



**ADVIES**  
**VAN 25 FEBRUARI 2015**  
**OVER DE CONCEPTNOTA**  
**BETREFFENDE DE KRIJTLIJNEN VOOR**  
**EEN OVERKOEPELEND ONTEIGENINGSDECREET**

## INHOUD

I.	SITUERING .....	1
II.	ALGEMENE BEOORDELING .....	2
III.	EEN VLAAMSE VISIE INZAKE GRONDBELEID .....	2
IV.	NAAR ÉÉN ONTEIGENINGSDECREET .....	3
V.	ONTEIGENINGSBEVOEGDHEID EN HABILITATIEBEPALING .....	4
VI.	EEN VLAAMS BESTUURSRECHTSCOLLEGE VOOR ONTEIGENING .....	5
VII.	ONTEIGENINGSVERGOEDINGEN .....	5
VIII.	PRINCIPE VAN ZELFREALISATIE .....	6
IX.	DIVERSE BEPALINGEN .....	7

### I. SITUERING

1. SARO ontving op 16 januari 2015 een adviesvraag van minister-president Geert Bourgeois over de conceptnota inzake de opmaak van een overkoepelend onteigeningsdecreet.<sup>1</sup> De adviesvraag gaat uit van de reguliere adviestertermijn van dertig dagen.
2. Het Vlaams Regeerakkoord 2014-2019 kondigt de opmaak aan van een nieuw onteigeningsdecreet, ter vervanging van de wetten van 1835 en 1962.<sup>2</sup> Doel is de uitwerking van eenvoudige en rechtszekere procedures met oog voor de belangen van zowel de onteigenende overheden als zij die onteigend worden.

De intentie tot opmaak van een onteigeningsdecreet werd overgenomen door diverse beleidsnota's.<sup>3</sup>

3. De conceptnota gaat uit van het instellen van één overkoepelende onteigeningsprocedure voor alle onteigening binnen het Vlaamse Gewest.<sup>4</sup> Dit met het oog op de vermindering van de regeldruk, de versnelling en vereenvoudiging van de procedures en het verhogen van de rechtszekerheid.

Tevens wordt een harmonisatie van de habilitatiebepalingen nagestreefd. Er komt één gerechtelijke procedure en er is geen mogelijkheid tot hoger beroep. Het openbaar onderzoek wordt verplicht. Onderhandelingen worden in de procedure ingeschreven.

Er wordt verder onderzocht of ook roerende goederen en onlichamelijke goederen onder het toepassingsgebied kunnen vallen. Ook het principe van zelfrealisatie wordt onderzocht. De regeling tot wederoverdracht wordt gemoderniseerd.

---

<sup>1</sup> Conceptnota 'Inhoudelijke en procesgerelateerde krijtlijnen bij de opmaak van een overkoepelend onteigeningsdecreet'. VR 2015 0901 DOC.0001/1BIS.

<sup>2</sup> Vlaams Regeerakkoord 2014-2019, pag. 13: '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 deel uitmaakt van de Dienst van de Vlaamse bestuursrechtscolleges bevoegd om betwistingen inzake onteigeningen snel en correct te beslechten. ... We voegen de aankoopcomités samen met de dienst vastgoedakten van de Vlaamse overheid, en doen stelselmatig meer een beroep op zelfstandige schatters, landmeters en notarissen. Alle vastgoedtransacties van en schattingen over eigendommen van overheden houden we bij in een authentieke, raadpleegbare databank.'

<sup>3</sup> Het betreft de beleidsnota 'Algemeen regeringsbeleid', de beleidsnota 'Mobiliteit en Openbare Werken' en de beleidsnota 'Omgeving'.

<sup>4</sup> Conceptnota, pag. 7. De conceptnota geeft verder aan dat de verplichting voor de gemeenschappen en de gewesten om de federale gerechtelijke procedure in acht te nemen door de bijzondere wetgever werd afgeschaft.

## II. ALGEMENE BEOORDELING

4. SARO vindt het positief dat met voorliggende conceptnota inzicht wordt gegeven in de grote krachtlijnen inzake de opmaak van een overkoepelend onteigeningsdecreet. De raad (en tal van andere doelgroepen) worden aldus in een vroeg stadium van het proces betrokken bij de geplande ontwikkelingen.<sup>5</sup>
5. De raad ondersteunt het centrale uitgangspunt van de conceptnota - zoals ook opgenomen in het Vlaams Regeerakkoord 2014-2019 - om te streven naar één overkoepelend onteigeningsdecreet. De raad heeft in het verleden hier meermaals op aangedrongen (zie verder deel IV van dit advies).<sup>6</sup>
6. De raad erkent dat voorliggende conceptnota in essentie gericht is op de juridische aspecten met name de uitwerking van één overkoepelend onteigeningsdecreet. De raad vraagt om bij de verdere uitwerking van het decretaal kader ook een sterke afstemming na te streven met de beoogde visie inzake het gewenste grondbeleid op Vlaams niveau. Beide processen (visievorming en decretale onderbouwing) kunnen niet los van mekaar worden uitgewerkt (zie verder deel III van dit advies).
7. De raad beoordeelt het bovendien als positief dat voorliggende conceptnota voortbouwt op een grondige analyse van diverse knelpunten.<sup>7</sup>
8. Voorliggende conceptnota betreft een startnota. Diverse elementen zullen in de loop van het proces tot opmaak van het onteigeningsdecreet nog verder uitgewerkt worden. Zo verwijst de conceptnota onder meer naar de opmaak van de reguleringsimpactanalyse van het ontwerp decreet, waarbij de ontbrekende data zullen meegenomen worden.<sup>8</sup>

Bovendien merkt de raad op dat niet alle knelpunten aan bod komen in voorliggende conceptnota. Het betreft onder meer het vaststellen van de onteigeningsvergoedingen en de rol van de aankoopcomités en landmeters. De conceptnota (pag. 6) verduidelijkt dat ze enkel de knelpunten behandelt *'waarvoor op dit moment in het proces een duidelijke politieke beslissing vereist is.'* De conceptnota verduidelijkt dat uiteraard alle knelpunten en de mogelijke oplossingen aan bod zullen komen bij de concrete uitwerking van het onteigeningsdecreet.

De raad zal zich dan ook te gepasten tijde - namelijk naar aanleiding van de adviesvraag over het voorontwerp van decreet - verder uitspreken over de concrete invulling van het overkoepelend onteigeningsdecreet.

## III. EEN VLAAMSE VISIE INZAKE GRONDBELEID

9. Visie inzake het grondbeleid. De raad erkent dat voorliggende conceptnota gericht is op de uitwerking van één overkoepelend onteigeningsdecreet. De raad meent dat het belangrijk is om bij de verdere uitwerking van dit decretaal kader ook een sterke afstemming na te streven met de beoogde visie inzake het gewenste grondbeleid op Vlaams niveau. Beide processen kunnen niet los van mekaar uitgewerkt worden.

---

<sup>5</sup> In de startfase is een ruime consultatie voorzien waarin middenveldorganisaties, instellingen, eigenaars-verenigingen, landbouworganisaties, diverse publieke spelers en de academische wereld worden betrokken.

<sup>6</sup> SARO 2014|010. Advies van SARO, Minaraad en SERV van 25 juni 2014 over de krijtlijnen voor een geïntegreerd grond- en pandenbeleid. SARO 2013|017. Advies van 26 juni 2013 over het ontwerp van decreet betreffende de landinrichting. SARO 2012|001. Advies van 25 januari 2012 over het ontwerp van decreet ruimtelijke economie. [www.sarovlaanderen.be](http://www.sarovlaanderen.be)

<sup>7</sup> Eubelius advocaten CVBA, 'Juridische onderzoeksnota ter voorbereiding van een nieuw Vlaams onteigeningsdecreet', 15 februari 2013. VR 2015 0901 DOC.0001/2.

<sup>8</sup> De conceptnota geeft aan dat de statistieken van de FOD betreffende het aantal algemene onteigeningsdossiers, de doorlooptijd van een onteigeningsprocedure en het aantal dossiers inzake zelfrealisatie zullen worden meegenomen in de reguleringsimpactanalyse van het ontwerpdecreet. Bij de goedkeuring van conceptnota besliste de Vlaamse Regering tevens dat *'alle relevante cijfers en informatie over onteigeningsmachtigingen, doorlooptijden ervan, kostprijzen, beroepsprocedures, zo snel mogelijk aan de minister-president van de Vlaamse Regering ter beschikking worden gesteld.'*

De raad verwijst in deze context naar zijn advies van 25 juni 2014 betreffende het grond- en pandenbeleid. De raad vroeg in dit advies duidelijkheid over de beoogde strategische visie voor het grond- en pandenbeleid. Daarbij drong de raad er op aan dat de Vlaamse Regering zich zou uitspreken over de rol die ze wenst op te nemen in het grond- en pandenbeleid. De raad benadrukte dat de Vlaamse overheid haar rol inzake het grond- en pandenbeleid verder zal moeten differentiëren in functie van de beoogde doelstellingen. Tevens vroeg de raad invulling te geven aan een volwaardig partnerschap (private partners, verenigingen, bedrijven, autonome gemeentebedrijven). In functie van de beoogde doelstellingen en de beoogde rol van de verschillende partners is een gedifferentieerd pakket aan instrumenten noodzakelijk.

De raad vraagt dan ook om parallel aan het traject tot uitwerking van een overkoepelend onteigeningsdecreet werk te maken van een duidelijke visie inzake het grondbeleid. De conceptnota roept immers vragen op rond onder meer de onteigeningsbevoegdheid -en machtiging, de minnelijke schikking, het zelfrealisatiebeginsel (zie verder in dit advies). Deze vragen hebben onder meer betrekking op de rol die de overheid wenst te spelen (actief, faciliterend, passief, partnerschap).

Het onteigeningsdecreet moet het kader bieden voor het gebruik van het onteigeningsinstrument en voor het concept openbaar nut; rekening houdend met de desbetreffende bepalingen van de grondwet, het burgerlijk recht en het Eerste Protocol bij het Europees Verdrag tot bescherming van de rechten van de mens en de fundamentele vrijheden (EVRM).

10. Instrumentarium. Ten slotte merkt de raad op dat de visie inzake de beoogde rol van de Vlaamse overheid moet doorvertaald worden naar het instrumentarium dat door de Vlaamse overheid ter beschikking wordt gesteld. Het geheel aan instrumenten moet in functie staan van de beoogde doelstellingen. Het is wenselijk om aandacht te hebben voor de wijze waarop onteigening zich als instrument verhoudt tot andere instrumenten.

De raad wijst er op dat de afgelopen jaren heel wat initiatieven werden genomen met het oog op een optimalisatie van het instrumentarium. SARO wijst onder meer op het belang van (de diverse initiatieven genomen in het kader van) het decreet landinrichting maar ook op het decreet complexe projecten (met onder meer een specifieke onteigeningsproblematiek) en op het Onroerenderfgoeddecreet.<sup>9</sup>

#### IV. NAAR ÉÉN ONTEIGENINGSDECREET

11. Eén onteigeningsdecreet. De raad ondersteunt het centrale uitgangspunt van de conceptnota - zoals ook opgenomen in het Vlaams Regeerakkoord 2014-2019 - om te streven naar één overkoepelend onteigeningsdecreet. De raad heeft in het verleden hier meermaals op aangedrongen.<sup>10</sup>

De conceptnota geeft terecht aan dat de huidige regelgeving inzake onteigeningsrecht zeer diffuus en verouderd is.<sup>11</sup> Naast de drie federale onteigeningsprocedures bestaan er minstens 51 habilitatiewetten op grond waarvan de bevoegdheid wordt gegeven om tot onteigening over te gaan.<sup>12</sup>

De bevoegdheidsoverdracht - in het kader van de zesde staatshervorming - naar het Vlaamse Gewest biedt een ideale gelegenheid om een onteigeningsrecht op Vlaams niveau uit te werken.

<sup>9</sup> SARO | 2013-18 Advies van 26 juni 2013 over het ontwerp van decreet complexe projecten.

<sup>10</sup> Zie voetnoot 6.

<sup>11</sup> Het onteigeningsrecht is gebaseerd op drie wetten: de wet van 17 april 1835 op de onteigening ten algemene nutte; de wet van 10 mei 1926 tot instelling van een rechtspleging bij hoogdringende omstandigheden inzake onteigening ten algemene nutte; de wet van 26 juli 1962 betreffende de rechtspleging bij hoogdringende omstandigheden inzake onteigening ten algemene nutte.

<sup>12</sup> Onderzoeksnota VR 2015 0901 DOC.0001/2, pag. 12.

Alhoewel de conceptnota aankondigt dat het overkoepeld onteigeningsdecreet alle aspecten met betrekking tot onteigeningen in het Vlaams Gewest zal regelen, is het momenteel niet duidelijk wat dit concreet betekent. Dit heeft deels te maken met het feit dat een aantal knelpunten (o.a. inzake de onteigeningsvergoeding) nog niet meegenomen worden in de voorliggende conceptnota (cf. par.7). Voor een aantal aspecten kondigt de conceptnota nog verder onderzoek aan. Zo zal worden onderzocht of ook bepaalde roerende goederen of onlichamelijke goederen onder het toepassingsgebied van het onteigeningsdecreet kunnen vallen.

## V. ONTEIGENINGSBEVOEGDHEID EN HABILITATIEBEPALING

12. Onteigeningsbevoegdheid. De huidige regelgeving bepaalt dat uitsluitend overheden kunnen overgaan tot onteigening. De conceptnota benadrukt dat *'het wenselijk is dit als een overheidsprerogatief te behouden'*. De raad ondersteunt dit uitgangspunt.

De conceptnota (pag. 17) verwijst verder naar de exhaustieve lijst van overheden die momenteel kunnen onteigenen. De decretale en wettelijke bepalingen die deze instanties de bevoegdheid geven om te onteigenen zitten verspreid in een brede waaier van wetgeving. De conceptnota kondigt aan dat geopteerd wordt voor de opheffing van de respectievelijke bepalingen in de diverse wetten en decreten. In het onteigeningsdecreet zal een bepaling opgenomen worden die in algemene zin onteigeningsbevoegdheid toekent aan een aantal welomschreven soorten van entiteiten.

De raad steunt dit principe. De conceptnota geeft evenwel terecht aan dat een dergelijke bepaling ook onteigeningsbevoegdheid geeft aan sommige rechtspersonen die deze bevoegdheid momenteel niet hebben (en misschien ook niet wensen). De raad verwijst hieromtrent naar de terechte bemerking in de conceptnota dat de onteigeningsbevoegdheid steeds samen moet worden gelezen met de habilitatieregeling.

De raad vraagt tevens specifieke aandacht voor de onteigening tussen overheden. Deze onteigeningen worden vaak in der minne geregeld. Het is wenselijk dat bij de verdere uitwerking van het onteigeningsdecreet hieraan aandacht wordt besteed.

13. Habilitatiebepaling. De conceptnota (pag. 19) gaat uit van een harmonisatie van de habilitatiebepalingen. Alhoewel de conceptnota daaromtrent weinig duiding geeft, gaat de raad er van uit dat alle habilitatiebepalingen - weliswaar na harmonisatie - zullen worden ondergebracht in het nieuwe decreet en worden geschrapt in de respectievelijke bestaande regelgeving. Dit zou namelijk consequent zijn met het uitgangspunt om *'alle aspecten met betrekking tot onteigening'* in het nieuwe decreet te regelen.<sup>13</sup>

De raad vraagt om de gevolgen van de harmonisatie van de habilitatiebepalingen duidelijk in kaart te brengen. Een harmonisatie van de habilitatiebepalingen zal immers invloed hebben op de bestaande regelingen. Het is bovendien onduidelijk hoe bij de harmonisatie concreet zal worden omgegaan met de huidige hiërarchie tussen de diverse bepalingen.<sup>14</sup>

---

<sup>13</sup> Zie ook pag. 33 van de conceptnota waar geopteerd wordt voor een uniforme habilitatiebepaling waardoor het niet nodig is om de habilitatiebepaling uit het dijkendecreet te behouden.

<sup>14</sup> Deze hiërarchie is niet expliciet wetgevend vastgelegd, maar wordt wel erkend door een Arrest van de Raad van State. De raad wijst op volgend voorbeeld. Wanneer de Vlaamse overheid overgaat tot onteigening voor aanleg van een bedrijventerrein dan kan dit op basis van de onteigeningsbevoegdheid in de VCRO, maar ook op basis van het decreet ruimtelijke economie. Art. 2.4.3 van de VCRO bepaalt dat elke verwerving van onroerende goederen, vereist voor de verwezenlijking van ruimtelijke uitvoeringsplannen, door onteigening ten algemene nutte tot stand gebracht kan worden. Art. 15 van het decreet ruimtelijke economie stelt dat de Vlaamse Regering tot onteigening kan overgaan wanneer dit vereist is voor de (her)aanleg van bedrijventerreinen, toegangswegen naar of bijkomende infrastructuur voor die bedrijventerreinen.

## VI. EEN VLAAMS BESTUURSRECHTSCOLLEGE VOOR ONTEIGENING

14. Vlaams bestuursrechtcollege. De conceptnota (pag. 14-15) gaat uit van de oprichting van een administratief rechtcollege voor onteigeningen binnen de dienst bestuursrechtcolleges. Deze integratie zal in twee fasen verlopen: 1° de opmaak van een decreet tot oprichting van een administratief rechtcollege voor onteigeningen en 2° de opmaak van een decreet tot wijziging van het decreet betreffende de Vlaamse Bestuursrechtcolleges (DBRC).

SARO ondersteunt het principe om een administratief bestuursrechtcollege op te richten voor de behandeling van onteigeningsdossiers.<sup>15</sup> Wel wenst de raad erop te wijzen dat deze integratie in de DBRC niet mag leiden tot vertragingen. De integratie moet m.a.w. in het teken staan van een proceduresnelheid en van een efficiënte behandeling van de dossiers.

De raad benadrukt dat een goed overzicht van het aantal en de aard van de behandelde dossiers over een langere termijn essentieel is om de werklast van het nieuwe bestuursrechtcollege tijdig in te kunnen schatten.<sup>16</sup>

In de gerechtelijke fase blijft de burgerlijke rechter bevoegd. De oprichting van een administratief rechtcollege is voor deze fase bijgevolg niet mogelijk.<sup>17</sup> De conceptnota (pag. 15) stelt dat vandaag het gros van de onteigeningsdossiers door de burgerlijke rechter worden behandeld. Ook hier geeft de conceptnota aan dat de nodige cijfers nog verzameld moeten worden.<sup>18</sup>

## VII. ONTEIGENINGSVERGOEDINGEN

15. Knelpunten. De onderzoeksnota ter voorbereiding van het nieuw Vlaams onteigeningsdecreet somt een reeks knelpunten op met betrekking tot de vaststelling van de onteigeningsvergoedingen. De onderzoeksnota formuleert verschillende oplossingspistes in functie van de verschillende vergoedingsposten, zoals erkend in de rechtspraak.

De raad merkt op dat de voorliggende conceptnota niet ingaat op de problematiek inzake de onteigeningsvergoedingen. Dit is een belangrijke lacune. Hierna formuleert de raad enkele aandachtspunten ten aanzien van de schattingsbevoegdheid en de planologische neutraliteit.

16. Schattingsbevoegdheid. De raad merkt op dat de conceptnota nog geen duiding geeft over wie de bevoegdheid zal hebben om schattingen uit te voeren. SARO dringt aan op een voldoende ruime machtiging voor het uitvoeren van schattingen in het kader van het nieuwe onteigeningsdecreet. Dit met het oog op de realisatie van een snelle doorlooptijd zodat snel duidelijkheid en rechtszekerheid ontstaat voor de betrokken partijen.

De raad verwijst hieromtrent naar het decreet ruimtelijke economie waarin voorzien is dat naast de aankoopcomités of de ontvangers van registratie ook schattingsverslagen kunnen opgemaakt worden door een erkend landmeter-expert.<sup>19</sup>

De raad wijst tevens naar het grond- en pandendecreet waarin de schattingsbevoegdheid vastgelegd is voor een aantal personen en instanties; alsook naar artikel 577-4,§1 van het

---

<sup>15</sup> Zie SARO | 2013-15 Advies van 5 juli 2013 over het decreet Vlaamse Bestuursrechtcolleges.

<sup>16</sup> De conceptnota gaat uit van het aantal onteigeningsdossiers dat door de Raad van State werd behandeld in 2014 en houdt verder geen rekening met de cijfers van voorgaande jaren. De nota stelt dat deze cijfers op korte termijn zullen worden opgevraagd.

<sup>17</sup> Het eigendomsrecht en de beperkingen aan het eigendomsrecht zijn bij uitstek burgerlijke rechten.

<sup>18</sup> Cijfers van de vredegerichten worden verwacht tegen maart 2015 en de statistieken van de FOD justitie werden opgevraagd.

<sup>19</sup> Decreet ruimtelijke economie van 13 juli 2012. Artikel 20 2<sup>e</sup> alinea: 'Het bod, vermeld in het eerste lid, kan ook gebaseerd worden op een schattingsverslag dat in opdracht van de onteigenende instantie door de ontvanger van de registratie is opgemaakt, of op een schattingsverslag dat door een landmeter-expert, erkend door de Federale Raad van landmeters-experten, is opgemaakt. In dat geval is het visum van de ambtenaren, vermeld in artikel 19, niet langer vereist.'

Burgerlijk Wetboek (wet op de mede-eigendom).<sup>20</sup>

De raad vraagt aldus om in het onteigeningsdecreet een duidelijke omschrijving op te nemen omtrent de schattingsbevoegdheid en te onderzoeken in hoeverre een uitbreiding mogelijk is naar erkende beroepsgroepen (o.a. notarissen, landmeter-experten, architecten, vastgoedmakelaars) met de nodige expertise voor het opmaken van schattingsverslagen en met de nodige waarborgen van objectiviteit en onpartijdigheid (op basis van hun respectievelijke deontologische codes met tuchtrechtelijke verantwoording). Belangrijk is dat Vlaanderen zelf ook moet blijven investeren in de opbouw van de expertise in schattingen.

17. Planologische neutraliteit. De conceptnota (pag. 19-20) gaat kort in op de planologische neutraliteit. De conceptnota stelt dat zal worden onderzocht of de toepassing van deze regeling - die momenteel enkel expliciet is voorzien in de VCRO - in het onteigeningsdecreet zou moeten worden uitgebreid naar andere rechtsgronden. De conceptnota verwijst naar recente uitspraak van het Hof van Cassatie dat oordeelt dat de planologische neutraliteit kan worden toegepast ongeacht de rechtsgrond van de onteigening en dus niet alleen geldt voor onteigening op basis van de VCRO.<sup>21</sup>

De raad benadrukt dat het principe inzake planologische neutraliteit in samenhang moet gezien worden met de andere (ruimtelijke) instrumenten zoals de planschade- en planbatenregeling. In dit verband verwijst de raad naar de conceptnota betreffende de harmonisering van de compenserende vergoedingen.<sup>22</sup> In deze conceptnota wordt de Vlaamse Landmaatschappij verantwoordelijk gesteld voor het behandelen van alle aanvragen inzake compenserende vergoedingen en voor de uitwerking van een e-vergoedingenloket.

De raad wijst tevens op het belang van de evaluatie (en eventuele herziening) van het systeem van planschade, kapitaalschade en planbaten, zoals voorzien in de VCRO.<sup>23</sup> In het kader van een 'budgetneutraal' ruimtelijk planningsysteem kan de effectieve inning van de planbaten financiële middelen vrijmaken voor het ondersteunen van de noodzakelijke ruimtelijke ontwikkelingen. De raad wijst hieromtrent ook op de instrumenten van het decreet landinrichting.

## VIII. PRINCIPE VAN ZELFREALISATIE

18. Principe van zelfrealisatie. Het Vlaams Regeerakkoord erkent het principe van zelfrealisatie en stelt: *'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.'*

---

<sup>20</sup> Decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid. Artikel 1.2.14°/1 : *'Schattingsprijs : de raming van de waarde van een onroerend goed door een van de volgende personen of instanties, op voorwaarde dat een raming van een persoon of instantie als vermeld in punt 1° en 2°, primeert op een raming van een persoon of instantie als vermeld in punt 3°, 4° en 5°: 1° de ambtenaar van de Algemene Administratie van de Patrimoniale Documentatie van de Federale Overheidsdienst Financiën die bevoegd is voor schattingen; 2° een comité voor aankoop van onroerende goederen, overeenkomstig artikel 3, 7°, van het protocol van 5 maart 1985 tussen de Regering en de Vlaamse Executieve, de Franse Gemeenschapsexecutieve, de Waalse Gewestexecutieve en de Executieve van de Duitstalige Gemeenschap, betreffende de bevoegdheid van de comités tot aankoop van onroerende goederen en van de kantoren der domeinen van de Staat; 3° een notaris; 4° een landmeter-expert, na gezamenlijk akkoord over de schatter; 5° een door de VMSW gemachtigde ambtenaar, als de VMSW zelf geen partij is bij de onroerende transactie waarvoor het schattingsverslag wordt opgemaakt.'*

<sup>21</sup> Cass. 31 mei 2013 en 7 november 2013. [www.juridat.be](http://www.juridat.be)

<sup>22</sup> Conceptnota aan de leden van de Vlaamse Regering betreffende de harmonisering van de compenserende vergoedingen die door de overheid worden uitbetaald om de beperkende of nadelige gevolgen op het grondgebruik in brede zin door beleidsbeslissingen en verplichte inrichtings- en beheermaatregelen te vergoeden. VR2013 2012 DOC.1580/1

<sup>23</sup> VCRO. Artikel 2.6.19: *'De Vlaamse Regering werkt een evaluatiemechanisme uit dat toelaat om de effectiviteit van de planbatenregeling op te volgen en om het adequaat karakter van de tariefregeling te bewaken. Het evaluatiemechanisme leidt vijfjaarlijks tot een globaal evaluatierapport dat voorgelegd wordt aan de Vlaamse Regering en aan het Vlaams Parlement.'*

De conceptnota benadrukt dat de huidige regelgeving leemtes vertoont en dat het nieuwe onteigeningsdecreet derhalve een duidelijk kader zal moeten schetsen.<sup>24</sup> Er zal worden onderzocht op welke wijze wordt omgegaan met het principe van zelfrealisatie. Een aandachtspunt betreft de vraag in hoeverre zal worden geopteerd voor een algemene regeling voor alle vormen van zelfrealisatie dan wel voor zelfrealisatie in welomschreven gevallen. Bepaalde realisaties zouden kunnen worden uitgesloten van het principe van zelfrealisatie. De conceptnota formuleert tevens de bezorgdheid dat bij de nadere uitwerking van het principe van zelfrealisatie bijzondere aandacht moet uitgaan naar het vermijden van speculatie en particulier winstbejag.

19. Duidelijk kader. In zijn advies over de krijtlijnen voor een geïntegreerd grond- en pandenbeleid vroeg de raad aandacht voor een volwaardig partnerschapsmodel.<sup>25</sup> Naast de Vlaamse overheid moeten tal van andere partners (private partners, verenigingen, bedrijven, autonome gemeentebedrijven) een rol inzake het grond- en pandenbeleid kunnen opnemen. Eigenaars kunnen gestimuleerd worden om bij te dragen aan de realisatie van de beoogde publieke doestellingen.

De raad vindt het aldus positief dat een duidelijk kader zal worden uitgewerkt voor het principe van zelfrealisatie. Zoals aangehaald in de conceptnota kunnen bepaalde realisaties worden uitgesloten van het principe van zelfrealisatie.

De raad vindt het tevens positief dat de conceptnota erkent dat het principe van zelfrealisatie nog verder onderzoek behoeft. Zoals in de onderliggende studie wordt aangetoond zijn er immers nog tal van vragen en bezorgdheden. De raad vraagt om bij de verdere uitwerking van het principe van zelfrealisatie aandacht te hebben voor het inbouwen van voldoende garanties voor: (1) het vermijden van speculatie en particulier winstbejag, (2) de integrale en gefaseerde uitvoering van het plan en de optimale inrichting, (3) het behalen van de beoogde doelstellingen met aandacht voor de lange termijn (duurzame nazorg) en (4) het principe dat het bij het toepassen van het zelfrealisatie-principe moet gaan om de effectieve eigenaars van de onroerende goederen.

## IX. DIVERSE BEPALINGEN

20. Opsporing van derden in functie van tegensprekelijkheid. De conceptnota (pag.27-28) stelt dat zal worden onderzocht of aan derden met een persoonlijk of zakelijk recht op het onteigende goed (vb. pacht, vruchtgebruik, huur, bewoning) een volwaardige positie kan worden toegekend en deze personen aldus te betrekken bij onteigening. Er zal worden onderzocht of dit via een digitale registratievorm kan georganiseerd worden.

De conceptnota verwijst verder naar de zesde staatshervorming waarbij de decreetgever ook bevoegd wordt voor de pacht, de handels- en woninghuur. SARO wijst op de juridische en praktische complexiteit van registratie van persoonlijke rechten alsook op de sectorale regelingen en merkt trouwens op dat de registratieplicht inzake huur ook na de zesde staatshervorming een federale materie is gebleven. De raad dringt wel aan op een optimalisatie van de informatieverzameling.

21. Wederoverdracht. De raad vindt het positief dat het recht van wederoverdracht in het nieuwe onteigeningsdecreet wordt opgenomen. De nadere bepalingen hieromtrent zullen nog verder moeten worden uitgewerkt mede in het licht van de nieuwe mogelijkheden (o.a. decreet complexe projecten).

<sup>24</sup> Het zelfrealisatieprincipe is opgenomen in de VCRO (artikel 2.4.3) en het decreet betreffende brownfieldconvenanten.

<sup>25</sup> SARO 2014|010. Advies van SARO, Minaraad en SERV van 25 juni 2014 over de krijtlijnen voor een geïntegreerd grond- en pandenbeleid. pag. 4.



22. Betredings- en bezichtigingsrecht. Uitgaande van het Dijkendecreet, en zich inspirerend op het Onroerenderfgoeddecreet, stelt de conceptnota (pag. 33) een veralgemeend toegangsrecht voor de daartoe aangewezen ambtenaren voor.

De raad merkt op dat het 'algemeen inschrijven' van een toegangsrecht voor ambtenaren niet wenselijk is. In zijn advies over het Onroerenderfgoeddecreet heeft de raad hier kritische bedenkingen bij geformuleerd. De raad vindt deze bepaling een zeer vergaande maatregel en drong er op aan dat dit alsnog werd afgetoetst met de wet op de privacy.<sup>26</sup> Tenslotte wijst de raad er op dat dit toegangsrecht steeds moet kaderen binnen een lopende onteigeningsprocedure.

23. Kader voor onderhandelingen. De conceptnota (pag. 11) beperkt zich tot het onderkennen van de noodzaak van een onderhandelingsfase maar vermeldt niets over de structurering of de faciliteiten die daarbij moeten worden verleend aan de partijen.<sup>27</sup> De raad merkt op dat in het kader van de minnelijke regeling zal moeten worden gewerkt met beëdigde ambtenaren.

24. Onteigenen van roerende goederen en onlichamelijke goederen. De conceptnota stelt dat in de onteigeningswetgeving tevens kan worden voorzien in de onteigeningsmogelijkheid van roerende goederen en onlichamelijke goederen.

SARO vraagt zich af wat het doel is van het onteigenen van deze goederen. De Vlaamse Regering moet dit verder verduidelijken en onder meer aantonen wanneer dergelijke onteigening effectief nodig is. De raad verwijst tevens naar de bestaande of mogelijke specifieke regelgevingen (zoals het topstukendecreet).

Bovendien merkt de raad op dat de gevolgen van deze verbreding van het toepassingsgebied van het onroerende goederen naar roerende en onlichamelijke goederen onvoldoende duidelijk zijn en verder moeten worden onderzocht en geduid.

En tenslotte merkt de raad op dat verdere verduidelijking nodig is in hoeverre de beoogde uitbreiding gericht is op alle roerende en onlichamelijke goederen of het hier enkel gaat om het onteigenen van roerende en onlichamelijke goederen die verbonden zijn aan onroerende goederen gevat door een lopende onteigeningsprocedure.

---

<sup>26</sup> SARO 2011|013 Advies van 31 augustus 2011 over het Onroerenderfgoeddecreet. 'Art. 6.1.2 bepaalt dat ambtenaren voor het onderzoek naar de erfgoedwaarden van archeologische sites, monumenten, cultuurhistorische landschappen en stads- en dorpsgezichten die in aanmerking komen voor bescherming, toegang hebben tot particuliere woningen en bedrijfslokalen en dit mits machtiging van de rechtbank. De raad vindt dit (net zoals bij artikel 4.1.5 over inventarisatie) voor privégebouwen een zeer vergaande maatregel en dringt aan dat dit alsnog wordt afgetoetst met de wet op de privacy. Deze aanpak getuigt niet van veel vertrouwen tussen overheid en zakelijke rechthouders/eigenaars en komt het maatschappelijk draagvlak voor onroerend erfgoed zeker niet ten goede.'

<sup>27</sup> De onderzoeksnota (pag. 35) vermeldt dat de onteigeningswetten een voorafgaande fase van verwerving via minnelijke onderhandelingen voorzien. Het formele verloop van deze onderhandelingen wordt evenwel niet geregeld en het ontbreken van een minnelijk voorstel wordt niet gesanctioneerd. De onderzoeksnota vermeldt dat desgevallend de tussenkomst wordt gevraagd van het Comité van Aankoop en dat bij het voorstel doorgaans een schattingsverslag van de Ontvanger der registratie of van dit Comité wordt gevoegd.

De onderzoeksnota wijst tevens op een formele structurering van de onderhandelingen zodat zij leiden tot een daadwerkelijke gelijkheid, onder meer door het voorschrijven welke informatie de overheid moet meedelen, de eventuele bemiddeling en het uitbrengen van een bod met alle essentiële en substantiële elementen.