

zitting van woensdag 4 oktober 2023 om 19:00 u.

referentie: HV/CL

AANWEZIG

Tom Vlaeminck, Voorzitter Gemeenteraad

Eddy Lust, Burgemeester

Renaat Vandenbulcke, Patrick Roose, Mieke Syssauw, Griet Vanryckegem, Virginie Breye, Kasper Vandecasteele, Angelique Declercq, Schepenen

Laurent Coppens, Caroline Bonte-Vanraes, Berenice Bogaert, Philippe Mingels, Herman Ponnet, Guy Blancke, Dorianne De Wiest, Stan Roose, Stefanie Platteau, Frederik Vandamme, Julie Roussel, Ruben Soens, Sylvianne Scherpereel, Oceân Vanderhispallie, Eddy Vandendriessche, Alex Vanthournout, Lianna Mkrtychyan, Toon Demyttenaere, Jan Verbrugge, Raadsleden

Eric Algoet, Algemeen Directeur

VERONTSCHULDIGD

Mattias Eeckhout, Vincent Dumortier, Raadsleden

GR/2023/145 | Huisvesting - Goedkeuren afbakening recht van voorkoop 'Vlaamse Codex Wonen'.

Afwezig tijdens de behandeling van dit punt: Jelle Van de Wiele, Raadslid

Bevoegdheid orgaan

Decreet lokaal bestuur, artikel 40-41

Juridische grond

- ☐ Vlaamse Codex Wonen (VCW) van 2021, artikel 5.76 tot en met 5.78
- ☐ Besluit Vlaamse Codex Wonen (BVCW) van 2021, boek 5, deel 6, artikel 5.208 tot en met artikel 5.209
- ☐ Decreet van 25 mei 2007 houdende de harmonisering van de procedures van voorkooprechten
- ☐ Decreet van 16 juni 2006 betreffende het oprichten van de Vlaamse Grondenbank en houdende wijziging van diverse bepalingen, titel IV, hoofdstuk I, II en VI;
- ☐ Algemene beginselen van behoorlijk bestuur
- ☐ Beleidsdoelstelling BD2. Actieplan 2.2. Wij investeren in stadsvernieuwing in onze kernen van Menen, Lauwe en Rekkem
- ☐ Beleidsdoelstelling BD2. Actieplan 2.3. Wij zetten in op kwalitatief wonen in Menen

Feiten, context en argumentatie

De artikelen 60 tot en met 65 van het decreet van 21 april 2023 'tot wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen' hebben de regeling van het voorkooprecht in deel 6 van boek 5 van de Vlaamse Codex Wonen (VCW) van 2021 met ingang van 9 juni 2023 gewijzigd. Hierdoor werd 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) geschrapt.

Het aantal begunstigden van het recht van voorkoop op basis van de Vlaamse Codex Wonen werd aldus beperkt tot de woonmaatschappijen en de gemeenten. Ook de bestemming is gewijzigd: de woonmaatschappij en de gemeente kunnen het recht van voorkoop uitoefenen met het oog op de verruiming of ter ondersteuning van het woonaanbod in eigendom of beheer van de woonmaatschappij.

Sinds 9 juni 2023 is het de gemeente die een afbakening maakt van percelen en gebouwen waarop het recht van voorkoop van toepassing is. Enkel percelen en gebouwen gelegen in een zone bestemd voor wonen komen in aanmerking. Deze afbakening moet bij gemeenteraadsbesluit gebeuren en dient voldoende onderbouwd te zijn. Hierbij wordt rekening gehouden 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. Deze bepaling blijft behouden;

De gemaakte afbakening geldt voor maximaal 15 jaar vanaf de inwerkingtreding van het gemeenteraadsbesluit. Zij 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.

Het is aangewezen om hetzij percelen in te kleuren welke gelegen zijn in sociale woonwijken, hetzij om specifieke kerngebieden aan te duiden in de stad;

Motivering tot inkleuren percelen in sociale woonwijken:

Om de beleidsdoelstellingen inzake kwalitatief wonen te kunnen realiseren, is het van belang dat de stad Menen de mogelijkheid heeft om de woningen gelegen in de sociale woonwijken terug te kopen, om er nieuwbouwprojecten mogelijk te maken of om deze wijken meer te vergroenen. Soms belemmeren privé-eigendommen tussen de sociale woningen in de uitbouw van een ruimer en groener project. In het verleden kon een sociale huisvestingsmaatschappij woningen die ze verkocht had opnieuw inkopen en kon zij te renoveren woningen doorverkopen. Nu verbiedt men woningen te verkopen tot in 2028. Op die manier wil de wetgever de woonmaatschappij verplichten om na te denken hoe ze kunnen voldoen aan de verplichting om enkel nog energiearme woningen in hun patrimoniumaanbod te hebben tegen 2050.

Op het grondgebied van de stad Menen betreft dit de percelen gelegen in de volgende sociale woonwijken:

- Menen: St. Janswijk, Nieuwe Tuinwijk, 't Voske en Ter Beke: hier worden alle percelen ingekleurd die in privé-eigendom zijn.
- Rekkem: Kasteeldreef, rechterzijde Lauwestraat, klein deel van Ten Bulcke en hoek Schelpenstraat/Paradijsstraat: hier worden bepaalde percelen ingekleurd die in privé-eigendom zijn. In de andere niet vernoemde sociale woonwijken in Rekkem wordt er niets ingekleurd omdat te veel huizen reeds in privé-eigendom zijn.
- Lauwe: in Lauwe worden geen specifieke percelen in sociale woonwijken ingekleurd; dit wordt opgevangen door de keuze kerngebied te Lauwe.

Motivering tot inkleuring kerngebieden:

De mogelijkheid tot toepassing van het voorkeepsrecht door de gemeente laat toe om het aanbod aan wonen in de kern van de stad verder te differentiëren. Binnen specifieke stedelijke kerngebieden kan het noodzakelijk zijn om verwaarloosde woonwijken op te waarderen en waar nodig in die woonwijken bijkomende open ruimtes te kunnen creëren, om zo de leefbaarheid in een sterk verstedelijkte kern te verbeteren. Deze opwaardering en extra ruimtes kunnen ook de toegang tot ondersteunende dienstverlening in het kerngebied verder optimaliseren. Een evenwichtige spreiding en het vermijden van concentraties van het sociaal woonaanbod zijn daarbij belangrijke doelstellingen.

Het realiseren van bijkomend woonaanbod gebeurt best zo min mogelijk door het aansnijden van greenfield locaties. Eerder moet er ingezet worden op het maximaal benutten van het bestaande woon- en gebouwenbestand om nieuw en bijkomend woonaanbod te realiseren. Deze doelstelling sluit aan bij woonbeleidsdoelstelling van de stad tot woningkwaliteitsverbetering aangezien Menen nog een erg uitgebreid woningpatrimonium van ondermaatse kwaliteit kent. Bijkomend woonaanbod wordt best prioritair voorzien op goed en duurzaam ontsloten locaties, met een goed voorzieningenniveau, wat

enerzijds op goed ontsloten locaties het draagvlak voor het openbaar vervoer vergroot en anderzijds meer mogelijkheden biedt om voor duurzame mobiliteitsoplossingen te kiezen.

Er zijn in de kerngebieden tevens talrijke (nieuwe) uitdagingen op het vlak van woningkwaliteitsbeleid die zich aandienen, zoals de kwaliteitsverbetering en energetische upgrade van het patrimonium, zeker van belang voor de meest kwetsbare doelgroepen, nu de energieprijzen hoog zijn.

Op het grondgebied van de stad Menen betreft dit de percelen gelegen in de volgende specifieke kerngebieden:

□ **Menen: Barakken en Centrum Menen:**

De selectie van dit kerngebied is gebaseerd op een eerdere studie van de Intercommunale Leiedal van 2017. In deze studie werd het gebied gedefinieerd aan de hand van het aantal leegstaande, verwaarloosde en onbewoonbare panden. Dit afgebakend gebied blijft nog steeds een goede en objectieve referentie met oog op de mogelijkheid tot uitoefenen van het territoriaal voorkoopprecht. Rekening houdend met de inplanting van de actuele inventarislijst van leegstaande, verwaarloosde en onbewoonbare panden, blijkt dat dergelijke panden in hoofdzaak gelegen zijn binnen deze twee kerngebieden, wat visueel ook op de kaart (gevoegd in bijlage) kan worden aangeduid.

De studie van Leiedal bevatte volgende motivering voor de keuze van deze percelen:

"De eerste actie, namelijk het actief deelnemen aan de renovatie van het stedelijk patrimonium, zal in dit RUP worden opgenomen in de zones Centrum Menen en de zone Barakken. Via dit RUP wordt een voorkoopprecht ingevoerd in functie van stadskernvernieuwing en vervangende nieuwbouw. Op vandaag kan reeds een voorkoopprecht uitgeoefend worden op panden uit het leegstandsregister in het kader van de Vlaamse Wooncode. Deze wetgeving laat echter enkel toe dat dit voorkoopprecht uitgeoefend wordt als er een sociale woning (huur, koop, kavel) gerealiseerd wordt. Gezien het groot aandeel sociale woningen in Menen op vandaag en het zwak sociaal profiel van de stad, is het gewenst om binnenstedelijk ook een woonaanbod voor andere doelgroepen te kunnen creëren. De stad heeft in samenwerking met de intercommunale Leiedal reeds ruim een jaar lang alle verkopen in de stad Menen opgevolgd en actief de leegstandslijsten gescreend in functie van een aankoop voor vervangbouw. Dit bleef echter zonder resultaat. Via dergelijke weg slaagt de stad er niet in om tussen te komen bij een verkoop. De verkopen gebeuren immers vaak op zeer korte termijn en zonder dat dit gepubliceerd wordt. Door het invoeren van een voorkoopprecht in dit RUP wil de stad hier actiever op kunnen inzetten. Het voorkoopprecht heeft tot doel om de kwaliteit van de woningen in het centrum van Menen en in de zone Barakken te verbeteren. De stad Menen en de intercommunale Leiedal worden als begunstigen van het voorkoopprecht aangeduid".

Bovenstaande motivering is vandaag nog steeds van toepassing, waardoor de keuze van het kerngebied 'Barakken en Menen Centrum' nog steeds actueel te verantwoorden is.

- **Rekkem:** Bijkomend woonaanbod in Rekkem wordt best prioritair voorzien op goed en duurzaam ontsloten locaties, met een goed voorzieningenniveau. Op goed ontsloten locaties vergroot dit enerzijds het draagvlak voor het openbaar vervoer en anderzijds biedt dit meer mogelijkheden om voor duurzame mobiliteitsoplossingen te kiezen. De percelen aangeduid in dit kerngebied die voorgesteld worden om in aanmerking kunnen komen voor het territoriaal voorkoopprecht, zijn gelegen in straten uit in de kern van Rekkem met wat oudere woningen.
- **Lauwe:** Bijkomend woonaanbod in Lauwe wordt best prioritair voorzien op goed en duurzaam ontsloten locaties, met een goed voorzieningenniveau. Op goed ontsloten locaties vergroot dit enerzijds het draagvlak voor het openbaar vervoer, en anderzijds biedt dit meer mogelijkheden om voor duurzame mobiliteitsoplossingen te kiezen. De percelen aangeduid in dit kerngebied die voorgesteld worden om in aanmerking kunnen komen voor het territoriaal voorkoopprecht, zijn gelegen in straten uit in de kern van Lauwe met wat oudere woningen.

Gelet op de besprekingen en gunstig advies omtrent voorliggend voorstel door de Commissie Wonen dd 07.09.2023.

Op advies van het college van burgemeester en schepenen op 20.09.2023.

Stemming

Met 18 stemmen voor (Tom Vlaeminck, Eddy Lust, Renaat Vandenbulcke, Patrick Roose, Mieke Syssauw, Griet Vanryckegem, Virginie Breye, Kasper Vandecasteele, Angelique Declercq, Philippe Mingels, Herman Ponnet, Guy Blancke, Stan Roose, Stefanie Platteau, Oceân Vanderhisplie, Alex Vanthournout, Lianna Mkrtchyan, Jan Verbrugge), 10 onthoudingen (Laurent Coppens, Caroline Bonte-Vanraes, Berenice Bogaert, Dorianne De Wiest, Frederik Vandamme, Julie Roussel, Ruben Soens, Sylvianne Scherpereel, Eddy Vandendriessche, Toon Demyttenaere)

Besluit

De gemeenteraad neemt kennis van de wijziging inzake het recht van voorkoop, en het voorstel tot aanwijzing van concrete percelen die in aanmerking kunnen komen tot uitoefening van het recht van voorkoop door de gemeente

Artikel 1:

De gemeenteraad stelt het recht van voorkoop, soorttype Vlaamse Codex Wonen, in op de volgende percelen en panden: excellijst in bijlage

Deze lijst maakt onlosmakelijk deel uit van deze beslissing en wordt eraan gehecht als bijlage.

Artikel 2:

Deze afbakening wordt aan het agentschap Digitaal Vlaanderen gemeld via de webtoepassing 'recht van voorkoop'.

Namens de gemeenteraad

Algemeen Directeur
(get) Eric Algoet

Voorzitter Gemeenteraad
(get) Tom Vlaeminck

Voor eensluidend afschrift

Algemeen Directeur
ERIC ALGOET

Voorzitter Gemeenteraad
TOM VLAEMINCK

