

Contactinfo adviesraad  
Stedelijke Woonraad  
Botermarkt 1  
9000 Gent

Advies gericht aan:  
College van Burgemeester en Schepenen  
Schepenen Tine Heyse

20/06/2023

## WORA-ADVIES 2024-05 over de afbakening van het toepassingsgebied van het recht van voorkoop

### Aard van het advies

- Gunstig
- Gunstig onder voorwaarden
- Ongunstig
- Onthouding

---

### Soort advies

- Verplicht
- Spontaan
- Op vraag van ...

---

### Reglement, wet of decreet op basis waarvan advies werd verleend

De Stedelijke Woonraad is een door de Gemeenteraad van 20/10/1997 ingerichte lokale adviesraad. Hij kan advies verlenen op vraag van het stadsbestuur en spontaan advies verlenen op eigen initiatief.

Hier verleent de adviesraad een advies op vraag van het stadsbestuur.

---

### Aanleiding/Omkadering (situering/achtergrondinformatie)

#### Wettelijke context

De Stad Gent moet een nieuwe territoriale afbakening voor het recht van voorkoop vastleggen. In 2023 werd de regelgeving rond recht van voorkoop (RVV) in het kader van de Vlaamse Codex Wonen gewijzigd. Artikel 5.76 tot en met artikel 5.78 van de Vlaamse Codex Wonen (VCW) geeft lokale besturen de mogelijkheid om op bepaalde percelen en gebouwen een recht van voorkoop te laten rusten. De begunstigden zijn door de Vlaamse overheid bepaald en beperkt tot de woonmaatschappij, Vlabinvest (voor de Vlaamse rand rond Brussel) en de gemeente. Vanaf 9 juni 2023 kreeg het territoriaal recht van voorkoop een nieuwe invulling, waarbij de gemeente via een gemeenteraadsbeslissing afbakent op welke gronden en gebouwen men dit recht van voorkoop wil instellen. De nieuwe territoriale afbakening voor het RVV moet ter goedkeuring voorgelegd worden aan de gemeenteraad.

Het gewijzigde besluit voorziet in een overgangsbepaling voor gemeenten die al een territoriale afbakening hadden, de zogenaamde bijzondere gebieden. Deze gemeenten kunnen vanaf 01/01/2025 instappen in de vernieuwde regelgeving. Gent is één van de 13 Vlaamse gemeenten waar er een territoriale afbakening (bijzondere gebieden) is voor het recht van voorkoop. De bijzondere gebieden op Gents grondgebied werden vastgelegd door de gemeenteraad van 24/09/2001. Dit bestaande "oude" territoriaal recht van voorkoop eindigt op 31 december 2024.

Gemeenten met bijzondere gebieden kunnen vanaf 1 januari 2025 instappen in de vernieuwde regeling.

Als Stad Gent het recht van voorkoop wil blijven inzetten als instrument moet het dus tegen 1 januari 2025 de nieuwe territoriale afbakening hebben uitgewerkt en goedgekeurd. We beschouwen de woonmaatschappij als de belangrijkste en efficiëntste begunstigde voor het uitoefenen van het recht van voorkoop.

#### Beleidscontext

Tegen 2050 zijn er in Gent 7.800 extra bijkomende sociale woningen nodig waarvoor nog opportuniteiten worden gezocht. Dit blijkt uit de programmanota sociaal wonen en bouwt verder op de analyse van de woonstudie. Eén van de sporen om dit doel te behalen is het voorkooprecht (spoor C13). In de programmanota wordt, in principe 2, eveneens vooropgesteld dat alle stadswijken worden ingezet voor bijkomend sociaal huuraanbod. 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.

In de voorbije maanden was er overleg met Thuispunt Gent, de collega's van Dienst Stedenbouw en Ruimtelijke Planning, Dienst Vastgoed, Dienst Data en Informatie, Dienst Stadsarcheologie en Monumentenzorg en tot slot het Agentschap Wonen in Vlaanderen om de toekomstige territoriale afbakening vorm te geven.

Mede op vraag van Thuispunt Gent wordt er gewerkt met een ruime territoriale afbakening, om zodoende voldoende interessante opportuniteiten / aanbiedingen van recht van voorkoop te bekomen. Net als bij de afbakening in 2001, wil Stad Gent met deze nieuwe territoriale afbakening waken over een stadsbrede spreiding van het sociaal woonaanbod.

Rekening houdend met de ruimtelijke mogelijkheden, de socio-economische noden, de gewenste spreiding en het behouden van bestaand sociaal weefsel en de doelstelling van het lokaal woonbeleid om tegen 2050 7.800 bijkomende sociale woningen te verwezenlijken via nieuwe/nog niet gekende opportuniteiten, komt een gebied in beeld dat het merendeel van de percelen met woonbestemming op het grondgebied van Gent omvat.

---

#### Advies en motivering van het advies

De Stedelijke Woonraad formuleert een GUNSTIG ADVIES zonder voorwaarden over de nieuwe territoriale afbakening voor het recht van voorkoop.


---

#### Hoe kwam dit advies tot stand? Wie werd betrokken bij het advies?

Dienst Wonen lichtte de context en de voorgestelde wijzigingen toe tijdens de plenaire WORA-vergadering van 20/06/2024.

---

Hoogachtend



Willy Du Bois  
Voorzitter Stedelijke Woonraad