

GEMEENSCHAPS- EN GEWESTREGERINGEN
GOUVERNEMENTS DE COMMUNAUTE ET DE REGION
GEMEINSCHAFTS- UND REGIONALREGIERUNGEN

VLAAMSE GEMEENSCHAP — COMMUNAUTE FLAMANDE

VLAAMSE OVERHEID

Bestuurszaken

[2012/200139]

14 OKTOBER 2011. — Omzendbrief BB 2011/5. — besluit van de Vlaamse Regering inzake onteigeningen ten algemene nutte ten behoeve van de gemeenten, de provincies, de autonome gemeentebedrijven, de autonome provinciebedrijven, de O.C.M.W.'s, de intergemeentelijke samenwerkingsverbanden en de provinciale ontwikkelingsmaatschappijen

Aan de provinciegouverneurs

Ter kennisgeving aan :

- de colleges van burgemeester en schepenen
- de voorzitters van de raden voor maatschappelijk welzijn
- de voorzitters van de intergemeentelijke samenwerkingsverbanden
- de voorzitters van de provinciale ontwikkelingsmaatschappijen
- de voorzitters van de autonome gemeentebedrijven
- de voorzitter van de autonome provinciebedrijven

Deze omzendbrief vervangt de omzendbrief BA - 99/01 van 23 februari 1999 inzake onteigeningen voor algemeen nut.

Het besluit van de Vlaamse Regering van 14 oktober 2011 inzake onteigeningen ten algemene nutte ten behoeve van de gemeenten, de provincies, de autonome gemeentebedrijven, de autonome provinciebedrijven, de O.C.M.W.'s, de intergemeentelijke samenwerkingsverbanden en de provinciale ontwikkelingsmaatschappijen (BS 16 december 2011, inwerking op 26 december 2011) en het decreet van 8 juli 2011 tot wijziging van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (BS 15 juli 2011, inwerking getreden op 25 juli 2011) hebben de machtigingsprocedure vereenvoudigd.

Een eerste wijziging is het afschaffen van de verplichte instemming van de functioneel bevoegde minister. De tweede wijziging betreft het creëren van een éénloketsfunctie, waardoor alle onteigeningsprocedures voor de lokale besturen vermeld in het besluit, bij de Vlaamse minister van Binnenlands Bestuur terecht komen.

De lokale besturen waarvoor de Vlaamse minister van Binnenlands Bestuur bevoegd is om onteigeningsmachtigingen af te leveren zijn de gemeenten, de provincies, de O.C.M.W.'s, de autonome gemeentebedrijven, de autonome provinciebedrijven, de intergemeentelijke samenwerkingsverbanden (meer bepaald de dienstverlenende en de opdrachthoudende verenigingen) en de provinciale ontwikkelingsmaatschappijen.

De Raad van State stelde in haar advies nr 49.997/1/V van 2 augustus 2011 dat er geen Vlaamse bevoegdheid bestaat inzake de lokale politiezones.

Het Agentschap Binnenlands Bestuur stelt daarnaast vast dat er nog steeds heel veel vragen rijzen bij de lokale besturen over onteigeningen ten algemene nutte. Deze vragen hebben vooral betrekking op de samenstelling van het dossier, de motivatie van het dossier en de machtigingsbevoegdheid van de Vlaamse minister van Binnenlands Bestuur. In deze omzendbrief wordt daarop verder ingegaan.

Afschaffing instemming functioneel bevoegde minister

Het besluit van 19 december 1991 van de Vlaamse Regering inzake onteigeningen ten algemene nutte ten behoeve van de gemeenten, de provincies, de intercommunale verenigingen en de gewestelijke ontwikkelingsmaatschappijen werd vervangen door het besluit van de Vlaamse Regering van 14 oktober 2011 inzake onteigeningen ten algemene nutte ten behoeve van de gemeenten, de provincies, de autonome gemeentebedrijven, de autonome provinciebedrijven, de O.C.M.W.'s, de intergemeentelijke samenwerkingsverbanden en de provinciale ontwikkelingsmaatschappijen.

Artikel 13 van het besluit van de Vlaamse Regering van 13 juli 2009 tot bepaling van de bevoegdheden van de leden van de Vlaamse Regering, gewijzigd bij de besluiten van de Vlaamse Regering van 24 juli 2009, 4 december 2009, 6 juli 2010, 7 juli 2010, 24 september 2010, 19 november 2010, 13 mei 2011, 10 juni 2011, 8 juli 2011, 9 september 2011 en 14 oktober 2011 werd in dezelfde zin aangepast.

Deze wijzigingen betreffen het afschaffen van de verplichte instemming van de functioneel bevoegde minister. De Vlaamse minister van Binnenlands Bestuur beslist binnen een termijn van orde van 45 dagen na de ontvangst van een volledig dossier. De Vlaamse minister van Binnenlands Bestuur stuurt bij ontvangst van een aanvraag tot onteigeningsmachtiging wel een melding aan de functioneel bevoegde minister. De functioneel bevoegde minister kan binnen 30 dagen een advies, gebaseerd op een wetmatigheidscontrole, geven aan de Vlaamse minister van Binnenlands Bestuur.

Eén loket

Sinds de wijzigingen van de Vlaamse Codex wordt nu bepaald dat in elk geval de machtiging voor de onteigening gekoppeld aan een gemeentelijk RUP door de Vlaamse minister van Binnenlands Bestuur gegeven wordt (decreet van 8 juli 2011 tot wijziging van diverse bepalingen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, BS 15 juli 2011). De decreetwijziging inzake de Provinciale RUP's zal nog worden gerealiseerd.

Dit betekent dat de goedkeuring van het RUP nog steeds door de bevoegde instanties van Ruimtelijke Ordening gebeurt (de deputatie voor een gemeentelijk RUP dan wel de Vlaamse minister van Ruimtelijke Ordening voor een Provinciaal RUP). De goedkeuring van het onteigeningsplan en onlosmakelijk daarmee verbonden de onteigeningsmachtiging wordt exclusief door de Vlaamse minister van Binnenlands Bestuur gegeven.

Voor wat betreft de onteigeningsplannen gekoppeld aan een rooilijnplan, indien ze betrekking hebben op private buurtwegen, is tot op heden nog steeds de minister van Ruimtelijke Ordening bevoegd om de onteigeningsmachtiging te verlenen (art. 28 bis van de Wet van 10 april 1841 op de buurtwegen). Er zal een decretaal initiatief worden genomen om ook deze onteigeningsmachtigingen door de minister van Binnenlands Bestuur te laten geven.

Voor wat betreft een onteigeningsplan dat gekoppeld is aan een BPA, zal de minister voor Ruimtelijke Ordening ook in de toekomst bevoegd blijven voor de onteigeningsmachtiging. Hier wordt geen decretaal initiatief meer genomen omdat de figuur van de BPA uitdovend is.

Administratieve vormvereisten bij de samenstelling van het onteigeningsdossier

De administratieve praktijk van het Agentschap Binnenlands Bestuur vindt zijn grondslag in de vertaling van de beginselen van behoorlijk bestuur in het proces van de onteigeningsmachtiging zoals omschreven in de welbekende omzendbrief BA 99/01 van 23 februari 1999.

De eerste stap in de administratieve fase is de voorlopige vaststelling van het onteigeningsplan. Dit voorlopig vastgestelde onteigeningsplan moet onderworpen worden aan een openbaar onderzoek van 15 dagen. Tijdens dit openbaar onderzoek kan iedere belanghebbende bezwaar indienen. Na behandeling van de bezwaren die tijdens het openbaar onderzoek werden ingediend, wordt het onteigeningsplan definitief aanvaard door het bevoegde orgaan.

Samen met de stukken van het openbaar onderzoek moeten nog een aantal documenten worden bezorgd.

Het Agentschap Binnenlands Bestuur raadt ten eerste aan alle stukken zelf en op voorhand te verzamelen. Het Agentschap stelt veelal vast dat heel wat stukken ontbreken. Hierdoor blijven dossiers soms lang liggen vooraleer een ontwerp van besluit aan de minister kan worden voorgelegd. Deze dossiers worden op die manier fragmentarisch behandeld waardoor het overzicht niet altijd te bewaren is.

De stukken die bij het dossier moeten zitten, zijn de volgende :

- de motivatie en rechtsgrond
- de voorlopige vaststelling van het onteigeningsplan
- het onteigeningsplan (4 exemplaren)
- de stukken van het openbaar onderzoek :
 - PV van opening en sluiting
 - bericht van bekendmaking
 - berichten van aangetekende aanschrijving
 - de ingediende bezwaren
- de definitieve vaststelling van het onteigeningsplan
- de bodemattesten
- een stedenbouwkundig advies van de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar
- een schattingsverslag
- eventueel desaffectatiebeslissing onteigende/verkopende overheid
- begroting of ander financiële voorziening

Een bewijs van minnelijke onderhandeling is niet vereist, maar in elk geval is aan te raden dat er ook minnelijk onderhandeld wordt met de te onteigenen personen of instanties. Het op voorhand aanknopen van gesprekken is bovendien een daad van goed bestuur. De onteigeningsprocedure moet niet opgestart worden nadat deze onderhandelingen zijn mislukt, maar kan perfect parallel lopen. In sommige gevallen worden in der minne verworven percelen uiteindelijk uit de machtiging gehouden of wordt zelfs het hele dossier stopgezet omdat er niets meer gerechtelijk te onteigenen valt.

Aan de andere kant mag men niet vervallen in eindeloze onderhandelingen, gelet op de eventuele hoogdringendheid die ingeroepen wordt.

1. BEPALING VAN DE ONTEIGENENDE INSTANTIE

In bepaalde gevallen wenst een lokaal bestuur onroerende goederen te onteigenen ten algemene nutte, maar heeft het zelf niet de nodige expertise in huis. In dat geval wordt vaak een beroep gedaan op gespecialiseerde overheden waaraan het bestuur al dan niet deelneemt zoals een autonoom gemeente- of provinciebedrijf, een POM of een intergemeentelijk samenwerkingsverband.

Soms wordt de hele procedure uit handen gegeven, soms wordt het openbaar onderzoek door het bestuur gevoerd en vraagt de gemeente aan de andere instantie om op te treden als onteigenende instantie. Deze laatste aanvaardt dat uitdrukkelijk in een beslissing van het bevoegde orgaan.

2. MOTIVATIE

Met de motivatie staat of valt het hele onteigeningsdossier. Het is van wezenlijk belang dat de motivatie goed wordt opgebouwd in voor de burger begrijpelijke taal en vanuit de concrete situatie op het terrein zonder te vervallen in algemene, vage of nietszeggende beleidsopties.

Er moet een grondige en uitgebreide motivatie terug te vinden zijn in de beslissingen tot vaststelling van het onteigeningsplan, bij voorkeur in de voorlopige vaststelling. De wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen legt dit op. Elke eenzijdige rechtshandeling met individuele strekking die uitgaat van een bestuur en die beoogt rechtsgevolgen te hebben voor één of meer besturen of voor een ander bestuur, moet in de akte de juridische en feitelijke overwegingen vermelden die aan de beslissing ten grondslag liggen en die moeten afdoende zijn. Er kan bijgevolg enkel met de in het (bestreden) besluit vermelde redengeving rekening gehouden worden.

Een eenduidige rechtsgrond mag evenmin ontbreken in de voorlopige vaststelling van het onteigeningsplan : in bepaalde gevallen ontlenen bedrijventerreinen bijvoorbeeld hun bestemming aan een RUP maar wordt het onteigeningsplan vastgesteld op basis van het decreet op de bedrijventerreinen. Ook moet op voorhand vaststaan welke procedure zal gevolgd worden. De hoogdringende omstandigheden die de onmiddellijke inbezitting van de te onteigenen goederen verantwoorden, moeten immers ook aangetoond worden en aan een openbaar onderzoek onderworpen worden.

De motivatie van een onteigening wordt probleemoplossend opgebouwd en ontstaat uit de concrete situatie op het terrein.

De motivatie van een onteigening bestaat uit drie delen :

- het algemeen nut,
- de noodzaak,
- de hoogdringendheid.

Bij de beoordeling van de motivering kan de toezichhoudende overheid zich niet in de plaats stellen van het bestuur. De toezichhoudende overheid kan enkel beoordelen of het bestuur op een wettige wijze tot de beslissing is gekomen en de motivering afdoende en redelijk verantwoord is.

2.1 Het algemeen nut

Er kan maar onteigend worden ten algemenen nutte. Dit wil zeggen wanneer de onteigening de gemeenschap ten goede komt. Van het begrip algemeen nut kan geen materiële definitie worden gegeven. Het is aan de federale wetgever en aan de gewest- en gemeenschapsregeringen om de inhoud van dit begrip te bepalen binnen de door de wet, decreet en ordonnantie gestelde grenzen. De termen "algemeen nut" en "openbaar nut" betekenen hetzelfde.

Hieruit volgt dat "het algemeen nut" zeer ruim te omschrijven valt. Het kan echter nooit een louter particulier belang zijn. Maar het doel van de onteigening kan zowel van publieke als private aard zijn. Zo is de bouw van particuliere woningen binnen een sociaal huisvestingsproject uiteraard van algemeen nut. De aanleg van een openbaar recreatiepark heeft dan weer duidelijk een publiek karakter.

Indien de onteigening een particulier belang lijkt te dienen, kan er niettemin een dimensie van algemeen belang aan vasthangen. Dit is bijvoorbeeld het geval bij projecten in het kader van sociale huisvesting waar de gebouwen door een private partner worden opgericht en verkocht of de aanleg van een bedrijventerrein dat de uitbreiding mogelijk maakt van een of meer specifieke bedrijven of een voldoende aanbod moet realiseren. Het uitgangspunt is altijd de concrete (probleem)situatie op het terrein waarmee de onteigenaar geconfronteerd wordt bij de uitoefening van zijn doelstellingen en waaraan door privé-initiatief geen oplossing wordt geboden. Het algemeen nut kan liggen in het feit dat een openbaar initiatief gewenst en zelfs noodzakelijk is.

Iedere instantie met onteigeningsbevoegdheid kan slechts onteigenen in de gevallen waar de wet bepaalt dat onteigend kan worden. Indien het om een algemene onteigeningsbevoegdheid gaat, kan dit slechts wanneer het doel van de onteigening binnen de bevoegdheidsfeer ligt van de onteigenende instantie. Bijvoorbeeld gemeenten en provincies regelen alles wat van gemeentelijk en provinciaal belang is. Het algemeen nut krijgt zo per onteigenende instantie een functionele invulling. Ik verwijs hiervoor naar de verschillende habilitatiewetten. De wettelijke bepalingen en de statutaire doelstellingen zijn hiervoor bepalend. Zo zullen autonome gemeente- en provinciebedrijven en dienstverlenende of opdrachthoudende verenigingen slechts kunnen onteigenen binnen de grenzen van het wettelijke en statutair bepaald doel.

Daarnaast bestaat een grens in de geografische bevoegdheidsfeer.

2.2 Noodzaak

Het doel van de onteigening is de realisatie van een noodzakelijk te realiseren project (infrastructuur of beleid). Het verkrijgen van de gronden moet noodzakelijk zijn om het doel van algemeen nut te realiseren.

Noodzaak is eveneens een ruim begrip. Alles wat aan een bepaalde situatie een einde kan stellen of een bepaalde nood kan lenigen komt in aanmerking.

De probleemsituatie moet duidelijk en concreet aangetoond worden. In die zin kunnen algemene doelstellingen, beleidsplannen, visies en akkoorden enkel bijdragen tot de schets van de algemene context.

De noodzaak wordt aangetoond doordat het niet wenselijk is dat een bestaande toestand aansleept, dat er een oplossing kan geboden worden aan het probleem, dat er alternatieven werden overwogen in functie van de geformuleerde doelstelling en dat de onteigening als laatste of enige redmiddel een oplossing biedt.

Het spreekt vanzelf dat hier niet enkel acute situaties in aanmerking komen, maar dat ook maatschappelijke elementen een onteigening kunnen verantwoorden.

Het is ook vereist dat het te realiseren doel effectief realiseerbaar is. In die zin kunnen adviezen van andere instanties nuttig en zelfs noodzakelijk zijn. Het spreekt vanzelf dat enkel wat noodzakelijk is voor de realisatie van het doel onteigend mag worden.

2.3 Hoogdringendheid

In de meeste gevallen maakt de onteigenaar gebruik van de wet op de hoogdringende omstandigheden van 26 juli 1962. In andere gevallen bepaalt de wet dat deze wet kan of moet worden toegepast.

In dat laatste geval heeft het Grondwettelijk Hof [1] geoordeeld dat, zelfs als de wet deze procedure voorschrijft, de hoogdringendheid uitdrukkelijk moet worden gemotiveerd. In de akte moeten de juridische en feitelijke overwegingen vermeld zijn, enkel met de in het bestreden besluit vermelde bepalingen kan rekening gehouden worden. De aanwending van de uitzonderingsprocedure vastgesteld in de wet van 26 juli 1962, uitsluitend verantwoord door redenen van algemeen belang, is dan ook slechts toegestaan wanneer de onmiddellijke inbezitneming onontbeerlijk is.

Bovendien moeten de hoogdringende omstandigheden nog bestaan op het ogenblik dat de vordering voor de rechtbank wordt ingesteld.

Aanslepende toestanden verhinderen op zich niet dat er geen hoogdringendheid kan ingeroepen worden. Niettemin zal de rechter op het ogenblik van het instellen van de vordering oordelen of die hoogdringendheid aanwezig is. Veelal ondermijnt het stilzitten van de overheid wel de hoogdringendheid. Alles hangt af van de precieze en concrete argumenten die worden aangehaald waarom na jaren aanslepen er opeens hoogdringendheid gerechtvaardigd is. Vage en algemene argumenten zijn vaak nietszeggend en verantwoorden de hoogdringendheid niet afdoende.

Het Agentschap Binnenlands Bestuur dringt er systematisch op aan zo snel mogelijk de machtiging en de bijhorende motieven te betekenen aan de onteigende personen en zo snel mogelijk de gerechtelijke procedure aan te vatten.

Soms werd een machtiging verleend met toepassing van de gewone procedure van de wet van 1835 en dringt zich opeens een snelle afhandeling op. Er kan dan een aanvullend besluit worden aangevraagd bij de machtigende overheid. Uiteraard kan dit niet zonder een nieuw openbaar onderzoek te voeren aangezien door de redenen van hoogdringendheid de onteigening op nieuwe motieven steunt.

Omgekeerd moet het mogelijk zijn om met een machtiging die de toepassing van de spoedprocedure toelaat, naar de rechtbank van eerste aanleg te stappen om de gewone onteigeningsprocedure in te leiden. Bijvoorbeeld nadat de vrederechter enkel en alleen de spoedeisendheid niet erkend heeft, maar het algemeen belang en de noodzaak wel aanvaard heeft.

3. HET ONTEIGENINGSPLAN

Een van de hoofdzaken in het administratief dossier is uiteraard het onteigeningsplan.

Dit plan moet niet alleen in openbaar onderzoek gelegd worden, dit plan wordt ook gehecht aan het ministerieel besluit dat de onteigening machtigt en wordt afgestempeld door de machtigende minister.

Soms is het niet helemaal duidelijk hoe een onteigeningsplan eruitziet of er moet uitzien.

De wet spreekt over een "ontwerp dat het tracé van het werk en het perceelsgewijze plan" omvat. Dit plan bevat de namen van de eigenaars, volgens de gegevens van het kadaster [2]. Volgens de decretale bepalingen met betrekking tot de bedrijventerreinen bevat het onteigeningsplan, naast de identiteit van de onteigenaar ook de omtrek van de te onteigenen goederen, met kadastrale vermelding van de sectie, de nummers, de grootte, de aard van de percelen en de namen van de eigenaars [3]. De Vlaamse codex bevat gelijkaardige bepalingen [4], net als het rooilijnendecreet [5].

Het tracé van het werk kan onder andere ook de tijdelijke werkzones, erfdiensbaarheden van openbaar nut, de bovengrondse en ondergrondse innemingen en dergelijke vermelden.

Een onteigeningsplan moet dus de kadastrale percelen vermelden. Als basis kan een uittreksel uit de kadastrale plans dienen. De meeste onteigenaars doen echter een beroep op erkende landmeters [6] en landmeter-studiebureaus om een actueel plan op te maken.

Het zorgvuldigheidsbeginsel eist dat de onteigenende instantie een onderzoek voert naar de correctheid van de gegevens en eventueel de actuele eigenaars achterhaalt.

De innemingstabel bevat de namen en adressen van de eigenaars, hun aandeel bij eventuele mede-eigendom, de kadastrale gegevens van de percelen en de in te nemen oppervlakte van het perceel. Verder moeten de data van de voorlopige en definitieve vaststelling op het plan voorkomen alsook de data van de opening en de sluiting van het openbaar onderzoek en moet het plan ondertekend worden door de bevoegde personen. Bovendien moeten de lokale besturen er ook hun stempel opzetten.

4. OPENBAAR ONDERZOEK

Het openbaar onderzoek heeft als doel om publiciteit te geven aan de voorgenomen onteigening en mensen de mogelijkheid te bieden hun bezwaren in te dienen. Dit onderzoek moet vijftien dagen duren [7]. Wanneer het onteigeningsplan gekoppeld is aan een ruimtelijk uitvoeringsplan, volgt het die procedure en bedraagt de termijn van het openbaar onderzoek 60 dagen [8]. Als het onteigeningsplan gekoppeld is aan een rooilijnplan, volgt het de procedure van het rooilijnplan en bedraagt de termijn 30 dagen [9]. De wet spreekt alleen van een onteigeningsplan en tracé der werken die ter inzage moeten liggen.

Niettemin is het vereist dat in het kader van het behoorlijk bestuur minstens ook de nodige motivatie wordt gegeven. Deze beslissingen zijn sowieso onderworpen aan de wetgeving betreffende openbaarheid van bestuur [10]. Het is aan te raden een soepele houding aan te nemen inzake de informatieplicht.

Het openbaar onderzoek begint met de voorlopige vaststelling van het onteigeningsplan. De te onteigenen personen moeten bij aangetekende brief worden aangeschreven en in kennis gesteld worden van het openbaar onderzoek en de mogelijkheid krijgen om bezwaar in te dienen. Verder moet dit bericht worden aangeplakt en voldoende bekendgemaakt in lokale en/of regionale publicaties.

Een proces-verbaal stelt de opening en de sluiting van het openbaar onderzoek vast. Veel gemeenten stellen dergelijke processen-verbaal niet meer op. De voorlopige en de definitieve beslissing tot aanvaarding van het onteigeningsplan moeten dan onbetwist de opening en sluiting vaststellen.

Het definitief besluit tot vaststelling van het onteigeningsplan behandelt concreet de bezwaren.

Indien het onteigeningsplan aangepast wordt na het openbaar onderzoek moet in principe een nieuw openbaar onderzoek gevoerd worden. Een aanpassing aan het onteigeningsplan, ook een vermindering van de te onteigenen oppervlakte, kan er immers voor zorgen dat bij de betrokkenen nieuwe bezwaren ontstaan. Bijvoorbeeld : men kan een huis uit het onteigeningsplan nemen, maar de grens zo leggen dat de leefbaarheid totaal onmogelijk wordt.

In een aantal gevallen kan het agentschap aanvaarden dat er geen nieuw onderzoek gevoerd moet worden. Bijvoorbeeld indien er enkel een materiële vergissing wordt rechtgezet, of indien het onteigeningsplan wordt aangepast en er sprake is van een gelijke, evenredige behandeling van alle eigenaars - bijvoorbeeld wanneer voor elk betrokken perceel de te onteigenen oppervlakte met een evenredige grootte wordt verminderd - en dit bij betrokkenen geen aanleiding geeft tot nieuwe bezwaren.

Alle stukken van het openbaar onderzoek moeten aan het administratief dossier tot machtiging worden toegevoegd.

5. ADVIES VAN DE GEWESTELIJK STEDENBOUWKUNDIG AMBTENAAR

Dit advies moet worden gevraagd en houdt in dat het doel van de onteigening volgens de stedenbouwkundige plannen, verordeningen en regelgeving verwezenlijkt kan worden. Dit advies is niet te verwarren met het veel grondiger stedenbouwkundig attest noch met een vergunning. Zowel het attest als de vergunning situeren zich trouwens op het lokale niveau in het kader van de vergunningsprocedure, het advies wordt gevraagd op gewestelijk niveau en is een stuk algemener geformuleerd. Het spreekt vanzelf dat als er een vergunning of attest verkregen werd, dit het stedenbouwkundig advies overbodig maakt. Ik wijs er op dat dit advies aan de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar gevraagd moet worden en niet aan de eigen gemeentelijke ambtenaar die op zich geen enkele bevoegdheid heeft in deze.

6. BODEMATTESTEN

Van elk te onteigenen perceel moet een bodemattest bezorgd worden.

Dit volgt uit artikel 119 van het bodemdecreet [11].

Indien het attest blanco is en er dus geen gegevens bekend zijn, zal de onteigenende instantie zelf moeten nagaan of er eventueel vervuiling kan aanwezig zijn. Dit kan gecontroleerd worden aan de hand van de zogenaamde VLAREBO-lijst met risico-inrichtingen [12]. Risico-gronden kunnen enkel worden overgedragen na een oriënterend bodemonderzoek.

Er moet desgevallend een verklaring bij het dossier gevoegd worden waarbij de onteigenende instantie bereid is de kosten van de sanering op zich te nemen, ongeacht wie er uiteindelijk voor de kosten zal moeten opdraaien. Vereiste saneringswerken mogen het project waarvoor onteigend moet worden niet in het gedrang brengen, zodat de onteigenende instantie zelf eventueel deze kosten zal moeten voorschieten.

Overleg met OVAM kan noodzakelijk zijn.

7. SCHATTINGSVERSLAG

Van elk te onteigenen perceel moet een schattingsverslag worden bijgevoegd. Dit verslag moet worden opgesteld door de ontvanger van de registratie dan wel door de commissaris van het aankoopcomité. Sinds de omzendbrief van 12 februari 2010 [13] en het decreet van 1 december 2010 houdende aanstelling van erkende landmeters door provincies, gemeenten en O.C.M.W.'s voor het opmaken van schattingsverslagen in het kader van onroerende verrichtingen die worden gesteld door de provincies, gemeenten en O.C.M.W.'s (BS 21 december 2010), wordt mogelijk dat ook erkende landmeters nu schattingsverslagen opstellen in het kader van onteigeningen.

8. BEGROTINGSREGELING

Bij iedere onteigening moet een begrotingsregeling gevoegd worden. Een onteigenende instantie kan maar onteigenen wanneer ze voldoende middelen heeft en ter beschikking stelt voor de realisatie van het onteigeningsdoel.

Gemeenten, provincies en O.C.M.W.'s zijn onderworpen aan specifieke boekhoudkundige regels. Andere instanties zullen op een andere manier moeten aantonen dat zij voldoende middelen hebben om de aankopen en het onteigeningsdoel te realiseren. Het een en ander kan deel uitmaken van een meerjarenplan.

9. ANDERE ADVIEZEN

Tot slot kan het nuttig en soms noodzakelijk zijn dat andere adviezen worden ingewonnen.

Sommige adviezen of zelfs instemmingen en machtigingen zijn eigen aan het onteigeningsdoel. Als voorbeeld kan gelden de noodzakelijke machtiging om werken uit te voeren aan waterlopen van 2e en 3e categorie op basis van de wet 28 december 1967 betreffende de onbevaarbare waterlopen of een kapvergunning voor bomen op basis van het bosdecreet [14],...

Als blijkt dat bepaalde vergunningen niet kunnen worden afgeleverd, komt de realisatie van het onteigeningsdoel in gevaar, waardoor ook de machtiging niet gegeven zal kunnen worden. Het is aan het onteigenende bestuur om zijn voorzorgen te nemen en overleg te plegen met de bevoegde instanties. Een principieel akkoord van die instanties kan zeker nuttig zijn als het nog te vroeg is om effectief een vergunning of machtiging of instemming te geven met bepaalde werken of ingrepen.

10. VERWERVINGEN VAN ANDERE OVERHEDEN

Een onteigening van een ander openbaar bestuur dient in principe om een minnelijke verkoop aan de onteigenende overheid mogelijk te maken. Een overheid is immers gebonden aan het principe van openbare verkoop als zij haar patrimonium van de hand wil doen. Aangezien zij gebonden is aan een schattingsverslag is de mogelijkheid tot bieden beperkt in vergelijking met bepaalde spelers op de private markt. Als blijkt dat de overheid een goed nodig heeft van een andere overheid wordt de onteigeningsprocedure gevolgd, waarbij het algemeen belang en de noodzaak worden aangetoond. Op die manier wordt verantwoord tegenover potentiële andere geïnteresseerde bieders waarom er geen "mededinging" wordt georganiseerd. Het spreekt vanzelf dat hier geen hoogdringendheid moet worden ingeroepen, gelet op de minnelijke aankoop die volgt.

De regie der gebouwen, belast met het beheer van het patrimonium van de Staat, zal een onteigeningsmachtiging eisen vooraleer de aankoopakte verleden kan worden.

Anderzijds moet van de verkopende overheid een desaffectatiebeslissing voorgelegd worden.

Bij gebrek aan desaffectatiebeslissing of weigering om te verkopen, kan, indien het gaat om privaat domein van die overheid, overgegaan worden tot gedwongen onteigening.

Wat militair domein betreft, de zogenaamde witte vlekken op de gewestplannen, moet eerst een bestemming bepaald worden volgens de geijkte regels. Een onteigeningsmachtiging voor minnelijke aankoop kan nooit gegeven worden alvorens duidelijk is welke bestemming het militair domein zal krijgen. Zo kan nagegaan worden of het onteigeningsdoel gelet op die nieuwe bestemming wel gerealiseerd kan worden.

Brussel, 14 oktober 2011.

De viceminister-president van de Vlaamse Regering
en Vlaams minister van Bestuurszaken, Binnenlands Bestuur,
Inburgering, Toerisme en Vlaamse Rand,
G. BOURGEOIS

—
Nota's

[1] Arbitragehof nr 131/2002 van 18 september 2002, BS 19 november 2002

[2] Artikel 2 van de wet van 27 mei 1870.

[3] Artikel 73, § 3 decreet van 19 december 2003 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 2004.

[4] Art. 2.4.4, § 1 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

[5] Art.12 decreet 8 mei 2009 houdende vaststelling en realisatie van de rooilijnen, BS 3 juli 2009, ed2, p 45727.

[6] Wet 11 mei 2003 tot bescherming van de titel en van het beroep van landmeter-expert, BS 6 juni 2003.

[7] Artikel 3 van de wet van 27 mei 1870.

[8] Art. 2.4.4, § 2, eerste lid juncto art. 2.2.14, § 3, eerste lid Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

[9] Artikel 12, zesde lid juncto artikel 9, § 3 van het decreet van 8 mei 2009 houdende vaststelling en realisatie van de rooilijnen.

[10] Decreet 26 maart 2004 betreffende de openbaarheid van bestuur.

[11] Artikel 119 en volgende van het decreet van 27 oktober 2006 betreffende de bodemsanering en de bodembescherming.

[12] De zogenaamde VLAREBO-lijst is nu de lijst van bijlage I bij het VLAREM : zie artikel 30 en artikel 224 en 225 van het besluit van 19 september 2008 van de Vlaamse Regering tot wijziging van het besluit van de Vlaamse Regering van 6 februari 1991 houdende vaststelling van het Vlaams Reglement betreffende de milieuvergunning, van het besluit van de Vlaamse Regering van 1 juni houdende algemene en sectorale bepalingen betreffende milieuhygiëne en van het besluit van de Vlaamse Regering van 14 december 2007 houdende vaststelling van het Vlaams reglement betreffende de bodemsanering en de bodembescherming ter doorvoering van technische actualisering.

[13] Omzendbrief BB 2010/02 van 12 februari 2010 betreffende vervreemding van onroerende goederen door de provincies, gemeenten, O.C.M.W.'s en besturen van de erkende erediensdiensten - procedure

[14] Bosdecreet van 13 juni 1990, BS 28 september 1990.