

Verjaring van bouw misdrijven

Zowel de strafvordering als de herstellvordering kan verjaren. Het is belangrijk het onderscheid tussen beiden te maken:

- De strafvordering is het recht van de overheid (het Openbaar Ministerie) om het stedenbouwkundig misdrijf te vervolgen voor de strafrechtbank en straffen (gevangenisstraf en/of geldboete) te vragen.
- De herstellvordering is het recht om herstel te eisen van het stedenbouwkundig misdrijf of de stedenbouwkundige inbreuk (bv. dat de constructie wordt afgebroken, dat er aanpassingen aan de illegale toestand gebeuren of dat een meerwaardesom betaald wordt als gedoogvergoeding).

Voor een stedenbouwkundig misdrijf kan de herstellvordering zowel door de strafrechtbank als door de burgerlijke rechtbank behandeld worden. In het eerste geval worden dan de strafvordering en de herstellvordering door de strafrechtbank samen behandeld. In het tweede geval kan er bv. sprake geweest zijn van een seponering door het parket waardoor de zaak niet bij de strafrechtbank is gekomen.

Bij een stedenbouwkundige inbreuk kan de herstellvordering enkel bij de burgerlijke rechtbank aanhangig gemaakt worden. Er is hier immers geen sprake van een misdrijf.

Daarnaast heeft de bevoegde overheid ook het recht om het herstel te vragen via het opleggen van een bestuurlijke herstelmaatregel hetgeen een louter administratieve (dus geen gerechtelijke) procedure is waarvoor een apart verjaringsregime geldt.

Hieronder volgen de hoofdlijnen voor de verschillende verjaringsregimes.

Verjaring van de strafvordering

Een stedenbouwkundig misdrijf verjaart na een periode van 5 jaar. Het aanvangspunt van deze termijn is het ogenblik waarop het misdrijf voltrokken is.

Wanneer tijdens die verjaringstermijn van 5 jaar een proces-verbaal wordt opgesteld wordt de verjaringstermijn "gestuit", d.w.z. dat een nieuwe periode van 5 jaar begint te lopen (tot een maximum van 10 jaar). Dergelijke stuiting van de termijn kan ook door andere onderzoeksdaeden gebeuren, zoals bv. een verhoor door de politie.

Bij stedenbouwkundige inbreuken is er geen sprake van een "strafvordering". Daar heeft de administratieve overheid wel het recht om voor deze inbreuken een administratieve geldboete op te leggen. Dit recht verjaart na 3 jaar vanaf de dag waarop de inbreuk is gepleegd maar die verjaring kan ook hier "gestuit" worden door onder meer het binnen die termijn opstellen van een officieel verslag van deze inbreuk.

Verjaring van de herstellvordering

Voorafgaande opmerking: het onderstaande geldt enkel voor de verjaring van de herstellvordering van de overheid en heeft dus geen impact op vorderingen van derden (buren etc.).

De herstellvordering verjaart als volgt:

1. in de ruimtelijk kwetsbare gebieden (natuurgebied, bosgebied...): na 10 jaar;
2. in openruimtegebied (agrarisch gebied, recreatiegebied...): na 10 jaar;
3. in de overige gebieden (woongebied, industriegebied...): na 5 jaar;

Bij stedenbouwkundige misdrijven beginnen deze termijnen te lopen vanaf de dag waarop het misdrijf is voltooid. Voor stedenbouwkundige misdrijven die gepleegd zijn voor 1 september 2009 zijn die termijnen echter pas vanaf 1 september 2009 beginnen lopen.

Hou er rekening mee dat sowieso de herstellvordering nooit kan verjaren voordat de strafvordering verjaard is. Als er nog een onderzoek of een strafprocedure lopende is waarin geen verjaring is opgetreden, blijft de herstellvordering van de overheid mogelijk. Zo kan dus bv. voor misdrijven in woongebied de verjaring van de herstellvordering langer zijn dan 5 jaar. Ook de burgerlijke rechtbank dient in voorkomend geval toepassing te maken van dit principe ingeval de herstellvordering bij deze rechtbank aanhangig is.

Verder is het ook zo dat wanneer de strafvordering door het parket tijdig is ingeleid bij de correctionele rechtbank er geen verjaring meer mogelijk is van de bij deze rechtbank aanhangige herstellvordering. Ook wanneer de herstellvordering tijdig bij de burgerlijke rechtbank werd ingeleid is er nadien geen verjaring van deze vordering meer mogelijk.

Bij stedenbouwkundige inbreuken beginnen voormelde termijnen te lopen vanaf de dag die volgt op de dag waarop de eerste sanctioneerbare handeling is gesteld.

Bijzonder geval: stedenbouwkundige schendingen in ruimtelijk kwetsbaar gebied

Tot 1 maart 2018 was het “instandhouden” van een stedenbouwkundig misdrijf in ruimtelijk kwetsbaar gebied ook strafbaar. Denk bv. aan het geval dat een koper een door de verkoper zonder vergunning opgerichte constructie in natuurgebied aankoopt. Zolang de schending werd in stand gehouden, kon de instandhouder altijd strafrechtelijk vervolgd worden en kon er ook altijd nog een herstel gevorderd worden. De facto was er dus eigenlijk van verjaring niet echt sprake.

Sinds 1 maart 2018 is het instandhouden van schendingen in ruimtelijk kwetsbaar gebied enkel nog een stedenbouwkundige inbreuk. Er is dus geen strafrechtelijke vervolging meer mogelijk, enkel eventueel een administratieve geldboete. Voor de herstellvordering geldt voormeld verjaringsregime inzake stedenbouwkundige inbreuken.

Er is een bijzondere overgangsregeling voorzien voor gevallen van instandhouding die reeds dateren van voor 1 maart 2018 en die na 1 maart 2018 voortduren (zie art. 7.7.2, 4e lid van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening).

Verjaring van de bestuurlijke herstelmaatregel

Indien de bevoegde overheid het herstel vraagt via de administratieve procedure van een bestuurlijke maatregel gelden dezelfde termijnen als bij een herstellvordering, te weten:

1. in de ruimtelijk kwetsbare gebieden (natuurgebied, bosgebied...): 10 jaar;
2. in openruimtegebied (agraris ch gebied, recreatiegebied...): 10 jaar;
3. in de overige gebieden (woongebied, industriegebied...): 5 jaar;

In de regel zal de overheid dergelijke bestuurlijke maatregel maar opleggen indien het parket beslist heeft het stedenbouwkundig misdrijf niet strafrechtelijk te behandelen. Die beslissing van het parket vormt dan meteen ook het aanvangspunt van voormelde verjaringstermijnen.

Bij stedenbouwkundige inbreuken – waar er per definitie geen sprake is van een tussenkomst van het parket – beginnen de verjaringstermijnen te lopen vanaf de dag die volgt op de dag dat de eerste sanctioneerbare handeling is gesteld.

Wie is bevoegd de verjaring te attesteren?

Enkel de rechter is bevoegd om aan de hand van de concrete elementen van het dossier te beslissen of er al dan niet sprake is van verjaring. Een administratieve overheid (gemeente, provincie, Vlaams Gewest...) kan niet attesteren of er verjaring is ingetreden. Indien er van een rechterlijke procedure geen sprake is, zal een koper van een illegale constructie zelf een inschatting van het risico moeten maken, daarin desgevallend bijgestaan door zijn raadsman.

Wat is het statuut van het goed eens de verjaring is ingetreden?

De verjaring heeft alleen tot gevolg dat de overtreder beschermd is tegen de strafvordering en/of de herstellvordering van de handhavende overheid. De verjaring is dus niet gelijk te stellen met een vergunning en neemt het illegale karakter van de werken niet weg. De verjaarde constructie blijft met andere woorden illegaal. Indien er nieuwe illegale werken aan zo’n verjaarde constructie worden uitgevoerd zal in beginsel een eventueel later bevel tot herstel ook betrekking hebben op de voorheen bestaande illegaliteit.