

Recht van voorkoop: praktijk van de 13 centrumsteden

1. Antwerpen

In de stad Antwerpen werden er al een aantal rechten van voorkoop (volgens Vlaamse Wooncode) toegepast. Deze werden steeds door de drie sociale huisvestingsmaatschappijen (ABC, De Ideale Woning en Woonhaven Antwerpen) die in de stad actief zijn, uitgeoefend. De stad zelf maakt als begunstigde geen gebruik van het recht van voorkoop.

Het voorkooprecht kan worden toegepast:

1. op het hele grondgebied
 - a. woningen waaraan de VMSW, de SHM's en het OCMW renovatie-, verbeterings- of aanpassingswerken hebben uitgevoerd in toepassing van VWC
 - b. Woningen die niet werden gesloopt binnen de opgelegde termijn
 - c. Woningen die opgenomen zijn op één van de lijsten van leegstaande, ongeschikt en/of onbewoonbare en verwaarloosde gebouwen en/of woningen
2. In bijzondere gebieden (woonvernieuwingsgebieden en woningbouwgebieden aangeduid op gemotiveerd voorstel van gemeente en goedgekeurd door de Minister voor Wonen). Antwerpen heeft 42 bijzondere gebieden, waarvan 4 waar het recht van voorkoop enkel mag dienen om er sociale koopwoningen en kavels op te realiseren (omdat deze gebieden meer dan 20% sociale huisvesting hebben). In bijlage een kaartje van deze gebieden.

Aangezien Antwerpen meer dan 10 % sociale huisvesting heeft, moeten de sociale huisvestingsmaatschappijen een aanvraag tot voorkooprecht indienen bij het college van burgemeester en schepenen. Mits positief advies van het college kunnen ze dan hun voorkooprecht doen gelden. Bij negatief advies moet dit voldoende gemotiveerd worden. Het is zo dat er een termijn loopt van 20 dagen. Binnen deze termijn moet de SHM die het voorkooprecht aanvraagt een antwoord hebben gekregen van het college. Krijgt de SHM binnen deze termijn geen antwoord dan wordt het advies geacht positief te zijn. In bijlage een voorbeeld van collegebesluit.

We vragen aan de sociale huisvestingsmaatschappijen om voor het versturen van de aanvraag tot uitoefening van het voorkooprecht alle informatie omtrent de het pand door te sturen naar de administratie. Deze informatie wordt dan (samen met het percentage aan sociale huisvesting in dat gebied) doorgestuurd naar de kabinetten van de verschillende schepenen. Op basis hiervan wordt er een soort van pre-advies gegeven en kunnen we op voorhand inschatten of een voorkooprecht zal worden goed- of afgekeurd.

In 2009 werden er 3 rechten van voorkoop goedgekeurd door het college, in 2010 1. Er werden ook enkele aanvragen afgekeurd. Dit omwille van verscheidene redenen (koper is familie van verkoper, voorkoop hypothekeert ontwikkelingsgebied,...).

Contactpersoon:

Laure Aelterman, consultant wonen/welzijn
Stad Antwerpen | Samen Leven | Woonregie
Postadres: Grote Markt 1 | 2000 Antwerpen
Kantooradres: Francis Wellesplein 1, 2018 Antwerpen
tel. + 32 03 338 61 77
laure.aelterman@stad.antwerpen.be

2. Gent

Hierbij even kort wat ik weet omtrent voorkeepsrecht. Als Aalst meer specifieke vragen heeft, mogen ze gerust contact opnemen.

Panden gelegen in de bijzondere gebieden worden aan de stad aangeboden door de VLM (de notaris moet deze aanbieden aan de VLM en deze verspreidt de vraag aan alle instanties die het voorkeepsrecht mogen uitoefenen). Voor wat de stad betreft komen deze aanvragen binnen bij de dienst Wonen. Wij hebben twee maanden de tijd om deze aanvragen te beantwoorden. Wij dispatchen deze vragen naar twee diensten die zich over het aangeboden pand buigen: dienst gebiedsgerichte werking en stedelijke vernieuwing (zij hebben het overzicht van alle op stapel zijnde projecten in een bepaald gebied) en het AG SOB. In 99.99% van de gevallen is het antwoord nee. Dat antwoord wordt rechtstreeks door de stad naar de notaris gestuurd met de VLM in cc. Alles gebeurt per e-mail.

Indien men toch beslist het voorkeepsrecht uit te oefenen start een ware heksentoer. Er moet dan, binnen die twee maand (en meestal zijn er al wat weken voorbij), budget gevonden worden bij Vastgoedbeheer en de aankoop van de woning moet goedgekeurd worden door de gemeenteraad. Ikzelf heb geen weet van het effectief uitoefenen van het voorkeepsrecht in die bijna 3 jaar dat ik hier werk. Het is wel gebeurd in het verleden (onder andere in het stadsvernieuwingproject "Ledeberg leeft") .

Huisvestingsmaatschappijen maken wel af en toe gebruik van het voorkeepsrecht. Zo is er nu één dossier waarbij WoninGent het voorkeepsrecht wenst uit te oefenen. Vroeger had een SHM hiervoor een principiële akkoord van de stad nodig, maar dat is nu niet meer het geval. Huisvestingsmaatschappijen moeten hun projecten nu voorleggen op het lokaal woonoverleg. Aangezien het lokaal woonoverleg maar om de paar maand samenkomt en een voorkeepsrecht op twee maanden beslist moet zijn is dat dus geen optie. In principe kan de SHM gewoon het voorkeepsrecht uitoefenen zonder de stad hierin te kennen. Echter, hier in Gent zijn de SHM's vragende partij om toch enige zekerheid te hebben dat zij achteraf de toestemming van de stad krijgen om daar sociale woningen te realiseren (een vergunning dus). Hier in Gent bestaat er dus een afspraak tussen de stad en de SHM's dat als een SHM het voorkeepsrecht wil uitoefenen het hiervoor advies vraagt aan de stad en het een principiële goedkeuring krijgt dat het op die plek sociaal wonen mag realiseren. In de praktijk betekent dat dat er advies gevraagd wordt aan Stedenbouw en de Wegendienst (ikv het totale rioleringsplan) en dat dit dan door het college wordt goedgekeurd binnen de 2 maanden. De SHM beschikt dus op het moment dat het zijn voorkeepsrecht uitoefent over een goedgekeurd collegebesluit waarin vermeld staat dat het daar sociaal wonen mag realiseren.

Contactpersoon:

Irmine Vermandere

Adjunct van de directie

Dienst Wonen - Sociale Huisvesting - Departement Ruimtelijke Planning, Mobiliteit en Openbaar Domein - Stad Gent

Bezoekadres: Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent

Correspondentieadres: stadhuis, Botermarkt 1, 9000 Gent

Tel. 09 266 76 78 - Fax 09 266 76 69

3. Oostende

De stad Oostende heeft enkele jaren geleden één maal zelf het voorkeepsrecht uitgeoefend. Dit is echter geen goede oefening geworden. Om reden van besluiteloosheid van het bestuur over de bestemming van het pand bleef het leeg staan. De stad zal het pand dan ook binnenkort doorverkopen aan een SHM.

De drie op het grondgebied van Oostende actieve SHM's (2 huurmaatschappijen, 1 koopmaatschappij) hebben dit voorkeepsrecht al diverse malen uitgeoefend, zo'n 20 à 25 keer.

De belangrijkste redenen waarom de SHM's het voorkeepsrecht uitoefenen zijn:

- In Oostende is er bijna geen bouwgrond meer. Door actief het voorkeepsrecht uit te oefenen kan men nog voldoende grote percelen verwerven om sociale woonprojecten te realiseren.

- Oostende kent reeds 8% sociale woningbouw, eerder geconcentreerd in bepaalde wijken. Door het voorkeepsrecht uit te oefenen kan de sociale woningbouw gespreid worden over het grondgebied: kleinschalige inbreidingsgerichte spreiding.

De bevoegde ambtenaar is van oordeel dat 2 van de 3 SHM's hun voorkeepsrecht op een goede manier aanwenden en hun sociaal woonproject na de aankoop ook effectief realiseren. De derde maatschappij die al het meest het voorkeepsrecht heeft uitgeoefend, doet na verwerving van de panden er bijna niets mee en gebruikt de gronden voornamelijk als spaarpot. Het gevolg is dat de betreffende sites verder blijven verkommeren. Het stadsbestuur is daar niet tevreden mee en heeft reeds diverse malen gepoogd de SHM op andere gedachten te brengen. De stad heeft een leegstandheffing op de betreffende panden, de laatste jaren heeft de SHM al meer dan 800.000 euro leegstandheffing betaald.

Het doel van het voorkeepsrecht is dat na verwerving van de panden er een sociaal woningproject wordt gerealiseerd; de Vlaamse Wooncode voorziet echter geen sanctie of ander drukingsmiddel voor degene die dit niet doet. De regisseursrol van de stad faalt wegens een gebrek aan passend instrument.

Contactpersoon:

Peter Jonckheere

Tel. 059/56 20 84

Peter.jonckheere@oostende.be

4. Roeselare

In Roeselare werd het voorkeepsrecht ikv de VWC nog nooit uitgevoerd. Bij mijn weten heeft enkel Antwerpen dit instrument al effectief toegepast.

Achtergrond:

- In het verleden (tot op vandaag) is hiervoor geen budget voorzien. (wel andere investeringen in De Mandel en SVK ifv aanbod sociale woningen)
- Ruimtelijk is het interessanter als je dit kan doen op bouwblokniveau (wat in Roeselare niet voor de hand ligt gezien de stad niet echt kankerplekken of concentraties van OO-dossiers heeft).
- Voor de sociale bouwmaatschappij (De Mandel) is het interessanter om meerdere woningen projectmatig te kunnen aanpakken, dan een eenmalige opportuniteit via een voorkeepsrecht, waar juridisch toch een procedure aan vast hangt.

Contactpersoon:

Bart De Witte | Externe relaties & Stedenbeleid

Stad Roeselare | Botermarkt 2 | 8800 Roeselare

T 051 26 22 85 | M 0498 911 447

bdewitte@roeselare.be | www.roeselare.be

5. Leuven

In Leuven wordt dit in principe niet toegepast. Verklaring is dat dit leidt tot een versnippering van het patrimonium wat de bouw of renovatie voor een sociale huisvestingsmaatschappij niet interessant maakt.

Contactpersoon:

Kathleen Lambié

Kathleen.lambie@leuven.be

6. Sint-Niklaas

De Stad Sint-Niklaas heeft nog nooit het recht van voorkoop uitgeoefend. De Waasse Landmaatschappij heeft het (voor zover mijn collega het zich herinnert) reeds 2 keer gebruikt. De Waasse Landmaatschappij bouwt sociale koopwoningen.

Directeur van de Waasse Landmaatschappij is Luc Gysen, tel 03 777 25 92. Email: luc.gysen@wlm.woonnet.be.

Contactpersoon:

Christien Geldof

Christine.geldof@sint-niklaas.be

7. Turnhout

De stad Turnhout heeft tot op heden nooit het voorkooprecht VWC of DRO uitgeoefend. Het al dan niet uitoefenen wordt wel ingezet als instrument in onderhandelingen. Er zijn bovendien begrotingscodes voorzien die het uitoefenen van het voorkooprecht desgewenst mogelijk maken.

Praktijkervaringen bij de stad zelf met de uitoefening zijn echter beperkt.

De vroegere Gewestelijke Maatschappij voor de Kleine Landeigendom (ondertussen met de TMH samengegaan tot de nieuwe maatschappij De Ark) heeft bij mijn weten vroeger het voorkooprecht VWC enkele malen uitgeoefend. Mogelijk is dit wel reeds enkele jaren geleden.

U kan hiertoe best contact opnemen met de heer Geert Schoofs, De Ark, 014/ 40 11 00.

Contactpersoon:

Bart Huysmans

Huisvestingsambtenaar

014 / 44 33 41

Bart.huysmans@turnhout.be

8. Mechelen

De stad Mechelen heeft al een keer het recht van voorkoop uitgeoefend.

Eerst heeft een architecte van de stad een vooronderzoek in het pand uitgevoerd.

Aan het college werd een ontwerpbesluit voorgelegd met de argumentatie voor de eventuele aankoop.

Na gunstig besluit werd de notaris op de hoogte gebracht van de uitoefening van het voorkooprecht.

Dit moet uiteraard gebeuren binnen de vastgelegde termijn van 2 maanden.

Dan wordt de aankoop voorgelegd aan de gemeenteraad.

Als dit ok is wordt de akte bij de notaris verleden op naam van de stad.

Bij mijn weten heeft de 'Mechelse Goedkope woning' het voorkooprecht ook al uitgeoefend.

Voor meer info hierover kan u best met hen contact opnemen. T. 015 28 09 30 E. info@mgw.be

Contactpersoon:

Ria Spruyt | Adm. medewerker

Stad Mechelen | Wonen

Grote Markt 21, 2800 Mechelen, België

T 015 29 77 32 | F 015 29 79 09

W www.mechelen.be

9. Hasselt

Dit recht werd bij mijn weten nog niet uitgeoefend door een SHM te Hasselt.

Contactpersoon:

Koen Knevels

Tel.011/23 90 07

Koen.knevels@hasselt.be

10. Genk

a) Het recht van voorkoop op basis van de Vlaamse Wooncode

De Sociale Huisvestingsmaatschappij Nieuw Dak heeft op een gegeven moment een pand willen aankopen of zelfs aangekocht, gebruik makend van de bepaling in de Vlaamse Wooncode.

Dit recht van voorkoop heeft tot doel de begunstigden ervan in staat te stellen bepaalde woningen en percelen, bestemd voor woningbouw te verwerven om die vervolgens aan te wenden om sociale huur- of koopwoningen of sociale kavels te realiseren Wettelijke basis: Decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode (art. 85 tot en met 89) & Besluit van de Vlaamse Regering van 6 oktober 1998 betreffende de kwaliteitsbewaking, het recht van voorkoop en het sociaal beheersrecht op woningen (Titel III, hoofdstuk I, art. 27 t.e.m. art. 30)). Dit recht geldt slecht in bepaalde gevallen.

b) Het recht van voorkoop op basis van Ruimtelijke Ordening

Het 'recht van voorkoop ruimtelijke ordening' heeft als doel bij te dragen tot de realisatie van de ruimtelijke uitvoeringsplannen. Dit hebben wij in Genk nog niet ingeschreven in een RUP ikv voorkooprecht obv R.O.

Het recht van voorkoop ruimtelijke ordening is geregeld in het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening (art. 63 tot 68) (B.S. 08/06/1999) en haar wijzigingen.

Verder bepalen de ruimtelijke uitvoeringsplannen specifiek waar dit recht geldt.

c) Het recht van voorkoop ikv stadsvernieuwingsprojecten

Via dit recht van voorkoop hebben de gemeenteraden van de grootsteden, de regionale steden en de provinciale steden, de mogelijkheid om buiten het kader van het decreet ruimtelijke ordening van 18 mei 1999, onroerende goederen te verwerven ten bate van stadsvernieuwingsprojecten. Wettelijke basis: Het recht van voorkoop stadsvernieuwing is geregeld in het decreet van 22 maart 2002 houdende de ondersteuning van stadsvernieuwingsprojecten (B.S. 07-05-2002, art. 9). Het artikel over het recht van voorkoop werd toegevoegd aan het decreet via art. 7.2.32 van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid (B.S. 15-05-2009). Of dit werd toegepast in Genk, heb ik geen weet van.

Indien de collega in Aalst meer info wenst kan hij/zij best contact opnemen met:

cindy.westhovens@genk.be

raymond.corstjens@genk.be

of Hoofdingenieur-directeur Technische Dienst Genk, Ivo Carlens, ivo.carlens@genk.be

Contactpersoon:

Fabio Amorosi

Afdeling Ruimtelijke Ordening en Woonbeleid

Tel. 089 65 45 72

Fabio.amorosi@genk.be

11. Brugge

Zowel de sociale huisvestingsmaatschappij BMH als Vivendo hebben dat voor Brugge al toegepast, maar zijn weigerachtig omwille van de kostprijs.

Tot enkele jaren terug werden dergelijke aankopen voor bijna 95% gesubsidieerd, nu niet meer. Bovendien mag de grondwaarde per wooneenheid slechts 30.000-45.000 euro (afhankelijk of aan uitgeruste weg en appartement of woning, ik heb details liggen) bedragen en dat is niet evident. Geïsoleerde woningen aankopen in binnenstad is meestal duurder.

Het is financieel en praktisch enkel haalbaar als er mogelijkheid bestaat om buurgebouw(en) links en rechts ook aan te kopen (praten met die eigenaars is een must) zodat project kan uitgebreid worden en van bv 3 eengezinswoningen een appartementsgebouw met 10 appartementen te maken. Anders is de bouwkost voor 1 individuele woning veel te hoog.

Maar is anderzijds een geweldig instrument om verwaarloosde sites aan te kopen en zwartgeld te ontlopen. Als shm/gemeente koop je dan aan tegen officiële aankoopprijs, wat eventueel onder tafel is geschoven niet, waardoor zeker geen zotte bedragen moeten worden betaald.

Contactpersoon:

Anne-Marie Dupont

Tel. 050/47 23 90

Anne-marie.dupont@brugge.be

12. Kortrijk

Kortrijk heeft het recht van voorkoop tot op heden niet uitgeoefend.

Contactpersoon:

Ciska Vereecke

Wooncoördinator

Directie Stadsplanning & -ontwikkeling

Stad Kortrijk

Tel : 056/27.84.30

Franciska.vereecke@kortijk.be

13. Aalst

Aalst onderzoekt de invoering van het recht van voorkoop.

Contactpersoon:

Ann Renneboog

coördinator - sociaal assistente

ann.renneboog@aalst.be

stad Aalst - dienst Woonbeleid

Woonwinkel - Sociaal Verhuurkantoor

Zwarte Zustersstraat 8

9300 AALST

tel 053 73 24 28

gsm 0473 680 187