

**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, Hamza Zibouh, Michaël Vossaert, Hakim Aissati, Ibrahima Bah, Wafa
Chelh, Hilde Sagon, Mohamed El Hamouti, Ali Syed, Maria Vindevoghel, Nouhaila El Akrouch,
Mohamad Chehade, Nouhéb Belghith, Matteo Kopriva, Valérie Loseke Nembalembe, Cloë
Machuelle, *Gemeenteraadsleden* ;
Nathalie Vandeput, *Wvd. Secretaris*.

Verontschuldigd

Catherine Moureaux, *Burgemeester* ;
Jamel Azaoum, Khalil Boufraquech, Emre Sumlu, Harmony Deknudt, Rachid Mahdaoui, Mohamed
Adahchour, Mohamed Arabi, Khalid El Jaidi El Qazouy, Asma Boutaourout, Marie De Leener,
Gemeenteraadsleden.

Zitting van 27.06.25

#Onderwerp : Gemeentebelastingen - Belasting op de niet-bebouwde gronden - Dienstjaren 2025 tot 2030 inbegrepen - Vernieuwing en wijzing. #

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 Brusselse Wetboek Inzake Ruimtelijke Ordening (BWRO) van 13 mei 2004;

Gelet op het belastingreglement op de niet-bebouwde gronden, gevestigd door beslissing van de Gemeenteraad van 20 januari 2021 voor de dienstjaren 2021 tot 2025 inbegrepen;

Overwegende dat de gemeente het huidige reglement heeft opgesteld overeenkomstig artikel 282 van de BWRO, dat zelf voortvloeit uit artikel 70bis van de organieke wet van 29 maart 1962 houdende organisatie van de ruimtelijke ordening en stedenbouw; dat de voorbereidende werkzaamheden met betrekking tot de invoering van dit artikel 70bis de mogelijkheid voor de gemeenten rechtvaardigt om een belasting te heffen op niet-bebouwde gronden op de volgende wijze:

"Met het oog op de invoering van een mechanisme dat het mogelijk maakt een doeltreffend grondbeleid te voeren, herinnert de tekst van dit wetsontwerp de gemeenten aan de mogelijkheid om een belasting te heffen op niet-bebouwde gronden die zich binnen de grenzen van een niet vervallen verkavelingsvergunning bevinden. [...]

De wenselijkheid van deze bepaling is om verschillende redenen gerechtvaardigd.

In de eerste plaats zorgt het voor een betere mobilisatie van gronden, die nu te vaak worden bevroren voor speculatieve doeleinden. We kennen het geval van deze gemeente, waar in de bebouwde gedeelten, op bijna 100 ha gronden, gelegen langs de openbare weg, bijna 95% van de gronden is onderworpen aan een echte retentie op de verkoop en waar de gemeente wordt ontwapend, bij gebrek aan een adequaat fiscaal wapen.

Aangezien de vaststelling van plannen inzake de ruimtelijke ordening onvermijdelijk leidt tot een beperking van de uitbreiding van woongelegenheden, zal deze maatregel door middel van een actief grondbeleid één van de belangrijke elementen van

een beleid inzake ruimtelijke ordening vormen, in overeenstemming met het beginsel van verdelende rechtvaardigheid.

Door de verspreiding van woongelegenheden te voorkomen, zal het voor een beter rendement van overheidsinvesteringen in infrastructuur in het algemeen, en in het bijzonder in de aanleg en uitrusting van wegen, zorgen. Het feit dat een groot deel langs de openbare wegen niet-bebouwd blijft, heeft negatieve gevolgen voor de rationele organisatie en de rentabiliteit van de openbare diensten, of het nu gaat om gemeentelijke of andere diensten.

Ten slotte vermijdt het vanuit esthetisch oogpunt het ongelukkige aspect van de wegen in de bebouwde gebieden waar jarenlang lege ruimtes en kale gevels blijven staan, die zeer onaantrekkelijk zijn" (wetsvoorstel tot wijziging van de wet van 29 maart 1962 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening en stedenbouw, Senaat, zitting 1968-1969, 2 oktober 1969, doc n°559, pp.56-57).

Overwegende dat uit de bovengenoemde voorbereidende werkzaamheden blijkt dat de wetgever zich ten doel heeft gesteld een beter gebruik van construeerbare gronden te waarborgen, die te vaak om redenen van speculatie bevroren is; dat deze doelstelling rechtvaardigt dat alleen niet-bebouwde construeerbare gronden in aanmerking komen;

Overwegende dat de in artikel 6, §1, van het huidige reglement bedoelde vrijstellingen zijn opgenomen in artikel 282 van het BWRO;

Overwegende dat de vrijstelling van gronden die voor land- en tuinbouwdoeleinden worden gebruikt, wordt verklaard door het feit dat deze grond, door de bijzondere aard van het gebruik ervan, daadwerkelijk worden gebruikt en niet worden bevroren, met name voor speculatieve doeleinden; dat het derhalve gerechtvaardigd is deze grond van de belasting vrij te stellen, omdat de landbouwers anders worden benadeeld;

Dat de vrijstelling van regionale en lokale sociale huisvestingsmaatschappijen gerechtvaardigd is door de specifieke taken van openbare dienstverlening die zij uitvoeren;

Dat de vrijstelling van eigenaars van één enkel niet-bebouwde grond bij uitsluiting van enige ander onroerend goed, maar alleen telt gedurende de 5 jaren na de verwerving van het onroerend goed, dit moet worden gekoppeld aan het doel van de belasting, namelijk eigenaars ertoe aan te zetten hun construeerbare grond te koop aan te bieden; dat de periode van 5 jaar waarin de vrijstelling wordt verleend, de persoon die eigenaar wordt van een niet-bebouwde grond in staat stelt om zijn bouwproject te ontwerpen, de voorafgaande stappen voor de aanvraag van een vergunning te voltooien en ten slotte een vergunning te verkrijgen en deze uit te voeren ;

Overwegende dat een vrijstelling van de belasting wordt verleend aan eigenaars van gronden die hun eerste vergunningsaanvraag binnen 5 jaar na de verwerving van het onroerend goed hebben ingediend; dat redelijkerwijs kan worden aangenomen dat de belastingplichtige het onbebouwde karakter van een bouwperceel met speculatieve bedoelingen in dergelijke omstandigheden niet handhaaft;

Overwegende dat de periode van 5 jaar de termijn is die is vastgesteld in artikel 282 van de BWRO, die kracht van wet heeft;

Overwegende dat redelijkerwijs kan worden aangenomen dat de betalingsplichtige die voor het eerst een bouwvergunning voor zijn niet-bebouwde grond krijgt, niet door speculatieve bedoelingen wordt gedreven; dat het derhalve gerechtvaardigd is hem een ontheffing te verlenen tot het verstrijken van de geldigheidsduur ervan ;

Overwegende dat de vrijstelling van gronden die worden gebruikt voor de uitoefening van een professionele, industriële of commerciële activiteit betrekking heeft op gronden die, hoewel ze bebouwbaar zijn, met name worden gebruikt voor opslag, stockage, of als parkeerplaats, zodat het behoud van het onbebouwde karakter ervan wordt ingegeven door een andere dan speculatieve bedoeling;

Dat de vrijstelling, gelet op de doelstellingen die met dit belastingreglement worden nagestreefd, gerechtvaardigd is en proportioneel is;

Overwegende dat deze belasting ook tot doel heeft de gemeente Sint-Jans-Molenbeek de nodige financiële middelen te verschaffen voor haar opdrachten en het beleid dat zij wil voeren, alsook haar financieel evenwicht te verzekeren, en dat het bij het nastreven van dit doel billijk lijkt rekening te houden met de draagkracht van de belastingplichtigen, met het oog op een billijke verdeling van de belastingdruk ;

Overwegende dat de progressiviteit van de tarieven gedurende de eerste drie jaren bedoeld is om het behoud van het onbebouwde karakter van construeerbare gronden voor speculatieve doeleinden te ontmoedigen;

Overwegende dat de in artikel 4, lid 2, van dit reglement bedoelde minimumbelasting bedoeld is om een minimumrendement in verhouding tot de kosten van de inning van de belasting te waarborgen ;

Gezien de financiële situatie van de gemeente;

Overwegende dat het tarief van deze belasting moet worden verhoogd en dat dit tarief tot 2030 met 2,5% per jaar zal worden verhoogd;

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 jaarlijkse belasting geheven op de construeerbare en niet-bebouwde gronden.

Artikel 2

Voor de toepassing van dit reglement verstaat men :

"Construeerbare grond": perceel grond dat kan worden bebouwd volgens de geldende stedenbouwkundige plannen, d.w.z.

constructies dragen.

"Niet-bebouwde grond": perceel grond die vrij is van enige constructie onder dak op 1 januari van het aanslagjaar . Het kadastraal perceel is de identificatie-eenheid overeenkomstig artikel 472 van het WIB1992.

De onvoltooide bouw waarvan de bouwvergunning is geannuleerd, wordt gelijkgesteld met een niet-bebouwde grond.

Artikel 3

Het tarief van de belasting wordt vastgesteld op:

- voor het eerste belastingsjaar: 15,00 EUR per vierkante meter oppervlakte en per jaar zoals vermeld in de kadastrale gegevens van de betreffende grond;
- voor het tweede belastingsjaar: 20,00 EUR per vierkante meter oppervlakte en per jaar zoals vermeld in de kadastrale gegevens van de betreffende grond;
- vanaf het derde belastingsjaar: 30,00 EUR per vierkante meter oppervlakte en per jaar zoals vermeld in de kadastrale gegevens van de betreffende grond

De jaarlijkse tarief, vastgesteld op 1 januari, zal worden geïndexeerd met 2,5 % per jaar, overeenkomstig onderstaande tabel:

	Dienstjaar 2026	Dienstjaar 2027	Dienstjaar 2028	Dienstjaar 2029	Dienstjaar 2030
Eerste belastingsjaar	15,38 EUR	15,76 EUR	16,15 EUR	16,56 EUR	16,97 EUR
Tweede belastingsjaar	20,50 EUR	21,01 EUR	21,54 EUR	22,08 EUR	22,63 EUR
Derde belastingsjaar	30,75 EUR	31,52 EUR	32,31 EUR	33,11 EUR	33,94 EUR

Er is een minimale aanslag van 500,00 EUR vastgesteld per construeerbare en niet-bebouwde grond zoals omschreven in artikel 3 van huidig reglement.

Artikel 4

De belasting is verschuldigd door de eigenaar(s) of de houder(s) van zakelijke rechten op de grond of op het gebouw op 1 januari van het aanslagjaar van de heffing, namelijk:

- door de eigenaar.
- door de erfpachter in geval van erfpacht, door de opstalhouder in geval van recht van opstal. Bij gebrek aan betaling door de erfpachter of de opstalhouder is de grondeigenaar verplicht de belasting te betalen;
- door de vruchtgebruiker, in geval van vruchtgebruik. Wanneer de vruchtgebruiker niet betaalt, is de blote eigenaar verplicht de belasting te betalen.

In het geval van mede-eigendom is de belasting verschuldigd voor de gehele grond, dat in handen is van alle mede-eigenaars; elke mede-eigenaar is solidair aansprakelijk voor de betaling van de volledige belasting.

Artikel 5

§1 Overeenkomstig artikel 282 van de BWRO zijn volgende zaken vrijgesteld van de belasting:

- zij die eigenaar zijn van één enkele niet-bebouwde grond bij uitsluiting van enig ander onroerend goed; verleende ontheffing geldt slechts gedurende de vijf dienstjaren die volgen op de verwerving van het goed.
- de gewestelijke en plaatselijke maatschappijen voor volkswoningbouw.
- Gronden waarop krachtens een overheidsbeslissing niet mag worden gebouwd, of wanneer het niet mogelijk is om het te doen, of wanneer de gronden werkelijk voor land- en tuinbouw worden gebruikt.

§2 Ook de volgende zijn vrijgesteld:

- Gronden die daadwerkelijk wordt gebruikt voor de uitoefening van een professionele, industriële of commerciële activiteit. Het bewijs van het professionele gebruik moet door de belastingplichtige worden geleverd.
- Gronden waarvoor een bouwvergunning of milieuvergunningsaanvraag werd ingediend bij de bevoegde autoriteit gedurende de vijf jaren die volgen op de verwerving van het onroerend goed. De vergunningsaanvraag moet als doel hebben de realisatie van een constructie op de niet-bebouwde grond. De belastingplichtige moet alle documenten met betrekking tot de vergunningsaanvraag meedelen zodat de administratie over een volledig dossier kan beschikken en bij gebrek daaraan mogen

de ontbrekende documenten in het dossier niet het gevolg zijn van nalatigheid van de titularis van de vergunningsaanvraag. De vrijstelling geldt alleen voor de eerste aanvraag die wordt ingediend, tenzij de betalingsplichtige, ondanks het feit dat er al een vergunning is aangevraagd, nog niet van de vrijstelling heeft kunnen genieten;

- Gronden waarvoor een bouwvergunning of milieuvergunning voor het eerst is of werd afgeleverd aan de belastingplichtige. De vrijstelling geldt voor de geldigheidsduur van de vergunning, met inbegrip van eventuele verlengingen.

Artikel 6

Het gemeentebestuur stuurt een aangifteformulier naar de belastingplichtige, die dit document, behoorlijk ingevuld en ondertekend, vóór de vermelde vervaldatum, dient terug te sturen. De belastingplichtige die geen aangifteformulier ontvangen heeft is gehouden er één aan te vragen voor 31 december van het betreffende belastingjaar. De aangifte blijft van kracht tot herroeping.

Artikel 7

De belastingplichtige is verplicht het Gemeentebestuur te verwittigen, per aangetekend schrijven, van alle veranderingen die kunnen tussenkomen bij de invordering van de belasting.

Artikel 8

Indien de aangifte niet binnen de voorziene termijn gebeurt, of indien de aangifte onjuist, onvolledig of onnauwkeurig ingevuld is, wordt de belasting ambtshalve ten kohier gebracht.

De ambtshalve ingekohierde belastingen worden verhoogd met een bedrag gelijk aan 10% van het oorspronkelijk verschuldigde recht. Het bedrag van deze verhoging wordt gelijktijdig en gezamenlijk ingekohierd met de ambtshalve ingekohierde belasting.

Artikel 9

De belasting wordt ingevorderd via kohier. Het belastingkohier wordt vastgesteld en uitvoerbaar verklaard door het College van Burgemeester en Schepenen. De belastingplichtige ontvangt kosteloos een aanslagbiljet. De belasting moet betaald worden binnen twee maanden na de verzending van het aanslagbiljet.

Artikel 10

Bij gebrek aan de betaling van de belasting binnen de termijn, is er een intrest verschuldigd tegen de voorziene intrestvoet inzake de directe belastingen, deze intrest wordt berekend per kalendermaand vanaf de eerste dag van de maand die volgt op de vervaldatum.

Artikel 11

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 schuldverordeningen of door alle andere gewestelijke bepalingen inzake lokale fiscaliteit.

Artikel 12

De belastingplichtige of zijn vertegenwoordiger kan schriftelijk bezwaar indienen tegen het bedrag van de gevestigde aanslag, met inbegrip van alle verhogingen en boetes, bij het college van burgemeester en schepenen, dat optreedt als administratieve overheid. 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.

Bezwaarschriften moeten op straffe van verval worden ingediend binnen een termijn van drie maanden, te rekenen vanaf de derde werkdag volgend op de datum van verzending van het aanslagbiljet. 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 13

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 14

Dit reglement vervangt, vanaf het dienstjaar 2025, het reglement goedgekeurd door de gemeenteraad in zijn vergadering van 20 januari 2021.

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

34 stemmers : 22 positieve stemmen, 9 negatieve stemmen, 3 onthoudingen.

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