



Vlaams  
Parlement

ingediend op **401** (2019-2020) – Nr. 1  
1 juli 2020 (2019-2020)

## **Voorstel van decreet**

van Marino Keulen, Jos Lantmeeters, Lode Ceysens,  
Philippe Muyters, Martine Fournier en Bert Maertens

tot invoering van een vooraf bepaalde  
minnelijke onderhandelingstermijn  
in het Vlaams Onteigeningsdecreet  
van 24 februari 2017

## TOELICHTING

### 1. Algemene toelichting

Het Vlaamse regeerakkoord 2019-2024 bevat onder meer de volgende doelstellingen: "Ook de procedures inzake grondverwerving en onteigening worden verbeterd om er onder meer voor te zorgen dat er sneller knopen worden doorgehakt. Te vaak komen broodnodige investeringen in verkeersveiligheid en fietsinfrastructuur immers niet tot realisatie wegens aanslepende procedures of door te trage grondverwerving. (...) Ook wordt een einddatum inzake onderhandelingen over grondverwervingen bepaald zodat sneller kan overgegaan worden tot gerechtelijke onteigening."

Met dit voorstel van decreet bepalen de indieners dat voortaan voor ieder onteigeningsproject afzonderlijk een einddatum voor de minnelijke onderhandelingen wordt geraamd. Als er bij het verstrijken van de vastgestelde termijn geen minnelijke overdracht werd gerealiseerd, kan de onteigenende instantie overgaan tot de gerechtelijke onteigening. De onteigenden krijgen daarmee een duidelijk signaal dat minnelijke onderhandelingen niet eindeloos kunnen blijven aanslepen.

Niettemin biedt de voorgestelde tekst de nodige soepelheid om rekening te houden met de concrete situatie op het terrein. De betrokken eigenaars behouden vanzelfsprekend alle kansen op een minnelijke overdracht tegen billijke voorwaarden. Anderzijds kan het uiteraard niet de bedoeling zijn dat broodnodige projecten onnodige vertraging oplopen door een onredelijke, starre houding van een of enkele individuele onteigenden, waardoor de belangen, bijvoorbeeld de verkeersveiligheid of de mobiliteit, van een oneindig veel grotere groep burgers in het gedrang komen.

Met dit voorstel van decreet wordt zo goed mogelijk tegemoetgekomen aan de intenties die in het Vlaamse regeerakkoord zijn vermeld. Bij de raming van de minnelijke onderhandelingstermijn wordt rekening gehouden met de concrete kenmerken van ieder afzonderlijk project. De termijn wordt duidelijk en van bij aanvang aan de onteigenden meegedeeld.

De geraamde termijn kan maximaal één jaar bedragen. Aangezien de indieners van dit voorstel van decreet de bedoeling hebben om de onteigeningsprojecten te faciliteren, kan die termijn uiteraard ook korter zijn. Na het verstrijken van de termijn kan de onteigende zich niet langer beroepen op de onderhandelingsplicht van de onteigenende instantie. Omgekeerd kan de onteigenende instantie de minnelijke onderhandelingen ook na het verstrijken van de termijn nog voortzetten als ze oordeelt dat dit nuttig is. De indieners van dit voorstel van decreet zijn immers van mening dat de minnelijke onderhandelingstermijn in hoofdzaak een signaalfunctie heeft.

### 2. Toelichting bij de artikelen

#### Artikel 1

Dit artikel behoeft geen nadere toelichting.

#### Artikel 2

Dit artikel voegt het begrip minnelijke onderhandelingstermijn toe aan de lijst van definities die is opgenomen in artikel 2 van het Vlaams Onteigeningsdecreet van 24 februari 2017.

Elk onteigeningsproject bevat voortaan een raming van de minnelijke onderhandelingstermijn, die overeenkomstig artikel 3 van dit voorstel van decreet wordt vermeld in het voorlopige onteigeningsbesluit.

Het is belangrijk dat de onteigenden op die manier het signaal krijgen dat er tijdens die termijn volwaardige onderhandelingen zullen plaatsvinden om te komen tot een minnelijke verwerving, maar dat het niet de bedoeling kan zijn dat die onderhandelingen nodeloos en eindeloos worden gerekt.

De termijn wordt op basis van het concrete project bepaald. Er wordt uiteraard rekening gehouden met de omvang en de aard van de te onteigenen goederen, met het aantal in te nemen percelen en met alle andere factoren die de onderhandelingstermijn kunnen beïnvloeden.

De termijn kan maximaal één jaar bedragen. De indieners van dit voorstel van decreet beschouwen een termijn van één jaar als voldoende lang, gelet op de huidige gemiddelde doorlooptijd tussen het moment waarop de onteigenende instantie het krediet ter beschikking stelt en het verlijden van de authentieke akte. Dat geeft een zeer betrouwbare indicatie van de maximale termijn die voor de meeste minnelijke onderhandelingen zou moeten volstaan.

Het is uiteraard niet de bedoeling dat in het voorlopig onteigeningsbesluit altijd de maximale termijn van één jaar wordt vermeld. In eenvoudige dossiers kan die geraamde termijn immers ook minder dan een jaar bedragen. De termijn wordt dan ook altijd op basis van de concrete kenmerken van de onteigening geraamd.

Omdat op het ogenblik waarop de termijn wordt vastgesteld, niet alle mogelijke verdragende factoren kunnen worden voorspeld, geldt de termijn alleen als een termijn van orde. De onteigenende instantie kan dan ook beslissen om de onderhandelingen na het verstrijken van de termijn nog voort te zetten. Toch kan de onteigende zich in die situatie niet meer beroepen op de onderhandelingsplicht van de onteigenende instantie die in het Vlaams Onteigeningsdecreet van 24 februari 2017 wordt beschreven.

### Artikel 3

Dit artikel bepaalt dat de minnelijke onderhandelingstermijn in het voorlopige onteigeningsbesluit wordt vermeld. Op die manier wordt de temporele reikwijdte van de onderhandelingsplicht die in het Vlaams Onteigeningsdecreet wordt beschreven, duidelijk kenbaar gemaakt. Zoals al in de toelichting bij artikel 2 is uiteengezet, gaat het daarbij om een termijn van orde.

### Artikel 4

Dit artikel bepaalt dat de onteigenende instantie het goed dat ze meent te moeten onteigenen, in eerste instantie door onderhandeling bij minnelijke overeenkomst probeert te verkrijgen. Aangezien de onteigening als een ultimum remedium wordt beschouwd, ligt het voor de hand dat de onderhandelingsplicht in het decreet wordt ingeschreven.

De manier waarop de onderhandelingen verder moeten plaatsvinden, hoeft niet decretaal te worden geregeld. Een al te formele regeling leidt immers tot een inperking van de onderhandelingsvrijheid en is bijgevolg niet wenselijk.

Met de toevoeging van de minnelijke onderhandelingstermijn wordt de temporele reikwijdte van die onderhandelingsplicht duidelijk afgebakend. De te onteigenen partijen worden op een formele manier op de hoogte gebracht van de minnelijke

onderhandelingstermijn, zodat ze duidelijk kennis kunnen nemen van de termijn waarbinnen een overeenkomst over een minnelijke verwerving kan worden bereikt.

De minnelijke onderhandelingstermijn maakt deel uit van de onderhandelingsplicht die wordt beschreven in het gewijzigde artikel 15. Uiteraard is die termijn zowel van toepassing op een eigenaar of houder van een zakelijk recht (met toepassing van artikel 4 van het Vlaams Ontheigeningsdecreet of anderszins), als op gebruikers en houders van persoonlijke rechten. Op die laatste categorie blijven immers alle huidige decretale en reglementaire bepalingen die de onderhandelingsplicht omschrijven, onverminderd van toepassing. Net zoals dat vandaag al het geval is, betreft de onteigenende instantie de houders van een zakelijk recht of van een persoonlijk recht dus verder rechtstreeks bij de onderhandelingen over de bepaling van hun vergoeding.

De onderhandelingen worden vanzelfsprekend ernstig gevoerd. De onteigenende instantie of haar gemachtigden moeten minstens met de te onteigenen persoon rond de tafel hebben gezeten of aantoonbare pogingen daartoe hebben ondernomen. Tijdens dat overleg worden de elementen van het schattingsverslag toegelicht. Het verdere verloop van de onderhandelingen hangt af van de concrete situatie, die telkens verschillend kan zijn.

De onderhandelingsplicht die rust op de onteigenende instantie, is van toepassing binnen de geraamde minnelijke onderhandelingstermijn. De onderhandelingsplicht vervalt dus bij het verstrijken van die termijn. Dat houdt bijgevolg in dat de eigenaar na het verstrijken van de termijn niet langer van de onteigenende instantie kan eisen dat er nog verder onderhandeld wordt.

Het is uiteraard niet de bedoeling dat de gevoerde onderhandelingen, die mogelijk in een finale fase zijn beland, plotseling moeten worden stopgezet wegens het verstrijken van de onderhandelingstermijn. De onteigenende instantie kan dan ook beslissen om na het verstrijken van de termijn de onderhandelingen nog voort te zetten, rekening houdend met de concrete omstandigheden die hetzij eigen zijn aan het onroerend goed of aan het zakelijk of persoonlijk recht dat onteigend wordt, hetzij eigen zijn aan de persoon die onteigend wordt.

Daarnaast moeten alle onteigenden in een ontheigeningsproject evenwaardige kansen tot onderhandeling aangeboden krijgen. Die onderhandelingen kunnen echter niet voor alle betrokkenen gelijktijdig worden aangevat. Om onredelijke verschillen op dat vlak op te vangen en op die manier de gelijkheid van alle onteigenden te waarborgen kan de onteigenende instantie besluiten tot het overschrijden van de minnelijke onderhandelingstermijn.

Het tweede lid van het nieuwe artikel 15 zorgt ervoor dat de te onteigenen persoon op de hoogte is van de minnelijke onderhandelingstermijn die in het voorlopige ontheigeningsbesluit is vastgesteld, en van het tijdstip waarop die termijn aanvangt.

Het derde lid verduidelijkt het moment waarop de onteigenende instantie kan overgaan tot dagvaarding. Gelet op de onderhandelingsplicht en de minnelijke onderhandelingstermijn in het voorlopig ontheigeningsbesluit waarbinnen die plicht geldt, zal de onteigenende instantie in principe pas tot dagvaarding kunnen overgaan nadat de minnelijke onderhandelingstermijn is verstreken. Toch is een dagvaarding ook vóór het verstrijken van die termijn mogelijk als duidelijk is dat de eigenaar niet wil onderhandelen over een mogelijke minnelijke verwerving en het bijgevolg geen zin heeft om het einde van de termijn af te wachten. Het is immers de bedoeling van de minnelijke onderhandelingstermijn om sneller tot verwerving over te kunnen gaan. Het kan bijgevolg niet de bedoeling zijn dat de onderhandelingsfase net wordt verlengd terwijl overduidelijk blijkt dat verder onderhandelen niet zinvol is.

Anderzijds is er geen enkele verplichting voor de onteigenende instantie om meteen na het verstrijken van de termijn te dagvaarden als er, zoals hierboven al is uiteengezet, op dat moment goede redenen zijn om de onderhandelingen voort te zetten.

Vanzelfsprekend kan pas tot een dagvaarding overgegaan worden als de volledige bestuurlijke fase doorlopen werd, en er dus onder meer een schriftelijk aanbod werd gedaan en een definitief onteigeningsbesluit werd vastgesteld.

#### Artikel 5

Het voorgestelde decreet treedt in werking een maand na de bekendmaking ervan in het Belgisch Staatsblad. De nieuwe regeling zal van toepassing zijn op de voorlopige onteigeningsbesluiten die vanaf die datum van inwerkingtreding worden opgemaakt. Het is niet van toepassing op onteigeningsprojecten die zich op de datum van de inwerkingtreding van het decreet al in een verdere fase bevinden.

De periode van een maand tussen de datum van de bekendmaking en de datum van de inwerkingtreding biedt de onteigenende instanties de mogelijkheid de nodige praktische en inhoudelijke voorbereidingen te treffen om deze nieuwe minnelijke onderhandelingstermijn op de hierbij toegelichte wijze te ramen, bekend te maken en toe te passen.

Marino KEULEN  
Jos LANTMEETERS  
Lode CEYSSENS  
Philippe MUYTERS  
Martine FOURNIER  
Bert MAERTENS

## VOORSTEL VAN DECREET

**Artikel 1.** Dit decreet regelt een gewestaangelegenheid.

**Art. 2.** Aan artikel 2 van het Vlaams Onteigeningsdecreet van 24 februari 2017 wordt een punt 8° toegevoegd, dat luidt als volgt:

“8° minnelijke onderhandelingstermijn: de geraamde termijn van maximaal één jaar waarbinnen de onderhandelingsplicht, vermeld in titel 3, hoofdstuk 2, van toepassing is.”.

**Art.3.** Aan artikel 10, §1, van hetzelfde decreet wordt een punt 6° toegevoegd, dat luidt als volgt:

“6° de minnelijke onderhandelingstermijn.”.

**Art. 4.** Artikel 15 van hetzelfde decreet wordt vervangen door wat volgt:

“Art. 15. De onteigenende instantie onderneemt binnen de minnelijke onderhandelingstermijn een aantoonbare poging om via minnelijke onderhandelingen het te onteigenen onroerend goed of zakelijk recht minnelijk te verwerven. De onderhandelingsplicht van de onteigenende instantie vervalt bij het verstrijken van de minnelijke onderhandelingstermijn.

De onteigenende instantie brengt de te onteigenen partijen met een beveiligde zending op de hoogte van de minnelijke onderhandelingstermijn, die aanvangt op de derde dag na de postdatum van de zending.

De onteigenende instantie dagvaardt de onteigende partij na het verstrijken van de minnelijke onderhandelingstermijn of op een eerder moment als die partij uitdrukkelijk of stilzwijgend een minnelijke verwerving heeft afgewezen. De Vlaamse Regering kan de omstandigheden waaruit die afwijzing van de minnelijke verwerving blijkt, nader bepalen.”.

**Art.5.** Dit decreet treedt in werking een maand na de datum van de bekendmaking ervan in het Belgisch Staatsblad.

Marino KEULEN  
Jos LANTMEETERS  
Lode CEYSSENS  
Philippe MUYTERS  
Martine FOURNIER  
Bert MAERTENS