

## Het Vlaams Onteigeningsdecreet: een gewijzigde procedure

Sinds 1 januari 2018 is het Vlaams Onteigeningsdecreet en het bijhorend uitvoeringsbesluit van kracht. De decreetgever heeft een eenvoudiger en snellere procedure uitgewerkt die de onteigende meer rechtszekerheid moet geven.

### Eén regelgevend kader

Voorheen werden onteigeningsprocedures beheerst door verschillende verouderde federale onteigeningswetten. Met het Vlaams Onteigeningsdecreet en het uitvoeringsbesluit heeft de decreetgever één overkoepelende onteigeningsprocedure ingevoerd. Elke onteigening in het Vlaams Gewest wordt vanaf 1 januari 2018 in principe beheerst door eenzelfde procedure. Enkel wanneer de federale overheid zelf of één van haar gemachtigde instellingen een onteigening wensen door te voeren zullen de oude federale onteigeningswetten nog van toepassing zijn.

### Procedure: bestuurlijke en gerechtelijke fase

Net zoals voorheen bestaat een onteigeningsprocedure uit een bestuurlijke fase en een gerechtelijke fase.

#### Bestuurlijke fase.

Tijdens de **bestuurlijke** fase maakt de onteigenende instantie een *voorlopig* onteigeningsbesluit bekend. Een belangrijke vernieuwing is dat de overheid verplicht wordt een onteigeningsplan en een projectnota bij dit voorlopig onteigeningsbesluit te voegen. Deze informatie moet de onteigende een zeer concreet beeld geven van welke werken gerealiseerd zullen worden en binnen welke realisatietermijnen dit gepland wordt.

Net zoals dit reeds in Nederland het geval was, moet de onteigenende instantie nadien verplicht rond tafel zitten met de onteigende om tot een overeenkomst te komen. Hierbij zal de onteigenende instantie, bijgestaan door landmeter-schatters of het registratiekantoor, een schatting laten uitvoeren van de woning, appartement of handelszaak die zij plant te onteigenen. De onteigenende instantie moet nadien een “objectief en gemotiveerd” bod uitbrengen dat gebaseerd is op de onderhandelingen die zij met de onteigende voert. Indien de onteigende dit vraagt, is de overheid zelfs verplicht om het schattingsverslag toe te lichten. Een “te nemen of te laten”-bod door de overheid zonder duidelijkheid te verschaffen over de onderdelen van het schattingsverslag, behoort dus (in theorie) tot het verleden. Meer nog, indien zij niet tot een overeenkomst komt, zal de onteigenende instantie moeten kunnen aantonen dat zij een ernstige poging heeft ondernomen om het onroerend goed (woning, appartement, handelszaak...) te verwerven.

Parrallel met de minnelijke onderhandelingen zal de onteigenende instantie gedurende 30 dagen (in plaats van 15 dagen) een openbaar onderzoek organiseren over de voorgenomen onteigening. Als het gaat om een onteigening in het kader van een ruimtelijke planningsprocedure dan zal het openbaar onderzoek van de onteigening en het relevante ruimtelijke plan samenlopen. In het andere geval, d.i. als de onteigening niet gepland gaat met een nieuw ruimtelijk plan, dan zal het openbaar onderzoek volgens de regels in het Vlaams Onteigeningsdecreet gevoerd moeten worden.

Na het openbaar onderzoek volgt het *definitief* onteigeningsbesluit. Elke belanghebbende die dit oppoortuun acht heeft 45 dagen de tijd om de wettigheid van de voorgenomen onteigening aan te vechten. De bevoegde rechter is de Raad voor Vergunningsbetwistingen, en niet langer de Raad van State. Deze laatste blijft wel als cassatierechter bevoegd om de uitspraken van de Raad voor Vergunningsbetwisting te toetsten.

Indien de onteigenende instantie en de eigenaar (of houder van een ander zakelijk recht) tot een overeenkomst komen over de prijs van de woning, het appartement of de handelszaak dan sluiten zij hiermee de zaak af. Komen zij niet tot een akkoord, dan kan enkel de (vrede)rechter de omvang van de onteigeningsvergoeding bepalen in een navolgende gerechtelijke fase. De onteigenende overheid moet de onteigende wel minstens vier weken de tijd geven om het voorstel te bestuderen.

#### Gerechtelijke fase.

In de **gerechtelijke** fase, d.i. wanneer partijen niet tot een overeenkomst zijn gekomen, zal de onteigenende overheid de burger *dagvaarden* voor de vrederechter.

In een *eerste* fase zal de vrederechter uitspraak doen over de *wettigheid* van het definitief onteigeningsbesluit. Van cruciaal belang voor de onteigende partij die van oordeel is dat het onteigeningsbesluit onwettig is, is om dit reeds op de *inleidingszitting* kenbaar te maken. Hiervoor dient de onteigende partij (of diens raadsman) op de inleidingszitting ook daadwerkelijk aanwezig te zijn én uitdrukkelijk te verklaren dat de wettigheid van de onteigening wordt betwist. Verzaakt zij hieraan, dan wordt de onteigende partij geacht de wettigheid niet te betwisten en verliest zij haar beroepsmogelijkheid. Binnen de *drie maanden* moet de vrederechter zekerheid scheppen over de wettigheid van het definitief onteigeningsbesluit, al is die termijn niet afdwingbaar.

Eens de wettigheid van de onteigening vaststaat, zal de onteigenende instantie overgaan tot een betaling van een gedeelte van de onteigeningsvergoeding (de “provisionele” onteigeningsvergoeding). De omvang van deze onteigeningsvergoeding wordt door de vrederechter vastgelegd in een vonnis nadat een gerechtsdeskundige op een installatievergadering een plaatsbeschrijving van het onteigende goed heeft opgemaakt. Binnen een termijn van *vijftien* dagen na het overmaken van de plaatsbeschrijving wordt de provisionele vergoeding gestort in de Deposito- en Consignatiekas en kunnen deze gelden worden opgevraagd door de onteigende partij.

**STORME, LEROY, VAN PARYS** Advocatenassociatie cvba

Coupure 5 | 9000 GENT | T: +32(0)9/224.34.99 - +32(9)/233.80.48 | F: +32(0)9/223.99.50 - +32(0)9/234.12.50

[www.storme-law.be](http://www.storme-law.be)

Tegen het vonnis dat de provisionele onteigeningsvergoeding vastlegt, staat geen rechtsmiddel open.

Na storting van de provisionele onteigeningsvergoeding volgt een debat over de exacte omvang van de onteigeningsvergoeding. Hierbij wordt de vrederechter bijgestaan door een gerechtsdeskundige. Tijdens de duurtijd van het deskundigenonderzoek kunnen alle partijen hun opmerkingen over de omvang van de onteigeningsvergoeding overmaken. Nadien maakt de deskundige een definitief verslag en wordt dit op de griffie van het vredegerecht neergelegd.

De partij die hierbij het meest belang heeft, d.i. veelal de onteigende, zal de vrederechter vragen om een pleitdatum vast te leggen waarop uitspraak gedaan wordt over de *definitieve* omvang van de onteigeningsvergoeding. De vrederechter doet binnen de *vijf maanden* uitspraak, al is ook deze termijn niet afdwingbaar. Indien een partij ontevreden is met de vastgestelde vergoeding kan er hoger beroep ingesteld worden bij de rechtbank van eerste aanleg (niet het hof van beroep).

### Besluit

Met het Vlaams Onteigeningsdecreet heeft de decreetgever enkele belangrijke wijzigingen in de onteigeningsprocedure geïntroduceerd. Zo wordt de onteigenende instantie expliciet verplicht om op een ernstige wijze te onderhandelen met de (toekomstig) onteigende partijen. De onteigenende instantie wordt ook verplicht de burger beter te informeren, onder meer door de opmaak van een projectnota bij het voorlopig onteigeningsbesluit. Komen partijen niet tot een overeenkomst dan zal de (vrede)rechter de omvang van de onteigeningsvergoeding in een gerechtelijke procedure vastleggen. Deze procedure werd sterk vereenvoudigd. De praktijk zal uitwijzen of de intenties van de decreetgever in de komende jaren ook daadwerkelijk kunnen worden vervuld.

Gent, 21 maart 2018

Mr. Louis VANDAMME

**STORME, LEROY, VAN PARYS** Advocatenassociatie cvba

Coupure 5 | 9000 GENT | T: +32(0)9/224.34.99 - +32(9)/233.80.48 | F: +32(0)9/223.99.50 - +32(0)9/234.12.50

[www.storme-law.be](http://www.storme-law.be)