

Ik word onteigend maar ben het niet eens met de onteigeningsvergoeding. Hoe verloopt de procedure dan verder?

Een onteigening bevat altijd een minnelijke fase. Dit is de fase waarin de onteigende en de onteigenaar onderhandelen over de verkoop(prijs) van het onroerend goed. Enkel indien er tussen de onteigende en de onteigenaar geen verkoop ontstaat, wordt de gerechtelijke fase opgestart.

De redenen waarom er in de minnelijke fase geen verkoop tot stand komt, kunnen divers zijn. Zo kan de onteigende niet akkoord gaan met de noodzaak of het doel van de onteigening, wil de onteigende tot zelfrealisatie overgaan, is de onteigende het niet eens met de door de onteigenaar aangeboden vergoeding, ...

Eenmaal de gerechtelijke procedure is aangevat, wordt een vast stramen doorlopen.

In een **eerste fase** onderzoekt de vrederechter, op verzoek van de onteigenaar, of de onteigening wettig is. Het vonnis inzake wettigheid kan worden aangevochten bij de rechtbank van eerste aanleg.

De **tweede fase** start slechts dan indien er geen beroep tegen het vonnis inzake wettigheid wordt aangetekend of indien de rechtbank van eerste aanleg oordeelt dat de onteigening wettig is. Deze tweede fase omvat het vaststellen van de voorlopige onteigeningsvergoeding en heeft tot gevolg dat alle zakelijke en persoonlijke rechten (vb. eigendom, huur, ...) tenietgaan. De eigendom gaat in deze fase over op de onteigenaar.

Ten slotte wordt de voorlopige onteigeningsvergoeding definitief vastgesteld in de **derde fase**. Ter bepaling van de definitieve onteigeningsvergoeding wordt vaak beroep gedaan op een expert (vb. landmeter) die de vrederechter zal adviseren over de omvang van de te bepalen onteigeningsvergoeding.

Het is van belang aan te stippen dat een onteigeningsvergoeding niet zozeer samenvalt met de verkoopwaarde van het te onteigenen onroerend goed. Artikel 16 van de Grondwet bepaalt immers dat een onteigeningsvergoeding billijk moet zijn, hetgeen betekent dat de onteigende met de onteigeningsvergoeding zijn vermogen opnieuw moet kunnen herstellen.

Concreet betekent dit dat er naast de verkoopwaarde van het onroerend goed ook nog andere vergoedingen moeten voorzien worden (een vergoeding voor wederbelegging, wachtinterest, verhuisvergoeding, affectiewaarde, ...). Daarbij gaat er specifieke aandacht naar de gemaakte kosten (landmeter, gerechtskosten met inbegrip van advocatenkosten, ...) tijdens de minnelijke en gerechtelijke fase. Ook deze kosten maken principieel deel uit van de onteigeningsvergoeding.

Men dient er dus op toe te zien dat men een correcte vergoeding krijgt in het geval van een onteigening.

Onze gespecialiseerde advocaten staan u bij in het kader van onteigeningsprocedures om uw belangen te verdedigen.