

HET CENTRUM VOOR RECHT, ONTEIGENING EN WAARDERING VZW (CROW)
(een kort relaas of een lang verhaal?)

Een op het eerste gezicht onschuldig lijkend standpuntenverschil kan een onverwachte uitloper krijgen. Het was zowat een kwart eeuw geleden de aanleiding om aan CROW gestalte te geven. Vrijwel 20 jaar later is dat niet zonder gevolg gebleven.

Bij een reeks onteigeningen in herziening eind jaren negentig van de vorige eeuw werd een college van deskundigen geconfronteerd met het feit dat één van de drie deskundigen de beoordeling van de beide anderen niet kon bijtreden. Hij had eerder een tegenstrijdig standpunt ingenomen, hetgeen problematisch werd om een eensluidend verslag te redigeren. Daarop besloot de [Koninklijke Beroepsvereniging van Limburgse Landmeters](#) onder de impuls van haar toenmalige voorzitter Robert PALMANS een studiedag over onteigeningen te organiseren met in het achterhoofd alle deskundigen op één lijn te krijgen of de onteigening nu in De Panne of in Voeren plaats vond. Het colloquium ging door op 19 mei 2000 in het toenmalige Congrescentrum Hengelhoef In Houthalen-Helchteren en dat had zo zijn gevolgen. De [inschrijvingsprijs](#) bedroeg destijds 5.275 BEF of 130,76 EURO (inclusief referatenboek en lunch). De resultaten van deze studiedag werden gereflecteerd in het boek met de voorspelbare titel [Onteigeningen 2000](#) dat klaarblijkelijk bij de uitgever niet meer te koop is (zie ook [paneldebat](#)). Jan Ghysels was een van de gastsprekers op deze studiedag.

De studiedag kende vanuit uiteenlopende disciplines een onverwacht grote belangstelling en spekte gelijktijdig de kassa van de landmetersvereniging. Er werd besloten om daaraan een vervolg te breien. Voor de studiedag van 2001 werd weerom een gans programma uitgewerkt, werden de nodige sprekers aangezocht en werd dezelfde locatie gereserveerd. Die locatie was eigendom van de *Christelijke Mutualiteiten* en die nobele vereniging had een gans ander voornemen met haar eigendom. Ze verkocht het domein aan de Belgische Staat om er tegen de (absurde?) prijs van [777 miljoen BEF](#) (19.261.326,87 Euro) een asielcentrum in onder te brengen. Aansluitend verstuurde de verkoper een laconieke brief met de kurkdroge mededeling dat alle geplande activiteiten geen doorgang meer konden vinden. Zo werd de landmetersvereniging *de facto* van haar opzet onteigend. *Quid?* Het asielcentrum is er nooit gekomen en het domein werd inmiddels terug vervreemd aan een privaat investeerder.

Van uitstel kwam afstel. Maar op vrijdag 2 mei 2004 ontmoetten Jan Ghysels en Robert Palmans elkaar toevallig opnieuw bij een tas koffie. Daarbij kwam ook de grote belangstelling voor en het succes van de studiedag van 2000 ter sprake. Tijdens het gesprek bleek dat het onteigeningscontentieux een nog te weinig onderzocht rechtsdomein bleef. Tevens bleek dat juristen en deskundigen niet altijd dezelfde taal spraken, hetgeen zeker de onteigeningspartijen niet tot voordeel strekte. Op dat ogenblik beslisten beiden om CROW op te richten met als doel het onteigeningsgegeven vanuit een multidisciplinaire en grensoverschrijdende invalshoek te bestuderen. Achteraf bleek dat een juiste insteek. De verwevenheid tussen de juridische en technische benadering van onder meer de onteigeningsproblematiek heeft mede het succes van CROW vorm gegeven.

CROW werd [opgericht](#) tijdens de stichtingsvergadering van 1 mei 2005. Sindsdien werd ten minste eenmaal per jaar een studie(namiddag)dag georganiseerd en telkens werden de resultaten hiervan neergeslagen in een referatenboek. De referatenboeken werden tot voor kort bij [Intersentia](#) uitgegeven en verschijnen sedertdien bij [Boom Juridisch Antwerpen](#). Bescheiden mag aangenomen worden dat al die studiedagen en de bijhorende publicaties zowel de rechtspraak, de samenstelling en omvang van de onteigeningsvergoeding, en misschien ook het *Onteigeningsdecreet* van 24 februari 2017 beïnvloed hebben.

Vanaf de eerste studiedag tot op de dag van vandaag gingen de jaarlijkse studiedagen op de derde vrijdag van oktober door in het unieke kader van het Landcommanderij [Alden Biesen](#) in Bilzen-Rijkhoven dat eigendom is van de Vlaamse Overheid. Het is niet noodzakelijk om de kastelen van de Loire als reisdoel te verkiezen wanneer zo een uniek monument zich vlak bij de deur bevindt.



Niet alle behandelde onderwerpen waren aan het onteigeningscontentieux gerelateerd. Daar waar de nood (op dat ogenblik) hoog was, kwam ook andere vastgoedproblematiek aan bod zoals bijvoorbeeld *Kadaster*, *Afpaling*, *Erfdienstbaarheden van openbaar nut*. Zo werd ook het decreet [gemeentewegen](#) in samenwerking met de KU Leuven snel na de goedkeuring ervan grondig gefileerd.

Artikel 3 van de statuten van CROW vzw stelt onder andere:

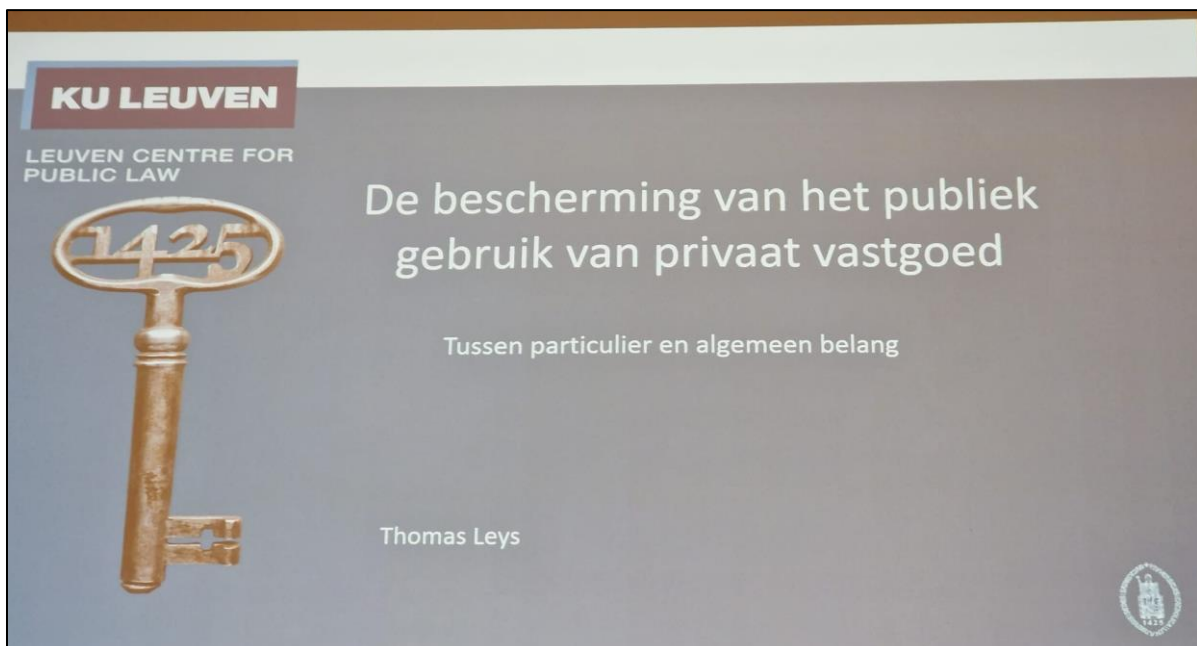
De vereniging heeft als belangeloos doel het onteigeningsgegeven en andere vastgoedgerelateerde onderwerpen te bestuderen vanuit een multidisciplinaire en grensoverschrijdende invalshoek. Ter verwezenlijking van dit belangeloos doel ... heeft de vereniging de volgende activiteiten tot voorwerp, zowel in België als in het buitenland, voor eigen rekening of voor rekening van haar leden op eigen initiatief of op aanvraag advies verlenen.

De vereniging kan onder meer studiedagen over het onteigeningsgegeven en andere vastgoedgerelateerde onderwerpen organiseren. De vereniging kan ook publicaties over onteigeningen en andere vastgoedgerelateerde onderwerpen opzetten, uitgeven of verzorgen. Zij heeft in het algemeen de volle rechtsbekwaamheid om alle handelingen en verrichtingen te voltrekken die een rechtstreeks of onrechtstreeks verband houden met haar voorwerp of welke van die aard zouden zijn dat zij de verwezenlijking van dit voorwerp, rechtstreeks of onrechtstreeks, geheel of ten dele vergemakkelijken ...

Vrijdag 4 november 2022 is een dag die [Thomas Leys](#) allicht voor immer in het geheugen gegrift zal blijven.



Thomas verdedigde immers in de promotiezaal van de KU Leuven zijn onderzoek naar *De bescherming van het publiek gebruik van privaat vastgoed: tussen particulier en algemeen belang* dat hij onder begeleiding van zijn promotor prof. dr. [Steven Lierman](#) en copromotor prof. dr. [Vincent Sagaert](#) met bravoure afronde.



Hem werd onder het voorzitterschap van prof. dr. [Ilse SAMOY](#) de titel van doctor in de rechten verleend. Sedert 1 september van dit jaar is Thomas referendaris bij het Grondwettelijk Hof en werkt hij samen met Willem VERRIJDT die tot zijn aanstelling als rechter bij het Grondwettelijk Hof ondervoorzitter van CROW was.

Ook bij CROW zal deze datum de analen ingaan als het (voorlopig) orgelpunt van de jarenlange inspanningen om – naast het organiseren van studiedagen en de uitgave van de daarbij aansluitende referatenboeken – een van haar statutaire doelstellingen te realiseren. Met name waren de financiële inspanningen van CROW doorslaggevend bij de realisatie van dit unieke project.

CROW dankt de promotoren Steven LIERMAN en Vincent SAGAERT, en tevens de rechtsfaculteit van de KU Leuven die dit opzet mee mogelijk maakten. Vooral naar Steven gaat bijzondere waardering uit onder meer voor het vertrouwen in CROW, zijn niet aflatende inzet en zijn deskundige en wetenschappelijke begeleiding bij het tracé van Thomas. Bij de aanvang van zo een toch niet onbelangrijk beslissing rees er binnen de vzw toch wel twijfel. De overeenkomst die CROW met de KU Leuven afsloot, was immers geen resultaatsverbinding vanwege de promotoren en de universiteit, en kon alleen maar in wederzijds vertrouwen succesvol afgerond worden.

Bovendien is hier ook dankwoord op zijn plaats aan de talrijke sprekers op de zovele studiedagen die tevens de bijdragen in de referatenboeken verzorgden. Ook zij hebben bijgedragen aan dit resultaat. De jarenlange belangloze inspanningen van de CROW-leden moet hier ook aangestipt worden. Afgezien een zeldzame culinaire verwenning hebben ze daar naast wat lof helemaal niets aan overgehouden.

Terugkijken is interessant, de toekomst is veel belangrijker. Het verhaal is nog niet ten einde. Op vrijdag 20 oktober 2023 gaat het volgende OKTOBERFEST (*dixit* [Martin Denys](#) medeoprichter van CROW en de coryfee van het administratief recht) **DE ONTEIGENINGSVERGOEDING: ACTUELE DISCUSSIEPUNTEN** door in Alden Biesen te Bilzen. Het programma ligt inhoudelijk vast en alle sprekers hebben hun medewerking toegezegd.

DE ONTEIGENINGSVERGOEDING: ACTUELE DISCUSSIEPUNTEN

Dagvoorzitter: prof. dr. **Steven LIERMAN**, Instituut voor Administratief Recht KU Leuven

1. **De grondwettelijke en verdragsrechtelijke context van de onteigeningsvergoeding**
dr. **Thomas LEYS**, Referendaris Grondwettelijk Hof
2. **Bewijslast en -risico bij onteigening en het vaststellen van de onteigeningsvergoeding**
drs. **Estelle DE BLOCK**, KU Leuven
3. **De onteigeningsvergoeding voor (deels) niet-vergunde constructies**
mr. **Wouter RUBENS**, advocaat GD&A-advocaten
4. **Onteigeningsvergoeding en samenloop/samenhang planschade & planbaten en meer- & waardeverminderversgoeding tgv rooilijn in relatie met de doelneutraliteit bij de realisatie van de ontworpen rooilijn**
mr. **Bart MARTEL**, advocaat Eubelius
5. **De verhaalbaarheid van de erelonen advocaten en technische raadslieden in het licht van de (recente) rechtspraak**
mr. **Sven SOBRIE**, advocaat Omega Law

6. **Onteigeningsvergoeding en voorafgaande overheidsacties**

mr. **Koen VAN DEN WYNGAERT**, advocaat Schuermans Advocaten

7. **De fiscaliteit van de onteigeningsvergoeding**

prof. **Joke VANDEN BRANDEN**, Elegis Advocaten & mr. **John TOURY**, advocaat Mols-Toury Advocaten

Tegenwoordig is er een tsunami aan studiedagen, sommige tegen absurd hoge deelnameprijzen. Vaak primeert het commerciële belang op de inhoud. CROW is zich natuurlijk bewust van die inflatie aan allerlei studiedagen. De studiedagen die resulteren in een naslagwerk waarnaar verwezen kan worden, zijn eerder de uitzondering dan de regel. In tegenstelling tot vele andere studiedagen draagt CROW steeds zorg voor een kwaliteitsvolle neerslag van de colloquia. Het concept van CROW is vanaf het begin zowat (Limburgs) uniek en de deelnemingskosten worden in acht genomen de belangloze doelstellingen van de vzw binnen de perken van het redelijke gehouden. Dit totaalconcept wordt onverminderd bestendig.

De grootste uitdaging zal zijn om de jongeren – voornamelijk de technici – aan te moedigen om de studiedagen bij te wonen en vooral om ze aan te zetten om (opnieuw) te luisteren en lezen. Netwerken en lekker eten zijn daaraan helemaal ondergeschikt. Voornamelijk de jongere generatie van de landmeters(-experten) ontbreekt gedegen juridische onderbouw en kennis. Bij velen ligt dat volledig buiten hun interessegebied. Nochtans is een grondige juridische kennis niet weg te denken uit een landmeterspraktijk om het cliënteel optimaal wegwijs te maken en te adviseren in verband met soms ingewikkelde regelgeving. Alleen al de aanvraag van een omgevingsvergunning en voornamelijk de weigering ervan noopt tot een gedegen kennis van uiteenlopende regelgeving zoals bijvoorbeeld het Omgevingsvergunningsdecreet zelf, het Erfgoeddecreet, het Bosdecreet, het Natuurdecreet, enz.

Ook aan de toekomst op langere termijn wordt gedacht. CROW heeft de *jonge* Thomas een kans geboden die hij met beide handen aangegrepen heeft. CROW gaat die ingeslagen weg in de toekomst – natuurlijk in de mate van hetgeen op dat ogenblik realistisch en gewenst is – resoluut verder bewandelen. Andere jonge (zowel technische als juridische) talenten zullen aangespoord worden om aan (wetenschappelijk) onderzoek te doen en ze zullen alleszins bij CROW een podium verkrijgen om hun onderzoeksresultaten te presenteren. Er is nog veel werk aan de winkel, maar op relatief korte termijn zullen de jongeren met dezelfde idealen als de huidige leden van CROW het heft in handen moeten nemen.