

Openbare vergadering van donderdag 27 februari 2025

Aanwezig: Daan VERTONGEN, voorzitter gemeenteraad
Bart LAEREMANS, aangewezen-burgemeester
Ewoud DE MEYER, Jelle DE WILDE, Kirsten HOEFS, Chantal LAUWERS, Trui OLBRECHTS, Philip ROOSEN, Karlijne VAN BREE, schepenen
Eddie BOELENS, Nicolas BOURGEOIS, Randy BUELENS, Ann DAAMEN, William DE BOECK, Soufian FAROUK, Isabel GAISBAUER, Tom GAUDAEN, Dieter GOOVAERTS, Britt JOHN, Katrien LE ROY, Dirk MOENS, Katleen ORINX, Erkut OVALI, Wim ROBBERECHTS, Patricia SEGERS, Ann SELLESLAGH, Gerlant VAN BERLAER, Laurent VANBINST, Eliane VANCRAENENBROECK, Bart VAN HUMBEECK, Karin VERTONGEN, gemeenteraadsleden
Muriel VAN SCHEL, algemeen directeur

Verontschuldigd: Manon BAS, Luca MATON, gemeenteraadsleden

Afwezig: /

AFBAKENING RECHT VAN VOORKOOP 'VLAAMSE CODEX WONEN' - GOEDKEURING

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

- Artikel 40, §1 van het Decreet over het lokaal bestuur van 22 december 2017.
- Artikel 5.76 van het Decreet over het Vlaamse woonbeleid, gecodificeerd op 17 juli 2020 ('Vlaamse Codex Wonen van 2021') dat bepaalt dat de gemeente het recht van voorkoop afbakent via een gemeenteraadsbesluit.

**De beslissing wordt genomen op grond van:
WETTELIJK**

- Artikels 5.208 tem. 5.210, boek 5, deel 6, a van het Besluit van de Vlaamse Regering tot uitvoering van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 ('Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021').
- Artikels 5.76 tem. 5.78 van het Decreet over het Vlaamse woonbeleid, gecodificeerd op 17 juli 2020 ('Vlaamse Codex Wonen van 2021').
- Decreet van 25 mei 2007 houdende de harmonisering van de procedures van voorkooprechten.
- Titel IV, hoofdstuk I, II en VI van het Decreet van 16 juni 2006 betreffende het oprichten van de Vlaamse Grondenbank en houdende wijziging van diverse bepalingen.
- Decreet van 21 april 2023 'tot wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen', in het bijzonder artikels 60 tem. 65 waarmee volgende wijzigingen werden doorgevoerd:
 - Het aantal begunstigen van het recht van voorkoop op basis van de Vlaamse Codex Wonen werd beperkt tot de woonmaatschappijen, Vlabinvest en de gemeenten (voorheen was ook het Vlaams Woningfonds aangeduid als begunstigde);
 - Het functioneel voorkooprecht op basis van het leegstandsregister, het register van verwaarloosde woningen en gebouwen en de Vlaamse inventaris voor ongeschikte en onbewoonbare woningen (VIVOO) werd geschrapt;

- Het territoriaal recht van voorkoop kreeg een nieuwe invulling. Lokale besturen kunnen zelf een recht van voorkoop invoeren. De bevoegdheid ligt niet langer bij de Vlaamse Regering.
- Besluit van de Vlaamse Regering van 30 juni 2023 tot wijziging van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, wat betreft het recht van voorkoop, waarmee werd bepaald:
 - Het recht van voorkoop wordt afgebakend aan de hand van de kadastrale identificatiegegevens van de percelen en gebouwen;
 - Het recht van voorkoop geldt voor maximaal 15 jaar.
- Besluit van de gemeenteraad van 23 januari 2024 waarin dit agendapunt werd verdaagd.
- Besluit van het college van burgemeester en schepenen van 13 januari 2024 "Afbakening Recht van voorkoop 'Vlaamse Codex Wonen' - Standpuntbepaling".

INHOUDELIJK

- Huidige territoriale afbakening Recht van voorkoop 'Vlaamse Wooncode', gekend als 'de bijzondere gebieden' (WEBSITE).
- Voorstel van nieuwe afbakening Recht van voorkoop 'Vlaamse Codex Wonen':
 - in een Excellijst met kadastrale identificatiegegevens (BIJLAGE 1) en
 - op kaart, louter informatief (BIJLAGE 2).

De beslissing houdt rekening met volgende adviezen:

/

De beslissing kent volgende inhoudelijke verantwoording:

Voorgeschiedenis

De Vlaamse overheid en de lokale overheden (provincies, gemeenten, intercommunales ...) hebben in bepaalde gebieden een 'recht van voorkoop' ('RVV'). Als een overheid dat recht uitoefent, verwerft zij dus in de plaats van de kandidaat-koper de aangeboden onroerende goederen. Zij koopt dan tegen de prijs en de voorwaarden van de kandidaat-koper.

In een gebied waar het voorkooprecht speelt, mag een eigenaar alleen verkopen nadat hij de begunstigden van het voorkooprecht de gelegenheid heeft gegeven hun recht uit te oefenen.

Het recht van voorkoop wordt aangeboden via het e-voorkooploket.

Rechten van voorkoop zijn voor overheidsinstellingen een instrument om hun opdracht van openbaar nut te realiseren op hun werkingsdomeinen (o.a. natuurbescherming, ruimtelijke ordening, woonbeleid, waterbeleid, scheepvaart, enz...)

Recht van voorkoop: woonbeleid

De woonmaatschappij en de gemeente kunnen het recht van voorkoop m.b.t. het woonbeleid alleen uitoefenen met het oog op de verruiming of ter ondersteuning van het woonaanbod in eigendom of beheer van de woonmaatschappij. Het recht van voorkoop is bestemd voor de realisatie van een sociaal geconventioneerd woonaanbod of functies die daar rechtstreeks mee verbonden zijn. Ook Vlabinvest kan via dit recht van voorkoop een actief grond- en pandenbeleid voeren in zijn werkingsgebied om te zorgen voor een betaalbaar woonaanbod ten behoeve van de modale inkomenstrekkingen.

Sinds 9 juni 2023 is het de gemeente die een afbakening maakt van percelen en gebouwen waarop het recht van voorkoop van toepassing is. Alleen percelen en gebouwen gelegen in een 'zone bestemd voor wonen' komen in aanmerking.

Het besluit voorziet in een overgangsbepaling voor de zogenaamde bijzondere gebieden, overeenkomstig vroeger artikel 5.209 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen. Grimbergen is één van de 13 Vlaamse gemeenten met een territoriale afbakening (bijzondere gebieden) voor het recht van voorkoop. Het oude territoriaal recht van voorkoop eindigt op 31 december 2024. Gemeenten met bijzondere gebieden (zoals Grimbergen) kunnen **vanaf 1 januari 2025** instappen in de vernieuwde regeling.

De afbakening moet bij gemeenteraadsbesluit gebeuren en voldoende onderbouwd zijn. De gemeente houdt daarbij rekening met het gevoerde huisvestingsbeleid, aangezien

het perceel of gebouw dat door de uitoefening van het recht van voorkoop is gekocht, een specifieke bestemming moet hebben.

Artikel 5.76, §3 van de Vlaamse Codex Wonen voorziet uitzonderingen op het recht van voorkoop. Zo wordt het recht van voorkoop niet aangeboden in geval van een particuliere aankoop van een eerste en enige gezinswoning, of een perceel bouwgrond, met het oog op eigen bewoning.

De gemaakte afbakening geldt voor maximaal 15 jaar vanaf de inwerkingtreding van het gemeenteraadsbesluit. Het is de gemeente toegestaan een kortere termijn te bepalen, maar indien zij geen geldigheidsduur bepaalt, geldt de maximale termijn van 15 jaar.

Het voorkooprecht is pas uitvoerbaar indien de afbakening via het digitaal platform Recht van Voorkoop is aangeleverd en zichtbaar is in het themabestand 'Recht van Voorkoop', te raadplegen via Geopunt.

Voorstel afbakening

Voor de afbakening is de gemeente gebonden aan de beginselen van behoorlijk bestuur, wat maakt dat de gemeenteraad de keuze van percelen en gebouwen moet motiveren.

Alle woonkernen van de gemeente Grimbergen werden onderzocht. Een evenwichtige spreiding en het vermijden van concentraties van het sociaal woonaanbod worden beoogd.

De criteria die werden aangewend werden voor de afbakening zijn:

1. Percelen die (grotendeels) gelegen zijn in woongebied.

- percelen die volledig of deels gelegen zijn in woongebied of woongebied met landschappelijk karakter, komen in aanmerking om opgenomen te worden in de afbakening (cfr. BIJLAGE 3, advies van Wonen in Vlaanderen).

2. Percelen in en aansluitend op bestaande (voormalige) sociale woonwijken, bestemd voor sociaal wonen of aansluitend op de eigendom van een sociale woonmaatschappij

- bestaande locaties met een sociaal woonaanbod en de aanpalende percelen
 - o zodat het sociaal aanbod uitgebreid kan worden;
 - o zodat de de omgevingskwaliteit, ontsluiting,... verhoogd kan worden
- locaties met voormalig sociaal woonaanbod
 - o zodat dit teruggekocht kan worden indien wenselijk.
- locaties die in een bestemmingsplan zijn bestemd voor sociaal wonen
 - o zodat de realisatie van een sociaal woonproject wordt gefaciliteerd
- locaties palend aan een eigendom van een sociale woonmaatschappij
 - o zodat de opportuniteiten worden vergroot

Om de beleidsdoelstelling inzake de creatie van een kwalitatief sociaal woonaanbod te realiseren, is het van belang dat de mogelijkheid bestaat om bovenstaande locaties (terug) te kopen, om er nieuwbouwprojecten mogelijk te maken, om woonondersteunende functies te voorzien of voor bijvoorbeeld groenaanleg. Soms belemmeren privé-eigendommen tussen of rond de sociale woningen in de uitbouw van een ruimer en kwalitatiever project.

Op het grondgebied Grimbergen zijn de sociale woonwijken van de Dahlialaan en de Tweelindendreef opgenomen, alsook de percelen in het RUP Herbestemming Open Ruimte waar een sociaal woonaanbod op of naast kan gerealiseerd worden.

3. Percelen in de kern van de deelgemeentes en gehuchten

- gebieden nabij voorzieningen en/of openbaar vervoer waar een project zowel bouwfysisch als financieel realistisch kan zijn (bv. geen beschermd monument)
 - o zodat de middelen efficiënt worden ingezet
- gebieden waar renovatie nodig is (bv. kleine percelen met weinig woonkwaliteit)
 - o Hierdoor kunnen deze gebieden opgewaardeerd worden door:
 - het voorzien in een gerenoveerd of nieuw patrimonium;
 - waar nodig bijkomende open groene ruimten te creëren om zo de leefbaarheid van de buurt te verbeteren.

- percelen aansluitend op percelen in eigendom van de gemeentelijke eigendommen, eigendommen van de woonmaatschappij, ...
 - om nieuwbouwprojecten te kunnen realiseren zijn vaak meerdere aaneengesloten percelen nodig. Soms belemmeren tussenliggende privé-eigendommen de uitbouw van een ruimer (en groener) project.
- strategische percelen en gebieden, alsook potentiële verdichtings- en transformatielocaties
 - locaties waar interessante mogelijkheden tot kleinschalige sociale woonprojecten zich aandienen, mede voor het opvangen van de toekomstige woonbehoefte.

Op het grondgebied Grimbergen is quasi de volledige deelgemeente Strombeek-Bever opgenomen. Door de nabijheid van frequent bediend openbaar vervoer en vele voorzieningen een goede woonlocatie voor de kwetsbare sociale woongroep. Voor deze deelgemeente wenst men bijkomend in te zetten op de verbetering van de leefkwaliteit en de sociale cohesie. Met sociale woonprojecten kan ook gewerkt worden aan het opwaarderen van verouderd patrimonium. In die zin wenst men alle opportuniteiten te benutten. Waar nodig kunnen in de omgeving van sociale woningen bijkomende open ruimtes worden gecreëerd om zo de leefbaarheid te verbeteren. Deze opwaardering en extra ruimtes kunnen ook de toegang tot ondersteunende dienstverlening in het kerngebied verder optimaliseren.

Binnen de afbakening wordt ook de landelijke kern van Beigem opgenomen. Binnen deze langgerekte dorpsstructuur dient de mogelijkheid te worden voorzien om het sociale woonaanbod te verhogen. Hier kunnen eventueel kleinschalige projecten worden gerealiseerd die zich inpassen binnen de structuur van de kern.

In Humbeek worden een aantal percelen langsheen en in de omgeving van de Kerkstraat aangeduid, in combinatie met een aantal kleinere percelen aan de overzijde van het kanaal (cfr. verbeteren woonkwaliteit). Dit is ook in hoofdzaak een landelijke woonomgeving waarbij de percelen langs de centrale assen interessante locaties vormen voor sociale woningbouw, verweven in de bestaande woonlinten.

Bijkomend worden er opportuniteiten gevonden binnen het gehucht Borcht. Hier kan ingezet worden op het verbeteren van de woonkwaliteit. Hetzelfde standpunt kan worden ingenomen voor de percelen in de omgeving van de Verbrande Brug.

Voor het centrum van Grimbergen, worden in hoofdzaak kleinere percelen langs de de grotere invalswegen opgenomen (aan de Vilvoordsesteenweg, Wolvertemsesteenweg,...), percelen in de directe omgeving van de bestaande woonwijken, maar ook strategische locaties (Waardbeekdreef, 's Gravenmolenstraat,...). Deze locaties laten de gemeente toe om te reageren op mogelijk interessante gronden om gespreide, kleinschalige projecten van sociale huisvesting te voorzien binnen het kernversterkend beleid.

De voorliggende afbakening gebeurde in overleg met Vlabinvest en 3Wplus. Het advies van Wonen in Vlaanderen van 6 februari 2025 (toegevoegd als BIJLAGE 3) is verwerkt in de afbakening van het voorkeurrecht. De eerdere differentiatie op de kaart is niet meer aan de orde.

Indien het toekomstige Beleidsplan Ruimte van de gemeente nog bijkomende opportuniteiten aan het licht brengt, of de inzichten veranderen, kan de afbakening van het voorkeurrecht desgevallend worden aangepast, op voorstel van het college van burgemeester en schepenen.

Voorzitter Daan VERTONGEN neemt het woord en legt uit dat dit punt verdaagd werd van de vorige gemeenteraad omdat er toen vragen over waren.

Raadslid Eddie BOELENS krijgt het woord en zegt dat de fractie Groen+Vooruit nu geen vragen meer heeft, maar wel een bedenking. Zij vragen zich af waarom het afgebakende gebied eigenlijk gekrompen is tegenover de voorbije jaren. Er dient een evenwichtige spreiding van het sociaal woonaanbod bereikt te worden en het recht op

voorkoop is een handig instrument om te komen tot die spreiding. Daarom vindt de fractie Groen+Vooruit het eigenaardig dat een aantal zones wegvallen. Waarom zijn deze zones niet opgenomen bij het recht van voorkoop? Als er geen bevredigend antwoord wordt gegeven, zal de fractie zich onthouden bij dit punt.

Burgemeester Bart LAEREMANS krijgt het woord en legt uit dat als men de hele kaart bekijkt, dat men kan vaststellen dat er in alle deelgemeenten aanzienlijke stukken wel in aanmerking komen voor het voorkooprecht. Ze hebben zich vooral toegespitst op de woonkernen, ongeveer het hele woongebied van Strombeek en het Haneveld. Vanuit de diensten werd er nl. aangegeven dat men zich ergens moest beperken en zich ergens op focussen. Zo is het duidelijk over welke gebieden er gesproken wordt en waar de mogelijkheid wordt ingebouwd om hetzij sociale woningen, hetzij Vlabinvest-woningen te voorzien. Dat is in eerste instantie nabij sociale woonwijken of woningen die ooit als sociaal werden verkocht en in de onmiddellijke omgeving, de aanpalende stukken, plus de woonkernen. De bedoeling is dat in de toekomst de sociale woningen eerder gespreid worden in kleine groepjes om een goede mix tot stand te brengen. De grote sociale woonwijken van vroeger bemoeilijken namelijk de integratie. Het aantal stukken is volgens hem aanzienlijk, maar ook niet alle wijken. Het is namelijk niet de bedoeling dat de sociale woningen in een gebied komen waar weinig openbaar vervoer, diensten, winkels zijn, e.d. Dat is de filosofie en op basis daarvan werden stukken aangeduid.

Raadslid Eddie BOELENS krijgt nogmaals het woord en begrijpt dat er keuzes gemaakt moeten worden en hij beaamt dat er in elke deelgemeente zones afgebakend zijn. Hij betreurt echter de inperking en vindt een aantal zaken toch wel eigenaardig. De wijk Populierendal bijvoorbeeld, die voor een stuk is gegroeid als sociale woonwijk, wordt nu uitgesloten. Hetzelfde voor het Abtsdal. Hij gaat wel akkoord met het standpunt dat sociale woonwijken zich liefst zo dicht mogelijk bij het openbaar vervoer en andere diensten moeten bevinden. Met de ruimtelijke ordening is dat echter niet altijd evident en zo worden toch een aantal potentiële gebieden uitgesloten. Hij geeft verder aan dat de fractie Groen+Vooruit zich bij de stemming zal onthouden.

Raadslid Laurent VANBINST krijgt het woord. Hij wil vermelden dat het gebied dat vorige maand op de gemeenteraad was afgebakend meer dan 2000 percelen meer omvatte dan vandaag. Er was advies gevraagd aan een Vlaams agentschap en in de motivering ging men er al vanuit dat dit advies gunstig zijn. Hij geeft aan dat die werkwijze op zich al niet correct is. Nu blijkt ook nog eens dat het advies van het agentschap is dat die gronden niet mee opgenomen kunnen worden in het voorkooprecht. Hij zegt dat dit zwart op wit in de bijlage te lezen staat. Hij wil toch de aandacht vestigen op het feit dat hiermee serieuze juridische consequenties werden voorkomen en dat hij hoopt dat men dit beseft. De motivering voor de keuze van bepaalde gebieden is volgens hem zwak, maar gaat hier verder niets over zeggen omdat dat voor hem niet opportuun is.

Burgemeester Bart LAEREMANS krijgt finaal het woord en zegt dat het advies van Wonen in Vlaanderen genuanceerd is. Bepaalde stukken, die deels in woongebied deels in landbouwgebied liggen, kunnen wel degelijk worden opgenomen. Daar valt over te discussiëren en dit was ook onder voorbehoud. Hij beaamt dat het nu een veel helderdere situatie is, dus hij is blij dat dit herbekeken werd.

Bijkomende informatie:

/

Stemming:

Met 18 stemmen voor (Bart LAEREMANS, Ewoud DE MEYER, Jelle DE WILDE, Kirsten HOEFS, Chantal LAUWERS, Trui OLBRECHTS, Philip ROOSEN, Karlijne VAN BREE, Nicolas BOURGEOIS, Randy BUELENS, Katleen ORINX, Erkut OVALI, Wim ROBBERECHTS, Patricia SEGERS, Eliane VANCRAENENBROECK, Bart VAN HUMBEECK, Daan VERTONGEN, Karin VERTONGEN), 7 stemmen tegen (Ann DAAMEN, William DE BOECK, Tom GAUDAEN, Dieter GOOVAERTS, Dirk MOENS, Ann SELLESLAGH, Laurent VANBINST), 6 onthoudingen (Eddie BOELENS, Soufian FAROUK, Isabel GAISBAUER, Britt JOHN, Katrien LE ROY, Gerlant VAN BERLAER)

BESLUIT:

Artikel 1.

Het recht van voorkoop Vlaamse Codex Wonen in te stellen op de percelen en panden volgens de toegevoegde lijst als bijlage bij dit besluit.

Art. 2.

Dit besluit tezamen met de kadastrale gegevens, waarop het recht van voorkoop zal gelden, op te laden via het digitaal platform 'Recht van Voorkoop'.

In zitting, datum als hierboven

Muriel VAN SCHEL

algemeen directeur

Daan VERTONGEN

voorzitter gemeenteraad

Voor eensluidend afschrift op 28 maart 2025

Muriel VAN SCHEL

algemeen directeur

Daan VERTONGEN

voorzitter gemeenteraad