



Conseil communal du 30 juin 2022

**Belastingsreglement over de gebouwen die ongezond of onbewoonbaar verklaard zijn  
of die niet aan de elementaire verplichtingen van veiligheid en hygiëne voldoen.  
Vastelling.**

De Raad,

Gelet op artikel 170, lid 4 van de Grondwet;

Gelet op artikels 117 en 118 van de nieuwe gemeentewet;

Gelet op artikels 133, lid. 2 en 135 § 2 van de nieuwe gemeentewet, die de burgemeester zijn bevoegdheid inzake algemene bestuurspolitie verlenen;

Gelet op artikel 252 van de nieuwe gemeentewet, dat de gemeenten verplicht een begroting in evenwicht te hebben;

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 latere wijzigingen;

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

Gelet op het algemeen reglement betreffende de vestiging en de invordering van de gemeentelijke belastingen goedgekeurd door de gemeenteraad op 29 mei 1997, en latere wijzigingen;

Gelet op de ordonnantie van 17 juli 2003 houdende de Brusselse Huisvestingscode (versie 2013);

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

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

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

Gelet op de financiële situatie van de gemeente;

Overwegende dat de gemeente het nodig vond belastingen te heffen op gebouwen die ongezond of onbewoonbaar zijn verklaard, of die niet aan de basisvereisten inzake veiligheid en hygiëne voldoen, om extra inkomsten te verwerven voor de financiering van de uitgaven van algemeen nut waarmee de gemeente wordt geconfronteerd;

Overwegende dat de woningen die door de burgemeester ongezond of onbewoonbaar zijn verklaard niet voldoen aan de basisvereisten inzake veiligheid, gezondheid of voorzieningen, zodat zij een verstoring vormen van de openbare orde;



Overwegende anderzijds dat de gebouwen die het voorwerp uitmaken van een verbod tot te huur stellen, het verhuren, of aanzetten tot ingebruikname van de woongelegenheden, van de Directie Gewestelijke Huisvestingsinspectie, niet meer te huur kunnen worden gesteld, terwijl het woningaanbod op het grondgebied van de gemeente optimaal moet worden benut, aangezien het evenwicht tussen vraag en aanbod op het vlak van huisvesting in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest zoals bekend verzwakt is;

Overwegende dat de in het huidige reglement bedoelde gebouwen, ongeacht hun bestemming, leiden tot een verslechtering van de leefomgeving, zowel voor de eventuele bewoners als voor de burens; dat deze situatie, indien ze niet wordt verholpen, de vernieuwing of het herstel van het onroerend erfgoed van de gemeente kan vertragen en in gevaar brengen;

Overwegende dat dit reglement tot doel heeft een einde te maken aan situaties waarin de hygiëne duidelijk te wensen overlaat en de dynamiek en aantrekkingskracht van de gemeente te bevorderen;

Overwegende dat de belasting verschuldigd is voor het gehele jaar; dat in geval van opheffing van het besluit van de burgemeester waarbij het gebouw ongezond of onbewoonbaar is verklaard of in geval van kennisgeving aan de burgemeester door de Directie Gewestelijke Huisvestingsinspectie van het feit dat het belaste gebouw een conformiteitscontroleattest heeft verkregen, de belasting zal worden berekend in verhouding tot het aantal maanden gedurende dewelke het besluit van de burgemeester of het verbod om de woning verder te huur stellen, te verhuren of aan te zetten tot ingebruikname ervan, van kracht was gedurende het belastingjaar;

Overwegende dat in geval van wijziging van de houder van het zakelijk recht op het gebouw dat in de loop van het belastingjaar ongezond of onbewoonbaar is verklaard of dat niet aan de basisvereisten inzake veiligheid en hygiëne voldoet, de belasting ten laste van de vroegere houder van het zakelijk recht zal worden berekend in verhouding tot het aantal maanden gedurende dewelke deze laatste in de loop van het belastingjaar houder van het zakelijk recht is geweest op het gebouw dat ongezond of onbewoonbaar is verklaard of dat niet aan de basisvereisten inzake veiligheid en hygiëne voldoet;

Overwegende dat het legitiem is van deze belasting vrij te stellen, het gebouw of het gedeelte van het gebouw dat door onheil is geteisterd, het gebouw of het gedeelte van het gebouw ten aanzien waarvan een onteigeningsplan is opgesteld, het gebouw of het gedeelte van het gebouw ten aanzien waarvan overeenkomstig de wetten en reglementen werkzaamheden zijn ondernomen met het oog op het herstel ervan;

Overwegende dat het gemeentebestuur, in geval van wijziging van de houder van het zakelijk recht op het gebouw dat in de loop van het belastingjaar ongezond of onbewoonbaar is verklaard of dat niet aan de basisvereisten inzake veiligheid en hygiëne voldoet, kan besluiten de nieuwe houder van het zakelijk recht op het gebouw vrij te stellen van de onderhavige belasting;

Overwegende dat geen enkele wettelijke of reglementaire bepaling de gemeente verbiedt om, belastingen die noodzakelijk zijn voor de financiering van de gemeente te doen slaan op activiteiten die haar – meer dan andere – afkeuring lijken te verdienen;

Overwegende dat, indien de gemeente met deze belasting hoofdzakelijk de middelen beoogt te verkrijgen die nuttig zijn voor zowel haar overheidsbeleid als voor de financiering van behoeften van algemeen nut, niets haar belet naast haar financiële, ook andere doelstellingen voor aanmoediging of ontrading na te streven.

## BESLIST:

1. Vanaf 1 januari 2022 en voor een duur die verstrijkt op 31 december 2026, een reglement goed te keuren inzake belasting op gebouwen die bij besluit van de burgemeester ongezond of onbewoonbaar zijn verklaard, of die niet aan de basisvereisten inzake veiligheid en hygiëne voldoen.

## I. DUUR EN GRONDSLAG

### Artikel 1

Met ingang van 1 januari 2022 en voor een periode die afloopt op 31 december 2026 wordt ten voordele van de gemeente Sint-Gillis een belasting vastgesteld op woningen die ongezond of onbewoonbaar zijn verklaard, of die niet aan de basisvereisten inzake veiligheid en hygiëne voldoen.

### Artikel 2

We verstaan onder "gebouwen die ongezond of onbewoonbaar zijn verklaard, of die niet aan de basisvereisten inzake veiligheid en hygiëne voldoen" het volgende:

1. het ongezond of onbewoonbaar verklaarde gebouw: het gebouw of gedeelte van het gebouw dat bij besluit van de burgemeester, krachtens zijn bevoegdheid inzake algemene bestuurspolitie op grond van artikelen 133 en 135 § 2 van de nieuwe gemeentewet, ongezond of onbewoonbaar is verklaard;
2. het gebouw of het gedeelte van het gebouw dat onderworpen is aan een verbod om de woning nog langer verder te huur stellen, te verhuren of aan te zetten tot ingebruikname ervan, dat overeenkomstig de Brusselse Huisvestingscode is uitgesproken door de Directie Gewestelijke Huisvestingsinspectie.

## II. BELASTINGSPLICHTIGEN

### Artikel 3

De belasting is verschuldigd door de natuurlijke of rechtspersoon die een zakelijk recht op het gebouw dat voldoet aan de definities van artikel 2:

- In geval van volle eigendom, door de volle eigenaar;
- In geval van mede-eigendom is de belasting door de mede-eigenaars slechts verschuldigd naar rato van hun respectieve aandeel in de mede-eigendom;
- In geval van vruchtgebruik, door de vruchtgebruiker;
- In geval van een gebruiksrecht, door de houder van het gebruiksrecht;
- In het geval van erfpacht of opstal, door respectievelijk de erfpachter en de opstalhouder.

## III. MEDESCHULDENAARS

### Artikel 4

In geval van niet-betaling van de belasting, zullen de volgende natuurlijke of rechtspersonen verantwoordelijk zijn voor de betaling van de belasting en worden zij beschouwd als medeschuldenaars overeenkomstig artikel 2, 6° van het Wetboek van de minnelijke en gedwongen invordering van fiscale en niet-fiscale schuldvorderingen:



- In geval van vruchtgebruik, de naakte eigenaar;
- In geval van een gebruiksrecht, de eigenaar;
- In het geval van erfpacht of opstal, de opstalgever.

## IV. AANSLAGVOET

### Artikel 5

§1. Het bedrag van de jaarlijkse belasting is vastgesteld op 2.350,00 euro per gebouw dat ongezond of onbewoonbaar is verklaard, of dat niet voldoet aan de basisvereisten inzake veiligheid en hygiëne.

§2. De belasting is verschuldigd door de natuurlijke of rechtspersoon, houder van het zakelijk recht op het gebouw dat op 1 januari van het belastingjaar ongezond of onbewoonbaar is verklaard of dat niet aan de basisvereisten inzake veiligheid en hygiëne voldoet.

§3. In geval van wijziging van de houder van het zakelijk recht op het gebouw dat in de loop van het belastingjaar ongezond of onbewoonbaar is verklaard of dat niet aan de basisvereisten inzake veiligheid en hygiëne voldoet, wordt de belasting ten laste van de vroegere houder van het zakelijk recht berekend in verhouding tot het aantal maanden gedurende dewelke deze laatste in de loop van het belastingjaar houder van het zakelijk recht is geweest op het gebouw dat ongezond of onbewoonbaar is verklaard of dat niet aan de basisvereisten inzake veiligheid en hygiëne voldoet. Elke begonnen maand zal als een volledige maand worden beschouwd.

§4. De belasting geldt voor het gebouw dat bij besluit van de burgemeester ongezond of onbewoonbaar is verklaard, of dat niet aan de basisvereisten inzake veiligheid en hygiëne voldoet en vanaf:

- de kennisgeving van het besluit inzake ongezond of onbewoonbaar verklaard gebouw uitgevaardigd door de burgemeester, krachtens zijn bevoegdheid inzake algemene bestuurspolitie op grond van artikelen 133 en 135 § 2 van de nieuwe gemeentewet;
- de kennisgeving door de Directie Gewestelijke Huisvestingsinspectie aan de Burgemeester van het verbod om de woning verder te huur stellen, te verhuren of aan te zetten tot ingebruikname ervan, na het verstrijken van de termijn die de Directie Gewestelijke Huisvestingsinspectie aan de verhuurder heeft gesteld om de toestand te regulariseren, rekening houdend met de in artikel 4 van de Brusselse Huisvestingscode opgesomde vereisten.

§5. De belasting is verschuldigd voor het gehele jaar, ongeacht de datum van kennisgeving van het besluit inzake ongezond of onbewoonbaar verklaard gebouw uitgevaardigd door de burgemeester, of de datum van kennisgeving van het door de Directie Gewestelijke Huisvestingsinspectie opgelegde verbod, om de woning verder te huur stellen, te verhuren of aan te zetten tot ingebruikname ervan.

§6. In geval van opheffing van het besluit van de burgemeester waarbij het gebouw ongezond of onbewoonbaar is verklaard of in geval van kennisgeving aan de burgemeester door de Directie Gewestelijke Huisvestingsinspectie van het feit dat het belaste gebouw een conformiteitscontroleattest heeft verkregen, zal de belasting worden berekend in verhouding tot het aantal maanden gedurende dewelke het besluit van de burgemeester of het verbod om de woning verder te huur stellen, te verhuren of aan te zetten tot ingebruikname ervan, van kracht was gedurende het belastingjaar. Elke begonnen maand zal als een volledige maand worden beschouwd.

## V. VRIJSTELLINGEN



## Artikel 6

Is van de belasting vrijgesteld:

(a) het gebouw of gedeelte van het gebouw ten aanzien waarvan de bevoegde autoriteit een onteigeningsplan heeft goedgekeurd dat nog steeds van kracht is;

(b) voor het gebouw of gedeelte van het gebouw dat door onheil is geteisterd, geldt de vrijstelling alleen voor het belastingjaar waarin het onheil zich heeft voorgedaan en voor de twee daaropvolgende belastingjaren;

c) het gebouw of gedeelte van het gebouw waar werkzaamheden zijn uitgevoerd overeenkomstig de geldende wetten en reglementen om een einde te maken aan de situatie van onbewoonbaarheid of ongezondheid, of om te voldoen aan de veiligheidsvereisten.

Deze vrijstelling kan slechts voor ten hoogste twee belastingjaren worden verleend, mits de belastingplichtige kan aantonen dat hij het gebouw of het gedeelte van het gebouw dat ongezond of onbewoonbaar is verklaard, of dat niet aan de veiligheidsvereisten voldoet, daadwerkelijk wenst te renoveren door voortdurende en zorgvuldige werkzaamheden uit te voeren, zoals beoordeeld door een normaal voorzichtig en toegewijd persoon.

Het bewijs van de uitvoering van de werkzaamheden kan, onverminderd enig ander bewijsmiddel, worden geleverd door overlegging van alle bewijsstukken, zoals facturen die een duidelijk verband hebben met de verrichte werkzaamheden en betrekking hebben op het dienstjaar waarvoor de belasting verschuldigd is. Het bedrag van de facturen moet aanzienlijk zijn en in verhouding staan tot de totale hoeveelheid werken die zijn vereist.

Indien hem daarom wordt verzocht moet de belastingplichtige ook toegang verlenen aan een door het College van Burgemeester en Schepenen aangewezen ambtenaar om de realiteit van de uitvoering van de werken na te gaan.

d) het gebouw of gedeelte van het gebouw, wanneer de toestand van ongezondheid of onbewoonbaarheid het gevolg is van objectieve en redelijke omstandigheden, mits de belastingplichtige kan bewijzen dat hij ten aanzien van die omstandigheden even zorgvuldig is geweest als een normaal voorzichtig en toegewijd persoon;

e) het gebouw of gedeelte van het gebouw in hoofde van de nieuwe houder van het zakelijk recht, in geval van wijziging in de loop van het belastingjaar van de houder van het zakelijk recht op het ongezonde of onbewoonbare gebouw, of een gebouw dat niet aan de basisvereisten inzake veiligheid en hygiëne voldoet.

## VI. AANGIFTE

### Artikel 7

§1. Het gemeentebestuur stuurt jaarlijks een aangifteformulier naar de belastingplichtige die dit behoorlijk ingevuld en ondertekend moet terugsturen voor de vervalddag die op dit formulier vermeld staat.

§2. De aangifte blijft geldig tot herroeping. Dit moet schriftelijk worden meegedeeld aan de gemeentelijke belastingdienst.

§3. De belastingplichtigen die geen aangifteformulier hebben ontvangen, moeten een dergelijk formulier bij de gemeentelijke belastingdienst aanvragen voor 31 oktober van het betrokken aanslagjaar en dit behoorlijk ingevuld, gedateerd en ondertekend voor de op het formulier vermelde vervalddatum terugsturen, d.w.z. binnen de 15 dagen.

§4. De belastingplichtige is verplicht bij zijn aangifte alle bewijsstukken te voegen die betrekking hebben op zijn statuut, zijn persoonlijke situatie of zijn verklaringen of zijn verzoeken om vrijstelling. Bovendien moet de belastingplichtige op verzoek van het bestuur en zonder verplaatsing, alle boeken en bescheiden voorleggen die noodzakelijk zijn voor de vestiging van de belasting.

§5. In geval van wijziging van de belastbare grond, moet een nieuwe aangifte opgesteld worden bij het gemeentebestuur binnen de 15 dagen van deze wijziging.

## VII. AMBTSHALVE INKOHIERING

### Artikel 8



§1. Het niet binnen de gestelde termijn aangifte doen of een onjuiste, onvolledige of onnauwkeurige aangifte doen, leidt tot ambtshalve inkohiering van de belasting op basis van de gegevens waarover het gemeentebestuur beschikt.

§2. Alvorens over te gaan tot de ambtshalve inkohiering zal het bestuur de belastingplichtige per aangetekend schrijven via de post de redenen om tot deze procedure over te gaan, de elementen waarop de aanslag werd gebaseerd en de wijze van de vaststelling van deze elementen en het bedrag van de belasting meedelen.

§3. De belastingplichtige beschikt over een termijn van 30 dagen, te rekenen vanaf de datum van de verzending van de kennisgeving, om zijn opmerkingen schriftelijk mee te delen.

§4. De van ambtswege ten kohiere gebrachte bedragen worden vermeerderd met een bedrag gelijk aan de verschuldigde of als verschuldigd geachte belasting.

§5. De controles, onderzoeken en vaststellingen die nodig zijn voor de toepassing van dit belastingreglement, worden uitgevoerd door (de) speciaal door het college van burgemeester en schepenen daartoe aangestelde ambtena(a)r(en).

§6. De processen-verbaal die hij/zij opstelt/opstellen hebben bewijskracht tot bewijs van het tegendeel.

## VIII. INVORDERING EN GESCHILLEN

### Artikel 9

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

§2. De vestiging, de invordering en de geschillen volgen bovendien de bepalingen van het algemeen reglement dat door de gemeenteraad in zijn vergadering van 29 mei 1997 is vastgesteld, en latere wijzigingen.

### Artikel 10

§1. De belastingplichtige of zijn vertegenwoordiger kan een bezwaarschrift indienen bij het college van burgemeester en schepenen. Dit dient schriftelijk ingediend te worden en dient, op straffe van verval, ingediend te worden via de post of tegen ontvangstbevestiging afgegeven aan het loket van de gemeentelijke belastingdienst, per fax of per e-mail, binnen een termijn van drie maanden, te rekenen vanaf de derde werkdag volgend op de datum van de verzending van het aanslagbiljet.

§2. Dit bezwaar moet met redenen omkleed, gedateerd en ondertekend zijn door de eiser of zijn vertegenwoordiger.

§3. De belastingplichtige of zijn vertegenwoordiger die wenst te worden gehoord, moet dit ook uitdrukkelijk in zijn bezwaarschrift vermelden.

§4. Het indienen van een bezwaar schorst de invorderbaarheid van de belasting en van de interest wegens laattijdige betaling niet op.

2. Deze beslissing aan de toezichthoudende overheid toe te zenden.