

ONTEIGENINGEN IN VLAANDEREN NA DE ZESDE STAATSHERVORMING

Editors

Robert PALMANS

John TOURY

Auteurs

Shauna DE LEENER

MARTIN DENYS

Korian GERRITSEN

Filip MERTENS

Robert PALMANS

Yannick PEETERS

Jacques SLUYSMANS

John TOURY

Jürgen VANPRAET

Sven VERNAILLEN

Bart VOLDERS

CROW

Centrum voor
Recht
Onteigeningen
Waarderingen



intersentia

Antwerpen – Cambridge

Onteigeningen in Vlaanderen na de zesde staatshervorming
Robert Palmans en John Toury (eds.)

© 2015 Intersentia
Antwerpen – Cambridge
www.intersentia.be

ISBN 978-94-000-0567-9
D/2015/7849/52
NUR 823

Alle rechten voorbehouden. Behoudens uitdrukkelijk bij wet bepaalde uitzonderingen mag niets uit deze uitgave worden verveelvoudigd, opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand of openbaar gemaakt, op welke wijze ook, zonder de uitdrukkelijke voorafgaande toestemming van de uitgever.

WOORD VOORAF

NIEUWE BEVOEGDHEDEN EN NIEUWE INZICHTEN

Ongeveer driekwart van de Vlaamse bevolking is eigenaar van een huis of appartement. Daarmee plaatst Vlaanderen zich in de kopgroep van West-Europa wat betreft het bezit van een eigen woning. En ondanks de economische crisis, geven bijna negen op de tien jongeren aan vóór hun dertigste een eigen woning te willen kopen. Niet voor niks spreken wij dus over de Vlaming en zijn spreekwoordelijke baksteen in de maag. Dat maakt ook dat onteigeningen hier wellicht nét iets gevoeliger liggen dan elders.

Daarom is het belangrijk over een efficiënt, kwaliteitsvol en rechtszeker ontegeningsinstrumentarium te beschikken. Een nieuw Onteigeningsdecreet maakt deel uit van het Vlaamse regeerakkoord. Dat moet de wetgeving uit 1835, 1870, 1926 en 1962 vervangen. In de plaats hiervan moeten er eenvoudige en rechtszekerere procedures komen met oog voor de belangen van zowel de onteigenende overheden als van hen die onteigend worden.

Het is daarbij de bedoeling één generieke regeling uit te werken ter vervanging van de verschillende bepalingen in de sectorwetgevingen. Alleen zo komt men tot uniformiteit in de aanpak van onteigeningen. Sectorwetgevingen zouden dan bijvoorbeeld wel nog kunnen bepalen in welke gevallen het (generieke) Onteigeningsdecreet kan worden ingezet om sectordoelen te verwezenlijken of welke andere mogelijkheden er bestaan.

Daarnaast zal duidelijkheid worden gecreëerd over de onteigeningsnoodzaak en komt er een algemene regeling over het openbaar onderzoek. Dat heeft tegelijk als voordeel meer transparantie te kunnen garanderen voor de burger en het creëren van een groter maatschappelijk draagvlak.

Wat de onteigeningsvergoeding betreft, zal een niet-limitatieve lijst van vergoedingsposten, en eventueel ook de invulling ervan, zorgen voor versnelling en vereenvoudiging.

De uitwerking van het decreet is een bevoegdheid van de minister van Binnenlands Bestuur, Liesbeth Homans, maar uiteraard ben ik als minister van Omgeving hier nauw bij betrokken en schets ik u graag hoever wij hiermee staan.

In een eerste fase werd de opdracht om het decreet uit te schrijven, uitbesteed. Een eerste bureau werkte een knelpuntenoverzicht uit. Die knelpunten moeten een oplossing vinden in het decreet. Een tweede bureau werkte vervolgens aan het schrijven van een ontwerpdecreet. Dat bureau bezorgde de beleidsdomeinoverschrijdende Werkgroep Onteigeningen eind april 2014 een laatste ontwerp van Onteigeningsdecreet, met inbegrip van een memorie van toelichting. De werkgroep, met vertegenwoordiging vanuit alle betrokken beleidsdomeinen, besprak zowel de administratieve fase als de gerechtelijke fase van het ontwerp en besloot om het huidige ontwerp zelf af te werken. Naast het verder algemeen op punt stellen van het ontwerp en de memorie, worden de volgende zaken verder onderzocht:

- de onteigeningsbevoegdheid: gaan we dat rechtstreeks doen of via machtiging?;
- het opstellen van één habilitatiebepaling, die een einde moet maken aan de wildgroei van habilitatiewetten;
- de vraag welke stukken moeten worden neergelegd tijdens de openbare onderzoeken;
- de rechten van de houders van zakelijke of persoonlijke rechten (bv. pacht);
- het voorzien van een artikel over de machtiging van lokale besturen;
- de werkwijze van onderhandelen in de buurlanden;
- hoe in de mogelijkheid kan worden voorzien om toegang te krijgen tot percelen om het geschikte karakter na te gaan;
- de mogelijkheid om de onteigeningsdreiging te beperken in de tijd.

Een aantal facetten wordt door de werkgroepleden zelf onderzocht. Andere facetten, zoals de rechten van derden, vragen meer gespecialiseerd onderzoek door een externe dienstverlener.

Ik kan u ook al meedelen dat in de schoot van de werkgroep een klankbordgroep zal worden opgericht. Die zal niet alleen bestaan uit vertegenwoordigers van de academische wereld, maar ook uit specialisten.

Zo zullen wij erin slagen de onteigeningswetgeving te moderniseren en te vereenvoudigen. Daar is niet alleen het beleid, maar ook de deskundige op het terrein en de burger in Vlaanderen mee gebaat.

Joke SCHAUVLIEGE

Vlaams Minister van Omgeving, Natuur en Landbouw

INHOUD

<i>Woord vooraf</i>	v
---------------------------	---

Naar een volwaardig Vlaams onteigeningsrecht na de zesde staats- hervorming. Een aantal staatsrechtelijke krijtlijnen

Jürgen VANPRAET en Yannick PEETERS	1
--	---

Afdeling I. Onteigening

§ 1. De instrumentele bevoegdheid om te onteigenen	3
§ 2. De habilitatiewet en de deelstatelijke autonomie	5
§ 3. De “onteigeningsbevoegdheid” en de deelstatelijke autonomie	6
§ 4. De “onteigeningsmachtiging” en de deelstatelijke autonomie	7
§ 5. De administratieve procedure en de deelstatelijke autonomie	11
§ 6. De gewestelijke bevoegdheid inzake de jurisdictionele aspecten	11
A. Voorgeschiedenis	11
B. De zesde staatshervorming	13
C. De gewestelijke bevoegdheid in het licht van de grond- wettelijke rechtsmachtverdeling	14

Afdeling II. Authenticatie

§ 1. Voorgeschiedenis	18
§ 2. De zesde staatshervorming	21

Afdeling III. Besluit

De invloed van artikel 1 Eerste Protocol bij het Europees Verdrag van de Rechten van de Mens op het onteigeningsrecht

Jacques SLUYSMANS en Korian GERRITSEN	25
---	----

Afdeling I. Inleiding

Afdeling II. Ontwikkeling van artikel 1 Eerste Protocol

Afdeling III. Artikel 1 Eerste Protocol

Afdeling IV. Inbreuk op eigendom

§ 1. Algemeen	31
§ 2. <i>Lawfulness</i>	32
§ 3. <i>Public purpose</i>	33
§ 4. <i>Fair balance</i>	34

Afdeling V. Schadeloosstelling voor onteigening

§ 1. Algemeen	36
---------------------	----

§ 2. <i>Full compensation</i>	37
§ 3. Waarderingsmethode	38
Afdeling VI. Conclusies en aanbevelingen	39
Habilitatie en onteigening	
Martin DENYS en John TOURY	41
Afdeling I. Inleiding	41
Afdeling II. Algemeen: de habilitatiewet	42
Afdeling III. Overzicht van de verschillende standpunten in de rechtsleer ...	43
§ 1. Algemeen	43
§ 2. Standpunt van DELALLEAU en PLAISANT	43
§ 3. Standpunt van DEL MARMOL	47
§ 4. Standpunt van PICARD	47
§ 5. Standpunt uit het <i>Répertoire pratique du droit belge</i>	48
§ 6. Standpunt van HILBERT	48
§ 7. Standpunt van BELVA	49
§ 8. Besluit	49
Afdeling IV. Wijzigingen aan de habilitatiekwestie in het raam van de bevoegdheidsoverdracht	49
§ 1. Algemeen	49
§ 2. Bestaande knelpunten aangaande de habilitatiekwestie	50
A. Misvatting aangaande het feit dat een habilitatiewet slechts vereist zou zijn wanneer het onteigende goed geen publiek gebruik kent.	50
B. Misvatting aangaande de verhouding tussen bevoegdheid en habilitatie	53
C. Een verscheidenheid en spreiding van habilitaties	58
D. Artikel 2.4.3, § 1 VCRO en de habilitatie	61
Afdeling V. Besluit	62
De administratieve fase van de onteigening	
Sven VERNAILLEN en Shauna DE LEENER	65
Afdeling I. Inleiding	65
Afdeling II. De administratieve fase in het kader van de onteigening	66
§ 1. Algemeen	66
§ 2. De administratieve fase in de wetten van 17 april 1835 en van 27 mei 1870.	67
§ 3. Administratieve fase in de wet van 26 juli 1962	70
Afdeling III. De verschillende stappen van de administratieve fase nader bekeken	72
§ 1. De initiële beslissing	72

§ 2. Het onteigeningsplan	73
A. Inhoud van het onteigeningsplan.	73
B. Gevolgen van onjuistheden.	74
C. Wettelijke verplichting tot opmaak van het onteigeningsplan door een landmeter?	78
D. Knelpunten m.b.t. de goedkeuring van het onteigeningsplan?	80
§ 3. Het openbaar onderzoek	83
§ 4. De onteigeningsmachtiging.	85
A. Algemeen	85
B. Belang van de motivering van de onteigeningsmachtiging.	88
1. Algemeen nut	89
2. De onteigeningsnoodzaak.	91
3. Hoogdringendheid.	94
C. Motivering door verwijzing is zeker mogelijk	96
D. Betekening van het onteigeningsbesluit noodzakelijk?	98
§ 5. Onderhandelingen en verplichting tot minnelijke verwerving.	99
Afdeling IV. Besluit	100

Onderhandelingen en onteigeningen

Bart VOLDERS.	103
Afdeling I. Inleiding	103
Afdeling II. Verplichte onderhandelingen?	104
Afdeling III. Hoe onderhandelen?	108
Afdeling IV. Onbehoorlijke onderhandelingen?	109
Afdeling V. Besluit	111

De gerechtelijke fase van de onteigening. De fabel van de haas en de schildpad

Filip MERTENS	113
Afdeling I. Enkele historische kanttekeningen	113
Afdeling II. Wetgeving inzake onteigeningsprocedure	114
Afdeling III. De procedure uit de wet van 17 april 1835	116
§ 1. Declaratief vonnis – Eerste aanleg	116
A. Inleiding van de zaak	116
B. “Derde betrokkenen”	117
C. Behandeling op de inleidingszitting	118
D. Declaratief vonnis	118
§ 2. Hoger beroep tegen het declaratief vonnis	119
§ 3. Het vonnis over de vergoedingen	119
A. Het deskundigenonderzoek ter plaatse	119
B. Het vonnis over de vergoedingen	120

§ 4. Hoger beroep tegen het vergoedend vonnis	121
§ 5. Voorziening in cassatie	122
Afdeling IV. De procedure uit de wet van 10 mei 1926	122
Afdeling V. De procedure uit de wet van 26 juli 1962	123
§ 1. Vooraf: de hoogdringende omstandigheden	123
§ 2. Het declaratief vonnis van de vrederechter	124
A. Inleiding van de zaak	124
B. “Derde betrokkenen”	125
C. Behandeling ter plaatse	125
D. Declaratief of provisioneel vonnis	126
§ 3. Hoger beroep tegen het afwijzende vonnis van de vrederechter.	128
§ 4. Het vonnis over de “voorlopige” onteigeningsvergoeding	128
A. Het schattingsverslag	128
B. Vonnis over de vergoedingen	128
C. Consignatie van het supplement	129
§ 5. De herzieningsprocedure	130
Afdeling VI. Vergelijking van de onteigeningsprocedures: de fabel van de haas en de schildpad	131
Afdeling VII. Besluit	133
 Enkele pijnpunten bij de begroting van onteigeningsschade	
Robert PALMANS	135
Afdeling I. Enige verduidelijking vooraf	135
Afdeling II. De (Vlaamse) Dienst Vastgoedakten	138
Afdeling III. Overleg en inspraak	143
Afdeling IV. De voorbereiding van een onteigening	147
Afdeling V. Onderhandelingsplicht en onderhandelingsrecht	163
Afdeling VI. Onteigeningstermijn	166
Afdeling VII. Het onteigeningsplan	168
Afdeling VIII. Minnelijke verkoop en onteigeningsvergoeding	169
Afdeling IX. Planneutraliteit en beïnvloeding van de onteigenings- vergoeding	171
Afdeling X. Wederbeleggingsvergoeding en vastgoedvergoeding	177
Afdeling XI. Geschiktheidswaarde	184
Afdeling XII. Onteigening van een deel van een goed	187
Afdeling XIII. Bedrijfsschade bij onteigening	190
Afdeling XIV. Niet-vergunde stedenbouwkundige toestand	194
Afdeling XV. Tot slot: de onteigeningsvergoeding decretaal regelen?	204