



VAN DER FELTZ
advocaten

Onteigening onder de
Omgevingswet
Nieuw onteigeningsrecht

19 november 2024
prof. mr. Jacques Sluysmans

Wat ga ik doen?

- Nog niet/nauwelijks concrete ervaring.
- Wel al 'zorgpunten'.
- Ik zal een selectie daarvan de revue laten passeren:
 - Verscherpte onderhandelingseisen
 - Karakter onteigeningsbeschikking
 - Toetsing onteigeningsbeschikking
 - Eisen voor eigendomsovergang
 - Positie van notaris



- Art. 17 Onteigeningswet: “De onteigende partij tracht hetgeen onteigend moet worden bij minnelijke overeenkomst te verkrijgen.”
 - Eigenlijk: voorafgaand aan dagvaarding, maar via reflexwerking ook verdisconteerd in noodzaak-toets door Kroon
 - Ingevuld door rechtspraak van Hoge Raad: ‘serieuze onderhandelingen’.
- Noodzaak (art. 11.7 Ow), negatief geformuleerd
 - Geen redelijke poging tot minnelijke verwerving
 - Aannemelijk dat op afzienbare termijn alsnog overeenstemming kan worden bereikt over verwerving en die zal leiden tot spoedige levering.
- Gaat tot problemen leiden.

- Is een onteigeningsbeschikking één beschikking waarin meerdere onroerende zaken ter onteigening worden aangewezen? Of een bundel van beschikkingen?
 - Relevant voor mogelijkheden hoger beroep, of voor de vraag of een belanghebbende ook bedenkingen mag aanvoeren over andermans grond.
- Onder oud recht heeft de Raad van State aangenomen dat een Koninklijk Besluit een bundel van beschikkingen is (ABRvS 22 september 1981, AB 1981/588).
- Geen reden om daar nu anders over te denken.
- Ook procesreglement rechtbanken en procesregeling ABRvS gaan uit van de bundel benadering
- Een 'moeder' dossier met afzonderlijk dossier per eigenaar; stukken worden niet met alle partijen gedeeld

- Basistoets bekrachtiging (plus bedenkingen)
- In bekrachtiging ex nunc, in hoger beroep ex tunc
 - Doorlopende onderhandelingen?/Zelfrealisatie?

- Overgang eigendom via inschrijving van notariële akte (art. 11.18)
 - Titelzuiverende werking
- Voorwaarden van verlijden akte (art. 11.16 lid 1):
 - Onteigeningsbeschikking onherroepelijk
 - Aangetoond door: uitspraak of verklaring griffier
 - Besluit ter uitvoering waarvan onteigening nodig is, is onherroepelijk
 - Aangetoond door: uitspraak of verklaring griffier
 - Voorlopige schadeloosstelling is betaald
 - Betalingsbewijs
- Binnen twee maanden “nadat aan alle voorwaarden is voldaan” verzoek aan notaris (art. 11.15).
- Zie Procesregeling onteigeningszaken ABRvS (Stcrt. 27 september 2024): uitvoerige eisen, vier weken (plus twee weken voor herstel)...

- Wat moet er exact gebeuren binnen twee maanden nadat aan de drie vereisten voor opmaken en verlijden van onteigeningsakte is voldaan? (verzoeken, opmaken, verlijden?)
- Hoe ver reikt de onderzoeksplicht van de notaris ten aanzien van de vraag of aan die drie vereisten is voldaan?
 - “De Regering deelt de mening van Sluysmans dat dit nauwkeuriger (...) had kunnen worden geformuleerd. (...) Het lijkt [echter] geen twijfel dat de bedoeling van de wetgever is dat de onteigenaar binnen twee maanden aan de notaris moet verzoeken een onteigeningsakte op te maken.”
- Dat is op zichzelf helder: beslissend is het verzoek. Let wel op: MvT (artikelsgewijs) zegt dat notaris na die twee maanden geen actie meer mag ondernemen: spannend!
- “Naar de opvatting van de regering betreft dit controleren slechts een formele taak. (...) Het is aan [de] onteigenaar een juiste en complete weergave te geven en de drie voorwaarden te vervullen.”
- Heeft de notaris dan geen enkele eigen verantwoordelijkheid?
- Zijn de drie voorwaarden (art. 11.16) eigenlijk wel voldoende gedekt?
 - Wat als in beroep door Rb. ‘iets is gebeurd en daartegen geen hoger beroep is ingesteld? (notaris hoeft die uitspraak kennelijk niet te lezen)
 - Onherroepelijk ‘uitvoeringsbesluit’: geldt hetzelfde voor

Meer weten?



Jacques Sluysmans

Partner

Mobiel: +31 6 292 212 64

E-mail: sluysmans@feltz.nl