

Rechtseconomische analyse van onteigeningen.

Kostenanalyse van onteigeningen in Diepenbeek en Bilzen t.g.v. Lijn 1 van het Spartacusplan

Kristof Das

promotor :
Prof. dr. Lode VEREECK

co-promotor :
De heer Wim MARNEFFE

Samenvatting

In deze eindverhandeling wordt getracht een duidelijk beeld te geven van wat onteigeningen nu juist inhouden. Hiervoor wordt allereerst vertrokken vanuit het begrip eigendom, vermits onteigeningen een radicale inbreuk zijn op dit basisrecht. Eigendom ligt zowel aan de basis van het juridisch als het economische systeem. Voor wat betreft het juridische aspect is er allerhande regelgeving te vinden omtrent eigendomsrechten. Deze regelgeving zorgt er mede voor dat er voor een goed exclusiviteit en overdraagbaarheid ontstaat. Deze twee begrippen zorgen mede voor het ontstaan van markten, en dus is de link met het economische meteen gelegd. Ook zorgt eigendom ervoor dat er meer efficiëntie tot stand komt in de maatschappij. Dit zal komen doordat eigendomsrechten o.a. het fenomeen van "tragedy of commons" kunnen wegwerken.

Bij de invoering van dergelijke eigendomsrechten moet men om te beginnen gaan nadenken over de kosten en baten die dit met zich mee brengt. Als baten zullen uiteraard efficiëntiewinsten optreden. Voor wat betreft de kosten kan onder meer gedacht worden aan invoerings- en handhavingskosten voor de overheid, en transactie-, onderhouds- en fiscale kosten voor de eigenaars.

Verder moet men nadenken over welke beperkingen en bescherming er aan dit eigendomsrecht verbonden zullen worden. Beperkingen hebben betrekking op het feit dat een eigenaar niet onbeperkt gebruik mag maken van zijn/haar eigendom. Bescherming daarentegen, heeft te maken met interventie van buitenaf door ofwel een particulier, ofwel de overheid. Interventie van een particulier hangt samen met het ontstaan van externe effecten (bvb. geluidsoverlast). Wanneer een overheid een onroerend goed wil verwerven om daarmee de maatschappelijke welvaart te verhogen zal er interventie van de overheid plaatsvinden, en spreekt men van een onteigening.

Zowel de Belgische wetgeving, als de Europese regelgeving hebben reeds de formaliteiten omtrent onteigeningen vastgelegd. Zo moet er bij een onteigening steeds sprake zijn van een algemeen nut. Dit algemeen nut wordt echter niet nauwkeurig gedefinieerd, maar in de tijd zijn er wel een reeks situaties duidelijk geworden waarin er effectief sprake is van openbaar nut. Voorbeelden hiervan zijn het uitbreiden van een industrieterrein en woonwijk, en de uitbouw van het wegennet. Ook moet er volgens de wetgeving een billijke en voorafgaande schadevergoeding betaald worden aan de

personen die onteigend worden. De billijkheid wijst erop dat een onteigende zich na de onteigening in een toestand moet kunnen plaatsten alsof er geen onteigening zou geweest zijn. Immers, een onteigening brengt tal van effecten met zich mee voor de onteigende. Hierbij kan gedacht worden aan het verlies van de eigendom, de transactiekosten om een nieuwe eigendom te verwerven, verhuiskosten, affectiewaarde met een huis, verlies van cliënteel voor bedrijven, enzovoort. Voor al deze kosten moet een schadevergoeding dus dekking bieden. De voorafgaandelijkheid van de schadevergoeding wil dan weer zeggen dat deze moet betaald worden voorafgaand aan de eigendomsoverdracht.

Het bepalen van de onteigeningsvergoeding zal in het algemeen gebeuren op basis van de methode van vergelijkingspunten. Kortweg gezegd worden hierbij recentelijk verkochte, gelijkaardige goederen gezocht en wordt op basis van vergelijking een waarde toegekend aan het te onteigenen goed. Een opmerking die hierbij dient gemaakt te worden is dat er best geen gebruik gemaakt wordt van openbare verkopen, vermits deze vaak lager worden ingeschat dan verkopen uit de hand. Belangrijk bij de methode van vergelijkingspunten is de zogenaamde plaatsbeschrijving. Hoe nauwkeuriger deze is, hoe nauwkeuriger de vergelijkingspunten kunnen gekozen worden.

Voor wat betreft de praktische kant van deze eindverhandeling is een kostenraming gemaakt voor het Spartacusplan. Het Spartacusplan werd gelanceerd met als doel de mobiliteit in Limburg te verhogen. Om dit doel te bereiken gaat men o.a. zorgen voor nieuwe busverbindingen, aanleg van tramsporen, vlottere aansluitingen op het bestaande spoorwegennet, enzovoort. Voor deze gevalstudie is echter alleen de aanleg van nieuwe tramsporen relevant. Meer specifiek werd er een kostenraming gemaakt voor de onteigeningen die zullen plaatsvinden voor de aanleg van tramsporen voor Lijn 1 (Hasselt-Maastricht) in Diepenbeek en Bilzen. Ook de onteigeningskost voor de aanleg van bruggen en omleidingswegen die hiermee gepaard zal gaan, werd opgenomen in de kostenraming.

Vertrokken van de trajectplannen en gesprekken met verschillende personen, konden dan een aantal assumpties gemaakt worden die als basis dienden voor de kostenraming. De totale raming komt uit op een totaal van €3.621.548,86. Het is echter wel niet mogelijk gebleken om een vergelijking te maken met de voorop gestelde budgetten hiervoor, om de eenvoudige reden dat de onteigening nooit werden opgenomen in de

kostenraming voor Spartacus. Dit blijkt echter wel een kostenplaatje dat zo'n 6,6% van het totale vooropgestelde budget van €55 miljoen bedraagt. Hierdoor lijkt het maatschappelijk belang van deze gevalstudie dan ook wel duidelijk.

Woord vooraf

De keuze van het onderwerp van mijn eindverhandeling hangt samen met mijn keuze voor de afstudeerrichting beleidsmanagement. Mijn interesse voor het overheidsbeleid, ruimtelijke ontwikkeling, mobiliteit, analytisch denken en het werken rond projecten hebben ertoe bijgedragen om specifiek te kiezen voor onteigeningen en het Spartacusplan. De combinatie van mijn afstudeerrichting en deze eindverhandeling, zal hopelijk een opstap zijn voor mijn verdere carrière, waarin ik graag een adviserende rol wil spelen op het beleidsniveau.

Tijdens het opstellen van dit onderzoek heb ik hulp gekregen van verschillende mensen. Eerst en vooral wil ik hierbij mijn naaste omgeving bedanken voor de steun en kansen die ze mij geven. Daarnaast ben ik aan mijn promotor Prof. dr. Lode Vereeck en copromotor de heer Wim Marneffe een bijzonder woord van dank verschuldigd voor hun deskundige begeleiding. Ook de heer Michael Vanlangenaeker van de dienst mobiliteit van de gemeente Diepenbeek en de heer Robert Palmans verdienen een woord van dank voor hun deskundige uitleg. Tot slot dienen ook nog al de andere mensen die ook maar iets hebben bijgedragen aan deze thesis een blijk van appreciatie te krijgen.

Inhoudsopgave

Samenvatting	- 2 -
Woord vooraf	- 5 -
Inhoudsopgave	- 6 -
Hoofdstuk 1: Onderzoeksplan	- 9 -
1.1 Praktijkprobleem	- 9 -
1.2 Onderzoeksvragen.....	- 10 -
1.2.1 Centrale Onderzoeksvraag (COV)	- 10 -
1.2.2 Deelvragen.....	- 10 -
1.3 Begripsomschrijving	- 13 -
1.4 Onderzoeksontwerp.....	- 14 -
1.4.1 Literatuurstudie	- 14 -
1.4.2 Gevalstudie	- 14 -
Hoofdstuk 2: Eigendom	- 16 -
2.1 Wat is eigendom?.....	- 16 -
2.1.1 Juridisch perspectief: eigendom	- 16 -
2.1.2 Economisch perspectief: private eigendomsrechten.	- 18 -
2.2 Kosten en baten van private eigendomsrechten.	- 26 -
2.3 Beperkingen en bescherming verbonden aan het recht op eigendom.....	- 28 -
Hoofdstuk 3: Onteigeningen.....	- 33 -
3.1 Wat is onteigening?	- 33 -
3.1.1 Omschrijving	- 33 -
3.1.2 Wat kan onteigend worden?	- 35 -
3.1.3 Wie kan onteigenen?	- 36 -
3.1.4 Wie kan onteigend worden?.....	- 36 -
3.1.5 Onteigeningen op Europees niveau	- 37 -
3.2 Welke procedures dienen gevolgd te worden bij onteigeningen?.....	- 38 -
3.2.1 De gewone onteigeningsprocedure	- 38 -
3.2.1.1 Administratieve fase (wet 27 mei 1870).....	- 38 -
3.2.1.2 Gerechtelijke fase (wet 17 april 1835)	- 40 -
3.2.1.3 Gerechtelijke fase bij dringende omstandigheden (wet 10 mei 1926) -	41 -
3.2.2 Procedure bij hoogdringendheid	- 41 -
3.3 Wat zijn de effecten voor de partijen betrokken bij onteigening?	- 43 -

3.4	Schadevergoeding bij onteigeningen	- 46 -
3.4.1	Vergoeding voor het eigendomsverlies	- 46 -
3.4.1.1	Vervangingswaarde	- 47 -
3.4.1.2	Geschiktheidswaarde	- 47 -
3.4.1.3	Affectiewaarde	- 48 -
3.4.1.4	Wederbeleggingsvergoeding	- 48 -
3.4.1.5	Wachtinteressen	- 49 -
3.4.1.6	Verhuiskosten	- 49 -
3.4.1.7	Proceskosten	- 49 -
3.4.1.8	Leningskosten	- 50 -
3.4.1.9	Minderwaarde van het overblijvend gedeelte	- 50 -
3.4.2	Vergoeding voor de gebruikers	- 50 -
3.4.2.1	Huurverbrekingsvergoeding	- 51 -
3.4.2.2	Verhuiskosten en proceskosten	- 51 -
3.4.2.3	Vergoeding wegens aangebrachte verbeteringen	- 51 -
3.4.3	Vergoeding van de bedrijfsschade	- 51 -
3.4.3.1	Verhuiskosten	- 51 -
3.4.3.2	Publiciteit	- 52 -
3.4.3.3	Wederinrichting	- 52 -
3.4.3.4	Stilstandschade	- 52 -
3.4.3.5	Inkomsten- of winstderving	- 52 -
3.4.3.6	Clïenteelverlies	- 53 -
3.4.3.7	Sociale kosten voor bedrijven	- 53 -
3.4.4	Methodes om de vergoeding te bepalen	- 53 -
3.4.4.1	Methode van vergelijkingspunten	- 54 -
3.4.4.2	Andere methoden	- 55 -
	Hoofdstuk 4: Het Spartacusplan	- 56 -
4.1	Wat is Spartacus?	- 56 -
4.1.1	Algemeen	- 56 -
4.1.1.1	Motivering voor het project	- 56 -
4.1.1.2	Concrete uitwerking	- 57 -
4.1.2	Lijn 1 (Hasselt-Maastricht)	- 60 -
4.2	Spartacus en de daarbij horende onteigeningen	- 69 -
4.2.1	Assumpties	- 69 -

4.2.2 Berekeningen	- 75 -
Hoofdstuk 5: Conclusies	- 84 -
Hoofdstuk 6: Persoonlijke bedenkingen	- 90 -
6.1 Bedenkingen omtrent onteigeningen.....	- 90 -
6.2 Bedenkingen omtrent het Spartacusplan	- 91 -
6.2.1 Algemeen.....	- 91 -
6.2.2 Lijn 1 (Hasselt-Maastricht)	- 92 -
Lijst van geraadpleegde werken	- 93 -
Lijst met figuren	- 96 -
Lijst met tabellen.....	- 97 -
Bijlage	- 98 -

Hoofdstuk 1: Onderzoeksplan

1.1 Praktijkprobleem

Het eigendomsrecht is één van de basisbegrippen in zowel het juridische als het economische systeem.¹ Op juridisch vlak gaat men meer specifiek spreken over "eigendom". De wetgever gaat een bundel van rechten omtrent deze eigendom verzamelen en deze ook beschermen. Die bescherming komt tot uiting door het invoeren van regels en het opleggen van eventuele maatregelen bij het overtreden van deze rechten. In de rechtseconomie is echter meer sprake van het begrip "eigendomsrechten". Deze eigendomsrechten zijn in feite een bundel van exclusieve gebruiksrechten die bepalen wat je met een bepaald object mag doen. Wat je nu precies met dat object mag doen hangt af van geval tot geval en dit zijn dan ook telkens wisselende combinaties van het recht om het object te gebruiken, recht op de opbrengsten, recht om anderen uit te sluiten en het recht om het object over te dragen. Op economisch vlak gaan deze eigendomsrechten zorgen voor het wegwerken van negatieve externe effecten, waardoor een efficiënte allocatie van middelen wordt bevorderd.

Eigendomsrechten kunnen onder verschillende vormen worden overgedragen. Mensen kunnen ze verkopen, de rechten tijdelijk verhuren,... of de overheid kan ze gaan opeisen onder de vorm van onteigeningen. Zo is het mogelijk dat de overheid vindt dat er iets moet gebeuren met een bepaald stuk grond, maar dat ze het waarschijnlijk acht dat het niet gaat gebeuren als deze grond in particulier bezit blijft.²

Stel bijvoorbeeld³ een 100-tal weilanden, in het bezit van een aantal landbouwers, en de overheid is hier van mening dat er een industriegebied op moet komen. Elk weiland heeft een geschatte waarde van 1 miljoen euro, wat dus een totale waarde geeft van €100 miljoen. De maatschappelijke baten hebben een verwachte waarde van €150 miljoen. Hier wordt meteen duidelijk dat de maatschappelijke baten groter zijn dan de kosten. De overheid zou hier dus een bijzonder goede zaak doen voor de samenleving indien ze het industrieterrein gaat aanleggen. Als de overheid deze weilanden nu stuk voor stuk gaat

¹ Backhaus, J. G. (1999). *The elgar companion to law and economics*. Cheltenham, UK; Northampton, MA, USA: Edward Elgar Publishing.

² Ibidem

³ Van Velthoven, B., & Van Wijck, P. (2007). *Recht en efficiëntie*. Deventer: Kluwer. P.96

opkopen beginnen de overgebleven weilanden steeds belangrijker te worden voor de uiteindelijke invoering van het industriegebied. Het gevolg hiervan is dat de laatste landbouwers steeds meer kunnen eisen voor hun stuk weiland, zodat de maatschappelijke winst (€50 miljoen) wel eens zou kunnen verdwijnen.

Hier wordt dus duidelijk dat er een zekere behoefte is aan een manier voor de overheid om gronden op te eisen, zodat de macht van de landeigenaren drastisch afneemt en de maatschappelijke baten bij een project gewaarborgd blijven. De mogelijkheid tot onteigening is zo'n manier. Let wel dat onteigening niet kan gebeuren zonder dat er bepaalde vastgelegde procedures gevolgd worden.⁴ Ook moet er een billijke vergoeding voor de landeigenaren aan te pas komen.⁵ Deze vergoeding is noodzakelijk omwille van 2 redenen⁶: enerzijds is het belangrijk dat je weet dat je bij de aankoop van een stuk grond het even later niet zonder schadevergoeding aan de overheid moet gaan afgeven, anderzijds zal de overheid slechts overgaan tot onteigening als de maatschappelijke kosten kleiner zijn dan de baten, met als gevolg dat hierdoor de maatschappelijke welvaart zal toenemen.

Uit bovenstaande paragrafen blijkt dat eigendom, en de daaruit voortvloeiende kans op onteigeningen, begrippen zijn die heel omvattend zijn. Verder onderzoek om te komen tot een duidelijk en globaal inzicht inzake deze begrippen is dus aangewezen.

1.2 Onderzoeksvragen

1.2.1 Centrale Onderzoeksvraag (COV)

Uit het praktijkprobleem kunnen we de volgende centrale onderzoeksvraag afleiden:

“Wat is de economische impact van onteigeningen op de maatschappij?”

1.2.2 Deelvragen

De eerste deelvragen handelen over het concept eigendommen. Deze vragen zullen als basis dienen om het uiteindelijke concept van onteigeningen beter te begrijpen.

⁴ Ghysels, J., e.a. (2007). *De onteigeningsprocedure*. Antwerpen: Intersentia.

⁵ Cooreman, I., e.a. (2007). *De onteigeningsvergoeding: het juridische regime*. Antwerpen: Intersentia.

⁶ Van Velthoven, B., & Van Wijck, P. (2007). *Recht en efficiëntie*. Deventer: Kluwer. P.97

Om te beginnen wordt in de eerste deelvraag bekeken wat eigendom juist is. Deze deelvraag zal benaderd worden vanuit zowel het juridische als het economische perspectief. Deze twee perspectieven zijn beide van belang vermits het in deze eindverhandeling uiteraard gaat over een "rechtseconomische analyse". De eerste deelvraag luidt dan ook als volgt:

- **Wat is eigendom?**

Uiteraard brengt het invoeren van allerlei rechten en regels een aantal kosten en baten met zich mee. Ook bij het invoeren van het private eigendomsrecht moeten deze zorgvuldig worden afgewogen. Zo bestaat de kans dat de invoering van het recht op eigendom niet de meest efficiënte oplossing is en dat men moet gaan zoeken naar andere mogelijkheden, zoals bvb. collectieve eigendom.

Langs de andere kant brengt ook het bezit van een object, en de daaraan verbonden eigendomsrechten, bepaalde kosten en baten met zich mee voor de eigenaar. Deze twee invalshoeken zullen in volgende deelvraag worden behandeld.

- **Wat zijn de kosten en baten van private eigendomsrechten?**

Personen die een eigendomsrecht bezitten, kunnen vanuit efficiëntie oogpunt niet onbeperkt gebruik maken van dit recht. Indien dit wel het geval zou zijn, zouden er tal van negatieve externe effecten ontstaan, denk maar aan geluidsoverlast, geurhinder,.... Om deze te vermijden dienen er toch wel bepaalde beperkingen geformuleerd te worden omtrent het eigendomsrecht. Voortbouwend op die beperkingen heeft het recht op eigendom nood aan een zekere bescherming. Stel dat bvb. je buurman een liefhebber is van nogal luide muziek en hij houdt zich niet aan de opgelegde beperkingen, dan moet je hiertegen kunnen optreden zodat het genot van je eigendom gevrijwaard blijft. Zonder deze beperkingen en bescherming zou het eigendomsrecht dus een waardeloos recht zijn.

De volgende deelvraag gaat hier dan ook verder op in. Hierbij zal de theoretische kant worden aangevuld met tal van voorbeelden. Een belangrijk onderdeel in deze deelvraag zal weggelegd worden voor het zogenaamde "Coase-theorema".

- **Welke beperkingen en beschermingen zijn er verbonden aan het eigendomsrecht?**

Vanaf het moment dat het begrip eigendom uitvoerig is beschreven kan overgegaan worden naar het uiteindelijke concept van deze eindverhandeling, namelijk

onteigeningen. Allereerst zal er een grondig overzicht gegeven worden van de essentie omtrent onteigeningen. Deze deelvraag gaat vooral vanuit juridisch oogpunt worden behandeld door het gebruik van de beschikbare wetgeving. Ook het economische perspectief zal hier kort worden toegelicht.

- **Wat zijn onteigeningen?**

De overheid kan uiteraard niet zomaar een onteigening doorvoeren. De wetgever heeft echter een aantal procedures vastgelegd die door overheden gevolgd moeten worden in geval van onteigeningen. Deze procedures zorgen ervoor dat onteigeningen steeds op dezelfde manier zullen verlopen, zodat mensen die onteigend worden een correcte behandeling krijgen. Om deze procedures in kaart te brengen is volgende vraag van toepassing:

- **Welke procedures dienen in acht genomen te worden bij een onteigening?**

Een onteigening brengt uiteraard tal van effecten met zich mee. Deze effecten zijn enerzijds van toepassing op de overheid. Zo is de overheid zich ertoe verplicht de huidige landeigenaren schadeloos te stellen. Ook maakt een overheid zich bvb. niet altijd populair bij de bevolking met onteigeningsplannen. Aan de andere kant hebben onteigeningen als doel dat ze zullen zorgen voor een toename van de maatschappelijke welvaart, wat dan weer één van de positieve gevolgen is. Al die effecten voor de overheid komen in deze deelvraag aan bod:

- **Wat zijn de effecten voor de overheid verbonden aan onteigeningen?**

Anderzijds moet ook even stil gestaan worden bij de menselijke kant van de zaak. Het ligt uiteraard voor de hand dat onteigeningen ook een effect hebben op de mensen die onteigend worden. Mensen verliezen hun goed waar ze vaak lang voor gewerkt hebben, ze moeten ergens anders hun leven hervatten,... maar langs de andere kant ontvangen zij een vergoeding als compensatie voor de geleden schade.

- **Wat zijn de effecten voor mensen die onteigend worden?**

Het laatste hoofdstuk van deze eindverhandeling bestaat uit een gevalstudie. Als gevalstudie zal het Spartacusplan, het plan voor de sneltramverbinding in Limburg,

onderzocht worden.⁷ Hiervoor is uiteraard eerst een omschrijving van het plan noodzakelijk. Vandaar deze deelvraag:

- **Wat is het "Spartacusplan"?**

Na een uitvoerige uiteenzetting van het "hoe" en "wat" van het Spartacusplan zal worden berekend wat nu juist de onteigeningskosten zullen zijn voor het aanleggen van de tramlijnen. Dit zal meer specifiek gebeuren voor het traject Hasselt-Maastricht, vermits voor de andere trajecten nog geen definitieve beslissing is genomen.

- **Wat zijn de onteigeningskosten die dienen gemaakt te worden voor de realisatie van het "Spartacusplan".**

1.3 Begripsomschrijving

Eigendom is het meest omvattende recht dat een (rechts)persoon op een zaak kan hebben. Het staat de eigenaar vrij om met uitsluiting van eenieder van een zaak gebruik te maken, mits dat gebruik niet in strijd is met rechten van anderen of met wettelijke voorschriften en regels.⁸

Eigendomsrechten vormen een geheel van rechten die toelaten om te beschikken over, gebruik te maken van en winst te maken uit waardevolle en schaarse middelen.⁹

Onteigenen betekent het ontnemen van eigendom ten behoeve van de overheid ten algemene nutte, tegen schadeloosstelling en onder rechtelijke tussenkomst.¹⁰

Maatschappelijke welvaart is de mate waarin de behoeften van de samenleving met de beschikbare middelen kunnen worden bevredigd.¹¹

⁷ <http://www.delijn.be/mobiliteitsvisie2020/spartacus/spartacusplan/index.htm>

⁸ www.fleetcoach.nl

⁹ Auteur onbekend. (2000). Private property rights [Elektronische versie]. *Property rights and competition*, 63-76.
(<http://search.ebscohost.com/login.aspx?direct=true&db=buh&AN=3730938&loginpage=Login.asp&site=ehost-live>)

¹⁰ www.encyclo.nl

¹¹ www.encyclo.nl

1.4 Onderzoeksontwerp

Om een antwoord te kunnen formuleren op de centrale onderzoeksvraag en de daarbij horende deelvragen maakt deze eindverhandeling gebruik van twee soorten studies.

Een eerste, theoretisch, inzicht in het begrip onteigeningen zal verkregen worden door te gaan kijken naar de reeds beschikbare literatuur. Vervolgens volgt de gevalstudie om onteigeningen langs de praktische kant te bekijken.

1.4.1 Literatuurstudie

Initieel staat bij deze literatuurstudie het begrip "eigendom" centraal. Van hieruit kan dan overgegaan worden naar de kern van de zaak, namelijk "onteigeningen".

Deze literatuurstudie gaat gebeuren op basis van zowel de beschikbare vakliteratuur, als op basis van beschikbare wetenschappelijke publicaties. De bibliotheek van de UHasselt en de rechtsbibliotheek van de KULeuven zullen hierbij een bron van informatie zijn. Ook de beschikbare databanken voor wetenschappelijke artikels, die geconsulteerd kunnen worden via de bibliotheek van UHasselt, zullen een handig hulpmiddel zijn.

Voor wat betreft de planning van deze literatuurstudie is het de bedoeling om deze af te hebben vóór het einde van november. Op deze manier blijft er nog voldoende ruimte voor de gevalstudie in de volgende maanden.

1.4.2 Gevalstudie

Vervolgens is het de bedoeling om het begrip onteigeningen in de praktijk toe te passen. Dit zal gebeuren aan de hand van het "Spartacusplan". Met het Spartacusplan wil de Vlaamse overheid o.a. nieuwe sneltramlijnen en snelbussen inleggen. Daarnaast gaat men ook zorgen voor een optimale afstemming van sneltram en bus op de bestaande treinverbindingen. Hiermee wil men een sterk verbeterde mobiliteit en tijdswinst voor iedereen trachten te bekomen¹². Deze gevalstudie gaat specifiek gericht zijn op het aanleggen van nieuwe spoorinfrastructuur voor de geplande sneltram, want hiervoor zullen mensen onteigend moeten worden. Het probleem hierbij is dat er nog maar weinig tot geen grondige studie is gedaan naar de kosten van deze onteigeningen. Deze zijn echter wel relevant voor de uiteindelijke besluitvorming en de eventuele uitvoering van het project.

¹² <http://www.delijn.be/mobiliteitsvisie2020/spartacus/spartacusplan/index.htm>

De informatie hieromtrent gaat gehaald worden uit brochures, plannen, interviews,... dit allemaal om het traject grondig te kunnen bepalen. Deze plannen zullen, voor zover ze beschikbaar zijn, opgevraagd worden bij de bevoegde overheden. Voor de kostprijzen van de te onteigenen gronden wordt beroep gedaan op de publieke beschikbare data. Ook de hulp van een landmeter zal hiervoor ingeschakeld worden.

Hoofdstuk 2: Eigendom

2.1 Wat is eigendom?

2.1.1 Juridisch perspectief: eigendom

Zoals eerder aangehaald in het vorige hoofdstuk is eigendom één van de basisbegrippen in zowel het juridische als het economische systeem. Wanneer dan het juridisch perspectief van eigendom van naderbij wordt bekeken, komt men uit bij het Burgerlijk wetboek, art. 544. Dit artikel zegt:

"Eigendom is het recht om op de meest volstreckte wijze van een zaak het genot te hebben en daarover te beschikken, mits men er geen gebruik van maakt dat strijdig is met de wetten of met de verordeningen."

Allereerst is het belangrijk op te merken dat eigendom betrekking heeft op een zaak. Hieronder worden stoffelijke voorwerpen verstaan zoals een appel, een auto en een stuk grond. Van niet-stoffelijke zaken zoals aandelen e.d. is men geen eigenaar, hiervan kan men slechts rechthebbende zijn. Eigendom kan echter wel betrekking hebben op zowel roerende als onroerende zaken.

Een volgend stukje van het artikel zegt:

"Eigendom is het recht om...van een zaak het genot te hebben en daarover te beschikken,..."

Het recht op het genot van een zaak betreft alle feitelijke handelingen die uit het eigendomsrecht voortvloeien. Deze feitelijke handelingen zijn drieledig, namelijk *usus*, *abusus* en *usus fructus*¹³. Indien gesproken wordt van *usus* gaat het over het recht om een zaak in eigendom te gebruiken (bvb. indien je een auto in je bezit hebt, mag je hem gebruiken om mee te rijden). In het geval van *abusus* gaat het over het recht om je bezit om te vormen tot waarvoor jij het wil gebruiken (bvb. je mag diezelfde auto in twee stukken zagen en in je woonkamer zetten). Als laatste is er nog *usus fructus*, hierbij heb je recht op het vruchtgebruik van je zaak (als je bvb. de auto verkoopt, dan heb je recht op de opbrengsten die daaruit voortkomen).

¹³ Backhaus, J. G. (1999). *The elgar companion to law and economics*. Cheltenham, UK; Northampton, MA, USA: Edward Elgar Publishing.

Het volgend onderstreepte gedeelte van het artikel zegt dat je over je zaak mag beschikken. Dit wil zeggen dat je met je bezit rechtshandelingen mag verrichten. Meer specifiek kan je dus bvb. je auto verkopen, je kan hem verhuren,... met als doel je nut te maximaliseren.

Het laatste gedeelte van het artikel zegt:

"...,mits men er geen gebruik van maakt dat strijdig is met de wetten of met de verordeningen."

Hieruit blijkt dat eigendom een recht is dat je niet zomaar mag gebruiken volgens je eigen goeddunken. Rond eigendom zijn uiteraard een aantal beperkingen geformuleerd. Indien je bvb. een stuk grond hebt en je wil er een huis op bouwen, moet je nog altijd eerst een bouwvergunning aanvragen vooraleer de eerste steen gelegd mag worden. Vermits hierover nog heel wat gezegd kan worden, zullen deze beperkingen verder aan bod komen in paragraaf 2.3.

Artikel 544 is een belangrijk onderdeel van het Burgerlijk Wetboek. Dankzij dit artikel wordt ten aanzien van zaken, en dus meer specifiek de stoffelijke objecten, voldaan aan exclusiviteit en overdraagbaarheid (respectievelijk "het genot" en "beschikken over"). De belangrijkheid ligt hier in het feit dat die exclusiviteit en overdraagbaarheid, samen met de voorwaarde dat er sprake moet zijn van schaarste, de bestaansvoorwaarden zijn voor de markt¹⁴. Exclusiviteit enerzijds zorgt ervoor dat je als eigenaar van een zaak de mogelijkheid hebt om anderen van het gebruik en de baten uit te sluiten. De overdraagbaarheid anderzijds zit vevat in het feit dat je over een zaak mag beschikken en je de zaak dus kan overdragen door middel van verkoop, verhuur, enzovoort.

Een belangrijke opmerking die toch wel moet gemaakt worden, is dat er op de markt niet enkel handel is in stoffelijke objecten, maar ook in zaken als erfpacht, aandelen, muziekrechten,.... Voor deze niet-stoffelijke objecten is allereerst de exclusiviteit duidelijk genoeg. Als ik immers een aandeel in mijn bezit heb, dan is het onmogelijk voor een ander om op datzelfde aandeel het recht te hebben. Aan de andere kant is er meestal ook sprake van overdraagbaarheid, hoewel deze niet altijd even eenvoudig is. Zo kan de overdracht van aandelen in de statuten van een bedrijf beperkt worden met als gevolg dat handel op de markt bemoeilijkt wordt. Conclusie is echter wel dat gesteld kan worden

¹⁴ Van Velthoven, B., & Van Wijck, P. (2007). *Recht en efficiëntie*. Deventer: Kluwer. P.85

dat exclusiviteit en overdraagbaarheid ook van toepassing zijn op deze niet-stoffelijke objecten.

Een andere belangrijke opmerking is dat vastgesteld kan worden dat er op de markt handel kan plaatsvinden die betrekking heeft op slechts een gedeelte van de eigendom. Zo kan een gemeente haar grond verkopen, maar ze kan deze even goed in erfpacht geven. Het verschil ligt hierin dat bij verkoop de volledige eigendom wordt overgedragen en dat bij erfpacht slechts het recht op het gebruik van de grond van eigenaar verandert.

Eigendom zorgt dus enerzijds voor de juridische invulling van de bestaansvoorwaarden van de markt, maar is anderzijds voor wat dat betreft niet ruim genoeg (bvb. voor niet-stoffelijke objecten). Met andere woorden, het juridische perspectief van eigendom schiet tekort, met als gevolg dat er nood is aan een uitbreiding. Die uitbreiding wordt verzorgd door het economische perspectief van eigendom, namelijk de private eigendomsrechten.

2.1.2 Economisch perspectief: private eigendomsrechten.

Private eigendomsrechten kunnen gezien worden als een bundel van exclusieve gebruiksrechten die bepalen wat je met een, al dan niet stoffelijk, object mag doen.¹⁵ Wat je nu precies met dat object mag doen hangt af van geval tot geval en het zijn dan ook wisselende combinaties van het recht om een object te gebruiken, recht op de opbrengsten, recht om anderen uit te sluiten en het recht om het object over te dragen. Eigendomsrechten mogen echter niet verward worden met het bezit op zich, ze zijn aan het bezit verbonden.

Deze private eigendomsrechten zijn ontstaan vanuit een standpunt om de maatschappelijke efficiëntie te verhogen. Andere systemen hebben immers aangetoond dat ze inefficiëntie in de hand werken, met als gevolg dat er geen pareto-optimum bereikt wordt. In wat volgt gaat de werking van deze systemen aangetoond worden, om dan tot de conclusie te komen dat private eigendomsrechten wel degelijk tot een pareto-optimum kunnen leiden.

¹⁵ Van Velthoven, B., & Van Wijck, P. (2007). Recht en efficiëntie. Deventer: Kluwer. P.70

Stel eerst een samenleving zonder overheid, wetgeving en politiemacht.¹⁶ De overheid, die er niet is, gaat hier dus ook geen eigendomsrechten bepalen en beschermen. In deze samenleving leven een aantal families die bvb. koeien kweken als bron van vlees en melk. Na een langdurige periode van droogte neemt de veestapel drastisch af, zodat de families minder en minder rondkomen met de opbrengsten die ze nog hebben uit hun veeteelt. Een mogelijke manier om toch terug aan koeien te geraken, is ze weghalen bij de nabijgelegen families. Deze nabijgelegen families gaan zich uiteraard niet laten doen en gaan zich verdedigend opstellen. De families die op rooftocht gaan, gaan zich meer en meer versterken met als gevolg dat er een zodanig helse bewapening langs beide kanten tot stand komt, dat veel tijd en middelen verloren gaan. Uiteindelijk bepaalt dan het recht van de sterkste wie toegang krijgt tot voldoende melk en vlees om goed rond te komen. Die bewapening zorgt er echter misschien wel voor dat je als individu beter af gaat zijn, maar als samenleving ga je er drastisch op achteruit. Immers, de middelen die nu naar bewapening gaan, zouden beter gebruikt worden om de productie efficiënter te laten verlopen. Gelet op de hoeveelheid verlies aan tijd en middelen wordt hier dus al een eerste keer duidelijk dat er helemaal geen sprake is van een pareto-optimum. Hier zou men er veel beter aan doen om met elkaar overeenkomsten te sluiten, het zogenaamde sociaal contract, en een zekere overheid over de gemeenschap op te richten. Deze overheid zou dan private eigendom van koeien, met bvb. een eigen brandmerk per familie, kunnen invoeren zodat rooftochten helemaal geen zin meer hebben. Ook kan men een algemene politiemacht oprichten die instaat voor de bescherming van de eigendomsrechten. Door deze invoering van eigendomsrechten en politiemacht zullen de tijd en middelen van de bewapening weer vrij komen. Die middelen kunnen gebruikt worden voor de verbetering van het boerenbedrijf, denk hierbij aan irrigatiesystemen en dergelijke.

Conclusie is dat de individuele welvaart van al de families zal kunnen toenemen en dus niet enkel die van de sterkste, met als gevolg dat ook de maatschappelijke welvaart zal stijgen.

Een andere mogelijkheid om het nut van de private eigendomsrechten aan te tonen is het bespreken van de "tragedy of commons" en "overgebruik". Dit voorbeeld, dat iets uitgebreider zal zijn dan het vorige, stelt de aanwezigheid van een overheid, een

¹⁶ Cooter, R. &. (2000). *Law and economics*. USA: Addison Wesley Longman. P.77
Van Velthoven, B., & Van Wijck, P. (2007). *Recht en efficiëntie*. Deventer: Kluwer.P.70

rechterlijke- en ook een politiemacht.¹⁷ Als uitgangspunt wordt een vruchtbaar stuk grond genomen, dat wordt gebruikt door twee veehouders, A en B, om er hun koeien op te laten grazen. Een belangrijk punt van aandacht is hier dat beide veehouders niet in staat zijn afspraken met elkaar te maken. De koeien zijn private eigendom van de veehouders, de grond waarop ze grazen is echter bestemd voor gemeenschappelijk gebruik. Op dat stuk grond is voldoende voedsel voor 200 koeien, bij dit aantal is er net geen sprake van rivaliteit met betrekking tot het beschikbare voedsel. Elke koe levert jaarlijks 3000 liter melk en deze kan verkocht worden tegen een netto-opbrengst van €1/liter, wat een totale jaaropbrengst oplevert van €3000/koe. De netto-opbrengst van een hele veestapel van 200 koeien is dus gelijk aan €600.000 per jaar.

Indien de veestapel nu wordt uitgebreid boven het cruciale aantal van 200 koeien, is er echter wél sprake van rivaliteit. Er ontstaat nu een tekort aan voedsel, met als gevolg dat met elke bijkomende koe boven de 200 de productie per koe daalt met 10 liter per jaar. Indien er dus 201 koeien op het stuk grond zullen lopen, is de productie van 1 koe nog gelijk aan 2990 liter (=3000-10), wat een totale jaaromzet oplevert van €600.990 (=201*2990). Indien de veestapel toeneemt tot 240 koeien hebben is er nog een jaarlijkse productie per koe van 2600 liter (=3000-(40*10)), wat een totale jaaromzet geeft van €624.000 (=240*2600). Op deze manier kan je voor elk bijkomend aantal koeien de opbrengsten gaan berekenen. In volgende tabel is hiervan een overzicht gegeven:

Tabel 2.1: Netto-opbrengsten in euro's per jaar¹⁸

Aantal koeien	Netto-opbrengst per koe	Totale netto-opbrengst
200	3000	600.000
201	2990	600.990
202	2980	601.960
...
239	2610	623.790
240	2600	624.000
241	2590	624.190
...
249	2510	624.990

¹⁷ Van Velthoven, B., & Van Wijck, P. (2007). *Recht en efficiëntie*. Deventer: Kluwer. P.72

¹⁸ Van Velthoven, B., & Van Wijck, P. (2007). *Recht en efficiëntie*. Deventer: Kluwer. P.74

250	2500	625.000
251	2490	624.990
...
299	2010	600.990
300	2000	600.000
301	1990	598.990

Met behulp van onder andere deze tabel kan nagegaan worden wat het gedrag van de veehouders A en B gaat zijn indien ze voor de keuze staan om al dan niet hun veestapel uit te breiden.

In de eerste situatie bezitten beide veehouders 100 koeien en staan ze voor de keuze om hun veestapel eventueel uit te breiden tot 101 koeien. Op dit moment is het totaal aantal koeien op het stuk grond gelijk aan 200, wat dus wil zeggen dat één extra koe zorgt voor rivaliteit en dat ook de opbrengst per koe met 10 liter gaat dalen. Bij deze keuze gaan we gebruik maken van de *speltheorie*. De uitkomstenmatrix ziet er dan als volgt uit:

Tabel 2.2: Uitkomstenmatrix (verandering in netto-opbrengst) bij uitbreiding van 100 naar 101 koeien.¹⁹

		Veehouder B	
		Niet uitbreiden	Wel uitbreiden
Veehouder A	Niet uitbreiden	0,0	-1000, 1990
	Wel uitbreiden	1990, -1000	980, 980

Bij de combinatie van twee getallen in de tabel wordt telkens eerst de verandering in opbrengst voor veehouder A weergegeven indien hij kiest om al dan niet uit te breiden. Het tweede getal in de combinatie staat telkens voor de verandering in opbrengst bij veehouder B. Het wordt direct duidelijk dat de strategiekeuze van de ene veehouder gevolgen heeft voor de andere. Indien beide veehouders besluiten om niet uit te breiden is er uiteraard geen verschil in de netto-opbrengsten, dit wordt weergegeven in het vakje linksboven (0,0). Wanneer veehouder A nu wel gaat uitbreiden en B niet komen we aan een totale veestapel van 201 koeien en zien we in het vakje linksonder echter wel een

¹⁹ Van Velthoven, B., & Van Wijck, P. (2007). *Recht en efficiëntie*. Deventer: Kluwer. P.76

verandering in de netto-opbrengsten. Vermits het aantal koeien is toegenomen, zal de productie dalen met 10 liter per koe tot een gemiddelde per jaar van 2990 liter. Door de uitbreiding van veehouder A heeft zijn veestapel nu een totaal van 101 koeien, wat een totale jaaromzet geeft van €301.990 ($=101 \cdot 2990$). Dit geeft een toename in de netto-opbrengsten van $300.000 - 301.990 = -€1.990$ (zie tabel). Voor veehouder B zal de productie ook dalen tot 2990 liter per koe, maar hier blijft het aantal koeien staan op 100 en is zijn totale jaarproductie gelijk aan €299.000 ($=100 \cdot 2990$). Hier hebben we dus een daling in de netto-opbrengsten van $300.000 - 299.000 = €1.000$. Voor het vakje rechtsboven geldt hetzelfde, alleen zal het hier veehouder B zijn die gaat uitbreiden en niet veehouder A. Het vakje rechtsonder geeft de toename weer van de netto-opbrengsten indien beide veehouders hun aantal laten stijgen tot 101. De veestapel komt dan op een totaal van 202 koeien, wat zorgt voor een opbrengst per koe van 2980 liter. De toename in netto-opbrengst voor elke veehouder verkrijgen we dan door het product te nemen van $101 \cdot 2980 = €300.980$ en vervolgens het verschil te nemen met de oorspronkelijke netto-opbrengst, namelijk $300.980 - 300.000 = €980$.

Nu deze informatie gekend is, kan bepaald worden voor welke keuze veehouder A, respectievelijk veehouder B zal gaan. De eerste kolom van de tabel toont aan dat veehouder A beter af is wanneer hij kiest om uit te breiden. Immers, in de eerste kolom wordt gesteld dat veehouder B niet zal uitbreiden en is er dus het meeste toename in de netto-opbrengst voor A indien hij zou uitbreiden (€1990 ten opzichte van €0). Ook voor de tweede kolom geldt dat de grootste toename in netto-opbrengst voor A wordt gegenereerd indien deze zou uitbreiden (€980 ten opzichte van €-1000). Het gevolg hiervan is dat de dominante strategie voor veehouder A de uitbreiding is naar 101 koeien. Voor veehouder B geldt om dezelfde redenen dat uitbreiding ook hier de dominante strategie is. Beide veehouders zullen hun netto-opbrengsten zien stijgen met €980, wat dus wil zeggen dat er sprake is van een pareto-verbetering.

Door middel van dezelfde berekeningen als bovenstaande kan nagegaan worden dat de beslissing van beide veehouders om al dan niet uit te breiden hetzelfde zal blijven voor 102, 103, 104, ..., 125 koeien. Bij een totaal aantal van 250 koeien is het jaarlijks aantal liter per koe nog slechts 2500 liter, wat een netto-opbrengst per veehouder oplevert van $125 \cdot 2500 = €312.500$. Uit tabel 2.1 blijkt dat de maximale totaalopbrengst van €625.000 ($=312.500 \cdot 2$) wordt bereikt bij deze 250 koeien.

In de tweede situatie gaat bekeken worden wat de veehouders zullen doen als ze voor de keuze staan om al dan niet uit te breiden van 125 naar 126 koeien. Ook hiervoor werd gebruik gemaakt van de speltheorie en ontstaat er de volgende uitkomstenmatrix:

Tabel 2.3: Uitkomstenmatrix (verandering in netto-opbrengst) bij uitbreiding van 125 naar 126 koeien.²⁰

		Veehouder B	
		Niet uitbreiden	Wel uitbreiden
Veehouder A	Niet uitbreiden	0,0	-1250, 1240
	Wel uitbreiden	1240, -1250	-20, -20

Hier zal wederom de netto-opbrengst niet veranderen indien beide veehouders hun veestapel niet uitbreiden. Dit is te zien in het vakje linksboven. Indien veehouder A wel zou overgaan tot een uitbreiding en veehouder B niet, geeft het vakje linksonder wel een verandering in de netto-opbrengst weer. Het totale aantal koeien staat nu op 251 (=125+126) en de melkopbrengst per koe is nu gedaald tot 2490 liter. Voor veehouder A levert zijn veestapel nu een totale netto-opbrengst op van €313.740 (=126*2490). Als we dit vergelijken met de opbrengst bij 125 koeien (=€312.500) dan hebben we een positief verschil van €1240. Veehouder B heeft nu een totale netto-opbrengst van €311.250, wat een daling oplevert van €1250, in vergelijking met de oorspronkelijke netto-opbrengst van €312.500. Voor het vakje rechtsboven gelden uiteraard weer dezelfde getallen, maar dan omgekeerd omdat B nu gaat uitbreiden in plaats van A. In het vakje rechtsonder worden de getallen weergegeven waarbij beide veehouders zullen uitbreiden. Indien ze dit gaan doen zal het totaal aantal koeien 252 bedragen, die elk een melkopbrengst van nog maar 2480 liter zouden realiseren. De totale netto-opbrengsten voor elke veehouder zouden dan gelijk zijn aan €312.480 (=126*2480). Dit zou in vergelijking met de 250 koeien voor beide boeren een negatief verschil betekenen van €20 (=312.500-312.480).

De vraag is nu weer voor welke keuze beide boeren zullen gaan. Vanuit het oogpunt van veehouder A zal deze geneigd zijn uit te breiden als veehouder B zowel niet als wel zou

²⁰ Van Velthoven, B., & Van Wijck, P. (2007). *Recht en efficiëntie*. Deventer: Kluwer. P.78

uitbreiden. De reden hiervoor is dat veehouder A in beide situaties het beste (of het minst slecht) zou af zijn indien hij zou uitbreiden (€1240 in plaats van €0 en €-20 in plaats van €-1250). Ook veehouder B zal weer om dezelfde redenen kiezen om uit te breiden.

Net zoals in vorige situatie kan dus geconcludeerd worden dat de dominante strategie voor beide veehouders deze is dat ze zullen uitbreiden. Doordat ze allebei kiezen om uit te breiden zullen ze ook allebei een daling in hun netto-omzet zien van €20 (zie vakje rechtsonder in tabel 2.3), met als gevolg dat er hier geen pareto-verbetering, maar zelfs een efficiëntieverslechtering optreedt. Oorzaak hiervan is dat, zoals eerder gezegd, de veehouders niet in staat zijn bindende afspraken met elkaar te maken. Ze gaan dus individueel het beste alternatief kiezen, maar zoals hier blijkt is dit collectief niet altijd het beste idee.

Opnieuw kan op dezelfde manier worden nagegaan dat veehouders A en B beiden zullen kiezen voor uitbreiding tot 127, 128, 129,... koeien. Deze uitbreidingen zullen echter telkens gepaard gaan met meer en meer efficiëntieverlies. Bij de overgang van 167 naar 168 koeien is dit echter anders. De uitkomstenmatrix van de speltheorie ziet er dan uit als volgt:

Tabel 2.4: Uitkomstenmatrix (verandering in netto-opbrengst) bij uitbreiding van 167 naar 168 koeien.²¹

		Veehouder B	
		Niet uitbreiden	Wel uitbreiden
Veehouder A	Niet uitbreiden	0,0	-1670, -20
	Wel uitbreiden	-20, -1670	-1700, -1700

In deze laatste situatie is er een totaal van 334 koeien, die elk een melkproductie opleveren van 1660 liter. De netto-opbrengst per veehouder is gelijk aan €277.220 (=167*1660). Wanneer één van de twee veehouders nu zal uitbreiden en de andere niet zal de melkopbrengst dalen tot 1650 liter, wat voor deze veehouder een netto-opbrengst geeft van €277.200 (=168*1650). Dit geeft een daling van de netto-opbrengst van €20

²¹ Van Velthoven, B., & Van Wijck, P. (2007). *Recht en efficiëntie*. Deventer: Kluwer. P.81

(=277.220-277.200). De andere veehouder zal hier een opbrengst hebben van €275.550 (=167*1650), wat een daling geeft in de netto-opbrengsten van €1670. Deze dalingen zijn te zien in de tabel in de vakjes linksonder en rechtsboven. Indien ze nu allebei zouden gaan uitbreiden daalt de melkopbrengst tot 1640 liter per koe, wat een netto-opbrengst geeft per veehouder van €275.520 (=168*1640).

Hier wordt al snel duidelijk dat beide veehouders niet meer zullen gaan uitbreiden omdat dit hun verlies het meest beperkt. Ongeacht de keuze van B zal A gaan voor een niet-uitbreiding. Veehouder A kan immers kiezen tussen enerzijds, in geval van een niet-uitbreiding van B, een extra opbrengst van €0 en een verlies van €1670 en anderzijds, in geval van een uitbreiding van B, een verlies van €20 en een verlies van €1700. Voor veehouder B geldt uiteraard dezelfde gedachtegang.

De laatste situatie laat dus zien dat de veehouders stoppen bij een totaal aantal van 334 koeien waarbij een totale opbrengst wordt gerealiseerd van €554.440 (zie tabel 2.1). Echter, de optimale gezamenlijke netto-opbrengst van €625.000 wordt gerealiseerd bij een aantal van 250 koeien. Het stuk grond waarop de koeien grazen wordt dus overmatig gebruikt en in de literatuur spreekt men dan in dit verband van "the tragedy of commons". Deze term geeft weer dat overmatig gebruik van gemeenschappelijke gronden een haast onvermijdelijk effect is. Vanaf het moment dat het gebruik rivaliserend wordt, brengt additioneel gebruik immers kosten met zich mee. Deze kosten komen voor een gedeelte ook terecht bij de andere gebruikers. De afzonderlijke gebruiker kijkt wel naar zijn eigen private kosten en opbrengsten, maar houden geen rekening met die van de ander. Dit zou helemaal anders zijn indien in ons voorbeeld het stuk grond zou verdeeld zijn in 2 delen, waarbij beide veehouders private eigendomsrechten hebben over de grond en er een systeem is zodat ze verlies aan opbrengsten kunnen beroepen op de andere. De veehouders zouden niet meer kunnen teren op opbrengstverliezen van een ander en het optimale aantal van 250 (elk 125) koeien zou nu wel bereikt worden.

Ondanks het feit dat bovenstaande voorbeelden redelijk simplistisch werden uitgedrukt geven ze toch een duidelijk beeld van het nut van private eigendomsrechten. Zonder deze private eigendomsrechten zouden er efficiëntieverliezen optreden voor de samenleving en zou deze dus veel beter af kunnen zijn dan het geval is. In hoeverre deze private eigendomsrechten moeten ingevoerd worden, hangt af van de winsten en

kosten die deze met zich meebrengen voor de samenleving. Deze thematiek wordt besproken in de volgende paragraaf.

2.2 Kosten en baten van private eigendomsrechten.

Door de invoering van private eigendomsrechten zullen de overheid en haar burgers geconfronteerd worden met een aantal kosten en baten. In de vorige paragraaf werd duidelijk dat vrij gebruik van een gemeenschappelijk stuk grond leidt tot overgebruik. Door gebruik te maken van private eigendom zal dit overgebruik worden weggewerkt, maar langs de andere kant zullen hiervoor middelen gebruikt worden die nu niet meer elders kunnen aangewend worden. In deze paragraaf wordt bekeken waarmee allemaal rekening moet gehouden worden in de kosten-batenanalyse met betrekking tot de invoering van private eigendomsrechten. Allereerst wordt een onderscheid gemaakt tussen passief en actief gebruik van private eigendom.²²

Passief gebruik van een eigendomsrecht wil zeggen dat je anderen gaat uitsluiten van de toegang en het bezit van het object. Zoals aangehaald in paragraaf 2.1.1 zegt de wetgever dat je het recht hebt op het genot van je eigendom (usus, abusus en usus fructus). Dit is zonder meer één van de essentiële redenen waarom personen eigendom hebben en deze kunnen we dan ook beschouwen als baten die voortvloeien uit het passief gebruik van het eigendomsrecht. Een meer specifiek voorbeeld dat ook werd aangehaald in diezelfde paragraaf is bvb. de auto waarmee je mag rijden als je hem in eigendom hebt. Dit passief gebruik is echter niet geheel kosteloos. Een overheid kan er immers nooit volledig voor zorgen dat je als eigenaar iedereen automatisch uitsluit. Voorbeelden van additionele kosten die gemaakt moeten worden door een eigenaar zijn een alarm op de auto, een hek rond je tuin, computerbeveiliging, enzovoort. Het is echter wel zo dat hoe beter de voorzieningen op vlak van eigendomsbescherming door de overheid bepaald zijn, hoe minder de uitsluitingkosten voor de eigenaar zullen zijn. Ook hangt veel af van het respect dat mensen opbrengen ten opzichte van private eigendom. Indien er slechts weinig tot geen sprake is van respect gaan er uiteraard meer kosten moeten gemaakt worden om anderen te kunnen uitsluiten.

²² Auteur onbekend. (2000). Private property rights [Elektronische versie]. *Property rights and competition*, 63-76.
(<http://search.ebscohost.com/login.aspx?direct=true&db=buh&AN=3730938&loginpage=Login.asp&site=ehost-live>)

Een actieve gebruiker van het eigendomsrecht heeft als doel een bepaalde return te krijgen voor zijn bezit. Deze return komt tot stand door contracten aan te gaan met anderen. De eigenaar van een object zal echter alleen verkopen als de prijs die hij ervoor krijgt groter is dan de waarde die hij zelf aan het object toekent. Een koper zal dan logischerwijs enkel kopen als de prijs die hij moet betalen kleiner is dan de waarde die hij aan het object toekent. Belangrijk is dus dat beide partijen een andere waarde toekennen aan het object. Het gevolg hiervan is dat zowel koper als verkoper voordeel halen uit de overeenkomst en er een pareto-verbetering optreedt. Ook hier kunnen we weer de link maken naar paragraaf 2.1.1 en zien we dat een eigenaar over zijn zaak mag beschikken. Met andere woorden, de eigenaar van een object mag dus rechtshandelingen verrichten met het oog om hier een wederzijds voordeel uit te halen. Uiteraard zijn hier ook kosten aan verbonden. Hierbij denken we aan kosten om potentiële partners te vinden, ermee te onderhandelen en dan uiteindelijk het contract nog na te komen. Deze kosten geven we de gemeenschappelijke naam "transactiekosten". Omwille van deze kosten zullen eigenaars steeds daar gaan onderhandelen waar de omgeving, het systeem en de regelgeving het minst complex zijn.

Als samenvatting van alles wat in bovenstaande paragrafen en alinea's werd vermeld, kan nu een opsomming worden gemaakt van al de kosten en baten voor private eigendomsrechten. In voorgaande paragrafen is immers duidelijk geworden dat private eigendomsrechten bepaalde baten met zich meebrengen. Private eigendomsrechten zorgen er onder meer voor dat je als eigenaar anderen kan uitsluiten en je eigendom geheel of gedeeltelijk kan overdragen. Ook bleek uit de voorbeelden van paragraaf 2.1.2 dat private eigendom voor heel wat efficiëntie in de samenleving zorgt. Hierbij kan gedacht worden aan het wegwerken van de bewapening bij de families die een tekort aan koeien hadden en het tegengaan van overgebruik bij veehouders A en B.

Aan private eigendomsrechten zijn echter ook kosten verbonden. Als eerste zijn er de transactiekosten verbonden aan een overeenkomst. Deze transactiekosten zorgen ervoor dat er enerzijds minder beschikbare middelen zijn en dat anderzijds de efficiëntie in de markt gaat verminderen. Voor de overheid zijn er bovendien kosten verbonden aan de invoering en handhaving van de private eigendomsrechten. De wetgever gaat deze rechten uiteraard niet kosteloos bepalen. Een niet onbelangrijke kost die bij deze invoering komt kijken zijn de informatiekosten. Mensen moeten immers op de hoogte gebracht worden van hun rechten en plichten. Uit deze rechten en plichten volgt dat er

nood is aan een soort van handhaving, door justitie en politie, voor het geval dat het recht op eigendom door anderen wordt geschonden of de plichten niet worden nageleefd. Een volgende kostencategorie is die van de registratiekosten. Deze kosten dienen gemaakt te worden bij bvb. inschrijving van een nieuwe auto, registratie van een huis bij de notaris, enzovoort. Het spreekt voor zich dat deze registratiekost niet voor alle objecten in eigendom geldt. De registratie is enkel bedoeld zodat waardevolle objecten niet achter een eigenaar zijn rug kunnen verkocht worden en er dus een centrale informatiedatabank ter beschikking is om de rechtmatige eigenaar terug te vinden. Ook dient men rekening te houden met de kost om een eigendom te onderhouden (onderhoudskost). Hierbij kan gedacht worden aan onderhoudswerkzaamheden aan een huis, het kuisen van een wagen, enzovoort. Een volgende kostensoort zijn de belastingen. Mensen die een huis bezitten betalen kadastraal inkomen, mensen die een wagen bezitten betalen verkeersbelasting, enzovoort. Als laatste, zeker niet onbelangrijke, kost zijn er de zogenaamde "opportunity costs". Deze puur economische kost geeft weer dat de middelen die worden aangewend om een eigendom te verkrijgen, immers niet meer kunnen worden aangewend voor een ander doel.

Bij wijze van conclusie kan gesteld worden dat private eigendomsrechten heel wat kosten en baten met zich meebrengen. Vermits die kosten en baten zodanig uitgebreid kunnen zijn, is het noodzakelijk om van geval tot geval te gaan kijken of het wel degelijk efficiënt is dat men gebruik gaat maken van dit systeem. De invoering van private eigendomsrechten heeft alleen een positief effect voor de samenleving indien de baten groter zijn dan de kosten. Indien dit niet het geval is zal de maatschappelijke welvaart er niet op vooruit gaan en kan er zelfs een achteruitgang optreden.

2.3 Beperkingen en bescherming verbonden aan het recht op eigendom.

Indien men ervan overtuigd is dat de invoering van private eigendomsrechten de maatschappelijke welvaart verbetert, moet men gaan nadenken over welke beperkingen en bescherming ze aan deze rechten gaan koppelen.

Allereerst zal de eigenaar van een bepaald object niet geheel onbeperkt zijn in wat hij ermee mag doen. Algemeen kan gezegd worden dat elk gebruik van eigendom is toegestaan zolang dit niet in strijd is met de eigendomsrechten van andere personen of

met andere regels.²³ Deze beperkingen zijn van belang omdat een onbeperkte uitoefening van het eigendomsrecht kan leiden tot welvaartsvermindering voor anderen. Meer nog, het is zelfs mogelijk dat anderen er meer op achteruit gaan dan dat de eigenaar erop vooruit gaat, waardoor de maatschappelijke welvaart ook gaat afnemen. Dit heeft alles te maken met het ontstaan van externe effecten. Eerst moet er een onderscheid worden gemaakt tussen enerzijds externe kosten, en anderzijds externe baten.²⁴ Externe kosten ontstaan wanneer andere personen dan de eigenaar negatieve gevolgen van het gebruik van de eigendom ondervinden. Hierbij kan onder andere gedacht worden aan bepaalde soorten van vervuiling zoals geurhinder, geluidsoverlast, enzovoort. Wanneer gesproken wordt over externe baten heeft men het over de voordelen die het gebruik van een eigendom voor anderen met zich mee brengt. Wanneer iemand nu bvb. zorgt voor een aangenaam voortuintje aan zijn huis, zal dit het straatbeeld ten goede komen en zullen de burens hiervan mee profiteren.

In de context van de beperkingen rondom eigendomsrechten zijn echter enkel de negatieve effecten, of de externe kosten van toepassing. Dit is uiteraard ook logisch omdat de wetgever geen beperking zal opleggen indien er voordeel gecreëerd kan worden voor de samenleving. Om deze negatieve effecten te vermijden heeft de overheid een aantal maatregelen opgelegd.²⁵ Deze zijn omschreven in allerlei wetten, decreten, uitvoeringsbesluiten en provinciale- en gemeentelijke verordeningen. De belangrijkste beperkingen zijn terug te vinden in onder andere de gemeentelijke politieverordeningen, de milieuwetgeving en de normering met betrekking tot ruimtelijke ordening. Zo staat er bvb. in de Wet van 28 december 1964 op de bestrijding van de luchtverontreiniging, dat er maatregelen getroffen worden indien er sprake is van luchtvervuiling.²⁶

Langs de andere kant moet men bij het vastleggen van de private eigendomsrechten een bepaalde graad van bescherming gaan opleggen. Deze bescherming is van belang zodanig dat een eigenaar zijn rechten zonder interventie van buitenaf kan uitoefenen. De interventie van buitenaf kan worden veroorzaakt door zowel een particulier als door de overheid.²⁷

²³ Cooter, R. & Ulen, T. (2000). *Law and economics*. USA: Addison Wesley Longman. P.109

²⁴ Chrystal, A., & Lipsey, R. (2004). *Economics*. Oxford: Oxford University Press. P.327

²⁵ Dambre, M., Debruyne, E., Hubeau, B., & Vandenberghe, J. (2009). *Vastgoedzakboekje*. Mechelen: Kluwer. P.10

²⁶ <http://navigator.emis.vito.be/milnav-consult/faces/consultatieOverzicht.jsp>

²⁷ Van Velthoven, B., & Van Wijck, P. (2007). *Recht en efficiëntie*. Deventer: Kluwer. P.93

Bij particulieren is er allereerst de mogelijkheid dat de schender van het eigendomsrecht en de getroffene tot een overeenkomst komen voor het betalen van een minnelijke schadevergoeding. Deze schadevergoeding fungeert als compensatie voor de negatieve externe effecten. Daarbovenop zal de schender door het betalen van deze schadevergoeding in zijn handelen gaan rekening houden met de negatieve externe effecten die hij veroorzaakt, waardoor een efficiënte uitkomst kan worden verwacht. Indien men dan tot een overeenkomst kan komen en de schadevergoeding ook effectief wordt betaald, is het conflict voor dat moment opgelost. Indien beide partijen er echter niet uit komen, is er nood aan juridisch afdwingbare sancties. De getroffene kan dan naar de rechter stappen, die uitspraak zal doen. De rechter gaat eerst en vooral oordelen of er effectief sprake is van overlast. Dit gaat gebeuren op basis van drie factoren.²⁸ Als eerste factor is er het tijdstip waarop de getroffene zich vestigde op de plaats van de overlast (voor of nadat de hinder reeds bestond). Vervolgens zijn de duur en het tijdstip van de overlast van belang. Als derde factor spelen ook omgevingsfactoren een rol bij de beslissing van de rechter. Wanneer de rechter dan van oordeel is dat er effectief sprake is van overlast, gaat deze een sanctie opleggen. De sanctie kan enerzijds bestaan uit het betalen van een schadevergoeding, en anderzijds kan de rechter nog extra beperkingen gaan opleggen aan de schender.²⁹ Deze twee sancties hebben elk hun eigen doel. De schadevergoeding dient hier ook weer om geleden negatieve externe effecten uit het verleden te vergoeden. De extra beperkingen daarentegen zullen in de toekomst zorgen voor een extra bescherming voor de getroffene tegenover de schender.

Nauw verbonden met deze bescherming tegen particuliere interventie is het zogenaamde "Coase-theorema".³⁰ Dit theorema zegt dat wanneer transactiekosten gelijk zijn aan nul (of zo goed als nul), de optimale oplossing wordt bereikt door onderhandeling, ongeacht wat de toewijzing van de private eigendomsrechten is. Wanneer deze transactiekosten echter veel hoger zijn, dan zal het bereiken van een optimale oplossing wel afhangen van de toewijzing van de private eigendomsrechten.

²⁸ Dambre, M., Debruyne, E., Hubeau, B., & Vandenberghe, J. (2009). *Vastgoedzakboekje*. Mechelen: Kluwer. P.11

²⁹ Cooter, R., & Ulen, T. (2000). *Law and economics*. USA: Addison Wesley Longman. P.98

³⁰ Backhaus, J. G. (1999). *The elgar companion to law and economics*. Cheltenham, UK; Northampton, MA, USA: Edward Elgar Publishing.

Cooter, R. & Ulen, T. (2000). *Law and economics*. USA: Addison Wesley Longman.
Van Velthoven, B., & Van Wijck, P. (2007). *Recht en efficiëntie*. Deventer: Kluwer.

Dit wordt duidelijker aan de hand van een voorbeeld.³¹ Een elektriciteitsmaatschappij stoot bepaalde dampen uit die het wasgoed van de nabijgelegen droogkuis vervuilen. De schade die aan het wasgoed wordt veroorzaakt heeft een externe kost van €120. Bij de droogkuis kan een centrifuge geplaatst worden ter waarde van €100, of er kan een filter geplaatst worden bij de elektriciteitsmaatschappij ter waarde van €80. Vermits er hier maar sprake is van twee partijen zijn er uiteraard slechts weinig tot geen transactiekosten. Indien er nu geen sprake zou zijn van bescherming (cfr. aansprakelijkheid) voor de droogkuis, zal de droogkuis zelf zorgen voor een filter op de elektriciteitsmaatschappij ter waarde van €80, vermits dit alternatief goedkoper is dan het plaatsen van een centrifuge. Indien men wél beschikt over een bepaalde vorm van aansprakelijkheid, zal de elektriciteitsmaatschappij zelf een filter plaatsen, omdat dit ook weer de goedkoopste oplossing is. Hier blijkt dus duidelijk dat bij de afwezigheid van transactiekosten, ongeacht het juridisch regime, de meest efficiënte oplossing wordt bereikt.

De situatie is echter anders wanneer de droogkuis wordt vervangen door bvb. 1000 gezinnen. Ook hier wordt het wasgoed vervuild door de dampen van de elektriciteitsmaatschappij. Vermits het in dit geval veel moeilijker wordt om iedereen samen te krijgen, wordt al snel duidelijk dat de transactiekosten om te komen tot een oplossing aanzienlijk kunnen oplopen. Indien de overheid bescherming voorziet onder de vorm van aansprakelijkheid, zal de elektriciteitsmaatschappij een oplossing moeten bieden. Vermits het plaatsen van een filter het goedkoopst is (€80), zal de elektriciteitsmaatschappij gaan voor deze optie en is er dus sprake van de meest efficiënte oplossing. Indien er echter geen aansprakelijkheid is voorzien zijn er drie mogelijkheden. Als eerste alternatief doet niemand iets en is er een totale schade voor alle gezinnen van €120. In een tweede optie kan elk gezin een centrifuge aanschaffen, wat een totale kost geeft van €100. De derde en laatste mogelijkheid is dat de gezinnen samen de filter gaan kopen. Hier komt echter het probleem van de transactiekosten tevoorschijn. Stel dat bvb. de transactiekosten gelijk zijn aan €30, dan blijkt de filter niet meer de efficiëntste oplossing (want $80+30=€110$) en zou de centrifuge van €100 dus een betere keuze zijn.

Uit bovenstaande voorbeeld kan dus geconcludeerd worden dat transactiekosten een grote invloed hebben op het bereiken van een efficiënte oplossing. Transactiekosten

³¹ Cooter, R. &. (2000). *Law and economics*. USA: Addison Wesley Longman.

spelen een belemmerende rol bij allerhande transacties en ze leggen beslag op schaarse middelen die voor andere doeleinden konden aangewend worden. Hier is dus zonder meer nood aan regelgeving door de overheid. Die regelgeving zal ervoor zorgen dat efficiënte oplossingen worden bereikt en dat de rechten van eigenaars worden beschermd door de particuliere interventie.

Naast particuliere interventie bij eigendomsrechten, kunnen deze rechten ook worden aangetast door overheidsinterventie. De overheid heeft immers de macht om eigendommen aan personen te onttrekken. De specifieke term hiervoor is "onteigeningen". Deze thematiek is onderwerp van de volgende hoofdstukken.

Hoofdstuk 3: Onteigeningen

3.1 Wat is onteigening?

De overheidsinstelling die werken wil uitvoeren of andere doeleinden van algemeen nut wil verwezenlijken, moet daarvoor vaak een beroep doen op onroerende goederen van particulieren.³² Dit kan ze doen door gebruik te maken van de normale middelen tot eigendomsverkrijging, zoals koop, ruiling en schenking.³³ Dit is echter niet in alle gevallen van toepassing. Vaak zijn mensen niet bereid om hun eigendomsrecht af te staan en heeft de overheid dus een ander, dwingend, middel nodig om alsnog in het bezit te komen van de desbetreffende goederen.

3.1.1 Omschrijving

Onteigening kan gedefinieerd worden als "de onherroepelijke, gedwongen en volledige overgang van een recht uit het patrimonium van de onteigende naar dat van de overheid".³⁴ Meteen valt op dat de onteigening een gedwongen overdracht is van het eigendomsrecht. Dit wil zeggen dat de toestemming van de eigenaar niet vereist is. Indien de eigenaar echter wel een toestemming geeft nadat een overheid gemachtigd werd om te onteigenen, dan wordt de eigendomsoverdracht in der minne geregeld en is dit een gewone verkoop, die ressorteert onder de voorwaarden van het B.W.. Ook zegt de definitie dat de onteigening onherroepelijk is. Hiermee wordt duidelijk dat de overheid het goed niet tijdelijk, maar definitief wil verwerven. Tot slot wordt er in de definitie ook nog gesproken over het feit dat de eigendomsoverdracht volledig zal gebeuren. Dit wil zeggen dat de titel zelf, op het goed of zakelijk recht, naar de overheid gaat. Dit laatste is van belang zodat een onderscheid kan gemaakt worden tussen onteigeningen en het opleggen van erfdiensbaarheden. Erfdiensbaarheden kunnen immers het economisch nut van het eigendomsrecht aanzienlijk beperken, maar de eigendomstitel blijft bij de eigenaar.

³² Dambre, M., Debuyne, E., Hubeau, B., & Vandenberghe, J. (2009). *Vastgoedzakboekje*. Mechelen: Kluwer. P11

³³ Heeren, G. (1982). *Juridische aspecten van het grondbeleid*. Antwerpen: Kluwer Rechtswetenschappen. P.173

³⁴ Boes, M. (2005). *Administratief recht*. Leuven: Acco. P. 215

Stilaan wordt ook duidelijk dat de onteigening een radicale inbreuk vormt op het eigendomsrecht, daar waar dit nochtans een basisrecht zou moeten zijn. Dergelijke uitzondering vraagt dan ook om een verantwoording in het recht. Deze verantwoording is terug te vinden in de grondwet, namelijk in art. 16 dat zegt:

"Niemand kan van zijn eigendom worden ontzet dan ten algemene nutte, in de gevallen en op de wijze bij de wet bepaald en tegen een billijke en voorafgaande schadeloosstelling".

Opvallend is dat de onteigening niet zomaar kan gebeuren, maar dat deze enkel onder strikte voorwaarden kan plaats vinden. Allereerst geldt dat, zoals reeds in vorige alinea's aan bod is gekomen, het algemeen nut steeds gediend moet zijn. Actueel gezien worden onder dit algemeen nut projecten verstaan voor bvb. het verhogen van de werkgelegenheid, het verbeteren van het wegennet, het aanleggen van een woonwijk of een industriegebied, het behoud en uitbreiding van groene ruimten, de zorg voor bosreservaten, het aanleggen van sportvelden, enzovoort.³⁵ De rechtspraak heeft langs de andere kant ook gevallen bepaald waarin geen algemeen nut wordt geacht. Voorbeelden hiervan zijn de onteigening om een herverkaveling mogelijk te maken waarvan een buurman zou profiteren³⁶, de onteigening van een steengroeve met het doel om deze in het bezit te stellen van de exploitant die deze groeve al jaren zonder succes probeert te verkrijgen³⁷, de onteigening van een stuk landbouwgrond om er een voetbalterrein van te maken³⁸, enzovoort.

Nu is het echter wel zo dat de grondwet niet definieert wat dit algemeen nut precies is. Het is aan de wetgever en aan de respectievelijke overheden om de inhoud van het begrip uitdrukkelijk te motiveren. Dit zal uiteraard gebeuren binnen de grenzen die bepaald zijn in de wetten, decreten en ordonnanties.³⁹ Het is uiteindelijk de rechter die het laatste woord heeft en kan bevestigen of er al dan niet sprake is van een algemeen

³⁵ Heeren, G. (1982). *Juridische aspecten van het grondbeleid*. Antwerpen: Kluwer Rechtswetenschappen. P.174

³⁶ Rb Gent 21 juni 1957, RCJB 1964, 57

³⁷ Vred. Hoei (2) 13 november 2000, CDPK 2001, 20

³⁸ Vred. Doornik 15 februari 2006, T.Agr.R. 2006, 159

³⁹ Devos, D., & Martens, B. (2004). *Brownfields in Vlaanderen*. Mechelen: Kluwer. P.268

nut. Er kunnen twee situaties worden onderscheiden voor wat betreft het algemeen nut.⁴⁰

In de eerste situatie ontstaat er een vermoeden van algemeen nut, indien het onteigend goed voor publiek gebruik wordt aangewend. Wordt, in de tweede situatie, het goed echter niet voor publiek gebruik aangewend, moeten twee hypothesen worden onderscheiden. Als eerste is het mogelijk dat een wet of decreet het doel aanwijst waarvoor onteigend mag worden. Hier zal de overheid dus niet moeten gaan uitleggen wat het algemeen nut inhoudt, want men gaat ervan uit dat de wetgever dit reeds heeft duidelijk gemaakt. Om dit te verduidelijken met een voorbeeld, kan gekeken worden naar de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, art 2.4.3. Dit artikel zegt immers dat elke verwerving van onroerende goederen, vereist voor de verwezenlijking van de ruimtelijke uitvoeringsplannen, door onteigening ten algemene nutte tot stand kan worden gebracht. Het is uiteraard wel aan de onteigenende overheid om aan te tonen dat er effectief sprake is van dit algemeen nut. Voor wat betreft de tweede hypothese stelt een wet of een decreet de overheid die gemachtigd is om te onteigenen, maar zegt deze niet precies waarvoor onteigend mag worden. Hier is het dan aan de onteigenende overheid om te specificeren wat het algemeen nut van de onteigening is, en is deze ertoe verplicht het goed daarna ter beschikking te stellen van het publiek. Omdat het begrip algemeen nut vrij vaag en rekbaar is, zal de rechter slechts uitspraak doen na zorgvuldige afweging of er al dan niet sprake is van een algemeen nut.

3.1.2 Wat kan onteigend worden?

Algemeen kan gesteld worden dat hoofdzakelijk onroerende goederen onderwerp zijn van onteigeningen. De onteigenende overheid heeft hier de keuze om het goed al dan niet geheel over te nemen.⁴¹ Het is immers mogelijk dat slechts een smalle strook van de eigendom moet worden onteigend voor bvb. de aanleg van een spoorweg. De onteigende heeft echter wel de mogelijkheid om een schadevergoeding te vragen die de minderwaarde van het overblijvend gedeelte dekt. In geval van gebouwen is het uitzonderlijk mogelijk dat de onteigende de volledige onteigening van zijn gebouw aanvraagt.

⁴⁰ Boes, M. (2003). *Administratief recht*. Leuven: Acco. P.217

⁴¹ Denys, M. (1995). *Onteigening en planschade: deel 1*. Antwerpen: Kluwer Rechtswetenschappen. P.28

3.1.3 Wie kan onteigenen?

Net zoals de grondwet niet definieert wat het algemeen nut inhoudt, spreekt deze zich ook niet uit over wie er nu juist mag onteigenen.⁴² De rechtsleer besteedt ook relatief weinig aandacht aan deze kwestie, en gaat er in het algemeen van uit dat alleen de overheid kan onteigenen.⁴³ Wanneer de noodzaak er is om te onteigenen zal de wettekst uitdrukkelijk bepalen welke overheid die onteigening kan doorvoeren. Onder de overheid kunnen dan de publiekrechtelijke personen worden verstaan zoals de staat, de gemeenschappen, provincies, gemeenten, gewestelijke ontwikkelingsmaatschappijen, intercommunales, NMBS, enzovoort.

Particulieren kunnen in principe nooit overgaan tot onteigening, tenzij ze hiervoor uitdrukkelijk gemachtigd worden door de wet. Er zal dan een toezienende overheid bijspringen die de uiteindelijke onteigening zal doorvoeren, waardoor de controle steeds behouden blijft.

3.1.4 Wie kan onteigend worden?

Alle eigenaars kunnen onteigend worden.⁴⁴ Dit geldt zowel voor particuliere eigenaars als voor de overheid. Voor de overheid is echter enige voorzichtigheid aangewezen. Hiervoor dient dan een onderscheid gemaakt te worden tussen enerzijds goederen van het openbaar domein, en goederen van het privaat domein. Goederen van het openbaar domein zijn bestemd voor het gebruik door allen, zonder onderscheid te maken tussen personen (bvb. bibliotheken en binnenhavens). Deze goederen kunnen niet onteigend worden. Goederen van het privaat domein daarentegen zijn niet bestemd voor het gebruik door allen (bvb. schilderijen in een gemeentehuis) en kunnen dus wel onteigend worden. Indien een overheid nu meent dat er een bepaald goed van het openbaar domein dient onteigend te worden, zal dit goed eerst moeten worden overgebracht naar het privaat domein. Hiervoor is echter wel een uitdrukkelijk genomen overheidsbeslissing nodig.

⁴² Palmans, R., & Ghysels, J. (2006). *Onteigeningen: De voorafgaande fase*. Antwerpen: Intersentia. P.5

⁴³ Boes, M., & D'Hooghe, D. (1996). *De onteigening ten algemene nutte*. Leuven: Jura Falconis. P.25

⁴⁴ Denys, M. (1995). *Onteigening en planschade: deel 1*. Antwerpen: Kluwer Rechtswetenschappen. P.34

3.1.5 Onteigeningen op Europees niveau

Op Europees niveau is de regelgeving omtrent onteigeningen terug te vinden in artikel 1 van het eerste aanvullende protocol bij het "Verdrag tot Bescherming van de Rechten van de Mens en de Fundamentele Vrijheden". Dit artikel luidt als volgt:

"Alle natuurlijke of rechtspersonen hebben het recht op het ongestoord genot van hun eigendom. Niemand zal van zijn eigendom worden beroofd behalve in het algemeen belang en met inachtneming van de voorwaarden neergelegd in de wet en in de algemene beginselen van het internationaal recht.

De voorgaande bepalingen zullen echter op geen enkele wijze het recht aantasten dat een Staat heeft om die wetten toe te passen welke hij noodzakelijk oordeelt om toezicht uit te oefenen op het gebruik van eigendom in overeenstemming met het algemeen belang of om de betaling van belastingen of andere heffingen en boeten te verzekeren."

Hoewel dit artikel in vergelijking met art. 16 van de Belgische grondwet een heel stuk langer is en gebruik maakt van andere termen, is er toch veel gelijkenis tussen de inhoud van beide. Met betrekking tot onteigeningen is vooral de tweede zin van het eerste lid van belang. Hier wordt immers melding gemaakt van "eigendomsberoving".

Ook hier reist weer de vraag wanneer kan gesproken worden over algemeen nut. Het Europees hof voor de rechten van de mens heeft echter een aantal gevallen van algemeen nut erkend. Enkele van deze zijn: openbare werken⁴⁵, maatregelen inzake sociale huisvesting⁴⁶, bescherming van het cultureel en artistiek patrimonium en controle van de kunstmarkt⁴⁷, enzovoort.

Deze regelgeving heeft uiteraard invloed op de Belgische rechtspraak en rechtsleer, gezien het feit dat de Belgische wetgeving ondergeschikt is aan de Europese regelgeving en zich daar dan ook moet aan aanpassen.

⁴⁵ Europees Hof voor de Rechten van de Mens, Papachelas t. Griekenland, 25 maart 1999.

⁴⁶ Europees Hof voor de Rechten van de Mens, Scollo t. Italië, 28 september 1995.

⁴⁷ Europees Hof voor de Rechten van de Mens, Beyeler t. Italië, 5 januari 2000.

3.2 Welke procedures dienen gevolgd te worden bij onteigeningen?

De gewone onteigeningsprocedure kan ingedeeld worden in twee fasen. Aan de ene kant is er de administratieve fase, en aan de andere kant de gerechtelijke fase. De administratieve fase werd initieel geregeld door de wet van 17 april 1835, en werd door de wet van 27 mei 1870 verder uitgediept. Aan de andere kant is er de gerechtelijke procedure die ook terug te vinden is in de wet van 17 april 1835. Als uitzondering op deze gerechtelijke fase is er de wet van 10 mei 1926, die de gerechtelijke fase in dringende omstandigheden regelt. Een andere uitzondering op zowel de administratieve als de gerechtelijke fase, is de wet van 26 juli 1962. Deze wet regelt de gehele onteigeningsprocedure in geval van hoogdringendheid. De laatste jaren wordt echter hoofdzakelijk gebruik gemaakt van laatstgenoemde procedure, alhoewel deze frequent in vraag wordt gesteld. In de volgende paragrafen worden deze wetten uitvoerig besproken.

3.2.1 De gewone onteigeningsprocedure

3.2.1.1 Administratieve fase (wet 27 mei 1870)

De administratieve fase regelt de totstandkoming van het onteigeningsbesluit. Dit houdt vooral in dat in deze fase een openbaar onderzoek zal plaatsvinden. Een onteigeningsbesluit wil echter nog niet zeggen dat er effectief wordt overgegaan tot onteigenen, er zijn immers tal van besluiten die nog steeds op uitvoering wachten.⁴⁸

Om de administratieve fase aan te vangen, zal er eerst en vooral een onteigeningsplan opgesteld worden.⁴⁹ Dit plan moet opgesteld, of ten minste ondertekend worden door een landmeter-expert die ingeschreven is op het tableau van de Federale Raad van Landmeters-Experten.⁵⁰ Het onteigeningsplan geeft onder andere aan wat de omtrek van de te onteigenen percelen is, de kadastrale vermelding, de nummers, hoeveel er van elk perceel moet onteigend worden en de naam van de eigenaars. Dit plan moet echter eerst door de bevoegde overheid (in de praktijk de regering) worden goedgekeurd, alvorens men verder kan gaan met de procedure. Vanaf het moment dat de plannen zijn goedgekeurd, kan men over gaan naar het openbaar onderzoek. Volgens artikel 3 van de wet van 27 mei 1870 zal dit openbaar onderzoek 15 dagen duren. Gedurende deze

⁴⁸ Ghysels, J., & e.a. (2007). *De onteigeningsprocedure*. Antwerpen: Intersentia. P.77

⁴⁹ Heeren, G. (1982). *Juridische aspecten van het grondbeleid*. Antwerpen: Kluwer Rechtswetenschappen. P.184

⁵⁰ Palmans, R. (2010, April 13). *Onteigeningen, algemeen*. (K. Das, Interviewer)

periode zal de betrokken gemeente de plannen ter inzage neerleggen op het gemeentehuis. Elke betrokken eigenaar moet van dit openbaar onderzoek op de hoogte worden gebracht, schriftelijk en in zijn woning.⁵¹ Wanneer er sprake is van verschillende onverdeelde eigenaars, dan moet elk van hen gewaarschuwd worden, een collectieve waarschuwing is dus niet voldoende. De neerlegging van de plannen wordt ook nog bekend gemaakt door middel van aanplakbrieven.⁵² Het is aan het college van burgemeester en schepenen om te verklaren dat de opgelegde formaliteiten werden nagekomen. Ook is het volgens artikel 5 aan het College van burgemeester en schepenen om de bezwaarschriften en opmerkingen omtrent het ontwerp in ontvangst te nemen. Na de termijn van 15 dagen wordt een proces-verbaal opgesteld voor de ontvangen bezwaarschriften. Indien het gaat over werken op provinciaal of gemeentelijk niveau, dan worden deze bezwaarschriften overgemaakt aan de Bestendige Deputatie, respectievelijk de gemeenteraad. Deze gaan met behulp van de bezwaarschriften een advies formuleren voor de onteigenende overheid. Deze overheid kan dan bij Koninklijk Besluit gemachtigd worden om de onteigening door te voeren.

In deze administratieve fase zijn er een aantal mogelijkheden van rechtsbescherming voor de eigenaar.⁵³ Een onteigeningsbesluit is, zoals eerder aangegeven, geen zekerheid dat de onteigening wordt doorgevoerd. Die onzekerheid doet echter schade ontstaan en hiertegen moet de eigenaar kunnen optreden. Voor de eigenaar is het immers onzeker hoelang hij nog over het goed kan beschikken. Stel dat deze bvb. een woning verhuurt, dan zullen de huidige bewoners geneigd zijn een ander pand te zoeken. Niemand zal zich nog in deze woning willen vestigen vanwege de nakende onteigening, met als gevolg een verlies aan huurinkomsten. Ook is het niet aangewezen om nog kosten te doen aan je eigendom, waardoor de staat van het goed zal verslechteren en de waarde van het bezit zal dalen.

Om dit tegen te gaan kan de eigenaar het onteigeningsbesluit door de Raad van State laten schorsen en vernietigen, op basis van de onwettigheid ervan. De bevoegdheid van de Raad van State houdt echter wel op, van zodra de gerechtelijke onteigeningsfase wordt aangevat. Vanaf dat moment hebben eigenaars de mogelijkheid om hun bezwaren te laten gelden bij de vrederechter (onteigening bij hoogdringendheid) of de rechtbank

⁵¹ De Staercke, J. (2006). *Domeingoederenrecht*. Antwerpen: Intersentia. P.173

⁵² Devos, D., & Martens, B. (2004). *Brownfields in Vlaanderen*. Mechelen: Kluwer. P.271

⁵³ Denys, M. (1995). *Onteigening en planschade: deel 1*. Antwerpen: Kluwer Rechtswetenschappen. P.167

van eerste aanleg (gewone onteigeningsprocedure).⁵⁴ Hier kan de eigenaar op basis van art. 1382 B.W. een schadevergoeding gaan eisen. Hij zal dan wel uiteraard moeten aantonen dat er fouten zijn gemaakt. Een andere mogelijkheid is om een buitengewone schadevergoeding te vragen bij de Raad van State, waarbij zelfs geen fout meer moet bewezen worden.

Als de administratieve procedure eenmaal achter de rug is en de plannen effectief worden doorgevoerd, dan kan de onteigenende overheid gaan onderhandelen met de eigenaars. Deze taak gaat de overheid echter doorgeven aan de zogenoemde aankoopcomités van onroerende goederen, een onderdeel van de FOD Financiën. Deze trachten de onteigening in der minne te regelen, om zoveel mogelijk gerechtelijke stappen te vermijden. Bij deze minnelijke schikking zijn de comités bereid hoge prijzen te betalen, teneinde vertragingen en hogere kosten bij eventuele gerechtelijke stappen tegen te gaan. In 95% van de gevallen wordt ook effectief een minnelijke schikking bereikt.⁵⁵

3.2.1.2 Gerechtelijke fase (wet 17 april 1835)

Indien er in de overige 5% van de gevallen geen minnelijk akkoord wordt bereikt met de eigenaars, kan de overheid hen dagvaarden voor de rechtbank van eerste aanleg. De eigenaars worden hiervan bij deurwaardersexploot in kennis gesteld. Deze gerechtelijke procedure gebeurt in twee stappen.⁵⁶ In een eerste stap, en na de eerste zitting, gaat de rechter zich uitspreken over de geldigheid van het onteigeningsbesluit. Hiervoor heeft hij gedurende een periode van 15 dagen de tijd. Indien de rechter beslist dat er geen onvolkomenheden zitten in het besluit, zal het te onteigenen goed in het vermogen van de overheid overgaan. De overheid komt echter nog niet in het bezit van het goed, hiervoor moet volgens art. 16 van de grondwet eerst de schadevergoeding voorafgegaan zijn.

In een volgende zitting zal de rechter drie deskundigen aanstellen, die binnen een periode van 40 dagen hun verslag moeten indienen. Voor deze deskundigen is indien ze dit nodig achten verlenging mogelijk. Op basis van dit verslag zal de rechter dan de schadevergoeding vastleggen. De onteigenende overheid zal dan het bedrag deponeren

⁵⁴ Boes, M. (2003). *Administratief recht*. Leuven: Acco. P.227

⁵⁵ Heeren, G. (1982). *Juridische aspecten van het grondbeleid*. Antwerpen: Kluwer Rechtswetenschappen. P.185

⁵⁶ Lecocq, P., & ea. (2005). *Contrainte, limitation et atteinte à la propriété*. Brussel: Larcier. P.64

op de Deposito- en Consignatiekas, waarna ze de inbezitstelling van de eigendom kan vragen.⁵⁷

3.2.1.3 Gerechtelijke fase bij dringende omstandigheden (wet 10 mei 1926)

Deze procedure is er gekomen om de gerechtelijke fase in uitzonderlijke gevallen sneller te laten verlopen.⁵⁸ Hierbij zal de rechter o.a. veel sneller uitspraak doen over de te betalen vergoeding, waardoor er sneller een eigendomsoverdracht plaatsvindt. Hierbij gaat de onteigenende overheid wel moeten motiveren waarom er sprake is van hoogdringendheid. Vanaf het moment dat dit wordt goedgekeurd door de rechter, zal de gewone procedure geschorst worden en zal verder gegaan worden met deze versnelde procedure. Een opmerking die hierbij gemaakt moet worden is dat het om een schorsing gaat van de gewone procedure, en het dus op elk ogenblik mogelijk is dat op verzoek van elke belanghebbende de gewone procedure wordt hernomen. Deze versnelde procedure wordt echter slechts heel zelden toegepast.

3.2.2 Procedure bij hoogdringendheid

Wanneer de vorige onteigeningsprocedures echter teveel tijd innemen, bestaat er de mogelijkheid om de wet van 26 juli 1962 toe te passen. Deze procedure kan zowel op zichzelf bestaan, als het gevolg zijn van de gewone administratieve fase (zie 3.2.1.1).⁵⁹ De procedure omtrent deze wet is de laatste jaren de algemeen gebruikte procedure geworden ingeval van onteigeningen ten algemene nutte. Omwille van het feit dat deze procedure dezer dagen veelvuldig wordt gebruikt zal ze hieronder nauwkeurig per artikel beschreven worden.

Op grond van artikel 1 van de wet van 26 juli 1962 kan de koning of de gemeenschaps- of gewestregering echter vaststellen dat een onmiddellijke inbezitneming van een of meerdere onroerende goederen ten algemene nutte onontbeerlijk is. Dit alles wijst er dus op dat er effectief sprake moet zijn van hoogdringende omstandigheden.⁶⁰

⁵⁷ De Staercke, J. (2006). *Domeingoederenrecht*. Antwerpen: Intersentia. P.173

⁵⁸ Denys, M. (1995). *Onteigening en planschade: deel 1*. Antwerpen: Kluwer Rechtswetenschappen. P.239

⁵⁹ Boes, M., & D'Hooghe, D. (1996). *De onteigening ten algemene nutte*. Leuven: Jura Falconis. P.32

⁶⁰ Heeren, G. (1982). *Juridische aspecten van het grondbeleid*. Antwerpen: Kluwer Rechtswetenschappen. P.190

Deze procedure vereist geen openbaar onderzoek vooraf. Wat wel noodzakelijk is, is dat de hoogdringendheid van de onteigening aangetoond wordt. Hiermee kan de overheid gemachtigd worden de wet van 26 juli 1969 toe te passen. Vanaf het moment dat de overheid de machtiging verworven heeft, kan ze een verzoekschrift neerleggen bij de vrederechter (artikel 3). Volgens artikel 4 gaat deze binnen de 8 dagen bepalen wanneer een bezoek ter plaatse zal plaatsvinden en hij gaat ook een deskundige aanstellen. De onteigenende overheid moet minstens 8 dagen voor de verschijning ter plaatse de eigenaars dagvaarden om ter plaatse aanwezig te zijn (artikel 5). Bij deze dagvaarding zijn het Koninklijk Besluit, het verzoekschrift van de onteigenaar en de beschikking van de rechter toegevoegd. Ook het voorgestelde bedrag in der minne is vermeld. De eigenaars moeten volgens artikel 6 onmiddellijk op het moment van hun dagvaarding derden (huurders, pachters,...) op de hoogte brengen van dag, uur en plaats van de verschijning voor de rechter. Bij het bezoek ter plaatse worden alle opmerkingen van de partijen gehoord en heeft de vrederechter 48 uur de tijd om een vonnis uit te spreken. Indien de vordering van de onteigenaar wordt afgewezen, heeft deze nog 15 dagen de kans om in beroep te gaan (artikel 7). Opmerkelijk hierbij is dat slechts de onteigenaar de mogelijkheid heeft om in beroep te gaan. Wanneer in dit beroep een vonnis wordt uitgesproken hebben echter beide partijen de kans om naar cassatie te stappen.⁶¹ Indien de vrederechter echter wel ingaat op het verzoek van de onteigenaar, gaat de rechter het bedrag bepalen van een provisionele vergoeding, die minstens 90% van het in der minne aangeboden bedrag moet zijn. Hiertegen is geen beroep mogelijk, en als gevolg van dit vonnis gaat de eigendom over naar het vermogen van de onteigenaar (artikel 8). Dit bedrag wordt door de onteigenaar in de Deposito- en Consignatiekas gestort. Indien blijkt dat het onteigende goed vrij is van hypotheek en dat geen beslag of verzet is gedaan, dan wordt volgens artikel 9 het bedrag overgemaakt aan de onteigende. De wet voorziet echter geen termijn voor de betaling aan de Deposito- en Consignatiekas. Daarom juist gaan vrederechters meer en meer over tot het opleggen van een dwangsom zodat een snelle naleving van het vonnis wordt verzekerd.⁶² In artikel 10 wordt vermeld dat de aangestelde deskundige binnen 15 dagen na de verschijningsdatum, de plaatsbeschrijving neerlegt bij de griffie van vrederechter. Hierna kan, volgens artikel 11, de onteigenaar de inbezitstelling van de eigendom aanvragen. Deze inbezitstelling vindt plaats, ten minste 40 dagen na het indienen van het

⁶¹ Heeren, G. (1982). *Juridische aspecten van het grondbeleid*. Antwerpen: Kluwer Rechtswetenschappen. P.187

⁶² Denys, M. (2004). *Uw rechten bij onteigeningen*. Brugge: Vanden Broele. P.43

verzoekschrift tot onteigening (artikel 17). Om eventuele vertragingen te voorkomen is er in de wet voor gezorgd dat, indien er na de periode van 40 dagen nog geen inbezitstelling heeft plaatsgevonden, de onteigenaar gerechtigd wordt het goed in gebruik te nemen. Na de inbezitneming gaat de deskundige een verslag opstellen dat een raming bevat van de door hem voorgestelde vergoeding. Hiervoor heeft hij 30, maximum 60 dagen de tijd na de verschijning van de partijen voor de rechter (artikel 12). Op basis van dit verslag en rekening houdend met de richtlijnen van artikels 12, 13 en 14 gaat de vrederechter een voorlopige schadevergoeding bepalen. Dit bedrag mag zowel hoger als lager zijn dan het aanbod voor de minnelijke schikking van de onteigenaar.⁶³ Het eventuele verschil met provisionele vergoeding gaat de onteigenaar binnen de maand storten aan de Deposito- en Consignatiekas. De voorlopige vergoeding wordt definitief, indien geen van beide partijen een herziening vraagt bij de rechtbank van eerste aanleg, en dit binnen de 2 maanden na betekening door de eigenaar van een afschrift van het vonnis voor die voorlopige vergoeding (artikel 16).

3.3 Wat zijn de effecten voor de partijen betrokken bij onteigening?

In de literatuur is omtrent dit onderwerp slechts weinig informatie beschikbaar. Deze paragraaf steunt vooral op eigen bevindingen en op een interview met Robert Palmans (beëdigd meetkundige-schatter van onroerende goederen, beëdigd landmeter-expert op het tableau van de Federale Raad van Landmeters-experten, werkend assessor van de Federale Raad van Beroep van Landmeters-Experten en medeoprichter van het CROW⁶⁴).⁶⁵

Een onteigening heeft als doel de maatschappelijke welvaart te verhogen. Het feit dat door een onteigening de maatschappelijke welvaart zou stijgen wil echter nog niet zeggen dat elk lid van die maatschappij er evenveel op vooruit gaat. Zo worden personen die onteigend worden geconfronteerd met tal van effecten die op hen een negatieve invloed kunnen hebben. Allereerst zal een persoon die wordt onteigend te maken krijgen met financiële kosten. Hierbij kan gedacht worden aan het verlies van zijn/haar

⁶³ Heeren, G. (1982). *Juridische aspecten van het grondbeleid*. Antwerpen: Kluwer Rechtswetenschappen. P.188

⁶⁴ Centrum voor Recht Onteigeningen en Waarderingen

⁶⁵ Palmans, R. (2009, November 25). Effecten van onteigeningen voor de partijen. (K. Das, Interviewer)

eigendom. Verder zijn er ook nog de transactiekosten om een nieuwe woning/een nieuw stuk grond te vinden, de verhuiskosten om uiteindelijk in die nieuwe woning te kunnen wonen, enzovoort. Personen die hun goed verhuren kunnen door een nakende onteigening dit goed hoogst waarschijnlijk nog zeer moeilijk verder verhuren. Hier is dus sprake van inkomensverliezen. Ook zijn mensen die onteigend zullen worden niet meer geneigd om nog zware kosten te doen aan hun eigendom, hoewel ze hiertoe nog wel verplicht zijn. Indien dan achteraf de onteigening niet blijkt door te gaan dan is de toestand, en dus ook de waarde van dat goed erop achteruit gegaan. Een volgende kost ontstaat wanneer slechts een gedeelte van de eigendom wordt onteigend. Stel bvb. dat de overheid maar een smalle strook van je stuk grond nodig heeft, dan bestaat de kans dat het overblijvend gedeelte aan waarde afneemt. Bij het uitkeren van een schadevergoeding kunnen ook nog extra fiscale kosten optreden. Zo is het bvb. mogelijk dat een onteigende de schade die hij in de komende jaren zal lijden nu al in één keer krijgt uitbetaald. Hierdoor komt hij in een hogere belastingsschijf terecht en valt een groot deel van het inkomen weg. Ook kosten voor een bedrijf in onteigening zijn zeker niet te onderschatten. Denk hierbij aan publiciteitskosten om klanten erop attent te maken dat het bedrijf verhuisd is, het mogelijke verlies aan cliënteel, de kosten om personeel te ontslagen bij eventuele sluiting, kosten om een zaak terug in te richten, enzovoort.

Bovenop de financiële kosten is er ook nog sprake van een aantal sociale kosten. Een eerste categorie die hierbij kan geplaatst worden is deze van het verlies van sociaal contact. Stel dat men bvb. het huis wil gaan onteigenen van een persoon op leeftijd. Het enige sociale contact dat deze persoon nog heeft is het contact met de burens. Door de onteigening wordt deze persoon dus uit zijn/haar sociale omgeving gerukt, en dit elders terug opbouwen zou onmogelijk zijn, gezien de hoge leeftijd. Ook is het mogelijk dat personen een zekere mate van affectie hebben opgebouwd met hun woning, die ze elders dus niet kunnen vinden. Ook de onzekerheid die vaak gepaard gaat met onteigeningen is een kost die zeker niet te overzien is. Deze onzekerheid begint al vanaf de eerste signalen dat men iets wil gaan realiseren ten koste van de eigendom en wordt eventueel verder gezet bij het instellen van een rechtszaak. Deze onzekerheid, vooral in de beginfase van een project, kan eventueel wel beperkt worden door een goede communicatie vanuit de onteigenende overheid. Mede door deze onzekerheid, maar ook door bvb. de affectie met een huis, komen mensen die onteigend worden onder enorme druk te staan, waardoor stress en onaangename gezinssituaties onvermijdelijk worden.

Voor al deze kosten, zowel de financiële als de sociale, moet de onteigende volledig vergoed worden. Deze vergoeding is dan ook meteen de enige baat die voor een onteigende kan worden vastgesteld. Uiteraard wordt er niet van uit gegaan dat de eigenaar al van tevoren afstand wou doen van zijn goed. Indien dit toch het geval is, dan is dit een voordelige situatie voor deze persoon en kan het beschouwd worden als een extra baat.

Niet alleen voor de onteigende, maar ook voor de onteigenaar, de samenleving en derden zullen er een aantal effecten opduiken. Vooreerst zal de onteigenaar (een overheid) moeten instaan voor het opstellen van het onteigeningsplan, het voeren van een openbaar onderzoek en het betalen van de schadevergoeding aan de eigenaren. Vervolgens kan het zijn dat de overheid in een niet zo goed daglicht komt te staan. Indien het gaat om grootschalige, drastische onteigeningen dan zullen de mensen zeker en vast hun stem laten horen, waardoor de populariteit van de onteigenende overheid zou kunnen afnemen. Met het oog op verkiezingen is dit uiteraard geen al te beste zaak. Vervolgens geldt dat voor de onteigenaar (overheid) een minnelijke schikking om een onteigening te vermijden de beste oplossing is. Onteigening wil zeggen dat men de eigendomsoverdracht via de rechtbank gaat regelen en hierbij is niemand gebaat. Een rechtszaak brengt immers juridische en financiële onzekerheid met zich mee, waardoor beide partijen nog verder van huis komen te staan. Concreet betekent die juridische onzekerheid dat de overheid het algemeen nut en de hoogdringendheid (in geval van de versnelde procedure) moet gaan aantonen. Dit kan door de rechter worden afgewezen, waardoor een onteigening niet kan doorgaan. Financiële onzekerheid betreft de schadevergoeding die moet betaald worden en de juridische kosten die met de rechtszaak gepaard gaan. De schadevergoeding bepaald door de rechter kan hoger/lager uitvallen dan het minnelijke bedrag. De overheid kan met een hogere vergoeding het risico lopen de voorop gestelde budgetten te overstijgen. Een rechtszaak kan verder, in geval van de gewone procedure, ook jaren aanslepen en een heuse rompslomp met zich meebrengen, waardoor het project vertraging kan oplopen.

Daarnaast kunnen bij een onteigening negatieve effecten op de lokale gemeenschap optreden. Bij de komst van bvb. een industriegebied gaan omliggende gezinnen hinder ondervinden, denk maar aan lawaaihinder, geurhinder, meer verkeer, enzovoort. Ook kan het zijn dat er negatieve effecten ten opzichte van derden ontstaan. Hierbij kan bvb. gedacht worden aan werknemers die hun job verliezen doordat na een onteigening het

bedrijf voorgoed verdwijnt. Een ander punt van aandacht is de natuur die schade kan ondervinden bij het verdwijnen van bossen, weiden en watergebieden.

In de afweging van grote projecten waarbij een onteigening aan te pas komt, is het dus de bedoeling dat al deze kosten en baten naast elkaar worden gelegd en afgewogen. Op deze manier wordt het algemeen nut gewaarborgd en zou men tot een pareto-verbetering voor de samenleving moeten komen.

3.4 Schadevergoeding bij onteigeningen

Volgens artikel 16 van de grondwet moet de schadevergoeding bij een onteigening aan een aantal voorwaarden voldoen. Zo moet deze vergoeding enerzijds voorafgaand zijn aan de eigendomsoverdracht, en anderzijds is er ook nog de voorwaarde van billijkheid. Deze billijkheid houdt in dat de schadevergoeding volledig moet zijn.⁶⁶ Hiermee wil men zeggen dat niet enkel de waarde van de grond, de opstanden of de gebouwen moet worden vergoed, maar ook alle rechtstreekse of onrechtstreekse schade die het gevolg is van de onteigening. De vergoeding heeft als doel dat de onteigende in een toestand wordt geplaatst alsof er geen onteigening was. Hieruit volgt dat niet alleen de eigenaar, maar ook de huurder, pachter, gebruiker, enzovoort moeten worden vergoed. Een ander belangrijk aandachtspunt is dat de vergoeding uitsluitend in geld kan worden uitgekeerd.

In volgende paragrafen worden de verschillende situaties omtrent de vergoeding besproken. In de laatste paragraaf bij dit onderwerp worden enkele methodes besproken die gebruikt worden om de schadevergoeding te bepalen.

3.4.1 Vergoeding voor het eigendomsverlies

De schadevergoeding kan heel wat elementen omvatten. Met veel van deze elementen wordt echter zelden rekening gehouden, met als gevolg dat in het algemeen gebruik gemaakt wordt van een beperkte selectie.⁶⁷ In deze context worden dan ook enkel de meest relevante elementen vermeld.

⁶⁶ Denys, M. (2004). *Uw rechten bij onteigeningen*. Brugge: Vanden Broele. P.47

⁶⁷ Ibidem

3.4.1.1 Vervangingswaarde

Allereerst moet uiteraard de verkoopwaarde, ofwel de venale waarde, van het onroerend goed in acht worden genomen. Deze verkoopwaarde is de prijs waarvoor het goed kan worden verkregen bij een normale verkoop ervan. Hierdoor moet de onteigende de mogelijkheid krijgen om een gelijkwaardig goed aan te schaffen, wat niet wil zeggen dat het een identiek goed moet zijn.⁶⁸ Wel moet het goed gelijkaardig zijn. Dit is bvb. het geval indien men van een bedrijf het magazijn gaat onteigenen, maar de aangrenzende productie blijft gevrijwaard. Hierdoor zal het magazijn moeten verhuizen, waardoor een vlotte uitwisseling tussen magazijn en productie niet meer mogelijk is. In dergelijke gevallen moet de overheid dan ook voorzien in een vergoeding die het bedrijf in staat stelt de productie én het magazijn elders weer op te bouwen.⁶⁹ De verkoopwaarde moet bovendien ook de toekomstwaarde op het ogenblik van onteigening omvatten. Dit is de meerwaarde waarop men in de toekomst naar alle waarschijnlijkheid mag rekenen, bijvoorbeeld wanneer het gaat om gronden die gelegen zijn in de nabijheid van een zich uitbreidende industriezone.⁷⁰ Waarmee dan ook nog rekening moet gehouden worden bij het bepalen van de verkoopwaarde, is of sprake is van "accessoires" of opstanden behorende tot de gronden. Hieronder kunnen zaken worden verstaan als een tuin, vijver, afsluitingen, enzovoort.⁷¹

3.4.1.2 Geschiktheidswaarde

De geschiktheidswaarde is de bijzondere waarde van een onroerend goed voor de eigenaar wegens de aangepaste, nuttige of zelfs aangename inrichting ervan.⁷² Dit voordeel voor de eigenaar heeft als kenmerk dat het anderen totaal onverschillig laat, of zelfs voor hen een minderwaarde kan betekenen.⁷³ Een voorbeeld hiervan is wanneer de inrichting van een woning is aangepast aan de fysieke handicap van de eigenaar, of een woning die een atelier bevat voor een kunstschilder, dit met speciaal voorziene grote ruimten en goede lichtinval.

⁶⁸ Heeren, G. (1982). *Juridische aspecten van het grondbeleid*. Antwerpen: Kluwer Rechtswetenschappen. P.203

⁶⁹ Palmans, R. (2010, April 13). *Onteigeningen, algemeen*. (K. Das, Interviewer)

⁷⁰ Palmans, R., & Verbist, S. (2009). *De onteigeningsvergoeding: Het juridische regime*. Antwerpen: Intersentia. P.14

⁷¹ Denys, M. (2004). *Uw rechten bij onteigeningen*. Brugge: Vanden Broele. P.57-59

⁷² Palmans, R., & Verbist, S. (2009). *De onteigeningsvergoeding: Het juridische regime*. Antwerpen: Intersentia. P.15

⁷³ Heeren, G. (1982). *Juridische aspecten van het grondbeleid*. Antwerpen: Kluwer Rechtswetenschappen. P.211

3.4.1.3 Affectiewaarde

Nauw verwant met de geschiktheidswaarde is de affectiewaarde. Deze waarde is de bijzondere affectieve waarde die de onteigende voor het onroerend goed had.⁷⁴ Een voorbeeld hiervan kan zijn een woning die al generaties lang in het bezit is van de familie. Hierdoor is in de loop der jaren een band ontstaan met de woning. In 1976 heeft het Hof van Cassatie voor het eerst dit soort vergoeding toegestaan.

3.4.1.4 Wederbeleggingsvergoeding

Dit element van de schadevergoeding bij onteigeningen dient ervoor om de kosten te dekken die de onteigende zal moeten maken indien hij een nieuw onroerend goed wil aanschaffen.⁷⁵ Voorbeelden hiervan zijn notaris-, registratie-, en overschrijvingskosten. Ook wanneer de eigenaar geen nieuw onroerend goed zou aanschaffen, wordt aangenomen dat deze vergoeding dient betaald te worden. Voor wat betreft de hoogte van deze vergoeding wordt gewerkt met forfaits, zoals deze te zien zijn in volgend overzicht:⁷⁶

- van 0,00 € tot 7.500,01 €24,50%
- van 7.500,01 € tot 17.500,01 € 22,60%
- van 17.500,01 € tot 25.000,01 €20,90%
- van 25.000,01 € tot 37.500,01 €19,70%
- van 37.500,01 € tot 50.000,01 €18,60%
- van 50.000,01 € tot 100.000,01 €16,50%
- van 100.000,01 € tot 175.000,01 €.....15,00%
- van 175.000,01 € tot 250.000,01 €.....14,50%
- van 250.000,01 € tot 312.500,01 €.....14,00%
- vanaf 312.500,01 €.....13,50%

Hierbij zijn de getallen aan de linkerzijde intervallen voor de waarde van de onroerende goederen, en de percentages aan de rechterzijde zijn de bijbehorende forfaits voor de wederbelegging. Bij een onteigening van een grond met een waarde van bvb. €75.000 wordt dus een forfait genomen van 16,50%, of €12.375.

⁷⁴ Palmans, R., & Verbist, S. (2009). *De onteigeningsvergoeding: Het juridische regime*. Antwerpen: Intersentia. P.16

⁷⁵ Palmans, R., & Verbist, S. (2009). *De onteigeningsvergoeding: Het juridische regime*. Antwerpen: Intersentia. P.16

⁷⁶ Palmans, R. (2010, April 13). Onteigeningen, algemeen. (K. Das, Interviewer)

3.4.1.5 Wachtinteressen

Deze vergoeding is bedoeld om de opbrengsten van de periode tussen de onteigening en het in gebruik nemen van een nieuw onroerend goed te overbruggen. Hierbij wordt het verschil bekeken tussen de gemiddelde rente bij de bank, en de normale opbrengst van de eigendom. De periode van deze vergoeding wordt gezet op 3 maanden.⁷⁷

3.4.1.6 Verhuiskosten

Verhuiskosten worden uiteraard ook terugbetaald. Indien de onteigende echter tweemaal moet verhuizen, wanneer deze bvb. bij hoogdringende onteigening een voorlopig onderkomen heeft moeten zoeken en daarna pas op zoek kan gaan naar een definitieve woning, wordt ook deze tweede keer terugbetaald. De vergoeding hiervoor is hoger dan een normale verhuis, vermits de onteigende zich in een toestand moet bevinden alsof er geen onteigening was. Deze kan dus gerust een verhuysfirma inschakelen, terwijl hij rustig toekijkt en de firma alles op zijn plaats installeert.⁷⁸

Ook de kosten die gepaard gaan met een eventuele adreswijziging, kunnen hieronder begrepen worden.

3.4.1.7 Proceskosten

Onder proceskosten worden verstaan de noodzakelijke gerechtskosten, griffiekosten en kosten deskundigen. Deze proceskosten vallen initieel ten laste van de onteigenaar. De kosten en het ereloon van technische (bvb. een landmeter) en juridische (een advocaat) raadgevers zijn echter een ander geval.⁷⁹ In de rechtspraak en rechtsleer werd gedurende een geruime tijd aangenomen dat deze kosten niet in de vergoeding worden opgenomen. Men was hier immers van mening dat deze kosten niet door de onteigening werden veroorzaakt, maar dat ze het gevolg zijn van een persoonlijke, door de onteigende genomen maatregel. Hierin is echter recentelijk verandering gekomen. Dit kwam mede door een arrest van het Hof van Cassatie van 2 september 2004, de wet van 21 april 2007 betreffende de "verhaalbaarheid van de erelonen en de kosten verbonden aan de bijstand van een advocaat" en het cassatiearrest van 05 mei 2006. Hierdoor kwam er een forfaitaire tegemoetkoming, de rechtsplegingsvergoeding, voor de gerechtelijke tussenkomst van een advocaat, die door de winnende partij kan verhaald

⁷⁷ Palmans, R. (2010, April 13). *Onteigeningen, algemeen*. (K. Das, Interviewer)

⁷⁸ Ibidem P.68

⁷⁹ Palmans, R., & Verbist, S. (2009). *De onteigeningsvergoeding: Het juridische regime*. Antwerpen: Intersentia. P.18

worden op de verliezende partij. Dit had bovendien ook gevolg voor de technische raadsman. Het Hof van Cassatie meende hier onder meer dat de onteigende in een situatie moest gesteld worden alsof er geen onteigening zou geweest zijn. De kosten voor een advocaat en deskundige waren dus wel een gevolg van de onteigening en moesten dus ook vergoed worden aan de onteigende.

3.4.1.8 Leningskosten

Heel vaak zal een eigenaar een hypothecaire lening afgesloten hebben om zijn goed te verwerven, of om eventueel een aantal verbeteringen aan het goed aan te brengen. Nu kan het echter zijn dat de eigenaar deze lening niet meer nodig heeft, en dat hij volgens het contract enkel kan terugbetalen mits een extra kost. Hiervoor wordt de eigenaar dus ook vergoed.⁸⁰

3.4.1.9 Minderwaarde van het overblijvend gedeelte

Wanneer de overheid slechts een gedeelte van de eigendom nodig heeft, is het mogelijk dat de waarde van het overgebleven gedeelte gaat dalen. Zo kan het bvb. gebeuren dat een grond gedeeltelijk wordt onteigend voor een nieuwe spoorverbinding, met als gevolg dat van de achtertuin een hele strook verdwijnt, waardoor het perceel een stuk minder aantrekkelijker wordt. In dit geval is het mogelijk om een schadevergoeding te eisen voor deze waardevermindering. Ook kan er sprake zijn van een meerwaarde van een overgebleven gedeelte, bvb. wanneer het oorspronkelijk landbouwgrond was en na de gedeeltelijke onteigening bouwgrond. De meer- en minderwaarden kunnen in dat geval met elkaar worden gecompenseerd.⁸¹

Als eigenaar kan je ook de volledige onteigening aanvragen. Dit zal de overheid ook vaak doen omdat gedeeltelijke onteigening vaak duurder uitvalt.

3.4.2 Vergoeding voor de gebruikers

Ook wanneer je bvb. een appartement huurt en dit wordt onteigend heb je recht op een schadevergoeding. Dit geldt eveneens voor pachters, vruchtgebruikers, enzovoort. Hier heerst hetzelfde principe als bij eigendom, namelijk dat de vergoeding de gebruiker moet toelaten te leven alsof er geen onteigening was geweest. Vermits hier niet kan gesproken worden over eigendom vallen er uiteraard wel een aantal belangrijke elementen weg

⁸⁰ Denys, M. (2004). *Uw rechten bij onteigeningen*. Brugge: Vanden Broele. P.68

⁸¹ Palmans, R., & Verbist, S. (2009). *De onteigeningsvergoeding: Het juridische regime*. Antwerpen: Intersentia. P.21

zoals onder andere de vervangingswaarde. Toch blijven er enkele voorname elementen over die ook van toepassing zijn op gebruikers en komen er zelfs een aantal bij:⁸²

3.4.2.1 Huurverbrekiingsvergoeding

Algemeen geldt dat de huurder een vergoeding ontvangt wanneer hij schade kan aantonen. Deze schade ontstaat doordat hij door elders te huren een hogere prijs zou moeten betalen. Men moet dan nagaan hoelang deze eerste huur nog zou geduurd hebben en wat de kansen zouden zijn op verlenging van de huur. De schadevergoeding is gelijk aan het verschil tussen de nieuwe en de oude huurprijs, vermenigvuldigd met de nog te lopen huur. Bij pacht ligt dit iets moeilijker omdat pachtprizen wettelijk beperkt zijn.

3.4.2.2 Verhuiskosten en proceskosten

Voor deze twee vergoedingen geldt hetzelfde als bij eigendomsverlies.

3.4.2.3 Vergoeding wegens aangebrachte verbeteringen

Ook als de huurder bepaalde verbeteringen heeft aangebracht aan de woning, kan hij deze oproepen om een schadevergoeding te bekomen. Ook de lening die de huurder hiervoor zou aangegaan hebben kan worden vergoed, en dit volgens dezelfde principes als bij eigendom.

3.4.3 Vergoeding van de bedrijfsschade

Als bedrijf, en in het grootste aantal van de gevallen een landbouwbedrijf, zal men bovenop de elementen van de schadevergoeding voor de eigenaar of gebruiker nog een aantal elementen kunnen toevoegen. De belangrijkste worden hier ook weer verder besproken.⁸³

3.4.3.1 Verhuiskosten

Net zoals bij eigendom en gebruik worden ook hier verhuiskosten meegeteld in de schadevergoeding. Hier is het echter wel zo dat indien slechts een gedeelte onteigend wordt, waardoor de hele productie moet verhuizen, de overheid ook de volledige verhuis

⁸² Denys, M. (2004). *Uw rechten bij onteigeningen*. Brugge: Vanden Broele. P.49

⁸³ Denys, M. (2001). *Onteigening en planschade: deel 2*. Antwerpen: Kluwer. P.316-341

moet financieren. Ook indien er in noodzakelijk geval een dubbele verhuis plaats moet vinden, worden beide verhuizen tot de schadevergoeding gerekend.

3.4.3.2 Publiciteit

Vermits door de onteigening het bedrijf moet verhuizen, zal deze dit ook moeten bekend maken aan klanten, leveranciers, potentiële klanten, enzovoort. Deze kosten kunnen gaan van een eenvoudige adreswijziging, tot een helse publiciteitscampagne en worden dus ook vergoed.

3.4.3.3 Wederinrichting

Sommige bedrijven (winkels, hotels, kantoren, enzovoort) zijn soms heel netjes en op een speciale manier ingericht. Deze inrichting wil de onteigende uiteraard ook in zijn nieuwe locatie, met als gevolg dat deze ook vergoed wordt door de onteigenaar. De onteigende kan unieke stukken zoals art-decoramen, wandschilderingen, en dergelijke meenemen, maar is niet verplicht om ook de andere inrichting af te breken en terug op te bouwen. Uiteraard moet de wederinrichting van hetzelfde niveau van comfort zijn als de vorige, en dus is een meer luxueuze inrichting niet van toepassing voor de schadevergoeding.

3.4.3.4 Stilstandschade

Deze vergoeding gaat de schade vergoeden die ontstaat in de periode tussen de voorbereiding van het vertrek, tot aan de nieuwe installatie. In deze periode zullen de inkomsten dalen, of zelfs onbestaande zijn wegens de stilstand van het bedrijf.

3.4.3.5 Inkomsten- of winstderving

Vanaf het moment dat de onteigening bekend geraakt, is het mogelijk dat het bedrijf minder inkomsten en/of winst krijgt. Hiervoor wordt een vergoeding bepaald, en dit op basis van één van de drie laatste jaren waarvoor de aangiften van belastingen werden gedaan. Uiteraard gold er in dat jaar nog geen verlies aan inkomsten en/of winst. Ook kunnen later te verwachten evoluties zoals groeiende winstmarges, in rekening worden gebracht bij de vergoeding.

3.4.3.6 Cliënteelverlies

Bij dit element zijn een aantal aandachtspunten gewenst. Indien, ten eerste, het cliënteel persoonsgebonden is gaat de rechtspraak ervan uit dat er geen schadevergoeding is vereist. Het cliënteel volgt immers de persoon, waar deze zich ook moge bevinden. Vervolgens is er het plaatsgebonden cliënteel. Hier geldt echter het omgekeerde en is het wel degelijk van belang waar het bedrijf gevestigd is. Van dit plaatsgebonden cliënteel worden drie vormen onderscheiden:

- Goederen met een signaalfunctie: hier wordt de bestemming bezocht omwille van de intrinsieke hoedanigheid van de plaats.
- Goederen met een buurtfunctie: handelaars zoals bakkers, kruideniers, en dergelijke halen hun cliënteel uit de buurt waar ze gevestigd zijn. Indien ze verhuizen zullen ze in de nieuwe buurt dus ook nieuw cliënteel moeten opbouwen.
- Goederen met een bijzondere ligging en aantrekkingskracht voor de voorbijganger: mensen doen bvb. inkopen in de winkel op weg van werk naar huis, schoolboeken worden gekocht in de winkel naast school, enzovoort. In deze gevallen zal men ook hier, eventueel tijdelijk, een verlies aan cliënteel zien.

Het bestaan van cliënteel dient bewezen te worden aan de hand van fiscale aangiften en/of de overdracht van een handelsfonds. Indien bedrijven hun goodwill kunnen kwantificeren is het ook mogelijk om deze op te werpen voor de vergoeding.

3.4.3.7 Sociale kosten voor bedrijven

Onder deze kosten kan bvb. ontslag van personeel worden verstaan. Zo is het immers mogelijk dat personeel dient ontslagen te worden omwille van de onteigening. Voor dergelijke ontslagen moeten uiteraard ontslagvergoedingen uitbetaald worden. Ook is het mogelijk dat bedrijven de ontslagen werknemers aan een nieuwe baan helpen. De kosten die hiermee gepaard gaan worden alsook in de schadevergoeding opgenomen.

3.4.4 Methodes om de vergoeding te bepalen

Er bestaan verschillende methoden om de waarde van de onroerende goederen te bepalen. Allereerst moet gezegd worden dat het Hof van Beroep te Brussel van mening is dat aan de zogenaamde methode van vergelijkingspunten de voorkeur moet worden gegeven.⁸⁴ Deze methode wordt in de volgende paragraaf besproken. In de

⁸⁴ Denys, M. (2001). *Onteigening en planschade: deel 2*. Antwerpen: Kluwer. P.114

daaropvolgende paragraaf wordt kort ingegaan op enkele andere methoden die, in geval de methode van vergelijkingspunten niet kan toegepast worden, zeer uitzonderlijk kunnen gebruikt worden.

3.4.4.1 Methode van vergelijkingspunten

Bij de methode van vergelijkingspunten gaat een deskundige in zijn schatting van het onteigende goed rekening houden met verkopen (bij voorkeur geen openbare verkopen) van goederen van dezelfde aard als het onteigende goed. Onder "dezelfde aard" kan bvb. worden verstaan dat landbouwgrond niet met bouwgrond kan worden vergeleken, wat uiteraard ook wel logisch is. Belangrijk is ook het onderscheid tussen openbare en onderhandse verkoop. Immers, uit de vaststelling van Robert Palmans blijkt dat openbare verkopen aanzienlijk minder opbrengen dan onderhandse verkopen.⁸⁵ Hierdoor wordt dus best zo weinig mogelijk rekening gehouden met deze openbare verkopen. Een andere voorwaarde bij het gebruik van vergelijkingspunten is dat de verkopen best plaatsvonden in een zo dicht mogelijke periode rond (vóór of na) de onteigening.⁸⁶ Ook moeten de vergelijkingspunten zoveel mogelijk in de omgeving van het onteigende goed gelegen zijn.

Bij de methode van vergelijkingspunten is de plaatsbeschrijving van het onteigende goed van groot belang. Deze plaatsbeschrijving geeft o.a. informatie over de aard van het goed, de ligging, de configuratie van de percelen, de oppervlakte van de bodem en van de opstallen, de beplanting, het feitelijk gebruik, de mogelijke bestemmingen, het bouwjaar, de staat van onderhoud, het comfort, enzovoort.⁸⁷ Bij deze gegevens wordt uitgegaan van een situatie waarbij geen sprake is van een onteigening. Dankzij de plaatsbeschrijving krijgt men een duidelijk inzicht in de eigendom en kan men relevante vergelijkingspunten opstellen. Hierbij moet steeds gedacht worden aan het feit dat hoe nauwkeuriger de plaatsbeschrijving is, hoe verfijnder de vergelijkingen zullen zijn. Ieder punt van vergelijking wordt dan door de deskundige nauwkeurig geanalyseerd en enkel de meest relevante worden gebruikt.⁸⁸ Wanneer men de vergelijkingspunten heeft bepaald, gaat men deze actualiseren zodat ze aangepast zijn aan de huidige marktsituatie. Vervolgens bepaalt men, indien er meerdere verkopen werden gebruikt als

⁸⁵ Palmans, R. (2010, April 13). *Onteigeningen, algemeen*. (K. Das, Interviewer)

⁸⁶ Denys, M. (2004). *Uw rechten bij onteigeningen*. Brugge: Vanden Broele. P.51

⁸⁷ Denys, M. (2001). *Onteigening en planschade: deel 2*. Antwerpen: Kluwer. P.114

⁸⁸ Coppée, J., & e.a. (1997). *Vademecum-expertise en architectuur 2: Onteigeningen*. Brugge: Die Keurne. P.79

referentie, een gemiddelde voor elk vergelijkingspunt.⁸⁹ Deze gemiddelden worden dan vermenigvuldigd met de hoeveelheden van elk vergelijkingspunt voor het te schatten goed. Door een optelling van deze producten wordt dan de uiteindelijke waarde van het goed bekomen.

3.4.4.2 Andere methoden

Een eerste methode die hier aan bod komt is de methode op basis van het Kadastraal Inkomen (KI). Deze methode geniet in de rechtspraak en rechtsleer echter weinig steun, omdat het KI voor een gebouw blijkbaar met de "natte vinger" wordt bepaald, geen rekening houdt met de oppervlakte van een perceel en dus een weinig betrouwbare referentie is.⁹⁰ Ook kan bij onbebouwde onroerende goederen het KI niet gebruikt worden. Zo wordt immers een dure bouwgrond lager ingeschat dan een landbouwgrond die gebruikt wordt. De reden hiervoor is dat het KI wordt berekend op basis van de huuropbrengst van een goed, en er immers geen evidente relatie is tussen de verkoop- en huurwaarde.

Vervolgens is er de methode op basis van het rendement. Hierbij gaat men ervan uit dat de opbrengst van een zaak ook een aanduiding is van de waarde ervan. Hierbij moet men opletten dat bvb. de huurwaarde sterk kan verschillen van streek tot streek, dat deze afhangt van het soort onroerend goed en dat de overheid invloed kan hebben op de huurwaarde. Hierdoor is ook deze methode niet echt aangewezen bij de waardebepaling van onroerende goederen.

Dit lijstje met methoden kan echter nog verder aangevuld worden, maar als conclusie kan toch al wel gesteld worden dat deze methoden in de meerderheid van de gevallen geen toepassing krijgen bij de waardering van onroerende goederen. Elke methode heeft wel een beperking op een bepaald vlak. De methode van vergelijkingspunten blijkt dus steeds de meest correcte en de meest bruikbare te zijn. Deze methode zal dan ook in de gevalstudie toegepast worden, zijnde in een iets minder gecompliceerde versie dan gebruikelijke toepassing door landmeters-experten.

⁸⁹ Coppée, J., & e.a. (1997). *Vademecum-expertise en architectuur 2: Onteigeningen*. Brugge: Die Keurne. P.80

⁹⁰ Denys, M. (2001). *Onteigening en planschade: deel 2*. Antwerpen: Kluwer. P.121

Hoofdstuk 4: Het Spartacusplan

4.1 Wat is Spartacus?

4.1.1 Algemeen

4.1.1.1 Motivering voor het project

Op initiatief van toenmalig Vlaams minister van Mobiliteit en Openbare Werken, Steve Stevaert, werd in 2003 het Spartacusplan voor De Lijn gelanceerd. Het plan had als doel de mobiliteit in Limburg te verhogen. Het was immers zo dat er in Limburg een aantal verbeteringen mogelijk waren, en dit zeker voor wat betreft het openbaar vervoer. Dit werd reeds eerder aangetoond in de STIMULI-studie, die werd afgeleverd in 2003 in opdracht van de Vlaamse regering.⁹¹ Deze studie was bedoeld om de toenmalige situatie en de verbetermogelijkheden omtrent het openbaar vervoer in Limburg te onderzoeken. Als gekeken wordt naar de huidige situatie van het spoorwegennet (zie afbeelding op volgende pagina⁹²), kan inderdaad een open ruimte worden vastgesteld. Deze open ruimte bevindt zich voornamelijk in het westelijke gedeelte van de provincie.

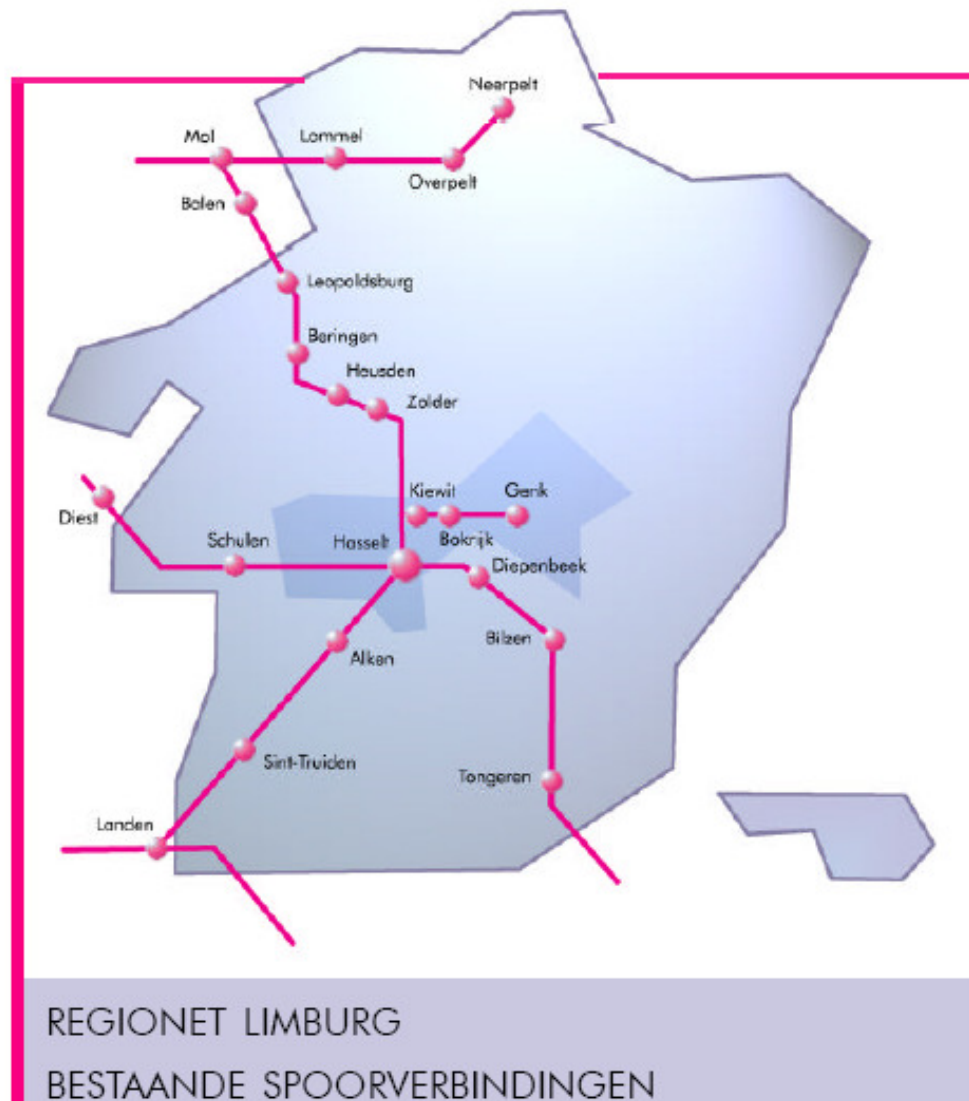
Verder geeft het GRUP (Gewestelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan) een aantal uitgangspunten die de nood aan een verbeterd netwerk in Limburg versterken.⁹³ Zo wordt er melding gemaakt dat er vanuit Limburg geen treinen naar Nederland rijden, waardoor het spoorwegennet in Limburg slechts gericht is op vervoer naar Antwerpen en Brussel. Verder voorzag De Lijn bij de invoering van het Spartacusplan in Limburg enkel in trage busverbindingen, die daarbij nog eens een lage frequentie hebben. Hierdoor waren langere afstanden met het openbaar veel minder aantrekkelijk dan het gebruik van een personenwagen.

⁹¹ GRUP "Spartacus: lijn Hasselt-Maastricht tussen Diepenbeek en Bilzen" (2008) Bijlage III: Toelichtingsnota, P.7

⁹² <http://mobielvlaanderen.be/pdf/mobiliteitsbeleid/spartacusplan.pdf>

⁹³ GRUP "Spartacus: lijn Hasselt-Maastricht tussen Diepenbeek en Bilzen" (2008) Bijlage III: Toelichtingsnota, P.8

Figuur 4.1: Situatie van het spoorwegennet vóór Spartacus



(Bron: <http://mobielvlaanderen.be/pdf/mobiliteitsbeleid/spartacusplan.pdf>)

4.1.1.2 Concrete uitwerking

Voor wat betreft de uiteenzetting van de concrete uitwerking van het Spartacusplan, kan allereerst begonnen worden met de uitbreiding van het spoor- en bussennetwerk. Het Spartacusplan voorziet immers in de uitbreiding van het regionale spoorwegennet in Limburg. Er worden 3 nieuwe lijnen gepland:

- Lijn 1: Hasselt – Campus Diepenbeek – Lanaken – Maastricht
- Lijn 2: Hasselt – Campus Diepenbeek – Genk – Maasmechelen – (Sittard)
- Lijn 3: Hasselt – Noord Limburg

Deze lijnen zullen extra moeten worden aangelegd, en zullen dus vragen om zware investeringen. Men zal voor deze lijnen geen gebruik maken van traditionele treinen of trams, maar van hybride voertuigen.⁹⁴ Wanneer de zogenaamde "sneltram" in de verstedelijkte zones van Hasselt en Maastricht rijdt, zal deze gebruikt worden als tram en rijden op elektriciteit. Eenmaal buiten de stadscentra zal er gebruik gemaakt worden van dieselmotoren. Op deze manier zal de sneltram eerder een toepassing vinden als trein en dus ook een hogere snelheid kunnen halen.

Voor wat betreft de frequentie van de 3 lijnen wil men deze zo hoog mogelijk maken. Dit wil zeggen dat de sneltram op werk- en zaterdag om het half uur zal rijden. Op zonen feestdagen daarentegen, zal de sneltram rijden om het uur.⁹⁵

Het is uiteraard praktisch en financieel onmogelijk om overal in Limburg nieuwe spoorlijnen aan te leggen en dus gaat men ook gebruik maken van zogenaamde "snelbussen".⁹⁶ Deze snelbussen komen dan op plaatsen waar er nog geen vlotte verbindingen zijn om zo het netwerk in de provincie te ontsluiten. De bussen zullen een beperkt aantal stopplaatsen hebben per gemeente. Op deze manier kan toch voldoende snelheid gehaald worden, waardoor tijdswinsten mogelijk zijn. De huidige bussen die een lokaal traject volgen zullen uiteraard blijven bestaan, maar zullen voldoende afgestemd worden op de nieuwe snelbus- en sneltramlijnen. De snelbussen die voorzien zijn, zijn de volgende:⁹⁷

- Tessenderlo – Hasselt
- Sint-Truiden – Tongeren – Maastricht
- Maaseik – Maasmechelen – Maastricht
- Genk – Bree
- Maaseik – Bree – Neerpelt

Op volgende afbeelding wordt een overzicht gegeven van hoe het Spartacusplan zijn uitwerking zal vinden. Wat meteen duidelijk wordt, is dat de open ruimten goed worden opgevuld. Zoals op vorige afbeelding te zien was, stelt de roze lijn de huidige toestand van het spoorwegennet voor. Hierboven is reeds gebleken dat er met Spartacus tramlijnen zullen komen naar Maastricht, Maasmechelen en Noord-Limburg. Dit wordt

⁹⁴ <http://www.hasselt.be/nl/content/692/het-b-spartacus-b-plan-voor-limburg.html>

⁹⁵ Ibidem

⁹⁶ GRUP "Spartacus: lijn Hasselt-Maastricht tussen Diepenbeek en Bilzen" (2008)

Bijlage III: Toelichtingsnota, P.9

⁹⁷ <http://mobielvlaanderen.be/pdf/mobiliteitsbeleid/spartacusplan.pdf>

knooppunten worden in bovenstaande figuur voorgesteld door de bollen op de lijnen en kunnen onder één van de volgende manieren worden uitgewerkt:⁹⁸

- Hoofdknoophalte: Deze halte wordt gekenmerkt door een grote reizigersstroom. Hierbij zijn vervoersmogelijkheden naar alle richtingen, en dit met meerdere vervoersmiddelen. Bij dergelijke knooppunten worden tal van voorzieningen aangebracht zoals verkooppunten, informatievoorzieningen, parkeerplaatsen voor auto's en fietsen, K&R-zone ("kiss and ride"-zone), enzovoort. Onder deze categorie kan uiteraard het station van Hasselt worden gezien.
- Knoophalte: Hier is ook nog steeds sprake van een grote reizigersstroom, maar de overstapmogelijkheden naar andere vormen openbaar vervoer zijn beperkter. Daardoor zal er een beperktere graad van voorzieningen voor handen zijn in deze categorie van haltes (bvb. geen K&R-zone).
- Stedelijke haltes: In deze categorie van haltes wordt ook nog steeds een grote stroom van reizigers verwacht, maar zullen de voorzieningen nog worden beperkt (bvb. minder parkeerplaatsen) omdat er weer minder overstapmogelijkheden zijn.
- Landelijke haltes: Hier is er sprake van een beperkte reizigersstroom, waardoor uiteraard de voorzieningen tot een minimum worden herleid.

Dit geheel van snelbussen, sneltrams en knooppunten zou aanzienlijke tijdswinsten kunnen opleveren voor het openbaar vervoer in Limburg. Volgens de oorspronkelijke planning zou tramlijn 1 (Hasselt-Maastricht) moeten rond zijn tegen 2012, lijn 2 het jaar daarop en lijn 3 nog eens een jaar later. Het oorspronkelijke totale kostenplaatje voor het Spartacusplan zou zo'n 136 miljoen euro bedragen.⁹⁹ Hierbij zitten zaken als de aankoop van tramstellen, aanleg van rails, bouw van stelplaats en haltes, bouw van overwegen en bruggen, aankoop extra bussen, enzovoort.

4.1.2 Lijn 1 (Hasselt-Maastricht)

Specifiek voor deze gevalstudie wordt het traject voor de sneltram van lijn 1 (Hasselt-Maastricht) bekeken. De reden hiervoor is dat dit de meest concrete lijn is, en er voor lijn 2 (Hasselt-Maasmechelen) en lijn 3 (Hasselt-Lommel) dus nauwelijks een concreet traject bestaat. Om verdere stappen te zetten in de richting van de onteigeningen voor lijn 1, is het belangrijk eerst een duidelijk inzicht te geven in het traject.

⁹⁸ GRUP "Spartacus: lijn Hasselt-Maastricht tussen Diepenbeek en Bilzen" (2008) Bijlage III: Toelichtingsnota, P.9

⁹⁹ <http://mobielvlaanderen.be/pdf/mobiliteitsbeleid/spartacusplan.pdf>

Het strategisch belang van deze lijn ligt om te beginnen in de uitbouw van de Transnationale Universiteit Limburg. De tramlijn tussen Hasselt en Maastricht zal een vlotte verbinding mogelijk maken tussen de universiteiten van beide steden, waardoor de samenwerking tussen beide instellingen erop vooruit kan gaan. Verder spelen toeristische en economische motieven mee, alsook de mogelijkheid om deze lijn te gaan benutten voor het woon-werkverkeer. De sneltram zou ook de knoop Lanaken bedienen, waar een belangrijke aansluiting is gelegen met buslijnen binnen het Maasland. De aansluiting op de Euregiobahn die Vlaanderen dan zou verbinden met het netwerk Aken, Maastricht, Luik en Heerlen is een ander achterliggend motief voor de totstandkoming van lijn 1.¹⁰⁰ Volgens de STIMULI-studie zou het reizigerspotentieel op deze lijn kunnen liggen op zo'n 700 reizigers per werkdag.

Lijn 1 van Spartacus vertrekt, zoals ook de 2 andere lijnen, aan het station van Hasselt. Hiervoor zijn reeds de eerste tramsporen aangelegd, die vertrekken onder de brug van de grote ring rond Hasselt, tot vlak aan de bushaltes aan het station. Vertrekkend van het station gaat de tram de Koningin Astridlaan kruisen, om zo de Mouterijstraat en de Stokerijstraat te nemen richting de Kanaalkom. Aan de Kanaalkom gaat de tram de Thonissenlaan oversteken, en dit ter hoogte van het Holiday-inn hotel. Dit is mooi te zien op de ontwerpfoto van de tijdelijke handelsvennootschap VARINIA, die werd opgericht om studiewerk te doen rond Spartacus.¹⁰¹ Deze vennootschap bestaat uit Grontmij, de Libost – Groep, Grontmij Maunsell, Witteveen + Bos en DB International.

Figuur 4.3: Traject van de sneltram aan de Kanaalkom (Hasselt)



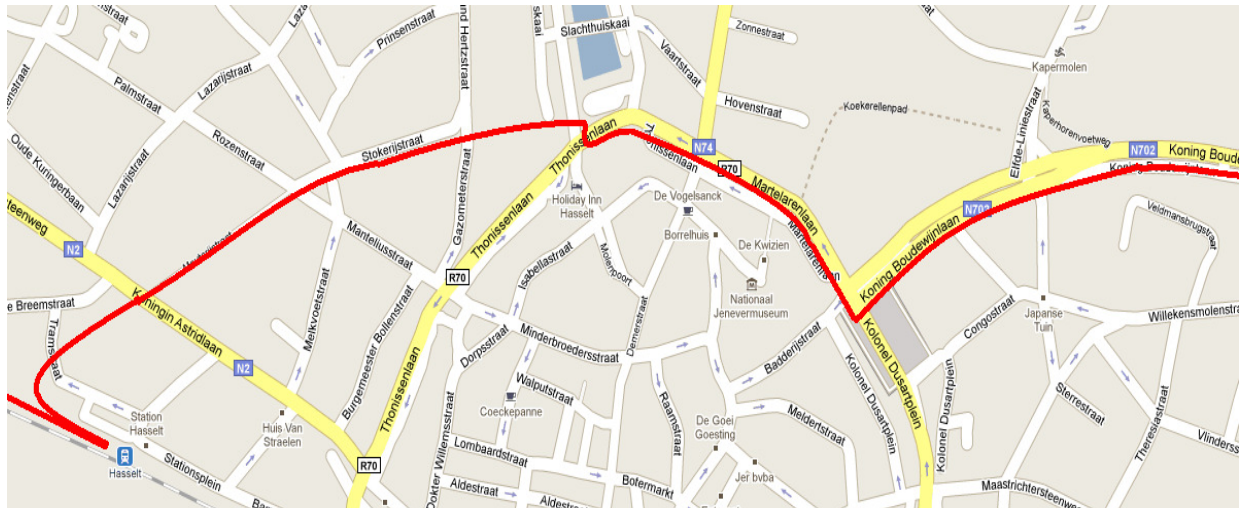
(Bron: <http://www.grontmij.be/NL/kennis/mobiliteit/openbaarvervoer/Pages/spartacus.aspx>)

¹⁰⁰ GRUP "Spartacus: lijn Hasselt-Maastricht tussen Diepenbeek en Bilzen" (2008) Bijlage IV: Milieueffectenrapport, P.7

¹⁰¹ <http://www.grontmij.be/NL/kennis/mobiliteit/openbaarvervoer/Pages/spartacus.aspx>

Vervolgens rijdt de sneltram aan de binnenzijde van de kleine ring, richting het Dusartplein. Hier gaat de tram de kleine ring nogmaals oversteken, om dan zo de Koning Boudewijnlaan te volgen richting de grote ring rond Hasselt.¹⁰² Dit alles is ook te zien op volgend kaartje.

Figuur 4.4: Traject van de sneltram in Hasselt

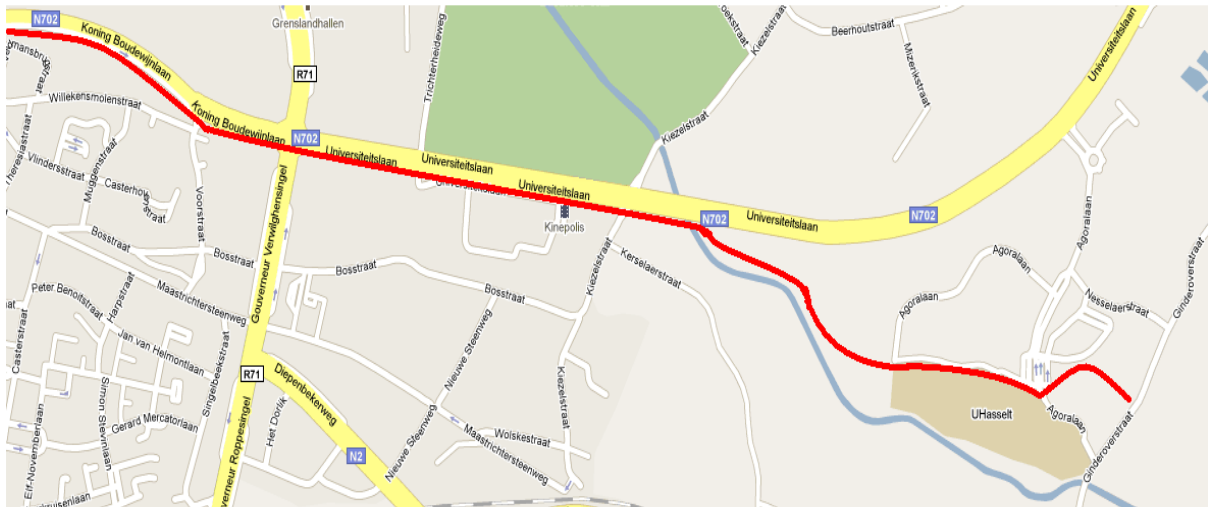


(Bron: <http://maps.google.be>)

Eens aangekomen aan de grote ring, vervolgt de sneltram zijn route langs de Universiteitslaan. Vanaf het moment dat de tram de Demer oversteekt, gaat hij deze langs de noordzijde volgen. Vervolgens loopt het traject tussen Xios hogeschool en UHasselt, via de parking van de universitaire campus. De campus wordt dan verlaten via de straat tussen Health City en de Fitlink. Met de komst van de sneltramlijn zal deze straat dus ook moeten verdwijnen. Ook dit is weer te zien op volgend kaartje.

¹⁰² <http://www.hasselt.be/nl/content/692/het-b-spartacus-b-plan-voor-limburg.html>

Figuur 4.5: Traject van de sneltram vanaf Hasselt tot en met de Universitaire campus



(Bron: <http://maps.google.be>)

Nadat de tram de universitaire campus heeft verlaten wordt het traject gevolgd zoals het wordt beschreven in het GRUP (Gewestelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan) "Spartacus : lijn Hasselt-Maastricht tussen Diepenbeek en Bilzen".¹⁰³ Dit GRUP stelt dat de tram vanaf de campus een bocht maakt door de Demervallei, om dan vervolgens aan de zuidelijke kant de aansluiting te maken en parallel te lopen met spoorlijn 34 (Hasselt-Luik). Deze spoorlijn zal dan gevolgd worden door het centrum van Diepenbeek. Ter hoogte van Beverst zal deze spoorlijn echter een bocht maken richting Luik, en vanaf hier zal spoorlijn 34 niet meer gevolgd worden. Echter, op dit punt vertrekt reeds een niet-gebruikte spoorlijn via Lanaken, richting Maastricht. Deze spoorlijn is de lijn 20 en werd voor het laatst gebruikt voor goederentransport in 1992. Hier is het de bedoeling dat De Lijn deze spoorlijn, momenteel nog in handen van de NMBS, in gebruik gaat nemen. De rails zijn momenteel nog voor het grootste gedeelte begroeid met allerlei gewassen en bomen, maar de tram kan in principe met nieuwe rails over de bestaande bedding rijden. Deze vernieuwing is men immers al aan het uitvoeren voor het gedeelte dat op Nederlands grondgebied is gelegen. Het traject tussen de Universitaire campus en Bilzen is voorgesteld op volgende twee figuren.

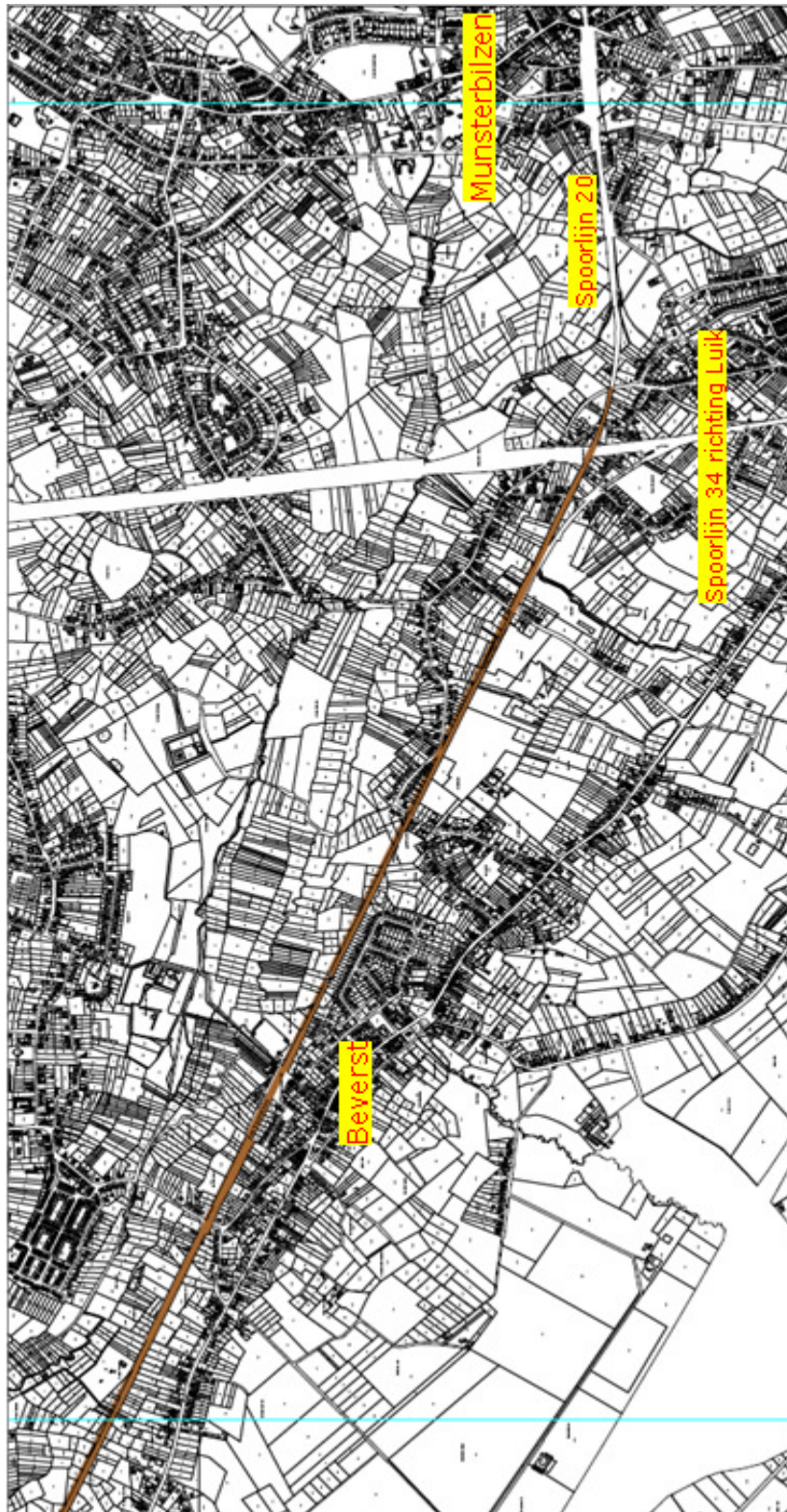
¹⁰³ http://www2.vlaanderen.be/ruimtelijk/grup/00200/00231_00001/index.html

Figuur 4.6: Traject van de sneltram vanaf de Universitaire campus tot Diepenbeek



(Bron: http://www2.vlaanderen.be/ruimtelijk/grup/00200/00231_00001/index.html)

Figuur 4.7: Traject van de sneltram vanaf Diepenbeek tot Munsterbilzen



(Bron: http://www2.vlaanderen.be/ruimtelijk/grup/00200/00231_00001/index.html)

Voor de sneltram worden ook een aantal haltes voorzien.¹⁰⁴ ¹⁰⁵ ¹⁰⁶ De eerste halte, vertrekkend van Hasselt, komt uiteraard aan het station. Verder worden er in Hasselt nog haltes voorzien aan de Kanaalkom, Dusartplein en de Grenslandhallen. Vervolgens zal de tram stoppen aan de Universitaire Campus en het centrum van Diepenbeek. Daarna zijn de Molenstraat in Beverst en het centrum van Munsterbilzen aan de beurt. De laatste 2 haltes komen aan de Euroscoop in Lanaken, waar het traject van de sneltram een V-vorm zal maken richting de Euroscoop, en het centrum van Maastricht. Voor wat betreft Maastricht bestaat nog de mogelijkheid dat er nog een aantal haltes bij komen, zodat ze op deze manier een eigen tramtraject in het centrum hebben.

Bij deze lijn 1 zijn ook nog een aantal extra voorzieningen gepland. De veranderingen zijn het meest ingrijpend voor de gemeente Diepenbeek. Hier heeft het gemeentebestuur getracht een zo veilig mogelijke en aangename omgeving te creëren met de komst van de sneltramlijn.¹⁰⁷ Zo worden ter hoogte van de Peperstraat/Nierstraat in Diepenbeek geluidsabsorberende schermen voorzien. Deze zullen ongeveer een meter boven de onderkant van het spoor uit komen. Verder worden in Diepenbeek een aantal overwegen van spoorlijn 34 gesloten. De reden hiervoor is dat door de komst van de sneltram de overwegen veel te vaak geblokkeerd zullen zijn, waardoor een efficiënte doorgang van het verkeer wordt gehinderd. De overwegen die zullen sluiten zijn deze aan de Bentstraat, de Molenstraat, de Stationsstraat, de Waardestraat, de Peperstraat, de Nierstraat, de Rooistraat en de Kerselaarstraat. Er zullen ter vervanging bruggen komen ter hoogte van de Nierstraat, de Waardestraat en de Molenstraat. Op volgende afbeelding is te zien hoe de nieuwe brug ter hoogte van de Nierstraat er zal uit zien, deze wordt voorgesteld door de zwarte lijn. Opgemerkt moet worden dat de afbeelding licht is aangepast, omwille van het feit dat de afbeelding in de informatiebrochure van de gemeente Diepenbeek reeds gedateerd was.

¹⁰⁴ GRUP "Spartacus: lijn Hasselt-Maastricht tussen Diepenbeek en Bilzen" (2008)
Bijlage III: Toelichtingsnota, P.11

¹⁰⁵ GRUP "Spartacus: lijn Hasselt-Maastricht tussen Diepenbeek en Bilzen" (2008)
Bijlage IV: Milieueffectenrapport, P.8

¹⁰⁶ <http://www.hasselt.be/nl/content/692/het-b-spartacus-b-plan-voor-limburg.html>

¹⁰⁷ Keunen, F. (2009). Vlot en veilig door Diepenbeek dankzij het Spartacusproject.
Gemeentebestuur Diepenbeek: Diensten Communicatie en Grondgebiedzaken.
(www.diepenbeek.be/114938.fil)

Figuur 4.8: Nieuwe brug ter hoogte van de Nierstraat (Diepenbeek)



(Bron: Keunen, F. (2009). Vlot en veilig door Diepenbeek dankzij het Spartacusproject. Gemeentebestuur Diepenbeek: Diensten Communicatie en Grondgebiedzaken. (www.diepenbeek.be/114938.fil))

Samen met de brug aan de Waardestraat wordt er ook nog een omleidingsweg gepland tussen de Waardestraat en de Stationsstraat. Deze zal de drukte in het centrum van de gemeente weg halen, en zo ook weer meer veiligheid creëren. Op volgende afbeelding is het ook weer de zwarte lijn die de brug en omleidingsweg weergeeft.

Figuur 4.9: Brug en omleidingsweg ter hoogte van de Waardestraat (Diepenbeek)



(Bron: Keunen, F. (2009). Vlot en veilig door Diepenbeek dankzij het Spartacusproject. Gemeentebestuur Diepenbeek: Diensten Communicatie en Grondgebiedzaken. (www.diepenbeek.be/114938.fil))

Aan het station wordt een fiets- en voetgangerstunnel voorzien zodat mensen op een ander perron kunnen geraken, en zullen er extra parkings worden aangelegd. Aan de Molenstraat wordt de derde brug gebouwd, evenals een kleine omleidingsweg. Het traject hiervan ligt in het verlengde van de Industrielaan. Er zal vervolgens een bocht gemaakt

worden, waardoor de tram- en treinsporen met de brug worden overgestoken. Daarna volgt er een kleine omleidingsweg, parallel met de Verbindingslaan, tot aan de Katteweidelaan. Het gevolg hiervan is dat het kruispunt van de Grendelbaan en de Verbindingslaan zal gesloten worden en er een mogelijkheid komt om aan de Katteweidelaan de Verbindingslaan op te rijden. Dit alles wordt ook weer duidelijk voorgesteld op volgende afbeelding, die ook weer licht is aangepast aangezien deze gedateerd was in de informatiebrochure.

Figuur 4.10: Brug en omleidingsweg ter hoogte van de Molenstraat (Diepenbeek)



(Bron: Keunen, F. (2009). Vlot en veilig door Diepenbeek dankzij het Spartacusproject. Gemeentebestuur Diepenbeek: Diensten Communicatie en Grondgebiedzaken. (www.diepenbeek.be/114938.fil))

Een andere extra voorziening is de aanleg van een fietspad tussen de Molenstraat in Diepenbeek en de Molenstraat in Beverst. Dit fietspad zal in Diepenbeek enkele meters moeten dienen als servitudeweg voor een loods die door de tramlijn anders onbereikbaar wordt. In Beverst kan het nieuwe fietspad eventueel aansluiten op het fietsroutenetwerk.¹⁰⁸ Voor wat betreft de overwegen in Bilzen staan er ook een aantal veranderingen te gebeuren. Zo worden de Molenstraat, de Boomstraat en de Hasseltsestraat voorzien van een tunnel voor alle verkeer. De Nijverheidsstraat, de Laarstraat en de Laakstraat worden voorzien van een tunnel voor voetgangers en fietsers, gemotoriseerd verkeer moet hier omrijden. Als laatste wordt de Rooistraat volledig afgesloten voor alle verkeer. De veranderingen in Bilzen zijn dus een stuk minder

¹⁰⁸ GRUP "Spartacus: lijn Hasselt-Maastricht tussen Diepenbeek en Bilzen" (2008) Bijlage III: Toelichtingsnota, P.36

ingrijpend dan deze in Diepenbeek. In Bilzen wordt er immers gewerkt vanuit bestaande wegen, waardoor geen nieuwe wegen moeten aangelegd worden.¹⁰⁹

Vanaf het station in Hasselt tot aan de aansluiting met spoorlijn 34 zal men gebruik gaan maken van een dubbel spoor. De reden hiervoor is dat het gedeelte Hasselt-Universiteitslaan ook zal gebruikt worden voor lijn 2 naar Genk en Maasmechelen en er dus een hogere frequentie van het aantal tramritten tot stand komt. Voor het gedeelte van de Universiteitslaan tot aan de aansluiting met spoorlijn 34 is er een dubbel spoor voorzien voor een vlotte beweging rond de Universitaire Campus. Voor het resterend gedeelte tot in Nederland wordt er een enkel spoor voorzien, mits een aantal plaatsen met dubbel spoor waar de sneltrams elkaar kunnen passeren. Deze passeerplaatsen komen in Munsterbilzen, Lanaken en tussen de Universitaire Campus en Beverst.¹¹⁰

De totale lengte van het gehele traject bedraagt zo'n 31,065 km. In de huidige omstandigheden zou men dit per bus kunnen afleggen op 71 minuten, maar met de sneltramlijn zou dit moeten lukken op 32 minuten.¹¹¹

4.2 Spartacus en de daarbij horende onteigeningen

4.2.1 Assumpties

Vooraleer over te gaan tot de kostprijsberekening van de onteigeningen van het Spartacusplan, moeten eerst een aantal assumpties gemaakt worden:

- Eerst en vooral gaat het in deze gevalstudie om een voorzichtige budgetraming. Dit wil zeggen dat bij twijfel de minimale kost wordt verrekend.
- Er wordt enkel rekening gehouden met kosten die een bepalende rol kunnen spelen op de uiteindelijke kostenraming. Er zijn een aantal kosten waarmee geen rekening werd gehouden, maar deze hebben een zodanig kleine invloed dat ze te verwaarlozen zijn.
- De onteigeningen voor Spartacus lijn 1 beginnen vanaf het moment dat de sneltram de Universiteitslaan verlaat, en de Demer volgt richting Universiteit Hasselt. De eerste reden hiervoor is dat voor de sneltram in Hasselt, tot aan de Universitaire Campus, innemingen zullen gebeuren van de openbare weg.

¹⁰⁹ Antwoord van Vlaams minister van Mobiliteit en openbare werken Hilde Crevits op vraag 205 van Vlaams Volksvertegenwoordiger Lies Jans (NVA), 10 december 2009

¹¹⁰ GRUP "Spartacus: lijn Hasselt-Maastricht tussen Diepenbeek en Bilzen" (2008)
Bijlage III: Toelichtingsnota, P.10

¹¹¹ GRUP "Spartacus: lijn Hasselt-Maastricht tussen Diepenbeek en Bilzen" (2008)
Bijlage III: Toelichtingsnota, P.11

Hiervoor zullen eventueel wel onderlinge regelingen moeten plaatsvinden tussen enerzijds Wegen en Verkeer en anderzijds De Lijn, maar hiervan een schatting maken zou te veel afwijken van de eigenlijke onteigeningen. Een andere reden is dat ongeveer tot aan dit punt de tramsporen ook gebruikt worden voor lijn 2, en de kosten dus niet volledig moeten verrekend worden voor lijn 1.

- De onteigeningen gaan tot aan het punt in Beverst waar een overgang gepland is op de bestaande spoorlijn 20. Vanaf dit punt zal er dus geen extra spoor moeten aangelegd worden, en dus moeten er ook geen onteigeningen plaatsvinden.
- Voor wat betreft de inplanting van stations wordt ervan uitgegaan dat de onteigeningen minimaal zijn, en wordt er dus ook geen rekening mee gehouden. Zo is er in Munsterbilzen en Lanaken reeds ruimte beschikbaar, die werd gebruikt als station voor de treinen op lijn 20, toen deze nog in gebruik was. Ook in Diepenbeek is reeds een station van de NMBS beschikbaar, waar de sneltram dus eventueel kan van gebruik maken.
- Ook voor wat betreft de veranderingen aan de overwegen in Bilzen zullen de onteigeningskosten minimaal, en dus te verwaarlozen zijn.
- De veranderingen aan de overwegen in Diepenbeek zijn echter een stuk ingrijpender en hiermee zal dus wel rekening gehouden worden in onderstaande kostenraming.
- In Diepenbeek en Bilzen samen zullen naar schatting een 200-tal innemingen moeten plaatsvinden.
- Uit de literatuurstudie omtrent onteigeningen blijkt dat er in 5% van de gevallen gerechtelijk zal onteigend worden. Deze waarde zal bij de berekeningen ook aangehouden worden, wat neerkomt op 10 gerechtelijke onteigeningen.
- Zoals in paragraaf 4.1.2 werd vermeld zal er gebruik gemaakt worden van zowel dubbel als enkel spoor. De breedtes die hiervoor moeten uitgetrokken worden zijn te vinden in het MER (Milieueffectenrapport).¹¹² Voor enkel spoor stelt het MER een breedte van 5,5 meter, voor dubbel spoor is dit 9,75 meter. Deze afstanden zijn voor spoorlijnen die gebruikt worden voor treintransport. Vermits de sneltram buiten de centra van Hasselt en Maastricht als trein zal toegepast worden, is dit de relevante breedte.
- Voor het fietspad tussen de Molenstraat in Diepenbeek en de Molenstraat in Bilzen wordt een breedte aangehouden van 2,5 meter.

¹¹² GRUP "Spartacus: lijn Hasselt-Maastricht tussen Diepenbeek en Bilzen" (2008) Bijlage IV: Milieueffectenrapport, P.9

- Voor de bruggen die er in Diepenbeek komen wordt een breedte van 25 meter ingeschat.
- Het perceel aan de Steenweg, voor de bouw van de brug ter hoogte van de Nierstraat, zal volledig ingenomen worden. Dit perceel heeft achteraan een breedte van 30 meter, en vooraan een breedte van 35 meter.
- Voor de omleidingswegen in Diepenbeek wordt een breedte van 10 meter genomen.
- Voor de lengte van de gronden is gebruik gemaakt van zo nauwkeurig mogelijke metingen op de plannen van het GRUP "Spartacus: lijn Hasselt-Maastricht tussen Diepenbeek en Bilzen". De afgedrukte plannen hebben een voldoende grote schaal van 1:5000.
- De lengte van de gronden worden dan logischerwijs vermenigvuldigd met de breedte van de sporen/fietspad/bruggen/wegen. Dit geeft dan een voldoende benadering weer van de te onteigenen oppervlakten.
- Door middel van gewestplannen van Diepenbeek en Bilzen met dezelfde schaal 1:5000, kan dan onderscheiden worden over welk type grond het steeds gaat.
- De kostenraming van de gronden per m² is gebaseerd op vergelijkingspunten uit recente verkopen. Al de verschillende bestemmingen op de gewestplannen hebben uiteraard een andere grondwaarde, waardoor er voor elke bestemming een aantal vergelijkingspunten voorhanden zijn. Deze gegevens zijn afkomstig van de FOD Financiën. Hiervan is een overzicht te vinden in bijlage 1.
- Voor de gebieden voor "gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut" wordt in Diepenbeek een onderscheid gemaakt. Dit onderscheid bestaat erin dat er is vastgelegd dat het gedeelte rond de Universitaire Campus nog wel mag gebruikt worden voor uitbreidingen van openbaar nut (uitbreiding van de UHasselt e.d.). Het gedeelte aan de overkant van de Ginderoverstraat mag echter niet meer gebruikt worden voor uitbreiding van openbaar nut. Het spreekt dan ook voor zich dat dit laatste gedeelte een stuk minder waard is dan de gronden op de Universitaire Campus. De gronden die dan minder waard zijn, worden ingeschat als landbouwgrond. De motivering hiervoor is dat er dan zeker geen overschatting zal zijn van de desbetreffende gronden.
- Bovenop de waarde van de gronden worden ook nog een aantal additionele vergoedingen geteld voor de mensen die onteigend worden. Hierbij is gebruik gemaakt van een aantal forfaits, omdat een afzonderlijke inschatting van elk perceel onmogelijk is. Voor de opstanden (hekken, bomen, tuinen, vijvertjes,...)

werd een forfait geteld van 10% op de grondwaarde. De forfaits voor wederbelegging zijn te vinden in de literatuurstudie (paragraaf 3.4.1.4). Hierbij wordt geroepen voor een forfait van 22,60% bovenop de grondwaarde. Dit is het forfait voor onteigeningen met een waarde tussen €7.500,01 en €17.500,01. Als laatste is er ook nog een forfait voor alle overige zaken die bij een vergoeding kunnen komen. Hieronder vallen o.a. waardeverminderingen van de overgebleven grond, kosten wanneer hypotheek moeten opgezegd worden, vergoeding voor huurders, enzovoort. Bij landbouwgrond wordt ervan uitgegaan dat deze in bijna alle gevallen wordt verpacht, waardoor nog €0,5/m² extra wordt gerekend voor de pachtende boer.

- Uit de informatie van de dienst Mobiliteit van de gemeente Diepenbeek blijkt dat er in de gemeente 3 huizen zullen onteigend worden. Twee van deze huizen (Stationsstraat 19 en Molenstraat 10) moeten wijken voor het tracé van de sneltram, het derde wordt onteigend in het kader van de bruggen en omleidingswegen aan de Molenstraat (Katteweidelaan 27). Voor de gemeente Bilzen is er minder duidelijkheid en wordt er voor de zekerheid slechts uitgegaan van twee onteigeningen. Dit zijn de huizen in de Laarstraat met nummer 71 en 73.
- De waardebeoordeling van huizen ligt een stuk moeilijker dan de waardebeoordeling bij gronden. Hierbij speelt immers een veel groter pakket van factoren een rol. Ook is het in het kader van deze gevalstudie uiteraard enkel mogelijk om een conclusie te trekken op basis van het buitenaanzicht van het huis. Uitgaande van deze buitenaanzichten is dan een voorzichtige vergelijking gemaakt met de vraagprijzen van huizen in Diepenbeek en Bilzen, voor de periode maart 2010.¹¹³ Dit is absoluut geen exacte wetenschap, vermits vraagprijzen vaak hoger zijn dan de uiteindelijke verkoopwaarde, maar het geeft wel een richting om een algemeen kostenplaatje te bepalen. In bijlage 2 zijn de vergelijkingen met de andere huizen terug te vinden.
- Op de waarde van de huizen wordt ook een wederbeleggingsvergoeding toegekend. Rekening houdend met de tabel uit paragraaf 3.4.1.4 zal voor de huizen gekozen worden voor een forfait van 14,00%. Dit is het forfait bij onteigeningen met een waarde tussen €250.000,01 en €312.500,01. Verder is er ook nog een post "overige" die zaken kan bevatten als verhuiskosten, kosten voor

¹¹³ www.immoweb.be

het stopzetten van een hypothecaire lening, vergoeding voor huurders, enzovoort. Hiervoor wordt 10% bovenop de waarde van de huizen gerekend.

- Inzake de opmaak van de plannen moeten een aantal stappen onderscheiden worden om hier een duidelijk inzicht in te krijgen. De plannen (die momenteel voor lijn 1 nog niet opgesteld/beschikbaar zijn) zullen opgesteld worden door een studie bureau. Voor het Spartacusplan is Libost-groep hiermee bezig. Eerst zullen ze per perceel een onderzoek moeten voeren. Dit onderzoek houdt een terreinopmeting in en een onderzoek naar de juridische toestand van het perceel (kadaster, gemeente, al de eigenaars aanschrijven om info te verkrijgen,...). Deze stap neemt toch wel wat tijd in beslag, daarom wordt per perceel een tijdsgebruik genomen van 8 uren. Eens al die informatie bekend is kan het onteigeningsplan eenvoudig opgesteld worden. Hiervoor worden nog 2 dagen of 16 uren voorzien.
- In deze kostenanalyse worden de kosten van het openbaar onderzoek achterwege gelaten. Een reden hiervoor is enerzijds dat er de laatste jaren meer en meer gebruik gemaakt wordt van de procedure van hoogdringendheid (wet 26 juli 1962) en daarbij geen openbaar onderzoek wordt vereist (paragraaf 3.2.2). Anderzijds hebben de reeds gedane onderzoeken over Spartacus betrekking op het ganse project, waardoor de onteigeningen daar maar een kleine fractie van zijn.
- Voor de bepaling van de werktijden voor het aankoopcomité moeten ook een aantal stappen onderscheiden worden. Eens het besluit tot onteigening in het staatsblad wordt gepubliceerd, zal het aankoopcomité overgaan tot een algemene raming van de kosten. Hiermee is men minimaal een 2-tal weken bezig (8u/dag), wat neerkomt op 80 uren. Deze kostenraming wordt het maximaal te besteden bedrag bij de minnelijke aankopen en zal eerst moeten voorgelegd worden aan de onteigenende overheid. Indien deze het licht op groen zet, kan er begonnen worden met individuele kostenbepalingen. Hierbij moet allerlei info verzameld worden (bodemattest, kadaster, stedenbouwkundige info, eigenaars identificeren,...). Het aankoopcomité zal dan contact opnemen met de eigenaars, hen uitleg verschaffen omtrent de onteigening en een voorstel tot minnelijke aankoop doen. De eigenaars kunnen steeds het aanbod afslaan, waardoor een tweede minnelijk voorstel kan uitgewerkt worden. Hiervoor kan alles samen minstens 1 dag, of 8 uren per perceel worden gerekend.
- Als kost per uur wordt voor deze administratieve fase €31/uur genomen. Dit is gebaseerd op de lijst van standaardtarieven voor ondernemingen, van de Vlaamse

overheid, Dienst Wetsmatiging. Hierbij is €31/uur het gemiddeld standaardtarief voor een ambtenaar in een openbaar bestuur.¹¹⁴

- Voor wat betreft de gerechtskosten bij onteigeningen wordt altijd uitgegaan van 10 gerechtelijke onteigeningen (5% van 200).
- De eerste kostencategorie van de gerechtskosten zijn de deurwaarderskosten voor dagvaarding om de eigenaars op de hoogte te brengen van de gerechtelijke procedure. Hierbij wordt, voor de eenvoudigheid, ervan uit gegaan dat er telkens slechts één eigenaar per perceel moet worden aangeschreven. De kosten voor deze dagvaarding, inclusief rolstelling, bedragen €202,14.¹¹⁵
- De kosten voor een advocaat worden bepaald door de rechtsplegingsvergoeding.¹¹⁶ Deze rechtsplegingsvergoeding wordt toegekend door de vrederechter en is een forfaitaire tegemoetkoming in de erelonen en de kosten van de advocaat. Let wel, dit is niet het effectieve ereloon van een advocaat, maar kan wel een goede basis zijn voor deze kostenraming. Op basis van de overzichtstabel voor rechtsplegingsvergoedingen (zie bijlage 3) wordt geopteerd voor een forfait van €900. Dit is het basisforfait bij onteigeningen tot €10.000 en geeft dus zeker ook weer geen overschatting weer. Vermits er twee partijen zijn, en dus ook twee advocaten, wordt de rechtsplegingsvergoeding verdubbeld, wat uit komt op €1.800 per gerechtelijke onteigening.
- Volgens de informatie van Vrederechter Walter Niewold (eerste kanton Hasselt), zal een deskundig verslag van de landmeter-expert schommelen tussen €1.000 en €1.500. Vanuit het standpunt van de voorzichtige kostenraming wordt hier geopteerd voor €1.000.
- De kosten voor de vrederechter zelf, worden gewaardeerd op basis van het standaarduurtarief voor management in een openbaar bestuur. Dit komt neer op €55/uur.¹¹⁷ Het tijdsgebruik dat een vrederechter nodig heeft per onteigening hangt af van geval tot geval, maar kan minimaal toch gesteld worden op 8 uren. Dit omvat dan o.a. de tijd om het dossier in te kijken, het plaatsbezoek, het vonnis te vellen en de zitting.

¹¹⁴ Dienst Wetsmatiging (2008b). Lijst van standaardtarieven – ondernemingen – update 2008 [Elektronische versie]. Brussel, p.3

¹¹⁵ Vredegerecht Hasselt (1) 18 september 2009, Rolnummer: 09A2326

¹¹⁶ http://www.juridat.be/rechtbank_koophandel/dendermonde/actua_rechtspleging_tarieven.htm

¹¹⁷ Dienst Wetsmatiging (2008b). Lijst van standaardtarieven – ondernemingen – update 2008 [Elektronische versie]. Brussel, p.3

- Ook het werk dat andere personen besteden aan een onteigening moet worden meegeteld. Dit zijn onder meer de griffiers die de dossiers gaan voorbereiden en het aankoopcomité dat met twee personen aanwezig is op het plaatsbezoek. Hiervoor is een minimale besteding nodig van 9 uren, tegen het standaarduurtarief van €31/uur.

4.2.2 Berekeningen

Op basis van al de assumpties die gemaakt werden in vorige paragraaf kan nu overgegaan worden tot de kostprijsberekening van de onteigeningen. Deze zullen stap voor stap worden uitgelegd, om zoveel mogelijk duidelijkheid te verschaffen.

Als eerste tabel is er de kostprijsberekening voor de gronden. Hierbij werd een onderscheid gemaakt tussen de gronden in Diepenbeek en Bilzen, omdat uit de vergelijkingspunten blijkt dat de grondprijzen in beide gemeenten verschillen. Een overzicht van de vergelijkingspunten ziet er als volgt uit en deze zijn ook terug te vinden in de onderstaande tabel (voor een gedetailleerder inzicht zie bijlage 1):

- Diepenbeek:
 - Gebied voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut: €30,75/m²
 - Agrarisch gebied: €1,93/m²
 - Recreatiegebied: €4,49/m²
 - Natuurgebied: €1,23/m²
 - Industriegebied: €34,36/m²
 - Woongebied: €137,42/m²
- Bilzen:
 - Gebied voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut: €30,75/m²
 - Agrarisch gebied: €2,20/m²
 - Natuurgebied: €1,03/m²
 - Woongebied: €159,35/m²

Om een kostprijs per type grond te bepalen worden deze vergelijkingspunten vermenigvuldigd met de totale oppervlakte van elk type grond. Zoals reeds gebleken is uit de assumpties zijn hiervoor een aantal richtlijnen bepaald. Hieronder volgen, rekening houdend met die assumpties, de berekeningen van de oppervlakten.

- Diepenbeek (traject sneltram):
 - Gebied Universitaire Campus tot Ginderoverstraat (gemeenschapsvoorz. & openbaar nut):
$$9,75\text{m (spoorbreedte dubbel spoor)} * 850\text{m (lengte van de sporen)}$$
$$= 8287,5\text{m}^2$$
 - Gebied tussen Ginderoverstraat en Peperstraat (gemeenschapsvoorz. & openbaar nut):
$$9,75\text{m} * 645\text{m} = 6288,75\text{m}^2$$
 - Gebied Peperstraat en Peperstraat (agrarisch gebied):
$$9,75\text{m} * 625\text{m} = 6093,75\text{m}^2$$
$$5,5\text{m (spoorbreedte enkel spoor)} * 325\text{m (lengte van de sporen)}$$
$$= 1787,5\text{m}^2$$
 - Gebied tussen Peperstraat en Waardestraat (gemeenschapsvoorz. & openbaar nut):
$$5,5\text{m} * 200\text{m} = 1100\text{m}^2$$
 - Gebied tussen Waardestraat en Stationsstraat (recreatiegebied):
$$5,5\text{m} * 485\text{m} = 2667,5\text{m}^2$$
 - Gebied tussen Waardestraat en Stationsstraat (natuurgebied):
$$5,5\text{m} * 125\text{m} = 687,5\text{m}^2$$
 - Gebied tussen Stationsstraat en Molenstraat (industriegebied):
$$5,5\text{m} * 740\text{m} = 4070\text{m}^2$$
 - Gebied tussen Stationsstraat en Molenstraat (natuurgebied):
$$5,5\text{m} * 10\text{m} = 55\text{m}^2$$
 - Gebied tussen Stationsstraat en Molenstraat (woongebied):
$$5,5\text{m} * 35\text{m} = 192,5\text{m}^2$$
 - Gebied vanaf de Molenstraat tot aan de grens met Bilzen (agrarisch gebied):
$$5,5\text{m} * 1305\text{m} = 7177,5\text{m}^2$$
- Diepenbeek (bouw omleidingswegen, bruggen en fietspad):
 - Gebied ter hoogte van Nierstraat/Rooistraat (agrarisch gebied):
$$30\text{m (volledige breedte van het perceel achteraan)} * 75\text{m (lengte van het perceel)} = 2250\text{m}^2$$
$$25\text{m (breedte voor een brug)} * 105\text{m (lengte van het perceel)}$$
$$= 2625\text{m}^2$$

- Gebied ter hoogte van Nierstraat/Rooistraat (woongebied):
35m (volledige breedte van het perceel vooraan) * 25m (lengte van het perceel) =875m²
- Gebied voor de brug ter hoogte van de Waardestraat (woongebied):
25m (breedte voor een brug) * 40m (lengte van het perceel) =1000m²
- Gebied voor de brug ter hoogte van de Waardestraat (agrarisch gebied):
25m (breedte voor een brug) * 60m (lengte van het perceel) =1500m²
- Gebied voor de brug ter hoogte van de Waardestraat (recreatiegebied):
25m (breedte voor een brug) * 175m (lengte van het perceel) =4375m²
- Gebied voor de omleidingsweg tussen Waardstraat en Stationsstraat (recreatiegebied):
10m (breedte voor een weg) * 310m (lengte van de weg) =3100m²
- Gebied voor de omleidingsweg tussen Waardstraat en Stationsstraat (natuurgebied):
10m (breedte voor een weg) * 270m (lengte van de weg) =2700m²
- Gebied voor de brug ter hoogte van de Molenstraat (agrarisch gebied):
25m (breedte voor een brug) * 175m (lengte van het perceel) =4375m²
- Gebied voor de omleidingsweg parallel met de Verbindingslaan (natuurgebied):
10m (breedte voor een weg) * 625m (lengte van de weg) =6250m²
- Gebied tussen de Molenstraat en de grens met Bilzen (agrarisch gebied):
2,5m (breedte voor een fietspad) * 1305m (lengte van het fietspad) =3262,5m²
- Bilzen (traject sneltram):
 - Gebied tussen de grens met Diepenbeek en de Molenstraat (agrarisch gebied):
5,5m (spoorbreedte enkel spoor) * 275m (lengte van de sporen) =1512,5m²
 - Gebied van het waterzuiveringstation aan de Molenstraat (gemeenschapsvoorz. & openbaar nut):
5,5m * 60m =330m²

→ Gebied vanaf het waterzuiveringstation tot aan de Molenstraat (agrarisch gebied):

$$5,5m * 100m = 550m^2$$

→ Gebied vanaf het waterzuiveringstation tot aan de Molenstraat (agrarisch gebied):

$$5,5m * 360m = 1980m^2$$

→ Gebied vanaf het waterzuiveringstation tot aan de Molenstraat (woongebied):

$$5,5m * 80m = 440m^2$$

→ Gebied tussen de Molenstraat en de Laarstraat (woongebied):

$$5,5m * 55m = 302,5m^2$$

→ Gebied tussen de Molenstraat en de Laarstraat (agrarisch gebied):

$$5,5m * 300m = 1650m^2$$

→ Gebied tussen de Molenstraat en de Laarstraat (natuurgebied):

$$5,5m * 700m = 3850m^2$$

→ Gebied tussen de Molenstraat en de Laarstraat (agrarisch gebied):

$$5,5m * 325m = 1787,5m^2$$

→ Gebied tussen de Molenstraat en de Laarstraat (woongebied):

$$5,5m * 40m = 220m^2$$

→ Gebied tussen de Laarstraat en de Boomstraat (woongebied):

$$5,5m * 175m = 926,5m^2$$

$$5,5m * 100m = 550m^2$$

→ Gebied tussen de Laarstraat en de Boomstraat (agrarisch gebied):

$$5,5m * 460m = 2530m^2$$

→ Gebied vanaf de Boomstraat tot aan de aansluiting met lijn 20 (agrarisch gebied): $5,5m * 275m = 1512,5m^2$

- Bilzen (aanleg fietspad):

→ Gebied tussen de grens met Diepenbeek en de Molenstraat (agrarisch gebied):

$$2,5m \text{ (breedte voor een fietspad)} * 275m \text{ (lengte van het fietspad)} \\ = 687,5m^2$$

Om nu vervolgens te komen tot een totale grondoppervlakte per grondtype, moeten al de bovenstaande getallen worden opgeteld. Hierbij zal blijvend een onderscheid gemaakt worden tussen Diepenbeek en Bilzen, omwille van de verschillen in vergelijkingspunten.

De totale grondoppervlakten voor beide gemeenten zien er als volgt uit en staan ook in onderstaande tabel:

- Diepenbeek:
 - Gebied voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut
 - Mag wettelijk nog wel gebruikt worden als openbaar nut: 8287,5m²
 - Mag wettelijk niet meer gebruikt worden als openbaar nut: 7388,75m²
 - Agrarisch gebied: 29071,25m²
 - Recreatiegebied: 10142,5m²
 - Natuurgebied: 9692,5m²
 - Industriegebied: 4070m²
 - Woongebied: 2067,5m²

- Bilzen:
 - Gebied voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut: 330m²
 - Agrarisch gebied: 12210m²
 - Natuurgebied: 3850m²
 - Woongebied: 2439m²

Zoals duidelijk wordt in de tabel, worden deze oppervlakten vermenigvuldigd met de vergelijkingspunten. Van deze uitkomsten wordt dan een totaal berekend voor zowel Diepenbeek als Bilzen, dat zal dienen om tot de bedragen van de forfaits te komen. De totale grondwaarde voor Diepenbeek komt op €806.631,08, deze voor Bilzen bedraagt €429.629,65. Het bedrag voor de vergoedingen voor opstanden wordt bekomen door die totale grondwaarde van respectievelijk Diepenbeek en Bilzen te vermenigvuldigen met 0,1 (of 10%). Voor Diepenbeek wordt dit dus $€806.631,08 * 0,1 = €80.663,11$ en voor Bilzen geeft dit $€429.629,65 * 0,1 = €42.962,97$. Dezelfde methode wordt ook toegepast op de wederbeleggingsvergoeding en de kostencategorie "overige", maar dan met 22,6% en 15%. De vergoeding voor de pachters wordt berekend door $€0,5/m^2$ te vermenigvuldigen met de totale oppervlakte van agrarisch gebied. De pachtersvergoeding bedraagt $0,5 * 29.071,25 = €14.535,63$ voor Diepenbeek en $0,5 * 12.210 = €6.105$ voor Bilzen. De totale kostenraming voor de gronden wordt dan bekomen door de totale grondwaarde op te tellen bij de vergoeding voor opstanden en pachters, de wederbeleggingsvergoeding en de kostencategorie "overige". Voor Diepenbeek komt dit neer op een totaal bedrag van €1.205.123,09 en voor Bilzen maakt dit een totaal van €640.238,36.

Tabel 4.1: Kosten voor de verwerving van gronden

Overzicht van de gronden	Diepenbeek m ²	gemiddelde grondprijzen/m ²	Kostenraming	Blijzen m ²	Gemiddelde grondprijzen/m ²	Kostenraming
Gebied voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut						
→ mag wettelijk nog wel gebruikt worden als openbaar nut	8.287,50	30,75	254.840,63	330,00	30,75	10.147,50
→ mag wettelijk niet meer gebruikt worden als openbaar nut	7.388,75	1,93	14.260,29	-	-	-
+ Agrarisch gebied	29.071,25	1,93	56.107,51	12.210,00	2,20	26.862,00
+ Recreatiegebied	10.142,50	4,49	45.539,83	-	-	-
+ Natuurgebied	9.692,50	1,23	11.921,78	3.850,00	1,03	3.965,50
+ Industriegebied	4.070,00	34,36	139.845,20	-	-	-
+ Woongebied	2.067,50	137,42	284.115,85	2.439,00	159,35	388.654,65
= kostenraming voor de gronden zelf			806.631,08			429.629,65
+ Vergoeding voor opstanden (10% van grondwaarde)			80.663,11			42.962,97
+ Wederleggingsvergoeding (22,6% van grondwaarde)			182.298,62			97.096,30
+ vergoeding voor pachters (€0,5/m ²)			14.535,63			6.105,00
+ overige (o.a. waardevermindering,...) (15% van grondwaarde)			120.994,66			64.444,45
= Totaal			1.205.123,09			640.238,36

(Bron: eigen berekeningen in Excel)

Tabel 4.2 bevat een overzicht van de berekeningen met betrekking tot de huizen. Hierbij wordt wederom een onderscheid gemaakt tussen Diepenbeek en Bilzen, en dit om het geheel overzichtelijk te houden. De richtbedragen van de huizen zijn weergegeven volgens straat en huisnummer. Indien deze worden opgeteld komt de kostenraming voor de huizen zelf voor Diepenbeek op €865.000 en voor Bilzen op €455.000. Op basis van deze bedragen kan dan de wederbeleggingsvergoeding (=14% van de huiswaarde) berekend worden. De berekening voor Diepenbeek is $0,14 \times 865.000 = \text{€}121.100$, deze voor Bilzen wordt $0,14 \times 455.000 = \text{€}63.700$. De kostencategorie "overige" is weer net dezelfde methode als bij de wederbeleggingsvergoeding, maar gebruik makend van 10%. Indien dan de kostenraming voor de huizen zelf, de wederbeleggingsvergoeding en de kostencategorie "overige" worden opgeteld, wordt het totale bedrag voor de verwerving van de huizen bekomen. Voor Diepenbeek is dit een bedrag van €1.072.600 en voor Bilzen is het een bedrag van €564.200.

Tabel 4.2: Kosten voor de verwerving van huizen

Diepenbeek		Bilzen	
Straat + huisnr.	Kosten	Straat + huisnr.	Kosten
Stationsstraat 19	390.000	Laarstraat 71	175.000
Molenstraat 10	225.000	Laarstraat 73	280.000
Katteweidelaan 27	250.000		
= Kostenraming voor de huizen zelf	865.000		455.000
Bijkomende vergoedingen			
+ Wederbeleggingsvergoeding (14% van waarde van de huizen)	121.100		63.700
+ Overige (o.a. verhuiskosten,...) (10% van de waarde van de huizen)	86.500		45.500
Totaal	1.072.600	Totaal	564.200

(Bron: eigen berekeningen in Excel)

Vervolgens toont tabel 4.3 de omkaderingskosten van de onteigeningen. Hierbij moet een onderscheid gemaakt worden tussen de kosten van de administratieve fase, en kosten indien het eventueel tot een gerechtelijke onteigening zou komen.

Als eerste belangrijke stap in de administratieve fase is er de opmaak van de plannen. Uit de assumpties blijkt dat er 200 onteigeningen zullen zijn, er 8 uren onderzoekstijd nodig is per eigendom en er in totaal 16uren wordt besteed aan de opmaak van het onteigeningsplan. Een verrekening hiervan geeft $((200 \times 8) + 16) = 1.616$ uren. Als dit dan vermenigvuldigd wordt met het standaardtarief van €31 per uur geeft dit $1.616 \times 31 =$

€50.096. De kosten van het aankoopcomité worden op gelijkaardige manier berekend. Hierbij was gegeven dat men 80 uren nodig heeft voor de algemene kostenraming, daarbij nog 8 uren per eigendom voor het bepalen van een individuele vergoeding en dat er ook weer 200 onteigeningen zullen plaatsvinden. Dit geeft dan $80+(8*200) = 1.680$ uren. vermenigvuldigd met het standaardtarief van €31 per uur geeft dit $1.680*31 = €52.080$. De totale kostenraming van de administratieve fase is dan $50.096+52.080 = €102.176$. Bij de gerechtskosten wordt ervan uitgegaan dat er 10 gerechtelijke onteigeningen zullen zijn. Dit geeft voor de kosten van deurwaarder, advocaat en landmeter-expert meteen een eenvoudige berekening. Immers, de vooropgestelde kost/ontei­gening moet gewoon vermenigvuldigd worden met 10. Voor de deurwaarder geeft dit $10*202,14 = €2.021,40$, voor de advocaatkosten wordt dit $10*1.800 = €18.000$ en voor de landmeter-expert $10*1.000 = €10.000$. Wat betreft vrederechter wordt er een tijdsgebruik vooropgesteld van 8 uren per onteigening en een standaardtarief van €55 per uur. Ervan uit gaande dat er 10 onteigeningen zullen zijn geeft dit $10*8 = 80$ uren, met als kost $80*55 = €4.400$. Als laatste categorie zijn er de kosten voor de overige gerechtelijke taken. Hiervoor wordt een tijdsgebruik genomen van 9 uren per onteigening, wat een totaal geeft van $10*9 = 90$ uren. De kost die hiermee gepaard gaat bedraagt dan $90*31 = €2.790$. Optelling van al de gerechtelijke kosten geeft een totaal van €37.211,40 voor de gerechtelijke fase.

Tabel 4.3: Omkaderingskosten

	Aantal eenheden	Euro/eenheid	Kostenraming
Kosten administratieve fase			
Opmaak van de plannen	1.616 (uren)	31	50.096
Openbaar onderzoek	-	-	-
Aankoopcomité	1.680 (uren)	31	52.080
Totale kostenraming administratieve fase			102.176
Gerechtskosten			
Deurwaarder	10 (ontei­geningen)	202,14	2.021,40
Advocaat	10 (ontei­geningen)	1.800	18.000
Landmeter-Expert	10 (ontei­geningen)	1.000	10.000
Vrederechter	80 (uren)	55	4.400
Overige kosten (voorbereiding zitting, plaatsbezoek,...)	90 (uren)	31	2.790
Totale kostenraming gerechtelijke fase			37.211,40

(Bron: eigen berekeningen in Excel)

Uiteindelijk geeft tabel 4 een overzicht van al de hierboven berekende kosten. Zoals duidelijk wordt bij het bekijken van deze tabel zijn al de omkaderde vakjes van vorige tabellen hierin opgenomen. De totale kostenraming voor de onteigeningen van het Spartacusplan wordt dan bekomen door al de categorieën in de tabel op te tellen. Dit geeft een eindresultaat van €3.621.548,86.

Tabel 4.4: Totale kostenraming Spartacus

Kostencategorie	Kostenraming
Gronden Diepenbeek	1.205.123,09
Gronden Bilzen	640.238,36
Huizen Diepenbeek	1.072.600
Huizen Bilzen	564.200
Kosten administratieve fase	102.176
Gerechtskosten	37.211,40
Totale kostenraming onteigeningen Spartacus	3.621.548,86

(Bron: eigen berekeningen in Excel)

Hoofdstuk 5: Conclusies

In dit hoofdstuk worden de voornaamste conclusies geformuleerd voor deze eindverhandeling. Op deze manier wordt stap voor stap een antwoord gegeven op de verschillende deelvragen, zodat uiteindelijk een duidelijk inzicht in de Centrale Onderzoeksvraag bereikt zal worden.

Zoals gebleken is uit hoofdstuk 2 ligt eigendom mee aan de basis van het hele economische systeem. De "tragedy of commons" en de bewapeningen bij het recht van de sterkste tonen immers het ontstaan aan van een inefficiënte situatie bij de afwezigheid van enige regelgeving. De maatschappelijke welvaart zal in deze situaties echter kunnen verhoogd worden door de invoering van private eigendomsrechten. Voor het recht op eigendom zijn in de wet reeds een aantal regels geformuleerd, waarbij de voornaamste terug te vinden is in het B.W. art. 544. Twee belangrijke elementen uit dit artikel gaan over het genot op een zaak en het beschikken over een zaak. Het genot hebben op een zaak heeft drie belangrijke implicaties, namelijk *usus*, *abusus* en *usus fructus*. Deze implicaties zorgen immers mede voor het ontstaan van exclusiviteit en overdraagbaarheid, de bestaansvoorwaarden voor een markt. Het feit dat je mag beschikken over een zaak, en er dus rechtshandelingen mee mag verrichten, heeft dan tot gevolg dat van deze markt gebruik kan gemaakt worden voor het verwerven en verkopen van eigendommen.

Bij de invoering van dergelijke private eigendomsrechten moet wel rekening gehouden worden met de kosten en baten die deze regelgeving met zich meebrengt. De baten zijn uiteraard de efficiëntiewinst voor de maatschappij, als gevolg van het verdwijnen van o.a. de "tragedy of commons". De opsomming van de kosten daarentegen, omvat een iets langere lijst van categorieën. Zo zullen er kosten zijn voor de invoering en de handhaving (door politie en justitie), maar ook met informatiekosten om burgers op de hoogte te brengen zal rekening moeten gehouden worden. Verder zijn er nog de kosten voor de eigenaar zoals o.a. transactie-, registratie-, onderhouds- en fiscale kosten die van belang zijn. Tot slot werd ook melding gemaakt van opportunitetskosten, vermits de middelen die aangewend werden om een eigendom te verwerven niet meer elders kunnen gebruikt worden.

Wanneer even wordt teruggegaan naar art. 544 van het B.W., kan ook nog opgemerkt worden dat men van een eigendom geen gebruik mag maken dat strijdig is met de wetten of met de verordeningen. Dit wijst dus toch wel op een aantal beperkingen die verbonden worden aan het eigendomsrecht. Economisch gezien kan dit als volgt verklaard worden: onbeperkt gebruik van een eigendom kan immers leiden tot welvaartsverlies voor een ander. Dit komt voort uit de theorie van de externe effecten, zoals bvb. geluidsoverlast. Hierbij is het zelfs mogelijk dat de persoon die de geluidsoverlast ondervindt, er op welvaartsvlak meer op achteruit gaat dan de veroorzaker van deze overlast, waardoor er ook nog eens maatschappelijk verlies optreedt.

Nauw verbonden met die beperkingen, is de bescherming op het eigendomsrecht. Hierbij is het de bedoeling dat een eigenaar zijn recht op eigendom vrij kan uitoefenen, zonder dat deze daarbij gehinderd wordt van buitenaf. Deze hinder kan gebeuren door zowel particuliere interventie als door overheidsinterventie. In geval van particuliere interventie kan er weer gekeken worden naar het ondervinden van externe effecten, waardoor er dankzij die externe effecten een welvaartsvermindering optreedt voor de eigenaar. Deze eigenaar zal hiertegen kunnen optreden door het eisen van een schadevergoeding en/of het nemen van gerechtelijke stappen. Indien er sprake is van overheidsinterventie, zal de overheid eigendommen gaan innemen om doelen van algemeen nut te verwezenlijken en wordt er gesproken van onteigeningen.

Onteigeningen worden in hoofdstuk 3 gedefinieerd als "de onherroepelijke, gedwongen en volledige overgang van een recht uit het patrimonium van de onteigende naar dat van de overheid". Meteen valt op dat de onteigening een gedwongen overdracht is van het eigendomsrecht. Dit wil zeggen dat de toestemming van de eigenaar niet vereist is. Indien de eigenaar echter wel een toestemming geeft nadat een overheid gemachtigd werd om te onteigenen, dan wordt de eigendomsoverdracht in der minne geregeld en is dit een gewone verkoop, die ressorteert onder de voorwaarden van het B.W.. Ook zegt de definitie dat de onteigening onherroepelijk is. Hiermee wordt duidelijk dat de overheid het goed niet tijdelijk, maar definitief wil verwerven. Tot slot wordt er in de definitie ook nog gesproken over het feit dat de eigendomsoverdracht volledig zal gebeuren. Dit wil zeggen dat de titel zelf, op het goed of zakelijk recht, naar de overheid gaat. Dit laatste is van belang zodat een onderscheid kan gemaakt worden tussen onteigeningen en het opleggen van erfdienstbaarheden. Erfdienstbaarheden kunnen immers het economisch

nut van het eigendomsrecht aanzienlijk beperken, maar de eigendomstitel blijft bij de eigenaar.

Ook is in het hoofdstuk omtrent onteigeningen duidelijk geworden dat een onteigening een radicale inbreuk is op een basisrecht, namelijk het eigendomsrecht. Hiervoor moet dan ook een verantwoording gegeven worden in het recht. Deze verantwoording is voor België terug te vinden in de Grondwet art. 16 en op Europees vlak in artikel 1 van het eerste aanvullende protocol bij het "Verdrag tot Bescherming van de Rechten van de Mens en de Fundamentele Vrijheden". Beide reguleringen komen in feite op hetzelfde neer. Immers, er wordt telkens gesteld dat er bij een onteigening sprake moet zijn van een algemeen nut. Dit algemeen nut wordt dan wel niet gedefinieerd, maar met de tijd zijn er wel een aantal situaties duidelijk geworden waarin de rechter een algemeen nut toekent. Zo zal voor de uitbouw van een industrieterrein, het verbeteren van het wegennet, het aanleggen van een woongebied, enzovoort sprake zijn van een algemeen nut. Daarentegen, voor bepaalde situatie is dan weer vastgesteld dat er geen sprake is van algemeen nut. Voorbeelden hiervan zijn de onteigening om een herverkaveling mogelijk te maken waarvan een buurman zou profiteren, de onteigening van een steengroeve met het doel om deze in het bezit te stellen van de exploitant die deze groeve al jaren zonder succes probeert te verkrijgen, de onteigening van een stuk landbouwgrond om er een voetbalterrein van te maken, enzovoort.

Onteigeningen moeten gebeuren volgens een aantal in de wet vastgelegde procedures. Voor de administratieve fase is voornamelijk de wet van 27 mei 1870 van toepassing, dewelke een uitdieping is van de wet van 17 april 1835. In deze administratieve fase zal men overgaan tot het nemen van het onteigeningsbesluit, het machtigen van de onteigenende overheid, het opmaken van de plannen, het voeren van een openbaar onderzoek en de poging tot minnelijke aankoop. Indien deze minnelijke aankoop echter niet lukt, zal de gerechtelijke fase aangevangen worden en zal men ook effectief spreken van een onteigening. Deze gerechtelijke fase wordt geregeld door de wet van 17 april 1835. Hier zal het de vrederechter zijn die uitspraak zal doen over de wettigheid van de onteigening (of er bvb. effectief sprake is van algemeen nut) en, indien er dan sprake is van een wettige onteigening, over de hoogte van de schadevergoeding. Als uitzondering op deze gerechtelijke fase is er de wet van 10 mei 1926, die de gerechtelijke fase in dringende omstandigheden regelt. Een andere uitzondering op zowel de administratieve als de gerechtelijke fase, is de wet van 26 juli 1962. Deze wet regelt de gehele

onteigeningsprocedure in geval van hoogdringendheid. De laatste jaren wordt echter hoofdzakelijk gebruik gemaakt van laatstgenoemde procedure. Hier moet de onteigenende overheid steeds bovenop het algemeen nut de hoogdringendheid gaan aantonen aan de vrederechter om te kunnen spreken van een wettige onteigening. Deze wet kan zowel op zichzelf bestaan, als het gevolg zijn van de administratieve fase. Indien deze volledig op zichzelf bestaat zal er bvb. geen openbaar onderzoek moeten gebeuren, wat dus tijdswinsten geeft bij het uitvoeren van een project.

Voor wat betreft de effecten die een onteigening teweegbrengt bij personen die onteigend worden, kan er voor de kosten een onderscheid gemaakt worden tussen financiële en sociale kosten. De financiële kosten betreffen kosten als het verlies van eigendom, transactiekosten om een andere eigendom te bekomen, kosten voor verhuis naar de andere eigendom, verlies aan inkomsten van verhuur, minderwaarden van de overgebleven eigendom, extra publiciteitskosten voor bedrijven, verlies aan cliënteel, kosten bij ontslag van personeel, enzovoort. De sociale kosten daarentegen zijn o.a. psychologische kosten, kosten die gepaard gaan met onzekerheid, stresssituaties, affectie bij de eigendom, enzovoort. Het komt er bij een onteigening dus op neer dat al deze kosten voor de onteigende vergoed worden. Deze moet immers in een situatie kunnen gesteld worden alsof er geen onteigening zou hebben plaats gevonden. Van deze vergoeding wordt ook melding gemaakt in art. 16 van de grondwet. Hierbij moet worden opgemerkt dat de vergoeding billijk en voorafgaand aan de eigendomsoverdracht moet zijn.

Ook de effecten voor de overheid en derden moeten zeker niet over het hoofd gezien worden. De onteigenende overheid staat in voor het opstellen van de plannen, het voeren van een openbaar onderzoek, het betalen van een schadevergoeding, enzovoort, wat hoge kosten met zich mee brengt. In geval van een rechtszaak is er daarenboven ook sprake van onzekerheid, zowel financieel als juridisch. Zo is de onteigenende overheid nooit zeker van de schadevergoeding die de rechter zal uitspreken en bestaat de mogelijkheid dat de rechter de onteigening onwettig verklaard. Een mogelijk effect voor derden kan zijn dat ze als gevolg van de onteigening van het bedrijf waar ze werken ontslagen worden, waardoor inkomensverliezen zullen optreden.

Zoals hierboven vermeld, zal een persoon die onteigend wordt moeten vergoed worden. De manier waarop deze vergoeding tot stand komt zal hoofdzakelijk gebeuren d.m.v. de

methode van vergelijkingspunten. Hierbij zal men vergelijkingen gaan doen met verkopen van vergelijkbare goederen (best geen openbare verkopen), die recentelijk in de omgeving tot stand zijn gekomen. Het opstellen van een plaatsbeschrijving is bij deze methode van groot belang. Immers, hoe nauwkeuriger de plaatsbeschrijving, hoe nauwkeuriger de vergelijkingspunten kunnen gekozen worden. Ieder punt van vergelijking wordt dan door de deskundige nauwkeurig geanalyseerd en enkel de meest relevante worden gebruikt. Wanneer men de vergelijkingspunten heeft bepaald, gaat men deze actualiseren zodat ze aangepast zijn aan de huidige marktsituatie. Vervolgens bepaalt men, indien er meerdere verkopen werden gebruikt als referentie, een gemiddelde voor elk vergelijkingspunt. Deze gemiddelden worden dan vermenigvuldigd met de hoeveelheden van elk vergelijkingspunt voor het te schatten goed. Door een optelling van deze producten wordt dan de uiteindelijke waarde van het goed bekomen. Indien de methode van vergelijkingspunten echter uitzonderlijk niet kan toegepast worden moet men uitkijken naar een andere methode. Hierbij kan dan bvb. gebruik gemaakt worden van de opbrengsten van de eigendom, maar moet men toch steeds met de nodige voorzichtigheid tewerk gaan.

Om onteigeningen langs de praktische kant te kunnen bekijken, is in hoofdstuk 4 ingegaan op een gevalstudie omtrent het Spartacusplan. Het Spartacusplan werd in 2003 gelanceerd door Steve Stevaert, toenmalig Vlaams minister van Mobiliteit en Openbare Werken. Uit de STIMULI-studie bleek er immers een nood te zijn aan een beter openbaar vervoersnetwerk in Limburg. Deze nood ging men met het Spartacusplan opvangen door de invoering van sneltrams, snelbussen en een efficiënter netwerk. Men wil hierbij gebruik maken van een aantal knooppunten waarbij mogelijkheden liggen om over te stappen naar de verschillende vormen van openbaar vervoer, met als hoofdknooppunt Hasselt station. De drie sneltrammen zullen rijden vanuit het hoofdknooppunt Hasselt naar Maastricht (Lijn 1), naar Maasmechelen (Lijn 2) en naar Noord Limburg (Lijn 3). Dit geheel van snelbussen, sneltrams en knooppunten zou aanzienlijke tijdswinsten kunnen opleveren voor het openbaar vervoer in Limburg. Volgens de oorspronkelijke planning zou tramlijn 1 (Hasselt-Maastricht) moeten rond zijn tegen 2012, lijn 2 het jaar daarop en lijn 3 nog eens een jaar later. Het oorspronkelijke totale kostenplaatje voor het Spartacusplan zou zo'n €136 miljoen bedragen.

Voor deze gevalstudie is echter enkel het stuk tussen Diepenbeek en Bilzen van Lijn 1 (Hasselt-Maastricht) van belang. Deze lijn is immers het meest concreet van de drie,

waardoor uitwerking hiervan het meest de werkelijkheid benadert en dus ook het meeste kans op slagen heeft. Lijn 1 zal vertrekken in het station van Hasselt, waarna de tram de richting Kanaalkom gaat. Aan de Kanaalkom wordt de kleine ring aan de binnenzijde gevolgd tot aan het Dusartplein, om daar dan af te draaien richting grote ring. Eens aangekomen aan de grote ring, vervolgt de sneltram zijn route langs de Universiteitslaan. Vanaf het moment dat de tram de Demer oversteekt, gaat hij deze langs de noordzijde volgen. Daarna loopt het traject tussen Xios hogeschool en UHasselt, via de parking van de Universitaire Campus. De campus wordt dan verlaten via de straat tussen Health City en de Fitlink. Nadat de tram de Universitaire Campus heeft verlaten wordt het traject gevolgd zoals het wordt beschreven in het GRUP (Gewestelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan) "Spartacus : lijn Hasselt-Maastricht tussen Diepenbeek en Bilzen". Dit GRUP stelt dat de tram vanaf de campus een bocht maakt door de Demervallei, om dan vervolgens aan de zuidelijke kant de aansluiting te maken en parallel te lopen met spoorlijn 34 (Hasselt-Luik). Deze spoorlijn zal dan gevolgd worden door het centrum van Diepenbeek. Ter hoogte van Beverst zal spoorlijn 34 echter een bocht maken richting Luik, en vanaf hier zal deze spoorlijn dus niet meer gevolgd worden. Echter, op dit punt vertrekt reeds de niet-gebruikte spoorlijn 20 via Lanaken, richting Maastricht. Hier is het de bedoeling dat De Lijn deze spoorlijn, eigendom van de NMBS, in gebruik gaat nemen.

Voor deze Lijn 1 moeten in Diepenbeek en Bilzen tal van onteigeningen gedaan worden om de aanleg van de tramsporen mogelijk te maken. Ook voor de aanleg van omleidingswegen en de bouw van bruggen, die het gevolg zijn van sluitingen van overwegen, moeten een aantal onteigeningen gebeuren.

Na een hele reeks van assumpties kon dan uiteindelijk in hoofdstuk 4 overgegaan worden tot de kostprijsberekening voor de desbetreffende onteigeningen. Dit kwam uit op een totaal van €3.621.548,86. Het is echter wel niet mogelijk gebleken om een vergelijking te maken met de voorop gestelde budgetten hiervoor, om de eenvoudige reden dat de onteigening nooit werd opgenomen in de kostenraming voor Spartacus. Dit blijkt echter wel een kostenplaatje dat zo'n 6,6% van het totale budget van €55 miljoen bedraagt. Hierdoor lijkt het maatschappelijk belang van deze gevalstudie dan ook wel duidelijk.

Hoofdstuk 6: Persoonlijke bedenkingen

6.1 Bedenkingen omtrent onteigeningen

In de loop van dit onderzoek heb ik gemerkt dat onteigeningen een veel complexere materie is dan dat ik oorspronkelijk had verwacht. Ik heb getracht zoveel mogelijk nuttige informatie te verzamelen, maar in deze eindverhandeling is zeker en vast nog niet alles vervat wat geschreven en beschikbaar is omtrent onteigeningen. Door opzoekingen, praten met mensen en een colloquium van het CROW bij te wonen ben ik echter wel tot een aantal inzichten gekomen, die hieronder worden uiteengezet.

Mede door de complexiteit van een onteigening zijn er nog steeds een heleboel mensen die niet altijd goed weten wat een onteigening precies inhoudt. Hierbij kan gedacht worden aan bvb. advocaten en vrederechters, maar ook mensen die onteigend worden weten vaak niet waar ze aan toe zijn. Door deze complexiteit kan de deskundigheid in gedrang komen, met als gevolg dat een mogelijkheid op onnauwkeurige beslissingen ontstaat. Een mogelijke oplossing hiervoor is een hervorming van de wetgeving. De wetten zijn immers al tientallen jaren oud, en kunnen misschien een opfrissing gebruiken. Zo zouden in de wet duidelijke posten kunnen omschreven worden voor de vergoeding. Ook is er een bijzondere taak weggelegd voor de rechtsleer en rechtspraak, die voor een duidelijke lijn in het complexe gegeven kunnen zorgen.

Momenteel is de wet van 26 juli 1962 eerder regel dan uitzondering, daar waar het juist de omgekeerde situatie zou moeten zijn. Hier heb ik dan ook vragen bij. Het is aan de onteigenende overheid om hoogdringendheid aan te tonen, maar dit lijkt mij zeker niet in alle gevallen van toepassing. De motieven die hierachter schuilen zijn mij niet echt duidelijk, maar eventueel politieke motieven om een project zo snel mogelijk, eventueel binnen de ambtstermijn, te realiseren lijken mij zeker niet onrealistisch.

Voor het bepalen van een schadevergoeding heb ik gemerkt dat er toch wel deskundigheid vereist is. Het is de bedoeling dat de onteigende zich in een situatie moet kunnen stellen alsof er geen onteigening zou geweest zijn. Hierbij moet dus rekening gehouden worden met elk nadeel dat de onteigende ondervindt, wat zeker en vast geen sinecure is. Zo wordt bij het inschatten van bvb. een grond rekening gehouden met verscheidene factoren, maar deze is mijns inziens veel minder complex dan het

inschatten van sociale-, psychologische- en zeker niet te vergeten, bedrijfsschade. Ook is elke situatie apart en moet dus voor het bepalen van een schadevergoeding geval per geval afzonderlijk bekeken worden.

6.2 Bedenkingen omtrent het Spartacusplan

Ook bij mijn onderzoek naar het Spartacusplan heb ik een aantal vaststellingen gedaan die geleden hebben tot een reeks van vragen. Hierbij zal een onderverdeling gemaakt worden tussen enerzijds het Spartacusplan in het algemeen, en anderzijds de bedenkingen bij lijn 1 (Hasselt-Maastricht).

6.2.1 Algemeen

Om te beginnen lijkt mij dat het idee achter het Spartacusplan zeker en vast een idee met mogelijkheden, het is echter de uitwerking ervan die de vragen bij mij opwerpt. Zo is er eerst en vooral onduidelijkheid omtrent de totale kostenraming voor het plan. Initieel was een bedrag van €136 miljoen vooropgesteld, vandaag is echter al duidelijk geworden dat dit bedrag zeker en vast zal overschreden worden. Immers, in 2005 stonden de verwachte kosten al op €155 miljoen en in 2008 werd door de Vlaamse Regering gedacht aan een bedrag van €243 miljoen.¹¹⁸ Momenteel is het al 2010 en lijkt mij de kans dan ook groot dat de verwachte kosten nog zullen toegenomen zijn. Ook bij het feit dat sommige kostencategorieën, zoals de onteigeningen, niet worden opgenomen stel ik mij vragen.

Ook is het zo dat er met de komst van de trams in het centrum van Hasselt er meer drukte gaat komen. Wie momenteel op het stuk van de kleine ring, tussen het Dusartplein en de Kanaalkom, in volle drukt rijdt, weet dat dit niet altijd even vlot gaat. De trams naar Maastricht (Lijn 1) en Maasmechelen (Lijn 2) zullen per rit dit gedeelte telkens 2 maal moeten kruisen, namelijk aan de Kanaalkom en het Dusartplein. Indien dan elke tram op week- en zaterdag zal rijden om het half uur, komt dit neer op acht onderbrekingen per oversteek, per uur.

Voor wat betreft de planning van het hele project, lijken de vooropgestelde data steeds moeilijker haalbaar. Zo werd voor Lijn 1 vooropgesteld dat de tram operationeel zou zijn

¹¹⁸<http://www.imob.uhasselt.be/var/files/artikels/20080402+Spartacus+neemt+snelt+Knack.pdf>

in 2012, maar zo goed als alle eigendommen moeten nog onteigend worden vooraleer de werken kunnen starten. Indien dit tot gerechtelijke onteigeningen zou komen, moet het project uitgesteld worden tot wanneer er uitspraak is van de rechter. Zelfs Limburgs Gouverneur Herman Reynders ziet eerder 2014 haalbaar voor de ingebruikname van de eerste tramlijn naar Maastricht.

Verder heb ik nog enkele kleinere bedenkingen. Zo stel ik mij vragen bij het gebruik van dieselmotoren. In deze tijd van opwarming van de aarde en zorg voor het milieu lijken dieselmotoren mij een redelijk vervuild alternatief te zijn. Ook het feit dat De Lijn zuinig omspringt met informatie wanneer ik daarom vroeg, was een minder positieve ervaring en wijst er toch wel op dat het project een gevoelig punt is.

6.2.2 Lijn 1 (Hasselt-Maastricht)

Eerst en vooral zou ik hierbij willen opmerken dat dit traject enkel mogelijk is indien er een akkoord tot stand komt tussen De Lijn en de NMBS. Immers, de spoorlijn 20 die men wil gaan gebruiken is voorlopig nog in handen van de NMBS, en behoort dus tot de federale bevoegdheden. De Lijn daarentegen, is een Vlaamse aangelegenheid en dus bestaat de kans dat de gesprekken hieromtrent niet altijd even vlot zullen verlopen. Bovendien is de kans groot, gezien de huidige communautaire problematiek, dat ook de Waalse politici zich in dit dossier gaan mengen, en hun eisen stellen indien het zou komen tot een akkoord tussen De Lijn en de NMBS. Hierdoor lijkt het mij misschien zinvol om toch eens na te denken over het reactiveren van spoorlijn 20 door de NMBS voor passagiersvervoer. Ik ga me niet uitspreken over wat de kosten zijn die hiermee gepaard gaan, maar deze zouden mijns inziens een stuk minder bedragen dan de verbinding met een tramlijn. Wat daarbij ook nog tot de mogelijkheden behoort, is dat er een tramlijn gelegd wordt vanuit Hasselt station naar de Universitaire campus, of zelfs tot in Diepenbeek station. Op deze manier komt er een vlotte verbinding tussen Hasselt station en de Universitaire campus tot stand en is een overstap op de treinen van de NMBS vanuit de Universitaire Campus naar Maastricht mogelijk.

Verder ook nog een aandachtspunt i.v.m. de onteigeningen voor deze lijn. Het is immers zo dat er de laatste jaren bouwvergunningen werden gegeven voor huizen die nu blijkbaar moeten onteigend worden. Een voorbeeld hiervan is het huis aan de Molenstraat in Diepenbeek, dat werd gebouwd in 2006 (toen het Spartacusplan reeds bekend was) en nu weer moet afgebroken worden.

Lijst van geraadpleegde werken

Literatuur

- Backhaus, J. G. (1999). *The elgar companion to law and economics*. Cheltenham, UK; Northampton, MA, USA: Edward Elgar Publishing.
- Boes, M. (2003). *Administratief recht*. Leuven: Acco.
- Boes, M. (2008). *Notarieel bestuursrecht*. Leuven: Acco.
- Boes, M., & D'Hooghe, D. (1996). *De onteigening ten algemene nutte*. Leuven: Jura Falconis.
- Bosquet, J., & Flamey, P. (2007). *Onteigeningen: De leidinggevende arresten van het Hof van Cassatie*. Brugge: Vanden Broele.
- Chrystal, A., & Lipsey, R. (2004). *Economics*. Oxford: Oxford University Press.
- Cooreman, I. e. (2007). *De onteigeningsvergoeding: het juridische regime*. Antwerpen: Intersentia.
- Cooter, R., & Ulen, T. (2000). *Law and economics*. USA: Addison Wesley Longman.
- Coppée, J.; e.a. (1997). *Vademecum-expertise en architectuur 2: Onteigeningen*. Brugge: Die Keurne.
- Dambre, M., Debruyne, E., Hubeau, B., & Vandenberghe, J. (2009). *Vastgoedzakboekje*. Mechelen: Kluwer.
- De Staercke, J. (2006). *Domeingoederenrecht*. Antwerpen: Intersentia.
- Den Drijver-Van Rijckevorsel, J., & Van Engen, A. (2003). *Onteigening*. Deventer: Kluwer.
- Denys, M. (1995). *Onteigening en planschade: deel 1*. Antwerpen: Kluwer Rechtswetenschappen.
- Denys, M. (2001). *Onteigening en planschade: deel 2*. Antwerpen: Kluwer.
- Denys, M. (2004). *Uw rechten bij onteigeningen*. Brugge: Vanden Broele.
- Devos, D., & Martens, B. (2004). *Brownfields in Vlaanderen*. Mechelen: Kluwer.
- Ghysels, J., & e.a. (2007). *De onteigeningsprocedure*. Antwerpen: Intersentia.
- Heeren, G. (1982). *Juridische aspecten van het grondbeleid*. Antwerpen: Kluwer Rechtswetenschappen.

Keunen, F. (2009). Vlot en veilig door Diepenbeek dankzij het Spartacusproject. Gemeentebestuur Diepenbeek: Diensten Communicatie en Grondgebiedzaken.

Lecocq, P., & ea. (2005). *Contrainte, limitation et atteinte à la propriété*. Brussel: Larcier.

Oliver, J. M. (1979). *Law and economics*. Londen: George Allen & Unwin LTD.

Palmans, R., & Ghysels, J. (2006). *Onteigeningen: De voorafgaande fase*. Antwerpen: Intersentia.

Palmans, R., & Verbist, S. (2009). *De onteigeningsvergoeding: Het juridische regime*. Antwerpen: Intersentia.

Paques, B. (2001). *L'expropriation pour cause d'utilité publique*. Brussel: Larcier.

Van Velthoven, B., & Van Wijck, P. (2007). *Recht en efficiëntie*. Deventer: Kluwer.

Vanheule, D. (2001). *Wetboek publiek recht*. Antwerpen: Maklu.

Wetenschappelijke artikels

Auteur Onbekend, (2000). Private property rights. *Property rights and competition* [elektronische versie], 63-76.

(<http://search.ebscohost.com/login.aspx?direct=true&db=buh&AN=3730938&loginpage=Login.asp&site=ehost-live>)

Gesprekken

Palmans, R. (2009, November 25). "Effecten van onteigeningen voor de partijen". (K. Das, Interviewer)

Palmans, R. (2010, April 13). "Onteigeningen, algemeen". (K. Das, Interviewer)

Wijnen, E.; e.a. (2010, Februari 12). "Het Spartacusplan". (K. Das, Interviewer)

Vanlangenaeker, M. (2010, Februari 9). "Traject van het Spartacusplan". (K. Das, Interviewer)

Geraadpleegde websites

<http://www.bilzen.be>

<http://www.delijn.be>

<http://www.diepenbeek.be>

<http://www.encyclo.be>

<http://www.fleetcoach.nl>

<http://www.hasselt.be>

<http://www.immoweb.be>

<http://www.imob.uhasselt.be/var/files/artikels/20080402+Spartacus+neemt+sneltram+Knack.pdf>

http://www.juridat.be/rechtbank_koophandel/dendermonde/actua_rechtspleging_tarieven.htm

<http://mobielvlaanderen.be/pdf/mobiliteitsbeleid/spartacusplan.pdf>

http://www2.vlaanderen.be/ruimtelijk/grup/00200/00231_00001/index.html

Colloquium

Cooreman, I.; e.a. (2009, december 11), "Onteigeningen 2009 – Bedrijfsschade", CROW

Parlementaire vragen

Antwoord van Vlaams minister van Mobiliteit en openbare werken Hilde Crevits op vraag 205 van Vlaams Volksvertegenwoordiger Lies Jans (NVA), 10 december 2009

Lijst met figuren

Hoofdstuk 4

Figuur 4.1: Situatie van het spoorwegennet vóór Spartacus

Figuur 4.2: Situatie na het uitvoeren van het Spartacusplan

Figuur 4.3: Traject van de sneltram aan de Kanaalkom (Hasselt)

Figuur 4.4: Traject van de sneltram in Hasselt

Figuur 4.5: Traject van de sneltram vanaf Hasselt tot en met de Universitaire Campus

Figuur 4.6: Traject van de sneltram vanaf de Universitaire Campus tot Diepenbeek

Figuur 4.7: Traject van de sneltram vanaf Diepenbeek tot Munsterbilzen

Figuur 4.8: Nieuwe brug ter hoogte van de Nierstraat (Diepenbeek)

Figuur 4.9: Brug en omleidingsweg ter hoogte van de Waardestraat (Diepenbeek)

Figuur 4.10: Brug en omleidingsweg ter hoogte van de Molenstraat (Diepenbeek)

Lijst met tabellen

Hoofdstuk 2

Tabel 2.1: Netto-opbrengsten in euro's per jaar

Tabel 2.2: Uitkomstenmatrix (verandering in netto-opbrengst) bij uitbreiding van 100 naar 101 koeien

Tabel 2.3: Uitkomstenmatrix (verandering in netto-opbrengst) bij uitbreiding van 125 naar 126 koeien

Tabel 2.4: Uitkomstenmatrix (verandering in netto-opbrengst) bij uitbreiding van 167 naar 168 koeien

Hoofdstuk 4

Tabel 4.1: Kosten voor de verwerving van gronden

Tabel 4.2: Kosten voor de verwerving van huizen

Tabel 4.3: Omkaderingskosten

Tabel 4.4: Totale kostenraming Spartacus

Bijlage

Bijlage 1: Vergelijkingspunten van de gronden

Bijlage 2: Vergelijkingspunten van de huizen

Bijlage 3: Tabel rechtsplegingsvergoeding

Bijlage 1: Vergelijkingspunten van de gronden

DIEPENBEEK:

Gebied voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut:

- Verkoop 30/04/03, Diepenbeek 1^e afdeling, "Den meulen vijver", A181B2
→ 40a 20ca, €100.500 → €25/m²
→ geïndexeerd volgens de inflatie (3%) geeft dit $25 * 1,03^7 =$
€30,75/m²

Agrarisch gebied:

- Verkoop 26/09/08, Diepenbeek 1^e afdeling, B239A
→ 68a 70ca, €18.000 → €2,62/m²
 - Verkoop 28/05/08, Diepenbeek 2^e afdeling, "De Strijdbemden", C525H e.a.
→ 2ha 47a, €25.000 → €1,01/m²
 - Verkoop 26/11/08, Diepenbeek 3^e afdeling, "Wisselbosch", H429D
→ 56a 25ca, €7.430 → €1,32/m²
 - Verkoop 9/12/08, Diepenbeek 1^e afdeling, "In het Miserik", A79H
→ 32a 46ca, €7.500 → €2,31/m²
- een gemiddelde hiervan geeft €1,82/m²
→ geïndexeerd volgens de inflatie (3%), vermits ze toch allemaal uit hetzelfde jaar komen, geeft dit $1,82 * 1,03^2 =$ **€1,93/m²** voor agrarisch gebied

Recreatiegebied:

- Verkoop 25/11/05, Bilzen 2^e afdeling, "Schotssen heuvel", B159K
→ 1ha 02a 91ca, €38.500 → €3,74/m²
→ geïndexeerd volgens de inflatie (3%) geeft dit $3,74 * 1,03^5 =$
€4,34/m²
- Verkoop 11/04/04, Hechtel 2^e afdeling, "Kenny broek", E105K
→ 70a 10ca, €25.000 → €3,57/m²

→ geïndexeerd volgens de inflatie (3%) geeft dit $3,57 \cdot 1,03^6 =$
€4,26/m²

- Verkoop 03/12/03, Zutendaal 2^e afdeling, "Roeler veld", C201B2
→ 4ha 75a 31ca, €113.537 → €2,39/m²
→ geïndexeerd volgens de inflatie (3%) geeft dit $2,39 \cdot 1,03^7 =$
€2,94/m²
- Verkoop 12/09/04, Heusden 3^e afdeling, "Bosstraat", B910M
→ 8ha 54a 24ca, €459.800 → €5,38/m²
→ geïndexeerd volgens de inflatie (3%) geeft dit $5,38 \cdot 1,03^6 =$
€6,42/m²

→ een gemiddelde van de geïndexeerde cijfers geeft **€4,49/m²** voor recreatiegebied

Natuurgebied:

- Verkoop 04/07/03, Diepenbeek 3^e afdeling, E368B e.a.
→ 2ha 74a 96ca, €30.000 → €1,09/m²
→ geïndexeerd volgens de inflatie (3%) geeft dit $1,09 \cdot 1,03^7 =$
€1,34/m²
- Verkoop 29/04/04, Diepenbeek 3^e afdeling, E38E
→ 18a 31ca, €2.180 → €1,19/m²
→ geïndexeerd volgens de inflatie (3%) geeft dit $1,19 \cdot 1,03^6 =$
€1,42/m²
- Verkoop 17/11/05, Diepenbeek 3^e afdeling, E295A
→ 3ha 07a 70ca, €24.000 → €0,78/m²
→ geïndexeerd volgens de inflatie (3%) geeft dit $0,78 \cdot 1,03^5 =$
€0,90/m²
- Verkoop 30/06/08, Diepenbeek 1^e afdeling, B261B
→ 1ha 63a 75ca, €16.000 → €0,98/m²

→ geïndexeerd volgens de inflatie (3%) geeft dit $0,98 * 1,03^2 =$
€1,04/m²

- Verkoop 8/02/07, Diepenbeek 1^e afdeling, I2625A
→ 45a 25ca, €6.100 → €1,34/m²
→ geïndexeerd volgens de inflatie (3%) geeft dit $1,34 * 1,03^3 =$
€1,47/m²

→ een gemiddelde van de geïndexeerde cijfers geeft **€1,23/m²** voor
natuurgebied

Industriegebied:

- Verkoop 7/12/04, Bilzen 4^e afdeling, "Waltwilder het dorp", A728 e.a.
→ 68a 03ca, €184.853 → €27,17/m²
→ geïndexeerd volgens de inflatie (3%) geeft dit $27,17 * 1,03^6 =$
€32,44/m²
- Verkoop 9/09/05, Diepenbeek 2^e afdeling, "Het dorpveld", D191D
→ 48a 34ca, €135.000 → €27,92/m²
→ geïndexeerd volgens de inflatie (3%) geeft dit $27,92 * 1,03^5 =$
€32,37/m²
- Verkoop 13/07/07, Diepenbeek 2^e afdeling, "Het dorpveld", D230D
→ 24a 24ca, €84.840 → €35/m²
→ geïndexeerd volgens de inflatie (3%) geeft dit $35 * 1,03^3 =$
€38,26/m²

→ een gemiddelde van de geïndexeerde cijfers geeft **€34,36/m²** voor
industriegebied

Woongebied:

- Verkoop 18/09/09, Diepenbeek 3^e afdeling, "Keizerstraat", G442TV
→ 11a 28ca, €135.000 → €119,68/m²

- Verkoop 14/01/09, Diepenbeek 1^e afdeling, "Royer heide", A40S43
→ 4a 39ca, €67.000 → €152,62/m²
- Verkoop 13/03/09, Diepenbeek 1^e afdeling, "Wasserijstraat", I142N
→ 10a 80ca, €150.000 → €138,89/m²
- Verkoop 07/05/09, Diepenbeek 1^e afdeling, "Het yzere linde", B412W
→ 7a 51ca, €92.000 → €122,50/m²

→ een gemiddelde hiervan geeft €133,42/m²

→ geïndexeerd volgens de inflatie (3%), vermits ze toch allemaal uit hetzelfde jaar komen, geeft dit $133,42 \times 1,03 =$ **€137,42/m²**
voor woongebied

BILZEN:

Gebied voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut:

(bij gebrek aan vergelijkingspunten werd hiervoor hetzelfde genomen als Diepenbeek)

- Verkoop 30/04/03, Diepenbeek 1^e afdeling, "Den meulen vijver", A181B2
→ 40a 20ca, €100.500 → €25/m²
→ geïndexeerd volgens de inflatie (3%) geeft dit $25 \times 1,03^7 =$
€30,75/m²

Agrarisch gebied:

- Verkoop 18/04/09, Bilzen 1^e afdeling, "Hulterweld", E313A
→ 62a 88ca, €8.000 → €1,27/m²
- Verkoop 03/01/09, Bilzen 2^e afdeling, "Appelweld", C699
→ 24a 70ca, €7.486 → €3,03/m²
- Verkoop 16/12/09, Bilzen 1^e afdeling, "Molenveld", A485F
→ 41a 33ca, €7.407 → €1,79/m²
- Verkoop 14/10/09, Bilzen 6^e afdeling, "Peren put", C777
→ 13a 80ca, €3.285 → €2,38/m²

- Verkoop 23/07/09, Bilzen 11^e afdeling, "Steegveld", A176A
→ 58a 40ca, €12.973 → €2,22/m²

→ een gemiddelde hiervan geeft €2,14/m²
→ geïndexeerd volgens de inflatie (3%), vermits ze toch allemaal uit hetzelfde jaar komen, geeft dit $2,14 * 1,03 =$ **€2,20/m²** voor agrarisch gebied

Natuurgebied:

- Verkoop 01/09/08, Bilzen 3^e afdeling, B21
→ 1ha 42a 30ca, €19.259 → €1,35/m²
→ geïndexeerd volgens de inflatie (3%) geeft dit $1,35 * 1,03^2 =$ €1,44/m²
- Verkoop 18/06/08, Bilzen 1^e afdeling
→ 7ha 03a 24ca, €51.792 → €0,73/m²
→ geïndexeerd volgens de inflatie (3%) geeft dit $0,73 * 1,03^2 =$ €0,78/m²
- Verkoop 21/12/09, Bilzen 1^e afdeling, A134
→ 96a 50ca, €7.000 → €0,72/m²
→ geïndexeerd volgens de inflatie (3%) geeft dit $0,72 * 1,03 =$ €0,75/m²
- Verkoop 31/08/09, Bilzen 6^e afdeling, E45A
→ 3ha 80a 20ca, €27.235 → €0,72/m²
→ geïndexeerd volgens de inflatie (3%) geeft dit $0,72 * 1,03 =$ €0,75/m²
- Verkoop 29/01/10, Bilzen 12^e afdeling, A398E
→ 3ha 16a 57ca, €47.500 → €1,50/m²

→ een gemiddelde van de geïndexeerde cijfers geeft **€1,03/m²** voor natuurgebied

Woongebied:

- Verkoop 08/01/09, Bilzen 12^e afdeling, "Beter veld", C659L
→ 5a 64ca, €88.400 → €156,73/m²
- Verkoop 06/01/09, Bilzen 4^e afdeling, "Verbindingsstraat", A593G
→ 4a 73ca, €78.000 → €164,90/m²
- Verkoop 14/01/09, Bilzen 13^e afdeling, "Maastrichterstraat", A20P
→ 7a 08ca, €90.000 → €127,12/m²
- Verkoop 19/01/09, Bilzen 1^e afdeling, "Meerbeemdlaan", H838B
→ 10a 46ca, €129.047 → €123,37/m²
- Verkoop 20/02/09, Bilzen 6^e afdeling, "Lochtstraat", C453S2
→ 4a 22ca, €85.000 → €201,42/m²

→ een gemiddelde hiervan geeft €154,71/m²

→ geïndexeerd volgens de inflatie (3%), vermits ze toch allemaal uit hetzelfde jaar komen, geeft dit $154,71 * 1,03 =$ **€159,35/m²**
voor industriegebied

Bijlage 2: Vergelijkingspunten van de huizen

- Diepenbeek, Stationsstraat 19:
 - Herenstraat 28: €390.000
 - Bijenbergstraat 90: €455.000
 - Anjelierenstraat 53: €378.000
 - ➔ €390.000

- Diepenbeek, Molenstraat 10:
 - Dautenstraat 14: €279.000
 - Elshouterbosstraat 29: €220.000
 - Kleine Heereweide 40: €207.000
 - ➔ €225.000

- Diepenbeek, Katteweidelaan 27:
 - Molenstraat 15: €229.000
 - Steenweg 62: €235.000
 - Sint Servatiusstraat 63: €299.000
 - ➔ €250.000

- Bilzen Laarstraat 71:
 - St.Catarinastraat 17: €160.000
 - Maastrichterstraat 5: €179.000
 - ➔€175.000

- Bilzen Laarstraat 73:
 - Veldhof 6: €280.000
 - Acacialaan 17: €295.000
 - Leterweg 44: €279.000
 - ➔ €280.000

Bijlage 3: Tabel rechtsplegingsvergoeding

Voor de geschillen die betrekking hebben op **in geld waardebare vorderingen**, gelden volgende tarieven :

Waarde vordering	Basis Bedrag	Minimum Bedrag	Maximum Bedrag
Tot 250,00	150,00 €	75,00 €	300,00 €
Van 250,01 tot 750,00	200,00 €	125,00 €	500,00 €
Van 750,01 tot 2.500,00	400,00 €	200,00 €	1.000,00 €
Van 2.500,01 tot 5.000,00	650,00 €	375,00 €	1.500,00 €
Van 5.000,01 tot 10.000,00	900,00 €	500,00 €	2.000,00 €
Van 10.000,01 tot 20.000,00	1.100,00 €	625,00 €	2.500,00 €
Van 20.000,01 tot 40.000,00	2.000,00 €	1.000,00 €	4.000,00 €
Van 40.000,01 tot 60.000,00	2.500,00 €	1.000,00 €	5.000,00 €
Van 60.000,01 tot 100.000,00	3.000,00 €	1.000,00 €	6.000,00 €
Van 100.000,01 tot 250.000,00	5.000,00 €	1.000,00 €	10.000,00 €
Van 250.000,01 tot 500.000,00	7.000,00 €	1.000,00 €	14.000,00 €
Van 500.000,01 tot 1.000.000,00	10.000,00 €	1.000,00 €	20.000,00 €
Boven 1.000.000,01	15.000,00 €	1.000,00 €	30.000,00 €

Deze bedragen zijn gekoppeld aan het indexcijfer van de consumptieprijs dat overeenstemt met 105,78 punten (basis 2004) en zullen aangepast worden telkens als het indexcijfer met 10 punten stijgt of daalt. Deze bedragen zullen dan met 10 % vermeerderd of verminderd worden.

- Wet 21 april 2007 betreffende de verhaalbaarheid van erelonen en de kosten verbonden aan de bijstand van een advocaat (B.S. 31 mei 2007)
 - K.B. 26 oktober 2007 tot vaststelling van het tarief van de rechtsplegingsvergoeding bedoeld in art. 1022 van het Gerechtelijk Wetboek en tot vaststelling van de datum van inwerkingtreding van de artikelen 1 tot 13 van de wet van 21 april 2007 ... (B.S. 9 november 2007)

Auteursrechtelijke overeenkomst

Ik/wij verlenen het wereldwijde auteursrecht voor de ingediende eindverhandeling:

Rechtseconomische analyse van onteigeningen. Kostenanalyse van onteigeningen in Diepenbeek en Bilzen t.g.v. Lijn 1 van het Spartacusplan

Richting: **master in de toegepaste economische wetenschappen-beleidsmanagement**

Jaar: **2010**

in alle mogelijke mediaformaten, - bestaande en in de toekomst te ontwikkelen - , aan de Universiteit Hasselt.

Niet tegenstaand deze toekenning van het auteursrecht aan de Universiteit Hasselt behoud ik als auteur het recht om de eindverhandeling, - in zijn geheel of gedeeltelijk -, vrij te reproduceren, (her)publiceren of distribueren zonder de toelating te moeten verkrijgen van de Universiteit Hasselt.

Ik bevestig dat de eindverhandeling mijn origineel werk is, en dat ik het recht heb om de rechten te verlenen die in deze overeenkomst worden beschreven. Ik verklaar tevens dat de eindverhandeling, naar mijn weten, het auteursrecht van anderen niet overtreedt.

Ik verklaar tevens dat ik voor het materiaal in de eindverhandeling dat beschermd wordt door het auteursrecht, de nodige toelatingen heb verkregen zodat ik deze ook aan de Universiteit Hasselt kan overdragen en dat dit duidelijk in de tekst en inhoud van de eindverhandeling werd genotificeerd.

Universiteit Hasselt zal mij als auteur(s) van de eindverhandeling identificeren en zal geen wijzigingen aanbrengen aan de eindverhandeling, uitgezonderd deze toegelaten door deze overeenkomst.

Voor akkoord,

Das, Kristof

Datum: **20/05/2010**