

Grondverwerving

Als er te weinig ruimte is om veilige, comfortabele en kwaliteitsvolle weginfrastructuur aan te leggen, moeten gronden worden overgekocht van particulieren. Dat kan via een regeling in der minne of via een gerechtelijke procedure. Die worden begeleid door de Dienst Patrimonium van het Agentschap Wegen en Verkeer en de afdeling Vastgoedtransacties van het Departement Financiën en Begroting. Wordt er grond ontbost, dan moet dat bijkomend gecompenseerd worden.



JERRY DE BRIE

Vlaamse afdeling Vastgoedtransacties begeleidt onteigeningen en grondverwervingen van begin tot einde

De afdeling Vastgoedtransacties van het Departement Financiën en Begroting verzorgt in opdracht van andere openbare besturen de verwerving of de vervreemding van onroerende goederen. Sinds januari 2015 verloopt deze procedure volledig op Vlaams niveau. Juriste Nathalie Quintelier, Vlaamse Commissaris bij de afdeling Vastgoedtransacties, licht toe.

Wat is het verschil tussen onteigeningen en grondverwerving?

"Onder onteigeningen verstaan we in de strikte zin enkel gerechtelijke onteigeningen. In de praktijk wordt de term echter ook gebruikt voor de minnelijke onteigeningen. Zowel de 'minnelijke' als de 'gerechtelijke' onteigenin-

gen gebeuren op basis van een onteigeningsbesluit en een onteigeningsplan, waarbij men in het kader van een project gaat aankopen. Gewone grondverwerving is alles wat zonder onteigeningsbesluit gebeurt."

Wie bepaalt of er gekozen wordt voor een minnelijke of een gerechtelijke onteigening?

"Elke onteigening start eerst in een minnelijke fase. Dit wil zeggen dat van zodra de goederen in een onteigeningsplan zijn opgemeten en geschat werden, de opdrachtgever, een onderhandelaar of een commissaris van de afdeling Vastgoedtransacties op stap gaat om de onteigenden te informeren over de nakende procedure. Er zal ook uitgebreid onderhandeld worden met de partijen. Zij zullen ook een voorstel van vergoeding ontvingen. De onteigende heeft de vrije keuze hierop in te gaan. Indien dit gebeurt, zal de onteigende gecontacteerd worden voor de ondertekening van de akte, waarna de onteigenende overheid de onteigeningsvergoeding zal uitbetalen uiterlijk 3 maanden na het verlijden van de akte. Als de onteigende niet wil ingaan op de aangeboden vergoeding, wordt er een laatste schriftelijk

bod uitgebracht aan de onteigende. Indien hij niet ingaat op het bod, wordt de zaak ingeleid bij de bevoegde rechtbank, en is er dus sprake van een gerechtelijke onteigening."

De onteigeningsprocedures werden vroeger federaal behandeld en zijn ondertussen Vlaams. Hoe verliep die overgang?

"Dat verliep geleidelijk. Om de historiek correct te schetsen is het belangrijk om een onderscheid te maken tussen de 'Dienst Vastgoedakten' en de huidige 'afdeling Vastgoedtransacties'. De Dienst Vastgoedakten werd in 2009 binnen de afdeling Financieel Management van het Departement Financiën en Begroting opgericht en werd op 1 maart 2010 operationeel. Deze dienst nam een aantal deeltaken over van de federale aankoopcomités, zoals de voorbereiding, de ondertekening en de nazorg van akten met

De afdeling Vastgoedtransacties:

- maakt schattingsverslagen op,
- voert de onderhandelingen met betrekking tot de prijs of de vergoeding,
- staat in voor eventuele gerechtelijke onteigeningsprocedures,
- maakt zelf de authentieke akten op en verlijdt ze.

De afdeling doet dit in eerste instantie voor de entiteiten van de Vlaamse Gemeenschap, het Vlaamse Gewest, een intern of extern verzelfstandigd agentschap, zoals bedoeld in het kaderdecreet Bestuurlijk Beleid van 18 juli 2003, met uitzondering van de privaatrechtelijke vormgegeven extern verzelfstandigde agentschappen, en doet dit ook voor bepaalde investeringsmaatschappijen van de Vlaamse Overheid en diens dochterondernemingen, voor zover het Vlaamse Gewest rechtstreeks of onrechtstreeks enige aandeelhouder is van deze ondernemingen. De afdeling kan bijkomend voor de transactie in zijn geheel (schatting, onderhandeling, opmaak en verlijden van de akte) ook optreden voor de lokale besturen.



VLAAMSE OVERHEID

"Wij behandelen minnelijke en gerechtelijke onteigeningen van bij de schatting tot en met het verlijden van de akte."

■ Nathalie Quintelier, Vlaamse Commissaris bij de afdeling Vastgoedtransacties

betrekking tot vastgoed. De bedoeling van deze nieuwe Dienst Vastgoedakten was om de doorlooptijd van investeringsprojecten in te korten. Het grote verschil met de federale aankoopcomités was echter dat deze dienst niet bevoegd was voor schattingen en onderhandelingen en dus ook niet kon instaan voor onteigeningen. Dat veranderde toen eind 2014 de bevoegdheden in het kader van de regionalisering bepaald werden. Op 1 januari 2015 werd de overgang concreet, en zo ontstond de nieuwe afdeling Vastgoedtransacties binnen de Vlaamse Belastingdienst. Deze nieuwe afdeling bundelde de taken van de vroegere Dienst Vastgoedakten en de vroegere fede-

rale aankoopcomités. De nieuwe afdeling Vastgoedtransacties kreeg wel de bevoegdheid om schattingen op te maken en te onderhandelen. Sindsdien kunnen onteigeningsdossiers dus volledig op Vlaams niveau worden behandeld."

Kan een gemeente ook zelf onteigenen of grond verwerven?

"In principe heeft elke burgemeester authenticerende bevoegdheid en kan een gemeente bij een grondverwerving voor een gemeentelijk project zelf instaan voor de opzoekingen, opmaak en het verlijden van een authentieke akte. Gemeenten kunnen ervoor opteren om hun onteigeningsprojecten via onze afdeling te

laten verlopen. Onze afdeling kan dan instaan voor zowel schatting, onderhandeling als de ondertekening van de akten. Als een gemeente de afdeling Vastgoedtransacties aanstelt in een dossier, wordt er een commissaris aangesteld die het dossier zal behartigen. De gemeente heeft dus steeds een rechtstreekse contactpersoon."

Zijn de prijzen die de afdeling Vastgoedtransacties hanteert publiek?

"We hanteren geen gemiddelde prijzen. Elk te verwerven goed wordt individueel geschat op basis van de vergelijkende schattingsmethode. Deze prijzen zijn individueel bepaald, daardoor privacygevoelig en dus geheim."

Stappenplan

De onteigeningsprocedure bij AWW in 9 stappen

Welke procedure wordt gevolgd als er voor mobiliteitsprojecten langs gewestwegen gronden moeten worden onteigend?

1

Opmaak onteigeningsplan en grondplan

Na goedkeuring van het project geeft de projecteigenaar opdracht tot opmaak van de plannen. De nodige gegevens worden opgevraagd bij het kadaster en indien nodig worden er opmetingen uitgevoerd door een topograaf.

Tips

- ✓ Om de procedure zo vlot mogelijk te laten verlopen, is het belangrijk om kort op de bal te spelen bij het studiebureau.
- ✓ Vaak gaat er veel tijd verloren met het heen en weer sturen van onteigeningsplannen die niet correct zijn opgemaakt.
- ✓ Door al in een vroege fase contact op te nemen met het team patrimonium van de territoriale afdeling kan alles vooraf optimaal op elkaar afgestemd worden.

2

Opstart procedure bij het team patrimonium

De projectingenieur bezorgt een nagekeken en gehandtekend onteigeningsplan aan het team patrimonium binnen de afdeling AWW die de procedure vervolgens opstart.

3

Aanvraag raming bij afdeling Vastgoedtransacties

sanering moet uitgevoerd worden, moet er een oriënterend bodemonderzoek of een beschrijvend bodemonderzoek uitgevoerd worden door een erkend laboratorium. Hiervan wordt een omstandig verslag opgemaakt en overgemaakt aan de betrokken afdeling. Pas als dit verslag goedgekeurd is door OVAM, kan de vraag om bodemattesten overgemaakt worden aan OVAM.

4

Opvragen toestand bodem aan gemeente

Het team patrimonium vraagt aan de gemeente of er mogelijke risicogronden zijn aan de hand van de innemingstabel op het plan.

5

Onteigeningsbundel naar centrale afdeling AWW

Het team patrimonium bezorgt de onteigeningsbundel aan het hoofdbestuur van AWW met de vraag om een Ministerieel Besluit te laten goedkeuren aan het kabinet van de minister voor Mobiliteit en Openbare Werken. De goedkeuring van de kredieten wordt gevraagd aan Inspectie van Financiën.

6

Opvragen bodemattesten

Het team patrimonium vraagt bij OVAM de bodemattesten op. Indien er een vervuiling wordt vastgesteld en er een mogelijke bodem-

7

Opmaken individuele betekening onteigeningsbesluit

Het team patrimoniumbeheer stuurt aan alle onteigenden een aangetekende brief met een kennisgeving. Bij de brief wordt een uittreksel van het onteigeningsplan, het goedgekeurde MB en een innemingstabel van de te onteigenen gronden bezorgd. De brief vermeldt eveneens de mogelijkheid om tegen het besluit een vernietigingsberoep in te stellen bij de Raad van State.

8

Opdracht aan Vastgoedtransacties om onderhandelingen op te starten

Het team patrimonium stuurt een brief aan de afdeling Vastgoedtransacties met de vraag om de onderhandelingen op te starten. Bijgevoegd is het goedgekeurde Ministerieel Besluit (MB) en de bijhorende goedgekeurde plannen, bodemattesten en verklaring met betrekking tot risicogronden.

9

Oprvolging onteigeningen

Het team patrimonium volgt de onteigeningen op en archiveert de bijbehorende aktes.

Compensatieplicht voor ontbossing bij stedenbouwkundige vergunning of verkaveling

Een bos dat gekapt wordt in het kader van een stedenbouwkundige vergunning of verkavelingsvergunning, moet gecompenseerd worden.

Bij nieuwbouwprojecten of verkavelingen is het soms nodig om bosgebied te herbestemmen. In dat geval moet terrein 'ontbost' worden. Er is sprake van ontbossing bij iedere handeling waardoor een bos geheel of gedeeltelijk verdwijnt en aan de grond een andere bestemming of gebruik wordt gegeven. Bij ontbossing gelden drie grote basisprincipes:

1. Ontbossing is verboden, tenzij anders bepaald in het Bosdecreet van 13 juni 1990.
2. Als ontbossing niet verboden is, dan is een stedenbouwkundige vergunning vereist.
3. Een stedenbouwkundige vergunning voor ontbossen of een verkavelingsvergunning voor beboste gronden kan niet worden verleend zonder compensatie.

Drie mogelijkheden

Er bestaan drie mogelijkheden om aan de compensatieplicht te voldoen: in natura, financieel of een combinatie van beide. De compensatie in natura bestaat uit het aanplanten van een even groot of zelfs groter bos op een andere plek. De compensatie kan ook financieel gebeuren door een bosbehoudsbijdrage te storten in het Bossencompensatiefonds. De Vlaamse overheid staat dan zelf in voor de compenserende bebossing. Een combinatie van beide is eveneens mogelijk. De oppervlakte bos die aange-

■ Via de website boscompenseren.be kunnen partijen die moeten ontbossen in contact komen met bosbossers.



plant moet worden, en het bedrag dat betaald moet worden, hangt niet alleen af van de grootte van het gekapte bos maar ook van de ecologische waarde van het bos dat verdwijnt.

In natura

Sinds november 2014 is de regelgeving rond de compensatie gewijzigd. Sindsdien kunnen ontbossingen van meer dan 3 ha enkel nog in natura – dus niet langer financieel – gecompenseerd worden. Dat geldt ook voor gefaseerde aaneensluitende ontbossingen door eenzelfde initiatiefnemer. Bovendien moet de ontbossing van Europees te beschermen (bos)habitat ruimer gecompenseerd worden. In geval van twijfel kan het Agentschap voor Natuur en Bos mee de compensatiefactor helpen bepalen.

Verloop

Zonder een goedgekeurd compensatievoorstel kunt u geen stedenbouwkundige vergunning of verkavelingsvergunning voor ontbossing

aanvragen. De aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning tot ontbossing moet samen met het compensatievoorstel ingediend worden bij de vergunningverlenende overheid die de documenten voor advies doorstuurt naar de desbetreffende regio van de entiteit AVES van het Agentschap voor Natuur en Bos. Die moet binnen de 30 dagen advies uitbrengen. Gebeurt dat niet, dan wordt het advies geacht gunstig te zijn. Wordt het compensatievoorstel goedgekeurd, dan kan dit goedgekeurde voorstel samen met de aanvraag voor de vergunning voorgelegd worden ter goedkeuring aan het college van burgemeester en schepenen. Gebeurt de aanvraag door een overheid, dan moeten de documenten ingediend worden bij de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar van de provincie waarin het te ontbossen terrein gelegen is.

Meer info over ontbossing en compensatie: www.natuurenbos.be/beleid-wetgeving/vergunningen/ontbossing-en-compensatie

Gerechtelijke onteigening

Onteigenen, een werk van lange adem?



Een onteigeningsprocedure kan lang aanslepen, zeker als de grond via een gerechtelijke weg onteigend moet worden. Vijf tot vijftien jaar zijn in dat geval geen uitzondering.

Als grond onteigend wordt via een gerechtelijke procedure op basis van de Wet van 26 juli 1962, dan spreekt men in het beste geval over een termijn van drie tot vijf jaar, vanaf de inleiding bij de vrederechter tot en met het arrest van het Hof van Beroep. In het slechtste geval duurt de hele procedure 15 jaar of langer. Een van de redenen waarom dit zo lang kan duren, is dat de termijnen in de procedure niet voorgeschreven zijn op straffe van nietigheid en daarom

vaak niet worden gerespecteerd. Bovendien is men ook afhankelijk van de agendering door de rechtbank.

De gerechtelijke procedure voor onteigening hebben we voor u kort samengevat op onze website. U kunt deze bekijken op www.mobielvlaanderen.be/overheden (klik op de Mobiliteitsbrief uiterst rechts, dan op nummer 164 en vervolgens op het artikel 'Onteigeningsprocedure via gerechtelijke weg' in de lijst).

Vraag en antwoord

Wat is het doel van de evaluatienota?

De evaluatie is een verplichte fase in het projectproces maar er wordt niet duidelijk bepaald wanneer die moet gebeuren. Het artikel 27 van het Mobiliteitsbesluit legt enkel vast welke minimale inhoud wordt verwacht. Dat geeft al duidelijk aan dat de evaluatie niet hetzelfde is als de technische rondgang bij een voorlopige oplevering of indienst-treding. Daar gaat het om een correcte bouwtechnische uitvoering van het ontwerp, terwijl in de evaluatienota een inhoudelijke en procesmatige benadering centraal staan. In welke mate zijn voorbereiding en uitvoering efficiënt verlopen? Zijn de juiste actoren op de juiste momenten aan bod gekomen? Beantwoordt het project de probleem- en doelstellingen die in de start- of verantwoordingsnota zijn gedefinieerd? Het is ook de bedoeling dat de initiatiefnemer en andere Vlaamse actoren uit de opgedane ervaring leren. Het is dan ook gepast aandacht te hebben voor de succesfactoren en leerpunten. Concreet moet de initiatiefnemer het plan van aanpak voor de evaluatie vastleggen in de project- of verantwoordingsnota, met een vooropgestelde timing en desgevallend een nulmeting. De initiatiefnemer mag de evaluatie uitvoeren voor een cluster van samenhangende projecten. Dat kan ook nuttig zijn voor de kleine projecten.

Beleid

Nieuw: de NISTO-toolkit

In het kader van het Europese Interreg IVB project NISTO – New Integrated Smart Transport Opties – is een nieuwe en eenvoudig te gebruiken plannings- en evaluatietoolkit ontwikkeld voor mobiliteitsprojecten. De NISTO-toolkit stelt u in staat om op basis van probleemstelling en doelstellingen het juiste instrument te kiezen op vlak van duurzaamheid en stakeholderbetrokkenheid. Daarnaast ondersteunt hij u in de evaluatie van uw project achteraf.

De NISTO-toolkit is gratis en online beschikbaar op www.nistotoolkit.eu.



Oproep

De 10.000-stappenclash! Doet uw gemeente mee?

De 10.000-stappenclash gaat door van zaterdag 30 april t.e.m. zaterdag 28 mei 2016. Deelname is gratis. Versterk het samenhangingsgevoel onder burens, families, kennissen en andere inwoners van uw gemeente, en zet hen tegelijkertijd in beweging. Iedereen kan mee stappen, zo ga je samen virtueel de wereld rond via de online registratietool van 10.000 stappen. De gemeente die na één maand de meeste stappen heeft gezet (in verhouding tot het totaal aantal volwassen inwoners van de gemeente), is de grote winnaar. Gaat uw gemeente naar huis met een fantastische prijs én de titel van actiefste gemeente van Vlaanderen?

Meer info op www.gezondgemeente.be (kijk bij 'Nieuws')



Prijzuitreiking

Business Mobility Awards voor Provincie Antwerpen en JSR Micro

Tijdens het mobiliteitscongres op 1 december in Machelen werden twee Business Mobility Awards uitgereikt: één voor privébedrijven en één voor openbare ondernemingen en overheidsinstanties. Deze prijzen worden sinds 2009 jaarlijks toegekend aan ondernemingen en organisaties die inspanningen leveren om de verplaatsingen van hun werknemers zo duurzaam mogelijk te laten verlopen. Dit jaar gingen de prijzen naar het Leuvense bedrijf JSR Micro en naar de Provincie Antwerpen.

Fiets

Wegens succes verlengd: coaching lokaal fietsbeleid voor gemeenten

Het potentieel voor de fiets in Vlaanderen is nog bijzonder groot. De fiets zou het voor de hand liggende vervoermiddel moeten zijn voor korte afstanden. Investeren in fietsbeleid zou een logische keuze moeten zijn. Toch blijkt die logische keuze niet altijd even makkelijk. De VSV stelt vast dat veel steden en gemeenten met vragen blijven zitten over hoe zij een kwalitatief fietsbeleid kunnen opzetten. Na de succesvolle coaching in 2015 wordt er daarom opnieuw gekozen om voor deze doelgroep een intensieve begeleiding te organiseren. De VSV en het Fietsberaad Vlaanderen willen lokale overheden in een beperkte periode een zo volledig mogelijk beeld geven van een kwalitatief fietsbeleid. Op het einde van de coaching heeft u een volledig beeld van uw fietsbeleid en welke stappen u op korte en langere termijn kunt ondernemen om uw fietsbeleid verder uit te bouwen.

Meer info en inschrijven via www.vsv.be/opleidingen/coaching-lokaal-fietsbeleid

Verkeersveiligheid

1.607 actieve verkeersouders

Verkeersouders zijn vrijwilligers die de school helpen bij verkeersactiviteiten. De VSV startte met het netwerk van verkeersouders in 2004, vandaag zijn er 1.607 verkeersouders actief. Meestal gaat het om ouders van kinderen die naar het lager onderwijs gaan (76%), maar ook grootouders (5%), burens (4%) of andere vrijwilligers (9%) steken een handje toe bij verkeersactiviteiten. Ook leerkrachten kunnen zich op de website registreren. De activiteiten van verkeersouders zijn zeer uiteenlopend en verschillen van school tot school. Vele verkeersouders (50%) maken deel uit van een verkeerswerkgroep op school, waar idealiter ook leerkrachten, directie of politie toe behoren. Verkeersouders helpen vaak bij verkeersacties (56%). Vaak doet de school ook een beroep op vrijwilligers om kinderen te begeleiden tijdens schooluitstapen met de fiets of te voet (47%). Andere verkeersouders helpen dan weer tijdens verkeerslessen op de speelplaats (38%), zijn controleur tijdens het fietsexamen (34%) of het voetgangersexamen (18%) of helpen kinderen oversteken als gemachtigd opzichter (27%). Soms organiseren verkeersouders grotere verkeersacties of zelfs een hele verkeersweek op school.

Verkeersouders kunnen zich gratis registreren via www.verkeersouders.be



Agenda

Januari

- 28 Studiedag toekomstvisie trage wegen
- 28 OCW-winteropleiding 2016: dag 1: Weginrichting en -uitrusting, mobiliteit en veiligheid

Februari

- 3-4 Dag van de openbare ruimte
- 9 Start opleiding Verkeersveiligheidsauditor UHasselt
- 15 Introductie cursus Verkeerskunde: Inleiding tot de verkeerskunde
- 16 OCW-winteropleiding 2016: dag 2: Productie, uitvoering en controle
- 19 Introductie cursus Verkeerskunde: Geïntegreerde aanpak van verkeers- en mobiliteitsproblemen
- 26 Introductie cursus Verkeerskunde: Verkeersonderzoek

Maart

- 2 Introductie cursus Verkeerskunde: Hoe mobiliteitsgedrag veranderen?
- 3 OCW-winteropleiding 2016: dag 3: Betonwegen en bestratingen

Zie ook de agenda op www.mobielvlaanderen.be/overheden

Mobiliteitsbrief is er ook als e-zine. Abonnees op het e-zine krijgen de Mobiliteitsbrief digitaal in hun persoonlijke mailbox. U kunt voor de papieren en/of digitale versie gratis in- en uitschrijven via www.mobielvlaanderen.be/overheden ('Publicaties' - 'Mobiliteitsbrief'). Op deze website vindt u ook alle Mobiliteitsbrieven terug en meer informatie over het lokaal mobiliteitsbeleid. Voor suggesties en vragen over deze publicatie of uw abonnement kunt u mailen naar info@mobiliteitsbrief.be.

