

SCHRIFTELIJKE VRAAG

nr. 582
van **GUY D'HAESELEER**
datum: 7 juni 2021

aan **MATTHIAS DIEPENDAELE**

VLAAMS MINISTER VAN FINANCIËN EN BEGROTING, WONEN EN ONROEREND ERFGOED

Voorkooprecht - Aanwending

Zowel in de Vlaamse Codex Wonen (VCW) in artikel 5.76 tot en met artikel 5.81 als in het uitvoeringsbesluit van de VCW van artikel 5.208 tot en met artikel 5.210 wordt het recht op voorkoop beschreven. Dat recht heeft tot doel de begunstigden ervan in staat te stellen bepaalde woningen en percelen, bestemd voor woningbouw te verwerven en ze vervolgens aan te wenden om sociale huur- of koopwoningen of sociale kavels te realiseren.

De begunstigden van het recht van voorkoop zijn:

- de sociale huisvestingsmaatschappijen (SHM's) binnen hun werkgebied;
- de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (VMSW);
- het Vlaams Woningfonds;
- de Sociale verhuurkantoren binnen hun werkingsgebied;
- Vlabinvest apb (Investeringsfonds voor Grond- en Woonbeleid voor Vlaams-Brabant - Autonoom ProvincieBedrijf) binnen zijn werkingsgebied;
- de gemeenten/OCMW's op hun grondgebied.

In de VCW en het uitvoeringsbesluit worden ook de toepassingsgebieden en de uitzonderingen behandeld.

1. Hoe vaak werd het recht op voorkoop in de laatste vijf jaar aangewend? Graag opsplitsing per jaar, per gemeente en wie de begunstigde was.
2. Kan de minister ook aangeven of het ging om woningen of percelen?
3. Kan de minister aangeven wat de bestemming was waarvoor het recht op voorkoop aangewend werd?
4. Wat was de gemiddelde aankoopprijs? Graag opsplitsing per gemeente.
5. Is het evaluatierapport betreffende het recht op voorkoop al afgerond en kan de minister de voornaamste resultaten meedelen?
6. Welke initiatieven zal de minister nog nemen aangaande deze materie?

ANTWOORD

op vraag nr. 582 van 7 juni 2021

van **GUY D'HAESELEER**

1. De sociale huisvestingsmaatschappijen (SHM's) oefenden in de periode 2016-2020 107 maal een recht van voorkoop uit. Voor een goed begrip: wanneer ik het heb over het recht van voorkoop, bedoel ik:

- het decretaal recht van voorkoop, gevestigd volgens boek 5, deel 6, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021;
- het conventioneel recht van voorkoop, gevestigd volgens de oude verkoopbestekken (NM/V 75, NM/V 82 of VHM/V 90). Deze bestekken werden in de jaren 1970 tot de jaren 1990 gebruikt bij de verkoop van sociale woningen, en bevatten de modaliteiten waaronder dergelijke verkoop gebeurde. Het recht van voorkoop dat hierin was opgenomen, liet de verkopende SHM toe een woning na verloop van tijd opnieuw op te nemen binnen het sociaal woonpatrimonium.

Technisch gezien is het niet mogelijk om de gegevens op te splitsen volgens soort recht van voorkoop.

Ik verwijs naar [bijlage 1](#) voor het overzicht van het aantal aankopen van onroerende goederen door sociale huisvestingsmaatschappijen (SHM's) in het kader van een recht van voorkoop. Deze gegevens zijn uitgesplitst per jaar (in de periode 2016-2020), gemeente waar het onroerend goed gelegen is en SHM die het recht van voorkoop uitoefende.

In dezelfde periode oefenden de gemeentebesturen 60 maal een recht van voorkoop Vlaamse Codex Wonen uit. In [bijlage 2](#) vindt u een overzicht van het aantal verwervingen door begunstigde gemeenten: per jaar en per gemeente met de gemiddeld betaalde prijs.

2. Voor de VMSW is het technisch gezien niet mogelijk om de gegevens van de SHM uit te filteren op basis van de criteria 'woningen' en 'percelen'. Op basis van praktijkervaringen, mag worden gesteld dat het in veruit de meeste gevallen gaat om woningen of te slopen panden. In een kleine minderheid van de dossiers gaat het om onbebouwde gronden.

Door VLM wordt - voor de gemeenten als begunstigden - de opsplitsing in kadastrale aard wel gemaakt, hiervoor verwijs ik naar [bijlage 3](#).

3. Volgens artikel 5.208 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen moet een woning of een perceel dat is verworven door de uitoefening van het recht van voorkoop conform boek 5, deel 6, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, eventueel na werkzaamheden, aangewend worden met het oog op de verhuring als sociale woningen, op het verlenen van zakelijke rechten op sociale woningen of op het verlenen van zakelijke rechten op sociale kavels. Een specifieke opsplitsing naar realisatie van sociale huurwoningen, sociale koopwoningen of sociale kavels kan omwille van beleidsmatig gewenste- en veel voorkomende vermenging niet worden gemaakt.

4. Ik verwijs naar [bijlage 4](#) voor het overzicht van de gemiddelde aankooprijzen, per gemeente, van onroerende goederen die zijn aangekocht in het kader van een recht van

voorkoop door een SHM. De gegevens hebben hier eveneens betrekking op de periode 2016-2020.

Bijlage 2 (voornoemd) omvat ook voor de gemeenten het overzicht van de gemiddelde aankoopprijs per jaar en per gemeente.

5. De evaluatie van het recht van voorkoop Vlaamse Codex Wonen werd eind 2020 en begin 2021 uitgevoerd door het agentschap Wonen-Vlaanderen. Hierbij werd een ruim aantal stakeholders betrokken.

De voornaamste aanbevelingen betreffen:

- De beperking van het aantal begunstigden van het recht van voorkoop;
- Een grotere rol voor lokale besturen bij het bepalen van de perimeter waar het territoriaal recht van voorkoop kan worden uitgeoefend;
- Een verschuiving van het toepassingsgebied naar nieuwe projectontwikkelingen en beleidsmatige planinitiatieven;
- De schrapping van het functioneel recht van voorkoop.

6. Op basis van deze evaluatie zal ik een ontwerp van wijzigingsdecreet voorleggen aan de Vlaamse Regering.

BIJLAGEN

1. [Overzicht van het aantal aankopen van onroerende goederen door sociale huisvestingsmaatschappijen \(SHM's\) \(per jaar \(2016-2020\), gemeente en SHM\)](#)
2. [Overzicht van het aantal aankopen van onroerende goederen door gemeenten per jaar, per gemeente met de gemiddeld betaalde prijs. Periode 2016-2020](#)
3. [Overzicht van het aantal aankopen van onroerende goederen door gemeenten per jaar en per kadastrale aard 2016-2020](#)
4. [Overzicht van de gemiddelde aankooprijzen, per gemeente, van onroerende goederen die zijn aangekocht in het kader van een recht van voorkoop door een SHM \(periode 2016-2020\)](#)