



Vlaams
Parlement

ingediend op **209** (2014-2015) – Nr. 1
13 januari 2015 (2014-2015)

Nota van de Vlaamse Regering

over inhoudelijke en procesgerelateerde krijtlijnen
bij de opmaak van een overkoepelend
onteigeningsdecreet

ingediend door Geert Bourgeois,
minister-president van de Vlaamse Regering,
Vlaams minister van Buitenlands Beleid en Onroerend Erfgoed



*De minister-president van de Vlaamse Regering
Vlaams minister van Buitenlands Beleid en Onroerend Erfgoed*

CONCEPTNOTA AAN DE VLAAMSE REGERING

Betreft: Inhoudelijke en procesgerelateerde krijtlijnen bij de opmaak van een overkoepelend onteigeningsdecreet

Beleidssamenvatting

Tijdens de vorige regeerperiode werd reeds gestart met de opmaak van een voorontwerp van onteigeningsdecreet. Onder leiding van het departement Mobiliteit en Openbare Werken (DMOW) werd een werkgroep samengesteld, bestaande uit de verschillende betrokken beleidsdomeinen en werd een uitgebreide knelpuntenanalyse opgemaakt.

De bevoegdheidsoverdracht aan de gewesten naar aanleiding van de zesde staatshervorming biedt de ideale gelegenheid om het onteigeningsrecht voor het Vlaams Gewest te herbekijken en te vereenvoudigen. Zowel het Regeerakkoord als mijn beleidsnota Algemeen regeringsbeleid geven aan met de uitwerking van een Vlaams onteigeningsdecreet te willen verder gaan. Ook de beleidsnota van de Vlaamse minister bevoegd voor mobiliteit en openbare werken ondersteunt dit.

Deze conceptnota geeft een aantal krijtlijnen aan bij de inhoud en het proces van een overkoepelend onteigeningsdecreet. Deze zijn:

1. Onteigeningsbevoegdheid en habilitatie.

De huidige onteigeningswetten en -decreten bepalen qua bevoegdheid dat uitsluitend overheden kunnen overgaan tot onteigening. Ook in het overkoepelend onteigeningsdecreet blijft dit overheidsprerogatief behouden. Een algemene omschrijving wordt uitgewerkt die alle publieke entiteiten omvat die vandaag kunnen onteigenen.

Qua habilitatie (rechtsgrond) zal in een eerste fase op basis van een exhaustieve lijst van bestaande habilitatiebepalingen een voorstel van harmonisatie worden uitgewerkt.

2. Zelfrealisatie.

Bij de erkenning van het principe van zelfrealisatie, in uitvoering van het regeerakkoord, zal worden onderzocht of en op welke wijze een regeling met criteria en voorwaarden in het onteigeningsdecreet dient te worden uitgewerkt, met bijzondere aandacht voor het vermijden van speculatie en particulier winstbejag.

3. Bevoegd rechtscollege.

Een onderscheid dient gemaakt te worden tussen de administratieve fase van de onteigeningsprocedure, die gericht is op het bekomen van een onteigeningsbesluit en de gerechtelijke fase, die eveneens kan gaan over de legaliteit, maar daarnaast toch voornamelijk gaat over subjectieve rechten, zoals de onteigeningsvergoeding.

Administratieve fase. De bevoegdheid van het Vlaams Gewest om een administratief rechtscollege op te richten stoelt op artikels 79 § 1 (erkenning Grondwettelijk Hof) en 10 (impliciete bevoegdheden) van de BWHI. Opdat deze artikelen toepassing kunnen vinden, is het volgens het Grondwettelijk Hof vereist dat (i) de aangenomen regeling noodzakelijk is voor de uitoefening van de eigen (gewestelijke) materiële bevoegdheid, in casu de bevoegdheid inzake onteigening, (ii) de aangelegenheid zich leent tot een gedifferentieerde regeling, en (iii) de nieuwe bepalingen slechts een marginale impact hebben op de bestaande regeling.

Er wordt binnen de dienst bestuursrechtscolleges een specifiek administratief rechtscollege voor onteigeningen opgericht, rekening houdend met de doelstellingen inzake proceduresnelheid en kostenefficiëntie.

Gerechtelijke fase. Omwille van artikel 144 van de Grondwet zal in de gerechtelijke procedure de burgerlijke rechter bevoegd zijn om de gepaste juridische bescherming te bieden. De oprichting van een administratief rechtscollege in de gerechtelijke fase is derhalve niet mogelijk, vermits het eigendomsrecht en de beperkingen aan het eigendomsrecht bij uitsteking burgerlijke rechten zijn. De administratie zal verder overleg plegen met de FOD Justitie om de impact op de werklast van een bepaalde burgerlijke rechter binnen de perken van het redelijke te houden en aan te geven welke rechtbank (vrederechter of eerste aanleg) bevoegd zou kunnen zijn.

4. Tegensprekelijkheid.

Een onteigening heeft niet alleen implicaties voor de eigenaar van het onteigende goed. Vaak ondervinden derden als titularis van een persoonlijk of zakelijk recht op het onteigende goed de gevolgen van de onteigening. Het is dus van belang deze derden te kennen. Momenteel worden slechts bepaalde rechten geregistreerd om aan derden tegenwerpelijk te zijn. Dit zorgt voor moeilijkheden, bv. bij de opsporing

van pachters of derden met zakelijk (of persoonlijk recht), waardoor de procedure niet steeds tegenwerpelijk is en soms moet worden overgedaan. Met de zesde staathervorming wordt de decreetgever ook bevoegd voor o.a. pacht en huur, wat een afstemming van de verschillende wetten mogelijk maakt. Aan de houders van een zakelijk en/of persoonlijk recht wordt een volwaardige positie toegekend en zij worden betrokken bij de minnelijke en gerechtelijke onteigening.

Er wordt onderzocht hoe dit, geheel conform de digitale strategie van het 'Vlaanderen radicaal digitaal'-programma, via een digitale registratievorm kan georganiseerd worden, rekening houdend met de (herzieningstrajecten van de) pacht- en huurwetgeving.

5. Gedwongen aankoop.

In het onteigeningsdecreet wordt, uitsluitend onder een aantal strikt bepaalde voorwaarden, een gedwongen aankoop van het restant voorzien. Het gaat in dat geval om een gewone aankoop en de wederverkoop ervan is niet onderworpen aan het recht van wederoverdracht.

6. Wederoverdracht.

Vanuit behoorlijk bestuur wordt in het nieuwe onteigeningsdecreet het recht van wederoverdracht voor alle onteigeningen en voor de minnelijke aankopen opgenomen. Dit recht van wederoverdracht zal grondig moeten worden uitgewerkt.

7. Dijkendecreet.

Het volledig integreren van het dijkendecreet in het onteigeningsdecreet is geen optie omdat het dijkendecreet heel wat bepalingen bevat die geen betrekking hebben op de onteigeningsreglementering. Wel wordt geopteerd om een uniforme regelgeving op te nemen in het onteigeningsdecreet die ook de onteigeningsaspecten van het dijkendecreet dekt, zonder dat dit laatste aan performantie inboet. Meer bepaald betreft het de opname van de waterbeheerders als bevoegde onteigeningsorganen, een aangepaste habilitatiebepaling, het betredingsrecht en aankoopverplichting bij grote waardevermindering.

Het centrale doel van één overkoepelend onteigeningsdecreet blijft de regeldruk verminderen, de proceduresnelheid vereenvoudigen en versnellen en de rechtszekerheid voor alle betrokkenen verhogen.

Tot slot wordt er aangegeven hoe in deze opmaakfase het consultatieproces met diverse middenveldorganisaties en instellingen (zoals VVSG, VVP, intercommunales, overheidsbedrijven, praktijkdeskundigen (advocaten, landmeters, ...), eigenaarsvereniging(en) en landbouworganisatie(s), grote (semi-) publieke spelers en de academische wereld) zal verlopen. De voorliggende conceptnota fungeert hierbij als basisdocument.

CONCEPTNOTA

1	INLEIDING	9
1.1	Probleemstelling met betrekking tot het huidige onteigeningsrecht.....	9
1.2	De Zesde Staatshervorming	10
1.3	Het Vlaams Regeerakkoord 2014-2019, beleidsnota's en adviezen.....	10
1.4	Vlaamse Vastgoedcodex.....	12
2	INHOUDELIJKE VOORSTELLEN EN ANALYSE	13
2.0	Algemene inhoudelijke uitgangspunten.....	13
2.1	Het bevoegde rechtscollege.....	14
2.1.1	De administratieve fase	14
2.1.2	Gerechtelijke fase.....	18
2.2	De onteigeningsbevoegdheid – onteigenende overheid.....	19
2.2.1	Huidige regeling	19
2.2.2	Beleids optie.....	20
2.3	De Habilitatiebepalingen	21
2.3.1	Huidige regeling	21
2.3.2	Beleids optie.....	22
2.4	Planologische neutraliteit.....	23
2.5	Zelfrealisatie	23
2.5.1	Zelfrealisatie in de VCRO	24
2.5.2	Zelfrealisatie in het decreet Brownfieldconvenanten.....	26
2.5.3	Beleids optie.....	27
2.6	Roerende goederen als voorwerp van de onteigening.....	28
2.6.1	Huidige regeling	28
2.6.2	Beleids optie.....	28
2.7	Onlichamelijke goederen als voorwerp van onteigening	29
2.7.1	Huidige regeling	29
2.7.2	Beleids optie.....	29
2.8	Opsporing van derden (pachter, huurder, etc.) i.f.v. de tegensprekelijkheid.....	30

2.9	Gedwongen aankoop bij gedeeltelijke onteigening.....	31
2.9.1	Huidige regeling	31
2.9.2	Beleidsoptie.....	31
2.10	Wederoverdracht.....	32
2.10.1	Huidige regeling	32
2.10.2	Beleidsoptie.....	35
2.11	Het dijkendecreet.....	35
2.11.1	Huidige regeling	35
2.11.2	Beleidsoptie.....	36
3	PROCESVOERING BIJ VOORBEREIDENDE FASE.....	38
4	VOORSTEL VAN BESLISSING	40

1 INLEIDING

1.1 Probleemstelling met betrekking tot het huidige onteigeningsrecht

In de rechtsleer wordt al langer aangegeven dat het onteigeningsrecht diffuus en verouderd is¹. Wanneer we het over onteigeningsrecht hebben, verwijzen we naar drie wetten die de gerechtelijke fase van de onteigeningsprocedure regelen. Het gaat om de wet van 17 april 1835 op de onteigening ten algemene nutte (de "Gewone Onteigeningswet"), de wet van 10 mei 1926 tot instelling van een rechtspleging bij dringende omstandigheden inzake onteigening ten algemene nutte ("de Onteigeningswet Dringende Omstandigheden") en de wet van 26 juli 1962 betreffende de rechtspleging bij hoogdringende omstandigheden inzake onteigening ten algemene nutte (de "Onteigeningswet Hoogdringende Omstandigheden").

In de praktijk lijkt weliswaar voornamelijk de wet van 26 juli 1962 nog toegepast te worden, dit neemt niet weg dat op dit ogenblik deze drie (federale) onteigeningsprocedures en diverse meer specifieke procedures naast elkaar² bestaan. Noch de verhouding tussen de Administratieve Onteigeningswet³ tot de gerechtelijke onteigeningswetten, noch de onderlinge verhouding tussen de gerechtelijke onteigeningswetten is daardoor geheel duidelijk. Eén van de uitgangspunten van het nieuwe decreet onteigeningen is dan ook één overkoepelende onteigeningsprocedure in te stellen voor alle onteigeningen binnen het Vlaams gewest. De drie federale onteigeningswetten zullen dus niet langer van toepassing zijn binnen het Vlaamse Gewest, met uitzondering van de onteigeningen door de federale overheid of door de federale overheid gemachtigde instellingen die betrekking hebben op federale materies.

Deze nota behandelt slechts enkele van de diverse knelpunten. Het gaat om de knelpunten waarvoor op dit moment in het proces een duidelijke politieke beslissing vereist is. Voor een overzicht van alle knelpunten verwijzen wij naar de studie die door het advocatenkantoor Eubelius werd opgemaakt⁴. Uiteraard zullen alle knelpunten en de mogelijke oplossingen ervoor aan bod komen bij de concrete uitwerking van een onteigeningsdecreet.

In ieder geval is duidelijk dat er nood is aan een eenvormige, snelle en efficiënte procedure inzake onteigeningen, zowel in het belang van de overheid om projecten te realiseren als in het belang van de burger om snel zekerheid te krijgen over zijn rechtspositie en derhalve een optimale rechtsbescherming te genieten.

¹ Zo voorziet de gewone onteigeningswet van 17 april 1835 nog steeds dat het afschrift van de dagvaarding aangeplakt moet worden aan de hoofddeur van de kerk en het gemeentehuis binnen acht dagen na betekening ervan.

² S. VERBIST, "Kroniek van onteigeningsrecht (2000-2005)", *TBO* 2006, 90-91; S. VERBIST, *De onteigening ten algemene nutte als instrument van de ruimtelijke ordening*, Antwerpen, Intersentia 2011, 679.

³ Wet van 27 mei 1870 houdende vereenvoudiging van de administratieve formaliteiten inzake onteigening ten algemene nutte, BS. 29 mei 1870.

⁴ Eubelius advocaten CVBA, "Juridische onderzoeksnota ter voorbereiding van een nieuw Vlaams onteigeningsdecreet.", 15 februari 2013. Deze studie gaat als bijlage bij de conceptnota.

1.2 De Zesde Staatshervorming

De gemeenschappen en de gewesten waren tot voor de Zesde Staatshervorming niet bevoegd om de gerechtelijke procedure inzake onteigeningen vast te stellen. Krachtens artikel 79, § 1 BWHI moesten zij bij een onteigening de bij federale wet vastgestelde gerechtelijke procedures in acht te nemen.

Met de zesde staatshervorming heeft de bijzondere wetgever de gemeenschappen en de gewesten meer instrumenten in handen gegeven om een eigen beleid inzake patrimoniumbeheer te voeren. Onteigeningen werden als materiële bevoegdheid overgedragen naar de gewesten⁵. De verplichting voor de gemeenschappen en de gewesten om de federale gerechtelijke procedures in acht te nemen werd door de bijzondere wetgever afgeschaft⁶. Deze bevoegdheidsoverdracht vormt dan ook de ideale gelegenheid om het onteigeningsrecht in het Vlaamse Gewest te herbekijken en waar mogelijk te vereenvoudigen.

1.3 Het Vlaams Regeerakkoord 2014-2019, beleidsnota's en adviezen

Het Vlaams Regeerakkoord 2014-2019 neemt deze opdracht ook uitdrukkelijk op. Onder het hoofdstuk bestuurszaken, "het overheidspatrimonium als troef," staat het volgende:

"We werken een Onteigeningsdecreet uit, ter vervanging van de wetten van 1835 en 1962, met eenvoudige en rechtszekere procedures, en met oog voor de belangen van zowel de onteigenende overheden als zij die onteigend worden. Het dijkendecreet blijft daarbij behouden. We erkennen het recht van particulieren om, binnen een redelijke termijn, zelf sommige maatschappelijke doelstellingen (bijvoorbeeld de realisatie van woongelegenheden of bouwrijpe industrieterreinen), te realiseren en zo onteigening te vermijden. We maken een administratief rechtscollege dat

⁵ Sinds zijn inwerkingtreding op 1 juli 2014 duidt artikel 6^{quater} BWHI de volgende gewestbevoegdheid aan: "De gewesten bepalen de gerechtelijke procedure die specifiek van toepassing is in geval van onteigeningen ten algemene nutte van een goed in het betreffend gewest gelegen, met inachtneming van een billijke en voorafgaande schadeloosstelling zoals bepaald in artikel 16 van de Grondwet, met uitzondering van de federale bevoegdheid voor het bepalen van de gevallen waarin en de modaliteiten, met inbegrip van de gerechtelijke procedure, volgens dewelke tot onteigening ten algemene nutte kan worden overgegaan door de federale overheid en de rechtspersonen die door of krachtens de wet gemachtigd werden om tot onteigening ten algemene nutte over te gaan." Deze bepaling moet samen gelezen worden met artikel 79 §1 BWHI. In deze laatste bepaling werd de verwijzing naar de "bij wet vastgestelde gerechtelijke procedures" vervangen door "bij decreet bedoeld in artikel 6^{quater} vastgestelde gerechtelijke procedures". Uit de samenlezing van beide bepalingen volgt dat de onteigeningen die plaatsvinden op het grondgebied van een bepaald gewest, onderworpen zullen zijn aan de procedure aangenomen door het betrokken gewest, met uitzondering van de onteigeningen door de federale overheid en door de instellingen die door haar werden gemachtigd om tot onteigening over te gaan, die onderworpen blijven aan de federale procedure.

Zie hierover ook J. CLEMENT en L. VERMEIRE, "De bevoegdheidsoverdrachten inzake huur, handelsvestigingen en onteigening" in A. ALLEN, B. DALLE, K. MUYLLE, W. PAS, J. VAN NIEUWENHOVE en W. VERRIJDT (eds.), *Het federale België na de Zesde Staatshervorming*, Brugge, die Keure, 2014, 479-501.

⁶ Y. PEETERS, "De bevoegdheidsverdeling inzake onteigening en authenticatie" in J. VELAERS e.a. (eds.), *De zesde staatshervorming: instellingen, bevoegdheden en middelen*, Antwerpen, Intersentia 2014, 746.

deel uitmaakt van de Dienst van de Vlaamse bestuursrechtscolleges bevoegd om betwistingen inzake onteigeningen snel en correct te beslechten."

In de beleidsnota Algemeen Regeringsbeleid worden de volgende doelstellingen naar voor geschoven:

"De onteigeningsprocedure wordt momenteel geregeld in drie federale wetten. Door de zesde staatshervorming is de Vlaamse overheid voortaan bevoegd om de onteigeningsprocedure volledig zelf te regelen. Ook in verschillende Vlaamse decreten is er een onteigeningsbevoegdheid opgenomen.

Die bevoegdheidsoverdracht biedt de ideale gelegenheid om het onteigeningsrecht te herbekijken en te vereenvoudigen. De uitwerking van een Vlaams onteigeningsdecreet ter vervanging van de wetten van 1835 en 1962 is opgenomen in het regeerakkoord. We zorgen voor eenvoudige en rechtszekere procedures, met oog voor de belangen van zowel de onteigenende overheden als de personen of instanties die onteigend worden. Het dijkendecreet blijft daarbij behouden. We erkennen het recht van particulieren om, binnen een redelijke termijn, zelf sommige maatschappelijke doelstellingen (bijvoorbeeld de realisatie van woongelegenheden of bouwrijpe industrieterreinen), te realiseren en zo onteigening te vermijden. We maken een administratief rechtscollege dat deel uitmaakt van de dienst van de Vlaamse bestuursrechtscolleges, bevoegd om betwistingen bij onteigeningen snel en correct te beslechten. Met het Vlaamse onteigeningsdecreet willen we de verschillende sectorale onteigeningsmachtigingen beter op elkaar afstemmen en integreren in één uniforme onteigeningsprocedure. Met dat Vlaamse onteigeningsdecreet willen we ook de realisatie van onteigeningsprojecten versnellen, weliswaar met respect voor de belangen van de onteigenden. Zo wordt het recht op zelfrealisatie erkend voor zover dat mogelijk is."

In de beleidsnota van het beleidsdomein Mobiliteit en Openbare Werken (MOW) komt het onteigeningsrecht eveneens aan bod. Daarin lezen we onder meer het volgende:

"Om tot een snellere realisatie van infrastructuurwerken te komen is het ook erg belangrijk om tijdig de nodige gronden te verwerven. Er is nood aan eenvoudige, snelle en rechtszekere procedures die voor alle betrokken partijen voldoende duidelijkheid verschaffen, en met oog voor de belangen van zowel de onteigenende overheden als zij die onteigend worden. Met de zesde staatshervorming kreeg Vlaanderen de bevoegdheid om een eigen onteigeningsregelgeving uit te werken. Daarom zal ik op korte termijn een Onteigeningsdecreet uitwerken. Het dijkendecreet, dat toelaat snel en efficiënt dijken met het oog op hoogwaterbescherming te bouwen, blijft daarbij behouden en desgevallend uitgebreid voor de kust. Om zoveel als mogelijk verwervingen van onroerende goederen in der minne te

realiseren, wordt de bemiddelaar ingezet bij grootschalige infrastructuurprojecten.

De voorbije jaren schakelde de Vlaamse overheid bij een aantal projecten beëdigde landmeter-experts in voor de opmeting en waardering van projecten met een belangrijk aantal grondverwervingen. In overleg met de aankoopcomités wil ik deze aanpak bij nog meer projecten toepassen."

Met betrekking tot deze aankoopcomités werd door het beleidsdomein Financiën en Begroting reeds een initiatief genomen. In het decreet onteigeningen kan daarnaar worden verwezen wat de aankoopcomités betreft.

In de beleidsnota omgeving lezen we o.m. het volgende:

Integratie instrumenten in één instrumentendecreet

"Ik bewerkstellig de opmaak van één instrumentendecreet Dit decreet wordt samengesteld uit het gamma van ruimtelijk instrumentarium, maar ook andere types van instrumenten die deze realisatiegerichtheid kunnen versterken. Ik denk onder andere aan fiscale instrumenten, instrumenten uit het burgerlijk recht, instrumenten uit het landinrichtingsdecreet, de grond- en pandenbeleidsinstrumenten, evenals de geharmoniseerde compenserende vergoedingen."

In het Serv-advies over de krijtlijnen voor een geïntegreerd grond- en pandenbeleid lezen we tenslotte het volgende:

'Afsluitend wensen de raden nog heel kort in te gaan op de versnipperde wetgeving. De voorliggende nota gaat hier slechts heel beperkt op in en verwijst enkel naar 'het onderzoek naar één onteigeningsdecreet'. Afstemming en optimalisering van het instrumentarium impliceert tevens een afstemming en optimalisering van de regelgeving. De raden ondersteunen aldus ten volle de lopende initiatieven inzake het samenbrengen van de versnipperde wetgeving inzake onteigening in één onteigeningsdecreet. Maar ook voor tal van andere instrumenten (o.a. recht van voorkoop, beheersovereenkomsten) is er nood aan verdere afstemming van de diverse regelgeving.'

1.4 Vlaamse Vastgoedcodex

Naar aanleiding van de zesde staatshervorming werd de bevoegdheid over de federale aankoopcomités (verrichten van alle verwervingen en onteigeningen van de onroerende goederen voor de Belgische Staat) overgeheveld naar de Vlaamse overheid. In verband daarmee keurde de Vlaamse Regering op 28 november 2014 het ontwerp van decreet houdende de Vlaamse vastgoedcodex definitief goed (VR 2014 2811 DOC.1206/2).

Dit ontwerpdecreet voorziet in een regeling en werking van de bevoegdheden die overkomen in het kader van de aankoopcomités en die nu ondergebracht worden bij de Vlaamse Commissarissen (vroeger de Vlaamse Instrumenterende

Ambtenaren). Het decreet houdt hierbij vast aan het principe dat de Vlaamse Commissarissen, zoals de aankoopcomités, voor wat betreft de in het eerste gedeelte van dit decreet toegewezen bevoegdheden, kunnen optreden als orgaan van het Vlaamse Gewest en de Vlaamse Gemeenschap. Zij worden dan ook belast, net zoals de aankoopcomités voor de Federale Staat, met de aankoop van onroerende zaken voor deze twee entiteiten, inclusief de onteigeningen. Dit zonder het principe aan te tasten dat elke entiteit of minister, elk voor hun deel, bevoegd blijven voor het beheer van de activa en de onteigeningen. De Vlaamse Commissarissen kunnen dus, op verzoek van iedere openbare macht of instelling die gemachtigd is te onteigenen ten algemene nutte, alle bevoegdheden uitoefenen met onroerend karakter die ze op zich nemen in naam en voor rekening van het Vlaamse Gewest of de Vlaamse Gemeenschap krachtens de decreten en hun uitvoeringsbesluiten.

2 INHOUDELIJKE VOORSTELLEN EN ANALYSE

2.0 Algemene inhoudelijke uitgangspunten

Het centrale doel van één overkoepelend onteigeningsdecreet blijft de regeldruk verminderen, de proceduresnelheid vereenvoudigen en versnellen en de rechtszekerheid voor alle betrokkenen verhogen.

2.0.1. Er komt één overkoepelend onteigeningsdecreet dat alle aspecten met betrekking tot onteigeningen in het Vlaams Gewest regelt. De bestaande decretale bepalingen ter zake worden dus opgeheven.

2.0.2. Er komt een harmonisatie in de habilitatiebepalingen (rechtsgronden).

2.0.3. Er wordt onderzocht of niet alleen onroerende maar ook bepaalde roerende en onlichamelijke goederen, verbonden aan onroerende goederen onder het toepassingsgebied kunnen vallen.

2.0.4. Het openbaar onderzoek wordt verplicht.

2.0.5. Er komt een digitaal luik voor alle onteigeningsdossiers.

2.0.6. Het voeren van onderhandelingen met de te onteigenen instanties wordt als een verplicht onderdeel in de procedure ingeschreven.

2.0.7. Er komt één gerechtelijke procedure i.p.v. de huidige drie gerechtelijke procedures.

2.0.8. Er wordt sneller beslist over de wettigheid en er is geen herzieningsmogelijkheid meer. Er is immers nog de mogelijkheid om een hoger beroep in te stellen.

2.0.9. De bestaande regeling voor wederoverdracht wordt gemoderniseerd en er wordt een specifieke regeling uitgewerkt voor verplichte aankoop van een deel van het onroerend goed dat niet werd onteigend.

2.1 Het bevoegde rechtscollege

Wat het rechtscollege betreft dat bevoegd is om de onteigeningsdossiers onder de nieuwe regeling te beoordelen, moet een onderscheid gemaakt worden tussen de administratieve fase van de onteigening, die erop is gericht om een onteigeningsbeslissing van de uitvoerende macht, waarvan de legaliteit kan worden betwist, te bekomen, en de gerechtelijke fase. In de gerechtelijke fase kan de legaliteit nog steeds in vraag worden gesteld, waarbij de rechter hierover dient te oordelen, doch deze fase heeft vooral betrekking op het vaststellen van de correcte onteigeningsvergoeding.

2.1.1 De administratieve fase

2.1.1.1 Huidige regeling

De administratieve fase gaat de gerechtelijke fase vooraf. Voor lokale of ondergeschikte besturen is de administratieve fase afgerond op het ogenblik dat zij de onteigeningsmachtiging krijgen. Met deze onteigeningsmachtiging moet het bestuur naar de rechter stappen om de onteigening te laten uitspreken⁷.

In de administratieve fase worden doorgaans de volgende stappen genomen: de opmaak van het onteigeningsplan, het openbaar onderzoek, de behandeling van de bezwaarschriften en de onderhandelingen. Indien de onderhandelingen niet tot een akkoord leiden, wordt de gerechtelijke procedure voor de vrederechter ingezet door dagvaarding en neerlegging van het administratief dossier ter griffie. Deze beknopte oplijsting maakt reeds duidelijk dat onderhandelingen in der minne moeten plaats vinden voorafgaand aan de eigenlijke gerechtelijke onteigeningsprocedure. De onderhandelingsfase is momenteel uiterst minimalistisch geregeld. Diverse wettelijke bepalingen verwijzen naar "*het gebrek aan een overeenkomst*", zonder dat de onderhandelingsfase expliciet wordt ingeschreven. Het nieuwe onteigeningsdecreet zal de voorafgaande onderhandelingen, die inherent deel uitmaken van de pleegvormen bij onteigening, dus uitdrukkelijk inschrijven.

Het is duidelijk dat aan de onderhandelaars de nodige vrijheid moet worden gelaten opdat de onderhandelingen kans van slagen zouden hebben. Er moet op behoorlijke wijze geprobeerd worden het goed minnelijk te verwerven, maar anderzijds mogen de onderhandelingen niet aangegrepen worden om de procedure doelbewust te vertragen.

Na de administratieve fase staat een beroep ingesteld door de onteigende evenals door de belanghebbenden open bij de Raad van State tegen de onteigeningsmachtigingsbeslissing en het onteigeningsbesluit. De Raad van State zal naar aanleiding van een schorsings- of vernietigingsverzoek de legaliteit van deze besluiten beoordelen.

Zodra de administratieve fase is afgerond, d.w.z. de gerechtelijke fase is aangevat d.m.v. een dagvaarding voor de vrederechter, zal de Raad van State

⁷ J. VAN DER MEEREN, "De onteigeningsmachtiging en de samenstelling van het administratief dossier. Een praktische benadering." In X. (ed.), *Grondverwerving en onteigening door lokale besturen*, Antwerpen, Intersentia, 1 e.v.

zich echter onbevoegd verklaren, gelet op de exclusieve bevoegdheid van de gewone burger voor geschillen omtrent burgerlijke rechten (artikel 144 van de Grondwet). Ook de gewone rechter heeft immers de verplichting om besluiten van de onteigenende overheid op hun wettigheid te toetsen⁸.

Aantal arresten

Uit de website van de Raad van State, onder de recente arresten, blijkt dat de Raad van State in het jaar 2014, 28 schorsings- en vernietigingsberoepen heeft uitgesproken die betrekking hebben op onteigeningen. Voor de voorgaande jaren zijn geen cijfers inzake onteigeningen beschikbaar op de website, noch in het jaarverslag.

Onderstaande tabel geeft een indicatie van het voorwerp van betwisting in de diverse geschillen inzake onteigening die de Raad van State behandelt. Het gaat evenwel slechts om een indicatie, vermits sommige arresten verschillende middelen behandelen en in de tabel slechts het voornaamste middel wordt aangegeven.

Tabel: Geschillen onteigening Raad van State. Aantal en voorwerp van betwisting (2014)

Arresten enkel m.b.t. (procedurele en ontvankelijkheidsaspecten) onteigeningsmachtiging	
RvS zonder rechtsmacht/onbevoegd	5
Afstand van geding	5
Verwerping wegens intrekking	2
Geen schorsing, wegens geen MTHEN	3
Vervanging van een vernietigd besluit	1
Arresten waarin naar aanleiding van de onteigeningsmachtiging andere (grond)wettigheidsbezwaren het voornaamste middel vormen.	
Wettigheid rooilijn- en onteigeningsplan.	1
Motivering hoogdringendheid (W. 26.07.1962)	8
Diverse (grond)wettelijke aspecten (vb. algemeen belang, BBB)	3
Totaal aantal vernietigingen (incl. gedeeltelijke vernietiging)	8
Totaal aantal arresten	28

Bron: website RVS december 2014

⁸ : RvS 4 juni 2013, nr. 223.722: "Die bevoegdheid van de gewone rechter sluit de bevoegdheid van de Raad van State uit om kennis te nemen van een beroep tot nietigverklaring van die handelingen, indien dat beroep is ingesteld door de onteigende. Deze bevoegdheidsuitsluiting geldt vanaf de dagvaarding om voor de gewone rechter te verschijnen en ten aanzien van de personen die tot die procedure toegang hebben. Zij geldt ook voor het beroep dat bij de Raad van State werd ingesteld vooraleer de vrederechter werd geadieerd; zie hierover ook: G. DEBERSAQUES, "De rechtsmacht van de Raad van State inzake onteigening ten algemene nutte", *TBP* 2000, afl. 1, 12-19.

Uit deze cijfers volgt dat de Raad van State zich in 5 van de 28 zaken (18%) zonder rechtsmacht diende te verklaren als gevolg van een dagvaarding voor de burgerlijke rechter (meestal de vrederechter). De Raad van State als administratief rechtscollege, treedt immers in subsidiaire orde op. De Raad verwoordt dit als volgt:

"Krachtens de bepalingen van de wet van 26 juli 1962 'betreffende de rechtspleging bij hoogdringende omstandigheden inzake onteigening ten algemene nutte' heeft de vrederechter, wanneer de onteigenende overheid de vordering tot onteigening bij hem heeft ingeleid bij hem heeft ingeleid, als opdracht de voor de onteigening vereiste besluiten die overheid zowel op hun interne als op hun externe wettigheid te toetsen.

Die bevoegdheid van de gewone rechter sluit de bevoegdheid van de Raad van State uit om kennis te nemen van een beroep tot nietigverklaring van die handelingen; de bevoegdheidsuitsluiting geldt vanaf de dagvaarding om voor de gewone rechter te verschijnen en ten aanzien van de personen die tot die procedure toegang hebben. Zij geldt ook voor het beroep tot nietigverklaring dat al bij de Raad van State was ingesteld vooraleer de vrederechter werd geadieerd ⁹."

Dit kan ook verklaren waarom er niet zoveel onteigeningszaken aanhangig worden gemaakt bij de Raad van State.

In 5 van de 28 zaken diende de Raad van State op vraag van de partijen een afstand van geding vast te stellen. Partijen verzoeken doorgaans om afstand van geding indien zij een negatief verslag krijgen van de auditeur of indien zij de procedure niet langer willen verder zetten omdat dit hen niet langer nuttig voorkomt. Onder deze 5 zaken kunnen ook zaken zitten waarbij werd gedagvaard voor de vrederechter en waarbij de partijen nog voor de uitspraak van de Raad – die zich toch zonder rechtsmacht zou verklaren- daarom afstand van geding doen.

In 2 procedures heeft de overheid zelf zijn onteigenings(machtigings)beslissing ingetrokken nog voor de Raad van State zich over de zaak kon uitspreken.

In 8 van de 28 zaken (29%) werd ingeroepen dat het beroep op de procedure bij hoogdringende omstandigheden op basis van de wet van 26 juli 1962 niet afdoende was gemotiveerd. Dit middel was in de meeste gevallen succesvol. Dit neemt echter niet weg dat bijna alle zaken (ook degene die bij de Raad van State worden ingediend) worden gevoerd op basis van de onteigeningswet hoogdringende omstandigheden.

8 van de 28 onteigenings(machtigings)besluiten (29%) werden minstens gedeeltelijk vernietigd, meestal omdat de hoogdringendheid van de onteigening die gepaard gaat met onmiddellijke inbezitname niet voldoende werd gemotiveerd.

Wat kan er uit afgeleid worden:

⁹ Vb. RvS 18 maart 2014, nr. 226.806, *Moortgat*.

- In 2014 was het aantal onteigeningsdossiers dat werd behandeld door een administratief rechtscollege beperkt;
- De RvS (en bij uitbreiding een Vlaams administratief rechtscollege) dient zich onbevoegd te verklaren op het ogenblik dat de burgerlijke rechter wordt geadieerd;
- Partijen (de burger of de overheid) zien regelmatig zelf af van de procedure;
- 8 van de 28 beroepen leidde tot vernietiging van de onteigeningsbeslissing.

Er wordt op korte termijn navraag gedaan bij de Raad van State naar de relevante cijfers teneinde een omvattend zicht te krijgen op de zaken die jaarlijks worden ingeleid, de zaken die hangende zijn en het aantal uitspraken van de voorbije jaren.

2.1.1.2 Beleids optie

Ook voor de Zesde Staatshervorming erkende het Grondwettelijk Hof reeds dat artikel 79 § 1 BWHI de gemeenschappen en de gewesten de bevoegdheid geeft om decretaal de administratieve fase van de onteigeningsprocedure te regelen¹⁰. De bevoegdheid van het Vlaamse Gewest om een administratief rechtscollege op te richten stoelt op de impliciete bevoegdheden (art. 10 BWHI). Opdat artikel 10 BWHI toepassing kan vinden, is het volgens het Grondwettelijk Hof vereist dat (i) de aangenomen regeling noodzakelijk is voor de uitoefening van de eigen (gewestelijke) materiële bevoegdheid, *in casu* de bevoegdheid inzake onteigening, (ii) de aangelegenheid zich leent tot een gedifferentieerde regeling, en (iii) de nieuwe bepalingen slechts een marginale impact hebben op de bestaande regeling¹¹.

Mits de nodige motivering, is het juridisch mogelijk om een Vlaams administratief rechtscollege op te richten enkel met het oog op beslechting van geschillen in de administratieve fase van de onteigeningsprocedure. Het Vlaams Regeerakkoord haalt dit ook aan. De juridisch-technische motivering zal verder worden uitgewerkt naar aanleiding van het uitschrijven van het decreet.

Er kan van uit gegaan worden dat, wanneer de gewesten bevoegd zijn om een specifiek administratief rechtscollege op te richten en de organisatie en werking hiervan kunnen regelen, zij ook de organisatie en werking zouden kunnen wijzigen door dit specifiek rechtscollege te integreren. Het zou dan immers gaan om de organisatie en werking van de eigen rechtscolleges.

¹⁰ GwH 5 maart 1997, nr. 9/97, B.7.; A. MAST, J. DUJARDIN, e.a., *Overzicht van het Belgisch Administratief Recht*, Mechelen, Kluwer, 2012, 328.

¹¹ F. VANNESTE, "De zesde staatshervorming: Justitie en (deelstatelijke) administratieve rechtscolleges", in A. ALEN e.a. (eds.), *Het Federale België na de Zesde Staatshervorming*, Brugge, die Keure 2014, (439)443-444; A. ALEN, *Handboek Belgisch Staatsrecht*, Mechelen, Kluwer 2012, 394-396.

Gelet op de beperkte bevoegdheden van dit administratief rechtscollege, lijkt het efficiënt om dit te integreren in de dienst bestuursrechtscolleges. Deze integratie kan best in twee fasen verlopen. In een eerste fase dient dan een decreet te worden opgemaakt tot oprichting van een administratief rechtscollege dat zich uitspreekt over de onteigeningsbeslissing. In een tweede fase moet er dan een decreet komen dat de nodige wijzigingen aanbrengt aan het DBRC-decreet.

Conclusie: Er wordt binnen de dienst bestuursrechtscolleges een specifiek administratief rechtscollege voor onteigeningen opgericht, rekening houdend met de doelstellingen inzake proceduresnelheid en kostenefficiëntie.

2.1.2 Gerechtelijke fase

Omwille van artikel 144 van de Grondwet zal in de gerechtelijke fase van de onteigeningsprocedure de burgerlijke rechter bevoegd zijn om de gepaste juridische bescherming te bieden¹². Artikel 144 van de Grondwet bepaalt immers dat geschillen over burgerlijke rechten tot de exclusieve bevoegdheid van de gewone hoven en rechtbanken behoren. De oprichting van een administratief rechtscollege in de gerechtelijke fase is derhalve vandaag niet mogelijk, vermits het eigendomsrecht en de beperkingen aan het eigendomsrecht bij uitsteking burgerlijke rechten zijn.

Cijfers aangaande de onteigeningsprocedures voor de burgerlijke rechter – die het gros van het onteigeningscontentieux vormen – zijn niet online beschikbaar, maar werden opgevraagd bij de dienst statistiek van de FOD Justitie. Deze lieten mijn administratie weten dat twee personeelsleden werden aangeduid om het aantal algemene onteigeningsdossiers, de doorlooptijd van een onteigeningsprocedure en het aantal dossiers inzake zelfrealisatie te berekenen. Deze cijfers zullen worden meegenomen in de reguleringsimpactanalyse (RIA). Navraag bij de FOD Justitie leverde voorlopig enkel gevalideerde cijfers voor de hoven van beroep op.

De tabel hieronder geeft per jaar (2008-2013): het aantal hangende zaken bij het begin van het jaar, het aantal nieuwe zaken, het aantal input (= hangende zaken + nieuwe zaken), het aantal behandelde zaken (in de loop van het jaar), de gemiddelde (en mediane) doorlooptijd van de behandelde zaken (behandelde in de loop van het betrokken jaar) en het aantal hangende zaken op het eind van het jaar. Er is ook het aantal nieuwe zaken per jaar voor de rechtbank van eerste aanleg.

In maart 2015 zal de output (onteigeningen) voor de vredegerechten beschikbaar zijn n.a.v. hun werklasmeting.

¹²De parlementaire voorbereiding van de bijzondere wet met betrekking tot de staatshervorming bepaalt hierover: "*Bovendien is, mede gelet op artikel 144 van de Grondwet, enkel de gewone rechter bevoegd om aan personen die houder zijn van rechten inzake het onteigende goed de gepaste juridische bescherming te bekomen.*" (Voorstel van bijzondere wet met betrekking tot de staatshervorming *Parl. St., Senaat*, 2012-13, nr. 5-2231/1, 159.)

Tabel: aantal onteigeningen per jaar voor de hoven van beroep (2008-2013)

	Jaar					
	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Hangend 01/01	158	144	128	108	89	70
Nieuw (aantal nieuwe zaken)	39	43	28	27	24	37
Input (hangend + nieuw)	197	187	156	135	113	107
Output (aantal hangende zaken)	53	59	48	46	43	30
Output (zonder weglatingen)	48	46	38	43	41	29
Gemiddelde duurtijd van output	1100	1411	1453	1143	1040	1096
Gemiddelde duurtijd(zonder weglatingen)	1044	1166	995.7	1098	1012	989.4
Mediane duurtijd van output	842	1240	1039	982.5	845	722
Mediane duurtijd (zonder weglatingen)	810.5	954	634	754	779	677
Hangend 31/12	144	128	108	89	70	77

Bron: steundienst van het College van de hoven en rechtbanken, december 2014

Conclusie: De administratie zal verder overleg plegen met de FOD Justitie om de impact op de werklust van een bepaalde burgerlijke rechter binnen de perken van het redelijke te houden en aan te geven welke rechtbank (vrederechter of eerste aanleg) bevoegd zou kunnen zijn.

2.2 De onteigeningsbevoegdheid – onteigenende overheid

2.2.1 Huidige regeling

De onteigeningsbevoegdheid¹³ betreft de persoon of de instantie die bevoegd is om tot onteigening over te gaan. In principe komt deze bevoegdheid enkel toe aan de overheid. De overige openbare rechtspersonen bezitten deze slechts in zoverre de Grondwet of wet ze hun toekent. Artikel 16 van de Grondwet bepaalt niet wie tot onteigening kan overgaan. De onteigening dient evenwel te geschieden op de wijze bij wet bepaald. De Grondwet verhindert derhalve niet dat particuliere (rechts)personen overgaan tot onteigening. De huidige onteigeningswetten bepalen dat uitsluitend overheden kunnen overgaan tot onteigening. Het is wenselijk dit als een overheidsprerogatief te behouden. Dit sluit niet uit dat in het kader van zelfrealisatie een onteigening gebeurt door de overheid en op verzoek of initiatief van particulieren.

Om een beter overzicht te krijgen van de overheden die op dit ogenblik kunnen onteigenen werd via de Werkgroep Onteigeningen aan elk beleidsdomein gevraagd om een lijst op te maken van alle entiteiten die binnen het respectieve

¹³ Tot onteigening kunnen overgaan veronderstelt het principieel en in eigen naam kunnen verkrijgen van een bestuurlijke of gerechtelijke onteigeningsmachtiging en het kunnen voeren van de administratieve en gerechtelijke onteigeningsprocedure.

beleidsdomein bevoegd zijn om over te gaan tot onteigening, al dan niet na machtiging door hun respectieve ministers. De mate waarin de machtiging voor ondergeschikte besturen dient behouden te blijven, zal ook worden onderzocht.

Het betreft naast het Vlaamse Gewest EVA's, publiekrechtelijke vennootschappen *sui generis*, universiteiten, gemeenten en provincies, andere ondergeschikte besturen, enz.¹⁴.

De decretale en wettelijke bepalingen die deze instanties de bevoegdheid geven om over te gaan tot onteigening, zitten verspreid in een brede waaier van wetgeving, vaak betreffende de oprichting van de desbetreffende instanties. Het overzicht is daarom soms ver te zoeken.

Om die reden kan er voor geopteerd worden om de respectieve bepalingen in de verschillende wetten en decreten op te heffen, en in het onteigeningsdecreet een bepaling op te nemen, die een onteigeningsbevoegdheid verleent aan tal van entiteiten, wat bijdraagt tot uniformisering en harmonisatie.

Ook kan het verschil tussen onteigeningsbevoegdheid en habilitatie op die manier duidelijk in de verf worden gezet. Een onteigening is overeenkomstig artikel 16 van de Grondwet immers slechts mogelijk in de gevallen bij de wet bepaald.¹⁵ Een habilitatiewet of decreet geeft een of meerdere gevallen weer waarin tot onteigening kan worden overgegaan. Deze waarborg wordt aangeduid als het wettigheidsbeginzel.¹⁶ (zie verder 2.3.)

2.2.2 Beleidsoptie

Er wordt een ruime omschrijving in het decreet opgenomen, die in algemene zin onteigeningsbevoegdheid toekent aan een aantal welomschreven soorten van entiteiten. Dit heeft als voordeel dat bij de oprichting van een nieuwe rechtspersoon, geen bijkomende onteigeningsbevoegdheid moet worden ingeschreven.

Dit heeft als gevolg dat sommige rechtspersonen een onteigeningsbevoegdheid zullen krijgen, die deze op dit ogenblik niet bezitten en ze misschien ook niet wensen. Deze bevoegdheid moet echter steeds samen worden gelezen met de habilitatieregeling (zie 2.3).

¹⁴ Voorlopig ziet die lijst er als volgt uit: het Vlaams Gewest, de Vlaamse Regering, de gemeenten en provincies na machtiging, OVAM, NV Aquafin, de waterzuiveringsmaatschappijen, exploitanten van grondwaterwinning in afgebakende waterwingebieden en beschermingszones na machtiging, de Vlaamse waterbeheerders zoals de Scheepvaart, VMM en VMW na machtiging, de VMSW en de SHM, de OCMW's, intercommunales, de netbeheerders na machtiging, de Vlaamse landmaatschappij na machtiging, de Vlaamse Grondenbank, ... WASTIELS zou een casuïstische opsomming gemaakt hebben in F. WASTIELS, *Administratief goederenrecht*, Gent, Story-Scientia, 1983, 234 e.v.

¹⁵ RvS 12 mei 2009, nr. 192.234.

¹⁶ GwH 30 juni 2004, nr. 115/2004.; S. VERBIST, *De onteigening ten algemene nutte als instrument van de ruimtelijke ordening*, Antwerpen, Intersentia, 2011, 215.

2.3 De Habilitatiebepalingen

2.3.1 Huidige regeling

Er dient, overeenkomstig artikel 16 van de Grondwet¹⁷, steeds een uitdrukkelijke wettelijke grondslag voor de onteigening voorhanden te zijn.¹⁸ De zogeheten habilitatiebepaling geeft een of meerdere gevallen weer waarin tot onteigening kan worden overgegaan, houdt de omschrijving in van het onteigeningsdoel en in het algemeen houdt zij de omschrijving in van de onteigeningsmogelijkheid.¹⁹ De gevallen en de nadere regels inzake onteigening worden voorbehouden aan democratisch verkozen beraadslagende organen.²⁰

Er moet dus bij elke onteigening op gelet worden dat men enerzijds onteigeningsbevoegd is, maar ook dat er een habilitatiebepaling aanwezig is.

Een voorbeeld van een habilitatiebepaling zit vervat in artikel 7 van het Dijkendecreet:

"Artikel 7: De gewestelijke waterbeheerders kunnen te allen tijde onteigenen,²¹ zowel voor de uitvoering van de in artikel 4 bedoelde werken als voor de bijbehorende werken van natuurtechnische milieubouw en recreatie."

Er is een bijzonder groot aantal²² habilitatiebepalingen voorhanden. Niet alle habilitatiebepalingen zijn echter op dezelfde wijze geformuleerd en hebben dezelfde rechtsgevolgen. Dit kan leiden tot een ongelijkheid tussen eigenaars van wie het goed wordt onteigenend op basis van verschillende habilitatiebepalingen.

Soms bepaalt de habilitatiebepaling uitdrukkelijk dat gebruik moet worden gemaakt van de wet van 26 juli 1962,²³ in andere gevallen heeft men de vrije keuze. Soms is men verplicht om in een openbaar onderzoek te voorzien, dan weer niet.

De wetgever stelde geen hiërarchie van habilitatiebepalingen op. Het staat de onteigenende overheid dus in principe vrij om te kiezen op welke habilitatiebepaling zij zich beroept, in zoverre de toepassingsvoorwaarden hiervan vervuld zijn. Indien een onteigening geldt ter realisatie van een rooilijnplan voor gemeentewegen, kan men niet rechtsgeldig gebruik maken van

¹⁷ RvS 12 mei 2009, nr. 192.234.

¹⁸ RvS 20 maart 1996, nr. 58.727; Vred. Châtelet 12 februari 2010.

¹⁹ D. RENDERS, "Nul ne peut être privé de sa propriété que dans les cas établis par un acte législative", *T. Vred.* 2006, 161-165.

²⁰ GwH 30 juni 2004, nr. 115/2004.

²¹ Dit is de onteigeningsbevoegdheid van de waterbeheerders.

²² Voor het Vlaamse Gewest zijn maar liefst – en zonder garantie op enige volledigheid – 51 habilitatiewetten en –decreten van toepassing, vaak met een overlappend toepassingsgebied.

²³ Maar dan nog moet de hoogdringendheid worden gemotiveerd.

een andere wetgeving (bv. decreet van 19 december 2003, ondertussen vervangen door het decreet Ruimtelijke Economie van 13 juli 2012²⁴).

Recent werd evenwel een beperkte aanzet gegeven tot een hiërarchie van habilitatiebepalingen. De Raad van State oordeelde in zijn arrest dd. 29 juli 2010:

*"Wanneer een overheid beschikt over meerdere rechtsgronden om over te gaan tot onteigening ten algemenen nutte, dient zij in principe de rechtsgrond te hanteren die de meeste garanties biedt voor het evenwicht tussen het algemeen belang, het privaat belang en andere belangen, en minstens haar keuze die van dit principe afwijkt, uitdrukkelijk en afdoende te motiveren."*²⁵

In dit arrest, dat tot op heden nog geen navolging genoten heeft, wordt impliciet een hiërarchie van habilitatiebepalingen ontwaard. De onteigenende overheid zou dus rekening moeten houden met de gevolgen van de gebruikte habilitatiebepalingen, met de eventuele procedurele waarborgen en op basis daarvan haar keuze moeten maken, minstens haar keuze voor een habilitatiebepaling met minder waarborgen uitdrukkelijk moeten motiveren.

Hoewel op dit standpunt van de Raad kritiek kwam,²⁶ is het niet uitgesloten dat dit standpunt verdere navolging zal hebben.

2.3.2 Beleidsoptie

Vertrekkende van de veelheid aan habilitatiebepalingen, de verschillende toepassingsvoorwaarden, het voornoemde arrest van de Raad van State in verband met de hiërarchie van de habilitatiebepalingen en de verschillende procedures waarnaar verwezen wordt, is het aangewezen een harmonisatie in de habilitatiebepalingen uit te werken, in de eerste plaats om gelijkheid tussen de onteigenden te bewerkstelligen. Daarbij wordt uiteraard de grondwettelijke noodzaak van een afdoende wettelijke grondslag niet uit het oog verloren. Er zal in een eerste fase op basis van een exhaustieve lijst van bestaande habilitatiebepalingen een voorstel van harmonisatie worden uitgewerkt.

²⁴ "Zelfs aangenomen dat de betwiste onteigening – zoals voorgehouden in de beslissingen van de raad van bestuur van de eerste verwerende partij van 7 december 2010 en 15 maart 2011 – mede noodzakelijk was om tegemoet te komen aan de nood aan een tweede ontsluitingsweg voor het bedrijventerrein, dan nog konden de verwerende partijen zich niet beroepen op artikel 73, § 2, van het decreet van 19 december 2003 omdat de betwiste onteigening de realisatie beoogt van een gemeentelijk rooilijnplan voor een gemeenteweg." RvS 3 december 2013, nr. 225.679.

²⁵ RvS 29 juli 2010, nr. 206.852.

²⁶ Zie onder meer S. VERBIST, die stelde dat indien aan de toepassingsvoorwaarden van een habilitatiebepaling is voldaan, deze habilitatie moet kunnen worden aangewend.

2.4 Planologische neutraliteit

De regel van planologische neutraliteit houdt in dat geen rekening mag worden gehouden met eventuele waardeveranderingen in positieve of negatieve zin die uit het plan zelf voortkomen, zodat de waarde van het perceel behouden blijft voor de bepaling van de onteigeningsvergoeding. Deze regeling is enkel expliciet voorzien in de VCRO, zodat eerst werd aangenomen dat deze regel enkel maar moest worden toegepast indien er werd onteigend op basis van de VCRO. Recent heeft het Hof van Cassatie evenwel beslist dat deze regel kan worden toegepast ongeacht de rechtsgrond van de onteigening.²⁷ Gelet op deze uitspraak, zal er worden onderzocht of de toepassing ervan in het onteigeningsdecreet zou moeten worden uitgebreid naar alle of andere rechtsgronden.

2.5 Zelfrealisatie

Zelfrealisatie bestaat en is inherent verbonden aan het eigendomsrecht (artikel 1 EVRM). De onteigening is namelijk een *ultimum remedium*, een uitzondering op een grondwettelijk beschermd eigendomsrecht.²⁸ De onteigening mag slechts een laatste redmiddel zijn²⁹, een oplossing waarnaar redelijkerwijze slechts kan worden gegrepen als alle andere oplossingen, in de concrete omstandigheden bekeken, falen.

In een arrest van 11 september 2003 stelde het Hof van Cassatie voor wat betreft de onteigeningsnoodzaak het volgende:

*"De motivering van een onteigeningsbesluit moet vermelden waarom de onteigening noodzakelijk is, hetgeen impliceert dat de motivering moet berusten op werkelijke feiten, dat daaruit een redelijk verband tussen de voorgenomen onteigening en het vooropgestelde doel kan afgeleid worden en dat, naargelang het geval, daaruit blijkt dat de genomen beleidsopties afgewogen werden."*³⁰

Dit betekent dat de onteigening redelijkerwijze niet met minder ingrijpende middelen realiseerbaar mag zijn.³¹

Aldus dient de onteigenende overheid aan te tonen dat het onteigeningsdoel op geen enkele andere, redelijke en haalbare wijze kan worden gerealiseerd dan door de inmenging in de private eigendom, door middel van de onteigening. Indien de eigenaar *in staat is* en *bereid is* om het onteigeningsdoel te realiseren,

²⁷ Cass. 31 mei 2013, www.juridat.be; Cass. 7 november 2013, www.juridat.be

²⁸ J. GHYSELS, "De onderhandeling met de overheid en de minnelijke onteigening" in J. GHYSELS en R. PALMANS (eds.), *Onteigeningen. De voorafgaande fase*, Antwerpen, Intersentia, 2006, 116.

²⁹ X. BUIJS, "Onteigeningsregelgeving kruipt stilaan uit haar oude vel", *Lokaal* 16 oktober 2011, 32.

³⁰ Cass. 11 september 2003, *T.B.P.* 2004, 311.

³¹ S. VERBIST, *De onteigening ten algemenen nutte als instrument van de ruimtelijke ordening*, Antwerpen, Intersentia, 2011, 100.

*op de wijze die de overheid voor ogen had, is er aldus eigenlijk geen sprake van een onteigeningsnoodzaak.*³² In dat geval is zelfrealisatie door de private eigenaar mogelijk aangezien zo het onteigeningsdoel ook wordt bereikt.

De Raad van State erkende in een arrest van 8 oktober 2013 dat men zich bij een onteigening kan beroepen op het zelfrealisatiebeginsel, expliciet vermeld in de VCRO³³.

In een arrest van 11 oktober 2013 stelde de Raad van State dat een onteigening mede kan worden verantwoord door de wens van de overheid om speculatie en particulier winstbejag te voorkomen³⁴:

"Het spreekt voor zich dat een versnipperde eigendomsstructuur een deugdelijke aanleg, ontsluiting en buffering van een bedrijventerrein (quasi) onmogelijk maakt en dat hiertoe een globale aanpak vereist is, wat uiteraard via een onteigening kan worden gerealiseerd. Die onteigening voorkomt – in afwachting van de effectieve inrichting, ontsluiting en buffering van het bedrijventerrein – speculatie en particulier winstbejag. Een versnipperde eigendomsstructuur alsmede het tegengaan van speculatie en particulier winstbejag kunnen derhalve wel degelijk mede verantwoorden waarom [...] een onteigening ten algemenen nutte voor de verwezenlijking van het PRUP vereist is."

Een vonnis van het vredegerecht van het kanton Geel van 17 juni 2014 bevestigt de bekommernis voor speculatie³⁵:

"Zij wijst er terecht op dat zij daarbij niet een individueel financieel belang voor ogen heeft. Zulks is niet verenigbaar met de doelstellingen van een privé-ontwikkelaar, die alleen handelt met het oog op het realiseren van de hoogst mogelijke winst. Het tegengaan van speculatie en particulier winstbejag kunnen mee verantwoorden waarom, ter realisatie van een bedrijventerrein, een onteigening ten algemeen nutte voor de verwezenlijking van het Ruimtelijke Uitvoeringsplan vereist is."

2.5.1 Zelfrealisatie in de VCRO

Momenteel is de codificatie van het beginsel van de zelfrealisatie expliciet opgenomen in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening :

"Art. 2.4.3., §1. verwerving van onroerende goederen, vereist voor de verwezenlijking van de ruimtelijke uitvoeringsplannen, kan door onteigening ten algemenen nutte tot stand worden gebracht.

§ 2. Ongeacht de bepalingen die andere overheden bevoegd verklaren tot onteigenen, kunnen de volgende instanties als onteigenende instanties optreden ter verwezenlijking van ruimtelijke uitvoeringsplannen : het

³² S. VERBIST, *De onteigening ten algemenen nutte als instrument van de ruimtelijke ordening*, Antwerpen, Intersentia, 2011, 417.

³⁴ RvS 8 oktober 2013, nr. 225.021

³⁴ RvS 11 oktober 2013, nr. 225.076. In deze zaak werd weliswaar niet het principe van zelfrealisatie ingeroepen.

³⁵ Vredegerecht van het kanton Geel, 17 juni 2014, rolnr. 14A124.

gewest, de provincies, de gemeenten, de verenigingen van gemeenten, de openbare instellingen en ook de organen die door de Vlaamse Regering gemachtigd zijn om te onteigenen ten algemenen nutte.

Wanneer de voorgenomen onteigening de ordening tot doel heeft van een gedeelte van het grondgebied dat bestemd is om verkaveld te worden met het oog op het oprichten van gebouwen voor huisvestings- of handelsdoeleinden, kan of kunnen de eigenaar of eigenaars die meer dan de helft van de oppervlakte van de in dat gebied begrepen gronden bezitten, vragen om, binnen de termijnen en onder de voorwaarden die de overheid heeft bepaald en voorzover ze er blijk van geven de nodige middelen te bezitten, belast te worden met de uitvoering van de voor die ordening vereiste werken en ook met de herverkavelings- en ruilverkavelingsverrichtingen.

De aanvraag, vermeld in het tweede lid, moet, op straffe van verval, worden ingediend binnen drie maanden na de bekendmaking in het Belgisch Staatsblad van het besluit tot goedkeuring van het onteigeningsplan.

Wanneer de onteigening de ordening tot doel heeft van een gedeelte van het grondgebied dat krachtens een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan daartoe aangeduid is, kan de eigenaar of kunnen de eigenaars onder de voorwaarden bepaald in het tweede en derde lid, vragen om met de uitvoering van de ordeningswerken te worden belast.

In gevallen als bepaald in het tweede en het vierde lid zal de onteigenende overheid, op verzoek van de personen die met de ordening van de strook zijn belast, de daartoe vereiste onroerende goederen onteigenen, wanneer de onderhandse verkrijging daarvan onmogelijk is gebleken.”

De Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening biedt aldus de mogelijkheid om tot zelfrealisatie over te gaan wanneer wordt onteigend in uitvoering van ruimtelijke uitvoeringsplannen, doch onder de voorwaarden zoals bepaald door de overheid. Zij leggen hiertoe een aantal criteria op. Het moet vooreerst gaan om het oprichten van gebouwen voor huisvestings- of handelsdoeleinden (1); Vervolgens moet men als eigenaar meer dan de helft van de grondoppervlakte bezitten (2); Men dient tevens aan te tonen over de nodige middelen te beschikken (3); Daarnaast moet men binnen de termijn en onder de voorwaarden die de overheid heeft bepaald tot realisatie kunnen overgaan (4); Uiteraard moet de aanvraag ook tijdig ingediend worden (5).

De mogelijkheid van zelfrealisatie in het Vlaams Gewest kan op een groeiende belangstelling rekenen ook in de rechtsliteratuur³⁶. Toch wordt ook vaak

³⁶ S. VERBIST, “Zelfrealisatie en onteigeningsnoodzaak bij de verwezenlijking van ruimtelijke uitvoeringsplannen”, *TROS*, 2009, 5-17; S. VERBIST, “Zelfrealisatie en onteigening ten algemene nutte in Vlaanderen en Nederland. Wettelijk kader, principes en recente beslissingen”, *TBO* 2010, 282-293; A. LUST, “Zelfrealisatie: een toemaatje aan ons chaotisch onteigeningsrecht”, *TOO* 2012, nr.4, 226-231; K. ROELANDT, “Zelfrealisatie en bedrijventerreinen: een doorn in het oog van de overheid?”, *TOO* 2012, nr. 4, 214-225.

geopperd dat bestaande regelingen nog leemtes vertonen. Een nieuw decreet zal derhalve een duidelijk kader moeten schetsen.

2.5.2 Zelfrealisatie in het decreet Brownfieldconvenanten

De regeling van de zelfrealisatie is ook impliciet opgenomen in het decreet van 30 maart 2007 betreffende de Brownfieldconvenanten.

Uit de memorie van toelichting bij het decreet van 18 maart 2011 tot wijziging van het decreet van 30 maart 2007 betreffende de Brownfieldconvenanten blijkt dat er geen sprake kan zijn van een noodzaak om gronden aan de hand van onteigening bij een brownfieldproject te betrekken zonder dat eerst aan de eigenaars en/of houders van zakelijke rechten de kans werd geboden om deel te nemen aan het project.³⁷ Indien dus de eigenaar bereid is en in staat is om zijn grond te saneren en te ontwikkelen volgens de voorwaarden en binnen de termijn die de overheid heeft gesteld en de oppervlakte van zijn stuk grond de mogelijkheid biedt om zelfrealisatie zinvol te maken, lijkt er geen reden om over te gaan tot het sluiten van een Brownfieldconvenant.³⁸

Tot slot wordt gewezen op het feit dat de zelfrealisatie als aandachtspunt werd meegenomen bij het ontwerp van het Decreet Landinrichting waar in de parlementaire voorbereiding werd gesteld:

*"In het ontwerp van decreet landinrichting wordt bewust geen regeling voorzien voor de zelfrealisatie bij onteigening. Binnen het departement Mobiliteit en Openbare Werken is immers een werkgroep geïnstalleerd om beleidsvoorbereidend werk te leveren met het oog op een nieuw onteigeningsdecreet. In deze werkgroep zijn verschillende beleidsdomeinen vertegenwoordigd. De mogelijkheden in de huidige onteigeningswetgeving, zoals onder meer de zelfrealisatie bij onteigening, worden onderzocht in deze werkgroep. De resultaten van de werkgroep en de eventuele totstandkoming van het onteigeningsdecreet, o.a. voor wat betreft de zelfrealisatie, worden afgewacht."*³⁹

³⁷ Parl. St. VI. Parl. 2010-2011, nr. 840/1, 6: "Het aantonen van de noodzaak van verwerving van deze gronden houdt eveneens in dat door de actoren wordt aangetoond dat zij hebben gepoogd de eigenaars en/of houders van zakelijke rechten op deze gronden te betrekken bij het brownfieldproject. Het spreekt voor zich dat er geen sprake kan zijn van een noodzaak om gronden middels onteigening bij een brownfieldproject te betrekken, zonder dat eerst aan de eigenaars en/of houders van zakelijke rechten de kans werd geboden om deel te nemen aan het project. Het komt de Vlaamse Regering toe om overeenkomstig artikel 7, tweede lid, deze voorwaarde verder te verfijnen."

³⁸ S. VERBIST, 'Nieuwe Vlaamse regeling inzake de onteigening ter verwezenlijking van een Brownfieldproject', T.B.O. 2011, (243) 245.

³⁹ Parl. St. VI. Parl. 2013-14, nr. 2361, 20.

2.5.3 Beleids optie

Er wordt onderzocht op welke wijze we omgaan met het principe van zelfrealisatie, dat we erkennen in uitvoering van het regeerakkoord. Er wordt daarbij onderzocht of een algemene regeling voor alle vormen van zelfrealisatie wenselijk en mogelijk is, dan wel de zelfrealisatie in welomschreven gevallen wordt mogelijk gemaakt.

De zelfrealisatie zal uiteraard slechts mogelijk zijn wanneer de eigenaar *in staat is* en *bereid is* om het onteigeningsdoel te realiseren, op de wijze die de overheid voor ogen had.

Er kan geopteerd worden om een set van criteria uit te werken of om in het decreet op te nemen dat het nieuwe specifieke administratieve rechtscollege voor onteigeningen de vraag tot zelfrealisatie kan toetsen, waarbij telkens ook met de feiten rekening wordt gehouden, zoals de Nederlandse Kroonraad een toets doet aan het universele eigendomsrecht. Indien gekozen wordt voor een uit te werken set van criteria, kunnen die algemeen dan wel gedetailleerder uitgewerkt worden. Ook inzake termijnen waarbinnen het project moet gerealiseerd worden, kunnen criteria worden opgenomen. Zo zou men het verzoek tot zelfrealisatie kunnen afwijzen in geval de eigenaar:

- Een vorm van planuitvoering heeft die anders is dan die de onteigenaar voor ogen staat, gronden heeft die dermate verspreid zijn dat van een op doelmatige wijze zelf realiseren geen sprake is, of dat de snelheid van de planuitvoering in het gedrang zou komen;
- Het plan integraal diende te worden uitgevoerd en hij hiertoe niet in de mogelijkheid is;
- Er sprake is van de realisatie van publieke of openbare voorzieningen, waarbij vaak wordt aangenomen dat het wenselijk is dat de overheid de regie voert;
- Speculatie en particulier winstbejag voor ogen heeft.

Verder zouden bepaalde realisaties kunnen worden uitgesloten van de zelfrealisatieregeling, zoals bijvoorbeeld bepaalde openbare werken (het aanleggen van een autosnelweg, ...), daar inzake die realisaties algemeen kan worden gesteld dat het niet opportuun is om dit over te laten aan particuliere eigenaars.

Tot slot kan men kiezen of men de zelfrealisatie beperkt tot de hoeveelheid grond die de private eigenaar al in bezit heeft, dan wel of men, conform de huidige regeling in de VCRO, met de eigenaar die een bepaald percentage in bezit heeft, een overeenkomst sluit voor het gehele gebied, waarbij de private eigenaar dan instaat voor het verwerven (door aankoop) van de percelen van de overige eigenaars.

Het moet duidelijk zijn dat een eventuele zelfrealisatieregeling er niet toe kan leiden dat bepaalde privépersonen andere personen zullen onteigenen. Dit moet een grondwettelijk prerogatief van de overheid blijven. Ook zal erover worden

gewaakt dat het beginsel van de zelfrealisatie de speculatie en marktverstoring niet in de hand werkt.

Conclusie: Bij de erkenning van het principe van zelfrealisatie, in uitvoering van het regeerakkoord, zal worden onderzocht op welke wijze een regeling met criteria en voorwaarden in het onteigeningsdecreet dient te worden uitgewerkt, met bijzondere aandacht voor het vermijden van speculatie en particulier winstbejag.

2.6 Roerende goederen als voorwerp van de onteigening

2.6.1 Huidige regeling

Met de afbakening van het toepassingsgebied van een unieke onteigeningswetgeving kan naast de onteigening van onroerende goederen tevens worden voorzien in een onteigeningsmogelijkheid voor roerende goederen.

Deze vraag rees onder meer ook in de knelpuntennota van Eubelius, naar aanleiding van de ruime omschrijving van het eigendomsrecht in artikel 1, Eerste Aanvullend Protocol bij het EVRM⁴⁰. Op dit ogenblik is er naar Belgisch recht geen wettelijke bepaling die erin voorziet dat ook roerende goederen kunnen worden onteigend⁴¹. Nochtans beperkt ook de Grondwet de bescherming van het eigendomsrecht niet tot onroerende goederen. Ook de doctrine geeft aan dat onteigening van roerende goederen mogelijk is voor zover een wettelijke bepaling hierin voorziet. In een Vlaams onteigeningsdecreet zou derhalve een bepaling opgenomen kunnen worden die de onteigening van roerende goederen mogelijk zou maken mits billijke en voorafgaande schadevergoeding.

Een onteigening van roerende goederen kan zijn belang hebben in het kader van het graafrecht dat voor infrastructuurprojecten van MOW bestaat. De onteigening van roerende goederen kan noodzakelijk zijn in het kader van de onteigening van materialen die nodig zijn voor de aanleg en het onderhoud van wegen, kanalen en bruggen.

2.6.2 Beleidsoptie

De onteigening van roerende goederen zou op 2 manieren invulling kunnen krijgen. Enerzijds door de onteigening van roerende goederen *tout court* te regelen. Dit vanuit het idee dat men nooit tot onteigening van bijvoorbeeld geld

⁴⁰ Zie ook EHRM 5 januari 2000, Beyeler t. Italië, RW 2002-03, 231 waarin wordt gesteld dat onteigening van onlichamelijke goederen mogelijk is, indien aan de grondwettelijke voorwaarden wordt voldaan.

⁴¹ V. SAGAERT, "De onteigening op nieuwe paden" in W. PINTENS e.a. (eds.), *Vigilantibus jus scriptum. Feestbundel voor Hugo Vandenberghe*, Brugge, Die Keure 2007, 258; S. VERBIST, *De onteigening ten algemenen nutte als instrument van de ruimtelijke ordening*, Antwerpen, Intersentia 2011, 88-89.

zal overgaan, vermits bij onteigening een billijke en voorafgaande schadevergoeding moet worden betaald. Anderzijds zou men een lijst kunnen maken van roerende goederen waarvan men het wenselijk acht dat deze onteigend zouden kunnen worden. In dit laatste geval lijkt het alleszins van belang een verantwoorde keuze te maken in het licht van het gelijkheidsbeginsel.

Conclusie: Er wordt verder onderzocht of en zo ja, hoe roerende goederen als voorwerp van onteigening in het onteigeningsdecreet worden opgenomen. Hiertoe wordt in eerste instantie een eenvoudige lijst van mogelijk in aanmerking komende roerende goederen opgemaakt.

2.7 Onlichamelijke goederen als voorwerp van onteigening

2.7.1 Huidige regeling

Onlichamelijke goederen betreffen in feite vermogensrechten.

Zoals ook bij de roerende goederen neemt een meerderheid in de rechtsleer aan dat onteigening van onlichamelijke goederen momenteel niet tot de mogelijkheden behoort, vermits dit niet uitdrukkelijk is bepaald. De rechtspraak van het Europees Hof voor de Rechten van de Mens acht onteigening van onlichamelijk goederen weldegelijk mogelijk, indien een wettelijke regeling deze beperking van het eigendomsrecht mogelijk maakt. Ook in Nederland bestaat de mogelijkheid om onlichamelijke goederen te onteigenen.

2.7.2 Beleidsoptie

Er zijn onlichamelijke goederen denkbaar waarvan het zinvol zou zijn dat deze onteigend kunnen worden. Zo kunnen opstalrechten afzonderlijk van hun ondergrond worden onteigend⁴². Ook andere rechten, zoals het pachtrecht en het huurrecht, zouden apart van het onroerend goed waarop deze rechten rusten, onteigend kunnen worden. Dit is interessant in de situatie waarin er een minnelijk akkoord wordt gesloten met de eigenaar. Uit de besprekingen in de Werkgroep Onteigeningen kwam naar voor dat deze mogelijkheid zou moeten bestaan voor de rechten die verband houden met het onteigende onroerend goed.

In Nederland heeft de wetgever alvast de mogelijkheid ingeschreven om onlichamelijke goederen te onteigenen. Daar kunnen intellectuele eigendomsrechten bijvoorbeeld door de overheid onteigend worden. Daarnaast bepaalt artikel 4 van de Nederlandse onteigeningswet: "*wanneer op een onroerende zaak, die behoort aan de onteigende partij, een recht van opstal, erfpacht, vruchtgebruik, gebruik, bewoning of beklemming rust, kan dat recht afzonderlijk worden onteigend.*" Deze oplijsting van rechten kan als inspiratie dienen. Er zal worden onderzocht welke onlichamelijke goederen mee onteigend

zouden kunnen worden. Daarbij wordt in eerste instantie gedacht aan onlichamelijke goederen, die met onroerende goederen verbonden zijn.

Conclusie: Niet alleen onroerende maar ook de onlichamelijke goederen, verbonden aan onroerende goederen, zouden onder het toepassingsgebied van het onteigeningsdecreet kunnen vallen. Er wordt verder onderzocht of en zo ja, hoe onlichamelijke goederen in het onteigeningsdecreet worden opgenomen.

2.8 Opsporing van derden (pachter, huurder, etc.) i.f.v. de tegensprekelijkheid

Een onteigening heeft niet alleen implicaties voor de eigenaar van het onteigende goed. Het is mogelijk dat derden met een persoonlijk of zakelijk recht op het onteigende goed de gevolgen van de onteigening ondervinden.

Het is derhalve van belang deze derden met een zakelijk of persoonlijk recht te kennen (en dit om diverse redenen – vb. er is een akkoord nodig van sommige derden voor minnelijke aankoop, meestal moeten zij ook onteigend worden ...). Momenteel bestaat er bovendien een onderscheid tussen de verschillende zakelijke en persoonlijke gerechtigden op basis van de al dan niet kenbaarheid van deze derden. Zo wordt de vruchtgebruiker op voet van gelijkheid behandeld met de eigenaar en rechtstreeks mee in rechte gedagvaard. De titularissen van een ander persoonlijk of zakelijk gebruiks- of genotsrecht moeten niet rechtstreeks door de onteigenaar worden gedagvaard. Het lot van de andere beperkt zakelijk gerechtigden (huur, gebruikspand gebruik of bewoning) wordt in handen gelegd van de onteigende eigenaar⁴³. De vraag rijst of het verschil in behandeling tussen de titularis van een vruchtgebruik en de titularis van een ander recht van gebruik en genot gerechtvaardigd is.

De oorsprong van dit onderscheid ligt in de kenbaarheid voor de overheid van bepaalde houders van rechten. Bepaalde rechten worden geregistreerd om aan derden tegenwerpelijk te zijn. Voor andere rechten is dit niet het geval, zoals bijvoorbeeld de pacht en sommige huurovereenkomsten. Vaak gaat het om overeenkomsten die louter consensueel tot stand kunnen komen. Ook wanneer er een registratieverplichting geldt is er vaak nog een historische achterstand in de registratie.

Inzake pacht geeft de mestdatabank van het departement Landbouw en Visserij soms aan of er al dan niet een pachter aanwezig is op het landgoed, maar deze databank is onvolledig. Dit zorgt voor moeilijkheden bij de opsporing van pachters of derden met zakelijk (of persoonlijk recht), waardoor de procedure niet steeds tegenstelbaar is aan deze laatsten.

⁴³ V. SAGAERT, "Het lot van zakelijke en persoonlijke gebruiks- en genotsrechten bij onteigening" in R. PALMANS en V. SAGAERT (eds.), *Onteigeningsvergoeding. De positie van derden bij onteigening*, Antwerpen, Intersentia 2009, 94 e.v.

Met de zesde staathervorming wordt de decreetgever ook bevoegd voor onder andere de contractuele relatie tussen de pachter en de verpachter, evenals voor de handels- en woninghuur⁴⁴.

Het kan daarom onderzocht worden of aan titularissen van een zakelijk en/of persoonlijk recht een volwaardige positie kan worden toegekend en deze te betrekken bij minnelijke en gerechtelijke onteigening. Om dit mogelijk te maken is het noodzakelijk om houders van zakelijke en/of persoonlijke rechten eenvoudiger te kunnen opsporen. In het andere geval is het immers onmogelijk om na te gaan of het te onteigenen goed verpacht is. Ook voor de huurders bestaat er een vergelijkbare registratieverplichting in de woninghuurwet. Het feit dat de huurovereenkomst tevens een mondelinge overeenkomst kan zijn, staat daaraan niet in de weg. Het principe zou dan ook uitgebreid kunnen worden naar de andere vormen van huur. Deze mogelijke registratie confirmeert zich geheel aan de *digitale strategie van het 'Vlaanderen radicaal digitaal'-programma*.

Conclusie: Aan de titularissen van een zakelijk en/of persoonlijk recht wordt een volwaardige positie toegekend en zij worden betrokken bij de minnelijke en gerechtelijke onteigening. Er wordt onderzocht of dit via een digitale registratievorm kan georganiseerd worden, rekening houdend met de (herzieningstrajecten van de) pacht- en huurwetgeving.

2.9 Gedwongen aankoop bij gedeeltelijke onteigening

2.9.1 Huidige regeling

Op dit ogenblik bestaat een regeling van gedwongen aankoop enkel in artikel 51 van de wet van 16 september 1807 op het droogleggen van moerassen⁴⁵. Dit bepaalt dat de onteigende de verplichte aankoop kan eisen van het gehele gebouw met de grond waarop het is opgericht tegen de normale verkoopprijs en niet tegen een onteigeningsvergoeding. De wet van 1807 wil verhinderen dat een gebouw op inefficiënte wijze wordt gesplitst.

Het betreft dus louter een recht van de onteigende en geen verplichting in zijn hoofde.

2.9.2 Beleidsoptie

In het onteigeningsdecreet zal een gedwongen aankoop worden opgenomen, doch slechts enkel onder een aantal duidelijk bepaalde voorwaarden. Daar het hier om een uitzonderlijke regel gaat, waarbij men de onteigenende instantie niet

⁴⁴⁴⁴ Zie hierover J. CLEMENT en L. VERMEIRE, "bevoegdheidsoverdrachten inzake huur, handelsvestigingen en onteigening" in A. ALEN en B. DALLE,(eds.), *Het federale België na de Zesde Staatshervorming*, Brugge, Die Keure 2014, 653.

⁴⁵ Deze bepaling luidt als volgt: " de huizen en gebouwen waarvan het nodig zou zijn een gedeelte te doen afbreken of wegnemen wegens wettelijk erkend openbaar nut, zullen geheel aangekocht worden, indien de eigenaar zulks eist, met dien verstande dat het openbaar bestuur of de gemeenten de aldus aangekochte gedeelten van de gebouwen, die niet zullen noodzakelijk zijn voor de uitvoering van het plan, weer verkopen."

gedwongen elk restant moet kunnen doen aankopen, moet deze strikt geïnterpreteerd worden en worden er best criteria uitgewerkt.

De regel geldt dus slechts als de onteigening de afbraak van een gedeelte noodzakelijk maakt en deze afbraak het gebruik van het niet-onteigend gedeelte in het gedrang brengt. Dit kan worden uitgebreid naar de situatie waarin de onteigening de afbraak of inbezitname van een gedeelte noodzakelijk maakt en hierdoor het restant zijn functie niet meer kan behouden.

Het recht op gedwongen aankoop dient een recht te blijven en mag derhalve geen verplichting worden voor de onteigende indien de onteigende niet ingaat op die mogelijkheid zal er een vergoeding wegens minwaarde worden voorzien bij de onteigeningsvergoeding.

Het nieuwe ontwerp beperkt de gedwongen aankoop beter niet tot gebouwen zodat de burger ook voor een gedeeltelijke aankoop van zijn *grond* de gedwongen volledige aankoop kan vragen.

De bepaling in het onteigeningsdecreet dient duidelijk te maken dat het om een gewone aankoop gaat. De verwerving van het restant is geen onteigening en de wederverkoop ervan is niet onderworpen aan het recht van wederoverdracht.

Conclusie: In het onteigeningsdecreet wordt, uitsluitend onder een aantal strikt bepaalde voorwaarden, een gedwongen aankoop van het restant opgenomen. Het gaat in dat geval om een gewone aankoop en de wederverkoop ervan is strikt genomen niet onderworpen aan het recht van wederoverdracht. De mogelijkheid hiertoe kan nog wel verder worden uitgewerkt en de wederverkoop ervan is niet onderworpen aan het recht van wederoverdracht.

2.10 Wederoverdracht

2.10.1 Huidige regeling.

Het recht van wederoverdracht staat in artikel 23 van de wet van 17 april 1835⁴⁶:

"Indien de voor werken van algemeen nut aangekochte gronden die bestemming niet krijgen, zal een volgens in artikel 6, titel II van de wet van 8 maart 1810 aangeduide wijze afgekondigd bericht de gronden doen kennen die het bestuur kan weerverkopen. Binnen drie maanden na die bekendmaking zijn de oude eigenaars, die de eigendom van bedoelde gronden willen terugkopen, op straf van vervallenverklaring gehouden zulks te verklaren.

Ingeval het bestuur dat bericht niet afkondigt, kunnen de oude eigenaars of hun rechthebbenden de teruggave van die gronden vragen; en die teruggave zal in rechte worden bevolen op de verklaring van het bestuur

⁴⁶ Dit is de Gewone Onteigeningswet, maar deze bepaling vindt eveneens toepassing bij onteigening bij hoogdringende omstandigheden.

dat ze niet meer bestemd zijn om te dienen voor de werken waarvoor ze werden aangekocht.

De prijs van de terug te bezorgen gronden wordt vastgesteld door de rechtbank van het gebied waar ze liggen, tenzij de eigenaar verkiest het bedrag van de vergoeding die hij ontvangen heeft terug te geven. De gerechtelijke vaststelling van de prijs kan in geen geval het bedrag van de schadevergoeding overschrijden.

In afwijking van het eerste lid, is het bestuur verplicht voorafgaandelijk de Nationale Landmaatschappij de mogelijkheid te geven zich in de plaats te stellen van de vroegere eigenaars, wanneer de gronden verworven ten algemenen nutte die deze bestemming niet krijgen, gelegen zijn :

1° hetzij in de gemeenten bedoeld in artikel 76 van de wet van 12 juli 1976 houdende bijzondere maatregelen inzake ruilverkaveling van landeigendommen uit kracht van de wet bij de uitvoering van grote infrastructuurwerken;

2° hetzij in de gemeenten bedoeld in een ministerieel besluit genomen in uitvoering van artikel 56, § 1, van de wet van 22 juli 1970 op de ruilverkaveling van landeigendommen uit kracht van de wet. De prijs van de gronden wordt vastgesteld na overeenkomst tussen het bestuur en de Nationale Landmaatschappij. Hij mag in geen geval het bedrag van de vergoeding die de vroegere eigenaar heeft ontvangen overschrijden.

Te dien einde moet het bestuur kennis geven van de prijs en van de voorwaarden waartegen het bereid is het goed te verkopen. Deze kennisgeving geldt als aanbod van verkoop. Zij moet op straffe van niet-bestaan, bij ter post aangetekende brief geschieden.

Aanvaardt de Nationale Landmaatschappij het aanbod, dan moet zij daarvan aan het bestuur kennis geven binnen drie maand na de kennisgeving bedoeld in het vorig lid, in welk geval de verkoop tussen partijen voltrokken is, zodra de aanvaarding van de Nationale Landmaatschappij ter kennis is gekomen van het bestuur. Indien binnen die termijn het aanbod niet aanvaard is of er geen overeenkomst over de prijs is bereikt, zijn de leden één, twee en drie van dit artikel van toepassing.)"

Artikel 23 van de wet van 17 april 1835 bepaalt dus dat indien de gronden de vooropgestelde bestemming van algemeen nut niet krijgen, het bestuur een bericht kan afkondigen waarin het aankondigt de gronden opnieuw te verkopen. Binnen drie maanden na die bekendmaking zijn de voormalige eigenaars, die de eigendom van bedoelde gronden willen terugkopen, op straffe van vervallenverklaring gehouden zulks te verklaren. Bij het stilzitten van de overheid, kunnen de oude eigenaars of hun rechthebbenden de teruggave van de gronden vragen. In voorkomend geval kan die teruggave in rechte worden bevolen. Deze vorderingen worden steeds bij de burgerlijke rechtbanken (rechtbank van eerste aanleg) aanhangig gemaakt.

Dit recht op teruggave of recht op wederafstand maakt ook integraal deel uit van de rechtsbescherming die wordt geboden onder artikel 1, Eerste Protocol van het EVRM, en zoals onder meer blijkt uit de arresten *Motais de Narbonne*⁴⁷ tegen de Franse Staat en *Beneficio Cappella Paolini* tegen San Marino⁴⁸.

Deze wettelijke regeling bevat nog wel een aantal onduidelijkheden die in rechtspraak en rechtsleer aanleiding kunnen geven tot discussie. Uit de wet zelf valt immers niet af te leiden of de eigenaars de teruggave enkel van de initieel onteigenende overheid kunnen eisen, dan wel van om het even welke derde die op het ogenblik van het instellen van de vordering eigenaar is van het goed. Het antwoord op deze vraag is afhankelijk van de aard van het recht. Indien de vordering tot wederoverdracht een persoonlijke vordering is, zal deze enkel kunnen worden uitgeoefend tegen één welbepaalde rechtstreeks verbonden partij.

Gaat het om een zakelijke vordering, dan kan deze worden ingesteld tegen om het even welke derde die een bepaalde hoedanigheid ten aanzien van het goed heeft. Indien de vordering tot wederoverdracht een zakelijke vordering zou zijn, dan kan de voormalige eigenaar zich richten tot de actuele eigenaar van het goed, ongeacht of dit dezelfde overheid is als de overheid die initieel tot onteigening is over gegaan⁴⁹. Het persoonlijk dan wel zakelijk karakter van de vordering tot wederoverdracht staat momenteel ter discussie in de rechtsleer⁵⁰. Bij de opmaak van dit nieuwe onteigeningsdecreet lijkt het aangewezen hierover duidelijkheid te scheppen, rekening houdend met de rechtsgevolgen die verbonden zijn.

Een ander knelpunt is dat de federale wetgever geen onderscheid heeft gemaakt tussen de eigenaars die hun goederen vrijwillig verkochten in het kader van onderhandelingen mits erkenning van het openbaar nut en diegenen die gerechtelijk werden onteigend. Op basis van de tekst van de wet zou zowel de eerste categorie als de tweede categorie van personen tot de wederoverdracht kunnen verzoeken wanneer het onteigeningsdoel niet wordt gerealiseerd, hoewel het de bedoeling van de wetgever leek te zijn dat enkel personen die door een gerechtelijke onteigening werden getroffen dit recht konden uitoefenen⁵¹. Het Hof van Cassatie heeft in een arrest van 25 oktober 2012 echter anders beslist en oordeelde dat de regeling inzake teruggave niet enkel geldt bij een gerechtelijke onteigening, maar ook bij een minnelijke verwerving.

⁴⁷ EHRM, *Motais de Narbonne*, 2 juli 2002.

⁴⁸ EHRM, *Beneficio Cappella Paolini*, 13 juli 2004.

⁴⁹ V. SAGAERT, "Het onderscheid tussen zakelijke en persoonlijke rechtsoverdrachten" in I. CLAEYS (ed.), *Verjaring in het privaatrecht. Wie weet wat morgen brengt?*, Mechelen, Kluwer 2005, 5.

⁵⁰ S. VERBIST, "Over de procedure tot wederoverdracht bij niet –realisatie van het onteigeningsdoel (noot onder Cass, 28 juni 2002)", *TBO* 2013, 25.

⁵¹ J. TOURY, "de niet-retroactiviteit van de wederoverdracht in onteigeningszaken en de implicaties op de aangifte van de nalatenschap (noot onder arrest Antwerpen 22 december 2009)", *T, Not.* 2011, afl. 4, 263 en verwijzingen aldaar.

2.10.2 Beleidsoptie

Vanuit een behoorlijk bestuur is het aangewezen om het recht van wederoverdracht ook in het nieuwe onteigeningsdecreet op te nemen en dit voor alle onteigeningen, en ook voor de minnelijke aankopen, conform de voornoemde Cassatierechtspraak.

De wijze waarop het recht van wederoverdracht plaatsvindt en hoe het wordt uitgeoefend, zal worden uitgeschreven. Het is aangewezen om hiervoor een korte maar duidelijke procedure te voorzien. Zo dient er onder meer een regeling te zijn die er voor zorgt dat de oorspronkelijke eigenaar het recht van wederoverdracht ook kan uitoefenen lastens de latere eigenaar die het goed verwerft van de onteigenaar, wanneer deze laatste eigenaar belast werd om het onteigeningsdoel te realiseren. Het lijkt aangewezen dat dit recht van wederoverdracht mee de eigenaar volgt, minstens dat de oorspronkelijke eigenaar een schadevergoeding kan verhalen op de nieuwe eigenaar indien de onteigening niet uitvoert. Deze regeling zou niet enkel van toepassing moeten zijn op gronden, maar op alle goederen.

Het huidige artikel 23 heeft het over rechthebbenden, zijnde erfgenamen, testamentaire begunstigen, mogelijk schuldeisers maar het is in de praktijk vaak moeilijk om alle erfgenamen op te sporen. Daarnaast geldt dat indien iemand niet akkoord gaat, de andere partijen het recht op wederoverdracht niet kunnen laten gelden, daar zij niet in onverdeeldheid kunnen komen met de overheid. Hierover moet ook duidelijkheid worden gebracht.

Het lijkt niet billijk om te stellen dat het enkel geldt voor het onteigende gedeelte en niet voor het gedwongen aangekochte gedeelte. Een betere optie, vanuit de billijkheid, is om het geheel over te dragen.

Er moet tenslotte nog rekening worden gehouden met het tweede lid van artikel 23 van de wet van 1835 inzake de Nationale Landmaatschappij.

Conclusie: Vanuit behoorlijk bestuur wordt in het nieuwe onteigeningsdecreet het recht van wederoverdracht voor alle onteigeningen en voor de minnelijke aankopen opgenomen. Dit recht van wederoverdracht zal worden gemoderniseerd en desgevallend verder worden uitgewerkt.

2.11 Het dijkendecreet

2.11.1 Huidige regeling

Met het Decreet van 16 april 1996 betreffende de waterkeringen, kortweg het dijkendecreet, kreeg de Vlaamse overheid de bevoegdheid om op onroerende goederen langs waterlopen alle werken noodzakelijk voor waterkeringen, overstromings- en wachtbekkens en toegangswegen uit te voeren. Het dijkendecreet bevat verder nog een verbod om zonder de toestemming van de gewestelijke waterbeheerders wijzigingen aan te brengen aan aangelegde waterkeringen, de verplichting voor de gewestelijke waterbeheerders om

geregeld de waterkeringen te schouwen en bepaalt dat dezen ten allen tijde toegang moeten krijgen tot de percelen grond.

Het dijkendecreet laat toe dat de gewestelijke waterbeheerders voor de uitvoering van deze werken kunnen overgaan tot onteigening. Het gaat hier om een zogenaamde "habilitatiebepaling" (zie boven 2.3). Artikel 7 van het dijkendecreet kent enerzijds een onteigeningsbevoegdheid toe aan de gewestelijke waterbeheerders, anderzijds bepaalt het dat tot onteigening kan worden overgegaan voor zowel de uitvoering van de in artikel 4 bedoelde werken (vb. alle noodzakelijke waterkeringswerken) als voor de bijbehorende werken van natuurtechnische milieubouw en recreatie. Daarnaast bepaalt artikel 7 dat dit moet gebeuren overeenkomstig de spoedprocedure uit de wet van 1962. Dit neemt niet weg dat de "hoogdringendheid" ook dan altijd moet worden gemotiveerd.

Behalve deze habilitatiebepaling, bevat het dijkendecreet geen bepalingen inzake onteigeningen.

2.11.2 Beleids optie

Een van de belangrijkste doelstellingen van het onteigeningsdecreet is een geïntegreerde, algemene en uniforme regeling voor alle mogelijke onteigeningen in het Vlaams Gewest.

Zo kan het onteigeningsdecreet een algemene bepaling of opsomming geven van organen die bevoegd zijn om over te gaan tot de onteigening. De gewestelijke waterbeheerders kunnen hier vermeld worden, waardoor het niet nodig is om een afzonderlijke bepaling over de onteigeningsbevoegdheid van de gewestelijke waterbeheerders in het onteigeningsdecreet op te nemen.

Naar analogie kan worden voorzien in een uniforme habilitatiebepaling die hetzij een algemene omschrijving kan zijn, hetzij een opsomming kan geven van zaken waarvoor kan worden onteigend. Op die manier is het niet nodig om de habilitatiebepaling uit het dijkendecreet te behouden.

Ook het betredingsrecht/bezichtigingsrecht van de ambtenaren om, in het kader van de zorgvuldigheidsverplichting, op voorhand de terreinen te bezichtigen, kan algemeen worden ingeschreven in het onteigeningsdecreet. Desgevallend kan hierbij inspiratie worden gezocht bij artikel 6.1.2 van het Onroerend Erfgoeddecreet van 2013, dat bepaalt dat de door de Vlaamse Regering daartoe aangewezen ambtenaren voor het onderzoek naar de erfgoedwaarden toegang hebben tot de archeologische sites, monumenten, cultuurhistorische landschappen en stads- en dorpsgezichten die in aanmerking komen voor bescherming. Tot particuliere woningen en bedrijfslokalen hebben ze echter alleen toegang tussen negen uur en eenentwintig uur en met machtiging van de voorzitter van de rechtbank van eerste aanleg.

Tot slot kan de verplichting om op vraag van de eigenaar het goed aan te kopen bij grote waardevermindering ook op algemene wijze worden ingeschreven in het onteigeningsdecreet en niet worden beperkt tot het dijkendecreet.⁵² Dit doet

⁵² Artikel 51 van de wet van 16 september 1807 op het droogleggen van de moerassen bepaalt dat "De huizen en gebouwen waarvan het zou nodig zijn een gedeelte te doen afbreken of wegnemen

evenwel geen afbreuk aan de mogelijkheid die het Dijkendecreet voorziet voor de waterbeheerders om de werken uit te voeren, zonder daarvoor eerst te moeten onteigenen.

Het verdient de voorkeur om zoveel als mogelijk op uniforme wijze te gaan regelen, eerder dan versnipperde regelgeving te behouden en in te schrijven in een onteigeningsdecreet, dat toch ook tot doel heeft om zoveel als mogelijk te harmoniseren. Tegelijk wordt er over gewaakt dat de nieuwe gezamenlijke regeling ten minste de snelheid en soepelheid van de bestaande onteigeningsmogelijkheden van het dijkendecreet aanbiedt.

Conclusie: Het volledig integreren van het dijkendecreet in het onteigeningsdecreet is geen optie omdat het dijkendecreet heel wat bepalingen bevat die geen betrekking hebben op de onteigeningsreglementering. Wel wordt geopteerd voor een uniforme regelgeving in het onteigeningsdecreet die ook de onteigeningsaspecten van het dijkendecreet dekt, zonder dat deze laatste aan performantie inboet. Meer bepaald betreft het de opname van de waterbeheerders als bevoegde onteigeningsorganen, een aangepaste habilitatiebepaling, het betredingsrecht en aankoopverplichting bij grote waardevermindering.

wegens wettelijk erkend openbaar nut, zullen geheel aangekocht worden, indien de eigenaar zulks eist, met dien verstande dat het openbaar bestuur of de gemeenten de aldus aangekochte gedeelten van gebouwen, die niet zullen noodzakelijk zijn voor de uitvoering van het plan weer verkopen."

3. PROCESVOERING BIJ VOORBEREIDENDE FASE

De opmaak van het Vlaams onteigeningsdecreet wordt begeleid door een proces van interne en externe consultatie.

Gezien de expertise van de aankoopcomités met de praktijk van de onteigeningen, zal parallel aan de inhoudelijke werkgroep en de klankbordgroepen structureel overleg worden georganiseerd met VLABEL en meer bepaald met de aankoopcomités, zodat de uitgangspunten en insteken voor het decreet kunnen worden getoetst aan de praktijk op het terrein en de implementatie op het terrein zelf kan worden voorbereid.

Betrokken entiteiten

Intern. De volgende entiteiten binnen de Vlaamse overheid worden betrokken in de inhoudelijke werkgroep :

- Departement MOW
- Departement BZ
- Departement LV
- Departement LNE
- Departement Ruimte Vlaanderen
- Departement FB
- Departement CJSM
- Departement EWI
- Departement DAR
- Facilitair Bedrijf
- Vlaamse Landmaatschappij
- Agentschap Binnenlands Bestuur
- Agentschap De Scheepvaart

Deze entiteiten vertegenwoordigen de respectieve beleidsdomeinen en vormen de direct betrokkenen (qua wetgeving, instrumentarium en/of effectieve onteigening).

Ook worden de entiteiten betrokken die overkomen van de Federale overheid n.a.v. de zesde staatshervorming (m.n. de aankoopcomités van de FOD Financiën, nu beleidsdomein Financiën en Begroting).

Extern. Naast de intern betrokken entiteiten worden gedurende het proces een aantal externe partners betrokken. Deze zullen allen in de loop van het traject in de vorm van klankbordvergaderingen en per focusgroep uitgenodigd worden om over deze conceptnota, haar principes en beleidsopties van gedachten te wisselen en suggesties te formuleren. De agenda, vorm van overleg en verwachte inbreng en feed back zal verschillen naargelang de focusgroep en wordt beperkt tot telkens slechts 1 à 2 sessies over een periode van een drietal maanden.

De volgende focusgroepen worden onderscheiden:

- VVSG en VVP (gemeentebesturen, intercommunales en overheidsbedrijven)
- Praktijkdeskundigen (advocaten, landmeters, magistratuur...)
- Eigenaarsvereniging(en) en landbouworganisatie(s)
- Grote (semi-)publieke spelers
- Academische wereld

Daarnaast is een overleg aangewezen met de FOD Justitie zodat afgetoetst kan worden met het federale beleid inzake de organisatie van de rechtspraak. Na dit overleg kan ook het Verbond voor Vrederechters worden geconsulteerd. Op basis van deze gesprekken kunnen verdere stappen qua noodzakelijk geacht deeloverleg gezet worden.

Afstemming met grond- en pandenbeleid en harmonisering Vlaams bestuursrecht

Over de conceptnota/decreet onteigening zal ook teruggekoppeld worden bij de ontwikkeling van een geïntegreerd grond- en pandenbeleid. Meer bepaald bij de ontwikkeling van een Vlaams 'instrumentendecreet' in het kader van dit laatste, zal er afgestemd worden met het nieuwe onteigeningsdecreet.

Organisatie

Een inhoudelijke werkgroep, bestaande uit de interne entiteiten, hierboven opgesomd, werkt een tekstvoorstel 'voorontwerp van onteigeningsdecreet' uit. De leden maken onderling afspraken over de te leveren bijdragen. In continuïteit blijft deze werkgroep functioneren onder het voorzitterschap van DMOW.

Een kernschrijfgroep, bestaande uit twee juristen van DMOW en twee juristen van DKB (Wetsmatiging DBZ), coördineert de tekst. Deze kernschrijfgroep toetst samen met de procescoördinator ook inhoudelijk af bij de klankbordgroep (zie verder). Leden van de inhoudelijke werkgroep kunnen hier facultatief aan deelnemen.

Aangezien de MP bevoegd minister is, neemt het departement Kanselarij en Bestuur de verantwoordelijkheid om, samen met de werkgroep, tijdig kwaliteitsvolle resultaten voor politieke besluitvorming aan te bieden. De procescoördinatie wordt binnen DKB opgenomen door Joris Scheers (projectleider DBZ/DKB).

Verschillende klankbordgroepen zorgen voor de nodige wederzijdse afstemming met personen en instellingen die in de praktijk met onteigeningen aan de slag gaan met het oog op de praktische toepasbaarheid van de regelgeving en het creëren van een draagvlak. De klankbordgroepen bestaan uit de diverse hiervoor aangegeven externe focusgroepen en worden in diverse samenstellingen en op verschillende tijdstippen geraadpleegd.

Een stuurgroep van de betrokken leidend ambtenaren (MOW, DKB, ...) en hun meest betrokken inhoudelijk experts zorgen voor de aansturing van dit project.

Traject en voorlopige timing

Januari 2015	Agendering VR
Januari 2015 - maart 2015	Klankbordoverleg met focusgroepen
December 2014 - voorjaar 2015	Uitwerking definitief voorontwerp onteigeningsdecreet, MVT en RIA
Voorjaar 2015	Opstart goedkeuringstraject (IF, principiële goedkeuring VR, RvS, ...)

4 VOORSTEL VAN BESLISSING

De Vlaamse Regering beslist, met dien verstande dat deze conceptnota geen enkel financieel of budgettair engagement inhoudt vanwege het Vlaams Gewest of de Vlaamse Gemeenschap:

- 1) akkoord te gaan met de algemene inhoudelijke uitgangspunten, de specifieke inhoudelijke uitgangspunten en het procesverloop, zoals in deze conceptnota uitgewerkt;
- 2) er akkoord mee te gaan dat deze conceptnota de basis vormt voor verder overleg en de verdere uitwerking van het decreet en de bijhorende consultatie;
- 3) de minister-president te machtigen de noodzakelijke stappen te zetten bij de uitwerking van een onteigeningsdecreet;
- 4) de opdracht te geven dat door alle beleidsdomeinen alle relevante cijfers en informatie over onteigeningsmachtigingen, doorlooptijden ervan, kostprijzen, beroepsprocedures,... zo snel mogelijk aan de minister-president ter beschikking worden gesteld;
- 5) de minister-president te machtigen om deze conceptnota aan het Vlaams Parlement te bezorgen;
- 6) de minister-president te gelasten om over deze conceptnota het advies in te winnen van de Sociaal-Economische Raad van Vlaanderen, de Strategische Adviesraad voor Ruimtelijke Ordening, de Milieu- en Natuurraad van Vlaanderen en de Mobiliteitsraad.

Geert Bourgeois
Minister-president van de Vlaamse Regering