



Instrumentendecreet

Door de ogen van het notariaat

Notaris Catherine Croes

19 februari 2020

Inleiding

Basisprincipes

- Nieuwe instrumenten zorgen voor nieuwe uitdagingen
- Oog voor:
 - Rechtszekerheid
 - Correct en onpartijdig informeren
 - Nauwkeurige regelgeving

Basisprincipes

- Garanderen van *rechtszekerheid* in vastgoedtransacties
 - Cf. vernietiging regelingen uit de Codextrein
 - Dergelijk scenario ten allen koste vermijden

Basisprincipes

- Correct en onpartijdig *informer*en van de burger
 - Instrumentendecreet bevat veel rechten en verplichtingen
 - Eigenaars zo goed mogelijk informeren van het bestaan hiervan

Basisprincipes

- Nauwkeurige regelgeving:
 - Nieuw zakenrecht goedgekeurd door federaal parlement
 - Afschaffing zakelijk recht van gebruik
 - Eeuwigdurende erfpacht- en opstalrechten
 - Impact op ontwerptekst Instrumentendecreet?

Compenserende vergoedingen

Compenserende vergoedingen

- Vereenvoudigde en versnelde procedures: pluspunt
- Vragen:
 - Is een eigenaar verplicht het voorstel tot ruil van grond te aanvaarden?
 - Berekenen compenserende vergoeding vruchtgebruiker: hoe?
 - Instrumentendecreet: verschil ts vruchtgebruiker en houder recht van bewoning ↔ vernieuwd zakenrecht

Koopplichten

Koopplichten

- Vereenvoudigde en versnelde procedures: pluspunt
- Vragen:
 - Koopplichten beperkt tot blote en volle eigenaar?
 - Aandacht voor het begrip « leefbaarheid van de bestaande bedrijfsvoering »

Activiteitenconvenant en -contract

Activiteitenconvenant en -contract

- Rechtszekerheid instrument? Kritiek RvS en rechtsleer m.b.t. verordenend karakter
- Praktische inzetbaarheid?
 - In principe beperkt tot 10 jaar
 - Risico's van stopzetting
 - Risico op vervolging voor stedenbouwkundige overtredingen

Verhandelbare ontwikkelingsrechten

Verhandelbare ontwikkelingsrechten

- Enkel algemene lijnen gekend
- Voldoende én duidelijke informatie naar de burgers over:
 - Ontwikkelingsrechtenplannen
 - Zendende en ontvangende locaties
 - Bezit en waarde van ontwikkelingsrechten
- Gemeenten als meest geëigende informatiepartner?
 - Belang van de plannen- en vergunningenregisters

Voorkeurrechten

Voorkeurrechten

- Uitbreiden bestaande regels:
 - Invoeren gelijklopende bepalingen als bij voorkooprecht
 - Invoeren sanctiemechanisme (indeplaatsstelling/schadevergoeding door verkoper en instrumenterend ambtenaar)
- Invoeren nieuw voorkeurrecht:
 - Kennisgeving aan eigenaar grond?
 - Vraag naar authentieke databank

Stedenbouwkundige last

Stedenbouwkundige last

- Wijziging principe:
 - Koppeling uitvoering last aan verval vergunning
 - Overgangsmaatregelen?
 - Koppeling waarborg
 - Grote bijkomende financiële last?
 - Wie bepaalt bedrag waarborg?

VLANOT

by **FEDNOT**

