

**BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST
GEMEENTE JETTE**

Uittreksel uit het register der beraadslagingen van de Gemeenteraad

Aanwezig	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> .
Verontschuldigd	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 DE ONBEZETTE EN/OF ONBENUTTE GEBOUWEN#

Openbare zitting

Grondgebiedbeheer

De gemeenteraad,
Gelet op de artikels 41, 162 en 170 §4 van de Grondwet ;
Gelet op de bepalingen van het Brussels wetboek van de ruimtelijke ordening ;
Gelet op de nieuwe gemeentewet en meer bepaald de 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 de gemeenteraad van 17/12/2014 betreffende dezelfde belasting ;
Overwegende de financiële toestand van de gemeente ;
Overwegende dat de aanwezigheid van gedeeltelijk of volledig onbewoonde en onbenutte gebouwen op het grondgebied van de gemeente de omwonenden ontmoedigt om initiatieven te nemen en een algemene ongeïnteresseerdheid als gevolg heeft voor wat betreft de huisvesting ;
Overwegende dat het niet bezetten van gebouwen een verloedering van het stedelijk milieu tot gevolg heeft, dat de aantrekkingskracht vermindert van de wijken van het gemeentelijk grondgebied waar ze gelegen zijn ;
Overwegende de noodzaak om het aantal beschikbare woningen te verhogen om tegemoet te komen aan de bevolkingstoename, zowel in de gemeente als in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest ;
Overwegende dat het noodzakelijk is om de strijd aan te gaan tegen de speculatie op onroerende goederen die ten koste gaat van het ter beschikking stellen van woningen ;
Overwegende dat, indien het nodige niet wordt gedaan, deze situatie het vernieuwen en het restaureren van het woningbestand op het grondgebied van de gemeente belemmert en in gevaar brengt ;
Overwegende dat het bijgevolg past om de nodige maatregelen te treffen om de betrokken eigenaars ertoe aan te zetten alle nodige herstellingswerken te laten uitvoeren ;
Overwegende dat, overeenkomstig het artikel 8 van de ordonnantie van 3 april 2014 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillen inzake gemeentebelastingen, een administratieve boete zal verschuldigd zijn wanneer de burger geen gevolg geeft aan de brieven met informatieaanvragen ; dat inderdaad een groot aantal belastingplichtigen en/of derden niet reageren op de brieven van het

gemeentebestuur, hetgeen meer bepaald inzake onbezette en /of onbenutte gebouwen een grotere werkbelasting met zich meebrengt, daar de procedures moeilijk en kostelijk zijn voor het gemeentebestuur;

Op voorstel van het college;

Besluit :

Artikel 1 - Grondslag van de belasting

Er wordt vanaf 1 januari 2017 tot en met 31 december 2019, een belasting vastgesteld op de onbezette en onbenutte gebouwen.

Artikel 2 - Definities

§ 1. In de zin van het huidige reglement dient te worden verstaan door:

- **Gebouw** : iedere wooneenheid of vestiging (onder andere een eengezinswoning, een appartement, een handelszaak, een kantoorruimte) alsook iedere opslagplaats, werkplaats en serre;
- **Onbezet gebouw** : ieder gebouw of gedeelte van een gebouw waarin, gedurende een periode van drie opeenvolgende maanden, geen enkele natuurlijke persoon woont of waar geen enkele natuurlijke persoon of rechtspersoon een winstgevende activiteit uitoefent, evenals iedere opslagplaats, werkplaats of serre, die niet benut is of niet uitgebaat in overeenstemming met de bestemming ervan, of deze nu al dan niet het voorwerp heeft uitgemaakt van een administratieve politiemaatregel. De onafgewerkte gebouwen die beantwoorden aan de criteria van deze definitie, maken er deel van uit;
- **Gebruik** : het werkelijke gebruik van een onbebouwd goed of van één of meerdere vertrekken van een gebouwd goed;
- **Bestemming**: de bestemming van een onbebouwd goed of van één of meerdere vertrekken van een gebouwd goed, zoals bepaald in de bouw- of stedenbouwkundige vergunning of, bij gebrek aan een dergelijke vergunning of precisering in de vergunning, de bestemming die vermeld staat in de plannen bedoeld in het artikel 13 van het Brussels wetboek van de ruimtelijke ordening;
- **Gevel** : hieronder dient men de gevel gelegen langs de straatkant te verstaan, ongeacht of de toegangsdeur tot het belastbare gebouw zich er in bevindt of niet ;
- **Niveau** : verdieping – benedenverdieping en tussenverdieping inbegrepen – van een gebouw, niet ingerichte zolder- en kelderverdiepingen niet inbegrepen ;

§ 2. Ongeacht ieder ander bewijs van niet bezetting of van niet benutting zal het gebouw met name beschouwd worden als onbezet of onbenut, als :

- a. er in het gebouw niemand is ingeschreven in de bevolkingsregisters gedurende een periode van ten minste drie opeenvolgende maanden ;
- b. het geen enkele persoon telt die is opgenomen in hoedanigheid van bewoner van een niet - hoofdverblijfplaats gedurende een periode van ten minste drie opeenvolgende maanden ;
- c. het onbewoonbaar werd verklaard sinds ten minste drie maanden ;
- d. het energieverbruik (gas of elektriciteit) of het waterverbruik in het gebouw abnormaal lager ligt dan het gewone verbruik van de bewoonde of benutte gebouwen
- e. er geen enkele winstgevende activiteit werd uitgeoefend gedurende een periode van ten minste drie opeenvolgende maanden ;
- f. er geen enkele natuurlijke of rechtspersoon zijn kantoren heeft gevestigd gedurende een periode van ten minste drie opeenvolgende maanden;
- g. het ernstige nalatigheden vertoont, die overeenkomen met het gemeentelijk belastingsreglement op onbezette en onbenutte gebouwen en op verwaarloosde terreinen in voege.

Artikel 3 – Berekening van de belasting

§1. De belasting wordt berekend:

- per strekkende meter van de gevel voor de gebouwen die geïnventariseerd staan als “woning”.

Wanneer 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.

- per m² bebouwde oppervlakte voor de gebouwen die niet geïnventariseerd staan als “woning” enerzijds en voor de gebouwen die aan geen enkele straat grenzen.

§2. De aldus bekomen belasting wordt met het aantal onbezette of onbenutte niveaus van het gebouw vermenigvuldigd.

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

Wanneer het over een appartementsgebouw gaat, wordt elk onbezet appartement apart belast.

De belasting wordt ingekohierd vanaf het lopende aanslagjaar waarin het document van vaststelling (waarvan sprake in het artikel 7 van het huidige reglement) werd opgesteld, met dien verstande dat de belasting is ingekohierd naar rato van het aantal maanden tijdens dewelke het gebouw onbezet of onbenut gebleven is. De eerste maand die in aanmerking moet worden genomen voor de inkohiering is de maand tijdens dewelke het document van vaststelling werd opgesteld en dat de maand tijdens dewelke een einde gemaakt werd aan de niet bezetting of de niet benutting van het gebouw inbegrepen is in de berekening van de belasting.

De gebouwen die gedeeltelijk onbezet of onbenut zijn, zullen belast worden op grond van de juiste verhouding van de belasting op de volledig onbezette of onbenutte gebouwen.

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

Artikel 4 - Tariieven

§ 1. Voor de gebouwen die als « woning » geïnventariseerd staan op basis van de plannen van de stedenbouwkundige vergunning of bij gebrek aan informatie van het kadaster, wordt de aanslagvoet in 2017 vastgesteld op 499,20 € per strekkende meter van de gevel voor het eerste aanslagjaar dat het gebouw onderworpen aan de belasting.

Deze aanslagvoet wordt op 673,10 € gebracht voor het tweede opeenvolgende aanslagjaar dat het gebouw onderworpen is aan de belasting voor zover de niet bezetting niet tijdelijk is stopgezet tussen de twee opeenvolgende aanslagjaren en wordt op 847,10 € gebracht vanaf het derde opeenvolgende aanslagjaar dat het gebouw aan de belasting onderworpen wordt voor zover de niet bezetting niet tijdelijk is stopgezet tussen de twee opeenvolgende aanslagjaren.

§ 2. Voor de gebouwen die niet als « woning » geïnventariseerd zijn, is de aanslagvoet in 2017 vastgesteld op 53,00 € per vierkante meter bebouwde oppervlakte voor het eerste aanslagjaar dat het gebouw onderworpen wordt aan de belasting. Deze aanslagvoet wordt op 71,10 € gebracht voor het tweede opeenvolgende aanslagjaar dat het gebouw aan de belasting onderworpen wordt voor zover de niet benutting niet tijdelijk werd stopgezet tussen de twee opeenvolgende aanslagjaren en op 90,80 € gebracht vanaf het derde opeenvolgende aanslagjaar dat het gebouw aan de belasting onderworpen wordt voor zover de niet benutting niet tijdelijk werd stopgezet tussen de twee opeenvolgende aanslagjaren.

§ 3. Wanneer het gebouw aan geen enkele straat grenst, wordt de aanslagvoet in 2017 vastgesteld op 47,10 € per vierkante meter bebouwde oppervlakte voor het eerste aanslagjaar dat het gebouw aan de belasting onderworpen wordt. Deze aanslagvoet wordt op 63,50 € gebracht voor het tweede opeenvolgende aanslagjaar dat het gebouw aan de belasting onderworpen wordt voor zover de niet bezetting of de niet benutting niet tijdelijk beëindigd werd tussen de twee opeenvolgende aanslagjaren en op 80,00 € gebracht wordt vanaf het derde opeenvolgende aanslagjaar dat het gebouw wordt onderworpen aan de belasting voor zover de niet bezetting of de niet benutting niet tijdelijk werd stopgezet tussen de twee opeenvolgende aanslagjaren.

Artikel 5 – Indexering

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

	2018	2019
art. 4-§ 1-1 ^{ste} année	514,10	529,60
art. 4-§ 1-2 ^{de} année	693,30	714,10

art. 4-§ 1-3 ^{de} année	872,50	898,70
art. 4-§ 2-1 ^{ste} année	54,20	56,20
art. 4-§ 2-2 ^{de} année	73,30	75,50
art. 4-§ 2-3 ^{de} année	93,50	96,30
art. 4-§ 3-1 ^{ste} année	48,50	49,90
art. 4-§ 3-2 ^{de} année	65,50	67,40
art. 4-§ 3-3 ^{de} année	82,40	84,90

Artikel 6 - Belastingplichtige

De belasting is verschuldigd door :

§ 1. Elke natuurlijke persoon 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 of eigenaar is van de grond en de ondergrond van het onbezette en/of onbenutte gebouw;
- opstaller of eigenaar is van de grond en de ondergrond van het onbezette en/of onbenutte gebouw;
- vruchtgebruiker of naakte eigenaar is van het onbezette en/of onbenutte gebouw;

Wanneer meerdere personen titularis zijn van een van de verschillende rechten opgesomd in de vorige alinea, op het geheel of op een gedeelte van het gebouw, zijn deze personen hoofdelijk en ondeelbaar aansprakelijk voor het betalen van de belasting.

Indien meerdere personen titularis zijn van eenzelfde recht vermeld in alinea 1, op het geheel of op een gedeelte van het gebouw, 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.

§ 2. Iedere natuurlijke persoon of rechtspersoon die verhuurder, onderverhuurder of cessionaris is van het gebouw wanneer dit verhuurd of onderverhuurd wordt of in het geval van overdracht van het huurcontract, maar dat in werkelijkheid het gebouw niet bezet en/of niet benut is.

Artikel 7 - Vaststelling

§ 1. De niet bezetting of niet benutting van het geheel of van een gedeelte van het gebouw maakt het voorwerp uit van een verslag van vaststelling opgesteld door een gemeentelijke agent die hiervoor gemachtigd werd door het college van Burgemeester en Schepenen.

Binnen de maand na de opstelling van het voormelde verslag, stuurt de gemeentelijke overheid een kopie van dit verslag als kennisgeving per aangetekend schrijven naar de belastingplichtige. Een kopie van dit reglement en ter inlichting een evaluatie van het bedrag van de verschuldigde belasting, worden in bijlage gevoegd bij deze zending.

Wanneer de woonplaats of de maatschappelijke zetel van de belastingplichtige niet gekend is door de gemeentelijke overheid, zal de kennisgeving, zoals bepaald in de vorige alinea, geldig worden aangebracht door een bericht te plakken op de deur van de hoofdingang van het betrokken onroerend goed of op een andere zichtbare plaats als het gaat om een terrein. Op deze kennisgeving zal het volgende vermeld staan :

- de datum van het langskomen en deze van de aanplakking;
- de nauwkeurige identificatie van de gemeentedienst waar hij de documenten, vermeld in de vorige alinea, kan afhalen;
- de referenties van het huidige belastingreglement, het aantal aanslagjaren waaraan het gebouw of terrein al onderworpen werd, het eenheidsbedrag van de belasting, het eventuele aantal betrokken niveaus en de belastingplichtigen.

§ 2. Wanneer de belastingplichtige binnen de 2 maanden na kennisgeving van het verslag van vaststelling het bewijs levert dat hij aan een van de voorwaarden voldoet tot vrijstelling van de belasting, zal de belasting niet geheven worden.

§ 3. Wanneer de belastingplichtige binnen de 2 maanden na kennisgeving van het verslag van vaststelling niet het bewijs geleverd heeft dat hij aan een van de voorwaarden voldoet tot vrijstelling van de belasting, zal de belasting worden ingevorderd.

§ 4. Voor elk volgend aanslagjaar zal een verslag van vaststelling worden opgesteld door een gemeentelijke agent die hiervoor gemachtigd werd door het college van Burgemeester en Schepenen en waarin vermeld staat dat het gebouw nog steeds onbezet of onbenut is. Een kopie van dit verslag van vaststelling zal worden

verstuurd naar de belastingplichtige per aangetekend schrijven en zal de belasting worden ingekohierd.

Artikel 8 - Vrijstelling

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

- a) het gebouw bezet of benut is;
- b) er een einde werd gebracht aan het niet bezetten of niet benutten van het gebouw binnen de 2 maanden van de officiële kennisgeving van het verslag van vaststelling van niet bezetting of niet benutting;
- c) het gebouw onbezet of onbenut is sinds minder dan drie opeenvolgende maanden;
- d) voor het goed al een belasting werd gevorderd als niet-hoofdverblijfplaats in de loop van het aanslagjaar waarvoor het verslag van vaststelling van niet bezetting/niet benutting werd opgesteld;
- 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 waarvoor er een geval van overmacht is. Desgevallend zal de belasting ingevorderd worden voor het betrokken aanslagjaar op basis van het aantal maanden tijdens dewelke het gebouw onbezet of onbenut was zonder dat een geval van overmacht de niet bezetting of deze niet benutting verantwoordt;
- f) 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)

g) het gebouw het voorwerp uitmaakt van de bepalingen van een onteigeningsplan goedgekeurd door de bevoegde overheid;

h) het gebouw per ongeluk door een ramp werd beschadigd; het gebouw is dan vrijgesteld van belasting voor de twee aanslagjaren die volgen op het jaar van het onheil;

i) er renovatiewerken aan de gang zijn aan het gebouw. Om in aanmerking te komen voor deze vrijstelling, moet de belastingplichtige een werkschema bezorgen aan de overheid met de vermelding dat door de betrokken werken een einde zal kunnen gesteld worden aan de niet bezetting of de niet benutting ervan, alsook maandelijks een bewijs leveren dat de werkzaamheden uitgevoerd worden volgens het ingediende draaiboek (kostenraming en/of getekende en gedateerde facturen waarop duidelijk zichtbaar het adres van de plaats van de werken wordt vermeld evenals de datum van de uitvoering van de werken);

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 niet bezetting of aan het niet benutten van het goed.

j) de bezetting of de uitbating van het gebouw vereist dat er renovatiewerken worden uitgevoerd. Om in aanmerking te komen voor deze vrijstelling, dient de belastingplichtige aan het gemeentebestuur het bewijs te leveren van de ondernomen stappen met het oog op de renovatiewerken en, wanneer de werken gepland zijn, alsook een werkschema te bezorgen zoals beschreven in de vorige paragraaf (kostenraming en/of getekende en gedateerde facturen waarop duidelijk zichtbaar het adres van de plaats van de werken wordt vermeld evenals de datum van de uitvoering van de werken);

k) het goed het onderwerp heeft uitgemaakt van een akte van eigendomsoverdracht binnen de 6 maanden van de officiële kennisgeving van het document van vaststelling van niet bezetting of niet benutting;

l) hij titularis is van een zakelijk recht op het onbezette of onuitgebate gebouw sinds maximum twaalf maanden op het ogenblik van de kennisgeving van het document van vaststelling;

§ 2. Voor al de gevallen bedoeld in het artikel 8 van het huidige reglement worden de bewijsstukken die worden bezorgd door de belastingplichtige aangevuld – indien het gemeentebestuur het nodig acht – door een bezoek ter plaatse door een gemeentelijke agent die hiervoor gemachtigd werd door het college van

Burgemeester en Schepenen of door een lid van het politiekorps wanneer de belastingplichtige aanvoert dat zijn gebouw bewoond wordt als hoofdverblijfplaats of als niet-hoofdverblijfplaats.

Artikel 9 Administratieve boetes

§1. a) In het kader van het huidige belastingreglement wordt aan iedere persoon die binnen de 30 werkdagen geen nuttig gevolg geeft aan de brief verstuurd door het gemeentebestuur, een administratieve boete opgelegd van 100€. Het gaat om de vragen naar informatie en om het voorleggen van documenten die nodig zijn voor de vaststelling en de controle van de belasting.

b) Indien de geadresseerde van de brief niet over de informatie of de documenten beschikt die gevraagd worden door het gemeentebestuur, dient hij dit ter kennis te brengen van het gemeentebestuur binnen de voormelde 3 kalenderdagen. Bij verzuim wordt de boete, bedoeld in punt a) ingekohierd.

c) Indien de geadresseerde van de voormelde brief binnen de termijn bepaald in het artikel 9§1, schriftelijk om een uitstel van termijn vraagt om de gevraagde informatie en documenten te bezorgen, zal een dergelijke termijn van maximum 30 kalenderdagen worden toegekend.

d) Zonder schriftelijk antwoord van het gemeentebestuur binnen de 8 kalenderdagen van de ontvangst door het gemeentebestuur van de aanvraag, wordt het gevraagde uitstel van termijn (van maximum 30 kalenderdagen) toegekend.

§2. Elke volgende identieke inbreuk als deze beschreven in §1, gepleegd door dezelfde persoon, ongeacht of het om hetzelfde aanslagjaar gaat of niet, heeft de inkohiering te zijnen laste van een administratieve boete als gevolg die bij elke volgende overtreding 50€ meer bedraagt dan de administratieve boete die voordien werd ingekohierd, met een maximum van 500€.

§3. In de veronderstelling dat een persoon bewust heeft nagelaten om de gemeente de gevraagde informatie en documenten te bezorgen, of deze persoon de informatie nu achterhield of zich deze had kunnen verschaffen, zal hij een administratieve boete van 500€ moeten betalen.

Artikel 10 - Andere procedureregels

De controle en het onderzoek van de toepassing van het belastingreglement, de invordering en de procedure van betwisting van de belasting worden geregeld door het gemeentelijk reglement over 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 11 – Inwerkingtreding

Het huidige belastingreglement treedt op 1 januari 2017 in werking.

Vanaf zijn inwerkingtreding vervangt het huidige reglement het belastingreglement op de niet bezette en niet benutte gebouwen, dat werd goedgekeurd door de gemeenteraad van 17 december 2014 met de referentie #010/17.12.2014/A/0042#.

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