



Boekbespreking



Onteigeningen



R. PALMANS, J. GHYSELS en R. TIJS, *Onteigenen in Vlaanderen na het Onteigeningsdecreet*, Antwerpen, Boom Juridisch, 2022, 463 p.

In de kolommen van *STORM* wordt – overigens ook weer in dit nummer – steevast de nodige ruimte vrijgemaakt voor thema's die te maken hebben met onteigeningen. Zeker sedert de inwerkingtreding van het Vlaamse decreet van 24 februari 2017 is er voortdurend nieuws te rapen in de onteigeningsmaterie. De oude onteigeningswetten werden eindelijk op rust gesteld, en nieuwe regels en een nieuwe procedure introduceerden het instrument van de onteigening in de 21^{ste} eeuw. Voor wie in de praktijk veel te maken krijgt met onteigeningen is het wennen, wat de initiatiefnemers van het Centrum voor Recht, Onteigening en Waardering (CROW) op het idee bracht om in oktober 2021 een colloquium te organiseren en verschillende sprekers een overzicht te laten geven van de belangrijkste nieuwigheden waarmee rekening moet worden gehouden. Het voorliggende boek – een klepper van bijna 500 bladzijden – bundelt de *input* van elk van de sprekers op de studiedag en zorgt zo voor een mooie *overview* van wat iedereen vandaag moet weten over onteigenen.

Onmisbaar daarbij is de oefening om de nieuwe decretale regels goed te situeren ten opzichte van de vroegere onteigeningswetten. Dat niet alles daarbij rozengeur en maneschijn is maakt Reiner TIJS duidelijk. Hij maakt een balans op die finaal *'gematigd positief'* uitvalt, met duidelijke stappen vooruit maar ook een aantal *'gemiste kansen en punten die voor gereede kritiek vatbaar zijn'*. De vooruitgang situeert zich vol-

gens de auteur vooral op procedureel vlak, maar op andere vlakken is er nog verbeteringsmarge en drukt de auteur de hoop uit dat *'the best is yet to come'*.

Al even onmisbaar is de volgende bijdrage van de hand van Jannick POETS. Zij plaatst het instrument van de onteigening tegen de achtergrond van de *'grondvesten van het eigendomsrecht'*, met bijzondere aandacht voor de (recente) rechtspraak van het EHRM en het GwH inzake artikel 16 van de Grondwet en artikel 1 van het eerste aanvullend protocol bij het EVRM. Zonder deze basis is een goed begrip van het onteigeningsinstrument eigenlijk niet mogelijk.

Matthias VALKENIERS en Wim RASCHAERT buigen zich over de centrale plaats van de onteigeningsbesluiten (meervoud) in de nieuwe onteigeningsprocedure (enkelvoud). Zoals ook Reiner TIJS al aangaf is vooral op dit vlak vooruitgang geboekt, wat daarom nog niet betekent dat *'alle bestaande problematieken van de baan'* zouden zijn. De auteurs duiden zelfs dat een aantal innovaties *'contraproductief'* kunnen werken. Ook zij komen tot het besluit dat er *'nog steeds ruimte voor verbetering'* blijft.

Een van de belangrijke speerpunten van het Onteigeningsdecreet bestaat in de invoering van de plicht in hoofde van de onteigenende overheid om met de eigenaar(s) in onderhandelingen te treden alvorens een eigenlijke onteigeningsprocedure op te starten.

Of *'onderhandelen om niet te moeten onteigenen'*, zoals Yves SACREAS en Jan GHYSELS het kernachtig uitdrukken. Zij maken een kritische dissectie van de decretale regels ter zake, wat een overwegend positief bilan oplevert dat echter (u raadt het nooit) ... nog voor enige verbetering vatbaar is. Tekent zich hier een rode draad af die de verschillende bijdragen in het boek doorweeft?

In een volgend, verfrissend praktisch opgevat deel van het verzamelwerk gaan John TOURY en Robert PALMANS in op de problematiek van de *'gedeeltelijke'* onteigening. Zij leggen de lange weg in de tijd af van artikel 51 van een wet van 16 september 1807 (!) betreffende het droogleggen van moerassen naar artikel 74 van het nieuwe Onteigeningsdecreet en komen tot de bevinding dat er *'fundamenteel niets nieuws onder de zon'* is en de nieuwe regeling *'nauwelijks enige meerwaarde'* te bieden heeft. Een ietwat ontnuchterende vaststelling toch, maar de toegevoegde waarde van de analyse van de auteurs ligt dan ook elders. Zij gaan dieper in op een aantal interessante aspecten van onteigeningsoperaties die slechts een deel van een onroerend goed of gebouw betreffen en werpen daarbij ook een blik op de manier waarop daarmee wordt omgegaan in Frankrijk en Nederland.

Ook onder het Vlaamse Onteigeningsdecreet blijft de tussenkomst van de vrederechter in de gerechtelijke fase van de onteigeningsprocedure de spil van het rechtsbeschermingsmecha-

nisme dat op poten werd gezet. Claire BUGGENHOUDT stelt vast dat de gerechtelijke procedure in dat opzicht een verdiende en welgekomen *make-over* heeft gekregen, zodat we nu beschikken over een moderne procedure met partijen (de onteigende en de onteigende overheid) die elkaar met gelijke wapens in de ogen kunnen kijken. Daar staat dan echter tegenover dat de bepalende rol die de vrederechters (en de rechtbanken van eerste aanleg in beroep) in de procedure blijven spelen het gevaar oplevert dat de rechtspraak een dispers karakter vertoont. Ook hier dus, opnieuw, *'alles kan beter'* ...

In de hypothese dat een onteigening wettig en regelmatig wordt bevonden, is dan het tijdstip aangebroken om de (provisionele en definitieve) onteigeningsvergoeding te bepalen en daartoe een gerechtelijk deskundige aan te stellen. Niettegenstaande de omstandigheid dat het Onteigeningsdecreet hier op materieel vlak weinig nieuws brengt, zetten Isabelle COOREMAN en Joeri LETEN alles mooi op een rijtje en stellen zij daarbij vast dat het decreet een aantal zaken codificeert die voordien van jurisprudentiële origine waren. Terrecht geven zij daarbij aan dat het een blijvend aandachtspunt zal zijn voor de onteigeningsrechter om erop toe te zien dat de vergoedingsregels in elk dossier zo veel mogelijk 'artikel 16 van de Grondwet-proof' worden toegepast.

Het slotakkoord van het boek is voor Céline BIMBENET, die zich buigt over het *'recht van wederoverdracht 2.0'* zoals dit is geregeld in het decreet. Soms doen zich situaties voor waarbij de overheid finaal het vooropgestelde onteigeningsdoel niet realiseert, en de

onteigende aanspraak kan maken op een wederinbezitname van wat hem werd ontnomen. Al bij al brengt het nieuwe decreet hier geen spectaculaire wijzigingen, maar werd de regeling wel gemoderniseerd. En, *surprise surprise*, komt de auteur ook hier tot de conclusie dat *'oude vragen onbeantwoord blijven en nieuwe vragen rijzen'*, en dat er dus alweer sprake is van een onvoltooide symfonie.

We zeiden het al, het blijkt een duidelijke rode draad te zijn doorheen de bijdragen in het boek. Het Onteigeningsdecreet brengt broodnodige vernieuwing, maar tegelijk blijft er werk aan de winkel waardoor de optimalisatie van de onteigeningsregelgeving *work in progress* blijft. Zoals ook in andere takken van het bredere omgevingsrecht het geval is, is wetgevende en legistische perfectie blijkbaar een *quasi* onbereikbaar goed en is het onvermijdelijk dat regelgevend optreden een evolutief gegeven is. En zolang elke nieuwe stap minstens een stap in de goede richting is, moeten we ons daar misschien maar beter mee verzoenen.

Redactie