

HET VLAAMS ONTEIGENINGSDECREET

I. Inleiding

1. De behoefte aan een moderne onteigeningswetgeving

Tot voor de totstandkoming van het Vlaams onteigeningsdecreet – voluit het Vlaams decreet van 24 februari 2017 betreffende de onteigening voor het algemeen nut¹ - was de onteigeningswetgeving een amalgaam van diverse wetten, meer bepaald de onteigeningswetten van 17 april 1835², 27 mei 1870³ respectievelijk 26 juli 1962⁴.

In de rechtsleer waren er lang tal van klachten over deze stand van zaken. Stijn Verbist vat ze als volgt samen in zijn te verschijnen boek over het Vlaamse onteigeningsdecreet:

“het problematisch geworden toepassingsgebied van de Onteigeningswet Hoogdringende Omstandigheden⁵, de ongelijke procespositie van partijen in toepassing van die laatste wet⁶ en het merkwaardige statuut van de herzieningsprocedure⁷, ook in toepassing van die laatste wet), ook de grote diversiteit aan habilitatiebepalingen en specifieke (deel)regelingen inzake de administratieve onteigeningsprocedure werd in de praktijk als problematisch ervaren samen met de onduidelijkheid over de kwestie om bij toepassing van de Onteigeningswet Hoogdringende Omstandigheden (al dan niet) een openbaar onderzoek te moeten organiseren.”

Aan die lijst kan nog worden toegevoegd dat de overheid niet verplicht was om snel een onteigeningsprocedure in gang te zetten, zodat de eigenaar (als die al wist dat er een onteigeningsdreiging rustte op zijn eigendom) soms vele jaren in de onzekerheid leefde, zonder dat hij over middelen beschikte om de overheid te dwingen eindelijk te beslissen of de onteigening nu

¹ BS 25 april 2017

² Wet 17 april 1835 op de onteigening ten algemenen nutte, *Bulletin Officiel*, nr. XXV, 204, hierna de Gewone Onteigeningswet van 1835 genoemd.

³ Wet 27 mei 1870 houdende vereenvoudiging van de administratieve formaliteiten inzake onteigening ten algemenen nutte, BS 29 mei 1870, hierna de Administratieve Onteigeningswet genoemd.

⁴ Wet 26 juli 1962 betreffende de rechtspleging bij hoogdringende omstandigheden inzake onteigening ten algemenen nutte, BS 31 juli 1962, hierna de Onteigeningswet Hoogdringende Omstandigheden genoemd.

⁵ Meer dan 10 jaar na de strijd die door professor Opdebeek gestart was tegen de onrechtmatige toepassing van de Onteigeningswet Hoogdringende Omstandigheden (cf. I. OPDEBEECK, “Naar het einde van het misbruik van de onteigening 'bij hoogdringende noodzakelijkheid'?”, *RW* 1993-94, 49-50; I. OPDEBEECK, “De formele motivering van de dringende noodzakelijkheid bij onteigening”, *RW* 1994-95, 569-571) heeft de Raad van State zijn rechtspraak inzake het toepassingsgebied van deze wet aangepast en het standpunt dat deze wet de gewone onteigeningswet was geworden, verlaten. Voor een kritische noot over de toepassing van de Onteigeningswet Hoogdringende Omstandigheden zie bijvoorbeeld ook X, “Graag traag maar niet bij onteigeningen” (noot onder Vred. Dendermonde 26 maart 2013 en 16 april 2013), *TOO* 2014, afl. 4, 511-512; J. OPSOMMER, “Gezocht voor onmiddellijke inwerkingtreding: moderne onteigeningswetgeving”, *TOO* 2013, afl. 2, 268-269; M. KAISER, “La procédure ordinaire” in D. RENDERS (ed.), *L'expropriation pour cause d'utilité publique*, Brussel, Bruylant, 2013, 279 e.v., B. PÂQUES, *L'expropriation pour cause d'utilité publique*, Brussel, Larcier, 2001, 97 en P. OLIVIERS, “La procédure devant le Juge de Paix” in G. BENOIT, J. SAMBON en P. JADOUL (eds.), *L'expropriation pour cause d'utilité publique*, Brussel, la Charte, 1993, 161 e.v.

⁶ S. VERBIST, “Naar een nieuw Vlaams onteigeningsdecreet tegen de achtergrond van een paradigmawissel in de toepassing van het onteigeningsrecht in Vlaanderen”, *TBO* 2014, afl. 5, 229-234.

⁷ Zie hierover S. VERBIST, “Over de eigen aard van de herzieningsprocedure in de eigenaardige hoogdringende onteigeningsprocedure”, *TBO* 2006, afl. 2, 59-65 en S. VERBIST, “Herziening is geen beroep – Over de beperkingen van het herzieningsdebat op grond van artikel 16 Onteigeningswet Hoogdringende Omstandigheden”, *TBO* 2015, afl. 5, 249-252.

echt wel zou plaatsvinden of niet⁸, en dat de herzieningsprocedure – waardoor de herziening van de door de vrederechter toegekende definitieve vergoeding bij de rechtbank van eerste aanleg een procedure in eerste aanleg was, met mogelijkheid van beroep bij het hof van beroep en verder bij het Hof van Cassatie – soms alle partijen decennia lang in de onzekerheid liet over het ultieme bedrag van de vergoeding, met alle onaangename gevolgen van dien⁹.

Toch waren er niet alleen problemen. In de praktijk werd vooral de wet van 26 juli 1962 toegepast, weliswaar voornamelijk omdat die erg comfortabel was voor de overheid (minimale administratieve fase, snelle gerechtelijke fase, snelle inbezitneming van de onteigende goederen), maar die wet had ook zijn voordelen voor de eigenaar (bij gebrek aan akkoord volgde doorgaans een snelle gerechtelijke procedure, met een snelle vergoeding).

Hoe dan ook, een aanpassing van de wetgeving was nodig, en dat is wat het decreet van 24 februari 2017 beoogt te doen.

De hiernavolgende eerder summiere bespreking is beperkt tot de volgende onderwerpen: de bevoegdheid van de gewesten; de voornaamste doelstellingen van het decreet; de bestuurlijke fase; de gerechtelijke fase; de saneringskosten; het recht van wederoverdracht.

II De bevoegdheidsvraag: de omvang van de bevoegdheid van de Gewesten

2. De relevante bepalingen van de Bijzondere wet tot hervorming der instellingen

Zonder de zesde staatshervorming zou het Vlaamse Gewest niet bevoegd zijn geweest om dit decreet over de onteigening uit te vaardigen.

Artikel 6quater van de Bijzondere wet van 8 augustus 1980 tot hervorming der instellingen, ingevoegd door de Bijzondere wet van 6 januari 2014 met betrekking tot de zesde staatshervorming¹⁰ omschrijft die bevoegdheid als volgt:

“De gewesten bepalen de gerechtelijke procedure die specifiek van toepassing is in geval van onteigening ten algemene nutte van een goed in het betreffend gewest gelegen, met inachtneming van een billijke en voorafgaande schadeloosstelling zoals bepaald in artikel 16 van de Grondwet, met uitzondering van de federale bevoegdheid voor het bepalen van de gevallen waarin en de modaliteiten, met inbegrip van de gerechtelijke procedure, volgens dewelke tot onteigening ten algemene nutte kan worden overgegaan door de federale overheid en de rechtspersonen die door of krachtens de wet gemachtigd werden om tot onteigeningen ten algemene nutte over te gaan.”

Voor de goede orde dient ook artikel 79 van de Bijzondere wet te worden geciteerd:

“§ 1. Onverminderd § 2, kunnen de Regeringen overgaan tot onteigeningen ten algemene nutte in de gevallen en volgens de modaliteiten bepaald bij decreet, met inachtneming van de bij het decreet bedoeld in artikel 6quater vastgestelde gerechtelijke procedures en van het principe van de billijke en voorafgaande schadeloosstelling bepaald bij artikel 16 van de Grondwet.

§ 2. De Vlaamse Regering en de Franse Gemeenschapsregering kunnen, ieder wat haar betreft en enkel inzake de culturele aangelegenheden, in het tweetalig gebied Brussel-Hoofdstad overgaan tot onteigeningen ten algemene nutte in de gevallen en volgens de modaliteiten bepaald bij de wet en

⁸ Een zeldzame uitzondering is de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. Artikel 2.4.8. bepaalt dat wanneer binnen een termijn van vijf jaar, te rekenen vanaf de goedkeuring van het onteigeningsplan, de onteigeningsprocedure niet is begonnen, kan de eigenaar per aangetekende brief de onteigenende instantie verzoeken van de onteigening van zijn goed af te zien. De onteigenende instantie brengt de eigenaar per aangetekende brief binnen zes maanden, te rekenen vanaf de ontvangst van het verzoek, op de hoogte van haar beslissing. Doet ze dat niet, dan vervalt het onteigeningsplan van rechtswege voor het deel dat betrekking heeft op de goederen van de eigenaar die het verzoek heeft ingediend.

⁹ Voor de eigenaar, die soms hoge bedragen van de door de lagere rechter toegekende vergoedingen moest terugbetalen, met bovenop een weliswaar beperkte interest, maar ook voor de overheid, voor wie de onzekerheid budgettair uitermate vervelend was, maar ook voor moeilijkheden zorgde bijvoorbeeld bij het bepalen van de verkoopprijs van industriegronden die zij vooraf onteigend had.

¹⁰ BS 31 januari 2014

met inachtneming van de gerechtelijke procedures bepaald door de overeenkomstig de bijzondere wet van 12 januari 1989 met betrekking tot de Brusselse instellingen bevoegde wetgever.

§ 3. De overeenkomsten inzake afstand in der minne, de kwijtingen en andere handelingen in verband met het verkrijgen van onroerende goederen, kunnen zonder kosten worden gesloten door toedoen van het lid van de (Regering) dat daartoe gemachtigd werd.”

3. Voor de federale overheid en de federale publieke rechtspersonen gelden nog steeds de federale onteigeningswetten.

Het zou verkeerd zijn uit deze bepalingen af te leiden dat het Vlaams Gewest alleen bevoegd is voor alle onteigeningen op het grondgebied van het Vlaams Gewest. Als de federale overheid wenst te onteigenen maakt zij gewoon toepassing van de bestaande onteigeningswetten. Van Praet en Peeters lichten dit als volgt toe:

“De bijzondere wetgever was van oordeel dat de administratieve belasting voor de federale overheid te hoog zou zijn indien zij aan drie onteigeningsprocedures onderworpen zou worden in functie van de ligging van het onteigende goed. Het nadeel is wel dat de federale en gewestelijke regels naast elkaar blijven bestaan.”¹¹

Dat betekent dus dat, wanneer de federale overheid, of een federale publieke rechtspersoon (Infrabel bijvoorbeeld) wenst te onteigenen, de bestaande federale onteigeningswetten onverkort van toepassing blijven. Hoewel dit voorbehoud nergens vermeld wordt in het decreet, en artikel 122 van het decreet de drie bestaande federale onteigeningswetten opheft, kan er geen twijfel over zijn dat deze wetten op het grondgebied van het Vlaams Gewest van toepassing blijven, telkens wanneer de federale overheid of een federale publieke rechtspersoon wenst te onteigenen.

Een interessante vraag is, of de federale onteigeningswetten ook (deels) gelden wanneer gemeenten en provincies wensen te onteigenen. Provincies en gemeenten vervullen niet alleen taken van gewestelijke aard, maar ook van federale aard, zoals de handhaving van de openbare orde. Men kan zich de vraag stellen of provincies en gemeenten dan ook de federale onteigeningswetten moeten volgen wanneer de voorgenomen onteigening kadert in een federale bevoegdheid. De vraag kan op voorzichtige wijze negatief beantwoord worden: de uitoefening van de federale bevoegdheid is vooral een substantiële bevoegdheid, het logistieke en materiële kader waarbinnen die bevoegdheid wordt uitgeoefend lijkt niet enige impact te hebben op de uitoefening zelf. Er kan gesteld worden dat de provincies en gemeenten in hoofdzaak een gewestelijke instellingen zijn, die accessoir ook nog wat federale bevoegdheden uitoefenen.

4. De beperkende werking van het evenredigheidsbeginsel

Van Praet en Peeters wijzen erop dat bij het uitwerken van de gerechtelijke procedures de gewestelijke wetgever het evenredigheidsbeginsel in acht moet nemen, gelet op de federale bevoegdheid inzake de organisatie van de gerechtelijke procedure. Het beginsel zou geschonden worden als de gewesten bepalingen zouden aannemen met betrekking tot de gerechtelijke procedure die de taak van de (vrede)rechter dermate zouden bemoeilijken dat hij zijn andere bevoegdheden niet optimaal kan uitoefenen. De gewestelijke maatregelen mogen maar een marginale weerslag hebben op de wijze waarop de (vrede)rechter zijn werk organiseert. Met dat beginsel zou in strijd zijn een gewestelijke bepaling dat de vrederechter “met voorrang boven alle andere zaken” uitspraak moet doen over onteigeningsbetwistingen.¹²

¹¹ J.Van Praet en Y.Peeters, Naar een volwaardig Vlaams onteigeningsrecht na de zesde staatshervorming. Een aantal staatsrechtelijke krijtlijnen, in: *Onteigenen in Vlaanderen na de zesde staatshervorming*, R.Palmans en J.Toury (eds.), Antwerpen, Intersentia, 2015, p.13, en verwijzingen in voetnoot 42

¹² Van Praet en Y.Peeters, Naar een volwaardig Vlaams onteigeningsrecht na de zesde staatshervorming. Een aantal staatsrechtelijke krijtlijnen, in: *Onteigenen in Vlaanderen na de zesde staatshervorming*, R.Palmans en J.Toury (eds.), Antwerpen, Intersentia, 2015, p.14

Op het eerste gezicht schijnt het decreet, op het vlak van de gerechtelijke procedure, geen maatregelen te bevatten die de toets van het evenredigheidsbeginsel niet doorstaan.

5. Kan de gewestelijke wetgever de onteigeningscontentieux integraal aan gewestelijke rechtscollages toekennen?

Artikel 43 van het decreet bepaalt dat definitieve onteigeningsbesluiten aangevochten kunnen worden bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen, en wel bij een gespecialiseerde onteigeningskamer (zie de artikels 118 – 120 van het decreet). Die bevoegdheid berust thans bij de Raad van State, een federaal bestuursrechtscollage.

Tegen die overdracht van bevoegdheid heeft de Afdeling Wetgeving van de Raad van State in zijn advies geen bezwaar gezien:

“De organisatie van de rechtsbescherming inzake onteigening omvat niet enkel de voormelde gerechtelijke fase, waarin de gewone rechtbanken op initiatief van de onteigenende instantie de rechtmatigheid van het definitieve onteigeningsbesluit en van de provisionele en definitieve onteigeningsvergoeding beoordelen als een onderdeel van de onteigeningsprocedure, alsook overgaan tot de beoordeling van eventuele aanspraken van de onteigende op de gedwongen aankoop van het restant of van zijn recht op wederoverdracht. Zoals de rechtsbescherming inzake onteigening is geconcipieerd in de ontworpen regeling, houdt ze ook in dat wordt voorzien in de mogelijkheid om de rechtmatigheid van een definitief onteigeningsbesluit te laten toetsen in het kader van een objectief beroep bij een Vlaams bestuursrechtscollage, namelijk de Raad voor Vergunningsbetwistingen. De verhouding van dit beroep tot de gerechtelijke fase wordt niet geregeld in het ontwerp en nauwelijks besproken in de memorie van toelichting. De gemachtigde verklaarde dienaangaande het volgende: “Het is (...) de bedoeling dat de Raad voor Vergunningsbetwistingen de huidige rol van de Raad van State m.b.t. onteigeningen zal overnemen. De verhouding tot de rechtelijke macht is dan ook dezelfde als die van de Raad van State (afdeling bestuursrechtspraak). Zoals in de [memorie van toelichting] wordt vermeld zal zodra in een dossier de vrederechter wordt gevat, de Raad voor Vergunningsbetwistingen zich onbevoegd verklaren, gelet op de exclusieve bevoegdheid van de gewone burger voor geschillen omtrent burgerlijke rechten (artikel 144 van de Grondwet). Aangezien dit voortvloeit uit de Grondwet, is het niet nodig dit nogmaals expliciet in het decreet op te nemen.” In het licht van deze verklaring kan worden aangenomen dat, naar analogie van de huidige situatie voor beroepen ingesteld bij de afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State, het beroep bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen in elk geval kan worden ingesteld door elke eigenaar of houder van een zakelijk of persoonlijk recht op het onroerend goed dat het voorwerp is van de onteigening. Gelet op het residuaire karakter van deze rechtsbescherming ten aanzien van de gerechtelijke fase van de onteigeningsprocedure kan eveneens worden aangenomen dat de bevoegdheid van de Raad voor Vergunningsbetwistingen, althans voor beroepen ingesteld door deze personen, verdwijnt van zodra de zaak aanhangig is gemaakt bij de vrederechter. Voorts kan worden aangenomen dat ook andere personen die geen houder te zijn van enig voormeld recht en die toch doen blijken van een belang bij de wettigheidstoetsing door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, een dergelijk beroep kunnen instellen, ongeacht of de zaak aanhangig is gemaakt bij de vrederechter, aangezien zij geen partij zijn bij die laatste zaak.

.....

De vraag rijst dan ook of, rekening houdend met die precedentes, voor de ontworpen nieuwe bevoegdheidsuitbreiding van de Raad voor Vergunningsbetwistingen is voldaan aan de voorwaarden voor de toepasselijkheid van artikel 10 van de bijzondere wet van 8 augustus 1980. In de memorie van toelichting wordt dit op omstandige wijze beargumenteerd. Zonder die argumenten in dit advies over te nemen, kan de Raad van State zich er in grote lijnen bij aansluiten. Wat betreft het vereiste van noodzakelijkheid kan worden vastgesteld dat geschillen over de objectieve rechtmatigheid van definitieve onteigeningsbesluiten een bepaalde eigenheid bezitten, onder meer gelet op de weerslag van dergelijke besluiten op het eigendomsrecht. Die eigenheid kan verantwoorden dat de beslechting van dergelijke geschillen wordt opgedragen aan een gespecialiseerde rechtsprekende instantie. Daar komt bij dat de onteigening als beleidsinstrument bij uitstek ingepast kan worden in het omgevingsrecht, aangezien het bijdraagt tot de realisatie van beleidsdoelstellingen inzake ruimtelijke

ordering en stedenbouw. De decreetgever vermag de bevoegdheidsuitbreiding van de Raad voor Vergunningsbetwistingen noodzakelijk te achten om die legitieme doelstelling te bereiken. Wat betreft de voorwaarde dat de te betreden federale bevoegdheid zich leent tot een gedifferentieerde regeling, heeft het Grondwettelijk Hof in arrest nr. 8/2011 reeds gewezen op de uitzonderingen die ook op het federale niveau bestaan op de algemene bevoegdheid van de afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Die overweging geldt ook in dit geval. Wat betreft de voorwaarde van de marginale weerslag op de federale bevoegdheid inzake de inrichting van administratieve rechtscolleges, blijkt de uitbreiding van de bevoegdheid van de Raad voor Vergunningsbetwistingen te voldoen aan de door het Grondwettelijk Hof in arrest nr. 8/2011 toegepaste beoordelingselementen, aangezien enkel geschillen met betrekking tot individuele bestuursbeslissingen worden toevertrouwd aan de Raad voor Vergunningsbetwistingen en de afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State voor die geschillen bevoegd blijft als cassatierechter.”¹³

Maar zou het Vlaams Gewest ook de eigenlijke contentieux, de onteigening zelf en het bepalen van de “billijke en voorafgaande schadeloosstelling”, aan eigen bestuursrechtelijke colleges mogen toevertrouwen?

Van Praet en Peeters merken op dat artikel 144 van de Grondwet, dat bepaalt dat behoudens de bij de wet bepaalde uitzonderingen geschillen over burgerlijke rechten tot de bevoegdheid van de rechterlijke macht behoren, een bevoegdheidsverdeling regelt tussen de *rechterlijke macht* en de *bestuursrechtscolleges*, maar niet tussen de federale staat en de gewesten en de gemeenschappen. Derhalve, in de mate dat de federale wetgever geschillen over burgerlijke rechten zou kunnen toevertrouwen aan bestuursrechtscolleges, zou de gewestelijke wetgever dat ook kunnen doen, vanzelfsprekend als dat verantwoord kan worden op grond van de *impliciete bevoegdheden* waarvan sprake in artikel 10 BWHI.¹⁴

Het is allesbehalve evident dat het toevertrouwen van betwistingen over de onteigening zelf en het bepalen van de schadeloosstelling aan gewestelijke bestuursrechtscolleges kunnen worden toevertrouwd in het kader van de huidige bevoegdheidsverdeling – een dergelijke inbreuk op de federale bevoegdheid is niet marginaal, temeer omdat bij onteigening door de federale overheid en federale publieke rechtspersonen de huidige regeling van de federale onteigeningswetten sowieso behouden blijven, wat tot ongelijke behandeling tussen onteigenden zou kunnen leiden – het is ook niet wenselijk. Niet iedereen zal tevreden zijn over de uitspraken die vrederechters doen in onteigeningszaken – het is zelden het geval dat alle partijen bij een geschil tevreden zijn over de uitspraak van een rechter – maar niemand pleit ervoor een ander rechtscollege bevoegd temaken. De vrederechter is de nabijheidsrechter, die zijn of haar kanton goed kent, soepel kan inspelen op vragen van partijen, zonder problemen een (in mijn ogen onmisbaar) plaatsbezoek kan organiseren, en met kennis van zaken uitspraak doet. Het zou in hoge mate onwenselijk zijn een gewestelijk bestuursrechtscollege daarmee te belasten, of men zou in elk kanton een dergelijk rechtscollege moeten oprichten, wat noch inhoudelijk, noch budgettair verantwoord kan worden. Het zou dan een gecentraliseerd bestuursrechtscollege zijn, min of meer ver verwijderd van de onteigende, en niet gewoon om een plaatsbezoek te organiseren¹⁵.

Tot slot moet worden genoteerd dat de Raad van State in zijn advies opmerkt “*dat ook andere personen die geen houder te zijn van enig voormeld recht en die toch doen blijken van een belang bij de wettigheidsstoetsing door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, een dergelijk beroep [bedoeld is*

¹³ *Parl.St.* VI.R. 2016-17, nr.991, stuk 1, 265-268

¹⁴ Van Praet en Y.Peeters, Naar een volwaardig Vlaams onteigeningsrecht na de zesde staatshervorming. Een aantal staatsrechtelijke krijtlijnen, in: *Onteigenen in Vlaanderen na de zesde staatshervorming*, R.Palmans en J.Toury (eds.), Antwerpen, Intersentia, 2015, p.16-17

¹⁵ Er zijn de auteur geen statistieken bekend, maar het lijkt niet overdreven te stellen dat de Raad van State sinds zijn oprichting (wet van 24 december 1946) geen vijf plaatsbezoeken heeft bevolen.

een beroep bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen] kunnen instellen, ongeacht of de zaak aanhangig is gemaakt bij de vrederechter, aangezien zij geen partij zijn bij die laatste zaak.”

Op die voor de interpretatie van het decreet belangrijke opmerking wordt hierna teruggekomen.

II. De doelstellingen van het decreet

6. Een unieke onteigeningsprocedure

In de inleiding werd al vermeld dat er verschillende onteigeningsprocedures zijn, al wordt in de praktijk vooral de wet van 26 juli 1962 toegepast. Maar dat betekent niet dat er geen andere procedures bestaan, die soms worden toegepast, al is het maar omdat de overheid er niet in slaagt aan te tonen dat de onteigening “dringend noodzakelijk” is, voorwaarde voor de toepassing van de wet van 26 juli 1962.

Dat heeft als gevolg dat er ook maar een gerechtelijke procedure is. In de bestaande wetgeving is dat anders: bij toepassing van de wet van 26 juli 1962 is de vrederechter bevoegd, bij toepassing van de wet van 17 april 1835 is het de rechtbank van eerste aanleg die bevoegd is.

Het decreet maakt komaf met die diversiteit, en stelt een unieke procedure in.

7. Gelijke rechten voor alle partijen

In de bestaande procedures, met name die van de wet van 26 juli 1962, staan de partijen niet op gelijke voet. In de bestuurlijke fase zijn de rechten van de eigenaar uiterst beperkt, in de gerechtelijke fase heeft hij geen mogelijkheid om beroep in te stellen tegen het vonnis van de vrederechter waarbij de onteigening wettelijk bevonden wordt, terwijl de overheid wel in beroep kan komen als de vrederechter de onteigening wegens onwettelijkheid afwijst. In het kader van de procedure tot herziening van de onteigeningsvergoeding kan de eigenaar weliswaar nog de wettelijkheid van de onteigening ter discussie stellen, maar zelfs als hij erin slaagt de rechtbank, of in beroep het hof van beroep, te overtuigen van zijn gelijk, zal dat bijna nooit tot een teruggave van het onteigende goed leiden, omdat dit in de meeste gevallen al door de overheid in bezit zal zijn genomen, en er werken zijn uitgevoerd; de eigenaar zal genoeg moeten nemen met een naar billijkheid geraamde bijkomende schadevergoeding.

Het decreet stelt de partijen op gelijke voet. Ook de eigenaar kan het vonnis waarbij de vrederechter de onteigening als wettelijk beoordeelt, aanvechten bij de rechtbank van eerste aanleg.

8. Verplicht openbaar onderzoek

Er is in alle gevallen een openbaar onderzoek vereist, en de organisatie daarvan is vrij uitvoerig geregeld. Er is evenwel met dat openbaar onderzoek toch iets merkwaardig aan de hand, dat wordt later nog toegelicht.

9. Zelfrealisatie

Het decreet regelt ook uitvoerig de mogelijkheid dat de eigenaar zelf de doelstelling realiseert waarvoor de onteigening gebeurt, zodat de onteigening overbodig wordt. Deze aangelegenheid is belangrijk, omdat er de laatste jaren een toenemende belangstelling is voor zelfrealisatie: als de eigenaar(s) zelf de doelstelling realiseren, strijken ze ook de meerwaarde op die daaraan verbonden is.

10. Versterking van de autonomie van de gemeenten en provincies

Een opvallend aspect van het decreet is de aanzienlijke versterking van de autonomie van de gemeenten en provincies.

Voortaan hebben ze geen machtiging van de toezichthoudende overheid (de Vlaams regering) nodig om te mogen onteigenen. Meer nog, zij treden op als machtigende overheid ten aanzien van lokale besturen.

Keerzijde van de medaille is, dat zij dus ook zelf ervoor moeten zorgen dat de onteigeningsprocedure correct verloopt. Dat zal met name in de bestuurlijke fase niet evident zijn, omdat die in de nieuwe procedure vrij grondig is uitgewerkt, zodat het risico op fouten niet gering is.

7. Afzonderlijke onteigening van zakelijke rechten

In tegenstelling tot de bestaande wetgeving maakt het decreet het mogelijk om niet de hele eigendom, maar ook afzonderlijke zakelijke rechten, te onteigenen.¹⁶ Dat kan nuttig zijn, wanneer de overheid door minnelijke aankoop of op grond van een andere titel onroerende goederen verworven heeft waarop zakelijke rechten gevestigd zijn. Thans kan zij die niet onteigenen, met toepassing van het decreet zal dat wel kunnen .

III. De bestuurlijke fase (artikelen 10 – 44)

11. Het voorlopige onteigeningsbesluit

Het voorlopig onteigeningsbesluit bevat een aantal elementen (omschreven in artikel 10 §1) en twee bijlagen (waarvan de inhoud omschreven is in de artikelen 10 §2 en 11). Ontbreekt een van die elementen, dan is het voorlopig onteigeningsbesluit nietig, zo blijkt uit de aanhef van beide paragrafen van artikel 10.

Het onteigeningsbesluit moet volgens artikel 10 de volgende elementen bevatten:

- 1° de omschrijving van de te onteigenen onroerende goederen of de te onteigenen zakelijke rechten;*
- 2° de vermelding van de onteigenende instantie;*
- 3° de rechtsgrond voor de onteigening;*
- 4° de omschrijving van het onteigeningsdoel van algemeen nut;*
- 5° de omschrijving en de motivering van de onteigeningsnoodzaak.”*

En het moet de volgende bijlagen bevatten:

- 1° een onteigeningsplan conform artikel 11;*
- 2° een projectnota conform artikel 12.”*

Artikel 11 geeft aan hoe het onteigeningsplan eruit moet zien:

- 1° de omtrek van de te onteigenen onroerende goederen, afzonderlijk of samengevoegd;*
 - 2° de kadastrale vermelding van de sectie, de nummers, de grootte en de aard van de percelen en de onroerende goederen;*
 - 3° de naam van de eigenaars volgens kadastrale of andere voor de onteigenende instantie beschikbare gegevens;*
 - 4° de onteigenende instantie per perceel en onroerend goed dat onteigend wordt.*
- § 2. In geval met toepassing van artikel 4 een zakelijk recht afzonderlijk wordt onteigend, bevat het onteigeningsplan bijkomend de volgende elementen:*
- 1° de oplijsting van de te onteigenen zakelijke rechten per perceel;*
 - 2° de kadastrale vermelding van de sectie en de nummers van de onroerende goederen waarop het zakelijk recht rust;*
 - 3° de naam van de houders van de zakelijke rechten, in zoverre gekend;*
 - 4° de onteigenende instantie per zakelijk recht dat onteigend wordt;*
 - 5° de intekening van de zakelijke rechten op het onteigeningsplan.”*

De projectnota bevat “minstens” de volgende elementen (artikel 12):

- 1° een projectplan, met een beschrijving van het project en van de daarbij te realiseren werken;*
- 2° in voorkomend geval, de realisatietermijnen voor de uitvoering van de werken, voor zover ze bepaalbaar zijn;*
- 3° in voorkomend geval, de realisatievoorwaarden voor de werken;*
- 4° in voorkomend geval, de beheersmodaliteiten van het openbaar domein.”*

¹⁶ Bij onteigening onder de huidige procedures heeft de onteigening tot gevolg dat ook daarop rustende zakelijke rechten aan de overheid vervallen, maar de overheid kan die rechten niet afzonderlijk onteigenen.

Bovenop deze al deze elementen mogen de onteigenende overheden nog andere gegevens opnemen in het besluit of de bijlagen, en bovendien kan ook de Vlaamse regering volgens artikel 14 nadere regels bepalen voor de vorm en de inhoud van het voorlopige onteigeningsbesluit en de bijlagen.

De decreetgever heeft een wel erg drastische sanctie gesteld op het ontbreken van een van de elementen van het voorlopig onteigeningsbesluit en de projectnota, namelijk de nietigheid ervan.

Dat is een zware sanctie, omdat evident een onteigeningsprocedure die op een nietige manier is aangevangen, omwille van die nietigheid zelf ook nietig zal zijn.

Het was daarom aangewezen dat de decreetgever toch wat meer aandacht aan die aangelegenheid had gegeven. Volgende vragen blijven onbeantwoord:

-treedt de nietigheid alleen maar in wanneer een element in zijn geheel ontbreekt, of ook wanneer het wel is opgenomen, maar inhoudelijk tekorten vertoont (bijvoorbeeld eigenaars zijn niet vermeld of verkeerd vermeld)

-wie kan de nietigheid inroepen? Zoals hierna zal uiteengezet worden, zijn alleen de eigenaars en houders van rechten op de te onteigenen goederen gerechtigd om een bezwaar in te dienen tijdens het openbaar onderzoek. Moet daaruit afgeleid worden dat derden geen recht hebben om de nietigheid in te roepen?

-strekt de nietigheid zich ook uit tot elementen die in het besluit van de regering genomen op grond van artikel 14 zijn opgesomd?

-kan de nietigheid gedekt worden door de ontbrekende elementen later toe te voegen?

Dit zijn vragen die de decreetgever best zelf beantwoordt. Los daarvan lijkt de voorgeschreven sanctie overdreven. De klassieke bestuursrechtelijke opvatting dat een verzuim alleen dan tot nietigheid aanleiding geeft wanneer ze iemands rechten schendt, of de overheid daardoor met onvoldoende kennis van de zaak een besluit neemt, kan allicht volstaan.

12. De onderhandeling (artikelen 15 en 16)

In tegenstelling tot de wet van 26 juli 1962, waar de onderhandelingsplicht van de overheid in het uiterst summier geregeld is – de overheid moet alleen een aanbod doen, en dat dan nog maar omdat de vrederechter zich daarop baseert bij het toekennen van de voorlopige vergoeding – bevat het decreet een specifieke regeling van de onderhandelingen in de bestuurlijke fase.

Artikel 15 bepaalt dat de overheid een “aantoonbare” poging moet ondernemen om het te onteigenen goed of zakelijk recht in der minne te verwerven.

Artikel 16 preciseert dit als volgt:

“De onteigenende instantie doet in het kader van de onderhandeling een schriftelijk aanbod aan wie zij wenst te onteigenen. Dit aanbod is objectief, gemotiveerd en gebaseerd op de gevoerde onderhandelingen als daartoe bereidheid is betoond. De onteigenende instantie brengt wie zij wenst te onteigenen per beveiligde zending¹⁷ op de hoogte van haar aanbod, minstens vier weken voor de betekening van de dagvaarding bij de vrederechter, zoals omschreven in artikel 46.

De Vlaamse Regering kan nadere modaliteiten bepalen over de vorm en de inhoud van de onderhandelingsplicht en over de vorm en de inhoud van het schriftelijk aanbod.”

13. Het openbaar onderzoek (artikelen 17 tot 23)

De overheid die onteigent – dus niet steeds de gemeente – organiseert een openbaar onderzoek dat dertig dagen duurt (artikel 19), waarbij “minstens” volgende elementen worden bekendgemaakt (artikel 17):

*“1° de plaats waar het te onteigenen onroerend goed of zakelijk recht gelegen is;
2° waar het voorlopige onteigeningsbesluit ter inzage ligt;*

¹⁷ “beveiligde zending” wordt in artikel 2, 1° gedefinieerd als een (1) aangetekende brief, (2) afgifte tegen ontvangstbewijs, of (3) elke andere door de Vlaamse regering toegelaten betekeningwijze waarbij de datum van kennisgeving met zekerheid kan worden vastgesteld

3° de begin- en einddatum van het openbaar onderzoek;

4° het adres waarop de standpunten, opmerkingen en bezwaren dienen toe te komen of kunnen worden afgegeven, conform artikel 21.”

Het voorlopig onteigeningsbesluit (met de bijlagen, al worden die niet expliciet vermeld) ligt in ieder geval ter inzage op het gemeentehuis én wordt “beschikbaar” gesteld op de website van de onteigenende instantie en van de gemeente (artikel 20).

Daarenboven, “minstens zeven dagen voor de aanvang van het openbaar onderzoek brengt de onteigenende instantie de eigenaars van de onroerende goederen en, wanneer wordt onteigend met toepassing van artikel 4, de houders van zakelijke rechten waarop het voorlopige onteigeningsbesluit betrekking heeft, met een beveiligde zending op de hoogte van het openbaar onderzoek, met vermelding van de elementen, opgenomen in artikel 17.

Zodra de eigenaar van een te onteigenen onroerend goed of een houder van een met toepassing van artikel 4 te onteigenen zakelijk recht op de hoogte is gebracht, licht die de houders van een persoonlijk of zakelijk recht op de te onteigenen percelen of onroerende goederen in over het openbaar onderzoek.” (artikel 18).

Artikel 21 bepaalt dat de eigenaars en houders van zakelijke en persoonlijke rechten op het of de te onteigenen goederen tot uiterlijk de laatste dag van het openbaar onderzoek hun standpunten, opmerkingen en bezwaren kunnen indienen, en bepaalt de wijze waarop ze van dat recht kunnen gebruik maken, namelijk via een beveiligde zending aan de onteigenende instantie of aan de gemeente, die het bezwaar dan binnen vier werkdagen overmaakt aan de onteigenende instantie.

Als die bepaling zo begrepen moet worden dat andere personen niet het recht hebben om bezwaren of opmerkingen in te dienen, of minstens dat de onteigenende instantie daarmee geen rekening moet houden, roept dat vragen op.

Dat schijnt nochtans de bedoeling van die bepaling te zijn.

In de memorie van toelichting wordt het volgende gesteld:

‘De eigenaars van het te onteigenen goed en de houders van zakelijke rechten en van persoonlijke rechten op het te onteigenen goed kunnen via beveiligde zending zowel bij de onteigenende instantie als bij de gemeente waarin het onroerend goed gelegen is, hun standpunten, bezwaren en opmerkingen formuleren. Omwille van nabijheid en laagdrempeligheid ligt het voor de hand dat dit bij de gemeente in de praktijk vooral via ontvangstbewijs door afgifte zal gebeuren.

Het is niet de bedoeling dat derden (zowel natuurlijke personen als rechtspersonen) die geen persoonlijke of zakelijke rechten kunnen laten gelden op het te onteigenen goed, enig bezwaar kunnen indienen inzake de onteigening aangezien zij niet betrokken zijn bij de gedwongen eigendomsoverdracht en dus geen enkel rechtstreeks belang hebben. Deze derden, zoals bvb. naaste burens, buurtbewoners en belangenorganisaties kunnen in voorkomend geval hun bezwaren over het te realiseren project laten gelden in een openbaar onderzoek inzake het te realiseren project.¹⁸(vetjes toegevoegd)

De beperking tot houders van zakelijke en persoonlijke rechten op te onteigenen goederen is niet evident.

Als er een openbaar onderzoek georganiseerd wordt kan de overheid uiteraard niet beletten dat wie dan ook een bezwaar of opmerking indient. Maar als de beperkende interpretatie die uit de toelichting blijkt, gevolgd wordt, dan zou de overheid bij het onderzoeken van de opmerkingen en bezwaren van personen die geen zakelijk of persoonlijk recht kunnen laten gelden op de te onteigenen goederen, eenvoudigweg kunnen volstaan met het antwoord dat met die opmerkingen en bezwaren geen rekening moet worden gehouden, en dat zij die maar te berde moeten brengen

¹⁸ Parl.St. VI.R. 2016-17, nr.991, stuk 1, 49

wanneer het project dat op de te onteigenen gronden zal worden gerealiseerd het voorwerp van een vergunningsprocedure zal uitmaken.

Hoewel niet geheel onlogisch, laat die redenering toch enigszins perplex. Een openbaar onderzoek is er per definitie op gericht om iedereen die er kennis van krijgt de mogelijkheid te geven zijn bezwaren en opmerkingen kenbaar te maken. En als dat niet de bedoeling is, dan vraagt men zich af waarom er überhaupt een openbaar onderzoek georganiseerd wordt. Artikel 18 van het decreet bepaalt immers dat de houders van zakelijke rechten sowieso met een beveiligde zending op de hoogte gebracht worden van de voorgenomen onteigening, en dat deze personen op hun beurt de houders van persoonlijke rechten op de hoogte moeten brengen. Een volwaardig openbaar onderzoek heeft dan alleen maar zin voor die personen, die houder zijn van een persoonlijk recht, en die niet op de hoogte zijn gebracht door de houder van het zakelijk recht op datzelfde goed. Dat lijkt toch wat overdreven.

De overheid manoeuvreert zich ook in een lastig parket. Een persoon dient een opmerking of bezwaar in, en stelt houder te zijn van een persoonlijk recht, iets wat de overheid niet kan controleren. Gaat zij op grond van die loutere bewering het bezwaar ontvankelijk achten en onderzoeken? En hoever reikt dan het recht van de houders van zakelijke en persoonlijke rechten om bezwaren en opmerkingen in te dienen? Mogen zij wel bezwaren en opmerkingen maken met betrekking tot het project waarvoor onteigend wordt? Er kan eigenlijk niet aan getwijfeld worden dat zij dat wel kunnen, en dat de overheid dat ook moet onderzoeken en ofwel bijtreden of weerleggen: bezwaren en opmerkingen over het project zijn onlosmakelijk verbonden met de onteigeningsnoodzaak, omschreven in artikel 3, §3:

“Onteigening is, overeenkomstig artikel 1 van het Eerste Aanvullend Protocol bij het Europees Verdrag voor de Rechten van de Mens, slechts mogelijk als dit noodzakelijk is. Deze onteigeningsnoodzaak heeft op cumulatieve wijze betrekking op de volgende drie elementen: 1° het doel van de onteigening; 2° de onteigening als middel; 3° het voorwerp van de onteigening.”

Als de houders van zakelijke en persoonlijke rechten dus wel bezwaren en opmerkingen kunnen maken wat betreft het project dat op de te onteigenen gronden gerealiseerd moet worden, wat is dan de zin om aan andere personen dat recht te ontzeggen, als men ervoor kiest een openbaar onderzoek te organiseren?

En het is misschien beleidsmatig verstandig om al in de fase van de onteigening kennis te krijgen van bezwaren en opmerkingen van het algemene publiek, veeleer dan er pas kennis van te nemen nadat de onteigening al heeft plaatsgevonden en er dus al publieke gelden in het project geïnvesteerd zijn. De beperking is wellicht in overeenstemming met de rechtspraak van de Raad van State

In zijn merkt de Raad van State op dat personen die geen houder zijn van een zakelijk of persoonlijk recht ook een beroep kunnen instellen bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen¹⁹.

Het is niet zeker of dat zo is. Als men de rechtspraak van de Raad van State onderzoekt, dan stelt men vast dat de beroepen tot nietigverklaring waarbij een onteigening betrokken is, ook een ander besluit (dat handelt over het project zelf) als voorwerp heeft, en uiteraard volstaat het nabuurschap om het belang bij dat laatste voorwerp aan te tonen²⁰.

In een zaak waar alleen een onteigeningsbesluit werd aangevochten, door een derde partij, oordeelde de Raad van State dat die geen belang kon laten gelden. De Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen vocht de onteigening aan van gronden die toebehoorden aan een door haar erkende sociale huisvestingsmaatschappij. Om haar belang aan te tonen liet zij gelden *“dat “een rechtspersoon van het vereiste persoonlijk en rechtstreeks belang (doet) blijken wanneer zij een bestuurshandeling betwist die haar activiteiten met het oog waarop zij is opgericht beperkt” en dat zij*

¹⁹ Parl.St. VI.R. 2016-17, nr.991, stuk 1, p.265

²⁰ Bijvoorbeeld RvS 27 maart 2012, nr.218.679, Morren

“ook belang (heeft) op grond van haar statutair doel” en dat hieruit een “ondersteunende en toezichthoudende taak ten aanzien van de door haar erkende sociale huisvestingsmaatschappijen, waaronder de M.B.V., mag blijken.”

Maar dat kon de Raad van State niet overtuigen:

“dat de bestreden beslissing niet tot gevolg heeft dat de activiteiten met het oog waarop de verzoekende partij is opgericht, beperkt worden; dat de exceptie, opgeworpen door de verwerende partij, gegrond is; dat het beroep niet ontvankelijk is wegens gebrek aan belang.”²¹

Toch is het arrest niet noodzakelijk het laatste woord. In haar laatste memorie liet de verzoekende partij nog gelden dat zij *“wel degelijk een rechtstreeks en persoonlijk belang heeft om de bestreden onteigeningsbeslissing aan te vechten” en dat “zonder de onteigeningsbeslissing (...) er immers geen sprake (is) van een recht van wederoverdracht zodat verzoekende partij ook niet veroordeeld kon worden tot een schadevergoeding jegens de oorspronkelijke eigenaars”,* maar daar ging de Raad van State niet op in omdat *“wanneer een verzoekende partij in het inleidend verzoekschrift een welbepaald belang doet gelden, zij grenzen rond het gerechtelijk debat trekt, met name ten aanzien van de ontvankelijkheid van het beroep en van de annulatiemiddelen en ten aanzien van het recht van verdediging van de verwerende partij; dat wanneer de verzoekende partij zich in de loop van de procedure op een ander dan het door haar initieel bepleite ingeroepen belang beroept, zij dus, zonder dat een rechtsregel van openbaar belang zulks verantwoordt, een nieuw gerechtelijk debat uitlokt, hetgeen slechts met een nieuw en tijdig verzoekschrift mogelijk is; dat bijgevolg met de uiteenzetting in de laatste memorie geen rekening kan worden gehouden.”*

Het laatste woord over deze aangelegenheid is dus nog niet gezegd, maar het zal wel duidelijk zijn dat personen die geen houder zijn van een persoonlijk of zakelijk recht op de te onteigenen goederen en die een onteigeningsbesluit willen aanvechten, zullen moeten aantonen dat zij door dit besluit als zodanig een nadeel ondervinden dat losstaat van het nadeel dat het op de te onteigenen gronden te realiseren project hen kan berokkenen.

14. Het definitief onteigeningsbesluit (artikelen 28 tot 30)

De onteigenende instantie neemt na afloop van het openbaar onderzoek een definitief onteigeningsbesluit, en wel binnen een termijn van:

-negentig dagen na het einde van het openbaar onderzoek, als er geen verzoek tot zelfrealisatie is gedaan overeenkomstig artikel 25, eerste lid;

-honderdzestig dagen als er wel een dergelijk verzoek is gedaan.

De overheid kan van die termijn afwijken als ze dat met het oog op de minnelijke onderhandelingen die zij mogelijk nog voert, noodzakelijk is (artikel 29). “Afwijking” kan alleen maar “verlenging” betekenen, niets belet de overheid om een definitief besluit sneller te nemen dan de termijnen van 90 of 160 dagen, daarvoor is geen expliciete bepaling nodig.

Te noteren dat de termijn ook anders ligt wanneer de onteigeningsprocedure gekoppeld is aan het opmaken van een ruimtelijk uitvoeringsplan, een voorkeur- of projectbesluit of een rooilijnplan. Die samenloop wordt geregeld in de artikelen 31 tot 41, en in dat geval is de termijn voor het nemen van het definitief onteigeningsbesluit dertig dagen nadat de ruimtelijke planningsprocedures definitief werden vastgesteld (artikel 38).

Het is wel vreemd dat het decreet niet bepaalt wat de gevolgen zijn als een definitief onteigeningsbesluit te laat wordt vastgesteld, daar waar de gevolgen van het ontbreken van elementen in het besluit zelf of van de bijlagen (zie hierna) wel expliciet wordt geregeld.

Men is geneigd aan te nemen dat een laattijdig genomen definitief besluit nietig dus ook wel nietig zal zijn, maar dit gaat in tegen de algemeen aanvaarde opvatting dat termijnen in het bestuursrecht geen andere gevolgen hebben dan deze die expliciet zijn bepaald, en dat bij gebreke aan dergelijk expliciet bepaalde gevolgen, het gaat om zogenaamde termijnen van orde, die de overheid niet de

²¹ RvS 13 november 2007n nr.176.722, VMSW

bevoegdheid ontnemen om ook na het verstrijken van de termijn toch nog een beslissing te nemen. *“Om te bepalen of een termijn een vervaltermijn of een termijn van orde is, moet rekening worden gehouden met de expliciete of impliciete wil van de normsteller. Deze wil kan blijken uit het doel en de formulering van de termijnstelling. Indien er geen aanduidingen zijn over de wil van de normsteller en aan het verstrijken van de termijn geen gevolgen worden verbonden, is de termijn te beschouwen als een termijn van orde.....Het louter overschrijden van de termijn leidt niet tot bevoegdheidsverlies van de beroepsinstantie”²².*

De vraag of een laattijdig genomen definitief onteigeningsbesluit nog geldig werd genomen, blijft dus open, al lijkt het er eerder op dat het op een vervaltermijn gaat, gelet op de bekommernis van de wetgever voor duidelijke termijnen en rechtszekerheid voor de betrokkenen.

Het definitief onteigeningsbesluit moet een aantal elementen bevatten, op straffe van nietigheid (artikel 28, §§1 en 2):

“1° de omschrijving van de te onteigenen onroerende goederen of de te onteigenen zakelijke rechten;

2° de vermelding van de onteigenende instantie;

3° de rechtsgrond voor de onteigening;

4° de omschrijving van het onteigeningsdoel van algemeen nut

5° de omschrijving en de motivering van de onteigeningsnoodzaak

§ 2. Het definitieve onteigeningsbesluit, vermeld in paragraaf 1, bevat altijd, op straffe van nietigheid, de volgende bijlagen:

1° een onteigeningsplan conform artikel 11;

2° een projectnota conform artikel 12;

3° het verslag van het openbaar onderzoek met de behandeling van de standpunten, opmerkingen en bezwaren die geuit zijn tijdens het openbaar onderzoek, vermeld in artikel 21, § 3;

4° als dat van toepassing is, de behandeling van het gestaafde verzoek tot zelfrealisatie, vermeld in artikel 25, tweede lid;

5° als dat van toepassing is, de machtiging tot onteigening, vermeld in artikel 8 en artikel 9.”

Daarnaast kan de onteigenende instantie bijkomende gegevens opnemen in het besluit of de bijlagen.

Het decreet preciseert niet of de bijkomende gegevens en bijlagen die de onteigenende overheid in of bij het voorlopig onteigeningsbesluit heeft gevoegd, eveneens bij het definitieve onteigeningsbesluit dienen gevoegd te worden, maar het positieve antwoord lijkt wel aangewezen.

Ook hier kunnen vragen gesteld worden bij de sanctie van de nietigheid bij het ontbreken van elementen in het besluit of de bijlagen, daarvoor kan verder worden verwezen naar randnummer 11.

Wat de bekendmaking betreft, bepaalt artikel 30:

“De onteigenende instantie zendt binnen de vijftien werkdagen na de vaststelling een kopie van het definitieve onteigeningsbesluit en haar bijlagen per beveiligde zending aan de te onteigenen partijen. Een uittreksel van het definitieve onteigeningsbesluit wordt bekendgemaakt in het Belgisch Staatsblad.

De Vlaamse Regering bepaalt de nadere regels voor de bekendmaking van het definitieve onteigeningsbesluit.”

²² RvS, 23 oktober 2014, nr.228.872, Janssens

15. Bekendmaking van het onteigeningsbesluit (artikel 30)

Het definitieve onteigeningsbesluit, samen met de bijlagen, wordt binnen een termijn van 15 werkdagen na de vaststelling ervan, per beveiligde zending aan de te onteigenen partijen gestuurd, en bij uittreksel gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad.

De Vlaamse regering kan nadere regels voor de bekendmaking vaststellen.

Het is jammer dat het decreet niet bepaalt dat het definitieve besluit, of minstens een uittreksel daarvan, overgeschreven wordt in de registers van de hypotheekbewaring met het oog op de informatie en rechtsbescherming van derden die een overeenkomst wensen te sluiten met als onderwerp het te onteigenen goed of een daarop rustend zakelijk recht. Dat wordt in het volgend randnummer verder besproken.

15. Het verval van het definitieve onteigeningsbesluit (artikel 42)

Artikel 42 luidt als volgt:

“§ 1. Als binnen een termijn van vijf jaar na de datum van het definitieve onteigeningsbesluit de gerechtelijke onteigeningsprocedure niet is aangevangen, kan de eigenaar van een onroerend goed of de houder van een zakelijk recht in geval van toepassing van artikel 4 met een beveiligde zending de onteigenende instantie verzoeken van de onteigening van zijn goed of zakelijk recht af te zien.

De onteigenende instantie brengt deze verzoeker met een beveiligde zending op de hoogte van haar beslissing binnen twee maanden na de ontvangst van het verzoek. Als ze dat niet doet, vervalt het onteigeningsbesluit van rechtswege voor het deel dat betrekking heeft op de onroerende goederen of het zakelijk recht van diegene die het verzoek heeft ingediend.

Deze termijn vangt aan de dag na deze waarop het verzoek aan de onteigenende instantie werd betekend.

§ 2. Als de onteigenende instantie niet afziet van het voornemen om te onteigenen, vat ze binnen twee jaar na de beveiligde zending waarmee ze de verzoeker op de hoogte brengt van haar beslissing, de gerechtelijke onteigeningsprocedure aan. Als ze dat niet doet, vervalt het onteigeningsbesluit van rechtswege voor het deel dat betrekking heeft op de onroerende goederen of het zakelijk recht van diegene die het verzoek heeft ingediend.

Deze termijn vangt aan de dag na deze waarop het antwoord van de onteigenende instantie aan de verzoeker werd betekend.”

Uit deze bepaling volgt dat het definitieve onteigeningsbesluit een geldigheidsduur van minimaal 5 jaar, verlengbaar met 2 jaar, heeft. Dat betekent dat de onteigenende instantie minstens over die termijn beschikt om, bij gebrek aan minnelijke verwerving, de gerechtelijke onteigeningsprocedure op te starten. Te noteren is dat die termijn langer kan zijn. Immers, als de termijn van 5 jaar verstreken is, dan loopt de bijkomende termijn van 2 jaar niet automatisch: die begint pas als de eigenaar of houder van een recht de overheid aanmaant een standpunt in te nemen. Zolang dat niet gebeurt, gaat ook de termijn van 2 jaar niet in.

Het betekent ook dat de eigenaars en houders van rechten op te onteigenen goederen gedurende een vrij lange periode in de onzekerheid verkeren of hun goed of recht onteigend zal worden of niet, met als gevolg een *de facto* onbeschikbaarheid van hun goed of recht: het is immers niet evident overeenkomsten te sluiten (verkoop, verhuring, hypotheekstelling) met als onderwerp een goed dat op elk ogenblik onteigend kan worden. *De iure* is het beschikkingsrecht van de eigenaars en houders van rechten evenwel niet aangetast door het onteigeningsbesluit, en niets belet hen dus overeenkomsten te sluiten met als voorwerp het te onteigenen goed of recht. Juist daarom is het aangewezen om het onteigeningsbesluit of een uittreksel daarvan over te schrijven in de registers van het hypotheekkantoor: daardoor worden derden, via de hypotheekstaat die gelicht wordt voorafgaand aan een dergelijke overeenkomst, geïnformeerd over het bestaan van het onteigeningsbesluit. Overschrijving geeft geen bescherming aan derden die een huurovereenkomst

wensen te sluiten, maar dat doet niet af aan het nut van een overschrijving voor wat betreft overeenkomsten die het eigendomsrecht of een zakelijk recht als voorwerp hebben.

16. Gerechtelijke procedures (artikelen 43 en 44)

De artikelen 43 en 44 van het decreet luiden als volgt:

“ Artikel 43. Het definitieve onteigeningsbesluit kan door de belanghebbenden bestreden worden bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen, opgericht bij artikel 4.8.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, met toepassing van de regels die met betrekking tot de geschillenbeslechting door dat rechtscollege zijn bepaald bij of krachtens het decreet van 4 april 2014 betreffende de organisatie en de rechtspleging van sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges.

Artikel 44. Beroepen tegen de definitieve onteigeningsbesluiten worden ingesteld binnen een termijn van vijftienveertig dagen, die ingaat als volgt:

- a) hetzij de dag na de kennisgeving van de vaststelling van het definitieve onteigeningsbesluit als de kennisgeving aan belanghebbenden wordt voorzien*
- b) hetzij de dag na de bekendmaking van het definitieve onteigeningsbesluit in het Belgisch Staatsblad in alle andere gevallen.”*

Die bepaling heeft als gevolg dat de definitieve onteigeningsbesluiten aangevochten kunnen worden bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen, en niet meer bij de Raad van State zoals thans het geval is.

In randnummer 11 werd er al op gewezen dat het onzeker is wie een voldoende belang kan laten gelden bij het instellen van een dergelijk beroep. Het is met name niet zeker of ook personen of verenigingen die geen eigenaar zijn of houder van een recht op te onteigenen goed over een voldoende belang beschikken. Het is niet evident dat een wisseling van eigenaar hen als zodanig een nadeel toebrengt, dat nadeel zal veeleer te maken hebben met het doel waarvoor onteigend wordt, en de realisatie van dat doel zal andere bestuurlijke beslissingen vereisen (zoals een of meer vergunningen), waartegen zij dan maar een beroep moeten instellen.

Een aspect dat niet expliciet geregeld is, betreft de vraag wat er gebeurt als er nog een beroep bij de Raad hangend is op het ogenblik dat de onteigenende instantie de gerechtelijke onteigening opstart. Die vraag is belangrijk, omdat de bevoegde rechter (de vrederechter) vanzelfsprekend ook de wettelijkheid van het onteigeningsbesluit mag (en volgens sommigen: ambtshalve moet) onderzoeken. Als de Raad bevoegd blijft ook nadat de gerechtelijke onteigeningsprocedure is opgestart, is er een risico dat beide rechters over dezelfde zaak een tegengesteld oordeel vellen, en dat is natuurlijk niet aanvaardbaar.

De Raad van State (de thans nog bevoegde rechter) heeft wat dat betreft een pragmatische oplossing aangenomen: eens de gerechtelijke procedure is opgestart, verliest de Raad van State zijn bevoegdheid, daardoor is het risico van tegenstrijdige uitspraken zo goed als uitgesloten²³.

Het decreet bepaalt daar niets over, maar het is redelijk te veronderstellen dat de Raad voor Vergunningsbetwistingen eenzelfde oplossing zal aannemen.

²³ G. DEBERSAQUES, “De rechtsmacht van de Raad van State over de onteigening ten algemene nutte”, *TBP* 2001, afl. 1, 12-19. RvS 4 juni 2013, nr.22.3722, nv JBA Neerpelt. De met de vrederechter parallel lopende bevoegdheid is evenwel niet uitgesloten wanneer het beroep bij de Raad van State is ingesteld door een derde belanghebbende die geen eigenaar is of houder van een recht dat onteigend wordt: expliciet RvS 31 januari 2011, nr.210.822, Roger Pieters e.a. Daar blijft dan wel de vraag naar het belang van die derden, zie de discussie in randnummer 11. In de zaak Pieters aanvaardde de Raad zonder veel toelichting dat het beroep van de derde partij ontvankelijk was.

IV. De gerechtelijke fase

17. De aanhangigmaking (artikel 46 en 47)

De artikels 46 en 47 van het decreet luiden als volgt:

“Artikel 46. § 1. De zaak wordt bij dagvaarding aanhangig gemaakt bij de vrederechter, met inachtnaam van een dagvaardingstermijn van vijftien dagen.

De onteigenende instantie dagvaardt:

1° de eigenaar van het te onteigenen onroerend goed;

2° de houder van een zakelijk recht indien onteigend wordt met toepassing van artikel 4.

§ 2. De onteigenende instantie brengt binnen acht dagen na de betekening van de dagvaarding elke houder van een zakelijk of persoonlijk recht die gekend is ten gevolge van het openbaar onderzoek, per beveiligde zending op de hoogte van de datum van de inleidingszitting.

§ 3. De dagvaarding bevat op straffe van nietigheid een afschrift van het definitieve onteigeningsbesluit, vermeld in artikel 28, § 1, en in voorkomend geval de bijlage vermeld in artikel 28, § 2, eerste lid, 5°.

§ 4. De dagvaarding vermeldt op straffe van nietigheid:

1° het bedrag van het aanbod vermeld in artikel 16;

2° de identiteit van elke houder van een zakelijk of persoonlijk recht, bedoeld in paragraaf 2;

3° de inhoud van artikel 47.

§ 5. Uiterlijk de tiende dag voorafgaand aan de inleidingszitting legt de onteigenende instantie de bijlagen, vermeld in artikel 28, § 2, eerste lid, 1° tot en met 5°, neer ter griffie van het vredegerecht.

Artikel 47. § 1. De eigenaar van het te onteigenen onroerend goed brengt binnen acht dagen nadat de dagvaarding aan hem werd betekend, per beveiligde zending de overige houders van een persoonlijk of zakelijk recht op het te onteigenen goed die niet in de dagvaarding zijn vermeld en voor zover dit persoonlijk of zakelijk recht door hem werd toegestaan, op de hoogte van de datum van de inleidingszitting.

De houder van het te onteigenen zakelijk recht in geval van toepassing van artikel 4 brengt binnen acht dagen nadat de dagvaarding aan hem werd betekend, per beveiligde zending de overige houders van een persoonlijk of zakelijk recht op het te onteigenen goed die niet in de dagvaarding zijn vermeld en voor zover dit persoonlijk of zakelijk recht door hem werd toegestaan, op de hoogte van de datum van de inleidingszitting.

§ 2. Wanneer de eigenaar van het te onteigenen onroerend goed of de houder van het zakelijk recht hiertoe in gebreke blijft, is hij alleen aansprakelijk tegenover die overige houders van een persoonlijk of zakelijk recht voor de vergoedingen die deze laatsten hadden kunnen vorderen.”

Op de eerste plaats mag worden opgemerkt dat de zaak aanhangig gemaakt wordt bij dagvaarding, en niet meer bij verzoekschrift zoals het geval is in de wet van 26 juli 1962.

Artikel 46 bepaalt ook dat de dagvaarding de identiteit moet vermelden van elke houder van een zakelijk of persoonlijk recht bedoeld in paragraaf 2, maar die bepaling is toch problematisch. Paragraaf 2 verwijst naar de personen die als eigenaars of houders bekend zijn ten gevolge van het openbaar onderzoek, maar die personen worden niet als zodanig gedagvaard, maar bij beveiligde zending op de hoogte gebracht van de inleidingszitting. Dat kan nog aanvaard worden voor de houders van persoonlijke rechten – de onteigenende instantie kan die mogelijk niet kennen omdat hun titel niet noodzakelijk in publieke registers is overgeschreven – maar niet voor houders van zakelijke rechten, die via publieke registers (hypotheekbewaring) of andere voor de instantie toegankelijke bronnen (ontvanger successierechten of VLABEL) wel toegankelijk zijn. Weliswaar bepaalt artikel 18 dat de eigenaar van een te onteigenen onroerend goed of een houder van een met toepassing van artikel 4 te onteigenen zakelijk recht van het openbaar onderzoek op de hoogte is gebracht, hij de houders van een persoonlijk of zakelijk recht op de te onteigenen percelen of

onroerende goederen inlicht over het openbaar onderzoek, maar aan die bepaling is geen sanctie verbonden.

En wat de gerechtelijke fase betreft stelt artikel 47 ook wel een informatieplicht in in hoofde van de eigenaar of houder van een te onteigenen zakelijk recht, maar die is beperkt tot de *“overige houders van een persoonlijk of zakelijk recht op het te onteigenen goed die niet in de dagvaarding zijn vermeld en voor zover dit persoonlijk of zakelijk recht door hem werd toegestaan”* (vetjes toegevoegd).

De eigenaar is dus niet verplicht om de voorgenomen onteigening te notificeren aan houders van zakelijke of persoonlijke rechten die niet door hem zijn toegestaan, en daar is de Raad van State het niet mee eens:

“De Raad van State ziet niet goed in waarom die verplichting slechts geldt “voor zover dit persoonlijk of zakelijk recht door [de potentiële onteigende] werd toegestaan”, temeer daar een dergelijke beperking niet voorkomt in de bestaande onteigeningswetgeving.²⁴ Van de bedoelde potentiële onteigende mag worden verwacht dat hij zich bij de verwerving van het eigendomsrecht of van een ander zakelijk recht op een onroerend goed heeft geïnformeerd omtrent de persoonlijke of zakelijke rechten die door een rechtsvoorganger met betrekking tot het betreffende onroerend goed zijn toegestaan en die dat goed na de verwerving ervan blijven bezwaren. Tenzij er voor de handhaving van deze uitzondering op de kennisgevingsverplichting gegronde redenen bestaan – die dan in de memorie van toelichting moeten worden uiteengezet – moet deze uitzondering worden weggelaten. Het valt immers moeilijk in te zien hoe een onderscheid tussen die overige houders van een persoonlijk of zakelijk recht, louter gebaseerd op de persoon die dat recht heeft toegestaan, kan worden verantwoord. Indien die verantwoording zou worden gezocht in de verregaande gevolgen ten aanzien van de potentieel onteigende voor het niet nakomen van de kennisgevingsverplichting (namelijk de persoonlijke aansprakelijkheid waarin artikel 47, § 2, van het ontwerp voorziet), moet er alvast op worden gewezen dat het mogelijk is om de potentieel onteigende van die aansprakelijkheid te ontslaan indien hij kan aantonen dat hem niet kan worden verweten dat hij niet op de hoogte was van het bestaan van het betrokken persoonlijk of zakelijk recht.”²⁴

Het is vreemd dat de regering met deze terechte opmerking geen rekening gehouden heeft. In de memorie van toelichting wordt wel gesteld:

“Het nieuwe decreet behoudt het vroegere systeem van de wet van 1962 waarbij de eigenaar instaat en aansprakelijk is voor het verwittigen van de houders van zakelijke of persoonlijke rechten op het te onteigenen goed aangaande de inleiding van een onteigeningsprocedure. Het decreet voegt er nu aan toe dat ook de houder van een zakelijk recht in toepassing van artikel 4 de overige houders van zakelijke of persoonlijke rechten op het te onteigenen goed moet verwittigen.”

Maar het is dus niet juist dat de eigenaar de houders van zakelijke of persoonlijke rechten die hij niet zelf heeft toegestaan, ook op de hoogte moet brengen. Mogelijk heeft de regering – en het parlement – vergeten de tekst aan te passen aan de opmerkingen van de Raad van State, maar feit is dat de tekst niet aan die opmerkingen is aangepast.

Dat zoiets tot problemen kan leiden hoeft geen betoog. Wanneer de eigenaar houders van zakelijke en persoonlijke rechten die hij niet zelf heeft toegestaan niet op de hoogte brengt van de onteigening, zij zich niet aanmelden bij de vrederechter en zij uiteraard geen schadeloosstelling toegekend krijgen, en zij de eigenaar daarop aanspreken, kan die zich verweren met te stellen dat hij jegens hen geen notificatieverplichting had. Mogelijk kan er sprake zijn van een contractuele fout in hoofde van de eigenaar, maar dat is een lastig debat waarvan de uitkomst onzeker is.

Het verdient dus aanbeveling de door de Raad van State gelaakte beperking te schrappen.

Een laatste opmerking: het is ook vreemd dat de eigenaar de houders van (door hem toegestane) zakelijke rechten op de hoogte moet brengen van de voorgenomen onteigening. De onteigenende instantie behoort te weten wie de houders zijn, aangezien hun titel in de registers van de hypotheekbewaring zijn overgeschreven of ingeschreven. Alleen wanneer het zakelijk recht is

²⁴ Parl.St. VI.R. 2016-17, nr.991, stuk 1, 279

toegestaan maar de titel nog niet is overgeschreven of ingeschreven (meestal omdat de authentieke akte nog niet verleden is), heeft het zin dat de eigenaar de houders van die zakelijke rechten op de hoogte brengt.

18. De beoordeling van de wettigheid van de onteigening door de vrederechter en de provisionele onteigeningsvergoeding (artikelen 48 tot 56)

Het decreet splitst de procedure op in twee delen: een eerste deel waarin de wettigheid van de onteigening beoordeeld wordt, en in het verlengde daarvan in voorkomend geval de provisionele vergoeding, en in een tweede deel de bepaling van de definitieve vergoeding.

Artikel 48 bepaalt wat er gebeurt op de inleidingszitting:

- De onteigenende instantie toont aan dat zij voldaan heeft aan de verplichtingen van artikel 46 §2;
- de vrederechter aanvaardt als tussenkomende partijen de houders van zakelijke of persoonlijke rechten die erom verzoeken, zonder verdere procedure of vertraging;
- de gedaagde en de eventueel tussenkomende partijen delen mee of zij de wettigheid van het onteigeningsbesluit betwisten;
- deelt de gedaagde mee of hij gebruik wenst te maken van artikel 74 (gedwongen overname van het restant);
- debatteren de partijen over de conclusiekalender en de identiteit en de opdracht van de deskundige;
- kunnen de partijen vragen dat het plaatsbezoek voorafgaat aan de beoordeling van de wettigheid van het onteigeningsbesluit.

Artikel 49 §2 bepaalt dat de vrederechter de procedurekalender binnen acht dagen na de inleidingszitting vaststelt, maar in de meeste gevallen zal dat wel kunnen gebeuren op de inleidingszitting.

Artikel 49 §1 bepaalt dat de afwezigheid van een gedaagde partij, of het ontbreken van een uitdrukkelijke betwisting van de wettelijkheid van het onteigeningsbesluit, een vermoeden schept dat die wettigheid niet betwist wordt. Het nut van deze bepaling is twijfelachtig. Niet alleen is er de stelling dat de vrederechter sowieso ambtshalve de wettigheid kan/moet beoordelen, de bepaling sluit niet uit dat een gedaagde partij later in conclusie toch de wettigheid betwist en aldus het vermoeden weerlegt. Wat er ook van zij, het is in de praktijk wel nuttig dat zo snel mogelijk duidelijk is of ook de wettigheid van het onteigeningsbesluit betwist wordt.

Ook op de pleitzitting kan de vrederechter derden belanghebbende die erom verzoeken als tussenkomende partijen aanvaarden zonder verdere procedure of vertraging (artikel 49 §3). Dat betekent wel dat die partijen geen conclusie kunnen nemen, tenminste niet op de zitting, omdat zoiets tot vertraging zou leiden, de andere partijen moeten immers de kans krijgen te reageren. Zelfs een pleitnota lijkt twijfelachtig, om dezelfde reden.

De vrederechter doet uitspraak over de wettigheid van de onteigening binnen drie maanden na de inleidingszitting, en dat vonnis wordt geacht op tegenspraak te zijn geweest (artikel 50 §1). Daaruit moet worden afgeleid dat het vonnis ook geacht wordt op tegenspraak te zijn geweest jegens afwezige of verstek doende partijen. Verzet tegen dit vonnis is dus uitgesloten. Dat is een nogal verregaande ingreep in de normale regels van de gerechtelijke regels zoals bepaald door het Gerechtelijk Wetboek, tot nader order nog altijd een federale aangelegenheid. Die bepaling kan allicht verantwoord worden door de noodzaak om een lang debat over de wettigheid van de onteigening te voorkomen.

Als de vrederechter oordeelt dat de onteigening wettig is, dan stelt hij een deskundige aan met omschrijving van zijn opdracht, met inbegrip van een advies over de definitieve vergoeding, en bepaalt hij datum en uur voor de installatievergadering op de plaats van het onroerend goed in aanwezigheid van de partijen. De installatievergadering moet plaatsvinden binnen de vijftien dagen

volgens op het verstrijken van de beroepstermijn tegen het vonnis van de vrederechter (artikel 50 §2). Die termijn is bepaald in artikel 54, dat verwijst naar artikel 1051 Ger.W. dat is dus een maand, termijn te rekenen vanaf de kennisgeving van het vonnis overeenkomstig artikel 50 §1 (kennisgeving door de griffier binnen vijf dagen bij gerechtsbrief aan de partijen en bij gewone brief aan de raadslieden). Aangenomen dat de griffier de kennisgeving doet op de vijfde en laatste nuttige dag, en partijen ervan kennis krijgen twee dagen later, dan zal de installatievergadering moeten plaatsvinden tussen de 37^e of 38^e dag (naar gelang de maand 30 of 30 dagen telt, behoudens in februari, dan is het vanaf de 35^e dag) en 51^e of 52^e dag (of 50^e dag als de kennisgeving in februari gebeurt) vanaf de datum van het vonnis.

De installatievergadering vervalt indien beroep wordt ingesteld tegen het vonnis dat de onteigening als wettig beoordeelt²⁵. En als de vrederechter de onteigening als onwettig beoordeelt, dan volgt er uiteraard geen installatievergadering. Dat heeft immers geen zin, al is het maar omdat het op dat ogenblik niet zeker is of de onteigenende instantie in beroep gaat tegen het vonnis dan wel daarin berust.

Artikel 51 bepaalt wat er op de installatievergadering gebeurt:

“Op de installatievergadering:

1° kan de vrederechter aan de deskundige advies vragen over de geschiktheid van het bedrag van het aanbod, vermeld in artikel 16, als basis voor de bepaling van de provisionele vergoeding;

2° kan de vrederechter nadere instructies verlenen aan de deskundige, desgevallend na debat hieromtrent tussen de aanwezige partijen;

3° bepaalt de vrederechter de termijn binnen dewelke de deskundige zijn plaatsbeschrijving dient over te maken aan de rechter, de partijen en de raadslieden, met dien verstande dat deze termijn vijftien dagen vanaf de datum van de installatievergadering niet mag overschrijden;

4° bepaalt de vrederechter inzake het deskundigenonderzoek over de definitieve vergoeding de termijnen voor het overmaken van het voorverslag, de opmerkingen hierop door partijen en het definitief verslag, met dien verstande dat deze laatste termijn drie maanden vanaf de datum van de installatievergadering niet mag overschrijden.

De vrederechter kan beslissen dat de bovenvermelde installatieverrichtingen diezelfde dag worden verdergezet en afgerond op het vredegerecht.

§ 2. De vrederechter verleent binnen acht dagen na de installatievergadering een beschikking waarin hij de onder paragraaf 1, eerste lid, 3° en 4°, gemaakte afspraken bevestigt.

Deze beschikking wordt door de griffie ter kennis gebracht binnen vijf dagen te rekenen vanaf de dag dat deze werd gewezen:

1° bij gerechtsbrief aan alle procespartijen, ongeacht of deze al dan niet op de inleidingszitting of navolgende zittingen verschenen zij

2° bij gewone brief aan de raadslieden.

Tegen deze beschikking staat geen rechtsmiddel open”

De deskundige moet dus de plaatsbeschrijving overmaken binnen de 15 dagen vanaf de installatiedatum, en deze datum is belangrijk omdat die het vervolg van de procedure bepaalt. Artikel 52 §1 stelt immers dat de vrederechter binnen de 15 dagen na het overmaken van de plaatsbeschrijving uitspraak doet over de provisionele vergoeding die toekomt aan de onteigende en desgevallend aan de tussenkomende partij alsook, indien gevraagd wordt om af te wijken van artikel 53, derde lid, over het moment van inbezitneming dat ten laatste zes maanden na het vonnis moet plaatsvinden. Ook dit vonnis wordt geacht op tegenspraak te zijn.

Artikel 52 §2 bepaalt vervolgens:

“Het vonnis vermeld in paragraaf 1 heeft tot gevolg dat:

²⁵ Art. 50, § 2, vierde lid Onteigeningsdecreet.

1° alle zakelijke en persoonlijke rechten tenietgaan, met dien verstande dat in het geval van een te onteigenen zakelijk recht met toepassing van artikel 4 enkel de zakelijke en persoonlijke rechten tenietgaan die binnen de perken van dit zakelijk recht werden toegestaan;

2° de eigendom van het onroerend goed of het zakelijk recht overgaat naar de onteigenende instantie. Geen enkele vordering, van welke aard ook, kan de eigendomsoverdracht verhinderen”

Opmerkelijk is dat tegen dit vonnis geen rechtsmiddel openstaat (artikel 52 §1, tweede lid). Toch is dit niet onlogisch. Immers, dit vonnis veronderstelt dat de vrederechter in een eerste vonnis (gewezen op grond van artikel 50) de onteigening wettig bevonden heeft, en dat vervolgens tegen dit vonnis geen beroep werd ingesteld conform artikel 54. De installatievergadering met de deskundige, en dus per definitie de plaatsbeschrijving en het vonnis gewezen op grond van artikel 52, kunnen dus maar gebeuren als vaststaat dat geen beroep is ingesteld tegen het vonnis dat de wettigheid van de onteigening aanneemt. Overigens, als er wel beroep is ingesteld tegen het vonnis waarbij de wettigheid van de onteigening wordt aangenomen, komt de installatievergadering te vervallen (artikel 50 §2, laatste lid), wat dus uitsluit dat er een vonnis op grond van artikel 52 wordt gewezen.

De onteigenende instantie moet vervolgens binnen 15 dagen na de kennisgeving van het vonnis het bedrag van de provisionele vergoeding storten bij de Deposito- en Consignatiekas. En artikel 53 vervolgt:

“Bij gebreke aan storting binnen deze termijn, beginnen wettelijke interesten te lopen op het te storten bedrag.

Tenzij anders vermeld in het vonnis, neemt de onteigenende instantie bezit van het onroerend goed, in voorkomend geval binnen de perken van het zakelijk recht dat onteigend werd met toepassing van artikel 4, nadat ze aan alle partijen aan wie de vrederechter een provisionele vergoeding heeft toegekend, een afschrift heeft betekend van het bewijs van storting van de vergoeding in de Deposito- en Consignatiekas.”

19. Beroep tegen het vonnis over de wettigheid (artikels 54 tot 56)

Zoals hiervoor al vermeld kan tegen het vonnis van de vrederechter waarbij de wettigheid van de onteigening wordt beoordeeld, beroep worden ingesteld.

Dat beroep moet worden ingesteld binnen de maand na de kennisgeving van het vonnis, en het schorst de uitvoerbaarheid van het bestreden vonnis (artikel 54 §§2 en 3).

Het beroep kan worden ingesteld door de onteigenende instantie, wanneer de vrederechter de onteigening als onwettig heeft beoordeeld, en als de vrederechter de onteigening als wettig heeft beoordeeld, door elke partij die de wettigheid heeft betwist.

Voor zover op de inleidingszitting geen procedurekalender wordt afgesproken, bepaalt de rechtbank die binnen de acht dagen na de zitting (artikel 55).

De rechtbank doet uitspraak over de wettigheid van de onteigening binnen de drie maanden na de inleidingszitting bij vonnis dat geacht wordt op tegenspraak te zijn geweest. Als de rechtbank de onteigening wettig bevindt, dan zendt ze de zaak binnen acht dagen na de uitspraak terug naar de vrederechter voor verdere behandeling. Na ontvangst van het vonnis van de rechtbank bepaalt de vrederechter binnen de acht dagen bij niet voor beroep vatbare beschikking de datum van de installatievergadering, datum die zich situeert binnen de 15 dagen na de datum van de beschikking. Vervolgens wordt de zaak behandeld overeenkomstig de artikelen 52 tot 53 (artikel 56).

Als de rechtbank de onteigening als onwettig beoordeelt, behoeft de zaak geen verdere behandeling door de vrederechter, al zal die natuurlijk, zoals het behoort, wel een afschrift van het vonnis krijgen.

Tegen het vonnis van de rechtbank van eerste aanleg kan vanzelfsprekend wel nog beroep worden ingesteld bij het Hof van Cassatie.

20. De definitieve onteigeningsvergoeding: eerste aanleg (artikels 57 en 58)

Een van de zaken die geregeld wordt op de installatievergadering bedoeld in artikel 51 zijn de termijnen waarbinnen de deskundige zijn voorverslag moet opmaken, die voor opmerkingen hierover van de partijen, en die voor het eindverslag van de deskundige, *“met dien verstande dat deze laatste termijn drie maanden vanaf de datum van de installatievergadering niet mag overschrijden.”* (artikel 51 §1, eerste lid, 4°).

Op overtreding van deze termijn zijn geen sancties bepaald. Men mag hopen dat deze termijn in de meeste gevallen gerespecteerd zal worden, en in de andere gevallen slechts licht overschreden zal worden. Die overschrijding doet geen afbreuk aan de geldigheid van het definitief verslag. In extreme gevallen kan elke partij vragen dat de deskundige vervangen wordt, maar dit is natuurlijk een ernstige maatregel, en uiteraard zal de nieuwe deskundige over een nieuwe termijn van drie maanden (of minder, maar dat zal in de meeste gevallen niet realistisch zijn) moeten kunnen beschikken.

Eens de deskundige zijn eindverslag heeft overgemaakt, *“kan de meest gerede partij de vrederechter door middel van gewoon schriftelijk verzoek om de instaatstelling verzoeken van de beoordeling van de definitieve onteigeningsvergoeding.*

Dit verzoek wordt door de griffie ter kennis gebracht binnen vijf dagen te rekenen vanaf de ontvangst van dit verzoek:

1° bij gerechtsbrief aan alle procespartijen, ongeacht of deze al dan niet op de inleidingszitting of navolgende zittingen verschenen zijn;

2° bij gewone brief aan de raadslieden.

Partijen beschikken over een termijn van acht dagen te rekenen vanaf de kennisgeving bedoeld in vorig lid om hun opmerkingen met betrekking tot de te bepalen procedurekalender mede te delen.

Binnen acht dagen na deze termijn bepaalt de vrederechter bij beschikking de conclusiekalender en de pleitdatum, rekening houdend met de termijn bepaald in artikel 58, § 1.

Deze beschikking wordt door de griffie ter kennis gebracht binnen vijf dagen te rekenen vanaf de dag dat deze werd gewezen:

1° bij gerechtsbrief aan alle procespartijen, ongeacht of deze al dan niet op de inleidingszitting of navolgende zittingen verschenen zijn;

2° bij gewone brief aan de raadslieden.

Tegen deze beschikking staat geen rechtsmiddel open.” (artikel 5).

De vrederechter doet uitspraak over de definitieve onteigeningsvergoeding binnen vijf maanden volgend op het verzoek tot instaatstelling. Het vonnis wordt geacht op tegenspraak te zijn. (artikel 58 §1, eerste lid). Aan het overschrijden van de termijn van 5 maanden zijn geen gevolgen verbonden, de vrederechter blijft bevoegd om ook na het verstrijken van de termijn uitspraak te doen.

Omdat het vonnis geacht wordt op tegenspraak te zijn geweest, is geen verzet mogelijk, alleen beroep bij de rechtbank van eerste aanleg.

Het kan uiteraard gebeuren dat de definitief door de vrederechter toegekende vergoeding hoger of lager ligt dan de provisioneel toegekende vergoeding. Artikel 85 §2 bepaalt wat er dan moet gebeuren:

“Als de definitieve vergoeding minder bedraagt dan de provisionele vergoeding, wordt de onteigende veroordeeld tot terugbetaling van het te veel gestorte bedrag.

De onteigende is op dit bedrag de burgerlijke vruchten verschuldigd die hij heeft gewonnen of vermocht te winnen tot op datum van de veroordeling tot terugbetaling. Deze vruchten zijn steeds gelijk aan de interestvoet van de Deposito- en Consignatiekas voor de periode dat de gelden aldaar

geconsigneerd bleven en, aan de interestvoet voor de basisherfinancieringstransacties van de Europese Centrale Bank vanaf de afhaling ervan.

Als de definitieve vergoeding meer bedraagt dan het bedrag van de provisionele vergoeding, stort de onteigenende instantie binnen vijftien dagen na het verstrijken van de beroepstermijn, vermeld in artikel 59, § 2, het nog verschuldigde bedrag in de Deposito- en Consignatiekas.

Binnen vijftien dagen na die storting betekent de onteigenende instantie aan alle partijen een afschrift van het bewijs ervan.

De Vlaamse Regering bepaalt de nadere regels voor de consignatie, de sanctie in geval van laattijdige consignatie, en de deconsignatie van de definitieve vergoeding.”

Deze regeling is identiek aan de huidige regeling, op een belangrijk punt na.

In zijn advies had de Raad van State opgemerkt dat in de hem voorgelegde tekst van de artikels 58 en 61 geen sanctie was bepaald wanneer de overheid verzuimde tijdig de door de vrederechter of rechtbank van eerste aanleg bepaalde bijkomende vergoeding te storten op de Deposito- en Consignatiekas, terwijl een dergelijke sanctie wel voorkwam in de bestaande federale wetten, zoals artikel 15, vierde van de wet van 26 juli 1962 (krachtens het vonnis dat de bijkomende vergoeding bepaalt kan de eigenaar eisen dat de onteigenende instantie het gebruik van de onteigende goederen schorst, in geval zij de bijkomende vergoeding niet tijdig gestort heeft op op de Deposito- en Consignatiekas). De Raad stelde: “*Gelet op de grondwettelijke waarborg inzake een billijke en voorafgaande schadeloosstelling, komt het de Raad van State voor dat de effectiviteit van die waarborg ook uit de ontworpen decretale regeling moet blijken, naar analogie van de bestaande wettelijke regelingen.*”²⁶

Tengevolge van die opmerking werd aan artikel 58 §2 het volgende lid toegevoegd:

“De Vlaamse Regering bepaalt de nadere regels voor de consignatie, de sanctie in geval van laattijdige consignatie, en de deconsignatie van de definitieve vergoeding.”

Artikel 24 van het ontwerp van uitvoeringsbesluit neemt de regeling van artikel 15, vierde lid van de wet van 26 juli 1962 over: “*Indien de onteigenende instantie nalaat te storten overeenkomstig artikel 58 §2 derde lid of artikel 61 §2 derde lid van het Vlaams onteigeningsdecreet van 24 februari 2017, kan de onteigende krachtens het vonnis vermeld in artikel 58 §1 van het Vlaams onteigeningsdecreet eisen dat de onteigenende instantie het gebruik van het onteigende goed of zakelijk recht schorst.*”

Er mag opgemerkt worden dat artikel 61 van het decreet niet zelf voorziet in een sanctieregeling. Het is niet evident dat de delegatie aan de Vlaamse regering een voldoende rechtsgrond is om de sanctie van artikel 24 van het ontwerp van uitvoeringsbesluit ook mogelijk te maken wanneer de laattijdige storting gebeurt na een vonnis van vrederechter of de rechtbank van eerste aanleg dat een bijkomende schadeloosstelling bepaalt. Het was toch niet zo moeilijk om de tekst van artikel 15, vierde lid, van de wet van 26 juli 1962 in de tekst zelf van het decreet over te nemen.

21. De definitieve onteigeningsvergoeding: beroep (artikel 59 tot 61)

Artikel 59 bepaalt dat beroep kan worden ingesteld bij de rechtbank van eerste aanleg binnen de termijn van een maand (artikel 1051 Ger.W.) na de kennisgeving van het vonnis van de vrederechter. Het beroep schorst de uitvoerbaarheid van het bestreden vonnis.

Op de inleidingszitting hoort de rechtbank de partijen over de procedurekalender, en beslist daarover binnen de acht dagen (artikel 60). Niets belet natuurlijk dat partijen op de zitting zelf overeenkomen over de procedurekalender, en dat de rechtbank daar onmiddellijk over beslist (dus met inbegrip van de pleitdatum).

Artikel 61 §1, eerste zin, regelt het vervolg van de procedure:

²⁶ *Parl.St.* VI.R. 2016-17, nr.991, stuk 1, 283

“De rechtbank doet uitspraak over de definitieve onteigeningsvergoeding binnen vijf maanden volgend op de inleidingszitting. Het vonnis wordt geacht op tegenspraak te zijn.”

Te noteren:

- ook na de termijn van 5 maanden blijft de rechtbank bevoegd op uitspraak te doen
- het vonnis wordt geacht op tegenspraak te zijn geweest, dus geen verzet mogelijk
- het is, in tegenstelling tot wat het geval is in de wet van 26 juli 1962 (waar de herzieningsprocedure bij de rechtbank van eerste aanleg als een nieuwe procedure wordt beschouwd) een eindvonnis, waartegen geen gewoon beroep openstaat, alleen een beroep bij het Hof van Cassatie.

Artikel 61 §2 bevat een regeling voor het geval dat de rechtbank een vergoeding toekent die hoger of lager is dan de provisionele vergoeding, regeling die identiek is aan artikel 58 §2. Er kan verwezen worden naar de opmerkingen die gemaakt zijn bij die bepaling in het vorige randnummer

V. De kosten van de bodemsanering

22. Artikel 64 van het decreet luidt als volgt:

“Bij een onteigening waarbij de onteigenende instantie op het ogenblik van de onteigening van rechtswege saneringsplichtig wordt als vermeld in artikel 119, tweede lid, van het Bodemdecreet van 27 oktober 2006, wordt bij het bepalen van de onteigeningsvergoeding rekening gehouden met de geraamde kosten van het beschrijvend bodemonderzoek of de bodemsanering. Dit is niet het geval als de saneringsplicht vóór de onteigening rust op of gevestigd is op de exploitant of op de gebruiker op de te onteigenen grond. In dat geval kan de onteigenende instantie de kosten van het beschrijvend bodemonderzoek of de bodemsanering verhalen op de aansprakelijke, overeenkomstig artikel 16 tot en met 18 of artikel 25 van het Bodemdecreet van 27 oktober 2006.”

Die bepaling wordt in de memorie van toelichting als volgt verantwoord:

“De regeling zoals die op dit ogenblik vervat is in artikel 119, 4e lid van het Bodemdecreet van 27 oktober 2006, wordt opgenomen in het onteigeningsdecreet. Met de in het Bodemdecreet ingestelde zelfstandige saneringsplicht van de onteigenende instantie hangt logischerwijze samen dat bij het bepalen van de onteigeningsvergoeding rekening wordt gehouden met de geraamde kostprijs van het uit te voeren beschrijvend bodemonderzoek of bodemsanering. Omwille van de rechtszekerheid werd dit uitdrukkelijk decretaal geregeld. De waarde van de grond moet worden afgewogen rekening houdend met de lasten die erop rusten. Het kan niet betwist worden dat de waarde van grond vóór de sanering ervan wordt beïnvloed door de kosten die het beschrijvend bodemonderzoek en de bodemsanering voor een eventuele verwerver met zich meebrengen. Door de kosten van beschrijvend bodemonderzoek en/of bodemsanering in aanmerking te nemen bij het bepalen van de waarde van de onteigende grond wordt aan de onteigende een onteigeningsvergoeding gewaarborgd die billijk moet worden geacht. In dit verband kan verwezen worden naar het arrest van 17 mei 2001 van het Grondwettelijk Hof in verband met de toepassing van artikel 182, §3, van het Waals decreet Ruimtelijke Ordening, Stedenbouw en Patrimonium (GwH 17 mei 2001, nr. 65/2001) De verrekening in de onteigeningsvergoeding gebeurt niet als de saneringsplicht vóór de onteigening rust op of gevestigd is op de exploitant (voor zover het gaat om een ander persoon dan de eigenaar) of op de gebruiker van de te onteigenen grond en betrokkenen geen vrijstelling van saneringsplicht hebben bekomen (desgevallend ambtshalve door de OVAM op basis van de gegevens van het dossier). In dat geval kan de onteigenende instantie alsnog de kosten van het beschrijvend bodemonderzoek of de bodemsanering verhalen op de aansprakelijke overeenkomstig artikel 16 tot en met 18 of artikel 25 van het Bodemdecreet.”²⁷

Het is juist dat het Grondwettelijk Hof in zijn arrest van 17 mei 2001, nr.65/2001 geoordeeld heeft dat bij het bepalen van de billijke schadeloosstelling rekening gehouden mag worden met de

²⁷Parl.St. VI.R. 2016-17, nr.991, stuk 1, 90

saneringskost, omdat de aanwezige verontreiniging per definitie de venale waarde van het verontreinigd onroerend goed doet dalen met een bedrag gelijk aan de geschatte saneringskost, en in die zin is artikel 64 in overeenstemming met de rechtspraak van het Grondwettelijk Hof.

Toch is er een bedenking te maken. Het is niet zeker dat er op het ogenblik van de onteigening al duidelijk is of er een saneringsplicht is (artikel 119 van het Bodemdecreet heeft het over een “eventuele” saneringsplicht) noch wie dan de saneringsplichtige is. Voorts worden de saneringskosten bepaald door de kwaliteit die de opgeschoonde grond moet behalen, en die hangt af van het normale gebruik ervan. De saneringskosten voor een brakke grond zullen lager zijn dan voor een kinderspeeltuin. Als het project dat de overheid wil realiseren op de onteigende grond hogere saneringskosten met zich meebrengt dan anders het geval zou zijn, is het logisch dat die meerkost voor rekening van de overheid komt, en niet voor rekening van de eigenaar (als hij de saneringsplichtige was).

Een laatste bedenking: het Grondwettelijk Hof is in zijn arrest ervan uitgegaan dat als rekening wordt gehouden met de saneringskost, de eigenaar eenzelfde vergoeding krijgt als bij een gewone verkoop. Daarbij verliest het toch een belangrijk aspect uit het oog: bij gewone verkoop ligt de beslissing over het moment van de verkoop bij de eigenaar, bij onteigening wordt de eigendomsoverdracht hem opgedrongen. En dat kan relevant zijn, want zelfs een verontreinigde grond zal na verloop van (soms vele) jaren schoner worden. De eigenaar zou kunnen argumenteren dat, als hij maar lang genoeg zou kunnen wachten (zonder te saneren) de grond vanzelf schoner zou worden, of minstens de saneringskost minder zou zijn. Die kans wordt hem ontnomen omdat de saneringskost, of hij dat nu wil of niet, bepaald wordt op het ogenblik van de onteigening.

VI. De uitoefening van het recht van wederoverdracht

23 . Titel 7, Hoofdstuk 1 (artikels 65 -73) van het decreet regelt het recht van wederoverdracht.

Dat recht was al opgenomen in de wet van 17 april 1835. Er was maar een artikel aan gewijd – artikel 23 – en dat regelde de modaliteiten maar op summiere wijze. Het decreet bevat een meer uitgebreide regeling, en dat is een goede zaak.

Zo werd vroeger al wel aangenomen dat het recht van wederoverdracht ondeelbaar was, dat wil zeggen dat het moest uitgeoefend worden door alle gerechtigden (alle vroegere eigenaars of al hun rechtsopvolgers)²⁸. Nu is dat met zoveel woorden bepaald in artikel 70 van het decreet.

Artikel 23 van de wet van 17 april 1835 bepaalde ook niet over hoeveel tijd de overheid beschikte om het onteigeningsdoel te realiseren. Er moet toch een “redelijke” termijn aan de overheid gegund worden²⁹, maar dat is een vaag begrip dat de rechtszekerheid niet in de hand werkt.

Artikel 65 §1 van het decreet bepaalt nu duidelijk dat het recht op wederafstand ontstaat als binnen een termijn van vijf jaar geen aanvang wordt gemaakt met de realisatie van het onteigeningsdoel.

Een interessante vraag is of die termijn van vijf jaar ook een invloed heeft op de verjaring van het recht van wederoverdracht.

Dat het recht kan verjaren staat buiten kijf, dat was ook zo onder gelding van de wet van 17 april 1835, alleen was het aanvangspunt van de verjaringstermijn redelijk onzeker. In een arrest van 28 juni 2012 zegt het Hof van Cassatie daarover:

“De verjaringstermijn van de vordering tot wederoverdracht begint slechts te lopen vanaf het ogenblik dat de onteigenaar heeft erkend hetzij door middel van een uitdrukkelijke beslissing hetzij door handelingen die redelijkerwijze een dergelijke erkenning inhouden, dat het onteigende goed niet zal worden aangewend voor de realisatie van het onteigeningsdoel.

De omstandigheid dat de onteigenaar reeds gedurende dertig jaar in het bezit is van het onteigende goed, leidt niet tot de verjaring van het recht van wederoverdracht.”³⁰

²⁸ B.Nackaerts, Het recht van wederafstand, in: De onteigeningsprocedure, J.Ghysels, R.Palmans en A. Van Oevelen (eds.), Antwerpen, Intersentia, 2007, p.242-243 en 263

²⁹ Brussel, 18 november 2010, TROS Nieuwsbrief 2011, afl.2, 21 (samenvatting J.De Preter)

In datzelfde arrest noteert het Hof van Cassatie dat de partijen niet hebben betwist dat de vordering tot wederoverdracht van het onteigende goed een zakelijke rechtsvordering is waarvoor de dertigjarige verjaringstermijn geldt. Vermits partijen dit niet betwisten moest het Hof zich niet uitspreken over de vraag of de vordering tot wederoverdracht zakelijk dan wel persoonlijk is, maar het lijkt eerder aannemelijk dat het een zakelijk recht betreft, waarvoor dan een verjaringstermijn van 30 jaar geldt.

Artikel 65 §1 van het decreet bepaalt nu specifiek het aanvangspunt bij het verstrijken van het vijfde jaar nadat het laatste perceel/onroerend goed is onteigend dat nodig is voor de realisatie van het project. Mag men uit de vaststelling dat het recht ontstaat bij het verstrijken van het vijfde jaar dan ook afleiden dat de verjaring op dat moment een aanvang neemt? Dat lijkt wel zo te zijn. De overheid is krachtens artikel 67 om de rechthebbenden op de hoogte te brengen dat zij over een recht op wederoverdracht beschikken, maar het ontstaan van dat recht wordt niet afhankelijk gemaakt van die mededeling.

TOT SLOT

24. De wet van 26 juli 1962 betreffende de rechtspleging bij hoogdringende omstandigheden inzake onteigening ten algemene nutte heeft meer dan een halve eeuw uitstekende diensten bewezen. Niet evident voor een wet die als artikel 5 binnengesmokkeld werd in de wet van 26 juli 1962 betreffende de onteigening ten algemene nutte en de concessies voor de bouw van autosnelwegen. Een korte wet ook –nauwelijks 21 artikelen – wat weliswaar ook met zich meebracht dat sommige rechtsvragen onbeantwoord bleven en door de rechtspraak moesten worden beantwoord. Een onmiskenbaar teken van kwaliteit is dat de wet ook nauwelijks wijzigingen, zeker geen fundamentele wijzigingen heeft ondergaan. Een wet die zolang ongeschonden overleeft moet wel deugdelijk zijn. Toch waren er ook gebreken. Het belangrijkste gebrek is ongetwijfeld dat er alleen maar onteigend kon worden in geval van dringende noodzakelijkheid, iets wat de overheid diende te bewijzen. Het is vooral na de inwerkingtreding van de Motiveringswet van 29 juli 1991 – die het bestuur verplichtte de motieven van zijn beslissingen in de beslissing zelf op te nemen, dus ook de dringende noodzakelijkheid van de voorgenomen onteigening – dat nogal wat onteigeningsprocedures spaak liepen omdat de dringende noodzakelijkheid niet was aangetoond. Willens nillens werd hier en daar dan maar de zogenaamde gewone onteigeningswet van 17 april 1835 toegepast, maar de vertrouwdheid met die wel heel aparte procedure was gering, vandaar ook dat de overheid weinig enthousiast was om op die wet een beroep te doen.

Het nieuwe decreet regelt de onteigening heel wat uitvoeriger dan de wet van 26 juli 1962. Het is een goede zaak dat de voorwaarden voor de onteigening duidelijk omschreven zijn, dat de machtigingen gedecentraliseerd zijn, dat de “dringende noodzakelijkheid” niet meer aanwezig moet zijn, dat het recht van wederoverdracht beter geregeld is. Het is goed ook dat de procedure voor de vrederechter behouden bleef, en dat de proceduretermijnen wat ruimer werden ingevuld. Een pluspunt is zeker ook dat de overheid eerst aantoonbaar ernstig moet onderhandelen vooraleer de gerechtelijke fase aan te vatten, het moet gezegd dat onder de wet van 26 juli 1962 de zogenaamde administratieve fase nauwelijks iets voorstelde.

Er zijn natuurlijk ook een aantal kritische vragen te stellen, sommige daarvan werden hiervoor gesteld.

³⁰ Cassatie 12 juni 2012, *TBO* 2013, 24, noot Stijn Verbist

Het is nu wachten op de datum van inwerkingtreding, die de Vlaamse regering moet bepalen. Dat zou, als alles goed loopt (en met name het uitvoeringsbesluit tijdig gereed raakt) 1 november 2017 moeten zijn.