

Natuur

Zelfrealisatie, het antwoord van de private eigenaar op het recht van voorkoop natuur

Auteur: Valérie Vandenabeele

Landelijk Vlaanderen heeft jarenlang gepleit om het recht van de private eigenaar om zelf beleidsdoelen te mogen en kunnen realiseren te vrijwaren. De afgelopen regeerperiodes is heel wat in de wetgeving verwezenlijkt op het vlak van gelijkberechtiging van de verschillende actoren op het terrein en de zelfrealisatie. Maar, zoals het steeds gaat in een democratie van regelneverijheiligen, ligt er administratief enige ingewikkeldheid klaar om deze nobele gedachte in praktijk te bemoeilijken. In afwachting van verder succes naar de praktijkomzetting, lichten we voor ieder die er mee te maken heeft (private eigenaars, notarissen, administratie, beleidsmakers, immobiliënmakelaars...) de context toe en hoe je in praktijk de zelfrealisatie kan uitvoeren.

Verwerving door de overheid

Verwerving door de overheid moet duidelijk een laatste-kans-maatregel zijn, die slechts wordt toegepast als private eigenaars een natuurdoel niet kunnen realiseren. Niettemin moet de private eigenaar die dit doel wel wil realiseren een vergoeding krijgen voor de meerkost van de maatregel en de minwaarde van de grond. Deze totale vergoeding is bijna altijd lager dan wanneer een overheid moet investeren in aankoop + inrichting + onderhoud + personeel + verlies aan grondtaks van dezelfde grond. De private eigenaar blijft immers bereid een zekere kost, taks en last te betalen voor het genot van zijn private eigendom, al dan niet met beperkte erfdienstbaarheid tot openbaar nut.

Waarom wil een overheid verwerven? Overheden of administraties hebben binnen een beleidsnota van hun minister taken te vervullen, waarvoor jaarlijks een budget voorzien wordt. Budget dat niet opgebruikt is, verdwijnt. Het behoeft niet veel rekenwerk om te zien dat aankoop voor een administratie de eenvoudigste weg is om doelen te realiseren, nl. het zelf te doen. Wanneer besparingen zich opdringen en rechtszekere alternatieve oplossingen zich aanbieden, staan overheden soms ook open om andere opties te exploreren buiten verwerving.

Recht van voorkoop

Om natuurdoelen bijgevolg vlot te realiseren kunnen overheden ter realisatie van projecten een recht van voorkoop decretaal of wettelijk laten vastleggen. Het recht van voorkoop betekent dat wanneer je jouw

Verwerving door de overheid moet duidelijk een laatste-kans-maatregel zijn

grond verkoopt en een compromis getekend hebt, de notaris de grond eerst te koop moet aanbieden aan de overheid en dit aan dezelfde voorwaarden als het compromis.

De zones waar een Vlaams recht van voorkoop van toepassing zijn, zijn te raadplegen op www.geopunt.be (opgelet, deze registers zijn niet sluitend). Notarissen kunnen sluitende registers raadplegen. Het recht van voorkoop is echter niet van toepassing in geval verkoop aan echtgenoot, mede-eigenaar, afstammelingen of geadopteerde kinderen van de eigenaars en bij natuur evenmin in geval van bosgroeperingen die opgericht zijn voor 1998.

De voornaamste Vlaamse rechten van voorkoop zijn (zie www.vlm.be):

- Natuur: zijnde in VEN-gebieden, groene bestemmingen en bosuitbreidingsgebieden binnen het IVON en de speciale beschermingszones, natuurinrichtingsprojecten, de zoekzones binnen SBZ's en terreinen waar het ANB het beheer overnam → via VLM voor Natuur en Bos van de Vlaamse overheid. ►

Let op: Een bosgroepering is niet hetzelfde als een bosgroep. Een bosgroepering is een vrijwillige groepering onder de vorm van een vennootschap, van minstens 2 boscigenaars. Het is een kleinschalig gezamenlijk beheersinitiatief met fiscaal voordeel en dus meestal bedoeld voor het beheer van economisch bos, dat vroeger ook een zekere subsidiëring voor het beheer kon krijgen. Een bosgroep is een vzw die leden-terreinbeheerders (waaronder private boscigenaars) samenbrengt met als doel hen te helpen en informeren bij hun beheer. Ze voorzien in een basisdienstverlening en coördineren en organiseren ook beheeractiviteiten op terrein.



- Ruilverkavelingen landinrichting: ➔ projectmatig door de VLM om nadien in ruil te brengen met andere eigenaars (vaak privé, maar kan ook publiek), en dit zolang het project niet afgesloten is.
- Ruimtelijke ordening ➔ o.a. voor het Vlaamse gewest (door VLM), de provincie, gemeentes en intercommunales, in sommige gevallen opgelijst in een ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP)
- de Vlaamse Waterweg: gebieden langs de waterwegen ➔ door en voor de Vlaamse Waterweg
- Integraal Waterbeleid: gebieden in afgebakende oeverzones of overstromingsgebieden volgens de stroomgebiedsbeheerplannen ➔ voor het Vlaamse gewest (via VLM), de Vlaamse Waterweg en de Scheepvaart
- Complexe projecten: mogelijk in het gebied van het project ➔ afhankelijk voor diverse instanties

Vele Vlaamse rechten (niet provincies of gemeentes) van voorkoop worden uitgevoerd door de VLM, in naam van de vermelde, begunstigde overheid. De VLM blijft echter nooit zelf eigenaar van de gronden.

De VLM krijgt bij verkoop melding van de notaris dat het recht van voorkoop aangeboden wordt. De VLM neemt dan contact met de gerechtigde overheid om te vragen of VLM het recht van voorkoop dient uit te oefenen. Een recht van voorkoop betekent dan ook niet noodzakelijk dat de overheid haar recht zal uitoefenen.

Merk op dat in het geval van een perceel grond dat verpacht is aan een landbouwer, de pachter een voorkooprecht heeft volgens de pachtwet. Het voorkooprecht van de pachter heeft steeds voorrang op het voorkooprecht van de Vlaamse overheid.

Onteigening

Naast het recht van voorkoop, kan de Vlaamse overheid (en ook provincies, gemeentes, polders, watering en een reeks andere instellingen) ook gronden verwerven via onteigening. Art. 16 van onze Grondwet zegt dat onteigening slechts mogelijk is ten

Een aandeel in een onverdeelde eigendom of een ander zakelijk recht kan niet afzonderlijk worden onteigend, uitgezonderd de situatie waar de onteigening van dit aandeel ertoe strekt uiteindelijk het volledige eigendomsrecht of zakelijk recht te verwerven.

algemeen nutte en slechts mogelijk is tegen billijke en voorafgaande schadeloosstelling. Op 15 februari 2017 werd een nieuw Onteigeningsdecreet goedgekeurd (zie ook artikel in Landeigenaar 75). Ook een gebied dat onteigend zal worden, moet een wettelijke of decretale verankering hebben. De onteigende overheid moet een machtiging hebben, er moeten vooraf procedures doorlopen worden en diegene die onteigent (vaak via een aankoopcomité) moet de eigenaars eerst contacteren om te proberen komen tot een minnelijke verwerving.

Zelfrealisatie

De zelfrealisatie kan een oplossing zijn voor eigenaars die hun grond niet wensen te verkopen, maar de doelen zelf willen realiseren. De eigenaar geeft dan aan om de vooropgestelde (natuur)doelen zelf te realiseren. Zodoende wordt de reden van verwerving door de overheid tenietgedaan.

In geval van onteigening, dient de kandidaat-onteiende eigenaar aan te geven zelf de doelen van de onteigening te willen realiseren gedurende het 30-dagen durende openbaar onderzoek. Dan heb je 70 dagen tijd om een gestaafd verzoek tot de zelfrealisatie in te dienen waarin je aantoonst dat je in staat en bereid bent de doelstelling te realiseren en deze bovendien in stand te houden zoals bepaald. Voor de onteigening voor natuurdoelen kan dit via het nieuwe natuurbeheerplan.

In het geval er een recht van voorkoop berust op de grond die de kandidaat-koper wenst aan te kopen, bestaat er vandaag nog geen procedurele vorm om de zelfrealisatie

Het voorkooprecht van de pachter heeft steeds voorrang op het voorkooprecht van de Vlaamse overheid.

Behoed u voor onrechtmatige rechten van voorkoop!

Met het vernieuwd Natuurdecreet van 2014 is het recht van voorkoop dat bestond binnen de groene bestemmingen binnen de perimeters van natuurreservaten vervallen. Zij zijn vervangen door een recht van voorkoop binnen de Speciale Beschermingszones (SBZ's) voor Natura 2000. Deze zones zouden na openbaar onderzoek van de managementplannen van deze SBZ's verkleind worden naar de zoekzones en geleidelijk verdwijnen in de mate van het opstellen van beheerplannen. Maar deze geplande evolutie blijft voorlopig *on hold*.

Het decreet stelde wel nog een overgangstermijn van 3 jaar vanaf 2014 voor de bestaande reservaten met perimeters die volledig gelegen waren buiten SBZ. De evaluatie en herafbakening die in die periode moesten gebeuren zijn niet gebeurd en niet vastgesteld door de Vlaamse Regering. Bijgevolg zijn de perimeters en het recht van voorkoop niet rechtsgeldig. Uit intern onderzoek blijkt echter dat deze lagen nog steeds bestaan op www.geopunt.be en in de kaartlaag van de notarissen. Ondanks herhaaldelijk aandringen op een rechtzetting, kregen we bij administratie en zelfs de politiek en het parlement geen gehoor! Volgens VLM zijn sinds het verstrijken van de overgangstermijn nog 5 ha grond verkocht met een recht van voorkoop natuurreservaten, waarvan niet duidelijk is of deze al dan niet rechtmatig buiten SBZ lagen. Wel zien we een dalende trend sinds 2016.

Daarnaast bestaat ook nog een incoherentie in artikel 40 van het natuurdecreet waarbij erkende terreinbeherende natuurverenigingen nog een voorkooprecht hebben op terreinen die zij huren of in erfpacht hebben in VEN, een deel van het IVON en natuurinrichtingsprojecten. Enerzijds is het concept terreinbeherende natuurvereniging ondertussen afgeschaft en anderzijds hebben de private beheerders door de gelijkberechtiging dezelfde rechten.

Landelijk Vlaanderen kan hierin tussenkomen en de zelfrealisatie voorleggen bij Natuur en Bos

te regelen. We werken eraan om hiervoor ook een procedure te ontwikkelen via de notaris, maar dit blijkt administratief zeer

Wat met de grondwaardevermindering?

ingewikkeld. Wat dien je in dit geval te doen? Als kandidaat-koper dien je voor het tekenen van het compromis te kennen te geven dat je de zelfrealisatie wenst in te roepen. Je zal dan in de meeste gevallen een engagement tot een natuurbeheerplan moeten aangaan.

Landelijk Vlaanderen kan hierin tussenkomen en de zelfrealisatie voorleggen bij Natuur en Bos van de Vlaamse overheid voor het recht van voorkopen natuur. Belangrijk is dat u als koper contact met ons opneemt, alvorens enig compromis getekend wordt! We begeleiden u vervolgens in het opmaken van een overeenkomst met Natuur en Bos, waarna zij VLM melden af te zien van het recht van voorkoop.

UITZONDERING: het recht op zelfrealisatie kan nooit worden toegepast in geval van weg-, spoorweg-, haven- en waterweginfrastructuur en daaraan gerelateerde ingrepen.

Wanneer men een emotionele band heeft met zijn grond en deze wil inschakelen voor de zelfrealisatie, komt men mogelijks in de situatie dat men een landbouwgrond zal moeten inzetten om natuurdoelen te realiseren, met een terugval van de grondwaarde tot al gauw een derde. We vragen reeds lange tijd een stimulans voor de private eigenaars om hun gronden in te schakelen voor extra bos of natuur, maar de grondwaardevermindering blijft als rem op de uitvoering van die doelen staan al is er nu een vergoeding voor grondwaardeverlies bij het bebossen van gronden.

Soms heeft men het geluk dat een onteigeningsprocedure of de grond ook onderhevig is aan een ruimtelijke planningsprocedure. In dat geval kan een kapitaalschadevergoeding verkregen worden voor dat grondwaardeverlies. Jammer genoeg kan men hier maar aanspraak op maken bij de verkoop van de grond of bij weigering van een vergunning wat de doeltreffendheid van de maatregel vermindert. ■

Pacht

Naast de wil van de eigenaar om de doelen te realiseren, kan een pacht-situatie een obstakel vormen voor de private eigenaar. De overheid voorziet weliswaar in een gebruikersvergoeding voor het opzeggen van pacht indien zij zelf eigenaar wordt, maar dit is niet mogelijk voor een private eigenaar. Wij vragen dus een regeling in groene bestemmingsgebieden die de pachters respecteert maar toch met de tijd het bereiken van natuurdoelen mogelijk zou maken.



Je ben een eigenaar van landbouwgrond en je wil genieten van de steun van een betrouwbare partner ?

Agriland stelt al zijn expertise tot jouw beschikking 💡

Meer informatie?



www.agriland.be

**Landbouwer of exploitant
van landbouwgronden ?**

AGRILAND

**Eigenaar van
landbouwgrond ?**