

**BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST  
GEMEENTE JETTE**

Uittreksel uit het register der beraadslagingen van de Gemeenteraad

<b>Aanwezig</b>	Pierre Dewaels, <i>Voorzitter</i> ; Hervé Doyen, <i>Burgemeester</i> ; Geoffrey Lepers, Bernard Van Nuffel, Benoît Gosselin, Claire Vandevivere, Paul Leroy, Nathalie De Swaef, Mounir Laarissi, <i>Schepenen</i> ; Josiane De Kock, Jean-Louis Pirottin, Myriam Vanderzippe, Annemie Maes, Charles-Henri Dallemagne, Jacob Kamuanga, Joëlle Electeur, Yassine Annhari, Steve Hendrick, Jeannette Biwa Mpia, Valérie Molhant, Orhan Aydin, Fabienne Kwiat, Olivier Corhay, Halima Amrani, Elise Van der Borst, Patricia Rodrigues da Costa, Sellam El Ktibi, Sara Rampelberg, Christophe Demol, Ghezala Cherifi, Soâd Souri, Julien Casimir, <i>Gemeenteraadsleden</i> ; Paul-Marie Empain, <i>Gemeentesecretaris</i> .
<b>Verontschuldigd</b>	Brigitte Gooris, <i>Schepen</i> ; Bernard Lacroix, Fouad Ahidar, <i>Gemeenteraadsleden</i> ; Brigitte De Pauw, <i>Voorzitster van het OCMW</i> .

**Zitting van 23.11.16**

---

**#Onderwerp : GR - DIENST BEHEER VAN HET GRONDGEBIED - BELASTINGREGLEMENT OP VERWAARLOOSDE GEBOUWEN EN VERWAARLOOSDE TERREINEN#**

---

Openbare zitting

**Grondgebiedbeheer**

De gemeenteraad,  
Gelet op de artikels 41, 162 en 170 §4 van de Grondwet;  
Gelet op de nieuwe gemeentewet en meer bepaald artikels 117 en 252;  
Gelet op de ordonnantie van 3 april 2014 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillen inzake gemeentebelastingen;  
Gelet op de beraadslaging van 17 december 2014 betreffende diezelfde belasting;  
Overwegende de financiële toestand van de gemeente;  
Overwegende dat het bestaan op het grondgebied van de gemeente van geheel of gedeeltelijk verwaarloosde gebouwen en terreinen de ondernemingsgeest van de buurtbewoners kan ontmoedigen en eveneens een algemene verslechtering kan veroorzaken van de kwaliteit van de woonsfeer van de stedelijke omgeving waarin de mensen leven en dus van de kwaliteit van het leven en daardoor de aantrekkelijkheid vermindert van de gebieden waar zij gevestigd zijn;  
Overwegende dat de negatieve impact van verwaarloosde gebouwen groter is wanneer deze gebouwen een andere bestemming hebben dan woningen omdat het vaak over gebouwen gaat van grotere afmetingen of omdat de lokalen met andere bestemming dan woning zich meestal op het gelijkvloers bevinden;  
Overwegende dat het noodzakelijk is om de speculatie in onroerende goederen ten nadele van het stedelijke leefmilieu 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 deze toestand een negatieve invloed kan hebben op de comfort- en woonbaarheidsvoorwaarden van de betrokken gebouwen alsook op de gezondheid en de veiligheid van de bewoners van deze gebouwen en van de voorbijgangers;  
Overwegende dat het derhalve nodig is om al de nodige maatregelen te treffen om de falende eigenaars aan te zetten de nodige herstellingswerken uit te voeren;

Op voorstel van het college;

Besluit :

**Artikel 1 - Grondslag van de belasting:**

Er wordt, van 1 januari 2017 tot en met 31 december 2019, een maandelijkse belasting ingevoerd op geheel of gedeeltelijk verwaarloosde gebouwen en terreinen.

**Artikel 2 - Definities**

In de zin van huidig reglement moet men verstaan :

a) Volledig verwaarloosd gebouw : gebouwd gebouw – omheiningen van zijn koeren en/of tuinen en/of achteruitbouwstroken inbegrepen – dat niet onderhouden wordt; dat het herkend werd of niet als onbewoonbaar door de bevoegde autoriteiten en dat de verwaarloosde staat van het gebouw een gevaar betekent of niet voor de gebruikers van de openbare weg en/of de bewoners van het gebouw.

De volgende elementen worden onder andere in acht genomen om te bepalen of het gebouw niet onderhouden wordt, met dien verstande dat de aanwezigheid van een enkel van deze elementen voldoende is om de staat van verwaarlozing te bepalen:

- Gedeeltelijk of volledig ingestorte daken, of bouwvallig;
- Ontbrekende of gebroken pannen of leien;
- Beschadigde of losgekomen of ontbrekende dakgoten;
- Abnormaal hellen van muren;
- Gedeeltelijk ingestorte muren;
- Gebroken ramen;
- Door reclameborden of door ieder andere bouwtechniek afgedekte vensters en deuren;
- De aanwezigheid van afschilferende verf, barsten of breuken, gebarsten voegen tussen bakstenen, stenen blokken of breukstenen, van loskomend pleisterwerk, loskomende stenen, vorming van mos, plantengroei en/of roest;
- Gebreken aan schouwen, bow-windows, loggias, balkons, daktimmerwerk, daken, dakranden, kroonlijsten, regenwateraflopen, kelderramen, gevelopeningen, buitenschrijnwerk, afdaken, leuning, car-ports;
- Niet onderhouden tuinen, hagen en/of omheiningen;
- Niet vastgemaakte kabels.

b) Gedeeltelijk verwaarloosd gebouw: gebouwd gebouw - omheiningen van zijn koeren en/of tuinen en/of achteruitbouwstroken inbegrepen – waarvan sommige niveaus of gedeelten aan de hierboven vermelde definitie (volledig verwaarloosd gebouw) beantwoorden.

c) Volledig verwaarloosd terrein: onbebouwd terrein dat niet onderhouden wordt ; dat de verwaarloosde staat van het terrein wel of niet een gevaar kan betekenen voor de gebruikers van de openbare weg.

De volgende elementen zijn onder andere in acht genomen om te bepalen of het terrein niet genoeg onderhouden wordt, met dien verstande dat de aanwezigheid van een enkel van deze elementen voldoende is om de staat van verwaarlozing te bepalen:

- Niet onderhouden vegetatie;
- Afwezigheid van omheining;
- Gebrek aan onderhoud van de omheining;
- Aanwezigheid, al dan niet tijdelijk, van afbraakmateriaal, steenpuin, werktuigen, voertuigen, vuilnis, een eender welke materiaal en voorwerpen.

d) Gedeeltelijk verwaarloosd terrein : onbebouwd terrein waarvan sommige gedeelten aan de hierboven definitie (volledig verwaarloosd terrein) beantwoorden.

e) Groene omheining : haag versterkt met traliewerk van ten minste 2,00 meter hoog, degelijk gesnoeid en

die het voetpad niet belemmert.

- f) Omheining bestaande uit aaneensluitende planken: eenkleurig, gladgeschaafd en versterkt – ten minste 2,00 meter hoog.
- g) Omheining in harde materialen: weerbestendig, net, eenkleurig – ten minste 2,00 meter hoog.
- h) Omheining versterkt door een traliewerk met mazen van maximum 50 mm – ten minste 2,00 meter hoog.
- i) Omheining gevormd door een regelmatig gebruikt reclamebord : enkel mits de uitdrukkelijke toelating van het college van Burgemeester en Schepenen en dit na het voorleggen van een dossier ingediend door de eigenaar.
- j) Niveau : verdieping van een gebouw, de dakverdiepingen en de kelderverdiepingen inbegrepen.

### **Artikel 3 - Berekening van de belasting**

§ 1. Voor de verwaarloosde gebouwen wordt de belasting per strekkende gevelmeter, per niveau berekend en per type verwaarlozing.

De gevel die in acht genomen moet worden voor de berekening van de belasting stemt overeen met het geheel van de gevel wanneer het gebouw volledig verwaarloosd is, of met het niet onderhouden gedeelte van de gevel wanneer het gebouw gedeeltelijk verwaarloosd is.

Wanneer het om een gebouw gaat, zal de zo berekende belasting vermenigvuldigd worden met het aantal niveaus van het gebouwde gebouw.

§ 2. Voor de verwaarloosde terreinen wordt de belasting berekend per strekkende meter van de ontwikkeling van het terrein langs de wegenis en per maand;

Wanneer het over een volledige verwaarloosde terrein gaat, stemt de ontwikkeling van het terrein langs de wegenis, die in acht genomen moet worden voor de berekening van de belasting, overeen met het geheel van de ontwikkeling van het terrein langs al de wegen langs dewelke het terrein zich ontwikkelt.

Wanneer het over een gedeeltelijke verwaarloosde terrein gaat, stemt de ontwikkeling van het terrein langs de wegenis, die in acht genomen moet worden voor de berekening van de belasting, overeen met het niet onderhouden gedeelte van de ontwikkeling van het terrein langs al de wegen langs dewelke het terrein zich ontwikkelt.

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

§ 4. De belasting wordt ingevorderd naar rato van het aantal maanden tijdens dewelke het gebouw/terrein volledig of gedeeltelijk verwaarloosd is. De eerste maand die in acht genomen moet worden voor de invordering is de maand tijdens dewelke de vaststelling (waarvan sprake is in artikel 7 van huidig reglement) opgemaakt werd. De maand tijdens dewelke een einde gemaakt werd aan de verwaarloosde staat wordt inbegrepen in de berekening van de belasting.

### **Artikel 4 - Tariieven**

Het maandelijks bedrag van de belasting voor het aanslagjaar 2017 wordt vastgesteld op:

a) Voor de als woning geïnventariseerde gebouwen op basis van de stedenbouwkundige inlichtingen en/of bij ontstentenis op basis van de kadastrale inlichtingen en voor de terreinen :

- 21,90 € per strekkende gevelmeter en per niveau/per strekkende meter van de ontwikkeling van het terrein langs de wegenis voor het eerste aanslagjaar tijdens dewelke het gebouw/het terrein aan de belasting onderworpen wordt;

- 29,60 € per strekkende gevelmeter en per niveau/per strekkende meter van de ontwikkeling van het terrein langs de wegenis voor het tweede opeenvolgende aanslagjaar tijdens dewelke het gebouw/het terrein aan de belasting onderworpen wordt en voor zover de staat van verwaarlozing niet tijdelijk beëindigd werd tussen twee opeenvolgende aanslagjaren;

- 37,20 € per strekkende gevelmeter en per niveau/per strekkende meter van de ontwikkeling van het terrein langs de wegenis voor het derde opeenvolgende aanslagjaar en voor de volgende aanslagjaren tijdens dewelke het gebouw/het terrein aan de belasting onderworpen wordt en voor zover de staat van verwaarlozing niet tijdelijk beëindigd werd tussen twee opeenvolgende aanslagjaren.

b) Voor de gebouwen die niet als woning geïnventariseerd zijn op basis van de criteria opgenomen op het hierboven vermelde punt « a » :

- 43,80 € per strekkende gevelmeter en per niveau voor het eerste aanslag tijdens dewelke het gebouw aan de belasting onderworpen wordt;

- 59,10 € per strekkende gevelmeter en per niveau voor het tweede opeenvolgende aanslagjaar tijdens

dewelke het gebouw aan de belasting onderworpen wordt en voor zover de staat van verwaarlozing niet tijdelijk beëindigd werd tussen twee opeenvolgende aanslagjaren;

- 74,40 € per strekkende gevelmeter en per niveau voor het derde opeenvolgende aanslagjaar en voor de volgende aanslagjaren tijdens dewelke het gebouw aan de belasting onderworpen wordt en voor zover de staat van verwaarlozing niet tijdelijk beëindigd werd tussen twee opeenvolgende aanslagjaren.

#### **Artikel 5 - Indexering**

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

	2018	2019
art. 4 - a) – 1 <sup>ste</sup> aanslagjaar	22,60	23,20
art. 4 - a) – 2 <sup>de</sup> aanslagjaar	30,40	31,30
art. 4 - a) – volgende aanslagjaren	38,30	39,50
art. 4 - b) – 1 <sup>ste</sup> aanslagjaar	45,10	46,40
art. 4 - b) – 2 <sup>de</sup> aanslagjaar	60,80	62,60
art. 4 - b) – volgende aanslagjaren	76,60	78,90

#### **Artikel 6 - Belastingplichtige**

De belasting is verschuldigd door ieder natuurlijke of rechtspersoon die, op 1 januari van het aanslagjaar, titularis is van één zakelijk recht op het geheel of op een gedeelte van het gebouw/de grond.

Wanneer meerdere personen titularis zijn van één onderscheiden zakelijk recht op het geheel of op een gedeelte van het gebouw/de grond, zijn deze personen hoofdelijk en ondeelbaar aansprakelijk voor het betalen van de belasting.

Indien meerdere personen titularis zijn van eenzelfde zakelijk recht op het geheel of op een gedeelte van het gebouw/de grond, is de taks die door deze titularissen is verschuldigd slechts het bedrag dat overeenstemt met het gedeelte van elk van hen in het voormelde recht.

#### **Artikel 7 - Vaststelling**

§ 1. De staat van verwaarlozing van het gebouw of het terrein maakt het voorwerp uit 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.

§ 2. Indien, binnen de 2 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.

§ 3. Indien, binnen de 2 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.

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 niet volledig of op een onvoldoende wijze een einde gesteld werd aan de staat van verwaarlozing van het gebouw/het terrein. Een kopie van deze vaststellingsverslag zal per aangetekend schrijven aan de belastingplichtige opgestuurd worden en de belasting zal ingevorderd worden.

§ 5. Wanneer de staat van verwaarlozing van het terrein het gevolg is van het gebrek aan omheining, zal aan deze staat een einde gemaakt worden wanneer de belastingplichtige:

- hetzij een groene omheining ;
- hetzij een omheining bestaande uit aaneensluitende planken;
- hetzij een omheining in harde materialen;
- hetzij een omheining versterkt door een traliewerk met mazen;
- hetzij een omheining gevormd door een regelmatig gebruikt reclamebord;

geplaatst zal hebben in overeenstemming met de definities van artikel 2. Met dien verstande dat, welk omheiningstype het ook moge zijn, de omheining het onderwerp moet uitmaken van een voorafgaande vergunning door de dienst Beheer van het Grondgebied en imperatief te allen tijde aan de volgende cumulatieve voorwaarden zal moeten beantwoorden:

- veiligheid ;
- goede staat en correct onderhoud ;
- naleving van de regels van de kunst ;
- kwalitatief esthetische uitzicht ;
- plaatsing langs de rooilijn en op niveau van het voetpad;
- voorzien worden van een vergrendelde toegangsdeur die open gaat naar de binnenkant van het terrein.

### **Artikel 8 - Vrijstelling**

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

a) het gebouw/het terrein werd per ongeluk beschadigd. Het gebouw/het terrein is dan vrijgesteld van belasting in de loop van de twee fiscale jaren volgende op het jaar van het ongeluk;

b) een aanvraag tot stedenbouwkundige of milieuvergunning werd ingediend bij de bevoegde overheid, voor zover alle cumulatieve voorwaarden worden gerespecteerd;

- De aanvraag tot vergunning moet het einde van de staat van verwaarlozing als einddoel hebben
- De aanvraag tot vergunning is de eerste ingediend door de belastingplichtige(n), gedurende de vijf laatste jaren vanaf het lanceren van de procedure, aangaande het belaste goed of terrein. Er kan eventueel afgeweken worden aan deze voorwaarde indien de belastingplichtige(n), die reeds een aanvraag tot stedenbouwkundige inlichting ingediend heeft in de loop van de laatste vijf jaar nog niet genoten heeft van de vrijstelling hier bedoelde;
- De belastingplichtige(n) moet(en) het geheel van de verkregen documenten overmaken zodat het bestuur beschikt over een volledig dossier en, bij gebrek, mogen de ontbrekende stukken aan het dossier niet het gevolg zijn van nalatigheid van de belastingplichtige(n)

c) de staat van verwaarlozing te wijten is aan overmacht. De vrijstelling geldt voor de aanslagjaren waarin de overmacht bestaat. Waar van toepassing, zal de belasting worden berekend voor het lopende jaar op basis van het aantal maanden gedurende welke het gebouw werd verwaarloosd zonder dat een overmachtsituatie deze staat van verwaarlozing rechtvaardigt;

d) hij net titularis geworden is van een zakelijke recht op het verwaarloosde gebouw/terrein. Hij is dan niet aansprakelijk voor de belasting tijdens de twaalf maanden volgende op de datum van aanschaffing van het gebouw/terrein mits de eigenaars geen ander gebouw gebouwd of niet in België bezitten, de periode van 12 maanden wordt berekend vanaf de 1ste dag van de maand volgende op de maand waarin de akte van verkoop (of de overdracht van een andere zakelijke recht) werd ondertekend;

e) er renovatiewerken aan de gang zijn in het goed. Om te kunnen genieten van deze vrijstelling, moet de belastingplichtige een werkschema en alsook een maandelijks bewijs dat de werkzaamheden worden uitgevoerd volgens schema afgeven (getekende et gedateerde bestekken of facturen die duidelijk het adres van de werken en de datum van de uitvoering van werken vermelden); Onder werkschema verstaat men een door de belastingplichtige ondertekent document met vermelding van de verschillende voorziene stappen van de werken in de toekomst, vergezeld van redelijke termijnen, die het toelaten, indien zij tot uitvoering gebracht werden, om een einde te maken aan de verwaarloosde staat van het goed of van het terrein.

f) het goed het onderwerp uitmaakt ~~was~~ van een akte van eigendomsoverdracht vóór de officiële kennisgeving van de vaststellingsverslag;

g) een omheiningsvoorstel - dat de gebruikte materialen (grootte, kleur en textuur), montage en verankering aan de grond en het algemene uiterlijk vermeldt - werd voorgelegd aan het college van Burgemeester en Schepenen. Om in aanmerking te komen voor deze vrijstelling zal de belastingplichtige de administratie een werkschema bezorgen (zoals beschreven in punt e) alsook het bewijs dat de werken worden uitgevoerd volgens schema (getekende et gedateerde bestekken of facturen die duidelijk het adres van de werken en de datum van de uitvoering van werken vermelden).

§ 2. Voor alle gevallen genoemd in artikel 8 van huidig reglement, zullen de bewijsstukken aangebracht door de belastingplichtige – indien de administratie het nodig acht – opgevolgd worden door een bezoek ter plaatse van een gemachtigde gemeenteambtenaar aangesteld door het college van Burgemeester en

Schepenen.

**Artikel 9 - Andere toepasbare procedureregels**

De controle en het onderzoek van de toepassing van huidig reglement, de invordering en de klachtprocedure inzake de gemeentebelasting worden geregeld overeenkomstig het gemeentereglement betreffende de procedure inzake de lokale belastingen, toepasbaar op het ogenblik van de inkohiering, of bij gebrek aan een dergelijk reglement, door de ordonnantie van 3 april 2014 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillen inzake gemeentebelastingen.

**Artikel 10 - Inwerkingtreding**

Het huidige belastingsreglement treedt in werking op 1 januari 2017.

Vanaf zijn inwerkingtreding, zal huidig reglement het belastingreglement op verwaarloosde gebouwen en verwaarloosde terreinen, aangenomen door de gemeenteraad van 17 december 2014 met referentie #010/17.12.2014/A/0037#, vervangen.


ALDUS GEDAAN EN BERAADSLAAGD IN ZITTING.

De Gemeentesecretaris,  
(g) Paul-Marie Empain

De Voorzitter,  
(g) Pierre Dewaels

VOOR EENSLUIDEND AFSCHRIFT  
JETTE, 01 december 2016

De Gemeentesecretaris,



Paul-Marie Empain

De Burgemeester,



Hervé Doyen