowel het bestaande voorkooprecht als van het voorstel tot wijziging ervan. Het voorliggende voorstel is te veel een reparatiedecreet. Toch begrijpt hij dat het tegemoet komt aan een maatschappelijke noodzakelijkheid, en in die zin zal zijn fractie het voorstel goedkeuren. Spreker maakt wel enkele kritische bedenkingen waarover hij de indieners vraagt even goed na te denken.

Wanneer twee belangen met elkaar geconfronteerd worden zoals bij het voorkooprecht – het algemene belang van de socialehuisvestingssector, en het individuele belang van mensen die het niet al te breed hebben en toch aan eigendomsverwerving willen doen – dan gaat de sympathie van de heer Penris naar het belang van die kleine eigendomsverwerver. Maar die sympathie mag niet blind zijn voor gevallen waarin het particuliere belang te ver gaat. Spreker herinnert aan een geval in Gent: een socialehuisvestingsmaatschappij koopt een heel kwartier op maar moet een drietal pandjes laten staan omdat de eigenaars niet willen verkopen. Op het moment dat een van die eigenaars, bijvoorbeeld na erfenis, wel wil verkopen, doemt er een particuliere kooplustige op. Door de uitzondering in het voorstel van decreet kan die zijn wil doordrijven en kan de socialehuisvestingsmaatschappij haar voorkooprecht niet uitoefenen. Het gevolg is dat een heel project verhinderd wordt. De heer Penris wijst erop dat de goede bedoelingen van

---

[1] VLORO geeft in zijn advies van 17 januari 2008 een opsomming van drie punten die de organisatie niet-opgeloste kernproblemen noemt:

1. Het is niet verantwoord voorkooprechten uit te oefenen als de grondvoorraad in de gemeente nog voldoende is om de behoefte aan sociale (huur)woningen op te vangen.
2. Het is niet verantwoord voorkooprechten uit te oefenen indien private initiatiefnemers grond aankopen om er een woonproject op te realiseren.
3. Het is niet verantwoord dat begunstigden een voorkooprecht uitoefenen maar daarna niet onmiddellijk een verdere ontwikkeling nastreven.

VLORO vertegenwoordigt een aantal beroepsfederaties en belangenverenigingen in de vastgoedsector, de bouw, de experten en andere.

de indieners in bepaalde situaties onverantwoorde gevolgen kunnen hebben.

Of er al dan niet nog meer advies moeten worden ingewonnen, laat de heer Penris over aan de appreciatie van de indieners.

Mevrouw *Vera Dua* meen dat het voorbeeld dat de heer Penris geeft van hoe het verkeerd kan lopen met de toepassing van de uitzondering voor de eerste woning, heel ernstig moet worden genomen. Wat garandeert dat vastgoedfirma's die mogelijkheid niet uitbuiten om socialehuisvestingsmaatschappijen het voetje te lichten bij grote projecten? Zij zouden daartoe bijvoorbeeld een particulier kunnen aanzetten een huis te kopen in het betrokken gebied. Er staat bij die bepaling niet hoelang men eigenaar moet blijven. Men moet bij decreetgeving altijd het meest negatieve scenario bekijken. Spreekster noemt de algemene uitzondering van de eerste verwerving gevaarlijk.

De heer *Tom Dehaene* antwoordt dat de indieners het risico dat geschetst is door de heer Penris hebben onderkend. Voor de uitsluiting van het recht van voorkoop met betrekking tot de eerste eigendomsverwerving van particulieren, kan, volgens het voorstel van decreet, de Vlaamse Regering uitzonderingen vaststellen. In de toelichting staat trouwens expliciet vermeld dat het bijvoorbeeld verantwoord kan zijn dat de Vlaamse Regering het voorkooprecht toch toestaat wanneer de woning waarop een gezin belust is, "noodzakelijk is voor de realisatie van een aangrenzend project voor sociaal wonen". De heer *Jan Penris* had daarover liever een bepaling opgenomen gezien in het voorstel van decreet zelf.

Mevrouw *Veerle Heeren* acht het niet nodig nog meer advies in te winnen over het voorstel van decreet. Er zijn voldoende contacten geweest met de verschillende geledingen van de socialehuisvestingssector, zowel met de VMSW als te velde. Wat het advies van de VLORO betreft, is mevrouw Heeren het eens dat er een inhoudelijke harmonisering moet komen tussen de verschillende voorkooprechten in navolging van de harmonisering van de procedures van voorkooprecht[2]. Maar dat kan niet geregeld worden in het voorliggende voorstel van decreet. Met de andere stellingen van de organisatie gaat mevrouw Heeren niet akkoord. Zij wil alle kansen geven aan sociale woningbouw met inbegrip van gemengde projecten.

Mevrouw Heeren verdedigt de beperking van het voorkooprecht in steden met meer dan 10 percent sociale huurwoningen. Volgens haar zijn dat alleen Antwerpen en Gent. Om de binnensteden te laten herleven en jonge gezinnen aan te trekken, moet men niet alleen een aanbod van sociale huurwoningen hebben. Steden kunnen, eventueel in een PPS-constructie (publiek-private samenwerking), operaties opzetten om bepaalde buurten te vernieuwen. Het zou niet goed zijn als socialehuisvestingsmaatschappijen, al zijn ze te goeder trouw, met hun voorkooprecht dergelijke operaties onmogelijk zouden kunnen maken. Sociale vermenging en leefbaarheid zijn voor spreekster cruciaal en de uitzondering voor gemeenten met meer dan 10 percent sociale huurwoningen speelt daarop in.

Mevrouw Heeren is ervan overtuigd dat de betrokken steden van die mogelijkheid niet te pas en te onpas gebruik zullen maken. Gent en Antwerpen willen vermenging, waarin ook plaats is voor sociale huisvesting. De bedoeling van die bepaling is precies ruimte te creëren voor huisvestingsinitiatieven in moeilijke buurten. Spreekster geeft als voorbeeld een recent initiatief in Sint-Truiden waarin door het stadsbestuur bij de ontwikkeling van landbouwgebied tot woongebied niet alleen de socialehuisvestingssector een voorkooprecht heeft gekregen maar ook het autonoom gemeentebedrijf. Zo kunnen ook private partners meewerken in de ontwikkeling van dat gebied.

Mevrouw *Else De Wachter* oordeelt dat de nota van VLORO te ver gaat. Initiatieven van sociaal wonen blijven voor haar immers heel noodzakelijk en daarvoor is het instrument van het voorkooprecht onontbeerlijk. Voorts benadrukt spreekster dat de regeling voor gemeenten waar al 10 percent sociale huurwoningen zijn, tegemoet komt aan het streven om de lokale besturen de regie in handen te geven van het lokale woonbeleid. Zij hoopt daarbij dat het lijstje van gemeenten met meer dan 10 percent sociale huurwoningen blijft toenemen. Precies de steden die nu al op die lijst staan, zijn steden die blijk hebben gegeven van een grote zin voor initiatief wat betreft sociale huisvesting.

---

[2] Zie het decreet houdende de harmonisering van de procedures van voorkooprechten: *Parl. St.* Vl. Parl. 2005-06, nrs. 929/1-4. *BS*, 26-07-2007, p. 39550-39562.

III. ARTIKELSGEWIJZE BESPREKING EN STEMMING

Artikel 1

Artikel 1 wordt unaniem aangenomen met 10 stemmen.

Artikel 2

De heer *Tom Dehaene* stelt bij wijze van technische correctie voor om in artikel 2, 2°, "§6" telkens te vervangen door "§5".

Het aldus gewijzigde artikel 2 wordt unaniem aangenomen met 10 stemmen.

IV. EINDSTEMMING

Het voorstel van decreet houdende wijziging van artikel 85 van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode wat het voorkooprecht betreft wordt unaniem aangenomen met 10 stemmen.

De verslaggever, *De voorzitter,*

Jan ROEGIERS Jan PENRIS

DOOR DE COMMISSIE
GECORRIGEERD ARTIKEL

Artikel 2

In artikel 85 van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, gewijzigd bij de decreten van 18 mei 1999, 24 maart 2006, 16 juni 2006 en 25 mei 2007, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° aan §1 worden een vierde en een vijfde lid toegevoegd, die luiden als volgt:

"Van het recht van voorkoop zijn uitgesloten:

1° de woningen die deel uitmaken van een gebouw met meerdere woningen, waarbij de verkoop mede-eigendom over gemeenschappelijke delen doet ontstaan;

2° afzonderlijke garages;

3° afzonderlijke loten van een goedgekeurde verkaveling;

4° de aankoop van een eerste woning of een perceel bestemd voor woningbouw door een of meer natuurlijke personen, op voorwaarde dat deze verkrijgers geen andere woning of ander perceel bestemd voor woningbouw volledig in volle eigendom of volledig in vruchtgebruik hebben, op de dag van het sluiten van de overeenkomst tot koop.

De Vlaamse Regering kan uitzonderingen vaststellen op de in het vierde lid bepaalde uitsluitingen van het recht van voorkoop.";

2° een §5 wordt toegevoegd, die luidt als volgt:

"§5. In de gemeenten waarin het aandeel sociale huurwoningen ten opzichte van het totale woningpatrimonium meer bedraagt dan 10 %, kunnen de VMSW en de socialehuisvestingsmaatschappijen het recht op voorkoop vermeld in §1, tweede lid, slechts uitoefenen na een positief advies van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente waarin de woning of het perceel waarop het recht van voorkoop van toepassing, gelegen is. Het advies vanwege het college van burgemeester en schepenen moet gemotiveerd zijn en minstens de redenen aangeven volgens dewelke het betrokken project voor sociaal wonen geen meerwaarde zou opleveren.

De Vlaamse Regering stelt de lijst van de gemeenten, vermeld in het eerste lid jaarlijks vast.

De VMSW en de socialehuisvestingsmaatschappijen vragen het in het eerste lid vermelde advies binnen twintig dagen nadat ze in kennis werden gesteld van de geplande verkoop. Wanneer het advies negatief is, zien de VMSW of de socialehuisvestingsmaatschappijen af van het recht van voorkoop. Wordt geen advies gegeven binnen een termijn van twintig dagen, dan wordt het advies geacht gunstig te zijn.".