



KAMPENHOUT

KNAP • LANDELIJK • ZORGZAAM

GEMEENTERAAD

Uittreksel uit de notulen van de vergadering van 15 oktober 2026

Aanwezig:	Kris Leaerts, voorzitter Stefan Imbrechts, Edith Grauwels, Helena Molineaux, Marthe Debels, Anne Van Assche, schepenen Rudi Van Ingelgom, Gonda Smetsers, Korneel Lenaerts, Bart Crommelinck, Rudy Peeters, Laura Nevens, Nick Mannaerts, Denise Vander Weyden, William Hanssens, Huguette Kemps, Thomas Vanderick, Sarah Peeters, Els Corbeels, Kurt Schoevaerts, Sonia De Wandeler, Thierry Rom, raadsleden Veerle Van Sweevelt, algemeen directeur
Verontschuldigd:	Stefan Vandevenne, raadslid

Afbakening recht van voorkoop Vlaamse Codex Wonen - besluit

Juridische context

Vlaamse Codex Wonen (VCW) van 2021, artikel 5.76 tot en met 5.78.
Besluit Vlaamse Codex Wonen (BVCW) van 2021, boek 5, deel 6, artikel 5.208 tot en met artikel 5.209.
Decreet van 25 mei 2007 houdende de harmonisering van de procedures van voorkooprechten.
Decreet van 16 juni 2006 betreffende het oprichten van de Vlaamse Grondenbank en houdende wijziging van diverse bepalingen, titel IV, hoofdstuk I, II en VI.

Feiten en beoordeling

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

Het functioneel voorkooprecht op basis van het leegstandsregister, het register van verwaarloosde woningen en gebouwen en de Vlaamse inventaris voor ongeschikte en onbewoonbare woningen (VIVOO) werd geschrapt.

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

Vlabinvest apb kan via dit recht van voorkoop een actief grond- en pandenbeleid voeren in zijn werkingsgebied om te zorgen voor een betaalbaar woonaanbod ten behoeve van modale inkomenstrekkeners.

De begunstigden van het recht van voorkoop zijn, in deze rangorde:

1. de woonmaatschappij
2. Vlabinvest apb
3. de gemeente

Sinds 9 juni 2023 is het de gemeente die een afbakening maakt van percelen en gebouwen waarop het recht van voorkoop van toepassing is. Alleen percelen en gebouwen gelegen in een zone bestemd voor wonen komen in aanmerking.

Artikel 5.76, §3 van de Vlaamse Codex Wonen bepaalt welke onroerende goederen van het recht van voorkoop zijn uitgesloten:

- Woningen die deel uitmaken van een gebouw met meerdere woningen, waarbij de verkoop mede-eigendom doet ontstaan
- Afzonderlijke loten van een goedgekeurde verkaveling die niet in zijn geheel wordt verkocht
- Afzonderlijke garages en staanplaatsen voor fietsen en motorvoertuigen



KAMPENHOUT

KNAP • LANDELIJK • ZORGZAAM

GEMEENTERAAD

- De aankoop van een perceel of een gebouw dat door een of meer natuurlijke personen bestemd zal worden als enige en eigen woning, op voorwaarde dat al die verkrijgers samen geen andere woning of ander perceel, bestemd voor woningbouw, volledig in eigendom of volledig in vruchtgebruik hebben op de dag waarop de overeenkomst tot koop wordt gesloten
- Woningen die verkocht worden door de woonmaatschappijen
- Gronden die ter uitvoering van het gemeentelijk actieprogramma, vermeld in artikel 2.6, tweede lid, verkocht worden met het oog op de verwezenlijking van een sociaal woonaanbod.

De gemaakte afbakening geldt voor maximaal 15 jaar vanaf de inwerkingtreding van het gemeenteraadsbesluit. Zij is pas uitvoerbaar indien de afbakening via het digitaal platform Recht van Voorkoop is aangeleverd en zichtbaar is in het themabestand 'Recht van Voorkoop', te raadplegen via Geopunt.

De afbakening draagt bij tot het realiseren van een sociaal en betaalbaar woningaanbod binnen de gemeente. Het bindend sociaal objectief (BSO) is het minimumaantal sociale huurwoningen dat iedere gemeente moet realiseren op haar grondgebied in de periode van 1 januari 2026 tot en met 31 december 2042. Voor de gemeente Kampenhout bedraagt het BSO, inclusief een eventuele specifieke inhaalbeweging, 90 sociale huurwoningen.

Aangezien er geen BPA's of RUP's in Kampenhout bestaan gericht op het thema wonen is voor de afbakening van het woongebied rekening gehouden met het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan, het provinciaal beleidsplan Ruimte en de gewestplannen. Ook kleinere percelen kunnen interessante opportuniteiten bieden voor het versterken van het sociaal huuraanbod via kleinschalige projecten of omdat ze aansluiten op of aaneenschakelen tot grotere projecten. Daarnaast werd rekening gehouden met de aanwezigheid van bestaande of toekomstige ontwikkelingen voor sociale huisvesting of bescheiden woningaanbod. De afbakening werd opgemaakt in overleg met de woonmaatschappij en Vlabinvest.

Volgende afwegingen hebben geleid tot de afbakening:

Woongebieden (rood op gewestplan):

In Kampenhout zijn er enkel woongebieden in de kernen Kampenhout, Berg en Nederokkerzeel. Kampenhout en Berg worden in het beleidsplan Ruimte Vlaams-Brabant aangeduid als strategische dorpskern, Nederokkerzeel als landelijke dorpskern. Kampenhout en Berg hebben een centrale locatie in de gemeente langs de Haachtsesteenweg met een goede ontsluiting en een goed voorzieningenniveau. De nog niet ontwikkelde inbreidingsgebieden binnen het woongebied in Nederokkerzeel worden in het gemeentelijk ruimtelijke structuurplan omschreven als reservegebieden op korte en middellange termijn. Op deze manier wordt het typerende open karakter van de kern bewaard. Bij de eventuele realisatie op lange termijn (na 2013) van een kleinschalig, inbreidingsgericht project voor sociale huur- en koopwoningen moet met het open karakter rekening gehouden worden. De drie woongebieden worden meegenomen in de afbakening van het recht van voorkoop.

Woonuitbreidingsgebieden (rood-wit raster op gewestplan):

Volgende woonuitbreidingsgebieden zijn reeds (deels) ontwikkeld of worden ontwikkeld voor sociale huisvesting of bescheiden wonen en worden volledig meegenomen in de afbakening:

- Berg: Loverdal
- Kampenhout: Tritsstraat en Zuurhage

Het woonuitbreidingsgebied in Relst (De Hutte) is reeds gerealiseerd maar zonder een huidig sociaal aanbod en wordt niet meegenomen.

De woonuitbreidingsgebieden in Nederokkerzeel zijn gelegen aan de rand van de landelijke dorpskern. Binnen het woongebied zijn nog ontwikkelingsmogelijkheden mogelijk die gelegen zijn binnen de dorpskern (zie woongebieden). Een verdere ontwikkeling buiten de grenzen van het



KAMPENHOUT

KNAP • LANDELIJK • ZORGZAAM

GEMEENTERAAD

woongebied is niet wenselijk. De woonuitbreidingsgebieden worden niet meegenomen in de afbakening.

Het woonuitbreidingsgebied langsheen de Nederokkerzeelstraat maakt de verbinding tussen de strategische dorpskernen van Kampenhout en Berg en is goed gelegen nabij knooppunten voor openbaar vervoer en nabij een hoog voorzieningenniveau. Het woonuitbreidingsgebied wordt meegenomen in de afbakening.

Woonparkgebieden (rood-groen gearceerd op gewestplan):

Kampenhout telt relatief veel woonparkgebieden. Woonparken worden gekenmerkt door grote vrijstaande woningen op ruime percelen in een groene omgeving. De gewestplanvoorschriften voor woonparken verhinderen de bouw van sociale of betaalbare woningen, ondanks dat ze soms centraal gelegen zijn.

De woonparkgebieden worden niet mee opgenomen in de afbakening.

Woongebieden met landelijk karakter (rood-wit gearceerd op gewestplan)

Woongebieden met landelijk karakter zijn typische verspreide woonlinten en worden gekenmerkt door een landelijke, vaak agrarische omgeving. Het gaat dikwijls om gebieden die meer afgelegen zijn en over minder voorzieningen beschikken in de directe omgeving. Het is niet wenselijk om alle woongebieden met landelijk karakter mee op te nemen in de afbakening.

In het provinciaal beleidsplan ruimte Vlaams-Brabant zijn de dorpskernen van Relst en Buken geselecteerd als landelijke dorpskernen. De kernen van Relst en Buken zijn goed ontsloten naar de steenwegen toe en het openbaar vervoer is op wandelafstand beschikbaar. In het zuidelijk kerngebied van Buken zijn al een aantal sociale huisvestingsprojecten aanwezig.

De woongebieden met landelijk karakter worden niet mee opgenomen in de afbakening, uitgezonderd:

- het kerngebied van de landelijke dorpskern Relst ten zuiden van de Haachtsesteenweg
- het kerngebied van de landelijke dorpskern Buken ten zuiden van de Leuvensesteenweg

De territoriale afbakening moet gebeuren per perceel via kadastrale identificatiegegevens, en kan niet via een opsomming van statistische sectoren. Concreet betekent dit dat de oplijsting van de perceelnummers (CAPAKEY) ter goedkeuring aan de gemeenteraad moet voorgelegd worden. Indien toekomstige beleidskeuzes, ruimtelijke ontwikkelingen of het nieuwe beleidsplan Ruimte aanleiding geven tot bijkomende opportuniteiten of andere overwegingen, kan deze afbakening worden herzien.

Stemming

Met 15 stemmen voor (Kris Leaerts, Stefan Imbrechts, Edith Grauwels, Helena Molineaux, Marthe Debels, Anne Van Assche, Bart Crommelinck, Rudy Peeters, Laura Nevens, William Hanssens, Thomas Vanderick, Sarah Peeters, Els Corbeels, Kurt Schoevaerts, Sonia De Wandeler), 7 stemmen tegen (Rudi Van Ingelgom, Gonda Smetsers, Korneel Lenaerts, Nick Mannaerts, Denise Vander Weyden, Huguette Kemps, Thierry Rom)

Besluit

Art. 1: De gemeenteraad stelt het recht van voorkoop, soorttype Vlaamse Codex Wonen, in op de percelen zoals bijgevoegd als bijlage (CAPAKEY recht van voorkoop).

Art. 2: De bijlage maakt integraal deel uit van deze beslissing.



KAMPENHOUT

KNAP • LANDELIJK • ZORGZAAM

GEMEENTERAAD

Art. 3: Deze territoriale afbakening wordt opgeladen in de door de Vlaamse overheid ter beschikking gestelde applicatie.

Namens de gemeenteraad,

Veerle Van Sweevelt
(get.) algemeen directeur

Kris Leaerts
(get.) voorzitter

Voor eensluidend uittreksel,

[SIG01]

[SIG02]