

**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, 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 Vervaet, *Gemeenteraadsleden* ;  
Marijke Aelbrecht, *Wvd. Secretaris*.

**Verontschuldigd**

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

**Zitting van 25.06.26**

---

**#Onderwerp : Gemeentebelastingen - Belasting op woningen die ongezond of onbewoonbaar verklaard zijn - Dienstjaren 2026 tot 2030 inbegrepen - Vernieuwing en wijzing. #**

---

**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 artikelen 133, lid. 2 en 135 §2 van de Nieuwe Gemeentewet waarin de burgemeester algemene administratieve politiebevoegdheid krijgt;

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

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

Gelet op 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 Ordonnantie tot wijziging van de Brusselse Huisvestingscode met het oog op de verwezenlijking van het recht op huisvesting;

Gelet op besluit tot uitvoering van artikelen 15 tot 19 van de Brusselse Huisvestingscode;

Gelet op ordonnantie tot wijziging van de Brusselse Huisvestingscode inzake het openbaar beheersrecht en leegstaande woningen;

Gelet op het belastingreglement op woningen die ongezond of onbewoonbaar verklaard zijn gevestigd door beslissing van de Gemeenteraad van 20 januari 2021 voor de dienstjaren 2021 tot 2025 inbegrepen;

Overwegende dat de woningen die ongezond of onbewoonbaar verklaard zijn niet voldoen aan de basisvereisten inzake veiligheid, gezondheid of voorzieningen; dat de woongebouwen en onbewoonbare, ongezonde, gevaarlijke gebouwen of deze die dreigen te vervallen, een verstoring betekenen voor de openbare orde en de doelstelling om het woningenbestand te verbeteren en te verhogen overtreden;

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, waaronder deze om het levenskader van de inwoners te garanderen en te verbeteren, alsook om haar financieel evenwicht te waarborgen;

Overwegende dat de huidige belasting de oneerlijke eigenaars beoogt die de noodzakelijke werken niet uitvoeren in de ongezond of onbewoonbaar verklaarde woningen, zodat deze laatste niet kunnen verhuurd worden of een verslechtering van het levenskader met zich meebrengen voor de eventuele bewoners, de buurt en, meer algemeen, voor de hele bevolking van de Gemeente;

Overwegende dat voor de voortzetting van deze doelstelling, eveneens rekening wordt gehouden met de draagkracht van de

eigenaars die, ondanks het bestaan van een onbewoonbaarheids- of ongezonderheidsbesluit, de nodige uitgaven en werken niet uitvoeren om een einde te stellen aan de situatie en, bovendien, huurprijzen blijven ontvangen, ondanks de genomen administratieve beslissing en de leefomstandigheden van de bewoners;

Overwegende dat bij de beoogde vrijstellingen rekening moet gehouden worden met, enerzijds de situatie waarin de inning van de belasting niet gerechtvaardigd is, en anderzijds met de nieuwe vormen van tijdelijk gebruik voor sociale en/of humanitaire doeleinden van verwaarloosde en onbewoonbaar geworden gebouwen, voor zover de gebruiksovereenkomsten met betrekking tot deze gebouwen omkaderd zijn door de openbare overheden of verenigingen erkend door deze laatste;

Gelet op de financiële toestand van de Gemeente;

Op voorstel van het College van Burgemeester en Schepenen;

BESLIST:

-

#### Artikel 1

Er wordt ten bate van de gemeente, voor de dienstjaren 2026 tot 2030 inbegrepen, een jaarlijkse belasting geheven op de ongezonder of onbewoonbaar verklaarde woningen.

#### Artikel 2

Zijn aan deze belasting onderworpen de woning of de woningen die ongezonder of onbewoonbaar verklaard zijn zoals bepaald in artikel 3, onder voorbehoud van oorzaken van vrijstelling bedoeld in artikel 5 van dit reglement.

Het bedrag van de jaarlijkse belasting wordt vastgesteld op 2.500,00 EUR per wooneenheid.

In het geval de belastingplichtige de nodige werken niet uitvoert voor de opheffing van het besluit en het goed tegen betaling blijft ter beschikking stellen aan derden, wordt het bedrag van de belasting gebracht tot 3.800,00 EUR voor het tweede aanslagjaar en tot 5.000,00 EUR vanaf het derde aanslagjaar. De belasting is verschuldigd voor het hele jaar ongeacht de datum van het besluit bedoeld in artikel 3, 2<sup>de</sup> streepje.

#### Artikel 3

In de zin van dit reglement, dient verstaan te worden onder:

- Woning: het gebouw of het gedeelte van het gebouw bestemd voor huisvesting, alsook het gedeelte van het gebouw niet bestemd voor huisvesting (zoals werkplaats, kelder, zolder, bureel, garage, enz.) waarbij in de praktijk vastgesteld wordt dat dit onrechtmatig hiervoor gebruikt wordt;
- Ongezonde of onbewoonbare woning: de wooneenheid of de wooneenheden die het voorwerp uitmaken van een ongezonderheids- of onbewoonbaarheidsbesluit genomen door de Burgemeester krachtens zijn/haar politiemacht op grond van artikel 135, § 2 van de Nieuwe Gemeentewet, of een verbod tot verhuur op basis van de ordonnantie van 11 juli 2013 tot wijziging van de ordonnantie van 17 juli 2003 met betrekking tot de Brusselse Huisvestingscode;
- Wooneenheid: woning of gedeelte van woning die/dat uitsluitend dient voor het leven van een gezin of van personen die beslist hebben er onderling een gemeenschapsleven samen te stellen; in geval van verhuurde kamers krachtens aparte huurcontracten aan personen die onderling geen gemeenschapsleven vormen, zijn er zoveel wooneenheden als aparte kamers;
- Aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning: de aanvraag die het voorwerp heeft uitgemaakt van een betekening door het bestuur ten aanzien van de aanvrager met vermelding van de volledigheid van het dossier;
- Werken die het voorwerp uitmaken van een stedenbouwkundige vergunning: de werken en maatregelen vereist voor de opheffing van het besluit, voortkomend uit het besluit zelf of het verbod op terbeschikkingstelling door de Gewestelijke Huisvestingsinspectie, wanneer deze werken in verband staan met een aanvraag en het verkrijgen van een stedenbouwkundige vergunning, in voorkomend geval met als doel de stedenbouwkundige regularisatie van het goed, nadien verwezenlijk in conformiteit met de verkregen vergunning,
- Werken die geen voorwerp uitmaken van een stedenbouwkundige vergunning: de werken en maatregelen vereist voor de opheffing van het besluit, voortkomend uit het besluit zelf of het verbod op terbeschikkingstelling door de Gewestelijke Huisvestingsinspectie, die geen aanleiding gegeven hebben tot de indiening van een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning.
- Oorspronkelijke functie: gebruik waarvoor het deel van het gebouw of het gebouw was ontworpen voordat het onrechtmatig als woning werd gebruikt.

-

#### Artikel 4

De belasting is solidair verschuldigd door de natuurlijke en/of morele persoon/personen houder van een zakelijk recht over de onbewoonbare of ongezonder woning op 1 januari van het dienstjaar.

De inkohiering gebeurt op naam van één van de houders van het zakelijk recht.

#### Artikel 5

## § 1: Nieuwe afnemer

De persoon die een gebouw of een gebouw of gedeelte van een gebouw aankoopt waar dit reglement betrekking op heeft, kan vragen om vrijgesteld te worden van de belasting bij de volgende veronderstellingen:

### a) Werken waarvoor een stedenbouwkundige vergunning vereist is:

1. voor zover de volledige aanvraag bedoeld in artikel 3, 4<sup>de</sup> streepje, ingediend wordt binnen de 9 maanden en de vergunning toegekend binnen de 12 maanden na de authentieke aankoopakte, de overdrachtsakte van het eigendom, of van de dag van het overlijden in geval van eigendomsoverdracht ten gevolge van een successie ten voordele van reservataire en/of wettelijke erfgenamen. Deze vrijstelling geldt enkel voor het dienstjaar waarin de aanvraag bedoeld in artikel 3, 4<sup>de</sup> streepje ingediend werd.
2. in geval van uitvoering van de werken uitgevoerd overeenkomstig de stedenbouwkundige vergunning:  
Wanneer de werken nodig voor de opheffing van het besluit beëindigen binnen de 12 maanden na de afgifte van de vergunning en dat het ontvangstbewijs voortgebracht wordt hetzij van de aanvraag tot de ingediende opheffing bij de Habitatcel, hetzij van de aanvraag voor het conformiteitscontroleattest ingediend bij de Gewestelijke Huisvestingsinspectie. Indien het besluit niet kan opgeheven worden na de controle, is de belasting verschuldigd.  
Indien de werken duidelijk vooruitgang geboekt hebben maar niet konden beëindigen binnen de bovenvermelde termijn van 12 maanden, wegens hun omvang, kan de vrijstelling toegestaan worden voor een maximale periode van 3 opeenvolgende dienstjaren, die begint te lopen vanaf de datum van de afgifte van de vergunning, zolang een totale termijn van 24 maanden, berekend vanaf de datum van de afgifte van de vergunning, niet overschreden wordt.  
Deze termijn kan slechts voor één bijkomend dienstjaar verlengd worden in geval van overmacht, behoorlijk vastgesteld.  
De weigering van afgifte van de stedenbouwkundige vergunning betekent in geen geval een reden voor overmacht.

### b) in geval van uitvoering van werken die geen voorwerp uitmaken van een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning:

Wanneer de werken nodig voor de opheffing van het besluit beëindigen binnen de 12 maanden na aankoop zoals nader verklaard in letter a) 1. en dat het ontvangstbewijs voortgebracht wordt hetzij van de aanvraag tot de ingediende opheffing bij de Habitatcel, hetzij van de aanvraag voor het conformiteitscontroleattest ingediend bij de Gewestelijke Huisvestingsinspectie. Indien het besluit niet kan opgeheven worden na de controle, is de belasting verschuldigd.

In voorkomend geval, indien de werken duidelijk vooruitgang geboekt hebben maar niet konden beëindigen binnen de bovenvermelde termijn, wegens hun omvang, kan de vrijstelling ingeroepen worden voor een nieuwe periode van 6 maanden. Deze termijn kan slechts voor één bijkomend dienstjaar verlengd worden in geval van overmacht, behoorlijk vastgesteld.

## § 2 Eigenaar op 1<sup>ste</sup> januari van het dienstjaar:

De persoon houder van een zakelijk recht op de woning waar dit reglement betrekking op heeft kan vragen om vrijgesteld te worden van de belasting bij de volgende veronderstellingen:

### a) Werken waarvoor een stedenbouwkundige vergunning vereist is:

1. Voor zover de volledige aanvraag bedoeld in artikel 3, 4<sup>de</sup> streepje, ingediend wordt binnen de 6 maanden en de vergunning toegekend binnen de 12 maanden na het besluit. Deze vrijstelling geldt enkel voor het dienstjaar waarin de aanvraag bedoeld in artikel 3, 4<sup>de</sup> streepje ingediend werd.
2. in geval van uitvoering van werken uitgevoerd overeenkomstig de stedenbouwkundige vergunning:

Wanneer de werken nodig voor de opheffing van het besluit beëindigen binnen de 12 maanden na afgifte van de vergunning en dat het ontvangstbewijs voortgebracht wordt hetzij van de aanvraag tot de ingediende opheffing bij de Habitatcel, hetzij van de aanvraag voor het conformiteitscontroleattest ingediend bij de Gewestelijke Huisvestingsinspectie. Indien het besluit niet kan opgeheven worden na de controle, is de belasting verschuldigd.

Indien de werken duidelijk vooruitgang geboekt hebben maar niet konden beëindigen binnen de bovenvermelde termijn van 12 maanden, wegens hun omvang, kan de vrijstelling toegestaan worden voor een maximale periode van 3 opeenvolgende dienstjaren, die begint te lopen vanaf de datum van de afgifte van de vergunning, zolang een totale termijn van 24 maanden, berekend vanaf de datum van de afgifte van de vergunning, niet overschreden wordt.

Deze termijn kan slechts voor één bijkomend dienstjaar verlengd worden in geval van overmacht, behoorlijk vastgesteld.

### b) in geval van uitvoering van werken die geen voorwerp uitmaken van een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning:

Wanneer de nodige werken voor de opheffing van het besluit beëindigen binnen de 6 maanden na het besluit of, en dat het ontvangstbewijs voortgebracht wordt hetzij van de aanvraag tot de ingediende opheffing bij de Habitatcel, hetzij van de aanvraag voor het conformiteitscontroleattest ingediend bij de Gewestelijke Huisvestingsinspectie. Indien het besluit niet kan opgeheven worden na de controle, is de belasting verschuldigd.

In voorkomend geval, indien de werken duidelijk vooruitgang geboekt hebben maar niet konden beëindigen binnen de bovenvermelde termijn van 6 maanden, wegens hun omvang, kan de termijn voor de verwezenlijking van de werken verlengd worden met een nieuwe periode van 6 maanden.

Deze termijn kan slechts voor één bijkomend dienstjaar verlengd worden in geval van overmacht, behoorlijk vastgesteld.

§ 3 Andere gevallen geen belasting verschuldigd is:

- a) indien het aangetoond wordt dat het gedeelte van het gebouw met een onbewoonbaarheidsbesluit dat op stedenbouwkundig vlak niet bestemd is als woning overduidelijk niet langer gebruikt noch ingericht wordt als woning omdat het zijn initiële functie teruggevonden heeft;
- b) in geval van een besluit voortkomend uit een verbod door de Gewestelijke Huisvestingsinspectie, enkel indien voldaan wordt aan de twee volgende cumulatieve voorwaarden:
  - de plaatsen worden niet langer verhuurd aan of ter beschikking gesteld van derden, in welke hoedanigheid ook, ze zijn hetzij leeg hetzij bewoond door de eigenaars;
  - de woning houdt geen of niet langer een gevaar in voor de openbare veiligheid en gezondheid;
- c) indien het gebouw in de perimeter is gelegen van een onteigeningsplan goedgekeurd bij koninklijk of regeringsbesluit.
- d) indien het gebouw of gedeelte van gebouw bedoeld in het onbewoonbaarheids- of ongezondheidsbesluit op grond van artikel 135 van de NGW betrekking heeft, het voorwerp uitmaakt van een preciaire gebruiksovereenkomst omkaderd door de openbare overheden of een orgaan hiervoor erkend door deze laatste.
- e) Wanneer het gebouw of het deel van het gebouw waarop het onbewoonbaarheids- of ongezondheidsbesluit betrekking heeft, het voorwerp uitmaakt van een overeenkomst met een sociale vastgoedmakelaar. In dat geval is het de verantwoordelijkheid van de eigenaar om de Habitatcel op de hoogte te brengen van het bestaan van die overeenkomst.
- f) Wanneer de Gemeente haar openbaar beheersrecht bestuur daadwerkelijk uitoefent;

#### Artikel 6

De belastingsschuldige ontvangt vanwege het gemeentebestuur een aangifteformulier dat door hem, behoorlijk ingevuld en ondertekend, vóór de vervaldatum van voornoemd formulier moet worden teruggestuurd of, on zijn minste, de 30 november van de betrokken dienstjaar. De belastingplichtige die geen aangifteformulier ontvangen heeft is gehouden er één aan te vragen vóór 1 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.

#### Artikel 7

De belastingplichtige moet, op verzoek van het bestuur en zonder verplaatsing van dit laatste, alle bescheiden voorleggen die noodzakelijk zijn voor de vestiging van de belasting.

Het goed dat het voorwerp uitmaakt van de belastingheffing moet toegankelijk zijn door iedereen aan de vertegenwoordigers van het bestuur, voorzien van hun aanstellingsbrief, om de grondslag van de belasting vast te stellen en te controleren.

De inbreuken op dit reglement worden vastgesteld door de gemeentebesturen die daartoe speciaal door het College van Burgemeester en Schepenen zijn aangewezen.

#### Artikel 8

De belasting wordt ingevorderd via kohieren. Het belastingskohier 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 9

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 10

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 11

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 van afgesloten dossiers gedurende maximaal 10 jaar te bewaren en ze daarna te wissen of over te dragen aan het Rijksarchief;
- verzamelmethode: door aanvrager/belastingplichtige ingediende aangifte, overdracht van gegevens tussen diensten en authentieke bronnen ;
- 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 12

Dit reglement vervangt, vanaf het dienstjaar 2026, het reglement goedgekeurd door de gemeenteraad in zijn vergadering van 18 juni 2025.

Verzending van de onderhavige beraadslaging zal aan de Toezichthoudende Overheid overgemaakt worden.

36 stemmers : 36 positieve stemmen.

#### ALDUS GEDAAN EN BERAADSLAAGD IN ZITTING.

Wnd. Secretaris,  
(g) Marijke Aelbrecht

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

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

Wnd.Secretaris,

De Burgemeester,

Marijke Aelbrecht

Catherine Moureaux

 