

BEDRIJSSCHADE BIJ ONTEIGENINGEN

BEDRIJFSSCHADE BIJ ONTEIGENINGEN

Editors

Isabelle COOREMAN

Jan GHYSELS

Robert PALMANS

Auteurs

Martin DENYS

Jan GHYSELS

Dirk MEULEMANS

Robert PALMANS

Isabelle SUY

Roger TIEST

Hans VANROOSE



intersentia

CROW

Centrum voor
Recht
Onteigeningen
Waarderingen

Bedrijfsschade bij onteigeningen
Isabelle Cooreman, Jan Ghysels en Robert Palmans (eds.)

© 2011 Intersentia
Antwerpen – Cambridge
www.intersentia.be

ISBN 978-94-000-0173-2
D/2011/7849/9
NUR 823

Alle rechten voorbehouden. Behoudens uitdrukkelijk bij wet bepaalde uitzonderingen mag niets uit deze uitgave worden verveelvoudigd, opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand of openbaar gemaakt, op welke wijze ook, zonder de uitdrukkelijke voorafgaande toestemming van de uitgever.

VOORWOORD

Bedrijven die onteigend worden ten algemenen nutte, hebben zoals elke onteigende recht op een billijke schadeloosstelling zoals bepaald is door de Grondwet.

Een bedrijf kan geheel onteigend worden, maar het bedrijf kan ook gedeeltelijk onteigend worden.

De onteigeningsvergoeding waarop de onteigende recht heeft, dient de volledige bedrijfsschade die het bedrijf lijdt door de onteigening, te vergoeden.

De gevolgen van de onteigening voor een bedrijf en de bedrijfsschade worden in het boek besproken op multidisciplinaire wijze en vanuit diverse invalshoeken, met name door een bedrijfsrevisor, door advocaten gespecialiseerd in onteigeningsrecht, door specialisten inzake bedrijfskredieten, zekerheden en huur, en tot slot volgt er een praktische benadering door twee landmeter-experten.

Bij het begroten of waarderen van al deze posten van bedrijfsschade is een kennis vereist van zeer vele aspecten i.v.m. de leiding van het bedrijf, de bedrijfsstructuur, de vergunningsproblematiek van het bedrijf, de huur- en kredietproblematiek en de financiële situatie van het bedrijf.

De verschillende bijdragen en de verschillende auteurs met diverse achtergronden zullen de lezer ervan overtuigen dat de schatting van de bedrijfsschade door onteigening een uiterst complexe aangelegenheid is die de loutere kennis van het onteigeningsrecht alleen overstijgt.

In het boek worden door professor en bedrijfsrevisor Roger TREST de diverse waarderingsmethodes besproken die door bedrijfsrevisoren worden gehanteerd bij de waardering van ondernemingen.

Om de onteigeningsvergoeding te kunnen ramen, dienen de beginselen van de waardering van ondernemingen, zoals deze door bedrijfsrevisoren worden gehanteerd, toegepast te worden.

Om een bedrijf te kunnen waarderen, dienen de juridische, financiële en diverse bedrijfseconomische gegevens geanalyseerd te worden, hetgeen men de “*due diligence*” noemt.

Daarnaast worden door meester Jan GHYSELS, voorzitter van CROW, de vergunings- en milieudimensie bij de waardering van onteigende ondernemingen en de invloed van een wetsovertreding op de onteigeningsvergoeding besproken, meer bepaald de problematiek van niet vergunde gebouwen.

Is het verlies van een onwettig voordeel door de onteigening vergoedbare schade?

Er wordt een onderscheid gemaakt tussen een niet vergund gebouw dat vergunbaar en regulariseerbaar is en een niet vergund gebouw dat niet vergunbaar en niet regulariseerbaar is.

Een bedrijf dat zich door de onteigening moet herlokaliseren heeft nieuwe vergunningen nodig en wordt vaak geconfronteerd met nieuwe en strengere wetgeving, hetgeen uiteraard een invloed heeft op de onteigeningsvergoeding.

De gevolgen van de onteigening voor de kredietstructuur en de kredietwaardigheid van het bedrijf en voor de zekerheden en de huur bij de stopzetting of herlokalisatie van de onderneming bij onteigening worden besproken door professor Dirk MEULEMANS en meester Isabelle SUY.

De invloed van de onteigening op de kredietstructuur en kredietwaardigheid van een onderneming wordt door hen besproken alsook de schade die het bedrijf als huurder (gewone huur of handelshuur) kan lijden door een onteigening.

Meester Martin DENYS bespreekt een aantal problemen bij onteigening van bedrijven en geeft een overzicht van de diverse schadeposten bij gehele of gedeeltelijke herlokalisatie van het bedrijf door de onteigende.

Vanuit zijn jarenlange ervaring is meester Martin DENYS erin geslaagd een overzicht te geven van een groot aantal schadeposten waarmee het onteigende bedrijf kan worden geconfronteerd.

Tot slot wordt het boek afgesloten met een praktische benadering van de waardering van bedrijfsschade door twee beëdigde landmeter-experten, Hans VANROOSE en Robert PALMANS, die de schade voor het bedrijf en de waardering ervan bespreken vanuit het standpunt van een gerechtsdeskundige die wordt aangesteld door de Vrederechter om de onteigeningsvergoeding te ramen.

De verschillende invalshoeken en de verschillende benaderingen door auteurs uit verschillende domeinen zijn zeer verrijkend om een inzicht te krijgen in de verschillende posten van bedrijfsschade van onteigende bedrijven.

Wij hopen dat dit boek aan ieder die het leest, een overzicht geeft van de verschillende vormen van bedrijfsschade en de moeilijke taak van de begroting van de bedrijfsschade.

Isabelle COOREMAN
Brussel, 5 oktober 2010

INHOUD

<i>Voorwoord</i>	v
Waarderen van ondernemingen. Concepten in het kader van onteigeningen Roger TIEST	1
§ 1. Waarderingsbeginselen.....	1
§ 2. Toepassingen bij onteigening.....	3
Afdeling 1. Analyse en basisgegevens.....	4
§ 1. Due diligence	4
A. Juridische informatie	5
B. Interne financiële informatie.....	5
C. Administratieve organisatie	5
D. Commerciële informatie	6
E. Technische informatie	6
F. Sociale informatie	7
G. Fiscale informatie	7
H. Milieu-informatie	7
I. Diverse rechten en verplichtingen	8
J. Groepsbelangen.....	8
§ 2. Waardecorrecties	8
A. Waarderingsprincipes	8
B. Activa en passiva	9
1. Beperkte herwaardering	9
2. Aanpassing van waarderingsregels	9
3. Alternatieve waarderingsregels	10
C. Resultaten.....	10
D. Fiscale tarieven en voorzieningen	11
1. Principe	11
2. Tarief.....	11
§ 3. Budgetten en prognoses	12
§ 4. Variabelen	13
A. Rentevoet	14
1. Risicoloze belegging.....	14
2. Risicovergoeding	14
B. Risicoperiode	18
1. Beperkte termijn.....	19

2.	Onbeperkte periode	19
3.	Berekeningsschema	20
Afdeling 2.	Waarderingsmethodes	23
§ 1.	Vermogenswaarde	24
A.	Boekhoudkundig eigen vermogen	24
B.	Substantiële waarde	25
C.	Boekwaarde	26
D.	Vervangingswaarde	26
E.	Liquidatiewaarde	27
§ 2.	Rendementswaarde	27
A.	Winst	28
B.	Cashflow	28
C.	Methode van de eeuwige rente	29
D.	Periode	31
§ 3.	Kasstroommethode (D.C.F.)	31
A.	Principes	32
B.	Cashflowberekeningen	32
C.	Periode	33
§ 4.	EBIT	33
A.	Berekening	34
B.	Periode	35
§ 5.	Gemengde methodes	35
A.	Vermogensbestanddeel	36
B.	Rendementsbestanddeel	36
C.	Standaardmethode	37
1.	Basisformule	37
2.	Flexibele formule	38
3.	Budgettering	38
Besluit	39
De gevolgen van een wetsovertreding voor de onteigeningsvergoeding		
Jan GHYSELS	41
Afdeling 1.	Probleemstelling: het “rechtmatig belang”	41
§ 1.	Algemeen	41
§ 2.	Het rechtmatig belang in stedenbouwwzaken	43
§ 3.	Het rechtmatig belang in het gemeen aansprakelijkheidsrecht	45
§ 4.	Het rechtmatig belang bij een onteigeningsvergoeding	46
§ 5.	Besluit	50
Afdeling 2.	Het principe van de billijke schadeloosstelling	50
§ 1.	Algemeen	50
§ 2.	De aansprakelijkheid van de onteigende voor eigen daad	51

Afdeling 3. Nuanceringsgronden	52
§ 1. Niet vergund wil niet zeggen niet vergunbaar	52
§ 2. Wat met verworven rechten en het vermoeden van vergunning?	56
§ 3. Het is niet omdat de administratie zegt dat er vergunningsplicht is, dat die er ook is	61
A. Slechte raad	61
B. Helihavens	62
C. De oprichting van een school	67
D. Onvoorspelbare regels	70
§ 4. Het stilzitten, het gedogen door de overheid	71
§ 5. Verjaring	73
A. Foutaansprakelijkheid	73
B. Stedenbouwmisdrijf	74
C. De verjaring van de door de rechtbank bevolen herstelmaatregel ..	75
§ 6. Minnelijke schikking	76
§ 7. Zelfs in geval van onwettigheid kan er toch nog een vergoeding volgen .	77
Afdeling 4. Besluit	77

Problematiek bij stopzetting of herlokalisatie van een onderneming bij
onteigening. Bedrijfskrediet, zekerheden en huur (handelshuur en
gemene huur)

Dirk MEULEMANS en Isabelle SUY	79
--------------------------------------	----

Afdeling 1. Inleiding	79
Afdeling 2. Huur	80
§ 1. Toepassingsgebied	80
A. Handelshuur	80
1. De overeenkomst moet een huurovereenkomst zijn.	80
2. De huurovereenkomst moet betrekking hebben op een onroerend goed of op een gedeelte ervan	81
3. Het onroerend goed moet hoofdzakelijk gebruikt worden voor een kleinhandel of een ambachtsbedrijf	81
4. Het onroerend goed moet gebruikt worden voor een klein- handel of een ambachtsbedrijf	82
5. De verhuurder moet akkoord gaan met de handelsbestem- ming van het gehuurde goed	83
B. Gemene huur	83
C. Principe van de vrijwillige onderwerping	83
§ 2. Vrijwillige verkoop	84
A. Inleiding	84
B. Voorkooprechten	84
C. Tegenwerpelijkheid van lopende huur aan de koper	85

1.	Algemeen	85
2.	Gemeen huurrecht	86
3.	Handelshuur	86
§ 3.	Gerechtelijke onteigening	88
A.	De beëindiging van de huurovereenkomst	88
B.	Tijdstip beëindiging	88
C.	Tijdstip ontruiming pand	89
D.	Tussenkost huurder onteigeningsprocedure	89
§ 4.	Schadevergoeding	90
A.	Verlies van genotsrecht	90
B.	Verhuiskosten	91
C.	Verlies plaatsgebonden cliënteel en stoornis bij uitoefening beroeps- of handelsactiviteit	91
D.	Verbouwings- en verbeteringswerken	91
E.	Huurwaarborg	92
Afdeling 3. Bedrijfskredieten		92
§ 1.	Toepassingsgebied	92
§ 2.	Vrijwillige verkoop	93
§ 3.	Gerechtelijke onteigening	95
§ 4.	Schadevergoeding	96
A.	Beëindiging krediet	96
B.	Pandwissel	96
1.	Kosten	96
2.	Pand op de handelszaak	96
C.	Nieuw krediet	97
1.	Gewijzigde marktomstandigheden	97
2.	Vrijwillige verkoop	97
3.	Onteigening	97

Problemen en schadeposten bij gehele of gedeeltelijke herlokalisatie van ondernemingen door onteigening

Martin DENYS	99
--------------------	----

Afdeling 1. Problemen	99	
§ 1.	De kennis en de bewijslast van de bedrijfsschade ligt bij de onteigenaar	102
§ 2.	Alternatieve vestigingsplaatsen	107
§ 3.	Een onteigening is geen verkoop – Nieuwbouwwaarde	107
§ 4.	Herlokalisatie	110
§ 5.	Een onteigend bedrijf: onderneming in moeilijkheden	110
§ 6.	Bodemverontreiniging	111
§ 7.	Meerwaarden en herinvestering	111
§ 8.	Stilstandschade en fiscale aangifte	112
§ 9.	Bedrijfsonteigening / Parasitaire mededinging en steunmaatregelen	113

§ 10. Uitsluiting van wederoverdracht?	116
§ 11. Personeelsproblemen.	116
Afdeling 2. Schadeposten	117
§ 1. Kosten bij hervestiging	117
§ 2. Kosten bij definitieve sluiting.	118
§ 3. Bedrijfsschade in de landbouw	118
A. Vergoeding voor gebouwen	119
1. Gebouwen die zullen afgebroken worden of tenminste verdwijnen	119
2. Gebouwen die blijven bestaan op het overblijvende gedeelte .	119
B. Vergoeding voor beplantingen	119
C. Uitrustingswerken.	119
D. Stro	119
E. Bemesting.	119
F. Nà-vette.	119
G. Vooruitgedane bewerkingen	120
H. Verbeteringswerken aan de grond (staat van netheid)	120
I. Verbeteringswerken aan afsluitingen, waterhuishouding, exploitatiewegen, gebouwen en bouwwerken.	120
J. Verlies bij overijlde verkoop of overinvestering van dieren, materieel en alaam	120
K. Genotsderving (inkostenverlies) gedurende de periode die nodig is om een vervangingsgoed te vinden.	120
L. Vergoeding wegens splitsing van bedrijf – minderwaarde van de overblijvende gronden.	120
M. Jachtrechten	121
N. Morele schade	121
O. Echt drempelgeld.	121
§ 4. Bedrijfsschade bij commerciële onteigeningen	121
A. Als eigenaar	121
1. Verlies van het eigendomsrecht – Vervangingswaarde	121
2. Wederbeleggingsvergoeding.	122
3. Blokkeringsschade	122
4. Verhuisvergoeding	123
5. Vergoeding wegens de minderwaarde van het overblijvende gedeelte.	123
6. Publiciteit, adreswijziging etc.	123
7. Inrichtingskosten	124
8. Vergoeding voor morele of sentimentele schade.	124
9. Wachtintresten	124
10. Stilstandschade.	125
11. Verlies van het handelsfonds (cliënteelvergoeding)	125
B. Als huurder.	125

Waardering van bedrijfsschade, een praktische benadering Hans VANROOSE en Robert PALMANS	127
Afdeling 1. Situering	127
Afdeling 2. Inleiding	128
§ 1. Voorafgaand	128
§ 2. Geen minnelijk akkoord.	130
§ 3. De gevolgen van het niet tot een akkoord komen.	132
Afdeling 3. De deskundige	134
§ 1. De aanstelling van de deskundige.	134
§ 2. De beëdigd landmeter-expert	141
§ 3. De rechter en de deskundige	142
Afdeling 4. De onderzoeksverrichtingen	146
§ 1. Het doel van het deskundigenonderzoek.	146
§ 2. De rol van de deskundige in onteigeningszaken.	147
§ 3. De inhoud van het deskundigenverslag	151
§ 4. De waarde van het deskundigenverslag	155
Afdeling 5. De begroting van de onteigeningsvergoeding	157
§ 1. De onteigeningsvergoeding	157
§ 2. Wat te beschouwen als bedrijfsschade?	159
§ 3. Te vergoeden schadeposten	160
§ 4. Waardevermindering van het overblijvende bedrijfsdeelte	161
Afdeling 6. De uitvoering van het deskundigenonderzoek	162
§ 1. Voorbereiding van het onderzoek.	162
§ 2. Het plaatsbezoek	163
§ 3. De plaatsbeschrijving	165
§ 4. Het onderzoek naar schadeposten bij bedrijfsschade	166
§ 5. Begroting van bedrijfsschade.	168
§ 6. De deskundige en het onderzoek naar de bedrijfsschade	168
§ 7. De kosten van het deskundigenonderzoek naar de bedrijfsschade	169
§ 8. Enkele toepassingsgebieden	170
Afdeling 7. Besluit	170