

Overheid en Aansprakelijkheid, 'Dan maar liever onteigend worden ...?': over het recht op onteigening en aanverwante rechtsfiguren

[Klik hier om het document te openen in een browser venster](#)

Vindplaats:	O&A 2014/3	Bijgewerkt tot:	02-03-2014
Auteur:	I.P.A. van Heijst ^[2]		

'Dan maar liever onteigend worden ...?'^[1]: over het recht op onteigening en aanverwante rechtsfiguren

1. Inleiding

Op 4 juli 2013 sprak J.A.M.A. (Jacques) Sluysmans zijn oratie uit ter gelegenheid van zijn benoeming tot bijzonder hoogleraar in het Onteigeningsrecht aan de Radboud Universiteit in Nijmegen. Rond onteigening hangt het beeld van een overheid, die – weliswaar in het algemeen belang – een mens tegen zijn wil huis en haard ontnemt. Maar Sluysmans vraagt in deze oratie aandacht voor bijzondere gevallen, waarin een grondeigenaar^[3] een (snelle) aankoop of onteigening van zijn 'huis en haard' juist van harte zou verwelkomen en vraagt zich af of en wanneer een eigenaar 'recht' op aankoop of onteigening zou (moeten) hebben. Daarmee snijdt Sluysmans een onderwerp aan dat in de maanden na zijn oratie nog extra actueel is geworden na de recente aardbevingen in Noordoost-Groningen, waarbij door sommigen al gepleit is voor het instellen van een algemene aankoopregeling voor getroffen huiseigenaren in dat gebied.

In zijn oratie gaat Sluysmans na wanneer en waarom een grondeigenaar zou willen dat zijn grond door de overheid wordt aangekocht of onteigend. Vervolgens heeft Sluysmans onderzocht of in ons huidig recht een 'recht' op aankoop of onteigening bestaat, of rechtsfiguren die daarop lijken. Daarbij heeft Sluysmans ook de jurisprudentie van het Europese Hof voor de rechten van de mens betrokken, én een uitstapje gemaakt naar het recht van onze (inmiddels al weer geruime tijd onafhankelijke) zuiderburen. Sluysmans concludeert dat in ons huidig recht een algemeen recht op aankoop of onteigening niet bestaat, maar daaraan in bepaalde situaties wel behoefte is: voor één zo'n situatie sluit hij af met een concrete voorzet voor een wettelijke regeling van een dergelijk recht.

2. Wanneer en waarom onteigening wenselijk kan zijn

Met haar regelgeving grijpt de overheid op vele manieren in op de eigendoms- of vermogenspositie van haar burgers. In veel gevallen heeft de burger die ingreep eenvoudigweg te aanvaarden; in sommige situaties kent ons recht voor de getroffen burger een aanspraak op enigerlei financiële compensatie.

Sluysmans vraagt met name aandacht voor een ingreep die verstreckende gevolgen voor een burger of bedrijf kan hebben: het wegbestemmen van een woning of bedrijf om in plaats daarvan een nieuwe (publieke) bestemming, bijvoorbeeld de aanleg van een nieuwe weg of een natuurgebied, op die plek mogelijk te maken. Zo'n nieuwe publieke bestemming leidt in de meeste gevallen tot een sterke waardevermindering van het betreffende onroerend goed, en brengt voor een bedrijf bovendien ook een sterke beperking van bijvoorbeeld uitbreidingsmogelijkheden met zich mee.

Om die nieuwe (publieke) bestemming te kunnen realiseren zal de overheid de daarvoor benodigde gronden (inclusief opstallen etc.) moeten verwerven. Uitgangspunt daarbij is natuurlijk een minnelijke aankoop van die gronden, maar om zeker te kunnen zijn van de tijdsgevoelige beschikbaarheid van alle gronden kan de wettelijke mogelijkheid om zo nodig de eigendom door middel van onteigening te verwerven niet worden gemist.

Maar met het enkel wegbestemmen van een woning of bedrijf voor bijvoorbeeld de aanleg van een nieuwe weg heeft de betreffende eigenaar nog geen zekerheid wannéér die nieuwe weg daadwerkelijk zal worden aangelegd, en

wanneer de overheid daarvoor zijn grond zal willen aankopen. In die periode van onzekerheid kunnen schrijnende situaties ontstaan als een eigenaar bijvoorbeeld zijn woning door een echtscheiding of verandering van baan moet verkopen, of zijn bedrijfspand in verband met een reorganisatie of uitbreiding van zijn bedrijf. In de vrije markt zullen in zo'n situatie veelal geen gegadigden meer gevonden kunnen worden, of enkel nog gegadigden die in de koopprijs rekening zullen houden met de beperkte periode dat zij de grond nog zullen kunnen gebruiken. Daarmee is sprake van zogenoemde 'schaduw schade': de aanstaande aanleg van de nieuwe weg – en de aankoop of onteigening van de daarvoor benodigde gronden – werpt zijn schaduw in de tijd al vooruit.

Sluysmans veronderstelt de toehoorder/'lezer' van zijn oratie met dit begrip 'schaduw schade' bekend. Voor een goed begrip van de oratie door de mogelijk minder ingewijden in het overheidsschade- en onteigeningsrecht licht ik dit begrip nog iets nader toe.

Schaduw schade speelt immers niet alleen in de fase tussen het moment van vaststellen van de nieuwe bestemming voor de nieuwe weg (en daarmee het wegbestemmen van de bestaande functies) en het moment waarop de overheid daadwerkelijk tot aankoop of onteigening van de daarvoor benodigde gronden overgaat. Voor grondeigenaren, waarvan de grond in een gebied ligt waar bijvoorbeeld zo'n nieuwe weg zal worden aangelegd, werpen de plannen voor zo'n nieuwe weg vaak al veel langer hun schaduw vooruit. In ons land kennen de meeste grote ruimtelijke ingrepen immers een lange voorbereidingstijd, soms van tientallen jaren. Beruchte voorbeelden op het gebied van infrastructuur zijn onder meer de doortrekking van de A4 bij Delft (de eerste plannen daarvoor dateren al uit de jaren vijftig van de vorige eeuw, een eerste tracébesluit is al genomen in 1965, een hernieuwd tracébesluit is op 2 september 2010 vastgesteld, waarna in 2012 is gestart met de realisatie), de aanleg van de Betuweroute (de eerste plannen dateren van 1989, het tracébesluit van 1996, terwijl de Betuweroute is gerealiseerd in 2006), en de doortrekking van de A15 bij Nijmegen (de eerste plannen daarvoor dateren al uit de jaren zestig van de vorige eeuw, de definitieve tracékeuze is in januari 2012 gemaakt, het tracébesluit wordt eind 2014 verwacht, waarna de realisering wordt voorzien vanaf 2015).

Voor grondeigenaren brengt deze lange voorbereidingstijd een navenant lange periode van onzekerheid mee: zal hun grond (met daarop hun woning of bedrijf) in het tracé komen te liggen (en dus aangekocht moeten worden) of juist buiten het tracé (en alleen 'hinder' van de nieuwe weg ondervinden), wanneer zal de weg aangelegd worden, en hoe? (met een verhoogde of verdiepte ligging, met of zonder geluidschermen etc.). Deze onzekerheid vertaalt zich ook in financiële schade voor de grondeigenaren: de waarde van de gronden (inclusief opstallen etc.) in het gebied zal onder invloed van de plannen dalen, en eventuele plannen voor uitbreiding van bijvoorbeeld een bedrijf zullen in de ijskast gaan.

Zolang de grondeigenaar niet tot verkoop van zijn grond of bijvoorbeeld uitbreiding van zijn bedrijf wil overgaan, blijft de schade beperkt tot een waardedaling 'op papier'. Maar als de grondeigenaar door omstandigheden zijn grond moet verkopen wordt deze schade reëel, als hij in die onzekere situatie al een koper kan vinden.

Kan een grondeigenaar in zo'n situatie jegens de overheid aanspraak maken op schadevergoeding?

Voor het antwoord op die vraag zijn 3 fasen te onderscheiden:

- fase 1: het bestemmingsplan (of bijvoorbeeld tracébesluit) voor de nieuwe weg is nog niet onherroepelijk. In deze fase kan een grondeigenaar geen recht op enigerlei schadevergoeding maken. Als hij in deze fase zijn grond 'moet' verkopen, zal eventuele schade als gevolg van een lagere verkoopprijs voor zijn rekening blijven.^[4]
- fase 2: het bestemmingsplan (of bijvoorbeeld tracébesluit) voor de nieuwe weg is inmiddels onherroepelijk. De grondeigenaar kan in dat geval aanspraak maken op een tegemoetkoming in de door hem als gevolg van de bestemmingswijziging geleden planschade.^[5] De schadevergoeding blijft dan volgens de wet echter beperkt tot vergoeding van de waardevermindering van een onroerend goed en eventuele inkomensschade, waarbij een deel van de schade wegens het zogenaamde normaal maatschappelijk risico voor eigen rekening van de grondeigenaar kan worden gelaten.^[6]
- fase 3: het bestemmingsplan (of bijvoorbeeld Tracébesluit) voor de nieuwe weg is inmiddels onherroepelijk en de overheid is gestart met de voorbereiding van de feitelijke aanleg van de nieuwe weg, waar onder de verwerving van de benodigde gronden.^[7] Pas in deze fase kan de grondeigenaar aanspraak maken op een

volledige schadeloosstelling (dat wil zeggen niet alleen een vergoeding van de waarde van zijn grond/object, maar ook op vergoeding van alle overige schade, die hij als gevolg van de aankoop/onteigening lijdt, waaronder bijvoorbeeld de aankoop- en herinrichtingskosten van een vervangende woning, eventuele extra financieringslasten, verhuiskosten etc.). In deze fase is de grondeigenaar voor het feitelijke moment van verkoop van zijn grond afhankelijk van het bereiken van overeenstemming met de overheid of het starten van een onteigeningsprocedure door die overheid.

Het onderzoek van Sluysmans ziet op een mogelijk recht voor de grondeigenaar om in de fasen 2 en 3 – wanneer de bestaande functies van zijn grond al definitief zijn wegbestemd – daadwerkelijk een aankoop of onteigening van zijn grond/object af te dwingen, liefst tegen een volledige schadeloosstelling, en daarvoor niet meer afhankelijk te zijn van de planning van de overheid voor de feitelijke realisatie van de nieuwe bestemming en het minnelijk bereiken van overeenstemming over de aankoop van zijn grond/object.

3.(Vormen van) een 'recht op onteigening' in ons huidig recht?

Ons huidig recht kent geen algemeen 'recht op onteigening'. Om een dergelijk recht in ons recht een plaats te kunnen geven bespreekt Sluysmans in zijn oratie eerst een aantal rechtsfiguren, waarbij een burger in specifieke situaties wel de overheid kan dwingen om zijn grond geheel of gedeeltelijk over te nemen.

Als eerste beschrijft Sluysmans in dit verband de werking van artikel 38 Onteigeningswet. Op grond van deze bepaling kan een grondeigenaar, die reeds in een onteigening betrokken is en van wie een groot deel van zijn grond onteigend wordt, van de onteigenende overheid verlangen dat zij ook het restant van zijn grond tegen volledige schadeloosstelling overneemt. Sluysmans heeft een voorliefde voor rechtshistorie, en schetst dan ook bloemrijk de historie en achtergrond van deze bepaling. Hij laat zien dat dit recht op 'overneming' is gebaseerd op de visie van de wetgever dat het niet aangaat om een grondeigenaar die wordt getroffen door overheidsingrijpen te laten zitten met een uitgehold eigendom dat voor hem geen reële waarde meer heeft.

Als tweede rechtsfiguur met 'sporen van een recht op onteigening' beschrijft Sluysmans de werking van de gedoogplichten, die de overheid in het algemeen belang krachtens diverse wetten aan een burger of bedrijf kan opleggen.^[8] Deze gedoogplichten beogen de aanleg van (semi-)publieke werken op gronden van derden mogelijk te maken zonder deze gronden daarvoor te hoeven onteigenen. Daarmee wordt met deze gedoogplichten op enigerlei wijze – tijdelijk of permanent – inbreuk gemaakt op het eigendomsrecht van de grondeigenaar. Een grondeigenaar heeft de plicht deze inbreuk te gedogen, waartegenover hij echter aanspraak kan maken op volledige schadeloosstelling. Het is vaste jurisprudentie dat een verzoek tot oplegging van een gedoogplicht door de rechter wordt afgewezen indien de beoogde inbreuk op de eigendom van dien aard is dat het belang van de grondeigenaar redelijkerwijs onteigening van die grond vordert.^[9] Een grondeigenaar kan daarmee niet rechtstreeks verlangen dat de betreffende grond van hem onteigend wordt, maar opnieuw wel voorkomen dat hij blijft zitten met 'waardeloze' stukken grond.

Als derde met een onteigening enigszins vergelijkbare rechtsfiguur bespreekt Sluysmans de koopplicht, die de overheid in sommige gevallen kan hebben krachtens de Wet voorkeursrecht gemeenten.^[10] Op grond van artikel 11 lid 3 WVGem kan een eigenaar, die grond wil verkopen waarop door een overheid een voorkeursrecht is gevestigd, van die overheid verlangen dat zij ook eventueel daarmee samenhangende gronden aankoopt, waarop geen voorkeursrecht van de gemeente rust (en die daarmee buiten het gebied liggen, waar de gemeente een nieuwe bestemming aan wil geven). Deze bepaling doet daarmee sterk denken aan artikel 38 OW, met dien verstande dat de WVGem bij aankoop niet voorziet in een volledige schadeloosstelling, maar 'slechts' in een vergoeding van de waarde van de betreffende grond/object. Daarnaast kan een grondeigenaar op grond van artikel 15 WVGem^[11] wegens zijn 'bijzondere persoonlijke omstandigheden' van een overheid verlangen dat zij zijn met het voorkeursrecht belaste grond/object van hem aankoopt.

4.Recht op onteigening krachtens Europees recht?

Vervolgens heeft Sluysmans onderzocht of het Europees recht – en met name het stelsel van Europese

grondrechten – een recht op onteigening kent. In dit verband verwijst hij naar drie zaken – toevallig (?) steeds uit Polen – waarin het EHRM onder omstandigheden een recht op onteigening lijkt te erkennen. In elk van deze gevallen oordeelde het Hof dat sprake was van een ernstige, ontoelaatbare inbreuk^[12] op het eigendomsrecht van de betreffende burgers, waardoor voor hen gedurende lange tijd van een reëel genot van hun eigendom geen sprake meer was. In dergelijke – evidente – gevallen vloeit volgens het Hof uit artikel 1 EP voor een lidstaat de (positieve) verplichting voort om ervoor te zorgen dat er een juridische procedure voorhanden is om aankoop door de overheid (tegen ten minste een redelijke prijs) af te dwingen (*“The fact that they were deprived of any means of compelling the State authorities to expropriate their property (...) weighs considerably against the authorities.”*).

5. Een voorzet voor een wettelijk geregeld ‘recht op onteigening’

Sluysmans stelt op basis van zijn ronde langs de Nederlandse en Europese velden vast dat in geen van de onderzochte rechtsstelsels een ‘hard en helder’ recht op onteigening bestaat. Wel constateert hij een ‘algemeen gevoelen’ dat in bepaalde gevallen de inbreuk op de eigendom zo groot is (dan wel het genot van de eigendom zo gering is) dat – mede vanuit financiële motieven – van een eigenaar niet kan worden gevergd dat hij met die eigendom blijft zitten.

Dit gevoelen ligt niet alleen ten grondslag aan de bestaande door hem besproken wettelijke rechtsfiguren, maar ook aan een aantal uitkoopregelingen die gelden voor bijzondere situaties, waarin het woongenot c.q. genot van de eigenaar ernstig wordt aangetast en woningen nagenoeg onverkoopbaar zijn: Sluysmans wijst in dit verband met name op de aankoopregeling in het kader van de realisatie van de PKB Ruimte voor de Rivier,^[13] en de uitkoopregeling die wordt ontworpen voor eigenaren/bewoners van woningen onder bestaande hoogspanningslijnen.^[14] Ook in verband met de recente aardbevingen in Noordoost-Groningen wordt door sommigen gepleit voor een aan-/uitkoopregeling. Anderen wijzen echter op het stigmatiserend effect van zo’n regeling en staan andere vormen van compensatie voor.^[15]

Voor de situatie, waarin grondeigenaren verkeren, van wie de woning of het bedrijf in het algemeen belang is wegbestemd, maar die nog geen zicht hebben op een aankoop of onteigening door de overheid, onderzoekt Sluysmans een aantal mogelijke oplossingen. Door het enkel wegbestemmen wordt het woongenot of de mogelijkheid om de bestaande bedrijfsvoering voort te zetten niet direct aangetast. Maar niet voor niets stelt de Afdeling als voorwaarde voor het mogen wegbestemmen van een woning of bedrijf de eis dat de betreffende overheid aannemelijk moet maken dat de nieuwe bestemming ook daadwerkelijk binnen de planperiode van het nieuwe bestemmingsplan gerealiseerd gaat worden, en de daarvoor benodigde gronden zullen worden verworven (of desnoods onteigend). Dan is het in de woorden van Sluysmans ‘helemaal niet hemelbestormend’ om in enige vorm tot een recht op aankoop/ontteigening te komen.

Sluysmans loopt een aantal mogelijkheden langs, waaronder een aanvulling van de Onteigeningswet (met een artikel 61a) op grond waarvan een grondeigenaar een uitblijvende onteigening zou moeten kunnen afdwingen. Sluysmans schat in dat hiervoor niet snel een politieke meerderheid te krijgen zal zijn, en stelt dan ook voor om in te zetten op een meer ‘bescheiden’ variant, die nu nog meegenomen zou kunnen worden in de nieuwe Omgevingswet. Ook in die variant is uitgangspunt dat de overheid met het wegbestemmen van een woning of bedrijf feitelijk al de keuze heeft gemaakt om die woning of dat bedrijf ‘op enig moment’ ook daadwerkelijk aan te kopen om de nieuwe bestemming te kunnen realiseren. Alsdan zou de eigenaar volgens Sluysmans de mogelijkheid moeten krijgen om de overheid ook te verplichten tot aankoop van de woning of het bedrijf over te gaan. De vraag is dan nog of dit moet tegen vergoeding van alleen de waarde van het object (de ‘koopprijs’) of tegen volledige schadeloosstelling, en wie die koopprijs of schadeloosstelling uiteindelijk vaststelt. Sluysmans pleit voor vergoeding van volledige schadeloosstelling, en wil voor de vaststelling daarvan aansluiten bij de prijsvaststellingsprocedure van de WVGem. Het ligt daarbij voor de hand – en vergroot de haalbaarheid van een wettelijke regeling zeker – om dit recht op aankoop dan ook te beperken tot schrijnende situaties, en ook daarvoor aan te sluiten bij het criterium van de ‘bijzondere persoonlijke omstandigheden’ van artikel 15 WVGem.

Sluysmans wijst er daarbij op dat onze zuiderburen al een vergelijkbare wettelijke regeling kennen, waarbij het

recht van aankoop evenzeer is beperkt, en wel tot gevallen waarin 'de waardevermindering van het onroerend goed ernstig is of de leefbaarheid van de bestaande bedrijfsvoering ernstig in het gedrang komt'.^[16] Enigszins sip constateert Sluysmans dat van deze mogelijkheid door onze zuiderburen vrijwel nooit gebruik wordt gemaakt. Het zou een mooi onderzoek in het kader van de nieuwe leerstoel kunnen zijn om na te gaan, waarom in België van deze mogelijkheid zo weinig gebruikgemaakt wordt: ligt dat aan de voorwaarde die daaraan verbonden is, of ontbreekt in de betreffende regeling een waarborg voor een faire aankoopprijs of schadeloosstelling?

Zolang wij echter in Nederland na een wegbestemmen nog geen wettelijk recht op aankoop/onteigening hebben, zou van de overheid verwacht mogen worden dat zij meer oog heeft voor schrijnende situaties die als gevolg van dit wegbestemmen kunnen ontstaan. Waarom zouden overheden niet in hun aankoopbeleid standaard een 'hardheidsvoorziening' kunnen opnemen om in gevallen waarin sprake is van 'bijzondere persoonlijke omstandigheden' alvast tot aankoop van de betreffende woning of bedrijf over te gaan, tegen volledige schadeloosstelling en met inachtneming van een procedure, die ook voor de grondeigenaar een waarborg biedt voor een faire prijs of vergoeding? Daarmee zou bij uitstek recht gedaan kunnen worden aan de 'fair balance' tussen het algemeen en individueel belang, zijnde toch één van de grondbeginselen van ons onteigeningsrecht!

Met zijn oratie heeft Sluysmans een stevig visitekaartje afgegeven voor de nieuwe leerstoel, door vanuit het onteigeningsrecht op zoek te gaan naar een concrete oplossing voor een reeds lang bestaand probleem in de praktijk van projectvoorbereiding en grondverwerving, en daarbij zowel een blik in het verleden als over de grenzen niet te schuwen. De verwachtingen zijn daarmee zoals het hoort bij een oratie, en zeker bij een nieuwe leerstoel, hoog gespannen!

Voetnoten

Voetnoten

- [1] Vrij naar de kreet 'Dan liever de lucht in', die J.G.J. van Speijk als commandant van een Nederlandse kanonneerboot zou hebben uitgeroepen, toen zijn schip op 5 februari 1831 bij Antwerpen in handen dreigde te vallen van Belgische opstandelingen, die de onafhankelijkheid van België nastreefden.
- [2] Mr. I.P.A. van Heijst is advocaat bij 't Regthuys (Rozendaal, Gld.). Hij treedt onder meer veelvuldig op als rechtbankdeskundige in onteigeningszaken en als voorzitter van diverse planschade- en nadeelcompensatiecommissies.
- [3] Waar in deze bijdrage wordt gesproken over 'de grondeigenaar' wordt steeds bedoeld de eigenaar van een onroerende zaak c.q. object (grond met de eventueel daarop aanwezige woning en/of andere opstallen).
- [4] De koper zal de gevolgen van de mogelijke komst van de nieuwe weg direct in de koopprijs moeten verdisconteren. Hij kan later – na de vaststelling van het nieuwe bestemmingsplan – geen aanspraak maken op planschadevergoeding omdat hem dan zal worden tegengeworpen dat de schade als gevolg van de voor hem nadelige bestemmingsplanwijziging voor hem op het moment van aankoop al voorzienbaar was: zie over deze vorm van schaduwshade nader mr. B.S. ten Kate in 'De schaduwzijde van het aanvaard risico' (in Co&Co, liber amicorum dr. J.W. van Zundert, 2013, p. 103-112), prof. mr. B.P.M. van Ravels in 'In de schaduw van de onteigening' (in 'Bijzonder geschikt voor het werk', afscheidsbundel mr. H.J.M. van Mierlo, 2012, p. 93-102), mr. dr. H.J. de Vries in 'Het optreden van planologische schaduwshade als gevolg van een lange planperiode zonder nadeelcompensatie te betalen: de overheid als grote profiteur!' (TO december 2013, nr. 4, p. 131-133), en over schrijnende situaties die ook in deze fase al kunnen ontstaan onder meer het rapport van de Nationale ombudsman d.d. 13 oktober 2013, rapportnr. 2013/144 met de veelzeggende titel 'Gevangenen van een Tracé'.
- [5] Zie met name afd. 6.1 Wro en art. 22 Tracéwet; een eventuele schadevergoeding wordt in dat geval vastgesteld per/vanaf de datum van inwerkingtreding van de bestemmingswijziging.
- [6] En in sommige gevallen móet worden gelaten: zie art. 6.1 en 6.2 Wro, en voorts onder meer ABRvS 13 november, 2013:1895 (*gemeente Noordenveld*).
- [7] In het kader van het onderzoek van de Nationale ombudsman dat heeft geleid tot het hiervoor in noot 3 reeds

- aangehaalde rapport, heeft de Minister van Infrastructuur en Milieu nog eens aangegeven dat het haar vaste beleidslijn is om pas tot verwerving van gronden/objecten over te gaan nadat de tracékeuze definitief is (c.q. het tracébesluit onherroepelijk is), en hiervan enkel bij 'specifieke persoonlijke omstandigheden van eigenaren wel eens is afgeweken'.
- [8] Vergelijk onder meer de Belemmeringenwet privaatrecht, de Waterwet en de Telecommunicatiewet.
- [9] Vergelijk bijvoorbeeld ABRvS 19 juni 2013, CA3668 en ABRvS 24 juli 2013, 431.
- [10] Sluysmans bespreekt in zijn oratie twee voorbeelden van een 'koopplicht' krachtens de WVGem, te weten ex art. 11 lid 3 en 15 WVGem. Een derde voorbeeld is nog de koopplicht ex art. 13 lid 1 jo. art. 14 WVGem, op grond waarvan de eigenaar kan afdwingen dat de overheid zijn grond, waarop het voorkeursrecht van die overheid rust, aankoopt nadat de koopprijs daarvan door de rechter is vastgesteld.
- [11] Voorheen (vóór 1 juli 2010, zijnde de datum van inwerkingtreding van de Wet vereenvoudiging bekendmaking en aanbiedingsprocedure, Stb. 2010, 155 en 248) art. 27 WVGem.
- [12] 'an excessive individual burdens'.
- [13] 'Regelingen aankoop en schadevergoeding onroerende zaken' (oktober 2008) van het Ministerie van Infrastructuur en Milieu/Programmadirectie Ruimte voor de Rivier.
- [14] Zie hierover onder meer de brief van de Minister van Economische Zaken aan de Tweede Kamer van 16 april 2013 (Kamerstukken II 31574, nr. 29); de uitvoering van deze regeling wordt overigens – mede op grond van financiële overwegingen – pas voorzien vanaf 2017!
- [15] Zie onder meer het recente rapport van de Commissie Meijer 'Vertrouwen in een duurzame toekomst' (november 2013); deze commissie ziet meer in het – op kosten van de overheid – repareren, aardbevingbestendig en duurzaam maken van de getroffen woningen in het gebied in combinatie met een duurzame economische ontwikkeling en een vergroting van de leefkwaliteit van het gebied (met een totale investering van € 900 mln. gedurende 20 jaar)
- [16] Art. 2.4.10 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke ordening.