*Onderstaand model werd opgesteld door de Gewestelijke Overheidsdienst Brussel in uitvoering van de artikelen 15 tot 19 van de Brusselse Huisvestingscode. Het gaat om een niet-verplicht en dus informatief model (behalve wat betreft de minimale vermeldingen vervat in artikel 16 §2 van de Brusselse Huisvestingscode en de artikelen 3 en 4 van het besluit van de BHR van 10 november 2022).*

**KENNISGEVING VAN DE OVERNAME IN OPENBAAR BEHEER**

Gelet op de ordonnantie van 17 juli 2003 houdende de Brusselse Huisvestingscode, artikel 18;

Gelet op het besluit van de BHR van 10 november 2022 tot uitvoering van artikelen 15 tot 19 van de Brusselse Huisvestingscode;

De openbare beheerder:

(art. 2, § 1, 8° van de ordonnantie houdende de Brusselse Huisvestingscode): ………………..………………………………………………………………………………………………...……………………………………………………………………………………

Waarvan de maatschappelijke zetel gelegen is in (postcode, plaatsnaam) .………………………………………………

(adres, nr.) ………………………………..………………………………………………………….

…………………………………………………………………………………………………………...

En met als ondernemingsnummer …………………………………………………………………..

Hierbij vertegenwoordigd door ...................................................................................................

Overwegende dat het goed:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **ADRES** |  | | |
| **POSTCODE** |  | **GEMEENTE** |  |
| **Verdieping/kant/identificatienr.** |  | **Nummer van de kadastrale legger** |  |
| Woningtype (studio, tweekamerappartement, ...)  en aantal: |  | Gemeubileerde woning? | Ja - Nee |

het volgende is:

een leegstaande woning die sinds meer dan twaalf opeenvolgende maanden niet is ingenomen in overeenstemming met zijn woonbestemming

een woning die het voorwerp uitmaakt van een verbod tot verhuur uitgevaardigd door de gewestelijke inspectiedienst

een woning die onbewoonbaar verklaard werd door de bevoegde burgemeester.

Overwegende dat voldaan is aan de voorwaarden vervat in de artikelen 16 tot 18 van de ordonnantie van 17 juli 2003 houdende de Brusselse Huisvestingscode;

Overwegende dat de openbare beheerder het goed bezocht heeft op .../.../...... om na te gaan welke werken eventueel vereist zijn;

Overwegende dat

De houder van een zakelijk recht A:

□ Indien het om een natuurlijk persoon gaat (naam, voornaam, rijksregisternummer) ................................................................................................................……………………………………………………………………………………………………….............................

Adres …………………………………………………………………………………………………  
……………………………………………………………………………………………………………

□ Indien het om een rechtspersoon gaat (benaming van de rechtspersoon): …………………………………………………………….…..........................................….………

Waarvan de maatschappelijke zetel gelegen is in (postcode, plaatsnaam) .…………………………………………

(adres, nr.) ………………………………..………………………………………………………….

……………………………………………………………………………………………………………

En met als ondernemingsnummer …………………………………………………………………..

Hierbij vertegenwoordigd door ...................................................................................................

Adres:………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………

Houder van een zakelijk recht op het goed in de vorm van: eigendom / mede-eigendom / naakte eigendom / vruchtgebruik / gebruik / bewoning / erfpacht / opstal ten belope van .... %

EN

De houder van een zakelijk recht B:

□ Indien het om een natuurlijk persoon gaat (naam, voornaam, rijksregisternummer) ................................................................................................................……………………………………………………………………………………………………….............................

Adres …………………………………………………………………………………………………  
……………………………………………………………………………………………………………

□ Indien het om een rechtspersoon gaat (benaming van de rechtspersoon): …………………………………………………………….…..........................................….………

Waarvan de maatschappelijke zetel gelegen is in (postcode, plaatsnaam) .…………………………………………

(adres, nr.) ………………………………..………………………………………………………….

……………………………………………………………………………………………………………

En met als ondernemingsnummer …………………………………………………………………..

Hierbij vertegenwoordigd door ...................................................................................................

Adres:………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………

Houder van een zakelijk recht op het goed in de vorm van: eigendom / mede-eigendom / naakte eigendom / vruchtgebruik / gebruik / bewoning / erfpacht / opstal ten belope van .... %

EN

De houder van een zakelijk recht C:

□ Indien het om een natuurlijk persoon gaat (naam, voornaam, rijksregisternummer) ................................................................................................................……………………………………………………………………………………………………….............................

Adres …………………………………………………………………………………………………  
……………………………………………………………………………………………………………

□ Indien het om een rechtspersoon gaat (benaming van de rechtspersoon): …………………………………………………………….…..........................................….………

Waarvan de maatschappelijke zetel gelegen is in (postcode, plaatsnaam) .…………………………………………

(adres, nr.) ………………………………..………………………………………………………….

……………………………………………………………………………………………………………

En met als ondernemingsnummer …………………………………………………………………..

Hierbij vertegenwoordigd door ....................................................................................................

Adres:………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………

Houder van een zakelijk recht op het goed in de vorm van: eigendom / mede-eigendom / naakte eigendom / vruchtgebruik / gebruik / bewoning / erfpacht / opstal ten belope van .... %

van de openbare beheerder op .../.../...... bij aangetekend schrijven een voorstel van overeenkomst inzake openbaar beheer ontvingen met betrekking tot voornoemd goed;

deze overeenkomst geweigerd hebben zonder legitieme reden of niet geantwoord hebben op het voorstel van overeenkomst inzake openbaar beheer;

op …/…/…… in gebreke gesteld werden de woning te verhuren, in voorkomend geval na het uitvoeren van de nodige werken, binnen een termijn van ………maanden;

in het kader van die ingebrekestelling ingelicht werden over de intentie van de openbare beheerder om het goed over te nemen in openbaar beheer na verstrijking van die termijn.

Overwegende dat de woning nog steeds leegstaat / het voorwerp uitmaakt van een verbod tot verhuring / onbewoonbaar verklaard is *(schrappen wat niet past)* na het verstrijken van die termijn;

De openbare beheerder stelt de houderS van een zakelijk recht ervan in kennis Dat hij het goed in beheer neemt tegen onderstaande voorwaarden:

Art. 1 - Huurprijs

Het goed wordt te huur aangeboden onder de sociale huisvestingsvoorwaarden tegen een huurprijs van **……… euro** conform de maximumbedragen bepaald in artikel 16, § 1 van het besluit van de BHR van 17 december 2015 houdende organisatie van de sociale verhuurkantoren.

Deze huurprijs wordt geïndexeerd overeenkomstig artikel 20 van voornoemd besluit. De vermelde bedragen worden elk jaar op 1 januari geïndexeerd in toepassing van de volgende indexeringsformule: het nieuwe bedrag is gelijk aan het te indexeren bedrag vermenigvuldigd met de gezondheidsindex van de maand augustus van het jaar dat het jaar van herziening voorafgaat, gedeeld door de gezondheidsindex van de maand augustus 2015. Het basisjaar van de gezondheidsindex is 2013.

De door de openbare beheerder geïnde huurgelden worden aan de houders van een zakelijk recht overgemaakt na aftrek van de lasten en de terugvorderbare kosten als bedoeld in de artikelen 2 tot 5 van deze kennisgeving.

Deze betaling kan gebeuren op een bankrekening die is geopend op naam van de houder van een zakelijk recht, uiterlijk de 10de dag van de volgende maand.

Als een van de houders van een zakelijk recht geen geldige bankrekening meedeelt, wordt de betaling van rechtswege uitgesteld tot hij deze rekening heeft meegedeeld, zonder dat de houder daarvoor aanspraak kan maken op verwijlintrest.

Art. 2 – Geraamde kosten en werken in verband met het openbaar beheer

De houders van een zakelijk recht zijn aan de openbare beheerder de terugbetaling verschuldigd van de kosten voor overname in openbaar beheer, overeenkomstig artikel 1, 7° van het besluit van de BHR van 10 november 2022 tot uitvoering van artikelen 15 tot 19 van de Brusselse Huisvestingscode, met name de kosten om alle handelingen en werken te dekken voor de herstelde woonbestemming en terugkeer op de huurmarkt, met inbegrip van studie-, architect- en personeelskosten verbonden aan deze operaties alsook de eventuele kosten voor het weghalen van meubels uit de woning.

Deze kosten worden geraamd op **……… euro** op de datum van deze kennisgeving en omvatten de items die worden vermeld **in de bijlage** (Bijlage nr. …).

Deze lijst van kosten en werken wordt opgesteld onder voorbehoud van bijkomende kosten en werken die niet voorzien kunnen worden op de datum van deze kennisgeving en die nodig zouden blijken om het goed aan te passen aan de verplichtingen inzake veiligheid, gezondheid en uitrusting van de woningen als bedoeld in artikel 4, § 1 van de Brusselse Huisvestingscode, alsook alle werken ter verbetering van het wooncomfort.

Art. 3 – Geraamde kosten in verband met het beheer

De houders van een zakelijk recht zijn de openbare beheerder de terugbetaling verschuldigd van de kosten in verband met het openbaar beheer, conform artikel 1, 8° van het besluit van de BHR van 10 november 2022 tot uitvoering van artikelen 15 tot 19 van de Brusselse Huisvestingscode, met name: kosten om alle herstellingen, werken en onderhoudswerken lastens de verhuurder te dekken als bepaald in het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 23 november 2017 tot invoering van een niet-limitatieve lijst van herstellingen en onderhoudswerken die, op dwingende wijze, ten laste van de huurder of, op dwingende wijze, ten laste van de verhuurder zijn en die vermeld zijn in artikel 223 van de Huisvestingscode.

De eindafrekening van deze kosten wordt jaarlijks aan de houders van een zakelijk recht bezorgd, zoals aangegeven in artikel 6 van deze overeenkomst.

Art. 4 – Geraamde gemeenschappelijke lasten

De houders van een zakelijk recht zijn aan de openbare beheerder de terugbetaling verschuldigd van de lasten voor de gemeenschappelijke delen van de mede-eigendom, overeenkomstig de artikelen 16 en volgende van de ordonnantie van 17 juli 2003 houdende de Brusselse Huisvestingscode.

Krachtens de basisakte is aan het goed een aandeel van … % in de gemeenschappelijke delen van de mede-eigendom verbonden.

De voorziening voor de jaarlijkse gemeenschappelijke lasten bedraagt **……… euro** op de datum van sluiting van deze overeenkomst (Bijlage nr. …).

Deze voorziening is bepaald onder voorbehoud van wijzigingen in het aandeel dat aan het goed is verbonden en de beslissingen van de vergadering van de mede-eigenaars met betrekking tot de nuttige uitgaven voor behoud en onderhoud, alsook de administratiekosten, belastingen en andere lasten van de gemeenschappelijke zaak. De openbare beheerder treedt van rechtswege in de plaats van de houders van een zakelijk recht voor het bijwonen van de algemene eigenaarsvergadering en de uitoefening van het (de) stemrecht(en) voor het goed.

De eindafrekening als opgesteld en aangenomen door de vergadering van de mede-eigenaars wordt jaarlijks aan de houders van een zakelijk recht bezorgd, zoals aangegeven in artikel 6 van deze overeenkomst.

Art. 5 – Geraamde huurlasten

De huurlasten die ontstaan door het gebruik en het genot van de huur worden gedragen door de huurder van het goed. Voor deze huurlasten wordt **een voorziening / een maandelijks forfait** *(schrappen wat niet past)* aangerekend die/dat de huurder gelijktijdig met het huurgeld betaalt.

De huurlasten worden geraamd op **……… euro** op de datum van deze kennisgeving en omvatten de items die worden vermeld **in de bijlage** (Bijlage nr. …).

In het geval van betaling in de vorm van een voorziening regulariseert de openbare beheerder jaarlijks de betaalde voorzieningen met de werkelijke huurlasten. Een eventueel overschot wordt terugbetaald aan de huurder.

In het geval van betaling in de vorm van een forfait, vindt er geen regularisatie plaats.

Art. 6 – Informatie aan de houders van een zakelijk recht

De openbare beheerder informeert de houders van een zakelijk recht, tegen 31 maart van het volgende kalenderjaar, over de essentiële beheershandelingen, met name de handelingen en werken in verband met het openbaar beheer alsook het onderhoud, het herstel en de bewoning van het goed. Hij informeert hen eveneens over de begin- en einddatum van de huurovereenkomst en bezorgt hen het overzicht van de lasten, de kosten voor overname in openbaar beheer en de beheerskosten als bepaald in de artikelen 2 tot 5 van deze kennisgeving.

Art. 7 – Indeplaatstreding

Vanaf deze kennisgeving is de openbare beheerder bevoegd om de woning voorlopig te beheren, met inbegrip van de mogelijkheid om de nodige werken uit te voeren met het oog op de tehuurstelling en het goed te verhuren gedurende minstens negen jaar tegen de in artikel 1 vermelde voorwaarden.

Tijdens het openbaar beheer treedt de openbare beheerder in de rechten van de houders van een zakelijk recht voor het innen van elk bedrag dat verschuldigd is door een huurder en om de verbreking van de huurovereenkomst te eisen zoals bepaald in het Burgerlijk Wetboek.

Art. 8 – Toepasselijk recht

De respectieve verplichtingen van de openbare beheerder en de houders van een zakelijk recht worden geregeld door het gemeen recht inzake lastgeving, overeenkomstig de artikelen 1984 en volgende van het Burgerlijk Wetboek.

In geval van een geschil naar aanleiding van de uitvoering van deze kennisgeving zijn de rechtbanken van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest bevoegd volgens de ligging van het beheerde goed.

Art. 9 – Geraamde duur van het openbaar beheer

Het openbaar beheer vindt plaats voor een duur van minstens negen jaar en tot de volledige terugbetaling van de kosten en werken voor overname in beheer en de kosten in verband met het openbaar beheer als vermeld in de artikelen 2 en 3 van deze kennisgeving.

De minimale duur van negen jaar wordt berekend vanaf de eerste bewoning na het sluiten van een huurovereenkomst. Een provisioneel aflossingsplan wordt als bijlage bij deze kennisgeving gevoegd (Bijlage nr. ...).

Na de minimale duur van negen jaar en onder voorbehoud dat zowel de kosten en werken voor de overname in beheer en de kosten in verband met het beheer volledig terugbetaald werden, kunnen de houders van een zakelijk recht erom verzoeken hun woning terug in beheer te nemen. De overdracht vindt uiterlijk plaats op de laatste dag van de maand die volgt op de ontvangst van hun verzoek.

Vanaf deze teruggave treden de houders van een zakelijk recht van rechtswege in de rechten en plichten van de openbare beheerder wat betreft de contractuele relatie met de huurder.

Art. 10 - Voortijdige terugname van het goed

De houders van een zakelijk recht kunnen erom verzoeken het beheer van hun woning terug over te nemen vanaf de eerste bewoning na het sluiten van een huurovereenkomst.

Dit verzoek wordt per aangetekend schrijven gericht aan de openbare beheerder.

Binnen de maand na ontvangst van het verzoek bezorgt de openbare beheerder de houders van een zakelijk recht de afrekening van de nog terug te betalen kosten voor de overname in beheer en de kosten in verband met het openbaar beheer.

De terugname van het beheer van de woning door de houders van een zakelijk recht vindt plaats binnen twee maanden na de in het vorige lid bedoelde terugbetaling. Binnen tien dagen na ontvangst van de terugbetaling deelt de openbare beheerder de houders van een zakelijk recht de exacte datum van de terugname van het beheer mee.

Vanaf de in het vorige lid bedoelde terugname van het beheer treden de houders van een zakelijk recht van rechtswege in de rechten en plichten van de openbare beheerder wat betreft de contractuele relatie met de huurder.

Tijdens een minimale periode van negen jaar, te rekenen vanaf de eerste verhuring van het goed door de openbare beheerder, zijn de houders van een zakelijk recht ertoe gehouden een huurprijs toe te passen die in overeenstemming is met het rooster dat vervat is in artikel 16, § 1 van het besluit van de Brussels Hoofdstedelijke Regering van 17 december 2015 houdende organisatie van de sociale verhuurkantoren volgens de drempels die zijn bepaald voor toegang tot sociale woningen, ongeacht de persoonlijke situatie van de huurder.

Conform artikel 19, § 3 van de Huisvestingscode geeft de niet-naleving van de huurprijsregulering aanleiding tot het opleggen van een administratieve boete. De bestraffingsprocedure wordt beschreven in de artikelen 9 en 10 van het besluit van de BHR van 10 november 2022 tot uitvoering van artikelen 15 tot 19 van de Brusselse Huisvestingscode.

Art. 11 - Voorkooprecht

De openbare beheerder beschikt over een prioritair voorkooprecht op het goed in geval van verkoop ervan. Het Gewest mag dit recht in bijkomende orde uitoefenen.

Dit recht mag zowel worden uitgeoefend gedurende de periode van overname in openbaar beheer als gedurende de periode waarin de huurprijzen gereguleerd worden.

(datum en handtekening)

De openbare beheerder

Beroepsmogelijkheid

Er kan een beroep tegen deze beslissing worden ingediend bij de Raad van State:

- binnen 60 dagen na deze kennisgeving,

- door middel van een verzoekschrift,

- verstuurd

O via een aangetekend schrijven naar de Wetenschapsstraat 33 te 1040 Brussel

O via elektronische weg, waarvoor de nadere regels worden toegelicht op de website van de Raad van State: http://www.raadvanstate.be/