



**BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST
GEMEENTE GANSHOREN**

Uittreksel uit het register der beraadslagingen van de Gemeenteraad

Aanwezig

Hervé Gillard, *Burgemeester-Voorzitter* ;
 Michèle Carthé, Jean Paul Van Laethem, René Coppens, Sabrina Baraka, Karima Souiss, Magali Comelissen, Maurizio Petrini, *Schepenen* ;
 Marina Dehing, Martial Dewaels, Chantal De Saeger, Robert Genard, Pierre Kompany, Marc Delvaux, Marco Van Dam, Lionel Van Damme, Ewa Chrypankowska, Emir Akin, Carine Delwit, Quentin Paelinck, Stéphane Obeid, Geneviève Piette, Christine Roy, Joëlle Petit, Nacima Zid,
Gemeenteraadsleden ;
 Nathalie Peltyn, *Gemeentesecretaris*.

Verontschuldigd

Alain Beeckmans, Frederik Van Gucht, *Gemeenteraadsleden*.

Zitting van 18.12.14

#Onderwerp : Belastingreglement op onbewoonde en onafgewerkte gebouwen en op verwaarloosde gronden - Wijziging#

Openbare zitting

Financiën

DE GEMEENTERAAD,

Herzien zijn beraadslaging van 28 november 2013 betreffende de wijziging van de belasting op onbewoonde en onafgewerkte gebouwen en op verwaarloosde gronden, goedgekeurd voor een termijn die eindigt op 31 december 2016;

Gelet op het Brussels Wetboek van de Ruimtelijke Ordening;

Gelet op de algemene bouwverordening van de gemeente Ganshoren;

Gelet op de nieuwe gemeentewet, inzonderheid artikel 117, eerste lid en artikel 118, eerste lid;

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

Gelet op de gemeentefinanciën;

Overwegende dat de gemeentelijke overheid haar bevoegdheid tot het heffen van belastingen ontleent aan artikel 170, § 4 van de Grondwet; dat het haar toekomt in het kader van haar fiscale autonomie, om de basis en de grondslag te bepalen van de belastingen, waarvan zij de noodzakelijkheid bepaalt in functie van de behoeften waarin zij meent te moeten voorzien, onder de enige beperking opgelegd door de Grondwet, te weten de bevoegdheid van de wetgever om de gemeenten te verbieden bepaalde belastingen te heffen. Onder voorbehoud van de uitzonderingen bepaald door de wet, kiest de gemeentelijke overheid, onder het toezicht van de Voogdijoverheid, de basis van de belastingen die ze heft;

Overwegende dat zowel de bepaling van de belastbare materie alsook deze van de belastingplichtigen behoort tot de fiscale autonomie toegekend aan de gemeentelijke overheid; dat zij in deze materie

beschikt over een discretionaire bevoegdheid, die zij uitoefent, rekening houdend met haar specifieke financiële behoeften;

Overwegende dat de Gemeenteraad het nuttig heeft geoordeeld de door dit reglement beoogde op onbewoonde en onafgewerkte gebouwen en verwaarloosde gronden te belasten teneinde zich aanvullende inkomsten te verschaffen ter financiering van de uitgaven van algemeen nut waaraan de gemeente het hoofd dient te bieden;

Overwegende dat, indien de nagestreefde doeleinden om een belasting in te voeren in eerste instantie financieel zijn, het intussen niet is uitgesloten dat de gemeenten ook andere stimulerende of ontradende doeleinden nastreven bovenop hun financiële eisen. Aldus, volgens de Raad van State, "verbiedt geen enkele wettelijke bepaling of reglementering aan een gemeente, dat wanneer zij gerechtvaardigde belastingen invoert gezien haar financiële toestand, deze bij voorrang te heffen op activiteiten die zij laakbaarder acht dan andere (arrest nr 18.368 van 30 juni 1977; arrest nr 193.256 van 13 mei 2009);

Bijgevolg, indien deze belasting als hoofddoel heeft financiële middelen te genereren noodzakelijk voor de missie van de gemeente, kan zij ook een tweede doel hebben, gelet op de woonproblematiek in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, om de leegstand en de bouwvalligheid van gebouwen tegen te gaan. Bovendien, indien er niets ondernomen wordt tegen deze situatie, kan de vernieuwing van het patrimonium in het gedrang komen of belemmerd worden.

Op voorstel van het College van Burgemeester en Schepenen;

BESLUIT:

1) Op 1 januari 2015 op de onbewoonde en onafgewerkte gebouwen en op verwaarloosde gronden het belastingsreglement op, goedgekeurd in zitting van de gemeenteraad van 28 november 2013, op te heffen en het door het volgende reglement te vervangen:

Artikel 1:

Er wordt, voor de dienstjaren 2015, 2016 en 2017, een jaarlijkse belasting ingesteld op de onbewoonde en onafgewerkte gebouwen, alsook op de percelen onbebouwde grond die verwaarloosd zijn en gelegen langs een openbare weg.

Artikel 2:

In het huidige reglement moet worden verstaan onder:

Onbewoond gebouw: het opgetrokken gebouw of het gedeelte van een opgetrokken gebouw dat niet effectief bewoond is of niet gebruikt wordt voor een periode van 12 opeenvolgende maanden conform zijn bestemming, al dan niet het voorwerp hebbend uitgemaakt van eender welke administratieve politimaatregel;

Men verstaat onder:

- « gebruik », het bestaande feitelijke gebruik van een onbebouwd goed of van één of meerdere lokalen van een bebouwd goed;
- « bestemming », de bestemming van een onbebouwd goed of van één of meerdere lokalen van een bebouwd goed, aangeduid in de bouwvergunning of de stedenbouwkundige vergunning, of bij ontstentenis van een dergelijke vergunning of precisering in de vergunning, de bestemming aangeduid op de plannen bedoeld in artikel 13 van het Brussels Wetboek van de Ruimtelijke Ordening.

Onafgewerkt gebouw: het gebouw waarvan de bouw onderbroken is tijdens meer dan één jaar, in de zin van artikel 101 van het Brussels Wetboek van de Ruimtelijke Ordening.

Verlaten terrein: het perceel dat het voorwerp uitmaakt van een verstreken stedenbouwkundige vergunning, of indien het voorwerp uitmaakt van een niet verstreken stedenbouwkundige vergunning, niet is onderhouden of oneffen vlakten vertoont op het niveau van de openbare weg.

Dienstjaar: Een kalenderjaar, zijnde van 01 januari tot 31 december.

Artikel 3:

De belasting is verschuldigd door de houder van het eigendomsrecht, de blote eigendom, het recht van opstal, het recht van erfpacht op een onbewoond of onafgewerkt gebouw of van een verwaarloosde grond.

Indien meerdere personen houder zijn van de in eerste lid opgesomde rechten op het geheel of een gedeelte van een onbewoond of onafgewerkt gebouw of op een verwaarloosde grond, zijn deze hoofdelijk en ondeelbaar gehouden tot de betaling van de belasting.

Artikel 4:

In geval van overdracht onder levenden van een goed dat het voorwerp heeft uitgemaakt van een betekening of van de aanplakking bedoeld in artikel 5 van het huidig reglement, moet de cedent de cessionaris schriftelijk verwittigen dat dit goed bezwaard is met de belasting.

De cedent is er eveneens toe gehouden om binnen de dertig dagen na het verlijden van de authentieke akte van overdracht, de exacte aanduiding van het betreffende goed, de datum van het verlijden van de akte, de naam en het adres van de cessionaris (sen), alsook het bewijs dat hij de cessionaris ingelicht heeft dat dit goed bezwaard is met de belasting, via een aangetekend schrijven ter post, aan de gemeente mede te delen. Zolang dergelijke betekening niet zal zijn gebeurd, zal alleen de cedent geacht worden de belastingplichtige te zijn.

In geval van overdracht bij overlijden, zijn de rechthebbenden er hoofdelijk toe gehouden om binnen de vijf maanden volgend op het overlijden, bij ter post aangetekend schrijven, de exacte aanduiding van het betreffende goed, de naam en het adres van de erflater, de datum van het overlijden alsook hun naam en hun adres te betekenen aan de gemeente.

In geval van uitdoving van een van de rechten bedoeld in artikel 3, wegens een juridische akte, een in kracht van gewijsde gegane gerechtelijke beslissing of het vervallen van een termijn of vervullen van een voorwaarde, meldt de volle eigenaar aan de gemeente de exacte aanduiding van het betreffende goed, de datum waarop dit recht is uitgedoofd en de naam van de houder (s) van wie het recht is uitgedoofd.

Artikel 5:

De staat van onbewoonbaarheid of onafwerking van het geheel of van een gedeelte van een gebouw maakt het voorwerp uit van een vaststelling opgemaakt door de bevoegde gemeentelijk ambtenaar.

Onverminderd alle andere tekenen die zijn staat van onbewoondheid of onafwerking aantonen sedert meer dan twaalf maanden, zal beschouwd worden als onbewoond het gebouw of het gedeelte van het gebouw:

- waarvoor geen enkele persoon ingeschreven is in de bevolkingsregisters gedurende een periode van tenminste 12 opeenvolgende maanden;
- waarvoor geen enkele persoon niet geïnventariseerd is in hoedanigheid van bewoner van een tweede verblijf gedurende een periode van tenminste 12 opeenvolgende maanden;
- of onbewoonbaar is verklaard gedurende tenminste 12 maanden.

De gemeente betekent bij ter post aangetekend schrijven, een kopie van dit rapport aan het adres of de maatschappelijke zetel van de belastingplichtige, alsook een kopie van het huidig reglement en een

beoordeling, als eenvoudige inlichting, van het bedrag van de belasting die verschuldigd zou zijn in toepassing van voormeld reglement.

Indien de woonplaats of de maatschappelijke zetel van de belastingplichtige niet gekend is door de gemeente, zal de betekening voorzien in het vorige lid op rechtsgeldige wijze gebeuren door aanplakking van een bericht op de deur van de hoofdingang van het betreffende goed of op enige andere zichtbare drager indien het een grond betreft.

Dit bericht zal het volgende vermelden:

- de datum van het langskomen van de ambtenaar en deze van de aanplakking;
- de precieze identificatie van de gemeentelijke dienst bij dewelke het mogelijk is de documenten opgesomd in het vorige lid te verkrijgen;
- de toepassing van het onderhavige belastingsreglement.

Artikel 6:

De belastingplichtige beschikt over een termijn van zestig dagen om het technisch rapport aan te vechten en aan te tonen dat het goed waarvoor het rapport werd opgesteld niet kan beschouwd worden als zijnde geheel of gedeeltelijk onbewoond of onafgewerkt.

Elke bezetting van het gebouw zonder recht noch titel, kan niet worden beschouwd als een effectief gebruik van een gebouw of een gedeelte ervan.

Elke betwisting moet worden ingediend bij ter post aangetekend schrijven.

De termijn bedoeld in het kader van het huidig artikel, begint te lopen op de derde werkdag volgend op de datum van de verzending van de documenten of op de datum van de aanplakking van het bericht voorzien bij artikel 5 van huidig reglement.

Artikel 7:

Indien er een betwisting wordt ingediend in toepassing van artikel 6 van huidig reglement, beschikt de gemeente over een termijn van zestig dagen om haar beslissing te betekenen inzake het al dan niet hebben van bewijskracht van de aangehaalde elementen om het onbewoonde of het onafgewerkte karakter van het goed of van een gedeelte ervan te betwisten.

Bij gebrek aan betekening van de beslissing binnen deze termijn, zal de betwisting gegrond worden verklaard.

De termijn van zestig dagen die aan de gemeente werd toegekend begint te lopen op de derde dag die volgt op de datum van het versturen van het aangetekend schrijven waarin het onbewoonde of onafgewerkte karakter van het goed of van een gedeelte ervan wordt betwist.

Artikel 8:

De belasting is verschuldigd voor het gehele jaar en dit voor de eerste maal:

- hetzij voor het dienstjaar waarin de termijn van zestig dagen bedoeld in artikel 6 is verstreken;
- hetzij in het geval van betwisting ingediend door de belastingplichtige in toepassing van artikel 6 van huidig reglement, voor het dienstjaar waarin de belastingplichtige vanwege de gemeente de betekening heeft gekregen van een ongunstige beslissing genomen binnen de termijn van zestig dagen voorzien in artikel 7 van huidig reglement;
- hetzij in het geval van aanvraag tot vrijstelling van belasting in toepassing van artikel 13 van huidig reglement, voor het dienstjaar waarin de belastingplichtige van de gemeente de betekening heeft gekregen van een beslissing tot verwerping van de aanvraag genomen binnen de termijn van zestig

dagen van artikel 13 van huidig reglement.

De belasting kan gevestigd worden tussen het verstrijken van de termijn bedoeld in het eerste lid van huidige bepaling en 31 december van dit begrotingsjaar.

Artikel 9:

De huidige belasting kan gebaseerd worden op de vaststellingen gedaan met inachtneming van artikel 5 van huidig reglement in de loop van een vorig dienstjaar.

De belasting zal verschuldigd worden voor elk dienstjaar volgend op dit bedoeld in artikel 8 en dit zolang het betrokken goed zal beschouwd worden als onbewoond of onafgewerkt, geheel of gedeeltelijk, in de zin van huidig reglement.

Elke nieuwe belasting in toepassing van het vorige lid zal gevestigd worden tussen de verjaringsdatum van de termijn bedoeld in artikel 8 van huidig reglement en 31 december van het betreffende dienstjaar.

Artikel 10:

Het kan dat het betreffende goed op uitdrukkelijke aanvraag van de belastingplichtige niet langer onderworpen is aan de belasting. Deze aanvraag gebeurt bij ter post aangetekend schrijven, gericht aan de gemeente. Zij moet vermelden:

- de namen, voornamen en de hoedanigheid van de belastingplichtige;
- het adres van het betreffende goed;
- de elementen die trachten te bewijzen dat het goed zich niet meer in een onbewoonde en verlaten of onafgewerkte staat bevindt, in de zin van huidig reglement.

De gemeente beschikt over een termijn van zestig dagen om zich uit te spreken over deze aanvraag. Deze termijn vangt aan op de derde werkdag volgend op de datum van verzending van de aanvraag.

Bij gebrek aan antwoord van de gemeente binnen deze termijn zal de aanvraag gegrond worden verklaard.

In de veronderstelling dat de gemeente een gunstige beslissing betekent aan de belastingplichtige of in gebreke blijft een antwoord te verstrekken binnen de haar toegekende termijn, zal de belasting niet verschuldigd zijn voor het dienstjaar waarin de derde werkdag volgend op de dag van de verzending van de aanvraag door de belastingplichtige kan gesitueerd worden.

In het geval van een beslissing van de gemeente tot verwerping van de aanvraag, is de belasting verschuldigd voor het betreffende begrotingsjaar, overeenkomstig artikel 8 van huidig reglement.

Artikel 11:

De gemeenten kunnen ambtshalve de beslissing nemen om een goed niet meer te belasten ingevolge het ophouden van de onbewoonde, verlaten of onafgewerkte staat.

Deze beslissing is het gevolg van de vaststelling opgesteld op het initiatief van de hiertoe gemachtigde gemeenteambtenaar dat het betreffende goed niet langer als onbewoond, verlaten of als onafgewerkt kan beschouwd worden in de zin van huidig reglement.

De beslissing wordt zonder verwijl overgemaakt aan de belastingplichtige en vermeldt het dienstjaar waarvoor de belasting niet meer is verschuldigd.

Artikel 12:

De belasting is niet verschuldigd voor het dienstjaar waarin de belastingplichtige bewijst:

- a. dat hij effectief het gebouw of het gedeelte van het betrokken gebouw gebruikt als hoofdverblijfplaats en hij over geen andere woning beschikt;
- b. dat het betrokken goed zich bevindt binnen de grenzen van een onteigeningsplan dat werd goedgekeurd door de bevoegde overheid of het voorwerp niet meer kan uitmaken van een stedenbouwkundige vergunning omdat een onteigeningsplan in voorbereiding is;
- c. dat de staat van onbewoonbaarheid of onafgewerktheid te wijten is aan overmacht;
- d. dat het gaat over een onbebouwd perceel grond dat gratis ter beschikking werd gesteld van de gemeente, op aanvraag van deze, voor een duur van minimum drie jaar, om er rustgebieden, tuinen of speelpleinen voor de kinderen aan te leggen;
- e. dat, gezien het over een verwaarloosd terrein gaat, de belastingplichtige aan een reden voor vrijstelling beantwoordt, voorzien bij artikel 282 van het Brussels Wetboek van de Ruimtelijke Ordening van 09 april 2004.

Artikel 13:

De gemeente kan de belastingplichtige van belasting vrijstellen wanneer hij hiertoe de aanvraag formuleert binnen de termijn voorgeschreven bij artikel 6 van huidig reglement en aan de gemeente zijn intentie betekent om over te gaan tot werken die een einde kunnen stellen aan de vastgestelde onbewoonde, verlaten of onafgewerkte staat.

Deze aanvraag moet ingediend worden bij ter post aangetekend schrijven en moet, op straf van nietigheid, een precieze beschrijving bevatten van de maatregelen of de werken die vatbaar zijn om een einde te maken aan de staat van onbewoonbaarheid, verlatenheid of onafwerking alsook een raming van de nodige tijd om ze te verwezenlijken.

Indien een stedenbouwkundige vergunning vereist is voor de uitvoering van de werken, voegt de belastingplichtige bij zijn aanvraag een kopie van het ontvangstbewijs van het volledig dossier van zijn aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning.

De gemeente beschikt over een termijn van zestig dagen om haar beslissing aan de eisende partij te betekenen.

Bij gebrek aan betekening van deze beslissing binnen deze termijn, zal de aanvraag gegrond worden verklaard.

De aan de gemeente toegekende termijn van zestig dagen begint te lopen op de derde dag volgend op de datum van verzending van het aangetekend schrijven houdende de aanvraag.

In de veronderstelling dat de gemeente een gunstige beslissing betekent aan de belastingplichtige of in gebreke blijft een antwoord te verstrekken binnen de haar toegekende termijn, wordt de vrijstelling toegekend voor het dienstjaar waarin de derde werkdag volgend op de dag van de verzending van de aanvraag door de belastingplichtige kan worden gesitueerd.

In het geval dat de gemeente beslist de aanvraag te verwerpen, zal de belasting verschuldigd zijn voor het betreffende dienstjaar overeenkomstig artikel 8 van huidig reglement.

Artikel 14:

De vrijstelling zal waardeloos worden verklaard en de belasting is onmiddellijk opeisbaar, wanneer:

de genomen maatregelen geen einde gemaakt hebben aan de staat van onbewoonbaarheid, verlatenheid of onafwerking binnen een termijn van 6 maanden, te rekenen vanaf de betekening van de beslissing van de gemeentelijke overheid die de vrijstelling heeft toegekend;

de werken niet op duidelijke wijze zijn aangevangen binnen een termijn van 3 maanden, te rekenen, hetzij van de betekening van de beslissing van de gemeentelijke overheid die de vrijstelling heeft toegekend wanneer de werken geen stedenbouwkundige vergunning vereisen, hetzij vanaf de ontvangst van deze vergunning door de begunstigde wanneer er een vereist is. Dit geldt eveneens wanneer blijkt dat de werken onderbroken zijn gedurende meer dan 3 maanden.

Deze vrijstelling zal slechts eenmaal worden toegekend, voor een bepaald dienstjaar en kan derhalve niet worden gevraagd voor een volgend dienstjaar.

Artikel 15:

Het bedrag van de belasting is als volgt vastgesteld:

1. Voor een onbewoond of onafgewerkt gebouw:

voor het eerste dienstjaar waarin het goed is onderworpen aan de belasting (bedrag per strekkende meter van de langste gevel van het betrokken goed, te vermenigvuldigen met het aantal verdiepingen van het betrokken goed, kelders en zolders niet inbegrepen):

in 2015: 331,00 EUR;

in 2016: 337,00 EUR;

in 2017: 343,00 EUR;

voor het tweede dienstjaar waarin het goed is onderworpen aan de belasting (bedrag per strekkende meter van de langste gevel van het betrokken goed, te vermenigvuldigen met het aantal verdiepingen van het betrokken goed, kelders en zolders niet inbegrepen):

in 2015: 441,00 EUR;

in 2016: 450,00 EUR;

in 2017: 459,00 EUR;

voor de volgende dienstjaren waarin het goed is onderworpen aan de belasting (bedrag per strekkende meter van de langste gevel van het betrokken goed, te vermenigvuldigen met het aantal verdiepingen van het betrokken goed, kelders en zolders niet inbegrepen):

in 2015: 551,00 EUR;

in 2016: 562,00 EUR;

in 2017: 573,00 EUR.

Het bedrag van de belasting wordt verdubbeld wanneer een of meer publicitaire uithangborden op het betrokken goed zijn geplaatst.

2. Voor een gedeeltelijk onbewoond gebouw

Wanneer de belasting slaat op een gedeeltelijk onbewoond gebouw, is het belastingsbedrag berekend door datgene dat verschuldigd zou zijn voor het gehele gebouw te delen met het aantal niveaus dat dit gebouw telt, kelders en zolders niet inbegrepen, en door het bekomen resultaat te vermenigvuldigen met het aantal verdiepingen die een staat van onbewoonbaarheid vertonen.

3. Voor een verwaarloosd terrein

Het bedrag van de belasting is bepaald

in 2015, op 441,00 EUR te vermenigvuldigen met het aantal strekkende meters op de rooilijn;

in 2016, op 450,00 EUR te vermenigvuldigen met het aantal strekkende meters op de rooilijn;

in 2017, op 459,00 EUR te vermenigvuldigen met het aantal strekkende meters op de rooilijn.

Artikel 16:

De huidige belasting zal via kohier geïnd worden. De vaststelling, de inning en de betwisting hieromtrent

worden volgens de ordonnantie van 3 april 2014 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillen inzake gemeentebelastingen. De vaststelling, de inning en de betwisting gebeuren volgens de bepalingen van het algemeen reglement betreffende het vaststellen en innen van de gemeentebelastingen

Artikel 17:

Het huidige reglement zal per 1 januari 2015 in voege treden.

2) Deze beraadslaging zal aan de Toezichthoudende Overheid overgemaakt worden.

De Raad keurt het punt goed.

25 stemmers : 25 positieve stemmen.

ALDUS GEDAAN EN BERAADSLAAGD IN ZITTING.

De Gemeentesecretaris,
(g) Nathalie Peltyn

De Burgemeester-Voorzitter,
(g) Hervé Gillard

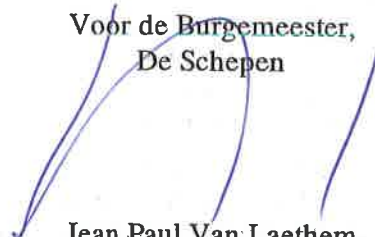
VOOR EENSLUIDEND AFSCHRIFT
Ganshoren, 23 december 2014

De Gemeentesecretaris,



Nathalie Peltyn

Voor de Burgemeester,
De Schepen



Jean Paul Van Laethem