



Alles wat u moet weten over de

# onteigenings- vergoeding



Vlaamse  
overheid

# Inhoud

Wat is een onteigening?.....	3
Wie bepaalt uw onteigenings- vergoeding?.....	4
Wat wordt er vergoed?.....	5
De onteigeningsvergoeding in een notendop.....	8
Veelgestelde vragen.....	11



# Wat is een onteigening?

Bij een onteigening wordt de overheid de eigenaar van een gebouw, pand of grond. Ze gaat soms over tot die procedure om werken van openbaar nut of algemeen belang uit te voeren. De principes die bij een onteigening door de overheid gerespecteerd moeten worden, staan ingeschreven in de Belgische Grondwet.

De overheid vergoedt de schade die het rechtstreekse gevolg is van de onteigening. Dat gebeurt billijk en objectief. Hoeveel de vergoeding precies bedraagt, **hangt af van uw situatie** en de impact van de onteigening. Dit betekent dus ook dat de verschillende onderdelen van de vergoeding, zoals in deze folder opgesomd, niet noodzakelijk allemaal steeds toegekend worden.

Verderop leest u hoe de vergoeding wordt bepaald en uit welke delen ze kan bestaan.





4

Wie bepaalt uw onteigeningsvergoeding?

# Wie bepaalt uw onteigeningsvergoeding?

De commissaris van de afdeling vastgoedtransacties van de Vlaamse overheid berekent uw onteigeningsvergoeding. Daarvoor zal hij eerst de huidige venale waarde van uw eigendom schatten.

Daarna gaat hij als volgt te werk:

- De commissaris komt bij u langs om op basis van zijn schatting te onderhandelen over uw vergoeding. Dan zijn er twee mogelijkheden:
  - **minnelijke verkoop:** jullie komen tot een akkoord en de commissaris handelt de aankoop verder af.
  - **gerechtelijke onteigening:** jullie raken het niet eens en het dossier komt voor de rechtbank.





# Wat wordt er vergoed?

De onteigeningsvergoeding bestaat uit twee delen:

1. compensatie voor het verlies van uw **eigendom** en andere zakelijke rechten
2. compensatie voor het verlies van het **gebruik** van de eigendom

## 1. VERGOEDING VOOR VERLIES VAN EIGENDOM

Deze vergoeding bestaat uit een bedrag voor de huidige venale waarde van uw eigendom en een wederbeleggingsvergoeding. Gaat het om een gedeeltelijke onteigening? Dan hebt u eventueel nog recht op een vergoeding voor de waardevermindering van de delen die niet onteigend worden.

De commissaris houdt geen rekening met de eventuele meer- of minderwaarde die ontstaat door de onteigeningsdreiging of door het doel van de onteigening.

De vergoeding die u krijgt, is gebaseerd op de **waarde** van uw huidige eigendom, en dus niet op de waarde van de woning die u eventueel wenst te kopen.

### Vergoeding voor huidige waarde eigendom

De commissaris van de afdeling vastgoedtransacties baseert uw vergoeding op de huidige marktwaarde van uw eigendom. Dat is de venale waarde.

Hij gebruikt daarvoor een vergelijkende schattingsmethode. Dat betekent dat hij uw eigendom **vergelijkt met de verkoopwaarde** van gelijkwaardige gebouwen of gronden die recent werden verkocht. Die liggen in de buurt of bevinden zich in een vergelijkbare omgeving.

Bij zijn inschatting houdt de commissaris ook rekening met deze factoren:

- staat van het gebouw
- oppervlakte van de grond
- eventuele recente renovaties



De vergoeding die u krijgt, is gebaseerd op de waarde van uw huidige eigendom, en dus niet op de waarde van de woning die u eventueel wenst te kopen.



## Wederbeleggingsvergoeding

Boven op de vergoeding voor de huidige waarde van uw eigendom, krijgt u een wederbeleggingsvergoeding. Die wordt beschouwd als een vergoeding van de kosten die u maakte bij uw aankoop:

- notariskosten
- registratiebelasting
- overschrijvingskosten

De vergoeding bestaat uit een vastgelegd percentage van de venale waarde (en eventueel de minwaarde van het restant). Dat percentage schommelt, net zoals de notariële tarieven, tussen 13,5 en 24,5 procent.

## Gedeeltelijke onteigening?

### Vergoeding voor waardevermindering

Onteigent de overheid maar een deel van uw eigendom? Is uw achtertuin bijvoorbeeld 6 meter diep en onteigent de overheid er 5 meter van, dan krijgt u ook een compensatie voor de **waardevermindering van de overblijvende delen**.

Soms krijgt u daar nog extra vergoedingen boven op, bijvoorbeeld voor een bestaande afsluiting op uw terrein.



U ontvangt ook een wederbeleggingsvergoeding. Deze wordt beschouwd als een vergoeding van de kosten die u maakte bij uw aankoop.

## 2. VERGOEDING VOOR VERLIES VAN GEBRUIK

Uw eigendom kan gebruikers hebben: bijvoorbeeld omdat u er woont, u er huurders laat wonen of omdat u er uw zaak uitbaat. De onteigening heeft invloed op dat gebruik.

Daarom krijgt u daarvoor een vergoeding. Het bedrag is afhankelijk van:

- de omvang van het gebruik
- de duur van het gebruik
- de activiteit waarvoor uw eigendom gebruikt wordt

### Verhuurt u uw huis?

Dan hebben ook de bepalingen en de voorwaarden van het huurcontract invloed op de berekening. Soms is het mogelijk om de rechten van de huurder te beëindigen door de huurtermijn te laten verstrijken of door de wettelijke voorziene opzegmogelijkheid toe te passen.

### UW VERGOEDING IS AFHANKELIJK VAN UW SITUATIE:

#### U gebruikt uw eigendom voor landbouw

Daarvoor passen we een algemeen aanvaard schema van vergoedingselementen toe.

#### U of uw huurders gebruiken uw eigendom als woning

U of uw huurders krijgen een **vergoeding voor de verhuiskosten**. U gebruikt die bijvoorbeeld om een verhuisfirma in te huren. Soms krijgt u daarbovenop nog extra vergoedingen. Bijvoorbeeld een dubbele verhuisvergoeding als u of uw huurders het huis op korte tijd moeten verlaten.

#### U gebruikt de eigendom voor uw beroepsactiviteit, handelszaak of onderneming

Daarbij gaat de commissaris ervan uit dat u uw onderneming of activiteit **voortzet op een andere locatie**. Hij berekent en vergoedt de verplaatsings- en aanpassingskosten die het resultaat zijn van de onteigening.

# De onteigeningsvergoeding in een notendop

## 1. VERGOEDING VOOR VERLIES VAN EIGENDOM

- vergoeding voor huidige venale waarde eigendom
- wederbeleggingsvergoeding

### OPTIONEEL

- vergoeding voor waardevermindering bij gedeeltelijke onteigening
- eventuele andere, extra vergoedingen

## 2. VERGOEDING VOOR VERLIES VAN GEBRUIK

- vergoeding voor gebruik als woning
- of vergoeding voor beroepsgebruik
- of vergoeding voor landbouwgebruik







De onteigeningsvergoeding wordt berekend op de huidige venale waarde van uw eigendom.





Over het algemeen streeft de commissaris ernaar u een redelijke termijn te geven om een nieuwe, geschikte woning te vinden.





# Veelgestelde vragen

## 1 Moet ik na de verkoop mijn huis meteen verlaten?

Komt u met de commissaris tot een akkoord over de prijs van uw woning? Dan legt u op dat moment ook vast hoelang u er na de verkoop mag blijven, en welke de **voorwaarden** zijn van dat gebruiksrecht. Die afspraken legt de commissaris vast in de authentieke akte. Over het algemeen streeft de commissaris ernaar u een redelijke termijn te geven om een nieuwe, geschikte woning te vinden.

## 2 Ik heb mijn huis net volledig gerenoveerd. Wat nu?

Bij de schatting van de verkoopwaarde van uw woning houdt de commissaris rekening met de staat van uw huis. Dus ook met de **mate waarin het afgewerkt is**, en of u het recent renoveerde. Een huis met een volledig vernieuwde keuken en badkamer zal daardoor een hogere prijsinschatting krijgen dan een met een verouderde inrichting.

## 3 Mijn huis wordt voor een onteigening gedeeltelijk afgebroken. Kan ik vragen om volledig onteigend te worden?

In dit geval kunt u vragen om ook het niet-onteiende deel over te nemen. Heeft de resterende grond door de onteigening geen reële waarde meer? Dan is de overheid **verplicht om op uw vraag in te gaan**. Heeft het restperceel wel nog reële waarde? Dan staat het de overheid vrij om te beslissen of ze al dan niet op uw vraag ingaat.

## 4 Ik heb nog een lening bij de bank lopen. Wat nu?

In bepaalde gevallen aanvaardt de bank een **pandwissel**. U zet uw lening dan over op de nieuwe woning die u koopt. Andere banken sluiten de lopende lening liever eerst af. Neem daarom voor meer informatie eerst contact op met uw bank.

## 5 Wat is het verschil tussen een minnelijke verkoop en een onteigening?

Bij een minnelijke verkoop komen u en de commissaris van vastgoedtransacties tot een **akkoord over de vergoeding** die u krijgt. Die bepaalt hij volgens de principes die hierboven beschreven staan. De commissaris bezegelt de verkoop met een authentieke akte. Kwamen jullie niet tot een akkoord? Dan gaat het om een gerechtelijke onteigening. De zaak komt voor bij de **vrede rechter** zodra het definitieve onteigeningsbesluit is gepubliceerd. De rechter bepaalt vervolgens het bedrag van de onteigeningsvergoeding.

## Meer weten?

Surf naar **[www.vlaanderen.be/onteigeningsvergoeding](http://www.vlaanderen.be/onteigeningsvergoeding)**  
voor de meest actuele informatie.

Algemene vragen over de onteigeningsvergoeding?  
**Bel naar 1700.**

## Vragen over onteigeningen in het kader van Vlaamse infrastructuurprojecten?

Contacteer de bemiddelaar Vlaamse infrastructuurprojecten:

**Anouk Pattyn**

**Tel.: 0493 31 75 75**

**E-mail: [anouk.pattyn@mow.vlaanderen.be](mailto:anouk.pattyn@mow.vlaanderen.be)**