

BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST
GEMEENTE SINT-LAMBRECHTS-WOLUWE

Uittreksel uit het register der beraadslagingen van de Gemeenteraad

Aanwezig

Ariane Calmeyn, *Voorzitster* ;
Olivier Maingain, *Burgemeester* ;
Delphine De Valkeneer, Jacqueline Destrée-Laurent, Eric Bott, Tamara Liénart, Gregory Matgen,
Philippe Jaquemyns, Charles Six, Michaël Loriaux, *Schepenen* ;
Fabienne Henry, Jean-François Thayer, Amélie Pans, Kurt Deswert, Marie-Jeanne Peti Mpangi ,
Elsa Boonen, Jorge Diaz Cornejo, Ariane Wautelet, Eléonore Simonet, Myriam Wallaert-Gob,
Louise Ngandu Lukusa, Adeline Westerling, Isabelle Delacroix, Isabelle Gobert, Francine Brunin,
Gaëtan Mestag, Sarah Bouchetob, Gaëtane Lurquin, Alain Neufcoeur, Martial Van Den Broeck,
Jean-Louis Hanff, Anne Broche, Aurore Le Gal, Catherine de Buck van Overstraeten, Fanny
Rateau née Grossin, Els Philips, Isabelle Hannepin, Fabrice Dury, *Gemeenteraadsleden* ;
Patrick Lambert, *Gemeentesecretaris*.

Verontschuldigd

Fiona Bastien, *Gemeenteraadslid*.

Zitting van 16.12.24

**#Onderwerp : Taksreglement op onafgewerkte gebouwen, verwaarloosde gebouwen en gronden -
Hernieuwing - Wijzigingen - Goedkeuring. #**

Openbare zitting

DE RAAD,

Gelet op het taksreglement op de onafgewerkte of leegstaande gebouwen goedgekeurd op 20/12/2021 voor een termijn verstrijkend op 31/12/2024;

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 de 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;

Gelet op de bepalingen van Titel VII, hoofdstukken 1, 3, 4, 6 t/m 9bis van het Wetboek van de inkomstenbelastingen alsook artikelen 126 t/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 innen van deze taks een billijke verdeling van de fiscale last over de verschillende belastingplichtigen verzekert;

Overwegende dat de Gemeenteraad het noodzakelijk heeft geacht de onafgewerkte of verwaarloosde gebouwen en terreinen als bedoeld in dit reglement te belasten om extra inkomsten te verkrijgen ter financiering van de uitgaven van algemeen nut waar de gemeente mee te maken krijgt;

Overwegende dat anderzijds de gemeentelijke overheid gemachtigd is ingevolge haar fiscale bevoegdheid een bijkomend niet-fiscaal doel van ontrading of aansporing na te streven;

Overwegende dat het bestaan van onafgewerkte of verwaarloosde gebouwen en terreinen op gemeentelijk grondgebied de zin voor initiatief van de bewoners kan ontmoedigen en een proces van algemene desinteresse in huisvesting kan veroorzaken; dat deze situatie ook aan de basis kan liggen van een verlies aan fiscale inkomsten voor de gemeente;

Overwegende dat deze situatie, indien zij niet wordt verholpen, de vernieuwing of restauratie van de onroerende goederen die zich op het gemeentelijk grondgebied bevinden, belemmert en in gevaar brengt;

Overwegende dat het derhalve noodzakelijk is alle passende maatregelen te nemen om de eigenaars ertoe aan te zetten de noodzakelijke renovatiewerkzaamheden uit te voeren;

Overwegende dat de gemeente, naast andere taken van algemeen belang, de veiligheid en de ontwikkeling van de gebouwen en terreinen op het gemeentelijk grondgebied moet waarborgen;

Overwegende dat onafgewerkte of verwaarloosde gebouwen en terreinen een belemmering vormen voor de ontwikkeling van de gemeente en haar grondbeleid; dat het ook noodzakelijk is te voorkomen dat dit zich uitbreidt naar andere gebouwen en terreinen;

Overwegende dat onafgewerkte of verwaarloosde gebouwen en terreinen een impact hebben op de leefomgeving van de mensen die op gemeentelijk grondgebied wonen, op de veiligheid, de openbare orde en de netheid van de openbare ruimte;

Overwegende dat de gemeente initiatieven wil aanmoedigen die bijdragen tot de verbetering van de levenskwaliteit van de mensen die in de gemeente wonen; dat zij elke eigenaar of houder van een echt recht op een gebouw of terrein mag aanmoedigen om aandacht te besteden aan zijn eigendom;

Overwegende dat in bepaalde omstandigheden de onvoltooide staat of verwaarlozing buiten de controle van de eigenaars of houders van reële rechten kan liggen; dat gebouwen of terreinen die per ongeluk beschadigd zijn, moeten worden vrijgesteld;

Overwegende dat het niet gerechtvaardigd is om eigenaars of houders van een reëel recht op onroerende goederen of grond aan te moedigen een einde te maken aan de onvoltooide staat of verwaarlozing van dergelijke onroerende goederen of grond wanneer zij onteigend zullen worden van de eigendom;

Overwegende dat gebouwen of terreinen waarvoor stappen en handelingen worden ondernomen om een einde te maken aan de onvoltooide staat of verwaarlozing zoals de indiening van een aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning of de uitvoering van werken, moeten worden aangemoedigd; dat dergelijke gebouwen of terreinen dus moeten worden vrijgesteld;

Overwegende dat de werkzaamheden aan projecten van een bepaalde omvang meer dan een jaar in beslag kunnen nemen; dat het daarom noodzakelijk is dat in het reglement uitdrukkelijk wordt verwezen naar artikel 192 van het Brusselse Wetboek van Ruimtelijke Ordening betreffende de vergunning met planning;

Overwegende dat het aangewezen is dit taksreglement te hernieuwen en te wijzigen;

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

Op voorstel van het College van burgemeester en schepenen van 05/12/2024;

BESLIST het taksreglement op onafgewerkte gebouwen, verwaarloosde gebouwen en gronden als volgt te hernieuwen en te wijzigen:

Artikel 1.

Er wordt ten bate van de gemeente vanaf 01/01/2025 tot 31/12/2027 een taks geheven op onafgewerkte

gebouwen, afgewerkte gebouwen die volledig of gedeeltelijk verwaarloosd worden en op bebouwde of onbebouwde gronden aan de rand van de openbare weg gelegen en die verwaarloosd zijn.

Artikel 2.

§1. Als onafgewerkte gebouwen worden beschouwd: constructies die drie jaar na de vaststelling van het begin van de werken door de daarvoor bevoegde gemeenteambtenaar, niet afgewerkt zijn, op voorwaarde dat deze onafgewerkte staat niet veroorzaakt werd door de overheid. Een stopzetting van de werken omdat er geen stedenbouwkundige vergunning is, wordt niet beschouwd als door de overheid veroorzaakt.

Worden ook als onafgewerkte gebouwen beschouwd: gebouwen waarvan de constructie of transformatie gedurende meer dan een jaar is onderbroken zoals beschreven in artikel 101 § 1 van het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening.

§2. Worden beschouwd als gebouwen die volledig verwaarloosd zijn: gebouwen die na een vaststelling door een daartoe bevoegde gemeenteambtenaar op alle niveaus verschillende tekenen van verval vertonen zoals:

- een gedeeltelijk of volledig ingezakt dak;
- ontbrekende of beschadigde dakpannen of leien;
- kapotte, losgekomen of afwezige dakgoten;
- abnormaal hellende muren;
- gedeeltelijk ingestorte muren;
- verpulverde voegen tussen de stenen, steenblokken of breukstenen;
- afschilferende verf op de muren;
- aanwezigheid van tags;
- aanwezigheid van gebroken ruiten;
- afschilferende verf of vernis op de ramen;
- deuren of ramen die gedeeltelijk of volledig open staan of versperd worden door publiciteitspanelen of eender welk ander bouwsel of middel;
- niet onderhouden grasveld, haag, afsluiting, enz.;
- afwezigheid van gordijnen of luiken.

De lijst met tekenen van verval is niet uitputtend. Elk teken dat getuigt van een gebrek aan onderhoud als goede huisvader, of het ontbreken van water-, gas- of elektriciteitsverbruik kan in overweging genomen worden.

§3. Worden beschouwd als gedeeltelijk verwaarloosde gebouwen: gebouwen die na een vaststelling door een daartoe bevoegde gemeenteambtenaar op een of meerdere verdiepingen verschillende tekenen van aftakeling vertonen, zoals bepaald in §2 van dit artikel.

Maar als de tekenen van verval die zich enkel op een of meerdere verdiepingen voordoen, op het gelijkvloers of op het dak, veroorzaakt worden omdat het volledige gebouw niet beheerd wordt zoals door een goede huisvader, dan wordt het gebouw beschouwd als een volledig verwaarloosd gebouw.

§4. Als het gebouw uit verschillende afzonderlijke delen bestaat, met name appartementen, ruimten met verschillende bestemmingen of die aan verschillende personen toebehoren, gelden de definities onder §2 en §3 voor elk afzonderlijk deel.

§5. Worden als verwaarloosde bebouwde of onbebouwde terreinen beschouwd, vanaf dat een daartoe bevoegde gemeenteambtenaar dat vastgesteld heeft, volledig of gedeeltelijk bebouwde of onbebouwde terreinen die langs de openbare weg liggen en die een of meerdere van de volgende kenmerken vertonen:

- gebrek aan onderhoud zoals een goede huisvader betaamt;
- de afwezigheid van een afsluiting die voldoet aan de voorschriften uit de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening of het Gemeentelijk Stedenbouwkundig Reglement of van een bijzonder bestemmingsplan of een verkavelingvergunning;
- de aanwezigheid van resten van een bouwsel;

- de aanwezigheid van niet toegelaten afval.

Artikel 3.

De staat van onvoltooidheid of verwaarlozing van een deel of van het volledige gebouw of terrein wordt vastgesteld door een daartoe bevoegde ambtenaar. Dit wordt in de daarop volgende maand per aangetekende brief, samen met een kopie van het toe te passen taksreglement, aan de eigenaar of houder van een ander reëel recht op het goed meegedeeld.

De vaststelling blijft geldig zolang er niet voldaan wordt aan de bepalingen uit artikel 4 §1, lid 2 en dient als basis voor de daaropvolgende inkohierungen.

Artikel 4.

§1. De taks moet betaald worden vanaf de eerstvolgende maand na de mededeling van de vaststelling tot op het ogenblik dat de onvoltooid staat of de verwaarlozing ophoudt te bestaan. Elke begonnen maand moet volledig betaald worden.

Het is aan de belastingplichtige om de administratie per aangetekende brief ervan op de hoogte te brengen dat de volledige of gedeeltelijke onvoltooid staat of verwaarlozing niet langer bestaat of dat hij niet langer eigenaar is van het vermelde goed door de authentieke verkoopakte bij te voegen.

Deze formaliteit moet binnen de vijftien dagen gebeuren nadat de onvoltooid staat of de verwaarlozing ophoudt te bestaan of nadat de verkoopakte werd ondertekend. 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 is.

Een daartoe bevoegde gemeenteambtenaar zal binnen de maand na ontvangst van de aangetekende brief overgaan tot een vaststelling om na te gaan of de onvoltooid staat of verwaarlozing effectief niet langer bestaat. Deze vaststelling wordt binnen de maand na de vaststelling per aangetekende brief meegedeeld aan de eigenaar of aan de houder van een ander reëel recht op het goed.

§2. De taks moet betaald worden door de eigenaar van het onvoltooid gebouw, van het volledig of gedeeltelijk verwaarloosde gebouw of het verwaarloosde terrein.

- In het geval er rechten van opstal of erfpacht gelden, zijn de eigenaar, de houder van de rechten van opstal en de erfpachthouder hoofdelijk aansprakelijk.
- In het geval van vruchtgebruik zijn de naakte eigenaar en de vruchtgebruiker hoofdelijk aansprakelijk.

Als het een gebouw betreft dat onverdeeld aan verschillende eigenaars toebehoort, zijn alle eigenaars elk onverdeeld hoofdelijk aansprakelijk.

Artikel 5.

§1. Het bedrag van de taks op onvoltooid gebouwen wordt vastgelegd per maand en per m³ op:

- 1,40 EUR voor het dienstjaar 2025;
- 1,50 EUR voor het dienstjaar 2026;
- 1,60 EUR voor het dienstjaar 2027.

Het volume dat in aanmerking wordt genomen om de taks te berekenen is het totale volume dat in de afgeleverde stedenbouwkundige vergunning staat.

§2. a) Het basisbedrag van de taks op verwaarloosde gebouwen per maand en per strekkende meter gevel wordt vastgelegd op:

- 72 EUR voor het dienstjaar 2025;

- 74 EUR voor het dienstjaar 2026;
- 76 EUR voor het dienstjaar 2027.

De strekkende meter gevel wordt op het gelijkvloers berekend, ongeacht of de gevel aan of weg van de weg is staand.

b) Voor de totaal verwaarloosde gebouwen wordt de taks als volgt berekend: het basisbedrag wordt vermenigvuldigd met het aantal verdiepingen van het gebouw, uitgezonderd de kelderverdieping maar met inbegrip van de zolder.

c) Voor de gedeeltelijk verwaarloosde gebouwen wordt de taks als volgt berekend: het basisbedrag vermenigvuldigd met het aantal verwaarloosde verdiepingen.

d) Als het gebouw verschillende afzonderlijke delen telt zoals bedoeld in artikel 2 §4 wordt de berekening van het bedrag van de taks zoals beoogd onder §1 uitgevoerd pro rata van de oppervlakte die elke eigenaar van een deel van het verwaarloosde gebouw bezit in vergelijking tot de totale oppervlakte waarin het deel ligt.

§3. Het bedrag van de belasting voor bebouwde of onbebouwde verwaarloosde terreinen wordt per maand en per m² vastgesteld op:

- 1,40 EUR voor het dienstjaar 2025;
- 1,45 EUR voor het dienstjaar 2026;
- 1,50 EUR voor het dienstjaar 2027.

Artikel 6.

Eigenaars die gratis, op vraag van de gemeente, hun onbebouwde percelen ter beschikking gesteld hebben om er openbare infrastructuur te creëren, worden vrijgesteld van de taks.

Artikel 7.

Zijn vrijgesteld van de betaling van de taks:

- Onvoltooide gebouwen, volledig of gedeeltelijk verwaarloosde gebouwen en verwaarloosde gronden waarvan de eigenaar of de houder van een reëel recht binnen de drie maanden na de mededeling van de vaststelling zoals beoogd onder artikel 3 aantoont dat de onvoltooide staat of verwaarlozing niet langer bestaat. De procedure onder artikel 4 §1 leden 2 tot 4 is hier van toepassing.
- Gebouwen die zich in de zone van een onteigeningsplan bevinden dat door de bevoegde overheid werd goedgekeurd tot aan de eigenlijke onteigening.
- Onvoltooide gebouwen, volledig of gedeeltelijk verwaarloosde gebouwen of verwaarloosde gronden waarvan de eigenaar of de houder van een reëel recht binnen de drie maanden na de mededeling van de vaststelling zoals beoogd onder artikel 3 aantoont dat er werken opgestart werden om een einde te stellen aan de onvoltooide staat of de verwaarlozing en dit overeenkomstig de geldende wetten en reglementen en die voldoende snel uitgevoerd worden. De procedure onder artikel 4 §1 leden 2 tot 4 is hier van toepassing.
- Gebouwen die volledig of gedeeltelijk verwaarloosd zijn en waarvoor de eigenaar of de houder van een ander reëel recht vaststelt dat het gebouw 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 Brusselse Wetboek voor Ruimtelijke Ordening, kan de taks niet worden vastgesteld zolang de planning wordt nageleefd. 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.

- Gebouwen die per ongeluk beschadigd werden door een brand, een ontploffing of een natuurramp en dit gedurende 24 maanden volgend op het ongeluk.

Artikel 8.

Het verzamelen van de belastbare elementen gebeurt door het bestuur op basis van vaststellingen door ambtenaren die door het College van burgemeester en schepenen daartoe werden beëdigd en bevoegd verklaard. Dit 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 belasting te kunnen nagaan.

Iedere persoon die over boeken of documenten beschikt die nodig zijn voor het bepalen van de belasting 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 het gemeentepersoneel dat door het College van burgemeester en schepenen werd 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 verklaard 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.

Het innen van de taks gebeurt n 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 of zijn vertegenwoordiger kan een schriftelijk, ondergetekend 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.

De klacht kan ook per e-mail worden ingediend bij het College van burgemeester en schepenen naar het adres taxclaim@woluwe1200.be.

De bevestiging van ontvangst van de klacht kan per post of per e-mail worden verstuurd. In het laatste geval wordt ze verstuurd naar het e-mailadres vermeld in de verklaring of het e-mailadres gebruikt voor het versturen van de verklaring.

Wanneer de belastingplichtige of zijn vertegenwoordiger 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 sept 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.

38 stemmers : 38 positieve stemmen.

ALDUS BESLIST IN ZITTING.

De Gemeentesecretaris,
(g) Patrick Lambert

De Voorzitster,
(g) Ariane Calmeyn

VOOR EENSLUIDEND AFSCHRIFT
Sint-Lambrechts-Woluwe

De Gemeentesecretaris,

In opdracht, De Schepenen,

Patrick Lambert

Michaël Loriaux