

VERKAVELINGSVERGUNNINGEN

Prof. dr. Geert Van Hoorick

Docent vakgebied bestuursrecht en milieurecht
Universiteit Gent

Advocaat te Gent

INHOUDSOPGAVE

I. VERKAVELINGSVERORDENINGEN EN -VERGUNNINGEN ALGEMEEN	2
1. Decretaal kader inzake ruimtelijke ordening	2
2. Verkavelingverordeningen	3
3. Verkavelingvergunningen	4
A. Voorwerp van de vergunning	4
B. Vergunningsprocedures	4
C. Beoordelingskader voor de vergunningverlening	5
D. Beslissing over de vergunningsaanvraag	5
E. Uitvoerbaarheid van de vergunning	5
F. Verval, wijziging, herziening en vernietiging van de vergunning	5
1. Verval van de vergunning	6
2. Wijziging, herziening en vernietiging van de vergunning	8
II. INFORMATIEVERPLICHTINGEN INZAKE VERKAVELINGSVERGUNNINGEN.....	9
1. Overgangsbepaling	9
2. Informatieplicht van de instrumenterende ambtenaar	10
A. Vermeldingen in alle akten houdende overdracht van een onroerend goed	11
1. Of voor het goed een verkavelingsvergunning is verleend	12
2. Lasten en voorwaarden opgelegd bij de verkavelingsvergunning	13
B. Verplichtingen bij akten betreffende een hypothecaire lening of krediet	14
C. Verplichtingen voorafgaand aan de overdracht van kavels uit een verkavelingsvergunning	14
D. Verplichting tot melding van overdrachten uit "kleine" verkavelingen	16
3. Informatieplicht met betrekking tot publiciteit bij verkavelingen	16
4. Sancties bij de niet-naleving van de informatieverplichtingen	17

1. In deze bijdrage wordt het belang van de verkavelingsvergunningen voor de notariële praktijk in het Vlaamse Gewest belicht. Voor de zaken die gelijk lopen met de stedenbouwkundige vergunning, wordt verwezen naar de bijdrage van collega S. LUST. In een eerste deel wordt de materie van de verkavelingsverordeningen en -vergunningen in het algemeen behandeld. In het tweede deel wordt dieper ingegaan op de informatieverplichtingen bij verkavelingsvergunningen.

I. VERKAVELINGSVERORDENINGEN EN -VERGUNNINGEN ALGEMEEN

Bibliografie

- BOUCKAERT, B. en DE WAELE, T., *Ruimtelijke Ordening en Stedenbouw in het Vlaamse Gewest*, Gent, Mys en Breesch, 2000.
- CNUDDÉ, G., "Recente evoluties inzake ruimtelijke ordening en stedenbouw in het Vlaamse Gewest: vergunningen en handhaving", *T. Agr. R.* 2000, 246-271.
- LEENDERS, I., e.a., *Zakboekje Ruimtelijke Ordening 2002*, Kluwer, Diegem, 2001.
- RUTGEERS, J., *Handboek Ruimtelijke Ordening in Vlaanderen – editie 2000*, Gent, Academia Press, 2000.
- VAN BRABANT, A., *Ruimtelijke Ordening voor Vastgoedprofessionals*, Diegem, Kluwer, 2001.
- VAN HOORICK, G., "Ruimtelijke ordening", in: X. (ed.), *Rechtskroniek voor het Notariaat deel 2* Brugge-Gent, Die Keure-Universiteit Gent, 2003, 57-140.
- VAN HOORICK, G., VAN ACKER, F. en VANSANT, P., *Handavingszakboekje Ruimtelijke Ordening 2003*, Mechelen, Kluwer, 2002.
- VAN HOORICK, G. en RASSCHAERT, W., "Recente evoluties inzake ruimtelijke ordening en stedenbouw in het Vlaamse Gewest: algemeen, planning, verordeningen, planschade en planbaten", *T.Agr.R* 2000, 218-245.
- VEKEMAN, R., *Ruimtelijke Ordening en stedenbouw. Planologie, verordeningen en vergunningen*, Antwerpen, Kluwer Rechtswetenschappen België, 1999.
- X (ed.), *Ruimtelijke ordening op nieuwe wegen ?* Gent, Larcier, 2001.

1. Decretaal kader inzake ruimtelijke ordening

2. De verkavelingsvergunningen worden beheerst door het decretaal kader inzake ruimtelijke ordening, dat wordt gevormd door:

- de Gecoördineerde Stedenbouwwet, die is vastgesteld bij B.Vl.R. van 22 oktober 1996¹ en werd bekrachtigd bij Decreet van 4 maart 1997² (die nog parallel van kracht is samen met het nieuwe decreet;
- en (vooral) het (nieuwe) Decreet van 18 mei 1999 houdende organisatie van de ruimtelijke ordening³ (Decreet ruimtelijke ordening).

De inwerkingtreding van dit decreet, dat nog was goedgekeurd onder de vorige Vlaamse regering, was voorzien op 1 oktober 2000, behoudens voor de versoepelingen in het kader van de zonevreemde woningen en bedrijven, die van kracht werden op 18 juni 1999. Sommige bepalingen bleken echter op korte termijn niet uitvoerbaar, en de nieuwe Vlaamse regering wou ook een aantal andere bepalingen wijzigen, en in afwachting daarvan de inwerkingtreding van het decreet uitstellen. Dit gebeurde bij Decreet van 28 september 1999⁴, waarbij de inwerkingtreding werd verschoven naar 1 mei 2000. Bij Decreet van 22 december 1999⁵ werd één artikel gewijzigd. Het Decreet van 26 april 2000⁶ bracht een grondige wijziging. Het is in die vorm dat het Decreet ruimtelijke ordening in werking is getreden.

¹ B.S. 15 maart 1997.

² B.S. 15 maart 1997.

³ B.S. 8 juni 1999.

⁴ B.S. 30 september 1999.

⁵ B.S. 30 december 1999.

⁶ B.S. 29 april 2000.

Medio 2000 zagen ook heel wat uitvoeringsbesluiten het licht. Ook nadien hebben nog heel wat wijzigingen plaatsgevonden. Bij Decreet van 8 december 2000⁷ werden twee artikelen gewijzigd. Het Decreet van 13 juli 2001⁸ bracht een versoepeling ten opzichte van de vorige regeling voor de zonevreemde woningen en bedrijven. Dit decreet is in werking getreden op 13 augustus 2001. Bij Decreet van 1 maart 2002⁹ werden de bedragen in het decreet in euro omgezet. Het Decreet van 8 maart 2002¹⁰ heeft het deel over de transactie grondig gewijzigd. Het Decreet van 19 juli 2002¹¹ bevat een nieuwe regeling voor de zonevreemde bedrijven en wijzigt ook de regeling inzake zonevreemde woningen. Het is in werking getreden op 26 oktober 2002. Ook is er een ontwerp van wijzigingsdecreet (versie van 18 juli 2002) dat vooral enkele juridisch-technische zaken kwesties behelst, alsook tal van eerder beperkte wijzigingen in diverse materies, met onder meer een belangrijke overgangsbepaling inzake de informatieplicht van instrumenterende ambtenaren. Dit ontwerp wordt mede in deze bijdrage betrokken. En tenslotte is er het voorstel van decreet dat onder meer ingaat op de verjaring van stedenbouwmisdrijven, maar waar ik het niet zal over hebben.

2. Verkavelingverordeningen

3. Stedenbouwkundige verordeningen zijn verordeningen die stedenbouwkundige voorschriften bevatten inzake onder meer de gezondheid en fraaiheid van bouwwerken, de isolatie, de beplantingen, enz. Zij kunnen zowel op de bouwwerken zelf als op antennes, reliëfwijzigingen, enz. betrekking hebben. Zij kunnen worden opgemaakt op drie bestuursniveaus: het Vlaamse Gewest, de provincies en de gemeenten¹².

Verkavelingverordeningen zijn verordeningen met betrekking tot technische en financiële lasten die worden opgelegd aan aanvragers van een verkavelingvergunning, inzake onder meer de verwezenlijking van wegen, groene ruimten, enz. Zij kunnen worden opgemaakt op twee bestuursniveaus: het Vlaamse Gewest en de gemeenten¹³.

Beide soorten verordeningen kunnen gelden voor het geheel of een gedeelte van het grondgebied. Zij staan in een lagere hiërarchische verhouding ten opzichte van RUP's. Ook moeten lagere verordeningen in overeenstemming zijn met hogere verordeningen¹⁴.

De procedure voor de verordeningen verloopt eenvormig op de drie bestuursniveaus. Vooreerst wordt een ontwerp vastgesteld door de Vlaamse regering, de bestendige deputatie respectievelijk het college van burgemeester en schepenen. Vervolgens is er een advies van de VLACORO, PROCORO respectievelijk GECORO. Er is ook voorzien in een bindend advies van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar bij ontwerpen van provinciale of gemeentelijke verordeningen. Nadien wordt de verordening vastgesteld door de Vlaamse regering, de provincieraad (gevolgd door een goedkeuring door de Vlaamse regering), respectievelijk de gemeenteraad (gevolgd door een goedkeuring door de bestendige deputatie). Er volgt een bekendmaking bij uittreksel in het Belgisch Staatsblad, en de verordening treedt in werking 10 dagen daarna¹⁵.

De verordeningen geven vele mogelijkheden voor een "actieve" ruimtelijke ordening, zeker gelezen in samenhang met de bepalingen dat aan de aanvragers van stedenbouwkundige of verkavelingvergunningen voorwaarden en lasten kunnen worden opgelegd (zie verder). In het

⁷ B.S. 13 januari 2001.

⁸ B.S. 3 augustus 2001.

⁹ B.S. 16 april 2002.

¹⁰ B.S. 23 maart 2002.

¹¹ B.S. 26 oktober 2002.

¹² Art. 54, lid 1 en art. 55, § 1, lid 1 resp. art. 55, § 2, lid 1 Decreet ruimtelijke ordening.

¹³ Art. 58, lid 1 en art. 59, lid 1 Decreet ruimtelijke ordening.

¹⁴ Art. 60 Decreet ruimtelijke ordening.

¹⁵ Art. 55, § 1, lid 9 en art. 59, § 9 Decreet ruimtelijke ordening.

ontwerp van wijzigingsdecreet¹⁶ wordt verduidelijkt dat een stedenbouwkundige vergunning lasten kan opleggen aan de aanvrager van een stedenbouwkundige of verkavelingvergunning en wordt gerefereerd naar alle lasten bedoeld in de bepaling omtrent de vergunningen. Tevens komt de verkavelingverordening te vervallen¹⁷.

Op gewestelijk vlak bestaan enkele stedenbouwkundige verordeningen, met name over hemelwaterputten en wegen voor voetgangersverkeer¹⁸.

3. Verkavelingvergunningen

A. Voorwerp van de vergunning

4. Voor het “verkavelen van een stuk grond” is een voorafgaande schriftelijke verkavelingvergunning nodig¹⁹. Onder “een stuk grond verkavelen” wordt verstaan een stuk grond vrijwillig verdelen in twee of meer kavels om ten minste één van deze kavels te verkopen of te verhuren voor meer dan negen jaar, een erfpacht of opstalrecht te vestigen of één van deze overdrachtsvormen aan te bieden, zelfs onder opschortende voorwaarde, voor woningbouw of voor het opstellen van vaste of verplaatsbare inrichtingen die voor woningbouw kunnen worden gebruikt. Dus een afsplitsing van de tuin van een bebouwd goed, met het oog op verkoop voor woningbouw, is onderworpen aan een verkavelingvergunning²⁰. Nieuw ten opzichte van onder de Stedenbouwwet is dat de verkavelingvergunning ook kan worden aangevraagd voor de bouw of aanleg van industriële, ambachtelijke of commerciële gebouwen, constructies of terreinen.

Men maakt een onderscheid tussen een “grote” en een “kleine” verkaveling, naargelang al dan niet de aanleg van nieuwe verkeerswegen of de wijziging van de bestaande wegen vereist is. De Raad van State stelt het uitvoeren van werken aan een bestaande doch onvoldoende uitgeruste weg, daarmee gelijk en ziet ook grondafstand die wordt opgelegd in de verkavelingsvergunning als vallende onder dit soort werken²¹. Dit onderscheid is onder meer van belang voor het verval van de verkavelingsvergunning.

B. Vergunningsprocedures

5. De hoofdlijnen van de vergunningsprocedures zijn dezelfde als bij de stedenbouwkundige vergunning, zodat daarnaar kan worden verwezen. Wel gelden twee bijzonderheden. Vooreerst zijn de voorwaarden vastgelegd waaronder kavels door de verkavelaar kunnen worden vervreemd. Eerst moeten de voorwaarden en lasten uitgevoerd zijn of de financiële waarborg gesteld. Daarvan wordt een attest opgemaakt door het college van burgemeester en schepenen. Vervolgens maakt de instrumenterende ambtenaar de verkavelingakte op. In het ontwerp van wijzigingsdecreet²² wordt gesteld dat die akte bij “grote” verkavelingen slechts kan worden opgemaakt na overlegging van het proces-verbaal van het college van

¹⁶ Nieuw art. 54, lid 3, Decreet ruimtelijke ordening.

¹⁷ Art. 16 en 18 Ontwerp van wijzigingsdecreet.

¹⁸ B.Vl.R. van 29 juni 1999 houdende vaststelling van een algemene bouwverordening inzake hemelwaterputten, B.S. 28 augustus 1999; B.Vl.R. van 29 april 1997 houdende vaststelling van een algemene bouwverordening inzake wegen voor voetgangersverkeer, B.S. 7 mei 1997.

¹⁹ Art. 101 Decreet ruimtelijke ordening.

²⁰ Dit is niet zo in het Waalse Gewest onder art. 89, lid 3 CWATUP.

²¹ R.v.St. Fibelag, nr. 38.563, 23 januari 1992, T.R.O.S. 1996, 42, noot J. VERKEST; R.v.St. Goedseels en Lesaffer, nr. 50.961, 22 december 1994; R.v.St. Bauwens, nr. 54.265, 4 juli 1995; R.v.St., Smekens, nr. 87.883, 7 juni 2000.

²² Nieuw art. 101, § 3, Decreet ruimtelijke ordening.

burgemeester en schepenen dat de lasten in de eerste fase zijn opgeleverd. Pas daarna wordt het mogelijk kavels te vervreemden²³.

Ook is een bijzonderheid inzake de vergunningsprocedure bij “grote” verkavelingen. Bij een “grote” verkaveling neemt de gemeenteraad eerst een besluit over de wegenis (dit geldt als stedenbouwkundige vergunning), pas dan wordt er beslist over de verkavelingaanvraag. Met de verkavelingaanvraag strijdige conventionele erfdienstbaarheden of overeengekomen verplichtingen inzake grondgebruik worden in de aanvraag vermeld; de verkavelingvergunning doet deze dan tenietgaan²⁴.

C. Beoordelingskader voor de vergunningverlening

6. Voor het beoordelingskader voor de vergunningverlening kan worden verwezen naar hetgeen werd uiteengezet bij de stedenbouwkundige vergunningen.

D. Beslissing over de vergunningsaanvraag

7. Ook hier kan worden verwezen naar hetgeen werd uiteengezet bij de stedenbouwkundige vergunningen. Een verkavelingsvergunning heeft echter zowel een individuele strekking (zij verleent rechten aan de verkavelaar) (er wordt dan ook in het algemeen aangenomen dat zij formeel moet worden gemotiveerd²⁵) als een reglementaire strekking²⁶ (zij vormt het juridisch kader voor het nadien verlenen van stedenbouwkundige vergunningen).

Het spreekt voor zich dat bij een overdracht van een verkavelingvergunning de oorspronkelijke vergunninghouder gehouden blijft tot zijn verplichtingen, zolang de vergunningverlenende overheid niet uitdrukkelijk heeft ingestemd met de overdracht²⁷.

Het modelformulier voor de verkavelingvergunning wordt in de nieuwe vergunningsprocedure vastgesteld door Vlaamse regering²⁸; de uitgebrachte adviezen worden in bijlage opgenomen. In de oude vergunningsprocedure wordt het model vastgesteld door de Vlaamse regering²⁹.

E. Uitvoerbaarheid van de vergunning

8. Voor de uitvoerbaarheid van de vergunning kan worden verwezen naar hetgeen werd uiteengezet bij de stedenbouwkundige vergunningen.

F. Verval, wijziging, herziening en vernietiging van de vergunning

²³ Art. 101, § 3 Decreet ruimtelijke ordening.

²⁴ Art. 133 Decreet ruimtelijke ordening.

²⁵ Contra (één arrest van de Raad van State met name) R.v.St. Vannerem, nr. 66.068, 24 april 1997, noot M. PÂQUES, “Le permis de lotir entre l’acte individuel et le règlement”, *Amén.* 1997, 289.

²⁶ Cass. 13 april 1984, *Amén.* 1984, 12; R.W. 1984-85, 1645; R.v.St. Dehove, nr. 22.393, 30 juni 1982; R.v.St. Vincent, nr. 49.235, 23 september 1994; R.v.St. Vermeiren, nr. 61.102, 31 juli 1996; D. LAGASSE en P. NIHOUL, “Le permis de lotir (chronique de jurisprudence 1988-31.07.1996)”, *Adm.Publ.* 1996, 261-262.

²⁷ De Ministeriële Omzendbrief van 30 juni 1972 betreffende de toepassing van artikel 56, §1 van de wet van 29 maart 1962 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening en stedenbouw, gewijzigd bij de wet van 22 oktober 1970 – karakter van de verkavelingsvergunning, is evenwel opgeheven door de Ministeriële Omzendbrief RO/98/8 van 15 oktober 1998 betreffende de verdere opheffing van omzendbrieven en richtlijnen inzake ruimtelijke ordening – herwerking 1998.

²⁸ Art. 120 Decreet ruimtelijke ordening.

²⁹ Art. 52, § 3 Gecoördineerde Stedenbouwwet; M.B. 21 april 2000 houdende bepaling van de vorm der beslissingen inzake verkavelingaanvragen volgens het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996, B.S. 15 mei 2000.

1. Verval van de vergunning

9. Voor het verval van de verkavelingvergunning maakt men een onderscheid tussen de “grote” en “kleine” verkaveling. De huidige regeling³⁰ voor het verval is als volgt.

Bij de “kleine” verkaveling vervalt de verkavelingvergunning van rechtswege:

- indien vijf jaar na het verkrijgen van de definitieve vergunning er geen registratie is van de verkoop, de verhuring voor meer dan negen jaar, de erfpacht of het opstalrecht van tenminste 1/3^e van de kavels (b.v. van de zes kavels is er één verkocht);
- of indien 10 jaar na het verkrijgen van de definitieve vergunning er geen registratie is van de verkoop, enz. van tenminste 2/3^e van de kavels.

Er is sprake van het aantal kavels, ongeacht of deze toebehoren aan verschillende eigenaars.

Bij de “grote” verkaveling vervalt de verkavelingvergunning van rechtswege:

- indien vijf jaar na het verkrijgen van de definitieve vergunning de lasten in de eerste fase niet zijn opgeleverd (indien dit wel is gebeurd wordt dit vastgesteld bij proces-verbaal door het college van burgemeester en schepenen) (tot op dat ogenblik mag geen perceel vrijwillig worden verkocht, enz.);
- of indien 10 jaar na het verkrijgen van de definitieve vergunning er geen registratie is van de verkoop, enz. van tenminste 1/3^e van de kavels;
- of indien 15 jaar na het verkrijgen van de definitieve vergunning er geen registratie is van de verkoop, enz. van tenminste 2/3^e van de kavels.

Om het verval te kunnen beoordelen is het dus nodig te weten of het een “grote” of “kleine” verkaveling betreft, wat niet steeds zo evident is (zie hoger). Met name de rechtspraak van de Raad van State over de grondafstand ging in tegen de bestuurspraktijk, en heeft tot gevolg dat een aantal verkavelingsvergunningen “verrassenderwijze” vervallen zijn. Een omzendbrief terzake³¹ poogt op dat vlak onder bepaalde voorwaarden de mogelijkheid te geven tegemoet te komen aan het door de overheid gewekte vertrouwen.

Zoals bij de stedenbouwkundige vergunning, worden de vervaltermijnen geschorst zolang een beroep tot vernietiging van de stedenbouwkundige vergunning aanhangig is bij de Raad van State, tenzij de vergunde werken strijdig zijn met een RUP. Het is spijtig dat de decreetgever een formeel element, met name de geldingsduur van de vergunning, hier koppelt aan een materiële beoordeling, met name of de vergunning strijdig is met een RUP. Dit maakt dat het niet altijd evident zal zijn met zekerheid te kunnen stellen of een vergunning al dan niet vervallen is.

In voorkomend geval vervalt de verkavelingvergunning enkel voor het niet bebouwde, verkochte, enz. gedeelte.

Het bewijs van de verkopen, enz. wordt geleverd door kennisgeving aan het college van burgemeester en schepenen van de uittreksels van de akten, die door de instrumenterende ambtenaar of de ontvanger van registratie gewaarmerkt zijn vóór het verstrijken van de termijn.

In voorkomend geval wordt het verval vastgesteld door het college van burgemeester en schepenen in een proces-verbaal, waarvan wordt kennisgegeven aan de houder van de verkavelingvergunning. Dit proces-verbaal is declaratief van aard: het vormt een loutere bevestiging van het verval van rechtswege van de verkavelingvergunning³².

Bij de eventuele vaststelling van het verval van de verkavelingvergunning voor woningbouw hebben de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij of de erkende sociale

³⁰ Art. 129 tot 131 Decreet ruimtelijke ordening.

³¹ Zie Omzendbrief RO 2001/01 van 14 december 2001 omtrent de verkavelingen met grondafstand.

³² R.v.St. Bruyneel, nr. 53.739, 15 juni 1995; M. BOES, “Kroniek ruimtelijke ordening en stedenbouw (1993-1998)”, R.W. 1999, 809.

huisvestingsmaatschappijen het recht om de te vervallen delen van de verkavelingvergunning aan te kopen. Deze bepaling wordt door het ontwerp van wijzigingsdecreet³³ opgeheven.

10. De regeling voor het verval van de verkavelingvergunning werd in het verleden meerdere keren gewijzigd, derwijze dat een verschillende regeling geldt naargelang de datum van goedkeuring van de verkavelingvergunning. Via de website [<http://www.vlaanderen.be>] kan men een door de administratie verstrekt overzicht terugvinden van deze verschillende regelingen, dat hier wordt overgenomen.

Daarbij moet echter ook worden rekening gehouden met de overgangsbepalingen van het decreet.

Voor de verkavelingvergunningen van vóór 22 december 1970 geldt een specifieke regeling. Indien de eigenaar van een kavel geen melding heeft gedaan dat hij de vergunning wenst te behouden binnen 90 dagen na 1 mei 2000, dan is deze definitief vervallen voor deze kavel. In het andere geval kijkt het college van burgemeester en schepenen na of de verkavelingvergunning niet reeds vervallen was, zoniet wordt zij opgenomen in het vergunningenregister³⁴. Let wel, niet de vermelde melding van de verkoper, doch slechts de opname van de verkavelingvergunning voor dat perceel in het vergunningenregister heft het vermoeden van verval definitief op³⁵. Het ontwerp van wijzigingsdecreet herschrijft deze bepaling lichtjes, waarbij onder meer wordt gesteld dat op verzoek van de gemeente, de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar binnen de 60 dagen beslist over dit deel van het vergunningenregister³⁶. Dit is om de anders lang durende onbruikbaarheid van de verkavelingvergunning korter te maken.

Het ontwerp van wijzigingsdecreet voegt ook een nieuwe overgangsbepaling toe voor de verkavelingakkoorden van vóór 22 april 1962, waarin wordt ingegaan op het verval en de mogelijkheid voor de vergunningverlenende overheid op basis van dit verkavelingakkoord bij het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning af te wijken van een gewestplan of een APA³⁷. De nieuwe regelingen inzake het verval en de wijziging van de verkavelingvergunning³⁸ zijn van toepassing op verkavelingvergunningen verleend vóór 1 mei 2000, maar voor niet-vervallen verkavelingvergunningen verleend vóór 1 mei 1995 wordt³⁹ de termijn van 10 jaar (kleine verkaveling) en 15 jaar (grote verkaveling) gebracht op vijf respectievelijk 10 jaar vanaf 1 mei 2000⁴⁰.

Wanneer vervallen verkavelingen niet ?

Datum van goedkeuring van de verkaveling	“Grote” verkaveling	“Kleine” verkaveling
Tussen 22 april 1962 en 1 januari 1965	- aanvang met de uitvoering van de wegen op 1 oktober 1970 - werken voltooid vóór 31 december 1972	
Tussen 1 januari 1965	- uitvoeringswerken voltooid binnen de 3 jaar te rekenen vanaf 1 oktober 1970	

³³ Art. 24 Ontwerp van wijzigingsdecreet.

³⁴ Art. 192 Decreet ruimtelijke ordening.

³⁵ Art. 191, § 4, lid 3, 4° Decreet ruimtelijke ordening.

³⁶ Nieuw art. 192, § 2 Decreet ruimtelijke ordening.

³⁷ Nieuw art. 192, § 1 Decreet ruimtelijke ordening; Ministeriële Omzendbrief nr. R0/98/06 van 31 juli 1998.

³⁸ Art. 129 tot 132 Decreet ruimtelijke ordening.

³⁹ Onverminderd art. 192 Decreet ruimtelijke ordening.

⁴⁰ Art. 203 Decreet ruimtelijke ordening.

en 22 december 1970	(deze termijn wordt eventueel verlengd tot 5 jaar na afgifte van de vergunning)	
Tussen 22 april 1962 en 1 januari 1966		- verkoop van 1 van de percelen vóór 1 oktober 1970 aan de registratie onderworpen
Tussen 1 januari 1966 en 22 december 1970		- min. 1/3 van de percelen voor verkoop of de verhuring voor meer dan 9 jaar binnen de 5 jaar (vanaf datum der vergunning) aan de registratie onderworpen (opgelet : voor de tijdig geregistreerde percelen vervalt de verkaveling niet) (opgelet : bewijs van verkoop of van verhuring dient te worden bijgebracht door de eigenaar)
Tussen 22 december 1970 en 1 mei 1995	- wegebouwwerken afgeleverd binnen 5 jaar na afgifte vergunning - binnen 5 jaar vanaf inwerkingtreding decreet (d.i. vóór 1 mei 2005) min. 1/3 van de percelen geregistreerd voor verkoop, verhuring voor meer dan 9 jaar, erfpacht of opstalrecht - binnen 10 jaar vanaf inwerkingtreding decreet (d.i. vóór 1 mei 2010) min. 2/3 van de percelen geregistreerd voor verkoop, verhuring voor meer dan 9 jaar, erfpacht of opstalrecht	- binnen 5 jaar na afgifte vergunning min. 1/3 van de percelen geregistreerd voor verkoop, verhuring voor meer dan 9 jaar, erfpacht of opstalrecht - binnen 5 jaar vanaf inwerkingtreding decreet (d.i. vóór 1 mei 2005) min. 2/3 van de percelen geregistreerd voor verkoop, verhuring voor meer dan 9 jaar, erfpacht of opstalrecht
Na 1 mei 1995	- wegebouwwerken opgeleverd binnen 5 jaar na afgifte vergunning - binnen 10 jaar na afgifte vergunning min. 1/3 van de percelen geregistreerd voor verkoop, verhuring voor meer dan 9 jaar, erfpacht of opstalrecht - binnen 15 jaar na afgifte vergunning min. 2/3 van de percelen geregistreerd voor verkoop, verhuring voor meer dan 9 jaar, erfpacht of opstalrecht	- binnen 5 jaar na afgifte vergunning min. 1/3 van de percelen geregistreerd voor verkoop, verhuring voor meer dan 9 jaar, erfpacht of opstalrecht - binnen 10 jaar na afgifte vergunning min. 2/3 van de percelen geregistreerd voor verkoop, verhuring voor meer dan 9 jaar, erfpacht of opstalrecht

2. Wijziging, herziening en vernietiging van de vergunning

11. Naast de wijziging van de verkavelingvergunning op vraag van de eigenaar van een kavel, regelt het decreet⁴¹, en dit is nieuw ten opzichte van de Stedenbouwwet, ook de herziening of vernietiging door het college van burgemeester en schepenen of door een RUP.

Een wijziging van verkavelingvergunning kan voor een kavel worden gevraagd door de eigenaar van de kavel. De procedure die daarvoor moet gevolgd worden, is dezelfde als voor het verkrijgen van de verkavelingvergunning. Voorafgaand aan de aanvraag moet de eigenaar evenwel een aangetekende brief met eensluitend afschrift van de aanvraag aan alle eigenaars sturen. Deze kunnen bezwaren bij het college van burgemeester en schepenen indienen binnen de 30 dagen. Het college van burgemeester en schepenen weigert de aanvraag indien de eigenaars van meer dan 1/4^e van de kavels een gegronde bezwaar indienen (hier is dus niet het aantal eigenaars, maar het aantal kavels van belang).

Na verloop van 15 jaar zijn verkavelingvergunningen voor het deel dat niet vervallen is, vatbaar voor herziening of vernietiging op initiatief van college van burgemeester en schepenen. Ook hier is dezelfde procedure van toepassing als voor het verkrijgen van de

⁴¹ Art. 132 Decreet ruimtelijke ordening.

verkavelingvergunning. Voorafgaand aan de aanvraag moet een aangetekende brief met eensluidend afschrift aan alle eigenaars gestuurd worden alsook moeten aanplakkingen plaatsvinden. Bezwaren kunnen worden ingediend bij het college van burgemeester en schepenen. Het college van burgemeester en schepenen weigeren de aanvraag indien de eigenaars van meer dan 1/2^e van de kavels een gegrond bezwaar indienen. De overheid kan in het belang van de goede ruimtelijke ordening schorsing gelasten van de verkoop, enz. Verkavelingvergunningen kunnen voor het niet-vervallen gedeelte, herzien of vernietigd worden door RUP op voorwaarde dat dit uitdrukkelijk bepaald is bij de voorlopige en definitieve vaststelling van het RUP. De overheid kan in het belang van de goede ruimtelijke ordening schorsing gelasten van de verkoop, enz.

II. INFORMATIEVERPLICHTINGEN INZAKE VERKAVELINGSVERGUNNINGEN

Bibliografie

- BAX, M., "Twee heren dienen? Over de eventuele aansprakelijkheid van de door de verkoper aangezochte notaris-raadsman en/of vastgoedmakelaar ten aanzien van de (aspirant-)koper", noot onder Brussel 20 december 1996, *Not. Fisc. M.* 1998, 167-170.
- BOES, M., "Notariële aansprakelijkheid en administratief recht", noot onder Brussel 20 september 1995, *Not. Fisc. M.* 1996, 227-231.
- BOES, M., "Milieu en notarieel recht", in: K. DEKETELAERE (ed.), *Handboek Milieurecht*, Brugge, Die Keure, 2001, 1413 e.v.
- BOSMANS, M., "Dwaling omtrent de stedenbouwkundige (sic) status van een perceel", noot onder Rb. Gent, 1 maart 1996, *Not. Fisc. M.* 1997, 20-31.
- CARETTE, A., "De informatieplicht uit het Decreet houdende organisatie van de ruimtelijke ordening", in FLAMEY, P. en GHYSELS, J. (eds.), *Ruimtelijke Ordening en Stedenbouw anno 2000*, Diegem, Kluwer, 2000, 173-220.
- DENOË, S., "Bijstands- en informatieplicht van de notaris bij de verkoop van een onroerend goed", noot onder Gent 12 februari 1997, *R.W.* 1999-2000, 197-200.
- MICHIELS, D., "De praktische gevolgen voor de notarissenpraktijk van de nieuwe, geldende stedenbouwreglementering in Vlaanderen", in FLAMEY, P., GHYSELS, J. en BERQUIN, H. (eds.), *De notariële praktijk en het milieurecht in Vlaanderen*, Diegem, Kluwer, 2002, (verslagboek studiedag 26 april 2001).
- SNAET, S., "Het recht van voorkoop en de regels inzake informatievervalsing", in X (ed.), *Ruimtelijke ordening en stedenbouw op nieuwe wegen?*, Brussel, Larcier, 2000, 121-168.
- SNAET, S. en VAN OPSTAL, B., "Het nieuwe decreet op de ruimtelijke ordening: regels inzake informatievervalsing en het recht van voorkoop", *T.Not.* 2000, 322 e.v.
- VAN DIEVOET, M., "De aansprakelijkheid van de notaris op grond van R.O. en milieurechtelijke verplichtingen", in FLAMEY, P., GHYSELS, J. en BERQUIN, H. (eds.), *De notariële praktijk en het milieurecht in Vlaanderen*, Diegem, Kluwer, 2002, (verslagboek studiedag 26 april 2001).
- VAN HOORICK, G., "Ruimtelijke ordening", in: X. (ed.), *Rechtskroniek voor het Notariaat deel 2* Brugge-Gent, Die Keure-Universiteit Gent, 2003, 57-140.
- VAN OPSTAL, B., "Informatievervalsing: afbakening notariële praktijk", in HUBEAU, B. (ed.), *Het nieuwe decreet op de ruimtelijke ordening*, Brugge, Die Keure, 1999, 411-446.
- WELTERS, P., "De notariële akte van hypothecair krediet en het Decreet Ruimtelijke Ordening", *T. Fin. R.* 2001, afl. 1, 78-81.

1. Overgangsbepaling

Artikel 199

(...)

[§ 2. De bepalingen met betrekking tot de informatievervalsing, zoals voorzien in de artikelen 137, 141 en 142, zijn slechts van toepassing ten vroegste 31 dagen nadat in het Belgisch Staatsblad gepubliceerd is dat de gemeente, waar het onroerend goed gelegen is, beschikt over een goedgekeurd plannenregister en vergunningenregister.

Deze bepalingen zijn niet van toepassing op overeenkomsten die zijn gesloten en op openbare verkoopverrichtingen die zijn aangevat vóór het in het eerste lid bedoelde tijdstip. Het bewijs hiervan kan met alle middelen worden geleverd.

De lijst van de gemeenten, die beschikken over een goedgekeurd plannenregister en vergunningenregister, wordt driemaandelijks opgemaakt en gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad, vanaf de inwerkingtreding van dit decreet en tot alle gemeenten op deze lijst zijn opgenomen.

Zolang deze publicatie niet is gebeurd, zijn de benamingen die moeten worden gebruikt in de akten, overeenkomsten en publiciteit de benamingen zoals gebruikt in de plannen van aanleg of ruimtelijke uitvoeringsplannen.] (decreet van 26 april 2000, artikel 52)

[De bepalingen met betrekking tot de informatieverplichtingen, zoals vastgesteld in artikel 137, § 1, eerste lid, 1° en 3°, en § 1, derde en vierde lid, zijn van onmiddellijke toepassing, na het in werking treden van deze bepaling.] (ontwerp van wijzigingsdecreet, artikel 41)

12. Vooraleer de informatieverplichtingen te behandelen, moet gewezen worden op een bijzonder probleem, met name dat volgens een overgangsbepaling, met name art. 199, § 2, lid 1 Decreet ruimtelijke ordening de informatieverplichtingen, behoudens deze inzake verdelingen en verkavelingen, slechts van toepassing worden ten vroegste 31 dagen na de publicatie in het Belgisch Staatsblad dat de gemeente beschikt over een goedgekeurd plannenregister en vergunningenregister. Dit houdt in dat men moet kijken op de driemaandelijks lijst van gemeenten in het Belgisch Staatsblad.

Hoe dient deze bepaling, die is ingevoerd (op amendement) door het wijzigingsdecreet van 26 april 2000 onder druk van de zijde van de notarissen, te worden uitgelegd? De bezorgdheid van de notarissen was dat zij normaal sinds de inwerkingtreding van het Decreet ruimtelijke ordening aan allerhande informatieverplichtingen zouden onderworpen worden die zij niet konden waarmaken zolang de gemeenten hun informatiële niet in orde hadden. Een letterlijke interpretatie van de overgangsbepaling doet de slinger naar de andere kant doorslaan, want behalve inzake verdelingen en verkavelingen zouden in de overgangperiode (die verschilt van gemeente tot gemeente; zie hoger) helemaal geen informatieverplichtingen gelden, want de vroeger geldende informatieverplichtingen in de Gecoördineerde Stedenbouwwet zijn opgeheven. Dit resultaat kan nooit de bedoeling van de decreetgever zijn geweest.

Een interpretatie die aan de bedoeling van de decreetgever tegemoetkomt, is dat in de overgangperiode slechts die nieuwe informatieverplichtingen gelden waarvoor men het plannen- en vergunningenregister niet nodig heeft⁴². Dit stemt alvast overeen met de bepaling in lid 4 (in verband met de vermelding van de ruimtelijke bestemming) dat voorlopig de benamingen zoals gebruikt in de plannen van aanleg of RUP's moeten gebruikt worden. In het ontwerp van wijzigingsdecreet wordt deze zienswijze globaal genomen bevestigd door (met terugwerkende kracht) een lid 5 toe te voegen met een interpretatieve strekking: "De bepalingen met betrekking tot de informatieverplichtingen, zoals vastgesteld in artikel 137, § 1, eerste lid, 1° en 3°, en § 1, derde en vierde lid, zijn van onmiddellijke toepassing, na het in werking treden van deze bepaling". Dit houdt in dat men naargelang de soort informatieverplichting goed het onderscheid moet maken tussen de situatie zonder of met een plannen- en vergunningenregister.

De informatieverplichtingen zijn overeenkomstig dezelfde overgangsbepaling niet van toepassing op overeenkomsten die zijn gesloten en op openbare verkoopverrichtingen die zijn aangevat vóór het bedoelde tijdstip" (daarvan is het bewijs met alle middelen toegelaten).

Opmerking [BD1]: Page: 25
→ Expliciet verwijzen naar 1.3.2.?

2. Informatieplicht van de instrumenterende ambtenaar

Artikel 137

⁴² G. VAN HOORICK, P. VANSANT en F. VAN ACKER, *Handhavingszakboekje Ruimtelijke Ordening 2003*, Mechelen, Kluwer, 2002, 56-57.

§ 1. De instrumenterende ambtenaar vermeldt in alle onderhandse en authentieke akten van verkoop of van verhuring voor meer dan negen jaar van een onroerend goed, van een inbreng van een onroerend goed in een vennootschap, en ook in alle akten van vestiging van erfpacht of opstal en in elke andere akte van een eigendomsoverdracht ten bezwarende titel, met uitzondering van huwelijkscontracten en hun wijzigingen en contracten aangaande de mandeligheid:

(...)

5° de lasten en voorwaarden die opgelegd zijn bij de verkavelingsvergunning.

§ 2. De instrumenterende ambtenaar vermeldt in alle akten betreffende een hypothecaire lening of krediet dezelfde gegevens als opgesomd in § 1 [indien de lening of het krediet enkel betrekking heeft op de financiering en uitvoering van vergunningsplichtige werken.] (decreet van 26 april 2000, artikel 29)

Daarnaast worden eveneens de gegevens over de vergunning opgenomen indien de lening betrekking heeft op de financiering van vergunningsplichtige werken ingevolge dit decreet. Indien de vergunning nog niet verkregen werd, wordt de eerste schijf van de lening pas uitbetaald nadat de vergunning aan de leningmaatschappij bezorgd is.

§ 3. De Vlaamse regering kan de nadere voorschriften voor de informatieplicht bepalen.

A. Vermeldingen in alle akten houdende overdracht van een onroerend goed

13. In hoofde van de instrumenterende ambtenaar gelden overeenkomstig art. 137, § 1, leden 1 en 3 een aantal verplichte vermeldingen met betrekking tot verkavelingsvergunningen ten aanzien van onderhandse en authentieke akten van verkoop of verhuring voor meer dan negen jaar van een onroerend goed, inbreng van een onroerend goed in een vennootschap, vestiging van een erfpacht of opstalrecht, of (andere) eigendomsoverdracht ten bezwarende titel. Deze verplichtingen gelden voor alle onroerende goederen, bebouwd of onbebouwd⁴³, en zowel voor onderhandse als authentieke akten. Zij gelden volgens het decreet evenwel niet bij huwelijkscontracten (en hun wijzigingen), en contracten aangaande mandeligheid. Ook verdelingsakten vallen volgens de rechtsleer in het grootste deel van de gevallen niet onder de regeling. Overdrachten ten kostenloze titel en aan- of verkoopbeloften vallen ook niet onder de regeling, doch het is aan te raden de regeling hierop toe te passen⁴⁴.

Meer bepaald moet in de akte worden opgenomen of voor het onroerend goed een verkavelingsvergunning is uitgereikt, en zo ja, de lasten en voorwaarden opgelegd bij de verkavelingsvergunning.

14. Om deze vermeldingen te kunnen doen, dient de instrumenterende ambtenaar de benodigde informatie op te vragen, onder meer aan de gemeente. Aan de gemeente wordt sommige van deze informatie doorgaans door de notaris opgevraagd door middel van een modelformulier inzake vastgoedinformatie⁴⁵, dat door de Vereniging van Vlaamse Steden en Gemeenten en de Koninklijke Federatie van het Belgisch Notariaat werd uitgewerkt. Het gebruik van dit formulier mag als een goede notariële praktijk bestempeld worden⁴⁶, maar het formulier is onder meer ingevolge de decreetswijzigingen toch aan een actualisering toe (zie verder).

Over de vraag of de instrumenterende ambtenaar de antwoorden van de gemeente moet controleren, kan worden verwezen naar mijn in de bibliografie vermelde bijdrage in de Rechtskroniek voor het Notariaat.

⁴³ M. BOES, "Milieu en notarieel recht", in: K. DEKETELAERE (ed.), *Handboek Milieurecht*, Brugge, Die Keure, 2001, (1413) 1418.

⁴⁴ S. SNAET, "Het recht van voorkoop en de regels inzake informatieverschaffing in het nieuwe decreet op de ruimtelijke ordening", *Notarius* 2000, (41) 47; S. SNAET en B. VAN OPSTAL, "Het nieuwe decreet op de ruimtelijke ordening: regels inzake informatieverschaffing en het recht van voorkoop", *T.Not.* 2000, (322) 343.

⁴⁵ [http://www.vvsg.be/actueel/notarissen_modelformulier.htm].

⁴⁶ D. MICHIELS, "De praktische gevolgen voor de notarissenpraktijk van de nieuwe, geldende stedenbouwwegreglementering in Vlaanderen", in: P. FLAMEY, J. GHYSELS en H. BERQUIN (ed.), *Het milieurecht en de notariële praktijk*, Diegem, Kluwer, 2002, (1) 8.

1. Of voor het goed een verkavelingsvergunning is verleend

15. De verplichting om in de akte te vermelden of voor het goed een stedenbouwkundige vergunning is uitgereikt, is een uitdrukkelijke decretale verplichting. Zij geldt ook reeds zolang er nog geen plannen- en vergunningenregister bestaat. Ondanks dat het decreet dit niet expliciet vermeldt, mag ervan worden uitgegaan dat dezelfde verplichting bestaat ten aanzien van onder meer verkavelingsvergunningen.

De instrumenterende ambtenaar zal de benodigde informatie kunnen halen uit het stedenbouwkundig uittreksel dat hij bij de gemeente aanvraagt, eventueel aangevuld met de verklaringen van de gemeente en de verkoper. Zolang er nog geen plannen- en vergunningenregister bestaat, dient hij zich te behelpen met de verklaringen van de gemeente en de verkoper. Op het modelformulier is niets voorzien ten aanzien van stedenbouwkundige uittreksels en attesten, en planologische attesten; het formulier zou best aan deze tekortkoming moeten worden aangepast.

Ook een wijziging, herziening, intrekking, schorsing of vernietiging van, of beroep tegen de vergunningen (en eventueel de attesten) is relevante informatie, die desgevallend in de akte dient te worden opgenomen. Het modelformulier b.v. vermeldt de wijziging van een verkavelingsvergunning.

16. Ofschoon niet uitdrukkelijk vermeld in het decreet, mag van de instrumenterende ambtenaar ook worden verwacht dat hij nagaat of de verkavelingsvergunning al dan niet vervallen is.

Bij verkavelingen zou de gemeente normalerwijze het verval moeten vermelden. De instrumenterende ambtenaar heeft echter de zelfstandige verplichting het verval van de vergunning binnen zijn mogelijkheden na te gaan, op basis van de gegevens die hij opvraagt van de gemeente en van de partijen. Immers het verval van deze vergunning gebeurt desgevallend van rechtswege (zie hoger).

Zijn er minder dan vijf jaar verstreken sedert de uitreiking van de verkavelingsvergunning, dan dient de notaris na te gaan of de verkavelingsakte werd verleden. In het geval de verkoper de verkaveling in haar geheel verkoopt, vooraleer de lasten en voorwaarden zijn uitgevoerd, en hij deze verplichtingen op de kopers wenst over te dragen dient de notaris er partijen op te wijzen dat de verkoper gehouden blijft jegens de overheid die de vergunning heeft verleend, behoudens wanneer deze met de overdracht uitdrukkelijk heeft ingestemd, en dit in de akte te vermelden. Zijn er meer dan vijf jaar verstreken sedert de uitreiking van de verkavelingsvergunning, dan dient de notaris na te gaan of het verval belet werd door de tijdige registratie van de verkoop, enz. van 1/3^e of 2/3^e van de kavels, naargelang het geval. In dat geval wordt het verval normalerwijze vastgesteld door het college van burgemeester en schepenen⁴⁷. Als het verval van de verkavelingsvergunning niet is vastgesteld door het college van burgemeester en schepenen of niet in het vergunningenregister is opgenomen, kan wellicht niet worden verwacht van de notaris dat hij zelf een onderzoek instelt op het registratiekantoor⁴⁸. In dit geval zal hij wel in de akte opnemen dat geen zekerheid kan worden geboden omtrent het al dan niet vervallen zijn van de afgeleverde vergunning.

In verband met het vermoeden van verval voor de verkavelingsvergunningen van vóór 22 december 1970, dient de notaris bij de gemeente en bij de verkoper na te gaan of hij binnen de 90 dagen na 1 mei 2000 melding heeft gedaan dat hij de vergunning wenste te behouden⁴⁹. Let wel, niet de vermelde melding van de verkoper, doch slechts de opname van de

⁴⁷ M. BOES, *l.c.*, 1427.

⁴⁸ Rb. Gent 1 maart 1996, *Not.Fisc.M.* 1997, 18, noot M. BOSMANS.

⁴⁹ D. MICHIELS, *l.c.*, 25.

verkavelingsvergunning voor dat perceel in het vergunningenregister heft het vermoeden van verval definitief op⁵⁰. Het ontwerp van wijzigingsdecreet bepaalt dat op verzoek van de gemeente, de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar binnen de 60 dagen beslist over dit deel van het vergunningenregister⁵¹. Dit is om de anders lang durende onbruikbaarheid van de verkavelingsvergunning korter te maken. De notaris zal de gemeente zo nodig vragen een dergelijk verzoek aan de stedenbouwkundige ambtenaar te richten, en zal de beslissing van de stedenbouwkundige ambtenaar bij de gemeente (of bij hem rechtstreeks) opvragen. De notaris zal de verklaringen en zijn bevindingen in de akte noteren.

Ook hier geldt dat in geval van twijfel of onzekerheid de instrumenterende ambtenaar in de akte best kan opnemen dat geen zekerheid kan worden geboden omtrent het al dan niet vervallen zijn van de afgeleverde vergunning.

2. Lasten en voorwaarden opgelegd bij de verkavelingsvergunning

17. Ook de lasten en voorwaarden opgelegd bij de verkavelingsvergunning dienen in voorkomend geval te worden vermeld, zo stelt het decreet uitdrukkelijk. De verplichting in art. 137, § 1, 5° geldt volgens het decreet niet zolang er nog geen plannen- en vergunningenregister bestaat, doch de verplichting in art. 139, § 4 (zie verder) is wel reeds van toepassing. Het lijkt ons hoe dan ook van essentieel belang voor zijn burgerlijke aansprakelijkheid dat de instrumenterende ambtenaar ook de verplichting in art. 137, § 1, 5° reeds nakomt.

De instrumenterende ambtenaar zal uit het stedenbouwkundig uittreksel, dat bij de gemeente wordt aangevraagd, eventueel aangevuld met de verklaringen van de gemeente en de verkoper, te weten komen of er een verkavelingsvergunning bestaat. Van de verkoper, de verkavelaar of de gemeente kan hij dan te weten komen welke lasten en voorwaarden bij de verkavelingsvergunning werden opgelegd.

Uit de rechtspraak blijkt dat de notaris niet kan volstaan met de vermelding van deze lasten en voorwaarden in de authentieke akte, wanneer de (zonder tussenkomst van de notaris opgemaakte) onderhandse overeenkomst enkel melding maakte van de verkavelingsvergunning, zonder de lasten en voorwaarden te vermelden. Hij dient in dit geval, op straffe van zijn burgerlijke aansprakelijkheid, de kopers attent te maken op de draagwijdte van deze lasten en voorwaarden⁵². Ook werd in de rechtspraak naast de verkopers ook de notaris burgerlijk aansprakelijk gesteld die een verkavelingsplan niet had gecontroleerd, zodat de kopers ongemerkt een kavel hadden gekocht zonder oprit, terwijl de verkavelingsakte sprak van een kavel met oprit⁵³. Hetzelfde gebeurde in een geval waar een koper een kavel had gekocht van drie meter minder breed dan dat de verkavelingsvergunning voorzag. Er was op die drie meter enkel een erfdienstbaarheid van doorgang (naar garages), doch deze drie meter hadden moeten worden overgedragen aan de koper⁵⁴.

Overigens vindt men rechtspraak die de notaris de verplichting oplegt ook bij de stedenbouwkundige vergunning de koper te wijzen op de voorwaarden die door de overheid

⁵⁰ Art. 191, § 4, lid 3, 4° Decreet ruimtelijke ordening.

⁵¹ Nieuw art. 192, § 2, Decreet ruimtelijke ordening.

⁵² Gent 11 februari 1997, *T.B.B.R.* 1999, 287, noot K. TROCH; besproken in: H. BERQUIN, "De praktische invloed van R.O. en milieurecht op de organisatie en de uitoefening van het notarisambt, met inbegrip van de deontologie", in: P. FLAMEY, J. GHYSELS en H. BERQUIN (ed.), *Het milieurecht en de notariële praktijk*, Diegem, Kluwer, 2002, (237) 244-249.

⁵³ Gent 8 januari 1957, besproken in: M. VAN DIEVOET, "De aansprakelijkheid van de notaris op grond van R.O. en milieurechtelijke verplichtingen in Vlaanderen", in: P. FLAMEY, J. GHYSELS en H. BERQUIN (ed.), *Het milieurecht en de notariële praktijk*, Diegem, Kluwer, 2002, 156, noot 28.

⁵⁴ Rb. Doornik 13 december 1993, *Actualités du droit* 1997, 293, noot M. SOMMACAL.

zijn opgelegd⁵⁵. Deze rechtspraak blijft actueel omdat het nieuw decreet bepaalt dat ook in een stedenbouwkundige vergunning niet alleen voorwaarden maar ook lasten kunnen worden opgelegd.

In de rechtsleer wordt voorgesteld copie van de verkavelingsakte met de bijlagen en de verkavelingsvergunning als bijlagen bij de akte te voegen⁵⁶.

B. Verplichtingen bij akten betreffende een hypothecaire lening of krediet

18. In hoofde van de instrumenterende ambtenaar gelden overeenkomstig art. 137, § 2 een specifieke verplichting bij akten waarbij een hypothecaire lening of krediet wordt toegestaan. Met name moeten alle gegevens opgesomd in art. 137, § 1, lid 1 worden opgenomen in de akte, dus ook deze hoger besproken gegevens in verband met de eventuele verkavelingsvergunning. Indien de financiering betrekking heeft op ingevolge het decreet vergunningsplichtige werken, dan moet de akte ook de gegevens over de vergunning bevatten. Indien de vergunning nog niet verkregen werd, wordt de eerste schijf van de lening pas uitbetaald nadat de vergunning aan de leningsmaatschappij bezorgd is⁵⁷.

C. Verplichtingen voorafgaand aan de overdracht van kavels uit een verkavelingsvergunning

Artikel 101

(...)

§ 3. De verkavelingsvergunning laat slechts vervreemding van een kavel toe nadat de verkavelingsakte door de instrumenterende ambtenaar is opgemaakt. Die akte kan slechts worden opgemaakt [na overlegging van het proces-verbaal, bedoeld in artikel 130, § 1, tweede lid van dit decreet.] (ontwerp van wijzigingsdecreet, art. 20)

Artikel 139

§ 1. Vóór de vervreemding, verhuring voor meer dan negen jaar of vestiging van een zakelijk recht, met inbegrip van bezwaren met hypotheek, maar met uitzondering van erfdiensbaarheden, betreffende een kavel gelegen in een verkaveling waarvoor een verkavelingsvergunning is verkregen, moet, op verzoek van de eigenaar of eigenaars van de stukken grond, voor een instrumenterende ambtenaar een akte worden verleden van de verdeling van die stukken grond en van de aan de verkaveling verbonden lasten. De akte moet de kadastrale omschrijving van de goederen vermelden, de eigenaars identificeren en hun titel van eigendom aangeven. De verkavelingsvergunning en het verkavelingsplan worden als bijlagen bij die akte gevoegd en worden, samen met de akte, op verzoek van de instrumenterende ambtenaar die de akte heeft verleden, binnen twee maanden na het verlijden ervan, overgeschreven op het hypotheekkantoor van het arrondissement waar de goederen zijn gelegen. De overschrijving van het verkavelingsplan mag worden vervangen door de neerlegging op het hypotheekkantoor van een door de instrumenterende ambtenaar gewaarmerkte afdruk van dat plan.

§ 2. Heeft een eigenaar van een kavel een wijziging van de verkavelingsvergunning verkregen, dan moet ook, op zijn verzoek, voor een instrumenterende ambtenaar een akte worden verleden van de wijzigingen die werden aangebracht in de verkaveling van de stukken grond of in de lasten van de verkaveling. De akte moet de kadastrale omschrijving van de goederen op het tijdstip van het verlijden vermelden, alle eigenaars van de in de [verkavelingswijziging] begrepen percelen identificeren en hun titel van eigendom aangeven. De akte moet eveneens een nauwkeurige opgave van de overschrijving van de verdelingsakte van de stukken grond bevatten. De beslissing tot wijziging van de verkavelingsvergunning en, in voorkomend geval, het nieuwe verdelingsplan worden als bijlage bij die akte gevoegd, om samen met die akte te worden overgeschreven zoals in § 1 is bepaald. (ontwerp van wijzigingsdecreet, art. 27)

§ 3. In de publiciteit voor een verkaveling moet de gemeente, waar de verkaveling gelegen is, vermeld worden, en ook de datum en het nummer van de vergunning.

§ 4. De instrumenterende ambtenaar brengt de partijen op de hoogte van de akte van verdeling en van het bestek van de verkaveling, van de bepalingen van de verkavelingsvergunning en van de wijzigingsbepalingen. Hij

⁵⁵ Rb. Tongeren 15 juni 2000, gepubliceerd in: P. FLAMEY, J. GHYSELS en H. BERQUIN (ed.), *Het milieurecht en de notariële praktijk*, Diegem, Kluwer, 2002, 201.

⁵⁶ S. SNAET, *l.c.*, 48; B. VAN OPSTAL, *o.c.*, 424.

⁵⁷ Zie S. SNAET, *l.c.*, 50-52.

maakt in de akte van verkoop, van verhuring, van erfpacht of opstal melding van die kennisgeving, en van de datum van de vergunning.

De instrumenterende ambtenaar neemt artikel 99 van dit decreet integraal over in de akte.

De onderhandse akten waarin die verrichtingen worden vastgelegd, bevatten dezelfde vermeldingen.

19. Overeenkomstig art. 139 gelden een aantal verplichtingen in hoofde van de instrumenterende ambtenaar voorafgaand aan akten van vervreemding, verhuring voor meer dan negen of vestiging van een zakelijk recht (met inbegrip van hypotheek, maar met uitzondering van erfdienstbaarheden) van een goed waarvoor een verkavelingsvergunning is afgegeven. Deze zijn reeds van toepassing. Deze verplichtingen gelden zowel bij onderhandse als authentieke akten.

Het betreft samengevat de volgende verplichtingen.

i) Op verzoek van de eigenaar(s) moet een verkavelingsakte, dit is een akte van verdeling van de stukken grond en lasten, worden opgemaakt. De verkavelingsvergunning en het verkavelingsplan moeten als bijlagen worden opgenomen.

Volgens het door het ontwerp van wijzigingsdecreet aangepaste art. 101, § 3 mag deze verkavelingsakte bij "grote" verkavelingen slechts worden verleden als men over een verkavelingsvergunning beschikt en wanneer het proces-verbaal wordt overgelegd van het college van burgemeester en schepenen waaruit blijkt ofwel dat alle in de verkavelingsvergunning opgelegde lasten van de eerste fase zijn uitgevoerd. Het stellen van een financiële waarborg voldoet dus niet. Daarmee heeft de decreetgever een tegenstrijdigheid van het oude art. 101, § 3, dat een financiële waarborg toeliet, met art. 130, dat dit niet toeliet, weggewerkt. Pas nadat de verkavelingsakte werd opgemaakt, kunnen kavels worden vervreemd, en dit vormt een verstrenging ten opzichte van de regeling onder de Stedenbouwwet⁵⁸.

De vraag rijst of de instrumenterende ambtenaar de verkavelingsakte kan verlijden op verzoek van een deel van de (mede-)eigenaars die de verkavelingsvergunning hebben verkregen. Het antwoord is ontkennend. Daar de verkavelingsakte het zakenrechtelijk statuut van de verkaveling vastlegt, is de medewerking van alle eigenaars vereist. Alleen wanneer het gaat om verschillende eigenaars (niet: mede-eigenaars) en de eigendommen van de eigenaars die wel de akte willen ondertekenen voor uitvoering van de verkaveling vatbaar zijn, ook zonder daarbij de eigendommen van de weigerende eigenaars te betrekken, is het denkbaar dat een gedeeltelijke verkavelingsakte verleden wordt. Doch zelfs dan is het te verkiezen dat de bereidwillige eigenaars aan de verkavelingsvergunning verzaken en dan voor hun eigendommen alleen een nieuwe verkavelingsvergunning aanvragen, dit uiteraard wanneer stedenbouwkundige voorschriften de inwilliging van hun aanvraag waarschijnlijk maakt⁵⁹. Het verdient geen aanbeveling om de lasten en voorwaarden van de verkavelingsvergunning, ook in de verkavelingsakte (of latere akten) op te nemen, want daardoor zouden zij tevens het statuut van privaatrechtelijke erfdienstbaarheden krijgen, die later alleen met instemming van alle eigenaars gewijzigd kunnen worden. Indien de partijen toch erfdienstbaarheden willen opleggen, dan zal de notaris hen wijzen op dit gevolg.

In de praktijk komt het ook nogal eens voor dat de verkavelaar zich het recht voorbehoudt om zelf te stemmen, in plaats van de koper, met eventuele latere wijzigingen van de verkavelingsvergunning, niet alleen voor wat betreft de privaatrechtelijke erfdienstbaarheden, maar ook in de wijzigingsprocedure van het decreet. Een dergelijke praktijk dient ten sterkste afgekeurd, omdat de bedoeling van de decreetgever duidelijk is om de actuele eigenaars – en niet de verkavelaar – inspraak te geven, omdat juist zij er de gevolgen moeten van dragen⁶⁰.

⁵⁸ S. SNAET, *l.c.*, 53; S. SNAET en B. VAN OPSTAL, *l.c.*, 361-363.

⁵⁹ M. BOES, *l.c.*, 1422-1423; M. BOES, "Stedenbouwkundige voorschriften en privaatrechtelijke erfdienstbaarheden", *T.Not.* 1986, 97-105.

⁶⁰ M. BOES, *l.c.*, 1428.

- ii) De verkavelingsakte met de bijlagen moeten worden overgeschreven op het hypotheekkantoor binnen de twee maand. De overschrijving van het verkavelingsplan mag worden vervangen door de neerlegging op het hypotheekkantoor van een door de instrumenterende ambtenaar gewaarmerkte afdruk van dat plan.
- iii) Dit wordt analoog toegepast bij de wijziging van de verkavelingsakte. In dat geval volstaat het optreden van de eigenaar(s) op wiens aanvraag de wijziging van de verkavelingsvergunning werd toegestaan.
- iv) In de publiciteit voor een verkaveling moet de gemeente, de datum en het nummer van de verkavelingsvergunning worden vermeld.
- v) Aan de partijen moet kennis worden gegeven van de verkavelingsakte, het bestek van de verkaveling, de bepalingen van de verkavelingsvergunning en de wijzigingsbepalingen. In de akte van verkoop, verhuring, erfpacht of opstal moet melding worden gemaakt van deze kennisgeving en de datum van de vergunning, en moet artikel 99 van het Decreet ruimtelijke ordening integraal worden overgenomen.

D. Verplichting tot melding van overdrachten uit "kleine" verkavelingen

Artikel 129

(...)

(...) *Het bewijs van de verkopen of de verhuringen wordt geleverd door kennisgeving aan het college van burgemeester en schepenen van de uittreksels uit de akten, die door de instrumenterende ambtenaar of de ontvanger van de registratie gewaarmerkt zijn vóór het verstrijken van voormelde termijnen.*

Artikel 130

(...)

§ 2. (...) *Het bewijs van de verkopen of de verhuringen wordt geleverd door kennisgeving aan het college van burgemeester en schepenen van de uittreksels uit de akten, die door de instrumenterende ambtenaar of de ontvanger van de registratie gewaarmerkt zijn vóór het verstrijken van voormelde termijnen.*

20. De gemeente moet in staat gesteld worden om na te gaan of een "grote" of "kleine" verkaveling al dan niet vervallen is. Het decreet⁶¹ bepaalt dat het bewijs van de verkopen, enz. wordt geleverd door kennisgeving aan het college van burgemeester en schepenen van de uittreksels van de akten, die door de instrumenterende ambtenaar of de ontvanger van registratie gewaarmerkt zijn vóór het verstrijken van de vervalltermijn van vijf, 10 of 15 jaar, naargelang het geval. De notaris zal er dus over waken dat hij onmiddellijk na het verlijden van de akte, een gewaarmerkt uittreksel aan de gemeente overmaakt. Hoewel het decreet de plicht tot het overmaken niet aan de notaris oplegt, moet hij (of de ontvanger) het uittreksel waarmerken, en is in de praktijk immers gebruikelijk dat hij zelf de uittreksels aan de gemeente overmaakt. Zoniet is het zijn taak als raadsman partijen minstens op de overmakingsplicht te wijzen. Hoewel, strikt genomen, het decreet eist dat de uittreksels vóór het verstrijken van de termijn van vijf, 10, respectievelijk 15 jaar gewaarmerkt (en overgemaakt) worden, dient redelijkerwijze aangenomen te worden dat dit ook later kan, voor zover de akten tijdig werden verleden en geregistreerd⁶².

3. Informatieplicht met betrekking tot publiciteit bij verkavelingen

Artikel 142

Iedereen die voor eigen rekening of als tussenpersoon een goed verkoopt, verhuurt voor meer dan negen jaar, inbrengt in een vennootschap, een erfpacht of een opstalrecht overdraagt, of op andere wijze de

⁶¹ Art. 129 en 130, § 2 Decreet ruimtelijke ordening.

⁶² M. BOES, *l.c.*, 1427-1428.

eigendomsoverdacht met een vergeldend karakter van het goed bewerkstelligt, vermeldt in de hieraan verbonden publiciteit:

(...);

5° [of voor het goed een verkavelingsvergunning van toepassing is.] (decreet van 26 april 2000, artikel 30)

De Vlaamse regering kan nadere regels vaststellen voor de vorm en de modaliteiten van de vermeldingen in de publiciteit [en voor de vrijstelling van deze bepalingen voor bepaalde vormen van publiciteit] (ontwerp van wijzigingsdecreet, art. 28)

21. Er gelden overeenkomstig art. 142 een aantal algemene verplichtingen ten aanzien van de publiciteit inzake de verkoop of verhuring voor meer dan negen jaar van een onroerend goed, de inbreng in een vennootschap, de overdracht van een erfpacht of opstalrecht, en een (andere) eigendomsoverdracht met vergeldend karakter. Deze verplichtingen gelden voor alle personen die voor eigen rekening of als tussenpersoon optreden (dus met inbegrip van notarissen – onder de Stedenbouwwet golden inzake publiciteit enkel verplichtingen voor notarissen) en voor alle onroerende goederen, bebouwd of onbebouwd. Zij gelden evenwel niet zolang er nog geen plannen- en vergunningenregister bestaat.

Deze algemene verplichtingen slaan op de verplichte vermelding van bepaalde gegevens in de publiciteit. Meer bepaald moet onder meer de vermelding in de publiciteit worden opgenomen of voor het goed een verkavelingsvergunning van toepassing is.

Voor meer uitleg terzake, kan worden verwezen naar de bespreking hoger. Onder meer in het licht van deze verplichting is het verboden publiciteit te maken voor “bouwgrond” in een verkaveling, wanneer de verkavelingsvergunning nog niet werd afgeleverd⁶³.

Het ontwerp van wijzigingsdecreet heeft tot doel dat een uitvoeringsbesluit nader kan differentiëren naargelang de vorm van publiciteit (in het etalageraam van een immobiliënkantoor, op de regionale televisie, op het internet, enz.).

4. Sancties bij de niet-naleving van de informatieverplichtingen

22. De niet-naleving van de informatieverplichtingen wordt strafrechtelijk gesanctioneerd, waarbij strengere strafsancties gelden voor instrumenterende ambtenaren, vastgoedmakelaars en andere personen die in de uitoefening van hun beroep of activiteit onroerende goederen kopen, verkavelen, te koop of te huur zetten, verkopen of verhuren, bouwen of vaste of verplaatsbare inrichtingen ontwerpen en/of opstellen, of personen die bij die verrichtingen als tussenpersonen optreden, bij de uitoefening van hun beroep.

Daarnaast zijn er natuurlijk de privaatrechtelijke sancties. De parlementaire voorbereiding⁶⁴, die laat uitschijnen dat het nakomen van de informatieverplichtingen, een geldigheidsvereiste voor de overeenkomst zou uitmaken, kan uiteraard niet gevolgd worden. Art. 162, lid 1 stelt dat de rechtbank, op vordering van de kopers of huurders van een goed, wanneer de vordering gebaseerd is op de artikelen 146 tot 151 (en sinds het wijzigingsdecreet van 26 april 2000 dus niet alleen als het goed het voorwerp van een herstelvordering is⁶⁵), hun titel van eigendomsverkrijging of van huur op kosten van de veroordeelde kan vernietigen, onverminderd schadevergoeding. Overeenkomstig art. 162, lid 2 kan de vordering tot vernietiging niet meer worden ingeroepen indien de inbreuk op de informatieplicht met betrekking tot de publiciteit en de onderhandse overeenkomst is rechtgezet bij de authentieke akteverlening en de informatiegerechtigde in deze akte verzaakt aan de vordering tot nietigverklaring op basis van een inbreuk op de informatieplicht.

⁶³ S. SNAET en B. VAN OPSTAL, *l.c.*, 360.

⁶⁴ *Parl.St.* VI.Parl. 1998-99, nr. 1332/8, 103.

⁶⁵ S. SNAET en B. VAN OPSTAL, *l.c.*, 372, noot 106.