

## Blog in de blogreeks 'Aftellen naar de Omgevingswet'

### **Onteigening: Schadeloosstellingsprocedure en eigendomsoverdracht onder de Omgevingswet**

Datum: 20 oktober 2022

Deze blog maakt onderdeel uit van het thema Onteigening in de reeks 'Aftellen naar de Omgevingswet'

Het instrument van de onteigening wijzigt in de Omgevingswet. In de [blog van 6 oktober 2022](#) over het thema Onteigening bespreken wij de belangrijkste wijzigingen voor het instrument van de onteigening na inwerkingtreding van de Omgevingswet. Ook plaatsten wij enkele kritische kanttekeningen bij de verwachting van de regering dat de doorlooptijd van de onteigeningsprocedure onder de Omgevingswet korter wordt. In de [blog van 13 oktober](#) bespreken wij de onteigeningsbeschikking en de bekrachtigingsprocedure. In deze blog bespreken wij de wijzigingen voor de schadeloosstellingsprocedure en de aangepaste rol van de notaris bij de eigendomsoverdracht.

#### **Wat is een volledige schadeloosstelling onder de Onteigeningswet?**

Een rechthebbende (eigenaar, (erf)pachter, huurder etc.) die wordt onteigend heeft recht op volledige vergoeding van alle schade die het rechtstreekse en noodzakelijke gevolg is van de gedwongen eigendomsontneming. Dit wordt de zogenaamde volledige schadeloosstelling genoemd. Een volledige schadeloosstelling kan, naast een vergoeding van de (werkelijke) waarde van de onteigende zaak, bijvoorbeeld ook een vergoeding van de geleden inkomensschade of verplaatsingskosten omvatten.

Onder de Onteigeningswet is de procedure over de bepaling van de omvang van de schadeloosstelling een onderdeel van de procedure bij de civiele rechter over de vordering tot onteigening als zodanig. Onder de Omgevingswet wijzigt dit.

#### **Wat wijzigt er voor de schadeloosstellingsprocedure in de Omgevingswet?**

Materieel – wat betreft de regels over de bepaling van de schadeloosstelling – wijzigt de schadeloosstellingsprocedure niet. Procedureel voorziet de Omgevingswet wel in een aantal wijzigingen.

Weliswaar is en blijft de schadeloosstellingsprocedure een aangelegenheid van de civiele rechter, maar – anders dan onder de Onteigeningswet – gaat de procedure bij de civiele rechter alleen nog maar over de schadeloosstelling en kunnen er geen bedenkingen tegen de onteigening als zodanig naar voren worden gebracht. Die bedenkingen kunnen alleen nog worden aangevoerd in het kader van de bekrachtigingsprocedure bij de bestuursrechter, zie ook onze [blog van 13 oktober](#).

Ook wordt de schadeloosstellingsprocedure voortaan een verzoekprocedure in plaats van een dagvaardingsprocedure. De schadeloosstellingsprocedure kan worden gestart zodra de onteigeningsbeschikking is bekendgemaakt (artikel 11.14 Omgevingswet).

#### **Eigendomsoverdracht: Aangepaste rol van de notaris onder de Omgevingswet**

In de Omgevingswet is een nieuwe rol weggelegd voor de notaris. Nieuw is dat de notaris op verzoek van de onteigenaar een onteigeningsakte opstelt. De onteigeningsakte moet worden ondertekend door de notaris en de onteigenaar. Vervolgens moet de notaris de onteigeningsakte ter inschrijving aanbieden in de openbare registers van het Kadaster. De inschrijving van de onteigeningsakte dient ter vervanging van de inschrijving van het onteigeningsvonnis.

De onteigeningsakte kan pas worden ingeschreven als:

1. de onteigeningsbeschikking onherroepelijk is,

2. het (planologische) besluit waarvoor onteigend wordt, onherroepelijk is,
3. de voorlopige schadeloosstelling is betaald (artikel 11.16 Omgevingswet).

Uiterlijk binnen twee maanden nadat aan deze drie voorwaarden is voldaan, moet de onteigenaar een notaris hebben verzocht de onteigeningsakte op te stellen (artikel 11.15 Omgevingswet).

De inschrijving van de onteigeningsakte heeft tot gevolg dat de onteigenaar de eigendom van de zaak vrij van alle lasten en rechten die met betrekking tot de zaak bestaan, verkrijgt (artikel 11.18 lid 1 Omgevingswet). De datum van inschrijving van de onteigeningsakte geldt ook als peildatum voor het vaststellen van de schadeloosstelling (artikel 15.20 Omgevingswet).

## **Slot**

De schadeloosstellingsprocedure blijft onder de Omgevingswet materieel nagenoeg hetzelfde. Procedureel wijzigt er wel het één en ander. Daarnaast heeft de notaris een nieuwe rol gekregen in de onteigeningsprocedure. Nieuw is dat de notaris op verzoek van de onteigenaar een onteigeningsakte opstelt, die hij ter inschrijving aanbiedt aan het Kadaster. Gevolg van de inschrijving van de onteigeningsakte is dat de onteigenaar de eigendom van de zaak verkrijgt. De datum van inschrijving van de onteigeningsakte geldt als peildatum voor de vaststelling van de schadeloosstelling.

Deze blog is geschreven door Alrik Bijkerk en Carmen Corsten is onderdeel van het thema Onteigening in onze reeks over de Omgevingswet. Heeft u vragen naar aanleiding van een van onze blogs over de Omgevingswet, neemt u dan gerust contact met ons op. Wij zijn u graag van dienst.

Voor meer informatie:

Carmen Corsten  
+31 30 25 95 563  
[carmencorsten@vbk.nl](mailto:carmencorsten@vbk.nl)

Alrik Bijkerk  
+31 30 25 95 549  
[alrikbijkerk@vbk.nl](mailto:alrikbijkerk@vbk.nl)