

Onteigening à la flamande

in 11 punten

Op 12 januari 2018 werd het Besluit van de Vlaamse Regering van 27 oktober 2017 tot uitvoering van het Vlaams Onteigeningsdecreet van 24 februari 2017 in het Belgisch Staatsblad gepubliceerd. Hiermee is het langverwachte Vlaams Onteigeningsdecreet op 1 januari 2018 (een klein beetje retroactief) in werking getreden.

STIJN VERBIST EN PIETER THOMAS [VERBIST ADVOCATUUR]

In de rechtspraak en rechtsleer werd de voorbije jaren herhaaldelijk gewezen op een aantal problemen in het onteigeningsrecht waaraan enkele stokoude federale onteigeningswetten ten grondslag liggen. Na de zesde staatshervorming verhuisde de onteigeningsbevoegdheid naar het Vlaams Gewest. Het Vlaams Onteigeningsdecreet en het Vlaams Onteigeningsuitvoeringsbesluit zorgen nu zonder meer voor een omwenteling in de onteigeningspraktijk.

De fundamentele keuzes die in het Vlaams Onteigeningsdecreet werden gemaakt zijn het resultaat van een politiek besluitvormingsproces. Onteigening vormt van oudsher een zeer ideologisch beladen materie, waarbij de wetgever voor de keuze staat of hij de belangen van de eigenaar wil beschermen dan wel die van de overheid wil ondersteunen. De decreetgever heeft met het Onteigeningsdecreet dan ook een aantal fundamentele keuzes gemaakt, die kunnen worden onderverdeeld in twee categorieën: enerzijds procedurele keuzes en anderzijds materieelrechtelijke keuzes inzake de rechtszekerheid, de bescherming en de vergoeding van het eigendomsrecht.

Wat die eerste categorie betreft heeft de decreetgever getracht een evenwichtige procedure in het leven te roepen met nog slechts één gerechtelijke procedure, een verplicht openbaar onderzoek, een onderhandelingsplicht en een gedetailleerde regeling van het recht op wederoverdracht.

Terwijl de keuzes uit de eerste categorie vooral ingegeven lijken door een bezorgdheid voor de positie van zowel eigenaar als overheid, zijn de keuzes uit de tweede categorie onmiskenbaar gericht op een versterking van de overheidspositie en een verzwakking van de positie van de eigenaar. Tot de materieelrechtelijke keuzes behoren onder meer de afschaffing van de habitatievereiste voor

lokale besturen, de afschaffing van de machtigingsvereiste voor lokale besturen, de (over) regulering van het zelfrealisatierecht, de veralgemening van het toepassingsgebied van de vergoedingsregeling inzake de planologische neutraliteit en de gezamenlijke verplichting bij de uitoefening van het recht op wederoverdracht in het geval van eigendomsrechtelijke onverdeeldheid.

Het is duidelijk dat de decreetgever de positie van de lokale overheden heeft willen versterken door hen een quasi-absolute autonomie te verlenen wat betreft de administratieve procedurefase. Door de toepassing van de planologische neutraliteit uitdrukkelijk los te koppelen van de wettelijke grondslag voor de onteigening wordt bovendien ook de financiële positie van de lokale overheden (en bij uitbreiding de intercommunales) versterkt. En ten slotte wordt ook het recht op zelfrealisatie, dat in 2014 nog uitdrukkelijk werd erkend, dermate gereguleerd dat het op het eerste gezicht quasi volledig is uitgehold.

De onteigeningspraktijk van de voorbije jaren heeft uitgewezen dat de wezenlijke inzet van onteigeningsgeschillen zich op twee vlakken situeerde (en allicht ook zal blijven situeren): de omvang van de onteigeningsvergoeding en de mogelijkheid om de eigen gronden zelf te verwezenlijken en te commercialiseren. De strijd om de zelfrealisatie wordt ook zo heftig gevoerd omdat, in het licht van de toepassing van de planologische neutraliteit, het financieel verschil tussen wel of niet onteigend worden vanzelfsprekend substantieel is.

HET VLAAMS ONTEIGENINGS-DECREET EN HET VLAAMS ONTEIGENINGS-UITVOERINGSBESLUIT ZORGEN VOOR EEN OMWENTELING IN DE ONTEIGENINGS-PRAKTIJK.