Recht van voorkoop

# Recht van voorkoop voor de Vlaamse Grondenbank

31/05/2021

## Wanneer geldt er een recht van voorkoop?

Het recht van voorkoop voor de Vlaamse grondenbank (link: <https://www.vlm.be/nl/themas/Vlaamsegrondenbank/Paginas/default.aspx>) wordt geregeld in art.37 van het Decreet Natuurbehoud (zoals gewijzigd door het decreet van 9 mei 2014) en art. 106. van het Decreet van 9 mei 2014 tot wijziging van de regelgeving inzake natuur en bos.

De Vlaamse grondenbank heeft het recht van voorkoop bij verkoop van onroerende goederen in de volgende gevallen:

1. in het VEN
2. in het IVON: in een door de Vlaamse regering afgebakende perimeter binnen de groen- en bosgebieden
3. in een SBZ :
* zolang er geen zoekzone is afgebakend: binnen de groen- en bosgebieden en de bosuitbreidingsgebieden
* zodra er een zoekzone is afgebakend : binnen de zoekzone, ongeacht de ruimtelijke bestemming
1. in de afbakening van een natuurinrichtingsproject.
2. in de terreinen waar het ANB het beheer heeft overgenomen met toepassing van art. 16decies,§1 en §2 van het Natuurdecreet
3. in natuurreservaten en hun uitbreidingszone binnen de groen- en bosgebieden: enkel in natuurreservaten die erkend zijn voor 17/07/2014 en voor zover de natuurreservaten en hun uitbreidingszone volledig gelegen zijn buiten de speciale beschermingszones. Deze uitbreidingszone wordt geëvalueerd en herafgebakend op basis van het principe van zuinig ruimtegebruik ter realisatie van de natuurstreefbeelden met toepassing van art. 106, §2 van het Decreet van 9 mei 2014 tot wijziging van de regelgeving inzake natuur en bos. Bij omzetting van het oude beheerplan naar het natuurbeheerplan (art.107) wordt de herafgebakende uitbreidingszone overgenomen in hoofdstuk 1 van deel 1 verkenning .

Dit voorkooprecht geldt niet in geval van verkoop van het goed aan leden van erkende bos-groeperingen[[1]](#footnote-1) die voor 20 januari 1998 overeenkomstig artikel 85 van het bosdecreet van 13 juni 1990 werden erkend, voor zover het bovenvermelde goed deel uitmaakt van de kadastrale percelen waarop de erkenning betrekking heeft en de koper reeds onroerende goederen in eigendom of mede-eigendom heeft binnen de omschrijving van de bosgroepering.

De grondenbank wijst de gebruiksrechten op de gronden die via dit recht van voorkoop verworven zijn in de regel toe aan Natuur en Bos.

## Wanneer oefent Natuur en Bos het recht van voorkoop uit?

* Natuur en Bos oefent het recht van voorkoop enkel uit in kader van de realisatie van de Europese natuurdoelen en enkel wanneer de kandidaat koper zelf geen Europese natuurdoelen wil realiseren.
* Natuur en Bos oefent het voorkooprecht niet uit als de kandidaat koper een overeenkomst ondertekent waarin hij zich engageert om binnen de 2 jaar een natuurbeheerplan in te dienen en de Europese natuurdoelen te realiseren. Deze overeenkomst wordt afgesloten tussen de kandidaat koper en Natuur en Bos vóór het verlijden van de verkoopakte.

## Bij uitoefenen voorkooprecht: al of niet beheeroverdracht?

Als het perceel aansluit bij of ligt in de nabije omgeving van een natuurdomein is er geen beheeroverdracht.

## Bij beheeroverdracht: werkwijze.

Natuur en Bos verspreidt een **oproep** tot kandidaatstelling voor overname van percelen aangekocht door Natuur en Bos via voorkooprecht. Deze oproep wordt gepubliceerd op de website www.natuurenbos.be en wordt bezorgd aan de terreinbeherende verenigingen, het APB-NB (https://www.privaatbeheer.be/apb-nb) en de gemeentes waar de percelen gelegen zijn. Aan kandidaat beheerders wordt gevraagd om binnen de 6 weken een **motivatienota** in te dienen. In deze motivatienota moet de kandidaat beheerder aantonen dat hij de meest aangewezen beheerder is a.d.h.v. volgende criteria:

1. Voorstel van te realiseren Europese instandhoudingsdoelen.
2. Beschikken over een natuurbeheerplan type 2, 3 of 4, en/of een beheerplan van een natuur- of bosreservaat, en/of een uitgebreid bosbeheerplan.
3. Nabijheid van andere beheerde natuurterreinen om zo efficiënt mogelijk te kunnen beheren.

Aan elk criterium wordt een gelijk gewicht toegekend. Op basis van de afweging van al deze criteria, zal het beheer worden overgedragen aan de kandidaat beheerder met de hoogste totaalscore.

## Overeenkomst beheeroverdracht

Zie bijlage voor het model van de overeenkomst die bij beheeroverdracht aangegaan wordt door Natuur en Bos en de kandidaat-beheerder.

Recht van voorkoop voor de erkende terreinbeherende verenigingen

Het recht van voorkoop voor de erkende terreinbeherende verenigingen wordt geregeld in art. 40 van het Decreet natuurbehoud en in art. 106 van het Decreet van 9 mei 2014 tot wijziging van de regelgeving inzake natuur en bos.

De erkende terreinbeherende verenigingen hebben een recht van voorkoop voor de terreinen die zij huren of in erfpacht hebben in de volgende gevallen:

1. in het VEN

2. in het IVON: in een door de Vlaamse regering afgebakende perimeter binnen de groen- en bosgebieden

3. in de afbakening van een natuurinrichtingsproject .

4. in de natuurreservaten en hun uitbreidingszone binnen de groen- en bosgebieden: enkel in natuurreservaten die erkend zijn voor 17/07/2014 en voor zover de natuurreservaten en hun uitbreidingszone volledig gelegen zijn buiten de speciale beschermingszones. Deze uitbreidingszone wordt geëvalueerd en herafgebakend op basis van het principe van zuinig ruimtegebruik ter realisatie van de natuurstreefbeelden met toepassing van art. 106, §2 van het Decreet van 9 mei 2014 tot wijziging van de regelgeving inzake natuur en bos. Bij omzetting van het oude beheerplan naar het natuurbeheerplan (art.107) wordt de herafgebakende uitbreidingszone overgenomen in hoofdstuk 1 van deel 1 verkenning .

Dit recht van voorkoop is ondergeschikt aan het recht van voorkoop van het Vlaamse Gewest dat steeds voorrang heeft.

# Recht van voorkoop – algemeen

Naast het recht van voorkoop zoals geregeld in het Decreet Natuurbehoud bestaan er nog meerdere vormen van recht van voorkoop voor de overheid. Om te weten of er op uw perceel een recht van voorkoop geldt kan u de website geopunt (link: [www.geopunt.be](http://www.geopunt.be) raadplegen. Klik achtereenvolgens op’ kaarten en plaatsen’, ‘Bouwen en wonen’ en ‘recht van voorkoopafbakeningen ‘).

Meer info over voorkooprecht is ook te vinden in het [e-Eloket voorkooprecht](https://www.vlm.be/nl/themas/Vlaamsegrondenbank/evoorkooploket/Paginas/default.aspx) van de VLM.

## Bijlage: model overeenkomst beheeroverdracht bij aankoop door Natuur en Bos via voorkooprecht

***Overeenkomst tot toewijzing van gebruiksrechten van onroerende goederen – overdracht van gebruiksrechten***

***Overdracht van gebruiksrechten***

*Tussen*

*De heer/mevrouw [XXX, straat nr, postcode gemeente], hierna genoemd ‘eerste comparant’,*

*En*

*Het Vlaams Gewest, vertegenwoordigd door zijn regering, bij delegatie vertegenwoordigd door Mevrouw Evenepoel Marleen, administrateur-generaal van het Agentschap voor Natuur en Bos, met zetel in het Herman Teirlinck-gebouw te 1000 Brussel, Havenlaan 88 bus 75, hierna genoemd ‘tweede comparant’,*

*Wordt overeengekomen wat volgt:*

***Artikel 1. Voorafgaande bepaling***

*Alle partijen verbinden zowel zichzelf als hun eventuele rechtverkrijgenden en/of hun rechtsopvolgers.*

***Artikel 2. Voorwerp van de overeenkomst***

*Onderhavige overeenkomst regelt het beheer van de gebruiksrechten van de onroerend(e) goed(eren) gelegen te en kadastraal gekend als:*

|  |  |
| --- | --- |
|  | *Volledig?* |
| *Gemeente* | *Afdeling* | *Sectie* | *Nr* | *Ja/Nee*  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |

*met een gezamenlijke oppervlakte van XX ha en door beide partijen goed gekend. De eerste comparant erkent de oppervlakte als nauwkeurig.*

*Dit goed, hierna genoemd* ***“het terrein”,*** *werd door het Vlaamse Gewest verworven bij akte van dd ingevolge de uitoefening van het recht van voorkoop, zoals voorzien in het Decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijke milieu.*

*Het doel van de toewijzing van de rechten is het realiseren van de Europese instandhoudingsdoelen ….*

*De partijen erkennen de staat van het terrein bij de aanvang van deze overeenkomst. Er wordt geen inventaris opgemaakt.*

***Artikel 3. Beheer van de gebruiksrechten***

*Het beheer omvat:*

* *De juridische, financiële en logistieke verantwoordelijkheid over het terrein, en over de daden die betrekking hebben op het in stand houden en de optimalisatie van de bestemming van het terrein;*
* *Het dagelijks toezicht op de uitvoering van de voormelde maatregelen of ingrepen.*

*Het beheer van het terrein moet volledig kaderen in een goedgekeurd natuurbeheerplan van type twee, type drie of type vier als vermeld in hoofdstuk IV, afdeling 2 van het decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu (hierna: het natuurdecreet).*

*Wanneer de eerste comparant kiest voor een natuurbeheerplan van het type vier, geeft de tweede comparant bij deze zijn akkoord voor het vestigen van een publiekrechtelijke erfdienstbaarheid van duurzaam gebruik en langdurig beheer als natuurreservaat op het terrein.*

*Ingeval er nog geen goedgekeurd natuurbeheerplan bestaat, zal de eerste comparant, die een beheersdaad wil stellen, telkens voorafgaandelijk de schriftelijke toestemming vragen aan de tweede comparant.*

*De termijn voor het indienen van het beheerplan bedraagt drie jaar, te rekenen van de datum van deze gebruiksovereenkomst.*

*Uitstel op deze termijn kan slechts toegestaan worden mits gemotiveerde, voorafgaande, aanvraag door de eerste comparant. Deze aanvraag dient ingediend te worden ten laatste drie maanden voor het verstrijken van de termijn die werd bepaald voor het indienen van het natuurbeheerplan.*

***Artikel 4. Duur van de overeenkomst***

*Onderhavige gebruiksovereenkomst treedt in werking op de datum van de ondertekening van deze overeenkomst en eindigt op 31 december. Behoudens opzeg zal de overeenkomst telkens stilzwijgend verlengd worden voor een periode van een kalenderjaar.*

*De eerste comparant kan de overeenkomst op elk ogenblik zonder motivering opzeggen mits inachtneming van een opzegperiode van 3 maanden.*

*De tweede comparant kan de overeenkomst opzeggen als:*

* *de beheerder geen natuurbeheerplan maakt voor de overgedragen percelen binnen de drie jaar en de realisatie van de instandhoudingsdoelstellingen in het gedrang komt;*
* *uit de 6-jaarlijkse evaluatie van het natuurbeheerplan blijkt dat het niet-bereiken van de vermelde Europese instandhoudingsdoelstellingen te wijten is aan nalatigheid bij het beheren van de overgedragen percelen.*
* *Om redenen van algemeen belang.*

*Elke opzegging gebeurt bij middel van een ter post verzonden aangetekende brief. De opzegtermijn begint te lopen vanaf de dag waarop de opzegbrief voor verzending wordt aangeboden op het postkantoor.*

*Opzegging door de eerste comparant dient te gebeuren bij de tweede comparant. De eerste comparant heeft, bij opzegging, geen enkel recht op schadevergoeding.*

***Artikel 5. Beschrijving van het technisch beheer***

*De eerste comparant verwijdert steeds alle vreemde voorwerpen of afval van het terrein, ongeacht hun oorsprong. Hij onthoudt zich er van enige constructie aan te brengen zonder uitdrukkelijke, schriftelijke toestemming van de tweede comparant.*

*Bodemverontreinigingen die niet veroorzaakt werden door de eerste comparant vallen niet onder diens verantwoordelijkheid.*

***Artikel 6. Gebruik door derden***

*De eerste comparant neemt in de regel alle normale werkzaamheden van het technisch beheer op zich. Hij kan de uitvoering van een deel van het beheer aan derden toevertrouwen of op hun medewerking beroep doen, onder de uitdrukkelijke en ontbindende voorwaarde dat deze derden geen pachtrechten verkrijgen, dat zij een schriftelijke overeenkomst van* ***‘tijdelijke en kosteloze ingebruikneming’*** *ondertekenen en dat de duur van de overeenkomst tussen de eerste comparant en de derden de duur van onderhavige overeenkomst niet overschrijdt.*

*Werken die door derden uitgevoerd worden onder de vorm van een aannemingsovereenkomst vallen hier niet onder.*

*Overeenkomsten met derden zijn niet tegenstelbaar aan de tweede comparant.*

***Artikel 7. Jachtrechten***

*De eerste comparant heeft geen jachtrecht op het terrein en kan het niet toekennen aan derden.*

***Artikel 8. Vergoedingen***

*Het gebruiksrecht is gratis.*

*De tweede comparant is op basis van deze overeenkomst geen enkele vergoeding verschuldigd, om welke reden dan ook.*

*Evenmin kan de tweede comparant, aansprakelijk gesteld worden voor enige schade die zou voortvloeien uit daden betreffende het beheer van het terrein.*

*De eerste comparant zal de tweede comparant vrijwaren tegen aanspraken van schadelijdende derden met betrekking tot het terrein, in zoverre niet anders geregeld in deze overeenkomst.*

***Artikel 9. Toezicht***

*De tweede comparant heeft het toezicht op de naleving van de voorwaarden van deze gebruiksovereenkomst.*

***Artikel 10. Keuze van woonplaats***

*Met betrekking tot de uitvoering van deze overeenkomst kiezen partijen woonplaats op het onderstaande adres. Alle briefwisseling in verband met deze overeenkomst dient naar dit adres gestuurd te worden, tenzij anders bedongen.*

*Elke adreswijziging zal aan de andere partij per aangetekend schrijven medegedeeld worden. Niet medegedeelde adreswijzigingen zijn niet tegenstelbaar aan de andere partijen.*

***Artikel 11. Geldigheid***

*Indien een bepaling van deze overeenkomst ongeldig zou zijn, zal dit geen invloed hebben op de geldigheid van de overige bepalingen van de overeenkomst. Enkel de ongeldige bepaling zal geen rechtskracht hebben. De overige bepalingen van de overeenkomst blijven onverkort van toepassing.*

***Artikel 12. Geschillen***

*Alle conflicten en geschillen die uit de toepassing of de interpretatie van deze overeenkomst zouden kunnen voortspruiten, zullen bij voorrang bij consensus beslecht worden.*

*Bij gebreke daaraan vallen eventuele conflicten en geschillen uitsluitend onder de bevoegdheden van de bevoegde rechtbank.*

***Artikel 13. Registratiekosten***

*De zegel- en registratiekosten, verbonden aan onderhavige overeenkomst, zijn ten laste van de eerste comparant.*

***Artikel 14. Bijzondere bepalingen***

*Bijz. bepalingen*

*Opgemaakt te Brussel op \*\*/\*\*/\*\*\*\*, in twee exemplaren, waarvan elk van de partijen verklaart één te hebben ontvangen,*

|  |  |
| --- | --- |
| *Voor het Agentschap voor Natuur en Bos* | *Voor de eerste comparant* |
| *Marleen Evenepoel**Administrateur-generaal* | *Naam + voornaam* |

1. Een erkende bosgroepering is een feitelijke vereniging van privé-boseigenaars die een gezamenlijk bosbeheerplan hebben. Dergelijke bosgroepering kon van 1991 tot 2003 erkend worden en subsidies bekomen via het ondertussen opgeheven art. 85 van het Bosdecreet en het oude subsidiebesluit van 29 april 1991. In 2003 is dat besluit opgeheven. Als overgangsmaatregel werd bepaald dat bosgroeperingen die erkend werden in toepassing van het voornoemde besluit van 29 april 1991, nog tot het einde van de looptijd van het gezamenlijk bosbeheerplan subsidies kunnen aanvragen en toegekend krijgen voor beheerwerken. Ondertussen is ook het subsidiebesluit van 2003 opgeheven. Daardoor hebben de vroegere erkende bosgroeperingen nu enkel nog belang i.v.m. de uitoefening van het voorkooprecht. [↑](#footnote-ref-1)