

Verjaring van bouw misdrijven: eindelijk duidelijkheid

Er is de laatste jaren nogal wat te doen geweest rond de verjaring van bouw misdrijven. Onduidelijkheid en onzekerheid troef, zelfs de rechtspraak en rechtsleer waren verdeeld. Het is derhalve niet verwonderlijk dat de wildste verhalen de ronde deden, tot uiteindelijk het Arbitragehof duidelijkheid bracht al moet gezegd dat ook daarvoor twee arresten nodig waren.

Een kort overzicht:

- het probleem met bouw misdrijven is dat niet alleen het bouwen zonder vergunning een misdrijf is maar ook het instandhouden ervan, dat wil dus zeggen dat zolang het niet-vergunde gebouw er staat en niet vergund wordt het misdrijf blijft bestaan. Soms bracht dit onrechtvaardige en schrijnende toestanden mee zoals de verplichting voor nietsvermoedende kopers van een woning om die even later volledig of deels te doen afbreken wegens een reeds tientallen jaren bestaande bouwovertreding. Vandaar natuurlijk het nut van het invoeren van een verjaringstermijn.
- Bij het decreet van 4 juni 2003 werd de strafbaarheid van het instandhouden van een stedenbouwkundig bouw misdrijf grondig gewijzigd. Kort gezegd, werd een verjaringstermijn van 5 jaar ingevoerd voor alle illegaal uitgevoerde werken en handelingen, behalve wanneer zij:
 - o Gelegen waren in een ruimtelijk kwetsbaar gebied
 - o Hinder veroorzaakten voor de omwonenden
 - o Een ernstige inbreuk vormden op de stedenbouwkundige bestemmingsvoorschriften.
- In haar arrest van 22/7/2004 verklaarde het Arbitragehof de twee laatste van de hierboven vernoemde voorwaarden ongrondwettelijk
- Wie dacht dat daarmee duidelijkheid was gebracht kwam bedrogen uit want een deel van de rechtspraak en de inspectie van Stedenbouw waren van oordeel dat het Arbitragehof de volledige verjaringsregeling had vernietigd. Tot het hof van cassatie in haar arrest van 23/11/2004 oordeelde dat het arbitragehof enkel de uitzonderingen ongrondwettelijk had verklaard en niet de verjaringsregeling zelf.
- Bij arrest van 19/1/2005 wordt door het arbitragehof de knoop definitief doorgemaakt. De twee voormelde uitzonderingen worden definitief vernietigd zodat alle bouw misdrijven voortaan verjaren na verloop van 5 jaar, behalve als ze gelegen zijn in ruimtelijk kwetsbare gebieden, waaronder wordt verstaan bos- en natuurgebied.
- Belangrijk nog om te vermelden is dat bij haar laatste arrest van 19/01/05 het arbitragehof eveneens oordeelde dat de 'Hoge raad voor het Herstelbeleid', opgericht door het decreet van 4 juni 2003 om de rechters te adviseren over bouwovertredingen van voor 2000, voortaan bevoegd wordt voor alle bouwovertredingen. Daarmee wordt de Stedenbouwkundige inspectie onrechtstreeks onder voogdij geplaatst. De bij het decreet van 4 juni 2003 ingevoerde spildatum van 1 mei 2000 wordt dus eveneens vernietigd. Dit heeft als gevolg dat thans voor alle bouw misdrijven zowel deze van

voor als na 1 mei 2000, het voorafgaand advies van de 'Hoge Raad van het Herstelbeleid' (besluit van de Vlaamse regering dd 23/4/2004 B.S. 24/5/2004, benoemingsbesluit dd 22/07/2005) vereist wordt in het kader van de herstellvordering.

- Zijn alle problemen nu van de baan? Helaas niet. De hierboven uiteengezette problematiek houdt verband met het strafrechtelijk aspect. Maar er is ook nog een burgerlijke aspect en in burgerlijke zaken gelden verjaringstermijnen die naar gelang het geval, liggen tussen 5 en 20 jaar. De stedenbouwkundige inspectie is in een aantal gevallen een burgerlijke in plaats van een strafrechtelijke procedure begonnen teneinde afbraak te verkrijgen. Er is dus nog werk aan de winkel voor de decreetgever.

De materie omtrent bouw misdrijven is te complex om in één enkele nieuwsbrief uit de doeken te doen. Indien U hieromtrent vragen zou hebben dan kunt U ons hierover uiteraard contacteren.

Henk De Loose
Sylvie Vandenabeele