



**BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST  
GEMEENTE SINT-JANS-MOLENBEEK**

Uittreksel uit het register der beraadslagingen van de Gemeenteraad

**Aanwezig**

Catherine Moureaux, *Voorzitter van de Raad* ;  
 Françoise Schepmans, Abdellah Achaoui, Amet Gjanaj, Jef Van Damme, Olivier Mahy, Houria Ouberri,  
 Khadija Zamouri, Jamel Azaoum, Georges Van Leeckwyck, *Schepenen* ;  
 Jamal Ikazban, Paulette Piquard, Michel Eylenbosch, Danielle Evraud, Dirk De Block, Michaël Vossaert,  
 Leonidas Papadiz, Karim Majoros, Hassan Ouassari, Carine Liekendael, Hind Addi, Mohamed Daif,  
 Saliha Raiss, Yassine Akki, Mohamed El Bouazzati, Rachid Mahdaoui, Khalil Boufraquech, Leila AGIC,  
 Mohammed EL BOUZIDI, Luc Vancauwenberge, Laurent Mutambayi, Laetitia KALIMBIRIRO  
 NSIMIRE, Joke Vandenbempt, Pascal Paul Duquesne, Théophile Emile Taelemans, Maria Gloria Garcia-  
 Fernandez, Didier Fabien Willy Milis, Abdallah Kanfaoui, Emre Sumlu, *Gemeenteraadsleden* ;  
 Jacques De Winne, *Gemeentesecretaris*.

**Verontschuldigd**

Ahmed El Khannouss, Ann Gilles-Goris, Tania Dekens, Hicham Chakir, Mohamed Amine Akrouh,  
 Rajae Maouane, *Gemeenteraadsleden*.

**Zitting van 18.12.19**

---

**#Onderwerp : Gemeentebelastingen - Belasting op de geheel of gedeeltelijk leegstaande en de onafgewerkte gebouwen - Vernieuwing en wijziging.#**

---

Openbare zitting

**Financiën**

DE RAAD,

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

Gelet op artikelen 117 en 252 van de Nieuwe Gemeentewet;

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

Gelet op de ordonnantie van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest van 30 april 2009 ertoe strekkend een hoofdstuk V toe te voegen aan titel III van de huisvestingscode en betreffende de straffen ingeval van woningleegstand, tot wijziging van de ordonnantie van 12 december 1991 houdende oprichting van begrotingsfondsen en tot wijziging van het Gerechtelijk Wetboek;

Gelet op het feit dat het Ministerie van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, sinds 2012, beschikt over een dienst die belast is met het opzoeken en het vaststellen van de administratieve inbreuk bedoeld in artikel 20, § 2 van de Brusselse Huisvestingscode, en dat deze inbreuk een administratieve boete tot gevolg kunnen hebben, opgelegd door de leidende ambtenaar van deze dienst; dat, door toepassing van artikel 23 van ditzelfde Code, de leegstaande gebouwen of delen ervan bestemd voor huisvesting geen deel uitmaken van het toepassingsgebied van onderhavig belastingsreglement;

Gelet op het belastingsreglement op de geheel of gedeeltelijk leegstaande en de onafgewerkte gebouwen gevestigd door beslissing van de Gemeenteraad van 17 december 2018 voor het dienstjaar 2019;

Rekening houdende met het feit dat de aanwezigheid, op het gemeentelijk grondgebied, van geheel of gedeeltelijk leegstaande en de onafgewerkte gebouwen, kan leiden tot het ontmoedigen van de initiatiefzin van de bewoners en het teweegbrengen van een proces tot veralgemeende belangeloosheid betreffende het woningbeleid en de bedrijfsactiviteiten;

Overwegende dat deze situatie, indien er niets aan gedaan wordt, de vernieuwing of de restauratie van het onroerend goed, gevestigd op het gemeentelijk grondgebied, tegenhoudt en in gevaar brengt;

Aangezien het dus noodzakelijk is alle nuttige maatregelen te nemen teneinde de in gebreke zijnde eigenaars of andere houders van een zakelijk recht, ertoe aan te zetten de nodige werken uit te voeren om deze gebouwen in hun oorspronkelijke staat te herstellen, teneinde beschadiging aan onroerend goed te voorkomen;

Overwegende dat de gebouwen bedoeld door onderhavig reglement veel mensen aantrekken om de openbare rust en netheid te verstoren;

Overwegende dat deze situatie een bijkomende kost met zich meebrengt wat betreft de politie-uitgaven om de veiligheid van personen en goederen te garanderen;

Overwegende dat het doel dat door deze belasting wordt nagestreefd, is om aan de gemeente Sint-Jans-Molenbeek de financiële middelen te verschaffen die noodzakelijk zijn om haar taken en beleidsmaatregelen te kunnen uitvoeren, alsook om haar financieel evenwicht te waarborgen, en overwegende dat, tot het bereiken van dit doel, het juist blijkt om met de belastingcapaciteit van de belastingbetalers rekening te houden, met als wettelijke bekommernis een rechtvaardige verdeling van de belastingsdruk te waarborgen;

Gelet op de financiële toestand van de Gemeente;

Overwegende dat het nodig is om dit belastingsreglement te vernieuwen en te wijzigen;

Op voorstel van het College van Burgemeester en Schepenen;

BESLIST:

#### Artikel 1

Er wordt voor de dienstjaren 2020 tot 2025 inbegrepen, ten bate van de gemeente, een jaarlijkse belasting geheven op de geheel of gedeeltelijk leegstaande gebouwen en de onafgewerkte gebouwen.

#### Artikel 2

- a. Worden als leegstaande gebouwen beschouwd: de bebouwde of gedeelte(s) van de bebouwde gebouwen die niet bezet zijn of gebruikt worden gedurende een periode van 9 opeenvolgende maanden, en dit conform hun bestemming ongeacht het feit of deze het voorwerp uitmaken van om het even welke administratieve Politiemaatregel;

Men verstaat onder:

1. “gebruik”: het bestaande feitelijke gebruik van een onbebouwd goed of van één of verschillende lokalen van een bebouwd goed;
2. “bestemming: de bestemming van een onbebouwd goed of van één of verschillende lokalen van een bebouwd goed, vermeld in de bouwvergunning, een stedenbouwkundige vergunning of een milieuvergunning.

Onverminderd alle andere tekenen die zijn staat van leegstand vertonen, wordt een bebouwd gebouw of een deel ervan als leegstaand beschouwd:

- Waarvoor gedurende 9 opeenvolgende maanden geen inschrijving bestaat in de kruispuntbank van ondernemingen;
- Het gebouw dat niet voorzien is van meubilair of van de nodige installaties voor de bezetting ervan.

- b. Worden als gedeeltelijk leegstaande gebouwen beschouwd: deze waarvan sommige verdiepingen of delen beantwoorden aan de definitie in de voorgaande alinea's; deze zullen belast worden in de juiste verhouding tot de belasting op de geheel leegstaande gebouwen.

- c. Worden als onafgewerkte gebouwen beschouwd: de gebouwen waarvan de bouw- of de verbouwwerken onderbroken worden of waarvoor geen echte vooruitgang van de werken is gedurende 9 maanden, die beginnen op de datum van de vaststelling van deze feiten door de gemeentelijke gezaghebbende ambtenaar, voor zover deze onderbreking niet het gevolg is van een beslissing of een daad van de overheid of van een geval van overmacht. In geen geval kan de weigering van de stedenbouwkundige vergunning of de stoopzetting van de werken te wijten aan het gebrek of de

ongeschiktheid van een stedenbouwkundige vergunning, opgeroepen worden als “het gevolg van een beslissing of een daad van de overheid”.

### Artikel 3

Voor de leegstaande of gedeeltelijk leegstaande gebouwen bedoeld in artikel 2, a) en b), de belasting heeft als basis de bruto vloeroppervlakte van de gebouwen of gedeelte van gebouwen.

Onder “bruto vloeroppervlakte”, dient alle overdekte vloeren, met uitzondering van de ruimten die bestemd zijn voor de kelders en de zolders. De afmetingen van de vloeren worden gemeten aan de buitenkant van de gevel, waarbij de vloeren geacht worden continu te zijn, zonder rekening te houden met de onderbreking ervan door binnenwanden en schotten, door kabelgoten, trappenhuisen en liften.

Voor de onafgewerkte gebouwen bedoeld in artikel 2, c) de belasting heeft als basis de oppervlakte van het betrokken gebouw.

Onder "oppervlakte" dient de oppervlakte van het onafgewerkte gebouw zoals bepaald in het goedgekeurde plan waarvoor de stedenbouwkundige vergunning is afgegeven, met uitzondering van de ruimten die bestemd zijn voor de kelders en de zolders.

### Artikel 4

De belasting is vastgesteld op, voor zowel leegstaande als onafgewerkte gebouwen, 30,00 EUR per vierkante meter leegstaande oppervlak.

### Artikel 5

De belasting is verschuldigd door de natuurlijke of de rechtspersoon die op 1 januari van het belastingjaar houder is van een zakelijk recht van het betrokken gebouw.

Indien meerdere personen houder zijn van een zakelijk recht van het geheel of een deel van een gedeeltelijk of geheel leegstaand of een onafgewerkt gebouw, zijn deze, gezamenlijk en onscheidbaar, gehouden tot de betaling van de belasting.

In geval van blote eigendom, bij gebreke van betaling van de belasting door de vruchtgebruiker, is de blote eigenaar verplicht deze te betalen.

De belasting is verschuldigd voor het hele jaar, te berekenen vanaf 1 januari van het belastingjaar.

In geval van verkoop of overdracht van het eigendom van een gebouw, zal er geen nieuwe belasting geheven worden ten laste van de derde koper voor het lopende dienstjaar; de belasting blijft verschuldigd door de houder van het zakelijk recht van het betrokken goed op

1 januari van het dienstjaar waarvoor de belasting geheven wordt.

### Artikel 6

De belasting is niet verschuldigd:

1. Wanneer kan aangetoond worden dat de leegstand voortkomt uit werken die meer dan 9 maanden hebben plaatsgevonden en die hinderlijk zijn voor een vredige ingebruikname van de plaatsen. Deze vrijstelling is enkel toepasbaar op maximum 2 belastingjaren, en moet gerechtvaardigd worden door de lijst van de uitgevoerde werken en door het voorleggen van eventuele facturen;
2. Wanneer het een onafgewerkt gebouw betreft, opgericht op een terrein verkocht door de gemeente, en wanneer de verkoopakte bijzondere straffen voorziet in geval het gebouw niet zou afgewerkt worden binnen de contractueel bepaalde termijn, voor zover deze bijzondere boeten niet minder zijn dan het bedrag van de belasting op de onafgewerkte gebouwen;
3. Wanneer het gebouw gelegen is binnen de omtrek van een onteigeningsplan, goedgekeurd door koninklijk besluit;
4. Wanneer het gebouw door een onheil getroffen wordt, en dit enkel gedurende de 2 dienstjaren volgend op het onheil;
5. Wanneer het leegstaande gebouw of een deel ervan “bestemd” is voor woning, zoals hernomen in het artikel 2, a), ii) van onderhavig reglement;
6. Wanneer de leegstand of de onafgewerktheid het gevolg zijn van een geval van overmacht. In geen geval

kan een aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning, de verlening van een stedenbouwkundige vergunning, de weigering van de stedenbouwkundige vergunning of de stooptzetting van de werken te wijten aan het gebrek of de ongeschiktheid van een stedenbouwkundige vergunning, opgeroepen worden als "geval van overmacht" of als reden voor vrijstelling van de belasting.

7. Indien het gebouw, gelegen in een binnenterrein van huizenblokken, wordt vernietigd met het oog op de omzetting van deze ruimte in een ruimte die is bestemd voor de "koeren en tuinen". Deze nieuwe bestemming moet vooraf door de dienst Stedenbouwkundige goedgekeurd geworden hebben. Een ambtenaar van de gemeente is belast met de controle op de vernietiging van het gebouw.

#### Artikel 7

De staat van leegstand van het geheel of een deel van het gebouw of de onafgewerktheid, maakt het voorwerp uit van een vaststelling uitgevoerd door een hiervoor bevoegde gemeentelijke ambtenaar.

Het gemeentebestuur betekent, naar de woning of de maatschappelijke zetel van de belastingplichtige, een kopie van deze vaststelling alsook een aangifteformulier dat deze moet terugsturen, behoorlijk ingevuld en ondertekend, binnen de termijn vermeld op dit aangifteformulier. Een uittreksel van het reglement en de schatting, enkel ter informatie, van het bedrag van de belasting dat verschuldigd zal zijn als toepassing van onderhavig reglement staan vermeld op dit aangifteformulier.

De belastingplichtige die geen aangifteformulier ontvangen heeft is gehouden er één aan te vragen vóór 31 december van het betreffende belastingsjaar.

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 8

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

De belastingplichtigen moeten eveneens de vrije toegang verlenen tot onroerende goederen die een belastbaar element kunnen vormen voor de daartoe speciaal aangewezen ambtenaren voorzien van een aanstellingsbrief, en dit om de grondslag van de belasting vast te stellen en te controleren.

De overtredingen op onderhavig reglement worden vastgesteld door de beëdigde en daartoe speciaal aangewezen ambtenaren door het College van Burgemeester en Schepenen. De door hen opgestelde processen-verbaal hebben bewijskracht tot bewijs van het tegendeel.

#### Artikel 9

De belasting wordt ingevorderd via kohieren. Het belastingkohier wordt vastgesteld en uitvoerbaar verklaard door het College van Burgemeester en Schepenen.

#### 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 en voor alles wat niet geregeld zou worden in dit reglement, de bepalingen van titel VII, hoofdstukken 1, 3, 4, 6 tot en met 9bis van het Wetboek van de inkomstenbelastingen en de artikelen 126 tot en met 175 van het uitvoeringsbesluit van dit Wetboek, voor zover zij niet specifiek betrekking hebben op de inkomstenbelastingen, alsook de gewestelijke bepalingen die verwijzen naar het Wetboek van de minnelijke en gedwongen invordering van fiscale en niet-fiscale schuldvorderingen of alle andere gewestelijke bepalingen betreffende de lokale fiscaliteit zijn van toepassing.

#### Artikel 12

De bezwaarindiener moet de betaling van de belasting niet aantonen. Het indienen van een bezwaar schorst echter de invorderbaarheid van de belasting en van de intresten wegens laattijdige betaling niet.

#### Artikel 13

Dit reglement is van toepassing met ingang van 1 januari 2020 en vervangt het reglement goedgekeurd door de

gemeenteraad in zijn vergadering van 17 december 2018.

Verzending van de onderhavige beraadslaging zal aan de toezichhoudende overheid overgemaakt worden.

39 stemmers : 35 positieve stemmen, 4 onthoudingen.

ALDUS GEDAAN EN BERAADSLAAGD IN ZITTING.

De Gemeentesecretaris,  
(g) Jacques De Winne

De Voorzitter van de Raad,  
(g) Catherine Moureaux

VOOR EENSLUIDEND AFSCHRIFT  
SINT-JANS-MOLENBEEK, 20 december 2019

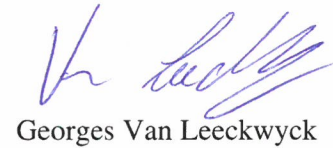
Voor de Gemeentesecretaris,  
De afgevaardigde Ambtenaar,



Carine Van Campenhout



Voor de Burgemeester,  
De afgevaardigde Schepen,



Georges Van Leeckwyck

