

OVERHEIDSBEPERKINGEN OP VASTGOEDGEBRUIK

OVERHEIDSBEPERKINGEN OP VASTGOEDGEBRUIK

De invloed van overheidsmaatregelen
op de waarde van onroerend goed

Editors

Robert PALMANS
Dirk LINDEMANS
John TOURY

Auteurs

Boudewijn BOUCKAERT
Steven LIERMAN
Wim OTTEVAERE
Frédéric SOHET
Michiel K.G. TJEPKEMA
Hans VAN DEN BERG
Willem VERRIJDT

CROW

Centrum voor
Recht
Onteigeningen
Waarderingen



intersentia

Antwerpen – Cambridge

Overheidsbeperkingen op vastgoedgebruik. De invloed van overheidsmaatregelen op de waarde van onroerend goed
Robert Palmans, Dirk Lindemans en John Toury (eds.)

© 2017 Intersentia
Antwerpen – Cambridge
www.intersentia.be

ISBN 978-94-000-0693-5
D/2017/7849/36
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.

Ondanks alle aan de samenstelling van de tekst bestede zorg, kunnen noch de auteurs noch de uitgever aansprakelijkheid aanvaarden voor eventuele schade die zou kunnen voortvloeien uit enige fout die in deze uitgave zou kunnen voorkomen.

VOORWOORD

Eigendom wordt gezien als de hoeksteen van ons maatschappelijk bestel. Het garandeert stabiliteit, welvaart en maatschappelijke gebondenheid.¹ De eigendom brengt met zich mee dat de goederen waarop dit recht rust, algemeen gesteld vrij aangewend kunnen worden voor de doeleinden waartoe zij door de eigenaar worden bestemd. De vraag hoe het eigendomsrecht zelf concreet wordt ingevuld, kent geen eenduidig antwoord. Artikel 544 BW – dat werd ontleend aan de Franse Code civil van 1804 en sindsdien nog steeds ongewijzigd is – stelt dat eigendom het recht is om op de meest volstrekke wijze het genot te hebben van een zaak en daarover te beschikken, mits men van dit recht geen gebruik maakt dat strijdig is met de wetten of verordeningen. Eigendom kan in die zin beschouwd worden als een complex geheel van handelingen ‘in relatie met anderen’² en kent als dusdanig een tweeledige structuur. Enerzijds wordt het facet van de vrijheid van gebruik, genot en beschikking vooropgesteld, maar anderzijds wordt de eigendom begrensd door het facet van het overheidsingrijpen.³ Beide facetten van het eigendomsrecht kunnen met elkaar in conflict komen en het is zonder meer op dit snijpunt dat de rechterlijke toetsing het evenwicht dient te bewaren of te herstellen door middel van vergoeding.

Waar zowel de Code civil als nadien de Grondwet de eigendom bijzondere bescherming hebben geboden, heeft vooral het Eerste Aanvullende Protocol van 20 maart 1952, gevoegd bij het EVRM, de wijze van denken over eigendom en niet-gecompenseerd overheidsbeslag op private eigendom heel sterk beïnvloed. In de Straatburgse rechtspraak waren de arresten *Sporrong en Lönnröth/Zweden*⁴ evenals *Papamichalopoulos/Griekenland*⁵ op dit vlak baanbrekend.

Wat de Belgische rechtspraak daarentegen betreft, was tot voor kort van een duidelijk doorbraak van de Straatburgse rechtspraak nooit werkelijk sprake, daar er ten aanzien van het aanbrengen van eigendomsbeperkingen steeds een ruime

¹ R. ELY, “Political Economy” in R. ELY (ed.), *Political Economy, Political Science and Sociology*, 1899, 543-544, zoals aangehaald in D. KLEIN en J. ROBINSON, “Property: a bundle of rights?”, *Econ. Journal Watch* 2011, 196; G. DE VYLDER, *Globalisering, groei en ontwikkeling. Een andere kijk op de hedendaagse economische wereldgeschiedenis (1776-2005)*, Antwerpen, Garant, 2006, 36-37.

² D. JOHNSON, “Reflections on the bundle of rights”, *Vermont law review* 2007, 251.

³ R. DERINE, F. VAN NESTE en H. VANDENBERGHE, *Beginselen van Belgisch privaatrecht. Zakenrecht*, Antwerpen, Standaard, 1974, 288.

⁴ EHRM 23 september 1982.

⁵ EHRM 24 juni 1993.

appreciatiemarge werd overgelaten aan de wetgever.⁶ Klassiek was de stelling dat, op grond van de theorie over de erfdiensbaarden van openbaar nut, eigendomsbeperkingen in het raam van het algemeen belang zonder enige vergoeding konden worden opgelegd, behalve wanneer een wet of decreet uitdrukkelijk in een bijzondere vergoedingsregeling voorzag.⁷ Talrijk waren dan ook de arresten waarbij het Grondwettelijk Hof de niet-vergoedbaarheid van verregaande eigendomsbeperkingen aanvaardde bij gebrek aan wettelijke basis⁸

Het arrest van het Hof van Cassatie van 24 juni 2010⁹ en het daaropvolgende arrest van het Grondwettelijk Hof van 19 april 2012 waren evenwel een keerpunt op het vlak van de niet-vergoedbaarheid voor (foutloze) eigendomsaantasting. Waar het arrest van het Hof van Cassatie nog handelde over schade aangericht in het kader van de openbare orde en veiligheid, trok het Grondwettelijk Hof met het arrest van 19 april 2012 – en later het arrest van 23 januari 2014 – duidelijk de kaart van de verplichte vergoeding van (verregaande) eigendomsbeperkingen. Op basis van het beginsel van de gelijkheid van de openbare lasten stelde het Grondwettelijk Hof dat de overheid in het algemeen belang zonder vergoeding geen openbare lasten – zoals erfdiensbaarden van openbaar nut – kan opleggen die groter zijn dan die welke een persoon in het algemeen belang moet dragen.¹⁰ Het arrest liet zich lezen als een verplichting voor de regelgever om in een vergoeding te voorzien bij het invoeren van een erfdiensbaardheid.

Het is enigszins opmerkelijk dat een doorbraak in de Belgische rechtspraak op het vlak van het vergoedingsbeginsel voor (bepaalde) eigendomsaantastingen (quasi-onteigening) pas anno 2010 werd gerealiseerd. Immers, enerzijds was reeds in het verleden door het Hof van Cassatie beslist dat de belangen van de overheid niet primeren op de belangen van de particulier, zodat er van enige primauteit

⁶ A. ALEN en W. VERRIJDT, “Recente evoluties inzake de bescherming van het eigendomsrecht in de rechtspraak van het Grondwettelijk Hof” in M. BOES, J. GHYSSELS, D. LINDEMANS en R. PALMANS (eds.), *Vijftig jaar bescherming van het eigendomsrecht. Liber Amicorum Martin Denys*, Antwerpen, Intersentia, 2012, 8-11.

⁷ A. MAST, J. DUJARDIN, M. VAN DAMME en J. VANDE LANOTTE, *Overzicht van het Belgisch administratief recht*, Antwerpen, Kluwer, 1996, 292; G. VAN HOORICK, “Quasi onteigening (*de facto* onteigening)” (noot onder Antwerpen 20 juni 2000), *AJT* 2001-02, 905; M. DENYS, *Onteigening en planschade*, Antwerpen, Kluwer, 1995, 129, waarbij de reden voor de niet-vergoeding juist gemotiveerd werd door het feit dat de betrokken eigenaars door de opgelegde lasten en beperkingen niet uit hun eigendomsrecht werden ontzet.

⁸ Zie bv. GwH 6 juli 2005, nr. 2005/120, waarin het Hof stelde dat de verregaande eigendomsbeperking in het raam van het decreet tot behoud van de erfgoedlandschappen niet vergoed hoefde te worden in het licht van art. 1 EAP EVRM.

⁹ S. LIERMAN, “Gelijkheid van de burgers voor de openbare lasten: wel fundamenteel, (nog) niet absoluut” (noot onder Cass. 24 juni 2010), *RW* 2010-11, 1223-1127; H. VUYE, “50 jaar na de encyclieken van 6 april 1960. Analyse van een decennium cassatierechtspraak omtrent burenhinder (2000-2010)”, *Themis* 2010-11, 82.

¹⁰ J. TOURY en M. DENYS, “Vergoeding van erfdiensbaarden van openbaar nut. De leer van de quasi-onteigening ten volle erkend”, *T.Not.* 2012, 465-477; D. LAGASSE, “L’indemnité et la quasi-expropriation” in D. RENDERS (ed.), *L’expropriation pour cause d’utilité publique*, Brussel, Bruylant, 2013, 599-603.

van het overheidsbelang geen sprake is.¹¹ Anderzijds gaat dit beginsel, zoals in sommige rechtsleer wordt geopperd, terug op de *lex rhodia de jactu*¹², waardoor men zou kunnen stellen dat de theorie van de quasi-onteigening in wezen tot de algemene beginselen van het recht behoort.¹³ Bovendien kan in deze ook verwezen worden naar de rechtspraak van het Amerikaanse Supreme Court¹⁴, waarin het hoogste Amerikaanse gerechtshof in het arrest *Pumpelly v. Green Bay Co* reeds op 1 december 1871 besloot tot een schending van het eigendomsrecht wegens verregaande eigendomsaantasting zonder vergoeding.¹⁵

We kunnen nog maar moeilijk aan de vaststelling voorbij dat er almaar frequenter regelgeving het licht ziet die beperkingen op vastgoedeigendom oplegt en dit zonder vergoeding of zonder redelijke vergoeding. Meer nog: een vergelijking van de diverse vergoedingsregelingen bij het opleggen van eigendomsbeperkingen leidt tot de conclusie dat er geen coherent stelsel van vergoedingen bestaat waarbij voor vergelijkbare beperkingen in gelijke of minstens gelijkwaardige vergoedingen wordt voorzien. Los van de vraag in welke zin de regelgeving verder zal evolueren, rijst de vraag in welke richting de rechtspraak – rekening houdende met dit gegeven – verder zal evolueren. Het arrest van het Grondwettelijk Hof van 1 oktober 2015 is hierin een eerste ontwikkeling. Het Hof stelt aan de hand van het beginsel van de gelijkheid van de burgers voor de openbare lasten duidelijk een strenge *in-concretobeoordeling* door de individuele rechter voorop, maar verwerpt meteen ook de verplichting voor de regelgever om steeds in zo een vergoeding te voorzien.¹⁶ Het vinden van een billijk evenwicht tussen privébelang en algemeen belang wordt zo doorgeschoven van de regelgever naar de rechter.

¹¹ Cass. 26 juni 1930, *Pas*.1930, I, 256-279, met concl. PG P. LECLERCQ; zie ook Cass. 23 mei 1991, *Arr.Cass.* 1990-91, nr. 488, met concl. PG E. LIEKENDAEL, waarbij het Hof van Cassatie stelde dat er geen algemeen rechtsbeginsel bestaat dat de voorrang van het algemeen belang op het particulier belang zou vastleggen.

¹² Toepassing m.b.t. de averij-grosse waarbij de kosten en schade die opzettelijk gemaakt of toegebracht werd tot behoud en gemeen welzijn van schip en lading, op grond van het solidariteitsprincipe verdeeld werd onder de belanghebbenden die dienaangaande samen het verlies dragen.

¹³ M. DENYS, *Onteigening en planschade*, Antwerpen, Kluwer, 1995, 133, met verwijzing naar C. CAMBIER, *Droit administratif*, Brussel, Larcier, 1968, 375; M. DENYS, *De overheidsaansprakelijkheid bij verplichte vaccinatie*, Brussel, 1968, 103.

¹⁴ R. MELTZ, *Takings Decisions of the U.S. Supreme Court: A Chronology*, Congressional Research Service, 2015, 1-23. In dit document wordt een overzicht gegeven van de *taking decisions* op grond van het Fifth Amendment.

¹⁵ *Pumpelly v. Green Bay Co*. De gronden van de eigenaars werden immers op regelmatige tijdstippen overstromd door de bouw van een dam, waarbij de eigenaars argumenteerden dat hierdoor hun eigendom quasi volledig waardeloos werd, terwijl de overheid stelde dat zij zonder meer het recht had om de werken uit te voeren teneinde het transport over het water te bevorderen.

¹⁶ M. LERNOUT, “De vergoeding van erfdienstbaarheden van openbaar nut: Grondwettelijk Hof brengt opnieuw verduidelijking”, *TBP* 2016/6, 304-310; G. VAN HOORICK en L. VANDENENDE, “Onroerendergoeddecreet doorstaat grotendeels de toets van het Grondwettelijk Hof”, *TMR*

Problematisch is evenwel dat er momenteel grote rechtsonzekerheid heerst door het gebrek aan (lagere) rechtspraak over de concrete invulling van het beginsel van de gelijkheid van de burgers voor de openbare lasten. Van enige eenheid en coherentie is alleszins geen sprake. Bovendien – en dit op grond van het strenge kader dat door het Grondwettelijk Hof wordt vooropgesteld – lijkt de praktische invulling van het beginsel met betrekking tot vastgoedeigendom zo te zijn dat, ongenueanceerd gesteld, enkel ingeval er sprake is van een concreet bouwverbod, een schending van het beginsel van de gelijkheid van de burgers voor de openbare lasten wordt aanvaard.¹⁷ Interessant in deze is alleszins de vaststelling dat het Amerikaanse Supreme Court – dat op grond van het Fifth Amendment¹⁸ over een vergelijkbare toepassing van de eigendomsbescherming dient te waken – sneller tot het besluit van eigendomsschending lijkt te komen dan zijn Europese en Belgische tegenhanger.¹⁹

Het boek dat voor u ligt, is het resultaat van het colloquium dat CROW op 16 oktober 2015 heeft gehouden. Het gaat dieper in op bepaalde gebruiksbeperkingen waarmee vastgoedeigendom wordt geconfronteerd en geeft een omstandig beeld van de laatste evolutie in het Belgische en Nederlandse recht.

Boudewijn BOUCKAERT behandelt in zijn bijdrage “De rol van vastgoedeigendomsrechten in onze economie” en bespreekt hierbij de historische en rechtsfilosofische benadering van het eigendomsrecht. Verder gaat hij dieper in op de hedendaagse uitdagingen van vastgoedeigendomsrechten en besteedt hij aandacht aan het feit dat vastgoedeigendom zeer gevoelige raakvlakken heeft met niet-juridische terreinen als politiek en economie.

Steven LIERMAN en Willem VERRIJDT bespreken in hun bijdrage “Recente ontwikkelingen bij de compensatie voor schade door rechtmatige overheidsdaad” de evolutie die de rechtspraak op dit vlak heeft doorgemaakt en staan stil bij de laatste evoluties in de rechtspraak van het Grondwettelijk Hof en het EHRM.

2016/1, 58-65; X, “De lusten en lasten van het onroerendergoeddecreet grondwettelijk gewikt en gewogen”, *TOO* 2015/4, 502-505.

¹⁷ J. TOURY, “Vergoeding bij eigendomsbeperkingen: is de tendens wel positief?” (noot onder GwH 1 oktober 2015), *NjW* 2016, 860-861.

¹⁸ *Nor shall private property be taken for public use, without just compensation.*

¹⁹ Aangaande de rechtspraak van het US Supreme Court m.b.t. het Fifth Amendment is het uitkijken naar de beoordeling van de zaak *Murr v. Wisconsin*, die momenteel hangende is en waarvan de uitspraak kortelings verwacht mag worden. De laatste vier arresten die door het US Supreme Court werden geveld in verband met *taking decisions* onder het Fifth Amendment waren allemaal in het voordeel van de eigenaar. Twee arresten hadden hierbij betrekking op de materie van de ruimtelijke ordening. Zo stelde het Supreme Court in het arrest *Koontz v. St. Johns River Water Mgmt. Dist* (25 juni 2013) dat het opleggen van bepaalde financiële voorwaarden en bouwbeperkingen voor de ontwikkeling van land in watergevoelige gebieden een schending inhoudt van het Fifth Amendment. Tot hetzelfde besluit kwam het Supreme Court in de zaak *Arkansas Game v. Fish Commission United States* (4 december 2012), waarbij kort samengevat de gestuurde en herhaaldelijke bewateringen van een gebied schade veroorzaakten die niet verenigbaar was met de bescherming van het eigendomsrecht zoals dit voortvloeit uit het Fifth Amendment.

Michiel K.G. TJEPEKEMA gaat in zijn bijdrage “Egalité à la hollandaise: de evolutie van het recht op schadevergoeding bij rechtmatig overheidsoptreden in Nederland” dieper in op de evolutie van de rechtspraak in het kader van rechtmatig overheidsoptreden en vormt hiermee het noodzakelijke rechtsvergelijkende facet aangaande de Nederlandse invulling van het beginsel van de gelijkheid van de burgers voor openbare lasten. Wij kunnen hieruit leren dat enige gulheid van de overheid veel gerechtelijke procedures kan voorkomen. Ook blijft in Nederland de spanning tussen theoretisch beschreven vergoedingsrechten van de eigenaar en de praktijk van de vergoeding bij rechtmatige overheidsdaad nagenoeg geheel achterwege. Bij ons typeert deze spanning elk debat over deze vergoedingen.

Wim OTTEVAERE en Frédéric SOHET belichten in hun bijdrage het thema “Omgaan met vastgoed en waardeonzekerheid door overheidsmaatregelen” en focussen hierbij in het bijzonder op de wijze waarop de vastgoedontwikkelaars in het kader van een vastgoedproject omgaan met de onzekerheid van bepaalde overheidsingrepen.

Hans VAN DEN BERG behandelt tot slot in zijn bijdrage “Hoe gaan overheden om met plancompensatie?” vanuit technisch oogpunt hoe door de overheid in de praktijk wordt omgegaan met planschade en planbaten als plancompensaties.

De materie van de gebruiksbeperkingen bij vastgoedeigendom is in volle evolutie. Het laatste woord is hierover alleszins nog niet gezegd. Met dit verslagboek beschikt de geïnteresseerde lezer reeds over een belangrijk overzicht van de huidige stand van zaken. Wij drukken dan ook de hoop uit dat dit boek voor de rechtspracticus een nuttig instrument zal zijn.

John TOURY
Advocaat balie Brussel
Assistent Instituut voor Goederenrecht KU Leuven

Dirk LINDEMANS
Advocaat balie Brussel

INHOUD

Voorwoord..... v

De rol van vastgoedeigendomsrechten in onze economie

Boudewijn BOUCKAERT..... 1

Afdeling I. Vastgoedeigendom is bijzonder en controversieel 1

Afdeling II. Stabiele eigendomsrechten als waarborg voor de volkswelvaart. Wie doet wat waar? Efficiënte allocatie door het marktproces gebaseerd op private eigendomsrechten 3

Afdeling III. Vastgoedeigendomsrechten creëren zekerheid en transparantie .. 6

Afdeling IV. Vastgoedeigendomsrechten vormen de smeerolie in de kredietmarkt..... 9

Afdeling V. Vastgoedeigendomsrechten laten de internalisering toe van externe effecten 11

Afdeling VI. Hedendaagse uitdagingen voor vastgoedeigendomsrechten..... 12

Afdeling VII. Besluit 16

Recente ontwikkelingen bij de compensatie voor schade door rechtmatige overheidsdaad

Steven LIERMAN en Willem VERRIJDT..... 19

Afdeling I. Inleiding 19

Afdeling II. Eigendomsschade en maatschappelijk risico: niet-vergoeding van eigendomsbeperkingen als achterhaald uitgangspunt? 20

§ 1. Het uitgangspunt: geen vergoeding 20

§ 2. Incoherente wettelijke vergoedingsregelingen 21

§ 3. Evolutie naar algemene vergoedingsbeginselen 21

Afdeling III. Het beginsel van de gelijkheid van de burgers voor de openbare lasten..... 22

§ 1. Promotie tot algemeen rechtsbeginsel met grondwettelijk statuut . 22

A. Het Hof van Cassatie: van een toetsingsnorm bij abnormale burenhinder tot een fundamenteel rechtsbeginsel 22

B. Iedereen mee in bad, ook de wetgever: rechtsbeginsel met grondwettelijk statuut 23

C. Het Grondwettelijk Hof stelt scherp: arrest nr. 132/2015 van 1 oktober 2015..... 24

§ 2.	Kenmerken	27
A.	Geen verbiedend, maar een vergoedend beginsel	27
B.	Een evenwichtsoefening voor de rechter: buiten het normale maatschappelijke of bedrijfsrisico	28
C.	Vereiste van “bijzondere schade”: hoe beperkt moet de getroffen groep burgers of instellingen zijn?	30
D.	Aard van de schade	31
E.	Omvang van de vergoeding	32
§ 3.	Gevolgen	32
A.	Draagt iedereen nog zijn eigen schade?	32
B.	Residuaire karakter van het beginsel?	33
C.	Inschatten en verzekeraarbaarheid van de rechtsgevolgen van rechtmatig overheidsoptreden	33
D.	Herstelbevoegdheid artikel 11 RvS-wet sterft stille dood	34
Afdeling IV.	De quasi-onteigening	35
§ 1.	De quasi-onteigening in de rechtspraak van het EHRM	35
§ 2.	De quasi-onteigening in de rechtspraak van het Grondwettelijk Hof	39
§ 3.	(Nog?) geen quasi-onteigening in de rechtspraak van het Hof van Cassatie en de Raad van State	41
§ 4.	Mogelijkheden en limieten van het begrip quasi-onteigening	42
Afdeling V.	De derde regel in artikel 1 EP EVRM	45
§ 1.	De derde regel in de rechtspraak van het EHRM	46
§ 2.	De derde regel in de rechtspraak van het Grondwettelijk Hof	50
§ 3.	De derde regel in de rechtspraak van het Hof van Cassatie	52
§ 4.	Mogelijkheden en limieten van de derde regel	53
Afdeling VI.	De toetsing van eigendomsbeperkingen in een meergelaagd kader	55
§ 1.	Analoge grondrechten	55
§ 2.	Bevoegde rechter	58
Afdeling VII.	Besluit	60

Égalité à la hollandaise: de evolutie van het recht op schadevergoeding bij rechtmatig overheidsoptreden in Nederland

Michiel K.G. TJEPKEMA 61

Afdeling I.	Inleiding	61
Afdeling II.	De complexe competentieverdeling bij nadeelcompensatie	63
Afdeling III.	De ontwikkeling van het stelsel van nadeelcompensatie door rechter, bestuur en wetgever	69
§ 1.	De lijn van de civiele rechter: artikel 6:162 BW als basis voor de vergoeding van schade door ‘rechtmatige’ overheidsdaden	69

§ 2. De schadevergoedingsclausules in de formele wetgeving: redelijkheid én billijkheid.	75
§ 3. De impuls vanuit het bestuur: het stelsel van ‘bestuurscompensatie’ en bijzondere regelingen voor infrastructurele projecten	76
§ 4. De lijn van de bestuursrechter: het onzelfstandig en het zelfstandig schadebesluit.	80
A. De <i>Paul Krugerbrug</i> -uitspraken.	80
B. De <i>Van Vlodrop</i> -rechtspraak	82
C. Het normaal maatschappelijk risico en de bestuursrechter.	84
Afdeling IV. Een aantal bijzondere thema’s nader toegelicht	86
§ 1. Concentratie van nadeelcompensatie bij één rechter: de bestuursrechter	86
§ 2. Categorisch uitsluiten van schadeoorzaken?	88
Afdeling V. Slotsom: een versnipperd leerstuk dat zich langs de lijnen van geleidelijkheid heeft ontwikkeld	92

Hoe gaan overheden om met plancompensaties? Een benadering vanuit technisch oogpunt

Hans VAN DEN BERG	95
Afdeling I. Inleiding	95
Afdeling II. Plancompensaties.	96
§ 1. Het begrip plancompensaties.	96
§ 2. Het plancompensatieregister: juridisch	96
Afdeling III. Plancompensaties: procesverloop	98
§ 1. Algemeen.	98
§ 2. Planbaten.	98
§ 3. Kapitaalschade en gebruikersschade (bestemmingswijzigingscompensatie).	98
§ 4. Planschade.	98
Afdeling IV. Plancompensaties: inhoudelijk	99
§ 1. Algemeen.	99
§ 2. Planbaten.	101
§ 3. Kapitaalschade en gebruikersschade	101
§ 4. Planschade.	102
Afdeling V. Plancompensaties: de opmaak van het grafisch register	103
§ 1. Algemeen.	103
§ 2. Legende	103
§ 3. Verdere verwerking van het bestand.	105
§ 4. Landbouwgebruikspercelen	105
§ 5. Overschotstrookjes of ‘slivers’	105
§ 6. Semiautomatisch verwijderen van slivers	106
§ 7. Manuele verwerking van slivers	106

§ 8. Disclaimer	107
Afdeling VI. Plancompensaties: veel voorkomende vragen	108
§ 1. Hoe omgaan met uitzonderingen en vrijstellingen?	108
§ 2. Welk abstractieniveau moet worden gebruikt bij opmaak van het grafisch register?	109
§ 3. Kunnen plancompensaties niet worden beïnvloed door nuances in de stedenbouwkundige voorschriften op te nemen?	110
Afdeling VII. Planbaten	110
§ 1. Het begrip planbaten(heffing)	110
§ 2. De implementatie van de planbatenregeling	111
§ 3. De toewijzing van de opbrengsten uit de planbatenheffing	112
§ 4. De geografische databank van percelen of delen van percelen die in aanmerking komen voor een planbatenheffing	112
A. Werkwijze voor de opmaak van de geodatabank met deel- percelen	113
B. Uitwisseling van het bestand met de Vlaamse Belasting- dienst	114
C. Opname van informatie betreffende planbaten in het vergunningenregister	114
§ 5. Planbaten: natraject	115
§ 6. Planbaten: het berekenen van de heffing	116
§ 7. Planbaten: veel gestelde vragen	116
A. Hoe wordt omgegaan met uitzonderingen en vrijstellingen?	116
B. Toepassing van artikel 2.6.5, 2° VCRO	116
C. Wie betaalt planbaten en wanneer is de heffing effectief verschuldigd?	117
D. Onteigeningen	117
§ 8. Stof tot nadenken	117
§ 9. De impact van de planbatenheffing op de planopmakende overheid	118
§ 10. Bedenkingen m.b.t. de gebruikte en benodigde geografische informatie	118
§ 11. Het werken met categorieën en subcategorieën van gebieds- aanduiding	117
§ 12. De berekening van de planbatenheffing per perceel	120
§ 13. Invloed van plancompensaties op het planningsproces	121
§ 14. Tot slot: enkele cijfers	122
§ 15. Financiële gegevens	123

Omgaan met vastgoed en waardeonzekerheid door overheidsmaatregelen – Focus op vastgoedontwikkelaars	
Wim OTTEVAERE en Frédéric SOHET	125
Afdeling I. Inleiding	125
Afdeling II. De vastgoedontwikkelaar	125
§ 1. Inleiding: wat is projectontwikkeling?	125
§ 2. De verschillende types projectontwikkelaars	126
§ 3. De verschillende ontwikkelingsfasen	126
A. Projectinitiatiefase	127
B. Projectconceptiefase.	127
C. Projectrealisatiefase	128
D. Projectmarketingfase.	129
§ 4. De haalbaarheidsanalyse	129
A. Stap 1: Hoeveel kan het project opbrengen?	129
B. Stap 2: Hoeveel zal het kosten om het project te bouwen?	130
C. Stap 3: Hoeveel kan ik vandaag betalen voor de grond?	133
§ 5. Impact van overheidsmaatregelen.	135
§ 6. Conclusie.	147

