

Brussel, januari 2008

Voorkooprecht op maat van gezinnen en buurten

Tussen 1999-2006 werden 95.984 woningen of percelen met een recht op voorkoop aangeboden maar slechts 314 keer (0,32%) werd dat recht gebruikt. Op initiatief van CD&V-volksvertegenwoordigers Tom Dehaene, Cathy Berx en Veerle Heeren buigt de commissie Wonen van het Vlaams Parlement zich vandaag, donderdag over een voorstel van decreet dat de bruikbaarheid van het voorkooprecht opvoert om meer maatwerk voor gezinnen en buurten te kunnen leveren.

Het voorkooprecht uit 1997 zegt dat, wanneer een woning of een perceel waarop een recht van voorkoop rust te koop wordt aangeboden, dit bij de verkoop ervan eveneens te koop moet worden aangeboden aan de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen, de socialehuisvestingsmaatschappijen binnen hun werkgebied, de gemeenten op hun grondgebied en de Openbare Centra voor Maatschappelijk Welzijn (OCMW) tegen dezelfde prijs en aan dezelfde voorwaarden als definitief overeengekomen met de kandidaat-koper. Dat voorkooprecht slaat op:

- woningen uit lijsten van de inventaris van leegstaande, ongeschikte en/of onbewoonbare en verwaarloosde gebouwen/woningen;
- woningen waaraan een gemeente, een OCMW of een sociale woonorganisatie renovatie-, verbeterings- of aanpassingswerken hebben uitgevoerd;
- woningen en percelen in daartoe door de minister erkende woonvernieuwings- en woningbouwgebieden.

Het recht van voorkoop werd niet massaal gebruikt.

Voorkoop – aantal goedgekeurde dossiers

<u>Provincie</u>	<u>2005</u>	<u>2004</u>	<u>2003</u>	<u>2002</u>	<u>2001</u>	<u>2000</u>	<u>1999</u>
Antwerpen	9	9	20	20	25	5	2
Limburg	1	4	3	8	3	2	1
VI-Brab.	7	9	17	10	11	12	8
O-Vlaand.	9	2	7	11	5	2	2
W-Vlaand.	5	5	6	14	14	3	5
Totaal	31	29	53	63	58	24	18

In 2006 werden 13.718 rechten van voorkoop aangeboden. Per provincie geeft dat¹:

<u>Provincie</u>	<u>Aanbiedingen</u>	<u>Machtigingen</u>	<u>Opp. in m²</u>	<u>Prijs per m²</u>
Antwerpen	2.855	16	11.769	492,31
Limburg	114	2	3.505	198,03

¹ VHM. Jaarverslag 2006.

O-Vlaanderen	2.804	14	12.899	188,82
Vlaams-Brabant	6.432	5	12.861	141,06
W-Vlaanderen	1.511	1	218	238,53
Totaal	13.718	38	41.252	292,62

Ondanks het geringe succes is het recht van voorkoop nuttig. Met hun voorstel willen de CD&V-parlementsleden van dit recht een slagkrachtig én bruikbaar instrument maken.

- De uitoefening van het recht van voorkoop moet afhangen van een positief advies van de stad of gemeente, in die steden en gemeenten waar het aandeel aan sociale huurwoningen 10% van het totale aantal woningen bedraagt. Dat moet de besturen in staat stellen om, als regisseur van het lokale woonbeleid en met het oog op een goede sociale vermenging, de uitoefening van het voorkooprecht niet automatisch toe te laten in die buurten of wijken waar al een grote concentratie aan sociale huurwoningen bestaat.
Met een gemotiveerd advies kan de gemeente zich uitspreken over de meerwaarde (of het gebrek eraan) van sociale (huur)woningen voor het sociale weefsel in een wijk. Meerwaarde is er bijv. wanneer socialehuisvestingsmaatschappijen stadskankers aanpakken en sociale woningen realiseren in wijken waar nog geen of weinig sociale (huur)woningen zijn.
Die werkwijze maakt het ook mogelijk een afweging te maken tussen de waarde voor de buurt van een privé-investering versus een investering in sociale woningbouw. Dat geeft het voorkooprecht zijn ware betekenis terug. De invoering destijds had nooit de bedoeling om private initiatieven die buurten en wijken kunnen herwaarderen, te verhinderen maar wel om zonedig in te grijpen waar en wanneer het private initiatief tekortschoot. Het oorspronkelijke opzet van het recht van voorkoop moet worden hersteld: strijden tegen stadskankers die niet opgelost raken omdat er geen of geen goede private initiatieven zijn.
- Panden, die niet in aanmerking kunnen komen voor de realisatie van een sociaal woonproject (bijv. individuele appartementen, afzonderlijke garages, een afzonderlijk perceel in een goedgekeurde verkaveling enz.), moeten aan de regeling van het voorkooprecht worden onttrokken.
- Tot slot stellen de CD&V-parlementsleden voor het voorkooprecht niet langer toe te passen bij de aankoop van een eerste en enige gezinswoning of bij de aankoop van een perceel bouwgrond, bestemd voor de bouw van die eerste en enige gezinswoning. Dat leidt soms tot grote frustraties bij jonge gezinnen die een betaalbare woning kunnen verwerven, maar die woning door de uitoefening van het voorkooprecht toch niet kunnen kopen.

Info:

Tom Dehaene gsm 0475 21 03 96

Cathy Berx gsm 0486 58 41 47

Veerle Heeren gsm 0496 80 52 88