SCHRIFTELIJKE VRAAG

nr. 182
van **GUY D'HAESELEER**
datum: 1 februari 2023

---

aan **MATTHIAS DIEPENDAELE**
VLAAMS MINISTER VAN FINANCIËN EN BEGROTING, WONEN EN ONROEREND ERFGOED

Leegstandsbeheer - Aanpak door lokale overheden

Lokale overheden zijn bevoegd om de leegstand van woningen en gebouwen op te sporen, te registreren en aan te pakken. Gemeenten hebben daarin een ruime vrijheid om te bepalen of en hoe ze leegstand bestrijden, mits ze zich houden aan enkele basisvoorwaarden.

Een degelijk leegstandsbeheer is noodzakelijk om een aantal zaken te helpen aanpakken die al jarenlang aanslepen in Vlaanderen: de dak- en thuisloosheid, de ellenlange wachtlijsten van kandidaat-huurders voor een sociale woning, het tekort aan sociale woningen en het tekort aan betaalbare woningen. Ook de verloedering van bepaalde wijken in sommige steden door leegstand kan daarmee aangepakt worden. Voor het verbeteren van de kwaliteit van woningen kan een degelijk leegstandsbeheer ook soelaas brengen.

Het voorkooprecht, het sociaal beheersrecht en het federale opeisingsrecht zijn drie middelen die lokale overheden en bepaalde actoren kunnen gebruiken om leegstand aan te pakken.

1. Hoe vaak werd gedurende de laatste vijf jaar het voorkooprecht in Vlaanderen toegepast? Graag een overzicht, opgesplitst per gemeente en welke actoren dit toepasten.
2. Hoe vaak werd gedurende de laatste vijf jaar het sociaal beheersrecht in Vlaanderen toegepast? Graag een overzicht, opgesplitst per gemeente.
3. Hoe vaak werd gedurende de laatste vijf jaar het federaal opeisingsrecht in Vlaanderen toegepast? Graag een overzicht, opgesplitst per gemeente.
4. Welke conclusies trekt de minister uit deze cijfers? Wordt de leegstand voldoende aangepakt door de lokale overheden?
5. Overweegt de minister in de toekomst om hierrond nog initiatieven te nemen?

Vlaams Parlement

MATTHIAS DIEPENDAELE
VLAAMS MINISTER VAN FINANCIËN EN BEGROTING, WONEN EN ONROEREND ERFGOED

ANTWOORD
op vraag nr. 182 van 1 februari 2023
van **GUY D'HAESELEER**

---

1. Er is geen rapporteringsverplichting voor lokale besturen in verband met het uitoefenen van voorkooprechten. Bijgevolg zijn er geen of geen globale cijfers beschikbaar. Mijn administratie beschikt wel over de cijfers inzake het uitoefenen van het voorkooprecht door de sociale huisvestingsmaatschappijen. Deze kan u terugvinden in bijlage 1. Het gaat zowel over voorkooprechten die werden aangeboden op basis van artikel 85, § 1 Vlaamse Wooncode of artikel 5.76, § 1 Vlaamse Codex Wonen (decretale voorkooprechten) als voorkooprechten die werden aangeboden op basis van een contractuele bepaling in de eigendomstitel van de verkoper (contractuele voorkooprechten).

2. Ik verwijs graag naar mijn antwoord op schriftelijke vraag nummer 224 van 13 januari 2021 en mijn antwoord op schriftelijke vraag nummer 596 van 23 september 2022 met betrekking tot de toepassing van het sociaal beheersrecht.

3. Hierover zijn geen cijfers beschikbaar.

4. Door het gebrek aan cijfermateriaal is het moeilijk om algemene conclusies te trekken. Het Vlaams instrument kent in elk geval wel een zekere toepassing ook al is het tijdrovend en arbeidsintensief. Aan het federaal opeisingsrecht van het koninklijk besluit (KB) van 6 december 1993 betreffende het opeisingsrecht van verlaten gebouwen, bedoeld in artikel 134bis van de nieuwe gemeentewet zijn zeer strenge voorwaarden gekoppeld. Zo mag een gemeente geen eigen woningen hebben die ze zou kunnen inzetten voor de opvang van daklozen en de burgemeester moet aan de eigenaar van de verlaten woning een billijke schadevergoeding betalen, die onder meer rekening houdt met de "gemiddelde huurprijs voor woningen die aan de hand van vergelijkingspunten evenwaardig zijn en in dezelfde wijk of hetzelfde kanton gelegen zijn". Gemeenten kunnen voor dergelijke markthuurprijzen vaak betere woningen op de private huurmarkt krijgen dan woningen die al geruime tijd leegstaan.

5. Ik heb het instrument van het recht van voorkoop hervormd, na een ruime bevraging bij alle belanghebbenden. Deze bepalingen zitten vervat in het ontwerp van decreet tot wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen. Dit ontwerp van decreet wordt nog besproken in het Vlaams Parlement.

   De nieuwe ontworpen regeling rond het recht van voorkoop legt de regierol bij de gemeenten: de gemeenten bepalen, in nauw overleg met de toekomstige woonmaatschappijen, hun perimeter. Deze perimeter bevat de lijst van categorieën van percelen en gebouwen, waarop het recht van voorkoop van toepassing is.

BIJLAGE

Uitgeoefende (decretale en contractuele) voorkooprechten door sociale huisvestingsmaatschappijen