
EEN DUURZAAMHEIDSTOETS VAN HET NIEUWE
GOEDERENRECHT IN RELATIE TOT
ONDERNEMINGEN
WAS DUURZAAMHEID ECHT EEN BELANGRIJKE DOELSTELLING?

Aantal woorden: 33.548

Noor Buysens

Studentennummer: 02007546

Promotor en copromotor: prof. dr. Annelies Wylleman en prof. dr. Charlotte Willemot

Masterproef voorgelegd voor het behalen van de graad master in de rechten
Academiejaar 2024-2025

Deze masterscriptie is een examendocument waarvan de inhoud niet werd gecorrigeerd

Ondergetekende verklaart dat de inhoud van deze masterscriptie mag worden geraadpleegd en gereproduceerd voor persoonlijk gebruik. Het gebruik van deze masterscriptie valt onder de bepalingen van het auteursrecht en bronvermelding is steeds noodzakelijk.

Samenvatting

Duurzaamheid was een belangrijke doelstelling bij de totstandkoming van het nieuwe goederenrecht.¹ Bijgevolg onderzoekt dit werk het nieuwe goederenrecht, dat sinds 2021 in werking trad, door de lens van duurzaamheid, met een bijzondere focus op ecologische duurzaamheid. Centraal staat daarbij steeds de rol van de onderneming. Deze focus op ondernemingen vormt een nieuwe invalshoek binnen bestaande literatuur over duurzaamheid in relatie tot het nieuwe goederenrecht.

Vertrekkend vanuit de onderwerpen die in bestaande literatuur over duurzaamheid in relatie tot het nieuwe goederenrecht aan bod komen, gaat deze bijdrage verder op die onderwerpen die in het bijzonder relevant zijn voor ondernemingen: *res communes*, opstalrechten (waarbij zijn rol in de circulaire vastgoedeconomie en bij het recent ingevoerde volume-eigendom wordt besproken), en ten slotte de milieu-erfdienstbaarheid.

Voor elk van deze onderwerpen worden de tekortkomingen en obstakels geanalyseerd die ertoe leiden dat zij duurzaamheid belemmeren of onvoldoende ondersteunen. Telkens wordt onderzocht hoe en op welke manier duurzaamheid nu precies wordt tegengewerkt. Zo wordt aangetoond hoe de figuur van de *res communes* juridisch is uitgehold en daardoor in de praktijk nauwelijks bescherming biedt, hoe het eenheidsbeginsel – en meer bepaald het zelfstandigheidsbeginsel – de ontwikkeling van een circulaire economie binnen de vastgoedsector tegenwerkt, en hoe de invoering van (eeuwigdurend) volume-eigendom grote risico's creëert op ongebreidelde vastgoedgroei, waarbij duurzaamheid slechts een voorwaardelijk en toevallig neveneffect blijkt te zijn. Ook de milieu-erfdienstbaarheid blijkt onder het huidige goederenrecht onwerkbaar.

Na het analyseren van deze knelpunten worden telkens mogelijke oplossingen of, minstens, suggesties en denk pistes aangereikt die kunnen bijdragen tot verdere verbetering. Kritiek wordt hier immers niet als destructief benaderd, maar juist als een eerste stap richting vooruitdenken.

Het werk sluit af met een filosofische noot waarin de rode draad tussen de besproken onderwerpen wordt blootgelegd. Diep onder de juridische spanningen die zich voordoen rond duurzaamheid blijkt een “structureel” probleem te schuilen: het goederenrecht is historisch gebouwd op liberale en kapitalistische fundamenteen, wat duurzame ontwikkeling structureel belemmert. Dit werk eindigt dan ook met een oproep tot structurele verandering en geeft een eerste stap in de richting van dergelijke verandering.

¹ SAGAERT V., *Goederenrecht*, Kluwer, 2021, 149, nr. 145.

Dankwoord

Deze thesis vormt een ode aan duurzaamheid – niet slechts een ideaal, maar een absolute noodzaak in tijden van klimaatcrisis. Ik vond het belangrijk om te schrijven over een onderwerp met impact, waarmee ik ook een stukje verantwoordelijkheid kan opnemen. Daarom was ik bijzonder blij dat ik mijn eerste keuze mocht uitwerken. Ik heb deze thesis dan ook heel graag geschreven.

Gelet op het belang van duurzaamheid, wil ik in de eerste plaats de bomen en de bloemen in mijn tuin bedanken – en ook de mieren op mijn terras en de vissen in mijn vijver. Zij boden me een stille en essentiële bron van rust, inspiratie en verbondenheid tijdens het schrijven van dit werk.

Daarnaast wil ik van de gelegenheid gebruikmaken om mijn promotor, prof. dr. Annelies Wylleman, te bedanken voor de mogelijkheid om dit boeiende onderwerp te onderzoeken en voor de waardevolle feedback op mijn onderzoeksplan. Haar inspirerende en boeiende manier van lesgeven in het vak Goederenrecht heeft mijn interesse in dit rechtsdomein aangewakkerd en mij ertoe aangezet zowel mijn bachelor- als masterproef binnen dit vakgebied te schrijven. Ik heb dan ook veel van haar geleerd.

Ook wil ik mijn copromotor, prof. dr. Charlotte Willemot, bedanken voor de waardevolle begeleiding en feedback. Haar kennis, haar bereidheid om steeds opnieuw met mij in gesprek te gaan en haar waardevolle aanwijzingen ter verbetering van de voorlopige versie van deze masterproef hebben een essentiële bijdrage geleverd aan de totstandkoming ervan. Daarvoor ben ik haar oprecht dankbaar.

Tot slot dank ik Edith Ulens voor het grondig nalezen van dit werk en de nuttige en kritische opmerkingen. Ook dankjewel aan mijn familie, mijn lief en mijn vrienden om er steeds opnieuw voor mij te zijn. Zij maakten mijn studiejaren tot een onvergetelijke, mooie tijd.

NOOR BUYSENS,

14 mei 2025

Inhoudstafel

Samenvatting	3
Dankwoord	5
Hoofdstuk I. De contouren van dit werk	9
Afdeling I. Afbakening van het onderwerp.....	9
Afdeling II. Algemene opmerkingen.....	11
Hoofdstuk II. Res communes	13
Afdeling I. Wat zijn res communes?.....	13
§1. Begrip en voorbeelden.....	13
§2. Classificatie: van goederen naar voorwerpen.....	14
§3. Kenmerken.....	16
Afdeling II. Kritische reflectie op de stand van zaken: kenmerken ontleed.....	17
§1. Ondernemingen (en anderen) mogen res communes niet volledig toe-eigenen, maar wel gedeeltelijk.....	17
§2. Is het een res communes of res nullius, en welk risico houdt dit in voor intensief gebruik door ondernemingen?.....	19
§3. Herinterpretatie van res communes: een traditionele of normatieve interpretatie?.....	20
Afdeling III. Rechtsvordering tegen overexploitatie van res communes door ondernemingen: niet zonder slag of stoot.....	23
§1. Een inclusief subjectief recht op gebruik en genot van res communes.....	23
§2. Ontvankelijkheid.....	24
A. Een persoonlijk en rechtstreeks belang.....	24
B. Het Verdrag van Aarhus en het cassatiearrest “Steunpunt Huldenberg” als oplossing. 27	
§3. Schadeloosstelling voor ecologische schade.....	31
A. Acties tegen overmatige exploitatie van res communes door ondernemingen.....	31
B. Schadeloosstelling op basis van artikel 6.5 BW.....	32
C. Een oplossing naar Frans model.....	35
Afdeling IV. Overheidsreglementering of de “bijzondere wetten” kunnen overexploitatie door ondernemingen aan banden leggen.....	37
Hoofdstuk III. Opstalrechten	40
Afdeling I. Inleiding.....	40

Afdeling II. Circulaire vastgoedeconomie.....	41
§1. De circulaire economie, het dienstenmodel en het belang van de vastgoedsector hierin...	41
§2. Het eenheidsbeginsel als belemmering voor de circulaire vastgoedeconomie: een obstakel bij zowel de onroerende natrekking als bij het opstalrecht.....	43
A. Onroerende natrekking.....	43
B. Opstalrecht.....	44
§3. Het nieuwe goederenrecht codificeert het eenheidsbeginsel.....	45
§4. Een oplossing.....	48
A. Een oplossing onder het oude goederenrecht: een soepelere interpretatie van het eenheidsbeginsel.....	48
B. Houdt deze oplossing stand onder het nieuwe goederenrecht?.....	49
Afdeling III. Volume-eigendom en de vastgoedsector.....	52
§1. Wat is volume-eigendom?.....	52
§2. Ecologie of vooral economie?.....	53
A. De ecologische dimensie van volume-eigendom.....	53
B. Nuances op de ecologische dimensie van volume-eigendom.....	55
Hoofdstuk IV. De gemeenrechtelijke erfdienstbaarheid en de milieu-erfdienstbaarheid.....	59
Afdeling I. Inleiding.....	59
Afdeling II. De onderneming en de belangrijke rol van de overheid.....	60
Afdeling III. Is een milieu-erfdienstbaarheid naar huidig Belgisch recht mogelijk?.....	63
§1. De gemeenrechtelijke erfdienstbaarheid is naar huidig Belgisch recht de meest geschikte optie, maar daarom niet per se geschikt.....	63
§2. Hoe de drie dwingende kenmerken van de gemeenrechtelijke erfdienstbaarheid elk op hun eigen manier de realisatie van een milieu-erfdienstbaarheid tegenwerken.....	65
A. Het eerste kenmerk: twee erven met verschillende eigenaars.....	65
B. Het tweede kenmerk: een nut voor het heersend erf.....	68
C. Het derde kenmerk: enkel negatieve hoofdverplichtingen voor de eigenaar van het lijdend erf.....	69
Afdeling IV. Hoe dit probleem dan oplossen?.....	71
§1. Via contractuele vormgeving?.....	71
§2. Via een nieuwe rechtsvorm?.....	72
Hoofdstuk V. Afsluitende filosofische conclusie: een structureel probleem vereist structurele	

verandering	74
Afdeling I. Een structureel probleem: het goederenrecht is doordrenkt van een liberaal, kapitalistisch gedachtegoed.....	74
Afdeling II. Een structureel probleem leidt tot structurele onrechtvaardigheid en structurele onrechtvaardigheid vereist structurele verandering.....	77
Afdeling III. Een eerste stap richting structurele verandering: een algemene verankering van duurzaamheid.....	79
Bibliografie	81
I. Wetgeving.....	81
II. Rechtspraak.....	82
III. Rechtsleer.....	82
§1. Tijdschriften (en doctoraten).....	82
§2. Boeken.....	85
§3. PDF-bestanden.....	88
IV. Media.....	89

Hoofdstuk I. De contouren van dit werk

Afdeling I. Afbakening van het onderwerp

1. Onze planeet staat op een kruispunt, en alle wegwijzers wijzen in dezelfde richting: een ecologische noodtoestand. De aarde kreunt onder de druk van onze manier van leven. De toestand van het klimaat is alarmerend. Overal ter wereld zien we de gevolgen van vervuiling, biodiversiteitsverlies en extreme weersomstandigheden. Van smeltende ijskappen tot een stijgende zeespiegel, van verdwijnende diersoorten tot verwoestende bosbranden – de tekenen zijn onmiskenbaar. Maar niet alleen ecosystemen raken uit balans, ook mensenlevens worden losgerukt. Voor miljoenen mensen betekent dit immers ook het verlies van hun thuis. Boeren zien hun oogsten mislukken door aanhoudende droogte, kustbewoners worden verdreven door het oprukkende water en hele gemeenschappen raken ontworst. Klimaatverandering verandert langzaam maar zeker in een van de grootste aanjagers van migratie. Hopelozen trekken weg, vaak zonder plan, alleen met nieuwe hoop als bagage. Klimaatverandering is niet langer een bedreiging van de toekomst – ze is hier, en ze jaagt mensen over grenzen en over zeeën; de Middellandse Zee waar lichamen aanspoelen. Dat ik dit daarentegen mag schrijven – veilig – is een voorrecht. Het is een luxe om dit werk überhaupt te *mogen* schrijven.

2. Duurzaamheid is een van de belangrijkste middelen – zo niet het belangrijkste middel – om de klimaatcrisis het hoofd te bieden en bij te dragen aan een leefbare planeet voor de volgende generaties.² Deze bijdrage richt zich dan ook op duurzaamheid, een begrip dat sinds de 21ste eeuw steeds meer aan belang heeft gewonnen. Hoewel “duurzaamheid” lastig te definiëren is, wordt de definitie uit het Brundtland-rapport van 1987 breed geaccepteerd: duurzame ontwikkeling is de ontwikkeling die tegemoetkomt aan de noden van de huidige generaties zonder dat de mogelijkheid van toekomstige generaties om aan hun eigen noden te voldoen daarbij in gevaar wordt gebracht.³ Duurzaamheid manifesteert zich in verschillende vormen: ecologisch, economisch en sociaal. Dit werk focust op **ecologische duurzaamheid**. Telkens wanneer in deze thesis sprake is van duurzaamheid, slaat dit dan ook op ecologische duurzaamheid, tenzij de context anders aangeeft. Wat echter alle vormen van duurzaamheid met elkaar verbindt, is het principe van langetermijndenken: wat we vandaag onduurzaam behandelen, heeft gevolgen voor morgen. Maar “morgen” is, zoals uit de vorige alinea blijkt, vandaag allang angebroken.

3. Ook het recht mag niet ontkomen aan de maatschappelijke bekommernis rond ecologische duurzaamheid. De juridische wereld staat mee voor de opdracht om na te denken over hoe regelgeving

² VERHEYE B., ‘Toekomst van de circulaire vastgoedeconomie’, *TPR* 2019/1, (107) 110, nr. 1.

³ VERENIGDE NATIES, *Report of the World Commission on Environment and Development: Note by the Secretary-General: Our Common Future (Brundtland report)*, 4 augustus 1987, 24, <https://digitallibrary.un.org/record/139811#record-files-collapse-header>.

kan bijdragen aan het aanpakken van de klimaatcrisis en het beschermen van de leefomgeving. Het is dan ook aan het recht, en bij uitbreiding aan rechtsgeleerden, om deze bezorgdheid ernstig te nemen en te vertalen in juridische antwoorden die de ecologische uitdagingen van vandaag en morgen kunnen ondersteunen. In die zin moet het recht niet alleen een reflectie zijn van de huidige samenleving, maar ook een richtinggevend instrument voor de toekomst – een “huis van de toekomst”⁴ dat mee vormgeeft aan een leefbare, maar ook rechtvaardige⁵ wereld.

4. Het recht dat in dit werk wordt besproken, betreft het goederenrecht, meer specifiek het nieuwe goederenrecht en ook enkel het private goederenrecht. Tevens zal soms het verschil met het oude goederenrecht aan bod komen. Dit gebeurt voornamelijk om de ontwikkeling van het goederenrecht te verduidelijken en om vervolgens kritische opmerkingen te maken over de onvoldoende vooruitgang die werd geboekt op het gebied van ecologische duurzaamheid. Duurzaamheid was een belangrijke doelstelling bij de totstandkoming van het nieuwe goederenrecht.⁶ Een kritische reflectie hierover lijkt dan ook gerechtvaardigd.

5. Naast de focus op ecologische duurzaamheid en het (nieuwe) goederenrecht, is een ander centraal aspect van deze bijdrage de focus op **ondernemingen**. Bedrijven spelen immers een sleutelrol in de huidige ecologische crisis, aangezien zij verantwoordelijk zijn voor het grootste deel van de milieuschade die wereldwijd wordt veroorzaakt. Zo blijkt uit onderzoek dat 80% van de wereldwijde fossiele CO₂-uitstoot van 2016 tot 2022 kan worden herleid tot slechts 57 ondernemingen.⁷ Bovendien is deze invalshoek nieuw wat betreft de literatuur die het heeft over duurzaamheid in relatie tot het nieuwe goederenrecht. In dit werk wordt bijgevolg het belang van duurzaamheid in het nieuwe goederenrecht in relatie tot ondernemingen onderzocht. Duurzaamheid wordt hierbij benaderd als iets positiefs, een waarde waarnaar gestreefd moet worden.

6. Deze focus op ondernemingen verduidelijkt meteen waarom bepaalde onderwerpen in deze thesis wel of niet aan bod komen. Bij het raadplegen van literatuur van toonaangevende auteurs⁸ die een overzicht geven van duurzaamheid binnen het kader van het nieuwe goederenrecht, komen de volgende onderwerpen naar voren: dieren, gemene voorwerpen, de driedimensionale benadering van de grond en de eeuwigdurende opstalrechten, circulair vastgoed, het meer genuanceerde

⁴ Zoals geformuleerd door: HARTLIEF T., ‘Het huis van de toekomst’, *NJB* 2019, 1429.

⁵ Zie hiervoor hoofdstuk V, waar de rol van rechtvaardigheid in het kader van duurzaamheid nader wordt besproken.

⁶ SAGAERT V., *Goederenrecht*, Kluwer, 2021, 149, nr. 145.

⁷ CARBON MAJORS, *The Carbon Majors Database: Launch Report*, april 2024, 4, https://carbonmajors.org/site//data/000/027/Carbon_Majors_Launch_Report.pdf

⁸ GRUYAERT D., ‘Privaat en publiek goederenrecht en duurzaamheid’, *TBH* 2021/10, 495; SAGAERT V. en LECOCQ P., ‘Het nieuwe goederenrecht: totstandkoming, krachtlijnen en overgangsrecht’ in SAGAERT V., BAECK J., CARETTE N., LECOCQ P., MUYLLE M. en WYLLEMAN A. (eds.), *Het nieuwe goederenrecht*, Intersentia, 2021, (20) 20-22, nr. 28-32; SAGAERT V., *Goederenrecht*, Kluwer, 2021, 149-152, nr. 145-150; SAGAERT V., ‘De hervorming van het goederenrecht’, *TPR* 2020/1-2, 411-413, nr. 22-26; VAN DE VOORDE J., ‘Het nieuwe goederenrecht en het milieu’, *TMR* 2020/3, 272.

eigendomsbegrip en bepaalde gedogens voor de eigenaar, preventieve maatregelen ter bescherming van de buurt, afstand van planten, overhangende takken en doorschietende wortels. Ook de milieu-erfdienstbaarheid wordt in sommige van deze werken vermeld, maar krijgt minder nadruk.⁹ Een van de meest interessante publicaties hierover dateert overigens van vóór de inwerkingtreding van het nieuwe goederenrecht.¹⁰ Op basis van deze aangehaalde thema's heb ik me verder verdiept in die onderwerpen die voor ondernemingen – mede gelet op de omvang van dit werk – het meest relevant zijn: gemene voorwerpen (hoofdstuk II), opstalrechten (hoofdstuk III), waaronder zowel circulair vastgoed als volume-eigendom vallen, en tot slot de milieu-erfdienstbaarheid (hoofdstuk IV). Ook het meer genuanceerde eigendomsbegrip wordt kort aangehaald aan het einde van het tweede hoofdstuk.

7. Tijdens het schrijven van deze hoofdstukken werd mij geleidelijk aan een onderliggende dynamiek duidelijk – een rode draad die de besproken kwesties in elk hoofdstuk met elkaar verbindt. Het gaat hierbij niet om een nieuw juridisch knelpunt, maar om uitingen van een dieperliggend, structureel probleem binnen het goederenrecht. Deze vaststelling vormt dan ook de aanleiding voor het laatste hoofdstuk, getiteld: “Afsluitende **filosofische** conclusie: een structureel probleem vereist structurele verandering”. In dat slothoofdstuk wordt een mogelijke verklaring aangereikt voor de terugkerende spanningen die in de voorafgaande hoofdstukken werden blootgelegd. Deze filosofische conclusie, in combinatie met de specifieke focus op ondernemingen, maakt dit werk origineel.

Afdeling II. Algemene opmerkingen

8. Dit werk vormt een literatuurstudie, waarbij gebruik werd gemaakt van kennisbronnen. De gebruikte methodologie is kwalitatief van aard, wat betekent dat dit werk geen gebruik heeft gemaakt van kwantitatieve metingen of statistische analyses, maar wel van een diepgaande analyse van kwalitatieve gegevens, zoals tekstanalyse en interpretaties van juridische documenten. Voor het vinden van wetgeving, jurisprudentie en hoogwaardige literatuur werd er gewerkt met drie juridische databanken: StradaLex, Jura en LexNow. Niet-elektronische bronnen werden opgezocht in de faculteitsbibliotheek Recht en Criminologie (RBIB). De AI-tool ChatGPT werd niet gebruikt voor inhoudelijke bijdragen aan dit werk; enkel sporadisch voor stilistische redenen.

9. Dit werk richt zich in de eerste plaats op het identificeren van de tekortkomingen en de obstakels binnen het nieuwe goederenrecht in het licht van ecologische duurzaamheid. Bij de bespreking van deze tekortkomingen en obstakels wordt steeds geprobeerd om een brug te slaan naar de realiteit,

⁹ GRUYAERT D., ‘Privaat en publiek goederenrecht en duurzaamheid’, *TBH* 2021/10, (495) 504-505, nr. 13; SAGAERT V., *Goederenrecht*, Kluwer, 2021, 675, nr. 735.

¹⁰ VAN DE VOORDE J., CARETTE N., HUBEAU B. e.a., ‘De milieu-erfdienstbaarheid of milieugrondlast: een nuttig zakenrechtelijk instrument voor de milieubescherming?’, *TPR* 2018/3, 1195.

waarbij wordt onderzocht hoe en op welke manier duurzaamheid nu precies wordt tegengewerkt. Quasi altijd blijken economische en kapitalistische motieven aan de basis te liggen van deze tegenwerking – wat niet verwonderlijk is, gezien de focus van dit werk op ondernemingen. Dit wordt vooral duidelijk in het laatste hoofdstuk.

10. In mijn onderzoek naar het belang van duurzaamheid in het nieuwe goederenrecht in relatie tot ondernemingen, is het echter niet enkel mijn doel om tekortkomingen te belichten, maar om ook vervolgens actief verder te denken. Dus telkens waar ik tekortkomingen aankaart, tracht ik tevens zo vaak als mogelijk oplossingen aan te dragen of, op zijn minst, handvaten te bieden voor verdere verbetering. Ik kies hiervoor omdat, hoewel eerlijke reflectie en kritische beoordeling essentieel zijn voor verdere kennisopbouw, het belangrijk blijft te erkennen dat kritiek op zichzelf altijd relatief is. Het is vaak makkelijker om tekortkomingen aan te wijzen dan om zelf iets te scheppen. Een werk grondig en onderbouwd beoordelen vereist ongetwijfeld scherpzinnigheid, maar iets nieuws voortbrengen – zoals het aanzienlijke werk van redactie van het nieuwe goederenrecht – vergt echt vakmanschap. Toch kan kritiek, mits zorgvuldig en eerlijk geformuleerd, een wezenlijke bijdrage leveren aan het voortschrijdend inzicht. Ik wil benadrukken dat mijn kritiek voortkomt uit respect – niet uit de behoefte om af te breken, maar om verder te bouwen op wat reeds met groot vakmanschap is neergezet. Bij het bestuderen van deze teksten – zowel het nieuwe goederenrecht als de andere geraadpleegde bronnen – heb ik dan ook niet alleen kritische opmerkingen gemaakt, maar heb ik vooral de erin vervatte wijsheid gelezen.

Hoofdstuk II. Res communes

11. *Res communes*, of gemene voorwerpen, vormen een fundamenteel aspect van het milieu, aangezien veel elementen van de natuurlijke omgeving onder deze categorie vallen. De bescherming en het duurzame gebruik van deze gemene voorwerpen zijn dan ook cruciaal voor het behoud van ecologische systemen en biodiversiteit. Toch blijkt deze rechtsfiguur veel minder bescherming te bieden dan op het eerste gezicht lijkt. De juridische positie van de natuur (met inbegrip van dieren) is in wezen nauwelijks geëvolueerd sinds het Romeinse recht.¹¹ Zo vermeldt Justinianus' *Institutiones* uitdrukkelijk dat dieren, vissen en vogels de rechtmatige eigendom worden van degene die ze vangt – een principe dat nog steeds doorwerkt in het huidige rechtssysteem.¹²

Afdeling I. Wat zijn *res communes*?

§1. Begrip en voorbeelden

12. Artikel 3.43, eerste lid van het Burgerlijk Wetboek (hierna: BW), dat het vroegere artikel 714 van het oud BW vervangt, bespreekt het begrip *res communes*. Deze gemeenschappelijke voorwerpen behoren aan niemand toe en dienen in het algemeen belang, inclusief het belang van toekomstige generaties. Daarnaast kunnen ze niet volledig exclusief (privaat) worden toegeëigend. Volgens de meeste rechtsleer is dit vanwege hun aard – dus vanwege een feitelijk beletsel.¹³ Wel is het mogelijk om delen van deze gemene voorwerpen toe te eigenen. Hierbij kan gedacht worden aan een ton regenwater, schelpen verzameld op het strand¹⁴ of het privatiseren van een bepaald luchtvolume boven de grond, zoals gebeurt bij een bovengronds bijzonder opstalrecht.¹⁵ Dit onderscheidt *res communes* van goederen die buiten de handel vallen, zoals verdovende middelen¹⁶, die wel *in feite* privé kunnen worden toegeëigend, maar vanwege een wettelijk beletsel niet *in rechte*.¹⁷ Tot slot is het gebruik van gemeenschappelijke voorwerpen aan allen gemeen, al wordt dit gebruik gereguleerd door bijzondere wetten.

¹¹ SCHOUKENS H., 'Het toekennen van rechten aan de natuur: had Darwin dan toch gelijk?', *TMR* 2020/2, (124) 138, nr. 31.

¹² *Ibid*; DRIESSEN B., 'Fundamental Animal Rights in European Law', *European Public Law* 2017/23, (547) 549.

¹³ CARETTE A., 'Een subjectief recht op een volwaardig leefmilieu?', *TPR* 1998, (821) 832, nr. 15; SAGAERT V. en DEMEYERE S., 'Le droit des biens et le droit de l'environnement: vers une réconciliation?', *JT* 2019/6770, (313) 321, nr. 36; HUCQ A., 'Code civil et enjeux écologiques: le cas des choses communes', *TBBR* 2022/7, (363) 366; WYLLEMAN A. en BAECK J., *Goederenrecht*, die Keure, 2023, 10.

¹⁴ BRULOOT D., DE GROOTE B. en DE CORTE R., *Privaatrecht in hoofdlijnen. Volume 1: Inleiding tot het recht*, Lea Uitgevers, 2022, 222.

¹⁵ SAGAERT V., *Goederenrecht*, Kluwer, 2021, 277, nr. 293.

¹⁶ SAGAERT V., *Goederenrecht*, Kluwer, 2021, 275, nr. 291.

¹⁷ WYLLEMAN A. en BAECK J., *Goederenrecht*, die Keure, 2023, 10.

13. Noch het oude goederenrecht, noch het nieuwe goederenrecht bevat een definitie of inhoudelijke criteria om te bepalen wat onder *res communes* valt. De Belgische rechtsleer biedt echter wel verschillende voorbeelden. Zo deelt VAN DE VOORDE de *res communes* in vier categorieën op, waarmee hij ook de belangrijkste voorbeelden capteert.¹⁸ De eerste categorie omvat fysieke elementen zoals lucht, wind, de atmosfeer, licht en bepaalde vormen van energie, zoals zonne-energie en de kinetische energie van water of wind. Ook stromend water in rivieren, zeeën en oceanen, evenals regen- en grondwater, behoren hiertoe. Een tweede categorie bestaat uit lichamelijke of immateriële elementen van de natuur zoals wilde dieren, ecosystemen, biodiversiteit en soorten, inclusief de menselijke soort. De derde categorie betreft elementen die betrekking hebben op het intellectuele en emotionele leven van mensen, zoals de esthetiek van een dorp of landschap, informatie (zoals ideeën en intellectuele of artistieke werken na het verdwijnen van het intellectuele recht dat ze dekt), talen en zelfs het internet. Tot slot is er de vierde categorie, die betrekking heeft op plaatsen. Dit gaat om bepaalde delen van de ruimte, de zeebodem (volgens sommigen)¹⁹ en land, althans in samenlevingen van jagers-verzamelaars.

§2. Classificatie: van goederen naar voorwerpen

14. Onder het oude recht werden de *res communes* geclassificeerd als “goederen”, meer specifiek binnen de categorie van goederen die worden ingedeeld volgens de graad van toe-eigeningsmogelijkheid. Dergelijke indelingen binnen het goederenrecht zijn van belang, aangezien verschillende categorieën goederen elk een eigen rechtsstatuut hebben en dus onder specifieke rechtsregels vallen. Deze indelingen vormen dan ook de basis voor normering.²⁰ Zo is het rechtsstatuut verschillend afhankelijk van het gebruik, de graad van toe-eigeningsmogelijkheid waarvoor de goederen vatbaar zijn of omwille van de aard van de goederen.²¹ Binnen de indeling op basis van de graad van toe-eigeningsmogelijkheid kan een verdere onderverdeling worden gemaakt. WYLLEMAN en BAECK maken hierbij een onderscheid tussen goederen in en buiten de handel, gemene goederen²² (*res communes*), goederen zonder eigenaar (*res nullius*) en gevonden goederen.²³ In dit hoofdstuk staan de *res communes* centraal.

¹⁸ VAN DE VOORDE J., ‘Les droits subjectifs inclusifs en droits belge, français et américain Analyse à partir du droit aux choses communes (y compris la public trust doctrine), du droit à l’usage des voies publiques et du droit aux biens communaux’, *European Review of Private Law* 2020/5, (1009) 1021, nr. 13.

¹⁹ VAN DE VOORDE J., ‘Les droits subjectifs inclusifs en droits belge, français et américain Analyse à partir du droit aux choses communes (y compris la public trust doctrine), du droit à l’usage des voies publiques et du droit aux biens communaux’, *European Review of Private Law* 2020/5, (1009) 1021, nr. 13, vn. 72.

²⁰ WYLLEMAN A. en BAECK J., *Goederenrecht*, die Keure, 2023, 9.

²¹ *Ibid.*

²² Merk op: met de overgang van de tweede editie (2019) naar de derde editie (2020) van het boek *Goederenrecht* werd de term ‘gemene goederen’ gewijzigd in ‘gemene voorwerpen’. Deze aanpassing volgde op de publicatie van de wet houdende invoeging van boek 3 “Goederen” in het nieuw Burgerlijk Wetboek.

²³ WYLLEMAN A. en BAECK J., *Goederenrecht*, die Keure, 2023, 9-11.

15. Het nieuwe Boek 3 “Goederen” van het Burgerlijk Wetboek gebruikt niet langer de term “gemene goederen”, maar spreekt voortaan van “**gemene voorwerpen**”. Deze terminologische verschuiving vloeit voort uit het nieuwe goederenrecht, dat een scherp onderscheid maakt tussen de begrippen “voorwerp” en “goed”. Voorwerpen vormen de grootste categorie en omvatten alle objecten die niet als (rechts)persoon of dier worden gekwalificeerd (art. 3.38 BW), ongeacht of ze natuurlijk of kunstmatig, lichamelijk of onlichamelijk zijn. Deze categorie van voorwerpen kan verder onderverdeeld worden in niet-toe-eigenbare en toe-eigenbare voorwerpen.²⁴ Voorwerpen die vatbaar zijn voor toe-eigening, met inbegrip van vermogensrechten, worden aangeduid als goederen (art. 3.41 BW). De term “voorwerp” wordt dus aangewend als het ruimste begrip om goederen aan te duiden.²⁵ Voorwerpen die geen goederen zijn, zijn niet voor toe-eigening vatbaar. De Belgische rechtsleer plaatst de gemene voorwerpen dan ook lijnrecht tegenover de goederen zonder eigenaar, die wél vatbaar zijn voor toe-eigening.²⁶

16. Uit dit alles zou men kunnen veronderstellen dat de keuze om *res communes* voortaan als “voorwerpen” te classificeren, mede bedoeld was om duurzaamheid te bevorderen. Dat is niet ondenkbaar, aangezien duurzaamheid gedurende het hele proces van Boek 3 – zowel in de voorbereidingsfase als tijdens de politieke besluitvorming – een centrale rol heeft gespeeld.²⁷ Bovendien heeft men de figuur *res communes* ook op andere vlakken duurzamer trachten te maken, bijvoorbeeld door de toevoeging van de formulering: “worden gebruikt in het algemeen belang, met inbegrip van het belang van toekomstige generaties”. Men zou dan ook kunnen verwachten dat deze nieuwe indeling gevolgen zou hebben voor het bekende gedeeltelijk toe-eigenen – en dus exploiteren²⁸ – van gemene voorwerpen door ondernemingen, een praktijk die al sinds 1804 wordt aanvaard. Zoals later zal worden besproken, heeft deze wijziging nauwelijks tot vooruitgang geleid. Een gemiste kans voor een duurzamer goederenrecht.

Voorwerpen

Niet-toe-eigenbare voorwerpen (bv. *res communes*)
 Toe-eigenbare voorwerpen (= goederen)

Figuur: indeling voorwerpen

²⁴ BRULOOT D., DE GROOTE B. en DE CORTE R., *Privaatrecht in hoofdlijnen: Volume 1: Inleiding tot het recht*, Lea Uitgevers, 2022, 222, nr. 301.

²⁵ DE WULF C., ‘Inleiding tot het nieuwe goederenrecht’, *T.Not.* 2020/9, (690) 713, nr. 33.

²⁶ DE PAGE H. en DEKKERS R., *Traité élémentaire de droit civil belge*, V, Bruylant, 1975, 540 en 888; SAGAERT V. en DEMEYERE S., ‘Le droit des biens et le droit de l’environnement: vers une réconciliation?’, *JT* 2019/6770, (313) 321; BRULOOT D., DE GROOTE B. en DE CORTE R., *Privaatrecht in hoofdlijnen: Volume 1: Inleiding tot het recht*, Lea Uitgevers, 2022, 222-223, nr. 302.

²⁷ SAGAERT V., *Goederenrecht*, Kluwer, 2021, 149, nr. 145.

²⁸ FAURE M.G. en PARTAIN R.A., *Environmental Law and Economics: Theory and Practice*, Cambridge University Press, 2019, 376.

§3. Kenmerken

17. *Res communes* worden gekenmerkt door vier belangrijke eigenschappen, die in de volgende afdeling kritisch zullen worden geanalyseerd. Ten eerste verwijst het concept *res communes* sinds de herziening van het goederenrecht, zoals eerder vermeld, niet langer naar gemene goederen, maar naar gemene voorwerpen (*supra*, nr. 15). Het feit dat *res communes* in principe niet voor toe-eigening vatbaar zijn, vormt het eerste kenmerk. Doordat deze gemene voorwerpen niet als goederen worden gekwalificeerd, kunnen zij evenmin het voorwerp uitmaken van een zakelijk recht (art. 3.7 BW).²⁹ Hieruit volgt dat *res communes* worden uitgesloten van privébezit en uitsluitend onderworpen zijn aan publiek recht en traditionele publiekrechtelijke beschermingsmaatregelen op het gebied van milieubeheer.³⁰

18. Dit brengt ons bij het tweede kenmerk van de *res communes*: artikel 3.43, eerste lid BW verwijst expliciet naar bijzondere wetten als reguleringsbron voor deze gemene voorwerpen. In dit kader speelt het milieurecht een belangrijke rol. Zo wordt bijvoorbeeld het gebruik van stromend water of het gebruik van wind gereguleerd met het oog op ecologische bescherming. Bij schending van deze wetten kan hiertegen worden opgetreden. Bij afwezigheid van deze wetten biedt artikel 3.43, eerste lid BW volgens de meeste rechtspraak een onvoldoende juridische grondslag om een bepaald gedrag door een persoon met betrekking tot deze *res communes* te beteugelen.³¹ Zo oordeelde de Raad van State bijvoorbeeld in 2004 dat deze bepaling een onvoldoende grondslag vormt om een overheidsbeslissing met betrekking tot het milieu aan te vechten.³²

19. Ten derde kenmerkt de *res communes* zich door een gebruik dat gemeen is aan allen. Dit roept de vraag op over de aard van het subjectief gebruiksrecht dat hieraan ten grondslag ligt.³³ Zoals verder wordt toegelicht, gaat het hierbij om een inclusief en geen exclusief subjectief gebruiksrecht (*infra*, nr. 31 e.v.).

20. Ten slotte is met het nieuwe goederenrecht een gebruiksbeperking ingesteld: gemene voorwerpen dienen altijd te worden gebruikt in het algemeen belang, inclusief het belang van toekomstige generaties. Volgens de memorie van toelichting werd deze wijziging ingevoerd vanuit een groeiend besef van de schaarste van gemene voorwerpen en de toenemende bezorgdheid over ecologie en

²⁹ CARETTE N. en JANSEN R., *Handboek goederenrecht*, Intersentia, 2022, 286, nr. 507.

³⁰ JANSSEN V. en DE SCHEPPER K., 'Environmental Commons in Belgian Property Law' in SAGAERT V., GRUYAERT D., DEGROOTE M.-L. e.a., *Property Law Reform, Sustainability and the Commons*, Intersentia, 2024, (231) 235-236, nr 4.

³¹ RvS 13 juli 2004, nr. 133.834, *JT* 2005/6169, 117; HvB Gent 18 april 1996, *AJT* 1996-1997, 154, noot BALLON G.; HvB Luik 19 september 1988, *JLMB* 1989, 360; CARETTE N. en JANSEN R., *Handboek goederenrecht*, Intersentia, 2022, 286, nr. 507; SAGAERT V., *Goederenrecht*, Kluwer, 2021, 277, nr. 293.

³² CARETTE N. en JANSEN R., *Handboek goederenrecht*, Intersentia, 2022, 286, nr. 507.

³³ DE SCHEPPER K. en JANSSEN V., 'Gebruiksrechten op gemene voorwerpen: de commons en het milieu' in JANSSEN V., *Congresverslagen: Congres 'Property Law Reform, Sustainability and the Commons': Leuven 16 en 17 maart 2023*, *TPR* 2023/2-3, (449) 461, nr. 6.

milieu in de huidige maatschappij.³⁴ Deze toevoeging vormt een belangrijke stap vooruit richting een duurzamer gebruik van de *res communes*.

21. In wat volgt worden deze kenmerken nader ontleed. Het eerste kenmerk en de laatste twee kenmerken komen hieronder aan bod in “Afdeling II. Kritische reflectie op de stand van zaken: kenmerken ontleed”. Daarbij wordt eerst het eerste kenmerk besproken, gevolgd door een gezamenlijke bespreking van het derde en het laatste kenmerk. Het tweede kenmerk, de bijzondere wetten, wordt afzonderlijk behandeld in “Afdeling IV. Overheidsreglementering of de “bijzondere wetten””. In elke bespreking wordt specifiek gefocust op de toepassing binnen de context van de onderneming.

Afdeling II. Kritische reflectie op de stand van zaken: kenmerken ontleed

§1. Ondernemingen (en anderen) mogen *res communes* niet volledig toe-eigenen, maar wel gedeeltelijk

22. De meerderheid van de Belgische³⁵ (en Franse)³⁶ rechtsleer beschouwt de figuur van de *res communes* als middel om aantasting van en schade aan het milieu en andere belangrijke hulpbronnen tegen te gaan. Ze worden gedreven door duurzaamheidsprincipes of antikapitalistische motieven. Er zijn echter andere auteurs die benadrukken dat deze figuur, ingevoerd met artikel 714 oud BW, grotendeels werd gecreëerd om het gebruik van gemene voorwerpen mogelijk te maken en dus om **delen** van gemene voorwerpen toe te kunnen eigenen.³⁷ Het bewijs hiervan ligt in de opname van artikel 714 in het Burgerlijk Wetboek van 1804. Oorspronkelijk werden de gemene voorwerpen door publiek recht gereguleerd, omdat het Burgerlijk Wetboek alleen geprivatiseerde eigendommen reguleerde. Maar na een opmerking van het hof van beroep in Parijs werd artikel 714 in het Burgerlijk Wetboek ingevoerd om de bezetting van gemene goederen mogelijk te maken.³⁸ Gelet op dit

³⁴ Wetsvoorstel houdende invoeging van boek 3 “Goederen” in het nieuw Burgerlijk Wetboek, KAMER, 2018-2019, 16 juli 2019, nr. 55-0173/001, 108. (hierna: MvT, nr. 55-0173/001).

³⁵ EVRARD O., ‘Indelingen van goederen’ in ERNEUX P.-Y. en GERLO I. (eds.), *De hervorming van het goederenrecht ter attentie van het notariaat*, Anthemis, 2021, 90; SAGAERT V., *Goederenrecht*, Kluwer, 2021, 278, nr 294; VAN DE VOORDE J., ‘Les droits subjectifs inclusifs en droits belge, français et américain Analyse à partir du droit aux choses communes (y compris la public trust doctrine), du droit à l’usage des voies publiques et du droit aux biens communaux’, *European Review of Private Law* 2020/5, (1009) 1037, nr. 32.

³⁶ DRAPIER S., ‘La biodiversité, une chose commune’, *RRJ* 2010, (2113) 2116-2121; VANUXEM S., ‘Les services écologiques ou le renouveau de la catégorie civiliste de fruits?’, *McGill LJ* 2017, (739) 752; TRÉBULLE F.G., ‘Environnement et droit des biens’ in ASSOCIATION HENRI CAPITANT, *Le droit et l’environnement*, Dalloz, 2010, (85) 88.

³⁷ VAN DE VOORDE J., ‘Les droits subjectifs inclusifs en droits belge, français et américain Analyse à partir du droit aux choses communes (y compris la public trust doctrine), du droit à l’usage des voies publiques et du droit aux biens communaux’, *European Review of Private Law* 2020/5, (1009) 1037-1038, nr. 32; HUCQ A., ‘Code civil et enjeux écologiques: le cas des choses communes’, *TBBR* 2022/7, (363) 364; FAURE M.G. en PARTAIN R.A., *Environmental Law and Economics: Theory and Practice*, Cambridge University Press, 2019, 376.

³⁸ FENET P.-A., *Recueil complet des travaux préparatoires du Code civil*, XI, Videcoq, 1836, 40.

historische gegeven, lijkt het dan ook moeilijk te beweren dat *res communes* oorspronkelijk bedoeld waren ter bescherming van het milieu.

23. Het zou verwacht kunnen worden dat het nieuwe goederenrecht, met een grotere nadruk op duurzaamheid, hier verandering in zou brengen. Echter blijkt, ondanks de invoering van artikel 3.43, eerste lid BW, waarin het begrip gemene “voorwerpen” wordt geïntroduceerd om een duidelijk onderscheid te maken met goederen die wél vatbaar zijn voor toe-eigening, dat de toe-eigening van deze voorwerpen – zij het **niet in hun totaliteit** – mogelijk blijft. Dit is des te opmerkelijker, aangezien de memorie van toelichting expliciet aangeeft dat een van de – slechts – twee doelstellingen met betrekking tot artikel 3.43 BW is om te benadrukken dat deze voorwerpen per definitie geen goederen kunnen worden, omdat zij niet in een vermogen kunnen worden opgenomen.³⁹ Deze doelstelling werd, aldus de memorie van toelichting, gecreëerd vanuit een groeiende bezorgdheid over ecologie en milieu in de hedendaagse samenleving.⁴⁰ Bovendien wordt in de rechtsleer een strikt onderscheid gehanteerd tussen *res communes* en *res nullius*, met als doel te verduidelijken dat enkel *res nullius* voor toe-eigening in aanmerking komen (*supra*, nr. 15). Ondanks dit alles onderstrepen zowel de wetgeving als de memorie van toelichting dat het enkel gaat om toe-eigening in zijn totaliteit en dat, aldus de memorie van toelichting, “niets het individu belet zich een bepaalde hoeveelheid van een gemeen voorwerp toe te eigenen, bijvoorbeeld door eender welke recipiënt te vullen met zeewater”.⁴¹ Zo kan men weliswaar geen lucht toe-eigenen, maar is dit voor ondernemingen toch indirect mogelijk via het kopen van emissierechten; men kan geen ecosystemen toe-eigenen, maar toch worden bossen op grote schaal gekapt voor commercieel belang; en hoewel grondwater niet toe-eigenbaar is, pompen ondernemingen enorme hoeveelheden grondwater op voor milieubelastende productieprocessen. Dit is trouwens ook wat gebeurt bij het vestigen van een opstalrecht boven de grond: hierbij wordt een volume lucht boven de grond exclusief geprivatiseerd. Meer hierover volgt bij de bespreking van volume-eigendom in Hoofdstuk III “Opstalrechten”. Eén ding is duidelijk: het regime van gemene voorwerpen verhindert de vermogensrechtelijke beweging van het milieu door ondernemingen, die sinds 1804 werd bevestigd, niet.⁴² Sommige rechtsleer beschouwt deze gedeeltelijke toe-eigening dan ook als een toepassing van het *res nullius*-regime.⁴³ Het verwerven van een fractie van een *res communes* vindt immers plaats door feitelijk bezit, op dezelfde wijze als het eigendom van een *res nullius* kan worden verkregen.⁴⁴

³⁹ MvT, nr. 55-0173/001, 107.

⁴⁰ MvT, nr. 55-0173/001, 108.

⁴¹ *Ibid.*

⁴² HUCQ A., ‘Code civil et enjeux écologiques: le cas des choses communes’, *TBBR* 2022/7, (363) 367-368; DEFFAIRI M., *La patrimonialisation en droit de l’environnement*, IRJS, 2015, 4.

⁴³ CARETTE A., ‘Een subjectief recht op een volwaardig leefmilieu?’, *TPR* 1998, (821) 833-834, nr. 18; CHARDEAUX M.-A., *Les choses communes*, LGDJ, 2006, 99-101, nr. 85-86.

⁴⁴ JANSSEN V. en DE SCHEPPER K., ‘Environmental Commons in Belgian Property Law’ in SAGAERT V., GRUYAERT D., DEGROOTE M.-L. e.a., *Property Law Reform, Sustainability and the Commons*, Intersentia, 2024, (231) 241-242, nr 9.

§2. Is het een *res communes* of *res nullius*, en welk risico houdt dit in voor intensief gebruik door ondernemingen?

24. Hoewel het traditionele onderscheid tussen *res communes* en *res nullius de facto* niet relevant blijkt in het kader van gedeeltelijke toe-eigening, is dit wel van belang in het kader van de **gebruiksbeperking**. Gemene voorwerpen kenmerken zich immers door een gebruik dat gemeen is aan allen, maar dit gebruik moet steeds in het algemeen belang zijn, inclusief het belang van toekomstige generaties. Een intensief gebruik door ondernemingen dat leidt tot uitputting van *res communes* is dan ook uit den boze. Deze beperking geldt daarentegen niet voor *res nullius*. Het probleem is echter dat zowel het oude als het nieuwe goederenrecht geen materiële juridische criteria bieden om te bepalen welke hulpbronnen als *res communes* dan wel als *res nullius* moeten worden beschouwd. De Belgische rechtsleer reikt wel diverse voorbeelden aan (*supra*, nr. 13), maar deze zijn niet uitputtend en vaak ontbreekt consensus over hun juiste kwalificatie. Zelfs over de meest fundamentele *res communes* blijkt er geen breed gedragen consensus te bestaan.⁴⁵ Zo plaatst de wetgever zonder veel moeite bepaalde dingen op een bepaald moment onder de categorie van gemene voorwerpen, om ze vervolgens even gemakkelijk onder de categorie van toe-eigenbare voorwerpen te brengen.⁴⁶

25. Ook het onderzoek door VAVOURAKIS en DEGROOTE naar zoet water illustreert dit probleem.⁴⁷ Als we zoet water beschouwen als een gemeen voorwerp onder artikel 3.43, eerste lid BW, dan kan watergebruik – gezien de bestaande praktijk van gedeeltelijke toe-eigening – alleen plaatsvinden in het algemeen belang, inclusief het belang van toekomstige generaties. Wordt het daarentegen als *res nullius* gekwalificeerd, dan geldt deze beperking niet. Het probleem is dat er in de Belgische rechtsleer geen eensgezindheid bestaat over de juiste kwalificatie van zoet water. Zowel de kwalificatie als *res communes* als die van *res nullius* wordt eraan toegeschreven.⁴⁸ Zo wordt bijvoorbeeld gediscussieerd over de vraag of grondwater een *res nullius*, een *res communes* of een deel van het privébezit op land is door natrekking (*res privata*).⁴⁹ Deze juridische onzekerheid biedt strategische voordelen voor bepaalde economische actoren. In de congresverslagen van 16 en 17 maart 2023 over het boek “Property Law Reform, Sustainability and the Commons” wijzen enkele

⁴⁵ VAN DE VOORDE J., ‘Les droits subjectifs inclusifs en droits belge, français et américain Analyse à partir du droit aux choses communes (y compris la public trust doctrine), du droit à l’usage des voies publiques et du droit aux biens communaux’, *European Review of Private Law* 2020/5, (1009) 1018, nr. 10.

⁴⁶ *Ibid.*

⁴⁷ VAVOURAKIS F. en DEGROOTE M.-L., ‘To whom belongs the water? Someone, no one and everyone appropriating freshwater in the Low Countries’ in SAGAERT V., GRUYAERT D., DEGROOTE M.-L. e.a., *Property Law Reform, Sustainability and the Commons*, Intersentia, 2024, (323) 332, nr. 4.

⁴⁸ VAVOURAKIS F. en DEGROOTE M.-L., ‘Res nullius en res communes: is het water van iemand, van niemand of van iedereen?’ in JANSSEN V., *Congresverslagen: Congres ‘Property Law Reform, Sustainability and the Commons’*, TPR 2023, (451) 452-453, nr. 2.

⁴⁹ VAVOURAKIS F. en DEGROOTE M.-L., ‘To whom belongs the water? Someone, no one and everyone appropriating freshwater in the Low Countries’ in SAGAERT V., GRUYAERT D., DEGROOTE M.-L. e.a., *Property Law Reform, Sustainability and the Commons*, Intersentia, 2024, (323) 332, nr. 4.

auteurs erop dat deze onduidelijkheid zelfs als een “troef” kan worden beschouwd.⁵⁰ Het ontbreken van een definitie en heldere criteria laat immers ruimte voor uiteenlopende interpretaties. Hierdoor kunnen bepaalde goederen als *res nullius* worden behandeld, terwijl ze mogelijk als *res communes* erkend zouden moeten worden. Dit kan leiden tot intensief gebruik door ondernemingen, waarbij het algemeen belang – inclusief dat van toekomstige generaties – niet wordt meegewogen. De recente regelgeving heeft dit probleem niet opgelost: ook het nieuwe goederenrecht biedt geen duidelijke inhoudelijke criteria voor de begrippen *res communes* en *res nullius*, waardoor de bestaande onzekerheden en bijbehorende risico's voortbestaan. Een heldere, inhoudelijke definitie van *res communes* met een sterke nadruk op duurzaamheid is daarom cruciaal voor een effectievere bescherming van deze gemeenschappelijke hulpbronnen.⁵¹

§3. Herinterpretatie van *res communes*: een traditionele of normatieve interpretatie?

26. Hoewel een heldere, inhoudelijke definitie van *res communes* met een sterke nadruk op duurzaamheid in de toekomst te verkiezen is, is dit momenteel nog niet het geval. Het regime van *res communes* is daarentegen vandaag eerder vaag. Toch kan ook hier een mogelijkheid gevonden worden om duurzaamheid te integreren. Het recht moet immers altijd worden begrepen in het licht van hedendaagse uitdagingen⁵², zoals de dreigende klimaatverandering en de eindigheid van natuurlijke hulpbronnen. En het ontbreken van een heldere definitie biedt juist de discretionaire ruimte om dit begrip te (her)interpreteren in het licht van deze uitdagingen. De redactionele oorsprong van de eerste bepaling over gemene voorwerpen gaat terug tot 1804, een tijd waarin problemen zoals biodiversiteitsverlies nog niet werden erkend.⁵³ In de loop der tijd is het besef gegroeid dat het behoud van gemeenschappelijke voorwerpen geen vanzelfsprekendheid is, maar een doel dat actief moet worden nagestreefd. Hierdoor richt de juridische doctrine zich steeds meer op een herinterpretatie van het (vage) regime van *res communes* in het licht van milieukwesties, al blijven sommigen sceptisch over de effectiviteit van dit regime bij het aanpakken van huidige milieuproblemen.⁵⁴

27. Hoewel het ontbreken van een duidelijke definitie en daarmee de mogelijkheid tot herinterpretatie potentieel gunstig zou kunnen zijn voor het milieu, blijkt het in deze specifieke context juist een nadelig effect te hebben en zelfs milieubescherming tegen te werken. Dit komt doordat de rechtsleer grotendeels vasthoudt aan de zogenaamde **traditionele interpretatie** van *res communes* – ook wel de

⁵⁰ DE SCHEPPER K. en JANSSEN V., ‘Gebruiksrechten op gemene voorwerpen: de commons en het milieu’ in JANSSEN V., *Congresverslagen: Congres ‘Property Law Reform, Sustainability and the Commons’*, TPR 2023, (460) 462, nr. 6.

⁵¹ *Ibid.*

⁵² HUCQ A., ‘Code civil et enjeux écologiques: le cas des choses communes’, *TBBR* 2022/7, (363) 364.

⁵³ *Ibid.*

⁵⁴ *Ibid.* Bijvoorbeeld FAURE M.G. en PARTAIN R.A., *Environmental Law and Economics: Theory and Practice*, Cambridge University Press, 2019, 376.

objectieve of naturalistische benadering genoemd.⁵⁵ Deze benadering stelt dat gemene voorwerpen niet het voorwerp kunnen uitmaken van eigendomsrechten, omdat dit ofwel nutteloos is (omdat het ding overvloedig is) ofwel onmogelijk (gelet op de huidige technologie).⁵⁶ Of met andere woorden, *res communes* zijn niet vatbaar voor exclusieve private toe-eigening in hun totaliteit, vanwege hun aard, dus vanwege een feitelijk beletsel.⁵⁷ Dit leidt tot rechtsonzekerheid, omdat de juridische categorie van gemene voorwerpen afhankelijk wordt van technologische ontwikkelingen. Technologische vooruitgang kan er immers toe leiden dat bepaalde gemene voorwerpen in de categorie van goederen terechtkomen, omdat ze door technologische ontwikkelingen in hun totaliteit voor toe-eigening vatbaar worden. Een voorbeeld hiervan is de zee: vroeger niet toe-eigenbaar in haar geheel, maar vandaag de dag wel. Door moderne technologieën kunnen ondernemingen zich immers overal vestigen met kunstmatige eilanden of onderzeese constructies.⁵⁸ Het is dus haalbaar geworden om de zee volledig te exploiteren, waardoor zij volgens de traditionele interpretatie niet langer als een gemeen voorwerp wordt beschouwd. Dit is slechts één voorbeeld van de voortdurende uitbreiding van het toepassingsgebied van toe-eigenbare voorwerpen, wat ook de reikwijdte van niet-toe-eigenbare voorwerpen aantast.⁵⁹ Gecombineerd met gedeeltelijke toe-eigening wordt de figuur *res communes* uitgehold.

28. Voor een beter milieubehoud is het wenselijk om een ander criterium te hanteren dan enkel de aard van de dingen. Een **normatieve interpretatie** – waarbij niet enkel de aard van het ding, maar ook het recht bepaalt welke dingen niet toe-eigenbaar zijn – zou een duurzamer alternatief bieden.⁶⁰ Met andere woorden, volgens deze benadering is het mogelijk voor het recht – en bij uitbreiding de maatschappij – om de niet-toe-eigenbaarheid van gemene voorwerpen te bepalen op basis van sociale en ecologische waarden. Hierdoor kan in principe elk goed als een gemeen voorwerp worden aangemerkt, indien het wenselijk wordt geacht dat het wettelijke beschermingsregime van *res communes* erop van toepassing is.⁶¹

29. Uit artikel 3.43, eerste lid BW en de memorie van toelichting blijkt dat het nieuwe goederenrecht – al dan niet opzettelijk – de traditionele benadering volgt.⁶² Zowel de bepaling als de toelichting benadrukken immers de onmogelijkheid om *res communes* in hun geheel toe te eigenen. Artikel 3.43,

⁵⁵ CARETTE A., ‘Een subjectief recht op een volwaardig leefmilieu?’, *TPR* 1998, (821) 832, nr. 15; SAGAERT V. en DEMEYERE S., ‘Le droit des biens et le droit de l’environnement: vers une réconciliation?’, *JT* 2019/6770, (313) 321, nr. 36; HUCQ A., ‘Code civil et enjeux écologiques: le cas des choses communes’, *TBBR* 2022/7, (363) 366; WYLLEMAN A. en BAECK J., *Goederenrecht*, die Keure, 2023, 10.

⁵⁶ CHARDEAUX M.-A., *Les choses communes*, LGDJ, 2006, 16-17, nr. 17.

⁵⁷ WYLLEMAN A. en BAECK J., *Goederenrecht*, die Keure, 2023, 10.

⁵⁸ VAN DE VOORDE J., ‘Het nieuwe goederenrecht en het milieu’, *TMR* 2020/3, (272) 273-274, nr. 6.

⁵⁹ HUCQ A., ‘Code civil et enjeux écologiques: le cas des choses communes’, *TBBR* 2022/7, (363) 366.

⁶⁰ *Ibid.*

⁶¹ JANSSEN V. en DE SCHEPPER K., ‘Environmental Commons in Belgian Property Law’ in SAGAERT V., GRUYAERT D., DEGROOTE M.-L. e.a., *Property Law Reform, Sustainability and the Commons*, Intersentia, 2024, (231) 239-240, nr 7.

⁶² MvT, nr. 55-0173/001, 107-108.

eerste lid BW stelt dat toe-eigening in zijn totaliteit “niet kan”, terwijl de memorie van toelichting dit bevestigt door te verduidelijken dat het “niet mogelijk” is. Tegelijkertijd stellen VAN DE VOORDE, gevolgd door HUCQ en later ook JANSSEN en DE SCHEPPER, dat artikel 3.43, eerste lid BW eerder de normatieve benadering volgt.⁶³ VAN DE VOORDE baseert dit standpunt op het feit dat artikel 3.43, eerste lid BW expliciet voorschrijft dat *res communes* moeten worden gebruikt in het algemeen belang, inclusief dat van toekomstige generaties. Indien men een strikt naturalistische interpretatie zou hanteren, zou dit principe onder druk komen te staan zodra technologische vooruitgang bepaalde *res communes* toch vatbaar maakt voor volledige toe-eigening.

30. Deze opvatting van VAN DE VOORDE is overtuigend, aangezien duurzaamheid een cruciale rol heeft gespeeld tijdens het hele proces van Boek 3 (*supra*, nr. 16). Het is dan ook niet onredelijk om te stellen dat de wetgever de intentie had om de meest duurzame benadering te volgen, vooral gelet op het feit dat de meerderheid van de Belgische rechtsleer⁶⁴ eveneens voorstander is van deze normatieve interpretatie. Het probleem blijft echter dat artikel 3.43, eerste lid BW niet expliciet aangeeft welke benadering wordt gevolgd, waardoor deze kwestie aan de rechtsleer wordt overgelaten. En aangezien zowel de wettekst als de toelichting de onmogelijkheid benadrukken om *res communes* in hun geheel toe te eigenen, en het artikel geen lijst bevat van *res communes* waaruit blijkt dat ook het recht kan bepalen welke dingen niet toe-eigenbaar zijn, concludeert de meerderheid van de rechtsleer dat in artikel 3.43, eerste lid BW de traditionele benadering wordt gevolgd.⁶⁵ Dit is een nadelige conclusie voor het milieu en potentieel gunstig voor ondernemingen die winst kunnen halen uit de toe-eigening van *res communes* zonder rekening te hoeven houden met het algemeen belang. Een duidelijke definitie van *res communes*, met een sterke klemtoon op duurzaamheid, verdient dan ook de voorkeur.

⁶³ VAN DE VOORDE J., ‘Het nieuwe goederenrecht en het milieu’, *TMR* 2020/3, (272) 273-274, nr. 7; HUCQ A., ‘Code civil et enjeux écologiques: le cas des choses communes’, *TBBR* 2022/7, (363) 366; JANSSEN V. en DE SCHEPPER K., ‘Environmental Commons in Belgian Property Law’ in SAGAERT V., GRUYAERT D., DEGROOTE M.-L. e.a., *Property Law Reform, Sustainability and the Commons*, Intersentia, 2024, (231) 239, nr. 7.

⁶⁴ LECOCQ P., SAGAERT V. en VANBRABANT B., ‘La notion de biens’ in DIRIX E. en LELEU Y.-H. (eds.), *De Belgische rapporten voor het congres van de “Académie internationale de droit comparé” te Utrecht*, Bruylant, 2006, (175) 179; CHARDEAUX M.-A., *Les choses communes*, LGDJ, 2006, 90, nr. 78; PIATTI M.-C., ‘Contribution conclusive: Patrimonialisation et biodiversité – salir pour mieux s’approprier’ in MUKA TSHIBENDE L.-D. (coord.), *Personne et patrimoine en Droit: Variations sur une connexion*, Bruylant, 2014, (655) 667, nr. 18.

⁶⁵ HUCQ A., ‘Code civil et enjeux écologiques: le cas des choses communes’, *TBBR* 2022/7, (363) 366.

Afdeling III. Rechtsvordering tegen overexploitatie van *res communes* door ondernemingen: niet zonder slag of stoot

§1. Een inclusief subjectief recht op gebruik en genot van *res communes*

31. Zowel in de Franse als in de Belgische rechtspraak en rechtsleer wordt algemeen aanvaard dat eenieder beschikt over een **inclusief subjectief recht** op gebruik en genot van gemene voorwerpen.⁶⁶ Een subjectief recht houdt, in algemene zin, in dat de houder aanspraken kan maken; iets van iemand kan eisen.⁶⁷ Het betreft een *inclusief* subjectief recht, omdat het erop gericht is de deelname van allen (of althans een zeer grote groep personen) aan het gebruik van de gemene voorwerpen te waarborgen.⁶⁸ Daarmee verschilt het van exclusieve subjectieve rechten, zoals het eigendomsrecht, die juist bedoeld zijn om goederen voor te behouden aan (enkel) hun titularis.⁶⁹

32. Hoewel enkele auteurs het bestaan van een subjectief recht op gebruik en genot van gemene voorwerpen met interessante tegenargumenten betwisten,⁷⁰ heeft de memorie van toelichting inmiddels expliciet dit subjectief recht erkend.⁷¹ Hierdoor verliest de afwijkende rechtsleer aan overtuigingskracht, aangezien zij het bestaan van dit recht eenvoudigweg negeert.⁷² Bovendien wordt de inclusieve aard van dit recht versterkt door de toevoeging dat het gebruik van gemene voorwerpen moet plaatsvinden in het algemeen belang, inclusief dat van toekomstige generaties.⁷³

33. Het bestaan van een subjectief recht op gebruik en genot van gemene voorwerpen is belangrijk voor milieubescherming, aangezien hieraan een rechtsvordering verbonden is.⁷⁴ Als dit subjectief recht immers geschonden is, kan een rechtsvordering worden ingesteld. Er is echter pas sprake van een geschonden subjectief recht indien een gedraging een “tegenspraak” inhoudt van de bevoegdheden van de houder van het subjectief recht.⁷⁵ Een inbreuk op een subjectief recht vereist dus dat het subjectieve recht wordt “tegensproken”, wat zelfs mogelijk is zonder dat er enige schade is

⁶⁶ VAN DE VOORDE J., ‘Het nieuwe goederenrecht en het milieu’, *TMR* 2020/3, (272) 275, nr. 10, vn. 36.

⁶⁷ CARETTE A., ‘Een subjectief recht op een volwaardig leefmilieu?’, *TPR* 1998, (821) 828, nr. 9.

⁶⁸ VAN DE VOORDE J., ‘Het nieuwe goederenrecht en het milieu’, *TMR* 2020/3, (272) 274, nr. 9.

⁶⁹ *Ibid.*

⁷⁰ ROCHFELD J., CORNU M. en MARTIN G., *Rapport final de recherche: L'échelle de communalité: Propositions de réforme pour intégrer les biens communs en droit*, 2021, 198, https://www.researchgate.net/publication/352694162_L'echelle_de_communalite_-_Propositions_de_reformes_pour_integrer_les_biens_communs_en_droit.

⁷¹ MvT, nr. 55-0173/001, 108.

⁷² VAN DE VOORDE J., ‘Het nieuwe goederenrecht en het milieu’, *TMR* 2020/3, (272) 275, nr. 9.

⁷³ *Ibid.*

⁷⁴ GULDIX E. en WYLLEMAN A., ‘De positie en de handhaving van persoonlijkheidsrechten in het Belgisch privaatrecht’, *TPR* 1999/4, (1589) 1634, nr. 26.

⁷⁵ BOCKEN H., ‘Nog iets over inbreuk op recht?’ in COUSY H., DIRIX E., STIJNS S. e.a., *Liber Amicorum Walter Van Gerven*, Kluwer, 2000, (183) 200.

ontstaan.⁷⁶ Volgens BOCKEN kan in twee gevallen zeker aangenomen worden dat er sprake is van tegenspraak van de bevoegdheden van de houder van het subjectief recht: in het eerste geval wanneer iemand verhinderd wordt zijn recht normaal uit te oefenen, en in het tweede geval wanneer dit recht geïsurpeerd wordt.⁷⁷ Schade aan het milieu kan in dat opzicht beschouwd worden als een tegenspraak, aangezien het gemene voorwerpen minder geschikt maakt voor gebruik door anderen (het eerste geval).⁷⁸ Denk bijvoorbeeld aan bedrijven die op grote schaal bossen kappen. Ook schade aan natuurlijke hulpbronnen wordt beschouwd als een tegenspraak wanneer het gaat om verbruik op een wijze waardoor niemand anders dit nog kan gebruiken (het tweede geval).⁷⁹ Hierbij kan gedacht worden aan het volledig leegpompen van grondwaterreservoirs door waterintensieve industrieën, zoals textielfabrikanten. Op het eerste gezicht lijkt het juridisch regime van gemene voorwerpen dus een krachtig instrument te kunnen zijn in de bescherming van het milieu tegen uitputtende exploitatie door ondernemingen. Toch blijkt uit de rechtspraak dat dit in de praktijk vaak anders uitpakt.

§2. Ontvankelijkheid

A. Een persoonlijk en rechtstreeks belang

34. Artikel 17, **tweede lid** van het Gerechtelijk Wetboek (hierna: Ger.W.) verleent (onder andere) verenigingen die krachtens hun statuten streven naar de bescherming van het leefmilieu (“milieuverenigingen”) uitdrukkelijk het recht om een vordering in te stellen ter bescherming van het leefmilieu.⁸⁰ Deze vordering is echter enkel mogelijk indien voldaan wordt aan de voorwaarden vermeld in het artikel zelf. Zo vereist artikel 17, tweede lid Ger.W. dat de vordering gericht moet zijn op de bescherming van “de rechten van de mens of fundamentele vrijheden, die zijn erkend in de Grondwet en in de internationale instrumenten die België binden”. Door deze voorwaarde kan artikel 17, tweede lid Ger.W. niet gebruikt worden om een rechtsvordering in te stellen wegens schending van artikel 3.43, eerste lid BW. Want hoewel artikel 3.43, eerste lid BW mogelijk als een precisering van artikel 23 van de Grondwet kan worden beschouwd, lijkt dit geen valabel argument, aangezien veel wetsbepalingen beschouwd kunnen worden als “preciserings” van de rechten van de mens of fundamentele vrijheden die zijn erkend in de Grondwet en in de internationale instrumenten die België binden.⁸¹ Bijgevolg is de toegangspoort voor milieuverenigingen tot de civiele rechter voor

⁷⁶ VAN DE VOORDE J., ‘Les droits subjectifs inclusifs en droits belge, français et américain Analyse à partir du droit aux choses communes (y compris la public trust doctrine), du droit à l’usage des voies publiques et du droit aux biens communaux’, *European Review of Private Law* 2020/5, (1009) 1045, nr. 46.

⁷⁷ BOCKEN H., ‘Nog iets over inbreuk op recht?’ in COUSY H., DIRIX E., STIJNS S. e.a., *Liber Amicorum Walter Van Gerven*, Kluwer, 2000, (183) 199-202.

⁷⁸ VAN DE VOORDE J., ‘Het nieuwe goederenrecht en het milieu’, *TMR* 2020/3, (272) 276, nr. 15.

⁷⁹ VAN DE VOORDE J., ‘Het nieuwe goederenrecht en het milieu’, *TMR* 2020/3, (272) 276, nr. 16.

⁸⁰ VANQUATHEM L. en VUYLSTEKE J., ‘Dierenverenigingen gemuilkorfd’, *NJW* 2024/513, (998) 1001-1002, nr. 8 en 9.

⁸¹ VAN DE VOORDE J., ‘Het nieuwe goederenrecht en het milieu’, *TMR* 2020/3, (272) 276, nr. 22.

schendingen van artikel 3.43, eerste lid BW beperkt tot artikel 17, **eerste lid** Ger.W.⁸² In dit werk wordt dan ook uitsluitend voortgewerkt op artikel 17, eerste lid Ger.W. Ook werd bijvoorbeeld de vordering van de vzw Klimaatzaak die gericht was op bescherming van het klimaat, wat als een *res communes* moet worden beschouwd (*infra*, nr. 42), ontvankelijk verklaard op grond van het eerste lid.⁸³ Daarbij moet wel worden opgemerkt dat deze zaak dateert van 2014,⁸⁴ terwijl het tweede lid pas in 2018 in werking is getreden.⁸⁵ Ook de toegangspoort voor natuurlijke personen is beperkt tot artikel 17, eerste lid Ger.W.,⁸⁶ aangezien zij zich nooit op het tweede lid kunnen beroepen. Dit doet echter geen afbreuk aan het feit dat artikel 17, tweede lid Ger.W. belangrijk blijft in het kader van *res communes*, aangezien gemene voorwerpen via vorderingen ter bescherming van het leefmilieu indirect beschermd kunnen worden. Toch blijkt dit artikel op zich onvoldoende om de effectiviteit van het juridisch regime van gemene voorwerpen te waarborgen.⁸⁷

35. Naast artikel 17, tweede lid Ger.W., bestaan er nog andere uitzonderingen die een vorderingsrecht ter bescherming van het milieu toekennen, zoals artikel 2 van de wet van 12 januari 1993. Deze wet verleent bepaalde rechtspersonen de bevoegdheid om een vordering tot staking in te stellen bij inbreuken of dreigende inbreuken op de milieuwetgeving. Daarnaast kent de Europese richtlijn van 21 april 2004 de bevoegde overheid⁸⁸ de verantwoordelijkheid toe om het leefmilieu te beschermen en te vrijwaren, waarbij deze overheid tevens over de bevoegdheid beschikt om maatregelen van bestuurlijke politie te nemen en de kosten daarvan te verhalen.⁸⁹ Verder voorziet de wet van 11 december 2022, betreffende de bescherming van het mariene milieu en de organisatie van de mariene ruimtelijke planning in de Belgische zeegebieden, in een rechtstreeks vorderingsrecht dat (enkel) aan de overheid toekomt. Hoewel deze regelgevingen, net zoals artikel 17, tweede lid Ger.W., geen rechtstreeks verband houden met artikel 3.43, eerste lid BW, zijn zij toch niet onbelangrijk, aangezien een aanzienlijk deel van de *res communes* als milieubestanddelen kan worden aangemerkt. Toch blijft hun relevantie beperkt, omdat zij, hoewel ze een vorderingsrecht ter bescherming van het milieu

⁸² VOET en VAN EEKERT stellen dat er slechts twee mogelijke toegangspoorten zijn voor milieuverenigingen tot de civiele rechter: artikel 17, eerste lid en artikel 17, tweede lid van het Gerechtelijk Wetboek (Zie: VAN EEKERT S. en VOET S., ‘De vorderingen van milieuverenigingen ten behoeve van milieubelangen bij de civiele rechter’, *RW* 2024-2025/21, (803) 804, nr. 5).

⁸³ VAN EEKERT S. en VOET S., ‘De vorderingen van milieuverenigingen ten behoeve van milieubelangen bij de civiele rechter’, *RW* 2024-2025/21, (803) 807, nr. 14.

⁸⁴ ‘Het verloop van Klimaatzaak’, *Klimaatzaak*, <https://www.klimaatzaak.eu/nl/the-case> (geraadpleegd op 13 april 2025).

⁸⁵ Art. 137 Wet 21 december 2018 houdende diverse bepalingen betreffende justitie, *BS* 31 december 2018.

⁸⁶ VOET en VAN EEKERT stellen dat er slechts twee mogelijke toegangspoorten zijn voor milieuverenigingen tot de civiele rechter: artikel 17, eerste lid en artikel 17, tweede lid van het Gerechtelijk Wetboek (Zie: VAN EEKERT S. en VOET S., ‘De vorderingen van milieuverenigingen ten behoeve van milieubelangen bij de civiele rechter’, *RW* 2024-2025/21, (803) 804, nr. 5).

⁸⁷ HUCQ A., ‘Code civil et enjeux écologiques: le cas des choses communes’, *TBBR* 2022/7, (363) 373.

⁸⁸ Voor België diende deze omzetting te gebeuren op zowel het niveau van de drie gewesten als op het federale niveau.

⁸⁹ Wetsvoorstel houdende boek 6 “Buitencontractuele aansprakelijkheid” van het Burgerlijk Wetboek, KAMER, 2022-2023, 8 maart 2023, nr. 55-3213/001, 135. (hierna: MvT, nr. 55-3213/001).

erkennen, niet voorzien in de mogelijkheid voor natuurlijke personen of milieuverenigingen om een vordering tot schadeloosstelling voor ecologische schade in te stellen (*infra*, nr. 46 e.v.).

36. Om op te kunnen treden in rechte moet een eis toelaatbaar zijn. Hiervoor moet conform artikel 17, eerste lid Ger.W., een belang worden aangetoond. Alleen de houder van een geschonden subjectief recht die een **persoonlijk en rechtstreeks** – maar ook een procesrechtelijk, legitiem, reeds verkregen en dadelijk – **belang** kan aantonen, kan een rechtsvordering instellen.⁹⁰ Een natuurlijk persoon of een rechtspersoon kan bijgevolg niet optreden ter behartiging van een individu-overstijgend of collectief belang, zoals bijvoorbeeld een vordering ter algemene bescherming van *res communes* tegen overexploitatie door bedrijven. Dergelijke rechtsvordering wordt immers gelijkgesteld met een *actio popularis*, wat naar Belgisch recht onontvankelijk wordt verklaard, omdat dit belang noch persoonlijk, noch direct is.⁹¹ Dit vloeit niet voort uit de wet zelf, maar uit vaste cassatierechtspraak, bekend als de Eickendael-doctrine, die artikel 17, eerste lid Ger. W. op deze wijze interpreteert.⁹² Hoewel wettelijke uitzonderingen mogelijk zijn⁹³, zijn dergelijke uitzonderingen binnen het regime van gemene voorwerpen niet voorzien. Dit komt doordat in principe iedereen titularis is van een inclusief subjectief recht⁹⁴, wat ertoe zou kunnen leiden dat bijvoorbeeld een visser in Spanje zich beroept op de gevolgen van overbevissing in de Noordzee door een Nederlands bedrijf. Hij zou kunnen stellen dat dit bedrijf hem schade toebrengt in zijn recht om van het visbestand gebruik te maken, wat sterk lijkt op de zogeheten *actio popularis*.⁹⁵ VAN DE VOORDE suggereert dat uit het feit dat het nieuwe goederenrecht stelt dat gemene voorwerpen moeten worden gebruikt in het algemeen belang, inclusief het belang van toekomstige generaties, kan worden afgeleid dat een *actio popularis* nu wel toelaatbaar is voor gemene voorwerpen.⁹⁶ Hij nuanceert deze stelling echter door te benadrukken dat deze conclusie te ver gaat, aangezien de memorie van toelichting slechts zijdelings verwijst naar de rechtsvordering ter bescherming van gemene voorwerpen en geen enkele wijziging aan het huidige recht suggereert.⁹⁷

⁹⁰ Er bestaat een uitzondering op het reeds verkregen en dadelijk belang, namelijk de *actio ad futurum* (art. 18, tweede lid Ger.W.).

⁹¹ Cass. 19 november 1982, ECLI:BE:CASS:1982:ARR.19821119.13, ‘Eickendael’, *Arr.Cass.* 1982-1983, 372, concl. KRINGS E.; Er zijn echter enkele auteurs die beweren dat het vereiste van persoonlijk belang geen rol speelt in de beoordeling van de ontvankelijkheid, maar enkel in de beoordeling van de gegrondheid van de vordering (Zie: VAN EEKERT S. en VOET S., ‘De vorderingen van milieuverenigingen ten behoeve van milieubelangen bij de civiele rechter’, *RW* 2024-2025/21, (803) 806, nr. 11).

⁹² Cass. 19 november 1982, ECLI:BE:CASS:1982:ARR.19821119.13, ‘Eickendael’, *Arr.Cass.* 1982-1983, 372, concl. KRINGS E.

⁹³ Bijvoorbeeld art. 2 Wet 12 augustus 1911 tot behoud van de schoonheid der landschappen, *BS* 19 augustus 1911.

⁹⁴ VAN DE VOORDE J., ‘Inclusieve subjectieve rechten’ in JANSSEN V., *Congresverslagen: Congres ‘Property Law Reform, Sustainability and the Commons’*, *TPR* 2023, (458) 459, nr. 5.

⁹⁵ *Ibid.*

⁹⁶ VAN DE VOORDE J., ‘Het nieuwe goederenrecht en het milieu’, *TMR* 2020/3, (272) 277, nr. 22.

⁹⁷ *Ibid.*

37. Het vereiste van een persoonlijk en rechtstreeks belang maakt het instellen van vorderingen ter algemene bescherming van *res communes* tegen overexploitatie uiterst moeilijk.⁹⁸ Men zou echter kunnen veronderstellen dat eisers wél een rechtstreeks en persoonlijk belang kunnen aantonen in gevallen van overmatige exploitatie van gemene voorwerpen, wanneer dit een direct persoonlijk effect heeft op de rechthebbenden. Dit zou bijvoorbeeld het geval kunnen zijn wanneer zij door milieuproblemen schade ondervinden of in de nabijheid wonen van het aangetaste gemene voorwerp, of bij de bron van vervuiling of aantasting ervan.⁹⁹ In de praktijk blijkt dit ook het geval: de meeste rechtszaken hebben betrekking op rechtstreeks geleden schade of zijn situaties waarin een burgerlijke partijstelling is ingediend.¹⁰⁰ Dit blijft echter uitzonderlijk, omdat het Hof van Cassatie de vereiste van belang bij inclusieve subjectieve rechten zeer streng heeft ingevuld.¹⁰¹ Het Hof hanteert namelijk een dubbel belangvereiste: naast het juridische belang, zoals bepaald in artikel 17 Ger.W., is ook een feitelijk belang noodzakelijk. Dit betekent dat rechthebbenden, naast het aantonen van een persoonlijk en rechtstreeks belang, tevens moeten bewijzen dat zij het betrokken gemene voorwerp daadwerkelijk gebruiken of ten minste het voornemen hebben dit te doen.¹⁰² Om die reden beschouwt een deel van de rechtsleer individueel gebruik als doorslaggevend criterium,¹⁰³ wat de groep potentiële eisers aanzienlijk verkleint. Dit was ook de bedoeling van het Hof van Cassatie. Het Hof van Cassatie heeft deze strikte benadering immers aangenomen om te voorkomen dat vorderingen gebaseerd op inclusieve subjectieve rechten te sterk zouden lijken op een *actio popularis*.¹⁰⁴ Hoewel dit begrijpelijk is in het licht van de argumenten tegen een *actio popularis*, zoals het vermijden van een inflatie van vorderingen, werd daarbij over het hoofd gezien dat deze interpretatie aanzienlijke beperkingen oplegt aan de mogelijkheid om ontvankelijke vorderingen in te stellen ter bescherming van de *res communes*.

B. Het Verdrag van Aarhus en het cassatiearrest “Steunpunt Huldenberg” als oplossing

38. Op de Eickendael-doctrine kwam veel kritiek, aangezien de meerderheid van de rechtsleer meent dat verenigingen wel het vereiste belang hebben bij het instellen van een vordering ter behartiging van

⁹⁸ SAGAERT V., *Goederenrecht*, Kluwer, 2021, 277, nr. 293.

⁹⁹ JANSSEN V. en DE SCHEPPER K., ‘Environmental Commons in Belgian Property Law’ in SAGAERT V., GRUYAERT D., DEGROOTE M.-L. e.a., *Property Law Reform, Sustainability and the Commons*, Intersentia, 2024, (231) 251, nr. 17; VAN DE VOORDE J., ‘Les droits subjectifs inclusifs en droits belge, français et américain Analyse à partir du droit aux choses communes (y compris la public trust doctrine), du droit à l’usage des voies publiques et du droit aux biens communaux’, *European Review of Private Law* 2020/5, (1009) 1053-1054, nr. 63.

¹⁰⁰ *Ibid.*

¹⁰¹ Cass. 7 november 2014, *TBO* 2015/4, 190, concl. VANDEWAL C.; VAN DE VOORDE J., ‘Het nieuwe goederenrecht en het milieu’, *TMR* 2020/3, (272) 277, nr. 20.

¹⁰² VAN DE VOORDE J., ‘Les droits subjectifs inclusifs en droits belge, français et américain Analyse à partir du droit aux choses communes (y compris la public trust doctrine), du droit à l’usage des voies publiques et du droit aux biens communaux’, *European Review of Private Law* 2020/5, (1009) 1055, nr. 64

¹⁰³ HUCQ A., ‘Code civil et enjeux écologiques: le cas des choses communes’, *TBBR* 2022/7, (363) 372.

¹⁰⁴ Cass. 7 november 2014, *TBO* 2015/4, 190, concl. VANDEWAL C.

een collectief belang.¹⁰⁵ Het hoofdargument hiervoor is dat het Hof van Cassatie geen onderscheid maakt tussen het materieel belang en processueel belang, terwijl enkel dat laatste een rol speelt bij de ontvankelijkheid van de vordering.¹⁰⁶ Het processueel belang betreft de aanwezigheid van enig nut of voordeel dat een vordering kan opleveren voor een eiser wanneer die gegrond wordt verklaard.¹⁰⁷ Een vordering ter behartiging van een collectief belang, zoals een duurzaam gebruik van *res communes*, kan de vereniging bijna altijd een voordeel of nut opleveren, omdat het de vereniging dichter bij haar statutaire doel brengt.¹⁰⁸ Dit sluit aan bij het Franse procesrecht, dat als ontvankelijkheidsvoorwaarde vereist dat "de actie openstaat voor iedereen die een belang heeft bij het succes of de afwijzing van een vordering".¹⁰⁹ Aangezien het Hof van Cassatie in zijn rechtspraak dit onderscheid niet maakt en nog steeds een persoonlijk en rechtstreeks belang vereist¹¹⁰ en in het kader van *res communes* zelfs een dubbel belangvereiste hanteert, wordt hier niet verder op ingegaan.

39. Bij de ondertekening van het Verdrag van Aarhus in 2003 werd de Eickendael-doctrine onhoudbaar. Artikel 9.3 van dit verdrag verplicht lidstaten immers te waarborgen dat "leden van het publiek, wanneer zij voldoen aan de eventuele in haar nationale recht neergelegde criteria, toegang hebben tot bestuursrechtelijke of rechterlijke procedures om het handelen en nalaten van *privé-personen* en overheidsinstanties te betwisten die strijdig zijn met *bepalingen van haar nationale recht betreffende het milieu*" [nadruk toegevoegd]. Dit heeft ertoe geleid dat het Hof van Cassatie in het arrest "Steunpunt Huldenberg" heeft geoordeeld dat uit artikel 9.3 (maar ook uit art. 2.4 en 3.4) van het Verdrag van Aarhus volgt dat België verplicht is om vorderingen van milieuverenigingen **ontvankelijk** te verklaren wanneer zij strijdigheden met *het nationaal milieurecht* door private actoren (bijvoorbeeld ondernemingen) of overheidsinstanties willen aanvechten.¹¹¹ In datzelfde arrest benadrukt het Hof van Cassatie dat deze verenigingen aan de in het nationale recht vastgelegde criteria moeten voldoen, maar dat deze criteria niet zo streng mogen worden omschreven of uitgelegd

¹⁰⁵ VANQUATHEM L. en VUYLSTEKE J., 'Dierenverenigingen gemuilkorfd', *NJW* 2024/513, (998) 1000, nr. 4; DENEFF M. en THEUNIS J., 'Optreden in rechte van een vzw' in DENEFF M. (ed.), *De VZW*, die Keure, 2015, (325) 356; VAN COMPERNOLLE J., 'Quelques réflexions sur l'action d'intérêt collectif à propos de deux arrêts récents de la Cour de cassation', *RPS* 1984/6255, (1) 14; VAN EEKERT S. en VOET S., 'De vorderingen van milieuverenigingen ten behoeve van milieubelangen bij de civiele rechter', *RW* 2024-2025/21, (803) 806-807, nr 12.

¹⁰⁶ VAN EEKERT S. en VOET S., 'De vorderingen van milieuverenigingen ten behoeve van milieubelangen bij de civiele rechter', *RW* 2024-2025/21, (803) 805-806, nr 10.

¹⁰⁷ VANQUATHEM L. en VUYLSTEKE J., 'Dierenverenigingen gemuilkorfd', *NJW* 2024/513, (998) 1000, nr. 4, vn. 15.

¹⁰⁸ LEMMENS P., 'Het optreden van verenigingen in rechte ter verdediging van collectieve belangen', *RW* 1983-1984/30, (2001) 2013-2014.

¹⁰⁹ Zie Art. 31 du Code de procédure civile: "L'action est ouverte à tous ceux qui ont un intérêt au succès ou au rejet d'une prétention [...]"

¹¹⁰ Cass. 11 juni 2013, P.12.1389.N, ECLI:BE:CASS:2013:ARR.20130611.12, 'Steunpunt Huldenberg', *Arr.Cass.* 2013/6-7-8, 1469; Cass. 11 juni 2024, P.23.1538.N., *NJW* 2024/508, 777, noot HERBOTS P. en DRIESSEN M.

¹¹¹ Cass. 11 juni 2013, P.12.1389.N, ECLI:BE:CASS:2013:ARR.20130611.12, 'Steunpunt Huldenberg', *Arr.Cass.* 2013/6-7-8, 1469; KRUITHOF M., 'Privaatrechtelijke facetten van algemeenbelangacties bij de justitiële rechter', *TPR* 2022/1-2, (21) 86-87, nr. 96.

dat zij de toegang tot de rechter in de praktijk onmogelijk maken. Bovendien mag de rechter deze criteria interpreteren in lijn met de doelstellingen van artikel 9.3 van het Verdrag van Aarhus.¹¹² Met andere woorden, dit arrest van het Hof van Cassatie kent een soort van rechtstreekse werking toe aan artikel 9.3 van het Verdrag van Aarhus, hoewel het officieel geen rechtstreekse werking heeft.¹¹³

40. Met betrekking tot de vraag of milieuverenigingen dan ook ontvankelijke rechtsvorderingen kunnen instellen tegen ondernemingen (of overheidsinstanties) die **artikel 3.43, eerste lid BW schenden** door bijvoorbeeld *res communes* overmatig te exploiteren, dient te worden onderzocht of de woorden “het nationaal milieurecht” van het Hof van Cassatie ook artikel 3.43, eerste lid BW omvat. Het Hof van Cassatie verwijst immers naar schendingen van het nationaal milieurecht, terwijl artikel 3.43, eerste lid BW tot het goederenrecht behoort. Toch onderbouwen de volgende drie argumenten de stelling dat de woorden “nationaal milieurecht” ook dit artikel omvatten.

41. Ten eerste blijkt uit de rechtspraak dat de bewoording “nationaal milieurecht” ruim te interpreteren valt. De rechtbank van eerste aanleg in Brussel oordeelde in de Klimaatzaak dat het “nationaal milieurecht” niet beperkend gelezen moet worden. Maar dat het alle rechtsregels omvat die leefmilieu als voorwerp hebben, inclusief de internationale en Europese normen die in het interne recht zijn opgenomen en bijgevolg tot het toepasselijke recht in België behoren.¹¹⁴ De rechtbank stelt zelfs dat artikel 1382 oud BW (nu art. 6.5 BW) eronder valt, aangezien het volgens de rechtbank een van de grondslagen van het Belgische recht vormt voor overheidsaansprakelijkheid in verband met het leefmilieu.¹¹⁵ Deze interpretatie bevestigt dat het begrip “nationaal milieurecht” zich niet beperkt tot typische milieuwetten, maar ook bepalingen uit andere rechtstakken omvat, voor zover het gaat om rechtsregels die het leefmilieu als voorwerp hebben. Deze ruime interpretatie van het “nationaal milieurecht” vindt zelfs impliciet bevestiging in de rechtspraak van het arrest “Steunpunt Huldenberg” zelf. Het Hof van Cassatie beschouwde immers de regulering inzake ruimtelijke ordening als vallend onder het “nationaal milieurecht”.¹¹⁶ Hieruit blijkt dat ook het Hof van Cassatie onder “nationaal milieurecht” niet enkel nationale milieuwetgeving in enge zin verstaat.

42. Ten tweede heeft diezelfde rechtbank van eerste aanleg in 2014 de vordering van de vzw Klimaatzaak, onder invloed van het arrest “Steunpunt Huldenberg”, ontvankelijk verklaard. Bijgevolg omvat de bewoording “nationaal milieurecht” alleszins dus ook het klimaat. De uitspraak van het Hof van Beroep heeft hieraan geen afbreuk gedaan, al is er momenteel wel nog een cassatieberoep

¹¹² *Ibid.*

¹¹³ HvJ 8 maart 2011, C-240/09, ECLI:EU:C:2011:125, ‘Lesoochranárske zoskupenie/Ministerstvo životného prostredia Slovenskej republiky’, *TMR* 2011/3, 232.

¹¹⁴ LEFRANC P., ‘Het klimaatzaakvonnis: wachten op "De man die bomen plantte"’, *TMR* 2021/4, (332) 338, nr. 17.

¹¹⁵ *Ibid.*

¹¹⁶ KRUIHOF M., ‘Privaatrechtelijke facetten van algemeenbelangacties bij de justitiële rechter’, *TPR* 2022/1-2, (21) 86-87, nr. 96, vn. 353.

hangende.¹¹⁷ Dit is positief voor bovenstaande stelling, aangezien het klimaat als een *res communes* moet worden beschouwd. Het is immers een gemeen voorwerp waar iedereen gebruik van maakt.¹¹⁸ Het recht, zowel internationaal, Europees als nationaal, tracht de achteruitgang van dit klimaat te beperken door het gebruik ervan te reguleren.¹¹⁹ Vanuit dit perspectief kunnen klimaatregulering en klimaatprocedures dan ook worden begrepen als de verdediging van het gemeenschappelijk gebruik door allen van deze *res communes* en de verdediging van het behoud ervan.¹²⁰

43. Tot slot heeft het Hof van Cassatie, zoals eerder vermeld, geoordeeld in het arrest “Steunpunt Huldenberg” dat de rechter de in het nationale recht vastgelegde criteria mag uitleggen in overeenstemming met de doelstellingen van artikel 9.3 van het Verdrag van Aarhus. Het doel van het Verdrag van Aarhus is om “bij te dragen aan de bescherming van het recht van elke persoon van huidige en toekomstige generaties om te leven in een milieu dat passend is voor zijn of haar gezondheid en welzijn”.¹²¹ Deze doelstelling, die gedefinieerd wordt in het eerste artikel van het verdrag, stemt overeen met de duurzaamheidsgedachte die nagestreefd wordt met het nieuwe artikel 3.43, eerste lid BW.

44. Aangezien het begrip “nationaal milieurecht” in de rechtspraak ruim wordt geïnterpreteerd en volgens sommige rechtspraak zelfs bepalingen uit andere rechtstakken kan omvatten, voor zover het rechtsregels betreft die het leefmilieu als voorwerp hebben, moet worden aangenomen dat ook artikel 3.43, eerste lid BW hieronder valt. Het feit dat ook de rechtspraak een vordering ter bescherming van het klimaat – een *res communes* – ontvankelijk verklaart en dat de doelstelling van artikel 3.43, eerste lid BW nauw aansluit bij die van artikel 9.3 van het Verdrag van Aarhus, versterkt dit argument. Bijgevolg dient geconcludeerd te worden dat België ook verplicht is om vorderingen van milieuverenigingen ontvankelijk te verklaren wanneer zij schendingen van artikel 3.43, eerste lid BW door private actoren, zoals ondernemingen, (of overheidsinstanties) willen aanvechten.

45. Dit verhaal onderstreept de potentiële cruciale rol van de rechter in de bescherming van *res communes*. Zo erkennen bepaalde feitenrechters reeds vóór de inwerkingtreding van het Verdrag van Aarhus en het arrest “Steunpunt Huldenberg” de ontvankelijkheid van vorderingen door milieuverenigingen ter behartiging van collectieve belangen, waarbij zij de Eickendael-doctrine van het Hof van Cassatie naast zich neerlegden.¹²² Voorts dient in herinnering te worden gebracht dat de rechterlijke macht reeds een actieve rol vervulde bij het beoordelen van klimaatambities van zowel

¹¹⁷ ‘Het verloop van Klimaatzaak’, *Klimaatzaak*, <https://www.klimaatzaak.eu/nl/the-case> (geraadpleegd op 13 april 2025).

¹¹⁸ HUCQ A., ‘Code civil et enjeux écologiques: le cas des choses communes’, *TBBR* 2022/7, (363) 371.

¹¹⁹ *Ibid.*

¹²⁰ *Ibid.*

¹²¹ Art. 1 Verdrag van Aarhus.

¹²² Zie hiervoor de rechtspraak die wordt opgesomd in VAN EEKERT S. en VOET S., ‘De vorderingen van milieuverenigingen ten behoeve van milieubelangen bij de civiele rechter’, *RW* 2024-2025/21, (803) 807, nr. 13, vn. 42.

staten als ondernemingen, waarbij zij in bepaalde gevallen zelfs concrete doelstellingen oplegden.¹²³ Hoewel dit vragen kan oproepen in het licht van de scheiding der machten, biedt dit ook, in het licht van de klimaatproblematiek, een hoopvol perspectief. Toch mogen deze - mijns inziens positieve - voorbeelden niet verdoezelen dat de scheiding der machten altijd strikt moet worden bewaakt. In deze gevallen diende de actieve rechterlijke tussenkomst dan misschien wel positieve doelen, maar dezelfde logica kan evenzeer worden ingezet voor negatieve doeleinden.

§3. Schadeloosstelling voor ecologische schade

A. Acties tegen overmatige exploitatie van *res communes* door ondernemingen

46. Wanneer een bedrijf schade toebrengt aan een gemeen voorwerp, zijn er verschillende manieren waarop private actoren hiertegen actie kunnen ondernemen.¹²⁴ Zo kan men bij de bevoegde overheid aandringen om op te treden tegen de milieuschade via overheidsreglementering. Daarnaast is het mogelijk om een aansprakelijkheidsvordering in te stellen bij de burgerlijke rechtbank. Iedere vordering kan in principe ook op verzoek van een partij of met beide instemming vooraf ter minnelijke schikking worden voorgelegd aan de rechter die bevoegd is om in eerste aanleg ervan kennis te nemen (art. 731 Ger.W.). Ook kan men aan de voorzitter van de burgerlijke rechtbank van eerste aanleg vragen om voorlopige maatregelen te nemen. Tot slot kan men ook een klacht indienen bij de politie, met als doel de verantwoordelijke strafrechtelijk te laten vervolgen. Indien men zelf schade heeft geleden, kan men ofwel de verantwoordelijke dagvaarden ofwel zich burgerlijke partij stellen voor die strafrechtbank.

47. In wat volgt worden acties besproken ter bescherming van *res communes*, met een specifieke focus op het bevorderen van een duurzaam gebruik van deze hulpbronnen. Het richt zich, meer bepaald, op die situaties waarin bedrijven deze voorwerpen op een overmatige wijze exploiteren, maar daarbij **binnen de grenzen van het strafrecht blijven en geen publiekrechtelijke normen, zoals milieuwetgeving, overtreden**. Een duidelijk voorbeeld betreft een onderneming die zich bezighoudt met visserij.¹²⁵ Er kunnen twee scenario's worden onderscheiden. Ten eerste kan de onderneming de door de overheid opgelegde exploitatievoorwaarden niet naleven. In dit geval kan een klacht worden ingediend bij de politie, wat kan leiden tot een strafrechtelijke vervolging. Daarnaast kan men bij de bevoegde overheidsdiensten aankloppen, die de mogelijkheid hebben om de vergunning in te trekken of de onderneming te sluiten. Indien de onderneming daarentegen wel voldoet aan de

¹²³ HUCQ A., 'Code civil et enjeux écologiques: le cas des choses communes', *TBBR* 2022/7, (363) 371.

¹²⁴ Voor een meer gedetailleerde uitleg van elke actie, zie: LEFRANC P., 'Juridisch optreden van de burger tegen milieuschade' in CARETTE A., LEFRANC P., MALFAIT T. e.a., *Milieuzakboekje. Leidraad voor de milieuwetgeving in Vlaanderen*, Kluwer, 2022, (1247) 1277-1308.

¹²⁵ Dit voorbeeld is gebaseerd op het voorbeeld in LEFRANC P., 'Juridisch optreden van de burger tegen milieuschade' in CARETTE A., LEFRANC P., MALFAIT T., RENTMEESTERS E. en SCHOUKENS H., *Milieuzakboekje. Leidraad voor de milieuwetgeving in Vlaanderen*, Kluwer, 2022, (1247) 1277.

exploitatievoorwaarden en dus binnen de wettelijke kaders handelt, kunnen deze overheidsdiensten in de meeste gevallen geen actie ondernemen. In zo'n geval blijft er slechts één optie over: het bedrijf aansprakelijk stellen op basis van artikel 6.5 BW (de vroegere artikelen 1382 en 1383 oud BW) (of op basis van abnormale burenhinder).¹²⁶ Om die redenen wordt de strafrechtelijke weg niet behandeld en wordt de focus gelegd op het optreden tegen milieuschade via het instellen van een aansprakelijkheidsvordering bij de burgerlijke rechtbank (*infra*, nr. 48 e.v.) of via overheidsreglementering (*infra*, nr. 57 e.v.). Ook voorlopige maatregelen worden niet behandeld, aangezien deze slechts tijdelijke oplossingen bieden en geen duurzame uitkomst garanderen. Ook de minnelijke schikking wordt, gelet op de beperkte omvang van dit werk, buiten beschouwing gelaten. Bovendien vereist een effectieve bescherming van gemene voorwerpen concrete maatregelen, zoals een plicht tot behoud of een herstelplicht, en biedt een loutere geldelijke vergoeding weinig soelaas.¹²⁷ Dit kan het best worden gewaarborgd op basis van artikel 6.5 BW, waarbij herstel in natura voorrang krijgt.¹²⁸ Daarnaast speelt overheidsreglementering een belangrijke rol, aangezien deze grenzen kan stellen aan het gebruiksrecht en aan de prerogatieven van het eigendomsrecht om het gemeen voorwerp effectief te beschermen.¹²⁹

B. Schadeloosstelling op basis van artikel 6.5 BW

48. Een persoonlijk belang is niet alleen een voorwaarde om de vordering ontvankelijk te verklaren, maar ook voor het verkrijgen van schadeloosstelling. Schade wordt immers in de aansprakelijkheidsdoctrine gedefinieerd als de krenking van een belang, en dus niet de krenking van een recht.¹³⁰ Dit belang moet voldoen aan een aantal voorwaarden om schadeloosstelling te kunnen krijgen. Zo moet het voldoende zeker, legitiem en persoonlijk zijn. In de context van *res communes* is enkel de voorwaarde “persoonlijk” van belang.

49. De Belgische doctrine¹³¹, de rechtspraak¹³², evenals het nieuwe artikel 6.24 BW dat schade definieert, stellen dat alleen persoonlijke schade wordt vergoed, of met andere woorden, dat enkel de **krenking van een persoonlijk belang** kan leiden tot schadeloosstelling. Er kan dus in principe geen schadeloosstelling gevorderd worden voor door anderen geleden schade of voor aantasting van een

¹²⁶ *Ibid.*

¹²⁷ HUCQ A., ‘Code civil et enjeux écologiques: le cas des choses communes’, *TBBR* 2022/7, (363) 373.

¹²⁸ *Ibid.*

¹²⁹ HUCQ A., ‘Code civil et enjeux écologiques: le cas des choses communes’, *TBBR* 2022/7, (363) 371.

¹³⁰ STIJNS S. en SAMOY I., *Verbintenissenrecht: Boek Ibis*, Die Keure, 2020, 127, nr. 96; KRUIHOF M., ‘Privaatrechtelijke facetten van algemeenbelangacties bij de justitiële rechter’, *TPR* 2022/1-2, (21) 36, nr. 22; BOCKEN H. en BOONE I. m.m.v. KRUIHOF M., *Inleiding tot het schadevergoedingsrecht: Buitencontractueel aansprakelijkheidsrecht en andere schadevergoedingsstelsels*, die Keure, 2014, 46, nr. 70.

¹³¹ STIJNS S. en SAMOY I., *Verbintenissenrecht: Boek Ibis*, Die Keure, 2020, 131, nr. 100; KRUIHOF M., ‘Privaatrechtelijke facetten van algemeenbelangacties bij de justitiële rechter’, *TPR* 2022/1-2, (21) 38, nr. 25; BOCKEN H. en BOONE I. m.m.v. KRUIHOF M., *Inleiding tot het schadevergoedingsrecht: Buitencontractueel aansprakelijkheidsrecht en andere schadevergoedingsstelsels*, die Keure, 2014, 57, nr. 85.

¹³² Cass. 14 mei 2003, P.02.1204.F, *Arr: Cass.* 2003/5, 1163, concl. SPREUTELS J.

algemeen of collectief belang. Of anders beargumenteerd: schade kan enkel geleden worden door personen, niet door zaken.¹³³ Juridisch gezien houdt het lijden van schade immers in dat iets wordt aangetast dat men als het zijne beschouwt.¹³⁴ *Res communes* zijn voorwerpen die, zolang zij niet worden toegeëigend, aan niemand toebehoren. Bijgevolg is het in het aansprakelijkheidsrecht zeer moeilijk om herstel hiervan te vorderen. Het probleem stelt zich minder wanneer de aantasting van natuurlijke gemene voorwerpen een weerslag heeft, al is het onrechtstreeks, op de eigendom of op de persoon van de eiser.¹³⁵ De rechtspraak is in dat geval meer geneigd te aanvaarden dat er sprake is van persoonlijke schade.¹³⁶ Eigenlijk kan collectieve “schade”, in de zin van bijvoorbeeld aantasting van een gemeen voorwerp, zelfs niet als schade in juridische zin worden beschouwd. Het is ook daarom dat KRUIHOF stelt dat het beter is om te spreken van “milieuverstoring”, “aantasting van het milieu” of “aantasting van collectieve milieugoederen” in plaats van “milieuschade”, “zuiver ecologische schade” of “schade aan het milieu zelf”.¹³⁷ Met andere woorden, dingen die aan niemand toebehoren “glijpen door de mazen van het aansprakelijkheidsnet”.¹³⁸ Dit creëert een bijkomende juridische hindernis voor het streven naar een duurzaam gebruik van *res communes*.

50. Ook rechtspersonen kunnen persoonlijk schade lijden. Volgens het Hof van Cassatie beperkt deze persoonlijke schade zich tot wat het bestaan of de materiële goederen (d.i. materiële schade) en morele goederen (d.i. morele schade) van de rechtspersoon raakt, zoals zijn vermogen, eer en goede naam.¹³⁹ Rechtspersonen kunnen dus geen schadeloosstelling vorderen voor schade die werd toegebracht aan de individuele of collectieve belangen van hun leden of aan algemene belangen die zij verdedigen, ook al werd dit statutair vastgelegd.¹⁴⁰ In België wordt wel, met de wet van 20 januari 1999 ter bescherming van het mariene milieu in de zeegebieden onder de rechtsbevoegdheid van België, aan de Staat het recht toegekend schadeloosstelling te vorderen vanwege aantasting van bepaalde delen van het (*in casu* mariene) milieu.¹⁴¹ Deze kaderwet vormt de wettelijke basis voor de bescherming van het Belgische deel van de Noordzee tegen verontreiniging en maakt natuurbehoud,

¹³³ KRUIHOF M., ‘Privaatrechtelijke facetten van algemeenbelangacties bij de justitiële rechter’, *TPR* 2022/1-2, (21) 38, nr. 25.

¹³⁴ CARETTE A., ‘Privaatrecht’ in CARETTE A., LEFRANC P., MALFAIT T. e.a., *Milieuzakboekje. Leidraad voor de milieuwetgeving in Vlaanderen*, Kluwer, 2022, (1207) 1213.

¹³⁵ CARETTE A., ‘Privaatrecht’ in CARETTE A., LEFRANC P., MALFAIT T. e.a., *Milieuzakboekje. Leidraad voor de milieuwetgeving in Vlaanderen*, Kluwer, 2022, (1207) 1213.

¹³⁶ *Ibid.*

¹³⁷ KRUIHOF M., ‘Privaatrechtelijke facetten van algemeenbelangacties bij de justitiële rechter’, *TPR* 2022/1-2, (21) 38-39, nr. 25-26.

¹³⁸ KRUIHOF M., ‘Privaatrechtelijke facetten van algemeenbelangacties bij de justitiële rechter’, *TPR* 2022/1-2, (21) 27, nr. 40.

¹³⁹ Cass. 19 november 1982, ECLI:BE:CASS:1982:ARR.19821119.13, ‘Eickendael’, *Arr.Cass.* 1982-1983, 372, concl. KRINGS E.

¹⁴⁰ BOCKEN H. en BOONE I. m.m.v. KRUIHOF M., *Inleiding tot het schadevergoedingsrecht: Buitencontractueel aansprakelijkheidsrecht en andere schadevergoedingsstelsels*, die Keure, 2014, 57, nr. 85.

¹⁴¹ BOCKEN H. en BOONE I. m.m.v. KRUIHOF M., *Inleiding tot het schadevergoedingsrecht: Buitencontractueel aansprakelijkheidsrecht en andere schadevergoedingsstelsels*, die Keure, 2014, 57, nr. 85.

-herstel en -ontwikkeling op zee mogelijk.¹⁴² Deze wet maakt een onderscheid tussen “milieuschade” en “milieuverstoring”. **Milieuschade** wordt gedefinieerd als “elke beschadiging, verlies of nadeel geleden door een aanwijsbare natuurlijke persoon of een rechtspersoon voortvloeiende uit een aantasting van het mariene milieu, wat er ook de oorzaak van is” (art. 2, 7° Wet 20 januari 1999). **Milieuverstoring** in artikel 2, 8° wordt gedefinieerd als “een nadelige beïnvloeding van het mariene milieu, voor zover deze geen schade uitmaakt”. Het betreft die componenten van het (mariene) milieu die aan niemand toebehoren (*res communes*).¹⁴³ In tegenstelling tot wat gangbaar is in België, creëert deze wet dus de mogelijkheid (voor de Staat) om schadeloosstelling te vorderen voor aantasting van delen van het (mariene) milieu die aan niemand toebehoren. Ook landen zoals de Verenigde Staten, Italië en Noorwegen erkennen dergelijk recht aan de Staat om een vergoeding te eisen voor schade toegebracht aan niet-individueel toegeëigende natuurlijke rijkdommen.¹⁴⁴ In Frankrijk wordt dit recht toegekend aan bepaalde milieuverenigingen (*infra*, nr. 54).

51. Deze wet van 20 januari 1999 kent echter twee belangrijke beperkingen.¹⁴⁵ Ten eerste kan herstel in geval van milieuverstoring enkel gevorderd worden door de Staat (art. 37, § 4 Wet 20 januari 1999). Milieuverenigingen en natuurlijke personen hebben bijgevolg geen rechtstreeks vorderingsrecht voor aantasting van collectieve milieugoederen of herstel van milieuverstoring. Ten tweede blijft aansprakelijkheid bij milieuverstoring beperkt tot de kosten voor het herstel in natura, oftewel de kosten die nodig zijn voor effectieve maatregelen om de milieuverstoring te herstellen. De kosten van vervanging of herstel worden dus als milieuverstoring beschouwd. De wet opteert dus in eerste instantie voor het herstel van de milieuverstoring *voor zover dit mogelijk is*.¹⁴⁶ Milieubestanddelen waarvoor geen herstelmaatregelen mogelijk zijn, zoals het verlies van fytoplankton of de massale sterfte van zeevogels door overexploitatie van vis, vallen dus buiten de wet.¹⁴⁷ Dit staat in contrast met landen zoals de Verenigde Staten, Rusland, de Baltische staten en Italië, waar schadevergoeding wordt berekend op basis van een theoretische economische waardering van de aangetaste natuurlijke rijkdommen.¹⁴⁸

¹⁴² MAES F., ‘De wet van 20 januari 1999 ter bescherming van het mariene milieu in de zeegebieden onder de rechtsbevoegdheid van België: op weg naar een duurzaam gebruik van de zee’, *TMR* 1999, (270) 270.

¹⁴³ BOCKEN H. en BOONE I. m.m.v. KRUIHOF M., *Inleiding tot het schadevergoedingsrecht: Buitencontractueel aansprakelijkheidsrecht en andere schadevergoedingsstelsels*, die Keure, 2014, 58, nr. 87.

¹⁴⁴ *Ibid.*

¹⁴⁵ Deze twee beperkingen werden reeds zeer kort aangehaald in BOCKEN H. en BOONE I. m.m.v. KRUIHOF M., *Inleiding tot het schadevergoedingsrecht: Buitencontractueel aansprakelijkheidsrecht en andere schadevergoedingsstelsels*, die Keure, 2014, 58, nr. 87.

¹⁴⁶ MAES F., ‘De wet van 20 januari 1999 ter bescherming van het mariene milieu in de zeegebieden onder de rechtsbevoegdheid van België: op weg naar een duurzaam gebruik van de zee’, *TMR* 1999, (270) 277.

¹⁴⁷ *Ibid.*

¹⁴⁸ *Ibid.*

C. Een oplossing naar Frans model

52. Voor een werkelijke bescherming van gemene voorwerpen is een verdere ontwikkeling van het toepasselijke recht vereist.¹⁴⁹ In het bijzonder is het van belang dat zowel natuurlijke personen als milieuverenigingen ontvankelijke vorderingen kunnen instellen bij aantasting van deze gemene voorwerpen. Het Hof van Cassatie heeft in het arrest “Steunpunt Huldenberg” deze mogelijkheid alvast gecreëerd voor milieuverenigingen (*supra*, nr. 44).

53. Daarnaast is het essentieel dat zuiver ecologische schade – of meer precies “aantasting van het milieu” – als een op zichzelf staande schadevorm wordt erkend, los van persoonlijke schade.¹⁵⁰ Het helpt daarbij niet dat het Grondwettelijk Hof in het arrest van 21 januari 2016 heeft geoordeeld dat milieuverenigingen enkel morele schade kunnen claimen, voor zover deze niet samenvalt met de strikte ecologische “schade”.¹⁵¹ Zo stelt het Hof dat "opdat schade kan worden vergoed op basis van artikel 1382 van het Burgerlijk Wetboek, moet zij zijn veroorzaakt aan « een ander » en moet zij de eiser derhalve *persoonlijk* treffen" (overw. B.7.2). [eigen nadruk] Schade aan milieubestanddelen die aan niemand toebehoren – het Hof benadrukt hier expliciet dat het gaat om *res nullius* of *res communes* – brengt in beginsel met zich mee dat een gewone burger geen rechtstreeks en persoonlijk belang heeft om een vordering tot schadeloosstelling in te stellen (overw. B.8.1. en B.8.3). Een rechtspersoon die specifiek is opgericht ter bescherming van het leefmilieu kan daarentegen wel morele schade lijden en een dergelijke vordering instellen (overw. B.8.1.). Echter, het morele nadeel dat een milieuvereniging ondervindt door de aantasting van het collectief belang waarvoor zij is opgericht, valt niet samen met de schade toegebracht aan niet-toegeëigende milieubestanddelen (overw. B.8.1. en B.8.3). Met andere woorden, volgens het Grondwettelijk Hof kunnen noch natuurlijke personen, noch milieuverenigingen schadeloosstelling vorderen voor schade toegebracht aan niet-toegeëigende milieubestanddelen.

54. Het **Franse recht** biedt een meer vooruitstrevende benadering door dergelijke schade wel als een zelfstandige grond voor aansprakelijkheid te erkennen. De Franse wetgever heeft immers in de *Code civil* bepaalde milieuverenigingen expliciet het recht toegekend om herstel te vorderen na schade aan niet-individueel toegeëigende milieubestanddelen.¹⁵² Boek 6 van het Belgisch Burgerlijk Wetboek, dat sinds 1 januari 2025 in werking is getreden, voorziet hier echter niet in. De Commissie voor de Hervorming van het Aansprakelijkheidsrecht, die belast was met het opstellen van een ontwerp voor

¹⁴⁹ HUCQ A., ‘Code civil et enjeux écologiques: le cas des choses communes’, *TBBR* 2022/7, (363) 373-374.

¹⁵⁰ *Ibid.*

¹⁵¹ GwH 21 januari 2016, 8/2016.

¹⁵² Art. 1246-1252 Code civil, ingevoerd door Loi n° 2016-1087 du 8 août 2016 pour la reconquête de la biodiversité, de la nature et des paysages. Zie hierover ook: BOCKEN H. en BOONE I. m.m.v. KRUIHOF M., *Inleiding tot het schadevergoedingsrecht: Buitencontractueel aansprakelijkheidsrecht en andere schadevergoedingsstelsels*, die Keure, 2014, 58, nr. 88; KRUIHOF M., ‘Privaatrechtelijke facetten van algemeenbelangacties bij de justitiële rechter’, *TPR* 2022/1-2, (21) 39, nr. 26.

de bepalingen inzake buitencontractuele aansprakelijkheid, heeft zelfs nagelaten hierover een debat te initiëren wegens “te complex”.¹⁵³ De memorie van toelichting wijst hierbij op twee moeilijkheden.¹⁵⁴ Ten eerste rijzen er problemen bij de grondwettelijke bevoegdheidsverdeling tussen de gewesten en de Federale Staat. Zo is er bijvoorbeeld nood aan een nauwkeurige coördinatie tussen de federale wetgeving, zoals de wet van 11 december 2022 ter bescherming van het mariene milieu, en met gewestelijke wetgeving, waaronder deze over het voorkomen en herstellen van milieuschade, die voornamelijk werd uitgewerkt ter uitvoering van de Europese richtlijn van 21 april 2004. Ten tweede rees de vraag of de burgerlijke rechter voldoende uitgerust is om dergelijke schade te beoordelen. Het wordt dus aan de wetgever overgelaten om deze specifieke kwestie te regelen¹⁵⁵, wat tegelijkertijd een gemiste kans betekent om het herstel van ecologische “schade” in het Burgerlijk Wetboek zelf te regelen.

55. In het algemeen kan worden gesteld dat het nieuwe goederenrecht met betrekking tot bescherming en behoud van de gemene voorwerpen door middel van een rechtsvordering nauwelijks tot niet tegemoetkomt aan bovenstaande problemen. Zo voorziet de bepaling niet in een specifieke rechtsvordering, waardoor de gewone regels van toepassing blijven.¹⁵⁶ Ook de memorie van toelichting is summier over dergelijke rechtsvordering; het erkent enkel dat er een subjectief recht op gebruik en genot van gemene voorwerpen bestaat, wat reeds algemeen aanvaard werd in zowel de Belgische als de Franse rechtspraak en rechtsleer (*supra*, nr. 31).¹⁵⁷ Toch is er een voorzichtige vooruitgang merkbaar, aangezien artikel 3.43, eerste lid BW spreekt van een gebruik in “het algemeen belang, met inbegrip van het belang van toekomstige generaties”. Hierdoor wordt de interpretatie van tegenspraak verruimd.¹⁵⁸ De rechter moet nu niet alleen het individuele belang van de eiser in overweging nemen, maar ook het algemeen belang en het belang van toekomstige generaties.¹⁵⁹ Hoewel dit op zichzelf een positieve ontwikkeling is, rijzen er vragen over de daadwerkelijke impact, gezien de moeilijkheden bij het instellen van een rechtsvordering op basis van een inclusief subjectief recht, evenals bij de eis tot het aantonen van persoonlijke schade.

56. Tot slot bestaan er ook aanvullende hindernissen voor het doen slagen van een rechtsvordering tegen de overheid. Traditioneel wordt immers aanvaard dat de overheid over een ruime beoordelingsmarge beschikt wat betreft de regulering van het gebruik van de gemene voorwerpen, waardoor het juridisch regime van gemene voorwerpen waarschijnlijk niet kan worden aangewend om

¹⁵³ KRUIHOF M., ‘Privaatrechtelijke facetten van algemeenbelangacties bij de justitiële rechter’, *TPR* 2022/1-2, (21) 39, nr. 26.

¹⁵⁴ MvT, nr. 55-3213/001, 136.

¹⁵⁵ MvT, nr. 55-3213/001, 135.

¹⁵⁶ HUCQ A., ‘Code civil et enjeux écologiques: le cas des choses communes’, *TBBR* 2022/7, (363) 372.

¹⁵⁷ MvT, nr. 55-0173/001, 108.

¹⁵⁸ VAN DE VOORDE J., ‘Het nieuwe goederenrecht en het milieu’, *TMR* 2020/3, (272) 276, nr. 18.

¹⁵⁹ *Ibid.*

de Staat te verplichten tot beschermende maatregelen.¹⁶⁰ Aangezien deze kwestie betrekking heeft op rechtsvorderingen tegen de overheid en niet tegen ondernemingen, wordt hier verder niet op ingegaan. Dit neemt niet weg dat de overheid wel reglementering kan aannemen om duurzaam gebruik van de gemene voorwerpen te waarborgen.

Afdeling IV. Overheidsreglementering of de “bijzondere wetten” kunnen overexploitatie door ondernemingen aan banden leggen

57. Het gebruik van gemene voorwerpen wordt geregeld door bijzondere wetten. Het oude artikel 714 BW sprak van politiewetten. Afgezien van deze terminologische wijziging impliceert dit dat de overheid de bevoegdheid heeft om het gebruik van gemene voorwerpen te reguleren. Bij afwezigheid van dergelijke bijzondere wetten geldt voor ieder een recht op vrij en gelijk gebruik.¹⁶¹ Bijgevolg kunnen bijzondere wetten een onbeperkt gebruik, dat zou kunnen leiden tot overexploitatie van de gemene voorwerpen, voorkomen. Dergelijke gebruiksbeperking sluit aan bij de nieuwe toevoeging aan artikel 3.43, eerste lid BW. De verplichting om *res communes* in het algemeen belang, inclusief dat van toekomstige generaties, te gebruiken, vereist een langetermijnvisie en impliceert daarmee een **behoudsplicht**.¹⁶² Immers, om te waarborgen dat toekomstige generaties nog gebruik kunnen maken van de *res communes*, is instandhouding en dus “behoud” essentieel. Een mogelijke invulling van deze behoudsplicht werd reeds in de rechtsleer uitgewerkt. Zo wordt van gebruikers niet alleen verlangd dat zij afzien van handelingen die het ding degraderen, maar ook dat zij alle noodzakelijke maatregelen treffen om medegebruik te waarborgen.¹⁶³ In geval van verslechtering zou derhalve een rechtsvordering tot herstel via het aansprakelijkheidsrecht mogelijk moeten zijn.¹⁶⁴ Ook producten van ondernemingen die voortkomen uit een gebruik dat leidt tot degradatie en dus een schending vormen van de instandhoudingsplicht, zouden verboden moeten zijn.¹⁶⁵ Bijzondere wetten kunnen deze behoudsplicht vormgeven.

58. Hierbij moeten echter twee belangrijke kanttekeningen worden geplaatst. Ten eerste beperkt het huidige gebruiksrecht zich momenteel enkel tot menselijke gebruikers. HUCQ stelt daarom de vraag of een meer ecocentrische benadering, die zowel menselijke als niet-menselijke levende wezens erkent, in de toekomst geaccepteerd zou kunnen worden. Dit impliceert dat niet-menselijke wezens eveneens als gebruikers van gemene voorwerpen worden beschouwd.¹⁶⁶ Ten tweede dient te worden

¹⁶⁰ HUCQ A., ‘Code civil et enjeux écologiques: le cas des choses communes’, *TBBR* 2022/7, (363) 371.

¹⁶¹ VAN DE VOORDE J., ‘Het nieuwe goederenrecht en het milieu’, *TMR* 2020/3, (272) 274, nr. 8.

¹⁶² HUCQ A., ‘Code civil et enjeux écologiques: le cas des choses communes’, *TBBR* 2022/7, (363) 370.

¹⁶³ CAMPROUX DUFFRÈNE M.-P., *Les apports de la qualification de la biodiversité en chose commune à la construction et l'organisation des Communs naturels*, 14 mei 2020, 8, <https://hal.science/hal-02573049/document>.

¹⁶⁴ HUCQ A., ‘Code civil et enjeux écologiques: le cas des choses communes’, *TBBR* 2022/7, (363) 370.

¹⁶⁵ HUCQ A., ‘Code civil et enjeux écologiques: le cas des choses communes’, *TBBR* 2022/7, (363) 368.

¹⁶⁶ *Ibid.*

benadrukt dat de in de rechtsleer reeds uitgewerkte behoudsplicht uitsluitend betrekking heeft op gebruiksrechten, terwijl het eigendomsrecht binnen het kader van *res communes* een centrale positie blijft innemen. Dit komt niet alleen tot uiting in de gedeeltelijke toe-eigening van gemene voorwerpen, maar ook in de voortdurende uitbreiding van welke gemene voorwerpen als toe-eigenbaar worden beschouwd. Zo blijkt bijvoorbeeld dat maar liefst 84% van de natuurlijke grondstoffen wereldwijd in privébezit is.¹⁶⁷ Het is dan ook eerst en vooral van belang dat de overheid gepaste beperkingen oplegt aan dit eigendomsrecht.

59. Gelet op deze belangrijke positie van het eigendomsrecht, zou een alternatieve oplossing kunnen zijn om *res communes* te **integreren in het eigendomsrecht**.¹⁶⁸ Dit zou de nadruk verleggen van een louter gebruiksrecht naar een beheersverantwoordelijkheid, of zelfs een beheersplicht, voor de eigenaar.¹⁶⁹ Hoewel privatisering vaak met scepsis wordt benaderd, is dit wel in lijn met de dominante economische opvatting dat een eigenaar, of dit nu een private of publieke partij is, beter voor een goed zal zorgen dan een ongestructureerde gemeenschap.¹⁷⁰ De vraag blijft echter of het Belgisch eigendomsrecht toelaat dat eigenaars niet alleen een exclusief gebruiksrecht hebben, maar ook een verantwoordelijkheid en zelfs plicht dragen voor het beheer van gemeenschappelijke natuurlijke hulpbronnen op hun eigendom. Het nieuwe artikel 3.50 van het Burgerlijk Wetboek lijkt hier alvast ruimte voor te bieden. Dit artikel nuanceert immers het absolute karakter van eigendom. Eigenaars kunnen niet langer “op de meest volstreekte wijze” hun eigendomsrecht uitoefenen, zoals voorheen bepaald in artikel 544 oud BW. Een private eigenaar heeft geen ongelimiteerde macht meer, maar moet nu ook rekening houden met wettelijke beperkingen en de rechten van derden. Hiermee bevestigt de wet een gradueler eigendomsconcept.¹⁷¹ Ook hier speelt de rechterlijke macht een belangrijke rol. Uit rechtspraak van de twintigste eeuw blijkt immers dat het eigendomsrecht onder artikel 544 oud BW minder absoluut was dan vaak wordt aangenomen.¹⁷² Zo waren er verschillende rechters die beperkingen oplegden aan het eigendomsrecht.¹⁷³ Een gelijkaardige tendens zet zich vandaag voort in de rechtsleer, waar auteurs pleiten voor het verbinden van duurzaamheidsverplichtingen aan het eigendomsrecht.¹⁷⁴ Een treffend voorbeeld hiervan is het

¹⁶⁷ Doctorandi JANSSEN en DE SCHEPPER stellen dat 84% van de natuurlijke grondstoffen wereldwijd in privébezit is (Zie: DE SCHEPPER K. en JANSSEN V., ‘Gebruiksrechten op gemene voorwerpen: de commons en het milieu’ in JANSSEN V., *Congresverslagen: Congres ‘Property Law Reform, Sustainability and the Commons’*: Leuven 16 en 17 maart 2023, TPR 2023/2-3, (449) 462, nr. 6).

¹⁶⁸ *Ibid.*

¹⁶⁹ *Ibid.*

¹⁷⁰ VAN DE VOORDE J., ‘Les droits subjectifs inclusifs en droits belge, français et américain Analyse à partir du droit aux choses communes (y compris la public trust doctrine), du droit à l’usage des voies publiques et du droit aux biens communaux’, *European Review of Private Law* 2020/5, (1009) 1018, nr. 10.

¹⁷¹ GRUYAERT D., ‘Privaat en publiek goederenrecht en duurzaamheid’, *TBH* 2021/10, (495) 511, nr. 18.

¹⁷² GRUYAERT D., ‘Privaat en publiek goederenrecht en duurzaamheid’, *TBH* 2021/10, (495) 503, nr. 12.

¹⁷³ *Ibid.*

¹⁷⁴ GRUYAERT D., ‘Privaat en publiek goederenrecht en duurzaamheid’, *TBH* 2021/10, (495) 504, nr. 13, vn. 37.

voorstel voor een milieu-erfdienstbaarheid in de Belgische rechtsleer,¹⁷⁵ geïnspireerd door het Franse model.¹⁷⁶ Deze figuur komt uitgebreid aan bod in Hoofdstuk IV “De gemeenrechtelijke erfdienstbaarheid en de milieu-erfdienstbaarheid”.

¹⁷⁵ Bijvoorbeeld VAN DE VOORDE J., CARETTE N., HUBEAU B. e.a., ‘De milieu-erfdienstbaarheid of milieugrondlast: een nuttig zakenrechtelijk instrument voor de milieubescherming?’, *TPR* 2018/3, 1195.

¹⁷⁶ Art. L132-3 Code de l’environnement.

Hoofdstuk III. Opstalrechten

Afdeling I. Inleiding

60. Het recht van opstal is een van de oudste zakelijke rechten.¹⁷⁷ Het is een zakelijk gebruiksrecht dat het eigendomsrecht verleent op al dan niet gebouwde volumes, voor het geheel of een deel, op, boven of onder andermans grond om er bouwwerken of beplantingen te hebben (art. 3.177 BW). Ook dit recht vindt, net als de *res communes*, zijn oorsprong in het Romeinse recht. De toenmalige overheid had immers de behoefte om ongebruikte gronden door middel van private bouwwerken te laten renderen, zonder dat de overheid de eigendom van de grond wilde opgeven.¹⁷⁸ Ook de natrekking, waarbij de grondeigenaar eigenaar wordt van bouwwerken en beplantingen die boven, op of onder zijn grond worden aangebracht,¹⁷⁹ vindt zijn oorsprong in deze periode.¹⁸⁰ Vandaag vormt het opstalrecht, alsook het erfpachtrecht, een van de meest toegepaste rechten in de hedendaagse praktijk van grootschalige vastgoedoperaties.¹⁸¹ Zowel door de overheid geïnitieerde vastgoedprojecten als particuliere projecten maken er volop gebruik van.¹⁸² Het opstalrecht is daarmee doorheen zijn lange evolutie van onmiskenbaar belang geworden voor de vastgoedsector.

61. In Boek 3 zijn twee belangrijke bepalingen ingevoerd die te maken hebben met het opstalrecht en die een aanzienlijke impact hebben op duurzaamheid in relatie tot ondernemingen: enerzijds de codificatie van het eenheidsbeginsel (art. 3.8, §2 BW) en anderzijds de mogelijkheid tot het vestigen van eeuwigdurende opstalrechten op volumes (art. 3.180, tweede lid, 2° BW). Het eenheidsbeginsel vormt een belemmering voor het dienstenmodel, dat een centrale rol speelt binnen **de circulaire vastgoedeconomie** (Afdeling I). Deze belemmering doet zich voor op twee niveaus: enerzijds bij de onroerende natrekking¹⁸³ en anderzijds binnen het opstalrecht zelf, waar het zelfstandigheidsvereiste vergt dat een opstalrecht enkel op een zelfstandig goed kan worden gevestigd, en niet op een inherent bestanddeel van een goed.¹⁸⁴ De nieuwe mogelijkheid van een **eeuwigdurend opstalrecht op volumes** (Afdeling II) creëert dan weer ruimte voor een ongeremde vastgoedgroei, waarbij het risico op verwaarlozing van duurzaamheid reëel is. Duurzame vastgoedontwikkeling gaat immers verder dan enkel circulair bouwen; het omvat ook verantwoord ruimtegebruik, waarbij eeuwigdurende

¹⁷⁷ ROMAIN J.-F., ‘La nouvelle dimension de la superficie’ in BERNARD N., DURANT I. en LECOCQ P. e.a. (eds.), *Le nouveau droit des biens*, Larcier, 2020, (371) 371, nr. 1.

¹⁷⁸ SAGAERT V., *Opstalrecht*, Kluwer, 2025, 18, nr. 19.

¹⁷⁹ Art. 3.64, §1 BW.

¹⁸⁰ SAGAERT V., *Opstalrecht*, Kluwer, 2025, 18, nr. 19.

¹⁸¹ ROMAIN J.-F., ‘La nouvelle dimension de la superficie’ in BERNARD N., DURANT I. en LECOCQ P. e.a. (eds.), *Le nouveau droit des biens*, Larcier, 2020, (371) 371, nr. 1.

¹⁸² *Ibid.*

¹⁸³ VERHEYE B., ‘Toekomst van de circulaire vastgoedeconomie’, *TPR* 2019/1, (107) 160, nr. 33.

¹⁸⁴ GRUYAERT D., ‘Privaat en publiek goederenrecht en duurzaamheid’, *TBH* 2021/10, (495) 525, nr. 36.

opstalrechten op volumes zowel kansen als uitdagingen bieden. In dit hoofdstuk zullen beide toepassingen van het opstalrecht besproken worden.

Afdeling II. Circulaire vastgoedeconomie

§1. De circulaire economie, het dienstenmodel en het belang van de vastgoedsector hierin

62. De Ellen MacArthur Foundation wordt beschouwd als de grondlegger van de circulaire economie.¹⁸⁵ In haar meest volmaakte vorm is dit een systeem waarin materialen nooit afval worden, maar voortdurend in omloop blijven dankzij processen zoals onderhoud, hergebruik en recycling. Goed afvalbeheer is immers een fundament van de circulaire economie en helpt voorkomen dat afval een negatieve impact heeft op het milieu en de gezondheid.¹⁸⁶ Het doel is dan ook om economische activiteit los te koppelen van het verbruik van eindige hulpbronnen, door producten zodanig doordacht te ontwerpen dat ze door zo veel mogelijk mensen kunnen worden gebruikt, onderhouden en hersteld.¹⁸⁷ Dit staat bekend als het “make, use and return”-model. Dit duurzame model staat in contrast met de traditionele lineaire economie, waarin het “take, make, dispose”-model centraal staat. In dit dominante model worden natuurlijke grondstoffen gewonnen om producten te vervaardigen die na gebruik worden weggegooid. Deze wegwerpcultuur is een van de belangrijkste oorzaken van onze steeds groeiende afvalberg.

63. De circulaire economie kan op verschillende manieren in de praktijk worden gebracht.¹⁸⁸ Volgens de Ellen MacArthur Foundation is het “Product-as-a-Service”-model, oftewel “PaaS”, de belangrijkste aanpak voor een circulaire economie.¹⁸⁹ In het Nederlands wordt dit model ook wel het dienstenmodel genoemd. In dit model verkoopt de producent geen producten aan de consument, maar biedt hij een dienst aan. Dit betekent dat de consument het eigendom van het product niet verwerft, maar enkel een

¹⁸⁵ ‘What is a circular economy?’, *Ellen MacArthur Foundation*, <https://www.ellenmacarthurfoundation.org/topics/circular-economy-introduction/overview> (geraadpleegd op 6 maart 2025).

¹⁸⁶ EUROPESE COMMISSIE, *Verslag van de commissie aan het Europees Parlement, de Raad, het Europees Economisch en Sociaal Comité en het Comité van de Regio's betreffende de tenuitvoerlegging van de afvalwetgeving van de eu, met inbegrip van het verslag inzake vroegtijdige waarschuwing voor de lidstaten die het risico lopen de 2020-doelstelling voor voorbereiding voor hergebruik/recycling van stedelijk afval niet te halen*, 24 september 2018, 1, https://eur-lex.europa.eu/resource.html?uri=cellar:1dfc5184-c003-11e8-9893-01aa75ed71a1.0002.02/DOC_1&format=PDF.

¹⁸⁷ VERHEYE B., ‘Toekomst van de circulaire vastgoedeconomie’, *TPR* 2019/1, (107) 113, nr. 3.

¹⁸⁸ Zie voor een beknopt overzicht van voorbeelden: VERHEYE B., ‘Toekomst van de circulaire vastgoedeconomie’, *TPR* 2019/1, (107) 116-117, nr. 5.

¹⁸⁹ ELLEN MACARTHUR FOUNDATION, *Towards the Circular Economy: Economic and business rationale for an accelerated transition*, 2013, 22, <https://emf.thirdlight.com/file/24/xTyQj3oxiYNMO1xTFs9xT5LF3C/Towards%20the%20circular%20economy%20Vol%201%3A%20an%20economic%20and%20business%20rationale%20for%20an%20accelerated%20transition.pdf>.

gebruiksrecht, aangevuld met diensten zoals onderhoud, herstel en vervanging, en zelfs terugname door de producent.¹⁹⁰ De producent blijft in dit model dus eigenaar van het goed, wat belangrijke prikkels tot duurzaamheid creëert. Zo heeft de producent er alle belang bij om materialen van hoge kwaliteit op de markt te brengen, aangezien hij gedurende de volledige levensduur van het product – en zelfs daarna – verantwoordelijk blijft voor het onderhoud en de herstelling.¹⁹¹ Het principe is immers eenvoudig: hoe duurzamer het product, hoe minder onderhoud en reparaties nodig zijn, wat uiteindelijk leidt tot een grotere winst.¹⁹²

64. Het principe van circulariteit speelt een essentiële rol in de transitie naar een duurzame leefomgeving. Volgens de Ellen MacArthur Foundation is de sector met het grootste potentieel op dit vlak: de vastgoedsector.¹⁹³ Dit geldt met name in Europa, waar de bouwsector verantwoordelijk is voor maar liefst 38,4% van de totale afvalberg.¹⁹⁴ Wereldwijd loopt dit aandeel zelfs op tot 40%.¹⁹⁵ Ook in Vlaanderen zijn de cijfers vergelijkbaar, met ongeveer 30% tot 40% van het afval afkomstig uit de bouwsector.¹⁹⁶ Daarnaast verbruikt de bouwsector wereldwijd 34% van de totale energievraag en is hij goed voor 37% van de energie- en procesgerelateerde CO₂-uitstoot, wat het tot een van de meest vervuilende industrieën maakt.¹⁹⁷ Een diepgaande analyse hiervan valt buiten het bestek van dit werk, maar de cijfers spreken voor zich: bouwafval vormt, zowel in Vlaanderen, Europa als wereldwijd, een van de grootste afvalbronnen. Het is dan ook geen verrassing dat de vastgoedsector een sleutelrol speelt bij de integratie van circulariteit en het dienstenmodel.

¹⁹⁰ GRUYAERT D., ‘Privaat en publiek goederenrecht en duurzaamheid’, *TBH* 2021/10, (495) 522, nr. 32.

¹⁹¹ TIMMERMANS R., ‘Circulair bouwen, cascohuur, servititatie, Madaster en afstand van bestanddeelvorming’, *T.Huur* 2021/3, (106) 107-108.

¹⁹² VAN VAERENBERGH A. en LEYMAN F. ‘“Product als dienst”-overeenkomsten, een stap in de richting van een circulaire economie’, *MER* 2019/1, (20) 21, nr. 4.

¹⁹³ VERHEYE B., ‘Toekomst van de circulaire vastgoedeconomie’, *TPR* 2019/1, (107) 122, nr. 9.

¹⁹⁴ ‘Duurzaam afvalbeheer: Wat doet de EU?’, *Europees Parlement* 10 april 2018 (laatste update: 20 juni 2024), <https://www.europarl.europa.eu/topics/nl/article/20180328STO00751/duurzaam-afvalbeheer-wat-doet-de-eu> (geraadpleegd op 20 maart 2025).

¹⁹⁵ SAGAERT V., ‘De zakenrechtelijke motoren van de circulaire vastgoedeconomie: een SWOT-analyse’, *TPR* 2021/4, (1543) 1544, nr. 2, vn. 5.

¹⁹⁶ OVAM, *Circular Flanders Retrospective Report 2017-2019: the first period, 2017-2019*, 29, <https://vlaanderen-circulair.be/src/frontend/files/userfiles/files/circular%20flanders%20retrospective%20report.pdf>.

¹⁹⁷ UN ENVIRONMENT PROGRAMME en GLOBAL ALLIANCE FOR BUILDINGS AND CONSTRUCTION, *Global Status Report for Buildings and Construction: beyond foundations: mainstreaming sustainable solutions to cut emissions from the buildings sector*, 7 maart 2024, ix, <https://globalabc.org/resources/publications/global-status-report-buildings-and-construction-beyond-foundations>

§2. Het eenheidsbeginsel als belemmering voor de circulaire vastgoedeconomie: een obstakel bij zowel de onroerende natrekking als bij het opstalrecht

A. Onroerende natrekking

65. Bij het dienstenmodel is het cruciaal dat de eigendom van de geleverde goederen bij de leverancier blijft en niet overgaat op de gebruiker. In de context van circulair vastgoed steekt de onroerende natrekking hier echter een stokje voor.¹⁹⁸ Door incorporatie dreigen geleverde bouwmaterialen en andere producten immers eigendom te worden van de eigenaar van het gebouw, aangezien ze inherente bestanddelen worden van het gebouw.¹⁹⁹ Met andere woorden, “het goed dat onroerend is uit zijn aard (de hoofdzaak) verwerft voor zijn eigenaar het eigendomsrecht op de constructies (de bijzaak), ook al werden die opgetrokken door de eigenaar van het onroerend goed met materialen die aan een ander toebehoren of door een derde met eigen materialen.”²⁰⁰ Ook wanneer de roerende goederen slechts tijdelijk worden geïncorporeerd, vormt dit geen belemmering voor onroerende natrekking.²⁰¹ De onroerende natrekking is een gevolg van bestanddeelvorming.²⁰² Bestanddeelvorming is dan weer gebaseerd op het eenheidsbeginsel.²⁰³ Het **eenheidsbeginsel** betekent dat een zakelijk recht, zoals het eigendomsrecht, steeds het voorwerp in zijn geheel betreft (d.i. zelfstandige voorwerpen) en dus niet kan worden gevestigd op inherente bestanddelen van die voorwerpen (d.i. niet-zelfstandige voorwerpen). De bestanddelen krijgen dezelfde goederenrechtelijke status als het hoofdvoorwerp, wat men “bestanddeelvorming” noemt.²⁰⁴

66. Met betrekking tot het dienstenmodel brengt onroerende natrekking risico's met zich mee. Doordat de leverancier zijn eigendomsrecht verliest, blijft er enkel een schuldvordering over die naar Belgisch recht weinig waarde heeft in geval van insolventie van de eigenaar van het onroerend goed.²⁰⁵ Bovendien heeft dan elke transactie met betrekking tot het gebouw, zoals verkoop, hypotheekering of beslaglegging, ook betrekking op de geïncorporeerde materialen.²⁰⁶ Circulair vastgoed heeft daarom nood aan alternatieven om te ontsnappen aan deze onroerende natrekking.

¹⁹⁸ Art. 3.55 BW

¹⁹⁹ GRUYAERT D., ‘Privaat en publiek goederenrecht en duurzaamheid’, *TBH* 2021/10, (495) 525, nr. 35.

²⁰⁰ WILLEMOT C., ‘De oude dame krijgt een facelift – Uitbreiding van het toepassingsgebied van de opstalwet en de relevantie van de wijziging voor de notariële praktijk’, *Not.Fisc.M.* 2014/9, (222) 223, nr. 3.

²⁰¹ *Ibid.*

²⁰² VERHEYE B., ‘Toekomst van de circulaire vastgoedeconomie’, *TPR* 2019/1, (107) 141, nr. 27.

²⁰³ *Ibid.*

²⁰⁴ *Ibid.*

²⁰⁵ VERHEYE B., ‘Toekomst van de circulaire vastgoedeconomie’, *TPR* 2019/1, (107) 160, nr. 33.

²⁰⁶ SAGAERT V., ‘De zakenrechtelijke motoren van de circulaire vastgoedeconomie: een SWOT-analyse’, *TPR* 2021/4, (1543) 1546, nr. 4.

B. Opstalrecht

67. Uitzonderingen op het eenheidsbeginsel – en dus op de onroerende natrekking – kunnen niet louter contractueel worden gecreëerd (art. 3.8, §2, tweede lid BW). Er is steeds een wettelijke grondslag vereist. Voor de circulaire vastgoedeconomie is de meest relevante wettelijke uitzondering het opstalrecht, zoals bepaald in artikel 3.177 BW.²⁰⁷ Dit opstalrecht waarborgt dat gedurende een afgesproken termijn geen natrekking plaatsvindt, waardoor de leverancier eigenaar blijft van de geleverde materialen. Het grootste struikelblok, dat ook in de rechtsleer vaak wordt genoemd, is echter het **zelfstandigheidsvereiste**, dat een toepassing is van het eenheidsbeginsel.²⁰⁸ Het zelfstandigheidsvereiste betekent dat een zakelijk recht enkel op een zelfstandig goed kan worden gevestigd, en niet op inherente bestanddelen van dat goed.²⁰⁹ Toegepast op de circulaire vastgoedsector betekent dit dat er geen opstalrecht kan worden gevestigd op niet-zelfstandige geleverde onderdelen van een gebouw. Hierdoor wordt een breed scala aan goederen – zoals PVC-ramen, dakbedekking, vloeren, enz.²¹⁰ – uitgesloten van de circulaire vastgoedeconomie. Dit ondermijnt het fundament van circulair bouwen, aangezien het juist de bedoeling is dat in een verder gevorderde circulaire vastgoedeconomie zelfs cement tussen bakstenen in het dienstenmodel wordt opgenomen.²¹¹ Ook andere zakelijke rechten, zoals erfpacht, zijn onderworpen aan het eenheidsbeginsel en bieden daardoor geen meerwaarde ten opzichte van het opstalrecht.²¹²

²⁰⁷ VERHEYE B., 'Toekomst van de circulaire vastgoedeconomie', *TPR* 2019/1, (107) 188, nr. 56.

²⁰⁸ SAGAERT V., 'De zakenrechtelijke motoren van de circulaire vastgoedeconomie: een SWOT-analyse', *TPR* 2021/4, (1543) 1546, nr. 6; VERHEYE B., 'Toekomst van de circulaire vastgoedeconomie', *TPR* 2019/1, (107) 163-164, nr. 34.

²⁰⁹ *Ibid.*

²¹⁰ SAGAERT V., *Opstalrecht*, Kluwer, 2025, 153, nr. 186.

²¹¹ VERHEYE B., 'Toekomst van de circulaire vastgoedeconomie', *TPR* 2019/1, (107) 160, nr. 33.

²¹² SAGAERT V., 'De zakenrechtelijke motoren van de circulaire vastgoedeconomie: een SWOT-analyse', *TPR* 2021/4, (1543) 1548, nr. 9.

Concept	Gevolg	Uitzondering	Probleem
Eenheidsbeginsel	Bestanddeelvorming		
Bestanddeelvorming	Onroerende natrekking		
Onroerende natrekking		Opstalrecht*	
Opstalrecht			Zelfstandigheidsvereiste (= toepassing van het eenheidsbeginsel)*

Figuur: hoe het eenheidsbeginsel een probleem vormt voor de circulaire vastgoedeconomie

* Hierin schuilt een paradox: enerzijds vormt het opstalrecht een uitzondering op de natrekking en dus ook op het eenheidsbeginsel, aangezien het een apart goederenrechtelijk statuut kan toekennen aan een inherent bestanddeel. Anderzijds moet binnen het opstalrecht het eenheidsbeginsel toch worden gerespecteerd vanwege het zelfstandigheidsvereiste.

§3. Het nieuwe goederenrecht codificeert het eenheidsbeginsel

68. Met het nieuwe goederenrecht werd het eenheidsbeginsel gecodificeerd in artikel 3.8, §2 BW. Hoewel dit op het eerste gezicht een ondoordachte beslissing kan lijken in het licht van de circulaire vastgoedeconomie, was deze keuze haast onvermijdelijk vanwege het onmisbare belang van het eenheidsbeginsel binnen het goederenrecht. Het eenheidsbeginsel dient immers twee belangrijke doelstellingen.²¹³ Enerzijds beschermt het eenheidsbeginsel de waarde van goederen, vertrekkend vanuit het idee dat het geheel vaak meer waard is dan de som van de afzonderlijke bestanddelen.²¹⁴ Anderzijds waarborgt het de rechtszekerheid voor derden, die erop moeten kunnen vertrouwen dat datgene wat eruitziet als één zaak, rechtens ook als één zaak wordt behandeld.²¹⁵ In dat opzicht is het eenheidsbeginsel verbonden met het zogenaamde “publiciteitsbeginsel”, dat in het belang van de rechtszekerheid en de derdenbescherming vereist dat zakelijke rechten, gelet op hun *erga*

²¹³ GRUYAERT D., ‘Privaat en publiek goederenrecht en duurzaamheid’, *TBH* 2021/10, (495) 525-526, nr. 37; VERHEYE B., ‘Toekomst van de circulaire vastgoedeconomie’, *TPR* 2019/1, (107) 144, nr. 27.

²¹⁴ *Ibid.*

²¹⁵ TIMMERMANS R., *Erfpacht. Oorsprong, ontwikkeling en modern instrumenteel gebruik*, Kluwer, 2023, 260, nr. 368.

omnes-werking, naar derden kenbaar moeten zijn.²¹⁶ Bovendien wordt het eenheidsbeginsel ruimschoots verdedigd in de Belgische rechtsleer²¹⁷, vaak toegepast in de rechtspraak²¹⁸ en erkend in andere rechtsstelsels.²¹⁹ Het idee dat binnen het nieuwe goederenrecht, in het licht van de circulaire vastgoedeconomie, een wettelijke uitzondering op het eenheidsbeginsel had moeten worden voorzien, verliest daardoor aan overtuigingskracht. Een dergelijke afwijking zou immers, zoals hierboven beschreven, afbreuk doen aan de waardebescherming en de rechtszekerheid voor derden – goederenrechtelijke principes die te essentieel zijn – zeker de laatste – om zomaar terzijde te schuiven. Bovendien rijst de vraag of een werkelijk duurzame toekomst circulair vastgoed wel als een “uitzondering” moet beschouwen. Met andere woorden, verduurzaming en duurzame gebouwen zouden geen uitzondering op het systeem moeten zijn, maar deel van het systeem.²²⁰ Tot slot zouden critici kunnen stellen dat een uitzondering op de onroerende natrekking – en dus op het eenheidsbeginsel – sinds het *princiësarrest* van het Hof van Cassatie van 19 mei 1988 gelijkgesteld moet worden met de vestiging van een opstalrecht. Dit is echter niet helemaal correct. Het *princiësarrest* stelde inderdaad dat de rechtshandeling van de verzaking aan de natrekking gelijkgesteld moet worden met de vestiging van een zelfstandig recht van opstal²²¹, maar dit is niet hetzelfde als een wettelijke uitzondering op de onroerende natrekking.²²² Zo is het opstalrecht niet de enige wettelijke uitzondering; ook het Belgische appartementsmede-eigendom vormt bijvoorbeeld een belangrijke uitzondering op de onroerende natrekking.

69. Omwille van dezelfde redenen moet ook de radicale oplossing, die bestaat uit het volledig afschaffen van de onroerende natrekking, als ongewenst worden beschouwd. De afschaffing van de onroerende natrekking wordt immers gelijkgesteld aan de afschaffing van het eenheidsbeginsel voor onroerende goederen²²³, wat tevens zou betekenen dat bovenstaande essentiële goederenrechtelijke principes terzijde worden geschoven.

²¹⁶ DE SCHEPPER K., ‘Commentaar bij art. 3.8, § 2 BW – Eenheid van zakelijke rechten’ in BAECK J. en SAGAERT V., *Goederenrecht: artikelsgewijze commentaar met overzicht van rechtspraak en rechtsleer*, Kluwer, 2025, (17) 21, nr. 7.

²¹⁷ STORME M.E., *Handboek Vermogensrecht: Goederen- en insolventierecht*, 2010, 31, <https://www.law.kuleuven.be/personal/mstorme/vermogensrecht2010I.pdf>; SWINNEN K., *Accessoriteit in het vermogensrecht*, Intersentia, 2014, 378, nr. 369; VERHEYE B., ‘Toekomst van de circulaire vastgoedeconomie’, *TPR* 2019/1, (107) 141-145, nr. 27; SAGAERT V., ‘De zakenrechtelijke motoren van de circulaire vastgoedeconomie: een SWOT-analyse’, *TPR* 2021/4, (1543) 1546-1547, nr. 6; TIMMERMANS R., *Erfpacht. Oorsprong, ontwikkeling en modern instrumenteel gebruik*, Kluwer, 2023, 257, nr. 362. *Contra*: GRUYAERT D., ‘Privaat en publiek goederenrecht en duurzaamheid’, *TBH* 2021/10, (495) 525, nr. 36 en 529, nr. 40.

²¹⁸ SAGAERT V., ‘De zakenrechtelijke motoren van de circulaire vastgoedeconomie: een SWOT-analyse’, *TPR* 2021/4, (1543) 1548, nr. 9.

²¹⁹ SAGAERT V., ‘De zakenrechtelijke motoren van de circulaire vastgoedeconomie: een SWOT-analyse’, *TPR* 2021/4, (1543) 1547, nr. 6.

²²⁰ SAGAERT V., ‘De zakenrechtelijke motoren van de circulaire vastgoedeconomie: een SWOT-analyse’, *TPR* 2021/4, (1543) 1557, nr. 22.

²²¹ WILLEMOT C., ‘De oude dame krijgt een facelift – Uitbreiding van het toepassingsgebied van de opstalwet en de relevantie van de wijziging voor de notariële praktijk’, *Not.Fisc.M.* 2014/9, (222) 223, nr. 4.

²²² GRUYAERT D., ‘Privaat en publiek goederenrecht en duurzaamheid’, *TBH* 2021/10, (495) 528, nr. 40.

²²³ VERHEYE B., ‘Toekomst van de circulaire vastgoedeconomie’, *TPR* 2019/1, (107) 167, nr. 37

70. Los van het zelfstandigheidsvereiste (*supra*, nr. 67) kent het opstalrecht nog **andere belemmeringen** die aantonen dat het geen volmaakt instrument is voor de circulaire vastgoedeconomie. Ten eerste vereist de tegenwerpbaarheid van het opstalrecht een authentieke akte, wat, indien vereist voor elk afzonderlijk geleverd materiaal, veel geld en tijd kan kosten. Voor ondernemingen, waar efficiëntie en kostenbeheersing essentieel zijn, kan dit een belangrijke drempel vormen. Ten tweede zijn er problemen met betrekking tot uitwinning, mocht de leverancier toch als eigenaar van het inherent bestanddeel worden verklaard. Als het immers niet mogelijk is om het geïncorporeerde goed zonder beschadiging los te maken, is het ook niet mogelijk om het geïncorporeerde goed uit te winnen zonder tegelijk het onroerend goed te doen verkopen.²²⁴ Tot slot is de duur van het opstalrecht beperkt in de tijd. Hoewel het nieuwe goederenrecht de maximale duur van het opstalrecht heeft verlengd tot 99 jaar (art. 3.180, eerste lid BW) en het in uitzonderlijke gevallen zelfs eeuwigdurend kan zijn (art. 3.180, tweede lid BW), blijft het opstalrecht in wezen een tijdelijk eigendomsrecht. Zoals GRUYAERT stelt, veronderstelt circulaire vastgoedeconomie net dat er op geen enkel moment – en al zeker niet bij het einde van de contractuele relatie of de levensduur van het product – een eigendomsoverdracht plaatsvindt.²²⁵ In de circulaire vastgoedeconomie is het net cruciaal dat eigendom, en dus verantwoordelijkheid, bij de producent blijft, die verplicht is de producten aan het einde van hun levensduur terug te nemen en circulair te verwerken.²²⁶ Het nieuwe goederenrecht biedt echter geen oplossing voor deze belemmeringen. Hoewel het niet direct evident is hoe de eerste twee belemmeringen kunnen worden opgelost, lijkt een oplossing voor de beperkte duurtijd wel voor de hand te liggen. De wetgever had bijvoorbeeld voor de circulaire vastgoedeconomie een aanvullende uitzondering voor een eeuwigdurend opstalrecht kunnen voorzien.²²⁷ Opmerkelijk is dat een dergelijke uitzondering wél werd voorzien voor de volume-eigenaar bij een complex en heterogeen onroerend geheel – een keuze waarin duurzaamheid enkel, als het uitkomt, een toevallig neveneffect blijkt te zijn (*infra*, Afdeling III. Volume-eigendom en de vastgoedsector). Bovendien lijkt het circulaire recht van opstal, wanneer men hieraan een expliciet ander regime wil toekennen dan het traditionele zelfstandige opstalrecht, moeilijk verenigbaar met het *numerus clausus*-beginsel, dat in het nieuwe goederenrecht een expliciete wettelijke verankering heeft gekregen (art. 3.3 BW).²²⁸ Vanwege deze nadelen en de bijkomende rechtsonzekerheid blijft twijfel bestaan of het opstalrecht daadwerkelijk het meest geschikte instrument is voor de circulaire vastgoedeconomie.

²²⁴ SAGAERT V., ‘De zakenrechtelijke motoren van de circulaire vastgoedeconomie: een SWOT-analyse’, *TPR* 2021/4, (1543) 1556, nr. 20.

²²⁵ GRUYAERT D., ‘Privaat en publiek goederenrecht en duurzaamheid’, *TBH* 2021/10, (495) 527, nr. 38.

²²⁶ GRUYAERT D., ‘Privaat en publiek goederenrecht en duurzaamheid’, *TBH* 2021/10, (495) 528, nr. 38.

²²⁷ *Ibid.*

²²⁸ *Ibid.*

71. Er zijn ook stemmen in de rechtsleer die het eigendomsvoorbehoud beschouwen als een geschikte figuur voor de verwezenlijking van een circulaire vastgoedeconomie.²²⁹ Echter, los van nog andere bezwaren, moet de leverancier van materialen nog steeds bijkomend over een opstalrecht beschikken om zijn eigendomsrecht te vrijwaren tegen incorporatie.²³⁰ Om die reden en omdat de piste van het eigendomsvoorbehoud in de rechtsleer reeds uitgebreid werd uitgewerkt, wordt hier uitsluitend verder ingegaan op het opstalrecht.

§4. Een oplossing

A. Een oplossing onder het oude goederenrecht: een soepelere interpretatie van het eenheidsbeginsel

72. Het oude goederenrecht voorzag niet in een definitie van een inherent bestanddeel. Bijgevolg werd er vaak verwezen naar de definitie van SAGAERT: “alle fysieke en juridische onderdelen die volgens de normale bestemming niet vatbaar zijn voor een zelfstandig bestaan”.²³¹ Er ontbraken bijgevolg dus ook concrete criteria om te bepalen wanneer een voorwerp voldoende zelfstandig was om het voorwerp van een opstalrecht te kunnen zijn. Dit gaf ruimte voor interpretatie over wat als inherent bestanddeel moest worden beschouwd en wat als een zelfstandig voorwerp kon gelden. Deze onduidelijkheid kwam ook tot uiting in de rechtspraak en de rechtsleer, die sterk casuïstisch was.²³² Zo werden PVC-ramen, vloeren, wandbekleding en dakbedekking als inherente bestanddelen beschouwd, terwijl er discussie bestond over zaken als deuren, rolluiken, ingebouwde keukens, badkamers, zonnedakpannen en gevels.²³³ Voor zonnepanelen en liften bestond er dan weer geen probleem: deze kunnen perfect een zelfstandig bestaan leiden.²³⁴ Onder het oude goederenrecht (maar ook onder het nieuwe goederenrecht) speelt de rechter dus een cruciale rol in het bepalen van de juridische kwalificatie van het voorwerp.

73. In de doctrine is reeds het argument ontwikkeld dat het eenheidsbeginsel – en daarmee dus ook de definitie van een inherent bestanddeel – in het licht van de circulaire vastgoedeconomie soepeler

²²⁹ GRUYAERT D., ‘Privaat en publiek goederenrecht en duurzaamheid’, *TBH* 2021/10, (495) 528-531, nr. 39-41; SAGAERT V., ‘De zakenrechtelijke motoren van de circulaire vastgoedeconomie: een SWOT-analyse’, *TPR* 2021/4, (1543) 1549-1554, nr. 10-17.

²³⁰ GRUYAERT D., ‘Privaat en publiek goederenrecht en duurzaamheid’, *TBH* 2021/10, (495) 531, nr. 41.

²³¹ SAGAERT V., *Goederenrecht*, Kluwer, 2014, 75, nr. 83; VERHEYE B., ‘Toekomst van de circulaire vastgoedeconomie’, *TPR* 2019/1, (107) 143, nr. 27; DE SCHEPPER K., ‘Commentaar bij art. 3.8, § 2 BW – Eenheid van zakelijke rechten’ in BAECK J. en SAGAERT V., *Goederenrecht: artikelsgewijze commentaar met overzicht van rechtspraak en rechtsleer*, Kluwer, 2025, (17) 22, nr. 11.

²³² VERHEYE B., ‘Toekomst van de circulaire vastgoedeconomie’, *TPR* 2019/1, (107) 164, nr. 34; SAGAERT V., ‘De zakenrechtelijke motoren van de circulaire vastgoedeconomie: een SWOT-analyse’, *TPR* 2021/4, (1543) 1548, nr. 8; TIMMERMANS R., ‘Een nieuwe juridische architectuur voor duurzame appartementsgebouwen door de bijkomende creatie van demontabele circulaire gemeenschappelijke delen’, *Huur* 2024/4, (158) 171.

²³³ *Ibid.*

²³⁴ VERHEYE B., ‘Toekomst van de circulaire vastgoedeconomie’, *TPR* 2019/1, (107) 164, nr. 34.

geïnterpreteerd moet worden, op voorwaarde dat de rechtszekerheid ten aanzien van derden gewaarborgd blijft.²³⁵ Dit houdt concreet in dat het voorwerp van het opstalrecht, in het licht van de circulaire economie, moet worden uitgebreid tot **alle bestanddelen**, inclusief die welke momenteel in de rechtsleer en rechtspraak als niet-zelfstandig worden beschouwd.²³⁶ Hierdoor zou het eenheidsbeginsel binnen de context van de circulaire economie een modernere invulling krijgen. Deze benadering lijkt de beste oplossing, omdat zij verzoenbaar is met de twee belangrijke doelstellingen van het eenheidsbeginsel. Enerzijds kan de bescherming van de rechtszekerheid van derden gewaarborgd blijven, door bijvoorbeeld de publicatie van het opstalrecht in de hypotheekregisters. Anderzijds blijft ook het principe van waardebescherming gerespecteerd: waar in het traditionele systeem een geheel vaak meer waard is dan de aparte bestanddelen, is het in een circulaire economie, gelet op de circulariteit van de goederen, voor waardebescherming net beter om elk afzonderlijk bestanddeel apart te beschouwen. De vraag rijst of deze oplossing standhoudt onder het nieuwe goederenrecht.

B. Houdt deze oplossing stand onder het nieuwe goederenrecht?

74. In het nieuwe goederenrecht wordt een inherent bestanddeel als volgt gedefinieerd: “Een inherent bestanddeel van een goed is een noodzakelijk element van dit goed dat er niet kan worden van afgescheiden zonder afbreuk te doen aan de *fysieke* of *functionele* substantie van dit goed (art. 3.8, §2, eerste lid BW).” [eigen nadruk] Uit de wettelijke definitie kunnen twee criteria worden afgeleid: het fysieke criterium en het functionele criterium. Een goed kan dus op basis van een van deze criteria een bestanddeel zijn van een ander goed. Aan het fysieke criterium is voldaan als de verwijdering van een inherent bestanddeel schade aanricht aan het eenheidsgoed of het inherent bestanddeel zelf;²³⁷ met andere woorden, wanneer breekwerk vereist is.²³⁸ Dit komt overeen met het vroegere objectieve incorporatiecriterium voor onroerendmaking.²³⁹ Eenheid wordt daarnaast ook functioneel omarmd: een onderdeel van een goed wordt als bestanddeel beschouwd als verwijdering ervan het nut van het goed ontnemt, zelfs als het technisch mogelijk is om het zonder breekwerk te verwijderen.²⁴⁰ De verankering van dit functionele criterium is niet per se positief in het licht van een circulaire vastgoedeconomie. Voorheen bestond hierover immers nog discussie, waarbij er stemmen waren die betoogden dat bestanddelen ook steeds fysiek met het onroerend goed verbonden moesten zijn.²⁴¹

²³⁵ SAGAERT V., *Goederenrecht*, Kluwer, 2021, 180-181, nr. 178; VERHEYE B., ‘Toekomst van de circulaire vastgoedeconomie’, *TPR* 2019/1, (107) 171-173, nr. 40.

²³⁶ Ook de praktijk is vragende partij voor soepelere interpretatie. Zie hiervoor: VERHEYE B., ‘Toekomst van de circulaire vastgoedeconomie’, *TPR* 2019/1, (107) 164 en 166, nr. 34.

²³⁷ DE SCHEPPER K., ‘Commentaar bij art. 3.8, § 2 BW – Eenheid van zakelijke rechten’ in BAECK J. en SAGAERT V., *Goederenrecht: artikelsgewijze commentaar met overzicht van rechtspraak en rechtsleer*, Kluwer, 2025, (17) 23, nr. 12.

²³⁸ SAGAERT V., *Goederenrecht*, Kluwer, 2021, 177, nr. 175

²³⁹ *Ibid.*

²⁴⁰ SAGAERT V., *Goederenrecht*, Kluwer, 2021, 178, nr. 175

²⁴¹ CARETTE N. en JANSSEN R., *Handboek goederenrecht*, Intersentia, 2022, 66, nr. 76.

Thans volstaat ook een functionele band. In het licht van de circulaire economie kan bijvoorbeeld het geval van zonnepanelen op een gebouw als voorbeeld dienen. Hoewel zonnepanelen technisch gezien zonder breekwerk kunnen worden verwijderd, zou de verwijdering ervan het nut van het gebouw aantasten, omdat zonnepanelen essentieel zijn voor de energievoorziening van het gebouw. Volgens het functionele criterium worden de zonnepanelen als inherent bestanddeel van het gebouw beschouwd. Dit geldt overigens ook bijvoorbeeld voor nutsleidingen, deuren of trappen.²⁴²

75. Deze interpretatie lijkt echter in te druisen tegen de intentie van de wetgever. De memorie van toelichting benadrukt namelijk een cruciaal punt: zowel het fysieke als het functionele criterium moeten worden beoordeeld volgens de **verkeersopvatting**.²⁴³ Met andere woorden, of iets als een zelfstandig goed dan wel als een inherent bestanddeel wordt beschouwd, is een kwestie van de verkeersopvatting.²⁴⁴ De memorie van toelichting baseert zich hiervoor onder andere op het Nederlandse rechtssysteem, aangezien voor artikel 3.8 BW inspiratie is geput uit artikel 3:4 van het Nederlands Burgerlijk Wetboek.²⁴⁵ Bijgevolg kan dus naar het Nederlandse recht gekeken worden om uit te maken wat deze verkeersopvatting inhoudt.

76. Artikel 3:4, eerste lid NBW bepaalt dat: “Al hetgeen volgens verkeersopvatting onderdeel van een zaak uitmaakt, is bestanddeel van die zaak.” Dit artikel definieert echter niet expliciet wat onder verkeersopvatting moet worden verstaan en ook de Hoge Raad biedt geen eenduidige definitie. Hierdoor wordt gesteld dat de wetgever met dit begrip geen “autonoom door juristen te definiëren begrip” bedoelt, maar eerder een buitenjuridische, maatschappelijk verankerde opvatting.²⁴⁶ MEMELINK, die haar volledige doctoraatsthesis aan dit begrip heeft gewijd, baseert zich op de definitie van ROGMANS en stelt dat niet de wil van partijen of de persoonlijke overtuiging van de rechter doorslaggevend is²⁴⁷, maar dat verkeersopvatting een vorm van ongeschreven recht is dat op een bepaald moment binnen de maatschappij leeft.²⁴⁸ SNIJDERS concludeert samen met RANK-BERENSCHOT dat het gaat om hoe over een bepaalde kwestie in de maatschappij wordt gedacht, al dan niet binnen een beperkte kring.²⁴⁹

²⁴² SAGAERT V., *Goederenrecht*, Kluwer, 2021, 178, nr. 175

²⁴³ MvT, nr. 55-0173/001, 26; SAGAERT V., *Goederenrecht*, Kluwer, 2021, 178, nr. 175.

²⁴⁴ CARETTE N. en JANSEN R., *Handboek goederenrecht*, Intersentia, 2022, 66, nr. 76.

²⁴⁵ MvT, nr. 55-0173/001, 24.

²⁴⁶ JANSEN K.J.O., ‘Verkeersopvattingen en private regelgeving’, *NTBR* 2020/2, (26) 27.

²⁴⁷ MEMELINK P., *De verkeersopvatting*, doctoraat Universiteit Leiden, 2009, 7, <https://scholarlypublications.universiteitleiden.nl/handle/1887/13476>; ROGMANS B.G.P., *Verkeersopvattingen*, Kluwer, 2007, nr. 16.

²⁴⁸ MEMELINK P., *De verkeersopvatting*, doctoraat Universiteit Leiden, 2009, 374, <https://scholarlypublications.universiteitleiden.nl/handle/1887/13476>.

²⁴⁹ SNIJDERS H.J. en RANK-BERENSCHOT E.B., *Goederenrecht*, Kluwer, 2007, 28, nr. 37.

77. De verkeersopvatting is dus een open norm, net zoals goede zeden, redelijkheid en billijkheid dat zijn.²⁵⁰ Het voordeel van open normen is dat ze algemeen en abstract geformuleerd zijn, waardoor ze alle mogelijke situaties kunnen omvatten. Open normen hebben tot gevolg dat de rechter een cruciale rol speelt bij de toepassing van die normen. Zij of hij zal dus beslissen hoe de verkeersopvatting in een concreet geval moet worden toegepast.²⁵¹ Daarbij mag de rechter niet louter op haar of zijn “rechtsgevoel” afgaan, maar moet ze zorgvuldig zoeken naar reële aanknopingspunten die weerspiegelen wat er in de maatschappij aan opvattingen leeft.²⁵²

78. Net zoals bij de *res communes* speelt de rechter hier dus een cruciale rol. Een belangrijk argument dat een advocaat hierbij kan aanvoeren, is dat de verkeersopvatting intrinsiek veranderlijk is: zij is verweven met de verwachtingen van deelnemers aan de maatschappij omtrent de rechtsgevolgen van bepaalde feitelijke situaties en omstandigheden.²⁵³ Ze beweegt mee met veranderingen in wat “als normaal gevonden wordt”.²⁵⁴ De verkeersopvatting blijkt immers enkel normatief van aard.²⁵⁵ Dit heeft als gevolg dat de rechtsvinder niet op voorhand kan en mag aannemen dat een eerder gangbare verkeersopvatting nog steeds geldend is.²⁵⁶

79. Aangezien de definitie en daarmee de criteria van inherente bestanddelen, zoals vermeld in de memorie van toelichting, volgens het Belgisch recht moeten worden geïnterpreteerd op basis van de verkeersopvatting, rijst een fundamentele vraag. De verkeersopvatting is immers intrinsiek veranderlijk; een dynamisch concept dat meebeweegt met maatschappelijke gedachten en verwachtingen. Zo kan ook de groeiende maatschappelijke aandacht voor klimaat en duurzaamheid de verkeersopvatting beïnvloeden. In een tijd waarin duurzaamheid niet langer slechts een ideaal is, maar een noodzaak, wordt een vervuilende, niet-duurzame economie steeds minder als “normaal” beschouwd. Men kan haar hoogstens nog als gangbaar beschouwen, maar niet als de standaard waaraan de samenleving zich zou moeten conformeren. Een treffend voorbeeld hiervan is het massale gebruik van wegwerpplastic. Hoewel plastic verpakkingen en wegwerpproducten nog altijd gangbaar zijn, groeit het besef dat deze praktijk onhoudbaar is. Overheden voeren steeds strengere regelgeving in om plasticverbruik te beperken, bedrijven ontwikkelen duurzamere alternatieven, en consumenten worden zich steeds bewuster van de schadelijke impact op het milieu. Wat ooit als vanzelfsprekend werd beschouwd, wordt nu veel kritischer bekeken. Op dezelfde manier kan men de traditionele, niet-duurzame vastgoedsector, die lange tijd als vanzelfsprekend werd beschouwd en vandaag

²⁵⁰ MEMELINK P., *De verkeersopvatting*, doctoraat Universiteit Leiden, 2009, 30, <https://scholarlypublications.universiteitleiden.nl/handle/1887/13476>.

²⁵¹ JANSEN K.J.O., ‘Verkeersopvattingen en private regelgeving’, *NTBR* 2020/2, (26) 27.

²⁵² *Ibid.* ROGMANS B.G.P., *Verkeersopvattingen*, Kluwer, 2007, nr. 18.

²⁵³ MEMELINK P., *De verkeersopvatting*, doctoraat Universiteit Leiden, 2009, 184, <https://scholarlypublications.universiteitleiden.nl/handle/1887/13476>.

²⁵⁴ *Ibid.*

²⁵⁵ MEMELINK P., *De verkeersopvatting*, doctoraat Universiteit Leiden, 2009, 376, <https://scholarlypublications.universiteitleiden.nl/handle/1887/13476>.

²⁵⁶ *Ibid.*

misschien nog als “gangbaar” geldt, in het licht van de klimaatcrisis niet langer als “normaal” beschouwen. De evoluerende verkeersopvatting weerspiegelt deze maatschappelijke verschuiving: net zoals bij wegwerpplastic worden duurzaam en circulair bouwen steeds vaker als het nieuwe normaal beschouwd. Impliceert dit dan niet dat de rechter bij de beoordeling van inherente bestanddelen niet voorbij kan gaan aan deze veranderende denkbeelden over duurzaamheid en circulariteit – denkbeelden die voor steeds meer sectoren en individuen, en al zeker voor de jongere generaties, hun nieuwe noodzakelijke realiteit, of anders gezegd, hun nieuwe “normaal” vormen? Eén ding is zeker: de verkeersopvatting versterkt het reeds gevormde argument voor een soepelere interpretatie van het eenheidsbeginsel.²⁵⁷ In de huidige samenleving is het immers niet langer normaal dat “het recht de noodzakelijkheden van de duurzaamheid kortwiekt.”²⁵⁸

Afdeling III. Volume-eigendom en de vastgoedsector

§1. Wat is volume-eigendom?

80. Het nieuwe goederenrecht verankert het begrip volume. In artikel 3.47, eerste lid BW, worden volumes gedefinieerd als bestanddelen van de grond die in drie dimensies – hoogte, breedte en lengte – worden bepaald.²⁵⁹ Volume-eigendom verwijst naar het stapelen van deze volumes van verschillende eigenaars en het zo combineren van verschillende functie-invullingen.²⁶⁰ Deze volumes kunnen zowel boven als onder de grond worden gestapeld en moeten elk zelfstandig bereikbaar zijn.²⁶¹ Volume-eigendom kan worden gerealiseerd via een **opstalrecht**. Dit recht verleent immers eigendom op “al dan niet gebouwde volumes, voor het geheel of een deel, op, boven of onder andermans grond om er bouwwerken of beplantingen te hebben.”²⁶² Het probleem met het opstalrecht is dat de opstalhouder eigenaar blijft van zijn volume(s) zolang het opstalrecht van toepassing is. Echter, bij het einde van het opstalrecht wordt de grondeigenaar weer eigenaar van de volumes.

81. Een belangrijke vernieuwing in het nieuwe goederenrecht is daarom de invoering van een nieuw eeuwigdurend opstalrecht, en daarmee ook de mogelijkheid van eeuwigdurend volume-eigendom. Eeuwigdurende opstalrechten zijn in twee gevallen mogelijk:²⁶³ hetzij voor doeleinden van het openbaar domein, hetzij om de verdeling in volumes mogelijk te maken van een complex en

²⁵⁷ SAGAERT V., ‘De zakenrechtelijke motoren van de circulaire vastgoedeconomie: een SWOT-analyse’, *TPR* 2021/4, (1543) 1549, nr. 9.

²⁵⁸ SAGAERT V., *Goederenrecht*, Kluwer, 2021, 181, nr. 178.

²⁵⁹ CRAPS H., ‘Nieuwe bouwstenen voor volume-eigendom: is het nieuwe Belgische wettelijke kader een inhaalbeweging op de Franse praktische aanpak?’, *Jura Falc.* 2021-2022/1, (321) 323, nr. 9.

²⁶⁰ DEBUSSCHER C. en GRUYAERT D., ‘Het eeuwigdurende opstalrecht als instrument voor duurzaam grondgebruik: aandachtspunten vanuit het vastgoed- en omgevingsrecht’, *TPR* 2023/1, (155) 159, nr. 2.

²⁶¹ SAGAERT V., ‘Volume-eigendom. Een verkenning van de verticale begrenzing van onroerende eigendom.’, *TPR* 2009/1, (21) 25, nr. 2

²⁶² Art. 3.177 BW

²⁶³ Art. 3.180, tweede lid BW

heterogeen onroerend geheel. Deze bijdrage richt zich uitsluitend op het tweede geval, namelijk dat van een complex en heterogeen onroerend geheel, oftewel de eeuwigdurende volume-eigendom. Voorbeelden hiervan zijn grootschalige winkelcomplexen in combinatie met kantoorruimtes, woonruimtes en parkeergarages.

82. Om van eeuwigdurende volume-eigendom te kunnen spreken, moeten vier constitutieve bestanddelen cumulatief vervuld zijn.²⁶⁴ Ten eerste moeten er op eenzelfde grond minstens twee volumes aanwezig zijn, waarbij deze volumes werken omvatten met verschillende bestemmingen en elk vatbaar zijn voor zelfstandig beheer. Daarnaast is een minimale bouwkundige verbinding tussen de volumes vereist. Verder moeten alle (heterogene) samenhangende constructies verankerd zijn op één plattegrond, namelijk één kernperceel. Tot slot mogen er geen gemeenschappelijke delen zijn, met uitzondering van scheidingsvlakken. Dit laatste vormt een essentieel onderscheid met de appartementsmede-eigendom. Deze voorwaarde werd toegevoegd om te vermijden dat het dwingende appartementsrecht zou worden omzeild.²⁶⁵ Zo werd in Frankrijk er zelfs voor gekozen om *division en volumes* binnen de appartementswet zelf te verankeren als een uitzondering op het dwingende karakter ervan, met als doel het onderscheid tussen volume-eigendom en appartementsmede-eigendom te verduidelijken.²⁶⁶ In Nederland bestaat deze strikte afbakening veel minder, aangezien in het Nederlandse goederenrecht, in tegenstelling tot Belgische, het eeuwigdurende opstalrecht en het appartementsrecht vrijwel inwisselbare instrumenten zijn voor het vormgeven van meervoudig ruimtegebruik.²⁶⁷

§2. Ecologie of vooral economie?

A. De ecologische dimensie van volume-eigendom

83. Bepaalde rechtsleer die volume-eigendom in het licht van duurzaamheid beschrijft, benadrukt zowel het economische als ecologische belang ervan. GRUYAERT stelt bijvoorbeeld dat het concept van eeuwigdurende opstalrechten niet alleen economisch gezien tot meer commercialisatiemogelijkheden leidt, maar ook op ecologisch vlak bijdraagt aan de vrijwaring van open ruimte in het platte vlak.²⁶⁸ Ook SAGAERT doet dit door te stellen dat het aanbieden van een efficiënter instrumentarium voor stapelingen van volumes boven en onder elkaar een mooi voorbeeld is van een thema waarbinnen ecologische en economische overwegingen hand in hand gaan.²⁶⁹ Het

²⁶⁴ Voor een uitgebreide bespreking van elk constitutief bestanddeel: TIMMERMANS R., *Handboek appartementsrecht*, Kluwer, 2022, 760-762, nr. 2515-2518.

²⁶⁵ GRUYAERT D., 'Privaat en publiek goederenrecht en duurzaamheid', *TBH* 2021/10, (495) 546, nr. 62.

²⁶⁶ SAGAERT V., *Opstalrecht*, Kluwer, 2025, 57, nr. 65.

²⁶⁷ MES A.J., 'Driedimensionale ontwikkelingen in het vlakke land', *NTBR* 2021/7, (1) 7. De paginanummers zijn gebaseerd op het PDF-bestand dat gedownload kan worden via de volgende website: <https://www.inview.nl/document/id677f43ae74ac5ac09b12a1681e1d2?ctx=WKNL CSL 87 tab=tekst>.

²⁶⁸ GRUYAERT D., 'Privaat en publiek goederenrecht en duurzaamheid', *TBH* 2021/10, (495) 547, nr. 64.

²⁶⁹ SAGAERT V., *Goederenrecht*, Kluwer, 2021, 150, nr. 146.

beschikbare bouwvolume van een stuk grond bepaalt immers in belangrijke mate de economische waarde van die grond, maar laat tegelijk ook toe om de open ruimte te vrijwaren.²⁷⁰ Deze ecologische stimulans blijkt ook volgens SAGAERT uit de memorie van toelichting bij Boek 3; zo vermeldt het dat het eeuwigdurende opstalrecht “zeker niet alleen in het voordeel van de bouwpromotoren is, maar bijkomende mogelijkheden biedt om volumes te stapelen, wat in ons steeds meer volgebouwde land een absolute noodzaak is.”²⁷¹ Tot slot schrijft ook TIMMERMANS dat schaarse ruimte zo optimaal mogelijk moet worden benut, aangezien het tekort aan beschikbare grond blijft toenemen.²⁷² Volgens hem is het traditionele model, waarbij één grondeigenaar exclusieve rechten heeft op alles wat op en in de grond gebouwd wordt, achterhaald.²⁷³ Hij benadrukt dat deze denkwijze ook weerspiegeld wordt in Boek 3 van het nieuwe goederenrecht.²⁷⁴

84. Een driedimensionale benadering van grondgebruik, waarbij volumes boven en onder elkaar worden gestapeld, kan inderdaad bijdragen aan een **duurzamer ruimtegebruik**. Door de beschikbare grond optimaal te gebruiken via het stapelen van eigendomsrechten, ontstaat een extra wettelijke mogelijkheid voor verticale verstedelijking²⁷⁵, terwijl de schaarse groene open ruimte zoveel mogelijk wordt gevrijwaard.²⁷⁶ De noodzaak tot verdichting is bovendien urgenter dan ooit, gedreven door een combinatie van factoren. Enerzijds leidt de schaarste aan beschikbare grond, in combinatie met milieureguleringen die compact bouwen en het tegengaan van verdere urbanisatiespreiding voorschrijven, tot een steeds strengere ruimtelijke inperking.²⁷⁷ Anderzijds zorgt een ongeken- de demografische groei voor een stijgende vraag naar huisvesting.²⁷⁸ Deze ontwikkelingen nopen ons ertoe maximaal de hoogte in te bouwen.²⁷⁹ Bovendien winnen de publiek-private samenwerkingen, die zich uitstekend lenen voor dergelijke bouwprojecten, de laatste jaren aan belang.²⁸⁰ Ten slotte kan meervoudig grondgebruik ook helpen om de *tragedy of the anti-commons* tegen te gaan,²⁸¹ of met andere woorden, om een onderbenutting van hulpbronnen te voorkomen. Het concept van *anti-commons* hoeft echter niet altijd schadelijk te zijn voor het milieu.²⁸² In sommige gevallen

²⁷⁰ *Ibid.*

²⁷¹ SAGAERT V., *Opstalrecht*, Kluwer, 2025, 190, nr. 224; MvT, nr. 55-0173/001, 341.

²⁷² TIMMERMANS R. en VAN DAMME N., ‘De volume-eigendom afgetoetst aan de wet van 4 februari 2020 houdende het nieuwe goederenrecht’, *T.App.* 2020/3, (3) 5, nr. 3.

²⁷³ *Ibid.*

²⁷⁴ *Ibid.*

²⁷⁵ GRUYAERT D., ‘Privaat en publiek goederenrecht en duurzaamheid’, *TBH* 2021/10, (495) 546, nr. 62.

²⁷⁶ SAGAERT V., *Goederenrecht*, Kluwer, 2021, 150, nr. 146.

²⁷⁷ BERNARD N., ‘Droits d’emphytéose et de superficie’ in DEFRAITEUR V., DESPRET A., LECOCQ P. e.a., *Le droit des biens réformé*, Larcier, 2020, (235) 267, nr. 53.

²⁷⁸ BOULY S. en DE HAESE J., ‘Een zoektocht naar betaalbare huisvesting: huidige en toekomstige woonvormen naar Belgisch recht’, *Not.fisc.M.* 2015/9, (278) 278.

²⁷⁹ BERNARD N., ‘Droits d’emphytéose et de superficie’ in DEFRAITEUR V., DESPRET A., LECOCQ P. e.a., *Le droit des biens réformé*, Larcier, 2020, (235) 267, nr. 53.

²⁸⁰ *Ibid.*

²⁸¹ SAGAERT V., *Goederenrecht*, Kluwer, 2021, 150, nr. 146.

²⁸² HELLER M., ‘The Tragedy of the Anticommons: A Concise Introduction and The Tragedy of the Anticommons: A Concise Introduction and Lexicon’, *MLR* 2013, (6) 24-25.

worden anticommonsstructuren zelfs bewust ingezet om milieudoelen te bereiken.²⁸³

B. Nuances op de ecologische dimensie van volume-eigendom

85. Op het eerste gezicht lijkt de invoering van de nieuwe mogelijkheid van een eeuwigdurend opstalrecht, of met andere woorden, (eeuwigdurend) volume-eigendom, een belangrijke bijdrage te leveren aan duurzaam ruimtegebruik, waarbij ecologische en economische overwegingen samenkomen. Toch mag niet worden vergeten dat de **tijdelijke** aard van horizontale eigendomssplitsing al jarenlang als een van de grootste lacunes in het Belgische goederenrecht werd beschouwd.²⁸⁴ Bijgevolg trachtte de Belgische wetgever met deze wetswijziging tegemoet te komen aan de tekortkomingen van het bestaande juridische kader²⁸⁵ – een lang gekoesterde wens binnen de vastgoedsector.²⁸⁶ Bovendien biedt de mogelijkheid tot stapelen van (eeuwigdurend) eigendomsrechten een duidelijk financieel voordeel: het toevoegen van een nieuw appartement boven de bovenste verdieping maakt het mogelijk om in aanmerking te komen voor subsidies voor dakisolatie, terwijl het tegelijkertijd de energiekosten van het gehele gebouw verlaagt.²⁸⁷ Dit roept de vraag op of ecologische duurzaamheid werkelijk als uitgangspunt heeft gediend, of dat het eerder een bijkomende rechtvaardiging vormt binnen een beleid dat primair gericht is op het vervullen van de noden in de vastgoedsector. De nieuwe mogelijkheid tot (eeuwigdurend) volume-eigendom mag immers niet leiden tot een ongebreidelde vastgoedontwikkeling zonder aandacht voor duurzaamheid.²⁸⁸

86. De bezorgdheden rond deze nieuwe mogelijkheid tot een eeuwigdurend opstalrecht werden al geuit bij het advies van de afdeling Wetgeving van de Raad van State. Zo merkte de Raad van State op: “Hoewel de eerste uitzondering [van een eeuwigdurend opstalrecht] te begrijpen valt, wordt de aandacht van de steller van het voorontwerp erop gevestigd dat de tweede uitzondering de deur lijkt open te zetten voor *projectontwikkelingsactiviteiten door privéondernemingen* in een context die, zodra de activiteit "eeuwigdurend" is, een zekere *bevriezing van de eigendom* van de goederen in kwestie tot gevolg zou kunnen hebben.” [nadruk toegevoegd] Een vrijwel identieke kritiek wordt geuit door ROMAIN in *Le nouveau droit des biens*.²⁸⁹ Opmerkelijk is dat de Raad van State zich hier

²⁸³ *Ibid.*

²⁸⁴ MvT, nr. 55-0173/001, 341.

²⁸⁵ CRAPS H., ‘Nieuwe bouwstenen voor volume-eigendom: is het nieuwe Belgische wettelijke kader een inhaalbeweging op de Franse praktische aanpak?’, *Jura Falc.* 2021-2022/1, (321) 363; MvT, nr. 55-0173/001, 341.

²⁸⁶ DEBEUF S., PAENHUYSEN E. en LENAERTS T., ‘Volume-eigendom: de derde dimensie in het goederenrecht’, *LegalNews LegalLearning* 2 november 2021, <https://legalnews.be/bouw-vastgoed/volume-eigendom-de-derde-dimensie-in-het-goederenrecht-adhemar-law/> (geraadpleegd op 16 maart 2025).

²⁸⁷ BERNARD N., ‘Droits d’emphytéose et de superficie’ in DEFRAITEUR V., DESPRET A., LECOCQ P. e.a., *Le droit des biens réformé*, Larcier, 2020, (235) 267, nr. 53.

²⁸⁸ GRUYAERT D., ‘Privaat en publiek goederenrecht en duurzaamheid’, *TBH* 2021/10, (495) 547, nr. 64.

²⁸⁹ ROMAIN J.-F., ‘La nouvelle dimension de la superficie’ in BERNARD N., DURANT I. en LECOCQ P. e.a. (eds.), *Le nouveau droit des biens*, Larcier, 2020, (371) 412, nr. 49.1.

niet beperkt tot een juridisch-technische analyse van de toekomstige wetgeving, maar zich ook uitlaat over beleidsmatige overwegingen.²⁹⁰ Daarmee lijkt de Raad haar adviesbevoegdheid te overstijgen. Het is dan ook niet onlogisch dat waardeoordelen worden gevormd over deze beleidsmatige uitspraak. Zo noemt SAGAERT deze uitspraak bijvoorbeeld “verrassend gelet op het duurzaamheidsperspectief”²⁹¹ en later zelfs “betreurenswaardig”²⁹². Deze uitspraken van SAGAERT zijn niet onbegrijpelijk, aangezien de Raad van State spreekt over een bevrozing van de eigendom terwijl rechtsvergelijkend onderzoek aantoont dat eeuwigdurende opstalrechten een optimaler grondgebruik en dus verticale verstedelijking mogelijk maken *zonder* verstarung van het eigendomsrecht.²⁹³ Dit blijkt bijvoorbeeld uit de situatie in Nederland, waar reeds sinds de invoering van het Nederlandse Burgerlijk Wetboek van 1838 mogelijkheden bestaan voor dergelijke constructies.²⁹⁴ Dit blijkt ook zo in Frankrijk, waar sinds 2014 een wettelijke grondslag voor volume-eigendom is verankerd.²⁹⁵ Artikel 3.180, tweede lid, 2° van het nieuwe goederenrecht is overigens gebaseerd op het Franse recht.²⁹⁶ De volgende uitspraak van de Franse rechtsgeleerde PIMONT is dan ook niet onbelangrijk: “De techniek van volume-eigendom maakt tegenwoordig de formulering mogelijk van *lege ferenda*-voorstellen die aansluiten bij de noodzaak om stedelijke ruimtes te verdichten en tegelijkertijd natuurlijke gebieden te beschermen.”²⁹⁷ [eigen vertaling]

87. Hoewel dit rechtsvergelijkende argument terecht is, toont het enkel aan dat volume-eigendom niet per se leidt tot een bevrozing van eigendom ten gunste van projectontwikkelaars. Belangrijk daarbij is echter dat het uitblijven van zo’n bevrozing niet automatisch betekent dat volume-eigendom ook daadwerkelijk duurzaam is. Met andere woorden, volume-eigendom dat geen bevrozing van eigendom tot gevolg heeft, is niet per definitie ook duurzaam. Bovendien, bij een zorgvuldige lezing van PIMONT, blijkt dat hij volume-eigendom beschouwt als een instrument dat *lege ferenda*-voorstellen ter bevordering van stedelijke verdichting en de bescherming van natuurlijke ruimtes *mogelijk maakt*. Hij stelt echter niet dat volume-eigendom per definitie tot deze uitkomsten zal leiden. Enige waakzaamheid voor duurzaamheid blijft dus wel geboden. De uitspraak “verrassend gelet op het duurzaamheidsperspectief” lijkt mij dan ook niet helemaal terecht.

²⁹⁰ SAGAERT V., *Opstalrecht*, Kluwer, 2025, 191, nr. 224.

²⁹¹ SAGAERT V., *Goederenrecht*, Kluwer, 2021, 150, nr. 146.

²⁹² SAGAERT V., *Opstalrecht*, Kluwer, 2025, 15, nr. 15.

²⁹³ SAGAERT V., *Opstalrecht*, Kluwer, 2025, 190, nr. 224.

²⁹⁴ SAGAERT V., *Opstalrecht*, Kluwer, 2025, 59, nr. 69.

²⁹⁵ SAGAERT V., *Opstalrecht*, Kluwer, 2025, 57, nr. 65; Art. 59 Loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, *J.O.* 26 mars 2014.

²⁹⁶ MvT, nr. 55-0173/001, 337.

²⁹⁷ PIMONT S., ‘Division en volumes’, *Rép. civ.* 2021, (1) 7, nr. 24; SAGAERT V., *Opstalrecht*, Kluwer, 2025, 181, nr. 224.

88. Ook het bijdragen tot “verticale verstedelijking” of “verdichting” vormt op zich geen afdoend ecologisch argument. Verdichting alleen is namelijk geen voldoende voorwaarde om duurzaamheidseffecten te genereren.²⁹⁸ Om verdichting tot een duurzaam concept te maken, moet worden voldaan aan een waslijst van randvoorwaarden. Zo vereist duurzame verdichting een voldoende hoge dichtheid, een mix en/of nabijheid van voorzieningen, maar ook een inrichting die toekomstbestendig inzet op allerlei duurzaamheidsaspecten zoals mobiliteit, groen, water, energie, oriëntatie, luchtcirculatie,...²⁹⁹ Bovendien volstaat het niet om enkel duurzaamheidsmaatregelen te nemen op projectniveau, aangezien een project nooit op zichzelf staat. Vaak zijn dus ook aanvullende interventies in de onmiddellijke nabijheid of op buurniveau vereist.³⁰⁰ Daarnaast dient verdichting op een kwalitatieve manier te worden vormgegeven, dit wil zeggen met een lage densiteit en voldoende groenvoorzieningen, en mag deze niet autogericht zijn.³⁰¹ Indien verdichting onvoldoende kwalitatief of autogericht wordt uitgevoerd, bestaat immers het risico dat de beoogde voordelen omslaan in nadelen.³⁰² Ook het argument van het “vrijwaren van open ruimte” is niet zonder nuance. Hoewel volume-eigendom hieraan kan bijdragen, biedt het geen garantie. Dit blijft immers afhankelijk van andere factoren, zoals milieureguleringen die bijvoorbeeld bepalen dat wanneer er ergens wordt gebouwd, er elders niet mag worden gebouwd. Dit risico wordt eveneens aangekaart door GRUYAERT, die waarschuwt dat erover gewaakt moet worden dat economische doeleinden van een optimaler grondgebruik afgestemd worden op ecologische overwegingen, zodat een ongebreidelde vastgoedontwikkeling waarbij elke vrije ruimte wordt volgebouwd vermeden wordt.³⁰³

89. Ook rijst de vraag of het begrip duurzaamheid, in ecologische zin, hier wel op zijn plaats is. Volume-eigendom draait in essentie om het mogelijk maken van hoger en dieper bouwen³⁰⁴ en intensiever grondgebruik³⁰⁵, terwijl ecologische duurzaamheid juist primair gericht is op beperking en reductie, niet op groei en expansie.³⁰⁶ Echt ecologisch duurzaam bouwen begint nog altijd met het vermijden of minimaliseren van bouwactiviteiten, niet met het stimuleren ervan.³⁰⁷ Bovendien is ons

²⁹⁸ LE ROY M., TINDEMANS H., BASTIAENS J. en VERHAEGEN K., *Onderzoek naar slimme verdichtingsvoorwaarden via scenariodoorrekeningen en doorwerking in milieueffectbeoordeling*, 2023, 67, https://www.kenniscentrumvlaamsesteden.be/Gedeelde%20%20documenten/2023/Veranderend%20speelveld%202023/Vs_week%2042_SLIMME%20VERDICHTING%20EINDRAPPORT_300623.pdf.

²⁹⁹ *Ibid.*

³⁰⁰ *Ibid.*

³⁰¹ LE ROY M., TINDEMANS H., BASTIAENS J. en VERHAEGEN K., *Onderzoek naar slimme verdichtingsvoorwaarden via scenariodoorrekeningen en doorwerking in milieueffectbeoordeling*, 2023, 15, https://www.kenniscentrumvlaamsesteden.be/Gedeelde%20%20documenten/2023/Veranderend%20speelveld%202023/Vs_week%2042_SLIMME%20VERDICHTING%20EINDRAPPORT_300623.pdf.

³⁰² *Ibid.*

³⁰³ GRUYAERT D., ‘Privaat en publiek goederenrecht en duurzaamheid’, *TBH* 2021/10, (495) 547, nr. 64.

³⁰⁴ SAGAERT V., *Opstalrecht*, Kluwer, 2025, 189, nr. 224.

³⁰⁵ MEERT K. en BIJNENS C., ‘Eeuwigdurende volume-eigendom onder het nieuwe goederenrecht: aandachtspunten bij de redactie van de vestigingsakte’, *Notariaat* 2022/10, (1) 1, nr. 2.

³⁰⁶ AKKERMANS B., HOOPS B., VAN DER SIJDE E. e.a., ‘Congresbijdrage: Duurzaam privaatrecht voor de 21ste eeuw: het leven van een rechtswetenschappelijke subdiscipline’, *TPR* 2023/1, (199) 207, nr. 7.

³⁰⁷ GRUYAERT D., ‘Privaat en publiek goederenrecht en duurzaamheid’, *TBH* 2021/10, (495) 497, nr. 3.

goederenrecht geworteld in een Westers liberaal en neoliberaal gedachtegoed, waarin economische groei en winstmaximalisatie centraal staan (meer hierover in Hoofdstuk V “Afsluitende filosofische conclusie: een structureel probleem vereist structurele verandering”).³⁰⁸ Daarom is het essentieel om kritisch te zijn over het gebruik van de term “duurzaamheid” in deze context. Wordt hiermee werkelijk een ecologisch duurzaam beleid nagestreefd, of wordt het begrip vooral ingezet als een rechtvaardiging binnen een ruimtelijk en economisch groeimodel?

90. Tot slot zijn ook de criteria voor het vestigen van de nieuwe mogelijkheid tot een eeuwigdurend opstalrecht vaag en laten ze ruimte voor uiteenlopende interpretaties. De wet vereist immers een “complex en heterogeen” onroerend geheel met meerdere volumes, maar de precieze invulling van deze termen blijft onduidelijk. Ook de voorbereidende werken bieden weinig concretisering en hanteren bovendien een andere formulering, namelijk “heterogene onroerende complexen”.³⁰⁹ Dit zaait verwarring, aangezien de wetgever een onderscheid lijkt te maken tussen de begrippen “complex” en “heterogeen”, terwijl de parlementaire voorbereidingen enkel spreken over “heterogene onroerende complexen” als één enkel criterium.³¹⁰ Wel wordt in de voorbereidende werken een poging ondernomen om het begrip – zij het enkel het eengemaakte begrip, namelijk “heterogene onroerende complexen” – te verduidelijken. Het gaat om het samenbestaan van minstens twee volumes met werken op eenzelfde grond, waarbij die volumes verschillende bestemmingen hebben en vatbaar zijn voor zelfstandig beheer.³¹¹ De parlementaire voorbereidingen verduidelijken dat dit zowel relatief eenvoudige gevallen kan omvatten, zoals een residentieel gebouw, een openbare plaats of een bovengronds winkelcentrum met een ondergrondse parking, als minder eenvoudige situaties, zoals constructies en werken op of onder een gemeenschappelijke overkapping.³¹² Toch blijft de omschrijving te algemeen, wat onvermijdelijk zal leiden tot interpretatieproblemen en toepassingsmoeilijkheden in de rechtspraak.³¹³ Bijgevolg vergroot deze onduidelijkheid het risico op ongebreidelde, niet-gecontroleerde vastgoedontwikkeling, waardoor de vraag rijst of de wetgever wel een voldoende passend kader heeft gecreëerd om duurzaamheid binnen de vastgoedsector te waarborgen.

³⁰⁸ AKKERMANS B., ‘Duurzaam goederenrecht: naar een herijking van ons goederenrechtelijk stelsel?’, *TPR* 2018/4, (1437) 1437 en 1440-1441, nr. 4.

³⁰⁹ MvT, nr. 55-0173/001, 24.

³¹⁰ GRUYAERT D., ‘Privaat en publiek goederenrecht en duurzaamheid’, *TBH* 2021/10, (495) 547, nr. 64.

³¹¹ *Ibid.*

³¹² *Ibid.*

³¹³ BERNARD N., ‘Droits d’emphytéose et de superficie’ in DEFRAITEUR V., DESPRET A., LECOCQ P. e.a., *Le droit des biens réformé*, Larcier, 2020, (235) 280, nr. 72.

Hoofdstuk IV. De gemeenrechtelijke erfdienstbaarheid en de milieu-erfdienstbaarheid

Afdeling I. Inleiding

91. Private-eigendom en privatisering, evenals het verzet tegen deze processen, nemen in grote mate toe.³¹⁴ En dit geldt ook voor grondbezit. Grootschalig grondbezit bevindt zich vandaag vooral in de handen van overheidsinstellingen, vermogende families en bedrijven. Er is echter een duidelijke groei in het aandeel van private eigendom, zelfs in gronden waarvan traditioneel werd verwacht dat ze in handen van de overheid zouden blijven. Zo is in Europa inmiddels ongeveer 60% van het bosoppervlak in private handen, terwijl nog slechts 40% in overheidshanden valt.³¹⁵ In België ligt dit percentage zelfs nog hoger.³¹⁶ Privébezit gaat gepaard met eigendomsrechten die, ondanks sommige nobele pogingen, vaak nog onvoldoende beperkingen kennen voor daadwerkelijke milieubescherming. Gezien deze toenemende privatisering en de daarmee gepaarde eigendomsrechten, is het van belang na te denken over hoe milieu **op belangrijke stukken privégronden van particulieren zoals bedrijven** beschermd kan worden. Een mogelijke benadering hiervoor is het omzetten van privégrond in natuureservaten.³¹⁷ Echter, deze oplossing verdrijft bedrijven van hun land, ontnemt hen al hun eigendomsrechten en elimineert zo productieve activiteiten en belastbare inkomsten.³¹⁸ Er is daarom behoefte aan een alternatieve benadering. Het gebruik van milieu-erfdienstbaarheden kan zo'n benadering zijn.

92. De milieu-erfdienstbaarheid is een beperkt zakelijk recht dat gebruikt kan worden om een eigenaar van een onroerend goed **verplichtingen** op te leggen ter bescherming van het milieu.³¹⁹ Dit kan inhouden dat bepaalde milieuschadelijke handelingen door ondernemingen verboden kunnen worden, zoals het gebruik van een perceel voor vervuilende industrie zoals waterwinning, delfstoffenwinning

³¹⁴ KENIS A. en LIEVENS M., 'Commons, kiemen van een alternatief?', *Oikos* 2012/4, (19) 19-20.

³¹⁵ MILICEVIC V., 'De Europese Unie en bossen', *Europees Parlement* oktober 2023, <https://www.europarl.europa.eu/factsheets/nl/sheet/105/de-europese-unie-en-bossen#:~:text=8%20%25%20is%20aangeplant%2C%20en%20de,tegenover%2040%20%25%20in%20overheidsbezit> (geraadpleegd op 26 maart 2025).

³¹⁶ Zie hiervoor de grafiek van de 'European Environment Agency': <https://www.eea.europa.eu/en/analysis/maps-and-charts/proportion-of-forest-land-in?activeTab=8a280073-bf94-4717-b3e2-1374b57ca99d>

³¹⁷ KIESECKER J.M., COMENDANT T., GRANDMASON T. e.a., 'Conservation easements in context: a quantitative analysis of their use by The Nature Conservancy', *ESA* 2007, (125) 125.

³¹⁸ *Ibid.*

³¹⁹ ERNEUX P.-Y., 'La servitude environnementale en droit belge' in X., *D'urbanisme et d'environnement. Liber Amicorum Francis Haumont*, Bruylant, 2015, (615) 620, nr. 4; VAN DE VOORDE J., CARETTE N., HUBEAU B. e.a., 'De milieu-erfdienstbaarheid of milieugrondlast: een nuttig zakenrechtelijk instrument voor de milieubescherming?', *TPR* 2018/3, (1195) 1206, nr. 10.

en houtkap³²⁰ of de opslag en het gebruik van bepaalde chemische stoffen.³²¹ Verder kan de milieu-erfdienstbaarheid inhouden dat het bedrijf moet dulden dat een ander bepaalde milieubescherpende maatregelen neemt, zoals dulden dat windmolens of andere groene energieproducerende installaties opgericht worden op het bezwaarde erf.³²² Daarnaast kan het de bedrijven ook verplichten om specifieke milieuvriendelijke handelingen uit te voeren, zoals het toepassen van duurzame bosbouwpraktijken³²³ of het bewaren en onderhouden van voor het milieu nuttige eigenschappen van de grond.³²⁴ Milieu-erfdienstbaarheden kunnen dus bijdragen tot een duurzame ontwikkeling van belangrijke stukken private-eigendom. Het kan echter reeds vermeld worden dat het opleggen van dergelijke verplichtingen ter bescherming van het milieu moeilijk te verzoenen is met de gemeenrechtelijke erfdienstbaarheid naar Belgisch recht, wat verder zal worden toegelicht (*infra*, Afdeling III. Is een milieu-erfdienstbaarheid naar huidig Belgisch recht mogelijk?).

93. Milieu-erfdienstbaarheden worden in de Verenigde Staten al een lange tijd toegepast.³²⁵ Het Amerikaanse model heeft als een van de belangrijkste inspiratiebronnen gediend voor de pleidooien binnen de Franse, Belgische en Schotse rechtsleer om milieu-erfdienstbaarheden te introduceren.³²⁶ Daarnaast heeft de *conservation easement*, de naam waarmee de milieu-erfdienstbaarheid in de Verenigde Staten bekendstaat, zich bewezen als een relatief succesvol instrument. Zo vormt het het voornaamste juridische middel waarmee non-profit landtrusts leefgebieden en open ruimten beschermen en behouden.³²⁷

Afdeling II. De onderneming en de belangrijke rol van de overheid

94. Een milieu-erfdienstbaarheid creëert een rechtsverhouding tussen enerzijds de titularis van de milieu-erfdienstbaarheid en anderzijds de eigenaar van het lijdend erf.³²⁸ Het contract wordt afgesloten tussen de eigenaar van het onroerend goed (het lijdende erf) enerzijds en de overheid of een private

³²⁰ KIESECKER J.M., COMENDANT T., GRANDMASON T. e.a., ‘Conservation easements in context: a quantitative analysis of their use by The Nature Conservancy’, *ESA* 2007, (125) 125.

³²¹ VAN DE VOORDE J. en CARETTE N., ‘De milieuerfdienstbaarheid naar huidig Belgisch recht. De erfdienstbaarheid als vehikel?’ in DE WULF C., OP DE BEECK M., VERSTRAETE J. e.a., *Liber Amicorum Aloïs Van den Bossche*, Die Keure, 2019, (519) 520.

³²² VAN DE VOORDE J., CARETTE N., HUBEAU B. e.a., ‘De milieu-erfdienstbaarheid of milieugrondlast: een nuttig zakenrechtelijk instrument voor de milieubescherming?’, *TPR* 2018/3, (1195) 1208, nr. 12.

³²³ STEIN P.R., ‘Combining Market and Non-market Mechanisms to Ensure Sustainable Management Practices on Forested Landscapes in the US’ in FALQUE M. en LAMOTTE H. (eds.), *Ressources agricoles et forestières / Agriculture and Forestry*, Bruylant, 2014, (479) 481.

³²⁴ VAN DE VOORDE J., CARETTE N., HUBEAU B. e.a., ‘De milieu-erfdienstbaarheid of milieugrondlast: een nuttig zakenrechtelijk instrument voor de milieubescherming?’, *TPR* 2018/3, (1195) 1208, nr. 12.

³²⁵ VAN DE VOORDE J., CARETTE N., HUBEAU B. e.a., ‘De milieu-erfdienstbaarheid of milieugrondlast: een nuttig zakenrechtelijk instrument voor de milieubescherming?’, *TPR* 2018/3, (1195) 1228, nr. 48.

³²⁶ SAGAERT V. en DEMEYERE S., ‘Le droit des biens et le droit de l’environnement: vers une réconciliation?’, *JT* 2019/6770, (313) 317 en 319, nr. 19 en 24.

³²⁷ KIESECKER J.M., COMENDANT T., GRANDMASON T. e.a., ‘Conservation easements in context: a quantitative analysis of their use by The Nature Conservancy’, *ESA* 2007, (125) 125.

³²⁸ GRUYAERT D., ‘Privaat en publiek goederenrecht en duurzaamheid’, *TBH* 2021/10, (495) 505, nr. 13.

partij – quasi altijd een milieuorganisatie – anderzijds.³²⁹ In dit werk wordt de onderneming beschouwd als eigenaar van het lijdend erf. De keuze om de focus te leggen op de onderneming vloeit voort uit de specifieke doelstelling van dit werk. Hieruit volgt ook dat enkel milieu-erfdienstbaarheden op private domeinen (van ondernemingen) worden besproken, terwijl milieu-erfdienstbaarheden op openbare domeingoederen buiten beschouwing blijven. Er wordt ook aandacht besteed aan de rol van de overheid als potentiële titularis van de milieu-erfdienstbaarheid; dit vanwege haar unieke bevoegdheid tot onteigening.

95. De **overheid** kan, net als een private partij, met de onderneming onderhandelen als contractspartij³³⁰, maar beschikt daarnaast over een bijkomend drukkingsmiddel: de onteigening. Wanneer een onderneming weigert om een overeenkomst aan te gaan omdat het voorstel van de overheid onvoldoende tegemoetkomt aan haar belangen, kan de overheid besluiten door middel van onteigening een milieu-erfdienstbaarheid te vestigen.³³¹ Een overheid kan immers beperkte zakelijke rechten door middel van onteigening vestigen.³³² De onteigenende overheid zal hiervoor wel steeds een onteigeningsvergoeding moeten betalen.³³³ Voor **private partijen**, zoals milieuorganisaties, ontbreekt daarentegen dergelijk drukkingsmiddel, waardoor zij afhankelijk zijn van de instemming van ondernemingen om milieudoelstellingen te realiseren. Die instemming zal echter vaak onzeker en onwaarschijnlijk zijn, zeker wanneer de financiële voordelen die worden geboden ontoereikend zijn voor de onderneming. Hoewel er voorbeelden bestaan van eigenaren die uit milieubewustzijn milieu-erfdienstbaarheden vestigen³³⁴, is het niet realistisch om dit altruïsme op grote schaal te verwachten van ondernemingen. Bovendien is de invloed van non-profitorganisaties, zoals milieuorganisaties, in België verwaarloosbaar in vergelijking met die van non-profitorganisaties in de Verenigde Staten, die daar een cruciale rol spelen in het succes van milieu-erfdienstbaarheden.³³⁵ Aldus blijkt de overheid een potentieel belangrijke rol te spelen bij milieu-erfdienstbaarheden. Deze potentieel belangrijke rol is echter niet in elk land vanzelfsprekend; zo is het bijvoorbeeld in het Nederlandse recht verboden voor lokale overheden om duurzaamheidsregelingen via privaatrechtelijke mechanismen toe te passen.³³⁶

³²⁹ *Ibid.*

³³⁰ VAN DE VOORDE J., CARETTE N., HUBEAU B. e.a., ‘De milieu-erfdienstbaarheid of milieugrondlast: een nuttig zakenrechtelijk instrument voor de milieubescherming?’, *TPR* 2018/3, (1195) 1217, 27.

³³¹ *Ibid.*

³³² BOULY S., *Onroerende natrekking en horizontale eigendomssplitsingen*, Intersentia, 2015, 432, nr. 347.

³³³ BOULY S., *Onroerende natrekking en horizontale eigendomssplitsingen*, Intersentia, 2015, 433, nr. 347.

³³⁴ FARMER J.R., KNAPP D., MERETSKY V.J. e.a., ‘Motivations Influencing the Adoption of Conservation Easements’, *Conservation Biology* 2011, (827) 832.

³³⁵ VAN DE VOORDE J., CARETTE N., HUBEAU B. e.a., ‘De milieu-erfdienstbaarheid of milieugrondlast: een nuttig zakenrechtelijk instrument voor de milieubescherming?’, *TPR* 2018/3, (1195) 1208, nr. 12.

³³⁶ DEMEYERE S., ‘Contractual Regulation of Property Rights: Opportunities for Sustainability and Environmental Protection’ in DEMEYERE S. en SAGAERT V. (eds.), *Contract and Property with an Environmental Perspective*, Intersentia, 2020, (47) 49, nr. 4.

96. Het vestigen van milieu-erfdienstbaarheden, al dan niet door middel van onteigening, biedt bovendien diverse voordelen voor de overheid.³³⁷ Enerzijds blijkt deze methode goedkoper te zijn dan onteigening of minnelijke aankoop van het volledige eigendomsrecht. Anderzijds is aangetoond dat de milieu-erfdienstbaarheid ook financiële voordelen biedt ten opzichte van het vestigen van een erfdienstbaarheid van openbaar nut. Ook heeft de overheid bij milieu-erfdienstbaarheden een sterker juridisch uitgangspunt ten aanzien van de handhaving. In tegenstelling tot publiekrechtelijke vorderingen of vorderingen op basis van het gemeen recht, kan de overheid bij schendingen van milieu-erfdienstbaarheden immers onbetwistbaar aantonen dat zij een voldoende belang en hoedanigheid heeft om in rechte op te treden.

97. Een belangrijk vraag die hierbij beantwoord dient te worden, is of de overheid volgens Belgisch recht überhaupt een milieu-erfdienstbaarheid *kan* vestigen op privé-eigendom van een onderneming. Uit de rechtsleer blijkt dat het huidige Belgische recht geen beperkingen kent ten aanzien van wie partij kan zijn bij een milieu-erfdienstbaarheid, mits voldaan is aan de vereisten voor het vestigen van beperkte zakelijke rechten, zoals de vereiste van beschikkingsbevoegdheid.³³⁸ Zo kunnen bijvoorbeeld titularissen van een persoonlijk recht, zoals huurders en pachters, geen vorderingen instellen tot erkenning, ontkenning, verplaatsing of afschaffing van een erfdienstbaarheid, aangezien zij niet over beschikkingsbevoegdheid beschikken.³³⁹ Hoewel er in principe geen beperkingen bestaan ten aanzien van wie partij kan zijn bij een milieu-erfdienstbaarheid, blijkt uit de rechtsleer dat er toch enkele nuances of voorwaarden bestaan wanneer het over de overheid gaat.

98. De overheid is onderworpen aan het gemeen goederenrecht, wat inhoudt dat ze eigenaar kan zijn van goederen en titularis van beperkte zakelijke rechten.³⁴⁰ Dit impliceert dat de overheid milieu-erfdienstbaarheden, aangezien dit beperkte zakelijke rechten zijn, kan vestigen op private domeinen van ondernemingen.³⁴¹ Er dient echter wel aan enkele voorwaarden te worden voldaan. Zo mag ze dit enkel doen in het licht van doelstellingen van algemeen belang.³⁴² Aangezien milieu-erfdienstbaarheden gericht zijn op het bevorderen van zaken zoals ecologische duurzaamheid

³³⁷ Voor een nadere uitwerking van deze drie voordelen: VAN DE VOORDE J., CARETTE N., HUBEAU B. e.a., 'De milieu-erfdienstbaarheid of milieugrondlast: een nuttig zakenrechtelijk instrument voor de milieubescherming?', *TPR* 2018/3, (1195) 1219-20, nr. 31-34.

³³⁸ VAN DE VOORDE J., CARETTE N., HUBEAU B. e.a., 'De milieu-erfdienstbaarheid of milieugrondlast: een nuttig zakenrechtelijk instrument voor de milieubescherming?', *TPR* 2018/3, (1195) 1214, nr. 24.

³³⁹ BAUDONCQ F. en VALKENIERS M., 'Procedurele aspecten inzake privaatrechtelijke erfdienstbaarheden: een update' in DERINE R., COUSY H., COUTURIER J. e.a., *Het onroerend goed in de praktijk*, Kluwer, 2019, (1449) 1457 nr. 15

³⁴⁰ VAN DE VOORDE J., CARETTE N., HUBEAU B. e.a., 'De milieu-erfdienstbaarheid of milieugrondlast: een nuttig zakenrechtelijk instrument voor de milieubescherming?', *TPR* 2018/3, (1195) 1215, nr. 25.

³⁴¹ *Ibid.*

³⁴² TIMMERMANS R., 'Actieve verduurzamingsverplichtingen voor oude arbeiders- en minimumwoningwijken: dreiging van punitieve administratieve sancties niet haalbaar zonder nadeelcompensatie bij inkomensongelijkheid van woningeigenaars', *Huur* 2023/2, (59) 64; VAN DE VOORDE J., CARETTE N., HUBEAU B. e.a., 'De milieu-erfdienstbaarheid of milieugrondlast: een nuttig zakenrechtelijk instrument voor de milieubescherming?', *TPR* 2018/3, (1195) 1215, nr. 25.

en, in bredere zin, klimaatbescherming – beide doelen die tot het algemeen belang behoren³⁴³ – zou dit in beginsel geen belemmering mogen vormen. Daarnaast tast het opleggen van actieve verduurzamingsverplichtingen de rechtspositie van de eigenaar aan doordat specifieke handelingen worden voorgeschreven.³⁴⁴ Dergelijke actieve verplichtingen vereisen naast de aanwezigheid van een algemeen belang ook een verantwoording en een wettelijke grondslag. Zo moet de overheid steeds *in concreto* motiveren wat de precieze strekking van de milieu-erfdienstbaarheid is en in welke mate deze proportioneel is.³⁴⁵ Daarnaast moet er een wettelijke grondslag voorhanden zijn. Hiervoor zijn twee opties mogelijk. Enerzijds zou men kunnen voorzien in een overkoepelende basis die het opleggen van actieve verduurzamingsverplichtingen mogelijk maakt.³⁴⁶ Een algemene verankering van duurzaamheid in het goederenrecht, en meer bepaald in het eigendomsrecht, vormt hiervoor een potentiële oplossing. Dergelijke algemene verankering van duurzaamheid zal dan ook vanzelfsprekend doorwerken in beperkte zakelijke rechten, zoals de (milieu-)erfdienstbaarheid.³⁴⁷ Anderzijds kan er worden voorzien in een meer specifieke grondslag: het invoeren van de milieu-erfdienstbaarheid zelf.³⁴⁸ De eerste optie wordt helemaal aan het einde van hoofdstuk V behandeld, aangezien deze oplossing verder reikt dan enkel milieu-erfdienstbaarheden (*infra*, Hoofdstuk V, Afdeling III. Een eerste stap richting structurele verandering: een algemene verankering van duurzaamheid). De tweede optie wordt nu besproken. Een belangrijke vraag luidt dan ook of de milieu-erfdienstbaarheid niet al onder het huidige recht mogelijk is en, zo niet, op welke wijze haar invoering dan zou moeten plaatsvinden.

Afdeling III. Is een milieu-erfdienstbaarheid naar huidig Belgisch recht mogelijk?

§1. De gemeenrechtelijke erfdienstbaarheid is naar huidig Belgisch recht de meest geschikte optie, maar daarom niet per se geschikt

99. Er zijn meerdere goederenrechtelijke rechtsvormen denkbaar voor de milieu-erfdienstbaarheid. De gemeenrechtelijke erfdienstbaarheid vormt daarbij slechts één van de mogelijke opties. Ook zakelijke

³⁴³ SAGAERT V., ‘De hervorming van het goederenrecht’, *TPR* 2020/1-2, (389) 406, nr 14; TIMMERMANS R., ‘Actieve verduurzamingsverplichtingen voor oude arbeiders- en minimumwoningenvijken: dreiging van punitieve administratieve sancties niet haalbaar zonder nadeelcompensatie bij inkomensongelijkheid van woningeigenaars’, *Huur* 2023/2, (59) 64.

³⁴⁴ TIMMERMANS R., ‘Actieve verduurzamingsverplichtingen voor oude arbeiders- en minimumwoningenvijken: dreiging van punitieve administratieve sancties niet haalbaar zonder nadeelcompensatie bij inkomensongelijkheid van woningeigenaars’, *Huur* 2023/2, (59) 64-65.

³⁴⁵ *Ibid.*

³⁴⁶ Zie: *Ibid.*

³⁴⁷ AKKERMANS B., ‘Duurzaam goederenrecht: naar een herijking van ons goederenrechtelijk stelsel?’, *TPR* 2018/4, (1437) 1457, nr. 37.

³⁴⁸ TIMMERMANS R., ‘Actieve verduurzamingsverplichtingen voor oude arbeiders- en minimumwoningenvijken: dreiging van punitieve administratieve sancties niet haalbaar zonder nadeelcompensatie bij inkomensongelijkheid van woningeigenaars’, *Huur* 2023/2, (59) 64-65.

gebruiks- en genotsrechten, zoals vruchtgebruik, erfpacht en opstalrecht, kunnen in aanmerking komen. Uit onderzoek van VAN DE VOORDE, CARETTE, HUBEAU en VAN DEN BROECK blijkt echter dat naar huidig Belgisch recht de gemeenrechtelijke erfdiensbaarheid de meest geschikte rechtsvorm is om een milieu-erfdienstbaarheid te realiseren en daarmee – breder gezien – het beste geschikte privaatrechtelijke middel vormt om milieudoelstellingen op privégrond van ondernemingen te beschermen. De erfdiensbaarheid kent immers heel wat voordelen.³⁴⁹ Ten eerste kan een erfdiensbaarheid eeuwigdurend zijn, en kan deze niet eenzijdig door een van de partijen worden opgezegd. Dit is van belang voor het realiseren van langetermijndoelstellingen op het gebied van milieu. Maar het belangrijkste voordeel, met het oog op de milieudoelstellingen, is wellicht het volgende: de tegenwerpelijke van de erfdiensbaarheid tegenover bijzondere rechtsopvolgers is gegarandeerd. Wanneer het lijdend erf wordt overgedragen, beïnvloedt dat niet de duurzaamheid van de erfdiensbaarheid, aangezien zij immers blijft gelden voor alle toekomstige eigenaren en gebruikers.³⁵⁰ Dit is uitzonderlijk, aangezien de combinatie van tegenwerpelijke en duurzaamheid zeldzaam is in het privaatrecht.³⁵¹ De voorwaarde voor de gebondenheid van de bijzondere rechtsopvolgers is wel dat de verbintenis tegenwerpelijk is, wat publiciteit in de hypothecaire registers vereist of een feitelijke kennisname van de verbintenis door de rechtsopvolgers.³⁵²

100. In andere rechtsstelsels worden ook andere zakelijke rechten gehanteerd dan de erfdiensbaarheid. Zo wordt bijvoorbeeld in Duitsland en Zwitserland de grondrente aangewend voor milieu-erfdienstbaarheden.³⁵³ Deze vorm is naar Belgisch recht echter niet geschikt, aangezien volgens de meerderheid van de Belgische rechtsleer de grondrente geen zakelijk recht meer is.³⁵⁴ Het *numerus clausus*-beginsel verhindert bijgevolg het gebruik van dergelijk recht in de Belgische context. Bovendien is de grondrente, zoals toegepast in Duitsland en Zwitserland, op zichzelf weinig geschikt voor milieu-erfdienstbaarheden, aangezien de positieve prestaties waartoe de grondrente verplicht doorgaans in geld of opbrengsten van het goed moeten worden voldaan.³⁵⁵ Dit maakt de grondrente weinig aantrekkelijk voor het realiseren van milieudoelstellingen.

101. Zoals reeds vermeld, toont onderzoek aan dat naar Belgisch recht de gemeenrechtelijke erfdiensbaarheid de meest geschikte rechtsvorm is om een milieu-erfdienstbaarheid te realiseren.

³⁴⁹ SAGAERT V. en DEMEYERE S., ‘Le droit des biens et le droit de l’environnement: vers une réconciliation?’, *JT* 2019/6770, (313) 316, nr. 14.

³⁵⁰ *Ibid.*

³⁵¹ *Ibid.*

³⁵² DEMEYERE S., ‘Erfdiensbaarheden, kwalitatieve verbintenissen en kettingsbedingen’ in SAGAERT V. (ed.), *De betekenis van erfdiensbaarheden bij vastgoedtransacties*, Intersentia, 2017, (1) 14, nr. 18.

³⁵³ VAN DE VOORDE J., CARETTE N., HUBEAU B. e.a., ‘De milieu-erfdienstbaarheid of milieugrondlast: een nuttig zakenrechtelijk instrument voor de milieubescherming?’, *TPR* 2018/3, (1195) 1257, nr. 93.

³⁵⁴ VAN DE VOORDE J., CARETTE N., HUBEAU B. e.a., ‘De milieu-erfdienstbaarheid of milieugrondlast: een nuttig zakenrechtelijk instrument voor de milieubescherming?’, *TPR* 2018/3, (1195) 1254, nr. 87.

³⁵⁵ VAN DE VOORDE J., CARETTE N., HUBEAU B. e.a., ‘De milieu-erfdienstbaarheid of milieugrondlast: een nuttig zakenrechtelijk instrument voor de milieubescherming?’, *TPR* 2018/3, (1195) 1258-1259, nr. 96

Hierbij dient echter te worden benadrukt dat deze rechtsvorm, gelet op het *numerus clausus*-beginsel, weliswaar momenteel de **meest geschikte optie is, maar daarom niet per se geschikt** is. De erfdienstbaarheid kent immers drie dwingende kenmerken waaraan voldaan moet zijn.³⁵⁶ Ten eerste moeten er twee erven aanwezig zijn – een heersend en een lijdend erf – die toebehoren aan een verschillende eigenaar. Ten tweede mag er sprake zijn van enkel negatieve lasten op het lijdend erf. Positieve lasten zijn daarentegen niet mogelijk, maar positieve lasten die accessoir zijn aan deze negatieve hoofdlasten zijn dan weer wel mogelijk. Er wordt ook vaak gesproken van negatieve of positieve “verplichtingen” voor de eigenaar van het lijdend erf in plaats van negatieve of positieve “lasten” op het lijdend erf. Tot slot moet er ook een nut bestaan voor het heersend erf. Indien niet aan deze drie kenmerken wordt voldaan, verliest het zakelijk recht zijn goederenrechtelijke werking en wordt de erfdienstbaarheid geherkwalificeerd tot een zuiver persoonlijk recht (voor zover dit verenigbaar is met de bedoeling van partijen) en zal het deel uitmaken van het verbintenisrecht. Dit is onwenselijk in het kader van milieu-erfdienstbaarheden, vooral omdat de opgelegde verplichtingen, gelet op het relativiteitsbeginsel, dan niet langer automatisch bindend zijn voor bijzondere rechtsopvolgers van het lijdend of heersend erf. Dit is nochtans het belangrijkste voordeel van de gemeenrechtelijke erfdienstbaarheid voor de milieu-erfdienstbaarheid (*supra*, nr. 99). Het is dus van cruciaal belang dat deze drie dwingende kenmerken worden gerespecteerd, maar helaas werken ze elk op hun eigen manier de realisatie van een milieu-erfdienstbaarheid tegen.

§2. Hoe de drie dwingende kenmerken van de gemeenrechtelijke erfdienstbaarheid elk op hun eigen manier de realisatie van een milieu-erfdienstbaarheid tegenwerken

A. Het eerste kenmerk: twee erven met verschillende eigenaars

102. Het nieuwe goederenrecht definieert erfdienstbaarheden als volgt: “Een erfdienstbaarheid is een *last* op een onroerend goed, *het lijdend erf*, tot gebruik en tot *nut* van andermans onroerend goed, *het heersend erf*.” [eigen nadruk] De drie dwingende kenmerken keren in deze definitie terug, maar in de eerste plaats wordt het eerste kenmerk besproken: het is vereist dat er zowel een lijdend erf als een heersend erf is (die elk toebehoren aan een verschillende eigenaar). Onder het oude goederenrecht was “erf” beperkt tot grondpercelen, maar met het nieuwe goederenrecht werd dit uitgebreid naar elk soort onroerend goed (*infra*, nr. 104).

103. Op het eerste gezicht lijkt deze vereiste tot problemen te leiden in het licht van milieubescherming. Want zal er wel altijd sprake zijn van **een concreet heersend erf**? Uit de praktijk blijkt echter dat het vereiste van een heersend erf, naast het vereiste van een lijdend erf, geen

³⁵⁶ SAGAERT V., *Goederenrecht*, Kluwer, 2021, 670-684, nr. 729-749.

wezenlijk probleem vormt, aangezien dit slechts een formeel criterium betreft.³⁵⁷ Zo blijkt bijvoorbeeld uit de Franse praktijk dat notarissen juridische constructies opzetten met als uitsluitend doel om (op volkomen fictieve wijze) een heersend erf te creëren.³⁵⁸ Om dus gebruik te kunnen maken van een erfdienstbaarheid zal een onderneming – hetzij met instemming, hetzij zonder instemming in het geval van onteigening – kunstmatig een gedeelte van zijn grond (of een ander onroerend goed) moeten overdragen aan een organisatie of overheid die een milieubelang nastreeft. Dit is echter geen ideale oplossing, aangezien dergelijke praktijken procedureel complex en economisch kostelijk zijn.³⁵⁹

104. Het nieuwe Burgerlijk Wetboek voorziet in enige versoepeling door in artikel 3.114 BW de notie van het “heersend erf” en “lijdend erf” uit te breiden van uitsluitend grond naar elk soort onroerend goed. Hierdoor kan een erfdienstbaarheid voortaan niet langer uitsluitend ten laste of ten voordele van een stuk grond bestaan, maar ook ten laste of ten voordele van bouwwerken en beplantingen.³⁶⁰ Dit neemt niet weg dat er nog steeds sprake moet zijn van een “heersend erf”. Bovendien zal het kunstmatig gecreëerde heersend erf – of dit nu een stuk grond is of een ander onroerend goed – doorgaans beoordeeld worden als onvoldoende nut trekkend uit de erfdienstbaarheid, waardoor de erfdienstbaarheid uiteindelijk toch niet gevestigd zal kunnen worden wegens niet voldaan aan het tweede dwingende kenmerk.³⁶¹

105. Als mogelijke oplossing wordt dan soms weleens verwezen naar de erfdienstbaarheid van openbaar nut.³⁶² Dit type erfdienstbaarheid, dat door eenzijdige beslissing van de overheid gevestigd wordt, vereist geen heersend erf en wordt dus ook niet gevestigd tot nut van een ander erf.³⁶³ Privaatrechtelijke erfdiensbaarheden (zoals de milieu-erfdienstbaarheid) zijn dan ook vooral nuttig wanneer publiekrechtelijke erfdiensbaarheden (zoals erfdienstbaarheid van openbaar nut) ongunstig zijn. Dit kan bijvoorbeeld het geval zijn bij politieke of ambtelijke weerstand, of door de zware inspraak- en bezwaarprocedures die ermee gepaard gaan.³⁶⁴ Daarnaast is de publiekrechtelijke

³⁵⁷ VAN DE VOORDE J. en CARETTE N., ‘De milieuerfdienstbaarheid naar huidig Belgisch recht. De erfdienstbaarheid als vehikel?’ in DE WULF C., OP DE BEECK M., VERSTRAETE J. e.a., *Liber Amicorum Aloïs Van den Bossche*, Die Keure, 2019, (519) 525.

³⁵⁸ MARTIN G.-J., ‘Pour l'introduction en droit français d'une servitude conventionnelle ou d'une obligation propter rem de protection de l'environnement’, *RJE* 2008, (123) 123.

³⁵⁹ SAGAERT V. en DEMEYERE S., ‘Le droit des biens et le droit de l'environnement: vers une réconciliation?’, *JT* 2019/6770, (313) 317, nr. 16.

³⁶⁰ SAGAERT V., ‘De hervorming van het goederenrecht’, *TPR* 2020/1-2, (389) 545-546, nr. 203; SAGAERT V., *Goederenrecht*, Kluwer, 2021, 671, nr. 742; MvT, nr. 55-0173/001, 212.

³⁶¹ VAN DE VOORDE J. en CARETTE N., ‘De milieuerfdienstbaarheid naar huidig Belgisch recht. De erfdienstbaarheid als vehikel?’ in DE WULF C., OP DE BEECK M., VERSTRAETE J. e.a., *Liber Amicorum Aloïs Van den Bossche*, Die Keure, 2019, (519) 525.

³⁶² MOONS N., ‘De landed commons en het recht’ in OPDEBEEK I., VAN ZIMMEREN E. en VERMEIR D. (eds.), *Voor recht, rechtvaardigheid en Camus*, Die Keure, 2018, (327) 334.

³⁶³ TIMMERMANS R., ‘Actieve verduurzamingsverplichtingen voor oude arbeiders- en minimumwoningwijken: dreiging van punitieve administratieve sancties niet haalbaar zonder nadeelcompensatie bij inkomensongelijkheid van woningeigenaars’, *Huur* 2023/2, (59) 65.

³⁶⁴ VAN DE VOORDE J., CARETTE N., HUBEAU B. e.a., ‘De milieu-erfdienstbaarheid of milieugrondlast: een nuttig zakenrechtelijk instrument voor de milieubescherming?’, *TPR* 2018/3, (1195) 1221, nr. 35.

erfdienstbaarheid vaak kwetsbaar voor beroepen bij de Raad van State of andere administratieve rechtscolleges, wat bijzonder waarschijnlijk is bij ondernemingen, aangezien de erfdienstbaarheid van openbaar nut zonder vergoeding kan worden opgelegd.³⁶⁵

106. Het principe dat het lijdend erf en het heersend erf aan een verschillende eigenaar moeten toebehoren, blijft behouden in het nieuwe goederenrecht, maar wordt genuanceerd in die situaties waarin deze logica ontbreekt.³⁶⁶ Dit betreft enerzijds gevallen waarin een erfdienstbaarheid wordt gevestigd tussen twee onroerende goederen die toebehoren aan dezelfde persoon, maar waarbij één van de goederen is bezwaard met een zakelijk gebruiksrecht ten voordele van een derde, en anderzijds onroerende goederen waarvan het ene in eigendom is en het andere in mede-eigendom bij dezelfde persoon.³⁶⁷

107. In een aantal andere rechtsstelsels, zoals het Franse³⁶⁸ en het Nederlandse³⁶⁹, wordt om tegemoet te komen aan bovenstaande problemen het **vereiste van het heersend erf verlaten**. Dit is vaak buiten het kader van erfdienstbaarheden en soms zelfs buiten het kader van het goederenrecht.³⁷⁰ De Belgische wetgever heeft dat nog niet gedaan, hoewel dit wel van cruciaal belang is voor een werkbare milieu-erfdienstbaarheid. De reden waarom België dit nog niet heeft gedaan, ligt waarschijnlijk in bevoegdheidsmoeilijkheden. Het verlaten van de vereiste van een heersend erf gebeurt immers het best via specifieke wetgeving. Een gecontroleerde, specifieke uitzondering is immers nog altijd te verkiezen boven het volledig verlaten van het vereiste van een heersend erf.³⁷¹ Dergelijke regeling kan bijvoorbeeld worden vormgegeven binnen het verbintenissenrecht, zoals in Nederland, of binnen het milieurecht, zoals in Frankrijk.³⁷² En aangezien het hier dus gaat om specifieke wetgeving die een uitzondering voorziet op gemeenrechtelijke erfdienstbaarheden en betrekking heeft op bescherming van het leefmilieu, valt deze materie onder de bevoegdheid van de gewesten.³⁷³ Dergelijke hybride rechtsfiguur creëert dus bevoegdheidsproblemen, aangezien zij zich bevindt op het snijvlak van het goederenrecht, dat tot de bevoegdheid van de federale overheid behoort, en de bescherming van het leefmilieu, dat onder de gewestelijke bevoegdheid valt. In België ontbreekt echter dergelijke specifieke wetgeving die de milieu-erfdienstbaarheid mogelijk maakt, waardoor dus momenteel nog het gemeen goederenrecht van toepassing blijft.

³⁶⁵ *Ibid.*

³⁶⁶ art. 3.114, eerste lid BW; SAGAERT V., 'De hervorming van het goederenrecht', *TPR* 2020/1-2, (389) 546, nr. 204.

³⁶⁷ *Ibid.*

³⁶⁸ In Frankrijk gebeurde dit via de figuur *obligation réelle environnementale* (art. L132-3 Code de l'environnement).

³⁶⁹ In Nederland gebeurde dat onder de vorm van kwalitatieve verbintenissen (art. 6:252 NBW).

³⁷⁰ SAGAERT V., 'De hervorming van het goederenrecht', *TPR* 2020/1-2, (389) 544, nr. 202, vn. 581.

³⁷¹ SAGAERT V., *Goederenrecht*, Kluwer, 2021, 671, nr. 742.

³⁷² SAGAERT V., 'De hervorming van het goederenrecht', *TPR* 2020/1-2, (389) 544, nr. 202, vn. 581.

³⁷³ *Ibid.*

B. Het tweede kenmerk: een nut voor het heersend erf

108. Conform artikel 3.114, tweede lid BW geldt er een (objectief) nutsvereiste: de erfdiensbaarheid moet nuttig zijn voor het heersend erf. Een probleem dat zich hierbij voordoet, is dat milieu-erfdienstbaarheden vrijwel altijd zijn bedoeld om het algemeen belang te dienen, zoals het bevorderen van een goed leefmilieu en het waarborgen van ecologische duurzaamheid, en daarmee niet voldoen aan de definitie die vereist dat de erfdiensbaarheid in het eigen belang (nut) van het heersend erf moet worden gevestigd. Een erfdiensbaarheid die dus uitsluitend het algemeen belang dient zonder tevens een individueel belang te behartigen, kan dus niet worden gevestigd.³⁷⁴

109. Dit individueel belang leidt ook tot het vervelende gevolg dat milieuorganisaties of overheden die het milieu willen waarborgen op een stuk grond en die niet kunstmatig een heersend erf kunnen of willen creëren, genoodzaakt zijn om een perceel of ander onroerend goed in **directe omgeving** aan te schaffen.³⁷⁵ Het is immers niet vereist dat het lijdend en het heersend erf aan elkaar grenzen, maar er is altijd wel een zekere nabuurschap vereist. Dit komt doordat, naarmate de afstand groter wordt, het moeilijker wordt om het vereiste nut aan te tonen.³⁷⁶ Dit maakt het problematisch om erfdiensbaarheden in te roepen bij de bestrijding van industriële milieuverstoringen door ondernemingen, aangezien dergelijke activiteiten doorgaans door een buffergebied worden gescheiden van kwetsbare bestemmingsgebieden.³⁷⁷ Erfdiensbaarheden kunnen daarom in dit geval, los van de andere belemmeringen, enkel een oplossing bieden voor kleinere milieuverstoringen, zoals die tussen directe burens.³⁷⁸ Echter, net als de kunstmatige overdracht (*supra*, nr. 103), is ook de aanschaf van een stuk grond of ander onroerend goed in directe omgeving geen eenvoudige opgave en bovendien economisch kostbaar³⁷⁹, wat duidelijk maakt dat het nieuwe goederenrecht – conform het oude goederenrecht – een ineffectief ecologisch beheer van dergelijke gronden in stand houdt.

³⁷⁴ MOONS N., ‘De landed commons en het recht’ in OPDEBEEK I., VAN ZIMMEREN E. en VERMEIR D. (eds.), *Voor recht, rechtvaardigheid en Camus*, Die Keure, 2018, (327) 334.

³⁷⁵ SAGAERT V. en DEMEYERE S., ‘Le droit des biens et le droit de l’environnement: vers une réconciliation?’, *JT* 2019/6770, (313) 317, nr. 16.

³⁷⁶ KOKELENBERG J., ‘De privaatrechtelijke erfdiensbaarheden’, *TPR* 1983, (89) 99, nr. 4; VAN DE VOORDE J., CARETTE N., HUBEAU B. e.a., ‘De milieu-erfdienstbaarheid of milieugrondlast: een nuttig zakenrechtelijk instrument voor de milieubescherming?’, *TPR* 2018/3, (1195) 1208, nr. 12.

³⁷⁷ CARETTE A., ‘Privaatrecht’ in CARETTE A., LEFRANC P., MALFAIT T. e.a., *Milieuzakboekje. Leidraad voor de milieuwetgeving in Vlaanderen*, Kluwer, 2022, (1207) 1243.

³⁷⁸ *Ibid.*

³⁷⁹ SAGAERT V. en DEMEYERE S., ‘Le droit des biens et le droit de l’environnement: vers une réconciliation?’, *JT* 2019/6770, (313) 317, nr. 16.

C. Het derde kenmerk: enkel negatieve hoofdverplichtingen voor de eigenaar van het lijdend erf

110. Zowel in het *civil law*-stelsel als in het *common law*-stelsel staat men afkerig tegenover positieve verplichtingen verbonden aan eigendomsrechten.³⁸⁰ Positieve verplichtingen zijn verplichtingen om iets te doen (*in faciendo*), terwijl negatieve verplichtingen, verplichtingen zijn om iets niet te doen (*in non faciendo*) of om iets te dulden (*in patiendo*).³⁸¹ Het dominante idee van erfdiensbaarheden, zowel in het *civil law*-stelsel als in het *common law*-stelsel, is dat de inhoud van de hoofdverplichtingen die aan de eigenaar van het lijdend erf worden opgelegd, negatief moet zijn.³⁸² Een voorbeeld hiervan is dat de eigenaar van het lijdend erf moet dulden dat de eigenaar van het heersend erf het lijdend erf oversteekt. Dit verbod op positieve verplichtingen wordt in de rechtsleer en rechtspraak echter soepel toegepast. Zo worden in het Belgisch recht (en eveneens in het Frans recht) positieve verplichtingen die **accessoir** zijn aan de negatieve hoofdverplichting wel aanvaard.³⁸³ Een voorbeeld hiervan is dat de eigenaar van het lijdend erf zijn beplanting zodanig moet onderhouden dat de eigenaar van het heersend erf het lijdend erf überhaupt *kan* oversteken. “Accessoir” moet in deze context worden begrepen in de feitelijke betekenis van bijkomstig of ondergeschikt aan de negatieve verplichting, en niet in de juridische zin als een toepassing van het accessoriteitsbeginsel.³⁸⁴ Dat erfdiensbaarheden ook accessoire positieve verplichtingen kunnen omvatten, wordt tevens bevestigd in Boek 3. Onder het oud Burgerlijk Wetboek werd enkel het voorbeeld van de onderhoudsverplichting ten laste van de eigenaar van het lijdend erf wettelijk erkend.³⁸⁵ Met het nieuwe goederenrecht wordt deze mogelijkheid, hoewel reeds algemeen aanvaard in de rechtsleer³⁸⁶, uitgebreid tot alle accessoire positieve (en negatieve) verplichtingen.³⁸⁷ Deze accessoire positieve verplichtingen worden ook wel kwalitatieve verbintenissen genoemd.³⁸⁸ Milieu-erfdiensbaarheden naar huidig Belgisch recht blijven derhalve, conform de gemeenrechtelijke erfdiensbaarheid, beperkt tot lasten die negatieve verplichtingen opleggen aan de eigenaar van het lijdend erf of positieve verplichtingen die accessoir

³⁸⁰ VAN DE VOORDE J. en CARETTE N., ‘De milieuerfdiensbaarheid naar huidig Belgisch recht. De erfdiensbaarheid als vehikel?’ in DE WULF C., OP DE BEECK M., VERSTRAETE J. e.a., *Liber Amicorum Aloïs Van den Bossche*, Die Keure, 2019, (519) 529.

³⁸¹ DEMEYERE S., ‘Contractual Regulation of Property Rights: Opportunities for Sustainability and Environmental Protection’ in DEMEYERE S. en SAGAERT V. (eds.), *Contract and Property with an Environmental Perspective*, Intersentia, 2020, (47) 50, nr. 5.

³⁸² SAGAERT V., ‘Property Law, Contract Law and Environmental Law: Shaking Hands with the (Historical) Enemy’ in DEMEYERE S. en SAGAERT V. (eds.), *Contract and Property with an Environmental Perspective*, Intersentia, 2020, (1) 25, nr. 35.

³⁸³ DEMEYERE S., ‘Contractual Regulation of Property Rights: Opportunities for Sustainability and Environmental Protection’ in DEMEYERE S. en SAGAERT V. (eds.), *Contract and Property with an Environmental Perspective*, Intersentia, 2020, (47) 60, nr. 20.

³⁸⁴ DEMEYERE S., ‘Erfdiensbaarheden, kwalitatieve verbintenissen en kettingsbedingen’ in SAGAERT V. (ed.), *De betekenis van erfdiensbaarheden bij vastgoedtransacties*, Intersentia, 2017, (1) 13, nr. 17.

³⁸⁵ SAGAERT V., *Goederenrecht*, Kluwer, 2021, 678, nr. 742.

³⁸⁶ DEMEYERE S., ‘Erfdiensbaarheden, kwalitatieve verbintenissen en kettingsbedingen’ in SAGAERT V. (ed.), *De betekenis van erfdiensbaarheden bij vastgoedtransacties*, Intersentia, 2017, (1) 13, nr. 17.

³⁸⁷ Art. 3.114, derde lid BW

³⁸⁸ SAGAERT V., *Goederenrecht*, Kluwer, 2021, 678, nr. 742.

zijn aan die negatieve hoofdverplichtingen. Toch is er één positieve hoofdverplichting die wél is toegelaten, en die rust op de eigenaar van het heersend erf: de verplichting om een prijs of een periodieke vergoeding te betalen aan de eigenaar van het lijdend erf.³⁸⁹

111. Belangrijke vragen die in deze context rijzen, zijn (1) wanneer is er sprake van een positieve dan wel een negatieve verplichting en (2) wanneer gaat het om een positieve hoofdverplichting dan wel een accessoire positieve verplichting? In het eerste geval dient de nadruk of het “accent” te liggen op positief handelen.³⁹⁰ Belangrijk is dat het blijkt dat de rechter doorgaans door schijnconstructies heen kan kijken wanneer positieve verplichtingen verpakt worden als negatieve verplichtingen; en bij twijfel zal de rechter dan ook doorgaans kiezen voor een negatieve kwalificatie.³⁹¹ Voor de tweede vraag biedt DEMEYER handvaten. Volgens DEMEYER vereist een accessoire positieve verplichting een drievoudige toets, bestaande uit: (1) de intensiteit en frequentie van de verplichting, (2) de relatieve minwaarde van de verplichting en (3) de vraag of de erfdiensbaarheid kan bestaan zonder de positieve verplichting.³⁹² Dit laatste criterium is het meest doorslaggevend. Zo kan bijvoorbeeld een erfdiensbaarheid die bestaat uit het recht om steenkool te kopen niet bestaan zonder dat de positieve verplichting, met name het winnen van steenkool, wordt nagekomen.³⁹³ Voor een meer gedetailleerde analyse kan het werk van DEMEYER worden geraadpleegd.³⁹⁴ Het belangrijkste is dat uit de criteria voor de beoordeling van de twee bovenstaande vragen kan worden **geconcludeerd** dat verplichtingen met betrekking tot ecologisch verantwoord gebruik van gronden in de praktijk nauwelijks mogelijk zijn.³⁹⁵ Het opleggen van duurzame praktijken, zoals het herstel van de bodemkwaliteit, specifieke exploitatiewijzen³⁹⁶, biologische landbouw³⁹⁷, het vermijden van industrieel gebruik van het perceel of de herbebossing van een deel van het terrein, is niet mogelijk, aangezien dergelijke verplichtingen door de rechter (hoogstwaarschijnlijk) als positieve hoofdverplichtingen zullen worden

³⁸⁹ VAN DE VOORDE J. en CARETTE N., ‘De milieuerfdiensbaarheid naar huidig Belgisch recht. De erfdiensbaarheid als vehikel?’ in DE WULF C., OP DE BEECK M., VERSTRAETE J. e.a., *Liber Amicorum Aloïs Van den Bossche*, Die Keure, 2019, (519) 529.

³⁹⁰ KOKELENBERG J., ‘De privaatrechtelijke erfdiensbaarheden’, *TPR* 1983, (89) 95, nr. 4.

³⁹¹ SAGAERT V., *Goederenrecht*, Kluwer, 2021, 679, nr. 743; VAN DE VOORDE J. en CARETTE N., ‘De milieuerfdiensbaarheid naar huidig Belgisch recht. De erfdiensbaarheid als vehikel?’ in DE WULF C., OP DE BEECK M., VERSTRAETE J. e.a., *Liber Amicorum Aloïs Van den Bossche*, Die Keure, 2019, (519) 529.

³⁹² DEMEYERE S., ‘Erfdiensbaarheden, kwalitatieve verbintenissen en kettingbedingen’ in SAGAERT V. (ed.), *De betekenis van erfdiensbaarheden bij vastgoedtransacties*, Intersentia, 2017, (1) 15, nr. 20.

³⁹³ *Ibid.*

³⁹⁴ DEMEYERE S., ‘Erfdiensbaarheden, kwalitatieve verbintenissen en kettingbedingen’ in SAGAERT V. (ed.), *De betekenis van erfdiensbaarheden bij vastgoedtransacties*, Intersentia, 2017, (1) 14-16, nr. 20.

³⁹⁵ VAN DE VOORDE J. en CARETTE N., ‘De milieuerfdiensbaarheid naar huidig Belgisch recht. De erfdiensbaarheid als vehikel?’ in DE WULF C., OP DE BEECK M., VERSTRAETE J. e.a., *Liber Amicorum Aloïs Van den Bossche*, Die Keure, 2019, (519) 531.

³⁹⁶ ERNEUX P.-Y., ‘La servitude environnementale et droit belge’ in X., *D’urbanisme et d’environnement. Liber Amicorum Francis Haumont*, Bruylant, 2015, (615) 626, nr. 9.

³⁹⁷ VAN DE VOORDE J. en CARETTE N., ‘De milieuerfdiensbaarheid naar huidig Belgisch recht. De erfdiensbaarheid als vehikel?’ in DE WULF C., OP DE BEECK M., VERSTRAETE J. e.a., *Liber Amicorum Aloïs Van den Bossche*, Die Keure, 2019, (519) 531.

gekwalficeerd.³⁹⁸ Hoewel dit geen gunstige situatie is, valt er toch enige nuance toe te voegen. De eigenaar van het lijdend erf kan namelijk wel verplicht worden te **dulden** dat iemand anders, bijvoorbeeld een milieuorganisatie of een overheid, positieve handelingen uitvoert op het lijdend erf. Dit betekent dat een milieuorganisatie of een overheid contractueel kan bedingen dat zij zelf de gewenste milieubeschermdende maatregelen treft op het lijdend erf.³⁹⁹ Maar de eigenaar zelf kan dus niet verplicht worden tot positieve hoofdverplichtingen.

Afdeling IV. Hoe dit probleem dan oplossen?

§1. Via contractuele vormgeving?

112. Het is aangetoond dat de gemeenrechtelijke erfdiensbaarheid, en daarmee ook het nieuwe goederenrecht, ongeschikt is voor het behartigen van milieudoelinden op private domeinen van ondernemingen. Critici zouden misschien opwerpen dat partijen hun zakelijk recht toch naar eigen inzicht kunnen vormgeven door contractueel aanvullende rechten en verplichtingen op te nemen. Dit is inderdaad mogelijk, maar om de goederenrechtelijke werking niet te verliezen, moet worden voldaan aan de door de wet bepaalde dwingende kenmerken van elk zakelijk recht (*supra*, nr. 99). Dit wordt ook wel het *Typenfixierung*-principe genoemd, dat onderdeel uitmaakt van het *numerus clausus*-principe. Het *numerus clausus*-principe heeft immers een dubbele dimensie: ten eerste vereist het *Typenzwang*-principe dat het aantal zakelijke rechten door de wetgever limitatief is en blijft vastgesteld.⁴⁰⁰ Ten tweede bepaalt het *Typenfixierung*-principe welke dwingende kenmerken door de wet voor elk onderscheiden zakelijk recht worden voorgeschreven en waarvan niet kan worden afgeweken zonder te raken aan de substantie van dat zakelijk recht zelf.⁴⁰¹ Bij veel zakelijke rechten zijn deze dwingende kenmerken waarin geen afbreuk mag worden gedaan echter beperkt, waardoor vormgeving door partijen doorgaans geen onoverkomelijk probleem vormt.⁴⁰² Zoals aangetoond, ontstaan bij het gebruik van erfdiensbaarheden als milieu-erfdienstbaarheid wel problemen, aangezien de dwingende kenmerken te belemmerend zijn om milieudoelinden adequaat te ondersteunen. Er is daarom behoefte aan een nieuwe rechtsvorm voor milieu-erfdienstbaarheden.

³⁹⁸ SAGAERT V. en DEMEYERE S., ‘Le droit des biens et le droit de l’environnement: vers une réconciliation?’, *JT* 2019/6770, (313) 318, nr. 21.

³⁹⁹ VAN DE VOORDE J., CARETTE N., HUBEAU B. e.a., ‘De milieu-erfdienstbaarheid of milieugrondlast: een nuttig zakenrechtelijk instrument voor de milieubescherming?’, *TPR* 2018/3, (1195) 1248, nr. 78; DEMEYERE S., ‘Contractual Regulation of Property Rights: Opportunities for Sustainability and Environmental Protection’ in DEMEYERE S. en SAGAERT V. (eds.), *Contract and Property with an Environmental Perspective*, Intersentia, 2020, (47) 61, nr. 22.

⁴⁰⁰ WYLLEMAN A., ‘Belangwekkende nieuwigheden in het hervormde goederenrecht en hun werking in de tijd’ in BAECK J., CLAEYS I. en WYLLEMAN A. (eds.), *Hervorming van het verbintnissen- en goederenrecht*, Kluwer, 2022, (39) 43, nr. 5.

⁴⁰¹ *Ibid.*

⁴⁰² DEMEYERE S., ‘Contractual Regulation of Property Rights: Opportunities for Sustainability and Environmental Protection’ in DEMEYERE S. en SAGAERT V. (eds.), *Contract and Property with an Environmental Perspective*, Intersentia, 2020, (47) 74, nr. 37.

§2. Via een nieuwe rechtsvorm?

113. Op het eerste gezicht zou men zich kunnen afvragen: als de hervorming van het goederenrecht toch mede was gericht op duurzaamheid, waarom werd dan geen regeling voor milieu-erfdienstbaarheden ingevoerd? Men zou immers verwachten dat dit hét moment bij uitstek was om dergelijke ontwikkelingen te integreren. Toch is dat niet het geval. Zoals eerder aangehaald, betreft een milieu-erfdienstbaarheid een hybride rechtsfiguur die beter als specifieke wetgeving wordt ingevoerd (*supra*, nr. 107) en wordt het dus het best geregeld buiten het kader van de gemeenrechtelijke erfdienstbaarheid. Zo is ook de Franse *obligation réelle environnementale* opgenomen in de *Code de l'environnement*, en niet in de *Code civil*. Een oplossing zoeken in het aanpassen van de dwingende kenmerken van de gemeenrechtelijke erfdienstbaarheid zelf, is dan ook niet ideaal. Ook doordat het risico op onverwachte juridische neveneffecten hierbij groot is.⁴⁰³

114. Zowel Nederland als Frankrijk regelen de milieu-erfdienstbaarheid buiten het klassieke kader van de gemeenrechtelijke erfdienstbaarheid.⁴⁰⁴ Uit onderzoek blijkt dat de Franse benadering, namelijk de *obligation réelle environnementale* – een nieuw *sui generis* zakelijk recht – de meest aangewezen oplossing vormt als een zo sterk mogelijke juridische bescherming van het milieu als uitgangspunt wordt genomen.⁴⁰⁵ Hoewel duurzaamheid idealiter geen uitzondering zou moeten vormen op het goederenrecht, maar er integraal deel van zou moeten uitmaken, blijkt in deze context net dat dergelijke uitzonderingsfiguur wél is aangewezen. Een nieuw *sui generis* zakelijk recht laat namelijk toe om op een gerichte wijze een oplossing te bieden voor een concreet probleem, met name de nood aan een milieu-erfdienstbaarheid in haar volledige omvang.⁴⁰⁶ Juist doordat het een specifieke regeling betreft, kan ze zeer precies worden toegespitst op milieubescherpende doelstellingen.⁴⁰⁷ Er is echter één groot nadeel verbonden aan de invoering van een dergelijk nieuw zakelijk recht, namelijk de noodzaak om een volledig nieuwe juridische regeling uit te werken, bestaande uit de inhoud, de bescherming, de publiciteit, de termijn en de herziening van het recht. Dit nadeel is echter in de huidige context relatief geworden: een groot deel van deze aspecten wordt reeds geregeld door het

⁴⁰³ VAN DE VOORDE J., CARETTE N., HUBEAU B. e.a., 'De milieu-erfdienstbaarheid of milieugrondlast: een nuttig zakenrechtelijk instrument voor de milieubescherming?', *TPR* 2018/3, (1195) 1279, nr. 130 en 1280, nr. 132.

⁴⁰⁴ SAGAERT V. en DEMEYERE S., 'Le droit des biens et le droit de l'environnement: vers une réconciliation?', *JT* 2019/6770, (313) 317-319, nr. 19-23.

⁴⁰⁵ *Ibid.*; VAN DE VOORDE J., CARETTE N., HUBEAU B. e.a., 'De milieu-erfdienstbaarheid of milieugrondlast: een nuttig zakenrechtelijk instrument voor de milieubescherming?', *TPR* 2018/3, (1195) 1204, nr. 4 en 1279-1280, nr. 132.

⁴⁰⁶ VAN DE VOORDE J., CARETTE N., HUBEAU B. e.a., 'De milieu-erfdienstbaarheid of milieugrondlast: een nuttig zakenrechtelijk instrument voor de milieubescherming?', *TPR* 2018/3, (1195) 1204, nr. 4 en 1279, nr. 130.

⁴⁰⁷ *Ibid.*

gemene goederenrecht, terwijl voor de overige onderdelen ondertussen hoogstaand onderzoek bestaat dat dit tot in detail heeft uitgewerkt.⁴⁰⁸ De vraag rijst dan ook: waar wacht men nog op?

⁴⁰⁸ VAN DE VOORDE J., CARETTE N., HUBEAU B. e.a., 'De milieu-erfdienstbaarheid of milieugrondlast: een nuttig zakenrechtelijk instrument voor de milieubescherming?', *TPR* 2018/3, (1195) 1292-1304, nr. 156-178.

Hoofdstuk V. Afsluitende filosofische conclusie: een structureel probleem vereist structurele verandering

Afdeling I. Een structureel probleem: het goederenrecht is doordrenkt van een liberaal, kapitalistisch gedachtegoed

115. Het probleem met figuren zoals *res communes*, de circulaire vastgoedeconomie, volume-eigendom en de milieu-erfdienstbaarheid onder huidig Belgisch recht is dat ze weliswaar – vooral ecologische – duurzaamheid beogen, maar telkens worden ondermijnd door juridische (alook niet-juridische) factoren. Daardoor is de uiteindelijke uitkomst vaak veel minder duurzaam dan oorspronkelijk bedoeld. Bij *res communes* leidt de gedeeltelijke toe-eigening, in combinatie met de voortdurende uitbreiding van het toepassingsgebied van toe-eigenbare voorwerpen, ertoe dat dit concept grotendeels wordt uitgehold. Bovendien maken de strikte voorwaarden voor het instellen van een rechtsvordering op basis van een inclusief subjectief recht, evenals de eis tot het aantonen van persoonlijke schade, dit begrip in de praktijk tandeloos. In de circulaire vastgoedeconomie vormt het eenheidsbeginsel – en meer bepaald het zelfstandigheidsbeginsel – de grootste belemmering, terwijl bijkomende factoren, zoals de verplichte authentieke akte, uitwinningsproblemen en de beperkte duurtijd, dit verder bemoeilijken. Het juridisch kader voor (eeuwigduurende) volume-eigendom lijkt dan weer onvoldoende waarborgen te bieden om ongecontroleerde en ongebreidelde vastgoedontwikkeling te voorkomen. En alle dwingende kenmerken van de gemeenrechtelijke erfdienstbaarheid werken een duurzame figuur zoals de milieu-erfdienstbaarheid tegen. Dit zijn geen toevallige tekortkomingen van deze specifieke rechtsfiguren; ze zullen zich onvermijdelijk opnieuw voordoen bij toekomstige duurzaamheidsinitiatieven. Het gaat hier immers om een **structureel probleem**.

116. Een structureel probleem is een probleem dat voortkomt uit de manier waarop iets is opgebouwd en daardoor verankerd zit in de bestaande structuren.⁴⁰⁹ De kern van het probleem ligt dus ruimer dan deze rechtsfiguren zelf; het ligt in de fundamenteen en in het kader waarbinnen het goederenrecht tot stand is gekomen. Het goederenrecht is immers niet neutraal, maar diep geworteld in een economisch systeem dat economische groei en kapitaalaccumulatie als hoogste doelstellingen beschouwt. Dit systeem vindt zijn oorsprong in het 19e-eeuwse economisch liberalisme en het *laissez-faire*-denken, waarin vrijheid van eigendom, vrije circulatie van goederen en de contractsvrijheid als de hoekstenen

⁴⁰⁹ ‘Structureel definitie’, *Nederlandse Encyclopedie*, <https://www.encyclo.nl/begrip/structureel> (geraadpleegd op 15 april 2025).

van economische groei werden gezien.⁴¹⁰ Dit gedachtegoed werd in de 20e eeuw verder versterkt door neoliberale economische ideeën, zoals die werden gepopulariseerd door invloedrijke politici als Margaret Thatcher en Ronald Reagan.⁴¹¹ In het liberalisme en het neoliberalisme staan de vrije markt, privatisering en deregulering centraal, en wordt economische groei als de basis voor welvaart beschouwd. Duurzaamheid heeft slechts een marginale rol, tenzij het economisch rendabel kan worden gemaakt. In dit systeem wordt het privaatrecht, en dus het goederenrecht, in essentie een mechanisme om private-eigendom te beschermen en economische expansie te bevorderen.⁴¹² Het is een systeem waarin de bedrijven het voor het zeggen hebben.

117. Dit kapitalistische model, als model dat gericht is op winstmaximalisatie, staat per definitie haaks op duurzaamheid. Het is ditzelfde model dat zowel de opwarming van de aarde door het verbranden van fossiele brandstoffen als de financiële crisis van 2008 heeft veroorzaakt.⁴¹³ Want waar duurzaamheid vraagt om langetermijndenken, collectieve verantwoordelijkheid en ecologische grenzen, stimuleert kapitalisme kortetermijnwinst, individuele verrijking en onbeperkte exploitatie van natuurlijke hulpbronnen. Het privaatrecht heeft daarbij gediend – en dient nog steeds – als een juridisch instrument om deze kapitalistische logica te ondersteunen.⁴¹⁴ De fundamenten van het goederenrecht, zoals neergelegd in de wetgeving van 1804, weerspiegelen dit historische economische denken. De regels en principes die toen werden opgesteld, waren volledig gericht op de bescherming van individuele eigendom en het stimuleren van economische groei, zonder oog voor ecologische of sociale duurzaamheid. Een niet-revolutionaire herziening of “modernisering” van dit goederenrecht verandert deze fundamentele basis dan ook niet. Zoals ook in de toelichting bij het wetsontwerp wordt opgemerkt, is de hervorming van het goederenrecht niet revolutionair van aard: de grondvesten van het Napoleontisch zakenrecht zijn grotendeels overeind gebleven.⁴¹⁵ Het nieuwe Boek 3 van het Burgerlijk Wetboek mag dan enkele “duurzame” aanpassingen bevatten, het blijft onverminderd doordrongen van de liberale en kapitalistische geest die al sinds de 19e eeuw het privaatrecht domineert.

118. Daarom is het niet voldoende om hier en daar aandacht te besteden aan duurzaamheid binnen het bestaande juridische kader. Toevoegingen zoals de invoering van het “algemeen belang, met inbegrip van het belang van toekomstige generaties” of nieuwe uitzonderingen zoals eeuwigdurende

⁴¹⁰ AKKERMANS B., ‘Duurzaam goederenrecht: naar een herijking van ons goederenrechtelijk stelsel?’, *TPR* 2018/4, (1437) 1440-1441, nr. 4-5.

⁴¹¹ *Ibid.*

⁴¹² AKKERMANS B., ‘Duurzaam goederenrecht: naar een herijking van ons goederenrechtelijk stelsel?’, *TPR* 2018/4, (1437) 1441, nr. 5.

⁴¹³ AKKERMANS B., ‘Duurzaam goederenrecht: naar een herijking van ons goederenrechtelijk stelsel?’, *TPR* 2018/4, (1437) 1441, nr. 6.

⁴¹⁴ AKKERMANS B., ‘Duurzaam goederenrecht: naar een herijking van ons goederenrechtelijk stelsel?’, *TPR* 2018/4, (1437) 1441, nr. 5.

⁴¹⁵ BOUCKAERT B., ‘Het nieuw goederenrecht rechtseconomisch gewikt en gewogen’, *TPR* 2020/3-4, (785) 817, nr. 61.

opstalrechten voor complexe en heterogene onroerende gehelen blijven binnen de grenzen van een systeem dat in zijn kern onverenigbaar is met een werkelijk duurzame samenleving. Wil het (goederen)recht daadwerkelijk bijdragen aan de transitie naar duurzaamheid, dan is een veel fundamenteelere verandering nodig.⁴¹⁶ Dit vereist **structurele verandering**: een herziening van de uitgangspunten waarop het goederenrecht is gebouwd. Zonder een dergelijke structurele verandering blijft duurzaamheid binnen het goederenrecht een oppervlakkige toevoeging; een uitzondering binnen een systeem dat fundamenteel op andere waarden is gebaseerd.

119. Om zulke ingrijpende structurele verandering in het goederenrecht te bewerkstelligen, is het in de eerste plaats noodzakelijk dat dit liberale systeem zelf, waarin dit recht is ingebed, in vraag wordt gesteld. Maar dit is allesbehalve vanzelfsprekend. Het liberalisme heeft zich immers wereldwijd stevig verankerd. Deze anti-feodale ideologie van individuele rechten en vrijheden, die ontstond als reactie op absolutisme, is onmiskenbaar de dominante politieke visie van het moderne tijdperk geworden – zowel binnen rechtse als linkse politieke stromingen.⁴¹⁷ Zowel de (eerder rechtse) argumenten ter rechtvaardiging van de bestaande liberale orde als de (eerdere linkse) kritiek daarop bewegen zich beide binnen dit **liberale denkkader**.⁴¹⁸ Het debat draait meestal om de vraag welke vorm van liberalisme beter te verdedigen valt: het rechtse “neoliberalisme” of “vrijemarktliberalisme”, of de linkse “sociaal-democratische” of “welvaartsstaat-georiënteerde” variant.⁴¹⁹ Maar het liberalisme zelf wordt zelden ter discussie gesteld.⁴²⁰ Een interessant voorbeeld is het onderzoek van de Amerikaanse wetenschapper OSTROM, die in 2009 de Nobelprijs voor de Economie ontving voor haar studie over de *commons*. Hoewel haar werk de *commons* betreft, is ook dit werk geworteld in een klassiek liberaal economisch denkkader dat teruggaat op het werk van HAYEK.⁴²¹ OSTROM ziet de *commons* in feite als een geïntegreerd aspect van de markteconomie.⁴²² Dit dominante liberale denkkader, waarin wij vrijwel allemaal denken, beperkt onze verbeeldingskracht en denkruimte over wat recht zou kunnen en moeten zijn. Dit denkkader bepaalt bovendien mede de “acceptabele” grenzen van het huidige (beperkte) publieke debat. CHOMSKY verwoordt dit scherp: “De slimme manier om mensen passief en gehoorzaam te houden is door het spectrum van acceptabele meningen strikt te beperken, maar binnen dat spectrum een zeer levendig debat mogelijk te maken – en zelfs de meest kritische en afwijkende meningen aan te moedigen. Dat geeft mensen het *gevoel* dat er sprake is van vrij denken, terwijl ondertussen de veronderstellingen van het systeem continu worden versterkt door de grenzen [van aanvaardbaarheid] die aan het debat

⁴¹⁶ GRUYAERT D., ‘Privaat en publiek goederenrecht en duurzaamheid’, *TBH* 2021/10, (495) 549, nr. 66; AKKERMANS B., ‘Duurzaam goederenrecht: naar een herijking van ons goederenrechtelijk stelsel?’, *TPR* 2018/4, (1437) 1437.

⁴¹⁷ MILLS C., *The Racial Contract*, Cornell University Press, 1997, 28.

⁴¹⁸ *Ibid.*

⁴¹⁹ *Ibid.*

⁴²⁰ *Ibid.*

⁴²¹ KENIS A. en LIEVENS M., ‘Commons, kiemen van een alternatief?’, *Oikos* 2012/4, (19) 19.

⁴²² *Ibid.*

zijn gesteld.⁴²³ [eigen nadruk, eigen vertaling] De invloed van het liberalisme is wereldwijd zo overheersend dat het bijzonder moeilijk is geworden om buiten dit liberale denkkader te denken en te spreken. Nochtans is dit – of op zijn minst een bewustzijn hiervan – belangrijk om werkelijke structurele verandering te bekomen.

Afdeling II. Een structureel probleem leidt tot structurele onrechtvaardigheid en structurele onrechtvaardigheid vereist structurele verandering

120. Dit structurele probleem van het privaatrecht, en dus ook het goederenrecht, is onlosmakelijk verbonden met **structurele onrechtvaardigheid**. Structurele onrechtvaardigheid verantwoordt waarom structurele verandering nodig is. De Amerikaanse professor-filosoof YOUNG definieert structurele onrechtvaardigheid als volgt: “Structurele onrechtvaardigheid ontstaat wanneer sociale processen grote groepen mensen systematisch blootstellen aan *onderdrukking* of hen de middelen onthouden om hun capaciteiten te ontwikkelen en uit te oefenen, terwijl *diezelfde processen* tegelijkertijd anderen in staat stellen te *domineren* of juist toegang geven tot een breed scala aan mogelijkheden om hun capaciteiten te ontplooien.”⁴²⁴ [eigen nadruk, eigen vertaling] Voor elke structurele vorm van onrecht bestaat er een samenhang van machtige entiteiten wier belangen worden *gediend* door deze sociale processen, oftewel “structuren”.⁴²⁵ Voor elke structurele vorm van onrecht bestaat er ook een groep mensen wiens belangen worden *geschaad* door deze structuren.⁴²⁶ Kort gezegd bestaan er dus structuren in deze wereld die tegelijk bevoordelen én benadelen: ze bieden bepaalde groepen mogelijkheden, terwijl ze anderen juist mogelijkheden ontnemen. Een voorbeeld van structurele onrechtvaardigheid die YOUNG zelf aanhaalt, is de kledingindustrie. Deze industrie bestaat uit een kluwen van structuren die voor bepaalde bevoorrechte groepen de mogelijkheid bieden om goedkope kleding te kopen, terwijl ze anderen dwingt om onder erbarmelijke omstandigheden te werken.⁴²⁷ Deze industrie creëert dus kansen voor sommigen, terwijl ze die voor anderen wegneemt. Hoe dit precies in elkaar zit, valt buiten het bestek van dit werk. Op dezelfde manier vormt een niet-duurzaam rechtssysteem een belangrijke structuur die bijdraagt aan structurele onrechtvaardigheid, waarbij sommige groepen worden bevoordeeld en anderen benadeeld. Want terwijl bijvoorbeeld kapitaalkrachtige bedrijven rijk worden door de uitputting van *res communes*, dragen de zwakkere gemeenschappen hiervan de gevolgen. Het gaat daarbij onder meer om *die* lichamen van de wanhopigen, zoals in het begin van dit werk werd aangehaald, die de Middellandse Zee probeerden over te steken.

121. Volgens YOUNG draagt elke persoon **individuele verantwoordelijkheid** in het meehelpen

⁴²³ CHOMSKY N., *The Common Good*, Odonian Press, 2003 (vijfde druk), 43.

⁴²⁴ YOUNG I.M., *Responsibility for justice*, Oxford University Press, 2013, 52.

⁴²⁵ YOUNG I.M., *Responsibility for justice*, Oxford University Press, 2013, 148.

⁴²⁶ *Ibid.*

⁴²⁷ YOUNG I.M., *Responsibility for justice*, Oxford University Press, 2013, 125-134.

remediëren van dergelijke structurele onrechtvaardigheden.⁴²⁸ Deze individuele verantwoordelijkheid in relatie tot structurele onrechtvaardigheid komt niet voort uit schuld of omdat we als individu iets verkeerd hebben gedaan, maar uit het feit dat we allemaal, zowel direct als indirect, deelnemen aan processen die deze structurele onrechtvaardigheden produceren en in stand houden.⁴²⁹ Een van de eerste stappen in het opnemen van deze individuele verantwoordelijkheid – en dus in het helpen initiëren van structurele verandering – is het blootleggen van deze structuren. Dit betekent *zichtbaar maken* dat sommige machtige actoren belang hebben bij het in stand houden van de *status quo*, terwijl anderen juist gebaat zijn bij verandering.⁴³⁰ Dit kan worden bereikt door deel te nemen aan publieke discussies over de werking van deze structuren, de schade die ze toebrengen aan benadeelde groepen onder de aandacht te brengen en machtige actoren te bekritisieren die deze onrechtvaardigheden actief bevorderen of in stand houden door ze te gedogen.⁴³¹ Dit kan dus door in de eerste plaats kritisch na te denken, kritisch te spreken en kritisch te schrijven. Deze thesis vormt dan ook een bescheiden tegemoetkoming aan mijn individuele verantwoordelijkheid. Structurele onrechtvaardigheid mag dan geen strikt juridisch vraagstuk zijn, maar het onthult wel de desastreuze gevolgen van een rechtssysteem dat onvoldoende belang hecht aan duurzaamheid. Het privaatrecht, en daarmee ook het goederenrecht, verdedigt in wezen bepaalde machtsbelangen. Wie nog steeds gelooft in de neutraliteit van het recht, doet er goed aan het werk van YOUNG te lezen.

122. Het liberale (en neoliberale) gedachtegoed waarvan ons goederenrecht is doordrenkt, laat zich niet eenvoudig aanpassen. Dit vereist immers de integratie van nieuwe waarden en een volledige herziening en herschrijving van het gehele goederenrechtelijke stelsel.⁴³² Dergelijke structurele verandering is buitengewoon complex en tijdrovend en vereist, naast de expertise van juristen, ook de expertise van filosofen, ethici, sociologen, economen, milieu- en klimaatwetenschappers, ingenieurs en anderen. Ook vereist het een kritisch bewustzijn van ons denken binnen het liberaal denkkader. Hierbij moet wel worden opgemerkt dat een goederenrecht waarin duurzaamheid als primair doel wordt gesteld, ook niet de meest ethische oplossing is. Ook andere belangen, zoals sociale rechtvaardigheid en, tot op zekere hoogte, economische ontwikkeling, moeten worden meegewogen in de afweging.⁴³³ Maar om sociale en ecologische duurzaamheid binnen het goederenrecht te bereiken, hebben professoren zoals ROBBIE en VAN DER WALT al gewezen op de noodzaak om de bestaande logica en aannames van het goederenrecht kritisch te heroverwegen.⁴³⁴ Aangezien dergelijke

⁴²⁸ YOUNG I.M., *Responsibility for justice*, Oxford University Press, 2013, 96 en 105.

⁴²⁹ YOUNG I.M., *Responsibility for justice*, Oxford University Press, 2013, 96 en 104-105.

⁴³⁰ YOUNG I.M., *Responsibility for justice*, Oxford University Press, 2013, 148.

⁴³¹ YOUNG I.M., *Responsibility for justice*, Oxford University Press, 2013, 150.

⁴³² AKKERMANS B., 'Duurzaam goederenrecht: naar een herijking van ons goederenrechtelijk stelsel?', *TPR* 2018/4, (1437) 1437.

⁴³³ ROBBIE J., 'Moving Beyond Boundaries in the Pursuit of Sustainable Property Law' in AKKERMANS B. en VAN DIJCK G. (eds.), *Sustainability and Private Law*, Eleven, 2020, (59) 59-60.

⁴³⁴ ROBBIE J., 'Moving Beyond Boundaries in the Pursuit of Sustainable Property Law' in AKKERMANS B. en VAN DIJCK G. (eds.), *Sustainability and Private Law*, Eleven, 2020, (59) 76; VAN DER WALT A.J., *Property in the Margins*, Bloomsbury, 2009, 247.

hervorming op korte termijn onwaarschijnlijk lijkt, verdienen meer haalbare oplossingen in dit werk de voorkeur – oplossingen waarmee reeds concrete vooruitgang kan worden geboekt. Een meer **algemene verankering van duurzaamheid** in het privaatrecht door middel van een algemene gedragsregel of een algemeen ontwerpbeginzel kan zo'n stap in de juiste richting zijn.

Afdeling III. Een eerste stap richting structurele verandering: een algemene verankering van duurzaamheid

123. Een algemene verankering van duurzaamheid in zijn meest vergaande vorm zou kunnen inhouden dat duurzaamheid als een zodanig algemeen fundamenteel principe wordt beschouwd dat alle andere principes daaraan ondergeschikt zijn. Dit impliceert dat elke goederenrechtelijke regel die duurzaamheid belemmert buiten werking zou moeten worden gesteld. Een dergelijke benadering is echter onhoudbaar, aangezien andere principes achter goederenrechtelijke regels eveneens bestaansrecht hebben en het niet zomaar mogelijk is een hiërarchie van principes vast te stellen waarin duurzaamheid als hoogste wordt beschouwd.⁴³⁵ Zoals hierboven gesteld is het bovendien belangrijk dat ook andere belangen in de afweging worden genomen. Het is immers de taak van het recht “om middels een weloverwogen denkoefening tot een gerechtvaardigd evenwicht tussen alle belangrijke maatschappelijke principes te komen”.⁴³⁶

124. Om die reden lijkt het idee van duurzaamheid als **algemene gedragsregel**⁴³⁷ of als **algemeen ontwerpbeginzel** voor wetgeving en besluiten die de overheid neemt⁴³⁸ een beter idee. In beide gevallen wordt duurzaamheid – het best opgevat als “de voorrang van het collectieve belang op individuele rechten”⁴³⁹ – gepositioneerd als *één van* de belangen die door wetgevers, bestuurders en rechters in hun afwegingen kunnen worden betrokken. Dergelijke regels zouden dan een algemeen aanknopingspunt vormen voor de beoordeling van wetgeving, beleidsbeslissingen en gedragingen op hun duurzaamheid.⁴⁴⁰ Het voordeel van dergelijke algemene regels is dat de toepassing steeds contextafhankelijk blijft en dat steeds rekening kan worden gehouden met specifieke omstandigheden.⁴⁴¹ Ze bieden flexibiliteit om in te spelen op zowel voorzienbare als onvoorzienbare

⁴³⁵ VERHEYE B., ‘Toekomst van de circulaire vastgoedeconomie’, *TPR* 2019/1, (107) 121, nr. 8.

⁴³⁶ *Ibid.*

⁴³⁷ GRUYAERT D., ‘Privaat en publiek goederenrecht en duurzaamheid’, *TBH* 2021/10, (495) 548-549, nr. 65-66.

⁴³⁸ ROBBIE J., ‘Moving Beyond Boundaries in the Pursuit of Sustainable Property Law’ in AKKERMANS B. en VAN DIJCK G. (eds.), *Sustainability and Private Law*, Eleven, 2020, (59) 59; AKKERMANS B., HOOPS B., VAN DER SIJDE E. e.a., ‘Congresbijdrage: Duurzaam privaatrecht voor de 21ste eeuw: het leven van een rechtswetenschappelijke subdiscipline’, *TPR* 2023/1, (199) 235, nr. 36.

⁴³⁹ GRUYAERT D., ‘Privaat en publiek goederenrecht en duurzaamheid’, *TBH* 2021/10, (495) 549, nr. 66.

⁴⁴⁰ AKKERMANS B., HOOPS B., VAN DER SIJDE E. e.a., ‘Congresbijdrage: Duurzaam privaatrecht voor de 21ste eeuw: het leven van een rechtswetenschappelijke subdiscipline’, *TPR* 2023/1, (199) 235, nr. 36.

⁴⁴¹ GRUYAERT D., ‘Privaat en publiek goederenrecht en duurzaamheid’, *TBH* 2021/10, (495) 550, nr. 66.

toekomstige ontwikkelingen, iets wat expliciete bepalingen missen.⁴⁴² Tot slot zorgt deze aanpak, zoals eerder vermeld, ervoor dat duurzaamheid voortdurend wordt afgewogen tegen andere belangrijke principes, waardoor een evenwicht behouden blijft.

125. Toch moet men voorzichtig omgaan met dergelijke algemene of open normen. Een overdaad aan open normen kan immers leiden tot rechterlijke willekeur of zelfs een *gouvernement des juges*, wat in een democratisch deficit kan resulteren.⁴⁴³ We mogen rechters, gelet op hun onafhankelijkheid, immers niet beschouwen als de correcte vertegenwoordigers van de (meerderheid van de) bevolking.⁴⁴⁴ Tegelijkertijd zou een volledig rigide rechtsstelsel zonder open normen tot complete verstarring leiden. Daarom is een evenwicht nodig: een combinatie van flexibele, open normen en voldoende expliciete regelgeving.⁴⁴⁵ In het kader van duurzaamheid betekent dit dat een algemene duurzaamheidsregel alleen wenselijk is als deze voldoende breed en flexibel is, zodat in combinatie met andere expliciete regelgeving zowel juridische verstarring als willekeur wordt vermeden.⁴⁴⁶ De vraag blijft echter of deze hele redenering niet eveneens te veel kadert binnen het liberale denkkader?

⁴⁴² AKKERMANS B., HOOPS B., VAN DER SIJDE E. e.a., ‘Congresbijdrage: Duurzaam privaatrecht voor de 21ste eeuw: het leven van een rechtswetenschappelijke subdiscipline’, *TPR* 2023/1, (199) 235-236, nr. 36.

⁴⁴³ AKKERMANS B., HOOPS B., VAN DER SIJDE E. e.a., ‘Congresbijdrage: Duurzaam privaatrecht voor de 21ste eeuw: het leven van een rechtswetenschappelijke subdiscipline’, *TPR* 2023/1, (199) 236, nr. 36.

⁴⁴⁴ CORNELIS L., ‘Een toekomst voor de dictatuur van redelijkheid en billijkheid?’, *TPR* 2001/1, (13) 21, nr. 21.

⁴⁴⁵ AKKERMANS B., HOOPS B., VAN DER SIJDE E. e.a., ‘Congresbijdrage: Duurzaam privaatrecht voor de 21ste eeuw: het leven van een rechtswetenschappelijke subdiscipline’, *TPR* 2023/1, (199) 236, nr. 36.

⁴⁴⁶ *Ibid.*

Bibliografie

I. Wetgeving

- Verdrag betreffende toegang tot informatie, inspraak bij besluitvorming en toegang tot de rechter inzake milieuaangelegenheden, *Pb. L.* 17 mei 2005, <http://data.europa.eu/eli/convention/2005/370/oj>.
- Richtlijn (EU) nr. 2004/35 van het Europees Parlement en de Raad van 21 april 2004 betreffende milieuaansprakelijkheid met betrekking tot het voorkomen en herstellen van milieuschade, *Pb. L.* 30 april 2004, <https://eur-lex.europa.eu/eli/dir/2004/35/oj>.
- Wet 21 maart 1804 houdende het Burgerlijk Wetboek, *BS* 3 september 1807.
- Wet 31 maart 1898 op de beroepsverenigingen, *BS* 8 april 1898.
- Wet 12 augustus 1911 tot behoud van de schoonheid der landschappen, *BS* 19 augustus 1911.
- Wet 12 januari 1993 betreffende een vorderingsrecht inzake bescherming van het leefmilieu, *BS* 19 februari 1993.
- Wet 20 januari 1999 ter bescherming van het mariene milieu in de zeegebieden onder de rechtsbevoegdheid van België, *BS* 12 maart 1999.
- Wet 4 februari 2020 houdende boek 3 "Goederen" van het Burgerlijk Wetboek, *BS* 17 maart 2020.
- Wet 21 december 2018 houdende diverse bepalingen betreffende justitie, *BS* 31 december 2018.
- Wetsvoorstel houdende invoeging van boek 3 "Goederen" in het nieuw Burgerlijk Wetboek, KAMER, 2018-2019, 16 juli 2019, nr. 55-0173/001.
- Wetsvoorstel houdende boek 6 "Buitencontractuele aansprakelijkheid" van het Burgerlijk Wetboek, KAMER, 2022-2023, 8 maart 2023, nr. 55-3213/001.
- Frankrijk
 - Loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, *J.O.* 26 mars 2014.
 - Loi n° 2016-1087 du 8 août 2016 pour la reconquête de la biodiversité, de la nature et des paysages, *J.O.* 9 août 2016.
 - Décret n° 75-1123 du 5 décembre 1975 instituant un nouveau code de procédure civile, *J.O.* 9 décembre 1975.

II. Rechtspraak

- HvJ 8 maart 2011, C-240/09, ECLI:EU:C:2011:125, ‘Lesoochranárske zoskupenie/Ministerstvo životného prostredia Slovenskej republiky’, *TMR* 2011/3, 232.
- GwH 21 januari 2016, 8/2016.
- Cass. 19 november 1982, ECLI:BE:CASS:1982:ARR.19821119.13, ‘Eickendael’, *Arr.Cass.* 1982-1983, 372, concl. KRINGS E.
- Cass. 14 mei 2003, P.02.1204.F, *Arr.Cass.* 2003/5, 1163, concl. SPREUTELS J.
- Cass. 11 juni 2013, P.12.1389.N, ECLI:BE:CASS:2013:ARR.20130611.12, ‘Steunpunt Huldenberg’, *Arr.Cass.* 2013/6-7-8, 1469.
- Cass. 7 november 2014, *TBO* 2015/4, 190, concl. VANDEWAL C.
- Cass. 11 juni 2024, P.23.1538.N., *NJW* 2024/508, 777, noot HERBOTS P. en DRIESSEN M.
- RvS 13 juli 2004, nr. 133.834, *JT* 2005/6169, 117.
- HvB Luik 19 september 1988, *JLMB* 1989, 360.
- HvB Gent 18 april 1996, *AJT* 1996-1997, 154, noot BALLON G.
- HvB Brussel 9 januari 1935, *Pas.* 1935, II, 159.

III. Rechtsleer

§1. Tijdschriften (en doctoraten)

- AKKERMANS B., ‘Duurzaam goederenrecht: naar een herijking van ons goederenrechtelijk stelsel?’, *TPR* 2018/4, 1437.
- AKKERMANS B., HOOPS B., VAN DER SIJDE E. e.a., ‘Congresbijdrage: Duurzaam privaatrecht voor de 21ste eeuw: het leven van een rechtswetenschappelijke subdiscipline’, *TPR* 2023/1, 199.
- BERNARD N., ‘Droits d’emphytéose et de superficie’ in DEFRAITEUR V., DESPRET A., LECOCQ P. e.a., *Le droit des biens réformé*, Larcier, 2020, 235.
- BOULY S. en DE HAESE J., ‘Een zoektocht naar betaalbare huisvesting: huidige en toekomstige woonvormen naar Belgisch recht’, *Not.fisc.M.* 2015/9, 278.
- BOUCKAERT B., ‘Het nieuw goederenrecht rechtseconomisch gewikt en gewogen’, *TPR* 2020/3-4, 785.
- CARETTE A., ‘Een subjectief recht op een volwaardig leefmilieu?’, *TPR* 1998, 821.
- CORNELIS L., ‘Een toekomst voor de dictatuur van redelijkheid en billijkheid?’, *TPR* 2001/1, 13.
- CRAPS H., ‘Nieuwe bouwstenen voor volume-eigendom: is het nieuwe Belgische wettelijke kader een inhaalbeweging op de Franse praktische aanpak?’, *Jura Falc.* 2021-2022/1, 321.

- DE SCHEPPER K. en JANSSEN V., ‘Gebruiksrechten op gemene voorwerpen: de commons en het milieu’ in JANSSEN V., *Congresverslagen: Congres ‘Property Law Reform, Sustainability and the Commons’*: Leuven 16 en 17 maart 2023, *TPR* 2023/2-3, 460.
- DEBUSSCHER C. en GRUYAERT D., ‘Het eeuwigdurende opstalrecht als instrument voor duurzaam grondgebruik: aandachtspunten vanuit het vastgoed- en omgevingsrecht’, *TPR* 2023/1, 155.
- DEMEYERE S., ‘Erfdienstbaarheden, kwalitatieve verbintenissen en kettingbedingen’ in SAGAERT V. (ed.), *De betekenis van erfdienstbaarheden bij vastgoedtransacties*, Intersentia, 2017, 1.
- DE WULF C., ‘Inleiding tot het nieuwe goederenrecht’, *TNot.* 2020/9, 690.
- DRAPIER S., ‘La biodiversité, une chose commune’, *RRJ* 2010, 2113.
- DRIESSEN B., ‘Fundamental Animal Rights in European Law’, *European Public Law* 2017/23, 547.
- GRUYAERT D., ‘Privaat en publiek goederenrecht en duurzaamheid’, *TBH* 2021/10, 495.
- GULDIX E. en WYLLEMAN A., ‘De positie en de handhaving van persoonlijkheidsrechten in het Belgisch privaatrecht’, *TPR* 1999/4, (1589) 1634, nr. 26.
- HARTLIEF T., ‘Het huis van de toekomst’, *NJB* 2019, 1429.
- HUCQ A., ‘Code civil et enjeux écologiques: le cas des choses communes’, *TBBR* 2022/7, 363.
- KENIS A. en LIEVENS M., ‘Commons, kiemen van een alternatief?’, *Oikos* 2012/4, 19.
- KOKELENBERG J., ‘De privaatrechtelijke erfdienstbaarheden’, *TPR* 1983, 89.
- KRUIHOF M., ‘Privaatrechtelijke facetten van algemeenbelangacties bij de justitiële rechter’, *TPR* 2022/1-2, 21.
- LEFRANC P., ‘Het klimaatzaakvonnis: wachten op "De man die bomen plantte"’, *TMR* 2021/4, 332.
- LEMMENS P., ‘Het optreden van verenigingen in rechte ter verdediging van collectieve belangen’, *RW* 1983-1984/30, 2001.
- MARTIN G.-J., ‘Pour l'introduction en droit français d'une servitude conventionnelle ou d'une obligation propter rem de protection de l'environnement’, *RJE* 2008, 123.
- MAES F., ‘De wet van 20 januari 1999 ter bescherming van het mariene milieu in de zeegebieden onder de rechtsbevoegdheid van België: op weg naar een duurzaam gebruik van de zee’, *TMR* 1999, 270.
- MEERT K. en BIJNENS C., ‘Eeuwigdurende volume-eigendom onder het nieuwe goederenrecht: aandachtspunten bij de redactie van de vestigingsakte’, *Notariaat* 2022/10, 1.
- PIMONT S., ‘Division en volumes’, *Rép. civ.* 2021, 1.
- SAGAERT V., ‘Volume-eigendom: Een verkenning van de verticale begrenzing van onroerende eigendom’, *TPR* 2009/1, 21.

- SAGAERT V., ‘De hervorming van het goederenrecht’, *TPR* 2020/1-2, 389.
- SAGAERT V., ‘De zakenrechtelijke motoren van de circulaire vastgoedeconomie: een SWOT-analyse’, *TPR* 2021/4, 1543.
- SAGAERT V. en DEMEYERE S., ‘Le droit des biens et le droit de l’environnement: vers une réconciliation?’, *JT* 2019/6770, 313.
- SCHOUKENS H., ‘Het toekennen van rechten aan de natuur: had Darwin dan toch gelijk?’, *TMR* 2020/2, 124.
- TIMMERMANS R., ‘Circulair bouwen, cascohuur, servitiasie, Madaster en afstand van bestanddeelvorming’, *T.Huur* 2021/3, 106.
- TIMMERMANS R., ‘Actieve verduurzamingsverplichtingen voor oude arbeiders- en minimumwoningenwijken: dreiging van punitieve administratieve sancties niet haalbaar zonder nadeelcompensatie bij inkomensongelijkheid van woningeigenaars’, *Huur* 2023/2, 59.
- TIMMERMANS R., ‘Een nieuwe juridische architectuur voor duurzame appartementsgebouwen door de bijkomende creatie van demontabele circulaire gemeenschappelijke delen’, *Huur* 2024/4, 158.
- TIMMERMANS R. en VAN DAMME N., ‘De volume-eigendom afgetoetst aan de wet van 4 februari 2020 houdende het nieuwe goederenrecht’, *T.App.* 2020/3, 3.
- VAN COMPERNOLLE J., ‘Quelques réflexions sur l’action d’intérêt collectif à propos de deux arrêts récents de la Cour de cassation’, *RPS* 1984/6255, 1.
- VAN DE VOORDE J., ‘Het nieuwe goederenrecht en het milieu’, *TMR* 2020/3, 272.
- VAN DE VOORDE J., ‘Les droits subjectifs inclusifs en droits belge, français et américain Analyse à partir du droit aux choses communes (y compris la public trust doctrine), du droit à l’usage des voies publiques et du droit aux biens communaux’, *European Review of Private Law* 2020/5, 1009.
- VAN DE VOORDE J., ‘Inclusieve subjectieve rechten’ in JANSSEN V., *Congresverslagen: Congres ‘Property Law Reform, Sustainability and the Commons’: Leuven 16 en 17 maart 2023*, *TPR* 2023/2-3, 458.
- VAN DE VOORDE J., CARETTE N., HUBEAU B. e.a., ‘De milieu-erfdienstbaarheid of milieugrondlast: een nuttig zakenrechtelijk instrument voor de milieubescherming?’, *TPR* 2018/3, 1195.
- VAN EEKERT S. en VOET S., ‘De vorderingen van milieuverenigingen ten behoeve van milieubelangen bij de civiele rechter’, *RW* 2024-2025/21, 803.
- VANQUATHEN L. en VUYLSTEKE J., ‘Dierenverenigingen gemuilkorfd’, *NJW* 2024/513, 998.
- VANUXEM S., ‘Les services écologiques ou le renouveau de la catégorie civiliste de fruits?’, *McGill LJ* 2017, 739.

- VAN VAERENBERGH A. en LEYMAN F. ‘Product als dienst’-overeenkomsten, een stap in de richting van een circulaire economie’, *MER* 2019/1, 20.
- VAVOURAKIS F. en DEGROOTE M.-L., ‘Res nullius en res communes: is het water van iemand, van niemand of van iedereen?’ in JANSSEN V., *Congresverslagen: Congres ‘Property Law Reform, Sustainability and the Commons’: Leuven 16 en 17 maart 2023*, *TPR* 2023/2-3, 451.
- VERHEYE B., ‘Toekomst van de circulaire vastgoedeconomie’, *TPR* 2019/1, 107.
- WILLEMOT C., ‘De oude dame krijgt een facelift – Uitbreiding van het toepassingsgebied van de opstalwet en de relevantie van de wijziging voor de notariële praktijk’, *Not.Fisc.M.* 2014/9, 222.
- Nederland
 - JANSEN K.J.O., ‘Verkeersopvattingen en private regelgeving’, *NTBR* 2020/2, 26.
 - MEMELINK P., *De verkeersopvatting*, doctoraat Universiteit Leiden, 2009, <https://scholarlypublications.universiteitleiden.nl/handle/1887/13476>.
 - MES A.J., ‘Driedimensionale ontwikkelingen in het vlakke land’, *NTBR* 2021/7, 1.
- de Verenigde Staten
 - FARMER J.R., KNAPP D., MERETSKY V.J. e.a., ‘Motivations Influencing the Adoption of Conservation Easements’, *Conservation Biology* 2011, 827.
 - HELLER M., ‘The Tragedy of the Anticommons: A Concise Introduction and The Tragedy of the Anticommons: A Concise Introduction and Lexicon’, *MLR* 2013, 6.
 - KIESECKER J.M., COMENDANT T., GRANDMASON T. e.a., ‘Conservation easements in context: a quantitative analysis of their use by The Nature Conservancy’, *ESA* 2007, 125.

§2. Boeken

- BAUDONCQ F. en VALKENIERS M., ‘Procedurele aspecten inzake privaatrechtelijke erfdiensbaarheden: een update’ in DERINE R., COUSY H., COUTURIER J. e.a., *Het onroerend goed in de praktijk*, Kluwer, 2019, 1449.
- BOCKEN H., ‘Nog iets over inbreuk op recht?’ in COUSY H., DIRIX E., STIJNS S. e.a., *Liber Amicorum Walter Van Gerven*, Kluwer, 2000, 183.
- BOCKEN H. en BOONE I. m.m.v. KRUIHOF M., *Inleiding tot het schadevergoedingsrecht: Buitencontractueel aansprakelijkheidsrecht en andere schadevergoedingsstelsels*, die Keure, 2014.
- BOULY S., *Onroerende natrekking en horizontale eigendomssplitsingen*, Intersentia, 2015.
- BRULOOT D., DE GROOTE B. en DE CORTE R., *Privaatrecht in hoofdlijnen: Volume 1: Inleiding tot het recht*, Lea Uitgevers, 2022.

- CARETTE A., ‘Privaatrecht’ in CARETTE A., LEFRANC P., MALFAIT T. e.a., *Milieuzakboekje. Leidraad voor de milieuwetgeving in Vlaanderen*, Kluwer, 2022, 1207.
- CARETTE N. en JANSEN R., *Handboek goederenrecht*, Intersentia, 2022.
- CHARDEAUX M.-A., *Les choses communes*, LGDJ, 2006.
- CHOMSKY N., *The Common Good*, Odonian Press, 2003 (vijfde druk), 43.
- DEFFAIRI M., *La patrimonialisation en droit de l’environnement*, IRJS, 2015.
- DEMEYERE S., ‘Contractual Regulation of Property Rights: Opportunities for Sustainability and Environmental Protection’ in DEMEYERE S. en SAGAERT V. (eds.), *Contract and Property with an Environmental Perspective*, Intersentia, 2020, 47.
- DENEFF M. en THEUNIS J., ‘Optreden in rechte van een vzw’ in DENEFF M. (ed.), *De VZW*, die Keure, 2015, 325.
- DE PAGE H. en DEKKERS R., *Traité élémentaire de droit civil belge*, V, Bruylant, 1975.
- DE SCHEPPER K., ‘Commentaar bij art. 3.8, § 2 BW – Eenheid van zakelijke rechten’ in BAECK J. en SAGAERT V., *Goederenrecht: artikelsgewijze commentaar met overzicht van rechtspraak en rechtsleer*, Kluwer, 2025, 17.
- ERNEUX P.-Y., ‘La servitude environnementale en droit belge’ in X., *D’urbanisme et d’environnement. Liber Amicorum Francis Haumont*, Bruylant, 2015, 615.
- EVRARD O., ‘Indelingen van goederen’ in ERNEUX P.-Y. en GERLO I. (eds.), *De hervorming van het goederenrecht ter attentie van het notariaat*, Anthemis, 2021.
- FENET P.-A., *Recueil complet des travaux préparatoires du Code civil*, XI, Videcoq, 1836.
- FAURE M.G. en PARTAIN R.A., *Environmental Law and Economics: Theory and Practice*, Cambridge University Press, 2019.
- JANSSEN V. en DE SCHEPPER K., ‘Environmental Commons in Belgian Property Law’ in SAGAERT V., GRUYAERT D., DEGROOTE M.-L. e.a., *Property Law Reform, Sustainability and the Commons*, Intersentia, 2024, 231.
- LECOCQ P., SAGAERT V. en VANBRABANT B., ‘La notion de biens’ in DIRIX E. en LELEU Y.-H. (eds.), *De Belgische rapporten voor het congres van de “Académie internationale de droit comparé” te Utrecht*, Bruylant, 2006, 175.
- LEFRANC P., ‘Juridisch optreden van de burger tegen milieuschade’ in CARETTE A., LEFRANC P., MALFAIT T. e.a., *Milieuzakboekje. Leidraad voor de milieuwetgeving in Vlaanderen*, Kluwer, 2022, 1247.
- MILLS C., *The Racial Contract*, Cornell University Press, 1997.
- MOONS N., ‘De landed commons en het recht’ in OPDEBEEK I., VAN ZIMMEREN E. en VERMEIR D. (eds.), *Voor recht, rechtvaardigheid en Camus*, Die Keure, 2018, 327.
- PIATTI M.-C., ‘Contribution conclusive: Patrimonialisation et biodiversité – salir pour mieux s’appropriier’ in MUKA TSHIBENDE L.-D. (coord.), *Personne et patrimoine en Droit: Variations sur une connexion*, Bruylant, 2014, 655.

- ROMAIN J.-F., ‘La nouvelle dimension de la superfici’ in BERNARD N., DURANT I. en LECOCQ P. e.a. (eds.), *Le nouveau droit des biens*, Larcier, 2020, 371.
- ROBBIE J., ‘Moving Beyond Boundaries in the Pursuit of Sustainable Property Law’ in AKKERMANS B. en VAN DIJCK G. (eds.), *Sustainability and Private Law*, Eleven, 2020, 59.
- SAGAERT V., *Goederenrecht*, Kluwer, 2014.
- SAGAERT V., ‘Property Law, Contract Law and Environmental Law: Shaking Hands with the (Historical) Enemy’ in DEMEYERE S. en SAGAERT V. (eds.), *Contract and Property with an Environmental Perspective*, Intersentia, 2020, 1.
- SAGAERT V., *Goederenrecht*, Kluwer, 2021.
- SAGAERT V., *Opstalrecht*, Kluwer, 2025.
- SAGAERT V. en LECOCQ P., ‘Het nieuwe goederenrecht: totstandkoming, krachtlijnen en overgangsrecht’ in SAGAERT V., BAECK J., CARETTE N. e.a. (eds.), *Het nieuwe goederenrecht*, Intersentia, 2021, 20.
- SWINNEN K., *Accessoriteit in het vermogensrecht*, Intersentia, 2014.
- STIJNS S. en SAMOY I., *Verbindenissenrecht: Boek Ibis*, Die Keure, 2020.
- TIMMERMANS R., *Handboek appartementsrecht*, Kluwer, 2022.
- TIMMERMANS R., *Erfpacht. Oorsprong, ontwikkeling en modern instrumenteel gebruik*, Kluwer, 2023.
- TRÉBULLE F.G., ‘Environnement et droit des biens’ in ASSOCIATION HENRI CAPITANT, *Le droit et l’environnement*, Dalloz, 2010, 85.
- VAN DER WALT A.J., *Property in the Margins*, Bloomsbury, 2009.
- VAN DE VOORDE J. en CARETTE N., ‘De milieuerfdienstbaarheid naar huidig Belgisch recht. De erfdienstbaarheid als vehikel?’ in DE WULF C., OP DE BEECK M., VERSTRAETE J. e.a., *Liber Amicorum Aloïs Van den Bossche*, Die Keure, 2019, 519.
- VAVOURAKIS F. en DEGROOTE M.-L., ‘To whom belongs the water? Someone, no one and everyone appropriating freshwater in the Low Countries’ in SAGAERT V., GRUYAERT D., DEGROOTE M.-L. e.a., *Property Law Reform, Sustainability and the Commons*, Intersentia, 2024, 323.
- WYLLEMAN A., ‘Belangwekkende nieuwigheden in het hervormde goederenrecht en hun werking in de tijd’ in BAECK J., CLAEYS I. en WYLLEMAN A. (eds.), *Hervorming van het verbindenissen- en goederenrecht*, Kluwer, 2022, (39) 43, nr. 5.
- WYLLEMAN A. en BAECK J., *Goederenrecht*, die Keure, 2023.
- YOUNG I.M., *Responsibility for justice*, Oxford University Press, 2013.
- Nederland
 - ROGMANS B.G.P., *Verkeersopvattingen*, Kluwer, 2007.

- SNIJDERS H.J. en RANK-BERENSCHOT E.B., *Goederenrecht*, Kluwer, 2007.
- de Verenigde Staten
 - STEIN P.R., ‘Combining Market and Non-market Mechanisms to Ensure Sustainable Management Practices on Forested Landscapes in the US’ in FALQUE M. en LAMOTTE H. (eds.), *Ressources agricoles et forestières / Agriculture and Forestry*, Bruylant, 2014, 479.

§3. PDF-bestanden

- CAMPROUX DUFFRÈNE M.-P., *Les apports de la qualification de la biodiversité en chose commune à la construction et l’organisation des Communs naturels*, 14 mei 2020, <https://hal.science/hal-02573049/document>.
- CARBON MAJORS, *The Carbon Majors Database: Launch Report*, april 2024, https://carbonmajors.org/site//data/000/027/Carbon_Majors_Launch_Report.pdf.
- ELLEN MACARTHUR FOUNDATION, *Towards the Circular Economy: Economic and business rationale for an accelerated transition*, 2013, <https://emf.thirdlight.com/file/24/xTyQj3oxiYNMO1xTFs9xT5LF3C/Towards%20the%20circular%20economy%20Vol%201%3A%20an%20economic%20and%20business%20rationale%20for%20an%20accelerated%20transition.pdf>.
- EUROPESE COMMISSIE, *Verslag van de commissie aan het Europees Parlement, de Raad, het Europees Economisch en Sociaal Comité en het Comité van de Regio's betreffende de tenuitvoerlegging van de afvalwetgeving van de eu, met inbegrip van het verslag inzake vroegtijdige waarschuwing voor de lidstaten die het risico lopen de 2020-doelstelling voor voorbereiding voor hergebruik/recycling van stedelijk afval niet te halen*, 24 september 2018, https://eur-lex.europa.eu/resource.html?uri=cellar:1dfc5184-c003-11e8-9893-01aa75ed71a1.0002.02/DOC_1&format=PDF.
- LE ROY M., TINDEMANS H., BASTIAENS J. en VERHAEGEN K., *Onderzoek naar slimme verdichtingsvoorwaarden via scenariodoorrekeningen en doorwerking in milieueffectbeoordeling*, 2023, https://www.kenniscentrumvlaamsesteden.be/Gedeelde%20%20documenten/2023/Veranderen%20speelveld%202023/Vs_week%2042_SLIMME%20VERDICHTING%20EINDRAPPORT_300623.pdf.
- OVAM, *Circular Flanders Retrospective Report 2017-2019: the first period, 2017-2019*, <https://vlaanderen-circulair.be/src/frontend/files/userfiles/files/circular%20flanders%20retrospective%20report.pdf>.
- ROCHFELD J., CORNU M. en MARTIN G., *Rapport final de recherche: L'échelle de communalité: Propositions de réforme pour intégrer les biens communs en droit*, 2021,

https://www.researchgate.net/publication/352694162_L'echelle_de_communalite_-_Propositions_de_reformes_pour_integrer_les_biens_communs_en_droit.

- STORME M.E., *Handboek Vermogensrecht: Goederen- en insolventierecht*, 2010, <https://www.law.kuleuven.be/personal/mstorme/vermogensrecht2010I.pdf>.
- UN ENVIRONMENT PROGRAMME en GLOBAL ALLIANCE FOR BUILDINGS AND CONSTRUCTION, *Global Status Report for Buildings and Construction: beyond foundations: mainstreaming sustainable solutions to cut emissions from the buildings sector*, 7 maart 2024, <https://globalabc.org/resources/publications/global-status-report-buildings-and-construction-beyond-foundations>.
- VERENIGDE NATIES, *Report of the World Commission on Environment and Development: Note by the Secretary-General: Our Common Future (Brundtland report)*, 4 augustus 1987, <https://digitallibrary.un.org/record/139811#record-files-collapse-header>.

IV. Media

- DEBEUF S., PAENHUYSEN E. en LENAERTS T., ‘Volume-eigendom: de derde dimensie in het goederenrecht’, *LegalNews LegalLearning* 2 november 2021, <https://legalnews.be/bouw-vastgoed/volume-eigendom-de-derde-dimensie-in-het-goederenrecht-adhemar-law/> (geraadpleegd op 16 maart 2025).
- MILICEVIC V., ‘De Europese Unie en bossen’, *Europees Parlement* oktober 2023, <https://www.europarl.europa.eu/factsheets/nl/sheet/105/de-europese-unie-en-bossen#:~:text=8%20%25%20is%20aangeplant%2C%20en%20de,tegenover%2040%20%25%20in%20overheidsbezit> (geraadpleegd op 26 maart 2025).
- ‘Duurzaam afvalbeheer: Wat doet de EU?’, *Europees Parlement* 10 april 2018 (laatste update: 20 juni 2024), <https://www.europarl.europa.eu/topics/nl/article/20180328STO00751/duurzaam-afvalbeheer-wat-doet-de-eu> (geraadpleegd op 20 maart 2025).
- ‘Het verloop van Klimaatzaak’, *Klimaatzaak*, <https://www.klimaatzaak.eu/nl/the-case> (geraadpleegd op 13 april 2025).
- ‘Structureel definities’, *Nederlandse Encyclopedie*, <https://www.encyclo.nl/begrip/structureel> (geraadpleegd op 15 april 2025).
- ‘What is a circular economy?’, *Ellen MacArthur Foundation*, <https://www.ellenmacarthurfoundation.org/topics/circular-economy-introduction/overview> (geraadpleegd op 6 maart 2025).