

---

# ADVIES

## Voorontwerp van ordonnantie houdende wijziging van Titel VII van het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening betreffende het voorkooprecht

---

Aanvrager

Minister-president Rudi Vervoort

Aanvraag ontvangen op

17 december 2021

Aanvraag behandeld door

Commissie Ruimtelijke ordening - Mobiliteit

Advies aangenomen door de Plenaire vergadering van

20 januari 2022

## Vooraf

De doelstellingen van dit voorontwerp van ordonnantie zijn enerzijds het invoeren van een algemeen voorkeurecht op het hele gewestelijke grondgebied en anderzijds het voorstellen van bepaalde wijzigingen en een opschoning van de bepalingen die momenteel in het BWRO zijn voorzien.

Het algemeen voorkeurecht zal een aanvulling vormen op het specifiek voorkeurecht, zoals dat al in het BWRO bestaat. Om de draagwijdte van dit nieuwe instrument te beperken, zal het betrekking hebben op :

- onroerende goederen met een vloeroppervlakte van meer dan 750 m<sup>2</sup> ;
- onbebouwde of deels bebouwde gronden van meer dan 500 m<sup>2</sup>.

Gelijklopend is er voorzien dat urban.brussels zal werken aan de oprichting van een elektronisch platform ter vereenvoudiging van de procedure voor de kennisgeving van de verkoop van goederen waarop hetzij het algemeen, hetzij het specifiek voorkeurecht van toepassing is.

## Advies

### 1. Algemene beschouwingen

#### 1.1 Huisvestingscrisis

De huisvestingscrisis in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest is het gevolg van een aantal factoren, zoals :

- Toenemende verarming van de bevolking ;
- Stijgende huisvestingskosten ;
- Type geproduceerde woningen en behoeften van meer kwetsbare bevolkingsgroepen die niet op elkaar zijn afgestemd ;
- Ontoereikend aanbod van bescheiden comfortwoningen ;
- Ontoereikende publieke woningproductie.

De gevolgen van deze huisvestingscrisis zijn bekend en nadelig (toenemend gewicht van de huisvestingskosten in het gezinsbudget, stadsvlucht, slechte huisvesting, uitzettingen en dakloosheid, enz.). Deze situatie wordt momenteel nog verergerd door de gezondheidscrisis en de stijging van de gedwongen uitgaven (in het bijzonder voor energie- en waterverbruik).

In dit opzicht erkent **Brupartners** dan er dient te worden voorzien in mechanismen om het aanbod van sociale of soortgelijke woningen te ontwikkelen. In dit verband betreft hij zowel de traagheid waarmee de overheid de productie/ter beschikking stelling van dit soort woningen opvoert, als de ontoegankelijkheid van vele particuliere vastgoedaanbiedingen voor bevolkingsgroepen die voor wat de toegang tot huisvesting betreft als kwetsbaarder zijn aangemerkt.

Derhalve benadrukt **Brupartners** het belang van meer structurele antwoorden op de schaarstesituatie, door met name het tempo van de nieuwe woningproductie op te voeren, gericht op de segmenten waar een tekort heerst, en door de renovatie van oudere woningen voort te zetten. Hij is van mening dat het vinden van oplossingen voor deze crisis zowel een ambitieus huisvestingsbeleid vanwege de overheid vereist, als een uitbreiding van het particulier vastgoedaanbod voor de categorieën van bevolkingsgroepen die voor wat de toegang tot huisvesting betreft als kwetsbaarder zijn aangemerkt.

In dit verband neemt **Brupartners** er akte van dat men een voorkooprecht op het hele grondgebied wil invoeren.

**De representatieve organisaties van werkgevers, middenstand en werkgevers van de social-profitsector** zijn geen voorstander van een algemeen voorkooprecht voor het hele gewestelijke grondgebied (zie infra). Zij herhalen met name dat de overheid ook buiten het voorkooprecht om de mogelijkheid heeft om actief te zijn op de vastgoedmarkt (verwerving van goederen, terreinen, enz.).

**De representatieve werknemersorganisaties** zijn van mening dat de antwoorden die voor de huisvestingscrisis moeten worden gevonden, krachtige beleidsmaatregelen rechtvaardigen, zoals het voorkooprecht dat tot het hele gewestelijke grondgebied is veralgemeend (zie infra). Zij herhalen dat het gebruik van het voorkooprecht bedoeld is om bij te dragen tot het algemeen belang en dat het gebruik ervan met redenen moet zijn omkleed.

Niettemin formuleert **Brupartners** in zijn geheel, in een constructieve en consensuele benadering, de volgende voorstellen om de vermeende negatieve gevolgen van een algemeen voorkooprecht af te zwakken, mocht het een vaste vorm aannemen.

- Voorzien in communicatie door de regering aangaande de voornemens en prioriteiten van de overheid met betrekking tot het gebruik van het algemeen voorkooprecht. Het zou bijzonder relevant zijn om informatie te verstrekken over de goederen die prioritair zullen worden beoogd, zodat de privésector de mogelijke risico's van een project beter zou kunnen inschatten en zijn strategie zou kunnen bijsturen. Deze communicatie zou absoluut aan het begin van de legislatuur moeten plaatsvinden en het voorwerp van een advies van Brupartners moeten uitmaken ;
- De verkopers van goederen waarop het algemeen voorkooprecht van toepassing is de mogelijkheid bieden om zich in eerste instantie te wenden tot de overheden die houder zijn van het voorkooprecht, en hun een deskundigenverslag voor te leggen waarin de waarde van het goed wordt vastgesteld. De voorkooprechthebbende overheid zou dan binnen een nog vast te stellen redelijke termijn moeten aangeven of zij al dan niet belangstelling heeft voor dit goed. Bij gebrek aan een antwoord binnen de gestelde termijn zou het voorkooprecht op dat goed verloren gaan. In dit verband zouden een verkoper en potentiële kopers over een mechanisme beschikken om ervoor te zorgen dat zij zonder het risico van latere voorkoop onderhandelingen zouden kunnen aanknopen ;
- Voorzien in een mechanisme om de voorziening van het algemeen voorkooprecht te evalueren teneinde de impact ervan te meten, door bijvoorbeeld over precieze cijfers te beschikken aangaande het aantal keren dat van dit recht gebruik is gemaakt en de soorten goederen die zijn verworven. Op basis van objectieve cijfergegevens zou de voorziening aldus zo nodig kunnen worden aangepast.

**Brupartners** is van mening dat deze voorstellen overheden in staat zouden stellen om gebruik te maken van hun voorkooprecht en tegelijkertijd de privésector meer rechtszekerheid zouden bieden, doordat deze de risico's van projecten beter zou kunnen schatten en zo zijn strategieën beter zou kunnen oriënteren.

*Het advies van de representatieve organisaties van werkgevers, middenstand en werkgevers van de social-profitsector inzake het algemeen voorkooprecht*

Hoewel zij de invoering van een voorkooprecht binnen een beperkte perimeter en in het kader van een beleid ter bestrijding van bestaansonzekerheid legitiem achten, zijn **de representatieve**

**organisaties van werkgevers, middenstand en werkgevers van de social-profitsector** fel gekant tegen het voorstel om in het Brussels Gewest een algemeen voorkooprecht in te voeren, zoals beschreven in dit voorontwerp van ordonnantie.

**De representatieve organisaties van werkgevers, middenstand en werkgevers van de social-profitsector** zijn van mening dat het toepassingsgebied van dit voorontwerp van ordonnantie te ruim is. Dit ondanks het feit dat in de praktijk het aantal onroerende goederen dat via de tenuitvoerlegging van dit recht zal worden verworven, beperkt zal zijn gelet op de financiële middelen van de overheden.

**De representatieve organisaties van werkgevers, middenstand en werkgevers van de social-profitsector** stellen derhalve de vraag naar de vaststelling (en naar de wijze van vaststelling) van de onroerende goederen (en terreinen) ten overstaan waarvan het voorkooprecht zal worden uitgeoefend. Zij hebben meer bepaald vragen bij de criteria die de voorkooprechtgebende overheden bij hun keuzes zullen leiden en hoe deze zullen worden gerechtvaardigd.

Zonder een duidelijkere voorafgaandelijke bepaling van het soort onroerende goederen waarop dit voorkooprecht betrekking heeft, vrezen **de representatieve organisaties van werkgevers, middenstand en werkgevers van de social-profitsector** dat deze ordonnantie aanzienlijke negatieve gevolgen voor de dynamiek van de vastgoedontwikkeling in het Brussels Gewest zal hebben.

Wegens het (reële of vermeende) risico dat prospectie- en onderhandelingswerkzaamheden mogelijk tot nul zouden worden herleid, zullen particuliere actoren immers meer geneigd zijn daar te prospecteren waar dit risico kleiner is, met name in het Waals of in het Vlaams Gewest, terwijl de huisvestingscrisis in het Brusselse Gewest het meest acuut is.

Deze organisaties benadrukken dat dit effect zich des te meer zal laten gevoelen voor alle projectontwikkelaars en aannemers die gewoon zijn om aan projecten van betrekkelijk kleine omvang te werken (bijv. tussen 5 en 30 woningen), maar die niettemin een aanzienlijk volume aan activiteiten vertegenwoordigen.

Bovendien wijzen **de representatieve organisaties van werkgevers, middenstand en werkgevers van de social-profitsector** erop dat een voorkooprecht dat tot het hele gewestelijke grondgebied is veralgemeend, het risico op mislukking van vastgoedprospecties en -onderhandelingen door de privésector in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest mathematisch doen toenemen. Dit door nog een mogelijke partij aan de transacties toe te voegen.

Voorts wijzen **de representatieve organisaties van werkgevers, middenstand en werkgevers van de social-profitsector** erop dat de ontwikkeling van publiek-private samenwerkingen getuigt van de wil tot overleg en samenwerking tussen de overheidssector en de particuliere actoren van de bouw- en vastgoedsector. Zij betreuren dan ook de confronterende aanpak tussen deze actoren die in dit voorontwerp van ordonnantie is vervat.

In dit verband wijzen **de representatieve organisaties van werkgevers, middenstand en werkgevers van de social-profitsector** op de recente en veelbelovende projecten, zoals « Public Housing Partnership »<sup>1</sup>, « Design and Build + » en de door de BGHM ingevoerde sleutel-op-de-deur aankoop (die resulteerde in de aankoop van 304 nieuwe sleutel-op-de-deur sociale woningen door de BGHM in 2021). Helaas zullen dergelijke initiatieven door een algemeen voorkooprecht worden gedwarsboomd.

---

<sup>1</sup> Ontwikkelingsopdracht die het toelaat om verschillende inschrijvers te selecteren die projecten op een privéterrein aanbieden. De particuliere projectontwikkelaar is de opdrachtgever van het project dat onder toezicht van de BGHM staat.

**De representatieve organisaties van werkgevers, middenstand en werkgevers van de social-profitsector** dringen aan op het feit dat de privésector veel woningen creëert en ter beschikking stelt en derhalve een volwaardige actor van het huisvestingsbeleid is. Daarom zijn zij bezorgd over de impact die een algemeen voorkoopvoorkooprecht op de aantrekkingskracht van het Gewest zal hebben, en over de mogelijke verplaatsing van economische activiteiten.

**De representatieve organisaties van werkgevers, middenstand en werkgevers van de social-profitsector** zijn van mening dat er een reëel risico bestaat dat de contraproductieve effecten van deze maatregel groter zullen zijn dan de voordelen ervan. Ze vragen dientengevolge aan de Regering om dit algemeen voorkooprecht niet in te voeren. Ze zijn van oordeel dat het meer opportuun zou zijn om instrumenten te ontwikkelen die meer in verhouding staan tot de verwachte resultaten, die meer positieve effecten hebben en die voorkomen dat de particuliere en openbare sector met elkaar zouden concurreren. Zij vinden het met name relevanter om op te treden in het kader van publiek-private samenwerkingen, die voorbeelden zijn van samenwerkingen tussen de particuliere en de openbare sector in het algemeen belang. Deze organisaties steunen een evaluatie van de door de publiek-private partnerschappen behaalde resultaten, teneinde deze samenwerking te verbeteren. Ze menen dat een dergelijke evaluatie de noodzaak van een algemeen voorkooprecht weer in vraag zou kunnen stellen. Indien echter toch een algemeen voorkooprecht zou worden ingevoerd, dringen **de representatieve organisaties van werkgevers, middenstand en werkgevers van de social-profitsector** er meer in het bijzonder op aan dat :

- het toepassingsgebied ervan verder zou worden verduidelijkt ;
- uitdrukkelijk zou worden aangegeven dat dit voorkooprecht niet tot doel mag hebben overheidsactoren in staat te stellen om in de plaats van de particuliere sector aankopen te doen met het oog op vastgoedontwikkeling. Op zijn minst zou er kunnen worden bepaald dat er geen voorkooprecht kan worden ingeroepen indien de particuliere vastgoedoperator (waarop het voorkooprecht betrekking heeft) het geplande project kan en wil uitvoeren<sup>2</sup> ;
- een debat zou worden geopend over een eventuele mogelijkheid van een compensatieregeling voor particuliere actoren die na maanden van prospectief en onderhandelingswerk van de verkoop verstoken zouden blijven (er kan een parallel worden getrokken met wat er bij bepaalde overheidsopdrachten gebeurt).

#### *Het advies van de representatieve werknemersorganisaties inzake het algemeen voorkooprecht*

**De representatieve werknemersorganisaties** zijn van mening dat de antwoorden die voor de huisvestingscrisis moeten worden gevonden, krachtige beleidsmaatregelen rechtvaardigen, zoals het voorkooprecht dat tot het hele gewestelijke grondgebied is veralgemeend, om de tekortkomingen van de markt tot op zekere hoogte te compenseren en ervoor te zorgen dat het algemeen belang voorrang blijft krijgen op het particulier belang. Bovendien herhalen zij dat de Gewestelijke beleidsverklaring uitdrukkelijk in deze ambitie voorziet en geen voorwaarden voor de tenuitvoerlegging van dit recht noemt (GBV, blz. 13). In dit opzicht is de bepaling die de tenuitvoerlegging van het algemeen voorkooprecht<sup>3</sup> aan voorwaarden onderwerpt al een toegeving.

<sup>2</sup> Naar analogie met de Code wallon de Développement Territoriale (artikel D.VI.11-12) zou kunnen worden bepaald dat particuliere eigenaars-ontwikkelaars het gewenste project zelf kunnen uitvoeren, indien zij meer dan de helft van de te onteigenen gronden of gebouwen bezitten en over de financiële en technische middelen beschikken om dit project uit te voeren.

<sup>3</sup> NVDR : het voorontwerp van ordonnantie bepaalt dat het algemeen voorkooprecht enkel kan worden toegepast op onroerende goederen met een vloeroppervlakte van meer dan 750m<sup>2</sup> en onbebouwde of deels bebouwde gronden van meer dan 500 m<sup>2</sup>.

Rekening houdend met de behoefte aan kleinschalige nood- en transitwoningen vragen **de representatieve werknemersorganisaties** om een mechanisme in overweging te nemen dat de aankoop van kleine woningen ten behoeve van opvangstructuren mogelijk maakt, zonder dat een te groot deel van de Brusselse vastgoedmarkt aan een aanzienlijke voorkooptermijn wordt onderworpen (zie punt 1.5.). Daartoe stellen zij voor om het toepassingsgebied van het tot het hele gewestelijke grondgebied veralgemeende voorkooprecht uit te breiden tot gebouwen van minder dan 750 m<sup>2</sup> wanneer de verkoop betrekking heeft op een volledig gebouw, met uitsluiting van verkopen die betrekking hebben op individuele goederen die in mede-eigendommen zijn begrepen.

Daarnaast dringen **de representatieve werknemersorganisaties** erop aan dat de voorkooprecht-hebbende overheden doeltreffend zouden worden geïnformeerd en zo nodig zouden worden begeleid, zodat zij hun recht concreet zouden kunnen uitoefenen.

Wat de publiek-private samenwerkingen betreft, vragen **de representatieve werknemersorganisaties** zich af wat het werkelijke effect daarvan op de creatie/ter beschikking stelling van sociale of soortgelijke woningen is. Zij vragen dat de resultaten die door dergelijke projecten worden behaald objectiever zouden worden beoordeeld en bekendgemaakt. Indien uit deze evaluaties zou blijken dat het effect van de publiek-private samenwerkingen op de creatie/ter beschikking stelling van sociale of soortgelijke woningen te gering is, zou dit volgens deze organisaties bovendien een argument vormen voor het voeren van een doortastend en dynamisch beleid van voorkooprecht vanwege de voorkooprecht-hebbende overheden.

Tot slot zijn **de representatieve werknemersorganisaties** van mening dat de impact van een algemeen voorkooprecht op de aantrekkingskracht van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest gering of zelfs nihil zal zijn, met name omdat :

- Er een wettelijk kader voor de toepassing van het voorkooprecht bestaat ;
- Het risico dat een transactie niet wordt gesloten inherent is aan de vastgoedsector en door de actoren ervan er al in is verwerkt ;
- De voorkooprecht-hebbende overheden maar weinig werkzaam zijn en maar zelden voorkomen.

**De representatieve werknemersorganisaties** voegen hieraan toe dat het vermoedelijke effect van een algemeen voorkooprecht op de aantrekkingskracht des te geringer zal zijn indien de voorstellen onder titel « 1.1 Huisvestingscrisis » worden uitgevoerd.

## 1.2 Ramingen van goederen waarop het algemeen voorkooprecht van toepassing is

Het voorkooprecht is momenteel beperkt tot nauwkeurig vastgestelde perimeters. De eventuele algemene toepassing ervan op het hele gewestelijke grondgebied betekent derhalve een aanzienlijke verruiming van het toepassingsgebied ervan.

In dit verband betreft **Brupartners** het dat er hem geen ramingen werden voorgelegd van het aantal projecten waarop het algemeen voorkooprecht mogelijk « van toepassing zou zijn ». Hij benadrukt dat een duidelijkere en transparantere communicatie in dit verband ertoe zou hebben bijgedragen om bepaalde angsten af te zwakken die dit voorontwerp van ordonnantie heeft doen ontstaan.

**Brupartners** maakt zich in dit verband grote zorgen over het feit dat deze ingrijpende wetswijziging lijkt te worden voorgesteld/uitgetest, zonder dat het aantal mogelijk betrokken dossiers precies is geraamd. Hoewel het algemeen voorkooprecht betrekking heeft op onroerende goederen met een vloeroppervlakte van meer dan 750 m<sup>2</sup> en onbebouwde of deels bebouwde gronden van meer dan

500 m<sup>2</sup>, zou het aantal dossiers dat zou kunnen worden beoogd groot kunnen zijn, ook al is er geen specifieke bijkomende begroting voorzien opdat de betrokken voorkooprechthebbende overheden dit recht zouden kunnen uitoefenen.

**Brupartners** vraagt daarom om te kunnen beschikken over precieze cijfers inzake het aantal onroerende goederen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest met een vloeroppervlakte van meer dan 750m<sup>2</sup> en het aantal onbebouwde of deels bebouwde gronden van meer dan 500 m<sup>2</sup>.

Daarnaast herhaalt **Brupartners** dat hij in juli 2018 in zijn [bijdrage inzake armoede en slechte huisvesting](#) al heeft benadrukt dat « *de situatie van het woningengebrek moet worden geobjectiveerd teneinde enerzijds de publieke en private productie af te stemmen [...]. Op basis van de aldus ingewonnen gegevens zullen de segmenten, die met een gebrek op de huur- en koopmarkt kampen, kunnen worden geïdentificeerd en zal het beleid inzake de productie van woningen hieraan kunnen worden aangepast* ».

### 1.3 Evenredigheid

**Brupartners** herhaalt dat zowel het recht op privé-eigendom als het recht op een behoorlijke huisvesting in de Belgische grondwet zijn verankerd. Het gebruik van een voorkoopmechanisme door de overheden om een beleid te voeren dat gericht is op het creëren van sociale of soortgelijke woningen, moet in dit opzicht het evenwicht tussen deze beide rechten waarborgen.

Krachtens de geplande bepalingen in het voorontwerp van ordonnantie zal, afgezien van de weinige vastgestelde criteria, de enige belemmering voor de uitoefening van het voorkooprecht door de overheden de begroting zijn waarover zij beschikken.

**Brupartners** zal dus aandacht hebben voor het advies dat de Raad van State zal formuleren met betrekking tot een voorkooprecht dat tot het hele gewestelijke grondgebied is veralgemeend, in het bijzonder wat betreft de evenredigheid ervan. Indien het voorontwerp van ordonnantie ingevolge het advies van de Raad van State en de adviesorganen in 2<sup>de</sup> lezing ingrijpend zou worden gewijzigd, verzoekt **Brupartners** opnieuw over de nieuwe versie van de ordonnantie te worden geraadpleegd.

Van hun kant zijn **de representatieve organisaties van werkgevers, middenstand en werkgevers van de social-profitsector** van mening dat het evenredigheidsbeginsel niet lijkt te worden nageleefd. Hoewel dit voorkooprecht, dat de overheid zichzelf toekent, mogelijk een uiterst grote impact heeft, wordt er geen enkel financieel middel aangereikt (zowel voor de aankoop als voor de ontwikkeling in de plaats van de onderneming die een project wil ontwikkelen). Dit is geen juridisch detail. De bestuursrechter lijkt nu te erkennen dat, wanneer op het wettelijk in voorkoop genomen goed geen enkele openbare voorziening wordt gerealiseerd en dat goed dientengevolge gedurende een lange tijd zonder rechtvaardiging inzake openbaar nut wordt weerhouden, de voorkoopbeslissing ook op de voormalige eigenaar een onevenredige last legt. In deze situatie moet de voormalige eigenaar, die een buitensporige aantasting van zijn eigendomsrecht kan ondergaan, de houder van het voorkooprecht dus aansprakelijk kunnen stellen, ook al zou de uitoefening van het voorkooprecht wettig zijn. Deze inbreuk zou de vergoeding kunnen rechtvaardigen van het nadeel dat overeenkomt met het verschil tussen de door de uitgezette koper geboden prijs en de waarde van het in voorkoop genomen goed, indien deze waarde lager is.

**De representatieve organisaties van werkgevers, middenstand en werkgevers van de social-profitsector** achten het dan ook van essentieel belang dat de financiële middelen in het kader van de toepassing van dit algemeen voorkeurecht duidelijk zouden worden omschreven.

#### 1.4 Gevolgen voor de economische ontwikkeling en risico op concurrentievervalsing

**Brupartners** dringt erop aan dat een eventueel algemeen voorkeurecht geen belemmering zou vormen voor de, met name economische, ontwikkeling van op het Brussels grondgebied gevestigde actoren, die aankopen zouden beogen om uit te breiden en die door de uitoefening van dit recht hiertoe zouden worden verhinderd.

Bovendien benadrukken **de representatieve organisaties van werkgevers, middenstand en werkgevers van de social-profitsector** het risico dat de algemene concurrentie tussen particuliere vastgoedactoren in het Brussels Gewest door een algemeen voorkeurecht zou kunnen worden verstoord (meer bepaald met betrekking tot de vastgoedsector). Zij menen dat dit risico nog groter zal zijn indien het toepassingsgebied van het voorkeurecht te ruim en onnauwkeurig blijft.

**De representatieve organisaties van werkgevers, middenstand en werkgevers van de social-profitsector** voegen hieraan toe dat deze situatie, zoals ze nu is, zelfs een bron van oneerlijke concurrentie zou kunnen vormen, in zoverre ondernemingen hun ontwikkeling door het voorkeurecht zouden zien gedwarsboemd, terwijl andere ondernemingen van dezelfde sector en gevestigd op hetzelfde grondgebied niet met deze realiteit zouden worden geconfronteerd.

Meer in het algemeen lijkt het, gelet op het zeer ruime toepassingsgebied van dit voorontwerp van ordonnantie, voor **de representatieve organisaties van werkgevers, middenstand en werkgevers van de social-profitsector** van belang om na te gaan of de tekst wel degelijk in overeenstemming is met het Europese mededingingsrecht.

#### 1.5 Begroting en menselijke middelen

Indien het voorkeurecht zou worden uitgebreid, benadrukken **de representatieve werknemersorganisaties** dat dit de werklast van de voorkeurechthebbende overheden ingrijpend zou kunnen veranderen. zij dringen er dan ook op aan dat hun voldoende middelen ter beschikking zouden worden gesteld om de voorziening te kunnen beheren en een verwerking en opvolging van de stedenbouwkundige dossiers binnen de gestelde termijnen te kunnen waarborgen. Dit met name om te waarborgen, zoals hem is meegedeeld, dat dit algemeen voorkeurecht geen enkele impact zal hebben op de tijd die momenteel nodig is om vastgoedtransacties af te sluiten.

## 2. Bijzondere beschouwingen

### 2.1 Groepsverkopen van onroerende goederen (vastgoedportefeuilles van investeerders)

**De representatieve organisaties van werkgevers, middenstand en werkgevers van de social-profitsector** vragen zich af of het voorkeurecht van toepassing is op de verkoop van portefeuilles die goederen in Brussel en in Vlaanderen/Wallonië bevatten. Indien dit het geval is, stellen zich volgens hen de volgende vragen : hoe kan de voorkeurechthebbende overheid de prijs en de voorwaarden bepalen voor de verkoop van het enige goed dat zich in Brussel bevindt ? Is het denkbaar dat het voorkeurecht in dit geval niet zou kunnen worden uitgeoefend ?



## 2.2 Recht van opstal

In het geval van de verwerving van een terrein en de daaropvolgende vestiging van een, vaak kosteloos, recht van opstal zou de voorkooprechthebbende overheid kunnen afzien van haar recht om het terrein te verwerven en vervolgens het terrein tegen zeer gunstige voorwaarden kunnen verkrijgen. In dit stadium zal de eigenaar van het terrein echter al kosten hebben gemaakt. **De representatieve organisaties van werkgevers, middenstand en werkgevers van de social-profitsector** vragen zich dan ook af of het mogelijk zou zijn om de toepassing van het voorkooprecht te beperken in de gevallen waarin zakelijke rechten binnen een groep (verbonden vennootschappen in de zin van het Wetboek van Vennootschappen) of kosteloos worden verleend.

## 2.3 Gesplitste verkopen

**De representatieve organisaties van werkgevers, middenstand en werkgevers van de social-profitsector** zijn van mening dat de situatie met betrekking tot de verkoop van gebouwen enerzijds en tot grondaandelen anderzijds zou moeten worden verduidelijkt. Volgens deze organisaties zouden in principe enkel gebouwen worden beoogd (tenzij de gebouwen nieuwe gebouwen in de zin van de BTW zijn), gezien voor gronden in het BWRO naar « onbebouwde of deels bebouwde gronden » wordt verwezen.

## 2.4 Beheer van de termijnen

**De representatieve organisaties van werkgevers, middenstand en werkgevers van de social-profitsector** plaatsen vraagtekens bij de gevolgen van een dergelijke maatregel voor de betaling van registratierechten, bijvoorbeeld voor het recht van erfpacht (termijn van 2 maanden). Er zij op gewezen dat alle overeenkomsten worden gesloten onder de voorwaarde dat het voorkooprecht niet binnen een termijn van 60 dagen wordt uitgeoefend. Met andere woorden, de termijn voor de betaling van het registratierecht zal met maximaal 60 dagen zal worden uitgesteld. Deze gevolgen voor de registratierechten moeten worden benadrukt.

## 2.5 Aantal bevoegde actoren

Volgens **de representatieve organisaties van werkgevers, middenstand en werkgevers van de social-profitsector** zal deze raadpleging van de overheidsinstanties zeer moeilijk ten uitvoer te leggen zijn en veel opvolgingswerk vergen. Vanuit dit oogpunt lijkt het voor hen een voor de hand liggende oplossing om het aantal actoren dat dit algemeen voorkooprecht kan uitoefenen tot 1 of 2 te beperken, om de goede werking van deze ordonnantie op het terrein te waarborgen en om de administratieve taken te beperken die zij zal meebrengen voor elke vastgoedgoedtransactie die onder haar toepassingsgebied valt.

## 2.6 Definitie van « omkaderde woning » (artikel 2)

Met het oog op de samenhang tussen de verschillende regelgevende teksten vragen **de representatieve organisaties van werkgevers, middenstand en werkgevers van de social-profitsector** of het mogelijk zou zijn om de definitie van « omkaderde woning » in overeenstemming te brengen met deze die bijvoorbeeld in de tekst over de stedenbouwkundige lasten voorkomt.

## 2.7 Transparantie en evaluatie

Bij wijze van transparantie van deze ordonnantie, vragen **de representatieve organisaties van werkgevers, middenstand en werkgevers van de social-profitsector** dat de transacties die in het kader van de uitoefening van dit voorkooprecht worden verricht, publiek beschikbaar zouden worden gemaakt (bijv. door de oprichting van een digitaal platform).

Bij wijze van effectiviteit van de maatregel, zijn zij van mening dat de doeltreffendheid ervan op regelmatige tijdstippen zou moeten worden geëvalueerd en zou moeten worden afgezet tegen het bijkomende administratieve werk dat hij voor elke betrokken vastgoedtransactie in het Brussels Gewest (met of zonder uitoefening van het voorkooprecht) met zich meebrengt.

\*  
\*      \*