

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

Catherine Moureaux, *Voorzitster van de Raad* ;
Françoise Schepmans, Abdellah Achaoui, Amet Gjanaj, Jef Van Damme, Olivier Mahy, Houria Ouberri, Jamel Azaoum, Georges Van Leeckwyck, Maria Gloria Garcia-Fernandez, *Schepenen* ;
Jamal Ikazban, Paulette Piquard, Ahmed El Khannouss, Michel Eylenbosch, Danielle Evraud, Dirk De Block, Ann Gilles-Goris, Tania Dekens, Leonidas Papadiz, Hassan Ouassari, Hicham Chakir, Carine Liekendael, Hind Addi, Mohamed Daif, Saliha Raiss, Mohamed El Bouazzati, Rachid Mahdaoui, Khalil Boufraquech, Leila AGIC, Mohammed EL BOUZIDI, Luc Vancauwenberge, Laurent Mutambayi, Laetitia KALIMBIRIRO NSIMIRE, Mohamed Amine Akrouh, Khadija Zamouri, Pascal Paul Duquesne, Rajae Maouane, Théophile Emile Taelmans, Didier Fabien Willy Milis, Abdallah Kanfaoui, Emre Sumlu, Rachid Ben Salah, Taoufik Hamzaoui, *Gemeenteraadsleden* ;
Gilbert Hildgen, *Adjunct Secretaris*.

Verontschuldigd

Yassine Akki, Joke Vandenbempt, *Gemeenteraadsleden* ;
Jacques De Winne, *Gemeentesecretaris*.

Zitting van 20.01.21

**#Onderwerp : Gemeentebelastingen - Belasting op de boventallige woningen en handelslokalen -
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 het belastingsreglement op de boventallige woningen en handelslokalen gevestigd door beslissing van de Gemeenteraad van 31 augustus 2020 voor de dienstjaren 2020 tot 2025;

Overwegende dat het fiscaal vermogen van de gemeentes gebaseerd is op het artikel 170 § 4 van de Grondwet dat stelt: “*Geen last of belasting kan door de agglomeratie, de federatie van gemeenten en de gemeente worden ingevoerd dan door een beslissing van hun raad.*”

De wet bepaalt ten aanzien van de in het 1^{ste} artikel bedoelde belastingen, de uitzonderingen waarvan de noodzakelijkheid blijkt”;

Overwegende dat de gemeentelijke autonomie inzake fiscale materie werd ingevoerd volgens het fundamentele principe van het Belgisch publiek recht; dat het uit artikel 170 § 4 voortvloeit dat de wetgever uitzonderingen kan stellen betreffende het fiscaal vermogen van de gemeentes, het principe van de gemeentelijke autonomie impliceert een beperkende interpretatie van haar uitzonderingen; dat het verbod op de lokale belastingen moet nadrukkelijk voorzien zijn door de wet; dat de mogelijkheid van beperkingen aan de gemeentelijke autonomie niet kan opgebouwd worden op het algemene principe van “*non bis in idem*”;

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;

Overwegende dat de bevoegdheid van de gemeente om belastingen in te voeren geenszins beperkt is tot de inhoud van haar materiële bevoegdheden; dat er aldus werd geoordeeld dat het de gemeente toegestaan is krachtens artikel 117 van de Nieuwe Gemeentewet, om een, algemeen grond- en woonbeleid te voeren dat de renovatie van de stad beoogt en dat ze hiertoe een beroep kan doen op alle nuttige maatregelen, met name fiscale (zie Antwerpen, 11 maart 1997, F.J.F., nr.97/179);

Overwegende dat geen enkele wettelijke of reglementaire bepaling het aan een gemeente verbiedt, wanneer deze een belasting invoert die gerechtvaardigd is door de staat van haar financiën, om deze prioritair te laten voorgaan op activiteiten die ze aanvechtbaar acht dan andere of waarvan de effecten schadelijk vindt (RvS., 5 oktober 2004, nr. 135.709, RvS., 18 april 2008, nr. 182.145);

Overwegende dat onderhavig reglement eveneens het beletten beoogt van de aanneming van gedragswijzen die verstoringen of een verlaging van de levenskwaliteit in de gemeente kunnen betekenen;

Overwegende dat de gemeenten tot taak hebben conform artikel 135, §2 van de Nieuwe Gemeente in het voorzien, ten behoeve van de inwoners, in een goede politie, met name over de zindelijkheid, de gezondheid, de veiligheid en de rust op openbare wegen en plaatsen en in openbare gebouwen op haar grondgebied ; dat de gemeente dus bevoegd is inzake de openbare hygiëne en openbare veiligheid;

Overwegende van dit feit, dat het huidig reglement niet alle boventallige woningen en handelslokalen viseert, maar enkel diegene die effectief bewoond of geëxploiteerd zijn op het grondgebied van de gemeente;

Dat bijgevolg, boventallige woningen en handelslokalen die niet respectievelijk bewoond of niet geëxploiteerd worden, niet gevisieerd zijn door het huidig reglement; Dat enkel de boventallige woningen die bewoond worden en handelslokalen die geëxploiteerd worden immers een aanvullende kost genereren ten laste van de gemeente;

Overwegende dat deze belasting tot doel heeft de extra kost te compenseren die de gemeente in het kader van de uitoefening van haar opdracht om de veiligheid, de rust en de volksgezondheid op haar grondgebied te handhaven, moet dragen als gevolg van de bewoning van boventallige woningen en de exploitatie van boventallige handelslokalen ;

Overwegende dat de snelle toename van de boventallige woningen en handelslokalen van die aard is de openbare veiligheid en gezondheid te schaden; dat deze boventallige woningen en handelslokalen vatbaar zijn om te kunnen ontsnappen aan de controle van de overheden, met name sanitaire;

Overwegende dat de gemeente het precieze aantal personen die wonen op haar grondgebied hoort te kunnen nagaan; dat de bewoning van woningen en de exploitatie van handelslokalen die niet toegelaten zijn door een bouwvergunning leidt tot een ongematigde verhoogde densiteit van wijken die problemen van veiligheid en hygiëne met zich kunnen meebrengen, alsook bijkomende lasten voor de gemeente;

Overwegende dat de aanwezigheid van boventallige woningen extra kosten voor de gemeente met zich meebrengt, of het nu gaat om de productie van huishoudelijk afval, de zuivering van afvalwater of het vaker voorkomen van allerlei soorten overlast (nacht- en daglawaaai, onburgerlijke gedragingen, buurtconflicten, ongeoorloofd parkeren, zwerfvuil, enz;) die meer interventies nodig maken van de gemeentelijke en politiediensten ;

Overwegende dat de bestemming van een woning of de uitoefening van een handelslokaal degene is die de gemeente het meest belemmert in de uitoefening van haar opdracht van volksgezondheid en rust;

Overwegende dat de bewoning van een woning die niet toegestaan is door een bouwvergunning impliceert een niet gecontroleerde aanwezigheid op het grondgebied van de gemeente, tijdens de dag en tijdens de nacht, van een huishouden bestaande uit één of meerdere personen ;

Dat de exploitatie van een niet toegestaan handelslokaal door een bouwvergunning bijdraagt aan het verhogen van het verkeer in de omgeving van de desbetreffende handelslokaal, en verlaagt op een belangrijke manier het aantal beschikbare parkingplaatsen voor de bewoners, alsook verhoogt het aantal interventies van de politie en/of gemeente (winkeldiefstallen, niet toegestaan parkeren, enz.) ; dat de uitoefening van andere productieactiviteiten dan die van handel (Ambachtsactiviteiten, hoogtechnologische activiteiten, nijverheidsactiviteiten, activiteiten voor de vervaardiging van materiële diensten en van immateriële goederen.) of kantooractiviteiten voor minder overlast zorgen door het feit dat deze activiteiten niet gericht zijn op het ontvangen van een massa cliënten ;

Dat het bestaan van een handelslokaal of een woning gemakkelijk kan vastgesteld worden door de ambtenaar aangesteld door het College van Burgemeester en Schepenen alsook door de diensten van de politie, het is evident

dat dit anders is voor activiteiten die niet gericht zijn op toegankelijk te zijn voor publiek of die niet continue aanwezig zijn en die gewoonlijk op het grondgebied van de gemeente zijn buiten de kantooruren ; dat door dit feit, een vaststelling voor dit type van activiteiten een disproportionele kost zou inhouden voor de gemeente ;

Overwegende dat het huidig reglement geen betrekking heeft op de bureauoppervlakten, dit is omdat zij reeds geïmagineerd zijn door de fiscaliteit van de gemeente, die belast het geheel van de bureauoppervlakten gelegen op haar grondgebied, zonder onderscheid te maken of de bureauoppervlakte hetzij toegestaan of niet toegestaan is door een bouwvergunning ;

Overwegende dat de gemeente niet kan worden verplicht om alle gebouwen waarvan het gebruik niet is toegestaan door een bouwvergunning te viseren, aangezien zij een grote beslissingsautonomie heeft in de keuze van de belastingplichtigen op grond van artikel 170, §4 van de Grondwet;

Overwegende dat de situaties hierboven vermeld leiden tot een vermindering van de gemeentelijke fiscale inkomsten;

dat iedere onderverdeling of onderhoud van een woning zou moeten, niet enkel het voorwerp uitmaken van een aangifteformulier aan het bestuur van het kadaster en de stedenbouw, maar eveneens leiden tot de bepaling van een nieuw kadastraal inkomen en de inning van de bijkomende opcentiemen bij de onroerende voorheffing; dat het kadastraal inkomen van de boventallige woningen niet wordt aangepast of vastgesteld, en dat hieruit een verlies voortvloeit voor de gemeente betreffende de inning van de opcentiemen bij de onroerende voorheffing; dat dit hetzelfde is betreffende de personenbelasting; dat de personen die niet officieel gedomicilieerd zijn in de boventallige woningen, het niet toelaten aan het gemeentebestuur om een telling te houden, noch aan het federaal fiscaal bestuur om een personenbelasting te kunnen instellen; dat dit hetzelfde is wat betreft de inning van de belastingen op de niet aangegeven opbrengsten afkomstig uit de boventallige handelslokalen;

Overwegende dat de progressiviteit van de tarieven gedurende de eerste drie jaar bedoeld is om het behoud van de bewoning van de boventallige woningen of de exploitatie van de boventallige handelslokalen op het grondgebied van de gemeente te ontmoedigen;

Gelet op de financiële situatie van de gemeente;

Overwegende dat het tarief van deze belasting moet worden verhoogd en dat dit tarief tot 2025 met 2,5% per jaar zal worden verhoogd;

Op voorstel van het College van Burgemeester en Schepenen;

BESLIST :

Artikel 1

Het huidig reglement vervangt het reglement goedgekeurd door de gemeenteraad in de zitting van 31 augustus 2020.

Artikel 2

Ten behoeve van de gemeente wordt voor de dienstjaren 2021 tot en met 2025 een jaarlijkse belasting geheven op de bewoning van boventallige woningen en de exploitatie van boventallige handelslokalen op het grondgebied van de gemeente.

Artikel 3

Onder de term «boventallige woning » wordt verstaan de wooneenheid die niet is toegestaan op grond van de bouwvergunning.

Onder de term « Bewoonde wooneenheid » wordt verstaan het private gedeelte van een gebouw dat gewoonlijk wordt bewoond door een huishouden dat bestaat uit één of meer personen.

De gewoonlijke bewoning van een wooneenheid door een huishouden bestaande uit één of meer personen wordt vastgesteld door de politie of door een andere beambte, daartoe aangesteld door het College van Burgemeester en Schepenen.

Onder «boventallig handelslokaal » wordt verstaan het gedeelte van het gebouw dat wordt gebruikt voor de uitoefening van een handelslokaal dat niet is toegestaan op grond van de bouwvergunning.

De exploitatie van een handelslokaal wordt vastgesteld door de politie of door een andere beambte, daartoe aangesteld door het College van Burgemeester en Schepenen.

Artikel 4

Het tarief van de belasting wordt voor het jaar 2021 vastgesteld op :

- Het eerste jaar: 1.537,50 EUR per bewoonde boventallige wooneenheid of per geëxploiteerde boventallig handelslokaal;
- Het tweede jaar: 2.050,00 EUR per bewoonde boventallige wooneenheid of per geëxploiteerde boventallig handelslokaal;
- Vanaf het derde jaar: 3.075,00 EUR per bewoonde boventallige wooneenheid of per geëxploiteerde boventallig handelslokaal ;

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

	Dienstjaar 2022	Dienstjaar 2023	Dienstjaar 2024	Dienstjaar 2025
Eerste aanslagjaar	1.575,94 EUR	1.615,34 EUR	1.655,72 EUR	1.697,11 EUR
Tweede aanslagjaar	2.101,25 EUR	2.153,78 EUR	2.207,62 EUR	2.262,81 EUR
Vanaf derde Aanslagjaar	3.151,88 EUR	3.230,68 EUR	3.311,45 EUR	3.394,24 EUR

Artikel 5

De belasting is verschuldigd door degene die de boventallige woning of boventallig handelslokaal verhuurt of, bij gebreke daarvan, door de eigenaar of elke houder van een zakelijk recht op het gedeelte van het gebouw dat deel uitmaakt van de bewoonde boventallige woning of het geëxploiteerde boventallig handelslokaal.

Wanneer de belastingplichtige degene is die de boventallige wooneenheid of het boventallig handelslokaal verhuurt, is de belasting solidair verschuldigd door de eigenaar of door elke houder van een zakelijk recht op het gedeelte van het gebouw dat deel uitmaakt van de bewoonde boventallige woning of het geëxploiteerde boventallig handelslokaal.

Artikel 6

Het gemeentebestuur betekent aan de belastingplichtige een aangifteformulier, dat deze dient terug te sturen, behoorlijk ingevuld en ondertekend, vóór de vermelde datum vermeld op dit formulier. De belastingplichtige die geen aangifteformulier ontvangen heeft en die nooit de belasting verklaard heeft, is gehouden er één aan te vragen vóór 31 december van het betreffende dienstjaar, en dient dit terug te sturen volgens dezelfde hierboven uiteengezette modaliteiten.

Het niet aangeven binnen de voorziene termijn, of een onjuiste, onvolledige of onnauwkeurige aangifte leidt tot ambtshalve inkohiering van de belasting.

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 7

De belasting is niet langer verschuldigd voor het jaar volgend op het jaar waarin de boventallige woning niet langer bewoond is of het boventallige handelslokaal niet langer geëxploiteerd wordt.

De belastingplichtige is gehouden om onmiddellijk de gemeentelijke administratie te melden, bij aangetekend schrijven, van het einde van de bewoning van de boventallige woning of het einde van de exploitatie van boventallig handelslokaal.

Artikel 8

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

Artikel 9

De belasting moet betaald worden binnen de twee maanden na de verzending van het aanslagbiljet. Bij gebrek aan betaling binnen deze termijn brengen de verschuldigde sommen ten gunste van het gemeentebestuur, een nalatigheidinterest op, berekend volgens de bepalingen vastgesteld betreffende de inkomstenbelasting.

Artikel 10

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 11

Bij bezwaar, moet de bezwaarindiener de betaling van de belasting niet aantonen, onverminderd het recht voor de gemeenteontvanger om alle bewarende maatregelen te nemen die hij noodzakelijk acht om in werking te stellen met het oog op de rechten van de Gemeente te beschermen.

Het bezwaar alsook het eventuele beroep tegen de beslissing van het College van Burgemeester en Schepenen schorst de invorderbaarheid van de intresten wegens laattijdige betaling niet.

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

43 stemmers : 30 positieve stemmen, 5 negatieve stemmen, 8 onthoudingen.

ALDUS GEDAAN EN BERAADSLAAGD IN ZITTING.

De adjunct Secretaris,
(g) Gilbert Hildgen

De Voorzitster van de Raad,
(g) Catherine Moureaux

VOOR EENSLUIDEND AFSCHRIFT
SINT-JANS-MOLENBEEK, 28 januari 2021

Voor de Gemeentesecretaris,
De adjunct Secretaris,

De Burgemeester,

Gilbert Hildgen

Catherine Moureaux