



Ministerieel besluit inzake het beroep ingediend door [REDACTED]  
[REDACTED] tegen het besluit van de Toezichthouder van 21 juni 2017, houdende vernietiging van de  
beslissing van het directiecomité van 12 juni 2017 tot uitoefening van het voorkeepsrecht op een pand  
gelegen te [REDACTED]

Uitspraak nr. WB-609-01-80-01

DE VLAAMSE MINISTER VAN BINNENLANDS BESTUUR, INBURGERING, WONEN, GELIJKE KANSEN EN  
ARMOEDEBESTRIJDING

Gelet op artikel 29 bis, §5 van het decreet van 15 juli 1997, houdende de Vlaamse Wooncode;  
Gelet op artikel 8 van het besluit van de Vlaamse Regering van 23 december 2011 houdende de  
organisatie van het toezicht, vermeld in artikel 29 bis van de Vlaamse Wooncode;

In zake: de sociale huisvestingsmaatschappij [REDACTED]  
met zetel gevestigd [REDACTED]

#### I. Voorwerp van het beroep

- Op 28 april 2017 bekwam [REDACTED] via het e-voorkeepsloket een aanbod tot uitoefening van het recht van voorkeepsrecht in de zin van artikel 85 van de Vlaamse Wooncode op een woonhuis met tuin en hoortand gelegen te [REDACTED] voor 210.000 euro. Het directiecomité, bevoegd voor de uitoefening van het voorkeepsrecht krachtens het huishoudelijk reglement, had pas een eerstvolgende vergadering voorzien op 11 september 2017. De directieleden werden daardoor individueel elektronisch bevestigd en op 12 juni 2017 betuigden alle directieleden hun akkoord over de uitoefening van het voorkeepsrecht.
- De beslissing van het directiecomité van 12 juni 2017 wordt op 16 juni 2017 aan de toezichthouder bezorgd. Op 21 juni 2017 vernietigt de toezichthouder de beslissing van het directiecomité van 12 juni 2017. De vernietigingsbeslissing wordt per aangetekende brief van diezelfde dag verzonden.
- Bij aangetekende brief van 17 juli 2017, toegekomen bij het agentschap Wonen-Vlaanderen – afdeling Woonbeleid- op 18 juli 2017, tekenen [REDACTED] directeur en [REDACTED] voorzitter, beroep aan tegen de vernietigingsbeslissing van Toezicht van 21 juni 2017

"daar [REDACTED] de wetgeving terecht heeft toegepast bij de uitoefening van haar voorkooprecht."

## II. Ontvankelijkheid van het beroep

- De toezichthouder vernietigt de beslissing van het directiecomité van 12 juni 2017 bij brief van 21 juni 2017. Het aangetekende beroep d.d. 17 juli 2017, toegekomen op 18 juli 2017, is tijdig ingesteld binnen de dertig kalenderdagen (art. 29bis, §5 VWC).
- Het beroep werd aangetekend bezorgd bij de minister van Wonen op het adres van het agentschap Wonen-Vlaanderen (art. 8 BVR 23 december 2011)<sup>1</sup>. Het beroep is op het juiste adres en aan de bevoegde minister gericht.

Conclusie: het beroep is ontvankelijk.

## III. Felten

- Op 27 april 2017 ondertekenden [REDACTED] een onderhandse akte houdende de aankoop van een woning gelegen te [REDACTED]
- Via het e-voorkooploket ontving [REDACTED] op 28 april 2017 een aanbod tot aankoop van deze woning met tuin en hoiland voor een totale oppervlakte van 36 are 80 centiare.
- Na onderzoek komt [REDACTED] tot het besluit dat er mogelijkheden zijn die de kostprijs (210.000 euro) rechtvaardigen.
- Op 12 juni 2017 betuigen alle directieleden, hiertoe gemachtigd door het huishoudelijk reglement, na elektronische bevraging hun akkoord met de volgende beslissing:  
*"Gelet op het feit dat [REDACTED] op 28/04/2017 via het e-voorkooploket een voorkoop kreeg op een woonhuis met tuin en hoiland gelegen te [REDACTED] voor 210.000 euro;  
Gelet op het feit dat er in mei 2017 contact werd opgenomen met de gemeente [REDACTED] om na te kijken wat er mogelijk was met het perceel en of het zinvol was om uit te oefenen;  
Dat begin juni 2017 pas duidelijk was dat er mogelijkheden zijn die de kostprijs rechtvaardigen;  
Dat er dan ook werd nagekeken of dit financieel voor de maatschappij haalbaar was;  
Dat de bevoegdheid om het decretaal voorkooprecht uit te oefenen door de Raad van Bestuur gedelegeerd werd aan het Directiecomité (huishoudelijk reglement artikel 6);  
Dat in urgente gevallen er nog uitzonderingsmogelijkheden zijn (zie huishoudelijk reglement artikel 6);  
Dat gelet op het feit dat het Directiecomité pas opnieuw samenkomt op 11/09/2017 en het voorkooprecht dient te worden uitgeoefend voor eind juni 2017, er navraag werd gedaan bij alle directieleden of het voorkooprecht mocht worden uitgeoefend;  
Dat op 12/06/2017 alle directieleden hun akkoord hebben betuigd;  
Dat om die reden het voorkooprecht mag worden uitgeoefend;*

<sup>1</sup> Artikel 8 van het besluit van de Vlaamse Regering van 23 december 2011 houdende de organisatie van het toezicht, vermeld in art. 29bis van de Vlaamse Wooncode.

*Deze beslissing zal ter bekrachtiging worden voorgelegd op de eerstvolgende Raad van Bestuur".*

- Bij aangetekend schrijven van 21 juni 2017 bracht de toezichthouder zijn vernietigingsbeslissing van dezelfde datum met betrekking tot dit besluit ter kennis van [REDACTED].
- Bij aangetekende brief van 17 juli 2017, toegekomen op 18 juli 2017, tekent [REDACTED] beroep aan tegen de "vernietiging Toezicht van beslissing directieleden dd 12 juni 2017".

#### IV. Onderzoek van de middelen

##### Standpunt van de toezichthouder

De toezichthouder motiveert de vernietigingsbeslissing als volgt:

*"Bij de uitoefening van het voorkeepsrecht moet u als sociale huisvestingsmaatschappij rekening houden met de bepalingen vermeld in artikel 85 e.v. van de Vlaamse Wooncode (VWC).*

*Artikel 85, §1, lid 4, 4° VWC stelt dat het recht van voorkoop uitgesloten is voor de aankoop van een eerste woning op voorwaarde dat de verkrijgers geen andere woning of perceel bestemd voor woningbouw in volle eigendom of vruchtgebruik hebben. In de toelichting van het decreet van 29/02/2008 houdende wijziging van artikel 85 van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, wordt beklemtoond dat de voormelde uitzondering tot uitoefening van het voorkeepsrecht geldt voor de eerste gezinswoning.*

*Uw SHM oefende het voorkeepsrecht uit nadat [REDACTED] de betrokken woning wensten aan te kopen. [REDACTED] was in het verleden eigenaar van een woning gelegen in de [REDACTED].*

*Uit een bevraging van de KSZ blijkt dat :*

- [REDACTED] wettelijk samenwonend zijn;
- [REDACTED] momenteel geen andere woning of perceel bestemd voor woningbouw in eigendom of vruchtgebruik hebben;
- [REDACTED] nooit gedomicilleerd was in de [REDACTED].

*Hieruit kan afgeleid worden dat [REDACTED] in het verleden geen eigenaar geweest zijn van een gezamenlijke gezinswoning.*

*De gewenste aankoop door [REDACTED] kan bijgevolg aanzien worden als de aankoop van een eerste (gezins-)woning zoals vermeld in artikel 85, §1, lid 4, 4° VWC waardoor de uitzonderingsgrond voor de uitoefening van het voorkeepsrecht van toepassing is. Uw SHM had bijgevolg het voorkeepsrecht niet kunnen uitoefenen.*

*Bijkomend wordt vastgesteld dat in de beslissing van uw directiecomité van 12 juni 2017 niet wordt aangegeven wat de concrete plannen zijn met het bewuste pand/perceel, hoe u zich engageert als SHM om aan het betrokken pand of perceel binnen een relatief korte termijn als sociale woning aan het doelpubliek aan te bieden. In de voormelde toelichting bij het decreet van 29/02/2008 houdende wijziging van artikel 85 van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode wordt hier expliciet naar verwezen."*

##### Standpunt van de sociale huisvestingsmaatschappij

- [REDACTED] kreeg op 28 april 2017 via het e-voorkeepsloket een aanbod tot aankoop van het woonhuis met tuin en hoolland gelegen te [REDACTED] met een totale oppervlakte van 36 are 80 centiare, voor 210.000 euro.

In mei 2017 werd contact opgenomen met de gemeente [REDACTED] -een zgn. 2B gemeente die in het kader van het haar opgelegde bindend sociaal objectief gehouden is tot een inhaalbeweging voor de realisatie van een minimum aantal sociale woningen op haar grondgebied. In overleg werd nagegaan wat mogelijk was met het perceel en of het zinvol was het voorkeepsrecht uit te oefenen. Begin juni was duidelijk dat er mogelijkheden waren die de kostprijs rechtvaardigden, na nazicht van de financiële haalbaarheid.

- Op 12 juni 2017 betuigden alle directieleden van de SHM hun akkoord om het voorkeepsrecht uit te oefenen waardoor de maatschappij tegen ten laatste 2025 vijf nieuwe afgewerkte sociale woningen in portefeuille kon krijgen.
- Na de uitoefening van het voorkeepsrecht werd de SHM gecontacteerd door de oorspronkelijke kopers. Volgens hun bewering zou de notaris hen gezegd hebben dat het voorkeepsrecht diende te worden aangeboden, maar dat dit niet zou worden uitgeoefend. De SHM heeft vervolgens de VMSW gecontacteerd om na te gaan of het mogelijk was af te zien van het rechtsgeldig uitgeoefende voorkeepsrecht.
- Bij het overleg met de VMSW is de vraag gerezen of de notaris rekening had gehouden met de uitzonderingsclausule van artikel 85, §1, vierde lid, 4°, VWC.  
Het decreet van 25 mei 2007 houdende de harmonisering van de procedures van voorkeepsrechten voorziet dat de instrumenterende ambtenaar het Vlaams voorkeepsrecht aanbiedt bij het e-voorkeepsloket waarbij geen melding dient gemaakt van de identiteit van de oorspronkelijke kopers (art. 12, §1-2). Bovendien legt dit decreet de instrumenterende notaris op het ontwerp van de oorspronkelijke authentieke akte mee te delen, "*waarbij alleen de identiteit van de kopers opengelaten wordt*". Een SHM is hierdoor niet in de mogelijkheid te onderzoeken of de oorspronkelijke verkrijgers geen andere woning of ander perceel, bestemd voor woningbouw volledig in volle eigendom of volledig in vruchtgebruik hadden op het ogenblik van het sluiten van de overeenkomst tot koop (cfr. art. 85, §1, vierde lid, 4° VWC). Vermits de notaris om redenen van privacy geen mededeling mag doen van de identiteit van de oorspronkelijke kopers, is de notaris verantwoordelijke voor de controle van de correctheid van de uitzonderingsgrond.  
Enkel als de notaris oordeelt dat het voorkeepsrecht van toepassing is, dient hij dit aan te bieden aan het e-voorkeepsloket.  
Vermits het voorkeepsrecht werd aangeboden door de notaris kon de SHM rechtsgeldig het voorkeepsrecht uitoefenen.
- Omwille van de onmogelijkheid in hoofde van de SHM om de uitzonderingsgrond van het voorkeepsrecht te controleren, kon de toezichthouder zijn beslissing tot vernietiging van de beslissing van de directieraad van 12 juni 2017 niet wettig motiveren vanuit de verplichting voor de SHM om bij het uitoefenen van het voorkeepsrecht rekening te houden met de uitsluitingsgrond van artikel 85, §1, lid 4, 4° VWC. Het standpunt van toezicht is manifest in strijd met de regelgeving. Dergelijk standpunt zou een wijziging van de regelgeving vergen.
- Voorafgaand aan de uitoefening van het voorkeepsrecht heeft [REDACTED] overlegd met de gemeente [REDACTED] een zgn. 2 B gemeente die verplicht is tot het realiseren van bijkomend sociaal woonaanbod op basis van het haar opgelegde sociaal objectief (cfr. art. 4.1.2 t.e.m. art. 4.1.4 van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid). Daarbij werd de haalbaarheid van de realisatie van bijkomend sociaal woonaanbod bekeken, ook intern financieel.
- Het argument van Toezicht dat het directiecomité in de beslissing van 12 juni 2017 niet aangaf wat de concrete plannen waren met het bewuste pand/perceel en hoe de SHM zich zou engageren om het pand of perceel binnen een relatief korte termijn als sociale woning aan het doelpubliek aan te bieden, is onterecht. Voor dat argument verwijst de toezichthouder naar de

toelichting bij het voorstel van het decreet van 29 februari 2008 houdende wijziging van artikel 85 van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode wat het voorkeurecht betreft (*Parl.St.* VI, Parl., 2006-2007, nr. 1261/1). Het is niet de taak van de SHM om de voorbereidende werken van artikel 85 van de Vlaamse Wooncode te bestuderen. Artikel 12, §2 en artikel 13 alinea 2 van Harmonisatiedecreet hebben tot gevolg dat een SHM geen kennis heeft van de identiteit van de oorspronkelijke kopers en daardoor de uitzonderingsclausule niet kan onderzoeken.

- Bij gebrek aan voldoende argumenten verzoekt Volkswoningbouw cvba vast te stellen dat de SHM de wetgeving terecht heeft toegepast en verzoekt de minister het beroep ontvankelijk en gegrond te verklaren.

### Beoordeling

#### 1. Het bestaan van een voorkeurecht

Het oorspronkelijk ontwerp van verkoopakte betreffende het huis met tuin en achtergelegen hooiland, gelegen aan de [REDACTED] met [REDACTED] als kopers, is ondertekend op 27 april 2017.

Blijkens bijkomende informatie meegedeeld door het kantoor van notarissen [REDACTED] [REDACTED] (mail 1 augustus 2017), had [REDACTED] bij akte van 14 november 2016 afstand gedaan van al zijn rechten in het onroerend goed aan de [REDACTED] [REDACTED] beschikken geen van beiden over een andere woning of perceel bestemd voor woningbouw volledig in volle eigendom of volledig in vruchtgebruik, op de dag van het sluiten van de verkoopovereenkomst.

Artikel 85, §1, vierde lid, 4°, Vlaamse Wooncode valt te begrijpen als de aankoop van een 'enigste' gezinswoning door een alleenstaande of een gezin, zoals blijkt uit de verdere bepaling "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" (*Parl. St.*, VI, Parl. 2006-2007, nr. 1261/1, p. 5). Zoals blijkt uit de bewoordingen van dat artikel, dient de hoedanigheid van eigenaar te worden beoordeeld "op de dag van het sluiten van de koop". Het volstaat dus na te gaan of de koper(s) op de dag van de koop al dan niet over een eigen woning of bouwgrond beschikken.

Op de dag van het afsluiten van de oorspronkelijke verkoopovereenkomst was bijgevolg niet voldaan aan de vereisten voor het bestaan van een voorkeurecht op basis van artikel 85 Vlaamse Wooncode. Er was immers voldaan aan de uitsluitingsgrond van artikel 85, §1, vierde lid, 4° Vlaamse Wooncode. Daarmee staat vast dat de notaris geen voorkeurecht op basis van artikel 85 Vlaamse Wooncode diende aan te bieden via het e-voorkeurecht.

#### 2. De uitoefening van het voorkeurecht door Volkswoningbouw cvba

Artikel 12, §2 van het Harmonisatiedecreet voorziet niet dat in het aanbod door de instrumenterende ambtenaar, melding dient gemaakt te worden van de identiteit van de oorspronkelijke kopers. Artikel 13, tweede lid van dit decreet voorziet uitdrukkelijk dat bij mededeling van het ontwerp van de authentieke verkoopakte door de instrumenterende ambtenaar "alleen de identiteit van de koper opengelaten wordt".

Bij de onterechte aanbieding van het voorkeoprecht was het voor de SHM onmogelijk de toepasselijkheid van de uitsluitingsgronden, gebaseerd op de vermogensrechten van de oorspronkelijke kopers, te controleren. Omwille van de decretale weglatingen die tot doel hebben de privacy van de kopers te beschermen, dient de SHM te vertrouwen op het aanbod van het goed aan het e-voorkeoploket door de notaris. De SHM is decretaal uitgesloten van de mogelijkheid een onderzoek te verrichten naar de uitsluitingsgrond van artikel 85, §1, vierde lid, 4° Vlaamse Wooncode. Na de bezorging van het aanbod aan de SHM als begunstigde, kon het directiecomité van Volkswoningbouw cvba er op vertrouwen dat op wettelijke wijze een beslissing tot uitoefening van het voorkeoprecht kon worden genomen.

██████████ beging dus geen fout door het haar foutief aangeboden voorkeoprecht uit te oefenen.

### 3. De gevolgen van het foutief aanbieden van het voorkeoprecht door de notaris

Zoals blijkt uit punt 1, dient vastgesteld te worden dat het voorkeoprecht ten onrechte werd aangeboden omdat op het ogenblik van de oorspronkelijke verkoop de kopers geen volle eigenaars of vruchtgebruikers waren van een ander onroerend goed. Het betrof voor hun gezin de aankoop van hun eerste (gezins)woning.

De beslissing van het directiecomité van ██████████ was gebaseerd op een aanbod door het e-voorkeoploket waarvoor de onderliggende voorwaarden niet aanwezig waren. De rechtsgrond hiertoe ontbrak.

De bepalingen van de Vlaamse Wooncode geven uitvoering aan het grondrecht op wonen (zie daarvoor artikel 23 van de Grondwet en artikel 3 van de Vlaamse Wooncode) en zijn bijgevolg van openbare orde. De uitoefening van het voorkeoprecht is strijdig met artikel 85 van de Vlaamse Wooncode, heeft bijgevolg een ongeoorloofde oorzaak en is daardoor absoluut nietig (zie daarvoor artikel 6 en 1131-1133 van het Burgerlijk Wetboek).

Op basis van artikel 13, vierde lid Harmonisatiedecreet is de verkoop aan de begunstigde van het voorkeoprecht (*in casu* ██████████) voltrokken zodra de kennisgeving van aanvaarding naar de instrumenterende ambtenaar is verzonden. De tot stand gekomen verkoop heeft echter zoals gesteld een ongeoorloofde oorzaak en is daardoor absoluut nietig.

Door de vernietiging van de beslissing tot uitoefening van het voorkeoprecht wordt vermeden dat de nietige verkoop tot stand komt, aangezien door de vernietiging de beslissing tot uitoefening van het voorkeoprecht met terugwerkende kracht uit het rechtsverkeer wordt verwijderd. Dit biedt de beste rechtsbescherming aan de kopers van de woning waarop ten onrechte het voorkeoprecht werd uitgeoefend. Om deze reden dient de vernietiging door de toezichthouder bevestigd te worden.

De andere argumenten van ██████████, zoals aangehaald in het beroepschrift, zijn niet van die aard anders te moeten oordelen.

### BESLUIT:

Het beroep van 17 juli 2017, toegekomen op 18 juli 2017, ingesteld door ██████████, is ontvankelijk, doch ongegrond.

Beroep tot nietigverklaring van dit besluit is mogelijk bij de Raad van State binnen de zestig dagen na de bekendmaking, betekening of kennisname van de beslissing.

Het verzoekschrift wordt ofwel ter post aangetekend verzonden naar de griffie van de Raad van State, Wetenschapsstraat 33 te 1040 Brussel, ofwel wordt het ingediend volgens de elektronische procedure "e-procedure" op de website van de Raad.

Brussel, **01 SEP, 2017**

De Vlaamse minister van Binnenlands Bestuur, Inburgering, Wonen, Gelijke Kansen en  
Armoedebestrijding

A handwritten signature in black ink, consisting of several overlapping loops and lines, positioned above the name Liesbeth HOMANS.

Liesbeth HOMANS