RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK

Xe KAMER

A R R E S T

nr. 262.650 van 18 maart 2025
in de zaak A. 240.306/X-18.490

In zake : M.D.
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat John Toury
kantoor houdend te 1800 Vilvoorde
Jean Baptiste Nowélei 13
bij wie woonplaats wordt gekozen

tegen :

het BRUSSELSE HOOFDSTEDELIJKE GEWEST
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaten Jérôme Sohier en Manoël De Keukelaere
kantoor houdend te 1170 Brussel
Terhulpsesteenweg 181 bus 24
bij wie woonplaats wordt gekozen

I. Voorwerp van het beroep

1. Het beroep, ingesteld op 19 oktober 2023, strekt tot de nietigverklaring van "de beslissing van de gemachtigde ambtenaar van 25 augustus 2023 waarbij met betrekking tot een woning gelegen aan de [H.-laan] 36 te […] Brussel een geldboete wordt opgelegd van 9.000 euro wegens leegstand".

II. Verloop van de rechtspleging

2. De verwerende partij heeft een memorie van antwoord ingediend en de verzoekende partij heeft een memorie van wederantwoord ingediend.

Auditeur Lise Vandenhende heeft een verslag opgesteld.

De verzoekende partij heeft een laatste memorie ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de terechtzitting, die heeft plaatsgevonden op 14 maart 2025.

Staatsraad Stephan De Taeye heeft verslag uitgebracht.

Advocaat John Toury, die verschijnt voor de verzoekende partij, en advocaat Lisa Yona Costa, die *loco* advocaten Jérôme Sohier en Manoël De Keukelaere verschijnt voor de verwerende partij, zijn gehoord.

Auditeur Lise Vandenhende heeft een met dit arrest eensluidend advies gegeven.

Er is toepassing gemaakt van de bepalingen op het gebruik der talen, vervat in titel VI, hoofdstuk II, van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973.

III. Feiten

3.1. Verzoekster is eigenaar van een pand, gelegen aan de H.-laan 34 te Brussel, waar zij een huisartsenpraktijk heeft. Zij is tevens eigenaar van het naastliggende pand, gelegen aan de H.-laan 36 te Brussel, waar zij sinds 28 augustus 2020 gedomicilieerd is (hierna: het pand).

3.2. Op 8 maart 2019 wordt aan verzoekster meegedeeld dat haar een administratieve boete wordt opgelegd wegens leegstand van het pand. Er wordt onder meer vermeld dat niemand zich voor zijn hoofdverblijfplaats heeft ingeschreven in de bevolkingsregisters op dit adres en dat het elektriciteitsverbruik sedert minstens 12 maanden onder de door de vastgestelde minimumdrempel van 100KW/jaar ligt. Een administratieve boete van 8.250 euro wordt opgelegd.

3.3. Met een schrijven van 2 april 2019 dient verzoekster een bestuurlijk beroep in tegen de voormelde beslissing van 8 maart 2019.

3.4. Op 26 april 2019 beslist de gemachtigde ambtenaar dat het beroep ontvankelijk en gegrond is en wordt de administratieve boete geschrapt. Deze beslissing bevat de volgende motivering:

> "Dat het goed bijgevolg inderdaad vermoed werd leeg te staan op basis van bovenvermelde wetsbepaling;
> Dat de SLI bijgevolg terecht een waarschuwing heeft gericht aan verzoekers waarbij deze werden aangemaand een einde te maken aan de vastgestelde overtreding en/of de vastgestelde leegstand te rechtvaardigen;
> […]
> Overwegende dat op basis van de specifieke omstandigheden die aangevoerd worden in het dossier[…], de tijdspanne die verlopen is tussen het overlijden van de initiële eigenaresse van het goed en de vaststelling door de SLI, niet onredelijk lijkt te zijn om de zaken op orde te stellen en bijgevolg de vastgestelde leegstand rechtvaardigen;
> Dat familiale omstandigheden, zeker n.a.v. een droevige gebeurtenis zoals een overlijden, tot gevolg kunnen hebben dat de zaken niet direct kunnen worden aangepakt;
> Dat het nemen van beslissingen over een onroerend goed in onverdeeldheid niet altijd gemakkelijk is en vaak tijd vergt;
> Dat uit het dossier blijkt dat reeds vóór de vaststelling door de SLI, [verzoekster] in het bezit was van een offerte om werken uit te voeren in de woning (sanitair); Dat zij begrijpelijkerwijs deze werken pas wil laten uitvoeren eens zij de enige eigenaresse van het goed is; Dat het haar bedoeling is het goed minstens deels te verhuren;
> Dat omwille van al deze omstandigheden de vastgestelde leegstand gerechtvaardigd is en de opgelegde geldboete geschrapt mag worden;
> Dat het bijgevolg zaak is voor de nieuwe eigenaresse het goed terug op de woningmarkt te brengen door bijvoorbeeld de desbetreffende werken effectief te laten uitvoeren en er op toe te zien dat deze zonder onderbreking worden voortgezet;
> Dat in de praktijk de SLI jaarlijks een controle uitvoert;
> Dat immers gelet op het woningtekort binnen het BHG, onverantwoorde leegstand niet geduld kan worden."

3.5. Op 16 juli 2020 wordt aan verzoekster een proces-verbaal van vaststelling van overtreding overgemaakt met betrekking tot het pand, waarbij als criterium voor leegstand is aangeduid dat er zich niemand voor zijn hoofdverblijfplaats heeft ingeschreven in de bevolkingsregisters en dat het waterverbruik minder is dan 5 m³/jaar. In het begeleidend schrijven wordt meegedeeld dat het goed leegstaat volgens de gegevens van de Cel Leegstaande Woningen en wordt gevraagd om vóór 16 oktober 2020 de bewijsstukken te

bezorgen die aantonen dat het pand bewoond was tijdens de periode van 16 april 2019 tot 16 juli 2020, of om de reden aan te tonen dat de leegstand gedurende diezelfde periode gerechtvaardigd was. Zonder geldige verantwoording binnen de vastgestelde termijn zal de Cel Leegstaande Woningen een administratieve boete opleggen van 9.000 euro, als volgt berekend: 500 euro x lopende meter gevel (6) x aantal verdiepingen met leegstand (3) x aantal jaren leegstand (1) x index.

3.6. Op 29 oktober 2020 wordt verzoekster meegedeeld dat de door haar aangebrachte elementen geen wettelijke redenen of overmacht vormen die de leegstand van het pand rechtvaardigen. Er wordt verzoekster een administratieve boete van 6.000 euro opgelegd.

3.7. Met een aangetekende brief van 26 november 2020 dient verzoekster een bestuurlijk beroep in tegen de voormelde beslissing van 29 oktober 2020.

3.8. Op 18 december 2020 beslist de gemachtigd ambtenaar dat het beroep gegrond is en wordt de administratieve boete geschrapt. Deze beslissing bevat de volgende motivering:

> "[…]
> Op 26 april 2019 heb ik de administratieve boete, die u (als mede-eigenaar) werd opgelegd voor leegstand voor de periode van 02/11/2017 t.e.m. 02/11/2018, geschrapt rekening houdende met de specifieke omstandigheden van het dossier.
> Ik wees toentertijd tevens op de noodzaak het goed terug op de markt te brengen door bijvoorbeeld effectief werken uit te voeren en zonder onderbreking verder te zetten.
> […]
> U rechtvaardigt de vastgestelde leegstand op grond van gewettigde redenen.
> U bent enige eigenaar van het goed sedert 4 april 2019.
> Ik kan aannemen dat, na aankoop, het enige tijd vergt om alle opties qua renovatiewerken, behouden van de opsplitsing van de woning of niet, ... te overschouwen.
> Ik merk dat u een offerte hebt neergelegd voor werken aan de achtergevel en het plat dak (crepi, isolatie, roofing, ...).
> lk heb begrepen uit uw beroepsschrift dat deze werken nog niet werden uitgevoerd en dat uw renovatieplannen in het algemeen vertraging hebben opgelopen door de sanitaire crisis en uw beroepsbelasting (u bent dokter).

> lk stel vast dat u verdere stappen onderneemt, zij het vertraagd, om [een] einde te maken aan de vastgestelde leegstand.
> Zo bent u ondertussen zelf in het goed gedomicilieerd.
> Uw huidige domicilie in het goed kan desgevallend de vastgestelde leegstand voor één woning weerleggen, maar niet voor beide woningen.
> Stedenbouwkundig gezien zijn er twee woningen in het goed […].
> Uit het dossier blijkt niet dat u een aanvraag om stedenbouwkundige vergunning zou hebben ingediend om het aantal woningen in het gebouw te wijzigen (van twee woningen naar één woning) teneinde de wettelijke toestand op de feitelijke toestand af te stemmen.
> Ik raad u ten stelligste aan de nodige stappen in die richting te ondernemen. De stedenbouwkundige conformiteit van een goed heeft immers een directe invloed op huidige procedure.
> Ik schrap voor deze keer de opgelegde administratieve boete, maar wijs er op dat het noodzakelijk is duidelijkheid te scheppen op stedenbouwkundig niveau."

3.9. Op 12 november 2021 wordt aan verzoekster een nieuw proces-verbaal van vaststelling van overtreding overgemaakt met betrekking tot het pand, waarbij als criterium voor leegstand is aangeduid dat er zich niemand voor zijn hoofdverblijfplaats heeft ingeschreven in de bevolkingsregisters voor twee van de drie woningen en dat het waterverbruik minder is dan 5m³/jaar. In het begeleidend schrijven wordt meegedeeld dat twee van de drie woningen in het pand leegstaan volgens de gegevens van de Cel Leegstaande Woningen en wordt gevraagd om vóór 12 februari 2022 de bewijsstukken te bezorgen die aantonen dat het pand bewoond was tijdens de periode van 12 november 2020 tot 12 november 2021, of om de reden aan te tonen dat de leegstand gedurende diezelfde periode gerechtvaardigd was. Ook wordt meegedeeld dat er een einde moet worden gemaakt aan de leegstand vóór 12 februari 2022. Zonder geldige verantwoording binnen de vastgestelde termijn zal de Cel Leegstaande Woningen een administratieve boete opleggen van 6.000 euro, als volgt berekend: 500 euro x lopende meter gevel (6) x aantal verdiepingen met leegstand (2) x aantal jaren leegstand (1) x index.

3.10. Op 11 februari 2022 betwist verzoekster het vermoeden van leegstand door onder meer te argumenteren dat zij sedert 28 augustus 2020 gedomicilieerd is in het pand. Tevens betwist zij dat er sprake is van drie woongelegenheden. In ondergeschikte orde roept zij een rechtvaardigingsgrond in

wegens geplande herstellings- of verbeteringswerken en in uiterst ondergeschikte orde overmacht.

3.11. Op 8 maart 2022 wordt aan verzoekster ter kennis gebracht dat de door haar aangebrachte elementen geen wettelijke redenen of overmacht vormen die de leegstand van het pand rechtvaardigen. Er wordt een administratieve boete van 6.000 euro opgelegd.

3.12. Met een aangetekende brief van 5 april 2022 dient verzoekster een bestuurlijk beroep in tegen de voormelde beslissing van 8 maart 2022. Daarbij wordt betwist dat er twee of drie woongelegenheden zijn in het pand.

3.13. Op 28 april 2022 beslist de gemachtigd ambtenaar dat het beroep ontvankelijk maar ongegrond is en dat een administratieve geldboete van 3000 euro verschuldigd is.

3.14. Verzoekster dient tegen de voormelde beslissing van 28 april 2022 een beroep in bij de Raad van State. Met ’s Raads arrest nr. 258.906 van 23 februari 2024 wordt de afstand van geding vastgesteld.

3.15. Op 10 maart 2023 wordt verzoekster opnieuw een proces-verbaal van overtreding met betrekking tot het pand overgemaakt. Gevraagd wordt om vóór 10 juni 2023 de bewijsstukken te bezorgen die aantonen dat het pand bewoond was tijdens de periode van 10 maart 2022 tot 10 maart 2023, of om de reden aan te tonen dat de leegstand gedurende diezelfde periode gerechtvaardigd was. Tevens wordt aangegeven dat zonder geldige verantwoording binnen de vastgestelde termijn de Cel Leegstaande Woningen een administratieve boete zal opleggen van 9000 euro, als volgt berekend: 500 euro x 6 lopende meter gevel x 1 verdiepingen met leegstand x 3 jaren leegstand x index.

Hierop komt geen enkele reactie van verzoekster.

3.16. Op 7 juli 2023 wordt verzoekster ter kennis gebracht dat zij geen elementen aanbrengt die een wettelijke reden of overmacht vormen die de leegstand van het pand rechtvaardigen. Er wordt verzoekster een administratieve boete van 9.000 euro opgelegd.

3.17. Met een aangetekende brief van 5 augustus 2023 dient verzoekster een bestuurlijk beroep in tegen de voormelde beslissing van 7 juli 2023. In dit beroepschrift stelt verzoekster dat het pand geen twee wooneenheden telt en als dusdanig nooit werd ingericht.

3.18. Met de bestreden beslissing van 25 augustus 2023 bevindt de gemachtigde ambtenaar verzoekster beroep ongegrond en bevestigt hij de administratieve geldboete van 9000 euro:

> "BEROEP – UW ARGUMENTEN […]
> U herinnert me aan de voorafgaanden van dit dossier.
> U wijst erop dat u in het pand gedomicilieerd bent sedert 28/08/20 en het pand gebruikt als woning. U woont er alleen (geen huurders, onderhuurders of medebewoners). U bewoont het pand als eengezinswoning, net zoals dat door uw moeder het geval was.
> U betwist dat uit het bestaan van de bouwvergunning van 1960 zou moeten worden afgeleid dat het pand uit twee woongelegenheden bestaat. U voegt eraan toe dat het pand nooit, noch door uzelf, noch door uw moeder, als twee woningen is gebruikt en dat het ook niet in die zin is ingericht.
> U wijst erop dat u de mogelijkheid om een gescheiden appartement te voorzien op de 2de verdieping hebt nagekeken, maar dat het onmogelijk is om volgens de huidige toepasselijke normen een tweede woonst in te richten.
> ANALYSE
> Het feit dat de houder van een zakelijk recht een woning laat leegstaan in de zin van artikel 19/2 van de Code zonder de leegstand te rechtvaardigen door legitieme redenen, door een geval van overmacht of door het plannen of uitvoeren van werkzaamheden, vormt een administratieve overtreding die beboetbaar is.
> De materialiteit van de inbreuk zal geverifieerd […] worden door de vaststelling dat twee elementen verenigd zijn tijdens de geviseerde inbreukperiode, met name
> - het vermoeden van overtreding (leegstand van de woning gedurende meer dan 12 opeenvolgende maanden), en
> - de afwezigheid van enige rechtvaardiging.
> […]
> U betwist dat er sprake zou zijn van een leegstaande woning in het pand.

U voert in wezen aan dat het pand een eengezinswoning is en als dusdanig werd en wordt gebruikt.
U betwist dat uit de afgeleverde bouwvergunning van 1960 zou moeten worden afgeleid dat het aantal woningen in het pand zou zijn gewijzigd aangezien voormelde vergunning spreekt over '*transformation de la façade à rue en vue de l'aménagement au 2ème étage d'une cuisine et d'une salle à manger*'. Voorts meent u dat deze vergunning niet zou zijn uitgevoerd zodat ze moet worden beschouwd als vervallen.
De administratie stelt vast, op basis van de gegevens waarover ze beschikt, dat het pand wettelijk gezien twee woningen telt.
Het pand is wettelijk gezien ingedeeld als volgt:
- kelderverdieping
- gelijkvloers : inrit met winkel / atelier met tuin
- 1ste verdieping: woning met 1 kamer
- 2de verdieping: woning met 1 kamer
Uit de goedgekeurde plannen van 1960 blijkt de transformatie van de 2de verdieping (= voormalige zolderverdieping) tot een volwaardige wooneenheid:
- de kamer aan de achterzijde werd reeds vergund in 1947 (incl. verhoging van het dak),
- de inrichting van een keuken en eetkamer (incl. verhoging van het dak), en van een badkamer met wc (deels in de toegevoegde uitbouw).
De plannen geven de andere verdiepingen niet weer zodat aangenomen kan worden dat er op dat ogenblik geen wijzigingen werden doorgevoerd op de andere verdiepingen.
Het is pas sedert de inwerkingtreding van de ordonnantie van 23/11/93, op 01/12/93, dat de wijziging van het aantal woningen onderworpen is aan een stedenbouwkundige vergunning.
Het is dan ook niet vreemd dat de documenten waarover de administratie beschikt (vergunningen van 1934, 1947 en 1960) niet uitdrukkelijk het aantal woongelegenheden vermelden, noch hun wijziging. Noteer dat het toentertijd in elk geval verre van gebruikelijk was dat een eengezinswoning beschikte over twee badkamers, twee toiletten, laat staan over twee keukens.
U voert aan dat het pand, noch door uw moeder, noch door uzelf werd gebruikt als twee woningen, noch in die zin werd ingericht.
Dit wordt echter tegengesproken door de gegevens bekomen van de dienst bevolking van de gemeente. Ik dien vast te stellen dat doorheen de jaren gelijktijdig meerdere gezinshoofden met hun familieleden in het goed zijn gedomicilieerd.
Verder stel ik vast dat wijzigingen werden doorgevoerd aan zowel de voor- als de achtergevel (inclusief uitbouw ter hoogte van de tweede verdieping zoals vergund in 1960) die gelijklopen met de goedgekeurde plannen, zodat de theorie van het 'verval van de toegekende vergunning' in beginsel niet lijkt op te gaan.
Verder haalt u aan dat u de mogelijkheid hebt bekeken om een afgescheiden appartement te voorzien op de tweede verdieping, maar dat dit onmogelijk is rekening houdende met de te respecteren normen, het gebrek aan isolatie van het dak en het gebrek aan een aparte toegang.

Naast het feit dat u uw beweringen niet aannemelijk maakt door stukken voor te leggen waaruit dit zou blijken (bijvoorbeeld: consultatie architect of ingewonnen inlichtingen bij de gemeente), dan nog kunnen deze elementen de wettelijke bestemming van het pand niet weerleggen. Dergelijke praktische 'problemen' zouden eventueel hoogstens een tijdelijk obstakel kunnen vormen om zonder verwijl de bestemming van het goed te respecteren, maar kunnen onder geen enkel beding als rechtvaardiging worden gebruikt om de wettelijke bestemming niet te respecteren.
De elementen in mijn bezit bevestigen wel degelijk het bestaan van twee woongelegenheden in het pand.
Het feit dat uw moeder voordien nooit zou zijn aangesproken is dienaangaande irrelevant.
Ik dien bijgevolg vast te stellen dat één woning leegstaat en dat deze leegstand niet gerechtvaardigd is.
Deze administratieve overtreding wordt beboet met een administratieve geldboete van € 9.000,00 die berekend wordt als volgt:
500 euro per strekkende meter van de langste gevel x aantal verdiepingen van de woning die leegstaan x aantal jaren dat volgt op de eerste vaststelling
=> 500 x 6 meter x 1 verdieping x 3 jaren = € 9.000,00."

IV. Onderzoek van het enige middel

Uiteenzetting van het middel

4. Verzoekster leidt een enig middel af uit de schending van de artikelen 15 en 20 van de Ordonnantie houdende de Brusselse Huisvestingscode van 17 juli 2003 (hierna: de Brusselse huisvestingscode), en uit de schending van het zorgvuldigheids- en motiveringsbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

Verzoekster stelt dat zij sedert 28 augustus 2020 gedomicilieerd is in het pand en dat zij het als enige bewoont. Zij zet uiteen dat er initieel in het proces-verbaal van vaststelling twee criteria van leegstand van het pand aangenomen werden, te weten dat niemands hoofdverblijfplaats voor twee van de drie woningen is ingeschreven, en dat het waterverbruik minder is dan 5m³. Verzoekster betwist dat er in het pand ooit drie woongelegenheden aanwezig zijn geweest. Er wordt geen enkel stuk bijgebracht dat die stelling onderbouwt. Verzoekster benadrukt dat zij in de bestuurlijke procedure de oorspronkelijke

plannen van 1934 heeft bijgebracht, waaruit blijkt dat de woning zich als volgt voordoet:

> "- Kelder
> - Gelijkvloers: inrit/atelier/tuin
> - 1e verdieping woning met één kamer
> - 2e verdieping zolder"

Voorts stelt verzoekster dat in het bestreden besluit niet meer wordt vastgehouden aan de aanwezigheid van drie woningen, maar wordt gesteld dat er wettelijk twee woningen zouden zijn. Hiervoor wordt gewezen op het bestaan van een bouwvergunning van 1960 voor het verhogen van het dak aan de voorzijde met het oog op het inrichten van een keuken en eetkamer. Verzoekster betwist dat uit het bestaan van deze bouwvergunning moet worden afgeleid dat het pand uit twee wooneenheden bestaat. Er is nooit sprake geweest van de wijziging van het aantal woongelegenheden. In het pand werden nooit – niet door haar en voorafgaandelijk ook niet door haar moeder – twee woningen gebruikt, noch werd het pand in die zin ooit ingericht. Zo is er geen extra keuken en geen badkamer geïnstalleerd, is er geen aparte watervoorziening of verwarming, geen aparte inkom en geen isolatie. Verzoeksters moeder werd trouwens nooit tussen 1960 en haar overlijden aangesproken over het bestaan van een leegstaande wooneenheid. Opmerkelijk is dat de betrokken administratie voorbijgaat aan het feit dat een vergunning vervalt wanneer zij niet wordt uitgevoerd. Verzoekster stelt dat zij de mogelijkheid is nagegaan om in een afgescheiden appartement op de tweede verdieping van het pand te voorzien, nadat zij op het bestaan van de bouwvergunning van 1960 werd gewezen. Evenwel blijkt het volgens de normen van de Brusselse huisvesting onmogelijk om van de in 1960 opgetrokken tweede verdieping een tweede woonst te maken. In de zomer lopen de temperaturen wegens het gebrek aan isolatie op tot 45°. Indien verzoekster het dak zou laten isoleren, is het plafond te laag om aan de normen van de Brusselse huisvesting te voldoen. Uiteraard kan verzoekster niet verplicht worden om een woning te maken die niet aan de huidige normen voldoet en die zij zelfs niet kan inrichten. Daarnaast blijkt het in de praktijk onmogelijk om van de tweede verdieping een aparte woonst te maken, nu een huurder, om zijn woning te bereiken, telkens dezelfde toegang zou moeten gebruiken die verzoekster gebruikt om naar het toilet of de slaapkamer

te gaan, hetgeen uit de plannen kan worden afgeleid. Er kan redelijkerwijze niet worden gesteld dat het pand uit twee wooneenheden bestaat. Het is steeds in zijn geheel als ééngezinswoning bewoond geworden, eerst door verzoeksters moeder en nu door haarzelf. Van een meergezinswoning waarbij één woongelegenheid leeg zou staan, is geen sprake.

Beoordeling

5.1. Uit de uiteenzetting van het middel blijkt dat verzoekster zich beroept op de artikelen 15 en 20 van de Brusselse huisvestingscode die golden vóór de vervanging ervan door de ordonnantie van 31 maart 2022 'tot wijziging van de Brusselse Huisvestingscode inzake het openbaar beheersrecht en leegstaande woningen'. Ingevolge deze wijziging vinden op de bestreden beslissing de artikelen 19/1 tot 19/3 van de Brusselse huisvestingscode toepassing.

5.2. Artikel 19/1 van de Brusselse huisvestingscode luidt:

> "Het feit dat de houder van een zakelijk recht een woning laat leegstaan in de zin van artikel 19/2 zonder de leegstand te rechtvaardigen door legitieme redenen, door een geval van overmacht of door het plannen of uitvoeren van werkzaamheden, vormt een administratieve overtreding die beboetbaar is.
> […]."

Artikel 19/3 van de Brusselse huisvestingscode bepaalt:

> "[…]
> Tot bewijs van het tegendeel worden woningen met name als leegstaand beschouwd :
> 1° als er zich op hun adres niemand voor zijn hoofdverblijfplaats heeft ingeschreven in de bevolkingsregisters;
> 2° als er op hun adres geen enkele woninghuurovereenkomst is geregistreerd;
> 3° als ze niet zijn ingericht met de huisraad die vereist is voor hun bestemming;
> 4° waarvoor het waterverbruik lager is dan vijf kubieke meter per jaar of waarvoor het elektriciteitsverbruik lager is dan honderd kilowattuur per jaar;
> 5° als ze sinds meer dan twaalf maanden het voorwerp uitmaken van het verbod tot verhuur bedoeld in artikel 8;

> 6° als ze sinds meer dan twaalf maanden onbewoonbaar zijn verklaard in overeenstemming met artikel 135 van de Nieuwe Gemeentewet;
> 7° waarvoor een proces-verbaal van stedenbouwkundige overtreding werd opgesteld wegens ongeoorloofde bestemmingswijziging."

Een leegstaande woning is volgens artikel 19/2 van de Brusselse Huisvestingscode:

> "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."

5.3. In het bestreden besluit wordt geoordeeld dat er wettelijk gezien twee woningen in het pand zijn, waarvan er één leegstaat. Verzoeksters betwist dit, en stelt dat er "door de administratie nergens wordt aangetoond op grond van welke documenten/vergunning vastgesteld zou moeten worden dat er sprake is van een woning met meerdere woongelegenheden".

5.4. Uit het bestreden besluit blijkt dat de vaststelling dat het pand uit twee woningen bestaat, vooreerst gebaseerd is op de stedenbouwkundige vergunningstoestand van het pand, en meer bepaald uit de "goedgekeurde plannen van 1960", waaruit de transformatie van de tweede verdieping tot een "volwaardige wooneenheid" blijkt, met een vergunde keuken, eetkamer en badkamer. Verzoekster overtuigt er niet van dat het ten onrechte is dat in het bestreden besluit wordt aangenomen dat "wijzigingen werden doorgevoerd […] die gelijk lopen met de [in 1960] goedgekeurde plannen". De aanwezigheid van twee woningen wordt voorts gestoeld op het feit dat op basis van de gegevens "bekomen van de dienst bevolking van de gemeente" blijkt dat "doorheen de jaren gelijktijdig meerdere gezinshoofden met hun familieleden in het goed zijn gedomicilieerd". Verzoekster spreekt de stedenbouwkundige vergunningstoestand van het pand niet overtuigend tegen, en beweert met betrekking tot het tweede motief louter dat het pand "steeds in zijn geheel als ééngezinswoning bewoond [is] geworden". Daarmee toont zij evenwel niet aan dat de gegevens waarop het bestreden besluit is gestoeld, niet correct zouden zijn, of dat het besluit onzorgvuldig is voorbereid.

5.5. Een schending van de aangevoerde rechtsregels wordt gezien het voormelde niet aangetoond.

5.6. Het enige middel wordt verworpen.

BESLISSING

1. De Raad van State verwerpt het beroep.

2. De verzoekende partij wordt verwezen in de kosten van het beroep tot nietigverklaring, begroot op een rolrecht van 200 euro en een bijdrage van 24 euro.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, op achttien maart tweeduizend vijfentwintig, door de Raad van State, Xe kamer, samengesteld uit:

Jan Clement,	kamervoorzitter,
Stephan De Taeye,	staatsraad,
David D'Hooghe,	staatsraad,

bijgestaan door

Karin Meerschaut,	griffier.

De griffier	**De voorzitter**
Karin Meerschaut	**Jan Clement**