

INHOUD

1	Situering	3
1.1	Het recht van voorkoop	3
1.2	De rol van het e-voorkooploket	4
1.3	Nood aan evaluatie	6
2	Feedback respondenten op de vragenlijst en de dropbox	7
2.1	Een beter zicht op de deelnemers (vraag 1 vragenlijst en dropbox)	7
2.2	Globale indruk (vraag 2 vragenlijst)	8
2.3	De doelstellingen van het recht van voorkoop (vraag 3 t/m 5 van de vragenlijst)	10
2.4	De realisatie van het sociaal woonaanbod	14
2.5	De begunstigden	17
2.6	Territoriaal recht van voorkoop	18
2.7	Prijszetting	20
2.8	Uitzonderingen op het recht van voorkoop	21
2.9	Onderscheid functioneel en territoriaal recht van voorkoop	24
2.10	. Vragen, opmerkingen of suggesties	25
2.11	Opmerkingen aangaande de procedure	25
3	Wergroep – bespreking resultaten focusgroep: Wonen-Vlaanderen en VMSW	27
4	Voorstel tot wijziging van de regelgeving	34
5	Verdere planning.....	38

1 SITUERING

1.1 HET RECHT VAN VOORKOOP

Het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode¹ voerde op welomschreven woningen en percelen een recht van voorkoop in. 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 en dat tegen dezelfde prijs en aan dezelfde voorwaarden als definitief overeengekomen met de kandidaat-koper. De toelichting bij het ontwerp van decreet formuleerde dit als volgt: *“Het recht van voorkoop, waardoor de eigenaar wordt verplicht om aan de houder van dit recht zijn goed te koop aan te bieden tegen dezelfde prijs die hij met een derde-koper onderhandeld heeft, kan niet op elk goed worden uitgeoefend. De bepaling van de omvang van het voorkooprecht is het resultaat van de afweging tussen het belang van de sociale huisvesting, meer bepaald het sociale grond- en pandenbeleid, en de andere belangen. (...) Door dit recht van voorkoop te initiëren als een instrument om een sociaal grond- en pandenbeleid te voeren, wordt het mogelijk om, in combinatie met subsidies, op een goedkope manier sociale kavels en panden aan woningzoekenden beschikbaar te stellen voor eigendomsverwerving.”*

Het recht van voorkoop geeft de begunstigden ervan dus de mogelijkheid om bepaalde woningen en/of percelen te verwerven en ze vervolgens te gebruiken voor de realisatie van sociale koop- of huurwoningen of van sociale kavels. De doelstellingen van het recht van voorkoop kunnen als volgt worden samengevat:

- Verbeteren van de woningkwaliteit
- Verruimen en/of uitbreiden van het sociaal woonaanbod
- Verbeteren van sociale mix door spreiding van het sociaal woonaanbod

Naargelang de oorsprong kan het recht van voorkoop worden opgesplitst in een functioneel en een territoriaal recht van voorkoop. Het functioneel recht van voorkoop is van toepassing op woningen opgenomen in een register of inventaris (leegstand, verwaarlozing, ongeschikt of onbewoonbaar) of op woningen waarop door de begunstigde van het recht renovatie, verbeterings- of aanpassingswerkzaamheden werden uitgevoerd. Bij deze woningen ligt de oorsprong van het recht in het handelen, of beter het nalaten, van de eigenaar. Het territoriaal recht van voorkoop is dan weer van toepassing op percelen gelegen in een bijzonder gebied. Deze bijzondere gebieden zijn de woonvernieuwingsgebieden waarin het aandeel sociale huurwoningen op het totaal aantal woningen niet meer bedraagt dan 20 % en de woningbouwgebieden die op gemotiveerd voorstel van de gemeente, door de minister, als een bijzonder gebied worden erkend.

De begunstigden van het recht van voorkoop zijn de sociale huisvestingsmaatschappijen, het Vlaams Woningfonds, Vlabinvest apb en de gemeenten. Wanneer aan de woningen renovatie-, verbeterings- of aanpassingswerkzaamheden werden uitgevoerd en een renovatieovereenkomst werd gesloten of een sociaal beheer wordt toegepast (functioneel recht van voorkoop), dan kunnen bijkomend de VMSW, de sociale verhuurkantoren en de openbare centra voor maatschappelijk welzijn het recht van voorkoop uitoefenen.

¹ De Vlaamse Wooncode werd met ingang van 1 januari 2021 omgedoopt tot de Vlaamse Codex Wonen. Bij ‘historische’ verwijzingen naar het tot stand komen van de regelgeving gebruiken we sporadisch nog de term ‘Vlaamse Wooncode’. Bij verwijzingen naar de huidige regelgeving gebruiken we de term ‘Vlaamse Codex Wonen’.

De decreetgever vond het verder aangewezen om een aantal uitzonderingen te voorzien op de absolute toepassing van het recht van voorkoop. Het idee achter deze uitzonderingen is dat bepaalde panden, waarvan vaststaat dat ze eigenlijk niet in aanmerking kunnen komen voor de realisatie van een sociaal woonproject, niet de gehele procedure moeten doorlopen. Van het recht van voorkoop zijn daarom 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 en staanplaatsen voor fietsen en motorrijtuigen.
- 3° afzonderlijke loten van een goedgekeurde verkaveling die niet in zijn geheel wordt verkocht.
- 4° de aankoop van een 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.
- 5° woningen en percelen verkocht door een SHM.
- 6° verkoop van een grond met oog op de verwezenlijking van een sociaal woonaanbod.

Tot slot bepaalde de decreetgever dat in de gemeenten waar het aandeel sociale huurwoningen ten minste 9% bedraagt², de sociale huisvestingsmaatschappijen, het Vlaams Woningfonds, de sociale verhuurkantoren en Vlabinvest apb het recht van voorkoop slechts kunnen uitoefenen na een positief advies van het college van burgemeester en schepenen.

1.2 DE ROL VAN HET E-VOORKOOPLOKET

Het recht van voorkoop is geen instrument eigen aan het Vlaamse woonbeleid. Naast het conventioneel recht van voorkoop³ bestaan er ook in andere beleidsdomeinen (natuur, ruimtelijke ordening, waterbeleid, havenbeleid, enz.) decretale voorkooprechten. Er zijn ook een aantal wettelijke voorkooprechten (bv. pachter). In het verleden waren deze voorkooprechten onvoldoende op elkaar afgestemd. Daarom werd een ontwerp van 'horizontaal decreet' uitgewerkt dat voor een doorgedreven harmonisatie en uniformisering inzake actuele en toekomstige Vlaamse voorkooprechten moest zorgen.

Enerzijds werd een geografisch themabestand 'Vlaamse voorkooprechten' opgemaakt en (elektronisch) bekendgemaakt. Hiermee werd een juridisch kadaster gecreëerd van alle Vlaamse voorkooprechten. Anderzijds werd het e-voorkooploket opgericht, dat fungeert als het unieke loket waarlangs alle aanbiedingen en uitoefeningen van voorkooprechten verlopen. Via dit loket kan de instrumenterende ambtenaar alle informatie over Vlaamse voorkooprechten terugvinden en kan hij tevens de elektronische aanbiedingen van het voorkooprecht verrichten.

² Ten opzichte van het aantal huishoudens in de nulmeting op het vlak van het bestaande sociaal woonaanbod.

³ Voorbeelden van (eerdere) contractuele voorkooprechten zijn terug te vinden in de verkoopakten van sociale koopwoningen gedateerd voor de inwerkingtreding van het decretale voorkooprecht krachtens de Vlaamse Codex Wonen.

Het e-voorkooploket is het unieke loket voor alle communicatie tussen de instrumenterende ambtenaar en de begunstigde met betrekking tot Vlaamse voorkoopperechten.⁴ Voor het voorkoopperecht dat aan sociale woonorganisaties en het OCMW is toegekend voor woningen waar ze zelf renovatiewerken aan hebben uitgevoerd, moeten de begunstigden zelf de melding aan het Agentschap voor Geografische Informatie Vlaanderen (AGIV) doen. Voor het voorkoopperecht op woningen die zijn opgenomen op het leegstandsregister, het verwaarlozingsregister of de inventaris van ongeschikte en onbewoonbare woningen zal de melding aan AGIV gebeuren door de administratieve eenheid die deze inventaris vaststelt. Ook voor het voorkoopperecht op de percelen in bijzondere gebieden zal de melding gebeuren door de administratieve eenheid die belast is met deze afbakening. Elke begunstigde staat dus zelf in voor het verstrekken van de informatie. De begunstigden bepalen ook zelf de termijn waarbinnen zij de opgelegde mededeling bezorgen.

In de backoffice vervullen bijgevolg twee agentschappen een rol in het kader van het harmonisatiedecreet: AGIV voor de opname van voorkoopperechten in het juridisch kadaster 'voorkoop' en de Vlaamse Grondenbank voor de uiteindelijke aanbiedingen en uitoefeningen van het voorkoopperecht. De Vlaamse minister van Wonen is vanaf de inwerkingtreding van het decreet van 25 mei 2007 houdende de harmonisering van de procedures van voorkoopperechten niet langer bevoegd voor de procedureregels met betrekking van het recht van voorkoop van de Vlaamse Codex Wonen. Dit heeft als belangrijk gevolg dat de voorkoopperechten van de Vlaamse Codex Wonen moeten afgestemd zijn op het toepassingsgebied van het Harmonisatiedecreet. Zo niet, dan zou een nieuw voorkooploket moeten worden opgericht binnen het woonbeleid dat naast het bestaande e-voorkooploket werkzaam is. Dit is uiteraard niet wenselijk. Concreet kan dan ook niet van de volgende bepalingen worden afgeweken:

- De definiëring van het begrip 'verkoop'. Het Harmonisatiedecreet bepaalt dat het e-voorkooploket enkel bevoegd is in geval van verkoop. Verkoop wordt omschreven als de overeenkomst waarbij de eigenaar van een onroerend goed, de volle of de blote eigendom, geheel of gedeeltelijk aan een koper overdraagt, die zich ertoe verbindt hiervoor een prijs te betalen. Zijn dan ook van dit begrip uitgesloten: de overdracht van vruchtgebruik, de toekenning van een erfpachtrecht of van een opstalrecht, die de vestiging van een tijdelijk zakelijk onroerend recht inhouden, maar niet tot eigendomsoverdracht leiden.
- De taken en werkzaamheden van het e-voorkooploket en het geografisch themabestand 'Vlaamse voorkoopperechten'.
- De uitzonderingsregel die bepaalt dat het voorkoopperecht niet van toepassing is ingeval van verkoop aan dichte familie.
- De regels aangaande het probleem van discordantie, dat zich voordoet wanneer het verkochte goed en het goed waarop een Vlaams voorkoopperecht is toegekend, niet overeenstemmen.
- De werkwijze bij een verkoop uit de hand en een openbare verkoop.
- De bepalingen over de niet-uitoefening van het voorkoopperecht door de begunstigde.

⁴ In concreto omvat dit:

- 1° de instrumenterende ambtenaar deelt elke verkoop van een onroerend goed waarop een Vlaams voorkoopperecht rust, elektronisch mee aan het e-voorkooploket;
- 2° dit loket bezorgt deze informatie aan alle begunstigden van een voorkoopperecht op dit perceel;
- 3° de begunstigde die zijn voorkoopperecht wil uitoefenen meldt dit aan het e-voorkooploket;
- 4° het e-voorkooploket informeert de instrumenterende ambtenaar hierover;
- 5° als het voorkoopperecht niet wordt uitgeoefend, meldt de instrumenterende ambtenaar de verkoop aan het e-voorkooploket.

- De gevolgen van de miskenning van het voorkeopsrecht.

1.3 NOOD AAN EVALUATIE

Het recht van voorkeops werd in de Vlaamse Wooncode opgenomen vanuit de overtuiging dat het een belangrijk bijkomend instrument zou worden om in bepaalde gebieden meer betaalbare woonegelegenheden te kunnen realiseren⁵. In de praktijk blijkt echter dat het recht van voorkeops maar zeer sporadisch wordt toegepast. Uit bevraging bij de Vlaamse Landmaatschappij blijkt dat in de periode 2014-2018 het recht van voorkeops slechts 165 keer door de lokale begunstigten werd uitgeoefend.

De lage toepassing van het recht van voorkeops betekent evenwel niet dat het recht geen nuttig instrument zou zijn. Het zou verkeerd zijn om zonder meer te besluiten dat er voor het voorkeopsrecht geen toekomst is weggelegd. Een dergelijke of andere conclusie kan enkel worden gemaakt na een grondige evaluatie van het instrument. Het agentschap Wonen-Vlaanderen en de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen startten daarom in april 2020 een evaluatie op van het recht van voorkeops van de Vlaamse Codex Wonen. De opstart omvatte een ruime bevraging van de verschillende stakeholders door middel van een dropbox en een vragenlijst. In de dropbox konden de stakeholders ideeën, verbetervoorstellen, bemerkingen e.d. ‘droppen’ aangaande het recht van voorkeops; de vragenlijst daarnaast werd opgesteld voor stakeholders die een grondige kennis hebben van het recht van voorkeops van de Vlaamse Codex Wonen of die zich erin wilden verdiepen.

De twee evaluatietools werden ruim verspreid onder de belangengroepen: een nieuwsbericht werd op de website van Wonen-Vlaanderen en de VMSW gepubliceerd en er werden verschillende e-mails verstuurd hetzij rechtstreeks naar de stakeholders (o.a. begunstigten), hetzij naar de belangenverenigingen (resp. 28/04/2020 en 2/07/2020). Op 5 juli 2020 werden beiden evaluatietools afgesloten. Net geen 150 stakeholders namen deel aan de bevraging: 126 via de vragenlijst en 23 via de dropbox.

⁵ Doelstellingen recht van voorkeops:

- Verbeteren woningkwaliteit
- Verruiming van het sociaal woonaanbod
- Optimaliseren van sociale mix door spreiding

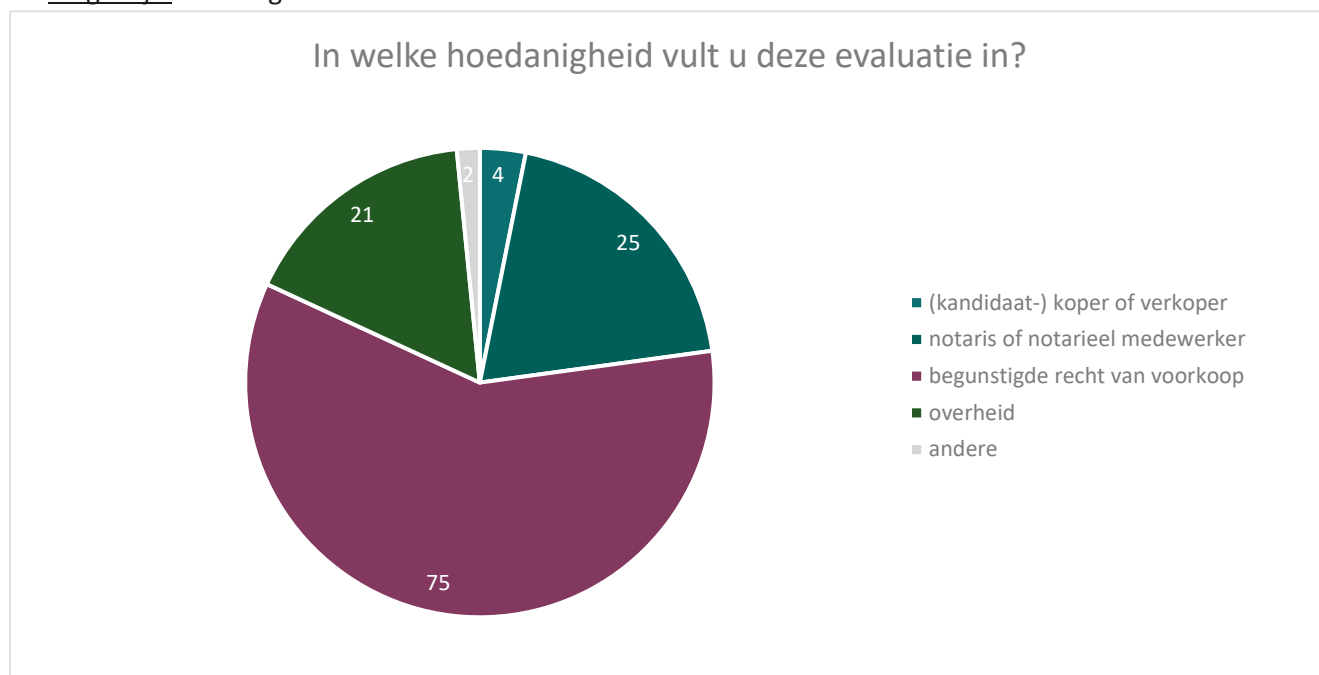
Voordelen recht van voorkeops (website VMSW):

- Doorgaans minder duur dan, bijvoorbeeld, een onteigening. De begunstigde kan immers kopen aan de prijs die bepaald is tussen de oorspronkelijke verkoper en koper.
- Er kan een perimeter worden bepaald, waarbinnen het recht van voorkeops op bepaalde goederen voor iedereen van toepassing is.
- Er is geen opvolging van de markt nodig, want de notaris heeft de plicht om de goederen aan te bieden.
- Er hoeven geen onderhandelingen (bijvoorbeeld over de prijs) gevoerd te worden, want er wordt gekocht aan dezelfde voorwaarden als bij de oorspronkelijke verkoper.

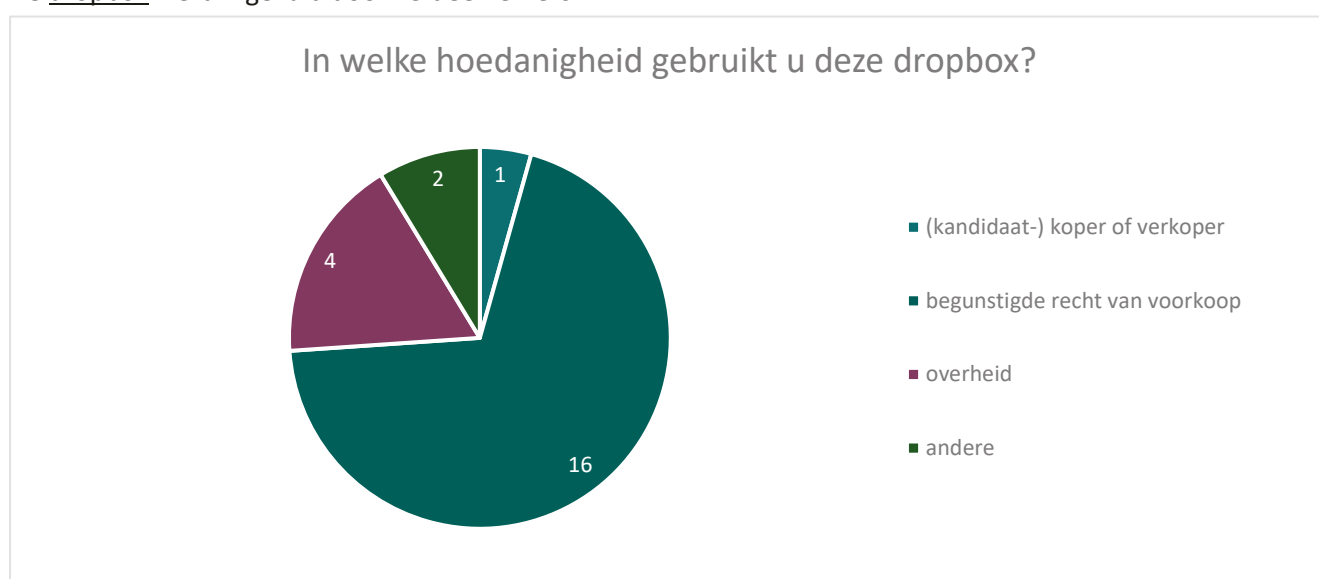
2 FEEDBACK RESPONDENTEN OP DE VRAGENLIJST EN DE DROPBOX

2.1 EEN BETER ZICHT OP DE DEELNEMERS (VRAAG 1 VRAGENLIJST EN DROPBOX)

De vragenlijst werd ingevuld door 127 deelnemers:



De dropbox werd ingevuld door 23 deelnemers:



Enkele opmerkingen aangaande de deelnemers:

- De mogelijke antwoorden/hoedanigheden waren: 'Ik ben een (kandidaat-)koper die bij de aankoop van mijn woning/grond met een recht van voorkoop werd geconfronteerd', 'Ik ben een (kandidaat-)koper of -verkoper die bij de overdracht van een onroerend goed met een recht van voorkoop werd geconfronteerd', 'Ik werk voor een begunstigde volgens artikel 85 van de Vlaamse Wooncode (VWF, Vlabinvest apb, SHM, Gemeente, OCMW, SVK, VMSW)', 'Ik ben notaris of notarieel medewerker', 'Ik ben een medewerker van een immokantoor', 'Ik werk voor de overheid' en 'Andere'.
- Uit de bovenstaande tabellen blijkt dat de meeste deelnemers zich situeren in de groepen 'begunstigde', 'notaris of notarieel medewerker' en 'lokale overheid'.
- De opkomst van de groepen (kandidaat-)kopers en (kandidaat-) verkopers was beperkt. Voor de leesbaarheid worden deze groepen in de verdere evaluatie samengenomen.
- Er was geen deelname van (medewerkers van) immo-kantoren. Dit hoeft niet te verbazen aangezien immo-kantoren niet beroepshalve zijn betrokken.
- Deelnemers met hoedanigheid 'andere' werden, naargelang omschrijving en affiniteit, toegevoegd aan voornoemde groepen.

2.2 GLOBALE INDRUK (VRAAG 2 VRAGENLIJST)

Ter inleiding van de evaluatie werd aan de deelnemers gevraagd wat hun **globale indruk aangaande het recht van voorkoop** is. Hieronder vindt u de belangrijkste bevindingen per groep.

Algemene teneur of tendens

- Lokale overheden** (aanbieders en begunstigden):
 - Weinig toegepast: onbekend, omslachtig, goedkeuring schepencollege vereist, ...
 - De bestemmingen die aan de goederen kunnen gegeven worden zijn te beperkt.
 - Een stad of gemeente die een ruimer beleid wil voeren, ziet zich beperkt in haar (bestemmings)mogelijkheden en SHM's zetten op hun beurt niet in op pandsgewijze renovatie. RVK blijft hierdoor dode letter.
 - De lokale besluitvorming is niet optimaal aangepast aan de termijnen om het RVK uit te oefenen. Opportuniteitsbudgetten liggen bovendien binnen het huidige BBC-kader moeilijk omdat middelen moeten gereserveerd worden en er verantwoording moet afgelegd worden als bepaalde budgetten niet worden opgenomen. Het is moeilijk in te schatten wanneer de panden die onder het recht van voorkoop vallen effectief worden aangeboden.
 - Mismatch timing m.b.t. beslissing schepencollege.
 - Arbeidsintensieve administratieve procedure: zowel qua aanlevering aanbod als qua opzoeking opportuniteiten.
- Het voorkooprecht stuit op onbegrip en brengt voor **(kandidaat-)kopers of -verkopers** veel stress mee.
- Notarissen en notarieel medewerkers** zijn kritisch:
 - Instrument wordt amper toegepast, vertraagt de dossiers en is een administratieve last.
 - Brengt bezorgdheid bij kandidaat-kopers.
 - Zorgt voor desinteresse bij gemeenten.

- Te lange termijn voor aangifte uitoefening.
 - Te veel bijzondere gebieden, te groot toepassingsgebied.
- d) Veel **begunstigden** zeggen quasi nooit in te gaan op het aanbod wegens te duur, te beperkt in omvang (individuele woningen), te korte beslissingstermijn en de belangrijke administratieve last. Meerdere voorstanders stellen dat het RVK toelaat om aan vernieuwing te doen en om het BSO te behalen. De begunstigden menen tevens dat zij het openbaar nut meer bejegenen.

d) Veel **begunstigden** zeggen quasi nooit in te gaan op het aanbod wegens te duur, te beperkt in omvang (individuele woningen), te korte beslissingstermijn en de belangrijke administratieve last. Meerdere voorstanders stellen dat het RVK toelaat om aan vernieuwing te doen en om het BSO te behalen. De begunstigden menen tevens dat zij het openbaar nut meer bejegenen.

Concrete beleidsideeën

- Periodieke actualisatie van bijzondere gebieden voorzien, bvb. om de 10 jaar maximum.
- Afbakeningen van toepassing RVK af te stemmen met gebiedsgericht beleid.
- Afstemming met 'noden' begunstigen (om het noodzakelijk frequente nazicht van het dagelijks wijzigende aanbod te vermijden).
- Koppeling aan lokale samenwerking tussen actoren: (inter)gemeentelijke visie en regie - taakstelling actoren en 'beste' begunstigde aanduiden – ontwikkelen.
- Doelstellingen koppelen aan begunstigen, in de zin van gemeente kan afwijken van 'sociaal' woonaanbod i.f.v. realisatie sociale mix en ondersteunende voorzieningen; hoofdbestemming blijft evenwel 'wonen' en hoofdaandeel moet sociaal zijn.
- RVK om doorgangswoningen te realiseren (hierbij zijn schaalvoordelen van minder belang).

Mee te nemen aspecten

- Weinig gemeenten zijn actief bezig met het RVK.
- RVK kan verkoop onder tafel vermijden.
- Te veel achterpoortjes worden gebruikt door projectontwikkelaars en notarissen.
- Projectontwikkelaars integreren vaak panden die opgenomen zijn op de lijst in een grote geheel, waardoor niet enkel het pand waarop een recht van voorkeurecht rust, maar een ganse projectsite wordt aangeboden. Dit maakt dat bepaalde aankopen bijzonder kapitaalsintensief worden voor steden en gemeenten en er delen worden aangeboden die niet meteen in de plannen van een stad of gemeente voorkomen.
- Naar analogie met het recht van voorkeur dat ten voordele van de Vlaamse Grondenbank bestaat, zou het zeker een meerwaarde zijn als ook ten gunste van de steden en gemeenten een voorkeurrecht of voorkeurecht zou worden ingeschreven voor de eigendommen van (hogere) overheden en overheidsbedrijven. Vandaag zijn de overdrachten tussen (semi-) publieke partners heel tijdsintensief en moeten vaak lange onteigeningsprocedures worden opgestart voor onderling eigendommen onderhands te verhandelen. Veel eigendommen van overheidsinstanties hebben echter ook lokaal beleidspotentieel, waardoor niet alleen gemeenten hun eigendommen eerst moeten aanbieden aan de hogere overheid, maar deze volgens dezelfde logica ook zouden moeten gestimuleerd worden om hun eigendommen binnen het grondgebied van de lokale overheid in eerste instantie aan hen aan te bieden.
- Geen verdere uitholling van het instrument, maar versoepeling (van voorwaarden).
- Ook bij niet-toepassing levert het RVK interessante informatie op (bv. prijzen, verkoopsnelheid na OO-verklaring, ...).
- Solitaire woningen zijn prijstechnisch meestal niet interessant.
- De notaris biedt vaak te laat aan, o.a. gemeenten hebben meer tijd nodig om te beslissen.
- Notarissen (met de kandidaat-kopers) vinden de beslissingstermijn tot toepassing RVK te lang. Meestal wordt de termijn helemaal 'uitgezeten' en krijgen zij zelfs geen antwoord van de begunstigden.

[illegible]

- Door de uitoefening van het RVK kan het BSO worden bereikt en kunnen SHM's groeien.

Uit de bovenstaande antwoorden kunnen we verder concluderen dat alle respondenten een administratieve vereenvoudiging van het RVK wensen en aanbevelen.

2.3 DE DOELSTELLINGEN VAN HET RECHT VAN VOORKOOP (VRAAG 3 T/M 5 VAN DE VRAGENLIJST)

2.3.1. De respondenten werden geïnformeerd over de drie doelstellingen van het recht van voorkoop (verbeteren woningkwaliteit, verruiming van het sociaal woonaanbod en optimaliseren van sociale mix door spreiding) en er werd hun gevraagd of het recht een goede manier was om die doelstellingen te realiseren (vraag 3 en 4 van de vragenlijst).



Algemene teneur of tendens

- a) **Lokale overheden** antwoorden overwegend "genuanceerd" en "JA":
- Interessant beleidsinstrument maar niet echt afgestemd op 'de noden' van de begunstigden: pandsgewijs hoeft het niet, kan privé ook; prijsgewijs vaak oninteressant; indien prijs-interessant (vaak in sociale buurten) blokt de gemeente af i.f.v. betere spreiding en mix; positief als 'minnelijke' eigendomsoverdracht.
 - RVK kan bijdragen tot de realisatie van de vooropgestelde doelstellingen als het makkelijker kan worden toegepast (reden om niet aan te kopen: gebrek aan middelen, slechte ligging, te oude woningen, te duur in aankoop, te hoge renovatiekosten).

- RVK is een goed instrument om een sociale mix te realiseren.
- Begunstigden zijn vnl. geïnteresseerd in grote blokken, nefast voor de mix.
- Instrument om op strategische plaatsen aan woonbeleid te doen en BSO te behalen.
- Voornamelijk interessant bij aankoop meerdere woningen.

Lokale overheden antwoorden beperkt “NEEN”:

- Het RVK is geen geschikt instrument in het kader van woningkwaliteitsbewaking. Bij verkoop zullen de panden immers normaliter worden opgeknapt.
- Woningkwaliteit: RVK heeft geen impact op woningkwaliteit (kandidaat-koper zal zelf ook willen renoveren).
- Wordt te weinig toegepast om de doelstellingen te realiseren.

b) **(kandidaat-)kopers of -verkopers** zijn genuanceerd; zij vinden het vreemd dat individuele woningen worden geviseerd.

c) **Notarissen en notarieel medewerkers** zijn overwegend 'genuanceerd':

- Altijd nefast voor de initiële koper, die komt de toepassing door de begunstigen te laat te weten en de bedenktijd van de begunstigen is te lang (60d).
- Desinteresse van begunstigen.
- Geen zicht op realisatie van doelstellingen.
- Frustratie en onzekerheid bij koper en verkoper.
- Het systeem wordt in vraag gesteld. Geen beter middel? Wel beter dan onteigening.
- Het recht van voorkoop is te ruim van toepassing. Hierdoor wordt het in 99 procent van de gevallen ook niet uitgeoefend.
- De afbakening is algemeen te ruim en beperkte toepassing: schiet zijn doel voorbij.

d) **De begunstigden:**

- RVK kan bijdragen tot de realisatie van de vooropgestelde doelstellingen als het makkelijker kan worden toegepast. Reden om niet aan te kopen: gebrek aan middelen, slechte ligging, te oude woningen, te duur in aankoop, te hoge renovatiekosten.
- Begunstigden hebben voornamelijk interesse in bouwgronden al dan niet bebouwd en dan voor afbraak; doet zich beperkt voor; pandsgewijze dure verwerving is geen opportuniteit.
- Woningkwaliteit: RVK heeft geen impact op woningkwaliteit (kandidaat-koper zal zelf ook willen renoveren).
- RVK zorgt voor een sociale mix en uitbreiding sociale woningen.
- Instrument om op strategische plaatsen aan woonbeleid te doen.
- De SHM heeft schatting van de goederen nodig voor aankoop, daarvoor termijn vaak te krap.
- Gemeenten zelf komen niet graag tussen in overeenkomsten van hun burgers, anderzijds vaak niet happig op toepassing en schuiven naar SHM's door, vaak ook omwille van stringente doelstelling: sociaal woonaanbod.

Concrete beleidsideeën

Dezelfde als hogerop en bijkomend:

- Woningkwaliteit uit de doelstellingen nemen.
- Uitbreiden van de toepassingsmogelijkheden.

- Toepassingsgebied eerder te verschuiven naar nieuwe projectontwikkelingen en beleidsmatige planinitiatieven
- Voorkooprecht mogelijk maken voor stadsontwikkelingen.
- Voorkooprecht toepassen op de vestiging van alle zakelijke rechten. Het RVK kan omzeild worden door een recht van opstal te bevragen en vervolgens te bouwen voor het RVK wordt aangevraagd.

mee te nemen aspecten

- Het RVK geeft zicht op het verschuiven van eigenaars (ook nuttig zonder toepassing).
- Het RVK zorgt voor een spreiding van het sociaal woonaanbod.
- Het RVK is niet interessant in een landelijke/agrarische omgeving.
- Het RVK wordt in de praktijk enkel toegepast op panden met interessante prijzen. Deze panden liggen nu juist vaak in buurten met veel sociale woningen. Het instrument zorgt dan ook niet altijd voor een spreiding/sociale mix.
- "begunstigden zouden zich bij verkoop best ook bij de geïnteresseerde kopers voegen".
- RVK uitoefenen is gevoelig bij kleinere gemeenten.
- Overload van aanbiedingen werkt ontmoedigend.
- Het instrument schiet haar doel voorbij omdat bouwpromotoren nu vennootschappen overkopen i.p.v. gebouwen/gronden. Waardoor SHM's het instrument voorkoop niet kunnen inzetten om aan goede bouwgronden te komen om nieuwe bijkomende sociale woningen te bouwen. Er zijn te veel achterpoortjes voor de vastgoedsector.
- Meerderen verwijzen naar de projectoproep naar noodwoningen/ doorgangswoningen; kan dit (ook) geen doelstelling van het voorkooprecht worden?
- Of de koppeling met kansarmoede-indicatoren kan herzien worden, mogelijks aangevuld met andere parameters, bv. gelinkt aan ruimtelijk beleid en structuurvisie?
- Of het stadsontwikkelingsbedrijf ook in aanmerking kan komen om sneller te kunnen inspelen op opportuniteiten?
- Via erfpachtconstructie voor private investeerders op deze locaties ook SVK-woningen te bouwen voor de lange termijn?
- "Door het voorkooprecht worden we geïnformeerd over de verkoop van onroerende goederen die anders niet op onze radar zouden verschijnen. [...]".
- Voorkooprechten zijn voor bepaalde begunstigden ook een onderhandelingsstactiek: "Bij het aanbieden van een voorkooprecht op een zeer groot grondgeheel gaan we in onderhandeling met de private ontwikkelaar, waarbij we aangeven geïnteresseerd te zijn in de aankoop van een gedeelte van de grond. Dankzij het voorkooprecht is de private ontwikkelaar bereid hierover in overleg te gaan. De aankoop van een gedeelte van de grond zal zorgen voor een sociale mix en spreiding van het sociaal woonaanbod."
- Procedures zoals momenteel gelden zijn prima. Stilzwijgende goedkeuring gemeente met +9% sociale huurwoningen is erg handig om onnodige besluitvorming te vermijden.

2.3.2. De doelstelling 'verruiming van het sociaal woonaanbod' werd verder bevraagd. Het recht van voorkoop verplicht de begunstigden immers om (louter) een sociaal woonaanbod te realiseren op de verworven woningen en/of percelen. In de praktijk slagen de begunstigden hier niet altijd in; bijvoorbeeld doordat stedenbouwkundige bepalingen gedeeltelijk andere bestemmingen dan wonen opleggen in bepaalde zones.

Algemene teneur of tendens

Het merendeel van de respondenten verdedigt een uitbreiding van het toepassingsgebied in functie van het algemeen belang. Zij gaan hier vaak voorbij aan de specifieke voorwaarden van het voorkeepsrecht in het kader van de Vlaamse Codex Wonen. Enkele andere respondenten halen aan dat de begunstigde moet 'bezinnen voor te beginnen'. Als sociale huisvesting niet mogelijk is, dan had niet moeten worden aangekocht.

c) **Notarissen** vinden geen bijzondere omstandigheden die afwijking verantwoorden, tenzij er in de buurt al een groot aantal sociale woningen aanwezig is. Dan pleit men toch voor een betere sociale mix en ander woonaanbod.

- omgevingsaanleg / groen.
- strategische grondaankoop.
- vermenging met andere doelgroepen in grotere sociale buurten.
- enkelen geven aan dat alternatieven mogelijk moeten zijn omwille van wanverhouding kosten & baten die door te korte beslissingstermijn aankoop niet voorzien konden worden....

- Stedenbouwkundige voorschriften (verplichte winkelpanden op gelijkvloers, voorschriften uit RUP's en BPA's, goede ruimtelijke ordening...).
- Strategische ontwikkelingslocaties.
- Leefbare woonomgeving waarbij sociaal woonaanbod wezenlijk deel van uitmaakt (kleine KMO's, gemeenschapsruimtes, bos/park, vrije ruimte/doorsteek, kernversterkende initiatieven (handel, dienst, horeca)...
- Algemeen voorkeurecht voor realisaties van algemeen belang/nut (zie bv voorkeurecht stadsvernieuwing). Ook herbestemming naar algemeen belang mogelijk maken (bv als bindend sociaal objectief al bereikt is).
- De realisatie van een sociale of goede mix (voor grotere ontwikkelingen, bv bescheiden woningen).
- Het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit van het woonaanbod of voorzien van woonondersteunende functies.
- Noodwoningen, winteropvang, begeleid wonen en initiatieven rond betaalbaar wonen.
- Dienstverlening tov sociale huurders (eerst) en andere omwonenden, w.o. kantoren van SHM's.

- De regelgeving is gekend vooraf: eventuele uitzonderingen dienen strikt geïnterpreteerd te worden. Belangrijk is een goede balans te creëren tussen het bezinnen en de mogelijkheid om te beginnen. Er moeten uitwegen zijn wanneer in de loop van de procedure sociaal wonen niet wenselijk blijkt.

- Er blijkt dringende nood aan verduidelijking van het bestaan van soorten voorkeepsrechten als van de mogelijkheden om die soorten RVK te combineren.

2.4 DE REALISATIE VAN HET SOCIAAL WOONAANBOD

2.4.1. De huidige regelgeving bepaalt niet binnen welke termijn na uitoefening van het recht van voorkoop, het sociaal woonaanbod moet worden verwezenlijkt. De respondenten werd daarom de volgende vraag voorgelegd: 'Wat is volgens u een redelijke termijn voor de realisatie van een sociaal woonaanbod na uitoefening van het recht van voorkoop? Kan u uw antwoord nader toelichten?' (vraag 6 van de vragenlijst).

Algemene teneur of tendens

- a) **Lokale overheden:**
 - Men pleit voor termijnen tussen 3 en 7 jaar, met uitzondering bij overmacht.
 - Tenzij direct inzetbaar voor noodopvang, doorgangswoningen e.d.
- b) **(kandidaat-)kopers of -verkopers:** stellen "3 dagen", maar de vraag wordt verkeerd begrepen.
- c) **Notaris:**
 - gaande van 2 maanden (beschikbaar stellen voor sociale huur) tot 7 jaar (2 jaar voor omgevingsvergunning + 5 jaar voor projectuitvoering).
- d) **Begunstigden:**
 - De respondenten zijn in grote lijnen akkoord met een maximale termijn van 5 jaar (ook kortere en langere termijnen worden voorgesteld). Deze termijn is te verantwoorden door de lange procedures, de programmatie van de VMSW, eventuele noodzaak van een sociaal woonbeleidsconvenant, bespreking lokaal woonoverleg en de behandeling van klachten door omwonenden.
 - Toch zijn er ook stemmen om geen maximale termijn op te leggen. Het RVK is immers geen geplande koop.

Concrete beleidsideeën

- Middenweg = 5 jaar; de uitbreiding wegens onvoorziene omstandigheden moet mogelijk blijven.
- Voorstel om te werken met bepaalde mijlpalen waaraan binnen een redelijke termijn moet worden voldaan, cf. aanmelding van een project of bespreking op het lokaal woonoverleg; of binnen de 2 jaar een plan van aanpak (projectplanning) klaarmaken.

Mee te nemen aspecten

- De termijnen hangen af van verschillende omstandigheden (omvang ontwikkeling, landelijk vs. stedelijk gebied, stedenbouwkundige voorwaarden...). Dit maakt het moeilijk om vaste termijnen te bepalen. Het voorstel van de mijlpalen (bvb. plan van aanpak binnen bepaalde termijn, dan rapportering plan van aanpak binnen bepaalde termijn, ...) lijkt interessant om te volgen. Geen termijn zorgt dan weer dat de gronden blijven liggen en is onfair tegenover de kandidaat-koper.
- Wonen-Vlaanderen zou kunnen instaan voor opvolging als we inschrijven dat elke uitoefening moet worden gemeld.

- De noodzaak van de uitzonderingen is afhankelijk van de vooropgestelde termijn voor realisatie. Indien de realisatietermijn voldoende ruim is, dan hoeven er in principe geen uitzonderingen te zijn. Ook als we werken met plan van aanpak (dus mijlpalen) is dit niet mogelijk.

2.4.3. Aan de respondenten werd vervolgens gevraagd welke gevolgen zij zouden verbinden aan de niet-naleving van de redelijke termijn voor de realisatie van sociale woningen zonder dat er sprake is van overmacht (vraag 8 van de vragenlijst).

Algemene teneur of tendens

- Lokale overheden** wensen algemeen liever geen sancties. Dit omdat het goed in principe bestemd blijft voor openbaar nut en/of sociale huisvesting.
- Notarissen** stellen verschillende sancties voor.
- Van de **Begunstigden** wenst ongeveer 1/3 geen sancties op te leggen en eveneens 1/3 stelt een (verplichte) openbare verkoop voor.

Concrete beleidsideeën

- Aanbod aan oorspronkelijke koper of terug op markt brengen met voorkoop-/ voorkeurrecht voor initiële koper. Bij geen interesse doorverkoop aan andere sociale actor (aan initiële prijs).
- Ontbinden verkoopovereenkomst en schadevergoeding verkoper.
- Verplichte overdracht aan andere sociale actor om een project te realiseren.
- Toepassing van leegstands- of verwaarlozingsbelasting, van heffing op onbewoonbaarheid of verwaarlozing.
- Verplichting tot sloop en onderhoud van de terreinen.
- Sancties door commissie die maatwerk kan verrichten.
- Verplichte openbare verkoop.
- Aanmaning / berisping.
- Begeleidend traject.
- Start van andere volledig nieuwe projecten on-hold zetten in het werkingsgebied van de SHM / tijdelijke bevrozing andere subsidies.
- Schadevergoeding aan de initiële kandidaat-koper.
- Verplichte wederverkoop (terug op de markt brengen, bvb. tegen oorspronkelijk verkoopprijs + 2 % per jaar).
- Boete of dwangsom.

Mee te nemen aspecten

De respondenten wensen in het algemeen geen sanctionering, wel opvolging, overtuiging en ondersteuning. Niet-uitvoering heeft bovendien al voldoende gevolgen voor de begunstigde aangezien ze hebben moeten prefinancieren.

Indien er met voorafgaandelijke projectplanning fasering wordt gewerkt kan een verplichting tot periodieke rapportering van vooruitgang worden afgedwongen. Indien geen vooruitgang en geen motivatie hiervoor, kan er opgelegd worden de goederen opnieuw op de markt te brengen met voorkoop-/ voorkeurrecht voor de initiële koper.

2.5 DE BEGUNSTIGDEN

Zoals reeds aangehaald zijn de begunstigden van het recht van voorkoop de sociale huisvestingsmaatschappijen, het Vlaams Woningfonds, Vlabinvest apb en de gemeenten. Wanneer aan de woningen renovatie-, verbeterings- of aanpassingswerkzaamheden werden uitgevoerd en een renovatieovereenkomst werd gesloten of een sociaal beheer wordt toegepast (functioneel recht van voorkoop), dan kunnen bijkomend de VMSW, de sociale verhuurkantoren en de openbare centra voor maatschappelijk welzijn het recht van voorkoop uitoefenen.

Aan de respondenten werd gevraagd of andere rechtspersonen of instanties begunstigd moeten worden of dat bepaalde rechtspersonen of instanties geen begunstigden zouden moeten zijn.

Algemene teneur of tendens

- a) **Lokale overheden:** de algemene tendens is dat er al genoeg begunstigden zijn. Toch worden enkele voorstellen van bijkomende begunstigden naar voren geschoven:
 - de huurder.
 - intercommunales en intergemeentelijke samenwerkingsverbanden.
- b) **(kandidaat-)kopers/verkopers** verwijzen naar de afbakening van het toepassingsgebied die meer toegespitst zou moeten zijn op leegstand en verkrotting: geen territoriaal voorkooprecht meer bepleiten zij.
- c) **notarissen:**
 - Pleiten voor 'minder' begunstigden: een aantal rechtspersonen of een overkoepelend orgaan aanduiden lijkt meer opportuun, bijvoorbeeld territoriaal recht van voorkoop enkel voor SHM's en Vlabinvest, functioneel recht van voorkoop voor gemeenten, Vlabinvest en SHM's.
 - Stellen voor dat alle begunstigden die de laatste jaren geen gebruik maakten van het recht, worden geschrapt.
- d) **Begunstigden:** de algemene tendens is dat er al genoeg begunstigden zijn. Toch worden enkele voorstellen van bijkomende begunstigden naar voren geschoven:
 - autonome gemeentebesturen.
 - intercommunales en intergemeentelijke samenwerkingsverbanden.
 - sociale- of welzijnsinstellingen i.f.v. aangetoonde nood.
 - een nieuwe wooncoöperatie.

Concrete beleidsideeën

Uitbreiding met:

- De zittende huurder;
- Intercommunales en intergemeentelijke samenwerkingsverbanden;
- Sociale of welzijnsorganisaties (om op noden van sector te antwoorden)
- Vlaanderen (ihkv groepswoningbouw of openbaar groen)
- Intercommunale / autonome gemeentebesturen / stadsontwikkelingsbedrijven
- Alle overheden

- Nieuwe wooncoöperatie (Wooncoop, CLT, e.a.)

En schrapping van:

- SVK
- Vlaams Woningfonds

Mee te nemen aspecten

Uit de antwoorden blijkt alweer dat niet alle respondenten op de hoogte zijn van de verschillende rechten van voorkoop.

2.6 TERRITORIAAL RECHT VAN VOORKOOP

Aan de respondenten werd uitgelegd dat het territoriaal recht van voorkoop kan worden uitgeoefend omdat het goed gelegen is in een bijzonder gebied. Deze bijzondere gebieden zijn:

- de woonvernieuwingsgebieden waarin het aandeel sociale huurwoningen op het totaal aantal woningen niet meer bedraagt dan 20 %.
- de woningbouwgebieden die op gemotiveerd voorstel van de gemeente, door de minister, als een bijzonder gebied worden erkend.

2.6.1. Aan de begunstigden werd gevraagd op welke gebieden het territoriaal recht van voorkoop volgens hun moet kunnen worden uitgeoefend (vraag 10 van de vragenlijst).

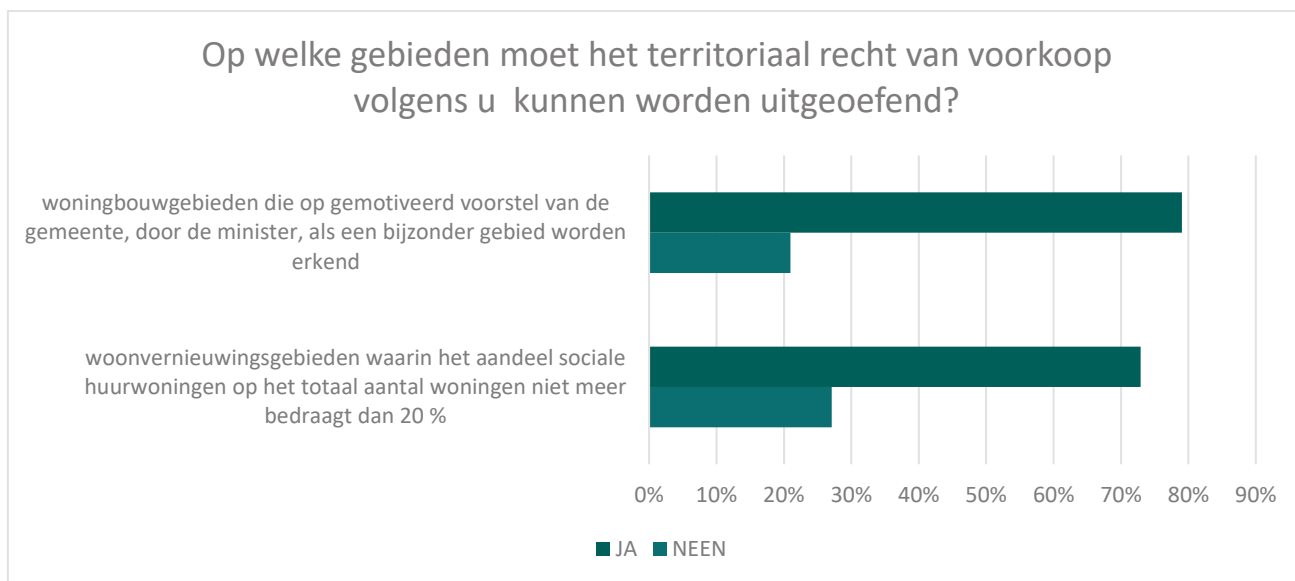
- De eerste mogelijkheid betreft; woonvernieuwingsgebieden waarin het aandeel sociale huurwoningen op het totaal aantal woningen niet meer bedraagt dan 20 %

Lokale overheid	ja: 12; neen: 5; geen mening: 2
(kandidaat-)koper of -verkoper	ja: 0; neen: 0; geen mening: 2
Notaris of medewerker van-	ja: 11; neen: 9; geen mening: 4
Begunstigde of medewerker van-	ja: 51; neen: 13; geen mening: 11

- De tweede mogelijkheid betreft; woningbouwgebieden die op gemotiveerd voorstel van de gemeente, door de minister, als een bijzonder gebied worden erkend

Lokale overheid	ja: 12; neen: 5; geen mening: 2
(kandidaat-)koper of -verkoper	ja: 0; neen: 0; geen mening: 2
Notaris of medewerker van-	ja: 11; neen: 10; geen mening: 3
Begunstigde of medewerker van-	ja: 56; neen: 6; geen mening: 13

Samenvattend voor al de respondenten:



2.6.2. Vervolgens werd aan de begunstigden gevraagd of er nog gebieden zijn waarop het recht van voorkoop moet kunnen worden uitgeoefend (vraag 11 van de vragenlijst).

Algemene teneur of tendens

- a) **Lokale overheden:** De antwoorden zijn hier erg uiteenlopend:
- Afschaffing onderscheid woningbouwgebieden en ander woongebieden.
 - RVK alleen van toepassing op gebieden die de gemeenten aanduiden (lees als: "gemeenten gebiedsgericht beleid voeren").
 - RVK van toepassing maken op alle (woon)gebieden.
 - RVK van toepassing maken op woonuitbreidingsgebieden - (al dan niet) ontwikkelbaar op korte of lange termijn.
 - RVK van toepassing maken op alle gebieden i.f.v. ecologische aspecten
 - RVK van toepassing maken via opmaak RUP: per specifieke begunstigde.
 - RVK van toepassing maken op onroerend goed aanpalend aan dienstverlening, cf. i.f.v. zorgwonen.
- b) de **(kandidaat-)kopers/ verkopers** stellen geen nieuwe gebiedsafbakeningen voor.
- c) **Notarissen** hebben in deze overwegend 'geen mening'.
- d) De **begunstigden** vinden bij aanvang ook dat het onderscheid woonvernieuwings- en woningbouwgebieden niet meer relevant is. Daarnaast pleiten zij voor focusverschuiving naar:
- Aanbod dat ooit door actoren gerealiseerd werd.
 - Grootstedelijk gebied zonder beperking.
 - Alle woonaanbod in centrumsteden.
 - Stadsrenovatiegebieden, ruimtelijke beleidsplannen, nieuwe projectontwikkelingen.
 - Zonevreemde gebouwen (Dit veronderstelt dat die zich in woongebied bevinden).

Concrete beleidsideeën

Afschaffing van het onderscheid woningbouwgebieden en ander woongebieden staat voorop:

- Toepassing koppelen aan het (inter)lokale ruimtelijk en woonbeleid, gebiedsgericht beleid.
- Toepassing op geplande projectontwikkelingen: renovatiegebieden, stadsvernieuwing, nieuwe uitbreidingen woonzones.
- Onbebouwde/onverkochte loten van niet-vervallen verkavelingen die ouder zijn dan 10 jaar.
- Zonevreemde gebouwen (veronderstelt dat die zich in woongebied bevinden).
- Eerder afgestoten sociale woningen (bv uitoefening kooprecht zittende huurder).

Mee te nemen aspecten

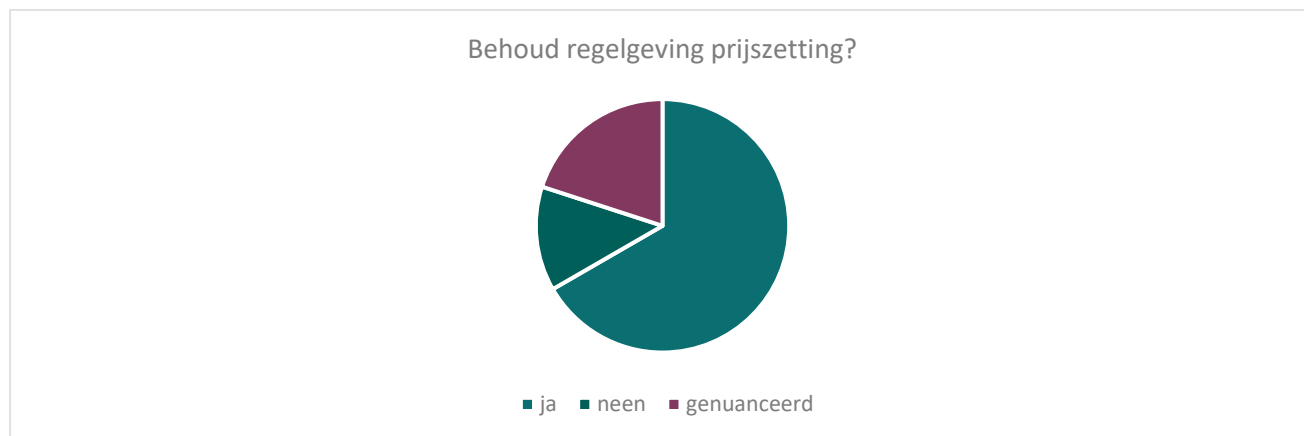
Terugkopen van oude sociale woningen is een interessante denkpiste voor het vroegere recht van de zittende huurder.

2.7 PRIJSZETTING

De begunstigde van het recht van voorkoop kan de woning of het perceel aankopen tegen dezelfde prijs en aan dezelfde voorwaarden als de kandidaat-koper en de verkoper waren overeengekomen.

Als de begunstigde renovatie-, verbeterings- of aanpassingswerken aan de woning heeft uitgevoerd, waardoor de verkoopprijs omhoog werd gestuwd, dan wordt de verkoopprijs verminderd met een gedeelte van de kosten voor die werken in functie van de tijd gedurende welke de begunstigde de beschikking had over de woning. Hierdoor wordt vermeden dat de begunstigde wordt gestraft voor zijn eigen inspanningen en dat de verkoper tweemaal profiteert van de overheidstussenkomst.

2.7.1. Op de vraag of de regelgeving in de huidige vorm behouden moet blijven antwoordden de respondenten als volgt (vraag 12 van de vragenlijst):



De respondenten gaven de volgende verklaring voor hun voorgenoemd antwoord (vraag 13 van de vragenlijst):

Algemene teneur of tendens

- a) **Lokale overheden:** Met uitzondering van 1 respondent antwoordde iedereen dat de huidige regelgeving behouden moet blijven. De huidige prijszetting vermindert fraude en laat de markt spreken zodoende niemand echt een nadeel heeft.
(Die ene 'neen' verwijst naar de veel te hoge aankoopprijs i.k.v. het voorkeepsrecht)
- b) De **(kandidaat-)kopers/ verkopers** hebben het over de vergoeding van de meerwaarde van de woning aan de eigenaar en hebben de vraag verkeerd begrepen dus.
- c) **Notarissen:** De notarissen antwoordden overwegend "ja".
- d) **Begunstigden:** Zij stellen overwegend "ja" i.f.v. initiële koper en verkoper en "neen" waar het om te dure verkoopprijzen tot zgn. woekerrijzen gaat.

Mee te nemen aspecten

De huidige prijszetting gaat verkoop in het zwart tegen.

2.8 UITZONDERINGEN OP HET RECHT VAN VOORKEEP

Van het recht van voorkeep 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 en staanplaatsen voor fietsen en motorrijtuigen.
- 3° afzonderlijke loten van een goedgekeurde verkaveling die niet in zijn geheel wordt verkocht.
- 4° de aankoop van een 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.
- 5° woningen en percelen verkocht door een SHM.
- 6° verkoop van een grond met oog op de verwezenlijking van een sociaal woonaanbod.

9. *Journal of the American Medical Association*, 2000; 283: 2689-2696.

- Wat met woningen/kavels die deels commercieel worden gebruikt?
- Wat indien mede-eigendom al bestaat?

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:

- Een paar begunstigden stellen voor om deze uitzondering enkel mogelijk te maken in geval van bescheiden woningen. Bij grotere woningen primeert het algemeen belang.
- Het woord 'eerste' werd inmiddels geschrapt. Deze uitzondering zorgt voor veel interpretatievragen.
- Kopers die hun huidige woning verkocht hebben, maar waarvan de akte nog niet is verleden, lopen het risico dat voor de nieuw aangekochte woning het voorkeepsrecht wordt uitgeoefend.
- Voorstel om aan te passen dat beide kopers gezamenlijk nog geen vastgoed mogen hebben. Nu kan nieuw koppel waar een iemand reeds woning heeft en andere niet, niet genieten van de uitzondering.

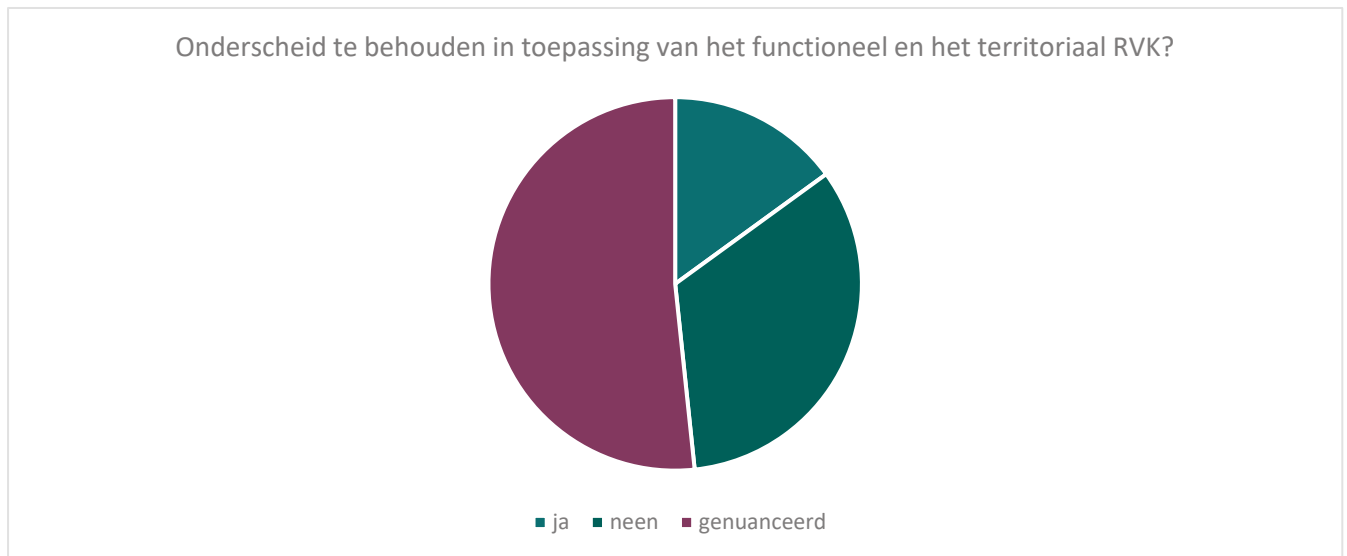
2.8.2. Vervolgens werd aan de respondenten gevraagd of zij nog andere gevallen wensen op te nemen in de lijst van uitzonderingen (vraag 16 van de vragenlijst).

Algemene teneur of tendens en concrete beleidsideeën

- Lokale overheden:**
 - Gronden die in een actieprogramma opgenomen zijn.
 - Ongeschikt en onbewoonbaar verklaarde woningen.
- (kandidaat-)kopers/ verkopers: "neen"**
- Notarissen** vragen volgende mogelijkheden na te gaan:
 - Gebouwen die geen residentiele bestemming hebben maar wel in woongebied gelegen zijn (schrijver zegt: "en niet in woongebied gelegen zijn").
 - Indien koper vzw of andere rechtspersoon is met sociaal oogmerk (bijvoorbeeld tehuis voor gehandicapten).
 - 'handelspanden' vallen volgens de strikte interpretatie niet onder het verbod. Uitzondering indien de kopers hun huidige woning al verkocht hebben bij onderhandse overeenkomst.
- Begunstigden:**
 - Woningen op het leegstandsregister, die voor verkoop rap worden gesloopt om bij verkoop van de grond het voorkeepsrecht te omzeilen. Hiermee wordt wetgeving omzeild dus beter minimale termijn van sloop bepalen.
 - Elk lot dat te koop wordt aangeboden.
 - Elke verkaveling met meer dan 1 perceel.

2.9 ONDERSCHIED FUNCTIONEEL EN TERRITORIAAL RECHT VAN VOORKOOP

2.9.1. Aan de respondenten werd gevraagd of er een specifiek onderscheid moet worden gemaakt in de toepassing van het functioneel en het territoriaal recht van voorkoop naar gelang begunstigden, uitzonderingen, prijszetting (vraag 17 en 18 van de vragenlijst).



Algemene teneur of tendens

- a) **Lokale overheden:** pleiten overwegend voor vereenvoudiging en om geen onderscheid meer te maken, doch enkelen vinden het wenselijk een studie te maken over de te bereiken doelen en de consequenties die verbonden zijn aan een onderscheid tussen de twee.

Het territoriaal RVK is doorgaans van toepassing in heroplevende buurten, gepaard met opwaarderende maatregelen door de lokale of andere overheden. Dit zorgt voor een andere (opwaartse) prijszetting

- b) **(kandidaat-)kopers/ verkopers:** geen mening

- c) **Notarissen:**

Pleiten eveneens overwegend voor vereenvoudiging en om geen onderscheid meer te maken, maar ter erkenning van de verschillende uitgangspunten:

- Er zouden meer uitzonderingen bij het territoriaal voorkooprecht mogen zijn.
- Het territoriaal recht van voorkoop zou afgestemd moeten zijn op criteria die SHM's doorgeven, zodat er via het e-voorkooploket een automatisch antwoord kan gegenereerd worden.

- d) **Begunstigden:** Eveneens vóór vereenvoudiging en geen onderscheid meer te maken.

2.10. VRAGEN, OPMERKINGEN OF SUGGESTIES

- a) **Lokale besturen:**
- Stellen de vraag om een recht van voorkeur in te voeren voor overheidsgoederen.
 - Een 'vernieuwde' update van de bijzondere gebieden is aan de orde;
 - Het territoriaal RVK kan worden versterkt door afbakening van bijzondere gebieden waar specifieke initiatieven m.b.t. wonen genomen kunnen worden, kwaliteitsverbetering, (wijk-)herwaardering ... Gericht beleid kan voor betere dynamiek zorgen.
 - Begunstigden zouden vooraf hun selectie kenbaar moeten maken, oplist van potentieel interessante zones of percelen qua ligging, grootte, potentieel...
- b) **(kandidaat-)kopers/ verkopers:** vragen voornamelijk om de beslissing van begunstigden sneller uit te lokken.
- c) **Notarissen** vragen:
- Het beperken van de perimeter en de toepassing meer planmatig en beleidsgericht te laten verlopen.
 - Het beperken van het aantal begunstigden naargelang hun specifieke interesses (hetzij de reactiesnelheid van begunstigden opvoeren).
- d) **Begunstigden** stellen:
- "Het instrument schiet haar doel voorbij omdat bouwpromotoren nu vennootschappen overkopen ipv gebouwen/gronden. Waardoor we het instrument voorkoop niet kunnen inzetten om aan goede bouwgronden te komen."
 - Stellen voor om de toepassing van het voorkooprecht telkens voor te leggen op het LWO, al komt daardoor de termijn opnieuw in het gedrang.
 - Wensen dat kopers en verkopers beter en tijdig geïnformeerd worden.

2.11 OPMERKINGEN AANGAANDE DE PROCEDURE

Het woonbeleid is niet bevoegd voor het regelen van de procedurevoorschriften (zie situering ivm voorkooprechten). Onderstaande opmerkingen worden daarom overgemaakt aan de bevoegde overheid.

- a) De **lokale besturen** (als aanbieders en begunstigden) en overige begunstigden ervaren de uitoefening van het RVK eerder als een zware administratieve last. Hieronder volgt een lijst van gemaakte opmerkingen:
- Dubbele bevestiging van interesse vereist: 1x bij het afbakenen van de gebieden en 1x via het e-voorkooploket.
 - Het systeem loopt vast bij uitzonderingen (bv vreemde perceelsgrenzen).
 - De actualisatie van leegstandsregister en verwaarlozingsregister is zeer arbeidsintensief. Hierdoor is het voorkooploket niet altijd actueel, waardoor panden soms onterecht niet worden aangeboden.
 - Door 'gaten' in de databank worden niet alle woningen of percelen aangeboden.
 - Aanpassen van de lijst, perceelnummers, het opladen en beheren van de lijst nemen veel tijd in beslag. Het systeem moet gebruiksvriendelijker worden.
 - Te lang zoeken.
 - te veel klikken.

- Voor lokale besturen is het niet altijd duidelijk onder welk verkooprecht een pand valt voor het college bij beslissing tot uitoefening. Hierdoor ontstaan problemen wanneer men een RVK heeft uitgeoefend doch niet met de bedoeling om er sociale huisvesting te voorzien. Dit moet optimaal worden voorkomen door betere en duidelijke informering.

- b) **Notarissen en notarieel-medewerkers** beoordelen de module zeer gebruiksvriendelijk (opvallend andere ervaringen dan begunstigen; zij raadplegen dan ook enkel). Notarissen vragen wel naar een voorstel van

systeem voor aanleveren van automatische antwoorden voor gemeenten of SHM's die een algemeen beleid van niet-uitoefening van hun begunstiging hebben.

3 WERKGROEP – BESPREKING RESULTATEN FOCUSGROEP: WONEN-VLAANDEREN EN VMSW

Agenda van de werkgroep:

- Situering RVV en evaluatie
- Samenvatting van de resultaten
- Beleidsaanbevelingen en standpunten opmaken

De evaluatie heeft een bron aan informatie opgeleverd. De opdracht van de werkgroep is om uit deze bron aan informatie concrete beleidsvoorstellen naar voren te schuiven. De onderstaande vragen zijn daarom een aanzet om het overleg gestructureerd en productief te laten verlopen. Het is aanbevolen om de vragen samen te lezen met de betreffende samenvatting van de evaluatie. Die samenvatting, hieronder **in kleur**, geeft immers inspiratie voor de opmaak van de concrete beleidsvoorstellen.

Beleidsaanbevelingen en standpunten

Gestelde vragen en respectievelijk overleg opgenomen in onderstaand verslag.

Verslag digitale vergadering dd 25/09/2020

Aanwezigen: Wim Guillemin, An de Corte, Annegreet Borrenbergen, Christian Fieremans, Benediekt Van Damme, Eline van Agtmaal, Kaat Tavernier.

Verontschuldigd: Pieter Van Vlaenderen.

Doelstellingen en bestemming

1. De doelstellingen van het recht van voorkoop zijn; het verbeteren van de woningkwaliteit, verruimen en/of uitbreiden van het sociaal woonaanbod en verbeteren van sociale mix door spreiding van het sociaal woonaanbod.
 - Zijn deze doelstellingen nog pertinent of moeten ze worden aangepast?
 - Is het recht van voorkoop wel effectief een instrument ter verbetering van de woningkwaliteit? Zou dit niet beter een instrument ter verbetering van de woningomgeving worden? Is het dan nodig om het functioneel recht van voorkoop te behouden?
 - Zouden we de doelstellingen beter koppelen aan de begunstigden (“in de zin van gemeente kan afwijken van ‘sociaal woonaanbod i.f.v. realisatie sociale mix en ondersteunende voorzieningen; hoofdbestemming blijft evenwel ‘wonen’ en hoofdaandeel moet sociaal zijn.”)?

[illegible]

De aankoop van het aanbod aan solitaire/individuele woningen is bovendien weinig aantrekkelijk voor de begunstigten (hoge prijs, bijzondere administratieve lasten, relatieve opbrengst ikv de doelstellingen, ...), wat ook bevestigd wordt door de beperkte uitoefening van dit ‘functioneel’ voorkeepsrecht. *[functioneel RVK: van toepassing op woningen opgenomen in een register of inventaris (leegstand, verwaarlozing, ongeschikt of onbewoonbaar) of op woningen waarop door de begunstigde van het recht renovatie, verbeterings- of aanpassingswerkzaamheden werden uitgevoerd.]*

Met de doelstelling verbeteren woningkwaliteit wankelt ook het instrument ‘functioneel RVK’; het aanbod uit registers en inventarissen kan desgewenst nog opgevangen worden via onteigening, sociaal beheersrecht (beide los van het verkoopswettelijk van de eigenaar) en/ of het ‘territoriaal RVK’ (zie ook verdere bespreking).

Er dient ook aandacht besteed te worden aan de hoge en moeilijke administratieve last gekoppeld aan het instrument. In het bijzonder moeten begunstigden zelf op het loket ingeven wat dient aangeboden te worden voor het voorkeepsrecht, en specifiek voor het functioneel voorkeepsrecht is dit zeer omslachtig. Lokale besturen zouden daarom bewuster/ actiever moeten kiezen wat ze onder het voorkeepsrecht aangeboden willen zien, afgestemd met hun lokale visie op het woonbeleid en met het oog op consequenter inzet van het instrument.

De doelstellingen van het recht van voorkoop zouden dan de verruiming van het sociaal woonaanbod in brede zin en de lokale autonomie omvatten. De doelstelling ‘verruiming van het sociaal woonaanbod’ beoogt de creatie van een betere woonomgeving doordat bijvoorbeeld ook niet-residentiële ruimten verbonden aan het sociaal woonaanbod kunnen worden gerealiseerd.

2. De verworven percelen en/of woningen moeten worden ingezet voor de realisatie van sociale koopwoningen of huurwoningen en sociale kavels.

- Die bestemming wordt als te beperkend beschouwd. Is het aangewezen om de bestemming te verruimen (bijvoorbeeld met noodwoningen, bescheiden woningen, woonwagenterreinen, stadsvernieuwingsprojecten, vermenging met andere doelgroepen in sociale buurten...)?
- Is het aangewezen om de huidige bestemming uit te breiden met wat momenteel reeds in een sociaal woonproject kan worden opgenomen, nl. gemeenschapsvoorzieningen en bepaalde niet-residentiële ruimten?
- Moeten we afwijkingen van de bestemming mogelijk maken (bijvoorbeeld in geval van beperkende stedenbouwkundige voorschriften, leefbare woonomgeving, algemeen belang, realisatie van goede sociale mix....)?
- Moet de realisatie binnen een redelijke termijn van de sociale woningen of kavels worden gecontroleerd? Zo ja, hoe dan?

Opm.: de woonmaatschappijen (samen met Vlabinvest apb) hebben vanaf 2023 de realisatie van sociaal woonaanbod als taakstelling (cf. VWC). De gemeente is de belangrijkste partner en dient in haar regierol verstevigd te worden.

Gemeenschapsvoorzieningen en woonondersteunende niet-residentiele ruimten moeten mogelijk blijven, maar kunnen geen hoofdbestemming zijn. Niemand is evenwel voorstander van het invoeren van verhoudingen of percentages niet-woonbestemming.

Afwijkingen m.b.t. stedenbouwkundige voorschriften dienen uiteraard mogelijk te blijven, het is aan de begunstigde te oordelen of de uitoefening van het voorkeepsrecht nog opportuun is. Er dient sowieso meer duidelijkheid te worden verleend m.b.t. de veelheid aan voorkeepsrechten van de verschillende beleidsdomeinen en de doelstellingen bij toepassing.

Bovendien is er nood aan een overkoepelend initiatief: de opmaak van een gemeenschappelijke leidraad van voorkeepsrechten van verschillende beleidsdomeinen, aangezien begunstigten de respectievelijke doelstellingen niet (meer) onderscheiden.

De realisatie van het sociaal woonaanbod

1. Realisatietermijn: vooralsnog is er geen wettelijke realisatietermijn voorzien.

- Moet er een realisatietermijn in de wetgeving worden ingeschreven? Zo ja, wanneer zou hiervan mogen worden van afgeweken?
- Is de piste om te werken met mijlpalen waaraan binnen een redelijke termijn moet worden voldaan, wenselijk (bijvoorbeeld binnen X jaar aanmelding van een project of bespreking op het lokaal woonoverleg, of binnen de 2 jaar een plan van aanpak (projectplanning) klaarmaken)?

Afdeling Toezicht ziet die opvolging met plan van aanpak wel zitten, maar gekoppeld aan een melding vanuit het voorkeepsloket, decretaal geregeld dan. Het overzicht van toepassingen van het RVK moet hen gemeld worden toezicht neemt dit op in zijn CRM en volgt op. Woonmaatschappijen en openbare besturen kunnen aldus op hun verantwoordelijkheden worden gewezen.

Team SHM's vraagt zich af of dergelijke opvolging wel zinvol is, waarom niet eerder beperken tot waar klacht wordt ingediend. Woonmaatschappijen zullen immers onder het algemeen toezicht vallen.

Concluderend: Als enkel de woonmaatschappijen uitvoerder van het RVK worden, hoeft de controle niet, mocht de selectie breder gaan dan vraagt dit wel degelijk opvolging.

Vanuit de begeleiding lokaal woonbeleid wordt gewezen op het feit dat begunstigden zich soms vastrijden ten gevolge van inschattingfouten m.b.t. hun aankoop, omwille van te snelle beslissingen bij de uitoefening van het RVK. Doordat de lokale besturen niet langer begunstigde zouden zijn van het voorkeepsrecht, wordt dit een knelpunt zonder voorwerp.

2. Sanctionering bij niet-realiseren binnen de vooropgestelde termijn.

- Wat zijn adequate sancties bij niet-realiseren van een sociaal woonaanbod binnen de vooropgestelde termijn?

Hangt samen met de controle (hierboven): meer controle nodig als er breder ingezet wordt op begunstigden.

De begunstigden

De begunstigden van het recht van voorkeepsrecht zijn de sociale huisvestingsmaatschappijen, het Vlaams Woningfonds, Vlabinvest apb en de gemeenten. Wanneer aan de woningen renovatie-, verbeterings- of aanpassingswerkzaamheden werden uitgevoerd en een renovatieovereenkomst werd gesloten of een sociaal beheer wordt toegepast (functioneel recht van voorkeepsrecht), dan kunnen bijkomend de VMSW, de sociale verhuurkantoren en de openbare centra voor maatschappelijk welzijn het recht van voorkeepsrecht uitoefenen.

- Begunstigden toevoegen? Welke?
- Begunstigden schrappen? Welke?

Vlaams Woningfonds en gemeenten bouwen in de toekomst geen sociale woningen meer (krijgen geen subsidies), dus kunnen worden geschrapt. De nieuwe woonmaatschappijen en Vlabinvest (als 'bijzondere' woonmaatschappij) zouden daarom de enige begunstigden moeten blijven. Deze uitwerking wordt gekoppeld aan hun opstart via het KT-decreet.

Dit voorgaande natuurlijk in de veronderstelling dat de principes van de non paper worden aangenomen.

Behoud van de huidige werking als overgangsbepaling(en) op te nemen. In concreet geval kunnen huidige begunstigden hun verwerving via RVK overdragen aan SHM of nieuwe Woonmaatschappij.

Territoriaal recht van voorkeepsrecht

Het territoriaal recht van voorkeepsrecht kan worden uitgeoefend omdat het goed gelegen is in een bijzonder gebied. Deze bijzondere gebieden zijn:

- de woningbouw- en woonvernieuwingsgebieden door de Vlaamse regering aangeduid als bijzonder gebied, via BVR 6/10/98; hieronder vallen 26 gemeenten van de Vlaamse Rand
- alle woongebied gelegen binnen het Vlaams Strategisch Gebied rond Brussel; via BVR 20/05/2011

- Het BVR van 7 april 1998 erkent de woonvernieuwings- en woningbouwgebieden op basis van de afbakening van de statistische sectoren zoals die door het Nationaal Instituut voor de Statistiek worden gehanteerd bij de volks- en woningtellingen. Deze afbakeningen zijn onder meer gebeurd op basis van morfologische kenmerken, waaronder bebouwing.

- Het algemeen voorstel is (zie hogerop) om enkel een territoriaal recht van voorkoop te behouden waarbij de gemeenten vrij zijn in keuze van afbakening, cf. autonoom lokaal woonbeleid en erkenning regierol van gemeenten. Sowieso loslaten van de woningbouw- en woonvernieuwingsgebieden en van de statistische sectoren algemeen als interventiegebied (werd al naar voor gebracht in het evaluatierapport van het Steunpunt Wonen van de territoriale selectieve maatregelen van het woonbeleid dd. 2013).

Aanrader is een kijkje te gaan nemen bij de procedures en de aanpak m.b.t. het voorkeepsrecht van andere beleidsdomeinen: afstemming, mogelijke implementatie voor Vlaamse Codex Wonen nagaan en logisch kader creëren, cf. meest aanleunende of interfererende Vlaamse voorkeepsrechten:

-

- B.VI.Reg. van 6 juni 2004 betreffende de landinrichting, BS 22 oktober 2014, 81821
- Voorkooprecht i.f.v. Complexe projecten: Art. 34 decreet 25 april 2014 betreffende de complexe projecten, BS 27 augustus 2014, 64052 (hierna “Decreet Complexe Projecten”)
- (Voorkooprecht i.f.v. ruilverkavelingen eventueel)

Omdat tegelijk aan de lijst van begunstigden van het recht van voorkoop wordt gesleuteld en in het voorstel enkel de woonmaatschappijen nog het RVK kunnen uitoefenen, wordt de sociale doelstelling van de verworven woningen of percelen maximaal verzekerd.

Functioneel recht van voorkoop

- Behouden?
- Het functioneel recht van voorkoop is oa. van toepassing op woningen waarop door de begunstigde van het recht renovatie, verbeterings- of aanpassingswerkzaamheden werden uitgevoerd. Is dit louter theoretisch? Behouden?

Kwam hogerop aan bod.

Uitzonderingen recht van voorkoop

De huidige uitzonderingen behouden of elimineren?

Ter verduidelijking: de vermelde uitzonderingen zijn omwille van hun ligging (territoriale afbakening) automatisch opgenomen in het aanbod van het voorkoopploket. Het is aan de notaris te oordelen de uitzonderingen toe te passen.

1. de woningen die deel uitmaken van een gebouw met meerdere woningen, waarbij de verkoop mede-eigendom over gemeenschappelijke delen doet ontstaan.
 - Wat met woningen/kavels die deels commercieel worden gebruikt?
 - Wat indien mede-eigendom al bestaat?

De uitzondering werd initieel opgenomen omdat begunstigden mede-eigendom overwegend weerden en dus om dit aanbod de procedure niet te laten doorlopen.

Ter discussie: Gezien de stijgende vraag aan diverse ontwikkelingsgebieden, moeten we de begunstigde dit zelf niet laten bepalen?

Vgl.: Eerder ‘recht van wederinkoop’ dat nu opgevangen wordt door inschrijven van een ‘conventioneel recht van voorkoop’ (met vrije bepaling van termijn) die opgenomen kan worden in de verkoopakte van een sociale actor aan bewoner van het pand.

2. afzonderlijke garages en staanplaatsen voor fietsen en motorrijtuigen.

Geen opmerkingen: behoud

3. afzonderlijke loten van een goedgekeurde verkaveling die niet in zijn geheel wordt verkocht. Verduidelijking nodig?

- “Naar analogie met het recht van voorkeur dat ten voordele van de Vlaamse Grondenbank bestaat, zou het zeker een meerwaarde zijn als ook ten gunste van de steden en gemeenten een voorkeurrecht of voorkooprecht zou worden ingeschreven voor de eigendommen van (hogere) overheden en overheidsbedrijven. Vandaag zijn de overdrachten tussen (semi-) publieke partners heel tijdsintensief en moeten vaak lange onteigeningsprocedures worden opgestart voor onderling eigendommen onderhands te verhandelen. Veel eigendommen van overheidsinstanties hebben echter ook lokaal beleidspotentieel, waardoor niet alleen gemeenten hun eigendommen eerst moeten aanbieden aan de hogere overheid, maar deze volgens dezelfde logica ook zouden moeten gestimuleerd worden om hun eigendommen binnen het grondgebied van de lokale overheid in eerste instantie aan hen aan te bieden.”. Is het nodig of wenselijk om een dergelijk recht van voorkeur in te voeren? Hoe praktisch organiseren?

Recht van voorkeur betreft het voorafgaandelijk onderhandelen met ‘begunstigde’ m.b.t. een prijsovereenkomst alvorens het op de markt brengen. Dit is echter een piste die niet in de Vlaamse Codex Wonen geregeld kan worden.

Afspraken:

- Er wordt afgestemd met de afdeling Woningkwaliteit;
- Er wordt een stapsgewijze planning opgemaakt m.b.t. het evaluatieproces en verdere communicatie; administratie – afstemming – overleg met minister - communicatie
- Er wordt afgestemd met VVSG, VVH en algemeen;

4 VOORSTEL TOT WIJZIGING VAN DE REGELGEVING

De voornaamste inhoudelijke voorstellen tot wijziging van het recht van voorkoop Vlaamse Codex Wonen zijn:

- De woonmaatschappijen en Vlabinvest apb worden de enige begunstigden van het recht van voorkoop. Vlabinvest apb kan via dit recht van voorkoop een actief grond- en pandenbeleid voeren in haar werkgebied om te zorgen voor een betaalbaar woonaanbod ten behoeve van modale inkomenstrekken ;
- het lokaal bestuur bepaalt de perimeter waar het territoriaal recht van voorkoop kan worden uitgeoefend;
- het recht van voorkoop blijft exclusief bestemd voor de realisatie van sociaal woonaanbod of daar rechtstreeks aan verbonden functies (bv. toegangswegen, omgevingsaanleg);
- toepassingsgebied verschuift naar nieuwe projectontwikkelingen en beleidsmatige planinitiatieven;
- schrapping van het functioneel recht van voorkoop; specifiek aanbod kan opgenomen worden binnen de gemeentelijke afbakening;
- inwerkingtreding nieuwe regelgeving vanaf 1 januari 2023 omwille van koppeling nieuwe woonmaatschappijen en om de gemeenten toe te laten hun beleid daarop uit te stippelen.

Hieronder volgt de uitwerking van de voorstellen tot wijziging van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 van de focusgroep. Deze voorstellen houden geen rekening met eventuele verwijzingen naar het recht van voorkoop in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO), het Harmonisatiedecreet en het decreet betreffende de oprichting van de Grondendatabank. Bij de definitieve uitwerking van de voorstellen moeten de wijzigingen in deze decreten en hun uitvoeringsbesluiten eveneens worden uitgewerkt. Dit is een loutere juridisch-technische opdracht en wordt daarom in deze nota niet verder besproken.

Vlaamse Codex Wonen 2021: Deel 6. Recht van voorkoop	Voorstel tot wijziging	Informatie en opmerkingen
Artikel 5.76. (01/01/2021- ...) §1. De initiatiefnemer die met toepassing van artikel 3.30, §2, of artikel 5.85, §1, tweede lid, renovatie-, verbeterings- of aanpassingswerkzaamheden uitgevoerd heeft aan een woning, beschikt over een recht van voorkoop op die woning gedurende de duur van de renovatieovereenkomst of het sociaal beheersrecht. Onverminderd het eerste lid, krijgen het VWF, Vlabinvest apb, de sociale huisvestingsmaatschappijen binnen hun werkgebied, en de gemeenten op hun grondgebied, een recht van voorkoop op: 1° een woning die opgenomen is in het leegstandsregister, vermeld in boek 2, deel 2, titel 3, in het register van verwaarloosde gebouwen en woningen, vermeld in artikel 2.15, of in de inventaris; 2° de woning, bedoeld in artikel 3.31, die niet werd gesloopt binnen de door de Vlaamse Regering bepaalde termijn; 3° een perceel, bestemd voor woningbouw, dat gelegen is in een door de Vlaamse Regering te bepalen bijzonder gebied Het voorkooprecht geldt niet als een sociale huisvestingsmaatschappij verkoopt of als in uitvoering van het gemeentelijk actieprogramma, vermeld in artikel 2.6, een grond wordt verkocht met het oog op de verwezenlijking van een sociaal woonaanbod. Bij verkoop door een titularis van het voorkooprecht hebben alleen de conform artikel 5.80, eerste lid, hoger in rangorde staande titularissen van het voorkooprecht een voorkooprecht.	Artikel 5.76. §1. De woonmaatschappijen en Vlabinvest apb hebben binnen hun werkgebied een recht van voorkoop op categorieën van percelen en gebouwen, gelegen in zones bestemd voor wonen, die de gemeente afbakent. §2. Het perceel of het gebouw dat is verworven door de uitoefening van het recht van voorkoop conform paragraaf 1, wordt, eventueel na werkzaamheden, aangewend met het oog op een verruiming of ter ondersteuning van het woonaanbod in eigendom of het beheer van de woonmaatschappijen. De Vlaamse Regering kan nadere regels bepalen voor de bestemming van de woning of het perceel, vermeld in het eerste lid.	<i>Vlabinvest wordt eveneens opgenomen.</i>

§2. 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 en staanplaatsen voor fietsen en motorrijtuigen; 3° afzonderlijke loten van een goedgekeurde en verkaveling die niet in zijn geheel wordt verkocht; 4° de aankoop van een 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 eerste lid bepaalde uitsluitingen van het recht van voorkoop.	§3. Van het recht van voorkoop zijn uitgesloten: 1° de aankoop van een perceel of een gebouw dat door een of meer natuurlijke personen bestemd zal worden als enige en eigen woning, op voorwaarde dat elk van deze verkrijgers of beiden verkrijgers samen 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; 2° de woningen die verkocht worden door de woonmaatschappijen; 3° de gronden die in uitvoering van het gemeentelijk actieprogramma, vermeld in artikel 2.6, verkocht worden met het oog op de verwezenlijking van een sociaal woonaanbod.	
Artikel 5.77. (01/01/2021- ...) De bepalingen van titel IV, hoofdstukken I, II en VI, van het decreet van 16 juni 2006 betreffende de oprichting van de Vlaamse Grondenbank en houdende wijziging van diverse bepalingen zijn van toepassing op dit recht van voorkoop.	Artikel 5.77. De bepalingen van titel IV, hoofdstukken I, II en VI, van het decreet van 16 juni 2006 betreffende de oprichting van de Vlaamse Grondenbank en houdende wijziging van diverse bepalingen zijn van toepassing op dit recht van voorkoop. Het decreet van 25 mei 2007 houdende de harmonisering van de procedures van voorkooprechten is van toepassing op dit recht van voorkoop.	
Artikel 5.78. (01/01/2021- ...) In de gemeenten waarin het aandeel sociale huurwoningen ten opzichte van het aantal huishoudens in de nulmeting op het vlak van het bestaande sociaal woonaanbod, vastgesteld bij of krachtens het decreet grond- en pandenbeleid of deze codex, ten minste 9% bedraagt, kunnen de sociale huisvestingsmaatschappijen, het VWF, de sociale verhuurkantoren en Vlabinvest apb het recht van voorkoop, vermeld in artikel 5.76, §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	Artikel 5.78. Willen twee of meer begunstigen hun recht van voorkoop uitoefenen dan wordt het goed in de hierna vermelde volgorde toegewezen: 1° de woonmaatschappij 2° Vlabinvest apb.	

artikelen 5.208 tot en met 5.210 van het BVR tot uitwerking van de VCW		<i>Voorliggend voorstel tot wijziging regelgeving maakt de artikelen 5.208 t.e.m. 5.210 van het BVR tot uitwerking van de VCW overbodig.</i> <i>In dit uitvoeringsbesluit kan eventueel wel het volgende worden geregeld:</i> - <i>Verdere regeling van de decretale uitzonderingen (uitzondering op de uitzonderingen)</i> - <i>Verdere regeling van de bestemming die moet worden gegeven aan de aangekochte woningen en percelen.</i>
--	--	--

5 VERDERE PLANNING

Interne validering

- Voorstelling aanbevelingen aan kerngroep beleidswerk: 4/03/21

Kabinet

- Overmaken evaluatienota: week 8/03/21
- Feedback kabinet (inhoudelijk + aanpak legistiek traject): week 22/03/21

Reactie stakeholders (VVH en VVSG) op aanbevelingen: Na inhoudelijk akkoord Kabinet

Legistieke vertaling

- Na inhoudelijke feedback Kabinet
- Inschatting: +/- 5 werkdagen (afhankelijk van voorstel of ontwerp van decreet)

Communicatie met deelnemers evaluatie

- Inhoud voorstel + verdere traject
- (Te bespreken: na inhoudelijke validering Kabinet of na afronding legistiek werk)