

SCHRIFTELIJKE VRAAG

nr. 182
van **MARC HENDRICKX**
datum: 21 december 2017

aan **LIESBETH HOMANS**

VICEMINISTER-PRESIDENT VAN DE VLAAMSE REGERING, VLAAMS MINISTER VAN BINNENLANDS BESTUUR,
INBURGERING, WONEN, GELIJKE KANSEN EN ARMOEDEBESTRIJDING

Voorkooprecht - Uitoefening door lokale besturen

In antwoord op mijn schriftelijke vragen nr. 729 van 30 juni 2017 en nr. 885 van 15 september 2017 gaf de minister een overzicht van het aantal panden dat sinds 2013 zoals decretaal verplicht werd aangeboden voor voorkooprecht op basis van de Vlaamse Wooncode. Begunstigden van dit voorkooprecht, dat loopt via de Vlaamse Landmaatschappij (VLM), waren de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (VMSW) en haar aangesloten sociale huisvesters, gemeentebesturen en OCMW's. Het gaat hierbij om woningen die zijn opgenomen in de Vlaamse inventaris van ongeschikte, onbewoonbare of verwaarloosde gebouwen en woningen en percelen gelegen in bijzonder gebied.

De cijfers wijzen erop dat het uitoefeningspercentage van dit voorkooprecht erg laag ligt: sinds 2013 werd het 55 keer uitgeoefend door een sociale huisvestingsmaatschappij (SHM), en 43 keer door een gemeente.

Een aantal gemeenten deze mogelijkheid laat op haar webstek expliciet verstaan dit voorkooprecht niet uit te oefenen. Zo lezen we bij Gent: "De Stad Gent oefent, als begunstigde, sinds 28 juni 2012 het recht van voorkoop niet meer uit."

Het Kenniscentrum Vlaamse Gemeenten geeft aan dat dat onder meer Antwerpen, Leuven en Roeselare dit bewust nooit toepassen omdat het zou leiden tot een versnippering van het sociaal patrimonium. Oostende paste het één keer toe, maar noemde het een slechte ervaring.

De toepassing van dat voorkooprecht, hoe zeldzaam ook, leidt tot een periode van onzekerheid bij kopers. Dat bewijst onder meer het recente incident in Boutersem. Indien een aantal gemeenten principieel dit voorkooprecht niet uitoefent, lijkt het mij voor alle partijen wenselijk dat dit ook formeel wordt vastgelegd en niet ergens verstoken zit op een lokale website.

In hoeverre kan een gemeente autonoom en finaal beslissen om (binnen de grenzen van een bestuursperiode) het voorkooprecht niet toe te passen? Is het aangewezen om deze beslissing al dan niet centraal vast te leggen en kenbaar te maken aan de VLM, notariaat en eventuele kopers?

LIESBETH HOMANS

VICEMINISTER-PRESIDENT VAN DE VLAAMSE REGERING, VLAAMS MINISTER VAN BINNENLANDS BESTUUR,
INBURGERING, WONEN, GELIJKE KANSEN EN ARMOEDEBESTRIJDING

ANTWOORD

op vraag nr. 182 van 21 december 2017

van **MARC HENDRICKX**

Gemeenten met een sociaal huuraanbod van ten minste 9% ten opzichte van het aantal huishoudens in de nulmeting van het decreet Grond- en Pandenbeleid hebben geen bindend sociaal objectief, of hebben dat objectief al bereikt. Dat betekent dat zij geen verplichting (meer) hebben om een bijkomend sociaal woonaanbod te realiseren. Die gemeenten kunnen autonoom beslissen om geen bijkomende sociale woningen te creëren en in te zetten op de instandhouding van het huidige patrimonium. Het Procedurebesluit Wonen van 14 juli 2017 biedt hen de mogelijkheid daaromtrent een visie uit te werken.

Het voorkeepsrecht in de zin van artikel 85 van de Vlaamse Wooncode is een instrument van lokaal sociaal woonbeleid. Het aangekochte onroerend goed moet worden bestemd om verhuurd te worden als sociale huurwoning of overgedragen als sociale koopwoning of sociale kavel. Naast de gemeente en het OCMW zijn ook de lokale sociale huisvestingsmaatschappij, het Vlaams Woningfonds en (in de provincie Vlaams-Brabant) Vlabinvest apb begunstigen van het recht van voorkoop. Als een gemeente met een sociaal huuraanbod van ten minste 9% beslist om geen bijkomende sociale woningen te creëren, kan zij ervoor opteren om geen uitoefening van het recht van voorkoop meer toe te staan op haar grondgebied. Het advies van het college van burgemeester en schepenen is immers bindend.

In 2018 zal ik de Vlaamse regering opnieuw een lijst van gemeenten voorleggen die een bindend advies kunnen uitbrengen in het kader van het uitoefening van het voorkeepsrecht in de zin van artikel 85 van de Vlaamse Wooncode. Ik zal de gemeenten in kwestie die ervoor opteren geen uitoefening van het recht van voorkoop meer toe te staan en dus steeds een negatief advies zullen uitbrengen, vragen om het agentschap Wonen-Vlaanderen daarvan op de hoogte te brengen. Het agentschap zal op zijn beurt de VLM vragen om die informatie op te nemen in het voorkeepsloket.

Verder verwees ik al naar de visie op het vlak van lokaal sociaal woonbeleid in het kader van het nieuwe Procedurebesluit Wonen. Gemeenten kunnen in die visie, een publiek document, perfect hun werkwijze rond de uitoefening van het recht van voorkoop opnemen. Op die manier kan de onzekerheid die er nu effectief bestaat, grotendeels weggenomen worden.