

RECHT VAN VOORKOOP

De vraag naar grond is steeds groter dan het aanbod. Die grondschaarste maakt dat in Vlaanderen het grondgebruik wordt onderworpen aan overheidsreglementering. Deze beschikt over verschillende middelen en procedures om onroerende goederen te verwerven en te beheren. Zo beschikt de Vlaamse overheid naast de ingrijpende onteigeningsprocedure in verschillende gevallen over een voorkooprecht op daarmee belaste percelen. Deze voorkooprechten leveren een bijdrage in de verwezenlijking van het algemeen belang (openbaar nut).

Bij de verkoop van de belaste percelen creëren ze een voorrangrecht voor de begunstigten. Bij de verkoop van onroerend goed is de notaris verplicht na te gaan of er een voorkooprecht op het goed rust. Dit betekent dat voor bepaalde eigendommen de verkoop aan derden pas mogelijk is, nadat de overheid haar voorkooprecht niet heeft uitgeoefend.

De Vlaamse overheid heeft in bepaalde gebieden een 'recht van voorkoop'. Als de overheid dit recht uitoefent, verwerft zij in de plaats van de kandidaat-koper de aangeboden onroerende goederen. Zij koopt dan tegen de prijs en de voorwaarden van de kandidaat-koper.

Rechten van voorkoop zijn voor de overheidsinstellingen een instrument om hun opdracht van openbaar nut te realiseren op hun werkingsdomein. Domeinen waarop rechten van voorkoop gelden zijn onder meer: het natuurbehoud, de ruilverkaveling, de ruimtelijke ordening, het woonbeleid, het waterbeleid, de scheepvaart, ...

In een gebied waar het voorkooprecht speelt, mag een eigenaar alleen verkopen nadat hij de begunstigten van het voorkooprecht de gelegenheid heeft gegeven hun recht uit te oefenen. Om deze voorkooprechten correct te kunnen uitoefenen moeten sinds 1 augustus 2007 alle decretale rechten van voorkoop en het inroepen van de decretale koopplicht gemeld worden op een centraal Meldpunt bij de Vlaamse Grondenbank van de Vlaamse Landmaatschappij (VLM). Het gaat hier enkel over de decretale rechten van voorkoop en niet over de contractuele rechten van voorkoop.