

**BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST
GEMEENTE SINT-JANS-MOLENBEEK**Uittreksel uit het register der beraadslagingen van de Gemeenteraad**Aanwezig**

Hassan Rahali, *Voorzitter van de Raad* ;
Amet Gjanaj, *Burgemeester* ;
Dirk De Block, Josiane Dostie, Abdelkarim Haouari, Saliha Raiss, Mohammed El Bouzidi,
Mohammed Kalandar, Oumar Diallo, *Schepenen* ;
Ahmed El Khannouss, Olivier Mahy, Hassan Ouassari, Maria Gloria Garcia-Fernandez, Luc
Vancauwenberge, Yassine Akki, Didier Fabien Willy Milis, Rachid Ben Salah, Taoufik Hamzaoui,
Didier-Charles Van Merris, Michaël Vossaert, Ibrahima Bah, Wafa Chelh, Hilde Sagon, Mohamed
El Hamouti, Ali Syed, Maria Vindevoghel, Nouhaila El Akrouch, Mohamad Chehade, Nouhéb
Belghith, Matteo Kopriva, Valérie Loseke Nembalemba, Cloë Machuelle, Marie De Leener,
Gemeenteraadsleden ;
Nathalie Vandeput, *Wvd. Secretaris*.

Verontschuldigd

Catherine Moureaux, *Burgemeester* ;
Jamel Azaoum, Khalil Boufraquech, Emre Sumlu, Hamza Zibouh, Harmony Deknudt, Rachid
Mahdaoui, Mohamed Adahchour, Hakim Aissati, Mohamed Arabi, Khalid El Jaidi El Qazouy,
Asma Boutaarourt, *Gemeenteraadsleden*.

Zitting van 27.06.25

#Onderwerp : Gemeentebelastingen - Belasting op het bouwen en herbouwen - Dienstjaren 2025 tot 2030 inbegrepen - Vernieuwing en wijziging. #

Openbare zitting**Financiën**

DE RAAD,

Gelet op artikelen 41, 162 en 170 § 4 van de Grondwet;

Gelet op artikelen 117, 118 en 252 van de Nieuwe Gemeentewet;

Gelet op het wet van 13 april 2019 tot invoering van het Wetboek van de minnelijke en gedwongen invordering van fiscale en niet-fiscale schuldvorderingen;

Gelet op de ordonnantie van 3 april 2014 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillen inzake gemeentebelastingen als gewijzigd;

Gelet op de verordening (EU) 2016/679 van het Europees Parlement en de Raad van 27 april 2016 betreffende de bescherming van natuurlijke personen in verband met de verwerking van persoonsgegevens en betreffende het vrije verkeer van die gegevens en tot intrekking van Richtlijn 95/46/EG (algemene verordening gegevensbescherming) van kracht op 25 mei 2018;

Gelet op het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening (BWRO);

Gelet op het belastingsreglement op het bouwen en herbouwen gevestigd door beslissing van de Gemeenteraad van 26 december 2022 voor de dienstjaren 2023 tot 2025 inbegrepen;

Overwegende dat onderhavige belasting als voornaamste doelstelling heeft de gemeente Sint-Jans-Molenbeek de nodige financiële middelen te verschaffen voor de opdrachten en het beleid dat ze wenst te voeren, alsook te zorgen voor financieel evenwicht; dat bij het nastreven van deze doelstelling vanuit billijkheidsoverwegingen rekening dient te worden gehouden met de belastingcapaciteit van de belastingplichtigen, dit vanuit een legitieme bezorgdheid om de fiscale lasten op een rechtvaardige manier te verdelen;

Gelet op de financiële toestand van de Gemeente;

Overwegende dat het nodig is om dit belastingsreglement te vernieuwen;

Op voorstel van het College van Burgemeester en Schepenen;

BESLIST:

Artikel 1

Er wordt ten bate van de gemeente, voor de dienstjaren 2025 tot 2030 inbegrepen, een uniek belasting geheven op bepaalde handelingen en werken onderworpen aan een stedenbouwkundige vergunning, namelijk:

§1. Handelingen of werken voor het bouwen, het herbouwen en transformatie van allerlei aard, veranderingen van bestemming of

het gebruik van een gebouwd goed waarvoor al dan niet werken vereist zijn, wijziging van het aantal woningen in een bestaande constructie:

- voor iedere constructie: 4,00 EUR per m² oppervlakte van de plankenvloeren waarvoor de vergunningsaanvraag wordt gedaan.

Zijn uitgesloten van het toepassingsgebied van huidige belasting de binnenhuis renovatiewerken die uitsluitend betrekking hebben op een structurele wijziging (houdende een wijziging van de structuur van het gebouw betreffende de openingen, muren, ...) zonder dat dit een wijziging inhoudt van de bestemming, van het aantal woningen, de bouw van een bijkomend volume, waarvoor de stedenbouwkundige vergunning toegekend werd vóór de uitvoering van de werken;

§2. Voor elke wijziging van het aantal woningen wordt de vergoeding vastgesteld op 300 EUR per extra woning.

§3. Wijzigingen aan de gevel die betrekking hebben op alle wijzigingen qua grootte van, of verhouding tussen de lege en opgevulde delen, iedere vervanging van het lijstwerk, en iedere toevoeging van elementen tegen de gevels (uithangborden, luifels, luiken, ...) met uitzondering van belegstukken, schilderwerken, cementering en onderhoudswerken:

- 30,00 EUR per m² van de globale oppervlakte van de gewijzigde gevel:

Zijn uitgesloten van het toepassingsgebied van huidige belasting de renovatiewerken aan de gevel waarvoor de stedenbouwkundige vergunning toegekend werd vóór de uitvoering van de werken;

§4. Afbraakwerken van een constructie:

0,50 EUR per m³ van het globale afbraakvolume.

Zijn uitgesloten van het toepassingsgebied van huidige belasting de afbraakwerken uitgevoerd om de doordringbaarheid van de grond te verbeteren en waarvoor de stedenbouwkundige vergunning toegekend werd vóór de uitvoering van de werken;

§5. Een wijziging van de bestemming of het gebruik van een onbebouwd goed, een wijziging van het vloerrelief (ter hoogte van het terrein), het gewoonlijk gebruik van een terrein voor het deponeren van een of meer gebruikte voertuigen, schroot, materialen of afvalstoffen, het parkeren van voertuigen, waaronder de voertuigen of bijwagens bestemd voor publicitaire doeleinden, het plaatsen van een (of meer) mobiele installatie(s) die kan/kunnen worden gebruikt om er in te wonen, zoals woonwagens, caravans, buiten dienst gestelde voertuigen, tenten :

- 2,50 EUR per m² vloeroppervlakte

§6. Het kappen van bomen:

- 350,00 EUR per te kappen boom.

Artikel 2

Voor de toepassing van onderhavig reglement, wordt verstaan onder:

- Oppervlakte van de plankenvloer : totaliteit van de oppervlakte van de overdekte plankenvloeren, en een vrije hoogte biedend van minstens 2,20 meter in alle lokalen, ook de lokalen die zich bevinden onder het niveau van de vloer, die bestemd zijn voor parkeren, als kelders, voor technische voorzieningen en als depots.

De afmetingen van de plankenvloeren worden gemeten vanaf de naakte buitenkant van de gevelmuren, daar van de plankenvloeren wordt verondersteld dat ze doorlopen, zonder rekening te houden met een onderbreking door de scheidingswanden en binnenmuren, door de bekledingen, trapzalen en liften.

- Vloeroppervlakte: totale oppervlakte van het terrein die in de aanvraag van stedenbouwkundige vergunning wordt opgenomen
- Globale geveloppervlakte: de oppervlakte die wordt berekend, rekening houdend met de totale breedten en hoogten van de gewijzigde gevelelementen
- Globaal volume : het volume dat wordt berekend, rekening houdend met de maten die genomen zijn aan de buitenkant van het gebouw, en de afstand tussen de tussenmuren, kelder- en dakverdieping inbegrepen, alle externe oppervlakten inbegrepen. Met de oppervlakten die overdekt zijn, maar aan de zijkanten open zijn, wordt enkel rekening gehouden als ze groter zijn dan 6m². Deze berekening wordt ook toegepast op de bijkomende volumes, ongeacht of ze al dan niet één geheel vormen met het hoofdgebouw. Iedere breuk van een meter wordt geteld voor een volledige meter.

Artikel 3

Wijze van berekening van de belasting:

§ 1. Het bedrag van de belasting wordt verkregen door optelling van de bedragen die verschuldigd zijn voor elke overeenkomstig artikel 1 belaste handeling en arbeid.

§ 2. Het totale bedrag van de belasting mag niet lager zijn dan 250,00 EUR:

- Bij werken of handelingen onderworpen zijn aan een stedenbouwkundige vergunning, die **een inbreuk** vormen op het Brussels Wetboek voor Ruimtelijke Ordening, wordt het totaal bedrag van de belasting verdubbeld, met een minimum van 500,00 EUR, en dit, onverminderd de sancties die vastgelegd zijn in het BWRO.
- Bij het **kappen van een boom in overtreding**, bedraagt de belasting 2.000,00 EUR per gekapte boom, en dit, onverminderd de sancties voorzien door het BWRO.
- Bij **gebrek aan verwittiging** bij aanvang van de werken wordt het totale bedrag van de belasting verdubbeld. (Art. 5 van de stedenbouwkundige vergunning: de houder van de vergunning verwittigt, via aangetekend schrijven, het College van Burgemeester en Schepenen en de afgevaardigde ambtenaar van de aanvang van de toegestane werken of handelingen, en dit, minstens acht dagen vóór de aanvang van deze werken of handelingen.)

Artikel 4

De belasting is verschuldigd door de aanvrager van de stedenbouwkundige vergunning, ongeacht of hij eigenaar van het onroerend goed is.

Indien de begunstigde van de stedenbouwkundige vergunning een mede-eigendom betreft, is de belasting verschuldigd door iedere mede-eigenaar, volgens de verdelingen vastgesteld in de basisakte van het gebouw. Indien er geen verdelingen voorzien zijn, wordt de belasting onderverdeeld in functie van het kadastraal inkomen van ieder deel van het gebouw.

Bij vervreemding van het gebouw is er voor de oorspronkelijke verschuldigde geen kwijtschelding van betaling van de belasting, tenzij de derde verwerver of bezitter er naar behoren over ingelicht is dat er op het goed een belasting wordt geheven, en dat hij uitdrukkelijk en zonder voorbehoud aanvaardt dat hij voortaan de enige verschuldigde is. Hiervoor is de oorspronkelijke verschuldigde ertoe gehouden om binnen dertig dagen na het verlijden van de authentieke akte van mutatie van de eigendom van het gebouw via een ter post aangetekend schrijven aan het Gemeentebestuur kennis te geven van het bewijs van dit akkoord. Zolang een dergelijke kennisgeving niet heeft plaatsgevonden, is de oorspronkelijke verschuldigde als enige de belasting verschuldigd.

Artikel 5

De houder van de vergunning verwittigt het Gemeentebestuur van de aanvang van de uitvoeringswerken voor de vergunning.

De belastingplichtige dient de controle op de aanvang van de werkzaamheden te vergemakkelijken.

Bij een wijziging van de belastbare basis moet de vergunning op voorhand gewijzigd worden.

Artikel 6

De belasting wordt contant ingevorderd, binnen twee maanden na de verzending van de verwittiging. Ze wordt op geldige wijze vereffend door overschrijving op de zichtrekening van het gemeentebestuur van Sint-Jans-Molenbeek, of tegen afgifte van een kwijting.

Bij ontstentenis van betaling binnen de hiervoor vastgestelde termijn wordt de belasting ingevoerd via kohier.

Artikel 7

Worden vrijgesteld van de huidige belasting:

- de erkende regionale of lokale ondernemingen die zich bezighouden met de bouw of verhuur van sociale woningen, voor constructies die gericht zijn op huisvesting;
- de Staat, provincies, het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, citydev.brussels en de gemeenten, bij constructies gericht op huisvesting.
- Scholen, ongeacht hun statuut.

Artikel 8

Onverminderd de bepalingen van de ordonnantie van 3 april 2014 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillen inzake gemeentebelastingen wordt alles waarin dit reglement niet voorziet, geregeld door de bepalingen van het WIB92 en zijn uitvoeringsbesluit die van toepassing zijn op de lokale belastingen, alsook door de gewestelijke bepalingen die verwijzen naar het Wetboek van de minnelijke en gedwongen invordering van fiscale en niet-fiscale schuldinvorderingen of door alle andere gewestelijke bepalingen inzake lokale fiscaliteit.

Artikel 9

De verschuldigde van de belasting kan een schriftelijk, ondertekend en gemotiveerd bezwaar indienen, dat wordt aangeboden bij het College van Burgemeester en Schepenen van de Gemeente Sint-Jans-Molenbeek, Graaf van Vlaanderenstraat 20, te 1080 Brussel, binnen drie maanden, te rekenen vanaf de derde werkdag volgend op de datum van verzending van het aanslagbiljet of vanaf de kennisgeving van de aanslag of vanaf de datum van de contante inning.

Dit bezwaarschrift moet op straffe van nietigheid ondertekend en gemotiveerd worden en moet melding maken van de naam, de hoedanigheid, het adres of de zetel van rekenplichtige ten laste van wie de aanslag wordt gevestigd, het voorwerp van het bezwaar en

een uiteenzetting van de feiten en middelen.

Binnen 15 dagen na het indienen van het bezwaarschrift wordt een ontvangstbewijs verzonden naar de belastingplichtige of zijn vertegenwoordiger.

Als de belastingplichtige of zijn vertegenwoordiger gehoord wenst te worden in het kader van zijn bezwaar, moet hij daar uitdrukkelijk om verzoeken in zijn bezwaarschrift.

In geval van bezwaar, moet de bezwaarindiener niet bewijzen dat hij de belasting betaald heeft. Het indienen van een bezwaar schorst de invorderbaarheid van de belasting en van de intresten wegens laattijdige betaling niet.

Artikel 10

De verwerking van persoonsgegevens die nodig is voor de toepassing van dit reglement dient in overeenstemming te zijn met de Algemene Verordening Gegevensbescherming, met inachtneming van volgende regels:

- verwerkingsverantwoordelijke: de gemeente Sint-Jans-Molenbeek;
- doeleinde van de verwerking: vestiging en invordering van de belasting;
- gegevenscategorie: naam, voornaam, adres, Rijksregisternummer of Bedrijfsnummer, postale adres, mailadres, telefoonnummer, patrimoniumsgegevens ;
- bewaringstermijn: de gemeente verbindt zich ertoe gegeven gedurende maximaal 10 jaar te bewaren en ze daarna te wissen of over te dragen aan het Rijksarchief;
- verzamelmethode: door aanvrager/belastingplichtige ingediende aangifte;
- doorgifte van de gegevens: de gegevens zullen enkel worden meegedeeld aan derden aan wie doorgifte is toegestaan bij wet of in toepassing van artikel 327 van het WIB92 of aan de verwerkers van de gemeente.

Artikel 11

Dit reglement vervangt, vanaf het dienstjaar 2025, het reglement goedgekeurd door de gemeenteraad in zijn vergadering van 26 december 2022.

Verzending van de onderhavige beraadslaging zal aan de Toezichthoudende Overheid overgemaakt worden.

33 stemmers : 24 positieve stemmen, 9 negatieve stemmen.

ALDUS GEDAAN EN BERAADSLAAGD IN ZITTING.

Wnd. Secretaris,
(g) Nathalie Vandeput

De Voorzitter van de Raad,
(g) Hassan Rahali

VOOR EENSLUIDEND AFSCHRIFT SINT-JANS-MOLENBEEK, 30 juni 2025

Wnd.Secretaris,

De Wnd. Burgemeester,

Nathalie Vandeput

Amet Gjanaj