

“Things should be made as simple as possible,
but not simpler”

Albert Einstein

ACTUALIA VOOR ONTWIKKELAARS EN BESTUREN

INZAKE



VERWERVING EN VERVREEMDING VAN

ONROERENDE GOEDEREN DOOR DE

OVERHEID

SCHOUPS

INHOUD

1. Algemene principes domeingoederen
 - 1.1 Definities en beginselen
 - 1.2 Nieuw goederenrecht
 - 1.3 Nuancering principes
2. Vervreemding van domeingoederen
 - 2.1 Europese normen
 - 2.2 Nationale normen
 - 2.3 Vlaamse normen
3. Verwerving van goederen door overheid
 - 3.1 Onteigening
 - 3.2 Eigendomsbeperkingen en quasi-onteiingen

ALGEMENE PRINCIPES

Het 'domein'

= geheel van goederen van publiekrechtelijke rechtspersonen, alsmede de zakelijke rechten op die goederen

Openbaar domein

- Welke goederen?
 - Door 'affectatie': publieke bestemming door uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissing
 - Gevonden goederen of goederen zonder eigenaar (Wet van 30 december 1975 → 6 maanden? Gemeente eigenaar!)
- Principe:
Onbeschikbaar, onvervreemdbaar, onverjaarbaar

Privaat domein

- Welke goederen?
Restcategorie
- Principe:
Gemene recht

ALGEMENE PRINCIPES

Het domein in het nieuwe goederenrecht

Artikel 3.45

“Publieke goederen behoren tot het privaat domein, behalve indien ze tot het openbaar domein zijn bestemd.

*Goederen behorend tot het openbaar domein zijn **niet voor verkrijgende verjaring** door een andere privaatrechtelijke of publiekrechtelijke persoon vatbaar en kunnen **evenmin het voorwerp van natrekking of van enige andere wijze van oorspronkelijke verkrijging** zijn ten gunste van een andere privaatrechtelijke of publiekrechtelijke persoon.*

*Evenwel kan een **persoonlijk of zakelijk gebruiksrecht op een openbaar domeingood bestaan in de mate dat zulks aan de openbare bestemming van dat goed niet in de weg staat.**”*

Artikel 3.66

*“Onroerende goederen die **geen eigenaar hebben, behoren toe aan de Staat**, zonder afbreuk te doen aan het recht om een aansprakelijkheidsvordering in te stellen tegen de vorige eigenaar ...”*

➤ Principes herhaald, maar ook ruimte voor uitzondering

NUANCERING VAN DE ALGEMENE BEGINSELEN

Openbaar domein

- Principe:
Onbeschikbaar, onvervreemdbaar, onverjaarbaar
- Nuancering:
Toelating beperkte mogelijkheid tot het vestigen van zakelijke rechten (Cass.: erfdienstbaarheden (1990), erfpacht (2006), opstal (2007))
- Voorwaarden:
 - Verenigbaar met publieke bestemming
 - Geen afbreuk recht van bestuur het gebruik te regelen

Privaat domein

- Principe:
Gemene recht
- Nuancering:
Vormvoorschriften bij vervreemding en verwerving

ALGEMENE PRINCIPES

Overzicht van technieken

1. Vervreemdingen door overheid

- Koop/ruil
 - Principe: openbaar
 - Uitzondering: minnelijk mits naleving vormvoorschriften

2. Verwervingen door overheid

- Privaatrechtelijke technieken
(Koop, natrekking, erfopvolging, schenking, verjaring etc.)
- Publiekrechtelijke technieken
 - Voorkooprechten
 - Onteigening
 - Eigendomsbeperkingen?

A. VERVREEMDING VAN DOMEINGOEDEREN

1. Voorschriften op Europees niveau

- Art. 49 en 56 VWEU: Transparantie en vrije mededinging
- Mededeling Verkoop Vastgoed/Mededeling begrip Staatssteun

2. Voorschriften op nationaal niveau

- Beginselen van behoorlijk bestuur
- Transparantie en mededinging

3. Voorschriften op Vlaams niveau

- Goederen van Vlaanderen: Decreet Vervreemding Domeingoederen
- Goederen van lokale besturen: Decreet Lokaal Bestuur



1. EUROPESE NORMEN

Principes

- Art. 49 VWEU (Vrijheid van vestiging)
- Art. 56 VWEU (Vrijheid van diensten)
- Gelijkheidsbeginsel en vrije mededinging vereist transparantie, passende mate van openbaarheid
- Wat houdt transparantie in? (HvJ 7 december 2000, nr. C-324/98; HvJ 4 april 2019, C-699/17)
 - Elke geïnteresseerde kan beslissen o.b.v. geheel relevante informatie
 - Voorwaarden en modaliteiten zijn duidelijk, precies en ondubbelzinnig
 - Iedere normaal, oplettende inschrijver begrijpt de juiste draagwijdte en interpreteert op dezelfde manier
 - De discretionaire beoordeling van de overheid wordt afgebakend

1. EUROPESE NORMEN

Staatssteun? Mededeling EC betreffende het begrip staatssteun C/2016/2946

Marktconformiteit

Conform indien één van volgende procedures is gevolgd:

- Openbare en onvoorwaardelijke biedprocedure
- Pari passu-transacties (= beoordeling of een particuliere marktpartij van ongeveer dezelfde grootte er in vergelijkbare omstandigheden toe gebracht had kunnen worden de betrokken transactie af te sluiten)
- Benchmarking (= beoordeling in het licht van de voorwaarden waarop vergelijkbare transacties door vergelijkbare partijen in vergelijkbare situaties hebben plaatsgevonden)
- Voorafgaande taxatie door onafhankelijke deskundige

2. NATIONALE NORMEN

Beginnelsen van behoorlijk bestuur

Vervreemding = administratieve rechtshandeling

Relevant:

- Gelijkheidsbeginsel
- Zorgvuldigheidsbeginsel
- Motiveringsbeginsel
- Onpartijdigheid ...

Ook doorwerking Europese transparantieplicht in Belgische rechtsorde? Ja!

- RvS 23 december 2015, nr. 233.335, (Kinopolis Mega-arrest)
 - Europese transparantieplicht van toep. op sluiten van grondovereenkomsten
 - OOK van toep. in zuiver interne situatie o.g.v. nationaal gelijkheidsbeginsel!

2. NATIONALE NORMEN

Strenges sancties

- Antwerpen 25 februari 2019
 - Gelijkheids-, transparantiebeginsel en plicht passende mate openbaarheid raken openbare orde
 - Erfpachtovereenkomst is **absoluut nietig** wegens ongeoorloofde oorzaak
- Cass. 22 januari 2021 (C.19.0303.N) en HvJ 14 november 2013 (C-221/12)
 - Dienstenconcessie met grensoverschrijdend belang
 - Miskenning gelijkheids- en transparantiebeginsel (art. 49 en 56 VWEU) raken openbare orde
 - **Volstrekt nietig** bij gebrek aan geoorloofd voorwerp
 - Ook hier doorwerking naar zuiver interne situaties? Quid 'onverbindendverklaring' van rechtsbeschermingswet 17 juni 2003?

2. NATIONALE NORMEN

Plicht tot openbare verkoop?

Nee, mits behoud transparante bevraging

- RvS 18 jan. 2000, nr. 84.721 : volstaat na te gaan of andere kandidaat geen voordeliger voorstel had gedaan
- RvS 7 jan. 2007, nr. 179.294: volstaat bod te vragen van 3 potentiële kopers
- RvS 5 mei 2011, nr. 212.929:
 - Geen wetsbepaling legt plicht openbare verkoop op
 - Onderhandse verkoop na bevraging van eerdere geïnteresseerden niet onredelijk

2. NATIONALE NORMEN

Plicht tot verkoop hoogstbiedende?

Ja, t.g.v. de regels van staatssteun:

- Toyota Motor Corporation-beschikking (92/11/EEG): Overheid dient te conformeren naar gedrag particuliere verkoper, wat keuze verkoop aan hoogste bieder impliceert

MAAR:

- Mogelijkheid om na inschrijvingen toch niet toe te wijzen (bv. RvS 30 maart 1992, nr. 39.097)
- Plicht geldt niet onbepaald in de tijd (bv. RvS 28 februari, nr. 180.172): *“De aanvaarding van nog een hoger bod na de afwikkeling van de procedure van schriftelijke continue biedingen zou een schending inhouden van de rechten van de kopers en de andere derden, die op een correcte wijze hebben medegedongen in de openbare verkoopsprocedure en die recht hebben op het respect voor de gevolgde procedure.”*
- HvJ 16 juli 2015, nr. C-39/14: nationale rechtsregel die verbiedt te verkopen aan beste bod wanneer de bevoegde plaatselijke overheid van mening is dat het in geen verhouding tot de waarde van dat perceel staat, valt niet onder staatssteun

3. VLAAMSE NORMEN

Vlaamse domeingoederen – Decreet van 30 november 2018 betreffende het vervreemden van onroerende domeingoederen

- Vlaamse Regering bij machte om eigendom of zakelijke rechten op domeingoederen te vervreemden
- Via verkoop of ruil
- Publiciteit- en machtigingsvereisten → Uiting transparantiebeginsel!

Machtiging

Geschatte waarde > 10.000.000 EUR → machtiging door Vlaams Parlement bij decreet vereist TENZIJ:

- Vervreemdingen na publiciteitsmaatregelen aan degene met meest voordelige bod
- Vervreemdingen waarbij redelijkerwijze kan worden aangenomen dat de publiciteitsmaatregelen de economische en financiële belangen van de Vl. Gem. of het Vl. Gew. ernstig zouden schaden
- Vervreemdingen via onteigening

3. VLAAMSE NORMEN

Vlaamse domeingoederen – Decreet van 30 november 2018

Publiciteit

- Vervreemdingen moeten voorafgaand openbaar gemaakt worden met passende en evenredige maatregelen
- Rekening houdende met (1) waarde, toestand en ligging van het goed, en (2) marktsituatie
- Aanpalende eigenaars minstens één maand op voorhand aangetekend op de hoogte gebracht

TENZIJ:

- Waarde lager dan 37.500 EUR
- Vervreemdingen aan een persoon die het onroerend goed inzet om een taak van algemeen belang te vervullen
- Vervreemdingen waarbij redelijkerwijze kan worden aangenomen dat de publiciteitsmaatregelen de economische en financiële belangen van de Vl. Gem. of het Vl. Gew. ernstig zouden schaden

3. VLAAMSE NORMEN

Lokale domeingoederen – Decreet Lokaal Bestuur

Artikel 292

“Onroerende goederen van de gemeente en van de autonome gemeentebedrijven worden altijd vervreemd volgens de principes van mededinging en transparantie, behalve als er een motivering wordt gegeven voor een afwijking daarvan.”

- Artikel 185 Provinciedecreet: idem
- Geen expliciete vormvereisten!
- Motivering ter afwijking: onduidelijk!

3. VLAAMSE NORMEN

Lokale en provinciale domeingoederen – Vlaamse Omzendbrief van 3 mei 2019

Verdere instructies:

1. Verplicht op te maken **schattingsverslag van maximum 2 jaar oud** door een landmeter-expert waarbij de **schattingsprijs** verplicht als minimum-verkoopprijs of maximum-aankooprijs moet dienen (behoudens motivering met objectieve redenen);
2. **Verplicht te doorlopen procedure** gekenmerkt door **openbaarheid en transparantie**, met voldoende en **gepaste publiciteit** waarbij elke geïnteresseerde een kans moet krijgen om mee te doen;
3. In geval van **controle** door de toezichthoudende overheid, dienen **stukken aan te tonen hoe de procedure is verlopen**, met bewijs van voldoende publiciteit en transparantie, inzage in de ingediende biedingen en het schattingsverslag.

B. VERWERVING VAN GOEDEREN DOOR DE OVERHEID

Vrijwillig

Gemene recht

Gedwongen

1. Onteigening
2. Eigendomsbeperkingen en quasi-onteigeningen



1. ONTEIGENING

Algemene principes

Onteigeningsvoorwaarden

Art. 16 Gw.

“Niemand kan van zijn eigendom worden ontzet dan ten algemenen nutte, in de gevallen en op de wijze bij de wet bepaald en tegen billijke en voorafgaande schadeloosstelling.”

Voorwaarden:

1. Doel van algemeen nut
2. Uitdrukkelijke wettelijke of decretale rechtsgrond
3. Noodzakelijk
4. Wettelijke procedure
5. Billijke en voorafgaande schadeloosstelling

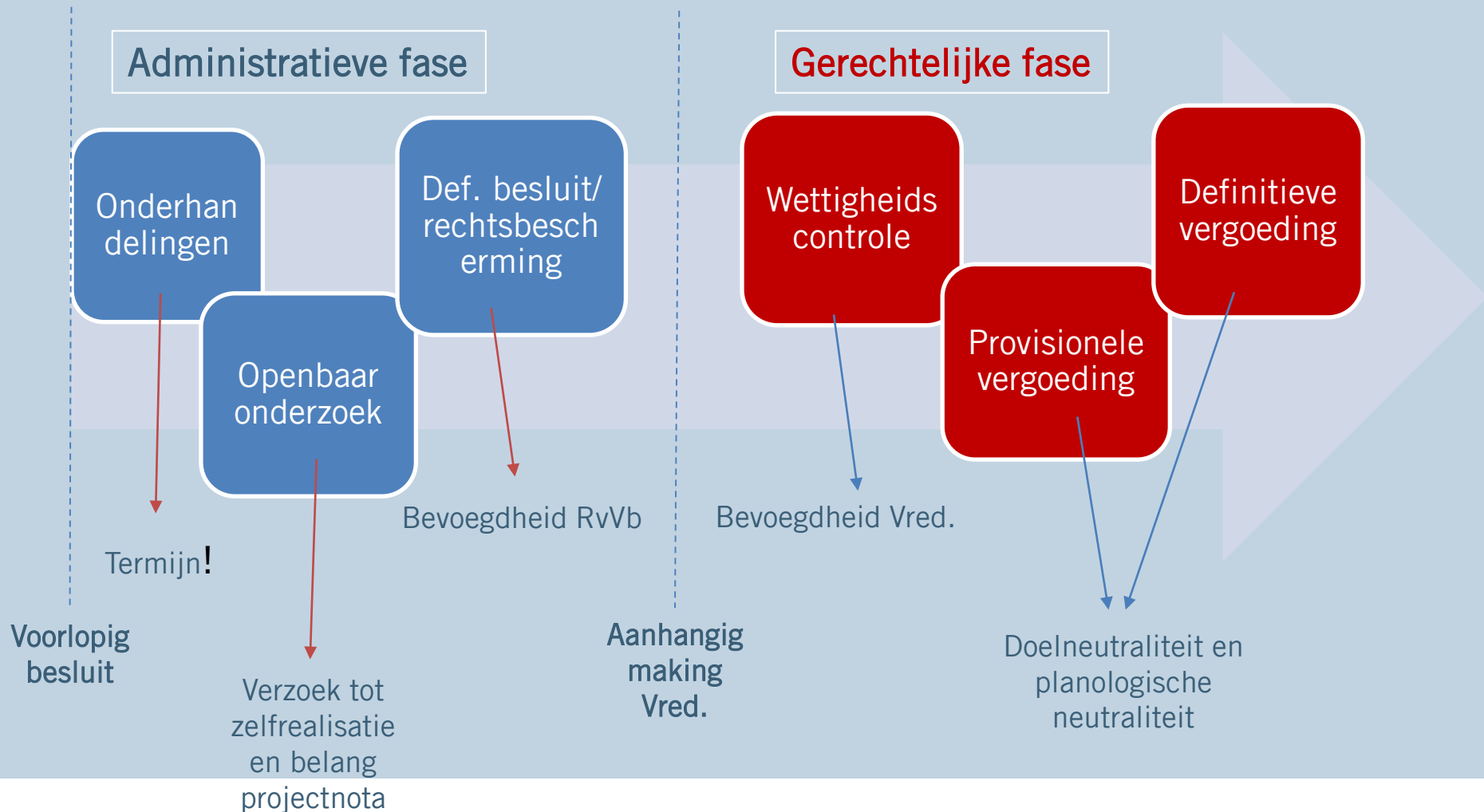
1. ONTEIGENING

Toepassingsgebied en bevoegdheden

Onteigeningen van eigendommen in het ...

Vlaams Gewest	Waals Gewest	OG van de Federale Overheid	Brussels Hoofdstedelijk Gewest
• Vlaams Onteigeningsdecreet van 27 februari 2017 • Vlaams Onteigeningsuitvoeringsbesluit van 27 oktober 2017 TENZIJ Onteigening door federale overheid in de uitoefening van een federale bevoegdheid	• Waals Onteigeningsdecreet van 22 november 2018 • Waals Onteigeningsuitvoeringsbesluit van 17 januari 2019 TENZIJ Onteigening door federale overheid in de uitoefening van een federale bevoegdheid	• Wet van 18 april 1835 • Wet van 27 mei 1870 (administratieve formaliteiten) • Wet van 26 juli 1962 (hoogdringendheid)	• Wet van 18 april 1835 • Wet van 27 mei 1870 (administratieve formaliteiten) • Wet van 26 juli 1962 (hoogdringendheid)

1. VLAAMS ONTEIGENINGSDECREET: VERLOOP PROCEDURE



1. VLAAMS ONTEIGENINGSDECREET: ONDERHANDELINGEN

Onderhandelingsplicht

Artikel 15 VOD:

Het bestuur moet op **een aantoonbare wijze** een **poging** hebben ondernomen om **via onderhandelingen** het goed **minnelijk te verwerven**

- Transparantie
- Onteigeningsnoodzaak
- Maar wat is een aantoonbare poging?

Artikel 6 Uitvoeringsbesluit:

STAP 1: Beveiligde zending aan eigenaar uitnodiging tot onderhandelingen

- Geen antwoord? Beveiligde zending is voldoende

STAP 2: Onderhandelingen

- Toelichting van de vergoeding in haar geheel en in al haar samenstellende onderdelen



1. VLAAMS ONTEIGENINGSDECREET: ONDERHANDELINGEN

Onderhandelingsplicht

Maar wanneer eindigen de onderhandelingen?

Risico op voortdurend tegenhouden van onteigening door 'onbuigzame eigenaars'



(‘Nail house’ in China: huizen waarvan de bewoners niet willen wijken voor een groot, nieuw bouwproject)

1. VLAAMS ONTEIGENINGSDECREET: ONDERHANDELINGEN

Onderhandelingstermijn

Remedie? Decreet 16 oktober 2020

Nieuw artikel 15:

*“De onteigenende instantie onderneemt **binnen de minnelijke onderhandelingstermijn** een aantoonbare poging ...”*

- Termijn op straffe van nietigheid bepaald in voorlopig onteigeningsbesluit
- Max. 1 jaar
- Termijn van orde: vrije keuze onteigenende overheid om langer te onderhandelen

1. VLAAMS ONTEIGENINGSDECREET: ZELFREALISATIE

Verzoek tot zelfrealisatie

*“een schriftelijk document waarin een **eigenaar of een houder van een zakelijk recht** in geval van toepassing van artikel 4, **ten aanzien van wie een voorlopig onteigeningsbesluit** wordt genomen, aangeeft het **onteigeningsdoel**, dat vooropgesteld is door de onteigenende instantie en dat het algemeen belang beoogt, conform de voorwaarden van de projectnota zelf te willen en te kunnen realiseren”*

- Belang van projectnota!
- Voorwaarden voor inwilliging:
 1. Aantoonbaar in staat beoogde doelstelling te realiseren
 2. Aantoonbaar bereid beoogde doelstelling te realiseren
 3. Bereid en in staat in voorkomend geval de doelstelling in stand te houden op de wijze en binnen termijn bepaald
- Afschaffing vereiste 2.4.3, §2 VCRO minimaal 50% van het projectgebied in eigendom
- Gedurende OO: eenvoudig verzoek
- Binnen 70 dagen na verloop OO: gestaafd verzoek

1. VLAAMS ONTEIGENINGSDECREET: ZELFREALISATIE

Verzoek tot zelfrealisatie

- Inhoud van gestaafd verzoek:
 - Bewijsstukken volle eigenaar of houder van zakelijk recht van het te onteigenen goed
 - Bewijs financiële en economische draagkracht
 - Bewijs technische of beroepsbekwaamheid
 - Bewijs bereidheid zelfrealisatie
- Geen recht op zelfrealisatie, maar kan niet zomaar eenvoudig worden afgewezen
 - Gemotiveerde weigering
 - Toetsing aan de voorwaarden uit de projectnota

1. VLAAMS ONTEIGENINGSDECREET: ZELFREALISATIE

Verzoek tot zelfrealisatie kritisch bekeken

- Objectieve beoordeling onteigenaar verzoek onmiddellijke concurrent? Voldoende waarborgen onafhankelijkheid/onpartijdigheid?

➤ GwH 18 oktober 2018, nr. 143/2018: ja!

*“Om de realisatie van de onteigeningsdoelstelling te waarborgen, is het volgens de decreetgever essentieel dat het project van de eigenaars voldoet aan de voorwaarden die de onteigenende instantie stelt. Het is daarom **niet onredelijk dat de decreetgever oordeelde dat de onteigenende instantie zelf zich in de beste positie bevindt om te beoordelen of een verzoek tot zelfrealisatie voldoet aan de voorwaarden** die worden opgesomd in art. 24, § 2, voormeld decreet. Voorts heeft de bestreden bepaling geen onevenredige gevolgen. De beoordeling van het verzoek tot zelfrealisatie wordt omringd met een **reeks waarborgen die de objectiviteit ervan beogen te waarborgen**, met name de formele motiveringsplicht die volgt uit art. 24, § 3, en de eigenaars beschikken over een toegang tot de rechter om hun bezwaren te uiten. Overigens dient de administratieve overheid in het algemeen bij het nemen van haar beslissingen de algemene beginselen van behoorlijk bestuur in acht te nemen.”*

- Te uitgebreid geregeld?

1. VLAAMS ONTEIGENINGSDECREET: ONTEIGENINGSRECHTER

Dubbele wettigheidstoetsing?

- ? { Art. 44-45: Verzoek tot vernietiging def. onteigeningsbesluit RvVb
- Art. 50: Wettigheidscontrole Vrederechter gerechtelijke fase
- Kritiek: 2 rechters bevoegd over dezelfde zaak?
 - RvVb 23 juli 2019, nrs. RvVb-A-1819-1252 en RvVb-A-1819-1251
“Het feit dat de verzoekende partij in onteigening gedagvaard werd voor het bevoegde vredegerecht heeft aldus voor gevolg dat de Raad niet langer over de rechtsmacht beschikt om zich, op basis van het voorliggende verzoekschrift, uit te spreken over de wettigheid van het bestreden definitief onteigeningsbesluit.”
 - RvVb 12 november 2020, nr. RvVb-S-2021-0283
 - “ten aanzien van de belanghebbenden die tot die procedure toegang hebben’
 - ‘ook voor het vernietigingsberoep dat werd ingesteld alvorens ‘de vordering tot onteigening bij de vrederechter werd ingeleid”
 - Verminderde rechtsbescherming?
 - RvS 4 februari 2020, nr. 247.063: gelijkwaardigheid wettigheidstoetsing gewone en administratieve rechter

1. VLAAMS ONTEIGENINGSDECREET: BELANG RvVb

Belang bij Raad voor Vergunningsbetwistingen

- RvVb 23 juli 2019, nr. RvVb-A-1819-1253
 - Eigendomsrecht vervalt wanneer aankoopoptie wordt gelicht
 - Onontvankelijk wegens gebrek aan belang
- RvVb 23 juli 2019, RvVb-A-1819-1254
 - Ook aankoopoptie maar slechts m.b.t. een gedeelte van het betreffende perceel zoals opgenomen in het onteigeningsplan
 - Definitief onteigeningsbesluit vermeldt het ganse perceel
 - Belang aanvaard voor het restgedeelte van het perceel waarvan men nog over eigendomsrecht beschikt

1. VLAAMS ONTEIGENINGSDECREET: VERGOEDING

De vergoeding

- **Vereisten:** Artikel 16 Gw. en art. 3, §5
 - ‘Billijk en voorafgaand’
 - Tussenkost onafhankelijk deskundige
 - Inbezitname na betaling provisionele vergoeding in DCK
 - ‘Correct en volledig’
 - Gelijkwaardig met bedrag dat door onteigende moet worden betaald om goed aan te schaffen met dezelfde waarde en kenmerken
 - Integraal herstel van de geleden schade
- **Gebonden aan eerder minnelijk aanbod? Nee!** (Antwerpen 14 oktober 2019)
“Door de afwijzing van het aanbod was de aanbieder niet meer gehouden tot het minnelijk aanbod en dat bovendien het minnelijk aanbod niet de minimumwaarde was van het onteigende goed.”
- **Integraal herstel ook kosten advocaat? Ja!** (GwH 28 november 2019, nr. 192/2019)
 - Onteigende noodgedwongen in gerechtelijke procedure, dus advocatenkosten ook gevolg onteigeningsbeslissing en deelsluitmakend van geleden schade
 - Maar forfaitaire RPV volstaat

1. VLAAMS ONTEIGENINGSDECREET: VERGOEDING

De vergoeding – codificatie van jurisprudentiële principes

- Doelneutraliteit – art. 62

*“Bij het bepalen van de vergoeding voor het onteigende onroerend goed of zakelijk recht wordt **geen rekening** gehouden met de **waardevermeerdering of waardevermindering die voortvloeit uit het doel van de onteigening zelf of uit de uitvoering van werken waarvoor de onteigening is toegestaan.**”*

- Planologische neutraliteit – art. 63

*“Als wordt onteigend ter verwezenlijking van een ruimtelijk uitvoeringsplan, plan van aanleg, voorkeursbesluit of projectbesluit, wordt bij het bepalen van de waarde van het onteigende onroerend goed of zakelijk recht **geen rekening gehouden met de waardevermeerdering of de waardevermindering die voortvloeit uit de voorschriften van dat ruimtelijk uitvoeringsplan, plan van aanleg, voorkeursbesluit of projectbesluit, ongeacht wie de onteigenende overheid is. ...** Paragraaf 1 is alleen van toepassing als het ruimtelijk uitvoeringsplan of plan van aanleg, voorkeursbesluit of projectbesluit **niet meer dan vijf jaar voor het nemen van het definitief onteigeningsbesluit definitief is vastgesteld.**”*

1. VLAAMS ONTEIGENINGSDECREET: VERGOEDING

De vergoeding – planologische neutraliteit

- Losgekoppeld van art. 2.4.3, §1 VCRO
 - Wel ter realisatie van een RUP = feitenkwestie
 - *“De omstandigheid dat er geen onteigeningsplan is gekoppeld aan het bestreden gemeentelijk RUP, is niet van aard dit RUP te vitiëren, al was het maar omdat dergelijk RUP uit zijn aard toekomstgericht is, en art. 2.4.4, § 2, VCRO uitdrukkelijk voorziet dat een onteigeningsplan kan worden opgemaakt na het RUP waarvan het de verwezenlijking beoogt.” (RvS 3 maart 2020, nr. 247.209)*
- Geactualiseerd toepassingsgebied: alleen RUP niet gewestplanbestemming
- Billijk

“Aangezien het middels de onteigening is dat de waarde van het onroerend goed ook daadwerkelijk wordt beïnvloed, is het billijk dat bij de vaststelling van de onteigeningsvergoeding geen rekening wordt gehouden met de waardevermeerdering of -vermindering die uit de verwezenlijking van die doelstelling voortvloeit.” (GwH 18 oktober 2018, nr. 143/2018)
- Tijdsbeperking: 5 jaar
 - Tijdsbeperking geldt niet voor doelneutraliteit: geen schending van het gelijkheidsbeginsel (GwH 18 oktober 2018, nr. 143/2018)
- Achtereenvolgende onteigeningen ter verwezenlijking van RUP, voorkeurs- of projectbesluit: één geheel voor waardebepaling

1. VLAAMS ONTEIGENINGSDECREET: OVERGANGSRECHT

Overgangsrecht – Titel 9 VI. Decreet

Principe:

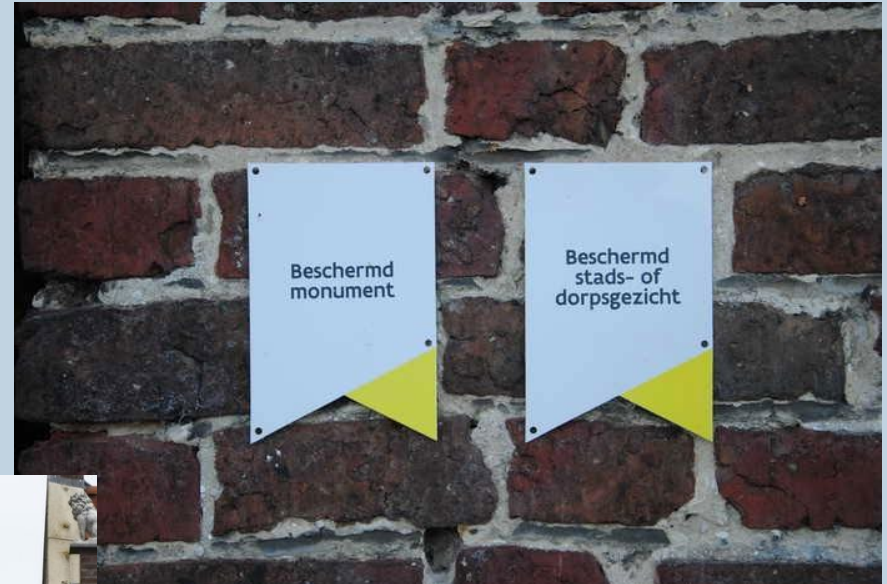
Bestuurlijke fase gestart vóór 1 jan. 2018 → Oude wet van toepassing

Gerechtelijke fase gestart vóór 1 jan. 2018 → Oude wet van toepassing

Rechtspraak:

- Vred. Gent (4^e kanton) 20 sept. 2019:
 - Administratieve procedure vóór en gerechtelijke procedure ná 1 januari 2018: afschrift definitief onteigeningsbesluit bij dagvaarding NIET vereist
- GwH nr. 55/2021, 1 april 2021 (prejudiciële vraag)
 - Bestuurlijke fase gestart vóór 1 januari 2018, administratief dossier samengesteld volgens oude regels (wet 1962)
 - Admin. dossier bevat verantwoording hoogdringendheid
 - Rechter kan nagaan of onteigenende instantie correct oude wet heeft toegepast en geen machtsoverschrijding of –afwending heeft begaan door miskenning begrip hoogdringendheid

2. EIGENDOMSBEPERKINGEN EN QUASI-ONTEIGENINGEN



2. EIGENDOMSBEPERKINGEN EN QUASI-ONTEIGENINGEN

- Art. 544 BW:

“Eigendom is het recht om op de meest volstrekte wijze van een zaak het genot te hebben en daarover te beschikken, mits men er geen gebruik van maakt dat strijdig is met de wetten of met de verordeningen.”

- Art. 1 EP EVRM:

“Alle natuurlijke of rechtspersonen hebben recht op het ongestoord genot van hun eigendom ...”

- Rechtspraak:

“Het EVRM beschermt niet alleen tegen onteigening of eigendomsberoving maar tegen elke verstoring van het genot van eigendom.”

(Pol. Antwerpen nr. 18A473, 28 mei 2019: geen GAS-boete wanneer eigendom onrechtmatig werd ontnomen)

2. ERFDIENSTBAARHEDEN VAN OPENBAAR NUT E.A. EIGENDOMSBEPERKINGEN

Principes

- Geen ontneming van eigendom
Wél onroerende eigendomsbeperking door of krachtens de wet in het algemeen belang
- Bv. bouwverbod t.g.v. herbestemming (ruimtelijke planning), bescherming onroerend erfgoed, aanleg van elektriciteits- of telefonielijnen, de kwalificatie als beschermd duinengebied etc.
- Geen vergoeding!
 - Aanvaard en bevestigd in rechtspraak hoogste rechtscolleges
 - Maar spanningen art. 16 Gw./ art. 1 EP EVRM/ art. 544 BW
 - Gelijkheid burgers voor openbare lasten (GBOL)

2. ERFDIENSTBAARHEDEN VAN OPENBAAR NUT E.A. EIGENDOMSBEPERKINGEN

Kanteling in RS GwH

- GwH 19 april 2012, nr. 55/2012: houders contractueel bouwrecht van gronden definitief beschermd duinengebied
 - GwH past eerste keer GBOL-beginsel toe
 - GBOL niet alleen voor eigenaars en houders ZR
- GwH 23 januari 2014, nr. 12/2014: bouwverbod als gevolg van beschermingsmaatregel (art. 232 en 240 BWRO)
 - Schending art. 16 Gw. in samenhang met art. 1 EAP EVRM
- GwH 1 oktober 2015, nr. 132/2015: gebrek aan vergoedingsregels Onroerenderfgoeddecreet
 - Geen vernietiging maar ruimte voor toepassing GBOL-beginsel en art. 1 EAP EVRM
 - Toetsing in concreto aan GBOL: onevenredige nadelige gevolgen?
 - Vergoeding vragen aan rechter, beoordeling in concreto
 - Relevante elementen: inhoud beschermingsbesluit, redelijke verwachting bescherming, tijdstip verwerving door eigenaar, vergunningen en investeringen, invloed op marktwaarde etc.

2. ERFDIENSTBAARHEDEN VAN OPENBAAR NUT E.A. EIGENDOMSBEPERKINGEN

Samengevat:

Principe: geen vergoeding TENZIJ:

- Voorgeschreven in de wet
- Overheid schuldig handelt (bv. Pol. Antwerpen nr. 18A473, 28 mei 2019)
- Quasi-onteigening
 - Schending art. 16 Gw en art. 1 EP EVRM (GwH 23 jan. 2014, nr. 12/2014) en het GBOL-beginsel (Cass. 24 jun. 2010; GwH 19 april 2012, nr. 55/2012)
Ook voor houders contractueel bouwrecht! (GwH 19 april 2012, nr. 55/2012)
 - Wet voorziet geen vergoeding? Burgerlijke rechter kan in concreto toetsen
 - Wet voorziet wél een vergoedingsregeling (of sluit vergoeding uit)? Burgerlijke rechter mag niet toetsen maar moet prejudiciële vraag stellen aan GwH

Bedenkingen:

- Proceसेconomisch?
- Rechtszekerheid? Codificatie?

2. EIGENDOMSBEPERKINGEN EN RUIMTELIJKE ORDENING

Principes

- **RUP's**

Art. 2.6.1, §1 VCRO: *“De ruimtelijke uitvoeringsplannen kunnen erfdienstbaarheden van openbaar nut doen ontstaan en eigendomsbeperkingen inhouden, met inbegrip van bouwverbod.”*

- **Stedenbouwkundige voorschriften**

Art. 2.2.6, §1 VCRO: *“De stedenbouwkundige voorschriften kunnen eigendomsbeperkingen inhouden, met inbegrip van bouwverbod.”*

- **Bevestiging principe:** geen vergoeding MAAR uitzondering voor planschaderegeling

- Voorwaarden:

- 1) Gelegen aan voldoende uitgeruste weg
- 2) Stedenbouwkundig en bouwtechnisch voor bebouwing in aanmerking
- 3) Gelegen binnen bebouwbare zone RUP of BPA
- 4) Woongebied of bestemd tot wonen? Enkel eerste 50m vanaf rooilijn

- Uitzonderingen (art. 2.6.1, § 4 VCRO)!

2. EIGENDOMSBEPERKINGEN EN RUIMTELIJKE ORDENING

Berekening planschade

Nu VCRO

- Waardevermindering = waarde v.h. goed op ogenblik verwerving (geactualiseerd en verhoogd met lasten en kosten) verminderd met waarde v.h. goed na inwerkingtreding v.h. plan
- Vergoeding = waardevermindering x 80%

Wetsvoorstel Instrumentendecreet

- Waardeverlies gebaseerd op marktwaarde
 - Landcommissie kan cfr. 13 criteria schatting minderen
 - Vergoeding = waardeverlies x 100%
 - Te betalen door initiatiefnemende overheid
- Haalbaar en betaalbaar? Rem op bouwshift?

2. EIGENDOMSBEPERKINGEN

Het eigendomsrecht in het nieuwe goederenrecht

Voorstel nieuwe definitie:

Art. 3.50 *“Het eigendomsrecht verleent aan de eigenaar rechtstreeks het recht om het voorwerp ervan te gebruiken, hiervan het genot te hebben en erover te beschikken. De eigenaar heeft de volheid van bevoegdheden, behoudens de beperkingen die door wetten, verordeningen of door de rechten van derden worden opgelegd.”*

- “Op meest volstreekte wijze” en exclusiviteit niet hernomen
- Verwijzing naar hogere normen (art. 16 Gw. / art. 1 EP EVRM)
- Wijst op de beperkingen door de wet of door rechten van derden (incl. overheid)

Negatief advies RvS!

- Verwijzing naar hogere normen heeft geen plaats in het Burgerlijk Wetboek

Resultaat: niet overgenomen in nieuw BW

VRAGEN?



kristof.hecktors@schoups.be & celine.bimbenet@schoups.be

SCHOUPS

WWW.SCHOUPS.BE

WWW.SCHOUPS.BE