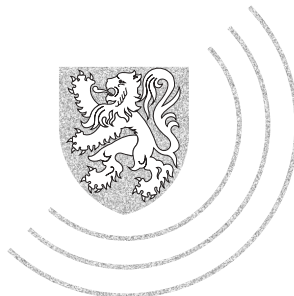


V L A A M S P A R L E M E N T



Zitting 2001-2002

25 februari 2002

VOORSTEL VAN RESOLUTIE

– van de heren Mathieu Boutsen, Jean Geraerts en Pieter Huybrechts –

betreffende de invoering van een legaliteitsattest

VERSLAG

**namens de Commissie voor Leefmilieu, Natuurbehoud en Ruimtelijke Ordening
uitgebracht door mevrouw Marleen Van den Eynde**

Samenstelling van de commissie :

Voorzitter : de heer Jacques Timmermans.

Vaste leden :

de heren Gerald Kindermans, Jan Laurys, Erik Matthijs,
Jef Van Looy ;

de heer Jacques Devolder, mevrouw Dominique Guns, de
heren Patrick Lachaert, Paul Wille ;

de heer Jean Geraerts, mevrouw Marleen Van den Eynde,
de heer Frans Wymeersch ;

de heren Jacky Maes, Jacques Timmermans ;

mevrouw Isabel Vertriest ;

de heer Jos Bex.

Plaatsvervangers :

de heer Jos De Meyer, mevrouw Gisèle Gardeyn-Debever,
de heren Mark Van der Poorten, Jan Verfaillie ;

de heer Louis Bril, mevrouw Anny De Maght-Aelbrecht,
de heren Guy Sols, Gilbert Van Baelen ;

mevrouw Niki De Gryze, de heren Julien Libreht, Jan
Penris ;

de heren Bruno Tobback, Jan Van Duppen ;

de heer Johan Malcorps ;

de heer Herman Lauwers.

Zie :

627 (2000-2001)

– Nr. 1 : Voorstel van resolutie

INHOUD

	Blz.
I. Toelichting door een indiener van het voorstel van resolutie	4
II. Algemene bespreking	5
III. Stemming	7
Bijlage	
Technische nota van AROHM naar aanleiding van het voorstel van resolutie betreffende de invoering van een legaliteitsattest	10

DAMES EN HEREN,

De Commissie voor Leefmilieu, Natuurbehoud en Ruimtelijke Ordening behandelde op 25 oktober 2001, 13 december 2001 en 17 januari 2002 het voorstel van resolutie van de heren Mathieu Boutsen, Jean Geraerts en Pieter Huybrechts betreffende de invoering van een legaliteitsattest.

I. Toelichting door een indiener van het voorstel van resolutie

De heer Mathieu Boutsen licht het voorstel van resolutie toe op 25 oktober 2001. De mogelijke koper van een onroerend goed is weinig of niet geïnformeerd over de mogelijke gebreken. Er zijn geen werkelijke garanties of er al dan niet inbreuken op de bouwwetgeving zijn die op het onroerend goed rusten. De verkoper is niet verplicht dit te melden. De koper is dan volgens de spreker ook niet beschermd tegen de mogelijke kwade trouw van de verkoper van het onroerend goed.

Bij een openbare verkoop van een onroerend goed, kan de notaris aan de verkoper een verklaring vragen voor de onregelmatigheden die hem opvallen aan het onroerend goed. Als er geen zichtbare onregelmatigheden zijn, kan de notaris de verkoper vragen of er een bouwovertrekking rust op het onroerend goed. De verkoper is echter niet verplicht om dit te melden.

De notaris is verplicht om onderzoek te doen naar de stedenbouwkundige voorschriften, waartoe hij de nodige inlichtingen inwint bij het lokale bestuur. De notaris kan niet altijd alle gevraagde stedenbouwkundige voorschriften krijgen. Vaak is er slechts zeer beperkte informatie op de gemeentelijke administratie voorhanden. Soms vermelden de attesten slechts dat er bij de gemeente geen informatie bekend is. Het nieuwe vergunningenregister moet pas worden bijgehouden en geactualiseerd na de volledige inwerkingtreding van het decreet houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening vanaf 1 mei 2005. De notaris kan verder ook de toestand van het onroerend goed vergelijken met de plannen van het kadaster.

Het gevolg is vanzelfsprekend dat als de notaris geen weet heeft van eventuele bouwovertrekkingen die op het onroerend goed rusten, er bij een openbare verkoop dienaangaande niets kan worden vermeld. De eventuele koper kan dus niet volledig worden geïnformeerd. De notaris kan niet verantwoordelijk worden gesteld als er nadien toch

bouwovertrekkingen worden vastgesteld. Als er een veroordeling of een proces-verbaal is en de notaris heeft de stedenbouwkundige vergunningen van het onroerend goed, kan de potentiële koper wel door de notaris worden geïnformeerd. Indien er echter geen informatie beschikbaar is, blijft het risico voor de koper bestaan.

Het ontbreken van plannen staat vaak gelijk met een of andere vorm van illegaliteit die op het onroerend goed rust. Veel kandidaat-kopers zien de werkelijke draagwijdte niet in van het feit dat er een bouwovertrekking is. Er heerst veel onduidelijkheid in hoofde van de kopers, bijvoorbeeld inzake het onroerend goed 'in de oorspronkelijk staat herstellen'.

Als de akte niets vermeldt en/of er is nog geen veroordeling of proces-verbaal, draagt volgens de heer Boutsen de koper de volle verantwoordelijkheid voor alle eventuele bouwovertrekkingen. De koper draagt enkel geen verantwoordelijkheid indien in de stedenbouwkundige akte werd vermeld dat er geen problemen waren en er nadien toch een veroordeling zou volgen voor het onroerend goed in de staat waarin het zich bevindt op het moment van de koop. De koper kan dan een schadevergoeding eisen van de verkoper.

Bij onderhandse verkoop komt in de praktijk de notaris pas tussen als de eigenlijke transactie al tot stand is gekomen. In dergelijke gevallen wordt de notaris enkel gevraagd om de verkoopsovereenkomst officieel te bekrachtigen en wordt er door hem geen onderzoek verricht. De akte zal hierover dan ook niets vermelden, tenzij de partijen dat in de akte uitdrukkelijk hebben laten opnemen. Dit heeft tot gevolg dat alle overtredingen, en bijgevolg ook alle kosten en boetes ten laste van de koper zijn.

In probleemgevallen zal volgens de indieners van het voorstel van resolutie nagenoeg altijd de koper het slachtoffer zijn.

In de huidige regelgeving wordt de koper slechts vanaf 1 mei 2005 voldoende geïnformeerd en bijgevolg beschermd tegen de financiële (en eventuele andere) gevolgen van bouwovertrekkingen die op een onroerend goed rusten. Pas vanaf die datum moet in elke gemeente alle informatie over het verleden van elk onroerend goed beschikbaar zijn.

De heer Boutsen resumeert dat er te weinig (of geen) informatie beschikbaar is. Er is geen informatieverplichting in hoofde van de verkoper en de

koper draagt door die onduidelijkheid de volle verantwoordelijkheid.

Om dit alles te vermijden, stellen de indieners voor om in afwachting van de inwerkingtreding van het vergunningenregister een legaliteitsattest in te voeren teneinde potentiële kopers rechtszekerheid te bieden. Het legaliteitsattest kan, net zoals het bodemattest, door de notaris worden afgeleverd. Het is de bedoeling om op die wijze de koper te beschermen tegen bouwovertradingen die op het onroerend goed rusten wanneer hij het onroerend goed koopt.

Het legaliteitsattest kan worden opgesteld door AROHM, die nu ook het proces-verbaal van vaststelling van bouwovertradingen opstelt. Het attest moet in duidelijke bewoordingen vermelden of er al dan niet bouwovertradingen op het onroerend goed rusten.

Als het attest vermeldt dat het onroerend goed voldoet aan de stedenbouwkundige voorschriften, is de koper volledig beschermd tegen eventuele inbreuken die later zouden worden vastgesteld en die niet het gevolg zijn van werken die hij zelf verrichtte. Indien later toch overtradingen zouden worden vastgesteld, is de overheid volledig verantwoordelijk en kan de schade op de overheid worden verhaald.

Als het attest vermeldt dat er bouw-inbreuken zijn vastgesteld, moet een limitatieve lijst van de overtradingen en een stand van zaken in verband met de procedure, worden opgenomen.

Daarnaast moet het legaliteitsattest melding maken van het feit dat het onroerende goed, na de gewestplanwijziging, al dan niet in natuurgebied is gelegen en dat het onroerende goed, in geval van problemen met de stedenbouwkundige voorschriften, op advies van de gemachtigde ambtenaar al dan niet voor regularisatie vatbaar is. Indien er een proces-verbaal werd opgesteld, moet de gemachtigde ambtenaar contact opnemen met het parket om na te gaan of er sprake is van vervolging.

De kosten van het legaliteitsattest zijn volgens het voorstel van resolutie ten laste van de verkoper.

II. Algemene bespreking

Algemeen

In de vergadering van 25 oktober 2001 stelt de heer Dirk Van Mechelen, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Innovatie, Media en Ruimtelijke Ordening, in een eerste reactie dat in het voorstel van resolutie een aantal inschattingfouten worden gemaakt over de huidige toestand. In het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening zijn reeds een aantal informatieverplichtingen opgenomen. De vergunningenregisters zijn zeer belangrijk bij het verschaffen van informatie aan geïnteresseerde kopers.

De informatieplicht van de notaris is reeds gewijzigd door het decreet van 26 april 2000 houdende wijziging van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening en van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996 (*Parl. St. VI. Parl.*, 1999-2000, nr. 252) waarbij is bepaald dat de informatieplicht in voege treedt zodra de regeling inzake het vergunningenregister volledig tot stand gebracht is. Verder is het de bedoeling om het gedeelte over het vergunningenregister in het decreet van 18 mei 1999 verder te verfijnen.

De minister heeft aan de administratie AROHM een technisch advies over de invoering van een legaliteitsattest gevraagd.

De heer Mathieu Boutsen stelt vast dat het probleem wordt erkend en is verheugd dat er naar een oplossing wordt gezocht.

Opmerkingen van de administratie

In de vergadering van 13 december 2001 geeft de heer Hubert Bloemen, hoofd van de afdeling Bouwinspectie van AROHM, toelichting bij een technische nota die werd opgesteld naar aanleiding van het voorstel van resolutie betreffende de invoering van een legaliteitsattest. De nota is als bijlage bij dit verslag opgenomen.

In de nota wordt ontkend dat er te weinig informatie zou zijn, dat de verkoper geen informatiever-

plichtingen zou hebben en dat de koper de risico's draagt.

In het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening zijn een aantal informatieverplichtingen opgenomen (artikel 137 tot 141 van het decreet). De gemeenten zijn verplicht plannen- en vergunningenregisters op te maken. Het informatiebeleid komt voornamelijk tot uitdrukking in het kader van het vergunningenregister. De ruimtelijke ordening is gebaseerd op een vergunningensysteem. Bouwovertredingen worden slechts bekend op het moment van de vaststelling ervan. Wanneer inbreuken worden vastgesteld, wordt proces-verbaal opgesteld, al dan niet gevolgd door een dagvaarding. De dagvaardingen en gerechtelijke uitspraken zijn ook bekend, aangezien ze bewaard worden bij de hypotheekbewaarder. Er is in feite dus reeds in een publicitair systeem voorzien.

Ook het tweede argument, dat de verkoper geen informatieplicht heeft, wordt weerlegd. De koper is beschermd tegen de kwade trouw van de verkoper. Artikel 141 van het decreet van 18 mei 1999 bepaalt dat iedereen die een onderhandse akte van verkoop of van verhuring voor meer dan negen jaar van een onroerend goed en van vestiging van erfpacht of opstal opmaakt, moet vermelden of er voor het onroerend goed een stedenbouwkundige vergunning is uitgereikt en moet de meest recente stedenbouwkundige bestemming van dit onroerend goed met de benamingen gebruikt in het plannenregister overnemen.

Daarnaast kan de koper te goeder trouw desgevallend op basis van artikel 162 van het decreet van 18 mei 1999 de koop laten vernietigen. Omdat de decreetgever beseft heeft dat de informatie in het vergunningenregister belangrijk doch slechts informatief is en geen absolute garantie biedt voor het al dan niet aanwezig zijn van bouw misdrijven, heeft hij ter bescherming van de kopers artikel 162 ingevoegd dat toelaat op vordering van de kopers of huurders de titel van eigendomsverkrijging of huur op kosten van de veroordeelde te vernietigen indien na de koop komt vast te staan dat een goed met een bouw misdrijf werd verkocht. Naast de terugbetaling van de koopsom en de huurgelden, kan de benadeelde koper ook nog schadevergoeding vragen aan de verkoper.

De heer Bloemen stelt dat de verkoper dus verantwoordelijk blijft voor alle mogelijke bouwovertredingen indien de akte niets vermeldt en er geen veroordeling is, in tegenstelling tot de bewering in

de toelichting bij het voorstel van resolutie dat de koper de nadelige gevolgen draagt.

De in het voorstel van resolutie voorgestelde oplossing, waarbij parallel aan het vergunningenregister een nieuw systeem van legaliteitsattesten zou worden ingevoerd, zou zeer veel mankracht vergen. De verbaliserende diensten zouden niet meer voldoende tijd hebben voor de uitoefening van hun kerntaak, namelijk de handhaving van de ruimtelijke ordening.

Het is ook niet vanzelfsprekend dat een controlerende overheid een attest zou uitreiken waarbij wordt verklaard dat het onroerend goed voldoet aan de stedenbouwkundige voorschriften. De spreker wijst op de tendens in het decreet waarbij wordt geprobeerd om een onderscheid te maken tussen de vergunnende en de controlerende, handhavende overheid. Het uitreiken van een dergelijk attest zou in die optiek eerder een taak moeten zijn voor de vergunningverlenende overheid.

Replieken

De heren *Jean Geraerts* en *Mathieu Boutsen* benadrukken dat de in de resolutie voorgestelde oplossing een overgangsmaatregel is. Wanneer de vergunningen- en plannenregisters volledig opgesteld zullen zijn door de gemeenten en het decreet dus volledig wordt uitgevoerd, zal een legaliteitsattest immers niet meer noodzakelijk zijn. De oplossing moet genuanceerd worden in die zin dat niet onmiddellijk alle bouwovertredingen moeten worden geïnventariseerd, maar dat bij de verkoop van een onroerend goed de notaris een vaststelling vraagt aan de bevoegde administratie.

De heer *Jean Geraerts* verduidelijkt dat het voorstel van resolutie niet alleen een oplossing wil voorzien in geval van kwaadwilligheid van de verkoper, maar dat het ook betrekking kan hebben op (ook voor de verkoper) onbekende bouwovertredingen, die na een verloop van tijd worden vastgesteld.

De heer *Herman Lauwers* stelt dat zodra de vergunningenregisters tot stand zijn gebracht, vergelijkingen tussen de vergunning en de reële toestand mogelijk zullen zijn. Een deel van de informatie zal echter nooit gekend zijn en de vergunningenregisters zullen dus nooit sluitend zijn. Er zal bijgevolg steeds enige mate van onzekerheid blijven bestaan.

De *minister* erkent dat de vergunningenregisters vragen oproepen over de waarde van de gemeentelijke archieven. Een volledig historisch archief van

alle vergunningen en adviezen is vrijwel nooit beschikbaar. Bijgevolg moet op voorhand duidelijk vooropgesteld worden welk resultaat wordt beoogd met de vergunningenregisters. De minister is van mening dat een mogelijke oplossing kan worden geboden door het invoeren van een 'as-built'-plan, op te maken door de architect die de bouwwerken opvolgt. Dat attest kan ertoe bijdragen dat de bouwheer zich houdt aan de afgegeven vergunning.

Het is volgens de minister echter niet aangewezen om de opmaak van de vergunningenregisters te vertragen door een bijkomend initiatief in de vorm van een legaliteitsattest. De reeds zwaar belaste administratie heeft noch de tijd, noch de middelen voor een controle bij iedere verkoop. Ter vergelijking verwijst de minister nog naar de door OVAM afgeleverde bodemattesten. Het afleveren van die attesten vraagt de inzet van een groot aantal personeelsleden, en verstrekt bovendien geen uitsluitsel over het al dan niet aanwezig zijn van bodemvervuiling.

Conclusie van de indieners

In de vergadering van 17 januari 2001 vraagt de commissievoorzitter of de indieners het voorstel van resolutie aanhouden na de algemene bespreking.

De heer *Mathieu Boutsen* stelt namens de indieners dat uit de algemene bespreking blijkt dat het vergunningenregister pas een oplossing zal bieden vanaf 1 mei 2005 (bij de volledige inwerkingtreding van het decreet van 18 mei 1999). Het voorstel van resolutie strekt ertoe tijdens de overgangsperiode een oplossing te bieden in de vorm van een legaliteitsattest, attest dat zou worden opgesteld door de bevoegde diensten van het Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap. Om die reden blijven de indieners achter het voorstel van resolutie staan.

III. Stemming

Het voorstel van resolutie wordt verworpen met 8 stemmen tegen 3.

De verslaggever,

Marleen
VAN DEN EYNDE

De voorzitter,

Jacques
TIMMERMANS

BIJLAGE

TECHNISCHE NOTA VAN AROHM NAAR AANLEIDING VAN HET VOORSTEL VAN RESOLUTIE BETREFFENDE DE INVOERING VAN EEN LEGALITEITSATTEST

Plannen- en vergunningenregisters

Het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening verplicht de gemeenten tot de opmaak van plannen- en vergunningenregisters. In het decreet hebben hierop betrekking de volgende artikelen:

"Artikel 92

Het plannenregister is een gegevensbestand, al dan niet geïnformatiseerd, van het hele grondgebied van de gemeente, dat minstens de volgende informatie bevat:

1° de bestemming en de voorschriften zoals vastgelegd in de geldende plannen van aanleg en ruimtelijke uitvoeringsplannen en ontwerpen ervan, zoveel mogelijk per kadastraal perceel, evenals de aanduiding van de delen van de plannen waarop een voorkooprecht geldt en die waarvoor een planbatenheffing verschuldigd is;

2° de rooilijnplannen;

3° de onteigeningsplannen;

[4° de stedenbouwkundige verordeningen, verkavelingsverordeningen en bouwverordeningen;]

5° informatie met betrekking tot de bescherming door andere wetgeving die een gevolg heeft voor het gebruik van de grond in de zin van dit decreet, zoveel mogelijk per kadastraal perceel.

(decreet van 26 april 2000, artikel 15)

De Vlaamse regering stelt een lijst op van de wetgeving en de informatie daaromtrent die moet worden opgenomen in het plannenregister.

Artikel 93

Elke gemeente is verplicht om een plannenregister op te maken, te actualiseren, ter inzage te leggen en er uittreksels uit af te leveren volgens de bepalingen van dit decreet.

De Vlaamse regering kan nadere regels bepalen voor de opmaak en de actualisering van het plannenregister.

Artikel 94

De overheden die belast zijn met het opmaken van de plannen en verordeningen, bedoeld in artikel 92, sturen een eensluidend verklaarde kopie van het deel dat betrekking heeft op het grondgebied van de gemeente, naar het college van burgemeester en schepenen binnen 14 dagen na de voorlopige vaststelling, of de definitieve vaststelling, respectievelijk goedkeuring.

Het college van burgemeester en schepenen moet dit binnen 14 dagen na ontvangst opnemen in het plannenregister.

Artikel 95

Het college van burgemeester en schepenen is verantwoordelijk voor de overeenstemming van het plannenregister met de stukken die meegedeeld worden overeenkomstig artikel 94.

De overheden die overeenkomstig artikel 94 belast zijn met het bezorgen van de hierboven vermelde stukken zijn verantwoordelijk voor de overeenstemming van de meegedeelde plannen en verordeningen met de minuten die ze in hun bezit hebben.

Artikel 96

§ 1. Het vergunningenregister is een geïnformatiseerd gegevensbestand over de perceelsgebonden informatie met betrekking tot de ruimtelijke ordening en de stedenbouw op het grondgebied van een gemeente.

Het bevat voor het hele grondgebied van de gemeente minstens de volgende informatie per kadastraal perceel:

1° het kadastraal nummer, het huisnummer en de straatnaam;

2° een registernummer van de gebouwen en constructies die daarop staan en de functie ervan;

3° de stedenbouwkundige attesten die afgegeven worden;

4° elke aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning en de identiteit van de aanvrager;

5° elke aanvraag voor een verkavelingsvergunning en de identiteit van de aanvrager;

6° elke beslissing met betrekking tot die vergunningen, ook de stilzwijgende beslissingen, in eerste aanleg, beroep, schorsing of vernietiging, en de identiteit van degene die in beroep gaat;

7° het verval van een stedenbouwkundige vergunning of verkavelingsvergunning;

8° de vermelding van elk proces-verbaal dat opgemaakt wordt met betrekking tot inbreuken op dit decreet, het verdere gevolg dat aan deze processen-verbaal gegeven wordt, iedere gerechtelijke uitspraak en de uitvoering van de herstelmaatregelen;

9° de vermelding van elk rechtsmiddel dat aangewend wordt, iedere schorsing, de uitspraken en het gevolg dat daaraan gegeven wordt;

10° het verschuldigd zijn van een planbatenheffing en bewijs van betaling van de planbatenheffing.

§ 2. De Vlaamse regering kan bepalen dat de gemeente ook bijkomende ruimtelijke gegevens in het vergunningenregister dient op te nemen.

§ 3. De gegevens bedoeld in §§ 1 en 2 moeten worden opgenomen in het vergunningenregister binnen 5 werkdagen nadat de beslissing door het college van burgemeester en schepenen werd genomen, of binnen 5 werkdagen na ontvangst van de informatie in kwestie.

De overheden die beslissingen nemen in verband met de vergunningverlening in het kader van dit decreet sturen ambtshalve een kopie van elke beslissing naar het college van burgemeester en schepenen van de gemeente waar het betrokken onroerend goed gelegen is.

De overheden die betrokken zijn in een procedure die betrekking heeft op een betwisting in het kader van dit decreet sturen ambtshalve een kopie van elke dagvaarding of verzoekschrift, elke voorziening in hoger beroep of in cassatie, naar het college van burgemeester en schepenen van de gemeente waar het betrokken onroerend goed gelegen is. Iedere in de zaak gewezen beslissing wordt ambtshalve doorgestuurd naar het college van burgemeester en schepenen van de gemeente waar het betrokken onroerend goed gelegen is.

De overheden die belast zijn met het bezorgen van de hierboven vermelde stukken, zijn verantwoordelijk voor de overeenstemming van de meegedeelde informatie met de stukken die ze in hun bezit hebben.

§ 4. Constructies waarvan door enig bewijsmiddel wordt aangetoond dat ze gebouwd zijn voor de inwerkingtreding van de wet van 29 maart 1962 houdende organisatie van de ruimtelijke ordening en van de stedenbouw, krijgen in

het vergunningenregister de vermelding dat er een vermoeden bestaat dat de constructie als vergund moet worden beschouwd.

Artikel 97

Elke gemeente is verplicht om een vergunningenregister op te maken, te actualiseren, ter inzage te houden van elkeen en er uittreksels, met de informatie die is bepaald in artikel 96, § 1, uit af te leveren volgens de bepalingen van dit decreet.

De Vlaamse regering kan nadere regels bepalen voor de opmaak en de actualisering van het vergunningenregister.

Artikel 98

Het college van burgemeester en schepenen is verantwoordelijk voor de overeenstemming van het vergunningenregister met de stukken die erin moeten worden opgenomen.

Artikel 190

[Het plannenregister moet door elke gemeente opgemaakt worden en door de gemeenteraad vastgesteld worden binnen een jaar na de inwerkingtreding van dit decreet. Een afschrift van dat plannenregister wordt gezonden naar de planologische ambtenaar. Binnen het daaropvolgend jaar brengt de planologische ambtenaar bij de Vlaamse regering verslag uit over het plannenregister. De Vlaamse regering neemt binnen 120 dagen na ontvangst van dit verslag een beslissing inzake de conformverklaring van het plannenregister en stuurt die beslissing naar het college van burgemeester en schepenen binnen tien dagen na de beslissing.

Binnen 90 dagen na de inwerkingtreding van dit decreet moet iedere gemeenteraad een gemotiveerd voorstel sturen naar de planologische ambtenaar waarin hij met betrekking tot de bijzondere en algemene plannen van aanleg, met inbegrip van de in uitvoering van deze plannen opgemaakte onteigeningsplannen, ruilverkavelings- en herverkavelingsplannen, die definitief goedgekeurd of geheel of gedeeltelijk gewijzigd werden vóór de inwerkingtreding van het besluit of de besluiten die het gewestplan hebben vastgesteld, aangeeft of de gemeente die al dan niet, geheel of gedeeltelijk, wenst te behouden in het plannenregister. Dit voorstel heeft echter slechts betrekking op die bijzondere en algemene plannen of delen ervan, die niet in strijd zijn met het later vastgestelde gewestplan. De planologische ambtenaar brengt over het voorstel een advies uit aan de Vlaamse regering binnen 150 dagen na de inwerkingtreding van dit decreet. De Vlaamse regering beslist binnen 30 dagen na ontvangst van dit advies, welke plannen of delen van plannen behouden worden in het plannenregister. Als de Vlaamse regering afwijkt van het voorstel van de gemeente, is haar beslissing gemotiveerd. De Vlaamse regering stuurt haar beslissing onverwijld naar het college van burgemeester en schepenen, dat zorgt voor de opname van de te behouden plannen of delen van plannen in het plannenregister.

De Vlaamse regering publiceert haar beslissing omtrent het behoud van plannen of delen van plannen in het plannenregister bij uittreksel in het Belgisch Staatsblad.]

(decreet van 26 april 2000, artikel 46)

Artikel 191

§ 1. Het ontwerp van vergunningenregister moet door elke gemeente opgemaakt worden binnen een jaar na de inwerkingtreding van dit decreet. Dat ontwerp wordt bezorgd aan de [gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar].

(decreet van 26 april 2000, artikel 54)

De Vlaamse regering kan op gemotiveerd verzoek van de gemeente de termijn van een jaar eenmalig verlengen met een jaar.

Het ontwerp van vergunningsregister bevat volgende gegevens, zoveel mogelijk per kadastraal perceel en voor zover beschikbaar:

1° het kadastraal nummer, het huisnummer en de straatnaam;

2° een registernummer van de gebouwen en de constructies die daarop staan en de functie ervan;

3° de bouwvergunningen en verkavelingsvergunningen die verleend werden met toepassing van de bestaande wettelijke voorschriften, de identiteit van de vergunninghouder, en de vermelding of die vergunningen al dan niet geheel of gedeeltelijk vervallen zijn;

4° voor de verkavelingsvergunningen die dateren van vóór 22 december 1970 wordt aangeduid of de verkaveling geheel of gedeeltelijk vervallen is, en indien de verkavelingsvergunning niet vervallen is wordt vermeld op welke rechtsgrond het niet-verval van de vergunning voor de onbebouwde percelen gebaseerd is;

[5° de na 1 mei 1999 verleende stedenbouwkundige attesten nummer 2;]

(decreet van 8 december 2000, artikel 20)

6° de vermelding van processen-verbaal die opgemaakt werden met betrekking tot inbreuken op de wetgeving inzake de ruimtelijke ordening en de stedenbouw, van iedere gerechtelijke uitspraak en van de uitvoering van de herstelmaatregelen;

7° de vermelding van elk rechtsmiddel dat aangewend wordt, van iedere schorsing, van de uitspraken en van het gevolg dat daaraan gegeven wordt;

8° het verschuldigd zijn van een planbatenheffing en bewijs van betaling van de planbatenheffing.

De Vlaamse regering kan bepalen dat het ontwerp van vergunningenregister in de mate van het mogelijke ook volgende informatie per kadastraal perceel bevat:

1° het gebruik, als dat afwijkt van de bestemming;

2° de identiteit van de eigenaar of van de titularis van een ander zakelijk recht, als de eigenaar of de titularis van een ander zakelijk recht een overheid of een openbare instelling is.

[...]

(decreet van 8 december 2000, artikel 19)

Constructies waarvan door enig bewijsmiddel wordt aangetoond dat ze gebouwd zijn voor de inwerkingtreding van de wet van 29 maart 1962 houdende organisatie van de ruimtelijke ordening en de stedenbouw, krijgen in het ontwerp van vergunningenregister de vermelding dat er een vermoeden bestaat dat de constructie als vergund moet worden beschouwd.

Binnen 180 dagen na ontvangst van het ontwerp van vergunningenregister formuleert de [gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar] een verslag dat opgenomen moet worden in het vergunningenregister. De [gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar] kan foutieve gegevens schrappen uit het vergunningenregister en meldt dit in zijn verslag.

(decreet van 26 april 2000, artikel 54)

Het college van burgemeester en schepenen stelt, 75 dagen na ontvangst van het verslag van de [gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar], het vergunningenregister vast en maakt het toegankelijk voor het publiek.

(decreet van 26 april 2000, artikel 54)

§ 2. Binnen de perken van de begrotingskredieten kan de Vlaamse regering (ook financiële) ondersteuning verlenen aan de gemeenten voor de opmaak van het eerste vergunningenregister en het eerste plannenregister. De Vlaamse regering bepaalt de voorwaarden en nadere regels hiertoe.

§ 3. De gemeenten kunnen bij de opmaak van het plannenregister en het vergunningenregister begeleiding vragen van de bevoegde diensten van het Vlaamse Gewest."

Met betrekking tot deze registers werden de volgende uitvoeringsbesluiten getroffen:

1. plannenregister: het besluit van de Vlaamse regering van 5 mei 2000 houdende bepaling van de nadere regels voor de opmaak en de actualisering van het plannenregister (b.s. 23/5/2000)
2. vergunningenregister: het besluit van de Vlaamse regering van 5 mei 2000 houdende de organisatie van het vergunningenregister (b.s. 20/5/2000)
3. subsidie vergunningen- en plannenregister: het besluit van de Vlaamse regering van 22 juni 2001 tot bepaling van de voorwaarden voor de toekenning van subsidies aan gemeenten voor de opmaak van het eerste vergunningenregister en het eerste plannenregister
4. uittreksels plannen- en vergunningenregister: het besluit van de Vlaamse regering van 18 mei 2001 tot uitvoering van artikel 134, §§ 2 en 3 van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening (B.S. 19/6/2001)

De technische richtlijnen voor de opmaak van plannen- en vergunningenregisters werden gepubliceerd op de internetsite van de administratie.

Belangrijk bij de opmaak van de vergunningenregisters is de volgende bepaling:

*"Het ontwerp van vergunningsregister bevat volgende gegevens, zoveel mogelijk per kadastraal perceel en **voor zover beschikbaar**:*

(...)

6° de vermelding van processen-verbaal die opgemaakt werden met betrekking tot inbreuken op de wetgeving inzake de ruimtelijke ordening en de stedenbouw, van iedere gerechtelijke uitspraak en van de uitvoering van de herstelmaatregelen;

7° de vermelding van elk rechtsmiddel dat aangewend wordt, van iedere schorsing, van de uitspraken en van het gevolg dat daaraan gegeven wordt;"

De decreetgever is er terecht van uitgegaan dat niet elke gemeente de nodige informatie in het verleden nauwkeurig bijgehouden heeft. Inderdaad worden in de praktijk talrijke lacunes in de gemeentelijke archieven vastgesteld. Soms zijn bij de fusies van gemeenten in 1975-1977 zelfs volledige archieven van deelgemeenten zoekgeraakt.

Het vergunningenregister gaat dan ook uit van een tweeledige aanpak:

1. naar de toekomst toe wordt alle informatie systematisch in het register bijgehouden;
2. wat het verleden betreft, komen de bekende gegevens er in. Het register uit het verleden kan echter later nog bijgestuurd worden, naar aanleiding van onderzoeken geval per geval (naar aanleiding van verkopen, aanvragen tot stedenbouwkundige attesten of vergunningen, enz...).

Informatieverplichtingen

Het decreet bepaalt hierover:

" Artikel 137

§ 1. De instrumenterende ambtenaar vermeldt in alle onderhandse en authentieke akten van verkoop of van verhuring voor meer dan negen jaar van een onroerend goed, van een inbreng van een onroerend goed in een vennootschap, en ook in alle akten van vestiging van erfpacht of opstal en in elke andere akte van een eigendomsoverdracht ten bezwarende titel, met uitzondering van huwelijkscontracten en hun wijzigingen en contracten aangaande de mandeligheid:

1° of er voor het onroerend goed een stedenbouwkundige vergunning is uitgereikt;

2° de meest recente stedenbouwkundige bestemming van dit onroerend goed met de benamingen gebruikt in het plannenregister;

3° of er voor het onroerend goed een dagvaarding werd uitgebracht overeenkomstig artikel 146 of 149 tot en met 151 en iedere in de zaak gewezen beslissing;

4° of er op het onroerend goed een voorkeurecht rust, zoals bedoeld in artikel 63;

5° de lasten en voorwaarden die opgelegd zijn bij de verkavelingsvergunning.

Aan de akte wordt een stedenbouwkundig uittreksel toegevoegd, zoals bedoeld in artikel 135, § 1, dat ten hoogste vijf maanden voor de datum van de akte verleend werd.

De instrumenterende ambtenaar neemt bovendien artikel 99 van dit decreet integraal over in de akte.

Indien op het onroerend goed, ten gevolge van een definitieve rechterlijke beslissing, een verplichting rust om herstelmaatregelen uit te voeren, zoals bedoeld in de artikelen 149 tot en met 151, dan wordt dit in een afzonderlijke akte vermeld. In deze akte wordt tevens vermeld dat de nieuwe eigenaar de verbintenis aangaat om de opgelegde herstelmaatregel uit te voeren, onverminderd de verplichting van de oorspronkelijke eigenaar. De instrumenterende ambtenaar stuurt een afschrift van die akte aan de stedenbouwkundige inspecteur.

Indien voor het onroerend goed een planbatenheffing verschuldigd is, stuurt de instrumenterende ambtenaar binnen de 30 kalenderdagen een afschrift van de akte aan de bevoegde ambtenaren overeenkomstig artikel 89, § 5.

[Indien de instrumenterende ambtenaar een onderhandse akte in een authentieke akte dient op te nemen, waarbij de eerste niet beantwoordt aan de voorschriften van artikel 141, dan wijst hij de partijen bij de opmaak van de akte op artikel 141, 146, eerste lid, 4° en 162 van dit decreet.]

(decreet van 26 april 2000, artikel 29)

§ 2. De instrumenterende ambtenaar vermeldt in alle akten betreffende een hypothecaire lening of krediet dezelfde gegevens als opgesomd in § 1 [indien de lening of het krediet enkel betrekking heeft op de financiering en uitvoering van vergunningsplichtige werken.]

(decreet van 26 april 2000, artikel 29)

Daarnaast worden eveneens de gegevens over de vergunning opgenomen indien de lening betrekking heeft op de financiering van vergunningsplichtige werken ingevolge dit decreet. Indien de vergunning nog niet verkregen werd, wordt de eerste schijf van de lening pas uitbetaald nadat de vergunning aan de leningmaatschappij bezorgd is.

§ 3. De Vlaamse regering kan de nadere voorschriften voor de informatieplicht bepalen.

Artikel 138

Bij verdeling van een onroerend goed zonder dat een verkavelingsvergunning is afgegeven, stuurt de instrumenterende ambtenaar bij aangetekende brief, twintig dagen vóór de datum die voor de openbare verkoping of voor de ondertekening van de akte is vastgesteld, het plan van de verdeling en een attest waarin de aard van de akte en de in de akte te vermelden bestemming van de kavels nader worden aangegeven, naar het college van burgemeester en schepenen. De opmerkingen die het college van burgemeester en schepenen eventueel en bij wijze van inlichting maakt, moeten in de akte worden vermeld, evenals de vermelding dat voor de verdeling geen verkavelings- of stedenbouwkundige vergunning werd afgegeven en dat er geen zekerheid is wat betreft de mogelijkheid om op het goed te bouwen of daarop enige vaste of verplaatsbare inrichting op te stellen die voor bewoning kan worden gebruikt.

De instrumenterende ambtenaar neemt bovendien artikel 99 van dit decreet integraal over in de akte.

De onderhandse akten waarin die verrichtingen worden vastgelegd, bevatten dezelfde vermeldingen.

Dit artikel geldt voor alle akten van eigendomsoverdracht of eigendomsverklaring, verhuring voor meer dan negen jaar, erfpacht of opstal.

Artikel 139

§ 1. Vóór de vervreemding, verhuring voor meer dan negen jaar of vestiging van een zakelijk recht, met inbegrip van bezwaren met hypotheek, maar met uitzondering van erfdienstbaarheden, betreffende een kavel gelegen in een verkaveling waarvoor een verkavelingsvergunning is verkregen, moet, op verzoek van de eigenaar of eigenaars van de stukken grond, voor een instrumenterende ambtenaar een akte worden verleden van de verdeling van die stukken grond en van de aan de verkaveling verbonden lasten. De akte moet de kadastrale omschrijving van de goederen vermelden, de eigenaars identificeren en hun titel van eigendom aangeven. De verkavelingsvergunning en het verkavelingsplan worden als bijlagen bij die akte gevoegd en worden, samen met de akte, op verzoek van de instrumenterende ambtenaar die de akte heeft verleden, binnen twee maanden na het verlijden ervan, overgeschreven op het hypotheekkantoor van het arrondissement waar de goederen zijn gelegen. De overschrijving van het verkavelingsplan mag worden vervangen door de neerlegging op het hypotheekkantoor van een door de instrumenterende ambtenaar gewaarmerkte afdruk van dat plan.

§ 2. Heeft een eigenaar van een kavel een wijziging van de verkavelingsvergunning verkregen, dan moet ook, op zijn verzoek, voor een instrumenterende ambtenaar een akte worden verleden van de wijzigingen die werden aangebracht in de verkaveling van de stukken grond of in de lasten van de verkaveling. De akte moet de kadastrale omschrijving van de goederen op het tijdstip van het verlijden vermelden, alle eigenaars van de in de verkaveling begrepen percelen identificeren en hun titel van eigendom aangeven. De akte moet eveneens een nauwkeurige opgave van de overschrijving van de verdelingsakte van de stukken grond bevatten. De beslissing tot wijziging van de verkavelingsvergunning en, in voorkomend geval, het nieuwe verdelingsplan worden als bijlage bij die akte gevoegd, om samen met die akte te worden overgeschreven zoals in § 1 is bepaald.

§ 3. In de publiciteit voor een verkaveling moet de gemeente, waar de verkaveling gelegen is, vermeld worden, en ook de datum en het nummer van de vergunning.

§ 4. De instrumenterende ambtenaar brengt de partijen op de hoogte van de akte van verdeling en van het bestek van de verkaveling, van de bepalingen van de verkavelingsvergunning en van de wijzigingsbepalingen. Hij maakt in de akte van verkoop, van verhuring, van erfpacht of opstal melding van die kennisgeving, en van de datum van de vergunning.

De instrumenterende ambtenaar neemt artikel 99 van dit decreet integraal over in de akte.

De onderhandse akten waarin die verrichtingen worden vastgelegd, bevatten dezelfde vermeldingen.

Artikel 140

De Vlaamse regering kan bepalen dat bij een overdracht onder levenden van een eigendomsrecht en de vestiging of de overdracht onder levenden van een recht van opstal, van erfpacht, of van vruchtgebruik op een grond, de instrumenterende ambtenaar aan de administratie mededeling moet doen van de partijen bij die rechtshandeling en van de identificatie van de grond.

Artikel 141

Iedereen die een onderhandse akte van verkoop of van verhuring voor meer dan negen jaar van een onroerend goed, en ook van vestiging van erfpacht of opstal opmaakt, moet vermelden of er voor het onroerend goed een stedenbouwkundige vergunning is uitgereikt en moet de meest recente stedenbouwkundige bestemming van dit goed met de benamingen gebruikt in het plannenregister overnemen.

De vastgoedmakelaars en andere personen die in de uitoefening van hun beroep of activiteit dergelijke onderhandse akten opmaken moeten artikel 99 van dit decreet integraal overnemen in de akte.

Artikel 142

Iedereen die voor eigen rekening of als tussenpersoon een goed verkoopt, verhuurt voor meer dan negen jaar, inbrengt in een vennootschap, een erfpacht of een opstalrecht overdraagt, of op andere wijze de eigendomsoverdracht met een vergeldend karakter van het goed bewerkstelligt, vermeldt in de hieraan verbonden publiciteit:

1° of er voor het goed een stedenbouwkundige vergunning is uitgereikt;

2° de meest recente stedenbouwkundige bestemming van dit goed met de benamingen gebruikt in het plannenregister;

3° of er voor het goed een dagvaarding werd uitgebracht overeenkomstig artikel 146 of 149 tot en met 151 en iedere in de zaak gewezen beslissing;

4° of er op het goed een voorkeerprijs rust, zoals bedoeld in artikel 63;

5° [of voor het goed een verkavelingsvergunning van toepassing is.]

(decreet van 26 april 2000, artikel 30)

De Vlaamse regering kan nadere regels vaststellen voor de vorm en de modaliteiten van de vermeldingen in de publiciteit."

De vergunningenregisters spelen dus een belangrijke rol in de informatieverplichting naar geïnteresseerde kopers toe. Omdat deze registers momenteel nog niet bestaan bepaalt het decreet echter ook:

"Artikel 199

(...)

[§ 2. De bepalingen met betrekking tot de informatieverplichtingen, zoals voorzien in de artikelen 137, 141 en 142, zijn slechts van toepassing ten vroegste 31 dagen nadat in het Belgisch Staatsblad gepubliceerd is dat de gemeente, waar het onroerend goed gelegen is, beschikt over een goedgekeurd plannenregister en vergunningenregister.

Deze bepalingen zijn niet van toepassing op overeenkomsten die zijn gesloten en op openbare verkoopverrichtingen die zijn aangevat vóór het in het eerste lid bedoelde tijdstip. Het bewijs hiervan kan met alle middelen worden geleverd.

De lijst van de gemeenten, die beschikken over een goedgekeurd plannenregister en vergunningenregister, wordt driemaandelijks opgemaakt en gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad, vanaf de inwerkingtreding van dit decreet en tot alle gemeenten op deze lijst zijn opgenomen.

Zolang deze publicatie niet is gebeurd, zijn de benamingen die moeten worden gebruikt in de akten, overeenkomsten en publiciteit de benamingen zoals gebruikt in de plannen van aanleg of ruimtelijke uitvoeringsplannen."

Bescherming van de kopers

Omdat de decreetgever beseft heeft dat de informatie in het vergunningenregister belangrijk is, maar informatief is en geen absolute garantie biedt voor het al dan niet aanwezig zijn van bouw misdrijven, heeft hij ter bescherming van de kopers volgend artikel ingevoegd:

"Artikel 162

De rechtbank [...] kan, op vordering van de kopers of de huurders van het goed, voorwerp van de in artikelen 146 tot en met 151 bedoelde vordering, naar gelang van het geval, hun titel van eigendomsverkrijging of van huur op kosten van de veroordeelde vernietigen, onverminderd het recht om vergoeding van de schade te eisen van de schuldige.

(decreet van 26 april 2000, artikel 37)

De vordering tot vernietiging kan niet meer worden ingeroepen indien de inbreuk op de informatieplicht met betrekking tot de publiciteit en de onderhandse overeenkomst is rechtgezet bij de authentieke akteverlening en de informatiegerechtigde in deze akte verzoekt aan de vordering tot nietigverklaring op basis van een inbreuk op de informatieplicht."

Opmaak van de registers: prognoses

We stellen vast dat de overgrote meerderheid van de gemeenten een jaar uitstel heeft gevraagd voor de opmaak van de vergunningenregisters. Schatten hoeveel gemeenten aan hun verplichtingen zullen voldoen tegen 1 mei 2002 is vooralsnog onmogelijk. Gemeenten zijn immers decretaal niet verplicht om de administratie van hun vorderingen op de hoogte te brengen. Wel is bekend dat er reeds een aantal gemeenten vrij ver gevorderd zijn met de opmaak van de registers.

De datum van 1 mei 2002 is een termijn van orde. Dit betekent dat er niet onmiddellijk rechtsgevolgen verbonden zijn aan het overschrijden van de termijn. Rechtsgevolgen zijn er pas als de gemeente niet voldoet aan verschillende voorwaarden (waaronder de opmaak van het register) binnen de 5 jaar na de inwerkingtreding van het decreet.

Omdat het zich laat aanzien dat niet alle gemeenten de termijn van 1 mei 2002 zullen halen, ondersteunt de heer minister het voorstel van de Vereniging van Vlaamse Steden en Gemeenten om de achterblijvende gemeenten decretaal te verplichten tot het opmaken van een stappenplan voor eind 2002, in dit stappenplan zouden ze dienen aan te geven hoe ze de deadline van 1 mei 2005 zullen halen. Dit kan bijvoorbeeld door het vergunningenregister gefaseerd op te bouwen, waarbij uiteraard prioriteit moet gegeven worden aan de meest recente gegevens.

De heer minister heeft aan de administratie de opdracht gegeven een decreetswijziging in dit verband voor te bereiden.
