

UITTREKSEL  
UIT HET NOTULENBOEK VAN DE GEMEENTERAAD

Zitting van 15 december 2014

Juridische dienst  
Personeelsdienst  
Gemeentelijke gebouwen  
IDPP  
Div III - TP

Aanwezig : Dhr. Pivin, Burgemeester-Voorzitter ; Dhr. Cornelissen, Dhr. De Keyn, Mw. Andry, Dhr. Delathouwer, Mw. Dewinck-Capelle, Mw. Lefrancq, Dhr. Mghari, schepenen ; Mw. Genicot - Van Hoeymissen, Dhr. Willems, Dhr. Nasri, Mw. Cohen-Wellekens, Dhr. Lagast, Dhr. Laaouej, Dhr. Limani, Mw. Van Der Straeten, Mw. Lamote, Mw. Tyssaen, Dhr. Aouasti, Mw. Badri, Dhr. Huyge, Mw. Zamouri, Dhr. Deheyn, Dhr. Booth, Dhr. Simillion, gemeenteraadsleden ; Dhr. Degrendele, gemeentesecretaris.

-----

Openbare zitting

Voorwerp 9

**#Onderwerp : Belastingreglement op verwaarloosde of onverzorgde gebouwen, onbewoonde of onafgewerkte gebouwen en dito gronden. Wijziging. Goedkeuring.#**

De Raad, in openbare vergadering,

Gelet op de nieuwe gemeentewet;

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

Gelet op de wet van 23 maart 1999 betreffende de rechterlijke inrichting in fiscale zaken;

Gelet op de Ordonnantie van 14 mei 1998 houdende regeling van het administratief toezicht op de gemeenten van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en de opeenvolgende 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 oog op de uitoefening van het administratief toezicht, zoals gewijzigd door het Besluit van de Gewestregering van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest op 18 november 1999;

Gelet op het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening (BWRO) bij besluit aangenomen op 9 april 2004;

Gelet op het belastingreglement van 24 oktober 2013 (A/003) op verwaarloosde of onverzorgde gebouwen, onbewoonde of onafgewerkte gebouwen en dito gronden;

Gelet op de samenwerkingsovereenkomst met het Brussels Hoofdstedelijk Gewest houdende de modaliteiten van terugbetaling van de opbrengst van gewestelijke boetes ontvangen op leegstaande gebouwen of gedeelten van gebouwen met een huisvestingsbestemming, goedgekeurd in de Gemeenteraad van 15 december krachtens dewelke 85 % van het resultaat van de gewestelijke boetes wordt terugbetaald aan de gemeente;

Overwegende dat het afsluiten van deze overeenkomst onderworpen is aan de voorwaarde om uitdrukkelijk de leegstaande woningen uit te sluiten van het toepassingsgebied van het belastingsreglement op verlaten, leegstaande of onvoltooide gebouwen en dat ze zich verbindt om het ontvangen bedrag exclusief te gebruiken binnen het kader van haar huisvestingsbeleid;

Gelet op de financiële situatie van de gemeente inzonderheid het resultaat van de rekening 2013;

Overwegende dat onderhavige belasting de verbetering van het levenskader beoogt en de eigenaars wilt aanzetten tot het goed onderhouden van hun onroerend patrimonium;

Overwegende dat de schrapping van de bepalingen betreffende de invordering en de geschillen inzake gemeentelijke heffingen en de verwijzing naar het ordonantie van 3 april 2014 de herhaling van de bepalingen vermijdt en de huidige tekst verlicht,

Op voorstel van het College van Burgemeester en Schepenen,  
Beslist, het "belastingsreglement op verwaarloosde of onverzorgde gebouwen, onbewoonde of onafgewerkte gebouwen en dito gronden" in volgende bewoordingen goed te keuren :

#### I) DUUR EN GRONDSLAG VAN DE BELASTING :

Artikel 1.- Er wordt voor de aanslagjaren 2014 tot en met 2016 een jaarlijkse 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 die niet bestemd zijn voor de huisvesting;
- de volledig of gedeeltelijk onafgewerkte gebouwen.

Artikel 2.- Worden beschouwd als :

- 1.- gebouwen : elk gebouw, pand of installatie, zelfs in niet duurzame materialen, opgericht of verankerd 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.
- 2.- verwaarloosde of onverzorgde gebouwen : gebouwen waarvan uiterlijke gebreken werden vastgesteld aan de gevel, zoals afgeschilferde verf, barsten of breuken, gebarste voegen, losgekomen pleisterwerk, losgekomen stenen, vorming van mos, plantengroei of gebreken aan de elementen van de gevel, de schouwen, erkers, loggia's, aan balkons, het dakgebinte, het dak, de dakranden, de kroonlijst, de afvoer van regenwater, de kelderramen, de deuren en ramen, de beglazing, het externe timmerwerk, elke aanwijzing die getuigt van een gebrekkig onderhoud als een goed huisvader ; deze opsomming is niet exhaustief.
- 3.- onafgewerkte gebouwen : het gebouwde pand of het gedeelte van het gebouwde pand waarvan de bouw, de verbouwing of de afwerking gedurende meer dan een jaar is onderbroken, in de zin van de bepalingen van sectie III (Verjaring en verdaging) van titel IV (Vergunningen en certificaten) van het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening bij besluit aangenomen op 9 april 2004, ongeacht het feit of het gebouwde pand of het gedeelte van het gebouwde pand het voorwerp is van een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning

4.- onbewoonde gebouwen die niet bestemd zijn voor de huisvesting : het gebouwde pand of het gedeelte van het gebouwde pand wordt als onbewoond beschouwd :

1° als ze gedurende een periode van minstens twaalf opeenvolgende maanden niet zijn ingericht met de huisraad die vereist is voor hun bestemming, behalve indien de eigenaar of de houder van zakelijke rechten hiervoor een verantwoording kan geven, gesteund op zijn toestand of op die van zijn huurder.

2° of als gedurende een periode van minstens twaalf opeenvolgende maanden het water- of elektriciteitsverbruik dat er werd vastgesteld lager is dan respectievelijk 5m<sup>3</sup>/jaar of 100 kwh/jaar, behalve indien de eigenaar of de houder van zakelijke rechten hiervoor een verantwoording kan geven, gesteund op zijn toestand of op die van zijn huurder.

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

5.- - niet behoorlijk omheind zijn om de toegang tot derden te ontzeggen;

- niet onderhouden zijn;

- de tussenkomst van gemeentelijke inspecteurs van de hygiëne vereisen;

- oneffenheden vertonen op het niveau van de straat na de afbraak van een vorig gebouw.

6.- gedeeltelijk verwaarloosde of onverzorgde of onbewoonde of onafgewerkte gebouwen : diegene waarvan bepaalde niveau's of delen zich in een staat bevinden zoals beschreven in artikel 2, 2., 3., 4..

Artikel 3.- De vaststelling van de staat van een gebouw of een terrein zoals beschreven in artikel 2 van dit reglement wordt opgemaakt door een beëdigd gemeentelijk ambtenaar die daartoe speciaal door het College van Burgemeester en Schepenen werd aangeduid. Als de woonplaats of de maatschappelijke zetel van de belastingplichtige niet gekend is door het gemeentebestuur, wordt de notificatie, geldig uitgevoerd door openbare aanplakking van een bericht op de voordeur van het betreffende goed of op elke andere zichtbare drager als het om een terrein gaat. 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 dit artikel begint te lopen op de derde werkdag na de datum van verzending van de vaststelling of van de aanplakking.

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

## II) BELASTINGPLICHTIGEN

Artikel 6.- De belasting is verschuldigd :

1.- door de houder van het zakelijk recht of door de houder van een gesplitst zakelijk recht op het geheel of het gedeelte van het gebouw of terrein zoals bedoeld in artikel 2 van dit reglement en

overeenkomstig artikel 251 van het Wetboek van de Inkomstenbelasting.

2.- ingeval van meerdere houders van het zakelijk recht wordt de belasting solidair en onverdeelbaar gevorderd van de houders van het zakelijk recht.

### III) AANSLAGVOET

Artikel 7.- De aanslagvoet van de belasting is vastgesteld op € 400,00 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 belastbare verwaarloosde, onverzorgde, onbewoonde, onafgewerkte niveaus die het gebouw telt, behalve de ingerichte kelder- en dakverdiepingen. Indien een gebouw aan geen enkele straat grenst of wanneer het een hoekgebouw betreft die aan meerdere straten raakt, beschouwt men bij de berekening van de belasting de vierkantswortel van de bebouwde oppervlakte van het goed als gevellengte. Het resultaat hiervan wordt vermenigvuldigd met het aantal niveaus.

Artikel 8.- De gebouwen of terreinen die zich gedeeltelijk op het grondgebied van de gemeente Koekelberg en tevens op het territorium van een andere gemeente bevinden, worden slechts belast voor het gedeelte dat zich op het grondgebied van de gemeente Koekelberg 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.- Deze belasting mag gebaseerd zijn op vaststellingen overeenkomstig artikel 3 van dit reglement die gedaan werden tijdens een vorig aanslagjaar of van het belastingsreglement van 30 november 2011 tijdens de aanslagjaren 2012 of 2013. De belasting is verschuldigd voor de aanslagjaren 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 dit reglement.

Artikel 11.- 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 :

1.- 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, reclameinrichtingen, pylonen, masten, antennes en andere telecommunicatiemiddelen, zendapparatuur voor signalen en informatieuitwisseling via hertzgolven. Deze lijst is niet limitatief.

2.- de gebouwen of terreinen die per ongeluk geteisterd werden, gedurende de twee jaar die volgen op het jaar van het ongeluk, 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. De vrijstelling is niet van toepassing wanneer het gebouw of het terrein in kwestie reeds voordien werd ingekohierd voor deze belasting.

- 3.- het gebouw of het terrein waarvoor een stedenbouwkundige vergunning werd aangevraagd, waarvoor overeenkomstig artikel 125 van het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening een bericht van ontvangst werd afgeleverd of als de termijn van dertig dagen bedoeld in dit artikel verstreken is zonder afgifte van het bericht van ontvangst van volledig dossier en zonder notificatie van het onvolledig karakter van het dossier. Deze vrijstelling is van toepassing voor het aanslagjaar tijdens hetwelk het bericht van ontvangst werd geleverd. Geen enkele andere vrijstelling van dit type zal voor hetzelfde goed worden verleend.
- 4.- het gebouw of het terrein dat vrijgesteld werd van de belasting op grond van artikel 12 punt 3 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 of bij het verstrijken van de termijn van dertig dagen, die in aanmerking genomen werden genomen voor de eerste vrijstelling.
- 5.- 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 deze werken effectief ondernomen werden en aanhoudend worden voortgezet. Deze vrijstelling geldt slechts voor één jaar. Geen enkele andere vrijstelling van dit type zal worden verleend voor het gebouw of het terrein in kwestie.

#### INVORDERING EN GESCHILLEN

Artikel 13.- De belasting is contant verschuldigd.

Artikel 14.- De heffing is van toepassing op de bestaande situaties op 1 januari van het aanslagjaar.

Artikel 15.- De vestiging, de invordering en de geschillen betreffende de huidige heffing zijn geregeld volgens de bepalingen van het ordonantie betreffende de vestiging, de invordering en de geschillen inzake de gemeentelijke heffingen.

Artikel 16.- De huidige beraadslaging treedt in werking op 1 januari 2015 na haar publicatie en hebt en vervangt het belastingreglement op op verwaarloosde of onverzorgde gebouwen, onbewoonde of onafgewerkte gebouwen en dito gronden aangenomen door de Gemeenteraad in zitting van 24 oktober 2013.

Beraadslaagd in zitting van 15 december 2014.

Voor eensluidend afschrift :

Namens de Raad :  
De Gemeentesecretaris,

De Burgemeester,

Dave DEGRENDELE

Philippe PIVIN