
Inhoud

Voorwoord	9
I. DE AANLEIDING	11
1. Overheidsplannen	11
Bindende planologie	12
‘Hogere’ planologie	13
Inspraak	15
Koppeling onteigening	18
2. Ingreep vastgoed	20
Wet voorkeursrecht gemeenten	22
Onteigening voorkomen door zelfrealisatie	25
Minnelijke onteigening	27
II. VASTGOEDVERWERVING	28
1. Grondverwerving	28
2. Gerechtelijke onteigening	29
De Onteigeningswet	29
De administratieve procedure	31
Verzoekbesluit	32
Inspraak	33
Toetsingscriteria	33
Het koninklijk besluit	35
De gerechtelijke procedure 1 (de onteigening)	36
Het onteigeningsvonnis	36
Het betwisten van de onteigening	37
Voorschot	38
Verlies eigendom, peildatum	38
De gerechtelijke procedure 2 (de schadeloosstelling)	39
Benoeming deskundigen	40
De descente	40
Het deskundigenadvies	41
Het schadeloosstellingsvonnis	43

Termijnen	44
Steekproef	46
3. Minnelijke onteigening	48
Het minnelijke proces	49
Planvorming	49
Vorbereiding	50
Informeren	52
Taxateurs	53
Actief opstellen?	55
Transactiedwang (1)	56
Verschillen minnelijk – juridisch	57
Transactiedwang (2)	60
Onderhandelingstactiek	62
Spelregels overheid	63
Cultuurverschillen	65
Aanbod	67
Loont procederen?	71
Overeenstemming	73
Minnelijke onteigeningsstrategie	74
III. DE VERGOEDING	76
1. Grondslagen schadeloosstelling	76
2. Vermogensschade	80
a. De werkelijke waarde	80
Drie taxatiemethoden	81
b. Waardevermindering overblijvende	86
3. Bijkomende vergoedingen	88
a. Verplaatsing of beëindiging?	89
b. Herinvesteringschade	90
c. Liquidatieschade	92
d. Wederbelegging	94
e. Inkomensschade	95
f. Eenmalige schaden	96
4. Huurder en erfpachter	99
De huurder	99
Huurbeëindiging zonder onteigening	104
De erfpachter	106
Erfpachtbeëindiging zonder onteigening	107
5. Objecten	108
Algemeen bedrijfspand	108

Ruwe bouwgrond	111
Woningen	116
Beleggingsvastgoed	117
Agrarisch vastgoed	117
Horeca, leisure (exploitatiegebonden)	119
IV. PLANSCHADE EN NADEELCOMPENSATIE	121
Planschade	121
Het verzoek	122
Drempels	124
Combinatie met onteigening	127
Nadeelcompensatie	128
Gedoogplichten	131
Afkortingen	133
Bronvermeldingen	135
Over de auteur	136