

**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 Talemans, 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 niet-bebouwde gronden - 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 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 31 augustus 2020 voor de dienstjaren 2020 tot 2025 inbegrepen;

Overwegende dat de gemeente het huidig 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 2025 met 2,5% per jaar zal worden verhoogd;  
 Op voorstel van het College van Burgemeester en Schepenen;

BESLIST:

#### Artikel 1

Dit reglement komt in de plaats van het reglement die de gemeenteraad in zitting van 31 augustus 2020 heeft goedgekeurd.

#### Artikel 2

Er wordt ten bate van de gemeente, voor de dienstjaren 2021 tot 2025 inbegrepen, een jaarlijkse belasting geheven op de construeerbare en niet-bebouwde gronden.

#### Artikel 3

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 4

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

- voor het eerste belastingsjaar: 10,25 EUR per vierkante meter oppervlakte en per jaar zoals vermeld in de kadastrale gegevens van de betreffende grond;
- voor het tweede belastingsjaar: 15,38 EUR per vierkante meter oppervlakte en per jaar zoals vermeld in de kadastrale gegevens van de betreffende grond;
- vanaf het derde belastingsjaar: 20,50 EUR per vierkante meter oppervlakte en per jaar zoals vermeld in de kadastrale gegevens van de betreffende grond

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 belastingsjaar	10,51 EUR	10,77 EUR	11,04 EUR	11,32 EUR

Tweede belastingsjaar	15,76 EUR	16,15 EUR	16,55 EUR	16,96 EUR
Derde belastingsjaar	21,01 EUR	21,54 EUR	22,08 EUR	22,63 EUR

Er is een minimale aanslag van 300,00 EUR vastgesteld per construeerbare en niet-bebouwde grond zoals omschreven in artikel 3 van huidig reglement.

#### Artikel 5

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 ingeval 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 6

§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 7

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 8

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

#### Artikel 9

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 10

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

#### Artikel 11

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 12

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 13

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.

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

43 stemmers : 35 positieve stemmen, 5 negatieve stemmen, 3 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, 22 januari 2021

Voor de Gemeentesecretaris,  
De adjunct Secretaris,

De Burgemeester,

Gilbert Hildgen

Catherine Moureaux