



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

Uittreksel uit het register der beraadslagingen van de Gemeenteraad

Aanwezig

Michel Eylenbosch, *Voorzitter van de Raad* ;
 Françoise Schepmans, *Burgemeester* ;
 Ahmed El Khannouss, Sarah Turine, Patricia Vande Maele, Abdelkarim Haouari, Karim Majoros, Jan Gypers, Olivier Mahy, Annalisa Gadaleta, *Schepenen* ;
 Jamal Ikazban, Houria Ouberti, Mohammadi Chahid, Badia El Belghiti, Paulette Piquard, Jamel Azaoum, Amet Gjanaj, Jef Van Damme, Khadija El Hajjaji, Gerardine Bastin, Danielle Evraud, Luc Léonard, Mohamed El Abboudi, Lhoucine Aït Jeddig, Dirk De Block, Nader Rekik, Farida Tahar, Hassan Rahali, Shazia Manzoor, Georges Van Leeckwyck, Leonidas Papadiz, Roland Vandenhove, Laurie Carême-Palanga, Youssef Lakhroufi, Khadija Tamditi, Hassan Ouassari, Hicham Chakir, *Gemeenteraadsleden* ;
 Jacques De Winne, *Gemeentesecretaris*.

Verontschuldigd

Ann Gilles-Goris, *Schepen* ;
 Christian Magérus, Abdellah Achaoui, Pierre Vermeulen, Olivia PTito, Dirk Berckmans, Michaël Vossaert, Tania Dekens, *Gemeenteraadsleden*.

Zitting van 25.02.16

#Onderwerp : Gemeentebelastingen - Woningen die ongezond of onbewoonbaar verklaard zijn - Wijziging voor 2016 tot 2018 inbegrepen.#

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;

Overwegende dat de woningen die ongezond of onbewoonbaar verklaard zijn niet voldoen aan de basisvereisten inzake veiligheid, gezondheid of voorzieningen; dat de woongebouwen en onbewoonbare, ongezonde, gevaarlijke gebouwen of deze die dreigen te vervallen, een verstoring betekenen voor de openbare orde en de doelstelling om het woningenbestand te verbeteren en te verhogen overtreden;

Herzien het belastingsreglement op woningen die ongezond of onbewoonbaar verklaard zijn, gevestigd door beslissing van de Gemeenteraad van 26 november 2014 voor de dienstjaren 2015 tot 2018 inbegrepen;

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, waaronder deze om het levenskader van de inwoners te garanderen en te verbeteren, alsook om haar financieel evenwicht te waarborgen;

Overwegende dat de huidige belasting de oneerlijke eigenaars beoogt die de noodzakelijke werken niet uitvoeren in de ongezond of onbewoonbaar verklaarde woningen, zodat deze laatste niet kunnen verhuurd worden of een verslechtering van het levenskader met zich meebrengen voor de eventuele bewoners, de buurt en, meer algemeen, voor de hele bevolking van de Gemeente;

Overwegende dat voor de voortzetting van deze doelstelling, eveneens rekening wordt gehouden met de draagkracht van de eigenaars die, ondanks het bestaan van een onbewoonbaarheids- of ongezondheidsbesluit, de nodige uitgaven en werken niet uitvoeren om een einde te stellen aan de situatie en, bovendien, huurprijzen blijven ontvangen, ondanks de genomen administratieve beslissing en de

leefomstandigheden van de bewoners;

Overwegende dat bij de beoogde vrijstellingen rekening moet gehouden worden met, enerzijds de situatie waarin de inning van de belasting niet gerechtvaardigd is, en anderzijds met de nieuwe vormen van tijdelijk gebruik voor sociale en/of humanitaire doeleinden van verwaarloosde en onbewoonbaar geworden gebouwen, voor zover de gebruiksovereenkomsten met betrekking tot deze gebouwen omkaderd zijn door de openbare overheden of verenigingen erkend door deze laatste;

Gelet op de financiële toestand van de Gemeente;

Gelet op de beraadslaging van het College van Burgemeester en Schepenen van 21 december 2015 tot de goedkeuring, bij een eerste lectuur, van het ontwerp van het belastingsreglement op ongezond of onbewoonbaar verklaarde woningen en beslissend dit voor te leggen aan de Adviesraad voor Huisvesting van 29 januari 2016;

Gelet op het advies nr.2016/1 van de Adviesraad voor Huisvesting van 29 januari 2016;

Op voorstel van het College van Burgemeester en Schepenen geformuleerd in zijn zitting van 15 februari 2016;

BESLIST :

Artikel 1

Er wordt ten bate van de gemeente, voor de dienstjaren 2016 tot 2018 inbegrepen, een jaarlijkse belasting geheven op de ongezond of onbewoonbaar verklaarde woningen.

Zijn aan deze belasting onderworpen de woning of de woningen die ongezond of onbewoonbaar verklaard zijn zoals bepaald in artikel 2, onder voorbehoud van oorzaken van vrijstelling bedoeld in artikel 4 van dit reglement.

De aanslagvoet van de jaarlijkse belasting is vastgesteld op 2.000,00 EUR per wooneenheid.

In het geval de belastingplichtige de nodige werken niet uitvoert voor de opheffing van het besluit en het goed tegen betaling blijft ter beschikking stellen aan derden, wordt het bedrag van de belasting gebracht tot 3.000,00 EUR voor het tweede aanslagjaar en tot 4.000,00 EUR vanaf het derde aanslagjaar.

De belasting is verschuldigd voor het hele jaar ongeacht de datum van het besluit bedoeld in artikel 2, 2^{de} streepje.

Artikel 2

In de zin van dit reglement, dient verstaan te worden onder:

- Woning: het gebouw of het gedeelte van het gebouw bestemd voor huisvesting, alsook het gedeelte van het gebouw niet bestemd voor huisvesting (zoals werkplaats, kelder, zolder, bureel, garage) waarbij in de praktijk vastgesteld wordt dat dit onrechtmatig hiervoor gebruikt wordt;
- Ongezonde of onbewoonbare woning: de wooneenheid of de wooneenheden die het voorwerp uitmaken van een ongezondheids- of onbewoonbaarheidsbesluit genomen door de Burgemeester krachtens zijn/haar politiemacht op grond van artikel 135, § 2 van de Nieuwe Gemeentewet, of een verbod tot verhuur op basis van de ordonnantie van 11 juli 2013 tot wijziging van de ordonnantie van 17 juli 2003 met betrekking tot de Brusselse Huisvestingscode;
- Wooneenheid: woning of gedeelte van woning die/dat uitsluitend dient voor het leven van een gezin of van personen die beslist hebben er onderling een gemeenschapsleven samen te stellen; in geval van verhuurde kamers krachtens aparte huurcontracten aan personen die onderling geen gemeenschapsleven vormen, zijn er zoveel wooneenheden als aparte kamers;
- Aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning: de aanvraag die het voorwerp heeft uitgemaakt van een betekening door het bestuur ten aanzien van de aanvrager met vermelding van de volledigheid

van het dossier;

- Werken die het voorwerp uitmaken van een stedenbouwkundige vergunning: de werken en maatregelen vereist voor de opheffing van het besluit, voortkomend uit het besluit zelf of het verbod op terbeschikkingstelling door de Gewestelijke Huisvestingsinspectie, wanneer deze werken in verband staan met een aanvraag en het verkrijgen van een stedenbouwkundige vergunning, in voorkomend geval met als doel de stedenbouwkundige regularisatie van het goed, nadien verwezenlijk in conformiteit met de verkregen vergunning,
- Werken die geen voorwerp uitmaken van een stedenbouwkundige vergunning: de werken en maatregelen vereist voor de opheffing van het besluit, voortkomend uit het besluit zelf of het verbod op terbeschikkingstelling door de Gewestelijke Huisvestingsinspectie, die geen aanleiding gegeven hebben tot de indiening van een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning.

Artikel 3

De belasting is solidair verschuldigd door de natuurlijke en/of morele persoon/personen houder van een zakelijk recht over de onbewoonbare of ongezone woning op 1 januari van het dienstjaar.

De inkohiering gebeurt op naam van één van de houders van het zakelijk recht.

Artikel 4

§ 1 De persoon die een gebouw of een gedeelte van een gebouw aankoopt waar dit reglement betrekking op heeft, kan vragen om vrijgesteld te worden van de belasting bij de volgende veronderstellingen:

- a. Indien de uit te voeren werken voor de opheffing van het besluit het voorwerp uitmaken van een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning:
 1. voor zover de volledige aanvraag bedoeld in artikel 2, 4^{de} streepje, ingediend wordt binnen de 6 maanden en de vergunning toegekend binnen de 12 maanden na de authentieke aankoopakte, de overdrachtsakte van het eigendom, of van de dag van het overlijden in geval van eigendomsoverdracht ten gevolge van een successie ten voordele van reservataire en/of wettelijke erfgenamen. Deze vrijstelling geldt enkel voor het dienstjaar waarin de aanvraag bedoeld in artikel 2, 4^{de} streepje ingediend werd.
 2. in geval van uitvoering van de werken uitgevoerd overeenkomstig de stedenbouwkundige vergunning:

Wanneer de werken nodig voor de opheffing van het besluit beëindigen binnen de 12 maanden na de afgifte van de vergunning en dat het ontvangstbewijs voortgebracht wordt hetzij van de aanvraag tot de ingediende opheffing bij de Gemeentelijke Huisvestingscel, hetzij van de aanvraag voor het conformiteitscontroleattest ingediend bij de Gewestelijke Huisvestingsinspectie. Indien het besluit niet kan opgeheven worden na de controle, is de belasting verschuldigd.

Indien de werken duidelijk vooruitgang geboekt hebben maar niet konden beëindigen binnen de bovenvermelde termijn van 12 maanden, wegens hun omvang, kan de vrijstelling toegestaan worden voor een maximale periode van 3 opeenvolgende dienstjaren, die begint te lopen vanaf de datum van de afgifte van de vergunning, zolang een totale termijn van 24 maanden, berekend vanaf de datum van de afgifte van de vergunning, niet overschreden wordt.

Deze termijn kan slechts voor één bijkomend dienstjaar verlengd worden in geval van overmacht, behoorlijk vastgesteld. De weigering van afgifte van de stedenbouwkundige vergunning betekent in geen geval een reden voor overmacht.

b) in geval van uitvoering van werken die geen voorwerp uitmaken van een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning:

Wanneer de werken nodig voor de opheffing van het besluit beëindigen binnen de 12 maanden na aankoop zoals nader verklaard in letter a) 1. en dat het ontvangstbewijs voortgebracht wordt hetzij van de aanvraag tot de ingediende opheffing bij de Gemeentelijke Huisvestingscel, hetzij van de aanvraag voor het conformiteitscontroleattest ingediend bij de Gewestelijke Huisvestingsinspectie. Indien het besluit niet kan opgeheven worden na de controle, is de belasting verschuldigd.

In voorkomend geval, indien de werken duidelijk vooruitgang geboekt hebben maar niet konden beëindigen binnen de bovenvermelde termijn, wegens hun omvang, kan de vrijstelling ingeroepen worden voor een nieuwe periode van 6 maanden.

Deze termijn kan slechts voor één bijkomend dienstjaar verlengd worden in geval van overmacht, behoorlijk vastgesteld.

§ 2 De persoon houder van een zakelijk recht op de woning waar dit reglement betrekking op heeft kan vragen om vrijgesteld te worden van de belasting bij de volgende veronderstellingen:

a) indien de uit te voeren werken voor de opheffing van het besluit het voorwerp uitmaken van een voorafgaande aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning:

1. Voor zover de volledige aanvraag bedoeld in artikel 2, 4^{de} streepje, ingediend wordt binnen de 6 maanden en de vergunning toegekend binnen de 12 maanden na het besluit. Deze vrijstelling geldt enkel voor het dienstjaar waarin de aanvraag bedoeld in artikel 2, 4^{de} streepje ingediend werd.
2. in geval van uitvoering van werken uitgevoerd overeenkomstig de stedenbouwkundige vergunning:

Wanneer de werken nodig voor de opheffing van het besluit beëindigen binnen de 12 maanden na afgifte van de vergunning en dat het ontvangstbewijs voortgebracht wordt hetzij van de aanvraag tot de ingediende opheffing bij de Gemeentelijke Huisvestingscel, hetzij van de aanvraag voor het conformiteitscontroleattest ingediend bij de Gewestelijke Huisvestingsinspectie. Indien het besluit niet kan opgeheven worden na de controle, is de belasting verschuldigd.

Indien de werken duidelijk vooruitgang geboekt hebben maar niet konden beëindigen binnen de bovenvermelde termijn van 12 maanden, wegens hun omvang, kan de vrijstelling toegestaan worden voor een maximale periode van 3 opeenvolgende dienstjaren, die begint te lopen vanaf de datum van de afgifte van de vergunning, zolang een totale termijn van 24 maanden, berekend vanaf de datum van de afgifte van de vergunning, niet overschreden wordt.

Deze termijn kan slechts voor één bijkomend dienstjaar verlengd worden in geval van overmacht, behoorlijk vastgesteld.

b) in geval van uitvoering van werken die geen voorwerp uitmaken van een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning:

Wanneer de nodige werken voor de opheffing van het besluit beëindigen binnen de 6 maanden na het besluit of, en dat het ontvangstbewijs voortgebracht wordt hetzij van de aanvraag tot de ingediende opheffing bij de Gemeentelijke Huisvestingscel, hetzij van de aanvraag voor het conformiteitscontroleattest ingediend bij de Gewestelijke Huisvestingsinspectie. Indien het besluit niet kan opgeheven worden na de controle, is de belasting verschuldigd.

In voorkomend geval, indien de werken duidelijk vooruitgang geboekt hebben maar niet konden beëindigen binnen de bovenvermelde termijn van 6 maanden, wegens hun omvang, kan de termijn voor de verwezenlijking van de werken verlengd worden met een nieuwe periode van 6 maanden.

Deze termijn kan slechts voor één bijkomend dienstjaar verlengd worden in geval van overmacht, behoorlijk vastgesteld.

§ 3 De belasting is niet verschuldigd:

- a. indien het aangetoond wordt dat het gedeelte van het gebouw met een onbewoonbaarheidsbesluit dat op stedenbouwkundig vlak niet bestemd is als woning overduidelijk niet langer gebruikt noch ingericht wordt als woning omdat het zijn initiële functie teruggevonden heeft;
- b. in geval van een besluit voortkomend uit een verbod door de Gewestelijke Huisvestingsinspectie, enkel indien voldaan wordt aan de drie volgende cumulatieve voorwaarden:
 - de plaatsen worden niet langer verhuurd aan of ter beschikking gesteld van derden, in welke hoedanigheid ook, ze zijn hetzij leeg hetzij bewoond door de eigenaars;
 - de afgifte van een conformiteitscontroleattest door de Gewestelijke Huisvestingsinspectie is niet mogelijk, ofwel omdat de werken die nodig zouden zijn om dit te bekomen niet in verhouding zouden zijn, ofwel omdat de woning structureel gezien niet in conformiteit kan gesteld worden met de Huisvestingscode, wat moet voortvloeien uit een uitvoerig gedetailleerd attest geschreven door een ingenieur/architect;
 - de woning houdt geen of niet langer een gevaar in voor de openbare veiligheid en gezondheid;
- c. indien het gebouw in de perimeter is gelegen van een onteigeningsplan goedgekeurd bij koninklijk of regeringsbesluit.
- d. indien het gebouw of gedeelte van gebouw bedoeld in het onbewoonbaarheids- of ongezondheidsbesluit het voorwerp uitmaakt van een preciaire gebruiksovereenkomst omkaderd door de openbare overheden of een orgaan hiervoor erkend door deze laatste.

Artikel 5

De belastingschuldige ontvangt vanwege het gemeentebestuur een aangifteformulier dat door hem, behoorlijk ingevuld en ondertekend, vóór de vervaldatum van voornoemd formulier moet worden teruggestuurd. De belastingplichtige die geen aangifteformulier ontvangen heeft is gehouden er één aan te vragen vóór 1 december van het betreffende belastingjaar.

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 belastingen die ambtshalve ten kohier gebracht worden, worden als volgt verhoogd overeenkomstig de schaal van de vermeerderingen zoals volgt:

- Geen aangifte, te wijten aan omstandigheden buiten de wil van de belastingplichtige: geen vermeerdering
- Geen aangifte, zonder intentie om de belasting te ontduiken: 10 %;
- Geen aangifte, met de intentie om de belasting te ontduiken: 50 %;
- Onvolledige of onjuiste aangifte, te wijten aan omstandigheden buiten de wil van de belastingplichtige: geen vermeerdering
- Onvolledige of onjuiste aangifte, zonder intentie om de belasting te ontduiken: 10 %;
- Onvolledige of onjuiste aangifte, met de intentie om de belasting te ontduiken: 50 %;

- Onvolledige of onjuiste aangifte, gekoppeld aan valsheid, gebruik van valse stukken of poging tot omkoping van de ambtenaar: 200 %.

De aanvankelijk voorziene vermeerdering zal verdubbeld worden als het feit dat de vermeerdering doet ontstaan, zich het daaropvolgende jaar herhaalt; deze vermeerdering mag echter het dubbele van de verschuldigde belasting niet overschrijden.

Artikel 6

De belastingplichtige moet, op verzoek van het bestuur en zonder verplaatsing van dit laatste, alle bescheiden voorleggen die noodzakelijk zijn voor de vestiging van de belasting.

Het goed dat het voorwerp uitmaakt van de belastingheffing moet toegankelijk zijn door iedereen aan de vertegenwoordigers van het bestuur, voorzien van hun aanstellingsbrief, om de grondslag van de belasting vast te stellen en te controleren.

Artikel 7

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

Artikel 8

De regels betreffende de vestiging, de invordering en de geschillen inzake gemeentebelastingen vastgesteld door de ordonnantie van 3 april 2014 zijn van toepassing.

Artikel 9

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

Huidig reglement vervangt, vanaf het dienstjaar 2016 het belastingsreglement betreffende de woningen die ongezond of onbewoonbaar verklaard zijn, vastgesteld door beslissing van de Gemeenteraad van 26 november 2014 voor de dienstjaren 2016 tot 2018 inbegrepen.

Voor de besluiten van vóór 2016, wordt het aanslagjaar 2016 gelijkgesteld met een eerste aanslagjaar voor de toepassing van de bedragen vastgesteld in artikel 1.

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

37 stemmers : 27 positieve stemmen, 10 onthoudingen.

ALDUS GEDAAN EN BERAADSLAAGD IN ZITTING.

De Gemeentesecretaris,
(g) Jacques De Winne

De Voorzitter van de Raad,
(g) Michel Eylenbosch

VOOR EENSLUIDEND AFSCHRIFT
SINT-JANS-MOLENBEEK, 26 februari 2016

Voor de Gemeentesecretaris,
De afgevaardigde Ambtenaar,

Voor de Burgemeester,
De afgevaardigde Schepen,

Carine Van Campenhout

Abdelkarim Haouari