

Uittreksel uit het register der beraadslagingen van de Gemeenteraad**Aanwezig**

Lesia RADELICKI, *Gemeenteraadslid-Voorzitster* ;
Jean SPINETTE, *Burgemeester* ;
Catherine MORENVILLE, Yasmina NEKHOUL, Thierry VAN CAMPENHOUT, Francesco IAMMARINO, Willem STEVENS, Saïd AHRUIL, Catherine FRANCOIS, Suzanne RYVERS, *Schepenen* ;
Jos RAYMENANTS, Hassan ASSILA, Myriem AMRANI, Khalid MANSOURI, Loïc FRAITURE, Khalid TALBI, Agnès VERMEIREN, Pietro DE MATTEIS, Mohamed EL OUARIACHI, Celi RODRIGUEZ, Michel LIBOUTON, Isabelle PINZAUTI BABRZYNSKI, Grégoire KABASELE, Laurent SCHEID, Mélanie VERROKEN, Carine GRACEFFA, Rosalind Lester, Laurence Chin, Philippe Gerard, Marwan HOBEIKA, *Gemeenteraadsleden* ;
Laurent PAMPFER, *Gemeentesecretaris*.

Verontschuldigd

Elisa SACCO, Christine WAIGNEIN, Estela COSTA, Xenia DUCULESCU, Michel Vandermergel, *Gemeenteraadsleden*.

Zitting van 27.06.24

#Onderwerp : Belastingsreglement op leegstaande panden en verwaarloosde gronden. Wijzigingen. Hernieuwing. #

Openbare zitting

Administratief beheer van taksen

De Gemeenteraad,

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; 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 bovendien 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 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 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;

Overwegende dat eigenaars of houders van andere zakelijke rechten op een onroerende goed of een deel van een onroerende goed het soms moeilijk hebben om een huurder of handelaar te vinden die bereid is zijn intrek te nemen in deze panden of delen van panden, met name de 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 onroerende goed of een deel van een onroerende goed 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, met name 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 onroerende goed of een deel van hun onroerende goed; dat ze daartoe overeenkomsten sluiten om deze tijdelijke bezetting te regulariseren of in een kader te plaatsen;

Overwegende enerzijds 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 anderzijds dat de gemeente initiatieven wenst aan te moedigen van sociaal nut die huisvestings- en (re)integratieoplossingen via huisvesting initiëren; dat het in dit verband noodzakelijk is de eigenaar of de houder van een zakelijk recht op een gebouw in een overgangperiode aan te moedigen het nut ervan te garanderen; dat het derhalve noodzakelijk is de eigenaar of de houder van een zakelijk recht op een gebouw of een gedeelte van een gebouw die voor een periode van minstens zes opeenvolgende maanden een overeenkomst ten precaire titel afsluit, op grond waarvan natuurlijke personen of collectieven zich daar tijdelijk kunnen vestigen, van de belasting vrij te stellen, onverminderd de geldende stedenbouwkundige bepalingen;

Herzien zijn beraadslaging van **22 juni 2022** betreffende het hernieuwen en het wijzigen van het belastingreglement op de leegstaande gebouwen en op verwaarloosde terreinen, voor een termijn vervallend op 31 december 2027.

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:

I. LOOPTIJD EN GRONDSLAG VAN DE BELASTING

Artikel 1

Met ingang van 1 januari 2024 wordt voor een periode van vijf jaar die afloopt op 31 december 2028 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, 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 (handels-, nijverheids-, ambachtelijke, sociale, culturele, diensten-, enz.) activiteit op dit adres uitgeoefend;
- c. 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.

II. VASTELLINGEN

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 door het college van burgemeester en schepenen aangestelde 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 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.

§3. 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 4

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

III. TARIEF

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.

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

Voor ieder volgend aanslagjaar wordt de aanslagvoet van de belasting vermeerderd met 20% ten opzichte van de aanslagvoet van het voorgaande aanslagjaar **van inkohieren**.

§ 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 de **inkohieren** van het voorgaande aanslagjaar **van inkohieren**.

§ 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.

§ 6. In geval van ontbinding van eigendom van een gebouw of een gedeelte ervan, worden de bovenstaande tarieven zonder onderscheid toegepast.

IV. BELASTINGPLICHTIGEN

Artikel 6

De belasting is verschuldigd door de natuurlijke of rechtspersoon die op 1 januari van het aanslagjaar houder is van het zakelijk recht op het betrokken verlaten gebouw, gedeelte van een gebouw of terrein.

- In geval van volle eigendom, door de volle eigenaar;
- In geval van mede-eigendom : **onverdeeld en hoofdelijk door elke mede-eigenaar**;
- 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.

Indien er meer dan één houder is van een zakelijk recht (al dan niet ontbonden), is elk van hen hoofdelijk en onverdeeld belastingplichtig.

V. MEDESCHULDENAREN

Artikel 7

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.

VI. VRIJSTELLINGEN

Artikel 8

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 aantoont 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 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 toestand van leegstand of verlaten 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. de handelsgelijkvloers 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 gelijkvloers over te nemen overeenkomstig zijn stedenbouwkundige bestemming of om de bestemming of het gebruik van de betrokken handelsgelijkvloers te wijzigen;

f. de handelsgelijkvloers 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 gelijkvloers over te nemen overeenkomstig zijn stedenbouwkundige bestemming of om de bestemming of het gebruik van de betrokken handelsgelijkvloers te wijzigen;

g. het gebouw of het gedeelte van het gebouw in overgangperiode is tijdens het aanslagjaar het voorwerp geweest van een overeenkomst voor preciaire bewoning gedurende minstens 6 maanden, hetzij met een of meer natuurlijke personen, hetzij met een of meer collectieven die actief zijn op het gebied van huisvesting van sociaal nut of (re)integratie via huisvesting, onverminderd de geldende stedenbouwkundige bepalingen. Deze vrijstelling is enkel toepasbaar op maximum twee belastingjaren, mits de belastingplichtige kan bewijzen dat hij zorgvuldig is opgetreden of stappen heeft ondernomen om ervoor te zorgen dat het betrokken gebouw of gedeelte van het gebouw permanent wordt gebruikt, overeenkomstig de stedenbouwkundige bestemming ervan, dan wel om de bestemming of het gebruik van dit gebouw of gedeelte van het gebouw te wijzigen;

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

VII. 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 langs elektronische weg, 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. De huidige beraadslaging ter betekening aan de toezichthoudende Overheid over te brengen

30 stemmers : 30 positieve stemmen.

De Gemeentesecretaris,

De Afgevaardigde Schepenen,

Laurent PAMPFER

Willem STEVENS