Aangetekende zending (+ gewone zending)

BIJLAGEN Brief van DD.MM.JJJJ (overeenkomst tot overname in openbaar beheer)  
 Uittreksel uit de Huisvestingscode

**INGEBREKESTELLING**

Geachte mevrouw/heer,

Op DD.MM.JJJJ hebben wij u een voorstel van overeenkomst tot overname in openbaar beheer gezonden voor het goed gelegen: ADRES

Deze brief bood u de mogelijkheid:

* het voorstel tot overname in openbaar beheer te aanvaarden;
* het voorstel tot overname in openbaar beheer te weigeren om legitieme redenen.

We stellen vast dat u geen enkel gevolg aan deze brief gegeven heeft.

Daarom stellen wij u in gebreke[[1]](#footnote-2) uw goed **ten laatste op DD.MM.JJJJ te verhuren, in voorkomend geval na uitvoering van de nodige werken,** en ons daarvan het bewijs te leveren. *Termijn van minstens twee maanden*

Als het goed na het verstrijken van die termijn niet verhuurd is, zullen wij overgaan tot **ambtshalve overname in openbaar beheer**.

Hoogachtend,

HANDTEKENING

**Brusselse Huisvestingscode van 17 juli 2003  
(uittreksel)**

Afdeling 2. Het openbaar beheersrecht van woningen

*Art. 15. Toepassingsgebied*

Iedere openbare beheerder beschikt over een openbaar beheersrecht van volgende woningen :

1° de leegstaande woningen, zoals gedefinieerd in artikel 19/2 ;

2° de woningen die het voorwerp uitmaken van het verbod tot verhuur bedoeld in artikel 8 ;

3° de onbewoonbaar verklaarde woningen, in overeenstemming met artikel 135 van de Nieuwe Gemeentewet.

*Art. 16. Voorstel tot overname van het beheer*

§ 1. Bezoek aan de woning

De openbare beheerder die een woning zoals bedoeld in artikel 15 in beheer wil nemen, kan aan de houder van een zakelijk recht op de woning per aangetekende brief vragen om de woning te bezoeken binnen de maand, tussen 8 uur en 20 uur.

Teneinde te bepalen welke werkzaamheden eventueel noodzakelijk zijn, vindt dit bezoek plaats in aanwezigheid van ambtenaren van de Gewestelijke Overheidsdienst Brussel die bevoegd zijn inzake huisvesting.

Wanneer het bezoek niet kon plaatsvinden doordat er geen toestemming van een houder van een zakelijk recht werd verkregen, kunnen de ambtenaren, vergezeld van vertegenwoordigers van de openbare beheerder, de woning ambtshalve binnendringen met toestemming van de politierechtbank.

§ 2. Voorstel van een beheersovereenkomst

De openbare beheerder die wil overgaan tot openbaar beheer, stelt aan de houder van een zakelijk recht op de betrokken woning per aangetekend schrijven voor om zijn goed te beheren om het te huur te stellen en, in voorkomend geval, de noodzakelijke werkzaamheden uit te voeren.

Dit voorstel bevat de modelovereenkomst zoals bepaald door de Regering.

De houder van een zakelijk recht beschikt over een termijn van twee maanden om per aangetekend schrijven kennis te geven van zijn antwoord.

§ 3. Sluiten van een beheersovereenkomst

Als het antwoord positief is, sluit de openbare beheerder met de houder van een zakelijk recht een beheersovereenkomst waarvan de modaliteiten worden vastgesteld door de Regering.

*Art. 17. Weigering van het voorstel tot overname van het beheer*

§ 1. Ingebrekestelling

Indien de houder van een zakelijk recht op de betrokken woning zonder legitieme reden weigert of niet antwoordt binnen de in artikel 16, § 2, vastgelegde termijn, stelt de openbare beheerder hem per aangetekend schrijven in gebreke de woning te verhuren, nadat hij, in voorkomend geval, de werkzaamheden heeft uitgevoerd.

De ingebrekestelling vermeldt uitdrukkelijk de intentie van de openbare beheerder om zijn openbaar beheersrecht uit te oefenen na het verstrijken van de vastgestelde termijn, die minimaal twee maanden bedraagt.

De bepalingen van deze afdeling worden integraal opgenomen in de ingebrekestelling.

§ 2. Kennisgeving

Bij het verstrijken van de in de ingebrekestelling vastgestelde termijn stelt de openbare beheerder de houder van een zakelijk recht per aangetekend schrijven in kennis van de uitvoering van het openbaar beheersrecht. Hij brengt er ook de Gewestelijke Dienst Leegstaande Woningen van op de hoogte.

*Art. 18. Uitvoering van het openbaar beheersrecht*

§ 1. Gevolgen van het openbaar beheersrecht

Vanaf de kennisgeving van de uitvoering van het openbaar beheersrecht is de openbare beheerder bevoegd voor het voorlopige beheer van de woning, met inbegrip van de mogelijkheid om er de vereiste werkzaamheden met het oog op de verhuring uit te voeren en om ze gedurende negen jaar te verhuren onder de voorwaarden voor de toegang tot de sociale huisvesting vastgesteld door de Regering met toepassing van Titel VI van deze Code.

De betaling van de onroerende voorheffing is ten laste van de houder van het zakelijk recht op de belastbare woning op 1 januari van het betrokken aanslagjaar.

De periode van negen jaar kan worden verlengd met het aantal maanden dat nodig is om de huurgelden, de volledige kosten van de overname van beheer en deze verbonden met het beheer te dekken. Deze kosten worden gedefinieerd door de Regering.

De huurovereenkomsten die openbare beheerder sluit, zijn van rechtswege tegenwerpelijk aan de houder van een zakelijk recht en tegen elke nieuwe houder van een zakelijk recht op de woning. De openbare beheerder moet het openbaar beheer laten inschrijven op het bevoegde kantoor Rechtszekerheid. Ook bij de beëindiging van het openbaar beheer moet dezelfde formaliteit worden vervuld.

Hij is ook verplicht om de stedenbouwkundige dienst van de gemeente waar de woning is gelegen op de hoogte te brengen.

De woningen in openbaar beheer worden bij voorrang aangeboden aan de in artikel 12 van de Code bedoelde huurders die voldoen aan de voorwaarden voor toegang tot sociale huisvesting. Daartoe brengt de beheerder van de betrokken woning de Gewestelijke Inspectiedienst op de hoogte van de beschikbaarheid van dergelijke woningen.

Het Gewest en de openbare beheerders beschikken over een voorkooprecht op het goed dat onder openbaar beheer stond. Ze oefenen dit recht uit volgens de door de Regering vastgelegde modaliteiten.

§ 2. Inning van de huur

Zodra de woning is verhuurd, ontvangt de houder van een zakelijk recht de huurprijs, berekend volgens criteria die door de Regering zijn bepaald, na aftrek van alle kosten van de overname van beheer en deze verbonden met het openbaar beheer.

§ 3. Informatieverstrekking aan de houder van een zakelijk recht

In de loop van het openbaar beheer, informeert de openbare beheerder de houder van een zakelijk recht van de essentiële handelingen van dit beheer. De Regering bepaalt de wijze, de inhoud en de minimale verstrekking van deze informatie.

*Art. 19. Einde van het openbaar beheer*

§ 1. Overname van het beheer van de woning door de houder van een zakelijk recht

De houder van een zakelijk recht kan vragen om het beheer van zijn woning opnieuw over te nemen zodra die een eerste keer is bewoond als gevolg van het sluiten van een huurovereenkomst.

Deze vraag wordt per aangetekend schrijven toegezonden aan de openbare beheerder.

Binnen een maand na de ontvangst van de vraag stelt de openbare beheerder de houder van een zakelijk recht in kennis van de nog terug te betalen kosten van de overname van beheer en deze verbonden aan het openbaar beheer.

De overname van het beheer van de woning door de houder van een zakelijk recht vindt plaats binnen twee maanden te rekenen vanaf de in het vorige lid bedoelde terugbetaling. Binnen tien dagen na de ontvangst van de terugbetaling stelt de openbare beheerder de houder van een zakelijk recht in kennis van de precieze datum van deze overname van beheer.

Vanaf de datum van de overname van het beheer van de woning zoals bedoeld in het vorige lid, wordt de houder van een zakelijk recht van rechtswege in de rechten en plichten gesteld van de openbare beheerder wat de contractuele band met de huurder betreft.

2. Regelgeving inzake de huurprijzen

De woning kan alleen worden verhuurd met toepassing van een huurprijs berekend op basis van door de overheid vastgestelde criteria en dit gedurende een periode van minimaal negen jaar vanaf het verhuren van de woning door de openbare beheerder.

§ 3. Straffen in geval van niet-naleving van de regelgeving inzake de huurprijzen

Bij de niet-naleving van de verplichting bedoeld in paragraaf 2 moet de houder van een zakelijk recht aan de huurder retroactief het verschil terugbetalen tussen de betaalde huurprijs en de huurprijs vermeld in het rooster.

Daarenboven zal de leidende ambtenaar van de Gewestelijke Dienst Leegstaande Woningen de houder van het zakelijke recht een administratieve boete opleggen die overeenstemt met twee maanden de huurprijs gevraagd aan de huurder. De regering zal daarvan de procedure bepalen.

§ 4. Invordering van de boete

De gezamenlijke houders van een zakelijk recht op de woning zijn hoofdelijk aansprakelijk voor de betaling van de boete.

De boete wordt geïnd en gevorderd overeenkomstig de bepalingen van de organieke ordonnantie van 23 februari 2006 houdende de bepalingen die van toepassing zijn op de begroting, de boekhouding en de controle, en het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 19 februari 2006 betreffende de financiële actoren.

Indien de geldboete niet binnen de vooropgestelde termijnen wordt betaald, vaardigt de door de Regering aangestelde ambtenaar een dwangbevel uit. Het dwangbevel wordt door voornoemde ambtenaar geviseerd en uitvoerbaar verklaard.

De opbrengst van de geldboeten wordt gestort in het " Fonds openbaar beheersrecht ", zoals bedoeld in artikel 22, § 2.

(…)

*Art. 19/2. Definitie van een leegstaande woning*

Is een leegstaande woning : het gebouw of het deel van het gebouw dat sinds meer dan twaalf opeenvolgende maanden niet is ingenomen in overeenstemming met zijn bestemming als huisvesting.

1. Artikel 17 van de Brusselse Huisvestingscode [↑](#footnote-ref-2)