



Gemeenteraad van 26 november 2020.

Reglement op leegstaande panden en verwaarloosde gronden. Wijzigingen. Hernieuwing.

Gelet op artikel 170 §4 van de Grondwet;

Gelet op de artikelen 117 en 118 van de Nieuwe Gemeentewet;

Gelet op artikel 252 van de Nieuwe Gemeentewet dat het begrotingsevenwicht oplegt aan de gemeenten;

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

Gelet op de wet van 13 april 2019 tot invoering van het Wetboek van de minnelijke en gedwongen invordering van fiscale en niet-fiscale schuldvorderingen, en zijn daaropvolgende wijzigingen ;

Gelet op het algemeen reglement betreffende het vestigen en innen van gemeentebelastingen, goedgekeurd door de gemeenteraad op 29 mei 1997 en de latere wijzigingen;

Gelet op de ordonnantie van 14 mei 1998 houdende regeling van het administratief toezicht op de gemeenten van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en zijn en latere wijzigingen ;

Gelet op het Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 16 juli 1998 betreffende de overlegging van de akten van de gemeenteoverheden aan de Regering met het oog op de uitoefening van het administratieve toezicht en de latere wijzigingen ;

Gelet op de omzendbrief van 8 september 2016 betreffende de hervorming van het administratief Toezicht en zijn en latere wijzigingen ;

Gezien de volledig of gedeeltelijk onbewoonde gebouwen en verwaarloosde gronden op het grondgebied van de Gemeente;

Gelet op de financiële situatie van de gemeente ;

Overwegende tot slot dat leegstaande gebouwen inkomstenverlies voor de gemeente betekenen aangezien zij van de personen die hier hadden kunnen wonen geen gemeentelijke opcentiemen via de personenbelasting kan innen;

Aangezien deze toestand als die niet wordt aangepakt, de vernieuwing of de restauratie van het onroerend patrimonium afremt of in gevaar brengt;

Overwegende dat deze ligging immers van aard is de aantrekkingskracht te verkleinen van de zones op het gemeentelijk grondgebied met leegstaande panden en verlaten gronden langs de openbare weg alsook een ontmoedigend effect te hebben voor de woon- of handelsfunctie en de initiatieven in verband ermee;

Dat deze toestand een impact heeft op de leefomgeving van de personen binnen de gemeente en op hun veiligheid, op de openbare orde en op de netheid van de openbare ruimte;

Overwegende dat de gemeente het doelbewust verlaten van gebouwen en gronden wenst te bestrijden en de ontwikkeling van huisvesting op haar grondgebied wenst te bevorderen; dat het



St Gilles Gillis

evenwicht tussen aanbod en vraag op het vlak van woningen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest immers bijzonder kwetsbaar is;

Overwegende dat het doel erin bestaat een einde te maken aan situaties die aanleiding geven tot onveiligheid en een gevaar vormen voor de gezondheid, door eigenaars van gebouwen en gronden ertoe te bewegen kwaliteitsvolle huurwoningen en handelszaken te ontwikkelen;

Overwegende dat de gemeente krachtens haar fiscale bevoegdheid gemachtigd is om een extrafiscaal bijkomstig doel van ontrading en stimulering na te streven;

Overwegende, in dit opzicht, dat de beschikbare huisvesting op het grondgebied van de gemeente op optimale wijze moet worden geëxploiteerd; dat deze belasting tot doel heeft het behoud van verlaten of leegstaande panden te ontmoedigen;

Overwegende dat eigenaars of houders van andere zakelijke rechten op commerciële benedenverdiepingen het soms moeilijk hebben om een handelaar te vinden die bereid is zijn intrek te nemen op deze benedenverdieping, door omstandigheden onafhankelijk van hun wil zoals de ligging van hun onroerend goed in een wijk die als weinig aantrekkelijk wordt beschouwd;

Overwegende dat de bezetting van een benedenverdieping ook kan worden afgeremd, zelfs wanneer de eigenaar of de houder van een zakelijk recht op het onroerend goed handelt als een normaal zorgvuldige persoon, inzonderheid in het geval waarin de stappen die hij zet of de handelingen die hij stelt met als doel een einde te maken aan een toestand waarbij een pand verlaten is of leeg staat, soms tijd in beslag nemen;

Overwegende dat, in het kader van deze strijd tegen de leegstand, de eigenaars of de houders van een zakelijk recht op een onroerend goed zich steeds vaker laten verleiden door het idee van een tijdelijke bezetting van hun benedenverdieping; dat ze daartoe overeenkomsten sluiten om deze tijdelijke bezetting te regulariseren of in een kader te plaatsen;

Overwegende dat de gemeente initiatieven wenst aan te moedigen die bijdragen tot een betere leefkwaliteit voor de omwonenden; dat ze, in dit opzicht, een vrijstelling van belasting toestaat wanneer de eigenaar of de houder van een zakelijk recht op een handelsgelijkvloers ofwel een overeenkomst sluit betreffende een vitrine van kunstenaar of ambachtsman ofwel een overeenkomst van tijdelijke bezetting voor een duur van minimaal 6 opeenvolgende maanden met een liefdadigheidswerk zonder winstoogmerk of in het kader van een gedeeld lokaal om fietsen te stallen, onverminderd de geldende stedenbouwkundige bepalingen;

Overwegende dat de leegstand van een gebouw, een deel van een gebouw of een verlaten terrein, gelegen op de hoek van twee of meer straten, het verloederde imago van een wijk nog meer benadrukt, de waarde en het prestige ervan vermindert en aanleiding geeft tot grotere visuele verontreiniging dan wanneer het gaat om een gebouw, een deel van een gebouw of een verlaten terrein in slechts één straat;

Herzien zijn beraadslaging van 10 maart 2016 betreffende het hernieuwen en het wijzigingen van het belastingreglement op de leegstaande gebouwen en op verwaarloosde terreinen, voor een termijn vervallend op 31 december 2020.

BESLUIT:

1) Het reglement betreffende de belasting op de leegstaande gebouwen en op verwaarloosde terreinen te vernieuwen en te wijzigen, en de tekst ervan als volgt te stellen:

Artikel 1:



St Gilles Gillis

Met ingang van 1 januari 2021 wordt voor een periode van vijf jaar die afloopt op 31 december 2025 ten bate van de gemeente Sint-Gillis een jaarlijkse directe belasting geheven op leegstaande panden en verwaarloosde terreinen langs de openbare weg.

Artikel 2:

§ 1 – Wordt als “gebouw” aanzien: ieder gebouw dat in de grond is ingebouwd, op de grond is bevestigd of op de grond steun vindt ten behoeve van de stabiliteit en bestemd is om ter plaatse te blijven staan.

– Wordt aanzien als “gedeelte van een gebouw”: iedere eenheid van een gebouw dat het voorwerp vormt van een specifieke stedenbouwkundige bestemming, zoals een appartement, een handelszaak, een eengezinswoning, een kantoor, enz.

§ 2 - Wordt aanzien als een “onbewoond” gebouw of deel van een gebouw: het gebouw of het deel van een gebouw dat gedurende minstens 6 opeenvolgende maanden in het referentieaanslagjaar niet feitelijk is bewoond of niet volgens zijn stedenbouwkundige bestemming werd gebruikt, het voorwerp heeft gevormd van een maatregel van de bestuurlijke politie (het werd onbewoonbaar of ongezond verklaard of er werd een afbraakbevel voor uitgevaardigd, enz.), door de daartoe bevoegde overheid ongezond werd verklaard, het voorwerp heeft gevormd van een aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning of het voorwerp heeft gevormd van een huur of een overdracht van het recht van bewoning aan een derde persoon, wanneer het door die laatste niet wordt bewoond.

Gebouwen of delen van gebouwen worden beschouwd als onbewoond als ze aan een van de onderstaande situaties beantwoorden (deze opsomming is niet limitatief):

- a. in een periode van minstens 6 opeenvolgende maanden tijdens het referentieaanslagjaar was geen enkele persoon op dit adres in het bevolkingsregister ingeschreven;
- b. in een periode van minstens 6 opeenvolgende maanden tijdens het referentieaanslagjaar werd geen enkele persoon opgegeven ten titel van gebruiker als tweede verblijf;
- c. in een periode van minstens 6 opeenvolgende maanden tijdens het referentieaanslagjaar werd geen enkele (handels-, nijverheids-, ambachtelijke, sociale, culturele, diensten-, enz.) activiteit op dit adres uitgeoefend;
- d. Tijdens het referentieaanslagjaar bedroeg het water- of elektriciteitsverbruik op jaarbasis op dit adres minder dan respectievelijk vijf kubieke meter water en honderd kilowattuur;

§ 3 - Wordt als “verwaarloosde grond” aanzien: de oorspronkelijke of als gevolg van afbraak van een bestaand gebouw onbebouwde percelen die niet omheind zijn overeenkomstig het gemeentelijk bouwreglement zodat de toegang aan derden er wordt ontzegd of die niet worden onderhouden of die de tussenkomst van de inspecteurs van hygiëne vereisen of die ingevolge de afbraak van een vroeger gebouw niet geëffende oppervlakken langs de straat laten bestaan.

Artikel 3:

§ 1 - De staat van niet-bewoning van een gebouw of van een gedeelte van een gebouw of de staat van verwaarlozing van een perceel vormt het voorwerp van een proces-verbaal opgesteld door een speciaal daartoe gemachtigde en beëdigde gemeenteambtenaar.

De belasting is verschuldigd voor het dienstjaar waarin de vaststelling van niet-bewoning werd opgemaakt en wordt aan de belastingplichtige betekend.

§ 2 – Onverminderd de toepassing van artikel 8 betekent het gemeentebestuur, via een bij de post aangetekend schrijven aan de woonplaats of de maatschappelijke zetel van de belastingplichtige of via elektronische weg, een kopie van deze vaststelling, samen met een



St Gilles Gillis

kopie van het huidige reglement en de evaluatie, louter ter informatie, van het bedrag van de belasting die bij toepassing van het reglement verschuldigd zou zijn.

Artikel 4:

Het College van Burgemeester en Schepenen gaat ieder jaar tot een opname van de belastbare bases over.

Artikel 5:

§ 1 In het geval van een onbewoond gebouw of onbewoond gedeelte van een gebouw wordt de aanslagvoet van de belasting per strekkende meter van de gevel vastgesteld op 600,00 EUR voor de verdiepingen verschillend van de gelijkvloerse verdieping. Voor ieder volgend aanslagjaar wordt de aanslagvoet van de belasting vermeerderd met 20% ten opzichte van de aanslagvoet van het voorgaande aanslagjaar.

Het aldus bekomen bedrag wordt vervolgens vermenigvuldigd met het aantal onbewoond verklaarde verdiepingen, met uitzondering van de gelijkvloerse verdieping, de kelders en de dakverdiepingen.

De aanslagvoet van de belasting wordt voor de gelijkvloerse verdieping vastgesteld op 800 EUR per strekkende meter gevelbreedte. Voor ieder volgend aanslagjaar wordt de aanslagvoet van de belasting voor de gelijkvloerse verdieping vermeerderd met 20% ten opzichte van de aanslagvoet van het voorgaande aanslagjaar.

§ 2 In het geval van een verwaarloosde grond wordt de aanslagvoet van de belasting vastgesteld op 400,00 EUR per strekkende meter langs de straatzijde. Voor ieder volgend aanslagjaar wordt de aanslagvoet van de belasting vermeerderd met 20% ten opzichte van de aanslagvoet van het voorgaande aanslagjaar.

§ 3 Voor de berekening van de belasting wordt iedere fractie van een meter als volledige meter in rekening gebracht.

§ 4 Als het onbewoonde gebouw of onbewoonde gedeelte van een gebouw of de verwaarloosde grond aan twee of meer straten grenst, geldt de totale breedte aan de straatzijde als berekeningsbasis van de belasting.

§ 5 De belasting is verschuldigd voor het gehele jaar vanaf 1 januari van het aanslagjaar.

Artikel 6:

De belasting is verschuldigd door de persoon die, op 1 januari van het belastingjaar houder is van het zakelijk genotsrecht op het betreffende gebouw, gedeelte van het gebouw of de betreffende verwaarloosde grond.

Indien meerdere personen houder zijn van een zakelijk genotsrecht op het gebouw, het deel van een gebouw of de verwaarloosde grond, zijn zij solidair en ondeelbaar voor de betaling van de belasting.

Artikel 7:

Er is geen belasting verschuldigd wanneer wordt vastgesteld dat:

a) het gebouw, het deel van een gebouw of de verwaarloosde grond toevallig getroffen werd door een schadegeval; die vrijstelling geldt slechts voor de eerste drie belastingjaren te rekenen vanaf het jaar waarin het schadegeval zich voordeed;

b) werkzaamheden in overeenstemming met de geldende wetten en reglementering werden aangevat in het onbewoonde gebouw of onbewoonde deel van het gebouw of op de verwaarloosde grond om een einde te maken aan deze toestand. Deze vrijstelling geldt voor maximaal twee belastingjaren voor zover de belastingplichtige aantoonde dat hij werkelijk bereid is om het onbewoonde gebouw of onbewoonde gedeelte van het gebouw of de verwaarloosde grond te herstellen en de ondernomen werken normaal en met de nodige ijver van een goed huisvader worden vervolgd.

Het bewijs van de uitvoering van de werken kan, zonder afbreuk te doen aan ieder ander bewijsmiddel, worden geleverd door overmaking van ieder afdoend element, zoals facturen die rechtstreeks verband houden met de uitgevoerde werken voor het aanslagjaar waarvoor de



St Gilles Gillis

belasting is verschuldigd. De facturen moeten een bedrag betreffen dat ten opzichte van het totale bedrag van de noodzakelijke werken significant is.

De belastingplichtige dient als hij daartoe wordt verzocht een daartoe bevoegde ambtenaar ook toegang te verlenen om na te gaan of de werken ook daadwerkelijk worden uitgevoerd;

c) de onbebouwde en geëffende grond wordt op vraag van de gemeente gratis en voor een duur van minstens drie jaar te harer beschikking gesteld om er zones van rust, tuinen of speelpleinen voor kinderen in te richten;

d) de onbewoonde of verwaarloosde toestand is een gevolg van objectieve en redelijke omstandigheden, voor zover de belastingplichtige kan aantonen dat hij ten aanzien van die omstandigheden handelde als een goede huisvader.

e) de handelsgeljkvloers was het voorwerp van een overeenkomst betreffende een vitrine van kunstenaar of ambachtsman voor een minimale duur van 6 maanden tijdens het aanslagjaar. Deze vrijstelling kan slechts worden toegekend voor maximaal twee aanslagjaren, voor zover de belastingplichtige kan aantonen dat hij op naarstige wijze handelingen heeft gesteld of stappen heeft gezet om ofwel de bezetting van het betrokken geljkvloers over te nemen overeenkomstig zijn stedenbouwkundige bestemming of om de bestemming of het gebruik van de betrokken handelsgeljkvloers te wijzigen;

f) de handelsgeljkvloers was het voorwerp van een overeenkomst van tijdelijke bezetting voor een minimale duur van 6 maanden tijdens het aanslagjaar, hetzij met een liefdadigheidswerk zonder winstoogmerk hetzij in het kader van een gedeeld lokaal om fietsen te stallen, onverminderd de geldende stedenbouwkundige bepalingen. Deze vrijstelling kan slechts worden toegekend voor maximaal twee aanslagjaren, voor zover de belastingplichtige kan aantonen dat hij op naarstige wijze handelingen heeft gesteld of stappen heeft gezet om ofwel de bezetting van het betrokken geljkvloers over te nemen overeenkomstig zijn stedenbouwkundige bestemming of om de bestemming of het gebruik van de betrokken handelsgeljkvloers te wijzigen;

g) het gebouw, het deel van het gebouw of het onbebouwde terrein is het voorwerp van een onteigeningsplan dat de bevoegde overheid heeft goedgekeurd en dat nog steeds van toepassing is.

Artikel 8:

Voor de toepassing van het huidige reglement worden de brieven, wanneer de woonplaats of de maatschappelijke zetel van de belastingplichtige niet is gekend door het gemeentebestuur, op geldige wijze betekend aan het adres van het goed waarop de belasting betrekking heeft.

De brieven mogen op geldige wijze via elektronische weg worden verstuurd.

Algemeen kan de belastingplichtige steeds vragen, per ondertekend geschrift gericht aan de gemeente, om de brieven voortaan te versturen naar een ander adres van zijn keuze of via elektronische weg.

Artikel 9:

§1. De belastingplichtige of zijn vertegenwoordiger kunnen een bezwaarschrift indienen bij het College van Burgemeester en Schepenen. Dit dient schriftelijk ingediend te worden en, op straffe van verval, ingediend te worden per schrijven of tegen ontvangstbevestiging afgegeven te worden aan het loket van de gemeentelijke belastingdienst, per fax of langs elektronische weg (met name op het volgend adres: finances.1060@stgilles.brussels), binnen de drie maanden te rekenen vanaf de derde werkdag van de verzendingsdatum van het aanslagbiljet. Het bezwaarschrift dient gemotiveerd, gedateerd en door de bezwaarindiener of zijn vertegenwoordiger te worden ondertekend. De belastingplichtige of zijn vertegenwoordiger die gehoord wensen te worden, dienen dit uitdrukkelijk in zijn bezwaarschrift te vermelden ;

§2. De indiening van een bezwaarschrift schorst de opeisbaarheid van de belasting en de nalatigheidintresten niet.

Artikel 10



St Gilles Gillis

§1. Deze belasting wordt geheven via kohier overeenkomstig de bepalingen van de ordonnantie van 3 april 2014 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillen inzake gemeentebelastingen en de latere wijzigingen eraan ;

§2. De vestiging, de invordering en de geschillen volgen bovendien de bepalingen van het door de Gemeenteraad op in zitting van 29 mei 1997 goedgekeurde algemeen reglement en de latere wijzigingen eraan.

2) De huidige beraadslaging ter betekening aan de toezichthoudende Overheid over te brengen.