

Onteigenen in Vlaanderen na het Onteigeningsdecreet

ONTEIGENEN IN VLAANDEREN NA HET ONTEIGENINGSDECREET

AUTEURS:

CÉLINE BIMBENET, CLAIRE BUGGENHOUDT, ISABELLE COOREMAN,
JAN GHYSELS, JOERI LETEN, ROBERT PALMANS, JANNICK POETS,
WIM RASSCHAERT, YVES SACREAS, REINER TIJS, JOHN TOURY EN
MATTHIAS VALKENIERS

EDITORS:

ROBERT PALMANS, JAN GHYSELS EN REINER TIJS

CROW

Centrum voor
Recht
Onteigening en
Waardering

BOOM JURIDISCH ANTWERPEN
Antwerpen
2022

Omslagontwerp: Textcetera, Den Haag
Opmaak binnenwerk: Ambrac, Deventer

© 2022 CROW vzw | Boom juridisch Antwerpen

Alle rechten voorbehouden. Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd, opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand, of openbaar gemaakt, in enige vorm of op enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch, door fotokopieën, opnamen of enige andere manier, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de uitgever.

Noch de auteur(s), noch uitgever kunnen, ondanks alle door hen aan de samenstelling van de tekst bestede zorg, aansprakelijkheid aanvaarden voor eventuele schade die zou kunnen voortvloeien uit enige fout die in deze uitgave zou kunnen voorkomen.

No part of this book may be reproduced in any form, by print, photoprint, microfilm or any other means without written permission from the publisher.

ISBN 978-94-6451-101-7
ISBN 978-94-6451-203-8 (e-book)
D/2022/15251/01
NUR 823

www.boomjuridisch.be

VOORWOORD

Onteigenen is iets wat overheden altijd al gedaan hebben. Door de eeuwen heen is de overheidsmacht als maar meer aan banden gelegd. In de rechtsstaat zoals wij die nu kennen, staat de overheid niet meer boven de wet. Het recht geldt voor de overheid zoals voor de burgers. In de mate dat de overheid ingrijpt in de rechtssituatie van de burgers, genieten de getroffen een bijzondere rechtsbescherming ten opzichte van de overheid. Deze rode draad loopt door de geschiedenis van het onteigeningsgebeuren. De onteigening is bijna altijd een intens ingrijpen in de rechtstoestand en heeft emotionele en patrimoniale gevolgen. Het verwondert dan ook niet dat een nieuwe op liberale leest geschoeide staat de basisregels inzake onteigening opnam in zijn Grondwet en dat het verloop van de onteigening al enkele jaren na de onafhankelijkheid in 1835 organiek werd geregeld. Die wetgeving werd herhaaldelijk aangevuld en gewijzigd, maar de onderhuidse onvrede over de manier waarop een onteigening verliep, bleef aanhouden. Doordat de rechtspraak gevoeliger geworden was voor de rechtsbescherming door de toepassing van de Motiveringswet, is onteigenen ook voor de overheid zelf een onzeker gegeven geworden. Terecht heeft de Vlaamse overheid onderzoek laten verrichten naar de knelpunten inzake onteigening. Dat onderzoek heeft ons een heel lezenswaardig rapport opgeleverd. De wens om het voor Vlaamse overheidsprojecten beter te doen was de voedingsbodem om op grond van de knelpuntenstudie een nieuwe wetgeving te schrijven. Op 24 februari 2017 werd een nieuw decreet over de onteigening voor het algemeen nut boven de doopvont van het Vlaams Parlement gehouden. Het implementeren van nieuwe wetgeving vraagt tijd en brengt nieuwe problemen met zich mee. Bijna vijf jaar later leek het ons een goed idee om een eerste round-up te maken. Geen echte wetsevaluatie, maar het opvangen en wegen van signalen uit de praktijk en de wetenschappelijke wereld. Daarbij koppelen we graag terug naar de knelpuntennota. Het is trouwens opmerkelijk hoe weinig die degelijke knelpuntennota aan bod gekomen is in het decreetgevingsproces. Het venijn in de staart dwingt ons te schrijven dat het parels voor de parlementsleden waren.

In het voetspoor van de knelpuntennota maakt Reiner TIJS een kritisch vergelijkend overzicht van de federale onteigeningswetgeving en het Vlaams Onteigeningsdecreet. De auteur is omstandig en genuanceerd, maar wijst wel duidelijk op knipperlichten, men is gewaarschuwd.

De basis van het onteigeningsrecht blijven de Grondwet en het EVRM. Dat wordt bevestigd en benadrukt in het Vlaams Onteigeningsdecreet. Jannick POETS brengt ons die fundamen-

ten in herinnering met uitgebreide verwijzing naar de rechtspraak. Daaruit blijkt hoezeer deze materie nog evolueert. Het is een uitnodiging tot evolutief denken.

De bestuurspraktijk van de onteigening steunt op besluiten, onteigeningsbesluiten. In het Vlaamse onteigeningsrecht is dat meer dan ooit in het meervoud. Matthias VALKENIERS en Wim RASSCHAERT plaatsen de verschillende onteigeningsbesluiten in hun context.

Onteigeningsbesluiten leiden niet noodzakelijk tot een gerechtelijke onteigening. De gerechtelijke onteigening is maar een ultieme remedie voor als een noodzakelijke verwerving niet minnelijk tot stand kan komen. Het Onteigeningsdecreet neemt iedere twijfel weg dat de overheid ernstig moet proberen om de goederen minnelijk te verwerven. Yves SACREAS, en Jan GHYSELS volgen al lang het onderhandelen bij onteigeningen en zij maken de balans op van de minnelijke verwerving, of de poging daartoe. Om tot een minnelijke verwerving te komen, moet er onderhandeld worden. Dat zijn dan onderhandelingen om niet te hoeven onteigenen. Het is een praktische benadering, bedoeld om partijen te helpen om tot overeenstemming te komen.

Ook onder het Onteigeningsdecreet kan een onteigening gedeeltelijk zijn. De gedeeltelijke onteigening werd geregeld door artikel 51 van de Moeraswet. Het Onteigeningsdecreet heft die bepaling op en regelt de problematiek opnieuw in artikel 74. John TOURY en Robert PALMANS, die eerder al artikel 51 van de Moeraswet onderzochten, gaan na wat er veranderd is. Wat hun studie rijker maakt, is de vergelijking met Frankrijk en Nederland. Dezelfde problemen komen immers overal terug. Het is een pad dat CROW als eens meer zou mogen opgaan.

De centrale figuur in de gerechtelijke onteigeningsprocedure blijft de vrederechter. Vroeger was hij de spil in de uitzonderingsprocedure, maar in de praktijk werd hij dé onteigeningsrechter omdat die uitzonderingsprocedure lange tijd en dikwijls ten onrechte als de gewone procedure werd toegepast. In het Onteigeningsdecreet is de vrederechter nu daadwerkelijk de gewone onteigeningsrechter. De vrederechter moet nog meer dan vroeger waakzaam en een beetje wantrouwig zijn. De vergelijking die Claire BUGGENHOUT maakt met de reus Argus uit de Griekse mythologie is dan ook op zijn plaats. Het is een echt draaiboek geworden waarin iedere vrederechter en zijn griffier steun en inspiratie zullen vinden.

Wanneer een onteigening wettig bevonden is, gaat het nog enkel over het vaststellen van de billijke vergoeding. Daarvoor wordt in hoofdzaak een beroep gedaan op een deskundige. Het optreden van die deskundige en het samenspel met de rechter in het Onteigeningsdecreet is het onderzoeksveld van Isabelle COOREMAN en Joeri LETEN. De voornaamste vernieuwing is dat het leerstuk van de ‘neutraliteit’ decretaal werd verankerd. Terecht wordt

bij wijze van uitsmijter de vraag gesteld of dat de duidelijkheid en de rechtszekerheid ten goede komt.

Als na een gerechtelijke onteigening de verworven eigendom door de overheid niet aangewend wordt voor het doel waarvoor hij werd onteigend, kan de onteigende de wederoverdracht vragen van het onteigende, al dan niet met schadevergoeding. Het is opnieuw een deels jurisprudentieel leerstuk dat werd opgenomen en uitgewerkt in het Onteigeningsdecreet. Céline BIMBENET onderzoekt deze decretale integratie en besluit dat het een verhaal van gemiste kansen is.

Op de studiedag was er een levendige gedachtewisseling. Wij hopen met de hele equipe die deze studiedag en bijbehorend boek vorm hebben gegeven dat de praktizijn, of hij nu rechter, advocaat, deskundige, eigenaar of ambtenaar is, er iets aan heeft in de praktijk. Wij blijven open voor de verdere evolutie, uw opmerkingen of bedenkingen en kijken nieuwe rechtspraak met dank tegemoet.

Jan GHYSELS, Robert PALMANS en Reiner TIJS
Editors

INHOUDSOPGAVE

Vergelijkend overzicht van de (oude) federale en (nieuwe) Vlaamse Onteigningswetgeving	1
<i>Reiner Tijjs</i>	
Afdeling I. Inleiding	1
Afdeling II. Staatsrechtelijke context	3
§ 1. Algemeen	3
§ 2. Onteigening binnen het Vlaams Gewest in gewest- en gemeenschapsaangelegenheden	6
§ 3. Onteigening in het tweetalige gebied Brussel-Hoofdstad door de Vlaamse Gemeenschapscommissie in gemeenschapsaangelegenheden	6
§ 4. Samenlopende federale en Vlaamse onteigningsinitiatieven	8
§ 5. Opheffing van federale wetgeving	10
Afdeling III. Onteigening: (naar) een definitie	12
§ 1. Belang van een duidelijk begrip	12
§ 2. Geen (Grond)wettelijke definitie	13
§ 3. Een decretale definitie van onteigening	15
§ 4. Tussenbesluit	16
Afdeling IV. Het materieel voorwerp van de onteigningsregeling en het voorwerp van de onteigening	17
§ 1. Toepassingsgebied van het Onteigningsdecreet: onteigningen, geen erfdiensbaarheden	17
§ 2. Voorwerp van de onteigening onder de federale regelgeving	17
§ 3. Voorwerp van de onteigening in het Vlaamse Onteigningsdecreet	18
A. Algemeen	18
B. Het eigendomsrecht	18
C. Onroerende goederen, geen roerende goederen	18
D. Zakelijke rechten op onroerend goed, geen persoonlijke rechten	19
E. Geen onteigening van intellectuele rechten	22

	F.	Onteigening van een aandeel in een onverdeelde eigendom	22
	G.	Onteigening van ondergrondse volumes?	23
	§ 4.	Tussenbesluit	26
Afdeling V. Algemeen nut			26
	§ 1.	Geen definitie	26
	§ 2.	Verhouding algemeen nut versus privaat nut	28
	§ 3.	Vermoeden van algemeen nut	30
	§ 4.	Wie moet het algemeen nut verwezenlijken?	32
	§ 5.	Tussenbesluit	32
Afdeling VI. Habilitatie			33
	§ 1.	Algemeen	33
	§ 2.	Diverse habilitatiebepalingen	33
	A.	Algemeen	33
	B.	Algemene habilitatie voor onteigeningen door de Vlaamse Regering	36
	C.	Algemene habilitatie voor onteigeningen door gemeenten en provincie	36
	D.	Specifieke habilitatie voor onteigeningen door andere entiteiten	38
	§ 3.	Diverse formuleringen	39
	§ 4.	Uiteenlopende verwijzingen naar procedureel onteigeningsrecht	41
	§ 5.	(Geen) hiërarchie in de onteigeningsbepalingen	42
	§ 6.	Afwezigheid van habilitatiebepaling	42
	§ 7.	Tussenbesluit	44
Afdeling VII. Onteigeningsnoodzaak			44
	§ 1.	De grondslag van de onteigeningsnoodzaak	44
	A.	Impliciet afgeleid uit de Grondwet of expliciet uit bepaalde habilitatiebepalingen	44
	B.	Expliciet bepaald in het Onteigeningsdecreet	45
	§ 2.	De elementen waarop de noodzaak betrekking heeft	46
	A.	De elementen aangehaald in rechtspraak en rechtsleer	46
	B.	Explicitering van de elementen waarop de noodzaak betrekking dient te hebben in het Onteigeningsdecreet	48

§ 3.	Tussenbesluit	51
Afdeling VIII. Op de wijze bij de wet bepaald		51
§ 1.	Algemeen	51
§ 2.	Bevoegdheid	52
	A. Grondslag van de bevoegdheidsbepalingen	52
	B. Een overheidsprerogatief	55
§ 3.	Procedure	56
	A. Algemeen	56
	B. Administratieve procedure	58
§ 4.	Gerechtelijke procedure	87
	A. Diffuse wetgeving en ontbrekende verhoudingen	87
	B. Eén gerechtelijke procedure	88
§ 5.	Tussenbesluit	94
Afdeling IX. Vergoeding		95
§ 1.	Vergoedingscomponenten	95
	A. Nauwelijks wettelijk geregeld	95
	B. Nauwelijks geregeld in het Onteigeningsdecreet	96
§ 2.	Inhoud van de vergoedingscomponenten	96
	A. Veel discussie	96
	B. Discussie blijft onder het Onteigeningsdecreet	97
§ 3.	Tussenbesluit	99
Afdeling X. Andere onderwerpen		99
§ 1.	Gedwongen aankoop bij gedeeltelijke onteigening	99
§ 2.	Wederoverdracht	100
§ 3.	Tussenbesluit	101
Afdeling XI. Voorlopig en voor herziening vatbaar eindbesluit		101

Grondvesten van het eigendomsrecht – Over artikel 16 van de Grondwet en artikel 1 van het Eerste Aanvullend Protocol bij het Europees Verdrag voor de Rechten van de Mens in het licht van de recente rechtspraak van het Europees Hof van de Rechten van de Mens en het Grondwettelijk Hof 107

Jannick Poets

Afdeling I. Inleiding	107
Afdeling II. Bescherming van artikel 1 Eerste Aanvullend Protocol bij het EVRM en artikel 16 van de Grondwet	108

§ 1.	Draagwijdte van artikel 1 van het Eerste Aanvullend Protocol bij het EVRM	108
§ 2.	Draagwijdte van andere supranationale beschermingsbepalingen	111
§ 3.	Draagwijdte van artikel 16 van de Grondwet	113
Afdeling III. Eigendomsrecht		115
Afdeling IV. Onteigening		118
§ 1.	Algemeen	118
§ 2.	Onteigening in het algemeen belang of ten algemenen nutte	120
A.	Algemeen nut of algemeen belang ...	120
B.	... versus privaat belang ... versus gemengd belang	124
c.	Prerogatief van de overheid?	126
§ 3.	In de gevallen en op de wijze bij de wet bepaald	127
A.	In de gevallen bij de wet bepaald	127
B.	Op de wijze bij de wet bepaald	131
§ 4.	Tegen een billijke en voorafgaande schadeloosstelling	131
A.	Voorafgaandelijke vergoeding	133
B.	Billijkheid van de vergoeding	134
§ 5.	Quasi-ontei­gening	142
§ 6.	Recht op onteigening	143
Afdeling V. Eigendomsbep­erkingen		145
Afdeling VI. Gelijk­heid van de burgers voor de openbare lasten (GBOL)		148
Afdeling VII. Besluit		150
De onteigeningsbesluiten		153
<i>Matthias Valkeniers en Wim Rasschaert</i>		
Afdeling I. Inleiding		153
Afdeling II. Inhoud van de besluiten		154
§ 1.	Het voorlopig onteigeningsbesluit	154
A.	De onteigeningsvoorwaarden	155
B.	De minnelijke onderhandelingstermijn	159
C.	Het onteigeningsplan	162
D.	De projectnota	165
§ 2.	Het definitief onteigeningsbesluit	167
A.	Het verslag van het openbaar onderzoek	167

B.	De beoordeling van het zelfrealisatieverzoek	168
C.	De onteigeningsmachtiging	169
§ 3.	Bijkomende gegevens	170
Afdeling III.	Vorm van de besluiten	172
§ 1.	Vermeldingen op straffe van nietigheid	172
§ 2.	De formele motiveringsplicht	174
Afdeling IV.	Procedure van totstandkoming	177
§ 1.	Vorbereidende vaststellingen en onderzoeken	177
§ 2.	Openbaar onderzoek	179
A.	In de gewone procedure	180
B.	In de samenlopende procedure	182
§ 3.	Mogelijkheid tot wijziging	184
§ 4.	Machtigingsbesluit	186
§ 5.	Vaststelling en bekendmaking	187
A.	In de gewone procedure	187
B.	In de samenlopende procedure	188
Afdeling V.	Rechtsbescherming tegen de besluiten	191
§ 1.	Bezwaarrecht tijdens het openbaar onderzoek	191
§ 2.	Algemeen en bijzonder (machtigings)toezicht	193
§ 3.	Verval van het definitief onteigeningsbesluit	196
§ 4.	Procedure voor de burgerlijke en de bestuursrechter	198
Afdeling VI.	Besluit	202

Onderhandelen om niet te moeten onteigenen in Vlaanderen: stand van zaken en evaluatie **205**

Yves Sacreas en Jan Ghysels

Afdeling I.	De toestand vóór het Onteigeningsdecreet	205
§ 1.	De federalisering van de onteigeningsprocedure	205
§ 2.	De gevolgen van de federalisering van de onteigeningsprocedure voor de onderhandeling, in het bijzonder van statelijke onteigeningen	208
§ 3.	De onderhandelingsplicht in de federale wetten	209
§ 4.	De knelpunten bij het voeren van onderhandelingen	213
Afdeling II.	Het Onteigeningsdecreet	215
§ 1.	Algemeen	215
§ 2.	Een decretaal verankerde onderhandelingsplicht	216
§ 3.	Een minnelijke onderhandelingstermijn	217

§ 4.	Wanneer moet er worden onderhandeld en met wie?	218
§ 5.	Duur van de onderhandelingen	220
§ 6.	Inhoud van de onderhandelingen	222
§ 7.	De in het kader van de onderhandelingen mee te delen stukken	223
§ 8.	Door de onderhandelende overheid na te leven vormvereisten	224
§ 9.	Het aanbod	226
§ 10.	Vaststelling van het resultaat	228
§ 11.	Sancties bij niet-naleving van de regels inzake onderhandelingsplicht en onderhandelingstermijn en de regels inzake het aanbod	229
§ 12.	Inwerkingtreding van de onderhandelingsplicht en de regeling van het daaraan verbonden aanbod	232
Afdeling III. Evaluatie		232
De gedeeltelijke onteigening		237
<i>John Toury en Robert Palmans</i>		
Afdeling I. Inleiding		237
Afdeling II. Situering: van artikel 51 Moeraswet naar artikel 74 Onteigeningdecreet		239
§ 1.	Algemeen	239
§ 2.	De gedeeltelijke onteigening van een gebouw	240
§ 3.	De gedeeltelijke onteigening van een perceel grond	241
Afdeling III. De territoriale afbakening: is artikel 51 Moeraswet volledig opgeheven?		242
Afdeling IV. Artikel 51 Moeraswet versus artikel 74 Onteigeningsdecreet		244
§ 1.	De begrippen ‘gebouw’ en ‘constructie’	244
§ 2.	Waarvan “een gedeelte dient te worden afgebroken”	245
§ 3.	Het begrip ‘eigenaar’	247
§ 4.	De gevolgen voor de vruchtgebruiker en de huurder	248
§ 5.	De eenzijdigheid van het verzoek – “... indien de eigenaar het vraagt”	251
§ 6.	Wat is het lot van de grond onder de gebouwen?	254
§ 7.	De gedwongen aankoop en de wederoverdracht	261
Afdeling V. De vergoeding: verkoopprijs of onteigeningsvergoeding?		264
§ 1.	Uitgangspunt	264

§ 2.	Het arrest van het Grondwettelijk Hof	268
Afdeling VI.	De toepassing van de gedwongen aankoop rechtsvergelijkend	273
§ 1.	De toestand in Frankrijk	273
§ 2.	De toestand in Nederland	280
Afdeling VII.	Het vergoedingsstelsel onder artikel 74 Onteigeningsdecreet	290
Afdeling VIII.	Conclusie	298
De vrederechter waakt als Argus over de onteigening		301
<i>Claire Buggenhoudt</i>		
Afdeling I.	Inleiding	301
Afdeling II.	De keuze voor de vrederechter	302
§ 1.	De zesde staatshervorming	302
§ 2.	De pragmatische keuze voor de vrederechter	303
Afdeling III.	De bevoegdheid van de vrederechter	306
§ 1.	De toepassing van het Onteigeningsdecreet in de gerechtelijke fase	306
§ 2.	De overgangsbepalingen in het Onteigeningsdecreet	307
§ 3.	De verhouding ten opzichte van de Raad voor Vergoedingsbetwistingen	309
Afdeling IV.	De procedure voor de vrederechter	312
§ 1.	Eén uniforme procedure in verschillende fases	312
§ 2.	De toepassing van het Gerechtelijk Wetboek	314
§ 3.	Het aanhangig maken van de vordering tot onteigening	315
A.	De dagvaarding	315
B.	De territoriaal bevoegde vrederechter	316
C.	De houders van zakelijke en persoonlijke rechten	317
D.	Het administratief dossier	319
§ 4.	De behandeling van de zaak	319
A.	De (korte) behandelingstermijnen	319
B.	De inleidingszitting	320
C.	De betwisting van de wettigheid op de inleidingszitting	321
D.	De beschikking inzake de procedurekalender en het plaatsbezoek	323
E.	De pleitzitting en het vonnis	323

§ 5.	Het hoger beroep	324
§ 6.	De overgang naar de volgende fase in de procedure	326
Afdeling V. De beoordeling van de wettigheid door de vrederechter		327
§ 1.	De vrederechter als Argus	327
§ 2.	Het verschil tussen de interne en de externe wettigheidscontrole	328
§ 3.	Het ogenblik van de wettigheidscontrole	329
§ 4.	De marginale toetsing van de interne wettigheid	331
A.	Toepassing: de toetsing van het minnelijke aanbod	332
B.	Toepassing: de toetsing van de noodzaak om een bepaald perceel te onteigenen	333
C.	Toepassing: de toetsing van het algemeen nut	334
Afdeling VI. Besluit		335
Het deskundigenonderzoek en het bepalen van de provisionele en definitieve onteigeningsvergoeding		337
<i>Isabelle Cooreman en Joeri Leten</i>		
Afdeling I. Inleiding		337
Afdeling II. Aanstelling deskundige en omschrijving van de opdracht		339
§ 1.	Aanstelling van een deskundige	339
§ 2.	Omschrijving van de opdracht	342
§ 3.	Overmaken stukken en informatie door procespartijen	344
Afdeling III. Installatievergadering		344
§ 1.	Algemeen	344
§ 2.	Facultatief advies over de geschiktheid van het bedrag van het aanbod als basis voor de bepaling van de provisionele vergoeding	346
§ 3.	Bijkomende instructies geven aan de deskundige	348
§ 4.	Plaatsbeschrijving	350
§ 5.	Termijnen vastleggen voor de neerlegging van het deskundigenverslag	352
§ 6.	Verdere rechtspleging	352
Afdeling IV. Provisioneel vonnis en inbezitname		353
§ 1.	Algemeen	353
§ 2.	Consignatie, deconsignatie en inbezitname	355
A.	Consignatie	355

B.	Deconsignatie	356
C.	Inbezitname	356
Afdeling V.	Deskundigenonderzoek	357
§ 1.	Algemeen	357
§ 2.	De rol van de deskundige en de finaliteit van het definitieve verslag	358
A.	Meer dan een schattingsverslag	358
B.	Technische vereisten	360
§ 3.	Rol van de rechter	361
§ 4.	Rol van de partijen	362
Afdeling VI.	Definitieve onteigeningsvergoeding	362
§ 1.	Inleiding	362
§ 2.	Procedure	363
A.	Voor de vrederechter	363
B.	Beroepsprocedure voor de rechtbank van eerste aanleg	365
C.	Wettigheidsbetwisting	366
§ 3.	Decretale neutraliteitsprincipes	366
A.	Doelneutraliteit	366
B.	Planologische neutraliteit	369
C.	Neutraliteit ten opzichte van onwettige werken	379
§ 4.	De begroting van een volledige onteigeningsvergoeding	385
A.	Situering	385
B.	Ratione temporis	385
C.	Elementen van een volledige vergoeding – Verlies eigendomsrecht	385
D.	Elementen van een volledige vergoeding – Verlies van zakelijke of persoonlijke genotsrechten	387
E.	Elementen van een volledige vergoeding – Waardevermindering van het resterende gedeelte	388
Afdeling VII.	Besluit	389
Het recht van wederoverdracht 2.0		391
<i>Céline Bimbenet</i>		
Afdeling I.	Inleiding	391

Afdeling II. Omschrijving van het recht van wederoverdracht	392
Afdeling III. Oorsprong: artikel 23 van de wet van 17 april 1835 op de onteigening ten algemene nutte	394
§ 1. Grondslag	394
§ 2. Verband met grondrechten	396
§ 3. Toepassingsvoorwaarden	398
A. Algemeen	398
B. Eerste voorwaarde: eigendomsverwerving op grond van een overheidsbesluit dat het algemeen nut vaststelt	400
C. Tweede voorwaarde: niet-realiserende van het onteigeningsdoel	403
§ 4. Toepassingsgebied	407
A. Ook vrijwillige verkoop	407
B. Ook onteigeningen bij dringende of hoogdringende omstandigheden	407
Afdeling IV. Bestaande problematieken en discussies	410
§ 1. Normatieve waarde van het recht van wederoverdracht	410
A. Kan het recht van wederoverdracht worden uitgesloten door de wet?	411
B. Kan de onteigende verzaken aan het recht van wederoverdracht?	415
§ 2. Zakelijk of persoonlijk recht?	417
A. Relevantie van het onderscheid	417
B. Standpunten	418
C. Aanvang van de verjaringstermijn	425
§ 3. Deelbaar of ondeelbaar?	426
§ 4. Terugwerkende kracht of niet?	427
§ 5. Prijsbepaling	429
Afdeling V. Het recht van wederoverdracht in het Vlaams Onteigeningsdecreet	434
§ 1. Ontstaan van het recht van wederoverdracht	434
A. Algemeen: geen tijdige realisatie van het onteigeningsdoel	434
B. Kennisgeving vanwege de onteigende instantie	435
C. Reactietermijn in hoofde van de onteigende	436

	D.	Nalatigheid in hoofde van de onteigenende instantie	436
	E.	De vijfjarige termijn	438
§ 2.		Toepassingsgebied	440
	A.	Algemeen	440
	B.	De onroerende goederen of de zakelijke rechten daarop die gerechtelijk zijn onteigend	440
	C.	De onroerende goederen of zakelijke rechten die minnelijk zijn verworven ten algemenen nutte	440
	D.	De gronden en gebouwen die zijn aangekocht op grond van de afdwingbare overname conform de artikelen 74 tot en met 78	445
	E.	Wat met de onroerende goederen die werden verworven in uitoefening van een voorkooprecht?	445
	F.	Uitsluiting bij wet?	446
	G.	Ook onroerende goederen die werden onteigend op grond van de federale wetgeving?	446
§ 3.		Toepassingsvoorwaarden	447
	A.	Algemeen	447
	B.	Eerste toepassingsvoorwaarde: verwerving op grond van een definitief onteigeningsbesluit of (acute) onteigeningsdreiging	448
	C.	Tweede toepassingsvoorwaarde: geen aanvang met de realisatie van het onteigeningsdoel binnen vijf jaar	448
	D.	Derde toepassingsvoorwaarde: geen verzaaking	449
	E.	Vierde toepassingsvoorwaarde: geen verval of verjaring	449
	F.	Vijfde toepassingsvoorwaarde: het recht van wederoverdracht wordt op ondeelbare wijze uitgeoefend door de onteigende of zijn rechthebbers	450
§ 4.		Ook van toepassing bij overdracht aan een derde-verkrijger	452

INHOUDSOPGAVE

§ 5.	Onmogelijkheid om onteigenden op te sporen	457
§ 6.	Prijsbepaling en kosten	458
§ 7.	Gedwongen overname van het restant	462
Afdeling VI. Besluit		462