



## PERSBERICHT

3 september 2021

### Landelijk Vlaanderen vraagt bijsturing nieuw goederenrecht: Federale overheid stuurt Vlaamse regelgeving in de war!

***“Goederenrecht Art. 67§ 3. Wanneer een onbebouwd en onbewerkt onroerend goed niet is afgesloten, mag ieder er zich op begeven tenzij de eigenaar van dit perceel schade of hinder hiervan ondervindt of op duidelijke wijze kenbaar heeft gemaakt dat het verboden is voor derden om zonder zijn toestemming de grond te betreden”***

Op 1 september 2021 kwamen de bepalingen van het nieuwe goederenrecht in werking. In België zijn de gewesten bevoegd voor grondgebonden materies. Met artikel 67 §3 van het nieuwe goederenrecht (zie hierboven) ondermijnt de Federale overheid tal van Vlaamse initiatieven en Vlaamse regelgeving. Dat is niet anders voor de andere gewesten in ons land. Bovendien wordt het eigendomsrecht sterk uitgehold.

Landelijk Vlaanderen, de vereniging van Vlaamse land-, bos-, en natuureigenaars vraagt de federale overheid om de aantasting aan het eigendomsrecht duidelijk te kaderen en de pas ingevoerde regelgeving grondig bij te sturen. Doet de federale overheid dat niet dan moeten de Vlaamse overheid en, subsidiair, de gemeentebesturen in Vlaanderen ingrijpen omtrent de aantasting van de Vlaamse bevoegdheid over de grondgebonden materies . Het nieuwe goederenrecht heeft een directe impact op Vlaamse regelgeving rond natuur, landbouw, jacht, bosbouw, toerisme, recreatie, beheer van overheidsdomeinen ...

*‘Het nieuwe goederenrecht is federale regelgeving die direct ingrijpt op Vlaamse gewestmaterie. Ze ondermijnt bovendien de wijze waarop we aan landbouw, bosbouw en natuurbeheer doen.’* (Jurgen Tack, Algemeen directeur Landelijk Vlaanderen)

Tot nu toe was er een rem op de niet toegelaten betreding van private gronden. Nu zal die open en bloot mogen gebeuren (onder niet te controleren voorwaarden) waarbij de eigenaar in de “verdediging” komt te staan. Een lezing van de bepaling inspireert volgende bedenkingen en vragen (die hopelijk juridisch weerlegd kunnen worden).

- “Zich begeven” is niet beperkt tot “te voet” maar kan ook met de fiets, VTT, auto, quads, 4x4 en andere middelen. Evidente schade of hinder is niet altijd een factor (bv. bij vriesweer).

- De regel is geldig bij dag en bij nacht. Dit is problematisch voor de veiligheid op sommige plaatsen. Daarenboven is er s nachts geen zicht op de staat van bewerking van de percelen en op het bestaan van verbodsborden. Hiermee worden malafide praktijken j bevorderd door de mogelijkheid te geven s om tijdens de nacht gemotoriseerd op verkenning te gaan op terreinen. Handhavers zullen meestal niet meer kunnen optreden. Meer algemeen is met de bepaling de rust van jacht- en broedgebieden verstoord en bijgevolg de stroperij geholpen.
- De regel is geldig voor alle onroerende goederen: akkers en weides in de winter, hooilanden, bos, natuur, waterpartijen , parken, private wegen...
- Men laat doorschijnen dat er een uitzondering is voor landbouwgronden. Dit wordt bevestigd door de Vlaamse Minister voor Landbouw. Opnieuw is deze interpretatie niet te lezen in de tekst en aangezien de wet federaal is kan bv. een rechtbank in Wallonië de Vlaamse officiële overheidsinterpretatie weerleggen. Er is ook geen definitie van de “landbouwgronden” die uit het gedogen zijn uitgesloten. Wat met grasvelden in parken of terreinen waarvan de bewerking niet zichtbaar is bv. in de winter en onder sneeuw? Moet de betreder de verzamelaanvragen van landbouwers raadplegen om er zich van te vergewissen dat de gronden al dan niet bewerkt worden?
- De toetreding is mogelijk op private wegen. Dit druist in op de “economie” van het Gemeentewegendecreet waarbij bepalingen dan onuitvoerbaar worden gezien ze gebaseerd zijn op de oude regels van het Burgerlijk Wetboek.
- De bossen en gebieden onder beheerplan vallen onder een bijzondere wetgeving zijnde het Vlaamse Natuurdecreet. In de natuurgebieden en bossen die afgedekt zijn door de Vlaamse natuurregelgeving speelt de problematiek van toegankelijkheid niet aangezien de principes rond toegankelijkheid zoals in het betreffende Besluit van de Vlaamse Reering bepaald, blijven gelden. Dergelijke situaties, al dan niet uitzonderingen, zijn evenwel niet te handhaven op het terrein. Een niet gerglementeerde toegang tot natuurgebieden zal het beheer van de natuur gevoelig storen. Daarenboven zullen er permanente conflicten zijn op het terrein. Voor de interpretatie in feitelijke toestanden zal telkens beroep moeten worden gedaan op bos- en veldwachters, politie, deurwaarders en rechtbanken, die overrompeld zullen worden.
- En wat met de waterpartijen en het zwemmen en schaatsen? Aangezien borden niet overal mogelijk zijn en vaak weggenomen worden en de eigenaars niet noodzakelijk ter plaatse wonen wordt het beheer hiervan in functie van natuur en biodiversiteit sterk bemoeilijkt. En wat met de verantwoordelijkheid van de eigenaar bij ongevallen bij (verplicht) gedogen toegang?
- Wat met de betreding van private parken, zowel bij dag en nacht? Zullen er overal bordjes moeten geplaatst worden rond en in die parken? Wat met de privacy in de private parken en de regels rond erfgoedbeschermingen?
- De controle op de voorwaarden van de betreding is meestal niet mogelijk. Wat is “schade of hinder”? Wat is “ondervinden”? Wat is “als er sprake is”? Zeer rekbare concepten. Hoe kan de eigenaar na de feiten nog tussenkomen (bv. als ze s’ nachts plaatsvinden) en hoe moet de eigenaar dit bewijzen?
- Ook het kenbaar maken van een verbod is meestal onmogelijk. Rond alle percelen verbodsborden plaatsen en dan ergens op een constructie van meer dan 2m hoog

omdat die meestal meteen worden weggenomen door derden? Wat is de ruimtelijke impact van een dergelijk “bordjesbossen” in Vlaanderen? Wat kan de eigenaar praktisch doen bij het openlijk negeren van zijn verbod?

- Een eigenaar kan aan de rechtbank enkel een vergoeding vragen voor de schade zelf. Hij blijft blijkbaar verantwoordelijk voor de ongevallen die door de terreinsituatie veroorzaakt worden (bv. putten, dode takken) bij de verplicht gedogen betreding van zijn gronden.
- Welke verantwoordelijkheid heeft de eigenaar in geval van pacht en welke waarde heeft de toelating van de pachter of een andere beheerder of zakelijke rechthouder van de gronden? Wat zijn de gevolgen voor de eigenaar?
- De regel lijkt de schade of hinder voor derden niet eigenaars uit te sluiten (bijv. ecologische schade, schade aan andere gebruikers die een contractuele band hebben met de eigenaar (bv. pachters, jagers, faunabeheerders)-, of niet contractuele toegelaten gebruikers (occasionele vissers, scouts) of andere betreders van diezelfde percelen in geval van incident? Niets belet trouwens georganiseerde betreding van de percelen zonder verwittiging van de eigenaar (eventuele schade en hinder zullen enkel daarna vastgesteld kunnen worden).

## Juridisch drijfzand

*“Het nieuw wettelijk gedogen omtrent de betreding van onbebouwde en onbewerkte onroerende goederen is gebouwd op drijfzand: onduidelijke terminologie, niet gedefinieerde begrippen en juridische onduidelijkheid. Deze nieuwe regelgeving gaat onze rechtbanken verder overbelasten” (Christophe Lenaerts, voorzitter Landelijk Vlaanderen)*

### **Toegang tot private gronden.**

***“§ 3. Wanneer een onbebouwd en onbewerkt onroerend goed niet is afgesloten, mag ieder er zich op begeven tenzij de eigenaar van dit perceel schade of hinder hiervan ondervindt of op duidelijke wijze kenbaar heeft gemaakt dat het verboden is voor derden om zonder zijn toestemming de grond te betreden. Degene die gebruik maakt van dit gedogen, kan zich noch op artikel 3.26 noch op artikel 3.59 beroepen”.*** (Artikels 3.26 en 59 bepalen dat er geen verkrijgende verjaring kan ontstaan door die betreding noch een recht op de vondsten).

Bij de voorstelling van de tekst in het Federaal Parlement in 2019-2020 is een toelichting gegeven over dit artikel die opmerkelijk minder onderbouwd was dan deze over de andere artikels van de wet. Een “nieuw gedachte” over eigendom wordt zomaar onopgemerkt en zonder maatschappelijk debat als een louter juridisch-technische modaliteit ingevoerd. De zogezegde “steun” ervoor is niet gedocumenteerd.

*“Ook voor het derde lid bestaat in buitenlandse rechtsstelsels steun. Ze is gebaseerd op de gedachte van een feitelijk gedogen. Het gaat in het derde lid enkel om de hypothese dat men*

*zich op het onroerend goed, dat niet bebouwd of bewerkt wordt, tijdelijk begeeft (overgang nemen, wandelen of enkele uren spelen). Bovendien geldt dit slechts onder de strikte voorwaarde dat de eigenaar van dit onroerend goed niet verboden heeft om overgang te nemen en dat dit geen enkele schade voor de eigenaar veroorzaakt”.*

De communicatie door de persverantwoordelijken van de overheid probeert de laatste dagen deze zaak, die voor heel wat verontrusting zorgt, te sussen:

*“De derde paragraaf handelt over het feitelijk gedogen van toegang wanneer een niet afgesloten onroerend goed onbewerkt of onbebouwd is. Het gaat om een zeer restrictieve uitzondering die onder meer in Nederland al decennia wordt toegepast. Denk bijvoorbeeld aan een wandelpad dat onderbroken is door een braakliggend stuk grond. De kwalificatie ‘onbewerkt’ sluit bovendien elke vorm van landbouwgrond uit. Men kan zich niet beroepen op deze paragraaf om een weiland of akker te betreden. Ook niet als de akker dat jaar niet gebruikt wordt (in het kader van vruchtwisseling). Ook wanneer er sprake is van schade aan het perceel of hinder kan er geen sprake zijn van toegang. De eigenaar van een braakliggend stuk grond kan de toegang bovendien ontzeggen door simpelweg een bord of een omheining te plaatsen.*

*Het is dus niet zo dat er verregaande uitzonderingen op het eigendomsrecht worden ingevoerd. Er worden met deze gewijzigde paragrafen voornamelijk enkele onduidelijkheden en lacunes in de oude wetgeving weggewerkt. Bovendien gaat het om uitzonderlijke gevallen waarbij de eigenaar steeds de mogelijkheid heeft om zijn eigendomsrecht te laten gelden”.*

Deze communicatie is een interpretatie die niet te vinden is in de regel zelf en is dus niet juridisch robuust.

In Nederland betekent “gedogen” trouwens het in bepaalde overwogen omstandigheden niet vervolgen van een illegaliteit. De bepaling in België is geen handhavingsregel maar voert een nieuwe legaliteit in!!

<https://www.infomil.nl/onderwerpen/integrale/wet-algemene/vragen-antwoorden/wettelijk-kader/handhaving-toezicht/wanneer-gedogen/>

## **Eigendomsrecht**

*“Het eigendomsrecht wordt zwaar uitgehold. De auteurs van de wettekst spreken zelf van een verregaande eigendomsbeperking.” (Philippe Casier, Ere-voorzitter Landelijk Vlaanderen)*

Sommige commentaren zijn problematisch. Wij lezen bv. het volgende: *“Concreet zorgt dat ervoor dat lege gronden gesocialiseerd worden”, zegt professor Sagaert (KU Leuven). “Het voorkomt dat eigenaars er niets mee doen, maar er toch volledig hun hand op kunnen leggen zonder dat het gebruik van derden schade zou aanbrengen. Een akker waar niets op staat of een weg waar niets mee gebeurt en die tussen twee wandelpaden ligt, kunnen mensen op die manier toch betreden.”*

Dit holt zonder twijfel ernstig het eigendomsrecht uit en refereert naar “lege gronden” die niet gedefinieerd zijn. Het commentaar vernoemt lege gronden maar de bepaling van de wet zelf is niet beperkend zoals hierboven beschreven. De realiteit op het terrein gaat veel verder en de betreder zou zelf kunnen beslissen of een grond “leeg” valt te staan of niet.

Het verregaand karakter van het artikel is expliciet bevestigd in voetnoot 47 op bl 260 van de publicatie ‘Het Nieuwe Goederenrecht’ in 2021 door Intersentia uitgegeven (waaraan de auteurs van de wettekst hebben bijgedragen) en waarin omtrent het bewuste artikel: 67§3 te lezen staat “*Deze eigendomsbeperking is verregaand*”. De officiële commentaren in de pers proberen dit nu te ontkennen.

Opmerkelijk is het feit dat Artikel 67 1 en 2 beperkingen van eigendom regelen tussen burens. Artikel 67.3 is niet bedoeld om burenhinder te regelen maar via een wettelijk gedogen indirect nieuwe rechten aan de gemeenschap toe te kennen. Het slaat niet op persoonlijke relaties zoals hoort in het Burgerlijk Wetboek, maar handelt over het gebruik van terreinen door het publiek, wat bij de gewestelijke materies hoort.

**Contact:**

Christophe Lenaerts, voorzitter Landelijk Vlaanderen:

[christophe.lenaerts@landelijk.vlaanderen](mailto:christophe.lenaerts@landelijk.vlaanderen);

0475 471815

Philippe Casier, ere-voorzitter Landelijk Vlaanderen:

[philippe.casier@skynet.be](mailto:philippe.casier@skynet.be)

0475 564163