



commissie stedenbouw, stadsontwikkeling, natuur
en wonen (SSW)

Openbare dossierstukken van de vergadering van 12 september
2024

In deze bundel kan u de voor openbaarmaking vatbare dossierstukken bij de volgende mededelingen vinden:

Presentatie territoriale afbakening recht van voorkoop

Presentatie territoriale afbakening recht van voorkoop

Openbare bijlage(n)

- 20240912_DO_SSW_Recht van Voorkoop territoriale afbakening.pdf



Recht van voorkoop

Nieuwe territoriale afbakening

Wat is recht van voorkoop - Vlaamse Codex Wonen?

Het recht van voorkoop houdt in dat na een overeenkomst met een kandidaat-koper de woning of het perceel te koop moet worden **aangeboden** aan de **begunstigden van het recht van voorkoop**.

Dit moet gebeuren tegen dezelfde modaliteiten (**dezelfde prijs en aan dezelfde voorwaarden**) zoals definitief overeengekomen met de kandidaat-koper.

Het perceel of het gebouw dat is verworven door de uitoefening van het recht van voorkoop wordt aangewend met het oog op een **verruiming of voor de ondersteuning van het woonaanbod in eigendom of het beheer van de woonmaatschappijen**.

Wat is recht van voorkoop?

- **Begunstigden** zijn bepaald en beperkt door de Vlaamse overheid:
 - de woonmaatschappij
 - de gemeenten
- Aanbieden van recht van voorkoop gebeurt door de notaris, nadat compromis ondertekend werd.
- Zowel het aanbieden door de notaris als de beslissingen van de begunstigde van het voorkooprecht verlopen via het **e-voorkooploket**
- De woonmaatschappij heeft **60 kalenderdagen** de tijd om te laten weten of ze willen ingaan op de aanbieding.

Wat is recht van voorkoop?

Op wie heeft het recht van voorkoop impact?

Voorname­lijk de koper van gebouwen/percelen waar een RVV rust. De eigenaar/verkoper van percelen/gebouwen ontvangt de overeengekomen aankoop­som uit de compromis.

Er zijn zes **uitzonderingen** op het voorkooprecht.

Artikel 5.76, §3 van de Vlaamse Codex Wonen bepaalt welke onroerende goederen van het recht van voorkoop zijn uitgesloten:

1. Woningen die deel uitmaken van een gebouw met meerdere woningen, waarbij de verkoop mede-eigendom doet ontstaan
2. Afzonderlijke loten van een goedgekeurde verkaveling die niet in zijn geheel wordt verkocht
3. Afzonderlijke garages en staanplaatsen voor fietsen en motorvoertuigen
4. 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 al die verkrijgers samen geen andere woning of ander perceel, bestemd voor woningbouw, volledig in eigendom of volledig in vruchtgebruik hebben op de dag waarop de overeenkomst tot koop wordt gesloten
5. Woningen die verkocht worden door de woonmaatschappijen
6. Gronden die ter uitvoering van het gemeentelijk actieprogramma, vermeld in artikel 2.6, tweede lid, verkocht worden met het oog op de verwezenlijking van een sociaal woonaanbod.

Waarom een (nieuwe) territoriale afbakening?

In 2023 werd de regelgeving rond recht van voorkoop (RVV) in het kader van de Vlaamse Codex Wonen gewijzigd.

Het territoriaal recht van voorkoop kreeg een nieuwe invulling:

Het lokaal bestuur kan zelf een recht van voorkoop invoeren: **gronden en gebouwen** de gemeente dit recht van voorkoop wil instellen, worden **via een gemeenteraadsbeslissing afgebakend**

Alleen percelen en gebouwen gelegen in een zone bestemd voor wonen.

De gemeente bepaalt de afbakening waarbinnen het Recht van voorkoop kan worden uitgeoefend, in overeenstemming met de **doelstellingen van het lokaal woonbeleid**.

Waarom nu naar GR?

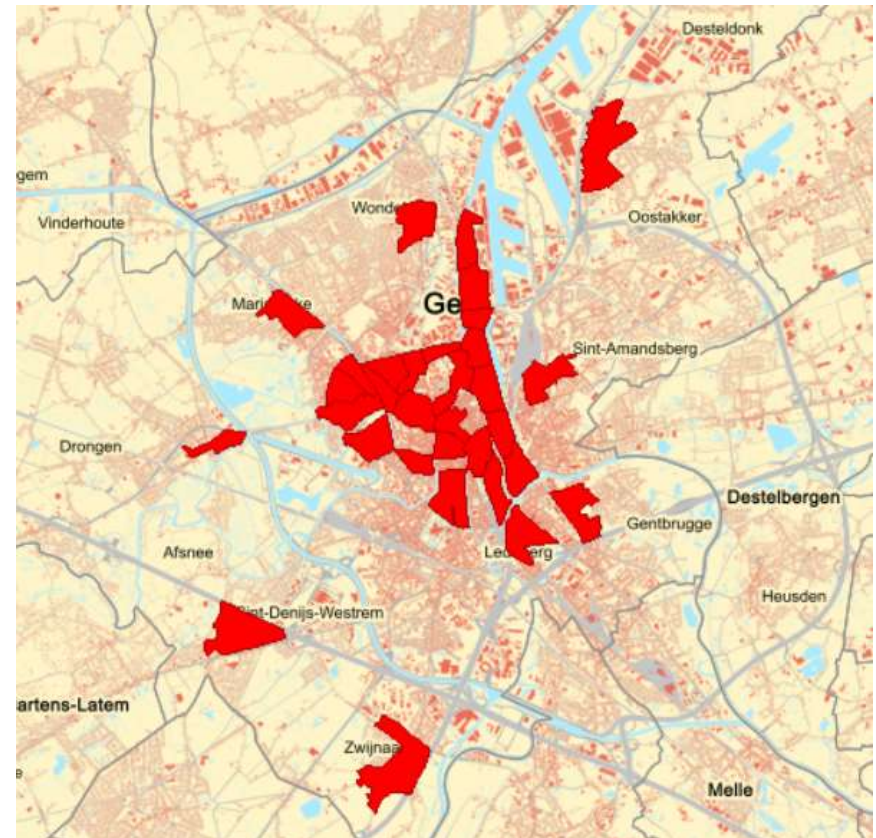
In Gent en 12 andere Vlaamse steden was er al een territoriale afbakening: bijzondere gebieden. En voor die 13 steden was er een overgangsregeling, en bleef de oude afbakening geldig tot eind 2024.

Recht van Voorkoop - Territoriale afbakening

Huidige afbakening bijzondere gebieden

Gent heeft nu al **een territoriale afbakening** voor het recht van voorkoop: de bijzondere gebieden.

Deze bijzondere gebieden werden vastgelegd op basis van statistische sectoren in 2001, maar deze afbakening **vervalt** door de gewijzigde regelgeving **op 31/12/2024**



Recht van Voorkoop - Territoriale afbakening

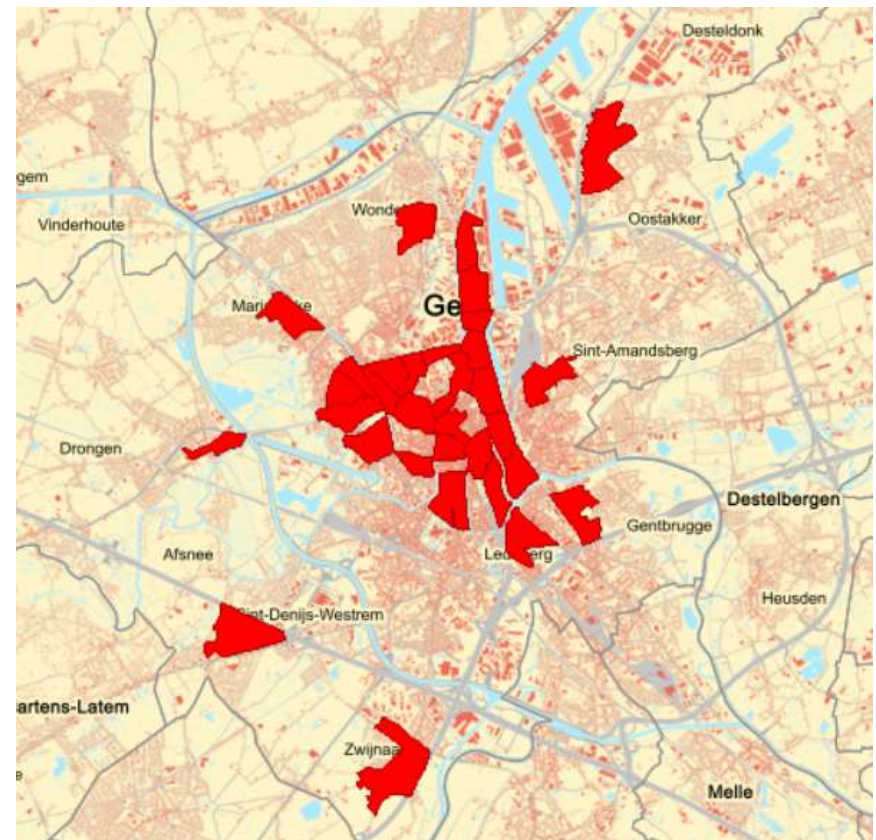
Huidige afbakening bijzondere gebieden

Vanaf 1/01/2025 kan Gent instappen in de vernieuwde regelgeving.

De nieuwe territoriale afbakening voor het recht van voorkoop moet ter goedkeuring voorgelegd worden aan de gemeenteraad.

Indien de gemeenteraad de nieuwe territoriale afbakening niet goedkeurt vóór 1/1/2025

➔ geen mogelijkheid tot voorkooprecht in het kader van de Vlaamse Codex Wonen met het oog op uitbreiding sociaal huuraanbod, tot GR een nieuwe territoriale afbakening goedkeurt



Recht van Voorkoop - Territoriale afbakening

Motivatie nieuwe territoriale afbakening

De behoefte aan sociale huurwoningen is groot, zowel nu als in de toekomst. Sociale huisvesting is de enige betaalbare woonoplossing voor de huishoudens met de laagste inkomens:

Tegen 2050 zijn er in Gent 7.800 extra bijkomende sociale woningen nodig waarvoor nog opportuniteiten worden gezocht. *(Cfr. programmanota sociaal wonen en analyse woonstudie)*

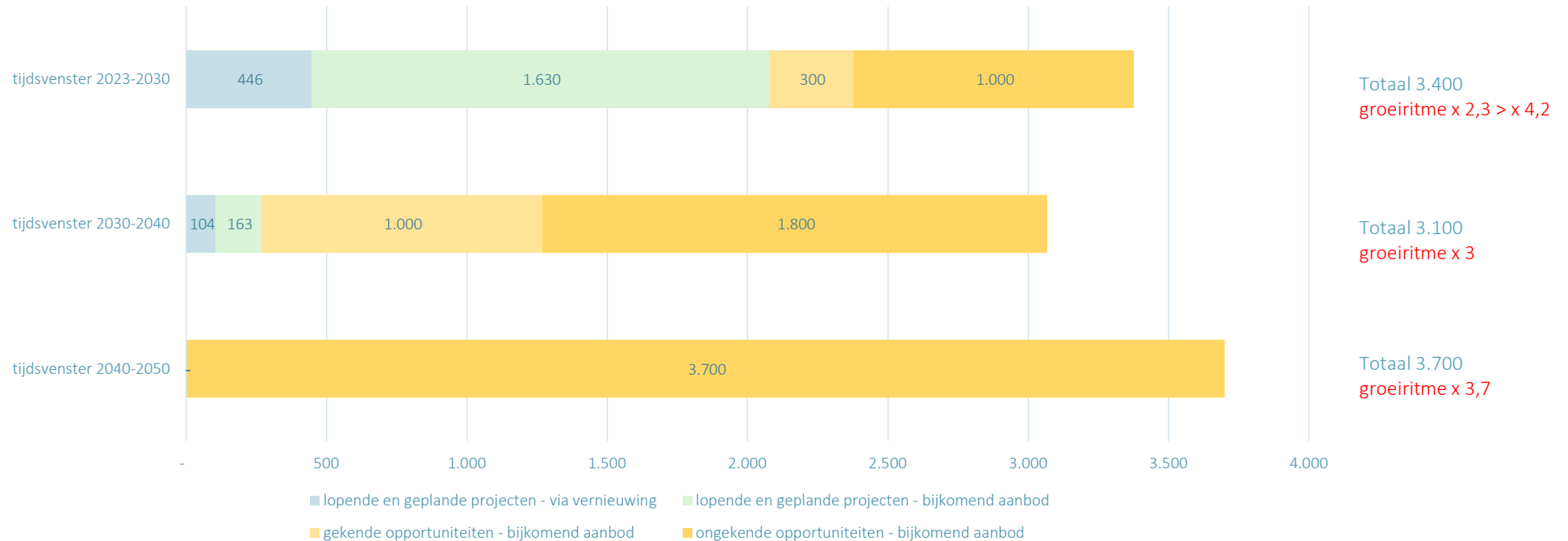
Eén van de sporen om dit doel te behalen (programmanota sociaal wonen) = **voorkooprecht**

Gezien de grote nood aan bijkomende sociale woningen in Gent wil Stad Gent, na overleg met de woonmaatschappij, de **territoriale afbakening van recht van voorkoop** in lijn brengen met de **programmanota sociaal wonen**.

Recht van Voorkoop - Territoriale afbakening

Programmanota Sociaal Wonen - Targets voor bijkomend sociaal huuraanbod

Targets

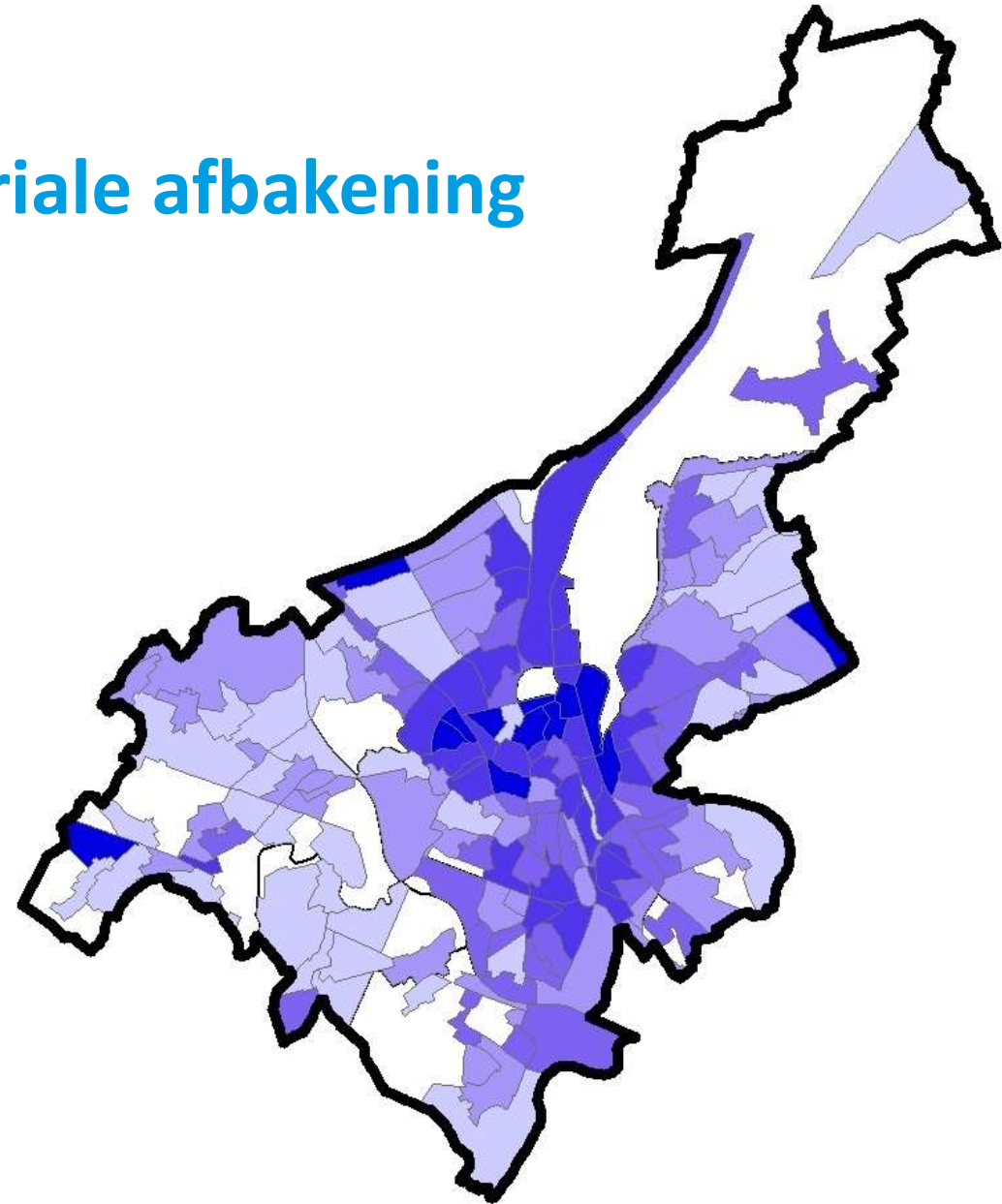
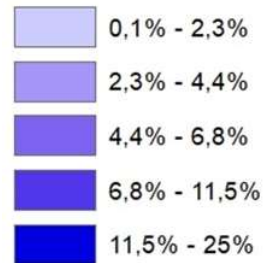


Totaal 10.200
(waarvan 7.800 via
opportuniteiten)

Recht van Voorkoop - Territoriale afbakening

Onderzoek nieuwe territoriale afbakening
Kandidaat huurders sociale woning (2023)

Percentage kandidaat huurders
t.o.v. # huishoudens



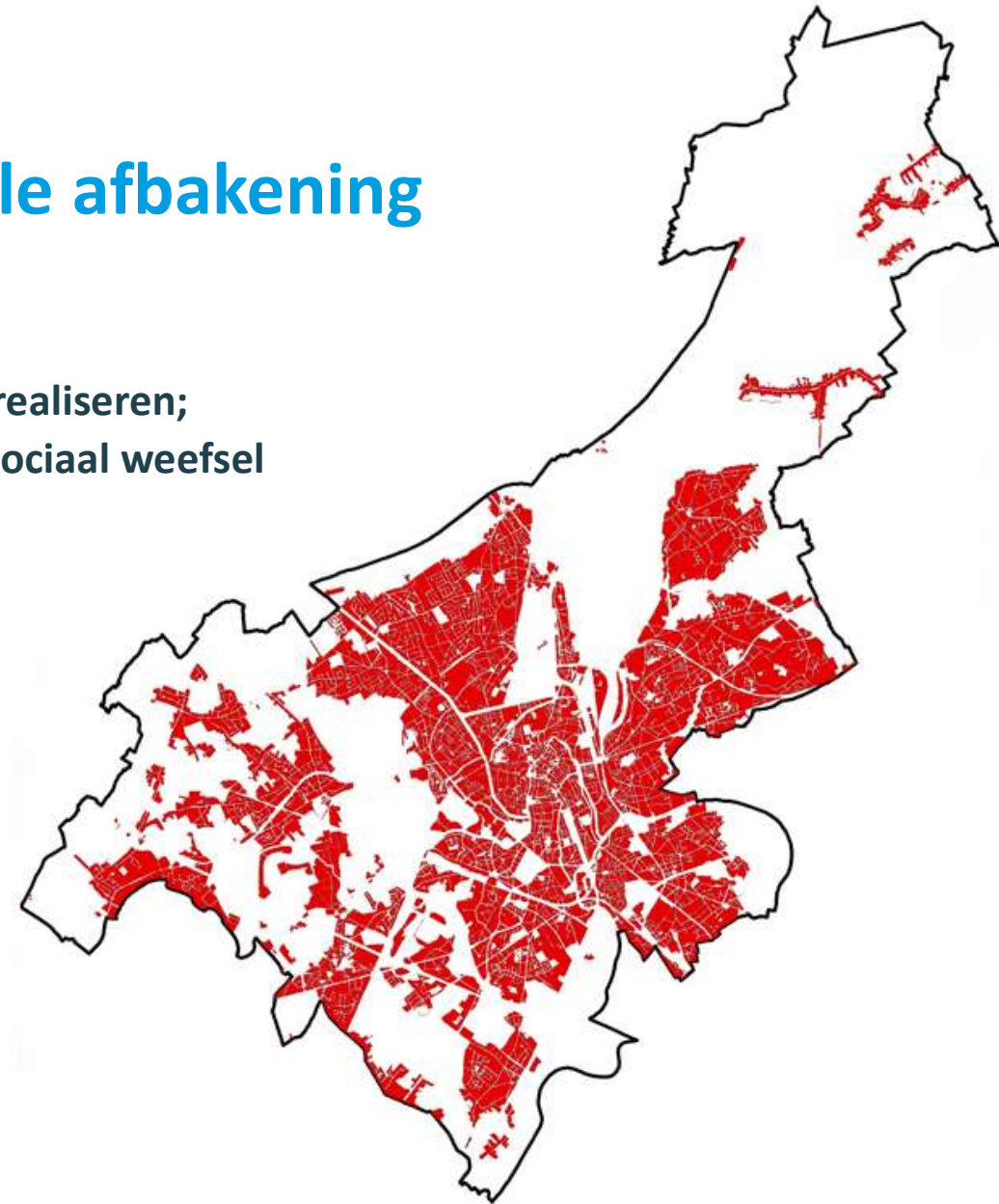
Recht van Voorkoop - Territoriale afbakening

Onderzoek nieuwe territoriale afbakening

**Alle wijken inzetten om bijkomend sociaal wonen te realiseren;
met gewenste spreiding en behouden van bestaand sociaal weefsel**

Na verschillende ruimtelijke oefeningen,
uitgaand van woongebied / bestemming wonen,
was er maar één conclusie mogelijk:

➔ territoriale afbakening zo ruim mogelijk

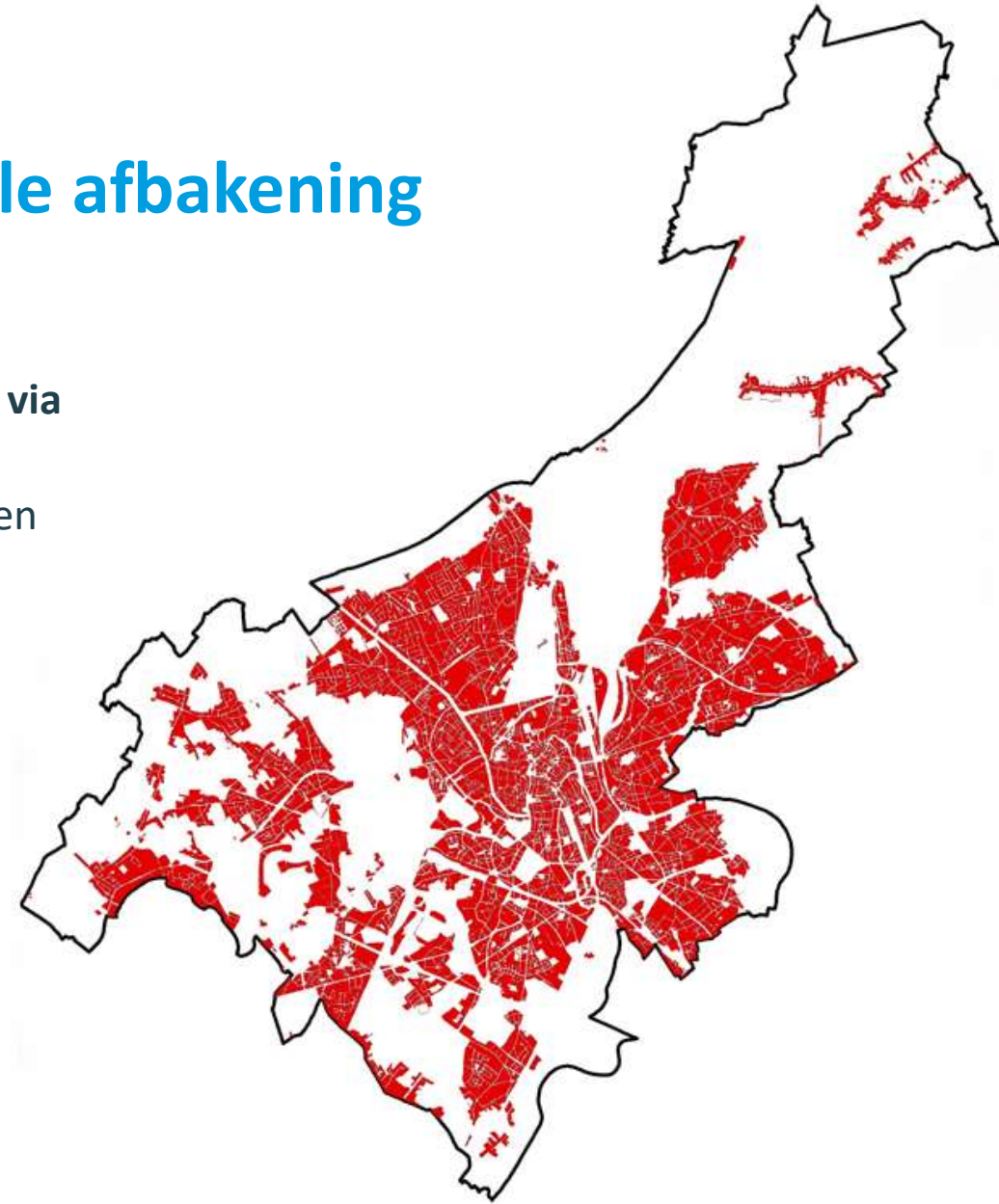


Recht van Voorkoop - Territoriale afbakening

De territoriale **afbakening** moet gebeuren **per perceel via kadastrale identificatiegegevens**, en kan niet via een opsomming van statistische sectoren (zoals bij de huidige bijzondere gebieden).

→ Uitgebreide met lijst van de perceelnummers ter goedkeuring door de gemeenteraad

Omdat het op perceelsniveau is, betekent dit dat gewijzigde perceelnummers jaarlijks opnieuw aan de gemeenteraad moeten worden voorgelegd.





Recht van voorkoop

Nieuwe territoriale afbakening

Natasja Bryon

Beleidsmedewerker Betaalbare en Diverse Woningen

Dienst Wonen | Stedelijke Ontwikkeling | Stad Gent

