

Brussels Gewest eist voorkooprecht op 29.000 percelen



De Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij oefende vorig jaar een voorkooprecht uit op het pand in Schaarbeek dat lange tijd door asielzoekers werd gekraakt. ©Kristof Vadino

LUKAS VANACKER | 15 maart 2023 18:18

De Brusselse regering wil in 2024 een veralgemeend voorkooprecht op bebouwde terreinen in het Hoofdstedelijk Gewest invoeren. Dat bleek op de vastgoedbeurs Mipim in Cannes.

De Brusselse regering zet door met haar voorstel om een algemeen voorkooprecht in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest te lanceren. Volgens de plannen, die de regering in februari in tweede lezing goedkeurde, kunnen Brusselse overheden binnenkort een voorkooprecht uitoefenen op 28.800 percelen in het gewest. Dat bleek op een presentatie van het urbanismeagentschap Urban.brussels woensdag op de vastgoedbeurs Mipim in Cannes.

Volgens de geldende regels hebben de Brusselse overheden een voorkooprecht op 17 gebouwen. De regering vindt dat ze te weinig hefboomen heeft om de bouw van 'publieke en vooral sociale woningen' aan te zwengelen, al jaren een pijnpunt in het bevolkingsrijke gewest. De regering wil het voorkooprecht - tegen marktprijzen - ook gebruiken om binnenterreinen van huizenblokken te 'ontdichten'.

In Cannes beklemtoonde Urban.brussels dat de impact van de nieuwe regels beperkt is. Behalve de 19 gemeenten kan maar een handvol gewestelijke agentschappen het instrument gebruiken. Het veralgemeende voorkooprecht zal alleen gelden op bebouwde terreinen van minstens 500 vierkante meter. En het aantal panden dat in aanmerking komt, is beperkt tot 28.800. 'Het Brussels Gewest heeft niet de intentie noch de middelen om alles te kopen', zegt Philippe Piereuse, directeur stedelijke herwaardering bij Urban.brussels. 'Het gaat om de eenvoudige mogelijkheid punctueel opportuniteiten te grijpen, als de budgettaire en politieke toestand het mogelijk maken.'

500

Het veralgemeende voorkooprecht in Brussel zal alleen op bebouwde terreinen van minstens 500 vierkante meter gelden.

De nieuwe regels, waarover de Raad van State nog advies moet geven, moeten in de eerste helft van het verkiezingsjaar 2024 in werking treden. De Beroepsvereniging van de Vastgoedsector (BVS) toont zich zeer kritisch over de plannen. 'Dit is oneerlijke concurrentie', zegt topman Olivier Carrette. 'Het is niet aan de overheid om onze projecten af te snoepen. Het is vandaag al zo moeilijk in Brussel gronden te vinden. Dat creëert een zeer slechte sfeer rond het investeringsklimaat.'

Schaarbeek

De lancering valt net op het moment dat de Brusselse regering overhoop ligt over het braakliggende terrein Josaphat, waar de PS woningen wil bouwen en de groenen groene ruimte willen bewaren. Tegelijk ergeren projectontwikkelaars zich al jaren aan de moeilijkheid om in Brussel vastgoedprojecten van de grond te krijgen door de lange vergunningsprocedures en de regelmatige beroepsprocedures.

Een recent voorbeeld in Schaarbeek boezemt de vastgoedsector serieus schrik in. In de Paleizenstraat kochten de vastgoedbedrijven Banimmo en LIFE vorig jaar het beruchte pand dat lange tijd werd gekraakt door asielzoekers. Maar door een onoplettendheid van de notaris oefende een Brusselse overheid net voor de ondertekening van de akte haar voorkeurrecht uit. Daardoor zullen in de moeilijke buurt achter het Noordstation sociale woningen ontstaan, ontwikkeld door de overheid, in plaats van de hippe woningen voor young professionals die Banimmo en Life in gedachten hadden.

Het is niet aan de overheid om onze projecten af te snoepen.

OLIVIER CARRETTE
BEROEPSVERENIGING VAN DE VASTGOEDSECTOR

Deel op Twitter 

Toch trok de presentatie in Cannes maar een tiental aanwezigen, minder dan het aantal beursgangers dat enkele meter verder aan de bar van de Belgische stand verzamelde. Opmerkelijk was dat de initiatiefnemer van het uitgebreide voorkeurrecht, Brussels minister-president Rudi Vervoort (PS), afwezig was op de presentatie. Volgens zijn adjunct-kabinetschef ontmoette Vervoort in Cannes net delegaties van Marseille en Straatsburg.

Aanvankelijk zou Bety Waknine, de directeur-generaal van de dienst Urban.brussels, de controversiële plannen voorstellen. Maar wegens ziekte stuurde ze haar adjunct Piereuse. 'Ik ben architect van opleiding, dus ik praat niet zoveel over juridische thema's', waarschuwde hij. Om vervolgens 25 minuten lang een juridische tekst in het Frans voor te lezen, staande voor een spandoek met de slogan: 'Brussels: perfectly imperfect'.

De Tijd – 15 maart 2023