

**BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST
GEMEENTE SINT-JANS-MOLENBEEK**Uittreksel uit het register der beraadslagingen van de Gemeenteraad**Aanwezig**

Taoufik Hamzaoui, *Voorzitter plaatsvervanger van de Raad*;
Catherine Moureaux, *Burgemeester* ;
Dirk De Block, Amet Gjanaj, Josiane Dostie, Abdelkarim Haouari, Saliha Raiss, Mohammed El Bouzidi, Mohammed Kalandar, Oumar Diallo, *Schepenen* ;
Olivier Mahy, Hassan Ouassari, Maria Gloria Garcia-Fernandez, Hind Addi, Khalil Boufraquech, Didier Fabien Willy Milis, Rachid Ben Salah, Didier-Charles Van Merris, Hamza Zibouh, Harmony Deknudt, Michaël Vossaert, Mohamed Adahchour, Hakim Aissati, Ibrahima Bah, Mohamed Arabi, Wafa Chelh, Hilde Sagon, Mohamed El Hamouti, Ali Syed, Maria Vindevoghel, Nouhaila El Akrouch, Khalid El Jaidi El Qazouy, Matteo Kopriva, Asma Boutaarourt, Cloë Machuelle, Marie De Leener, Arno Vervaeke, *Gemeenteraadsleden* ;
Marijke Aelbrecht, *Wvd. Secretaris*.

Verontschuldigd

Ahmed El Khannouss, Jamel Azaoum, Yassine Akki, Rachid Mahdaoui, Mohamad Chehade, Nouhéb Belghith, Valérie Loseke Nembalemba, *Gemeenteraadsleden* ;
Hassan Rahali, *Voorzitter van de Raad*.

Zitting van 25.06.26

#Onderwerp : Gemeentebelastingen - Belasting op de geheel of gedeeltelijk leegstaande en de onafgewerkte gebouwen - Dienstjaren 2026 tot 2030 inbegrepen - Vernieuwing en wijziging. #

Openbare zitting**Financiën****DE RAAD,**

Gelet op artikelen 41, 162 en 170 § 4 van de Grondwet;

Gelet op artikelen 117, 118 en 252 van de Nieuwe Gemeentewet;

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

Gelet op de ordonnantie van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest van 30 april 2009 ertoe strekkend een hoofdstuk V toe te voegen aan titel III van de huisvestingscode en betreffende de straffen ingeval van woningleegstand, tot wijziging van de ordonnantie van 12 december 1991 houdende oprichting van begrotingsfondsen en tot wijziging van het Gerechtelijk Wetboek en zij latere versies daarvan;

Gelet op de verordening (EU) 2016/679 van het Europees Parlement en de Raad van 27 april 2016 betreffende de bescherming van natuurlijke personen in verband met de verwerking van persoonsgegevens en betreffende het vrije verkeer van die gegevens en tot intrekking van Richtlijn 95/46/EG (algemene verordening gegevensbescherming) van kracht op 25 mei 2018;

Gelet op het feit dat het Ministerie van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, sinds 2012, beschikt over een dienst die belast is met het opzoeken en het vaststellen van de administratieve inbreuk bedoeld in artikel 20, § 2 van de Brusselse Huisvestingscode, en dat deze inbreuk een administratieve boete tot gevolg kunnen hebben, opgelegd door de leidende ambtenaar van deze dienst; dat, door toepassing van artikel 23 van dezelfde Code, de leegstaande gebouwen of delen ervan bestemd voor huisvesting geen deel uitmaken van het toepassingsgebied van onderhavig belastingreglement;

Gelet op het belastingreglement op de geheel of gedeeltelijk leegstaande en de onafgewerkte gebouwen gevestigd door beslissing van de Gemeenteraad van 20 januari 2021 voor de dienstjaren 2025 tot 2030 inbegrepen;

Rekening houdende met het feit dat de aanwezigheid, op het gemeentelijk grondgebied, van geheel of gedeeltelijk leegstaande en de onafgewerkte gebouwen, kan leiden tot het ontmoedigen van de initiatiefzin van de bewoners en het teweegbrengen van een proces tot veralgemeende belangeloosheid betreffende het woningbeleid en de bedrijfsactiviteiten;

Overwegende dat deze situatie, indien er niets aan gedaan wordt, de vernieuwing of de restauratie van het onroerend goed, gevestigd op het gemeentelijk grondgebied, tegenhoudt en in gevaar brengt;

Aangezien het dus noodzakelijk is alle nuttige maatregelen te nemen teneinde de in gebreke zijnde eigenaars of andere houders van een zakelijk recht, ertoe aan te zetten de nodige werken uit te voeren om deze gebouwen in hun oorspronkelijke staat te herstellen, teneinde beschadiging aan onroerend goed te voorkomen;

Overwegende dat de gebouwen bedoeld door onderhavig reglement veel mensen aantrekken om de openbare rust en netheid te verstoren;

Overwegende dat deze situatie een bijkomende kost met zich meebrengt wat betreft de politie-uitgaven om de veiligheid van personen en goederen te garanderen;

Overwegende dat het doel dat door deze belasting wordt nagestreefd, is om aan de gemeente Sint-Jans-Molenbeek de financiële middelen te verschaffen die noodzakelijk zijn om haar taken en beleidsmaatregelen te kunnen uitvoeren, alsook om haar financieel evenwicht te waarborgen, en overwegende dat, tot het bereiken van dit doel, het juist blijkt om met de belastingcapaciteit van de

belastingbetalers rekening te houden, met als wettelijke bekommernis een rechtvaardige verdeling van de belastingsdruk te waarborgen;
 Overwegende dat het onderhoud van leegstaande of vervallen gebouwen duidelijk een belemmering vormt voor de ontwikkeling van huisvesting, handel of industrie;
 Gelet op de financiële toestand van de Gemeente;
 Op voorstel van het College van Burgemeester en Schepenen;

BESLIST:

Artikel 1

Er wordt voor de dienstjaren 2026 tot 2030 inbegrepen, ten bate van de gemeente, een jaarlijkse belasting geheven op de geheel of gedeeltelijk leegstaande gebouwen en de onafgewerkte gebouwen.

Artikel 2

a) Worden als leegstaande gebouwen beschouwd: de bebouwde of gedeelte(s) van de bebouwde gebouwen die niet bezet zijn of gebruikt worden gedurende een periode van 9 opeenvolgende maanden, ongeacht het feit of deze het voorwerp uitmaken van om het even welke administratieve Politimaatregel. Het gaat hier alleen om leegstaande gebouwen of delen van gebouwen die niet "bestemd" zijn voor bewoning;

Men verstaat onder:

"bebouwde gebouw" : elk gebouw of elke daarvoor in de plaats komende installatie, zelfs als deze van niet-duurzaam materiaal is gemaakt, dat in de grond is opgenomen, daaraan is verankerd of waarvan de ondersteuning de stabiliteit garandeert, en dat bedoeld is om op zijn plaats te blijven, zelfs als het kan worden afgebroken of verplaatst;

ii. "gebruik": het bestaande feitelijke gebruik van een onbebouwd goed of van één of verschillende lokalen van een bebouwd goed;

Onverminderd alle andere tekenen die zijn staat van leegstand vertonen, wordt een bebouwd gebouw of een deel ervan als leegstaand beschouwd:

- Waarvoor gedurende 9 opeenvolgende maanden geen inschrijving bestaat in de Kruispuntbank van Ondernemingen;
- Het gebouw dat niet voorzien is van meubilair of van de nodige installaties voor de bezetting ervan.
- Het ontbreken van recent uithangbord of indicaties (bij voorbeeld stickers met de naam van het bedrijf op de vitrine) die duiden een activiteit op het adres;
- Een brievenbus ontbreekt of is duidelijk al enige tijd niet geleeft;
- Wanneer wordt geconstateerd dat er een gebrek is aan namen op de deurbel(s) en andere zichtbare onderscheidende tekens die duiden op een activiteit;
- Waar de gevel tekenen van gebrek aan onderhoud, tags en/of begroeiing, of zelfs uiterlijke onvolkomenheden (zoals afbladderende verf, scheuren of breuken, gebarsten voegen, los pleisterwerk, losse bakstenen, mosvorming, begroeiing of gebreken aan gevelelementen, schoorstenen, boogramen, loggia's, balkons, raamwerk, dakbedekking, dakranden, kroonlijsten, hemelwaterafvoeren, raamputten, gevelopeningen, beglazing, buitenschrijnwerk en gebouwen met erkers of ramen die openstaan voor de wind, waardoor duiven of andere vogels naar binnen kunnen. Deze lijst is niet volledig).

b) Worden als gedeeltelijk leegstaande gebouwen beschouwd: deze waarvan sommige verdiepingen of delen beantwoorden aan de definitie in de voorgaande alinea's; deze zullen belast worden in de juiste verhouding tot de belasting op de geheel leegstaande gebouwen.

c) Worden als onafgewerkte gebouwen beschouwd: de gebouwen waarvan de bouw- of de verbouwingswerken onderbroken worden of waarvoor geen echte vooruitgang van de werken is gedurende 9 maanden, die beginnen op de datum van de vaststelling van deze feiten door de gemeentelijke gezaghebbende ambtenaar, voor zover deze onderbreking niet het gevolg is van een beslissing of een daad van de overheid of van een geval van overmacht. In geen geval kan de weigering van de stedenbouwkundige vergunning of de stooptzetting van de werken te wijten aan het gebrek of de ongeschiktheid van een stedenbouwkundige vergunning, opgeroepen worden als "het gevolg van een beslissing of een daad van de overheid".

Artikel 3

Voor de leegstaande of gedeeltelijk leegstaande gebouwen bedoeld in artikel 2, a) en b), de belasting heeft als basis de bruto vloeroppervlakte van de gebouwen of gedeelte van gebouwen.

Onder "bruto vloeroppervlakte", dient alle overdekte vloeren, met uitzondering van de ruimten die bestemd zijn voor de kelders en de zolders. De afmetingen van de vloeren worden gemeten aan de buitenkant van de gevel, waarbij de vloeren geacht worden continu te zijn, zonder rekening te houden met de onderbreking ervan door binnenwanden en schotten, door kabelgoten, trappenhuisen en liften.

Voor de onafgewerkte gebouwen bedoeld in artikel 2, c) de belasting heeft als basis de oppervlakte van het betrokken gebouw.

Onder "oppervlakte" dient de oppervlakte van het onafgewerkte gebouw zoals bepaald in het goedgekeurde plan waarvoor de stedenbouwkundige vergunning is afgegeven, met uitzondering van de ruimten die bestemd zijn voor de kelders en de zolders.

De oppervlakten aangegeven in de leegstandsvaststelling zijn rechtsgeldig, tenzij er overlegging van plannen die ondertekende, verzegeld en die zijn goedgekeurd door een bouwvergunning.

Artikel 4

De belasting wordt jaarlijks geheven en wordt berekend op basis van het aantal vierkante meter bruto oppervlakte van het onroerend

goed waarop de belastingprocedure van toepassing is.

Het belastingtarief varieert naargelang het aantal opeenvolgende belastingjaren waarin het onroerend goed leegstaat en/of onafgewerkte is, en wordt als volgt vastgesteld:

- 1) Tarief 1: € 50,00 per vierkante meter leegstaande/ onafgewerkte oppervlakte voor het eerste belastingjaar waarin het onroerend goed aan de belasting is onderworpen;
- 2) Tarief 2: € 65,00 per vierkante meter leegstaande/ onafgewerkte oppervlakte voor het tweede belastingjaar waarin het onroerend goed aan de belasting is onderworpen;
- 3) Tarief 3: € 85,00 per vierkante meter leegstaande/ onafgewerkte oppervlakte voor het derde belastingjaar waarin het onroerend goed aan de belasting is onderworpen

-
-
-

Artikel 5

De belasting is verschuldigd door de natuurlijke of de rechtspersoon die op 1 januari van het belastingjaar houder is van een zakelijk recht van het betrokken gebouw.

Indien meerdere personen houder zijn van een zakelijk recht van het geheel of een deel van een gedeeltelijk of geheel leegstaand of een onafgewerkt gebouw, zijn deze, gezamenlijk en onscheidbaar, gehouden tot de betaling van de belasting.

In geval van blote eigendom, bij gebreke van betaling van de belasting door de vruchtgebruiker, is de blote eigenaar verplicht deze te betalen.

De belasting is verschuldigd voor het hele jaar, te berekenen vanaf 1 januari van het belastingjaar.

In geval van verkoop of overdracht van het eigendom van een gebouw, zal er geen nieuwe belasting geheven worden ten laste van de derde koper voor het lopende dienstjaar; de belasting blijft verschuldigd door de houder van het zakelijk recht van het betrokken goed op 1 januari van het dienstjaar waarvoor de belasting geheven wordt.

Artikel 6

De belasting is niet verschuldigd:

1. Binnen de 12 maanden van de aankoop van het gebouw. Een kopie van de authentieke akte zal worden verstrekt als bewijs van de datum van aankoop;
2. Wanneer kan aangetoond worden dat de leegstand voortkomt uit werken die meer dan 9 maanden hebben plaatsgevonden die hinderlijk zijn voor een vredige ingebruikname van de plaatsen. Deze vrijstelling is enkel toepasbaar op maximum 2 belastingjaren, en moet gerechtvaardigd worden door de lijst van de uitgevoerde werken en door het voorleggen van eventuele facturen;
3. Wanneer het een onafgewerkt gebouw betreft, opgericht op een terrein verkocht door de gemeente, en wanneer de verkoopakte bijzondere straffen voorziet in geval het gebouw niet zou afgewerkt worden binnen de contractueel bepaalde termijn, voor zover deze bijzondere boeten niet minder zijn dan het bedrag van de belasting op de onafgewerkte gebouwen;
4. Wanneer het gebouw door een onheil getroffen wordt, en dit enkel gedurende de 2 dienstjaren volgend op het onheil;
5. Wanneer de leegstand of de onafgewerktheid het gevolg zijn van een geval van overmacht in de zin van artikel 5.226 van het Burgerlijk Wetboek.. In geen geval kan een aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning, de verlening van een stedenbouwkundige vergunning, de weigering van de stedenbouwkundige vergunning of de stooptzetting van de werken te wijten aan het gebrek of de ongeschiktheid van een stedenbouwkundige vergunning, opgeroepen worden als "geval van overmacht" of als reden voor vrijstelling van de belasting.
6. Indien het gebouw, gelegen in een binnenterrein van huizenblokken, wordt vernietigd met het oog op de omzetting van deze ruimte in een ruimte die is bestemd voor de "koeren en tuinen". Deze nieuwe bestemming moet vooraf door de dienst Stedenbouwkundige goedgekeurd geworden hebben. Een ambtenaar van de gemeente is belast met de controle op de vernietiging van het gebouw.

Artikel 7

De staat van leegstand van het geheel of een deel van het gebouw of de onafgewerktheid, maakt het voorwerp uit van een vaststelling uitgevoerd door een hiervoor bevoegde gemeentelijke ambtenaar.

Het gemeentebestuur betekent, naar de woning of de maatschappelijke zetel van de belastingplichtige, een kopie van deze vaststelling alsook een aangifteformulier dat deze moet terugsturen, behoorlijk ingevuld en ondertekend, binnen de termijn vermeld op dit aangifteformulier. Een uittreksel van het reglement en de schatting, enkel ter informatie, van het bedrag van de belasting dat verschuldigd zal zijn als toepassing van onderhavig reglement staan vermeld op dit aangifteformulier of, op zijn minste de 30 november van het betrokken dienstjaar.

De belastingplichtige die geen aangifteformulier ontvangen heeft is gehouden er één aan te vragen vóór 31 december van het betreffende belastingjaar.

Indien de aangifte niet binnen de voorziene termijn gebeurt, of indien de aangifte onjuist, onvolledig of onnauwkeurig ingevuld is, wordt de belasting ambtshalve ten kohier gebracht.

De ambtshalve ingekohierde belastingen worden verhoogd met een bedrag gelijk aan 10% van het oorspronkelijk verschuldigde recht. Het bedrag van deze verhoging wordt gelijktijdig en gezamenlijk ingekohierd met de ambtshalve ingekohierde belasting.

De opgestelde vaststelling is geldig voor volgende inkohieren voor de dienstjaren waarin het reglement is van kracht.

Artikel 8

Iedere belastingplichtige moet, op verzoek van het bestuur en zonder verplaatsing, alle bescheiden voorleggen die noodzakelijk zijn voor de heffing van de belasting.

De belastingplichtigen moeten eveneens de vrije toegang verlenen tot onroerende goederen die een belastbaar element kunnen vormen voor de daartoe speciaal aangewezen ambtenaren voorzien van een aanstellingsbrief, en dit om de grondslag van de belasting vast te stellen en te controleren.

De overtredingen op onderhavig reglement worden vastgesteld door de beëdigde en daartoe speciaal aangewezen ambtenaren door het College van Burgemeester en Schepenen. De door hen opgestelde processen-verbaal hebben bewijskracht tot bewijs van het tegendeel.

Het is de verantwoordelijkheid van de belastingplichtige om de Gemeentebestuur op de hoogte te brengen van elke wijziging van de belastinggrondslag.

Artikel 9

De belasting wordt ingevorderd via kohieren. Het belastingkohier wordt vastgesteld en uitvoerbaar verklaard door het College van Burgemeester en Schepenen. De belastingplichtige ontvangt kosteloos een aanslagbiljet. De belasting moet dan betaald worden binnen twee maanden na de verzending van het aanslagbiljet.

Artikel 10

Bij gebrek aan de betaling van de belasting binnen de termijn, is er een intrest verschuldigd tegen de voorziene intrestvoet inzake de directe belastingen, deze intrest wordt berekend per kalendermaand vanaf de eerste dag van de maand die volgt op de vervaldatum.

Artikel 11

Onverminderd de bepalingen van de ordonnantie van 3 april 2014 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillen inzake gemeentebelastingen wordt alles waarin dit reglement niet voorziet, geregeld door de bepalingen van het WIB92 en zijn uitvoeringsbesluit die van toepassing zijn op de lokale belastingen, alsook door de gewestelijke bepalingen die verwijzen naar het Wetboek van de minnelijke en gedwongen invordering van fiscale en niet-fiscale schuldvorderingen of door alle andere gewestelijke bepalingen inzake lokale fiscaliteit.

Artikel 12

De belastingplichtige of zijn vertegenwoordiger kan schriftelijk bezwaar indienen tegen het bedrag van de gevestigde aanslag, met inbegrip van alle verhogingen en boetes, bij het college van burgemeester en schepenen, dat optreedt als administratieve overheid. Dit bezwaarschrift moet op straffe van nietigheid ondertekend en gemotiveerd worden en moet melding maken van de naam, de hoedanigheid, het adres of de zetel van rekenplichtige ten laste van wie de aanslag wordt gevestigd, het voorwerp van het bezwaar en een uiteenzetting van de feiten en middelen.

Bezwaarschriften moeten op straffe van verval worden ingediend binnen een termijn van drie maanden, te rekenen vanaf de derde werkdag volgend op de datum van verzending van het aanslagbiljet.

Binnen 15 dagen na het indienen van het bezwaarschrift wordt een ontvangstbewijs verzonden naar de belastingplichtige of zijn vertegenwoordiger.

Als de belastingplichtige of zijn vertegenwoordiger gehoord wenst te worden in het kader van zijn bezwaar, moet hij daar uitdrukkelijk om verzoeken in zijn bezwaarschrift.

In geval van bezwaar, moet de bezwaarindiener niet bewijzen dat hij de belasting betaald heeft. Het indienen van een bezwaar schorst de invorderbaarheid van de belasting en van de intresten wegens laattijdige betaling niet.

Artikel 13

De verwerking van persoonsgegevens die nodig is voor de toepassing van dit reglement dient in overeenstemming te zijn met de Algemene Verordening Gegevensbescherming, met inachtneming van volgende regels:

- verwerkingsverantwoordelijke: de gemeente Sint-Jans-Molenbeek;
- doeleinde van de verwerking: vestiging en invordering van de belasting;
- gegevenscategorie: naam, voornaam, adres, Rijksregisternummer of Bedrijfsnummer, postale adres, mailadres, telefoonnummer, patrimoniumsgegevens;
- bewaringstermijn: de gemeente verbindt zich ertoe gegeven gedurende maximaal 10 jaar te bewaren en ze daarna te wissen of over te dragen aan het Rijksarchief;
- verzamelmethode: door aanvrager/belastingplichtige ingediende aangifte;
- doorgifte van de gegevens: de gegevens zullen enkel worden meegedeeld aan derden aan wie doorgifte is toegestaan bij wet of in toepassing van artikel 327 van het WIB92 of aan de verwerkers van de gemeente.

Artikel 14

Dit reglement vervangt, vanaf het dienstjaar 2026, het reglement goedgekeurd door de gemeenteraad in zijn vergadering van 20 januari 2021.

Verzending van de onderhavige beraadslaging zal aan de toezichthoudende overheid overgemaakt worden.

37 stemmers : 37 positieve stemmen.

ALDUS GEDAAN EN BERAADSLAAGD IN ZITTING.

Wvd. Secretaris,
(g) Marijke Aelbrecht

De Voorzitter plaatsvervanger van de Raad,
(g) Taoufik Hamzaoui

VOOR EENSLUIDEND AFSCHRIFT
SINT-JANS-MOLENBEEK, 26 juni 2026

Wvd. Secretaris,

De Burgemeester,

Marijke Aelbrecht

Catherine Moureaux

「*Marijke Aelbrecht*」 「*Catherine Moureaux*」