

De minister-president van de Vlaamse Regering  
Vlaams minister van Buitenlands Beleid en Onroerend Erfgoed

## **NOTA AAN DE VLAAMSE REGERING**

### **Betreft: Principiële goedkeuring van het besluit van de Vlaamse Regering tot uitvoering van het Vlaams Onteigeningsdecreet van 24 februari 2017**

#### **1. Situering**

Op 24 februari 2017 bekrachtigde de Vlaamse Regering het Onteigeningsdecreet, zoals goedgekeurd door het Vlaams Parlement op 15 februari 2017. Het Onteigeningsdecreet voorziet een aantal uitvoeringsbesluiten die aansluitend door de Vlaamse Regering dienen of kunnen opgemaakt te worden voor de volgende artikels:

- Art.8: over de manier waarop de machtiging aangevraagd en verleend wordt;
- Art.14: over de inhoud en de vorm van het voorlopige onteigeningsbesluit en de hierbij horende bijlagen;
- Art.16: over de vorm en de inhoud van de onderhandelingsplicht en het schriftelijk aanbod;
- Art.17: over de aankondiging van het openbaar onderzoek;
- Art.20: over de bekendmaking van het openbaar onderzoek;
- Art.21: over de organisatie van het openbaar onderzoek;
- Art.27: over de inhoud van het gestaafd verzoek tot zelfrealisatie en over de modaliteiten waaraan voldaan dient te worden in het kader van de noodzakelijke zekerheidsstellingen;
- Art.30: over de bekendmaking van het definitieve onteigeningsbesluit;
- Art.53 : over de consignatie en de deconsignatie van de provisionele vergoeding;
- Art.58: over de consignatie, de sanctie in geval van laattijdige consignatie en de consignatie van de definitieve vergoeding;
- Art.78: over de afdwingbare overname van het restant.

#### **2. Toelichting bij de inhoud van het besluit**

Het besluit volgt de sequentie van de artikelen van het Onteigeningsdecreet waarin de Vlaamse regering gevat of gemachtigd wordt uitvoeringsbesluiten op te maken.

Hoofdstuk 1 behandelt de beveiligde zending, met name de toe te laten betekeniswijzen waarbij de identiteit van zowel de verzender als de ontvanger en de datum van kennisgeving met zekerheid kunnen worden vastgesteld (art 2. van het Onteigeningsdecreet).

Hoofdstuk 2 werkt de nadere regels uit voor de manier waarop de machtiging aangevraagd en verleend wordt (art. 8 van het Onteigeningsdecreet).

Aangezien de machtigende instantie over volledige informatie dient te kunnen beschikken om een adequaat oordeel te kunnen vormen, werd een set van documenten opgesteld die bij het verzoek dienen gevoegd te worden. Binnen de decretaal vastgelegde termijnen, die bewust strak werden gehouden om snel en efficiënt te kunnen werken, wordt een procedure uitgewerkt die de machtiging kan behandelen.

Uitgangspunt bij de opmaak van het decreet blijft de solide voorbereiding en de opmaak van uitstekende bestuursdocumenten. De strakke termijnen kunnen gehandhaafd worden bij een efficiënt tijdsmanagement, wat toelaat om pas een openbaar onderzoek te starten als men er helemaal klaar voor is. Ook kan hierbij rekening gehouden met de vergaderagenda van de machtigende instantie.

De samenloop met ruimtelijkeplanningsprocedures die met een strakke timing gepaard gaat, is alleen dan zinvol, wanneer beide procedures door één en dezelfde rechtspersoon gevoerd worden en er vanuit de aard van het dossier een echte meerwaarde bestaat.

Een onteigenende instantie kan ook steeds oordelen dat in functie van de lopende onderhandelingen meer tijd nodig is (cfr. art. 29 laatste lid van het Onteigeningsdecreet).

Hoofdstuk 3 bepaalt nadere regels over de vorm en inhoud van de onderhandelingsplicht, de vorm en de inhoud van het schriftelijk aanbod en de vergoeding (art. 16 van het Onteigeningsdecreet). Telkens wordt een afdeling gewijd aan elk van de onderdelen.

Bij de onderhandelingsplicht is het van belang dat de onteigenende instantie kan aantonen dat er werkelijk onderhandeld werd en dat de onderhandeling ergens over ging of inhoudelijk zinvol was.

Er werd een regeling uitgewerkt voor het geval de te onteigenen eigenaar uitiem het voorgelegde proces verbaal niet wenst te ondertekenen. In dat geval volstaat het dat de onteigenende instantie een beveiligde zending heeft verstuurd.

De tweede afdeling behandelt het schriftelijk aanbod, dat vanuit het oogpunt van een mogelijk aansluitende gerechtelijke procedure, een specifieke plaats inneemt en in die zin verschilt van de onderhandelingsplicht aan zich.

Wanneer er een ondertekend proces-verbaal bestaat van de mondelinge toelichting van het schriftelijk aanbod, vervalt de noodzaak en dus de eis voor een bewijs tot onderhandelen (afdeling 1).

Paragraaf 5 van artikel 7 werd opgenomen, voor het geval de te onteigenen eigenaar uitiem het voorgelegde proces verbaal niet wenst te ondertekenen. In dat geval volstaat het dat de onteigenende instantie een beveiligde zending heeft verstuurd.

De derde afdeling handelt over de vergoeding in het kader van onderhandelingen met het oog op het minnelijk verwerven van het goed of zakelijk recht. In deze fase van onderhandeling spreken we nog niet van een onteigeningsvergoeding. Pas wanneer de gerechtelijke fase start, is er sprake van een schattingsverslag en een onteigeningsvergoeding. Beide zullen uiteraard gebaseerd zijn op de onderhandelingen, de vergoedingscomponenten en het schriftelijk aanbod.

Naast de vergoeding die direct gelieerd is aan het afstand doen van het goed of het recht, kan een deel van de vergoeding ook bestaan uit de berokkende stoornis. De vergoeding voor de gebruiker is indirect. Hij of zij zal dit van de eigenaar dienen te vorderen.

Hoofdstuk 4 bepaalt nadere regels over de aankondiging, de bekendmaking en de organisatie van het openbaar onderzoek (artikelen 17, 20 en 21 van het Onteigeningsdecreet). De eerste afdeling geeft aan dat, wanneer geopteerd wordt voor een samenlopende procedure, de in het kader van de ruimtelijkeplanningsprocedure geldende regeling van toepassing is (artikel 10).

Bij de aankondiging van het openbaar onderzoek (artikel 11) werd zoveel mogelijk gerefereerd naar de bestaande regelingen inzake openbaar onderzoek, zoals de VCRO, en daar waar mogelijk vereenvoudigd. Vanuit het werkveld werd gevraagd een zekere vorm van publicatie op papier te behouden omwille van het gelijkheidsbeginsel én om te bewijzen dat de overheid ter zake inspanningen voldoende heeft geleverd om mogelijk onvindbare eigenaars op te sporen. Dit is het geval voor de berichtgeving in lokale drukwerken in plaats van nationale kranten.

In de twee volgende afdelingen worden respectievelijk de aanplakking van een affiche (afdeling 2) en de publicatie op de website (afdeling 3) behandeld.

De modaliteiten voor aanplakking van een affiche werden eenvoudig omschreven, zonder al te zeer in detail te gaan. Naast de fysieke analoge aankondiging, worden de aankondigingen en de bijhorende documenten op de websites en op het digitaal uitwisselingsplatform voor onteigeningen gepubliceerd.

Hoofdstuk 5 gaat over het gestaafd verzoek tot zelfrealisatie (art. 27 van het Onteigeningsdecreet).

De inhoudelijke vereisten van het tweede of gestaafd onderzoek tot zelfrealisatie zijn drievoudig:

1° volle eigenaar zijn van het te onteigenen goed of beschikken over een zakelijk recht hierop indien dit zakelijk recht het voorwerp van de onteigening is, en dit door middel van een officiële akte;

2° over voldoende financiële en economische draagkracht beschikken om tot zelfrealisatie over te gaan;

3° de technische of beroepsbekwaamheid hebben om tot zelfrealisatie over te gaan;

Zowel het aantonen van de financiële en economische draagkracht als van de technische bekwaamheid zijn geïnspireerd door de relevante bepalingen uit de geldende regelgeving inzake overheidsopdrachten, met uitzondering van de optie van een bankgarantie. De keuze hiervoor is gebaseerd op drie centrale overwegingen:

- In geval van een daadwerkelijke onteigening en daarop volgende realisatie van het onteigeningsdoel zou de onteigenende instantie alsnog gebruik maken van de regelgeving inzake overheidsopdrachten voor het aantrekken van aannemers, leveranciers en dienstverleners;
- De regelgeving inzake overheidsopdrachten heeft zijn meerwaarde voor de overheid reeds bewezen bij de beoordeling van de financiële en economische draagkracht en technische bekwaamheid van de uitvoerders van overheidsopdrachten;
- De regelgeving inzake overheidsopdrachten voor de beoordeling van de financiële en economische draagkracht en technische bekwaamheid van de uitvoerders van overheidsopdrachten is reeds goed gekend bij de uitvoerders van overheidsopdrachten, zodat er voor hen weinig nieuwe nalevingskosten ontstaan.

In uitvoering van artikel 26 van het Onteigeningsdecreet bevat het besluit tenslotte vier mogelijkheden van zekerheidsstelling waaruit bij de opmaak van het zelfrealisatieconvenant

moet gekozen worden: een bankgarantie, een zakelijke zekerheidsstelling, een persoonlijke zekerheidsstelling of andere contractuele documenten, die gelijke waarborgen als de drie voorgaande bieden.

Er wordt een specifieke bepaling opgenomen waarbij de onteigenende instantie binnen de vijftien dagen na de indiening van het initieel verzoek tot zelfrealisatie moet aangeven welke concrete bewijzen inzake technische of beroepsbekwaamheid door de verzoeker moeten geleverd worden "*in functie van de aard, hoeveelheid belangrijkheid en doel van de zelfrealisatie*" (artikel 18). Dit geeft de onteigenende instantie de mogelijkheid om de juiste bewijsvereisten geval per geval te bepalen, uiteraard met voldoende motivering en in alle redelijkheid.

Hoofdstuk 6 stelt de oprichting van een digitaal uitwisselingsplatform voor onteigeningen voorop. Er wordt immers gekozen voor een digitale afhandeling van de onteigeningsprocedure. Op het specifiek digitaal uitwisselingsplatform voor onteigeningen kunnen niet alleen alle overheden binnen het Vlaams gewest terecht, maar kan de burger ook bv. zijn bezwaren indienen. Voor alle betrokkenen kan dit digitaal uitwisselingsplatform de papieren procedure vervangen.

Hoofdstuk 7 behandelt de bekendmaking van het definitief onteigeningsbesluit (art. 30 van het Onteigeningsdecreet).

Hoofdstuk 8 werkt de consignatie en deconsignatie van zowel de provisionele als definitieve vergoeding uit (art. 53 en art. 58 van het Onteigeningsdecreet).

Het uitvoeringsbesluit regelt de consignatie en deconsignatie in de Deposito- en Consignatiekas van enerzijds de provisionele vergoeding en anderzijds de eventuele bijkomende vergoeding die de onteigenende instantie zal moeten storten indien de definitieve vergoeding meer bedraagt dan de provisionele vergoeding.

Na de storting van de provisionele vergoeding moet de Deposito- en Consignatiekas een voor eensluidend verklaard afschrift van deze storting aan de onteigenende instantie bezorgen.

Vervolgens zal de onteigenende instantie dit afschrift, het vonnis (dat ze heeft laten overschrijven door de hypotheekbewaarder) en het door haar opgevraagde hypothecair getuigschrift overmaken aan de Deposito- en Consignatiekas.

De Deposito- en Consignatiekas zal hierna op aanvraag van de onteigende het bedrag vrijgeven op voorwaarde dat er geen hypothecaire inschrijving, beslag, verzet of andere bezwarende belemmeringen tegen de gestorte sommen bestaan.

Na de storting van de eventueel bijkomende vergoeding, worden dezelfde stappen doorlopen, met dat verschil dat het hypothecair getuigschrift dan niet meer moet worden voorgelegd.

De onteigende kan ervoor opteren de provisionele vergoeding niet op te vragen en te wachten op het vonnis over de definitieve vergoeding. Bij het opvragen van de eventueel bijkomende vergoeding, zal de onteigende dan wel nog het hypothecair getuigschrift moeten voorleggen.

Er wordt verder nog een sanctie voorzien voor het geval dat de onteigenende instantie nalaat de eventueel bijkomende vergoeding te storten. Deze sanctie bestaat uit de mogelijkheid

voor de onteigende om te eisen dat de onteigenende instantie het gebruik van het onteigende goed of zakelijk recht schorst. De onteigende kan zich hiervoor tot een gerechtsdeurwaarder richten die op basis van het vonnis kan uitvoeren. De reden dat er inzake de provisionele vergoeding geen sanctie wordt voorzien, is het feit dat de onteigenende instantie er zelf baat bij zal hebben om deze vergoeding tijdig te storten omdat de inbezitneming hieraan gekoppeld is.

Hoofdstuk 9 bevat de wijzigingsbepalingen.

In de respectievelijke afdelingen worden binnen de artikelen 28 t.e.m. 37 de volgende besluiten terminologisch aangepast aan het Vlaams Onteigeningsdecreet van 24 februari 2017:

- besluit van de Vlaamse Regering van 1 juli 1997 tot uitvoering van het decreet van 19 april 1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten
- besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007 tot reglementering van het sociale huurstelsel ter uitvoering van titel VII van de Vlaamse Wooncode
- besluit van de Vlaamse Regering van 5 juni 2009 tot vaststelling van de regels voor het verlenen van de voorafgaande vergunning voor sommige woonzorgvoorzieningen
- besluit van de Vlaamse Regering van 24 juli 2009 tot uitvoering van de onteigening ten algemene nutte, het recht van voorkoop, de aankoopplicht, de vergoedingsplicht en de afbakening van overstromingsgebieden van titel I van het decreet integraal waterbeleid van 18 juli 2003
- Financieringsbesluit van 21 december 2012
- besluit van de Vlaamse Regering van 16 mei 2014 houdende de rechtspleging voor sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges:
  - o in dit besluit wordt in artikel 4 en 54 een verwijzing naar het Onteigeningsdecreet opgenomen. In artikel 19 wordt toegevoegd dat er slechts een afschrift van het verzoekschrift aan de belanghebbenden bij de zaak moet worden betekend als de belanghebbenden kunnen worden bepaald *op basis van het verzoekschrift en de bijkomende overtuigingsstukken*. Het is immers op dat ogenblik in de procedure nog niet mogelijk om iedere belanghebbende in het administratief dossier te contacteren, aangezien dat dossier pas op een later tijdstip aan de RvVb wordt overgemaakt.
- besluit van de Vlaamse Regering van 25 juli 2014 tot bepaling van de bevoegdheden van de leden van de Vlaamse Regering

Hoofdstuk 10 bevat de slotbepalingen. Artikel 38 heft bestaande regelingen op, terwijl artikel 39 de datum van inwerkingtreding van het Vlaams Onteigeningsdecreet van 24 februari 2017 en van dit besluit vaststelt op 1 november 2017.

Gelet op de afhankelijkheid van de beschikbaarheid van het digitale platform, wordt hier de inwerkingtreding voor een aantal artikelen die specifiek van toepassing zijn op deze beschikbaarheid naar achter geschoven. De inwerkingtreding hiervan wordt gedelegeerd aan de Vlaamse minister, bevoegd voor het mobiliteitsbeleid, de openbare werken en het vervoer. De betrokken ministers worden -elk wat zijn of haar bevoegdheid betreft- belast met de uitvoering van dit besluit in artikel 40.

Er worden geen uitvoeringsmodaliteiten uitgewerkt voor de vorm en de inhoud van het onteigeningsbesluit (art. 14 van het Onteigeningsdecreet) aangezien het decreet zelf en de

bijhorende memorie van toelichting dit in extenso behandelen. Ze verschaffen voldoende duidelijkheid ter zake.

Ook voor de afdwingbare overname van het restant (art. 78 van het Onteigeningsdecreet) worden er geen verdere bepalingen uitgewerkt.

### **3. Weerslag van het voorontwerp op de Vlaamse begroting**

Het voorontwerp van decreet heeft geen weerslag op de begroting van de Vlaamse Gemeenschap, aangezien de uitgaven worden opgevangen binnen de voorziene kredieten.

Het advies van de Inspectie van Financiën 17/0221 werd verleend op 10 mei 2017.

Er wordt als volgt geantwoord op de punctuele vragen (3.1) van IF:

- 'authenticiteit van de inhoud' werd in het besluit toegevoegd aan artikel 1, tweede lid.
- In de nota aan de VR werd aan de bespreking van hoofdstuk 6 toegevoegd: 'Op het specifiek digitaal uitwisselingsplatform voor onteigeningen kunnen niet alleen alle overheden binnen het Vlaams gewest terecht, maar kan de burger ook bv. zijn bezwaren indienen. Voor alle betrokkenen kan dit digitaal uitwisselingsplatform de papieren procedure vervangen.'
- Vraag b) kan affirmatief beantwoord worden.
- Zoals aangegeven zijn het twee verschillende zaken: enerzijds het bewijs dat aan de onderhandelingsplicht werd voldaan (art. 6) en anderzijds het schriftelijk aanbod ivm een mogelijk aansluitende gerechtelijke procedure (art. 7). Artikel 7, §4 tweede lid geeft ook aan dat, indien er een ondertekend proces verbaal bestaat, dit een bewijs vormt van onderhandelingen en dus de bepaling van artikel 6, eerste lid, 1<sup>o</sup> niet van toepassing is.

De stand van zaken in verband met de uitbouw van het digitaal platform kan beknopt: een stuurgroep werd samengesteld en komt een eerste keer samen op 23 mei e.k. Op de agenda staan de verdere afspraken inzake financiering, de behoeftenanalyse (betrekken stakeholders), de functionele analyse en het al of niet uitbesteden. Voor DMOW, trekker in deze, gebeurt dit op de allocatie VIF MBU-3MFF2AA-WT. Er werden nog geen uitgaven besteed.

Begrotingsakkoord werd aangevraagd op 18 mei 2017.

### **4. Weerslag van het voorontwerp op de lokale besturen**

De provincies en de gemeenten beschikken reeds over een algemene onteigeningsbevoegdheid op grond van respectievelijk het provincie- en gemeentedecreet. Het voorliggende uitvoeringsbesluit stroomlijnt, samen met het Onteigeningsdecreet zelf, de procedures en modaliteiten van uitvoering en werkt een uniforme regeling uit voor onteigeningen binnen het Vlaams Gewest.

Als wetgevend instrument heeft het an sich geen bijkomende weerslag op de lokale besturen. De uitgewerkte regeling behoort o.m. tot de algemene informatieplicht ten aanzien van de inwoners.

## **5. Weerslag van het voorontwerp op het personeelsbestand en de personeelsbudgetten**

Het ontwerp van uitvoeringsbesluit heeft geen weerslag op het personeelsbestand of de personeelsbudgetten van de Vlaamse Gemeenschap, zodat het akkoord van de Vlaamse minister, bevoegd voor het algemeen beleid inzake personeel en organisatieontwikkeling, niet vereist is.

## **6. Kwaliteit van de regelgeving**

Het bijgaande ontwerp van uitvoeringsbesluit werd aangepast aan het wetgevingstechnisch en taalkundig advies nr. 2017/100 van 6 april 2017.

Dit besluit brengt geen bijkomende lasten of gedragsverplichtingen voor de burgers of rechtspersonen als eigenaar met zich mee. Het werkt immers het Onteigeningsdecreet verder uit in functie van de toepassing in de praktijk, en dit zowel op formeel (procedureel) als op materieel (inhoudelijk) vlak. Er is dus geen RIA vereist.

## **7. Voorstel van Beslissing**

De Vlaamse Regering beslist:

1° haar principiële goedkeuring te hechten aan het ontwerp van uitvoeringsbesluit tot uitvoering van het Vlaams Onteigeningsdecreet van 24 februari 2017;

2° de minister-president van de Vlaamse Regering:

2.1° te gelasten over voornoemd ontwerp het advies in te winnen van de Strategische Adviesraad Landbouw en Visserij, de Strategische Adviesraad Ruimtelijke Ordening – Onroerend Erfgoed, de Vlaamse Woonraad, de Mobiliteitsraad Vlaanderen, de Milieu- en Natuurraad en de Sociaal-Economische Raad Vlaanderen met het verzoek het advies mee te delen binnen een termijn van dertig kalenderdagen;

2.2° te machtigen te beoordelen of voornoemde adviezen aanleiding kunnen geven tot aanpassing van de heden door de Vlaamse Regering principieel goedgekeurde tekst;

2.3° te gelasten over voornoemd ontwerp het advies in te winnen van de Raad van State, met verzoek het advies mee te delen binnen een termijn van 30 dagen, met toepassing van artikel 84, § 1, eerste lid, 2°, van de gecoördineerde wetten op de Raad van State, op voorwaarde dat de adviezen van de in 2° vermelde adviesraden geen aanleiding geven tot wijziging van de door de Vlaamse Regering principieel goedgekeurde tekst.

Brussel, ...

De Minister-president van de Vlaamse Regering,  
Vlaams minister van Buitenlands Beleid en Onroerend Erfgoed

Geert BOURGEOIS

De Viceminister-president van de Vlaamse Regering,  
Vlaams minister van Begroting, Financiën & Energie

Bart TOMMELEIN

De Viceminister-president van de Vlaamse Regering,  
Vlaams minister van Binnenlands Bestuur, Inburgering, Wonen, Gelijke Kansen en  
armoedebestrijding

Liesbeth HOMANS

De Vlaams minister van Mobiliteit, Openbare Werken, Vlaamse Rand, Toerisme en  
Dierenwelzijn

Ben WEYTS

De Vlaams minister van Omgeving, Natuur en Landbouw

Joke SCHAUVLIEGE

Bijlagen: het principiële ontwerp van besluit tot uitvoering van het Vlaams  
Onteigeningsdecreet van 24 februari 2017