

RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK

Xe KAMER

A R R E S T

**nr. 267.400 van 13 juli 2026
in de zaak A. 244.003/X-18.970**

In zake : R.C.
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
advocaat Marie Bourgys
kantoor houdend te 1380 Lasne
Chemin de la Maison du Roi 34/C
bij wie woonplaats wordt gekozen

I. Voorwerp van het beroep

1. Het beroep, ingesteld op 20 januari 2025, strekt tot de nietigverklaring van “de beslissing van de gemachtigde ambtenaar van 21 november 2024 waarbij [de verzoekende partij] een administratieve geldboete wordt opgelegd van 9.750 € wegens leegstand en dit met betrekking tot een woning gelegen aan [...] te 1080 Sint-Jans-Molenbeek (1080-06691-1-1)”.

II. Verloop van de rechtspleging

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

Auditeur Anke Meskens heeft een verslag opgesteld.

Verzoekster heeft een laatste memorie ingediend.
De verwerende partij heeft een laatste memorie ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de terechtzitting, die heeft plaatsgevonden op 5 juni 2026.

Staatsraad David D’Hooghe heeft verslag uitgebracht.

Advocaat John Toury, die verschijnt voor verzoekster, en advocaat Camille Vanhaecke, die *loco* advocaat Marie Bourgys verschijnt voor de verwerende partij, zijn gehoord.

Auditeur Anke Meskens 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. Het auditoraatsverslag vat de relevante feiten samen als volgt:

- “1. De verzoekende partij is eigenaar van een gebouw gelegen te 1080 Sint-Jans-Molenbeek, [...].
2. De gemeente Sint-Jans-Molenbeek stelt met betrekking tot dit gebouw op 30 september 2022 een proces-verbaal van leegstand op.
3. De verzoekende partij krijgt op 3 april 2023 een verwittiging van de Gewestelijke Overheidsdienst Brussel de Gewestelijke Dienst Leegstaande Woningen (hierna: ‘de Gewestelijke Dienst Leegstaande Woningen’) omdat vermoed wordt dat drie van de zes woningen in het gebouw van de verzoekende partij leegstonden tijdens de periode van 3 april 2022 tot 3 april 2023. Dit vermoeden vloeit voort uit het gegeven dat niemand zich voor zijn hoofdverblijfplaats op het adres had ingeschreven en het elektriciteitsverbruik lager was dan het door de ordonnantie van 17 juli 2003 ‘houdende de Brusselse Huisvestingscode’ (hierna: de Brusselse Huisvestingscode) vastgestelde minimumverbruik.

Verzoeker krijgt de kans om vóór 3 juli 2023 aan te tonen dat de woningen tijdens de bewuste periode wel bewoond waren, of om de redenen aan te geven die de leegstand van de woningen kunnen rechtvaardigen. De verzoekende partij geeft aan deze waarschuwing geen gevolg.

4. Op 28 juli 2023 legt de Gewestelijke Dienst Leegstaande Woningen aan de verzoekende partij een administratieve geldboete op ten belope van 9.750 euro wegens een inbreuk op de Brusselse Huisvestingscode als gevolg van de leegstand van drie woningen in het gebouw van de verzoekende partij.

5. Op 17 augustus 2023 tekent de verzoekende partij bestuurlijk beroep aan bij de gemachtigde ambtenaar tegen de voormelde beslissing. In het beroepsschrift voert de verzoekende partij in essentie aan dat er geen leegstand is omdat verzoekers' gebouw in zijn geheel is verhuurd en alle huurders ook in het gebouw zijn gedomicilieerd. Ook voert de verzoekende partij overmacht aan. Door een onenigheid met de gemeente Sint-Jans-Molenbeek over het aantal aanwezige woongelegenheden kan de verzoekende partij zijn gebouw immers niet verkopen.

6. Met een e-mail van 22 augustus 2023 wordt de verzoekende partij gevraagd om bijkomende stukken ter staving van zijn beroepsschrift over te maken. De verzoekende partij geeft hier geen gevolg aan.

7. Op 7 september 2023 vindt een plaatsbezoek plaats.

8. De gemachtigde ambtenaar beslist vervolgens op 13 september 2023 om de administratieve boete te verlagen naar een bedrag van 3.250 euro, omdat 'de feitelijke situatie zoals ter plaatse vastgesteld (...) niet (overeenkomt) met de wettelijke situatie', en het plaatsbezoek heeft uitgewezen dat enkel de gelijkvloerse verdieping leegstaat.

9. De verzoekende partij stelt op 10 november 2023 een beroep tot nietigverklaring in bij de Raad van State tegen deze beslissing van de gemachtigde ambtenaar van 13 september 2023. De zaak is bij de Raad van State gekend onder het nummer A. 240.471/X-18.501.

Met een arrest van 14 maart 2025 met nummer 262.614 verwerpt de Raad van State de vordering gericht tegen de beslissing van de gemachtigde ambtenaar van 13 september 2023.

10. Op 3 april 2024 voert de Gewestelijke Dienst Leegstaande Woningen opnieuw een onderzoek uit naar het gebouw van de verzoekende partij

11. De verzoekende partij krijgt op 21 mei 2024 een verwittiging omdat wordt vastgesteld dat het gebouw van de verzoekende partij leegstond tijdens de periode van 21 mei 2023 tot 21 mei 2024. De verzoekende partij wordt vervolgens uitgenodigd om vóór 21 augustus 2024 het bewijs te leveren dat het pand bewoond was, dan wel de leegstand te rechtvaardigen. De verzoekende partij gaat hier niet op in.

12. Met een brief van 19 september 2024 beslist de Gewestelijke Dienst Leegstaande Woningen om de voorgenomen boete te bevestigen en de verzoekende partij een administratieve geldboete van 9.750 euro op te leggen.

13. Op 24 oktober 2024 tekent de verzoekende partij bestuurlijk beroep aan tegen de voormelde beslissing bij de gemachtigde ambtenaar van Brussel Huisvesting. In het beroepsschrift voert de verzoekende partij aan dat er geen leegstand zou zijn omdat de woning in zijn geheel is verhuurd en alle

huurders er gedomicilieerd zijn. Ook werpt de verzoekende partij overmacht op, doordat hij zijn pand niet kan verkopen door de lopende betwisting met de gemeente Sint-Jans-Molenbeek over het aantal aanwezige woongelegenheden.

14. Op 4 november 2024 vraagt de gemachtigde ambtenaar aan de raadsman van de verzoekende partij om vóór 8 november 2024 een aantal bijkomende stukken over te maken en om een plaatsbezoek te organiseren op 12 of 13 november 2024. De verzoekende partij gaat hier niet op in.

Met een e-mail van respectievelijk 8 november 2024, 12 november 2024 en 18 november 2024 stuurt de gemachtigde ambtenaar nog een herinnering aan het voormelde verzoek om bijkomende stukken en om een afspraak voor het plaatsbezoek te beleggen.

Met een e-mail 12 november 2024 stelt de raadsman van de verzoekende partij voor om het plaatsbezoek begin december te laten doorgaan, gelet op het verblijf in het buitenland van de verzoekende partij.

Met een e-mail van 12 november 2024 antwoordt de gemachtigde ambtenaar van Brussel Huisvesting het volgende:

‘Meester

Dit is inderdaad te laat gelet op de vervalltermijn waarover de gemachtigde ambtenaar beschikt.

Kan hij evenwel de gevraagde stukken overmaken om het dossier te vervolledigen?

Zo ja, kan u mij deze asap per kerende bezorgen?’

Op 18 november 2024 stuurt de gemachtigde ambtenaar van Brussel Huisvesting een e-mail naar de raadsman van de verzoekende partij met de vraag het dossier te vervolledigen voor 20 november 2024, en het plaatsbezoek – eventueel met een gemandateerde door de verzoekende partij – voor 21 november te doen plaatsvinden.

Zonder de gevraagde stukken toe te voegen, antwoordt de raadsman van de verzoekende partij op 19 november 2024 dat het plaatsbezoek vanaf 21 november 2024 kan doorgaan, en dat de ‘contracten’ dan ook kunnen worden overhandigd.

Op 19 november 2024 repliceert de gemachtigde ambtenaar dat het plaatsbezoek kan doorgaan op 21 november, om 9u30.

Met een e-mail van dezelfde datum vraagt de raadsman van de verzoekende partij vervolgens om het plaatsbezoek te verdagen.

De gemachtigde ambtenaar antwoordt daarop:

‘Meester,

Dat is te laat gelet op de vervalltermijn waarover de gemachtigde ambtenaar beschikt.

Uw client heeft de mogelijkheid om iemand hiervoor te mandateren.

U kan me in elk geval de bijkomende stukken per e-mail bezorgen (uiterlijk morgen)’.

De (raadsman van) verzoekende partij gaat niet in op de vraag om verdere stukken over te maken.

15. [...]

16. Met een beslissing van 21 november 2024 beslist de gemachtigde ambtenaar van Brussel Huisvesting om het bestuurlijk beroep gericht tegen ‘de beslissing van de Gewestelijke Dienst Leegstaande Woningen van de

Directie Huurtoelagen en Leegstaande Woningen (GDLW) van 19/09/24, betekend op 26/09/24 en afgeleverd op 27/09/24' te verwerpen en de administratieve geldboete van 9.750 euro te handhaven.

Dit is de bestreden beslissing.

In essentie oordeelt de gemachtigde ambtenaar dat de leegstand van drie van de zes erkende woningen van het pand in het beroepsschrift niet wordt weerlegd, bij gebrek aan bijkomende stukken waaruit een huurovereenkomst, verhuring en effectieve bewoning van de wooneenheden in het gebouw zou moeten blijken:

‘(...) Er wordt niet betwist dat het gebouw meerdere wooneenheden telt.

Wettelijk gezien telt het gebouw zes wooneenheden, waarvan er aldus drie vermoed worden leeg te staan.

De Code omschrijft de begrippen woning en leegstaande woning als volgt:

Art. 1, 3° ‘woning’: het gebouw of gebouwgedeelte dat gebruikt of bestemd is om bewoond te worden door één of verscheidene gezinnen

Art. 19/2 ‘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

U betwist dat er sprake zou zijn van leegstand aangezien het pand in zijn geheel wordt verhuurd zodat er geen wooneenheden leeg zouden staan.

U voegt echter geen enkel stuk toe, noch maakt u enig stuk over die uw beweringen zouden kunnen staven. Evenmin kon een plaatsbezoek worden uitgevoerd om uw beweringen te verifiëren.

Het vermoeden van overtreding is een weerlegbaar vermoeden. Dit vermoeden kan enkel en alleen worden weerlegd door de vermoedelijke overtreder, i.c. de houder van een zakelijk recht op de woning. Het is niet voldoende feiten aan te voeren, maar de realiteit ervan moet bewezen worden zodat de administratieve overheid (in dit geval de GDLW of mezelf i.c. de gemachtigde ambtenaar) in staat wordt gesteld het aangevoerde met kennis van zaken te beoordelen. Het komt zelfs in se niet aan de administratieve overheid toe bijkomende stukken op te vragen aangezien het de houder van een zakelijk recht is die het bewijs van het tegendeel moet leveren.

U voegt aan uw beroepsschrift geen enkel stuk toe, maar stelde dat indien noodzakelijk de huurovereenkomsten kunnen worden bijgebracht.

Ondanks meerdere verzoeken in die zin werd tot op heden geen enkele huurovereenkomst of enig ander stuk neergelegd waaruit de verhuring en de effectieve bewoning van de diverse woningen in het pand zou kunnen blijken. (...).

Over het argument in het beroepsschrift dat de verzoekende partij zich in een situatie van overmacht bevindt omdat de gemeente Sint-Jans-Molenbeek het de verzoekende partij onmogelijk maakt om het pand te

verkopen aangezien er door een dispuut over het aantal woongelegenheden geen marktconforme prijs kan worden bekomen, zet de gemachtigde ambtenaar het volgende uiteen:

‘(...) U beroept zich voorts op overmacht in de mate dat u gehinderd zou worden door de gemeente om het pand te verkopen. U voerde dit tevens aan in het kader van de vorige procedure.

Om een beroep te doen op overmacht dient u aan te tonen dat de aangevoerde omstandigheden u gehinderd hebben het goed te bezetten en dat de aanhoudende leegstand buiten uw wil plaatsvindt. Eveneens dient het oorzakelijk verband tussen de aangevoerde redenen en de leegstand te worden aangetoond.

De gemeente erkent slecht zes wooneenheden in het pand en dat terwijl u meent dat de wooneenheden aanwezig vóór 01/01/10, verworven zijn. U meent aldus dat u zich in een overmachtssituatie bevindt omdat u het pand wilt verkopen, maar niet kan omdat u er geen marktconforme prijs voor kunt bekomen.

Het document ‘stedenbouwkundige inlichtingen’, afgeleverd door de gemeente op 08/02/22, maakt gewag van het bestaan van zes woningen in het gebouw, de vaststelling van diverse stedenbouwkundige inbreuken en de noodzaak om een aanvraag om stedenbouwkundige vergunning in te dienen. Op 19/06/24 leverde de gemeente nieuwe stedenbouwkundige inlichtingen af waarin ze bovenstaande herhaalt.

Dit gegeven verhindert geenszins de verkoop van het pand, maar zou, naar eigen zeggen, een invloed hebben op de prijs die voor het pand gevraagd kan worden.

U citeert in uw beroepschrift de inhoud van twee brieven (29/06/22 en 01/12/22) die u gericht zou hebben aan het college van burgemeester en schepenen van Sint-Jans-Molenbeek en waarop geen antwoord zou zijn gekomen. Via deze brieven betwist u de inhoud van de eerste afgeleverde stedenbouwkundige inlichtingen en verzoekt u de gemeente om deze te herzien.

De betwisting lijkt te draaien om de uitsluiting van de *entresol* (kelderniveau) en de ruimte onder het dak als bewoonbare oppervlakte.

Geen enkel nieuw stuk wordt in het kader van onderhavige procedure bijgebracht waaruit zou kunnen blijken dat u verdere stappen ondernomen zou hebben om deze situatie uit te klaren.

Ik stel het volgende vast:

Uw vraag om stedenbouwkundige inlichtingen op 13/10/21 en op 18/06/24 kadert vermoedelijk binnen uw intentie het pand te verkopen. Voor het overige worden geen stukken aangebracht waaruit zou kunnen blijken dat u een makelaar zou hebben gecontacteerd of andere stappen zou hebben ondernomen met het oog op de te koopstelling van het pand (affiche, *website*, ...).

Evenmin maakt u aannemelijk waarom in tussentijd de aanwezige woongelegenheden niet zouden kunnen worden bewoond.

Behalve de twee bovenvermelde brieven, lijkt u geen andere pogingen gedaan te hebben om de door de gemeente gedane

vaststellingen uit te klaren (door, bijvoorbeeld, zelf stukken aan te brengen of opzoekingen te doen), of te regulariseren.

De ingeroepen omstandigheden hebben u niet verhinderd om een aantal woningen in het pand te laten bewonen. Na de betwiste periode blijkt bovendien de bijkomende inschrijving van twee gezinnen op dit adres.

De door u aangevoerde omstandigheden maken geen overmacht uit, noch kan ik ze in aanmerking nemen als legitieme redenen om de vastgestelde leegstand te rechtvaardigen. Immers, uw eigen stilzitten kan niet als rechtvaardiging worden gebruikt voor een situatie die uzelf kan uitklaren of verhelpen. Bovendien lijken de omstandigheden waarop u zich beroept u niet te beletten om een einde te maken aan de vastgestelde leegstand (cf. de bijkomende inschrijvingen na de betwiste periode in de bevolkingsregisters). (...)'.

De gemachtigde ambtenaar concludeert vervolgens in de beslissing dat de overtreding dat drie van de zes wooneenheden leegstaan vaststaat omdat de verzoekende partij er niet in slaagt de vaststellingen te weerleggen.

17. De bestreden beslissing wordt aan de verzoekende partij meegedeeld middels een ter post aangetekend schrijven van 22 november 2024.”

IV. Onderzoek van het enige middel

Standpunt van de verzoekende partij

4. Het enige middel voert de schending aan van de artikelen 15 en 20 van de Brusselse Huisvestingscode, en van “het zorgvuldigheidsbeginsel en het motiveringsbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur”.

Het middel luidt als volgt:

“Doordat door de betrokken diensten van Brussel Huisvesting geen zorgvuldig onderzoek wordt uitgevoerd naar de verschillende vergunde wooneenheden in het gebouw van [de verzoekende partij],

Terwijl in de bestreden beslissing wordt verwezen naar het feit dat er volgens de vergunning dd 4 december 1932, drie wooneenheden in de woning aanwezig zouden zijn;

En terwijl in de bestreden beslissing verder wordt verwezen naar het feit dat de gemeente erkent dat er zes woningen in het gebouw bestaan;

En terwijl in de bestreden beslissing geen verder onderzoek werd uitgevoerd naar de aanwezige en vergunde wooneenheden in het gebouw doch er louter wordt gesteld dat er 3 van de 6 wooneenheden leeg zouden staan;

Zodat vastgesteld dient te worden dat de bestreden beslissing het

zorgvuldigheidsbeginsel schendt in de mate dat zonder dat enig verder onderzoek wordt uitgevoerd, een leegstandsheffing voor 3 wooneenheden wordt opgelegd.”

Beoordeling

5. Het auditoraatverslag beoordeelt het middel als volgt:

“Zoals de verwerende partij terecht aanstipt en zoals Raad van State ook overwoog in het arrest nr. 262.614 van 14 maart 2025, blijkt dat de verzoekende partij zich verkeerdelijk beroept op de artikelen 15 en 20 van de Brusselse Huisvestingscode. Deze bepalingen zijn inmiddels vervangen door de ordonnantie van 31 maart 2022 ‘tot wijziging van de Brusselse Huisvestingscode inzake het openbaar beheersrecht en leegstaande woningen’.

Laatstgenoemde ordonnantie van 31 maart 2022 voorziet in een nieuwe definitie van het begrip ‘leegstaande woning’, in artikel 19/2 van de Brusselse Huisvestingscode.

Ingevolge deze wijziging vinden op de bestreden beslissing de artikelen 19/1 tot 19/3 van de Brusselse Huisvestingscode toepassing.

Artikel 19/1 van de Brusselse Huisvestingscode bepaalt het volgende:

‘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.

Indien het gebouw het voorwerp heeft uitgemaakt van een openbaar beheersrecht, zoals bepaald in de artikelen 15 en volgende, kan dezelfde overtreding worden begaan door de openbare beheerder.’

Artikel 19/3 van de Brusselse Huisvestingscode luidt:

‘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.’

Artikel 19/2 van de Brusselse Huisvestingscode definieert een ‘leegstaande woning’ sedert de inwerkingtreding van de ordonnantie van 31 maart 2022 ‘tot wijziging van de Brusselse Huisvestingscode inzake het openbaar beheersrecht en leegstaande woningen’ als ‘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’.

Over de berekening van de administratieve geldboete bepaalt de Brusselse Huisvestingscode in artikel 20, §5 het volgende:

[‘](...) De administratieve boete bedraagt 500 euro per strekkende meter van de langste gevel, vermenigvuldigd met het aantal verdiepingen van de woning, de niet-ingerichte kelderverdieping en zolderverdieping 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 kelderverdieping en zolderverdieping, en het verkregen resultaat wordt vermenigvuldigd met het aantal verdiepingen die leegstaan.

Elk jaar kan de regering de bovengenoemde bedragen indexeren op basis van de consumptieprijsindex.

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

(...).

Met de bestreden beslissing wordt in beroep de beslissing bevestigd om aan de verzoekende partij een administratieve geldboete van 9.750 euro op te leggen omdat drie van de zes erkende woongelegenheden worden vermoed leeg te staan.

Uit de bestreden beslissing blijkt dat hiertoe wordt besloten nadat de verzoekende partij tijdens de administratieve beroepsprocedure geen overtuigende elementen, noch enig stavingstuk, naar voren bracht die het vermoeden van leegstand weerleggen. Evenmin heeft er, door toedoen van de verzoekende partij, een plaatsbezoek kunnen plaatsgrijpen waardoor het vermoeden van leegstand eventueel had kunnen worden weerlegd. De verzoekende partij rechtvaardigt de leegstand ook niet. [...]

De verzoekende partij beperkt zich in zijn beroepsschrift louter tot de blote bewering dat er van enige leegstand in de zin van artikel 15 en 20 van de Brusselse Huisvestingscode geen sprake is, dat de verdiepingen momenteel worden verhuurd en dat de huurders ook in het gebouw zijn gedomicilieerd. Ook wijst de verzoekende partij er in zijn beroepsschrift op dat hij door de gemeente gehinderd zou worden om het gebouw te verkopen ten gevolge van een betwisting met de gemeente over het aantal woongelegenheden.

De bestreden beslissing gaat uitdrukkelijk in op de beroepsargumenten van de verzoekende partij dat het gebouw in zijn geheel zou zijn verhuurd en

dat hij door de gemeente zou worden gehinderd om het gebouw te verkopen ingevolge de discussie over het aantal woongelegenheden [...]

Zoals de verwerende partij terecht kon vaststellen, levert de verzoekende partij geen bewijs van het tegendeel en voert de verzoekende partij in het beroepsschrift geen enkel verweer over de vaststelling dat de verdiepingen leegstaan. Evenmin voert hij legitieme redenen aan die die leegstand kunnen rechtvaardigen.

De loutere verwijzing naar de onenigheid met de gemeente over het aantal woongelegenheden kan daartoe niet volstaan, te meer omdat die discussie zich toespitst op het gegeven dat er volgens de verzoekende partij juist méér (acht) woongelegenheden aanwezig zijn dan dewelke de gemeente erkent (zes woongelegenheden). De bestreden beslissing gaat uit van de zes wettelijk erkende woningen.

Verzoeker slaagt er niet in de juistheid van die vaststellingen te ontkrachten. De redenering van de verzoekende partij dat er geen administratieve geldboete voor leegstand van een ‘leegstaande verdieping’ kan worden opgelegd, doet niet anders besluiten.

Het sedert 23 december 2022 van toepassing zijnde artikel 19/2 van de Brusselse Huisvestingscode bepaalt immers uitdrukkelijk dat als een ‘leegstaande woning’ moet worden beschouwd ‘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’ [...]. Derhalve kan ook voor een deel van het gebouw, zoals een verdieping, een administratieve geldboete worden opgelegd wanneer die sinds meer dan twaalf opeenvolgende maanden niet is ingenomen in overeenstemming met zijn bestemming als huisvesting.

In die omstandigheden kon de verwerende partij terecht oordelen dat de verzoekende partij niet het bewijs van het tegendeel levert van het vermoeden dat drie van de zes woongelegenheden leegstaan.

Gelet op het bovenstaande, wordt er dan ook geen schending van de aangevoerde rechtsregels aangetoond.”

6. De verzoekende partij heeft geen reden gezien om, na kennisname van het auditoraatsverslag, bijkomende argumenten op te werpen.

Ook de Raad van State ziet geen reden om er een andere zienswijze dan in het auditoraatsverslag op na te houden. Hij valt de beoordeling in het auditoraatsverslag bij en maakt ze tot de zijne.

7. 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, een bijdrage van 24 euro en een rechtsplegingsvergoeding van 770 euro, die verschuldigd is aan de verwerende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, op dertien juli tweeduizend zesentwintig, door de Raad van State, Xe kamer, samengesteld uit:

Jan Clement,	kamervoorzitter,
Stephan De Taeye,	staatsraad,
David D'Hooghe,	staatsraad,
bijgestaan door	
Silvan De Clercq,	griffier.

De griffier

De voorzitter

Silvan De Clercq

Jan Clement