

Het Vlaams onteigeningsrecht uit de startblokken sinds 12 januari 2018

Vlaanderen heeft sinds 12 januari zijn eigen onteigeningsreglementering.

Met de zesde staatshervorming werd de bevoegdheid om de administratieve en gerechtelijke fase van de onteigening te regelen overgedragen aan de gewestelijke overheden. De bestaande onteigeningswetten – daterend uit ver en minder ver vervlogen jaren (1835, 1870, 1926 en 1962) – waren niet enkel tot op de draad versleten, maar zorgden ook voor een ongelijkheid tussen de almachtige onteigenende overheid en de onteigende.

De Vlaamse decreetgever kroop in de pen om met een allesomvattend “Vlaams Onteigeningsdecreet” (of afgekort VOD) de regeldruk te verminderen, procedures te versnellen en te vereenvoudigen en de rechtszekerheid te verhogen. De decreetgever deed dit aan de hand van veertien doelstellingen.

De verdere uitwerking gebeurde met een besluit van de Vlaamse Regering, dat pas op 12 januari 2018 in het Belgisch Staatsblad verscheen, maar wel met terugwerkende kracht geldt vanaf 1 januari dit jaar.

We zetten de belangrijkste punten voor u op een rij:

- Het decreet bevat nu een **verplichte onderhandelingspoging** in het kader van de voorafgaande fase van de onteigening, onder de vorm van een gedetailleerd, gemotiveerd, objectief en schriftelijk aanbod. Een globaal bedrag volstaat niet. Wellicht zal een schattingsverslag het meest aangewezen zijn.
De rechter kan in de latere gerechtelijke fase dit bod toetsen op zijn objectiviteit en redelijkheid.
- De administratieve fase bevat een **verplicht openbaar onderzoek** over het voorlopig onteigeningsbesluit en het onteigeningsplan. Daarbij hoort ook een **projectnota**. Deze nota dient de werken te omschrijven waarvoor de onteigening is bedoeld. Ontbreekt deze nota tijdens het openbaar onderzoek, dan is de procedure nietig. Het openbaar onderzoek duurt 30 dagen. Dit openbaar onderzoek wordt geïntegreerd wanneer er gelijktijdig een ander openbaar onderzoek loopt, bijvoorbeeld bij een ruimtelijk uitvoeringsplan, rooilijnplan, etc. Alleen lijkt de decreetgever de buurtwegen vergeten te zijn.
- De mogelijkheid tot **zelfrealisatie** wordt verder uitgewerkt. Zelfrealisatie betekent dat één of meer eigenaars, al dan niet in samenwerking met een private projectontwikkelaar, de handen in elkaar slaan om zelf een project te realiseren zonder dat zij hun zakelijk recht (nl. eigendomsrecht) per definitie verliezen.
- Vroeger was het voor lokale besturen zoals gemeenten of provincies onmogelijk om zonder machtiging van de hogere overheid over te gaan tot onteigening. Bovendien moest de onteigening steunen op een specifieke rechtsgrond ('habilitatie'). Het VOD versoepelt dit alles. Kort gesteld, **beslissen** vanaf nu **gemeenten en provincies autonoom tot onteigenen**. Andere sublokale overheden, zoals OCMW's, intercommunales, etc. moeten wel nog machtiging verkrijgen van de territoriaal bevoegde gemeenteraad. Een specifieke rechtsgrond of **habilitatie** lijkt **niet meer nodig te zijn**.
Kortom, de lokale overheden krijgen bijzonder veel autonomie.
- De rechtsbescherming tegen een onteigening(sbesluit) wordt geboden door de **Vrederechter** of – nieuw in de onteigenings sfeer – de **Raad voor Vergunningsbetwistingen**. Hun

bevoegdheden lijken concurrentieel, maar de decreetgever heeft bij de redactie laten uitschijnen dat de Raad voor Vergunningsbetwistingen haar bevoegdheid verliest als de onteigenaar overgaat tot de gerechtelijke onteigening bij de Vrederechter. Daarnaast kan men zich in sommige gevallen nog steeds tot de **Raad van State** richten.

- Waar er voorheen twee afzonderlijke 'procedurewetten' bestonden, goot de decreetgever de gerechtelijke fase in **één uniforme procedure**.
Ten eerste wordt verwacht dat de onteigende uiterlijk op de inleidingszitting de wettigheid van de onteigening betwist. Gebeurt dit niet, dan kan hij dit niet later in de procedure aankarten. De Vrederechter velt hierover een afzonderlijk vonnis, waartegen beroep openstaat.
Ten tweede stelt de Vrederechter in een volgend vonnis de provisionele vergoeding vast, waardoor het goed overgaat op de onteigenaar. Tegen dit vonnis is geen beroep mogelijk. De Vrederechter zal in hetzelfde vonnis een landmeter-deskundige aanstellen voor de begroting van de onteigeningsvergoeding.
In het derde en laatste vonnis begroot de Vrederechter de definitieve onteigeningsvergoeding. Tegen dit vonnis kan de onteigende weer wel beroep aantekenen.
- Tot slot stelde de decreetgever nog een aantal andere aspecten op punt, zoals de **wederoverdracht** bij een uitblijvende realisatie, de **overname van het niet-onteiigende restant**, etc.

Dit decreet vormt aan de ene zijde een uitdaging voor de lokale overheden, gelet op de verstrekkende autonomie inzake onteigeningen. Aan de andere zijde, bevat deze regelgeving bijkomende (formele) waarborgen voor de onteigende.

Dit neemt niet weg dat deze uitgebreide en nieuwe regelgeving nog vele onduidelijkheden bevat, waardoor een juridische begeleiding en ondersteuning wenselijk is.

De advocaten van LM&DS hebben zich verdiept in de finesses van deze nieuwe regelgeving. Op deze manier kunnen we zowel lokale overheden als particulieren bijstaan in deze gespecialiseerde materie. En dit, zowel in de administratieve fase als bij het voeren van een juridische procedure.

LM&DS advocaten heeft getracht deze tekst zo correct mogelijk op te stellen. Er werd echter voorrang gegeven aan het opstellen van een begrijpelijk document dat de krachtlijnen weergeeft zodat dit leemtes en onnauwkeurigheden zal bevatten. Er wordt door LM&DS advocaten en de medewerkers geen aansprakelijkheid aanvaard m.b.t. de inhoud van dit document.