



BRUSSEL HUISVESTING

GEWESTELIJKE OVERHEIDSDIENST BRUSSEL



AANGETEKEND + GEWONE ZENDING

CONTACT

Cel Leegstaande Woningen
Salaheddine Niaz
T 02 204 24 57
maandag-vrijdag 09-16u
sniaz@sprb.brussels

BE

ONZE REF. 1050-05517-1/SN

BETREFT Verwittiging betreffende het goed gelegen in de Waterloose Steenweg 589 te Elsene

BIJLAGEN Het proces-verbaal van vaststelling van overtreding
Bijkomende informatie
Uittreksel van de code

BRUSSEL 04/06/2021

Mijnheer

Volgens onze gegevens is een deel van het bovenstaande pand leeg. Een gebouw dat bestemd is voor huisvesting of een deel ervan gedurende meer dan twaalf opeenvolgende maanden leeg laten staan, vormt echter een overtreding¹.

Bijgevolg;

- Moet u ons voor **04/09/2021**, de bewijsstukken bezorgen die;
 - Aantonen dat uw pand bewoond was tijdens de periode van **04/03/2020 tot 04/06/2021**

OF

- de reden (wettelijk of overmacht) aantonen dat de leegstand gedurende diezelfde periode gerechtvaardigd was.

EN

- U moet een einde maken aan de leegstand voor **04/09/2021**.

Zonder geldige verantwoording binnen de vastgelegde termijn, zal de Cel Leegstaande Woningen (CLW) u een administratieve boete opleggen van € **12000**, als volgt berekend:

BEREKENING BOETE: (500 EUR x lopende meter gevel x aantal verdiepingen met leegstand x aantal jaren leegstand) x index

(500 EUR x 12 x 2 x 1) x 1 = 12000 EUR

¹ Artikel 20 van de Ordonnantie van 17 juli 2003 van de Brusselse Huisvestingscode: "De eigenaar of houder van een zakelijk hoofdrecht die een gebouw dat bestemd is voor de huisvesting van een of meer gezinnen of een deel ervan laat leegstaan, begaat een administratieve overtreding".



BRUSSEL HUISVESTING

GEWESTELIJKE OVERHEIDSDIENST BRUSSEL

Ten gevolge van de COVID 19-crisis is de berekening van de periode van 12 maanden aangepast. Dit om rekening te houden met de opschorting van termijnen voor een periode van 3 maanden (van 16 maart 2020 tot 15 juni 2020) zoals voorzien door het BBHR van 14 mei 2020².

Opgelet,

1. Het betalen van de boete geeft geenszins het recht de woning verder leeg te laten staan. Het bedrag van de boete stijgt immers bij elke nieuw vastgesteld jaar van overtreiding³.
2. Om de voorgelegde bewijsstukken te controleren en u toe te staan uw argumenten voor te leggen, kan de CLW ;
 - Een bezoek van het pand organiseren
 - U uitnodigen voor een hoorzitting

U kunt contact opnemen met de onderzoeker die uw dossier beheert om een bezoek van het pand aan te vragen en de geldigheid van uw bewijsstukken te verifiëren. De contactgegevens vindt u bovenaan de brief.

Hoogachtend.



Murielle Danseray
Leidend ambtenaar

² Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering houdende een tweede verlenging van de termijnen bepaald in artikel 1 van het volmachtsbesluit nr. 2020/001 van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering betreffende de tijdelijke opschorting van de verval- en beroepstermijnen die vastgelegd zijn in de Brusselse wetgeving en reglementering of die op grond daarvan zijn ingevoerd

³ Artikel 20 §4 van de ordonnantie van 13 juli 2003 houdende de Brusselse Huisvestingscode (bijlage)



PROCES-VERBAAL - VASTSTELLING VAN OVERTREDING

DOSSIERNUMMER 1050-05517-1
INSPECTEUR Salaheddine Niaz

ADRES VAN HET GOED	Straat: Waterloo Steenweg	Nummer: 589
	Postcode: 1050	Gemeente: Elsene
	Leegstaande verdiepingen: 2	
	Kadaster: 21447B0342/00S008	
EIGENAAR	Breedte van de gevel: 12 strekkende meters	
	Naam:	Voornaam:
	Rijksregisternummer:	
	Straat:	Nummer: 12
	Postcode:	Land : BE

DIT PROCES-VERBAAL WERD VERSTUURD NAAR 5 HOUDERS VAN EEN ZAKELIJK RECHT (NAAKTE EIGENDOM, VRUCHTGEBRUIK, MEDE-EIGENDOM, ENZ.) OP HET BETREFFENDE ONROEREND GOED.

CRITERIA VAN LEEGSTAND

(art.15§2 Brusselse Huisvestingscode)

RIJKSREGISTER

Het aantal domiciliëringen komt niet overeen met het aantal woningen in het gebouw.

SIBELGA

Elektriciteitsverbruik minder dan 100 kW/jaar.

Brussel, 04/06/2021

Naam van de inspecteur: Salaheddine Niaz

Handtekening



Bijkomende informatie

1. Bij niet-betaling, riskeert u een gedwongen uitvoering en kan de woning openbaar verkocht worden³.
2. U stelt zich bloot aan het risico het beheer van uw goed te verliezen⁴. Elke openbare vastgoedbeheerder beschikt over een openbaar beheersrecht op duidelijk leegstaande woningen.
3. U kunt het beheer van uw goed aan een sociaal vastgoedkantoor (SVK) toevertrouwen waarvan u een voorstellingsbrochure vindt als bijlage.
4. In het geval van herstructureringswerken aan uw goed kunt u een renovatiepremie genieten waarvan u de voordelen en toekenningsvoorwaarden kunt terugvinden op de website www.huisvesting.brussels.
5. Het WoonInformatieCentum (WIC) staat ter beschikking om u al de informatie te verschaffen inzake huisvesting in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. En is bereikbaar op het nummer 0800/40.400.

³ Artikel 20 § 3 d) van de ordonnantie van 17 juli 2003 houdende de Brusselse Huisvestingscode

⁴ Artikel 15 § 1, 1°, van de ordonnantie van 17 juli 2003 houdende de Brusselse Huisvestingscode
Sint-Lazarusplein 2 • 1035 Brussel
T +32 (0)2 204 21 11



Uittreksel Brusselse Huisvestingscode

Artikel 15.

[...]

§ 2. Woningen worden met name als leegstaand beschouwd :

- 1° als er zich op hun adres niemand voor zijn hoofdverblijfplaats heeft ingeschreven in de bevolkingsregisters;
- 2° als er voor hen door de eigenaars een vermindering van de onroerende voorheffing wegens onproductiviteit werd aangevraagd;
- 3° als ze niet zijn ingericht met de huisraad die vereist is voor hun bestemming;
- 4° als gedurende een periode van minstens twaalf opeenvolgende maanden het water- of elektriciteitsverbruik dat er werd vastgesteld lager is dan het door de Regering vastgestelde minimumverbruik.

Dit vermoeden kan weerlegd worden door de eigenaar of houder van een zakelijk hoofdrecht die de leegstand van de woning kan rechtvaardigen op grond van gewettigde redenen of door overmacht. Indien de leegstand wordt gerechtvaardigd door het feit dat er herstellings- of verbeteringswerken zijn gepland, dient de eigenaar of de houder van een zakelijk hoofdrecht een stedenbouwkundige vergunning of gedetailleerde offerte voor te leggen, binnen drie maanden na de rechtvaardiging effectief van start te gaan met deze werken en erop toe te zien dat deze werken vervolgens zonder onderbreking worden voortgezet.

HOOFDSTUK III. — Straffen voor leegstaande woningen

Art. 20. § 1. De eigenaar of houder van een zakelijk hoofdrecht die een gebouw dat bestemd is voor de huisvesting van een of meer gezinnen of een deel ervan laat leegstaan, zoals bepaald in artikel 15 van deze Code, begaat een administratieve overtreding.

Indien het gebouw het voorwerp heeft uitgemaakt van een openbaar beheersrecht, waarin voorzien is in de artikelen 15 en volgende van deze Code, kan dezelfde overtreding worden begaan door de openbare vastgoedoperator of het sociaal verhuurkantoor.

§ 2. De Regering richt binnen het Ministerie van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest een dienst op belast met de controle van de naleving van dit hoofdstuk. Onverminderd artikel 135 van de nieuwe gemeentewet, zijn de ambtenaren ervan bevoegd om de in § 1 omschreven overtredingen op te sporen en een tot bewijs van het tegendeel geldend proces-verbaal van vaststelling van de overtreding op te maken. Ze doen dat uit eigen beweging of na klacht van het College van burgemeester en schepenen of van verenigingen die opkomen voor het recht op huisvesting en die rechtspersoonlijkheid hebben, op voorwaarde dat ze erkend zijn door de Regering volgens de criteria die ze daartoe heeft vastgesteld.

De ambtenaren van de in het vorige lid bedoelde dienst mogen de woningen bezoeken tussen 8 en 20 uur na voorafgaande waarschuwing van de in § 1 bedoelde personen, bij aangetekende brief, ten minste één week vóór de datum van het bezoek ter plaatse.

Als de woning niet kon worden bezocht omdat de in § 1 bedoelde personen hier niet mee hebben ingestemd, zullen de ambtenareninspecteurs de woning slechts ambtshalve kunnen binnendringen met de voorafgaande instemming van de Politierichtbank.

Een afschrift van het proces-verbaal van vaststelling van de overtreding wordt bezorgd aan de leidend ambtenaar van de in het eerste lid bedoelde dienst.

Het proces-verbaal dat uitgaat van beëdigde gemeentelijke ambtenaren is eveneens rechtsgeldig in de zin van dit artikel.

§ 3. Wanneer een dergelijke overtreding wordt vastgesteld, stuurt de in § 2 bedoelde dienst een waarschuwing aan de vermoedelijke overtreder met de aanmaning om binnen drie maanden een einde te maken aan de overtreding. Het bewijs dat er een einde is gemaakt aan de overtreding kan worden geleverd met alle rechtsmiddelen.

De waarschuwing wordt gegeven bij een ter post aangetekende brief, met ontvangstbewijs. Die brief bevat de volgende vermeldingen:



- a) het ten laste gelegde feit en de overtreden wetsbepaling;
- b) de termijn waarbinnen een einde moet worden gemaakt aan de vastgestelde overtreding;
- c) de opgelopen administratieve straf;
- d) de mededeling dat, ingeval de opgelegde boeten niet worden betaald, de woning openbaar kan worden verkocht;
- e) de gegevens en een korte beschrijving van de rol van het Informatiecentrum voor de Huisvesting;
- f) een bondige uitleg over de regelingen van het openbaar beheersrecht en het in beheer nemen door een sociaal verhuurkantoor, zoals bepaald door deze Code;
- g) de middelen en termijnen voor het indienen van beroep.

§ 4. De in § 1 bedoelde overtreding wordt bestraft met een administratieve geldboete die 500 euro bedraagt per strekkende meter van de langste gevel, vermenigvuldigd met het aantal verdiepingen van de woning, de niet-ingerichte kelder verdieping en zolder verdieping niet meegerekend.

In geval van een gedeeltelijk leegstaand gebouw, wordt de boete zo berekend dat de boete die verschuldigd zou zijn voor het hele gebouw gedeeld wordt door het aantal verdiepingen, zonder rekening te houden met de niet-ingerichte kelder verdieping en zolder verdieping, en het verkregen resultaat wordt vermenigvuldigd met het aantal verdiepingen die leegstaan.

De Regering indexeert de voornoemde bedragen jaarlijks.

De boete wordt vermenigvuldigd met het aantal jaren dat volgt op de eerste vaststelling, waarbij er geen rekening wordt gehouden met de jaren waarvoor een eventuele onderbreking van de leegstand gedurende ten minste drie maanden kan worden aangetoond.

Na het verstrijken van de in § 3 bedoelde termijn, wordt de administratieve geldboete opgelegd nadat de leidend ambtenaar van de in § 2 bedoelde dienst de vermoedelijke overtreder in staat heeft gesteld om zijn verdedigingsmiddelen aan te voeren.

§ 5. De geldboete wordt geïnd en gevorderd volgens de regels bepaald in de ordonnantie tot vaststelling van de fiscale procedure in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

Indien de geldboete niet tijdig wordt betaald, vaardigt de door de Regering aangewezen ambtenaar een dwangbevel uit. Het uitgevaardigde dwangbevel wordt door voornoemde ambtenaar geïnviseerd en uitvoerbaar verklaard.

Bij gebrek aan een waarborg bij de Deposito- en Consignatiekas, wordt de betaling van de administratieve geldboete gewaarborgd met een wettelijke hypotheek die ten gunste van het Ministerie van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest wordt gevestigd op de woning waar de overtreding werd vastgesteld. Die waarborg geldt ook voor de schuldvordering die ontstaat door het voorschieten van de kosten voor de hypothecaire formaliteiten. De inschrijving, hernieuwing, vermindering en volledige of gedeeltelijke doorhaling worden uitgevoerd overeenkomstig de bepalingen van de hypotheekwetgeving.

Wanneer de overtreder de boete niet uit eigen beweging betaalt, wordt de woning waar de overtreding is vastgesteld openbaar verkocht, met voorrang op andere middelen tot gedwongen tenuitvoerlegging. De Regering wijst de hiertoe bevoegde ambtenaar aan.

Art. 21. De overtreder kan bij de Regering of bij de hiertoe gemachtigde ambtenaar schorsend beroep aantekenen binnen één maand na de kennisgeving van de beslissing die hem een administratieve boete oplegt.

De Regering of de hiertoe gemachtigde ambtenaar doet uitspraak binnen dertig dagen na ontvangst van het beroep. Is binnen deze termijn geen beslissing genomen, dan wordt het opleggen van de administratieve boete ongeldig verklaard.

Art. 22. De voorzitter van de rechtbank van eerste aanleg doet uitspraak als in kort geding en kan, op verzoek van de administratieve overheden of van een vereniging die opkomt voor het recht op huisvesting en die rechtspersoonlijkheid heeft op voorwaarde dat ze erkend is door de Regering volgens de criteria die ze daartoe heeft vastgesteld, bevelen dat de eigenaar of de houder van een zakelijk hoofdrecht of, in het geval een woning het voorwerp heeft uitgemaakt van een openbaar beheersrecht in de zin van de artikelen 15 en volgende van deze Code, de openbare vastgoedoperator of het betrokken sociaal verhuurkantoor gepaste maatregelen neemt om ervoor te zorgen dat de woning binnen een redelijke termijn wordt bewoond.