



Ref. Farde e-Vergaderingen : 2361583

Nr DO : 29

Ontwerp-Besluit - Raad van 09/11/2020

**Onderwerp** : Belastingreglementen.- Belasting op verwaarloosde of onverzorgde gebouwen, onbewoonde of onafgewerkte gebouwen en dito gronden.- Dienstjaren 2021 - 2024 inbegrepen.

De Gemeenteraad,

Gelet op artikel 117 van de Nieuwe Gemeentewet;

Gelet op de Ordonnantie van 3 april 2014 betreffende de invordering, de inning en de geschillen inzake gemeentebelastingen;

Gelet op de financiële toestand van de Stad;

Overwegende dat de gemeentelijke overheid haar bevoegdheid tot het heffen van belastingen ontleent aan artikel 170 §4 van de Grondwet: dat het haar toekomt in het kader van haar fiscale autonomie om de bases en de grondslag te bepalen van de belastingen, waarvan zij de noodzakelijkheid bepaalt in functie van de behoeften waarin zij meent te moeten voorzien, onder de enige beperking opgelegd door de Grondwet, te weten de bevoegdheid van de wetgever om de gemeenten te verbieden bepaalde belastingen te heffen ; dat onder voorbehoud van de uitzonderingen bepaald door de wet, de gemeentelijke overheid onder het toezicht van de voogdijoverheid de basis kiest van de belastingen die ze heft;

Overwegende dat zowel de bepaling van de belastbare materie alsook deze van de belastingplichtigen behoort tot de fiscale autonomie toegekend aan de gemeentelijke overheid; dat zij in deze materie beschikt over een discretionaire bevoegdheid , die zij uitoefent, rekening houdend met haar specifieke financiële behoeften; dat de gemeentelijke overheid niet alles kan belasten wat toegestaan is en noodzakelijker wijze keuzes dient te maken zowel wat betreft de belastbare materie als de belastingplichtigen ;

Overwegende dat de Gemeenteraad het nuttig heeft geoordeeld de door dit reglement beoogde verwaarloosde of onverzorgde gebouwen, onbewoonde of onafgewerkte gebouwen en dito gronden te belasten teneinde zich aanvullende inkomsten te verschaffen ter financiering van de uitgaven van algemeen nut waaraan de gemeente het hoofd dient te bieden;

Overwegende dat anderzijds de gemeentelijke overheid gemachtigd is ingevolge haar fiscale bevoegdheid een bijkomend niet-fiscaal doel van ontrading of aansporing na te streven ;

Overwegende dat het bestaan op het grondgebied van de Stad van verwaarloosde en onverzorgde gebouwen of onafgewerkte gebouwen en dito gronden een ontmoedigend effect heeft op de zin voor initiatief van de omwonenden en een algemene onverschilligheid doet ontstaan inzake bewoning; dat deze situatie aan de basis kan liggen van het verlies van fiscale ontvangsten voor de Stad ;

Overwegende dat deze toestand, indien hier geen verbetering wordt in aangebracht, een rem en een gevaar vormt voor de vernieuwing en restauratie van het onroerend goed op het grondgebied van de Stad;

Overwegende dat het derhalve noodzakelijk is alle nodige maatregelen te nemen om de eigenaars ertoe aan te zetten een einde te maken aan de staat van achterlating, verwaarlozing, niet-bewonen of van niet afwerking van hun eigendommen;

Overwegende dat naast haar andere taken van algemeen belang de Stad dient te waken over de veiligheid en ontwikkeling van gebouwen en terreinen gelegen op haar grondgebied;

Overwegende dat verwaarloosde en onverzorgde gebouwen, onbewoonde of onafgewerkte gebouwen en dito gronden een rem vormen op de ontwikkeling van de Stad en haar grondpolitiek, dat het tevens nodig is een besmettingseffect op andere gebouwen en terreinen te vermijden;

Overwegende dat verwaarloosde gebouwen en onverzorgde gebouwen, onbewoonde of onafgewerkte gebouwen en dito gronden gevolgen hebben op de leefomgeving van de personen op het grondgebied van de Stad, op de veiligheid, de openbare orde en de netheid van de openbare ruimte;

Overwegende dat de Stad initiatieven wenst te steunen die bijdragen tot de verbetering van de levenskwaliteit van de personen op het grondgebied van de Stad, dat zij elke eigenaar of houder van een zakelijk recht kan aanmoedigen omtrent het beheer van zijn goed;

Overwegende dat het noodzakelijk is dat de bewerkte land- en tuinbouwgronden open en bereikbaar blijven, dus in principe zonder afsluiting, om de vrije toegang van machines en uitrusting die nodig is voor de bewerking te verzekeren, is het passend om op deze gronden deze belasting niet te heffen.

Overwegende dat in bepaalde omstandigheden, onafhankelijk van de wil de eigenaars of houders van zakelijke rechten, gebouwen en terreinen die per ongeluk beschadigd werden vrijgesteld dienen te worden;

Overwegende dat het niet gerechtvaardigd is de eigenaars of houders een zakelijk recht op gebouwen of gronden te aan nte sporen om een einde te stellen aan de verwaarlozing, onverzorgdheid of onafgewerktheid indien zij hun eigendomsrecht over het goed ten gevolge van een onteigening zullen verliezen;

Overwegende dat de stappen en handelingen met als oogmerk het beëindigen van de staat van verwaarlozing, onverzorgdheid, niet-bewonen of onafgewerktheid van gebouwen of terreinen , moeten worden aangemoedigd wanneer zij een voldoende concrete wil onthullen van diegenen die ze ondernemen; dat de eigenaars of houders van een reëel recht op een gebouw of terrein daarom moeten worden vrijgesteld wanneer zij een stedenbouwkundige vergunning aanvragen of werkzaamheden uitvoeren die aan bepaalde voorwaarden voldoen;

Overwegende dat werkzaamheden met betrekking tot bepaalde complexe projecten en/of projecten van een bepaalde omvang, gepaard gaande met een bindende fasering van de werkzaamheden voor de begunstigden van een stedenbouwkundige vergunning; het derhalve passend is om de begunstigden van een vergunning met planning vrij te stellen (artikel 192 van het Brussels Wetboek voor Ruimtelijke Ordening) zolang de planning wordt gerespecteerd;

BESLUIT :

## I. DUUR EN GRONDSLAG VAN DE BELASTING

Artikel 1 : Er wordt voor de dienstjaren 2021 tot 2024 inbegrepen een belasting geheven op :

- de volledig of gedeeltelijk verwaarloosde of onverzorgde gebouwen;
- de volledig of gedeeltelijk verwaarloosde of onverzorgde terreinen;
- de volledig of gedeeltelijk onbewoonde gebouwen;
- de volledig of gedeeltelijk onafgewerkte gebouwen.

Artikel 2 : Worden beschouwd als :

- a) gebouwen : elk gebouw of installatie, zelfs in niet duurzame materialen, opgericht of geankerd in de grond, of waarvan een steun de stabiliteit verzekert, bestemd is om op die plaats te blijven, zelfs wanneer het gedemonteerd of verplaatst kan worden.
- b) verwaarloosde of onverzorgde gebouwen : Gebouwen waarvan uiterlijke gebreken werden vastgesteld aan de gevels, zoals afschilferende verf, barsten of breuken, gebarsten voegen, losgekomen pleisterwerk, losgekomen stenen, vorming van mos, plantengroei of gebreken aan de elementen van de gevels, de schouwen, erkers, loggia's, aan balkons, het skelet, het dak, de dakranden, de kroonlijst, de afvoer van regenwater, de kelderramen, de deuren en ramen, de beglazing, het externe timmerwerk; deze opsomming is niet limitatief.
- c) onafgewerkte gebouwen: deze die nog niet onder dak staan en bewoonbaar gemaakt werden.
- d) onbewoonde gebouwen: deze die effectief niet bewoond zijn of niet voor andere doeleinden bezet zijn, waarvoor al dan niet een verklaring van onbewoonbaarheid werd opgemaakt of als ongezond erkend werden door de daartoe gemachtigde Overheid of waarvoor al dan niet wegens bouwvalligheid een bevel tot afbraak werd uitgevaardigd door de Burgemeester.

Worden met name als onbewoond verklaard, zonder dat deze opsomming limitatief zou zijn :

- deze waar niemand ingeschreven is in de bevolkingsregisters of hiervoor op de wachtlijst staat, of waarvoor geen inschrijving bestaat bij de Kruispuntbank van Ondernemingen, tenzij er bewezen wordt dat het gebouw werkelijk als woonst wordt gebruikt of er



economische activiteiten van industriële, landbouwkundige-, tuinbouwkundige, commerciële of dienstverlenende aard plaatsvinden. Kunnen evenwel niet beschouwd worden als bezetting van een gebouw of een gedeelte van een gebouw deze die illegaal gebeuren, hierbij inbegrepen deze die niet conform is aan destedenbouwkundige voorschriften van toepassing op het gebouw;

- deze die niet voorzien zijn van meubilair of van de nodige installaties voor een normaal gebruik ;
- deze waarvan de staat van verval geen normaal gebruik toelaat.

e) verwaarloosde of onverzorgde terreinen : de percelen die nooit bebouwd zijn geweest of die onbebouwd zijn na afbraak van een gebouw, die ofwel :

- niet behoorlijk omheind zijn om de toegang tot derden te ontzeggen met uitzondering van land-en tuinbouwgronden;
- niet onderhouden zijn;
- de tussenkomst van inspecteurs van de hygiëne vereisen;
- oneffenheden vertonen op het niveau van de straat na de afbraak van een vorig gebouw.

f) gedeeltelijk verwaarloosde of onverzorgde gebouwen, onbewoonde of onafgewerkte gebouwen : deze waarvan bepaalde niveaus of gedeelten in een staat verkeren zoals beschreven in artikel 2 b), c), d).

g) terreinen die gedeeltelijk verwaarloosd of onverzorgd zijn : deze waarvan bepaalde gedeelten in een staat verkeren zoals beschreven in artikel 2.

Artikel 3 : De vaststelling van de staat van een gebouw of een terrein zoals beschreven in artikel 2 van onderhavig reglement wordt opgemaakt door een ambtenaar van de Administratie van de Stad en wordt binnen de dertig dagen genotifieerd per aangetekend schrijven aan de belastingplichtige. Deze vaststelling is geldig voor onbepaalde duur en tot het tegendeel wordt bewezen.

Artikel 4 : De belastingplichtige beschikt over een termijn van drie maand na de notificatie om zijn opmerkingen per aangetekend schrijven te laten gelden. De termijn in het kader van onderhavig artikel begint te lopen op de derde werkdag na de datum van verzending van de vaststelling.

Artikel 5 : De belasting is niet meer verschuldigd wanneer de belastingplichtige bewijst en dit schriftelijk per aangetekende zending aan de Administratie heeft gemeld dat de staat zoals beschreven in artikel 2 in de loop van het dienstjaar waarvoor ze werd gevorderd opgehouden heeft met bestaan.

## II. BELASTINGPLICHTIGE

Artikel 6 : De belasting is verschuldigd :

- a) door de houder van een zakelijk recht (eigenaar, bezitter, vruchtgebruiker, erfpachter, opstalhouder) op het geheel of het gedeelte van het gebouw of terrein zoals bedoeld in artikel 2 van onderhavig reglement en overeenkomstig artikel 251 van het Wetboek van de Inkomstenbelastingen;
- b) in geval van meerdere houders van een zakelijk recht wordt de belasting solidair gevorderd van de houders.

## III. AANSLAGVOET

Artikel 7 : De aanslagvoet van de belasting is vastgesteld op 538,00 EUR per strekkende meter gevel voor een bebouwd goed of per lopende meter straatlengte voor een terrein. Indien het onroerend goed grenst aan twee of meerdere straten, wordt de belasting berekend op basis van de totale straatlengte van het goed. Voor de bebouwde goederen vermenigvuldigt men het totaal dat aldus bekomen werd, met het aantal verwaarloosde, onverzorgde, onbewoonde of onafgewerkte niveaus die het gebouw telt, behalve de kelders en niet ingerichte dakverdiepingen, het bewijs van niet-inrichting berustend bij de belastingplichtige.

Indien een gebouw aan geen enkele straat grenst, beschouwt men bij de berekening van de belasting de vierkantswortel van de bebouwde oppervlakte van het goed als gevellenlengte. Het resultaat wordt vermenigvuldigd met het aantal verlaten, verwaarloosde, onbewoonde of onafgewerkte niveaus in het gebouw, exclusief kelders en niet ingerichte dakverdiepingen. Voor de berekening van de belasting wordt het door vermenigvuldiging verkregen resultaat naar beneden afgerond op de lagere eenheid als het decimale deel van het resultaat minder dan 5 tienden is, en naar boven afgerond op de hogere eenheid wanneer het decimale deel van het resultaat gelijk is aan of groter is dan 5 tienden.

De aanslagvoet, vastgesteld op 1 januari, wordt geïndexeerd met 2.5%. Het resultaat zal afgerond worden naar de dichtstbijzijnde euro, volgens de volgende tabel:

Dienstjaar 2021	Dienstjaar 2022	Dienstjaar 2023	Dienstjaar 2024
538 EUR	552 EUR	566 EUR	580 EUR



Artikel 8 : De gebouwen of terreinen die zich gedeeltelijk op het grondgebied van de Stad en tevens op het territorium van een andere gemeente bevinden, worden slechts belast voor het gedeelte dat zich op het grondgebied van de Stad Brussel bevindt.

Artikel 9 : De belasting is voor de eerste keer verschuldigd op de eerste dag van de maand die volgt op de notificatie van de vaststelling en naar rato van het lopende jaar.

Artikel 10 : Onderhavige belasting mag gebaseerd zijn op vaststellingen overeenkomstig artikel 3 van huidig reglement die gedaan werden tijdens een vorig dienstjaar. De belasting is verschuldigd voor de dienstjaren volgend op het jaar bedoeld in artikel 9 en voor zolang het gebouw of het terrein beschouwd kan worden als zijnde geheel of gedeeltelijk in de staat zoals beschreven in artikel 2 van onderhavig reglement.

Artikel 11 : Er wordt geen enkele vermindering of terugbetaling toegestaan, voor welke reden ook. In geval van eigendomsoverdracht van een gebouw of een terrein waarvoor de belasting werd betaald, wordt er echter geen nieuwe belasting geïnd voor het lopende jaar.

#### IV. VRIJSTELLINGEN

Artikel 12 – Worden van de belasting vrijgesteld :

- a) de gebouwen of terreinen die getroffen worden door een onteigeningsplan dat goedgekeurd werd door de bevoegde overheid, tenzij er zich winstgevende installaties op bevinden zoals aanplakborden, pylonen, masten, antennes en andere telecommunicatiemiddelen, zendapparatuur voor signalen en informatieuitwisseling via hertzgolven. Deze lijst is niet limitatief.
- b) de gebouwen of terreinen die per ongeluk beschadigd werden gedurende de twee jaar die volgen op het jaar van het onheil, tenzij er tenzij er zich winstgevende installaties op bevinden zoals aanplakborden, pylonen, masten, antennes en andere telecommunicatiemiddelen, zendapparatuur voor signalen en informatieuitwisseling via hertzgolven. Deze lijst is niet limitatief. Deze vrijstelling is niet van toepassing wanneer het gebouw of de grond in kwestie, het voorwerp is geweest van een verklaring van verlatenheid, verwaarlozing, leegstand of onafgewerktheid voordat het voorval zich voordeed.
- c) het gebouw of het terrein waarvoor een stedenbouwkundige vergunning werd aangevraagd, minstens met als doel een einde te stellen aan de in artikel 2 weergegeven toestand van het goed, waarvoor een bericht van ontvangst werd afgeleverd ter bevestiging van het volledig karakter van het dossier. Deze vrijstelling is van toepassing voor een periode van twaalf maanden lopende vanaf de eerste maand volgend op de maand tijdens dewelke het bericht van ontvangst werd ontvangen. In geval van een vergunning met planning zoals bedoeld in artikel 192 van het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening, kan de belasting niet geheven worden zolang de planning nageleefd wordt. Geen enkele andere vrijstelling van dit type zal voor hetzelfde goed worden verleend. Er wordt rekening gehouden met vrijstellingen die toegekend werden op basis van eerdere belastingreglementen;
- d) het gebouw of het terrein dat vrijgesteld werd van de belasting op grond van artikel 12 c) en waarvoor een eigendomsoverdracht is gebeurd, kan slechts op grond van dezelfde voorschriften opnieuw worden vrijgesteld na een termijn van vijf jaar te tellen vanaf de datum van het bericht van ontvangst.
- e) gedurende de 12 maanden volgend op de aanvang van de werken, het gebouw of het terrein waaraan werken gebeuren overeenkomstig de in voege zijnde wetten en reglementen, die specifiek uitgevoerd worden om een einde te stellen aan de staat bedoeld in artikel 2, voor zover de werken gestaag en blijvend worden voortgezet. De belastingplichtige is ertoe gehouden om de administratie schriftelijk op de hoogte te stellen van de datum van aanvang van de werkzaamheden en deze bewering te staven door middel van enig bewijs. Deze vrijstelling gaat in op de maand waarin de aanvang van de werken officieel ter kennis werd gebracht van de administratie. Geen enkele andere vrijstelling van dit type zal voor het gebouw of terrein in kwestie worden verleend. Er wordt rekening gehouden met vrijstellingen die toegekend werden op basis van eerdere belastingreglementen.

#### V. INVORDERING EN GESCHILLEN

Artikel 13.- De belasting wordt geïnd door middel van een kohier.

Artikel 14.- De invordering en de beslechting van geschillen betreffende onderhavige belasting worden geregeld overeenkomstig de beschikkingen van de Ordonnantie van 3 april 2014 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillen inzake gemeentebelastingen. Bij niet-tijdige betaling van de belasting zijn de kosten van de aangetekendezendingen van herinneringsbrieven voor de rekening van de belastingplichtige.

#### VI. AANVANG VAN DE TOEPASSING

Artikel 15.- Huidig reglement vervangt het reglement van de belasting op de verwaarloosde of onverzorgde gebouwen , onbewoonde of onafgewerkte gebouwen en dito gronden goedgekeurd door de Gemeenteraad in zitting van 18 november 2019, vanaf het aanslagjaar 2021.



Bijlagen :

