

**UITTREKSEL UIT DE NOTULEN VAN DE
GEMEENTERAAD
van woensdag 17 juni 2026**

Aanwezig: Erik O, voorzitter
Irina De Knop, burgemeester
Geert De Cuyper, Heidi Elpers, Isabelle Duerinckx, schepenen
Yves De Muylder, Kristien Van Vaerenbergh, Christel O, Lien De Slagmeulder, Jo Massaer, Karen De Waele, Stefaan Jans, Ine Vandenberghe, Marie Vetsuypens, Dirk De Smedt, Freddy Van Malderen, Christel Van der Perre, Cindy De Greef, raadsleden
Anaïs Nies, algemeen directeur

Verontschuldigd: Johan Limbourg, tweede schepen
Filip Rooselaers, Karel Van Belle, raadsleden

Afwezig: /

Omgeving - Afbakening recht van voorkoop via Vlaamse Codex Wonen - Goedkeuring

Regelgeving:

Volgende bevoegdheden en regelgevingen zijn van toepassing:

Bevoegdheid:

- Het Decreet over het lokaal bestuur van 22 december 2017, artikel 40, §1

Regelgevingen:

- Vlaamse Codex Wonen (VCW) van 2021, artikel 5.76 tot en met 5.78 geeft lokale besturen de mogelijkheid om op bepaalde percelen en gebouwen een recht van voorkoop te laten rusten.
- 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
- Het college van burgemeester en schepenen keurde het recht van voorkoop goed op 1 juni 2026.

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. 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 aantal begunstigden van het recht van voorkoop in het kader van de Vlaamse Codex Wonen (VCW) werd beperkt, voor wat betreft het grondgebied Lennik, tot de woonmaatschappij, Vlabinvest en de gemeente Lennik.

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 (VCW) van toepassing is.

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

Artikel 5.76, §3 van de Vlaamse Codex Wonen voorziet uitzonderingen op het recht van voorkoop. Zo wordt het recht van voorkoop onder meer 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 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.

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.

Motivatie afbakening

De nood aan bijkomende sociale huurwoningen in Lennik is hoog.

Verder legde de Vlaamse overheid een bindend sociaal objectief (BSO) op. Hierbij dient de gemeente Lennik tegen 2042 117 bijkomende sociale huurwoningen te realiseren ten opzichte van de toestand ten tijde van de nulmeting.

Momenteel voldoet de gemeente Lennik niet aan deze doelstelling. Daarom is het noodzakelijk om verschillende mogelijke beleidsinstrumenten aan te wenden, waaronder het recht van voorkoop zoals omschreven in de Vlaamse Codex Wonen.

Het recht van voorkoop houdt in dat bij 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 prijs en aan dezelfde voorwaarden zoals definitief overeengekomen met de kandidaat-koper.

De gemeenteraad dient een afbakening te maken van de percelen en gebouwen waarop het recht van voorkoop van toepassing is.

Er dient voor de realisatie van bijkomende sociale woonprojecten gekeken te worden naar reeds bestaande woningen, panden en beschikbare bouwgronden.

Gelet op voorgaande, alsook de beperkte oppervlakte van de gemeente en aldus het beperkte aantal percelen in Lennik en de verplichtingen van de hogere overheid in het kader van het BSO, is het aangewezen de selectie van percelen waarop het recht van voorkoop rust zo ruim als mogelijk af te bakenen.

De gecoro Lennik gaf een gunstig advies (dd. 30 april 2026) voor volgende afbakening binnen de gemeente:

- de reeds afgebakende kernen van Sint-Kwintens-Lennik en Eizeringen (zoals vastgelegd in de RUP's);
- het gebied van het oude BPA Sint-Elooisijswijk;

Om voorgaande redenen worden alle percelen waar ontwikkeling van sociale woningen mogelijk is, meegenomen in de afbakening. De lijst met de kadastrale identificatiegegevens van de betrokken percelen wordt in bijlage van onderhavige beslissing gevoegd.

Tot slot dient benadrukt dat deze ruime afbakening van het recht van voorkoop geen impact heeft op burgers die een eerste eigen woning willen aankopen. De aankoop van percelen of gebouwen bestemd voor de enige en eigen woning zijn, conform artikel 5.76, §3 van de Vlaamse Codex Wonen, namelijk uitgesloten van het recht van voorkoop

Stemming:

Met 14 stemmen voor (Erik O, Irina De Knop, Geert De Cuyper, Heidi Elpers, Isabelle Duerinckx, Yves De Muylder, Christel O, Jo Massaer, Karen De Waele, Stefaan Jans, Ine Vandenberghen, Marie Vetsuypens, Freddy Van Malderen, Christel Van der Perre), 4 onthoudingen (Kristien Van Vaerenbergh, Lien De Slagmeulder, Dirk De Smedt, Cindy De Greef)

Besluit:

Artikel 1:

De gemeenteraad keurt de afbakening in functie van het recht van voorkoop in het kader van de Vlaamse Codex Wonen, ingaand vanaf 2026, zoals gevoegd in bijlagen (grafisch plan en Excel lijst met percelen), goed.

Artikel 2:

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

Namens de gemeenteraad:

De algemeen directeur,

Anaïs Nies

Voor éénsluitend afschrift,

GEMEENTE LENNIK, 18 juni 2026

De voorzitter,

Erik O

[SIG01]

[SIG02]