

Uittreksel uit het register van de notulen van de Gemeenteraad

- Aanwezig :** Pierre Dewaels, *Voorzitter* ;
Hervé Doyen, *Burgemeester* ;
Geoffrey Lepers, Bernard Van Nuffel, Benoît Gosselin, Claire Vandevivere, Paul Leroy, Bernard Lacroix, Brigitte Gooris, Christine Gallez, *Schepenen* ;
Josiane De Kock, Jean-Louis Pirotin, Hafida Draoui, Fouad Ahidar, Annemie Maes, Charles-Henri Dallemagne, Hannes De Geest, Jacob Kamuanga, René Marchal, Mounir Laarissi, Joëlle Electeur, Youssef El Hamraoui, Steve Hendrick, Jeannette Biwa Mpia, Valérie Molhant, Ohran Aydin, Fabienne Kwiat, Nathalie De Swaef, Olivier Corhay, Elise Van der Borst, *Gemeenteraadsleden* ;
Paul-Marie Empain, *Gemeentesecretaris*.
- Verontschuldigd :** Myriam Vanderzippe, Mustapha Taher, Mohammed Errazi, Yassine Annhari, Halima Amrani, *Gemeenteraadsleden*;
Brigitte De Pauw, *Voorzitster van het OCMW*.

Openbare zitting van 23.10.13

#Onderwerp : GR - DIENST BEHEER VAN HET GRONDGEBIED - BELASTINGREGLEMENT OP DE ONBEZETTE EN ONBENUTTE GEBOUWEN#

Grondgebiedbeheer

- De gemeenteraad,
Gelet op de artikelen 41, 162 en 170 §4 van de Grondwet ;
Gelet op de bepalingen van het Brussels wetboek van de ruimtelijke ordening van 13/05/2004;
Gelet de nieuwe gemeentewet en meer bepaald artikel 117 en 252;
Gelet op de wet van 24/12/1996 betreffende de vestiging en de invordering van de provincie- en gemeentebelastingen;
Gelet op het koninklijk besluit van 12/04/1999 tot bepaling van de procedure voor de Gouverneur of voor het college van Burgemeester en Schepenen inzake bezwaarschrift tegen provincie- of gemeentebelasting;
Gelet op de bepalingen van titel VII, hoofdstukken 1, 3, 4, 7 tot 10 van het wetboek van de inkomstenbelastingen van 1992;
Gelet op de beraadslaging van de gemeenteraad van 25/06/2008 (A/047) betreffende de belastingreglement op de "onbewoonde en onbenutte gebouwen en verwaarloosde percelen - wijzigingen";
Gelet op de financiële toestand van de gemeente ;
Gelet dat het bestaan van gedeeltelijk of volledig onbezette en onbenutte gebouwen op het grondgebied van de gemeente de omwonenden ontmoedigt om initiatieven te nemen en zelfs een algemene passiviteit met zich meebrengt voor wat betreft de huisvesting;
Gelet dat het niet bezetten van gebouwen op lange termijn een verloederend van het stadsleefmilieu tot gevolg heeft die de attractiviteit vermindert van de zones van het gemeentelijk grondgebied waarin ze gelegen zijn;
Gelet op de noodzakelijkheid om het aantal beschikbare woningen te verhogen teneinde aan de bevolkingstoename te beantwoorden zowel in de gemeente als in het Brusselse Hoofdstedelijk Gewest;
Gelet dat het noodzakelijk is om de onroerende speculatie ten nadele van de ter beschikking stellen van woningen te bestrijden;
Overwegende dat dergelijke situatie, indien het nodige niet gedaan wordt, het vernieuwen en het restaureren van het patrimonium van de onroerende goederen die zich op het grondgebied van de gemeente bevinden, belemmert en in gevaar brengt;
Overwegende dat het bijgevolg past de vereiste maatregelen te treffen om de betrokken eigenaars ertoe aan te zetten de nodige herstellingswerken te laten uitvoeren;
Op voorstel van het college;

Besluit :

Artikel 1 - Grondslag van de belasting

Er wordt, van 1 januari 2014 tot 31 december 2019, een belasting vastgesteld op de onbezette en onbenutte gebouwen.

Artikel 2 - Definities

§ 1. In de zin van huidig reglement moet men verstaan :

- **Gebouw** : iedere wooneenheid of vestiging (onder andere een eengezinswoning, een appartement, een handelszaak, een kantoorruimte) alsook iedere opslagplaats of werkplaats;
- **Onbezett gebouw** : ieder gebouw of gedeelte van een gebouw waarin, gedurende een periode van drie opeenvolgende maanden, niemand woont of waarin geen natuurlijke of rechtspersoon een winstgevend activiteit uitoefent, evenals iedere onbenutte of ongebruikte opslagplaats, werkplaats, in overeenstemming met zijn bestemming, dat al dan niet het voorwerp uitmaakt van een administratieve politimaatregel. De gebouwen waarvan de werken nog niet beëindigd zijn die aan de criteria van deze definitie beantwoorden maken er integraal deel van;
- **Gebruik** : het feitelijk bestaand gebruik van een onbebouwd goed of van één of meerdere vertrekken van een bebouwd goed;
- **Bestemming**: de bestemming van een onbebouwd goed of van één of meerdere vertrekken van een bebouwd goed, zoals aangegeven in de

bouw- of stedenbouwkundige vergunning of, bij gebrek aan dergelijke vergunning of aanduiding in deze vergunning, de bestemming aangegeven in de plannen opgenomen in artikel 13 van het Brussels wetboek van de ruimtelijke ordening van 13 mei 2004;

- Gevel : hieronder dient men te verstaan de gevel gelegen langs de straatkant, of de toegangsdeur tot het gebouw erin gelegen is of niet ;

- Niveau : verdieping – gelijkvloers en tussenverdieping inbegrepen – van een gebouw, niet aangelegde dak- en ondergrondse verdiepingen niet inbegrepen ;

§ 2. Ongeacht iedere ander bewijs van niet bezetting of van niet benutting, zal onder andere beschouwd worden als onbezet of onbenut het gebouw :

1. waarin niemand ingeschreven is in de bevolkingsregisters gedurende een periode van ten minste drie opeenvolgende maanden ;
2. waarin geen enkel persoon opgenomen wordt in hoedanigheid van bewoner van een niet-hoofdverblijfplaats gedurende een periode van ten minste drie opeenvolgende maanden ;
3. dat onbewoonbaar verklaart werd sinds ten minste drie maanden ;
4. waarvoor het energie verbruik (gas en elektriciteit) lager is dan de minima vastgelegd door de energie leveranciers ;
5. waarvoor het jaarlijkse waterverbruik minder dan 5 m³ bedraagt ;
6. waarin geen enkele handelsactiviteit uitgeoefend werd gedurende een periode van ten minste drie opeenvolgende maanden ;
7. waarin geen enkele natuurlijke of rechtspersoon zijn kantoren heeft gevestigd gedurende een periode van ten minste drie opeenvolgende maanden.

Artikel 3 – Berekening van de belasting

De belasting wordt berekend per strekkende gevelmeter.

Indien het onroerend goed of het terrein grenst aan twee of meerdere straten is de berekeningsbasis van de belasting gelijk aan het totaal van de gevellengtes langs deze straten.

De aldus bekomen belasting wordt met het aantal niveaus van het gebouw vermenigvuldigd.

De gebouwen die zich gedeeltelijk op het grondgebied van de gemeente Jette en van een andere gemeente bevinden, worden slechts belast voor het gedeelte dat zich op het grondgebied van de gemeente Jette bevindt.

Wanneer het over een appartementsgebouw gaat wordt ieder appartement apart belast.

De belasting wordt ingevorderd naar rato van het aantal maanden tijdens dewelke het gebouw onbezet of onbenut gebleven is. De eerste maand die in acht genomen moet worden voor de invordering is de maand tijdens dewelke de vaststelling (waarvan sprake in artikel 7 van huidig reglement) opgemaakt werd. De maand tijdens dewelke een einde gemaakt werd aan het niet bezetten en het niet benutten van het gebouw wordt in de berekening van de belasting inbegrepen.

De gebouwen gedeeltelijk onbezet of onbenut zullen belast worden op basis van de aan te wijzen verhouding van de belasting op de volledig onbezette of onbenutte gebouwen.

Wanneer het om een gebouw gaat dat aan geen straat grenst, wordt de belasting per vierkante meter gebouwde oppervlakte berekend.

Artikel 4 - Tarief

§ 1. Voor de als « woning » geïventariseerde gebouwen op basis van de plannen van de stedenbouwkundige vergunning of bij ontstentenis op basis van de kadastrale inlichtingen, is de aanslagvoet vastgelegd op 456,80 € per strekkende gevelmeter voor het eerste aanslagjaar tijdens dewelke het gebouw aan de belasting onderworpen wordt

De aanslagvoet zal op 616,00 € gebracht worden voor het tweede opeenvolgende aanslagjaar tijdens dewelke het gebouw aan de belasting onderworpen wordt voor zover het onbezet zijn niet tijdelijk beëindigd werd tussen de twee opeenvolgende aanslagjaren. De aanslagvoet zal op 775,20 € gebracht worden vanaf het derde opeenvolgende aanslagjaar tijdens dewelke het gebouw aan de belasting onderworpen wordt voor zover het onbezet zijn niet tijdelijk beëindigd werd tussen de twee opeenvolgende aanslagjaren.

§ 2. Voor de gebouwen die niet als « woning » geïventariseerd zijn, is de aanslagvoet vastgelegd op 48,50 € per vierkante meter gebouwde oppervlakte voor het eerste aanslagjaar tijdens dewelke het gebouw aan de belasting onderworpen wordt. Dit aanslagvoet zal op 65,10 € gebracht worden voor het tweede opeenvolgende aanslagjaar tijdens dewelke het gebouw aan de belasting onderworpen wordt voor zover het onbenut zijn niet tijdelijk beëindigd werd tussen de twee opeenvolgende aanslagjaren. Dit aanslagvoet zal op 83,10 € gebracht worden vanaf het derde opeenvolgende aanslagjaar tijdens dewelke het gebouw aan de belasting onderworpen wordt voor zover het onbenut zijn niet tijdelijk beëindigd werd tussen de twee opeenvolgende aanslagjaren.

§ 3. Wanneer het gebouw aan geen straat grenst, is de aanslagvoet vastgelegd op 43,10 € per vierkante meter gebouwde oppervlakte voor het eerste aanslagjaar tijdens dewelke het gebouw aan de belasting onderworpen wordt. Dit aanslagvoet zal op 58,20 € gebracht worden voor het tweede opeenvolgende aanslagjaar tijdens dewelke het gebouw aan de belasting onderworpen wordt voor zover het onbezet of het onbenut zijn niet tijdelijk beëindigd werd tussen de twee opeenvolgende aanslagjaren. Dit aanslagvoet zal op 73,20 € gebracht worden vanaf het derde opeenvolgende aanslagjaar tijdens dewelke het gebouw aan de belasting onderworpen wordt voor zover het onbezet of het onbenut zijn niet tijdelijk beëindigd werd tussen de twee opeenvolgende aanslagjaren.

Artikel 5 - Indexering

De bedragen opgenomen in artikel 4 zullen op 1 januari van elk jaar worden verhoogd met 3%, afgerond naar de hoger liggende tien cent, overeenkomstig de onderstaande tabel:

	2015	2016	2017	2018	2019
art. 7-§ 1-1 ^{ste} année	470,50	484,60	499,20	514,10	529,60
art. 7-§ 1-2 ^{de} année	634,50	653,50	673,10	693,30	714,10

art. 7-§ 1-3 ^{de} année	798,50	822,40	847,10	872,50	898,70
art. 7-§ 2-1 ^{ste} année	49,90	51,40	53,00	541,60	56,20
art. 7-§ 2-2 ^{de} année	67,00	69,10	71,10	73,30	75,50
art. 7-§ 2-3 ^{de} année	85,60	88,20	90,80	93,50	96,30
art. 7-§ 3-1 ^{ste} année	44,40	45,70	47,10	48,50	49,90
art. 7-§ 3-2 ^{de} année	59,90	61,70	63,50	65,50	67,40
art. 7-§ 3-3 ^{de} année	75,40	77,70	80,00	82,40	84,90

Artikel 6 - Belastingplichtige

De belasting is verschuldigd door :

§ 1. Ieder natuurlijke of rechtspersoon die :

- eigenaar of mede-eigenaar is van het onbezette en/of onbenutte gebouw;
- bezitter is van het onbezette en/of onbenutte gebouw;
- erfpachter is van het onbezette en/of onbenutte gebouw: in geval van erfpacht, is de eigenaar van de ondergrond volledig en onverbrekkelijk medeverantwoordelijk voor het betalen van de belasting;
- houder van een recht van opstal is van het onbezette en/of onbenutte gebouw: in geval van opstal, is de eigenaar van de ondergrond volledig en onverbrekkelijk medeverantwoordelijk voor het betalen van de belasting;
- vruchtgebruiker is van het onbezette en/of onbenutte gebouw: in geval van vruchtgebruik, is de blote eigenaar volledig en onverbrekkelijk medeverantwoordelijk voor het betalen van de belasting.

Wanneer meerdere personen titularis zijn van een van de rechten opgesomd in de vorige alinea, op het geheel of op een gedeelte van het gebouw, zijn deze personen volledig en onverbrekkelijk medeverantwoordelijk voor het betalen van de belasting.

In geval van mede-eigendom, is de belasting geëist aan de mede-eigenaars volgens hun aandeel in de mede-eigendom.

§ 2. Ieder natuurlijke of rechtspersoon die verhuurder, onderverhuurder of cessionaris is van het gebouw wanneer deze verhuurd of onderverhuurd is of in geval van cessie van het huurcontract, maar dat het gebouw feitelijk niet bezet en/of niet benut is.

Artikel 7 - Vaststelling

§ 1. De staat van onbezet zijn of van onbeput zijn van het geheel of van een gedeelte van het gebouw maakt het voorwerp van een vaststellingsverslag opgemaakt door een gemeentelijke agent die hiervoor aangesteld werd door het college van Burgemeester en Schepenen.

De gemeentelijke overheid betekent, per aangetekend schrijven, een kopie van dit vaststellingsverslag binnen de maand van zijn opmaak, aan de belastingplichtige, alsook een kopie van dit reglement en een evaluatie, ter inlichting, van het bedrag van de belasting verschuldigd door toepassing van dit reglement.

Als de woonplaats of de sociale zetel van de belastingplichtige niet gekend is door de gemeentelijke overheid zal de kennisgeving, voorzien in voorafgaande alinea geldig aangeplakt worden door een bericht op de deur van de hoofdingang van het betrokken onroerend goed of op een zichtbare steun als het gaat om een terrein. Op deze kennisgeving zullen vermeld zijn :

- de datum van langskomen en deze van de aanplakking;
- de nauwkeurige identificatie van de gemeentelijke dienst waar hij de documenten, vernoemd in voorafgaande alinea, kan afhalen;
- de referenties van het huidige belastingsreglement, het aantal aanslagjaren waaraan het gebouw of terrein al onderworpen werd, het unitair bedrag van de belasting, het eventueel aantal betrokken niveaus en de belastingplichtigen.

§ 2. Indien, binnen de 3 maanden na kennisgeving van het vaststellingsverslag, de belastingplichtige het bewijs indient dat hij aan een van de voorwaarden tot vrijstelling beantwoordt, zal de belasting niet geheven worden.

Het termijn van 3 maanden gaat van start vanaf de eerste dag van de maand volgend op de kennisgeving van het vaststellingsverslag.

§ 3. Indien, binnen de 3 maanden na kennisgeving van het vaststellingsverslag, de belastingplichtige geen bewijs heeft ingediend dat hij aan een van de voorwaarden tot vrijstelling beantwoordt, zal de belasting ingevorderd worden.

Het termijn van 3 maanden gaat van start vanaf de eerste dag van de maand volgend op de kennisgeving van het vaststellingsverslag.

De belasting wordt ingevorderd vanaf het aanslagjaar tijdens dewelke het vaststellingsverslag opgemaakt werd.

§ 4. Voor elke volgende aanslagjaar, zal een vaststellingsverslag opgemaakt worden, door een gemeentelijke agent die hiervoor aangesteld werd door het college van Burgemeester en Schepenen, met aanduiding dat het gebouw nog steeds onbezet of onbenut is.

Artikel 8 - Vrijstelling

§ 1. De belasting is niet verschuldigd indien de belastingplichtige bewijst dat:

- a) het gebouw bezet of benut is;
- b) er een einde gebracht werd aan het niet bezetten of niet benutten van het gebouw ;
- c) het gebouw onbezet of onbenut is sinds minder dan drie opeenvolgende maanden;
- d) voor het goed reeds een belasting ingevorderd werd voor niet-hoofdverblijfplaats voor het aanslagjaar tijdens dewelke het vaststellingsverslag van niet bezetting opgemaakt werd;
- e) het niet bezetten of het niet benutten het gevolg is van een geval van overmacht. De vrijstelling zal van toepassing zijn voor de aanslagjaren tijdens dewelke het geval van overmacht bestaat. Desnoods zal de belasting ingevorderd worden op basis van het aantal maanden tijdens dewelke

- het gebouw onbezet of onbenut was zonder dat een geval van overmacht het niet bezetten of het niet benutten verantwoorde;
- f) een aanvraag om stedenbouwkundige vergunning geanalyseerd wordt door de overheid. Om in aanmerking te komen voor deze vrijstelling moet de belastingplichtige een kopie van het ontvangstbewijs van volledig dossier afgegeven door de overheid aan de aanvrager aan de gemeentelijke overheid bezorgen;
 - g) het gebouw aangetast wordt door de bepalingen van een onteigeningsplan goedgekeurd door de bevoegde autoriteit;
 - h) het gebouw per ongeluk beschadigd werd ; het gebouw is dan vrijgesteld van belasting in de loop van de twee aanslagjaren volgende op het jaar van het onheil;
 - i) er renovatiewerken aan de gang zijn voor het gebouw. Om in aanmerking te komen voor deze vrijstelling, moet de belastingplichtige een werkschema aan de overheid bezorgen met aanduiding dat door de betrokken werken een einde zal kunnen gemaakt worden aan het niet bezetten of niet benutten, evenals een driemaandelijkse bewijs dat de werkzaamheden uitgevoerd worden volgens het ingediende werkschema;
 - j) het goed het onderwerp was van een akte van eigendomsoverdracht voor de officiële kennisgeving van het vaststellingsverslag;
 - k) het gebouw in verkoop gezet werd.

§ 2. De belasting is evenzeer niet verschuldigd als de belastingplichtige bewijst dat :

- a) het bezetten of benutten van het gebouw alleen maar mogelijk is indien er renovatie werken uitgevoerd worden. Om in aanmerking te komen voor deze vrijstelling zal de belastingplichtige aan het gemeentelijk bestuur het bewijs bezorgen van de ondernomen stappen in verband met de renovatie alsook, indien de werken reeds gepland worden, een werkschema van de uitvoering ervan en een driemaandelijks bewijs dat de werkzaamheden uitgevoerd worden volgens het ingediende werkschema;
- b) het gebouw in verkoop gezet zal worden ;
- c) stappen gezet werden om het gebouw in verkoop te zetten.

In alle situaties beschreven in § 2 van het huidige artikel zal de termijn van 3 maanden dat de belastingplichtige krijgt om het bewijs te brengen dat hij van de vrijstelling mag genieten en zo de invordering van de belasting kan beletten, uitzonderlijk geschorst worden door een gemotiveerde beslissing van het college van Burgemeester en Schepenen voor een termijn van 3 maanden maximum en een keer verlengbaar.

§ 3. Is eveneens vrijgesteld van de belasting, het onbezet gebouw tijdens de 12 maanden volgend op de datum van aankoop van het gebouw voor zover de eigenaars over geen ander eigendom, bebouwd of niet, beschikken in België. Het termijn van 12 maanden wordt berekend vanaf de 1^{ste} dag volgend op de maand van handtekening van de notariële akte tot aankoop.

§ 4. De belasting is eveneens niet verschuldigd wanneer de belastingplichtige bewijst dat er een akte van eigendomsoverdracht opgemaakt werd voor het gebouw binnen de 12 maanden van de kennisgeving van het vaststellingsverslag ; de termijn van 12 maanden wordt berekend vanaf de 1^{ste} dag van de maand volgend op de maand van kennisgeving van het vaststellingsverslag aan de belastingplichtige.

§ 5. Voor al de gevallen genoemd in artikel 8 van huidig reglement, de bewijsstukken gebracht door de belastingplichtige zullen – als de administratie het nodig acht – door een bezoek ter plaats vervolledigd worden door een gemeente ambtenaar hiervoor aangesteld door het college van Burgemeester en Schepenen of door een politiemann wanneer de belastingplichtige aanroept dat zijn gebouw bewoond wordt als hoofdverblijfplaats of als niet-hoofdverblijfplaats.

Artikel 9 - Toegang tot de informatie over de elementen die door de gemeente onderworpen worden aan de belasting

§ 1. Iedere belastingplichtige moet, op verzoek van het bestuur en zonder verplaatsing, alle boeken en bescheiden voorleggen die noodzakelijk zijn voor de vestiging van de belasting.

§ 2. De belastingplichtigen moeten eveneens de vrije toegang verlenen tot de al dan niet bebouwde onroerende goederen, die een belastbaar element kunnen vormen of bevatten of waar een belastbare activiteit wordt uitgeoefend, aan de ambtenaren die overeenkomstig artikel 7 worden aangesteld en voorzien zijn van hun aanstellingsbrief, en dit om de grondslag van de belasting vast te stellen of te controleren. Tot particuliere woningen of bewoonde lokalen hebben deze ambtenaren evenwel alleen toegang tussen vijf uur 's morgens en negen uur 's avonds, en mits machtiging van de politierechter.

Artikel 10 - Invordering

§ 1. De belasting wordt ingevorderd bij wege van kohieren.

§ 2. De kohieren worden door het college van Burgemeester en Schepenen vastgesteld en uitvoerbaar verklaard ten laatste op 30 juni van het jaar dat volgt op het dienstjaar.

§ 3. De belasting wordt door de Gemeenteontvanger ingevorderd overeenkomstig de beschikkingen van de wet van 24 december 1996 en is betaalbaar binnen de twee maanden van de verzending van het aanslagbiljet.

Na deze termijn worden ten bate van de gemeente de nataligheidsinteressen aangerekend die toepasbaar en berekend worden volgens de geldende regels van het Wetboek van de inkomstenbelastingen en dit zonder afbreuk te doen aan de vervolgingen en de straffen voorzien door de wetten en reglementen.

Artikel 11 - Bezwaar

§ 1. De belastingplichtige kan een bezwaar indienen bij het college van Burgemeester en Schepenen, dat als bestuursoverheid handelt.

De bezwaarschriften betreffende de beschikkingen van het huidige reglement worden gevestigd overeenkomstig de bepalingen van de wet van 24 december 1996 betreffende de vestiging en de invordering van de provincie- en gemeentebelastingen en van het Koninklijk besluit van 12 april 1999 tot bepaling van de procedure voor de gouverneur of voor het college van burgemeester en schepenen inzake bezwaarschrift tegen een provincie- of gemeentebelasting.

§ 2. Het bezwaarschrift moet op straffe van verval worden ingediend binnen een termijn van zes maanden te rekenen van de derde werkdag volgend op de datum van verzending van het aanslagbiljet.

§ 3. Het bezwaarschrift moet bovendien op straffe van nietigheid schriftelijk worden ingediend; gedagtekend en ondertekend worden door de eiser of zijn vertegenwoordiger en moet de naam, de hoedanigheid, het adres of de zetel van de belastingplichtige vermelden ten laste van wie de

belasting wordt gevestigd evenals het voorwerp van het bezwaarschrift en een uiteenzetting van de feiten en middelen.

§ 4 De beslissing van het college kan het voorwerp uitmaken van een beroep bij de rechtbank van eerste aanleg te Brussel.

Artikel 12 – Inwerkingtreding

Het huidige belastingreglement gaat van kracht op 1 januari 2014.

De Gemeentesecretaris,
(g) Paul-Marie Empain

IN OPDRACHT :

De Gemeentesecretaris,

Paul-Marie Empain

T. Barouff



De Voorzitter,
(g) Pierre Dewaels

De Burgemeester,

Hervé Doyen