



Laga Nieuwsbrief

Nieuwe Vlaamse Onteigeningsdecreet: evaluatie van de eerste maanden

Inleiding

Sinds 1 januari 2018 is in Vlaanderen het Decreet betreffende onteigening voor het algemeen nut ("Onteigeningsdecreet") van kracht, dat een aantal wijzigingen doorvoert aan het onteigeningslandschap. Voordien waren de federale onteigeningswetten van toepassing, respectievelijk van 17 april 1835, 27 mei 1870 en 26 juli 1962.

In deze Nieuwsbrief worden de belangrijkste nieuwigheden belicht en wordt een evaluatie gemaakt van de eerste maanden.

Toepassingsgebied

Het nieuwe Onteigeningsdecreet is volledig van toepassing voor gemeenschaps- en gewestaangelegenheden binnen het territorium van het Vlaamse Gewest. Zo dienen Vlaamse gemeentes, provincies en instellingen het Vlaamse Onteigeningsdecreet toe te passen indien zij wensen over te gaan tot onteigening.

Vereenvoudigde en versnelde administratieve procedure?

De Decreetgever wilde de onteigeningsprocedure vereenvoudigen en versnellen. De nieuwe regeling van de bestuurlijke fase impliceert echter een **administratieve verzwarening voor overheden**. Het Decreet omschrijft op een zeer gedetailleerde wijze welke documenten moeten worden opgesteld bij de aanvang van de onteigeningsprocedure.

Nieuw is dat een **projectnota** moet worden voorzien, op basis waarvan de eigenaar en kandidaat-onteigenaar moet kunnen inschatten in welke mate het project zich leent tot zelfrealisatie.

De onteigende instantie is verplicht om **voorafgaande onderhandelingen** te voeren. Zij moet bewijzen dat de onteigende werd gecontacteerd en dat de voorgestelde vergoeding (die objectief en gemotiveerd moet zijn) in haar geheel en in haar samenstellende delen werd toegelicht.

In tegenstelling tot de gewenste vereenvoudiging en versnelling, zorgen deze nieuwigheden voor bijkomende werklast voor de overheden in de praktijk.

Het **openbaar onderzoek** bij onteigening wordt **verplicht** gemaakt. Het voorlopig onteigeningsbesluit, het onteigeningsplan en de projectnota dienen hierbij ter inzage te liggen. Op het einde van de bestuurlijke fase dient nog een definitief onteigeningsbesluit te worden opgesteld.

Een nieuwe eenvormige gerechtelijke procedure

Ook voor de gerechtelijke procedure streefde de Decreetgever naar vereenvoudiging en efficiëntie. In tegenstelling tot het oude federale onteigeningsrecht dat de keuze liet tussen een 'hoogdringende', een 'dringende' en een 'gewone' procedure, voorziet het Vlaams Onteigeningsdecreet **slechts in één mogelijke gerechtelijke procedure**. Dit kan op zich een hele vooruitgang worden genoemd.

De nieuwe gerechtelijke procedure verloopt in drie fases die betrekking hebben op respectievelijk de beoordeling van de wettigheid van de onteigening, het bepalen van de provisionele vergoeding en van de definitieve vergoeding.

De bevoegde rechtbanken en hun beslissingstermijnen

De Decreetgever koos ervoor om de vrederechter als eerste onteigeningsrechter te behouden. De rechtbank van eerste aanleg wordt beroepsrechter. Het Onteigeningsdecreet bevat termijnen waarbinnen de vrederechter en de rechtbank van eerste aanleg een beslissing dienen te nemen. **Deze termijnen zijn evenwel geen vervaltermijnen**, aangezien ze niet uitdrukkelijk worden gesanctioneerd. De rechtbanken zullen deze termijnen naleven afhankelijk van de draagkracht van de zetel.

De onteigende kan tegen het definitief onteigeningsbesluit een beroep instellen bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen (vroeger: Raad van State), maar die laatste zal zich onbevoegd verklaren zodra de gerechtelijke onteigeningsprocedure bij de vrederechter is gestart. **Andere belanghebbende derden – en dus in principe ook anderen dan de eigenaars van de te onteigenen goederen – lijken tevens een beroep te kunnen instellen bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen**. De Raad oordeelt of deze beroepen ontvankelijk zijn en of de belanghebbende derde van een voldoende belang doet blijken.

Afschaffing machtigingsvereiste voor gemeenten en provincies

Nieuw is nog dat gemeenten en provincies niet meer hoeven te worden gemachtigd om de gerechtelijke onteigeningsfase te kunnen aanvatten. **Dit kadert in het streven naar meer lokale autonomie.** AGB's, intercommunales en OCMW's dienen nog wel door de gemeenteraad te worden gemachtigd.

Sterk gereguleerd

De Decreetgever werkte nog een regeling rond **zelfrealisatie** uit. De (over)regulering hiervan lijkt echter een inperking van de mogelijkheid tot zelfrealisatie in te houden. Ook het **recht op wederoverdracht** (als na 5 jaar niet wordt aangevat met het project) wordt in het Onteigeningsdecreet sterk gereguleerd.

Verder wordt een geïntegreerde procedure naar voren geschoven waarbij het openbaar onderzoek van de onteigening kan samenlopen met ruimtelijke planningsprocedures. Ook de mogelijkheid om tot **gedeeltelijke onteigening** over te gaan wordt voorzien.

Aarzel niet om ons te contacteren bij vragen of opmerkingen.

Kathleen De hornois, Advocaat-vennoot / Avocat associé, Tel: + 32 2 800 70 60, Email: kdehornois@laga.be

Mattias Van Schel, Advocaat / Avocat, Tel: + 32 2 800 71 10, Email: mvanschel@laga.be

Adrian De Weerd, Advocaat/Avocat, Tel.: + 32 2 800 71 68, E-mail: adeweerd@laga.be



Laga
Gateway building
Luchthaven Nationaal 1J
1930 Zaventem
Belgium

A top legal practice in Belgium, Laga is a full service business law firm, highly recommended by the most authoritative legal guides. Laga comprises approximately 140 qualified lawyers, based in Brussels (Zaventem and Woluwé), Antwerp, Ghent and Kortrijk. Laga offers expert advice in the fields of banking & finance, commercial, corporate/M&A, employment, IT/IP, public/administrative, insolvency and reorganisations, real estate, tax law, tax and legal services for high-net-worth families and individuals (Greenille by Laga), and litigation. Where appropriate to ensure a seamless and comprehensive high-quality service, Laga lawyers work closely with financial, assurance and advisory, tax and consulting specialists, and with select EU and US law firms.

Laga provides thorough and practical solutions tailored to the needs of clients ranging from multinational companies, national large and medium-sized enterprises, financial institutions, and private clients to government bodies.

More information: www.laga.be

© 2018, Laga, Belgium - The content and layout of this communication are the copyright of the law firm Laga or its contributors, and are protected under copyright and other relevant and intellectual property rights laws and regulations. No reproduction in any form or through any medium is allowed without the explicit consent of Laga or its contributors.

[Subscribe](#) | [Unsubscribe](#)