

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1

Inleiding / 1

- 1.1 Algemeen / 1
- 1.2 Het voorland / 2
- 1.3 Opzet / 3
- 1.4 Leeswijzer / 4

HOOFDSTUK 2

Plaatsbepaling / 7

- 2.1 Inleiding / 7
- 2.2 Historie / 7
- 2.3 Raakvlakken / 9
 - 2.3.1 Algemeen / 9
 - 2.3.2 Planschade / 9
 - 2.3.3 Nadeelcompensatie / 11
 - 2.3.4 Gedoogplichten / 13
 - 2.3.5 Wet voorkeursrecht gemeenten / 15
 - 2.3.6 Grondexploitatiewet / 17
- 2.4 Europees recht / 19
 - 2.4.1 Algemeen / 19
 - 2.4.2 Artikel 6 EVRM / 19
 - 2.4.3 Artikel 1 EP / 20

HOOFDSTUK 3

De administratieve procedure / 25

- 3.1 Inleiding: wat is vatbaar voor onteigening? / 25
- 3.2 Titels / 28
- 3.3 Verzoekers om aanwijzing ter onteigening / 29
- 3.4 Titel IV: het verzoekbesluit / 32
- 3.5 Handreiking Titel IV, Leidraden Titels II, IIa, en IIc, Notitie aandachtspunten, checklists / 34

3.6	De uniforme openbare voorbereidingsprocedure / 35
3.7	De Kroon, de verantwoordelijke ministers en de voordracht / 40
3.8	Het koninklijk besluit / 41
3.9	De beoordelingsmaatstaven van de Kroon / 42
3.9.1	Strijd met het recht / 43
3.9.2	Volkshuisvestingsbelang, ruimtelijke ontwikkelingsbelang of het publiek belang / 43
3.9.3	Noodzaak / 44
3.9.4	Urgentie / 47
3.9.5	Indien bedenkingen daartoe aanleiding geven / 48
3.10	Relatie met planologie / 48

HOOFDSTUK 4

De gerechtelijke procedure / 51

4.1	Inleiding / 51
4.2	Onderhandelingen / 51
4.3	Bijzondere karakter van de gerechtelijke procedure / 53
4.4	Dagvaarding / 54
4.4.1	Termijn / 54
4.4.2	Bevoegde rechter / 55
4.4.3	Eisende partij / 55
4.4.4	Te dagvaarden partij(en) / 55
4.4.5	Inhoud dagvaarding / 57
4.4.6	Overbetekening / 59
4.5	Depot / 60
4.6	Interventie / 61
4.7	Conclusie van antwoord / 64
4.7.1	Algemeen / 64
4.7.2	Verweer tegen onteigening / 64
4.7.3	Vordering ex artikel 38 OW / 65
4.7.4	Verwerping aanbod / 67
4.8	Pleidooi / 67
4.9	Vonnis houdende (vervroegde) onteigening / 68
4.9.1	Inhoud / 68
4.9.2	Termijn / 68
4.9.3	Vonnis is eindvonnis / 68
4.9.4	Voorschot / 68
4.9.5	Zekerheid / 69
4.9.6	Benoeming van deskundige(n) / 70
4.9.7	Datum depot deskundigenadvies / 70
4.9.8	Advertentie / 71
4.9.9	Uitvoerbaar bij voorraad (?) / 71
4.9.10	Samenstelling rechtbank / 71

4.10	Rechtsmiddelen / 72
4.10.1	Verzet / 72
4.10.2	Hoger beroep / 73
4.10.3	Cassatie / 73
4.11	Inschrijving vonnis / 75
4.11.1	Algemeen / 75
4.11.2	Termijn / 76
4.11.3	Over te leggen stukken / 77
4.11.4	Gevolg van inschrijving / 77
4.11.5	Gevolgen van niet- of niet tijdige inschrijving / 78
4.12	Inbezitstelling / 78
4.13	Descente / 79
4.13.1	Algemeen / 79
4.13.2	Vervroegde descente / 79
4.13.3	Reguliere descente / 81
4.13.4	Verloop van de descente / 81
4.14	Gang van zaken na descente / 82
4.15	Pleidooi / 83
4.16	Kostenopgave / 84
4.17	Vonnis houdende schadeloosstelling / 84
4.17.1	Ambtshalve vast te stellen schadeloosstelling / 84
4.17.2	Tussenvonnissen / 85
4.17.3	Aanvullende betaling / 86
4.17.4	Rente over gemist (of terug te betalen) deel / 86
4.17.5	Bijkomende aanbieding / 86
4.17.6	Kosten van bijstand / 86
4.17.7	Rente / 86
4.17.8	Samenstelling van de rechtbank / 87
4.18	Cassatie / 87

HOOFDSTUK 5

De schadeloosstelling voor onteigening / 89

5.1	Inleiding / 89
5.2	Gerechtigden tot de schadeloosstelling / 91
5.2.1	Algemeen / 91
5.2.2	De hypotheekhouder / 91
5.2.3	Andere 'gerechtigden' / 92
5.3	Wat wordt vergoed / 96
5.3.1	Algemeen / 96
5.3.2	Onteigening / 96
5.3.3	Rechtstreeks gevolg / 98
5.3.4	Noodzakelijk gevolg / 99
5.4	Veranderingen na tervisielegging / 100
5.5	Peildatum / 101

- 5.6 Schadeposten / 103
- 5.7 Verrekening / 104
- 5.8 Wijze van waardering / 105
- 5.9 Vrijheid van besteding / 107

HOOFDSTUK 6

Werkelijke waarde / 109

- 6.1 Geobjectiveerde waarde / 109
- 6.2 Waarde in economisch verkeer / 109
- 6.3 Gebruikswaarde of waarde op basis van potentieel gebruik / 110
- 6.4 Eliminatie van de onteigening / 111
- 6.5 Eliminatie / 112
- 6.6 Egalisatie / 118
- 6.7 Baatafoming en planschade / 120
- 6.8 Aftrek van planschadevergoeding / 121
- 6.9 Verwachtingswaarde / 121
- 6.10 Bijzondere kwaliteiten / 124
 - 6.10.1 Algemeen / 124
 - 6.10.2 Vergelijkingsobjecten / 126
 - 6.10.3 Hoe komt de meerwaarde tot vergoeding? / 127
- 6.11 Bijzondere gebreken / 130
 - 6.11.1 Algemeen / 130
 - 6.11.2 Verontreiniging / 131
 - 6.11.3 Rechten van derden / 131
- 6.12 Wijze van waardering / 136

HOOFDSTUK 7

Waardevermindering overblijvende / 137

- 7.1 Wat is het overblijvende? / 137
- 7.2 Oorzaak van waardevermindering / 138
- 7.3 De berekening van de waardevermindering / 139
- 7.4 Beperking van waardevermindering / 140

HOOFDSTUK 8

Bijkomende schade / 141

- 8.1 Inleiding / 141
- 8.2 Algemene leerstukken / 141
 - 8.2.1 Integrale of gekapitaliseerde vergoeding / 141
 - 8.2.2 Kapitalisatiefactor / 142
 - 8.2.3 Verrekening van voor- en nadelen / 144
 - 8.2.4 Aftrek nieuw voor oud / 147
 - 8.2.5 Kosten van wederbelegging / 147
 - 8.2.6 Belastingsschade / 148

8.3	Woning / 151
8.3.1	Gelijkwaardig woongenot / 151
8.3.2	Verhuis- en wederinrichtingskosten / 153
8.3.3	Aankoopkosten / 153
8.3.4	Hypotheek / 153
8.4	Bedrijf / 155
8.4.1	Liquidatie of reconstructie / 155
8.5	Reconstructie / 157
8.5.1	Kosten vervangend bedrijf / 157
8.5.2	Financieringsschade / 157
8.5.3	Onrendabele top / 158
8.5.4	Premie uit handen breken / 159
8.5.5	Aankoopkosten / 160
8.5.6	Verhuiskosten / 160
8.5.7	Reclamekosten / 160
8.5.8	Aanloop- en stagnatieschade / 161
8.5.9	Permanente inkomensschade / 161
8.5.10	Omrijtschade / 161
8.5.11	Aanpassingskosten / 162
8.6	Liquidatie / 162
8.6.1	Inkomensschade / 162
8.6.2	Ontslagvergoeding / 163
8.6.3	Zwaarder drukkende lasten / 163
8.6.4	Exploitatieschade / 164

HOOFDSTUK 9

Schade van derden / 167

9.1	Inleiding / 167
9.2	Beperkt gerechtigden / 168
9.2.1	Gebruiksrechten en zekerheidsrecht / 168
9.2.2	Erfdienstbaarheid / 169
9.2.3	Vruchtgebruik/recht van bewoning / 172
9.2.4	Erfpachtrecht / 174
9.2.5	Opstalrecht / 175
9.2.6	Beklemming / 176
9.3	Persoonlijke rechten / 176
9.3.1	Huur / 176
9.3.2	Pacht / 181
9.3.3	Economische eigendom / 184
9.3.4	Gebruikers in het kader van het familiebedrijf / 184

HOOFDSTUK 10

Rente(s) / 187

- 10.1 Inleiding / 187
- 10.2 Rente over een gemist deel van de schadeloosstelling / 187
- 10.3 Rente over een te veel betaald voorschot / 189
- 10.4 Rente over de periode tussen het eindvonnis en de uitbetaling / 189

HOOFDSTUK 11

Kosten van bijstand / 191

- 11.1 Inleiding / 191
- 11.2 Aard van de kosten / 192
- 11.3 Omvang van de kosten / 193
- 11.4 Uitzonderingen op de hoofdregel / 194
- 11.5 Kostenvergoeding in cassatie / 195
- 11.6 Kosten bij niet-voltooid procedure / 196

HOOFDSTUK 12

Terugvordering / 197

- 12.1 Inleiding / 197
- 12.2 Werking / 197
 - 12.2.1 Wie kan de actie uit artikel 61 OW instellen? / 197
 - 12.2.2 Termijn / 198
- 12.3 Voorwaarden / 198
 - 12.3.1 Het 'werk' / 199
 - 12.3.2 Het niet-(tijdig) aanvangen van het werk / 200
 - 12.3.3 Het langdurig staken van de arbeid / 200
 - 12.3.4 Andere omstandigheden / 201
 - 12.3.5 Toerekenbaarheid / 201
- 12.4 Wat kan worden teruggevorderd? / 201
- 12.5 Complicaties bij de terugvordering van het goed / 202
- 12.6 Aanvullende schadevergoeding / 203

Literatuuroverzicht / 205

Jurisprudentieregister / 229