

**BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST
GEMEENTE SINT-LAMBRECHTS-WOLUWE**

Uittreksel uit het register der beraadslagingen van de Gemeenteraad

Aanwezig

Ariane Calmeyn, *Voorzitter* ;
Olivier Maingain, *Burgemeester* ;
Isabelle Molenberg, Michèle Nahum, Eric Bott, Jacqueline Destrée-Laurent, Xavier Liénart, Jean-François Thayer, Gregory Matgen, Philippe Jaquemyns, Delphine De Valkeneer, *Schepenen* ;
Georges De Smul, Pierre-Alexandre de Maere d'Aertrycke, Fabienne Henry, Francine Bette, Françoise Charue, Aurélie Melard, Quentin Deville, Nuria Bordes Castells, Amélie Pans, Charles Six, Adelaïde de Patoul, Jacques Melin, Michaël Loriaux, Marie-Jeanne Peti Mpangi , Laïla Anbari, Jean Ullens de Schooten, Ingrid Goossens, Steve Detry, Margaux Hanquet, Kurt Deswert, Jean-Claude Van der Auwera, Chantal Dransart, Salla Saastamoinen, *Gemeenteraadsleden* ;
Patrick Lambert, *Gemeentesecretaris*.

Verontschuldigd

Julie Van Goidsenhoven-Bolle, Sonia Begyn, Elsa Boonen, *Gemeenteraadsleden*.

Zitting van 19.12.22

#Onderwerp : Taksreglement betreffende leegstaande handelspanden - Inrichting - Goedkeuring. #

Openbare zitting

DE RAAD,

Gelet op artikel 252 van de nieuwe gemeentewet dat de gemeenten verplicht om een begroting in evenwicht te hebben;

Gelet op de financiële toestand van de gemeente;

Gelet op de fiscale bevoegdheid van de gemeenten, aangehaald in artikelen 41, 162 en 170 § 4 van de Grondwet, die de fiscale autonomie van de gemeenten bekrachtigen onder voorbehoud van de wettelijke uitzonderingen;

Gelet op de ordonnantie van 03/04/2014 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillen inzake gemeentebelastingen, zoals gewijzigd;

Gelet op de bepalingen van Titel VII, hoofdstukken 1, 3, 4 en 6 t.e.m. 9bis van het Wetboek van de inkomstenbelastingen alsook artikelen 126 t.e.m. 175 van het koninklijk uitvoeringsbesluit van dit wetboek;

Gelet op het Wetboek van de minnelijke en gedwongen invordering van fiscale en niet-fiscale schuldvorderingen;

Overwegende dat het bestaan, op het gemeentelijk grondgebied, van leegstaande handelspanden waarschijnlijk een proces van algemene desinteresse voor commerciële aangelegenheden op gang zal brengen;

Overwegende dat deze situatie, indien zij niet wordt verholpen, de commerciële revitalisering vertraagt en in gevaar brengt;

Overwegende dat leegstaande handelspanden een belemmering vormen voor de ontwikkeling van de gemeente; dat het ook noodzakelijk is te voorkomen dat dit zich uitbreidt naar andere handelspanden;

Overwegende dat leegstaande handelspanden ook gevolgen hebben voor de leefomgeving van de mensen in

de gemeente;

Overwegende dat de negatieve gevolgen van de aanwezigheid van leegstaande handelspanden des te belangrijker zijn naarmate de situatie voortduurt;

Overwegende dat het derhalve dienstig is alle nuttige maatregelen te nemen om de eigenaars of houders van een zakelijk recht aan te moedigen hun handelspand te verhuren en hen ervan te weerhouden deze huurleegte te bestendigen;

Dat de Gemeenteraad in dit verband verschillende reglementen heeft vastgesteld betreffende de toekenning van diverse premies ten gunste van ondernemingen; dat met de toekenning van financiële voordelen alleen het beoogde doel niet kan worden bereikt;

Overwegende dat het ook passend is huurders aan te moedigen om een effectieve activiteit in deze handelspanden uit te oefenen;

Overwegende dat leegstaande handelspanden waarvoor stappen en handelingen worden ondernomen om de leegstand te beëindigen, zoals het aanvragen van een stedenbouwkundige vergunning of het uitvoeren van werkzaamheden, moeten worden aangemoedigd; dat deze leegstaande handelspanden derhalve moeten worden vrijgesteld;

Overwegende dat de leegstand in bepaalde omstandigheden buiten de macht van de eigenaren, de zakelijke rechthebbenden of de huurders kan liggen; dat leegstaande handelspanden die toevallig door de ramp zijn getroffen, van belasting moeten worden vrijgesteld;

Overwegende dat het niet gerechtvaardigd is de eigenaars of houders van een zakelijk recht op een leegstaand handelspand aan te moedigen een einde te maken aan deze leegstand wanneer zij door onteigening onteigend zullen worden;

Overwegende dat de inning van de taks bedoeld in onderhavig reglement een eerlijke verdeling van de fiscale last tussen de verschillende belastingplichtigen verzekert;

Gelet op artikelen 117 lid 1 en 119 van de nieuwe gemeentewet;

Op voorstel van het College van burgemeester en schepenen van 08/12/2022;

BESLIST het taksreglement betreffende leegstaande handelspanden als volgt vast te stellen:

Artikel 1.

Voor de jaren 2023 tot en met 2025 wordt ten behoeve van de gemeente een belasting op leegstaande handelspanden ingesteld.

Artikel 2

Onder "handelspand" wordt verstaan alle ruimten die krachtens een stedenbouwkundige vergunning bestemd zijn om voor het publiek toegankelijk te zijn voor het verrichten van diensten of de verkoop van roerende goederen, met inbegrip van bijkomende kantoren en ruimten.

Onder "leegstaand handelspand" wordt verstaan de handelspanden als hierboven gedefinieerd waarvoor geen vestigingseenheid is ingeschreven bij de Kruispuntbank van Ondernemingen en/of die volgens een verslag van een daartoe bevoegde gemeenteamtenaar één of verschillende tekenen van leegstand vertonen, zoals:

- het ontbreken van een bord of een verouderd bord,
- afwezigheid van meubilair dat essentieel is voor een commerciële activiteit,
- venster(s) geheel of gedeeltelijk geblokkeerd of afgedekt met reclamepanelen of door enige andere

bewerking of constructie,

- geen vermelding van de openingstijden,
- vermelding van de sluiting van het handelspand op de winkelruit, van het te koop of te huur aanbieden ervan.

De lijst van tekenen van leegstand is niet volledig, en elk teken van gebrek aan bezetting of activiteit of het ontbreken van water-, gas- of elektriciteitsverbruik kan in aanmerking worden genomen.

Artikel 3.

Over de staat van leegstand van de handelsruimte wordt een eerste verslag opgesteld door een daartoe bevoegde gemeenteambtenaar, dat binnen een maand na de vaststelling ervan bij aangetekende brief aan de eigenaar of de houder van een ander zakelijk recht op het goed wordt meegedeeld en vergezeld gaat van een kopie van het toepasselijke taksreglement.

Ten minste twaalf maanden na het eerste verslag wordt door een bevoegde gemeenteambtenaar een tweede verslag opgesteld, waarin wordt aangegeven of het betrokken handelspand nog steeds leegstaat. Het wordt eveneens binnen een maand na de vaststelling per aangetekende brief ter kennis gebracht van de eigenaar of de houder van een ander zakelijk recht op het goed en gaat vergezeld van een afschrift van het toepasselijke taksreglement.

De verslagen blijven geldig zolang niet is voldaan aan de bepalingen van artikel 4 en dienen als basis voor latere inkohieringen.

Artikel 4.

De belasting is verschuldigd vanaf de eerste dag van de maand volgend op de kennisgeving van het tweede verslag bedoeld in artikel 3 lid 2, tot de datum van beëindiging van de leegstand, waarbij elke begonnen maand volledig verschuldigd is.

Het is aan de belastingplichtige om het gemeentebestuur, met alle bewijsstukken, per aangetekend schrijven in kennis te stellen van de beëindiging van de leegstand van de handelsruimte, van werkzaamheden die een einde kunnen maken aan de leegstand of van het feit dat hij geen eigenaar meer is van het goed, door de notariële verkoopakte mee te delen.

Deze informatie moet overgemaakt worden binnen de vijftien dagen nadat de leegstand ophoudt te bestaan, nadat de werken zijn gestart of na de ondertekening van de verkoopakte. Indien dit niet gebeurt, zal ervan worden uitgegaan dat het ogenblik waarop deze toestand heeft opgehouden te bestaan, vijftien dagen voor de ontvangst van de aangetekende brief van de belastingplichtige is.

Een gemeenteambtenaar die daartoe gemachtigd werd door het College van burgemeester en schepenen, zal binnen de maand na ontvangst van de aangetekende brief van de belastingplichtige overgaan tot een vaststelling om na te gaan of de leegstand effectief niet langer bestaat of er werkzaamheden gaande zijn. Deze vaststelling wordt binnen een maand na de opstelling ervan per aangetekende brief aan de belastingplichtige meegedeeld.

Artikel 5.

§ 1. De belasting is verschuldigd door de eigenaar van het leegstaande handelspand.

In het geval van een gebouw dat gemeenschappelijk eigendom is van verschillende eigenaren, is de belasting hoofdelijk verschuldigd door elk van de onverdeelde eigenaren.

§ 2. In geval van erfpacht of van opstal, is de belasting hoofdelijk verschuldigd respectievelijk door de erfpachter en de opstalhouder. In geval van vruchtgebruik, is de belasting verschuldigd door de vruchtgebruiker.

Bij verhuur is de belasting verschuldigd door de huurder of, in voorkomend geval, door de onderhuurder.

De eigenaar blijft echter aansprakelijk voor de belasting als hij niet kan bewijzen dat het handelspand aan

een derde is verhuurd en hij zijn gegevens niet meedeelt.
Hetzelfde geldt voor de huurder in het geval van onderverhuur.

Artikel 6.

Het basistarief van de belasting is per maand en per lopende meter gevel vastgesteld op:

- 42 EUR per maand voor het eerste kalenderjaar van leegstand;
- 63 EUR per maand voor het tweede kalenderjaar van leegstand.

Voor de vaststelling van het belastingtarief wordt de periode van leegstand berekend vanaf de eerste dag van de maand die volgt op de kennisgeving van het tweede verslag.

De lopende meter gevel wordt berekend op het niveau van het gelijkvloers, ongeacht of de gevel al dan niet van de weg is verwijderd.

Het basistarief wordt vermenigvuldigd met het aantal verdiepingen van het handelspand, exclusief kelders en niet-ingerichte zolders.

Artikel 7.

Het volgende geeft geen aanleiding tot inning van de belasting:

1) leegstaand handelspand waarvoor de eigenaar, de houder van een ander zakelijk recht, de huurder of de onderhuurder binnen drie maanden na de kennisgeving van het in artikel 3 bedoelde tweede verslag aantoont dat de leegstand beëindigd is. De procedure van artikel 4, tweede tot en met vierde lid, is van toepassing;

2) het leegstaand handelspand waarvoor de eigenaar, de houder van een ander zakelijk recht, de huurder of de onderhuurder binnen drie maanden na de kennisgeving van het in artikel 3 bedoelde tweede verslag aantoont dat er werkzaamheden gaande zijn die overeenkomstig de geldende wetten en voorschriften een einde kunnen maken aan de leegstand. De procedure van artikel 4, tweede tot en met vierde lid, is van toepassing.

In voorkomend geval verzoekt de administratie de belastingplichtige aan te tonen dat de werkzaamheden zorgvuldig worden uitgevoerd binnen de door haar gestelde termijn.

De belasting is opnieuw verschuldigd vanaf de eerste dag van de maand volgend op het verstrijken van deze termijn indien de belastingplichtige er geen bewijs van levert.

3) het leegstaande handelspand waarvoor de eigenaar of houder van een ander zakelijk recht vaststelt dat het gebouw dat onder de toepassing van dit reglement valt, het voorwerp uitmaakt van een aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning voor de renovatie, reconstructie of sloop van het gebouw en waarvoor een ontvangstbewijs is afgegeven waaruit blijkt dat het aanvraagdossier volledig is. Deze vrijstelling geldt voor een periode van twaalf maanden vanaf de eerste dag van de maand volgend op de maand waarin het ontvangstbewijs is ontvangen en voor het aanslagjaar waarin de stedenbouwkundige vergunning is afgegeven. Indien de belastingplichtige tijdens de behandeling van de aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning wordt verzocht zijn aanvraag overeenkomstig artikel 191 van het BWRO te wijzigen en hij zijn aanvraag niet binnen zes maanden na de uitnodiging daartoe wijzigt, is de taks opnieuw verschuldigd vanaf de eerste dag van de maand volgend op het verstrijken van de vastgestelde termijn. In het geval van een vergunning met planning in de zin van artikel 192 van het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening, kan de taks niet worden vastgesteld zolang de planning wordt nageleefd.

In geval van weigering van een vergunning is de belasting opnieuw verschuldigd vanaf de eerste dag van de zevende maand na de datum waarop het besluit tot weigering definitief is geworden. Geen enkele andere vrijstelling van dit type mag worden verleend aan dezelfde belastingplichtige voor dezelfde commerciële oppervlakte. Er wordt rekening gehouden met de vrijstellingen die op grond van eerdere taksreglementen zijn verleend.

4) het leegstaande handelspand waarvoor de eigenaar of houder van een ander zakelijk recht vaststelt dat het gebouw dat onder de toepassing van dit reglement valt, het voorwerp uitmaakt van een aanvraag voor een

stedenbouwkundige vergunning voor een wijziging van bestemming waarvoor een ontvangstbewijs is afgegeven waaruit blijkt dat het aanvraagdossier volledig is. Deze vrijstelling geldt tot de datum van afgifte van de vergunning; vanaf dat moment valt de oppervlakte buiten het toepassingsgebied van het taksreglement.

Indien de belastingplichtige tijdens de behandeling van de aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning wordt verzocht zijn aanvraag overeenkomstig artikel 191 van het BWRO te wijzigen en hij zijn aanvraag niet binnen zes maanden na de uitnodiging daartoe wijzigt, is de taks opnieuw verschuldigd vanaf de eerste dag van de maand volgend op het verstrijken van de vastgestelde termijn.

In geval van weigering van een vergunning is de belasting opnieuw verschuldigd vanaf de eerste dag van de zevende maand na de datum waarop het besluit tot weigering definitief is geworden.

Geen enkele andere vrijstelling van dit type mag worden verleend aan dezelfde belastingplichtige voor hetzelfde gebouw. Er wordt rekening gehouden met de vrijstellingen die op grond van eerdere taksreglementen zijn verleend.

Deze vrijstelling is niet van toepassing wanneer het verzoek tot wijziging van bestemming betrekking heeft op een andere commerciële bestemming.

5) het handelspand waarvan de eigenaar of de houder van een ander zakelijk recht vaststelt dat deze door een ongeval is beschadigd ten gevolge van brand, ontploffing, vandalisme of een natuurramp die de exploitatie ervan onmogelijk maakt, gedurende 24 maanden na het ontstaan van de schade.

6) een leegstaand handelspand in een gebouw binnen de omtrek van een door de bevoegde autoriteit goedgekeurd onteigeningsplan, totdat de onteigening is voltooid.

Artikel 8.

De telling van de belastbare bestanddelen wordt uitgevoerd door het gemeentebestuur op basis van verslagen opgesteld door leden van het gemeentepersoneel die hiertoe door het College van burgemeester en schepenen zijn aangesteld, overeenkomstig artikel 5 van de ordonnantie van 03/04/2014 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillen inzake gemeentebelastingen.

De belastingplichtige wordt eraan gehouden aan het gemeentebestuur alle inlichtingen te bezorgen waar het om vraagt en dit om de exacte inning van de taks te kunnen nagaan.

Iedere persoon die over boeken of documenten beschikt die nodig zijn voor het bepalen van de taks is verplicht, zodra hij of zij hiertoe wordt aangemaand door het gemeentepersoneel dat door het College van burgemeester en schepenen werd aangeduid, deze zonder verplaatsing voor te leggen.

Iedereen wordt eraan gehouden vrije toegang te verlenen tot al dan niet bebouwde onroerende goederen die een belastbaar element kunnen vormen of inhouden of waar er een belastbare activiteit wordt uitgevoerd aan de gemeentepersoneelsleden die door het College van burgemeester en schepenen werden aangeduid en die het bewijs van hun aanstelling kunnen voorleggen, dit met de bedoeling om de onderwerping aan de belasting vast te stellen of om de grondslag vast te leggen of te controleren. Deze personeelsleden mogen de bewoonde gebouwen of lokalen echter slechts betreden tussen vijf uur 's morgens en negen uur 's avonds en enkel mits de toestemming van de rechter van de politierechtbank, tenzij deze toegang met vrije wil wordt gegeven.

Artikel 9.

Om de toepassing van dit taksreglement te kunnen controleren of onderzoeken, zijn de personeelsleden die hiertoe aangeduid werden door het College van burgemeester en schepenen, gemachtigd alle fiscale controlebevoegdheden uit te oefenen die betrekking hebben op de gemeentetaksen krachtens artikel 11 van de ordonnantie van 03/04/2014 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillen inzake gemeentebelastingen.

De personeelsleden die door het College van burgemeester en schepenen werden aangeduid, zijn gekwalificeerd om de grondslag vast te leggen en/of te controleren alsook om in dit reglement voorziene overtredingen vast te stellen.

De door hen opgestelde processen-verbaal zijn geldig tot bewijs van het tegendeel.

Artikel 10.

Deze belasting wordt ingekohierd en uitvoerbaar gemaakt door het College van burgemeester en schepenen.

Artikel 11.

De belastingplichtige ontvangt zonder kosten een aanslagbiljet. De betekening geschiedt onverwijld. Het aanslagbiljet is gedagtekend en bevat de gegevens vermeld in artikel 4 § 2 van de ordonnantie van 03/04/2014 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillen inzake gemeentebelastingen. De belasting dient betaald te worden binnen de twee maanden na de verzending van het aanslagbiljet.

Artikel 12.

De invordering van de taks zal geschieden conform de regels die gelden voor de invordering inzake de rijksbelastingen op de inkomsten, in overeenstemming met artikel 11 van de ordonnantie van 03/04/2014 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillen inzake gemeentebelastingen.

Artikel 13.

De belastingplichtige kan een schriftelijk, ondertekend en met redenen omkleed bezwaarschrift indienen aan het College van burgemeester en schepenen van de gemeente Sint-Lambrechts-Woluwe, Paul Hymanslaan 2 te 1200 Sint-Lambrechts-Woluwe, dit binnen de drie maanden te rekenen vanaf de derde werkdag volgend op de datum van de verzending van het aanslagbiljet waarop de bezwaartermijn vermeld staat, en zoals die voorkomt op voormeld aanslagbiljet.

Wanneer de belastingplichtige hierom in zijn bezwaarschrift gevraagd heeft, wordt hij uitgenodigd om tijdens een hoorzitting gehoord te worden. In dat geval worden hem de datum van zijn hoorzitting en de dagen en uren waarop het dossier kan worden ingekeken, minstens vijftien kalenderdagen voor de dag van de hoorzitting meegedeeld.

De belastingplichtige of zijn vertegenwoordiger moet zijn aanwezigheid op zijn hoorzitting minstens zeven kalenderdagen voor de dag van de hoorzitting bevestigen aan het College van burgemeester en schepenen.

Deze beraadslaging zal, ter beschikking, aan dhr. Minister-President van het Brussels Gewest doorgestuurd worden.

34 stemmers : 34 positieve stemmen.

ALDUS BESLIST IN ZITTING.

De Gemeentesecretaris,
(g) Patrick Lambert

De Voorzitter,
(g) Ariane Calmeyn

VOOR EENSLUIDEND AFSCHRIFT
Sint-Lambrechts-Woluwe

De Gemeentesecretaris,



Patrick Lambert

In opdracht, De Schepenen,



Xavier Liénart