

Onteigeningen bij grote infrastructuurwerken



© De Werkvennootschap

Annick HERLITKA en Gert VANHENGEL

Onteigening

= “gedwongen overdracht van de eigendom of van een zakelijk recht op een onroerend goed”

Regelgevend kader:

‘Decreet betreffende onteigening voor het algemeen nut’

(24 februari 2017, gewijzigd op 16 oktober 2020)

> ‘Onteigeningsdecreet’

‘Besluit van de Vlaamse Regering tot uitvoering van het Vlaams Onteigeningsdecreet’

> ‘uitvoeringsbesluit Onteigeningsdecreet’

Voorwaarden

Uitsluitend onteigenen als aan alle voorwaarden voldaan is

- In functie van algemeen belang
- Realiseren van een overheidsdoelstelling
- Bevoegdheid hebben en indien nodig over machtiging beschikken
- Absoluut (dwingend) noodzakelijk zijn
- Voorafgaandelijk, billijk schadeloosstellen

Grote infrastructuurwerken in Vlaanderen



Voorbeeld aanpak grootschalige werken

Decreet Complexe Projecten



Verkenningfase en startbeslissing



Onderzoeksfase en voorkeursbesluit



Uitwerkingsfase en projectbesluit



Uitvoeringsfase





Uitgebreide onderzoeksfase

alternatieven -
onderzoeksnota

raadpleging

geïntegreerd
onderzoek

synthesenota

ontwerp
voorkeursbesluit

openbaar
onderzoek

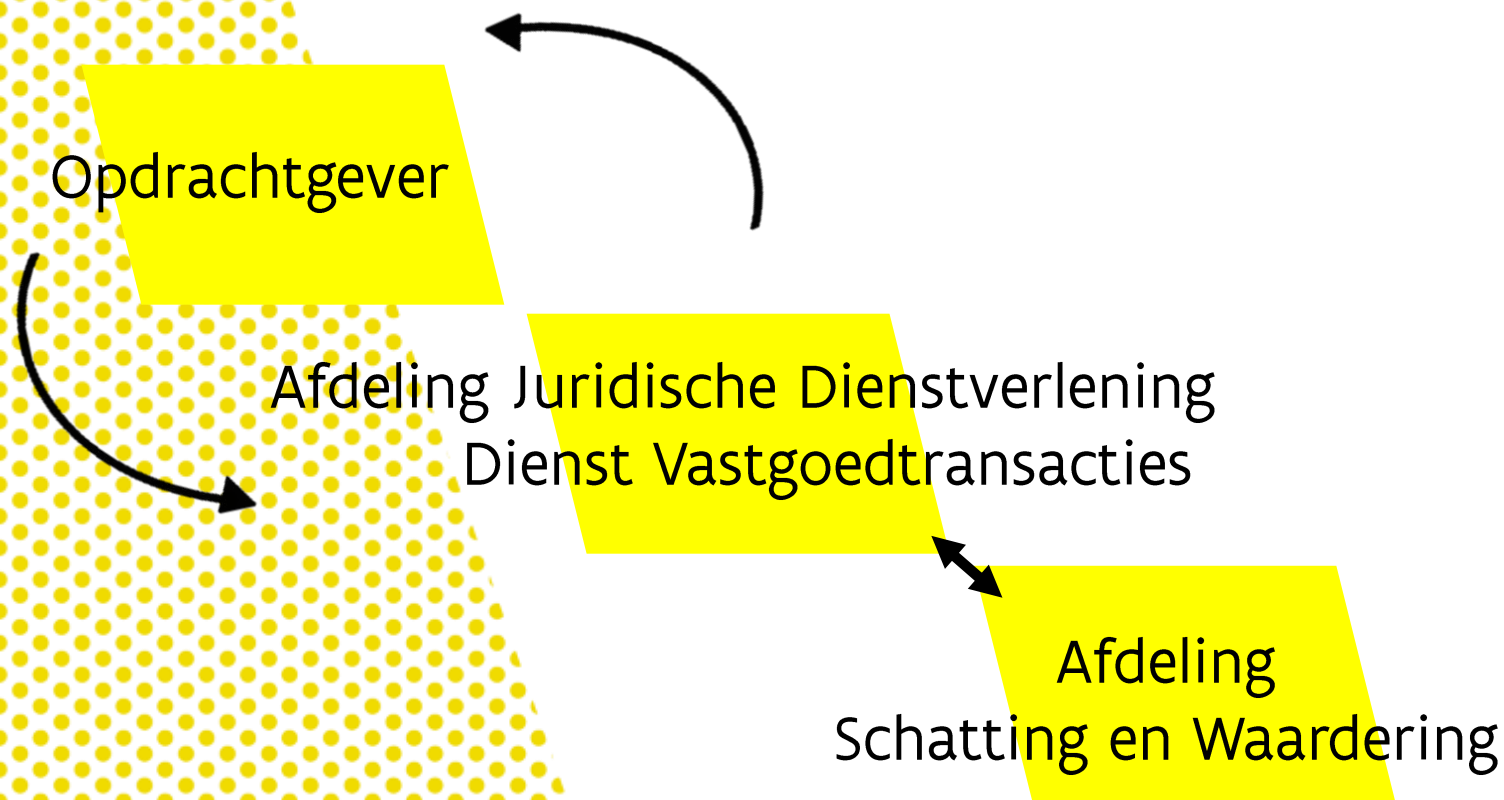
voorkeursbesluit

bekendmaking





Interne organisatie VLABEL



Afdeling Juridische Dienstverlening

Vastgoedtransacties

Vlaamse commissarissen

- verlenen diensten aan openbare besturen
- handelen als 'notaris' (verlijden authentieke akten)
- communiceren met opdrachtgevende entiteit
- controleren wettigheid en regelmatigheid van onteigeningsopdracht
- screenen onteigeningsbesluit op eventuele tekortkomingen
- volgen beschikbaar krediet op

Afdeling Schatting en Waardering

Schatters-onderhandelaars

- ramen schadeloosstelling per inname
 - > op basis van onteigenings-/precadplan en plaatsbezoek
 - > indien nodig wordt gevraagd aan onteigenende instantie om grens op terrein te materialiseren



Vergoeding eigenaar of houder zakelijk recht

De materie van de onteigeningsvergoeding wordt beheerst door 3 fundamentele regels:

- Verplichting tot billijke schadeloosstelling
- Verplichting tot geldelijk vergoeding
- Verplichting tot voorafgaandelijke vergoeding

Bepalen venale waarde

Ter compensatie van het eigendomsverlies heeft elke onteigende eigenaar steeds recht op de **actuele waarde**.

= de marktwaarde bij een vrijwillige verkoop in de meest optimale omstandigheden met aangepaste publiciteit en voldoende mededinging

Bepaling venale waarde

Op basis van vergelijkende methode

- Goed vergelijken met recente verkopen
- Gelijkwaardige gebouwen en/of gronden
- In vergelijkbare omgeving
- Met dezelfde voor- en nadelige eigenschappen
- Gesitueerd in identiek of analoog bestemmingsgebied
- Rekening houdend met alle elementen waar een koper ook rekening mee zou houden

Opbouw van de vergoeding

- Venale waarde van de inname
- Eventuele min(der)waarde die ontstaat
 - > mogelijkheid overname van het restant (énkel bij partiële onteigeningen)
- Wederbeleggingsvergoeding (% venale waarde)
 - > ter compensatie van evt. notariskosten, registratiebelasting en overschrijvingskosten
- Andere extra eigenaarsvergoedingen zijn facultatief en 'in concreto' te bepalen



Opbouw vergoeding

- Vergoeding houder persoonlijk en/of zakelijk recht
 - > ook bijv. pacht of huur
- Bepaling schadeloosstelling van het verlies of derving van genotsrecht is afhankelijk van:
 - > de omvang van het gebruik
 - > de resterende duur van het gebruik
 - > de activiteit



Opbouw van de vergoeding

Optionele vergoedingen afhankelijk van soort activiteit

- Woongelegenheid
 - > verhuiskosten
 - > uitgevoerde aanpassingswerken
 - > verlies voordelig huurcontract
- Handelsactiviteit of dienstverlenende onderneming
 - > verhuiskosten
 - > eventuele aanpassingswerken of herinrichting
 - > te maken publiciteitskosten
 - > vaste kosten
 - > winstderving

Opbouw van de vergoeding

- Beroepslandbouw
 - > verhuiskosten
 - > gedane aanpassingswerken
 - > winstderving
 - > uitbatingsverstoring en improductiviteit
 - > kosten meststoffen en navetten, teelt
 - > heraanleg en/of uitgevoerde verbeteringswerken

Altijd 'in concreto' te bepalen door schatter-onderhandelaar

Faciliteren minnelijke aankoop door opdrachtgever

- Tijdelijke innames werfzone
- Ondergrondse innames
- Aanbod ruilgronden
- Ondersteuning herlokalisatie





Hoe gaan we te werk?

Het Onteigeningsdecreet voorziet een duidelijke procedure



‘Decreet houdende de Vlaamse vastgoedcodex’

- Rechtsgrond voeren onteigeningsprocedures
- Vlaams Gewest en Vlaamse gemeenschap en voor alle entiteiten die hieronder ressorteren



Toekenning krediet

- Voldoende budget beschikbaar gesteld om onderhandeling op te starten

Hoe gaan we te werk?



Onderhandeling

- Nastreven minnelijke verwerving
- Vrij en zonder tijdsdruk vóór VOB
- Rode draad doorheen de volledige onteigeningsprocedure
- Gelijktijdig met eigenaar en gebruiker
- Toelichting vergoeding (geheel en samengestelde delen)
- Onderhandelingsplicht van max. 1 jaar na nemen VOB en vóór DOB
- Minnelijk akkoord > akte van verwerving
geen akkoord > aangetekend verzoek tot onderhandeling
- Zelfs tijdens gerechtelijke procedure nog mogelijk

Hoe gaan we te werk?



Voorlopig onteigeningsbesluit

Publiek maken onteigening

- Onteigeningsplan > aanduiding betrokken percelen
- Projectnota > omschrijving beoogde projectrealisatie



Openbaar onderzoek

- Publieke bekendmaking
- Bericht eigenaars of houders zakelijk recht en persoonlijke rechten
- Gedurende minstens 30 dagen
- Mogelijkheid formuleren standpunt en indienen bezwaar



Mogelijkheid zelfrealisatie?

- Verzoek in te dienen tijdens openbaar onderzoek
- De kans om aan te tonen dat project zelf gerealiseerd kan worden door de eigenaar/houder zakelijk recht
- Beoordeling o.m. op basis van beroepsbekwaamheid, financiële en economische draagkracht
- Uitzondering: weg-, spoorweg-, haven-, waterweginfrastructuur en de daarmee onlosmakelijk samenhangende ingrepen



Definitief onteigeningsbesluit

- Onteigeningsplan en projectnota
- Verslag van openbaar onderzoek, incl. verwerking van formeel overgemaakte standpunten, opmerkingen en bezwaren
- Gemotiveerde beslissing over verzoeken zelfrealisatie

Beroepsinstantie: Raad voor Vergunningsbetwisting

- Binnen termijn van 45 dagen vanaf:
 - > de dag na kennisgeving DOB aan de belanghebbenden
 - > de dag na bekendmaking in Belgisch Staatsblad



Verlijden akte

> Minnelijk akkoord:

- Akte is eigendom-overdragend
- Betaling 3 maanden na verlijden akte
- Hypothecair onderzoek

Een minnelijk akkoord impliceert een gewone verkoop

Dienst Geschillen en Advies



Gerechtelijke onteigening

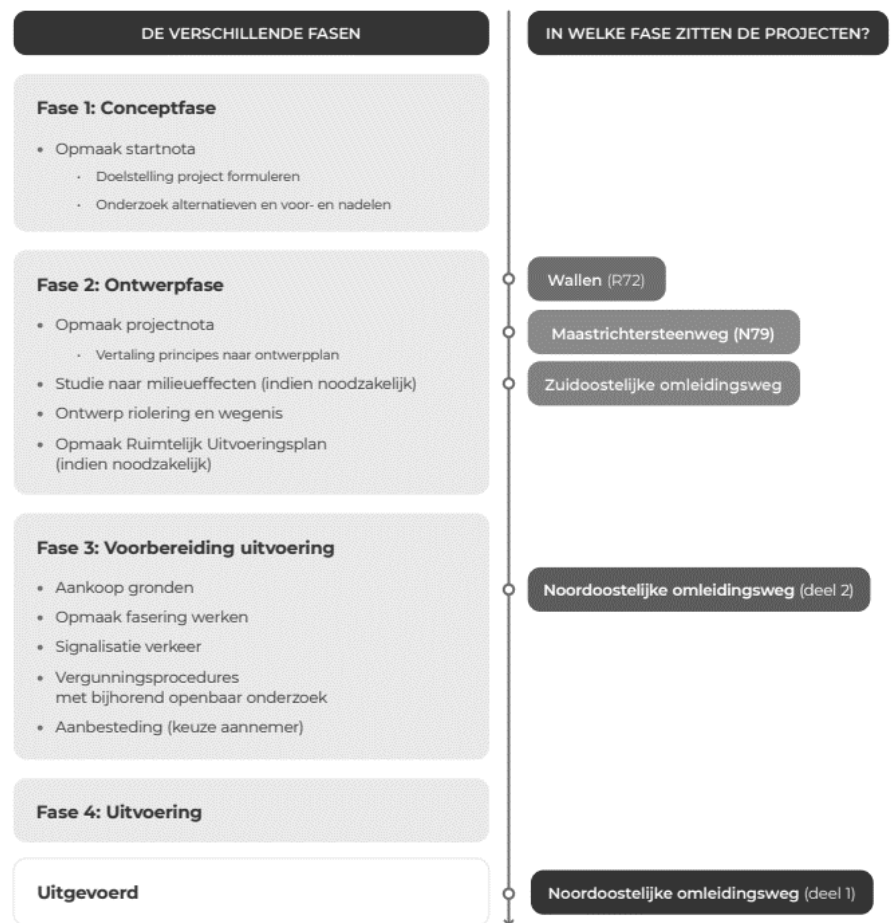
> Geen minnelijk akkoord:

- Overmaken laatste bod
- Dagvaarden onteigende(n) na nodige formaliteiten
- Op de hoogte brengen datum van inleidingszitting
- Vrederechter beslist over wettigheid
- Aanstelling deskundige advies vergoeding
- Installatievergadering op plaats onroerend goed
- Vrederechter bepaalt provisionele en later ook definitieve vergoeding

Samenloop verschillende fases



© De Werkvennootschap





© De Werkvennootschap



Bedankt voor
jullie aandacht
