

SCHRIFTELIJKE VRAAG

nr. 245

van **AN MOERENHOUT**

datum: 24 februari 2023

aan **MATTHIAS DIEPENDAELE**

VLAAMS MINISTER VAN FINANCIËN EN BEGROTING, WONEN EN ONROEREND ERFGOED

Uitbreiding sociaal woonpatrimonium - Recht van voorkoop

De Vlaamse overheid en de lokale overheden, zoals provincies, gemeenten maar ook sociale huisvestingsmaatschappijen en sociale verhuurkantoren hebben in bepaalde gebieden een recht van voorkoop. Als een overheid dat recht uitoefent, verwerft zij in de plaats van de kandidaat-koper de aangeboden onroerende goederen. Zij koopt dan tegen de prijs en de voorwaarden van de kandidaat-koper.

Rechten van voorkoop zijn voor overheidsinstellingen een instrument om hun opdracht van openbaar nut te realiseren. Voor het domein Wonen betekent dat het grondrecht op wonen. Het is van groot belang dat overheden zoals steden en gemeenten, maar ook sociale huisvestingsmaatschappijen en sociale verhuurkantoren het recht van voorkoop zoveel mogelijk kunnen inzetten en benutten.

Vandaag staan meer dan 180.000 Vlamingen op de wachtlijst voor een sociale woning. Dat is een historisch hoog aantal. Het is alle hens aan dek om voldoende sociale woningen te kunnen bouwen en renoveren. Daarom speelt het recht van voorkoop een belangrijke rol voor sociale huisvestingsmaatschappijen, sociale verhuurkantoren, steden en gemeenten om hun sociaal woonpatrimonium te kunnen uitbreiden.

In Vlaanderen zijn er vandaag tien soorten bestemming voor een gebouw, zijnde:

- wonen;
- verblijfsrecreatie;
- dagrecreatie, met inbegrip van sport;
- land- en tuinbouw in de ruime zin;
- detailhandel;
- dancing, restaurant en café;
- kantoorfunctie, dienstverlening en vrije beroepen;
- industrie en bedrijvigheid;
- gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen;
- militaire functie.

1. Voor gebouwen met welke bestemmingen geldt het recht van voorkoop?
2. Geldt het recht van voorkoop voor schoolgebouwen?
3. Geldt het recht van voorkoop voor kantoorgebouwen?
4. Geldt het recht van voorkoop voor gebouwen die vervoermaatschappijen, zoals de NMBS en De Lijn, verkopen?

5. In 2017 besliste de Vlaamse Regering dat in steden en gemeenten waar het aandeel sociale huurwoningen meer dan 10 procent bedraagt van het totale sociale woonpatrimonium, het recht van voorkoop alleen uitgeoefend kan worden als het college van burgemeester en schepenen van de betrokken stad daarover een positief advies verleenden.
 - a) In hoeveel steden en gemeenten bedraagt het aandeel sociale huurwoningen vandaag meer dan 10 procent?
 - b) Hoeveel van deze steden en gemeenten verleenden tot op vandaag een positief advies om het recht van voorkoop uit te oefenen?

ANTWOORD

op vraag nr. 245 van 24 februari 2023

van **AN MOERENHOUT**

1. De Vlaamse Codex Wonen artikel 5.76 t.e.m. artikel 5.81 voert op bepaalde woningen en percelen een recht van voorkoop in. In de huidige regelgeving onderscheiden we twee soorten recht van voorkoop: het functioneel en het territoriaal recht van voorkoop.

Het functioneel recht van voorkoop vindt zijn oorsprong in het handelen of eerder het nalaten ervan, van de eigenaar en is van toepassing op:

- Woningen opgenomen in een register of inventaris:
 - ♣ het gemeentelijk leegstandsregister;
 - ♣ het gemeentelijk register van verwaarloosde gebouwen en woningen;
 - ♣ de gewestelijke inventaris van ongeschikte en onbewoonbare woningen;
 - ♣ woningen die niet werden gesloopt binnen de door de Vlaamse Regering bepaalde termijn.
- Woningen die in principe niet langer zijn opgenomen in een register of inventaris doordat de begunstigde renovatie-, verbeterings- of aanpassingswerkzaamheden heeft uitgevoerd. Dit voorkooprecht wordt erkend door de minister van wonen via ministerieel besluit.

De oorsprong van het territoriaal recht van voorkoop ligt louter in de ligging van het goed. Dit recht van voorkoop is van toepassing op woningen en gronden bestemd voor wonen die gesitueerd zijn binnen woningbouw- en woonvernieuwingsgebieden. Twee soorten:

- Het opgelegd territoriaal recht van voorkoop: in woningbouw- en woonvernieuwingsgebieden door de Vlaamse regering aangeduid als bijzonder gebied. Dit betreft alle woningbouw- en woonvernieuwingsgebieden van de gemeenten van de Brusselse rand en de facilitatengemeenten (26);
- Het vrijwillig territoriaal recht van voorkoop: in woningbouw- en woonvernieuwingsgebieden door de minister van wonen erkend als bijzondere gebieden: via ministerieel besluit, op vrijwillig en gemotiveerd initiatief van de gemeente.

Bij het territoriaal recht van voorkoop gaat het met andere woorden niet zozeer om de bestemming van de gebouwen, dan wel om de bestemming van de grond(en) waarop de gebouwen staan.

- 2-4. Schoolgebouwen, kantoorgebouwen, gebouwen van vervoersmaatschappijen, zoals NMBS en De Lijn kunnen in aanmerking komen voor het territoriaal recht van voorkoop volgens de Vlaamse Codex Wonen (VCW) indien ze gelegen zijn in woningbouw- en woonvernieuwingsgebieden en niet meer voor hun eerdere functie in uitbating moeten worden gehouden. Dit toepassingsgebied was al voor interpretatie vatbaar en werd intussen opgevangen in het ruimere ontwerp van decreet tot wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen (ML-termijndecreet) dat op 16 maart werd goedgekeurd in de commissie voor Wonen en Onroerend Erfgoed. De uitvoeringsbesluiten kunnen tegen de zomer 2023 worden verwacht.

5. a) Bij het decreet van 14 oktober 2016 werd de regeling m.b.t. de adviesplicht bij het college van burgemeester en schepenen aangepast. Meer in het bijzonder werd het aandeel sociale huurwoningen dat een stad of gemeente bereikt moet hebben om

gebruik te kunnen maken van de adviesplicht, afgestemd op het decreet Grond- en Pandenbeleid en de daarin voorziene monitoring van het bindend sociaal objectief. Voortaan is een aandeel sociale huurwoningen vereist van 9% ten opzichte van het aantal huishoudens in de nulmeting van het sociaal woonaanbod, vermeld in artikel 2.26 van de Vlaamse Codex Wonen.

Op 10 februari 2022 stelde de Vlaamse Regering de lijst van gemeenten met een adviesplicht recht van voorkoop vast in het kader van de voortgangstoets van 2022. Het gaat om de gemeenten met een aandeel sociale huurwoningen van ten minste 9% ten opzichte van het aantal huishouders in de nulmeting. In die gemeenten moeten aanbiedingen voor het voorkooprecht verplicht voor advies worden voorgelegd aan het college van burgemeester en schepenen.

Ten opzichte van de vorige lijst, die werd vastgesteld in het kader van de voortgangstoets van 2020, werden de volgende 4 gemeenten toegevoegd: Heist-op-den-Berg, Lier, Moerbeke en Roeselare. Hierna de lijst:

- | | | |
|-----------------------|------------------|--------------------|
| 1. Antwerpen | 15. Ieper | 30. Schelle |
| 2. Baarle-Hertog | 16. Kortrijk | 31. Sint-Truiden |
| 3. Boom | 17. Kuurne | 32. Spiere-Helkijn |
| 4. Bornem | 18. Lier | 33. Temse |
| 5. Dendermonde | 19. Lokeren | 34. Tielt |
| 6. Dilsen-Stokkem | 20. Maaseik | 35. Turnhout |
| 7. Duffel | 21. Maasmechelen | 36. Veurne |
| 8. Eeklo | 22. Mechelen | 37. Vilvoorde |
| 9. Genk | 23. Menen | 38. Wachtebeke |
| 10. Gent | 24. Mesen | 39. Wervik |
| 11. Hamme | 25. Moerbeke | 40. Wielsbeke |
| 12. Heist-Op-Den-Berg | 26. Nieuwpoort | 41. Willebroek |
| 13. Herentals | 27. Olen | 42. Zelzate |
| 14. Herenthout | 28. Oostende | 43. Zwevegem |
| | 29. Roeselare | |

- b) Mijn administratie heeft geen gegevens over het aantal steden en gemeenten die tot op vandaag een positief advies gaven om het voorkooprecht uit te oefenen.