

**RECHT**

**VAN**

**VOORKOOP**

handleiding

# INHOUD

1.	Inleiding.....	2
2.	De verschillende rechten van voorkoop .....	3
2.1.	Natuur.....	3
2.1.1.	Wettelijke basis .....	3
2.1.2.	Begunstigden.....	3
2.1.3.	Bevoorrechte kopers.....	3
2.1.4.	Toepassingsgebied - afbakening.....	4
2.1.5.	Procedure.....	4
2.2.	Ruilverkaveling .....	6
2.2.1.	Wettelijke basis .....	6
2.2.2.	Begunstigden.....	6
2.2.3.	Bevoorrechte kopers.....	6
2.2.4.	Toepassingsgebied - afbakening.....	6
2.2.5.	Procedure.....	7
2.3.	Ruimtelijke Ordening .....	8
2.3.1.	Wettelijke basis .....	8
2.3.2.	Begunstigden.....	8
2.3.3.	Bevoorrechte kopers.....	8
2.3.4.	Toepassingsgebied.....	8
2.3.5.	Procedure.....	9
2.4.	Vlaamse wooncode .....	10
2.4.1.	Wettelijke basis .....	10
2.4.2.	Begunstigden.....	10
2.4.3.	Bevoorrechte kopers.....	10
2.4.4.	Toepassingsgebied - afbakening.....	11
2.4.5.	Procedure.....	11
2.5.	Linkerscheldeovergebied .....	13
2.5.1.	Wettelijke basis .....	13
2.5.2.	Begunstigden.....	13
2.5.3.	Bevoorrechte kopers.....	13
2.5.4.	Toepassingsgebied - afbakening.....	13
2.5.5.	Procedure.....	14
2.6.	Zeehavens .....	16
2.6.1.	Wettelijke basis .....	16
2.6.2.	Begunstigden.....	16
2.6.3.	Bevoorrechte kopers.....	16
2.6.4.	Toepassingsgebied - Afbakening.....	16
2.6.5.	Procedure.....	17
2.6.7.	Contact .....	18
2.7.	Scheepvaart .....	19
2.7.1.	Wettelijke basis .....	19
2.7.2.	Begunstigden.....	19
2.7.3.	Bevoorrechte kopers.....	19
2.7.4.	Toepassingsgebied.....	19
2.7.5.	Procedure.....	19
2.8.	Waterwegen en Zeekanaal .....	21
2.8.1.	Wettelijke basis .....	21
2.8.2.	Begunstigden.....	21
2.8.3.	Bevoorrechte kopers.....	21
2.8.4.	Toepassingsgebied.....	21
2.8.5.	Procedure.....	22
2.8.7.	Contact .....	23

2.9.	Integraal Waterbeleid (IWB,Water) .....	24
2.9.1.	Wettelijke basis .....	24
2.9.2.	Begunstigden .....	24
2.9.3.	Bevoorrechte kopers .....	24
2.9.4.	Toepassingsgebied .....	24
2.9.5.	Procedure .....	25
2.10.	Stadsvernieuwing .....	27
2.10.1.	Wettelijke basis .....	27
2.10.2.	Begunstigden .....	27
2.10.3.	Bevoorrechte kopers .....	27
2.10.4.	Toepassingsgebied .....	27
2.10.5.	Procedure .....	28
3.	Procedure voorkooprecht in notendop .....	30
4.	Is het Recht van voorkoop van toepassing? .....	31
5.	Aanbieden van het Recht van voorkoop .....	32
6.	De termijnen van de verschillende voorkooprechten .....	36
6.1.	Natuur + Ruilverkaveling .....	36
6.2.	Vlaamse Wooncode Bijzonder Gebied .....	36
6.3.	Vlaamse Wooncode Leegstand - Verbouwingswerken (+ Verkrotting) .....	36
6.4.	Ruimtelijke Ordening .....	37
6.5.	LSO(Linkerscheldeoever) - Zeehavens - Scheepvaart - W&Z (Waterwegen en Zeekanaal) .....	37
7.	Openbare verkopen .....	38
8.	Juridische vragen? .....	39



# 1. INLEIDING

De **Vlaamse overheid en zijn partners** hebben in bepaalde gebieden een «**recht van voorkoop**». Als zij dit recht uitoefenen, verwerven zij in de plaats van de kandidaat-koper de aangeboden onroerende goederen. Zij kopen dan tegen de prijs en de voorwaarden van de kandidaat-koper. Het decreet van 16 juni 2006 betreffende het oprichten van de Vlaamse Grondenbank en houdende wijziging van diverse bepalingen werd bekendgemaakt in het Belgisch Staatsblad van 9 februari 2007. De bepalingen betreffende het recht van voorkoop en de koopplicht traden in werking op 1 augustus 2007. Deze bepalingen houden in dat vanaf 1 augustus 2007 alle decretale rechten van voorkoop en het inroepen van de decretale koopplicht dienen te gebeuren op 1 centraal adres:

Vlaamse Landmaatschappij  
Vlaamse Grondenbank  
Gulden Vlieslaan 72  
1060 Brussel

Het gaat hier enkel over de decretale rechten van voorkoop en niet over de contractuele rechten van voorkoop.

## Contactgegevens

maandag tot vrijdag van 9.00 u tot 12.00 u, woensdag gesloten  
telefoon: 02 543 69 90  
fax: 02 543 76 31  
voorkooprecht@vlm.be of meldpunt@vlm.be

## 2. DE VERSCHILLENDE RECHTEN VAN VOORKOOP

### 2.1. NATUUR

Het recht van voorkoop in kader van het natuurbehoud werd ingesteld om ecologisch waardevolle percelen in afgebakende gebieden te kunnen aankopen en veilig te stellen door een aangepast beheer. In regel worden de aangekochte percelen aangewezen als Vlaams natuurreservaat, bosreservaat of domeinbos of, na gebruiksoverdracht aan een erkende terreinbeherende natuurvereniging, erkend als natuurreservaat.

#### 2.1.1. Wettelijke basis

- Het recht van voorkoop in het kader van natuur is geregeld in het Decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu (BS 10/01/1998; art. 37-40).
- De uitvoeringsbepalingen werden vastgelegd in het besluit van de Vlaamse regering van 23 juli 1998 tot vaststelling van nadere regels ter uitvoering van het decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu (BS 10/09/1998).
- Wetteksten te raadplegen op de *Vlaamse Codex*.

#### 2.1.2 Begunstigden

Er zijn twee mogelijke begunstigden m.b.t. het recht van voorkoop voor natuur:

- enerzijds het Vlaamse Gewest die dit voorkooprecht heeft overgedragen aan de Vlaamse Grondenbank;
- anderzijds de erkende terreinbeherende natuurverenigingen voor de onroerende goederen die zij huren of in erfpacht hebben.

Het recht van voorkoop van het Vlaamse Gewest primeert op dat van de erkende terreinbeherende natuurverenigingen.

#### 2.1.3. Bevoorrechte kopers

In artikel 8 van het harmoniseringdecreet worden twee types bevoorrechte kopers onderscheiden:

- Het betreft in eerste instantie de **pachter**.  
Vanaf 1 januari 2009 moet het voorkooprecht niet meer worden aangeboden aan de begunstigden wanneer de pachter zijn recht van voorkoop overeenkomstig de pachtwet uitoefent. Evenmin moet het voorkooprecht worden aangeboden in geval van verkoop aan de huidige pachter op voorwaarde dat deze kan bewijzen dat hij reeds minstens één kalenderjaar pachter is, te rekenen tot de datum waarop de definitieve verkoopovereenkomst vaste datum heeft verkregen.
- Vervolgens betreft het de **algemene uitzonderingen**: er is geen voorkooprecht in geval van verkoop aan
  - de echtgenoot, de afstammelingen of geadopteerde kinderen van de eigenaar;
  - de afstammelingen of geadopteerde kinderen van de echtgenoot van de eigenaar;
  - de mede-eigenaar, ongeacht of de onverdeeldheid ophoudt of niet;
  - de echtgenoot, de afstammelingen of geadopteerde kinderen van de mede-eigenaar;
  - de afstammelingen of geadopteerde kinderen van de echtgenoot van de mede-eigenaar;
  - de echtgenoten van voormelde afstammelingen of geadopteerde kinderen.
 Onder echtgenoot van de eigenaar, mede-eigenaar, afstamming of geadopteerd kind, worden eveneens begrepen, de persoon die met de eigenaar, mede-eigenaar, afstamming of geadopteerd kind wettelijk samenwoont of er ten minste één jaar ononderbroken mee samenwoont en er een gemeenschappelijke huishouding mee voert.

### 2.1.4. Toepassingsgebied - afbakening

Het Vlaamse Gewest heeft het recht van voorkoop bij verkoop van onroerende goederen gelegen:

- in het Vlaams Ecologisch Netwerk, met uitzondering van de onroerende goederen uitgesloten door de Vlaamse regering;
- in de natuurreservaten en hun uitbreidingszone gelegen binnen de groen- en bosgebieden, de bosuitbreidingsgebieden en de met al deze gebieden vergelijkbare bestemmingsgebieden aangewezen op de plannen van aanleg of de ruimtelijke uitvoeringsplannen van kracht in de ruimtelijke ordening, of het VEN.
- in een door de Vlaamse regering afgebakende perimeter binnen de groen- en bosgebieden en de bosuitbreidingsgebieden en de met al deze gebieden vergelijkbare bestemmingsgebieden aangewezen op de plannen van aanleg of de ruimtelijke uitvoeringsplannen van kracht in de ruimtelijke ordening gelegen binnen het IVON;
- in de afbakening van een natuurinrichtingsproject.

De erkende terreinbeherende natuurverenigingen hebben het recht van voorkoop bij verkoop van onroerende goederen, die zij huren of in erfpacht hebben, gelegen:

- in het Vlaams Ecologisch Netwerk;
- in een door de Vlaamse regering afgebakende perimeter binnen de groen- en bosgebieden gelegen in het IVON;
- in de natuurreservaten en hun uitbreidingszone;
- in de bosreservaten;
- in de afbakening van een natuurinrichtingsproject.

### 2.1.5. Procedure

#### A) Kennisgeving

De aanbiedingen van het recht van voorkoop Natuur gebeuren door een instrumenterende ambtenaar per aangetekend schrijven of deurwaardersexploot aan de Vlaamse Grondenbank.

In geval van een openbare verkoop dient de instrumenterende ambtenaar ten minste 30 dagen op voorhand kennis te geven van plaats, dag en uur van de verkoop. In geval van herverkoop ten gevolge van de uitoefening van hoger bod, moet een dezelfde kennisgeving ten minste 8 dagen voor de herverkoop gebeuren aan de Vlaamse Grondenbank.

#### B) Beslissing tot verwerving

- Verkoop uit de hand  
De Vlaamse Grondenbank stelt de instrumenterende ambtenaar binnen 60 dagen na het aanbod in kennis van haar beslissing omtrent het al dan niet uitoefenen van het recht van voorkoop.
- Openbare verkoop
  - Zonder recht van hoger bod  
Indien de verkoop wordt gehouden zonder voorbehoud van eventuele uitoefening van een recht van hoger bod, is de instrumenterende ambtenaar ertoe gehouden bij het einde van de opbieding en voor de toewijzing in het openbaar te vragen of de Vlaamse Grondenbank haar recht van voorkoop wenst uit te oefenen tegen de laatst geboden prijs.
  - Met recht van hoger bod  
Als de verkoop wordt gehouden onder voorbehoud van een eventueel hoger bod, is de instrumenterende ambtenaar er niet toe gehouden aan de vertegenwoordiger van de Vlaamse Grondenbank te vragen of hij het recht van voorkoop wil uitoefenen.  
Indien er een hoger bod is, wordt dit aan de Vlaamse Grondenbank en aan de koper meegedeeld per aangetekende brief. In geval van herverkoop ten gevolge van een hoger bod, moet een nieuwe (aangetekende) kennisgeving van de verkoop ten minste 8 dagen voor de herverkoop gebeuren aan de Vlaamse Grondenbank (met datum, uur en plaats).  
Als er geen hoger bod wordt gedaan of de instrumenterende ambtenaar het hoger bod niet aanneemt, betekent hij het laatste bod aan de Vlaamse Grondenbank met de vraag of ze haar recht van voorkoop wenst uit te oefenen. Binnen de 15 dagen moet de Vlaamse Grondenbank haar instemming betekenen aan de instrumenterende ambtenaar.

### C) Miskenning

Bij miskenning van het recht van voorkoop kan de Vlaamse Grondenbank ofwel in de plaats worden gesteld van de koper, ofwel van de verkoper een schadevergoeding eisen van 20 % van de verkoopprijs.

### D) Opvolging dossier

De instrumenterend ambtenaar voor wie een akte van verkoop uit de hand wordt verleden met betrekking toe een goed waarop een recht van voorkoop rust, moet binnen één maand na de registratie ervan aan de Vlaamse Grondenbank de prijs en voorwaarden van de verkoop bekendmaken.

## 2.2. RUILVERKAVELING

Het recht van voorkoop ruilverkaveling wil de verwerving van gronden bevorderen met het oog op de verbetering van de agrarische structuur en de landinrichting.

### 2.2.1. Wettelijke basis

- Het recht van voorkoop in het kader van ruilverkaveling is geregeld in de Wet van 22 juli 1970 op de ruilverkaveling van landeigendommen uit kracht van wet.
- Een aanvulling op 11 augustus 1978 kende dit recht van voorkoop toe aan de toenmalige Nationale Landmaatschappij, nu de Vlaamse Landmaatschappij.
- Wetteksten te raadplegen op de *Vlaamse Codex*.

### 2.2.2. Begunstigden

De Vlaamse Grondenbank is de begunstigde van het recht van voorkoop ruilverkaveling.

### 2.2.3. Bevoorrechte kopers

In artikel 8 van het harmoniseringdecreet worden twee types bevoorrechte kopers onderscheiden:

- Het betreft in eerste instantie de **pachter**.  
Vanaf 1 januari 2009 moet het voorkooprecht niet meer worden aangeboden aan de begunstigden wanneer de pachter zijn recht van voorkoop overeenkomstig de pachtwet uitoefent.  
Evenmin moet het voorkooprecht worden aangeboden in geval van verkoop aan de huidige pachter op voorwaarde dat deze kan bewijzen dat hij reeds minstens één kalenderjaar pachter is, te rekenen tot de datum waarop de definitieve verkoopovereenkomst vaste datum heeft verkregen.
- Vervolgens betreft het de **algemene uitzonderingen**: er is geen voorkooprecht in geval van verkoop aan
  - de echtgenoot, de afstammelingen of geadopteerde kinderen van de eigenaar;
  - de afstammelingen of geadopteerde kinderen van de echtgenoot van de eigenaar;
  - de mede-eigenaar, ongeacht of de onverdeeldheid ophoudt of niet;
  - de echtgenoot, de afstammelingen of geadopteerde kinderen van de mede-eigenaar;
  - de afstammelingen of geadopteerde kinderen van de echtgenoot van de mede-eigenaar;
  - de echtgenoten van voormelde afstammelingen of geadopteerde kinderen.  
Onder echtgenoot van de eigenaar, mede-eigenaar, afstammeling of geadopteerd kind, worden eveneens begrepen, de persoon die met de eigenaar, mede-eigenaar, afstammeling of geadopteerd kind wettelijk samenwoont of er ten minste één jaar ononderbroken mee samenwoont en er een gemeenschappelijke huishouding mee voert.

### 2.2.4. Toepassingsgebied - afbakening

De Vlaamse Grondenbank heeft een recht van voorkoop in geval van verkoop van landeigendommen gelegen in de zones die door de Minister uitdrukkelijk worden aangewezen als vatbaar voor ruilverkaveling,

Belangrijk is dat deze zones door de Minister uitdrukkelijk werden aangewezen als vatbaar voor ruilverkaveling. De lijst van gemeenten met vermelding van de kadastrale gegevens en secties waar het recht van voorkoop van toepassing is, wordt regelmatig bijgewerkt. Voor elke bijwerking wordt een ministerieel besluit genomen dat in het Belgisch Staatsblad wordt bekendgemaakt. De notarissen worden rechtstreeks van deze besluiten op de hoogte gebracht door de Koninklijke Federatie van Notarissen van België.

## 2.2.5. Procedure

### A) Kennisgeving

De aanbiedingen van het recht van voorkoop Ruilverkaveling gebeuren per aangetekend schrijven of deurwaardersexploot aan de Vlaamse Grondenbank. Deze aanbieding mag zowel door de instrumenterende ambtenaar gebeuren als door de eigenaar.

In geval van een openbare verkoop dient de kennisgeving van plaats, dag en uur van verkoop door de instrumenterend ambtenaar te gebeuren ten minste 30 dagen voor de definitieve openbare verkoop.

In geval van herverkoop ten gevolge van de uitoefening van het recht van hoger bod, moet dezelfde kennisgeving ten minste acht dagen te voren aan de Vlaamse Grondenbank worden gedaan.

In geval van een verkoop uit de hand van een verpacht goed moet het aanbod dat aan de pachter wordt gedaan om hem toe te laten zijn recht van voorkoop uit te oefenen, gelijktijdig aan de Vlaamse Grondenbank worden gedaan. In geval van verkoop van een goed ten aanzien waarvan de pachter geen recht van voorkoop geniet, wordt het aanbod rechtstreeks aan de Vlaamse Grondenbank gericht.

### B) Beslissing tot verwerving

Bij openbare verkoop is de instrumenterende ambtenaar verplicht, op het einde van de opbieding aan de pachter te vragen of hij zijn recht van voorkoop wenst uit te oefenen. Bij weigering, afwezigheid of stilzwijgen van de pachter, en vóór de toewijzing in het openbaar stelt de instrumenterende ambtenaar dezelfde vraag aan de Vlaamse Grondenbank.

Indien het landeigendom betreft, waarop door de pachter geen recht van voorkoop kan worden uitgeoefend, dient bovenbedoelde vraag rechtstreeks aan de Vlaamse Grondenbank te worden gesteld. In geval van weigering, afwezigheid of stilzwijgen, wordt de verkoop voortgezet.

Bij verkoop uit de hand van een goed waarop de pachter eveneens een recht van voorkoop heeft, moet de Vlaamse Grondenbank uiterlijk 1 maand nadat de aanvaardingstermijn van de pachter is verstreken, het recht van voorkoop uitoefenen.

In geval het goed niet verpacht is of de pachter geen recht van voorkoop heeft, bedraagt de aanvaardingstermijn 2 maanden na kennisgeving.

### C) Miskenning

Bij miskenning van het recht van voorkoop ruilverkaveling kan de Vlaamse Grondenbank ofwel in de plaats worden gesteld van de koper, ofwel van de verkoper een schadevergoeding eisen van 20 % van de verkoopprijs.

### D) Opvolging dossier

De instrumenterend ambtenaar voor wie een akte van verkoop uit de hand wordt verleden aan een ander persoon dan de pachter, moet van de prijs en van de voorwaarden van de verkoop aan de Vlaamse Grondenbank kennis geven binnen één maand na de registratie.

## 2.3. RUIMTELIJKE ORDENING

Het "recht van voorkoop ruimtelijke ordening" heeft als doel bij te dragen tot de realisatie van de ruimtelijke uitvoeringsplannen.

### 2.3.1. Wettelijke basis

- Het recht van voorkoop ruimtelijke ordening is geregeld in het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening (art. 63 tot 68) (B.S. 08/06/1999).
- Verder bepalen de ruimtelijke uitvoeringsplannen specifiek waar dit recht geldt.
- De wetteksten kan u raadplegen op de website van de *Vlaamse Codex*.

### 2.3.2. Begunstigden

Wie de begunstigde is, wordt telkens aangegeven in het ruimtelijk uitvoeringsplan waarin het voorkooprecht is ingeschreven. Het recht van voorkoop kan toekomen aan:

- het Vlaams gewest;
- de provincie;
- en/of de gemeente of een intercommunale.

Het kan ook specifiek toegekend worden aan instellingen die onder die besturen ressorteren of vennootschappen die erdoor erkend zijn. Als er meerdere begunstigden zijn, wordt er in het ruimtelijk uitvoeringsplan een rangorde bepaald.

### 2.3.3. Bevoorrechte kopers

In artikel 8 van het harmoniseringdecreet worden twee types bevoorrechte kopers onderscheiden:

- Het betreft in eerste instantie de **pachter**.  
Vanaf 1 januari 2009 moet het voorkooprecht niet meer worden aangeboden aan de begunstigden wanneer de pachter zijn recht van voorkoop overeenkomstig de pachtwet uitoefent. Evenmin moet het voorkooprecht worden aangeboden in geval van verkoop aan de huidige pachter op voorwaarde dat deze kan bewijzen dat hij reeds minstens één kalenderjaar pachter is, te rekenen tot de datum waarop de definitieve verkoopsovereenkomst vaste datum heeft verkregen.
- Vervolgens betreft het de **algemene uitzonderingen**: er is geen voorkooprecht in geval van verkoop aan
  - de echtgenoot, de afstammelingen of geadopteerde kinderen van de eigenaar;
  - de afstammelingen of geadopteerde kinderen van de echtgenoot van de eigenaar;
  - de mede-eigenaar, ongeacht of de onverdeeldheid ophoudt of niet;
  - de echtgenoot, de afstammelingen of geadopteerde kinderen van de mede-eigenaar;
  - de afstammelingen of geadopteerde kinderen van de echtgenoot van de mede-eigenaar;
  - de echtgenoten van voormelde afstammelingen of geadopteerde kinderen.
 Onder echtgenoot van de eigenaar, mede-eigenaar, afstammeling of geadopteerd kind, worden eveneens begrepen, de persoon die met de eigenaar, mede-eigenaar, afstammeling of geadopteerd kind wettelijk samenwoont of er ten minste één jaar ononderbroken mee samenwoont en er een gemeenschappelijke huishouding mee voert.

### 2.3.4. Toepassingsgebied

Het voorkooprecht is alleen van toepassing op onroerende goederen gelegen in die zones die in een definitief vastgesteld ruimtelijk uitvoeringsplan worden aangeduid als zones waar het voorkooprecht geldt. De eigenaars van de goederen, gelegen binnen de omtrek van de zones waar het voorkooprecht geldt, worden per aangetekende brief op de hoogte gebracht ten laatste op de dag van inwerkingtreding van het ruimtelijk uitvoeringsplan.

### 2.3.5. Procedure

De instrumenterende ambtenaar is verantwoordelijk voor de aanbidding van het voorkooprecht bij een verkoop.

#### A) Beslissing tot verwerving

- **Verkoop uit de hand**

Bij verkoop uit de hand brengt de instrumenterende ambtenaar de Vlaamse Grondenbank bij aangetekende brief op de hoogte van de inhoud van de akte, waarbij de identiteit van de koper opengelaten wordt. De begunstigde(n) of de Vlaamse Grondenbank, indien zij verzocht wordt de beslissing om het voorkooprecht uit te oefenen uit te voeren, moet(en) binnen de twee maand laten weten of hij (ze) het voorkooprecht wil(len) uitoefenen.

De verkoop komt bij de aanvaarding tot stand onder opschortende voorwaarde van de niet-uitoefening van het recht van voorkoop door een begunstigde van een hogere rang. De eigenaar en de instrumenterende ambtenaar worden per aangetekende brief op de hoogte gebracht van de aanvaarding door één van de begunstigten.

- **Openbare verkoop**

Bij openbare verkoop moet de Vlaamse Grondenbank ten minste één maand voor de verkoop op de hoogte gebracht worden van de plaats, dag en uur van de verkoop.

- **Zonder recht van hoger bod**

Indien de verkoop wordt gehouden zonder voorbehoud van uitoefening van het recht van hoger bod, dan vraagt de instrumenterende ambtenaar bij het einde van de opbidding en vóór de toewijzing, in het openbaar aan de begunstigten van het recht van voorkoop of aan de Vlaamse Grondenbank, indien zij verzocht wordt de beslissing om het voorkooprecht uit te oefenen uit te voeren, of zij het voorkooprecht wensen uit te oefenen. Willen twee of meerdere begunstigten hun recht uitoefenen, dan wordt het goed toegewezen aan die welke de hoogste rangorde heeft.

- **Met recht van hoger bod**

Indien de verkoop wordt gehouden onder voorbehoud van uitoefening van het recht van hoger bod, dan wordt het hoger bod door de instrumenterende ambtenaar aan de Vlaamse Grondenbank en aan de koper meegedeeld.

Als er geen hoger bod wordt gedaan of als de instrumenterende ambtenaar het hoger bod niet aanneemt, betekent de instrumenterende ambtenaar het laatste bod aan de Vlaamse Grondenbank en vraagt hij of de begunstigde van het recht van voorkoop of de Vlaamse Grondenbank indien zij verzocht wordt de beslissing om het recht van voorkoop uit te oefenen uit te voeren, het recht van voorkoop wenst uit te oefenen. Als deze binnen een termijn van vijftien dagen hun instemming niet aan de instrumenterende ambtenaar hebben betekend bij aangetekend schrijven of die instemming niet hebben gegeven in een akte van de instrumenterende ambtenaar, is de toewijzing definitief. Hebben twee of meer begunstigten de aanvaarding laten betekenen dan geldt de rangorde die werd vastgesteld overeenkomstig artikel 63, tweede lid.

#### B) Miskening

Bij miskening van het voorkooprecht kan (kunnen) de begunstigde(n) of de Vlaamse Grondenbank, indien zij verzocht wordt de beslissing om het voorkooprecht uit te oefenen uit te voeren, schadevergoeding eisen of zich in de plaats van de koper laten stellen.

#### C) Opvolging dossier

De instrumenterende ambtenaar voor wie een authentieke akte wordt verleden met betrekking tot een goed waarop een recht van voorkoop rust, moet binnen één maand na de registratie ervan, aan de Vlaamse Grondenbank de prijs en de voorwaarden van de verkoop bekendmaken.

## 2.4. VLAAMSE WOONCODE

Dit recht van voorkoop heeft tot doel de begunstigden ervan in staat te stellen bepaalde woningen en percelen, bestemd voor woningbouw te verwerven om die vervolgens aan te wenden om sociale huur- of koopwoningen of sociale kavels te realiseren.

### 2.4.1. Wettelijke basis

- Decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode (art. 85 tot en met 89)
- Besluit van de Vlaamse Regering van 6 oktober 1998 betreffende de kwaliteitsbewaking, het recht van voorkoop en het sociaal beheersrecht op woningen (Titel III, hoofdstuk I, art. 27 t.e.m. art. 30).
- Wetteksten te raadplegen op de *Vlaamse Codex*.

### 2.4.2. Begunstigden

De begunstigden van het recht van voorkoop zijn de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen, het Inversteringsfonds voor grond- en woonbeleid in Vlaams-Brabant(\*), de Sociale Huisvestingsmaatschappijen binnen hun werkgebied, de gemeenten op hun grondgebied en de openbare centra voor maatschappelijk welzijn.

Willen twee of meer begunstigden hun recht van voorkoop uitoefenen, dan wordt het goed toegewezen in de hierna vermelde volgorde:

1. de Sociale Huisvestingsmaatschappijen;
2. de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen;
3. het Inversteringsfonds voor grond- en woonbeleid in Vlaams-Brabant;
4. de gemeenten/ocmw's.

Wanneer het goed gelegen is in het werkgebied van meerdere sociale huisvestingsmaatschappijen bepaalt de VMSW, in welke volgorde die sociale huis-vestingsmaatschappijen hun recht van voorkoop kunnen uitoefenen.

Het voorkooprecht geldt niet als een Sociale Huisvestingsmaatschappij verkoopt.

Bij verkoop van een onroerend goed door een begunstigde van het voorkooprecht, andere dan een Sociale Huisvestingsmaatschappij, heeft de hoger gerangschikte begunstigde een voorkooprecht.

De 39 gemeenten zijn: Affligem, Asse, Beersel, Bertem, Bever, Dilbeek, Drogenbos, Galmaarden, Gooik, Grimbergen, Halle, Herne, Hoeilaart, Huldenberg, Kampenhout, Kapelle-o/d-Bos, Kortenberg, Kraainem, Lennik, Liedekerke, Linkebeek, Londerzeel, Machelen, Meise, Merchtem, Opwijk, Overijse, Pepingen, Roosdaal, Sint-Genesius-Rode, Sint-Pieters-Leeuw, Steenokkerzeel, Ternat, Tervuren, Vilvoorde, Wemmel, Wezembeek-Oppem, Zaventem, Zemst.

Dit is dus een voorkooprecht Wooncode, maar er komt een nieuwe begunstigde bij in de opsomming van artikel 85, §1, tweede lid.

Het decreet is van toepassing op overeenkomsten die worden afgesloten na 5 april 2008.

### 2.4.3. Bevoorrechte kopers

A. In artikel 8 van het harmoniseringdecreet worden twee types bevoorrechte kopers onderscheiden:

- Het betreft in eerste instantie de **pachter**.  
Vanaf 1 januari 2009 moet het voorkooprecht niet meer worden aangeboden aan de begunstigden wanneer de pachter zijn recht van voorkoop overeenkomstig de pachtwet uitoefent.  
Evenmin moet het voorkooprecht worden aangeboden in geval van verkoop aan de huidige pachter op voorwaarde dat deze kan bewijzen dat hij reeds minstens één kalenderjaar pachter is, te rekenen tot de datum waarop de definitieve verkoopovereenkomst vaste datum heeft verkregen.
- Vervolgens betreft het de **algemene uitzonderingen**: er is geen voorkooprecht in geval van verkoop aan
  - de echtgenoot, de afstammelingen of geadopteerde kinderen van de eigenaar;
  - de afstammelingen of geadopteerde kinderen van de echtgenoot van de eigenaar;
  - de mede-eigenaar, ongeacht of de onverdeeldheid ophoudt of niet;
  - de echtgenoot, de afstammelingen of geadopteerde kinderen van de mede-eigenaar;

- de afstammelingen of geadopteerde kinderen van de echtgenoot van de mede-eigenaar;
- de echtgenoten van voormelde afstammelingen of geadopteerde kinderen.  
Onder echtgenoot van de eigenaar, mede-eigenaar, afstammeling of geadopteerd kind, worden eveneens begrepen, de persoon die met de eigenaar, mede-eigenaar, afstammeling of geadopteerd kind wettelijk samenwoont of er ten minste één jaar ononderbroken mee samenwoont en er een gemeenschappelijke huishouding mee voert.

#### B. Van het recht van voorkoop zijn uitgesloten:

- de woningen die deel uitmaken van een gebouw met meerdere woningen, waarbij de verkoop mede-eigendom over gemeenschappelijke delen doet ontstaan;
- afzonderlijke garages;
- afzonderlijke loten van een goedgekeurde verkaveling;
- de aankoop van een eerste woning of een perceel bestemd voor woningbouw door een of meer natuurlijke personen, op voorwaarde dat deze verkrijgers geen andere woning of ander perceel bestemd voor woningbouw volledig in volle eigendom of volledig in vruchtgebruik hebben, op de dag van het sluiten van de overeenkomst tot koop.  
De Vlaamse Regering kan uitzonderingen vaststellen op de in het vierde lid bepaalde uitsluitingen van het recht van voorkoop.

#### 2.4.4. Toepassingsgebied - afbakening

Het voorkooprecht waarvan sprake in het artikel 85 §1 VWC geldt in de vier hiernavolgende gevallen:

- In het hele Vlaamse gewest
  - woningen waaraan de VMSW, de SHM, de gemeenten en de OCMW renovatie-, verbeterings- of aanpassingswerken hebben uitgevoerd in toepassing van artikel 18, §2 en 90 VWC (art. 85, §1, 1e lid);
  - woningen, bedoeld in artikel 19 VWC, die niet werden gesloopt binnen de door de Vlaamse Regering opgelegde termijn (art. 85, §1, 2e lid, 2°);
  - op woningen, die opgenomen zijn op één van de lijsten van de inventaris van leegstaande, ongeschikte en/of onbewoonbare en verwaarloosde gebouwen en/of woningen, zoals geregeld in het decreet van 22 december 1995 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996 (art. 28, §1) en de uitvoeringsbesluiten van 2 april 1996 en 15 juli 1997. Deze lijsten kunnen geraadpleegd worden bij de inventarisbeheerder. De referenties van deze inventarisbeheerder vindt u terug op het Geoloket "recht van voorkoop".
- In bepaalde delen van het Vlaamse Gewest
  - Op percelen, bestemd voor woningbouw, gelegen in een door de Vlaamse Regering te bepalen bijzonder gebied (zie Geo-loket en lijst met ministeriële besluiten rechts bovenaan op deze pagina).

#### 2.4.5. Procedure

##### A) Beslissing tot verwerving

De aanbidding van het recht van voorkoop door de instrumenterend ambtenaar die belast is met de verkoop van het goed, gebeurt aan de Vlaamse Grondenbank.

- Verkoop uit de hand  
In geval van een verkoop uit de hand, doet de instrumenterend ambtenaar kennisgeving aan de Vlaamse Grondenbank van de inhoud van de akte, die opgesteld wordt onder opschortende voorwaarde van niet-uitoefening van het voorkooprecht (Art. 87, §1).  
De begunstigten oefenen hun recht van voorkoop uit binnen 2 maanden na de kennisgeving bij aangetekende brief aan de instrumenterende ambtenaar (Art.87, §2).  
Wordt het voorkooprecht niet uitgeoefend binnen die termijn, dan mag de eigenaar het goed niet uit de hand verkopen tegen een lagere prijs of tegen gunstigere voorwaarden zonder nieuwe kennisgeving aan de Vlaamse Grondenbank (Art.87, §3).  
Na verloop van 1 jaar na het aanbod mag het goed niet uit de hand worden verkocht, zelfs niet tegen de oorspronkelijke voorwaarden, zonder een nieuwe kennisgeving aan de Vlaamse Grondenbank (Art.87, §3).

- Openbare verkoop  
De notaris doet kennisgeving van de plaats, dag en uur van de verkoop minstens 30 dagen op voorhand.
  - Zonder recht van hoger bod  
Op het einde van de opbieding en voor de toewijzing vraagt de instrumenterende ambtenaar in het openbaar aan de begunstigen of aan de Vlaamse Grondenbank, indien zij verzocht wordt de beslissing om het voorkooprecht uit te oefenen uit te voeren of zij het recht van voorkoop wensen uit te oefenen.
  - Met recht van hoger bod  
Als de verkoop wordt gehouden onder voorbehoud van eventuele uitoefening van het recht van hoger bod, is de instrumenterende ambtenaar er niet toe gehouden aan de begunstigen van het recht van voorkoop of aan de Vlaamse Grondenbank indien zij verzocht wordt de beslissing om het voorkooprecht uit te oefenen uit te voeren, te vragen of zij hun recht van voorkoop uitoefenen. Als er geen hoger bod gedaan wordt of als de instrumenterende ambtenaar het hoger bod niet aanvaardt, betekent hij het laatste bod aan de Vlaamse Grondenbank. Indien de begunstigen of de Vlaamse Grondenbank, indien zij verzocht wordt de beslissing om het voorkooprecht uit te oefenen uit te voeren, de beslissing om het recht van voorkoop uit te oefenen niet binnen een termijn van 15 dagen per aangetekend schrijven hebben betekend, is de toewijzing definitief. Als er wel een hoger bod is, wordt dit door de instrumenterende ambtenaar aan de Vlaamse Grondenbank en aan de koper meegedeeld.

## B) Miskenning (Art.88, §1 VWC.)

In geval van miskenning van het recht van voorkoop, heeft elke begunstigde het recht om in de plaats van de koper te worden gesteld. De vordering moet gelijktijdig tegen de verkoper en de eerste koper worden ingesteld. De vordering is eerst ontvankelijk na inschrijving op de kant van de overschrijving van de betwiste akte en, eventueel, op de kant van de overschrijving van de laatst overgeschreven titel. De indeplaatsgestelde betaalt aan de koper de prijs terug die deze heeft betaald. De verkoper is gehouden aan de koper de kosten van de akte te vergoeden. De indeplaatsgestelde is slechts gebonden aan de verplichtingen die voor de koper voortvloeien uit de authentieke akte van verkoop en aan de lasten waarin de koper heeft toegestemd, voor zover die lasten zijn ingeschreven of overgeschreven vóór de inschrijving van zijn eis. De vordering tot indeplaatsstelling verjaart, bij openbare verkoop, na drie maanden vanaf de definitieve toewijzing en, bij onderhandse verkoop, na drie maanden vanaf de kennisgeving, vermeld in artikel 87, § 4. Bij gebrek aan deze kennisgeving verjaart de vordering na twee jaar vanaf de overschrijving van de akte.

Als de rechter de vordering tot indeplaatsstelling inwilligt, geldt het vonnis als titel. Elke uitspraak op een eis tot indeplaatsstelling wordt ingeschreven achter de inschrijving van de eis.

## C) Opvolging dossier

De instrumenterende ambtenaar voor wie een akte van verkoop uit de hand verleden wordt met betrekking tot een woning, waarop een voorkooprecht rust, moet binnen 1 maand na de registratie, aan de Vlaamse Grondenbank kennis geven van de prijs en van de voorwaarden van verkoop (Art.87, §4).

## 2.5. LINKERSCHELDEOEVERGEBIED

De maatschappij voor het haven-, grond- en industrialisatiebeleid op de linkerscheldeoever (hierna verder Maatschappij genoemd) heeft tot doel het grondbeleid voor het havengebied in het L.S.O.-gebied, het industrialisatiebeleid van de industriële zone gelegen binnen dit havengebied en het subregionale beleid inzake de verdere ontwikkeling en fasering van het havengebied in het L.S.O.-gebied uit te stippelen. Binnen de grenzen van deze bevoegdheden heeft de Maatschappij een voorkooprecht. In het havengebied van het L.S.O.-gebied kan het gemeentelijk havenbedrijf Antwerpen geen bevoegdheden uitoefenen die aan de Maatschappij zijn toegekend.

### 2.5.1. Wettelijke basis

- Het recht van voorkoop in het kader van het Linkerscheldeoevergebied is geregeld in de wet van 19 juni 1978 (BS 15/07/1978).
- Binnen de grenzen van de haar toegekende bevoegdheden heeft de Maatschappij dezelfde rechten en plichten als het havenbedrijf inzake voorkooprecht. Het Besluit van de Vlaamse Regering van 27 april 2001 betreffende de voorkooprechten van de havenbedrijven omschrijft de procedure voor de uitoefening van het recht van voorkoop.
- Wetteksten te raadplegen op de *Vlaamse Codex*.

### 2.5.2. Begunstigden

De Maatschappij is de begunstigde van het recht van voorkoop.

Dit recht van voorkoop doet echter geen afbreuk aan een op de dag van de inwerkingtreding van het besluit van de Vlaamse regering van 27 april 2001, bestaand recht van voorkoop dat steeds voorrang heeft.

### 2.5.3. Bevoorrechte kopers

In artikel 8 van het harmoniseringdecreet worden twee types bevoorrechte kopers onderscheiden:

- Het betreft in eerste instantie de **pachter**.  
Vanaf 1 januari 2009 moet het voorkooprecht niet meer worden aangeboden aan de begunstigten wanneer de pachter zijn recht van voorkoop overeenkomstig de pachtwet uitoefent. Evenmin moet het voorkooprecht worden aangeboden in geval van verkoop aan de huidige pachter op voorwaarde dat deze kan bewijzen dat hij reeds minstens één kalenderjaar pachter is, te rekenen tot de datum waarop de definitieve verkoopsovereenkomst vaste datum heeft verkregen.
- Vervolgens betreft het de **algemene uitzonderingen**: er is geen voorkooprecht in geval van verkoop aan
  - de echtgenoot, de afstammelingen of geadopteerde kinderen van de eigenaar;
  - de afstammelingen of geadopteerde kinderen van de echtgenoot van de eigenaar;
  - de mede-eigenaar, ongeacht of de onverdeeldheid ophoudt of niet;
  - de echtgenoot, de afstammelingen of geadopteerde kinderen van de mede-eigenaar;
  - de afstammelingen of geadopteerde kinderen van de echtgenoot van de mede-eigenaar;
  - de echtgenoten van voormelde afstammelingen of geadopteerde kinderen.  
Onder echtgenoot van de eigenaar, mede-eigenaar, afstammeling of geadopteerd kind, worden eveneens begrepen, de persoon die met de eigenaar, mede-eigenaar, afstammeling of geadopteerd kind wettelijk samenwoont of er ten minste één jaar ononderbroken mee samenwoont en er een gemeenschappelijke huishouding mee voert.

### 2.5.4. Toepassingsgebied - afbakening

De Maatschappij heeft bepaalde bevoegdheden in het havengebied van het L.S.O.-gebied. Dit havengebied omvat:

- een maritieme zone, bestaande uit:
  - de natte infrastructuur;
  - de daarbij aansluitende terreinen die voor de havenbeheerder noodzakelijk zijn ten behoeve van de eigen exploitatie;

- de gebieden ten zuiden van het kanaaldok, alsmede ten noorden een homogene zone omheen het kanaaldok, de insteekdokken en alle andere dokken bestemd voor overslag en havengebonden opslag, alsook de stroken langsheen de Schelde, die bestemd zijn voor de aanleg van meergelegenheden van zee- en binnenschepen.
- een industriële zone omheen de in 1° beschreven zone die er een ruimtelijke, functioneel en economisch geheel mee vormt.

De grenzen tussen de genoemde zones worden vastgelegd overeenkomstig de wetgeving op de ruimtelijke ordening.

### 2.5.5. Procedure

#### Hoe verloopt de procedure?

##### A) Kennisgeving

De kennisgeving gebeurt aan de hand van een aangetekende brief met ontvangstbewijs, gericht aan de Vlaamse Grondenbank.

- Verkoop uit de hand  
Bij een onderhandse verkoop geeft de instrumenterende ambtenaar aan de Vlaamse Grondenbank kennis van de inhoud van de akte, die wordt opgesteld onder de opschortende voorwaarde van niet-uitoefening van het recht van voorkoop.
- Openbare verkoop  
Bij een openbare verkoop maakt de instrumenterende ambtenaar ten minste dertig dagen voor de verkoop de plaats, de dag en het uur van de verkoop bekend aan de Vlaamse Grondenbank.

##### B) Beslissing tot verwerving

**Hoe wordt de beslissing tot uitoefening genomen en hoe wordt ze bekend gemaakt in geval van een:**

- Verkoop uit de hand  
Het recht van voorkoop wordt uitgeoefend binnen twee maanden na de verzending van de kennisgeving bij gerechtsdeurwaardersexploit, en wordt betekend aan de instrumenterende ambtenaar en aan de verkoper. De verkoop is voltrokken de dag na de betekening van het gerechtsdeurwaardersexploit. De Maatschappij kan vóór het verstrijken van voormelde termijn besluiten geen beroep te doen op haar voorkooprecht. Die beslissing wordt per aangetekende brief ter kennis gebracht aan de instrumenterende ambtenaar. De dag na de verzending van voormelde brief wordt de opschortende voorwaarde geacht vervuld te zijn.  
Als het recht van voorkoop niet binnen de termijn van 2 maanden wordt uitgeoefend of de Maatschappij vóór het verstrijken van deze termijn heeft afgezien van een beroep op haar voorkooprecht, dan mag de eigenaar het goed niet onderhands verkopen tegen een lagere prijs of onder gunstigere voorwaarden zonder een nieuwe kennisgeving aan de Vlaamse Grondenbank. De instrumenterende ambtenaar voor wie de akte van verkoop uit de hand wordt verleden met betrekking tot een onroerend goed waarop een recht van voorkoop rust, moet binnen één maand na de registratie aan de Vlaamse Grondenbank kennisgeven van de prijs en de voorwaarden van de verkoop.
- Openbare verkoop
  - Zonder hoger bod  
Bij het einde van opbieding én vóór de toewijzing wordt door de instrumenterende ambtenaar gevraagd, in het openbaar én aan de Maatschappij of aan de Vlaamse Grondenbank, indien zij verzocht wordt de beslissing om het voorkooprecht uit te oefenen uit te voeren, of de begunstigde het recht van voorkoop wenst uit te oefenen tegen de laatst geboden prijs. In geval van weigering, afwezigheid of stilzwijgen van de begunstigde of de Vlaamse Grondenbank wordt de verkoop voortgezet.
  - Met hoger bod  
In geval van verkoop onder voorbehoud van eventuele uitoefening van het recht van hoger bod beperkt de instrumenterende ambtenaar zich ertoe de Maatschappij of de Vlaamse Grondenbank, indien zij verzocht wordt de beslissing om het voorkooprecht uit te oefenen uit te voeren, kennis

te geven van het hoger bod of, als er geen hoger bod gedaan wordt of als het bod niet wordt aanvaard, van het laatste bod.

Als de Maatschappij of de Vlaamse Grondenbank, indien zij verzocht wordt de beslissing om het voorkooprecht uit te oefenen uit te voeren, de aanvaarding van dit bod niet binnen één maand na de verzending van de kennisgeving aan de instrumenterende ambtenaar heeft laten betekenen bij gerechtsdeurwaardersexploot of als de Maatschappij of de Vlaamse Grondenbank, indien zij verzocht wordt de beslissing om het voorkooprecht uit te oefenen uit te voeren, per aangetekende brief aan de instrumenterende ambtenaar ter kennis heeft gebracht dat hij afziet van het gebruik van het recht op voorkoop, dan is de toewijzing definitief.

### C) Miskenning

In geval van miskenning van het recht van voorkoop, heeft de Maatschappij het recht om in de plaats van de koper te worden gesteld. In dat geval moet de vordering gelijktijdig op de verkoper en op de eerste koper worden ingesteld en is ze pas ontvankelijk na inschrijving op de kant van de overschrijving van de betwiste akte en, eventueel, op de kant van de overschrijving van de laatst overgeschreven titel. Elke uitspraak over een eis tot in de plaatsstelling wordt ingeschreven achter de inschrijving van de eis. De Maatschappij die in de plaats gesteld is, betaalt aan de koper de prijs terug die het aan de verkoper heeft betaald. De Maatschappij die zijn vordering ingewilligd ziet, is alleen gebonden aan de verplichtingen die voor de koper voortvloeien uit de authentieke akte van verkoop en aan de lasten waarmee de koper heeft toegestemd, voor zover die laatste zijn ingeschreven of zijn overgeschreven voor de inschrijving van de eis.

De Maatschappij is ertoe gehouden de kosten van de akte aan de koper te vergoeden.

#### 2.5.6. Contact

Maatschappij Linkerscheldeover  
Paul Nelen  
Grote Markt 41  
9120 Beveren  
telefoon: 03 766 41 89  
fax: 03 776 79 13  
paul.nelen@maatschappijlso.be  
www.logistiekparkwaasland.be

## 2.6. ZEEHAVENS

De Vlaamse havenbesturen kregen een recht van voorkoop toegekend om binnen het havengebied een (pro-)actief grondbeleid te kunnen voeren.

### 2.6.1. Wettelijke basis

- Het recht van voorkoop in het kader van zeehavens is geregeld in het Decreet van 2 maart 1999 houdende het beleid en het beheer van zeehavens (BS 8/4/1999) (hierna havendecreet) en in het besluit van de Vlaamse regering van 27 april 2001 betreffende het voorkooprecht van de havenbedrijven (BS 29/5/2001).
- Wetteksten te raadplegen op *Vlaamse Codex*.

### 2.6.2. Begunstigden

De Vlaamse havenbesturen:

- Gemeentelijk havenbedrijf Antwerpen (rechteroever);
- Havenbedrijf Gent GAB;
- Maatschappij voor Brugse Zeevaartinrichtingen;
- Gemeentelijk Havenbedrijf Oostende.

### 2.6.3. Bevoorrechte kopers

In artikel 8 van het harmoniseringdecreeet worden twee types bevoorrechte kopers onderscheiden:

- Het betreft in eerste instantie de **pachter**.  
Vanaf 1 januari 2009 moet het voorkooprecht niet meer worden aangeboden aan de begunstigden wanneer de pachter zijn recht van voorkoop overeenkomstig de pachtwet uitoefent.  
Evenmin moet het voorkooprecht worden aangeboden in geval van verkoop aan de huidige pachter op voorwaarde dat deze kan bewijzen dat hij reeds minstens één kalenderjaar pachter is, te rekenen tot de datum waarop de definitieve verkoopovereenkomst vaste datum heeft verkregen.
- Vervolgens betreft het de **algemene uitzonderingen**: er is geen voorkooprecht in geval van verkoop aan
  - de echtgenoot, de afstammelingen of geadopteerde kinderen van de eigenaar;
  - de afstammelingen of geadopteerde kinderen van de echtgenoot van de eigenaar;
  - de mede-eigenaar, ongeacht of de onverdeeldheid ophoudt of niet;
  - de echtgenoot, de afstammelingen of geadopteerde kinderen van de mede-eigenaar;
  - de afstammelingen of geadopteerde kinderen van de echtgenoot van de mede-eigenaar;
  - de echtgenoten van voormelde afstammelingen of geadopteerde kinderen.
 Onder echtgenoot van de eigenaar, mede-eigenaar, afstammeling of geadopteerd kind, worden eveneens begrepen, de persoon die met de eigenaar, mede-eigenaar, afstammeling of geadopteerd kind wettelijk samenwoont of er ten minste één jaar ononderbroken mee samenwoont en er een gemeenschappelijke huishouding mee voert.

### 2.6.4. Toepassingsgebied - Afbakening

De Vlaamse regering stelt de grenzen van de havengebieden vast, dit overeenkomstig de wetgeving op de ruimtelijke ordening.

Voor de zeehavens geldt het recht van voorkoop in die gebieden die in gewestplannen of gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen als zeehavengebied afgebakend werden.

Als dergelijke afbakening ontbreekt, wordt voorlopig de afbakening gebruikt, zoals opgenomen in het KB van 2 februari 1993.

## 2.6.5. Procedure

### A) Kennisgeving

De kennisgeving gebeurt aan de hand van een aangetekende brief met ontvangstbewijs, gericht aan de Vlaamse Grondenbank.

- Verkoop uit de hand  
Bij een onderhandse verkoop geeft de instrumenterende ambtenaar aan de Vlaamse Grondenbank kennis van de inhoud van de akte, die wordt opgesteld onder de opschortende voorwaarde van niet-uitoefening van het recht van voorkoop.
- Openbare verkoop  
Bij een openbare verkoop maakt de instrumenterende ambtenaar ten minste dertig dagen voor de verkoop de plaats, de dag en het uur van de verkoop bekend aan de Vlaamse Grondenbank.

### B) Beslissing tot verwerving

Hoe wordt de beslissing tot uitoefening genomen en hoe wordt ze bekend gemaakt in geval van een:

- Verkoop uit de hand  
Het recht van voorkoop wordt uitgeoefend binnen twee maanden na de verzending van de kennisgeving bij gerechtsdeurwaardersexploot, betekend aan de instrumenterende ambtenaar en aan de verkoper. De verkoop is voltrokken de dag na de betekening van het gerechtsdeurwaardersexploot. Het begunstigde havenbedrijf kan vóór het verstrijken van voormelde termijn besluiten geen beroep te doen op zijn voorkooprecht. Die beslissing wordt per aangetekende brief ter kennis gebracht van de instrumenterende ambtenaar. De dag na de verzending van voormelde brief wordt de opschortende voorwaarde geacht vervuld te zijn.  
Als het recht van voorkoop niet binnen de termijn van 2 maanden wordt uitgeoefend of het begunstigde havenbedrijf vóór het verstrijken van deze termijn heeft afgezien van een beroep op zijn voorkooprecht, dan mag de eigenaar het goed niet onderhands verkopen tegen een lagere prijs of onder gunstigere voorwaarden zonder een nieuwe kennisgeving aan de Vlaamse Grondenbank. De instrumenterende ambtenaar voor wie de akte van verkoop uit de hand wordt verleden met betrekking tot een onroerend goed waarop een recht van voorkoop rust, moet binnen één maand na de registratie aan de Vlaamse Grondenbank kennisgeven van de prijs en de voorwaarden van de verkoop.
- Openbare verkoop
  - Zonder hoger bod  
Bij het einde van opbieding én vóór de toewijzing wordt door de instrumenterende ambtenaar gevraagd, in het openbaar én aan het begunstigd havenbedrijf of aan de Vlaamse grondenbank, indien zij verzocht wordt de beslissing om het voorkooprecht uit te oefenen uit te voeren, of de begunstigde het recht van voorkoop wenst uit te oefenen tegen de laatst geboden prijs. In geval van weigering, afwezigheid of stilzwijgen van het begunstigde havenbedrijf of de Vlaamse Grondenbank wordt de verkoop voortgezet.
  - Met hoger bod  
In geval van verkoop onder voorbehoud van eventuele uitoefening van het recht van hoger bod beperkt de instrumenterende ambtenaar zich ertoe het begunstigd havenbedrijf of de Vlaamse Grondenbank, indien zij verzocht wordt de beslissing om het voorkooprecht uit te oefenen uit te voeren, kennis te geven van het hoger bod of, als er geen hoger bod gedaan wordt of als het bod niet wordt aanvaard, van het laatste bod.  
Als het begunstigde havenbedrijf of de Vlaamse Grondenbank, indien zij verzocht wordt de beslissing om het voorkooprecht uit te oefenen uit te voeren, de aanvaarding van dit bod niet binnen één maand na de verzending van de kennisgeving aan de instrumenterende ambtenaar heeft laten betekenen bij gerechtsdeurwaardersexploot of als het begunstigde havenbedrijf of de Vlaamse Grondenbank, indien zij verzocht wordt de beslissing om het voorkooprecht uit te oefenen uit te voeren, per aangetekende brief aan de instrumenterende ambtenaar ter kennis heeft gebracht dat hij afziet van het gebruik van het recht op voorkoop, dan is de toewijzing definitief.

## C) Miskenning

In geval van miskenning van het recht van voorkoop, heeft het begunstigde havenbedrijf het recht om in de plaats van de koper te worden gesteld. In dat geval moet de vordering gelijktijdig op de verkoper en op de eerste koper worden ingesteld en is ze pas ontvankelijk na inschrijving op de kant van de overschrijving van de betwiste akte en, eventueel, op de kant van de overschrijving van de laatst overgeschreven titel. Elke uitspraak over een eis tot indeplaatsstelling wordt ingeschreven achter de inschrijving van de eis. Het havenbedrijf dat in de plaats gesteld is, betaalt aan de koper de prijs terug die het aan de verkoper heeft betaald. Het havenbedrijf dat zijn vordering ingewilligd ziet, is alleen gebonden aan de verplichtingen die voor de koper voortvloeien uit de authentieke akte van verkoop en aan de lasten waarmee de koper heeft toegestemd, voorzover die laatste zijn ingeschreven of zijn overgeschreven voor de inschrijving van de eis.

Het begunstigde havenbedrijf is ertoe gehouden de kosten van de akte aan de koper te vergoeden.

### 2.6.7. Contact

Voor bijkomende informatie over dit recht van voorkoop kunt u contact opnemen met het betrokken havenbedrijf:

Instantie	Adres	Contact	Tel	Fax	E-mail
Gemeentelijk Havenbedrijf Antwerpen www.havenvanantwerpen.be	Entrepotkaai 1 2000 Antwerpen	Bart Leysen Evy De Winter	03 205 22 87 03 205 21 25	03 205 22 59 03 205 22 59	bart.leysen@haven.antwerpen.be evy.dewinter@haven.antwerpen.be
Haven van Oostende www.portofoostende.be	Slijkensesteenweg 2 8400 Oostende	Philip Van Speybroeck	059 34 07 11	059 34 07 10	info@portofoostende.be
Havenbedrijf Gent www.havengent.be	J. Kennedylaan 32 9042 Gent	Katty Bernard Philippe Vergeynst	09 251 05 50 09 251 05 50	09 251 54 06 09 251 54 06	info@havengent.be info@havengent.be
Havenbestuur Zeebrugge www.portofzeebrugge.be	Bedrijfsjurist M. B. Z. Isabellalaan 1 8380 Zeebrugge	Chantal Orlans Jan Hoemaecker	050 54 32 11 050 54 32 11	050 54 32 24 050 54 32 24	cho@mbz.be jh@mbz.be

## 2.7. SCHEEPVAART

Het recht van voorkoop in het kader van De Scheepvaart werd ingesteld om de gronden van het watergebonden gebied die volgens hun bestemming dienstig kunnen zijn voor de verwezenlijking van het maatschappelijke doel van de vennootschap te kunnen aankopen.

### 2.7.1. Wettelijke basis

- Het recht van voorkoop in het kader van De Scheepvaart is geregeld in het decreet van 2 april 2004 (BS 26/05/2004: art. 10 t.e.m. art.16).
- Wetteksten te raadplegen op de *Vlaamse Codex*.

### 2.7.2. Begunstigden

Het agentschap De Scheepvaart is de begunstigde van het 'recht van voorkoop De Scheepvaart'.

### 2.7.3. Bevoorrechte kopers

In artikel 8 van het harmoniseringdecreet worden twee types bevoorrechte kopers onderscheiden:

- Het betreft in eerste instantie de **pachter**.  
Vanaf 1 januari 2009 moet het voorkooprecht niet meer worden aangeboden aan de begunstigten wanneer de pachter zijn recht van voorkoop overeenkomstig de pachtwet uitoefent. Evenmin moet het voorkooprecht worden aangeboden in geval van verkoop aan de huidige pachter op voorwaarde dat deze kan bewijzen dat hij reeds minstens één kalenderjaar pachter is, te rekenen tot de datum waarop de definitieve verkoopovereenkomst vaste datum heeft verkregen.
- Vervolgens betreft het de **algemene uitzonderingen**: er is geen voorkooprecht in geval van verkoop aan
  - de echtgenoot, de afstammelingen of geadopteerde kinderen van de eigenaar;
  - de afstammelingen of geadopteerde kinderen van de echtgenoot van de eigenaar;
  - de mede-eigenaar, ongeacht of de onverdeeldheid ophoudt of niet;
  - de echtgenoot, de afstammelingen of geadopteerde kinderen van de mede-eigenaar;
  - de afstammelingen of geadopteerde kinderen van de echtgenoot van de mede-eigenaar;
  - de echtgenoten van voormelde afstammelingen of geadopteerde kinderen.
 Onder echtgenoot van de eigenaar, mede-eigenaar, afstamming of geadopteerd kind, worden eveneens begrepen, de persoon die met de eigenaar, mede-eigenaar, afstamming of geadopteerd kind wettelijk samenwoont of er ten minste één jaar ononderbroken mee samenwoont en er een gemeenschappelijke huishouding mee voert.

### 2.7.4. Toepassingsgebied

De Scheepvaart heeft als doel het beheren en exploiteren van de waterwegen, de infrastructuur en de gronden die gelegen zijn langs de waterwegen binnen de grenzen van het Vlaamse Gewest, met uitzondering van de waterwegen en hun infrastructuur die worden beheerd door Waterwegen en Zeekanaal, het Vlaamse Gewest of een havenbedrijf, zoals bij besluit en plannen van de Vlaamse regering wordt omschreven als behorende tot het ambtsgebied van De Scheepvaart.

### 2.7.5. Procedure

Wanneer bij de verkoop van een onroerend goed een bepaald recht van voorkoop van toepassing is, dient de Vlaamse Grondenbank hiervan op de hoogte te worden gebracht.

De aanbiedingen van het recht van voorkoop De Scheepvaart gebeuren door een instrumenterende ambtenaar per aangetekend schrijven of gerechtsdeurwaarderexploot aan de Vlaamse Grondenbank. In geval van een verkoop uit de hand geeft de instrumenteerde ambtenaar de Vlaamse Grondenbank kennis van de inhoud van de akte die is opgesteld onder de opschortende voorwaarde van niet-uitoefenen van het recht van voorkoop, waarbij enkel de identiteit van de koper opgelaten wordt.

In geval van een openbare verkoop stelt de instrumenterende ambtenaar de Vlaamse Grondenbank ten minste 1 maand vooraf in kennis van plaats, dag en uur van de verkoop, van de identificatie van het goed en van de eigendoms- en gebruikstoestand van het goed.

### A) Beslissing tot verwerving

- Verkoop uit de hand  
De Scheepvaart of de Vlaamse Grondenbank, indien zij verzocht wordt de beslissing om het voorkooprecht uit te oefenen uit te voeren, stelt de instrumenteerde ambtenaar, bij aangetekende brief of bij gerechtsdeurwaarderexploot, in kennis van de uitoefening van het recht van voorkoop. Ze beschikt hierover over een termijn van 2 maanden na de kennisgeving.
- Openbare verkoop
  - Zonder recht van hoger bod  
Indien de verkoop wordt gehouden zonder voorbehoud van eventuele uitoefening van een recht van hoger bod, is de instrumenterende ambtenaar ertoe gehouden bij het einde van de opbieding en voor de toewijzing, in het openbaar, te vragen aan De Scheepvaart of aan de Vlaamse Grondenbank, indien zij verzocht wordt de beslissing om het voorkooprecht uit te oefenen uit te voeren, of de begunstigde het recht van voorkoop wenst uit te oefenen tegen de laatst geboden prijs.
  - Met recht van hoger bod  
Als de verkoop wordt gehouden onder voorbehoud van eventuele uitoefening van het recht van hoger bod, onthoudt de instrumenterende ambtenaar er zich van aan De Scheepvaart of aan de Vlaamse Grondenbank, indien zij verzocht wordt de beslissing om het voorkooprecht uit te oefenen uit te voeren, te vragen of hij het recht van voorkoop wil uitoefenen.  
Indien er een hoger bod is, stelt de instrumenterende ambtenaar de Vlaamse Grondenbank via aangetekende brief of gerechtsdeurwaarderexploot, in kennis van het hoger bod. In geval van herverkoop ten gevolge van een hoger bod, stelt de instrumenterende ambtenaar de Vlaamse Grondenbank via aangetekende brief of gerechtsdeurwaarderexploot, ten minste 1 maand vooraf in kennis van plaats, dag en uur van verkoop.  
Als er geen hoger bod wordt gedaan of de instrumenterende ambtenaar het hoger bod niet aanneemt, stelt de instrumenterende ambtenaar de Vlaamse Grondenbank via aangetekende brief of gerechtsdeurwaarderexploot, in kennis van het laatste bod en vraagt hij of De Scheepvaart het recht van voorkoop wil uitoefenen. Als De Scheepvaart of de Vlaamse Grondenbank, indien zij verzocht wordt de beslissing om het voorkooprecht uit te oefenen uit te voeren, binnen een termijn van 15 dagen na de kennisgeving de instrumenterende ambtenaar niet in kennis heeft gesteld van zijn instemming, is de toewijzing definitief.

### B) Opvolging dossier

De instrumenterende ambtenaar, voor wie een authentieke akte wordt verleden van een verkoop waarop een recht van voorkoop in het kader van De Scheepvaart van toepassing is, moet binnen 1 maand na de registratie ervan de Vlaamse Grondenbank in kennis stellen van de prijs en de voorwaarden van de verkoop.

### C) Miskenning

Bij miskenning van het recht van voorkoop van De Scheepvaart heeft De Scheepvaart het recht om in de plaats gesteld te worden van de koper of om van de verkoper een schadevergoeding te eisen ten bedrage van 20 percent van de verkoopprijs.

#### 2.7.6. Contact

Instantie	Adres	Contact	Tel	Fax	E-mail
NV De Scheepvaart	Havenstraat 44 3500 Hasselt	Marc Thielens	011 29 84 00	011 22 12 77	info@descheepvaart.be

## 2.8. WATERWEGEN EN ZEEKANAAL

Het recht van voorkoop in het kader van Waterwegen en Zeekanaal werd ingesteld om de gronden die volgens hun bestemming dienstig kunnen zijn voor de verwezenlijking van het maatschappelijk doel van de vennootschap te kunnen aankopen.

### 2.8.1. Wettelijke basis

- Het recht van voorkoop in het kader van Waterwegen en Zeekanaal is geregeld in het decreet van 4 mei 1994 (BS 16/07/1994: art. 28bis).
- Het artikel over het recht van voorkoop werd ingevoegd via het decreet van 2 april 2004 (BS 26/05/2004).
- De wetteksten kan u raadplegen op de website van de *Vlaamse Codex*.

### 2.8.2. Begunstigden

De vennootschap Waterwegen en Zeekanaal is de begunstigde van het recht van voorkoop Waterwegen en Zeekanaal.

### 2.8.3. Bevoorrechte kopers

In artikel 8 van het harmoniseringdecreet worden twee types bevoorrechte kopers onderscheiden:

- Het betreft in eerste instantie de **pachter**.  
Vanaf 1 januari 2009 moet het voorkooprecht niet meer worden aangeboden aan de begunstigten wanneer de pachter zijn recht van voorkoop overeenkomstig de pachtwet uitoefent.  
Evenmin moet het voorkooprecht worden aangeboden in geval van verkoop aan de huidige pachter op voorwaarde dat deze kan bewijzen dat hij reeds minstens één kalenderjaar pachter is, te rekenen tot de datum waarop de definitieve verkoopsovereenkomst vaste datum heeft verkregen.
- Vervolgens betreft het de **algemene uitzonderingen**: er is geen voorkooprecht in geval van verkoop aan
  - de echtgenoot, de afstammelingen of geadopteerde kinderen van de eigenaar;
  - de afstammelingen of geadopteerde kinderen van de echtgenoot van de eigenaar;
  - de mede-eigenaar, ongeacht of de onverdeeldheid ophoudt of niet;
  - de echtgenoot, de afstammelingen of geadopteerde kinderen van de mede-eigenaar;
  - de afstammelingen of geadopteerde kinderen van de echtgenoot van de mede-eigenaar;
  - de echtgenoten van voormelde afstammelingen of geadopteerde kinderen.  
Onder echtgenoot van de eigenaar, mede-eigenaar, afstammeling of geadopteerd kind, worden eveneens begrepen, de persoon die met de eigenaar, mede-eigenaar, afstammeling of geadopteerd kind wettelijk samenwoont of er ten minste één jaar ononderbroken mee samenwoont en er een gemeenschappelijke huishouding mee voert.

### 2.8.4. Toepassingsgebied

Waterwegen en Zeekanaal heeft als doel de organisatie van het beheer, de exploitatie en de commercialisatie van aan bevaarbare waterwegen van het Vlaamse Gewest gelegen gronden, zowel deze die aan de vennootschap in eigendom toebehoren als degene die haar in concessie werden gegeven, met uitzondering van de gronden, gelegen langs de waterwegen beheerd door de De Scheepvaart of door een havenbedrijf. Voor dit doel mag Waterwegen en Zeekanaal eveneens aan- en verkoop van gronden doen binnen de grenzen van het Vlaamse Gewest welke niet nodig zijn voor de infrastructuur, het bedienen en exploiteren van de waterwegen en de waterbeheersing.

## 2.8.5. Procedure

### A) Kennisgeving

Wanneer bij de verkoop van een onroerend goed een bepaald recht van voorkoop van toepassing is, dient de Vlaamse Grondenbank hiervan op de hoogte te worden gebracht.

De aanbiedingen van het recht van voorkoop Waterwegen en Zeekanaal gebeuren door een instrumenterende ambtenaar per aangetekend schrijven of gerechtsdeurwaarderexploot aan de Vlaamse Grondenbank.

In geval van een verkoop uit de hand geeft de instrumenteerde ambtenaar de Vlaamse Grondenbank kennis van de inhoud van de akte die is opgesteld onder de opschortende voorwaarde van niet-uitoefenen van het recht van voorkoop, waarbij enkel de identiteit van de koper opgelaten wordt.

In geval van een openbare verkoop stelt de instrumenterende ambtenaar de Vlaamse Grondenbank ten minste 1 maand vooraf in kennis van plaats, dag en uur van de verkoop, van de identificatie van het goed en van de eigendoms- en gebruikstoestand van het goed.

### B) Beslissing tot verwerving

- Verkoop uit de hand  
Waterwegen en Zeekanaal of de Vlaamse Grondenbank, indien zij verzocht wordt de beslissing om het voorkooprecht uit te oefenen uit te voeren, stelt de instrumenteerde ambtenaar, bij aangetekende brief of bij gerechtsdeurwaarderexploot, in kennis van de uitoefening van het recht van voorkoop. Ze beschikt hierover over een termijn van 2 maanden na de kennisgeving.
- Openbare verkoop
  - Zonder recht van hoger bod  
Indien de verkoop wordt gehouden zonder voorbehoud van eventuele uitoefening van een recht van hoger bod, is de instrumenterende ambtenaar ertoe gehouden bij het einde van de opbieding en voor de toewijzing, in het openbaar, te vragen aan Waterwegen en Zeekanaal of aan de Vlaamse Grondenbank, indien zij verzocht wordt de beslissing om het voorkooprecht uit te oefenen uit te voeren, of het agentschap haar recht van voorkoop wenst uit te oefenen tegen de laatst geboden prijs.
  - Met recht van hoger bod  
Als de verkoop wordt gehouden onder voorbehoud van eventuele uitoefening van het recht van hoger bod, onthoudt de instrumenterende ambtenaar er zich van aan Waterwegen en Zeekanaal of de Vlaamse Grondenbank, indien zij verzocht wordt de beslissing om het voorkooprecht uit te oefenen uit te voeren, te vragen of het agentschap het recht van voorkoop wil uitoefenen. Indien er een hoger bod is, stelt de instrumenterende ambtenaar de Vlaamse Grondenbank via aangetekende brief of gerechtsdeurwaarderexploot, in kennis van het hoger bod. In geval van herverkoop ten gevolge van een hoger bod, stelt de instrumenterende ambtenaar de Vlaamse Grondenbank via aangetekende brief of gerechtsdeurwaarderexploot, ten minste 1 maand vooraf in kennis van plaats, dag en uur van verkoop.  
Als er geen hoger bod wordt gedaan of de instrumenterende ambtenaar het hoger bod niet aanneemt, stelt de instrumenterende ambtenaar de Vlaamse Grondenbank via aangetekende brief of gerechtsdeurwaarderexploot, in kennis van het laatste bod en vraagt hij of Waterwegen en Zeekanaal het recht van voorkoop wil uitoefenen. Als Waterwegen en Zeekanaal of de Vlaamse Grondenbank, indien zij verzocht wordt de beslissing om het voorkooprecht uit te oefenen uit te voeren, binnen een termijn van 15 dagen na de kennisgeving de instrumenterende ambtenaar niet in kennis heeft gesteld van zijn instemming, is de toewijzing definitief.

### C) Opvolging dossier

De instrumenterende ambtenaar voor wie een authentieke akte wordt verleden van een verkoop waarop een recht van voorkoop in het kader van Waterwegen en Zeekanaal van toepassing is, moet binnen 1 maand na de registratie ervan de Vlaamse Grondenbank in kennis stellen van de prijs en de voorwaarden van de verkoop.

## D) Miskenning

Bij miskenning van het recht van voorkoop van Waterwegen en Zeekanaal heeft Waterwegen en Zeekanaal het recht om in de plaats gesteld te worden van de koper of om van de verkoper een schadevergoeding te eisen ten bedrage van 20 % van de verkoopprijs.

### 2.8.7. Contact

Instantie	Adres	Contact	Tel	Fax	E-mail
Waterwegen en Zeekanaal NV www.wenz.be	Oostdijk 110 2830 Willebroek	Francis Stevens	03 860 62 65	03 860 63 00	voorkooprecht@wenz.be

## 2.9. INTEGRAAL WATERBELEID (IWB, WATER)

Het recht van voorkoop water werd ingesteld om de doelstellingen van het integraal waterbeleid in Vlaanderen te helpen realiseren. Via het recht van voorkoop kunnen onroerende goederen verworven worden die geheel of gedeeltelijk gelegen zijn in twee soorten gebieden: in de zogenaamde «afgebakende oeverzones» of in de zogenaamde «overstromingsgebieden».

Het afbakenen van overstromingsgebieden draagt bij tot het bestrijden van wateroverlast via toepassing van het principe «ruimte voor water». De afbakening van oeverzones langsheen oppervlaktewaters leidt tot een meer natuurlijke werking van het watersysteem en draagt bij tot het beschermen tegen erosie of inspoeling van sedimenten, bestrijdingsmiddelen of meststoffen.

### 2.9.1. Wettelijke basis

- Het recht van voorkoop in het kader van water is geregeld in het decreet van 18 juli 2006 betreffende het integraal waterbeleid (B.S. 14-11-2003; Titel I: Doelstellingen, beginselen, organisatie, voorbereiding en opvolging van het integraal waterbeleid, art. 12 tot en met art. 16)
- De uitvoeringsbepalingen werden vastgelegd in een besluit van de Vlaamse regering van 24 juli 2009.

### 2.9.2. Begunstigden

Er zijn twee mogelijke begunstigden m.b.t. het recht van voorkoop voor water:

- de Vlaamse Grondenbank (Vlaamse Landmaatschappij)
- het Vlaams Gewest

Het recht van voorkoop van het Vlaamse Gewest geldt in afgebakende overstromingsgebieden en oeverzones die samenhangen met bevaarbare waterlopen. Het recht van voorkoop van de Vlaamse Grondenbank geldt in afgebakende overstromingsgebieden en oeverzones die niet samenhangen met bevaarbare waterlopen

### 2.9.3. Bevoorrechte kopers

Overeenkomstig art. 12, §3 van het decreet geldt het recht van voorkoop niet als het onroerend goed wordt verkocht aan één van de onderstaande personen, voor zover die voor eigen rekening kopen en voor zover het goed niet geheel of gedeeltelijk opnieuw wordt verkocht binnen een termijn van vijf jaar:

- de echtgenoot van de eigenaar of een van de mede-eigenaars of de persoon met wie de eigenaar of een van de mede-eigenaars wettelijk samenwoont als bedoeld in artikel 1475, § 1, van het Burgerlijk Wetboek;
- de afstammelingen of aangenomen kinderen van de eigenaar of van een van de mede-eigenaars, en de afstammelingen of de aangenomen kinderen van de echtgenoot of degene met wie de eigenaar wettelijk samenwoont als bedoeld in artikel 1475, § 1, van het Burgerlijk Wetboek;
- de echtgenoten van die afstammelingen of aangenomen kinderen of de personen met wie die afstammelingen of aangenomen kinderen wettelijk samenwonen als bedoeld in artikel 1475, § 1, van het Burgerlijk Wetboek.

### 2.9.4. Toepassingsgebied

De Vlaamse Grondenbank heeft het recht van voorkoop bij verkoop van onroerende goederen die geheel of gedeeltelijk zijn gelegen in de in waterbeheerplannen afgebakende overstromingsgebieden en oeverzones die niet samenhangen met bevaarbare waterlopen.

Het Vlaamse Gewest heeft het recht van voorkoop bij verkoop van onroerende goederen die geheel of gedeeltelijk zijn gelegen in de in waterbeheerplannen afgebakende overstromingsgebieden en oeverzones die samenhangen met de bevaarbare waterlopen. Dit recht van voorkoop is niet van toepassing op onroerende goederen van het openbaar of privaat domein van de federale overheid en van andere gemeenschappen en gewesten.

Het recht van voorkoop kan worden uitgeoefend vanaf de bekendmaking in het Belgisch Staatsblad van het stroomgebiedbeheerplan, het bekkenbeheerplan of het deelbekkenbeheerplan waarin de oeverzone of het overstromingsgebied in kwestie wordt afgebakend.

Op 30 januari 2009 keurde de Vlaamse Regering het besluit<sup>1</sup> voor de vaststelling van de bekkenbeheerplannen en de bijhorende deelbekkenbeheerplannen definitief goed (B.S. 5 maart 2009). In deze eerste waterbeheerplannen werden 13 overstromingsgebieden en 2 oeverzones afgebakend die niet samenhangen met bevaarbare waterlopen en waarvoor de Vlaamse Milieumaatschappij en de gemeente Oosterzele als initiatiefnemer zijn aangeduid. Bijgevolg is voorlopig enkel de Vlaamse Landmaatschappij begunstigde van het recht van voorkoop water.

### 2.9.5. Procedure

De procedure van aanbidding en van uitoefening van het recht van voorkoop verschillen volgens:

- de wijze van verkoop (verkoop uit de hand of openbare verkoping);
- het feit of het overstromingsgebied of de oeverzone waarbinnen het goed waarvoor het recht van voorkoop is aangeboden geheel of gedeeltelijk is gelegen, al dan niet samenhangt met een bevaarbare waterloop.

#### A) Kennisgeving

Wanneer bij de verkoop van een onroerend goed een bepaald recht van voorkoop van toepassing is, dient de VLM-Vlaamse Grondenbank van het recht van voorkoop hiervan op de hoogte worden gebracht.

De aanbiddingen van het recht van voorkoop water gebeuren door een instrumenterende ambtenaar per aangetekend schrijven aan de VLM-Vlaamse Grondenbank.

In geval van een openbare verkoop dient de kennisgeving van plaats, dag en uur van verkoop te gebeuren ten minste 30 dagen voor de definitieve openbare verkoop.

In geval van een verkoop uit de hand omvat de kennisgeving de inhoud van de verkoopsakte die is opgesteld onder opschortende voorwaarde van niet-uitoefening van het recht van voorkoop, waarbij enkel de identiteit van de koper wordt opengelaten.

#### B) Beslissing tot verwerving

Als het goed waarvoor het recht van voorkoop is aangeboden geheel of gedeeltelijk is gelegen in een overstromingsgebied of oeverzone die niet samenhangt met bevaarbare waterlopen, bezorgt de Vlaamse Grondenbank (die optreedt als begunstigde) de aanbidding voor advies aan de initiatiefnemer<sup>2</sup> van het overstromingsgebied of de oeverzone in kwestie. De Vlaamse grondenbank beslist op basis van het advies van de initiatiefnemer, de schatting van de waarde en de beschikbare budgetten over de uitoefening van het recht van voorkoop.

Als het goed waarvoor het recht van voorkoop is aangeboden geheel of gedeeltelijk is gelegen in een overstromingsgebied of oeverzone die samenhangt met bevaarbare waterlopen, bezorgt de Vlaamse Grondenbank de aanbidding aan de begunstigde, zijnde de initiatiefnemer<sup>3</sup> in kwestie. De begunstigde beslist zelf over de uitoefening van het recht van voorkoop.

**Verkoop uit de hand**

Het recht van voorkoop wordt uitgeoefend binnen de zestig kalenderdagen na de kennisgeving. Daartoe brengt de begunstigde de instrumenterende ambtenaar die het aanbod deed, bij aangetekend schrijven op de hoogte dat het aanbod aanvaard wordt.

**Openbare verkoop**

**Zonder recht van hoger bod**

Indien de verkoop wordt gehouden zonder voorbehoud van eventuele uitoefening van een recht van hoger bod, is de instrumenterende ambtenaar ertoe gehouden bij het einde van de opbidding en voor de toewijzing in het openbaar te vragen of de begunstigde haar recht van voorkoop wenst uit te oefenen tegen de laatst geboden prijs.

**Met recht van hoger bod**

Als de verkoop wordt gehouden onder voorbehoud van een eventueel hoger bod, is de instrumenterende ambtenaar er niet toe gehouden aan de begunstigde te vragen of hij het recht van voorkoop wenst uit te oefenen.

Indien er een hoger bod is, wordt dit aan de VLM-Vlaamse Grondenbank en aan de koper meegedeeld per aangetekende brief. In geval van herverkoop ten gevolge van een hoger bod, moet een nieuwe

(aangetekende) kennisgeving van de verkoop **ten minste 30 dagen** voor de herverkoop gebeuren aan de Vlaamse Grondenbank (met datum, uur en plaats). Als het betreffend goed gelegen is in een overstromingsgebied of oeverzone die samenhangt met bevaarbare waterlopen, zal de Vlaamse Grondenbank deze kennisgeving overmaken aan de begunstigde, zijnde de initiatiefnemer van het overstromingsgebied of de oeverzone in kwestie

Als er geen hoger bod wordt gedaan of de instrumenterende ambtenaar het hoger bod niet aanneemt, betekent hij het laatste bod aan de VLM-Vlaamse Grondenbank met de vraag of de begunstigde haar recht van voorkoop wenst uit te oefenen. Als het betreffend goed gelegen is in een overstromingsgebied of oeverzone die samenhangt met bevaarbare waterlopen, zal de Vlaamse Grondenbank deze kennisgeving overmaken aan de begunstigde, zijnde de initiatiefnemer van het overstromingsgebied of de oeverzone in kwestie. **Binnen de 15 dagen** moet de begunstigde haar instemming betekenen aan de instrumenterende ambtenaar.

### C) Opvolging dossier

Bij miskenning van het recht van voorkoop van het Vlaams Gewest of de Vlaamse Landmaatschappij heeft het Vlaams Gewest of de Vlaamse Landmaatschappij het recht, ofwel **in de plaats te worden gesteld** van de koper, ofwel van de verkoper een **schadevergoeding te eisen van 20 % van de verkoopprijs**.

### D) Opvolging dossier

Wanneer het recht van voorkoop niet wordt uitgeoefend, wordt de authentieke akte, binnen de dertig dagen na de registratie ervan, overgemaakt aan de VLM-Vlaamse Grondenbank. Zo kan de VLM-Vlaamse Grondenbank nagaan of de voorwaarden zoals meegedeeld bij de kennisgeving, inderdaad ook in de akte werden overgenomen. De Vlaamse Grondenbank zal de kennisgeving op haar beurt mededelen aan de begunstigde van het recht van voorkoop indien het betreffend goed gelegen is in een overstromingsgebied of oeverzone die samenhangt met bevaarbare waterlopen.

<sup>-1-</sup> De initiatiefnemer is de waterwegbeheerder of waterbeheerder die overeenkomstig het waterbeheerplan belast is met de uitvoering van de acties of maatregelen om het overstromingsgebied of de oeverzone te realiseren. In de reeds vastgestelde waterbeheerplannen waarbinnen 13 overstromingsgebieden en 2 oeverzones zijn afgebakend, zijn de Vlaamse Milieumaatschappij en de gemeente Oosterzele aangeduid als initiatiefnemer.

<sup>-2-</sup> De initiatiefnemer is de waterwegbeheerder of waterbeheerder die overeenkomstig het waterbeheerplan belast is met de uitvoering van de acties of maatregelen om het overstromingsgebied of de oeverzone te realiseren. In de reeds vastgestelde waterbeheerplannen waarbinnen 13 overstromingsgebieden en 2 oeverzones zijn afgebakend, zijn de Vlaamse Milieumaatschappij en de gemeente Oosterzele aangeduid als initiatiefnemer.

<sup>-3-</sup> De initiatiefnemer is de waterwegbeheerder of waterbeheerder die overeenkomstig het waterbeheerplan belast is met de uitvoering van de acties of maatregelen om het overstromingsgebied of de oeverzone te realiseren. In de reeds vastgestelde waterbeheerplannen waarbinnen 13 overstromingsgebieden en 2 oeverzones zijn afgebakend, zijn de Vlaamse Milieumaatschappij en de gemeente Oosterzele aangeduid als initiatiefnemer.

## 2.10. STADSVERNIEUWING

Het recht van voorkoop stadsvernieuwing heeft als doel bij te dragen tot de realisatie van stadsvernieuwingsprojecten. Via dit recht van voorkoop hebben de gemeenteraden van de grootsteden, de regionale steden en de provinciale steden, de mogelijkheid om buiten het kader van het decreet ruimtelijke ordening van 18 mei 1999, onroerende goederen te verwerven ten bate van stadsvernieuwingsprojecten.

### 2.10.1. Wettelijke basis

Het recht van voorkoop stadsvernieuwing is geregeld in het decreet van 22 maart 2002 houdende de ondersteuning van stadsvernieuwingsprojecten (B.S. 07-05-2002, art. 9). Het artikel over het recht van voorkoop werd toegevoegd aan het decreet via art. 7.2.32 van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid (B.S. 15-05-2009).

### 2.10.2. Begunstigden

Wie de begunstigde is, wordt bepaald door de gemeenteraad van de steden, vermeld in artikel 3<sup>4</sup> van het decreet van 22 maart 2002 houdende de ondersteuning van stadsvernieuwingsprojecten. Het betreft een bestuur of een van de gemeente afhankende rechtspersoon. Indien meerdere instanties begunstigd worden, bepaalt de gemeenteraad een rangorde.

### 2.10.3. Bevoorrechte kopers

Onverminderd de gevallen opgesomd in art. 8 van het decreet van 25 mei 2007 houdende de harmonisering van de procedures van voorkooprechten (B.S. 24-07-2007) geldt het recht van voorkoop stadsvernieuwing niet in geval van:

- verkoop van het goed aan de echtgenoot, de samenwonende partner of de kinderen van de eigenaar;
- verkoop van het goed aan de echtgenoot, de samenwonende partner of de kinderen van de mede-eigenaar;
- verkoop van het goed aan de ascendenten en de verwanten in de zijlijn tot in de tweede graad van de eigenaar;
- verkoop van het goed aan een personenvennootschap waarvan de werkende vennoten of de vennoten die ten minste drie vierde van het kapitaal bezitten, in eenzelfde betrekking van bloedverwantschap, aanverwantschap of samenwoning staan tot de verkoper als vermeld onder 1°, 2° of 3°;
- verkoop van loten in een verkaveling vergund na de inwerkingtreding van het ruimtelijk uitvoeringsplan, voorzover de verkavelingsvergunning werd aangevraagd door het Vlaamse Gewest, de provincie of de gemeente, of een vennootschap die een erkenning heeft van een dergelijke instelling of bestuur.

### 2.10.4. Toepassingsgebied

Het recht van voorkoop stadsvernieuwing is van toepassing bij de verkoop van een onroerende goed dat gelegen is in een 'voorkooprechtzone' ten bate van een stadsvernieuwingsproject<sup>5</sup> afgebakend, na een openbaar onderzoek, door de gemeenteraden van een stad, vermeld in artikel 3 van het decreet van 22 maart 2002.

Het recht van voorkoop geldt slechts voor:

- openbare verkopen waarvan de eerste of enige zitdag gehouden wordt twee maand of meer na de inwerkingtreding van het afbakeningsbesluit van de gemeenteraad;
- verkopen uit de hand waarvan de akte wordt verleden vier maand of meer na de inwerkingtreding van het afbakeningsbesluit van de gemeenteraad.

Het recht van voorkoop vervalt indien het niet wordt uitgeoefend binnen een termijn van zes jaar, te rekenen vanaf de datum waarop definitief over de afbakening van de 'voorkooprechtzone' is beslist.

### 2.10.5. Procedure

De procedure van aanbidding en van uitoefening van het recht van voorkoop verschillen volgens de wijze van verkoop (verkoop uit de hand of openbare verkoping).

#### A) Kennisgeving

Wanneer bij de verkoop van een onroerend goed een bepaald recht van voorkoop van toepassing is, dient de VLM-Vlaamse Grondenbank hiervan op de hoogte te worden gebracht.

De aanbiddingen van het recht van voorkoop gebeuren door een instrumenterende ambtenaar per aangetekend schrijven aan de VLM-Vlaamse Grondenbank.

In geval van een openbare verkoop brengt de instrumenterende ambtenaar ten minste één maand vooraf de VLM-Vlaamse Grondenbank op de hoogte van plaats, dag en uur van verkoop.

In geval van een verkoop uit de hand, brengt de instrumenterende ambtenaar de VLM-Vlaamse Grondenbank op de hoogte van de inhoud van de akte, waarbij alleen de identiteit van de koper opengelaten wordt. De akte wordt opgesteld onder opschortende voorwaarde van niet-uitoefening van het voorkooprecht.

#### B) Beslissing tot verwerving

De VLM-Vlaamse Grondenbank brengt de voorgenomen verkoop ter kennis aan de begunstigde(n) van het recht van voorkoop. Elke begunstigde beslist zelf over de uitoefening van het recht van voorkoop.

##### Verkoop uit de hand

Het recht van voorkoop wordt uitgeoefend binnen de twee maanden na de kennisgeving. Daartoe brengt een begunstigde de instrumenterende ambtenaar die het aanbod deed, bij aangetekend schrijven op de hoogte dat hij het aanbod aanvaardt. Willen twee of meer begunstigten hun recht uitoefenen, dan wordt het recht toegewezen aan die welke de hoogste rangorde heeft.

Wordt het voorkooprecht niet uitgeoefend binnen die termijn, dan mag de eigenaar het goed niet uit de hand verkopen tegen een lagere prijs of tegen gunstigere voorwaarden zonder nieuwe kennisgeving aan de VLM-Vlaamse Grondenbank.

##### Openbare verkoop

###### *Zonder recht van hoger bod*

Op het einde van de opbidding en voor de toewijzing vraagt de instrumenterende ambtenaar in het openbaar aan de begunstigten of zij het recht van voorkoop wensen uit te oefenen. Willen twee of meer begunstigten hun recht uitoefenen, dan wordt het recht toegewezen aan die welke de hoogste rangorde heeft.

###### *Met recht van hoger bod*

Als de verkoop wordt gehouden onder voorbehoud van een eventueel hoger bod, is de instrumenterende ambtenaar er niet toe gehouden aan de begunstigten te vragen of zij het recht van voorkoop wensen uit te oefenen.

Indien er een hoger bod is, stelt de instrumenterende ambtenaar de VLM-Vlaamse Grondenbank via aangetekende brief, in kennis van het hoger bod. In geval van een herverkoop ten gevolge van een hoger bod, stelt de instrumenterende ambtenaar de VLM-Vlaamse Grondenbank via aangetekende brief, **ten minste 1 maand** vooraf in kennis van plaats, dag en uur van verkoop.

Als er geen hoger bod wordt gedaan of als de instrumenterende ambtenaar het hoger bod niet aanneemt, betekent de instrumenterende ambtenaar het laatste bod aan de VLM-Vlaamse Grondenbank en vraagt hij of de begunstigten het recht van voorkoop willen uitoefenen. Als geen enkele begunstigde **binnen een termijn van 15 dagen** na de kennisgeving de instrumenterende ambtenaar in kennis heeft gesteld van zijn instemming, is de toewijzing definitief.

#### C) Opvolging dossier

Bij miskennis van het recht van voorkoop heeft elke begunstigde het recht, ofwel **in de plaats te worden gesteld** van de koper, ofwel van de verkoper een **schadevergoeding te eisen van 20% van de**

**verkoopprijs.** Bij samenloop van begunstigen wordt de rangorde gevolgd die werd vastgesteld door de gemeenteraad van de stad in kwestie.

#### D) Opvolging dossier

Wanneer het recht van voorkoop niet wordt uitgeoefend, wordt de authentieke akte, binnen de maand na de registratie ervan, overgemaakt aan de VLM-Vlaamse Grondenbank. Zo kan de VLM-Vlaamse Grondenbank nagaan of de voorwaarden zoals medegedeeld bij de kennisgeving, inderdaad ook in de akte werden overgenomen. De Vlaamse Grondenbank zal de kennisgeving op haar beurt mededelen aan de begunstigde van het recht van voorkoop.

Telefoon: 02 543 69 90 (deze lijn is maandag, dinsdag, donderdag en vrijdag open van 9.00 u - 12.00 u, op woensdag wordt er met gesloten deuren gewerkt.)

Fax: 02 543 76 31

<sup>-4-</sup> Overeenkomstig art. 3 van het decreet van 22 maart 2002 kunnen stadsvernieuwingsprojecten, die voldoen aan de criteria van artikel 5, ingediend worden door de grootsteden (Antwerpen en Gent), de regionale steden (Aalst, Brugge, Hasselt, Genk, Kortrijk, Leuven, Mechelen, Oostende, Roeselare, Sint-Niklaas en Turnhout), de provinciale steden (Aarschot, Deinze, Dendermonde, Diest, Eeklo, Geel, Halle, Herentals, Ieper, Knokke-Heist, Lier, Lokeren, Mol, Oudenaarde, Ronse, Sint-Truiden, Tielt, Tienen, Tongeren, Vilvoorde en Waregem).

<sup>-5-</sup> Het stadsvernieuwingsproject voldoen aan de criteria van artikel 5, 1° tot 4° van het decreet van 22 maart 2002.

### 3. PROCEDURE VOORKOOPRECHT IN NOTENDOP

- Nakijken voorkooprecht;
- Aangetekend aanbieden voorkooprecht;
- Aanbieding wordt ingegeven en doorgestuurd naar de begunstigden;
- U ontvangt een bevestigingsmail van het Meldpunt:
  - Begunstigden antwoorden via Meldpunt → u ontvangt een mail niet-uitoefening van ons;
  - Begunstigden antwoorden rechtstreeks aan notaris.
- Verlijden van de akte.

## 4. IS HET RECHT VAN VOORKOOP VAN TOEPASSING?

Contactgegevens: [voorkooprecht@vlm.be](mailto:voorkooprecht@vlm.be)

Wij kunnen u een antwoord verschaffen op volgende voorkoopplichten:

- Natuur (VEN-gebieden + Natuurreservaten + Natuurinrichtingsprojecten);
- Ruilverkaveling;
- Ruimtelijke Ordening;
- Wooncode Bijzonder Gebied;
- Water.

### De overige voorkoopplichten

- Wooncode Verbouwingswerken + Leegstand

<i>Provincie</i>	<i>Instantie</i>	<i>Adres</i>	<i>Telefoon</i>	<i>Fax</i>
West-Vlaanderen	Wonen West-Vlaanderen	Werkhuisstraat 9, 8000 Brugge	050 44 28 80	050 44 28 15
Oost-Vlaanderen	Wonen Oost-Vlaanderen	Gebr. Van Eyckstraat 4-6, 9000 Gent	09 265 45 11	09 265 46 11
Vlaams-Brabant	Wonen Vlaams-Brabant	Blijde Inkomststraat 103-105, 3000 Leuven	016 24 97 77	016 22 60 74
Antwerpen	Wonen Antwerpen	Lange Kievitstraat 111-113, bus 54, 2018 Antwerpen	03 224 61 16	03 224 61 21
Limburg	Wonen Limburg	Koningin Astridlaan 50, bus 1, 3500 Hasselt	011 74 22 00	011 74 22 19

- Linkerschelde-oever: Geo-kaart: <http://geo-vlaanderen.agiv.be/geo-vlaanderen/rvv/>
- Zeehavens: Geo-kaart: <http://geo-vlaanderen.agiv.be/geo-vlaanderen/rvv/>
- Waterwegen en Zeekanaal

<i>Instantie</i>	<i>Adres</i>	<i>Tel</i>	<i>Fax</i>
Waterwegen en Zeekanaal	Oostdijk 110, 2830 Willebroek	03 860 62 44	03 860 63 00

- Scheepvaart

<i>Instantie</i>	<i>Adres</i>	<i>Tel</i>	<i>Fax</i>
De Scheepvaart	Havenstraat 44, 3500 Hasselt	011 29 84 00	011 22 12 77

- BAM(Beheersmaatschappij Antwerpen Mobiel): nog niet van toepassing

## 5. AANBIEDEN VAN HET RECHT VAN VOORKOOP

Hier vindt u de voorkoopfiche (*link*) die u kan invullen en **verplicht aangetekend moet opsturen** naar onderstaand adres (met faxen wordt geen rekening gehouden):

*!!! Wanneer u geen voorkooprecht aanduidt, zijn wij verplicht alle mogelijke voorkooprechten aan te duiden, vermits wij zelf maar voor een gedeelte kunnen nagaan of er een voorkooprecht van toepassing is. De reden hiervoor is dat wij sommige perimeters niet in ons bezit hebben. Veiligheidshalve duiden wij alle voorkooprechten aan, en wordt de aanbieding naar alle mogelijke begunstigden doorgestuurd.*

De items in het **rood** zijn verplichte velden

**AANGETEKEND**  
 Vlaamse Landmaatschappij  
 Vlaamse Grondenbank - Meldpunt  
 Gulden Vlieslaan 72  
 1060 Brussel

Geachte heer,  
 Geachte mevrouw,

**Betreft:** Aanbod/kennisgeving recht van voorkoop

**Onze ref.:**

Hierbij deel ik u overeenkomstig het decreet van 16 juni 2006 betreffende het oprichten van de Vlaamse Grondenbank en houdende wijziging van diverse bepalingen de volgende gegevens mee:

### 1. Gegevens instrumenterende ambtenaar

**Naam(\*):**

**Straat en nummer en bus:**

**Postcode en gemeente:**

**Tel. 1:**

**Tel. 2:**

**Fax 1:**

**Fax 2:**

**E-mail(\*):**

### 2. Gegevens verkoop

Gelieve afhankelijk van het soort verkoop onderstaande tabel in te vullen.

Verkoop uit de hand	Openbare verkoop
<b>Naam verkoper(*):</b>	<b>Naam verkoper(*):</b>
Naam koper:	1 <sup>ste</sup> zitdag/inmijning <i>(schrappen wat niet past)</i>
	<b>Datum(*):</b>
	<b>Tijd(*):</b>
	<b>Plaats(*):</b>
	<b>Recht van hoger bod: ja / nee / nog niet bekend</b> <i>(schrappen wat niet past)</i>
	2 <sup>de</sup> zitdag/eventueel 2 <sup>de</sup> zitdag/toewijzing <i>(schrappen wat niet past)</i>
	<b>Datum(*):</b>
	<b>Tijd(*):</b>
	<b>Plaats(*):</b>
	<b>Recht van hoger bod: ja / nee / nog niet bekend</b> <i>(schrappen wat niet past)</i>

Gelieve per lot volgende tabellen in te vullen (een lot bevat één of meerdere goederen).

Verkoop uit de hand LOT 1		Openbare verkoop LOT 1	
Prijs(*):			
Gebruik(*)		Gebruik(*)	
Naam gebruiker:		Naam gebruiker:	
Verkoop uit de hand LOT 2		Openbare verkoop LOT 2	
Prijs(*):			
Gebruik(*)		Gebruik(*)	
Naam gebruiker:		Naam gebruiker:	

LOT 3 ...

### 3. Kadastrale gegevens

Gelieve de nodige kadastrale gegevens in te vullen per lot.

LOT 1 - goed 1 (gelieve te kopiëren voor alle nodige loten en goederen)

Straatnaam en nummer en bus (*):							
Verdieping(*) (voor appartement):							
Postcode en Gemeente (*):							
Deelgemeente:							
Datum toestand kadastrale legger:							
Afdeling(*):	Sectie(*):	Grondnr(*)..:	Exp. (*):	Macht(*):	Bisnr. (*):		
Aard perceel(*):							
Totale kadastrale oppervlakte <u>of</u> totaal gemeten oppervlakte (*) (schrappen wat niet past):					Perceelsdeel (*): ja / nee (schrappen wat niet past)		
Klassering:							
Code K.I.:							
K.I.:							

LOT 1 - goed 2

Straatnaam en nummer en bus (*):							
Verdieping(*) (voor appartement):							
Postcode en Gemeente (*):							
Deelgemeente:							
Datum toestand kadastrale legger:							
Afdeling(*):	Sectie(*):	Grondnr(*)..:	Exp. (*):	Macht(*):	Bisnr. (*):		
Aard perceel(*):							
Totale kadastrale oppervlakte <u>of</u> totaal gemeten oppervlakte (*) (schrappen wat niet past):					Perceelsdeel (*): ja / nee (schrappen wat niet past)		
Klassering:							
Code K.I.:							
K.I.:							

## LOT 2 - goed 1

Straatnaam en nummer en bus (*):							
Verdieping(*) (voor appartement):							
Postcode en Gemeente (*):							
Deelgemeente:							
Datum toestand kadastrale legger:							
Afdeling(*):	Sectie(*):	Grondnr(*):	Exp. (*):	Macht(*):	Bisnr. (*):		
Aard perceel (*):							
Totale kadastrale oppervlakte <u>of</u> totaal gemeten oppervlakte (*) (schrappen wat niet past)			Perceelsdeel (*): ja / nee (schrappen wat niet past)				
Klassering:							
Code K.l.:							
K.l.:							

## LOT 2 - goed 2

...

## LOT 3 - goed 1

...

## 4. Aanbod/kennisgeving recht van voorkoop

Gelieve hieronder het/(de) type(s) recht van voorkoop per lot in te vullen. Indien het een type Vlaamse wooncode betreft, gelieve dan eveneens het wooncode-gebied aan te duiden.

LOT 1	Type recht van voorkoop(*):	Vlaamse wooncode ja / nee (schrappen wat niet past) wooncode-gebied(*): lijst leegstand <sup>6</sup> /verbeteringswerken <sup>7</sup> /bijzonder gebied <sup>8</sup> (schrappen wat niet past)
	Type recht van voorkoop(*):	Ander type invullen → Natuur en/of Ruilverkaveling, etc...
	Type recht van voorkoop(*):	Ander type invullen
LOT 2	Type recht van voorkoop(*):	Vlaamse wooncode ja / nee (schrappen wat niet past) wooncode-gebied(*): lijst leegstand/ verbeteringswerken/ bijzonder gebied (schrappen wat niet past)
	Type recht van voorkoop(*):	Ander type invullen
	Type recht van voorkoop(*):	Ander type invullen

## 5. Bijzondere voorwaarden of opmerkingen

Eventueel hypotheek, erfdienstbaarheden,... of andere opmerkingen die u wenst te maken.

## 6. Bijlagen

Gelieve aan te kruisen welke bijlagen bij uw aanbod/kennisgeving worden toegevoegd.

- kopie onderhandse koop-verkoopovereenkomst
- kopie lastenkohier
- ...

## 7. Handtekening instrumenterende ambtenaar

Datum(\*):

Handtekening(\*):

Gelieve uw aanbod/kennisgeving aangetekend te sturen naar:  
Vlaamse Landmaatschappij - Vlaamse Grondenbank  
Gulden Vlieslaan 72 te 1060 Brussel

Voor meer informatie kunt u steeds terecht op [www.vlm.be](http://www.vlm.be)

---

<sup>-6-</sup> Lijst leegstand: dit goed is opgenomen op de lijst van leegstand en verkrotting zoals gedefinieerd in artikel 28, § 1, van afdeling 2 van hoofdstuk VIII van het decreet van 22 december 1995 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996.

<sup>-7-</sup> Verbeteringswerken: aan dit goed zijn renovatie-, verbeterings- of aanpassingswerkzaamheden uitgevoerd door de VMSSW, de sociale huisvestingsmaatschappijen, de gemeenten of de openbare centra voor maatschappelijk welzijn overeenkomstig met toepassing van artikel 18, § 2, en 90 van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode.

<sup>-8-</sup> Bijzonder gebied: een gebied zoals bepaald in artikel 28 van het besluit van de Vlaamse regering van 6 oktober 1998 betreffende de kwaliteitsbewaking, het recht van voorkoop en het sociaal beheersrecht op woningen.

## 6. DE TERMIJNEN VAN DE VERSCHILLENDE VOORKOOPRECHTEN

### 6.1. NATUUR + RUILVERKADELING

De aanbiedingen van Natuur en RVK worden doorgestuurd naar onze PA's (Provinciale Afdelingen). De PA's **2 maanden** de tijd om te antwoorden op uw aanbieding. Deze termijn van 2 maanden begint te lopen vanaf uw postdatum.

Vb. Uw aanbieding dateert van 1 juni 2009 → de begunstigden hebben tot en met 1 augustus de tijd om te reageren op uw aanbieding.

Onder voorbehoud van eventuele fouten/nalatigheden van uwentwege, vervalt dan de wettelijke termijn van 2 maanden en mag u de akte verlijden. Geen antwoord binnen deze termijn betekent dus een niet-uitoefening.

Zij zullen deze 2 maanden enkel gebruiken wanneer ze geïnteresseerd zijn in het percelen/de percelen van uw aanbieding en waarschijnlijk tot uitoefening van hun voorkooprecht overgaan.

Bij niet-uitoefening stelt het Meldpunt de notaris per mail op de hoogte → deze mail wordt slechts naar één centraal e-mailadres gestuurd.

Bij uitoefening van het voorkooprecht stelt de desbetreffende PA de notaris zelf op de hoogte. Dit gebeurt via briefwisseling.

### 6.2. VLAAMSE WOONCODE BIJZONDER GEBIED

De aanbiedingen van Wooncode Bijzonder Gebied worden doorgestuurd naar de verschillende SHM's, de gemeente, het OCMW en de VMSW. Zij hebben 30 kalenderdagen om te antwoorden nadat de fiche vanuit het Meldpunt naar hen vertrekt (overeengekomen in onderling protocol). Deze fiche vertrekt meestal daags nadat uw aanbieding hier is toegekomen. U ontvangt een mail van het Meldpunt bij niet-uitoefening van het voorkooprecht. Bij uitoefening van het voorkooprecht dient de begunstigde u zelf op de hoogte te brengen.

Let op! De gemeenten, OCMW's en de SHM's waar het Meldpunt **geen protocol** mee heeft ondertekend hebben wel **2 maanden** de tijd om te antwoorden op uw aanbieding. Zij dienen u tevens rechtstreeks op de hoogte brengen van het al dan niet uitoefenen van het voorkooprecht, niet het Meldpunt. Deze termijn van 2 maanden begint te lopen vanaf uw postdatum.

Vb. Uw aanbieding dateert van 1 juni 2009. De begunstigden hebben tot en met 1 augustus de tijd om te reageren op uw aanbieding.

Onder voorbehoud van eventuele fouten/nalatigheden van uwentwege, vervalt dan de wettelijke termijn van 2 maanden en mag u de akte verlijden.

### 6.3. VLAAMSE WOONCODE LEEGSTAND - VERBOUWINGSWERKEN (+ VERKROTING)

Vermits het Meldpunt hierover geen info heeft, worden deze aanbiedingen rechtstreeks doorgestuurd naar de begunstigden.

De begunstigden dienen jullie rechtstreeks op de hoogte te brengen van het al dan niet uitoefenen van het voorkooprecht.

#### TIP!

Duid bij het aanbieden van het voorkooprecht Vlaamse Wooncode steeds aan of het gaat over Bijzonder Gebied, Leegstand of Verbouwingwerken (+ Verkrotting).

Zo niet, zijn wij verplicht alle types van de Vlaamse Wooncode aan te duiden: Bijzonder Gebied + Leegstand + Verbouwingwerken (+ Verkrotting).

## 6.4. RUIMTELIJKE ORDENING

Het Meldpunt kan enkel de toepasbaarheid nakijken van de RUP's.

De GRUP's en PRUP's worden rechtstreeks doorgestuurd naar de begunstigden.

De begunstigden dienen jullie rechtstreeks op de hoogte te brengen van het al dan niet uitoefenen van het voorkeurrecht.

## 6.5. LSO(LINKERSCHELDEOEVER) - ZEEHAVENS - SCHEEPVAART - W&Z (WATERWEGEN EN ZEEKANAAL

Vermits het Meldpunt hierover geen info heeft, worden deze aanbiedingen rechtstreeks doorgestuurd naar de begunstigden.

De begunstigden dienen jullie rechtstreeks op de hoogte te brengen van het al dan niet uitoefenen van het voorkeurrecht.

## 7. OPENBARE VERKOPEN

Alle kennisgevingen van zitdagen dienen ten laatste 31 dagen op voorhand betekend te zijn. Zo niet, wordt uw aanbieding als ongeldig gezien.

Bij het bekendmaken van de 2<sup>de</sup> zitdag, 3<sup>de</sup> zitdag dient u dit voor alle voorkooprechten opnieuw ten laatste 31 dagen op voorhand te betekenen, behalve voor Natuur en Ruilverkaveling. Deze moeten ten laatste 8 dagen op voorhand aangeboden worden.

Op vraag van de begunstigden zullen in de mails die jullie van het Meldpunt ontvangen geen vermelding gemaakt worden van de begunstigden.

Wanneer de toewijzing heeft plaatsgevonden, hebben de begunstigden nog 15 dagen de tijd om te reageren (15 dagen vanaf ontvangst aanbieding bij ons), onder voorbehoud van eventuele fouten/nalatigheden uwentwege.

## 8. JURIDISCHE VRAGEN?

Voor juridische vragen: mail sturen naar [voorkooprecht@vlm.be](mailto:voorkooprecht@vlm.be) of [meldpunt@vlm.be](mailto:meldpunt@vlm.be)

Wijzigingen DECREET VLAAMSE WOONCODE

Uitsluitingen en wijzigingen Vlaamse voorkoopplichten van kracht op 5 april 2008.

Wijzigingen decreet Vlaamse Wooncode

Uitsluitingen en wijzigingen Vlaamse voorkoopplichten van kracht op 5 april 2008

Op 26 maart 2008 werd het decreet van 29 februari 2008 houdende wijziging van artikel 85 van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode wat het voorkoopplicht betreft, bekendgemaakt in het Belgisch Staatsblad.

Het decreet dat in werking treedt op **5 april 2008** brengt belangrijke wijzigingen teweeg op volgende 3 punten:

**1. Door de wijziging van artikel 85 Wooncode zijn van het recht van voorkoop uitgesloten:**

1° de woningen die deel uitmaken van een gebouw met meerdere woningen, waarbij de verkoop mede-eigendom over gemeenschappelijke delen doet ontstaan;

2° afzonderlijke garages;

3° afzonderlijke loten van een goedgekeurde verkaveling;

4° de aankoop van een eerste woning of een perceel bestemd voor woningbouw door een of meer

natuurlijke personen, op voorwaarde dat deze verkrijgers geen andere woning of ander perceel bestemd voor woningbouw volledig in volle eigendom of volledig in vruchtgebruik hebben, op de dag van het sluiten van de overeenkomst tot koop.

De Vlaamse Regering kan uitzonderingen vaststellen op deze uitsluitingen van het recht van voorkoop.

**2. Verder bepaalt het gewijzigde artikel 85 dat in de gemeenten waarin het aandeel sociale huurwoningen ten opzichte van het totale**

**woningpatrimonium meer bedraagt dan 10 %** de VMSW en de socialehuisvestingsmaatschappijen het recht van voorkoop (vermeld in §1, tweede lid)

slechts kunnen uitoefenen **na een positief advies** van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente waarin de woning of het perceel gelegen is waarop het recht van voorkoop van toepassing is. Het advies van het college moet gemotiveerd zijn en minstens de redenen aangeven waarom het betrokken project voor sociaal wonen geen meerwaarde zou opleveren.

De Vlaamse Regering stelt jaarlijks de lijst van de desbetreffende gemeenten vast.

De VMSW en de socialehuisvestingsmaatschappijen vragen het advies binnen twintig dagen nadat ze in kennis werden gesteld van de geplande verkoop.

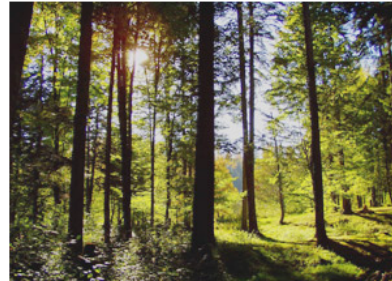
Wanneer het advies negatief is, zien de VMSW of de socialehuisvestingsmaatschappijen af van het recht van voorkoop. Wordt geen advies gegeven binnen een termijn van twintig dagen, dan wordt het advies geacht gunstig te zijn.

**3. Tenslotte wordt aan Vlabinvest** (Investeringsfonds voor grond-en woonbeleid in Vlaams-Brabant) een **voorkoopplicht** toegekend in het Vlabinvest-gebied. Dit is een werkgebied voor de woonprojecten met sociaal karakter en omvat 39 gemeenten, zijnde alle gemeenten in het arrondissement Halle-Vilvoorde en de gemeenten Bertem, Huldenberg, Kortenberg en Tervuren uit het arrondissement Leuven.

De 39 gemeenten zijn : **Affligem, Asse, Beersel, Bertem, Bever, Dilbeek, Drogenbos, Galmaarden, Gooik, Grimbergen, Halle, Herne, Hoeilaart, Huldenberg, Kampenhout, Kapelle-o/d-Bos, Kortenberg, Kraainem, Lennik, Liedekerke, Linkebeek, Londerzeel, Machelen, Meise, Merchtem, Opwijk, Overijse, Pepingen, Roosdaal, Sint-Genesius-Rode, Sint-Pieters-Leeuw, Steenokkerzeel, Ternat, Tervuren, Vilvoorde, Wemmel, Wezembeek-Opem, Zaventem, Zemst.**

Dit is dus een voorkoopplicht Wooncode, maar er komt een nieuwe begunstigde bij in de opsomming van artikel 85, §1, tweede lid.

Het decreet is van toepassing op overeenkomsten die worden afgesloten na 5 april 2008.



### **Behoren “appartementen” ook tot de uitzondering van het recht van voorkoop bepaald in artikel 85, §1, vierde lid, 1°?**

Appartementen behoren inderdaad tot bovenvermelde uitzondering op het recht van voorkoop.

In de voorbereidende werken staat volgende zin, die impliciet appartementen tot een uitzondering op het recht van voorkoop rekent: “Dat bepaalde panden, waarvan vaststaat dat ze eigenlijk niet in aanmerking kunnen komen voor de realisatie van een project voor sociaal wonen (denken we bijvoorbeeld aan individuele appartementen, afzonderlijke garages, een afzonderlijk perceel in een goedgekeurde verkaveling enzovoort), toch de gehele procedure moeten doorlopen, roept terecht heel wat vragen op.”

***Is het recht van voorkoop enkel van toepassing op de verkoop die de mede-eigendom over de gemeenschappelijke delen doet ontstaan (bv. de woning wordt verkocht om er appartementen van te maken) of valt de verkoop van alle appartementen (waarbij dus reeds een mede-eigendom bestaat) onder de uitzondering van het recht van voorkoop bepaald in artikel 85, §1, vierde lid, 1°?***

De regelgeving vermeldt inzake de uitzondering op het recht van voorkoop het volgende: “Van het recht van voorkoop zijn uitgesloten:

1° de woningen die deel uitmaken van een gebouw met meerdere woningen, waarbij de verkoop mede-eigendom over gemeenschappelijke delen doet ontstaan; [ ]”.

Deze regel dient geïnterpreteerd te worden als dat de voorkoop die de mede-eigendom over de gemeenschappelijke delen doet ontstaan in hoofde van de verkrijger.

Op die manier is er dus een uitzondering op het recht van voorkoop voor de verkoop van gelijk welk appartement.

De verkoop van een woning onderverdeeld in appartementen zonder mede-eigendom valt niet onder de uitzondering, hetgeen betekent dat het recht van voorkoop dus wel moet worden aangeboden.

***Wat is de interpretatie van “eerste” woning in de uitzondering van het recht van voorkoop bepaald in artikel 85, §1, vierde lid, 4°, m.a.w. is het “eerste en enige” of gewoon “eerste” woning?***

In de regelgeving staat enkel “eerste” woning. Dit criterium is strikter dan het criterium “enige” en past ook in de ratio van de bepaling, die een uitzondering is op een algemene regel.

***Moet de voorwaarde van ‘enige woning’ vervuld zijn voor elke verwerver afzonderlijk opdat de uitzondering van het recht van voorkoop bepaald in artikel 85, §1, vierde lid, 4°, van toepassing zou zijn?***

Het criterium dient vervuld te zijn voor elke verkrijger afzonderlijk.

***Wat is de interpretatie van “eerste” in de uitzondering van het recht van voorkoop bepaald in artikel 85, §1, vierde lid, 4°, t.o.v. de voorwaarde inzake het “perceel”, m.a.w. is het criterium “eerste” eveneens nodig voor een perceel?***

De toelichting vermeldt: “Een soortgelijke redenering geldt overigens ook in het geval van de aankoop van een perceel bouwgrond, bestemd voor de bouw van de eerste en enige gezinswoning.”

Het woord “of” heeft juridisch-technisch de betekenis van “en/of”. Bijgevolg geldt de voorwaarde van “eerste” ook voor percelen.

Onder «perceel bestemd voor woningbouw» moet verstaan worden elke kavel waarop volgens de regels van de ruimtelijke ordening woningen gebouwd kunnen worden, ongeacht het feit of de kavel al dan niet bebouwd is. Zodra een -eerste- perceel als bestemming de functie “bouwgrond” heeft, wordt geacht dat dit een perceel is waar het recht van voorkoop niet geldt.

***Behoren “garagecomplexen” ook tot de uitzondering van het recht van voorkoop bepaald in artikel 85, §1, vierde lid, 2°?***

Het is mogelijk dat een sociaal woonproject wordt uitgewerk op de plaats waar een garagecomplex staat, dus geldt de uitzondering niet.

***De aankoop van een eerste woning en op voorwaarde dat men geen andere woning volledig in volle eigendom of vruchtgebruik heeft op de dag van het sluiten van de overeenkomst tot koop” (artikel 85, §1, vierde lid, 4°)***

De voorwaarde dat het de gezinswoning moet zijn staat niet als zodanig in het decreet. Het betreft dus de eerste woning.

De specifieke vermelding “op voorwaarde dat men geen andere woning volledig in volle eigendom of vruchtgebruik heeft op de dag van het sluiten van de overeenkomst tot koop” verduidelijkt dat het moet gaan om de eerste aangekochte woning, en dat de koper tegelijkertijd geen andere woning in bezit mag hebben (verkregen op een andere manier dan via aankoop).

Men mag dus op het moment van de eerste aankoop geen andere woning hebben volledig in volle eigendom of volledig in vruchtgebruik.

WIJZIGINGEN DECREET RUILVERKAVELING

M.B. goedgekeurd op 23 februari 2009-07-29

LINK NAAR MB RUILVERKAVELING

***Moeten “verkavelingen” om als uitzondering te gelden van het recht van voorkoop bepaald in artikel 85, §1, vierde lid, 3°, “bebouwd” of “onbebouwd” zijn?***

Het decreet, noch de voorbereidende werken geven meer uitleg, zodat het al dan niet bebouwd zijn van een afzonderlijk lot van een goedgekeurde verkaveling voor de toepassing van dit recht van voorkoop niet van belang is.

**Wat valt onder ‘kleine landeigendommen’ in het kader van het voorkooprecht ruilverkaveling?”**

Het toepassingsgebied van de wet op de ruilverkaveling is beperkt tot landeigendommen. Noch de wet, noch de voorbereidende werken geven enige bepaling of omschrijving van dit begrip. De wet van 11 augustus 1978 heeft aan het begrip landeigendom een ruimere betekenis gegeven dan de wet van 22 juli 1970.

In de praktijk: alle onroerende goederen zowel bebouwde, onbebouwde percelen, vakantiewoningen met uitzondering van individuele appartementen in appartementsgebouw.

**KENNISGEVING ZITDAGEN****Recht van voorkoop en openbare verkoop: moet het goed aangeboden worden aan de begunstigde van een recht van voorkoop?**

Bij een openbare verkoop geeft de instrumenterende ambtenaar ten minste dertig dagen vooraf kennis van plaats, dag en uur van de verkoop aan de Vlaamse Grondenbank die deze kennisgeving op haar beurt doorgeeft aan:

1° in het geval, bedoeld in artikel 85, § 1, eerste lid, aan de begunstigde van het recht van voorkoop;

2° in de andere gevallen aan de gemeente en aan elke sociale huisvestingsmaatschappij met een werkgebied waarin het goed gelegen is.

Als de verkoop wordt gehouden zonder voorbehoud van eventuele uitoefening van het recht van hoger bod, vraagt de instrumenterende ambtenaar bij het einde van de opbieding en vóór de toewijzing, in het openbaar aan de begunstigten van het recht van voorkoop of aan de Vlaamse Grondenbank indien zij verzocht wordt de beslissing om het voorkooprecht uit te oefenen uit te voeren, of zij dat recht wensen uit te oefenen tegen de laatst geboden prijs.

Bij openbare verkoop stelt zich dus geen nieuw specifiek probleem.

**Hoe moet kennisgeving van tweede zitdag gebeuren?**

- **Kennisgeving van de tweede zitdag**

De kennisgeving gebeurt op identieke wijze als de kennisgeving van de eerste zitdag zoals bepaald in de verschillende decreten die een recht van voorkoop instellen:

- Ten minste 30 dagen vooraf geeft de notaris kennis van dag, uur en plaats van de verkoop (Artikel 86, §1 Vlaamse Wooncode; artikel 38, §1 decreet Natuurbehoud; artikel 13, §1, decreet integraal waterbeleid; artikel 2, §1, besluit van 27 april 2001 van de Vlaamse regering betreffende het voorkooprecht van de havenbedrijven; artikel 12, §3, decreet 13 december 2002 houdende de oprichting van de naamloze vennootschap van publiek recht BAM; artikel 56, §2, lid 3, wet van 22 juli 1970 op de ruilverkaveling van landeigendommen uit kracht van de wet;
- of ten minste 1 maand vooraf geeft de notaris kennis van dag, uur en plaats van de verkoop (artikel 66, §1, decreet ruimtelijke ordening; artikel 28bis, §5, lid 1, decreet van 4 mei 1994 betreffende het publiekrechtelijk vormgegeven extern verzelfstandigde agentschap Waterwegen en Zeekanaal; artikel 12, decreet van 2 april 2004 betreffende de omzetting van de Dienst voor de Scheepvaart in het publiekrechtelijk vormgegeven extern verzelfstandigde agentschap De Scheepvaart;)

- **Kennisgeving zitdag na hoger bod**

De kennisgeving gebeurt overeenkomstig de bepalingen van de verschillende decreten die een voorkooprecht instellen:

- artikel 86, §3 Vlaamse Wooncode: Verwijst naar artikel 86, §1 en 2: ten minste 30 dagen vooraf geeft de notaris kennis van dag, uur en plaats van de verkoop.
- artikel 38, §2, laatste lid, decreet Natuurbehoud: kennisgeving van dag, uur en plaats van de verkoop acht dagen van tevoren.
- artikel 66, §3, laatste lid, decreet ruimtelijke ordening: verwijst naar artikel 66, §1 en 2: ten minste 1 maand vooraf geeft de notaris kennis van dag, uur en plaats van de verkoop
- artikel 13, §3, laatste lid: verwijst naar artikel 13, §1 en 2: ten minste 30 dagen vooraf geeft de notaris kennis van dag, uur en plaats van de verkoop
- besluit van 27 april 2001 van de Vlaamse regering betreffende het voorkooprecht van de havenbedrijven specificeert niet hoe kennisgeving van de zitdag na uitoefening hoger bod moet gebeuren. De bepalingen van artikel 2, §1 en §2 gelden: ten minste 30 dagen vooraf geeft de notaris kennis van dag, uur en plaats van de verkoop.

- artikel 28bis, §5, lid 4: ten minste 1 maand vooraf geeft de notaris kennis van dag, uur en plaats van de verkoop.
  - decreet 13 december 2002 houdende de oprichting van de naamloze vennootschap van publiek recht BAM specificeert niet hoe kennisgeving van de zitdag na uitoefening hoger bod moet gebeuren. De bepalingen van artikel 12, §3 gelden: ten minste 30 dagen vooraf geeft de notaris kennis van dag, uur en plaats van de verkoop.
  - artikel 12, lid 4, decreet van 2 april 2004 betreffende de omzetting van de Dienst voor de Scheepvaart in het publiekrechtelijk vormgegeven extern verzelfstandigde agentschap De Scheepvaart: ten minste 1 maand vooraf geeft de notaris kennis van dag, uur en plaats van de verkoop.
  - artikel 56, §2, lid 3, wet van 22 juli 1970 op de ruilverkaveling van landeigendommen uit kracht van de wet: kennisgeving van dag, uur en plaats van de verkoop acht dagen van tevoren.
- Kan betekening van beide zitdagen in 1 aanbieding?  
Een betekening in één keer van beide zitdagen is mogelijk, gelet op feit dat de kennisgeving van plaats, uur en dag van de tweede zitdag logischerwijs in dit geval minstens 30 dagen (1 maand) op voorhand zal gebeurd zijn. De termijn van kennisgeving moet gerespecteerd zijn voor de eerste zitdag.
  - Als op de eerste zitdag enkel voorlopig wordt toegewezen (inmijning - verdieren) en het goed nog maar gewoon wordt ingesteld, is het niet noodzakelijk dat de begunstigde hiervan tijdig in kennis is gesteld.  
In veel arrondissementen bestaat de gewoonte om de vrijwillige openbare verkopen in twee zitdagen te houden, de eerste als voorlopige en de tweede voor de definitieve toewijzing.  
Op de eerste verkoopdag wordt het goed slechts voorlopig toegewezen aan de hoogste bieder en wordt niet gevraagd naar de uitoefening van het recht van voorkoop. Slechts op de definitieve zitdag op het einde van de opbieding vraagt de notaris of het recht van voorkoop wordt uitgeoefend tegen de laatst geboden prijs.  
De begunstigde van het recht van voorkoop blijft volledig buiten zake op de eerste voorlopige zitdag. Het is dus niet noodzakelijk voor de uitoefening van zijn recht van voorkoop dat de begunstigde aanwezig is op de voorlopige zitdag of hiervan tijdig in kennis is gebracht.  
Als de notaris bij aanbieding van het recht van voorkoop reeds twee zitdagen meedeelt voor voorlopige en definitieve toewijzing, moet enkel de termijn gerespecteerd worden ten aanzien van de definitieve zitdag.
  - **Vrijwillige openbare verkoop**
    - eerste en enige zitdag = definitieve toewijzing  
termijn van 30 dagen/ 1 maand moet gerespecteerd worden. (voor overzicht 30d dan wel 1 maand zie 'kennisgeving zitdagen' op K:\Landelijke Inrichting\05. CEL Grondbeleid\BOM\FAQ:s\Koop-verkoop\openbare verkoop).  
Het is mogelijk dat de gewenste prijs niet gehaald wordt op deze eerste en enige zitdag zodat nog een tweede zitdag wordt ingesteld: ook hier moet de termijn gerespecteerd worden (zie lager).
    - eerste zitdag inmijning/verdieren= voorlopige toewijzing  
notaris moet begunstigde niet vragen naar uitoefening RVV, begunstigde blijft buiten de zaak, moet niet aanwezig zijn en een tijdige kennisgeving is niet relevant: termijn 30 dagen/ 1 maand moet niet gerespecteerd worden. Per definitie volgt hierna een tweede zitdag waarop definitief wordt toegewezen en meestal zal de datum hiervoor tezamen met eerste zitdag worden meegedeeld. Voor deze tweede zitdag moet de termijn wel gerespecteerd worden (zie lager).
    - Tweede zitdag = definitieve toewijzing  
termijn 30 dagen/1maand respecteren

**SAMENGEVAT:** indien op de bewuste zitdag (eerste of tweede) een definitieve toewijzing mogelijk (maar niet noodzakelijk) is, moet de termijn gerespecteerd worden.

**OPM:** Een betekening in één keer van twee zitdagen is mogelijk, gelet op feit dat de kennisgeving van plaats, uur en dag van de tweede zitdag logischerwijs in dit geval minstens 30 dagen (1 maand) op voorhand zal gebeurd zijn. De termijn van kennisgeving moet gerespecteerd zijn voor de eerste zitdag, tenzij het een inmijning betreft.

- **Gerechtelijke openbare verkoop**

- Eerste zitdag (of eventuele tweede) onder opschortende voorwaarde van hoger bod

De termijn van 30 dagen/1 maand moet gerespecteerd worden

- Zitdag na uitoefening van het hoger bod = definitieve toewijzing

De termijn van 30 dagen/1 maand, behalve RVV RVK - RVV Natuur 8 dagen, moet gerespecteerd worden.

Indien reeds bij kennisgeving van eerste zitdag de datum voor de definitieve zitdag na hoger bod werd meegedeeld, moet voor de bevestiging van deze datum geen termijn nageleefd worden.

OPM: Een betekening in één keer van twee zitdagen is mogelijk, gelet op feit dat de kennisgeving van plaats, uur en dag van de tweede zitdag logischerwijs in dit geval minstens 30 dagen (1 maand) op voorhand zal gebeurd zijn. De termijn van kennisgeving moet gerespecteerd zijn voor de eerste zitdag.

- **Inhoud kennisgeving**

- zitdag onder opschortende voorwaarden van hoger bod - zitdag na hoger bod

Kennisgeving van Datum - Tijd - Plaats

- het hoger bod

Prijs van het bod wordt meegedeeld en kennisgeving van de zitdag na hoger bod (zie hierboven)

- het laatste bod

Prijs van het bod wordt meegedeeld.

De termijn van 15 dagen die de begunstigden van het RVV hebben, begint te lopen vanaf de datum van het (aangetekend) schrijven waarin het laatste bod wordt meegedeeld. De termijn van 15 dagen begint pas te lopen de dag na aanbidding van de kennisgeving. De vervalddag is inbegrepen in de termijn. Indien deze op een zaterdag, zondag of een wettelijke feestdag valt, dan wordt de vervalddag verplaatst naar de eerstvolgende werkdag.

- **Vrijwillige openbare verkoop**

#### A. Principe

Bij een vrijwillige openbare verkoop kiest de eigenaar zelf voor deze verkoopprocedure. De opdracht over te gaan tot vrijwillige openbare verkoop kan steeds ingetrokken worden door de eigenaar, zonder dat hij daarvoor enige verantwoording moet afleggen. Er wordt vaak geopteerd voor een openbare verkoop in plaats van een verkoop uit de hand bij felbegeerde goederen of wanneer de eigenaar een zo hoog mogelijke prijs wil verkrijgen voor zijn goed.

Op de openbare verkoop kunnen alle geïnteresseerden een bod uitbrengen en zal het goed uiteindelijk worden toegewezen aan de meestbiedende. Bij een vrijwillige openbare verkoop is het echter niet zeker dat het goed daadwerkelijk verkocht wordt. De verkoper heeft steeds het laatste woord en hij kan het bod van de meest biedende aanvaarden of weigeren indien het voor hem ontoereikend is.

#### B. Werkwijze

Bij een openbare verkoop zal de notaris, mits akkoord van de eigenaar, dadelijk toewijzen aan de meestbiedende. Op het ogenblik van de toewijzing is de verkoop gesloten en wordt in de verkoopzaal de akte opgemaakt en ondertekend.

Een vrijwillige openbare verkoop verloopt al naargelang van de plaatselijke gebruiken in één of twee zitdagen.

Wanneer niet de verhoopte prijs wordt geboden, kan een tweede zitting georganiseerd worden. Soms worden er sowieso twee zittingen georganiseerd indien er met een premiesysteem gewerkt wordt om de biedingen aan te moedigen. In die gevallen wordt het goed definitief toegewezen op de tweede zitdag. De hoogste bieder van de eerste zitdag heeft dan recht op een premie van de hoogste bieder op de tweede zitdag:

Er kan gewerkt worden met instel- of inmijningspremies en zogenaamde verdieren.

- Instel- of inmijningspremie: Op de eerste dag wordt het eigendom slechts voorlopig toegewezen.

De laatste bieder heeft dan recht op een premie (doorgaans 0,50 % van zijn bod), uiteraard enkel

indien het goed wordt verkocht op de tweede zitdag. Koopt hij zelf, dan hoeft hij deze premie niet te betalen. Koopt een ander, dan betaalt deze de premie aan hem.

- Verdieren: Op de eerste dag wordt aanvankelijk enkel geboden in euro. De laatste bidder zal onmiddellijk daarna zijn bod mogen verhogen door verdieren te stellen. De waarde van een verdier (uitgedrukt in euro) en het gedeelte dat toekomt aan de verdierensteller, varieert van streek tot streek. Op de tweede zitdag wordt verder geboden in verdieren (cf. verdieren = dierder, duurder maken).

#### Samengevat

- in één zitdag  
Indien de verhoopte prijs wordt bekomen, zal het eigendom dezelfde dag verkocht zijn. Indien dit niet het geval is, kan steeds een tweede zitdag worden vastgesteld.
- in twee zitdagen met instel- of inmijningspremie  
Op de eerste dag wordt het eigendom slechts voorlopig toegewezen. De laatste bidder heeft dan recht op een premie (doorgaans 0,50% van zijn bod), uiteraard enkel indien het goed wordt verkocht op de tweede zitdag. Koopt hij zelf, dan hoeft hij deze premie niet te betalen. Koopt een ander dan betaalt deze de premie aan hem.
- in twee zitdagen met verdieren  
Op de eerste dag wordt aanvankelijk enkel geboden in euro. De laatste bidder zal onmiddellijk daarna zijn bod mogen verhogen door verdieren te stellen. De waarde van een verdier (uitgedrukt in euro), en het gedeelte dat toekomt aan de verdierensteller, varieert van streek tot streek. Op de tweede zitdag wordt dan verder geboden in verdieren (cfr. verdieren = dierder, duurder worden).

OPM: Het recht van hoger bod, volgens de modaliteiten voorzien in artikel 1592 van het Gerechtelijk wetboek (zie onder II), kan eveneens toegepast worden bij vrijwillige openbare verkoping.

### Gerechtelijke/gedwongen openbare verkoop

#### A. Toepassingen

- Uitvoerend Beslag (1560 ev. Ger W)
- Verkoop waarin personen betrokken zijn wiens belangen dienen beschermd
  - minderjarigen (1186-1187 Ger W)
  - afwezigen (1188 Ger W)
  - personen onder voorlopig bewind geplaatst (488bis BW)
- Verkoop met het oog op vereffening
  - aanvaarding onder voorrecht van boedelbeschrijving ( 1189 Ger W)
  - onbeheerde nalatenschappen (1189 Ger W)
  - faillissement (1190 Ger W, 100 Faill W)
- Verkoop om uit onverdeeldheid te treden (1211, 1220, 1561 Ger W)

#### B. Verloop openbare verkoop/veiling

De verkoop van de onroerende goederen geschiedt in de voormelde gevallen op de wijze die gebruikelijk is inzake gewone openbare verkoping van onroerende goederen.

De toewijzing wordt gehouden in **één enkele zitdag**, zonder voordeel van inzet of opbod, maar als biedingen onvoldoende zijn, zal een tweede zitdag vastgesteld worden.

De toewijzing geschiedt steeds **onder de opschortende voorwaarde van de afwezigheid van een hoger bod** (zoals bepaald is in de artikelen 1592, 1593 en 1594): binnen de 15 dagen kan iedereen een opbod doen via de gerechtsdeurwaarder. Dit bod moet 10 % bedragen van de laatst geboden prijs met een minimum van € 250 en een maximum van € 6200.

Vervolgens zijn er twee mogelijkheden:

- Er wordt geen opbod gedaan binnen de voorziene 15 dagen: de laatste bidder wordt definitief koper.
- Er wordt wel een hoger bod gedaan: de notaris stelt een nieuwe en definitieve zitdag vast. Op deze zitdag kan iedereen weer aan de biedingen deelnemen en zal er toegewezen worden aan de hoogstbiedende zonder dat er daarna nogmaals een hoger bod mogelijk is.

## Samengevat

- **Eerste zitdag:** zitdag onder opschortende voorwaarde van hoger bod  
**Art. 1587:** De toewijzing wordt gedaan op de wijze bepaald door het plaatselijk gebruik, in een enkele zitting, zonder voordeel van inzet of van opbod en onder de opschortende voorwaarde van afwezigheid van hoger bod, zoals bepaald is in de artikelen 1592, 1593 en 1594.
- **Eventuele tweede zitdag:** zitdag onder opschortende voorwaarde van hoger bod  
**Art. 1588:** De notaris kan evenwel, indien hij het nodig acht in het belang van de betrokken partijen, ten vroegste veertien dagen en ten laatste dertig dagen nadien een tweede zitdag voor de verkoop beleggen. (bijvoorbeeld omdat de biedingen onvoldoende zijn)  
 In die tussentijd doch ten minste tien dagen vóór die tweede zitdag, worden nieuwe aanplakbiljetten aangeslagen en nieuwe aankondigingen gedaan door toedoen en op verantwoordelijkheid van de notaris.
- **Hoger bod**  
**Art. 1592:** Een ieder heeft gedurende vijftien dagen na de toewijzing het recht een hoger bod te doen.  
 Het meer gebodene mag niet lager zijn dan één tiende van de hoofdprijs van de toewijzing; het mag evenwel niet lager zijn dan (250 EUR) en het moet niet hoger zijn dan (6.200 EUR).  
 Dit bedrag moet op het kantoor van de notaris in consignatie worden gegeven op het tijdstip van het hoger bod, dat bij deurwaardersexploot aan de notaris moet worden betekend; dit exploot wordt de koper aangezegd.  
 De toewijzing ten gevolge van een hoger bod wordt gehouden door dezelfde notaris en op dezelfde wijze als de eerste toewijzing. Deze toewijzing, die voor een ieder openstaat, is definitief.  
 De notaris kan het hoger bod weigeren van personen die hij niet kent of van wie de identiteit of de goedgeheid hem niet bewezen lijkt. Hij kan in alle gevallen van de opbieder een borg eisen. Weigert de notaris het hoger bod, dan maakt hij van die weigering terstond een met redenen omkleed proces-verbaal op.
- **Tweede (of derde) zitdag na hoger bod: zitdag voor definitieve toewijzing**  
**Art. 1594:** Indien een hoger bod wordt gedaan volgens de voorwaarden en in de vormen in artikel 1592 voorgeschreven, wordt de zitdag voor de definitieve toewijzing ten gevolge van een hoger bod aangekondigd volgens het gebruik bij willige verkoop en overeenkomstig de verkoopvoorwaarden. Deze zitdag wordt ten minste tien dagen vóór de datum bij deurwaardersexploot betekend aan de vervolgte schuldenaar, aan de koper, de opbieder, de ingeschreven schuldeisers en aan hen die een bevel hebben laten overschrijven.
- **Verkoopvoorwaarden/lastencohier**

Bij iedere openbare verkoop van onroerende goederen stelt de notaris alvorens te verkopen, de verkoopvoorwaarden op. Om te weten onder welke voorwaarden men kan kopen, zal men zich dus bij de verkoophoudende notaris informeren.

De verkopen geschieden volgens de lasten en voorwaarden gesteld in de EENVORMIGE ALGEMENE VERKOOPSVOORWAARDEN VAN DE OPENBARE VERKOPEN VAN ONROERENDE GOEDEREN voorgesteld door de K.F.B.N.

Eventuele afwijkingen op en/of aanvullingen bij deze EENVORMIGE ALGEMENE VERKOOPSVOORWAARDEN kunnen slechts voortvloeien uit uitdrukkelijke bepalingen in de bijzondere verkoopvoorwaarden van de desbetreffende verkoop of in een proces-verbaal van toewijzing.

Elk genootschap mag evenwel één of meer reglementen opstellen conform de plaatselijke gebruiken. Hebben echter een dwingend karakter: de beschikkingen betreffende de kosten, de betalingstermijnen, de dies a quo voor de toepassing van de verwijlinteressen, de terugbetaling aan de eerste bieder van de door hem gemaakte kosten van hoger bod bij de gerechtsdeurwaarder, de beschikkingen betreffende de herveiling bij rouwkoop.

## VARIA

- **Wanneer moet het voorkooprecht niet aangeboden worden?**
  - bij een contractueel recht van voorkoop
  - bij een erfopvolging, inbreng in een vennootschap, inbreng in een huwelijksvermogenstelsel, schenking, ruiling, vestiging van een lijfrente, verdeling, overdracht, erfpacht, opstalrecht, vruchtgebruik

- **Daar de Vlaamse Regering uitzonderingen op de uitsluitingen van het recht van voorkoop kan vaststellen, moet voorzichtigheidshalve toch in alle gevallen het recht van voorkoop worden aangeboden?**

Wanneer een huidige uitzondering van toepassing is zoals bepaald in het decreet van 29 februari 2008 mag het voorkooprecht niet - ook niet veiligheidshalve - meer worden aangeboden.

De uitzonderingen op de uitzonderingen die de Vlaamse Regering zou kunnen vaststellen (bij besluit) zijn nog niet gekend en er kan dus ook geen rekening mee worden gehouden. Zodra het besluit van de Vlaamse Regering er is, dat het werd gepubliceerd en in werking is getreden, dan pas gelden de uitzonderingen op de in het vierde lid bepaalde uitsluitingen van het recht van voorkoop.

Met andere woorden, nu mag er geen aanbieding van het voorkooprecht gebeuren wanneer de uitsluitingen gelden en er zal pas rekening moeten worden gehouden met uitzonderingsgevallen hierop (en dus terug aanbieden) vanaf het moment dat die omschreven zijn in een besluit. Dat zal dan uiteraard via het e-notariaat worden meegedeeld.

- **Artikel 85, §5, tweede lid, bepaalt dat de regering een lijst met gemeenten opstelt. Is deze lijst reeds opgesteld?**

Op dit ogenblik is nog geen lijst gepubliceerd.

- **Samenloop van voorkooprechten**

Bij samenloop van verschillende voorkooprechten zal de langste termijn moeten worden gerespecteerd.

- **Wanneer wel of niet opnieuw aanbieden bij herverkoop ná aanbieding recht van voorkoop bij verkoop uit de hand ?**

Bij een verkoop uit de hand hebben de begunstigden 2 maanden de tijd vanaf het moment van de kennisgeving aan de Vlaamse Grondenbank om hun voorkooprecht uit te oefenen bij aangetekende brief aan de instrumenterende ambtenaar.

In de hypothese dat geen van de begunstigden het recht van voorkoop aanvaard heeft en de nieuwe eigenaar binnen het jaar hetzelfde onroerend goed op zijn beurt dient het recht van voorkoop opnieuw te worden aangeboden, indien die nieuwe eigenaar het onroerend goed tegen een lagere prijs of tegen gunstigere voorwaarden zou verkopen.

Na verloop van één jaar na het aanbod mag het goed niet uit de hand worden verkocht, zelfs niet tegen de oorspronkelijke voorwaarden, zonder een nieuwe kennisgeving aan de Vlaamse Grondenbank.

- **Wat met onteigening?**

Het recht van voorkoop moet enkel aangeboden worden in geval van een verkoop in strikte zin, dit wil zeggen de overdracht van het eigendomsrecht tegen de betaling van een prijs. De **gerechtelijke onteigening** is geen verkoop en geeft geen aanleiding tot aanbieding van het recht van voorkoop.

De **minnelijke onteigening** daarentegen is een gewone koop beheerst door het gemene recht en doet geen afbreuk aan de decretale voorkooprechten. **De aankoop door een publiekrechtelijke rechtspersoon voor doeleinden van algemeen nut vormt dus geen uitzondering op de decretale voorkooprechten.**

- **Indien notaris het voorkooprecht in algemene termen aanbiedt zonder te specificeren om welk RVV het gaat (Wooncode, natuur,...), is dit dan een geldig aanbod?**

De instrumenterende ambtenaar draagt de verantwoordelijkheid om te onderzoeken welke rechten en wettelijke bepalingen (vb. gewestplanbestemming) gelden op de verkochte onroerende goederen.

Daarvoor zal hij zich informeren bij de gemeente, het kadaster, het hypotheekkantoor, .... Hij controleert ook of een onroerend goed onderworpen is aan een RVV.

Notaris moet aan de begunstigden van het RVV de gelegenheid geven om hun voorkooprecht uit te oefenen. De kennisgeving bevat alle essentiële elementen, zoals de prijs en verkoopsvoorwaarden, die de begunstigde in staat moet stellen de uitoefening van zijn recht van voorkoop met kennis van zaken te beoordelen. De verwijzing naar de decretale bepalingen waarin het recht van voorkoop is vastgelegd of specificatie van het van toepassing zijnde RVV, is vanzelfsprekend ook een essentieel element opdat de begunstigde met kennis van zaken kan beslissen over de al dan niet uitoefening. De loutere mededeling dat de eigenaar het voornemen heeft een met een voorkooprecht bezwaard goed te verkopen, volstaat derhalve niet.

De notaris is als instrumenterende ambtenaar de enige bevoegde persoon om het voorkooprecht aan te bieden en de uitoefening te ontvangen. Het is dan ook de notaris die het bestaan van het voorkooprecht moet onderzoeken en de vormvoorwaarden moet toepassen (*Logghe F., "Juridische contouren van de wettelijke en conventionele voorkooprechten", in Not. Fisc. M., 2000, 6, p131*).

