

# HET ONROEREND GOED IN HET STRAF(PROCES)RECHT



# HET ONROEREND GOED IN HET STRAF(PROCES)RECHT

Editor

Joëlle ROZIE

Auteurs

Bernard HUBEAU

Bert ROELANDTS

Joëlle ROZIE

Bart SPRIET

Steven VANDROMME

Hans VAN LANDEGHEM

Patrick WAETERINCKX

Onderzoeksgroep “Rechtshandhaving en behoorlijke rechtsbedeling” –  
Faculteit Rechten – Universiteit Antwerpen



intersentia

Antwerpen – Cambridge

Het onroerend goed in het straf(proces)recht  
Joëlle Rozie (ed.)

© 2012 Intersentia  
Antwerpen – Cambridge  
[www.intersentia.be](http://www.intersentia.be)

Coverafbeelding © Erich Lessing Culture and Fine Arts Archive  
Schilderij van Pieter Bruegel de Oude, “Dulle Griet”

ISBN 978-90-5095-933-9  
D/2012/7849/19  
NUR 824

Alle rechten voorbehouden. Behoudens uitdrukkelijk bij wet bepaalde uitzonderingen mag niets uit deze uitgave worden verveelvoudigd, opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand of openbaar gemaakt, op welke wijze ook, zonder de uitdrukkelijke voorafgaande toestemming van de uitgever.

# VOORWOORD

Omnipresent zijn de onroerende goederen in het dagelijks leven van de burger. Het is dan ook niet verbazingwekkend te noemen dat het onroerend goed een centrale positie inneemt in tal van uiteenlopende domeinen van het Belgische straf- en strafprocesrecht.

De autonome positie van het strafrecht brengt met zich mee dat het strafrecht een eigen invulling kan geven aan bepaalde concepten. Zo geeft het strafrecht een eigen invulling aan het begrip “onroerend goed” die niet noodzakelijk correleert met de burgerrechtelijke draagwijdte ervan. In tal van delictomschrijvingen wordt de bescherming van onroerende goederen hoog in het vaandel gedragen zonder dat hierbij altijd uitdrukkelijk wordt verwezen naar de notie “onroerend goed”. Andere delictomschrijvingen zijn dan weer ondenkbaar zonder dat er een onroerend goed aan te pas komt. Tevens maakt het onroerend goed soms een beïnvloedende bestraffingsfactor uit.

In dit boek wordt niet alleen aandacht geschonken aan de onroerendgoedgerelateerde misdrijven van Boek II van het Strafwetboek, maar ook aan een specifieke tak van het bijzonder strafrecht, het stedenbouwstrafrecht (met inbegrip van ruimtelijke ordening), waar bijna exclusief wordt gefocust op de onroerende goederen.

De vraag rijst verder welke invulling rechtspraak en rechtsleer geven aan de rechtsfiguur van de huiszoeking.

Tot slot kan het regime van bijzondere verbeurdverklaring en beslag verschillend zijn wanneer er sprake is van een onroerend goed als vermogensvoordeel.

In de Belgische doctrine werd een dergelijke overkoepelende studie m.b.t. de rol van het onroerend goed in het straf- en strafprocesrecht nog niet eerder in kaart gebracht. Namens de Onderzoeksgroep “Rechtshandhaving en behoorlijke rechtsbedeling” wens ik dan ook alle auteurs te danken die hun medewerking hebben verleend aan de totstandkoming van dit boek. Ten slotte ben ik de uitge-

verij Intersentia zeer erkentelijk voor de vlotte samenwerking en de fraaie uitgave van dit boek.

Joëlle ROZIE

Hoofddocente strafrecht Universiteit Antwerpen

Co-onderzoeksleider Onderzoeksgroep “Rechtshandhaving en behoorlijke rechtsbedeling”

# INHOUD

<i>Voorwoord</i> .....	v
Het begrip onroerend goed in het licht van de autonomie van het strafrecht Joëlle ROZIE .....	1
Afdeling 1. Probleemstelling .....	1
Afdeling 2. Over het eigennuttig strafrechtelijk taaltje.....	2
§ 1. Algemeen.....	2
§ 2. Niet per se een burgerrechtelijke invulling van de notie “onroerend goed” .....	5
Afdeling 3. Het onroerend goed door de bril van de strafwetgever.....	7
§ 1. Het onroerend goed als lijdend voorwerp .....	7
§ 2. Het onroerend goed als middel .....	11
§ 3. Het onroerend goed als beïnvloedende bestraffingsfactor .....	14
Afdeling 4. Evaluatie .....	15
Gemeenrechtelijke fraudemisdrijven m.b.t. onroerende goederen Bart SPRIET.....	19
Afdeling 1. Inleiding: materiële of juridische aantasting .....	19
Afdeling 2. Gemeenrechtelijke fraudemisdrijven – Algemeen: witwas en penaal fraudekwintet .....	22
§ 1. Vastgoedwitwas .....	22
§ 2. Vastgoedfraude kwintet .....	31
Afdeling 3. Valsheid in geschriften en gebruik van valse stukken .....	32
§ 1. Schema van de constitutieve bestanddelen .....	32
§ 2. Toepassing op vastgoed.....	32
A. Prijsbewimpeling.....	35
B. Onjuiste waardering of schatting .....	41
Afdeling 4. Oplichting.....	42
§ 1. Schema van de constitutieve bestanddelen .....	42
§ 2. Toepassing op vastgoed.....	43
Afdeling 5. Bedrieglijk onvermogen.....	48
§ 1. Schema van de constitutieve bestanddelen .....	48
§ 2. Toepassing op vastgoed.....	48

Afdeling 6. Misbruik van vertrouwen .....	52
§ 1. Schema van de constitutieve bestanddelen .....	52
§ 2. Toepassing op vastgoed.....	53
Afdeling 7. Misbruik van vennootschapsgoederen .....	56
§ 1. Schema van de constitutieve bestanddelen .....	56
§ 2. Toepassing op vastgoed.....	57
 Het onroerend goed als vermogensvoordeel	
Patrick WAETERINCKX .....	61
 Afdeling 1. Inleiding .....	61
Afdeling 2. Het vermogensvoordeel .....	64
§ 1. Algemeen.....	64
§ 2. Het onroerend goed als vermogensvoordeel.....	69
Afdeling 3. De verbeurdverklaring van de vermogensvoordelen (de voordeelsontneming) .....	69
§ 1. Definitie van de voordeelsontneming .....	69
§ 2. Basisprincipes en <i>capita selecta</i> van knelpunten.....	70
A. Implicaties van het strafkarakter .....	70
B. Objectconfiscatie = de regel / Waardeconfiscatie = subsidiair systeem .....	72
C. Supplementaire vermogensvoordelen .....	85
D. Verplicht of facultatief.....	87
E. Lokalisatie van de vermogensvoordelen .....	87
F. De voordeelsontneming t.a.v. de rechtspersoon.....	88
G. De voordeelsontneming in geval van de opschorting van de uitspraak van de veroordeling.....	89
H. De voordeelsontneming met uitstel .....	92
I. Het proportionaliteitsbeginsel.....	96
J. De verbeurdverklaring van de koopsom van een (onroerend) goed dat het voorwerp van het misdrijf uitmaakt .....	103
Afdeling 4. Het strafrechtelijk beslag .....	104
§ 1. Algemene krachtlijnen .....	104
A. Definitie.....	104
B. Het voorwerp van het beslag .....	106
1. Zaken die een relatie vertonen met de strafvordering.....	106
2. Vermogensvoordelen die geen relatie vertonen met de strafvordering .....	107
3. Een bijzondere categorie, de supplementaire vermogens- voordelen .....	110
§ 2. Het strafrechtelijk beslag op onroerende goederen .....	111
A. Algemeen .....	111
B. Vormelijke aspecten .....	115



C. Een autonome regeling . . . . .	117
D. De procureur des Konings buiten heterdaad? . . . . .	119
E. Het strafrechtelijk beslag op het onroerend goed als voorwerp of instrument van het misdrijf in de zin van artikel 42, 1° Sw. . . . .	121
1. Algemeen . . . . .	121
2. Huisjesmelkerij . . . . .	121
3. Witwassen. . . . .	122
§ 3. Strafrechtelijk beslag en civielrechtelijk beslag . . . . .	123
A. Algemeen . . . . .	123
B. Verhaal van de schuldeisers? . . . . .	126
1. Strafrechtelijk kort geding . . . . .	126
2. De beslagrechter? . . . . .	129
Afdeling 5. De bescherming van ‘derden’ bij strafrechtelijk beslag en bij verbeurdverklaring . . . . .	131
§ 1. Strafrechtelijk beslag . . . . .	131
§ 2. De verbeurdverklaring . . . . .	133
A. Ten laste van een vermogen van een derde . . . . .	133
B. De bescherming van de burgerlijke partij . . . . .	134
C. Het KB van 9 augustus 1991 . . . . .	139
D. De vrijwillige tussenkomst. . . . .	142
 De huiszoeking: de principes en de toepassing ervan in de rechtspraak Steven VANDROMME . . . . .	 145
 Afdeling 1. Een grondrecht op onschendbaarheid van de woning zonder scherpe contouren . . . . .	 145
Afdeling 2. Uitzonderingen door de wet bepaald. . . . .	149
§ 1. De huiszoeking. . . . .	149
§ 2. Toevallig ontdekte misdrijven . . . . .	152
Afdeling 3. De huiszoeking bij heterdaad . . . . .	152
Afdeling 4. De huiszoeking met toestemming en de huiszoeking op verzoek van degene die het genot heeft van de plaats . . . . .	155
Afdeling 5. Hulpgeroep, brand of overstroming. . . . .	161
Afdeling 6. Voor het publiek toegankelijke plaatsen, verlaten en leeg- staande gebouwen . . . . .	161
Afdeling 7. Bijzondere bepalingen in bijzondere wetten . . . . .	163
Afdeling 8. De huiszoeking met huiszoekingsbevel. . . . .	165
Afdeling 9. De inbeslagneming van een onroerend goed . . . . .	171
§ 1. De strafrechtelijke verzegeling van een onroerend goed. . . . .	171
§ 2. De strafrechtelijke inbeslagname van een onroerend goed . . . . .	171
Afdeling 10. De sanctionering van een onrechtmatige huiszoeking. . . . .	172
Afdeling 11. Besluit . . . . .	176

De handhaving in het gewijzigde decreet op de ruimtelijke ordening (Codex RO)	
Bernard HUBEAU, Hans VAN LANDEGHEM en Bert ROELANDTS . . . . .	177
Afdeling 1. Inleiding . . . . .	177
Afdeling 2. Een nieuw instrument: het handavingsplan. . . . .	178
Afdeling 3. Het stedenbouwmisdrijf. . . . .	179
§ 1. Algemeen. . . . .	179
§ 2. Strafbare gedragingen. . . . .	180
A. Het bouwen zonder vergunning of in strijd met de vergunning. . . . .	180
B. Handelingen in strijd met de uitvoeringsplannen of steden- bouwkundige verordeningen. . . . .	181
C. Het als eigenaar toestaan dat bepaalde strafbare feiten worden gepleegd, voortgezet of in stand gehouden . . . . .	184
D. Het overtreden van een stakingsbevel . . . . .	185
E. Het overtreden van de informatieverplichtingen. . . . .	185
F. Handelingen in strijd met plannen van aanleg en verordeningen . . . . .	185
G. Handelingen in strijd met vergunningen afgeleverd op grond van het Coördinatiedecreet . . . . .	186
H. De geleidelijke depenalisatie van het instandhoudingsmisdrijf. . . . .	186
1. Algemeen . . . . .	186
2. De ruimtelijk kwetsbare gebieden . . . . .	188
3. Bestanddeeluitsluiting of strafuitsluitende verschoningsgrond . . . . .	190
§ 3. Moreel bestanddeel van het stedenbouwmisdrijf. . . . .	191
§ 4. De strafbare personen. . . . .	193
A. De toepasselijkheid van het Strafwetboek. . . . .	193
B. De strafbare rechtspersonen . . . . .	195
Afdeling 4. Herstelmaatregelen . . . . .	196
§ 1. Situering . . . . .	196
§ 2. Soorten herstelmaatregelen . . . . .	196
§ 3. Voorwaarden voor het vorderen van een herstelmaatregel. . . . .	198
A. Het bestaan van een stedenbouwmisdrijf . . . . .	198
B. Het stedenbouwmisdrijf mag niet zijn geregulariseerd. . . . .	199
§ 4. Keuze van de herstelmaatregel . . . . .	199
A. Situering . . . . .	199
B. Bij overtreding van een stakingsbevel . . . . .	200
C. Illegale, niet-bestemmingsconforme handelingen. . . . .	200
D. Alle andere misdrijven . . . . .	201
E. Toetsing van de gevorderde herstelmaatregel door de rechter. . . . .	202
Afdeling 5. De Hoge Raad voor het Handhavingsbeleid. . . . .	204
§ 1. Situering . . . . .	204
§ 2. Samenstelling . . . . .	205
§ 3. Bevoegdheden. . . . .	205

A.	Advisering over herstellvorderingen . . . . .	206
B.	Advisering over opeenvolgende herstellvorderingen . . . . .	206
C.	Advisering over ambtshalve uitvoering. . . . .	206
D.	Betekening van oude vonnissen en arresten . . . . .	207
E.	Inning dwangsom . . . . .	207
F.	Bemiddelingsopdrachten . . . . .	208
G.	Advies over oude herstellvorderingen op verzoek van de rechtbank. . . . .	208
H.	Beleidsadviezen . . . . .	208
§ 4.	Toetsingskader . . . . .	209
§ 5.	Procedure . . . . .	209
A.	Herstellvorderingen, ambtshalve uitvoering, opeenvolgende herstellvorderingen en oude uitspraken . . . . .	209
B.	Advies over oude herstellvorderingen op verzoek van de rechtbank . . . . .	212
C.	Inning van dwangsommen . . . . .	212
D.	Bemiddeling . . . . .	213
1.	Controle op beslissingen en adviezen Hoge Raad voor het Handhavingsbeleid . . . . .	213
§ 6.	Zijn de bevoegdheden van de Hoge Raad voor het Handhavings- beleid grondwetsconform? . . . . .	215
Afdeling 6. De verjaring van stedenbouwmisdrijven . . . . . 216		
§ 1.	Algemeen. . . . .	216
§ 2.	Verjaring bij de strafrechter . . . . .	217
§ 3.	De herstellvordering voor de burgerlijke rechter . . . . .	220
A.	Gemeenrechtelijke verjaringsregeling . . . . .	221
B.	Verjaringsregeling Codex RO . . . . .	222
1.	Startpunt. . . . .	223
2.	Termijnen: differentiëring op basis van gebiedscategorieën. . . . .	223
C.	Overgangsregeling. . . . .	224
Afdeling 7. De minnelijke schikking . . . . . 225		
§ 1.	Algemeen. . . . .	225
§ 2.	Initiatiefnemer en toelatingsvoorwaarden . . . . .	226
§ 3.	Inhoud van het vergelijk . . . . .	226
§ 4.	Procedure . . . . .	227
§ 5.	Bemiddeling op verzoek van de rechter. . . . .	228
§ 6.	Schorsing verjaringstermijnen. . . . .	229

