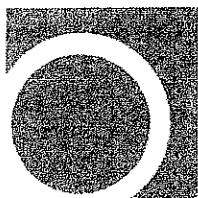


Kortrijk, 5 november 2015



OCKIER
& PARTNERS
advocaten

Ludo Ockier*

Inneke Strynckx
Sandra Callewier
Jan Leuridan
Julie Stragier

Filip Rogge
Sigrid Hanson
Saskia Canniere
Ise Lippens
Andy Van Pachtenbeke
Laurent Pockelé
Erlinde De Lange
Lori Malysse
Frouke Diels
Michaël De Mol
Eveline De Vos
Sybille Gevaert
Julie Vanmeenen
Charlotte Vandenberghe

Simon Dheere
Corinne Flamang

ADVOCATEN

Geachte Heer,

Betref: BONTE / ADVIES STEDENBOUW

Uw ref.:

M. ref.: 20140028995/AVP/AVP

1.

Ik kom terug op bovenvermeld dossier.

In 1989 werd door uw vader een woning opgericht aan de Ter Kommerenweg 32 te MOORSELE.

Voorafgaand aan de bouw werd weliswaar een stedenbouwkundige vergunning afgeleverd, maar de effectieve woning strookt niet met de plannen die werden vergund.

Immers is de woning zes meter verder naar achter gebouwd.

Bijgevolg is sprake van een stedenbouwkundige inbreuk, waarvoor op 08.12.1989 een proces-verbaal werd opgesteld, dat evenwel verder zonder gevolg bleef.

Inmiddels bent u, na het overlijden van uw vader, samen met uw twee broers en uw moeder onverdeeld mede-eigenaar geworden van de woning.

De huidige huurder van de woning zou mogelijks interesse hebben om deze aan te kopen.

2.

De vraag die zich stelt, is wat de juridische gevolgen zijn van het feit dat de woning indertijd in strijd met de stedenbouwkundige vergunning werd opgericht.

Zoals reeds tijdens de consultatie uiteengezet, kan de woning niet aanmerking komen voor regularisatie.

Ze is immers gelegen in agrarisch gebied, waardoor er sprake is van zonevreemdheid.

Dit betekent dat de woning principieel niet vergunbaar is.

Er kan weliswaar een stedenbouwkundige vergunning worden bekomen voor verbouwen of herbouwen van een zonevreemde woning, maar in dat geval vereist artikel 4.4.10 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening dat de reeds bestaande constructie "hoofdzakelijk vergund" moet zijn, hetgeen hier niet het geval is.

Het aanvragen van een regularisatievergunning is bijgevolg niet nuttig.

3.
Een tweede aspect dat moet worden onderzocht, is de mogelijke verjaring van de stedenbouwkundige inbreuk.

Artikel 6.1.1. VCRO voorziet dat zowel het oprichten, het voortzetten en het in stand houden van een constructie in strijd met een stedenbouwkundige vergunning, strafbaar zijn.

Het derde lid van hetzelfde artikel verduidelijkt echter dat de strafbaarstelling van de instandhouding enkel geldt in ruimtelijk kwetsbare gebieden, waar agrarisch gebied niet onder valt.

In dit geval is de instandhouding – zijnde het gewoon laten bestaan van het gebouw – dus niet strafbaar.

Tot 2009 was dit wel het geval, waardoor stedenbouwkundige misdrijven in de praktijk onverjaarbaar waren.

Op heden is dit niet langer het geval en kan de verjaring wel degelijk intreden.

4.
De regeling inzake de verjaringstermijnen is bijzonder complex.

In de eerste plaats moet een onderscheid worden gemaakt tussen de verjaring van de strafvordering, van de herstellvordering en van andere burgerlijke vorderingen.

De strafvordering is de vordering voor de strafrechter waardoor een geldboete kan worden opgelegd.

Volgens artikel 26 van de Voorafgaande Titel bij het Wetboek van Strafvordering, verjaart deze vijf jaar na voltooiing van het misdrijf.

Deze verjaring kan eenmaal worden gestuit, bijvoorbeeld door het opstellen van een proces-verbaal, waarna dan een nieuwe termijn van vijf jaar begint te lopen.

Aangezien het proces-verbaal in dit geval reeds van 1989 dateert, is er in elk geval sprake van strafrechtelijke verjaring en kan er dus geen geldboete meer worden opgelegd.

5.
De tweede vordering die moet worden onderzocht, is de herstellvordering.

Dit is de vordering van hetzij de stedenbouwkundige inspecteur, hetzij het college van burgemeester en schepenen, waarbij het herstel in de oorspronkelijke staat kan worden gevorderd, d.w.z. de afbraak van de woning.

Niet minder dan drie verschillende wetten zijn van belang voor de berekening van deze verjaringstermijn:

- Voor 1998 verjaarde de herstellvordering dertig jaar na de voltooiing van de inbreuk;
- Sinds de Wet van 10.06.1998 is de verjaringstermijn aangepast naar 5 jaar na het vaststellen van de schade, en uiterlijk 20 jaar na de voltooiing van de inbreuk;
- De VCRO ten slotte, heeft de verjaringstermijn in landbouwgebied ("openruimtegebied") herleid naar 10 jaar



Zowel de wet van 1998 als de VCRO hebben een dubbele overgangsregeling; de nieuwe termijnen zijn onmiddellijk van toepassing, maar beginnen slechts te lopen vanaf de inwerkingtreding van de nieuwe wet. Als evenwel de oude regeling tot een vroegere verjaring zou geleid hebben, is het die regeling die telt.

Concreet betekent dit het volgende, als de overtreiding is voltooid in 1989:

- Volgens de wet die bestond voor 1998 zou de herstellvordering verjaren in 2019;
- Volgens de wet van 1998 zou de verjaring intreden hetzij in 2003 indien de schade reeds voor 1998 werd vastgesteld, hetzij uiterlijk in 2018 (want de termijn wordt telkens berekend vanaf de inwerkingtreding van de wet)
- Volgens de VCRO ten slotte zou er verjaring intreden in 2019 (want ook daar begint de tienjarige termijn te lopen vanaf de inwerkingtreding van de VCRO)

Aangezien de meest gunstige regeling moet toegepast worden, betekent dit in dit geval de tweede optie.

In 1989 werd reeds een proces-verbaal opgesteld.

Dat betekent dat de overheid – zeker de gemeente- toen reeds op de hoogte was van de inbreuk en de schade, of minstens mag geacht worden op de hoogte te zijn geweest.

Het concrete gevolg daarvan is, dat er mag van uitgegaan worden dat de bouwovertreiding reeds in 2003 is verjaard wat de herstellvordering betreft.

6.
Ten slotte is er de burgerrechtelijke vordering, met name de vordering die kan ingesteld worden door omwonenden die schade zouden lijden door de oprichting van de woning.

Ook hier is de verjaringsregeling van de wet van 1998 van toepassing, waardoor ook in dit geval de vordering verjaart hetzij vijf jaar na het vaststellen van de schade, hetzij na uiterlijk 20 jaar.

Concreet betekent dit dat voor de bestaande omwonenden de vordering reeds verjaard zal zijn, maar dat nieuwe omwonenden nog tot 2018 de tijd zouden hebben om een vordering in te leiden.

Dit scenario lijkt echter weinig waarschijnlijk.

7.
Bij al het bovenstaande moet rekening worden gehouden met het feit dat de verjaringstermijn pas aanvangt vanaf de voltooiing van de werken.

Dit betekent dat, indien na 1989 nog werken aan de woning zijn uitgevoerd, de termijnen vanaf dan moeten berekend worden.

8.
Het gevolg van de verjaring is dat de verschillende vorderingen niet meer kunnen worden ingesteld.

Dit betekent dat de woning zonder meer kan blijven bestaan, zonder dat hier nog iets kan tegen worden ondernomen.

Indien evenwel wijziging worden aangebracht aan de woning, herleeft de overtreiding en beginnen de verjaringstermijnen opnieuw te lopen.

In dat geval kan alsnog de afbraak van de volledige woning worden gevorderd.

Het bestaan van de woning wordt dus louter in zijn huidige toestand gedoogd.

Strikt genomen is het zo dat zelfs niet-vergunningsplichtige onderhoudswerken een nieuwe inbreuk uitmaken wanneer ze worden uitgevoerd aan een onvergunde woning in agrarisch gebied.

Dit betekent dat bijvoorbeeld zelfs het vervangen van een raam de volledige herstellvordering zou doen herleven.

Het is nog maar de vraag of een rechtbank de regelgeving in praktijk zo strikt zou toepassen.



In elk geval is het ten zeerste afgeraden om echte verbouwings- of uitbreidingswerken uit te voeren aan de woning.

9.

Indien u de woning wenst te verkopen, zal van bij de onderhandse akte moeten gewezen worden op de stedenbouwkundige inbreuk.

Zo niet gaat u voorbij aan uw informatieplicht als verkoper en kan eventueel de nietigheid van de verkoop worden gevorderd.

10.

De conclusie luidt dat hoogstwaarschijnlijk de verjaring is ingetreden, maar dat dit enkel leidt tot een toestand van gedoogzaamheid van de bestaande woning, zonder dat hieraan wijzigingen moeten worden aangebracht.

Aangezien een regularisatie niet mogelijk is, in de huidige situatie, is enkel een verkoop in de huidige toestand mogelijk, mits de koper hierover wordt geïnformeerd.

Enkel indien er effectief een RUP komt waardoor uw woning in woongebied komt te liggen, komen er uitgebreidere mogelijkheden naar regularisatie e.d. toe.

Gelet op de landelijke omgeving met weinig bewoning in de onmiddellijke omgeving, lijkt de kans hiertoe echter beperkt.

Ik hoop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd en blijf steeds tot uw beschikking voor verdere toelichting.

Met de meeste hoogachting,

Ludo OCKIER

Andy VAN PACHTENBEKE

