

GEMEENTEBESTUUR VAN JETTE

Brussels Hoofdstedelijk Gewest

UITTREKSEL UIT HET NOTULENBOEK VAN DE GEMEENTERAAD

Openbare zitting

AANWEZIG :

HH. Doyen, Burgemeester-Voorzitter;
Hermanus, Mw Gallez, HH. Gosselin, Lacroix, Mwen Vandevivere, De Pauw, HH. Leroy en Pirotin, Schepenen;
Lieverinckx, Mw De Kock, HH. Vandenheede, Paternotte, ~~Werrie, Mw Vanderzippe,~~
HH. Daem, Lootens-Stael, ~~Taher,~~ Mw De Berlangere-Lichtert, H. Mennekens,
Mw Van der Borst, HH. Goujard, ~~Amisi Yemba,~~ Errazi, Van Nuffel, Gatz, Dewaels,
Mwen Draoui, Meqor, Gobbe, H. Ahidar, Mw Maes, H. Dallemagne, Mwen Rouffin en
Moreau, Raadsleden;
Empain, Gemeentesecretaris.

REF. : 25/06/2008/A/047

ONDERWERP: BELASTING OP DE ONBEWOONDE EN ONBENUTTE GEBOUWEN EN
VERWAARLOOSDE PERCELEN - HERNIEUWING - WIJZIGINGEN

De gemeenteraad,

Gelet op de bepalingen van het Brussels wetboek der ruimtelijke ordening van 13/05/2004;

Gelet op de nieuwe gemeentewet, meer bepaald artikel 117, alinea 1 en het artikel 118, alinea 1;

Gelet op de wet van 24/12/1996 betreffende de vestiging en de invordering van de provincie- en gemeentebelastingen;

Gelet op de wet van 15/03/1999 betreffende de beslechting van fiscale geschillen in het bijzonder de artikel 91 tot 94;

Gelet op de wet van 23/03/1999 betreffende de rechtelijke inrichting in fiscale zaken;

Gelet op de beschikkingen van titel VII, hoofdstuk 1, 3, 4, 7 tot 10 van het wetboek der belastingen op de inkomsten van 1992;

Gelet op het koninklijk besluit van 12/04/1999 tot bepaling van de procedure inzake bezwaarschrift tegen provincie- of gemeentebelasting;

Overwegende dat het bestaan van onbewoonde en onbenutte gebouwen op het grondgebied van de gemeente de omwonenden ontmoedigt om initiatieven te nemen en zelfs een algemene passiviteit met zich meebrengt voor wat betreft het onderhoud van gebouwen;

Overwegende dat dergelijke situatie, indien het nodige niet gedaan wordt, het vernieuwen en het restaureren van het patrimonium van de onroerende goederen die zich op het grondgebied van de gemeente bevinden, in gevaar brengt;

Overwegende dat het bijgevolg past de vereiste maatregelen te treffen om de betrokken eigenaars ertoe aan te zetten de nodige herstellingswerken te laten uitvoeren;

Gelet op zijn beraadslaging van 19/12/2007/A/016 betreffende de belasting op de onbewoonde en onbenutte gebouwen en verwaarloosde percelen, voor een periode die op 31/12/2013 verstrijkt;

Gelet op de feitelijke vergissing met betrekking tot de indexering van de bedragen en de nummer van een van de artikels;

Gelet op de financiële toestand van de gemeente;

Op voorstel van het college;

Besluit :

Principe

Artikel 1.

Er wordt ten bate van de gemeente vanaf 01/01/2008 en tot 31/12/2013 een jaarlijkse belasting geheven op de onbewoonde gebouwen en op de verwaarloosde percelen.

Definitie

Artikel 2.

In de zin van huidig reglement moet men verstaan :

a) onbewoond gebouw :

Het gebouw of het gedeelte van het gebouw dat niet echt bewoond of gebruikt wordt gedurende een periode van 6 opeenvolgende maanden in overeenstemming met zijn bestemming, of het al dan niet het voorwerp uitmaakt van een administratieve Politiemaatregel;

Hieronder verstaat men :

- "gebruik", het werkelijk bestaande gebruik van een onbebouwd goed of 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 bouw- of stedenbouwkundige vergunning, of bij het gebrek aan zo'n vergunning of verduidelijking in de vergunning, de bestemming hernomen in de plannen met betrekking tot artikel 12 van het Brussels wetboek van ruimtelijke ordening van 13/05/2004;

De gedeelten van onbewoonde of ongebruikte woningen zullen belast worden op basis en naar verhouding van de belasting op ongebruikte of onbewoonde gebouwen.

Het niet of gedeeltelijk bewonen of uitbaten van gebouwen zal vastgesteld worden door een daartoe bevoegd gemeentelijk agent en/of door een vermelding "nihil of geen bewoner" of een gelijkaardige vermelding afgeleverd door de dienst Demografie.

b) onvoltooide gebouwen :

Het gebouw waarvan de bouw of verbouwing meer dan 6 maanden onderbroken werd in de zin van artikel 101 van het Brussels wetboek der ruimtelijke ordening van 13/05/2004;

c) verwaarloosde percelen

Perceel dat geen voorwerp uitmaakt van een niet-vervallen stedenbouwkundige vergunning of dat, indien het voorwerp uitmaakt van een niet-vervallen stedenbouwkundige vergunning, niet onderhouden of oneffenheden vertoont ter hoogte van de openbare weg of die leiden tot de tussenkomst van een gemeentelijke agent of waarvan de afsluiting niet conform is met de hieronder vernoemde modellen :

- groenafsluiting : haag versterkt met een traliewerk van ten minste 2,00 meter hoog, degelijk gesnoeid en die het voetpad niet belemmert;
- afsluiting bestaande uit aaneensluitende planken, eenkleurig, gladgeschaafd en versterkt - ten minste 2,00 meter hoog;
- afsluiting in harde materialen : weerbestendig, net, eenkleurig - ten minste 2,00 meter hoog;
- afsluiting versterkt door een traliewerk met mazen van maximum 50mm - ten minste 2,00 meter hoog;
- afsluiting gevormd door een regelmatig gebruikt reclamebord: alleen toegelaten mits de uitdrukkelijke toelating van het college van Burgemeester en Schepenen en dit na het voorleggen van een dossier ingediend door de eigenaar.

De afsluitingen moeten verplicht aan volgende voorwaarden voldoen :

- veiligheid;
- in goede staat en degelijk onderhouden;
- met eerbied voor "de regels van de kunst"
- verzorgd esthetisch aspect.

Ze dienen verplicht geplaatst op de rooilijn en op gelijke hoogte van het voetpad. Bovendien zal de afsluiting voorzien zijn van een vergrendelde toegangsdeur tot het privé terrein.

Belastingplichtigen

Artikel 3.

De belasting treft de eigendom en is verschuldigd :

- a) - door de eigenaar, de bezitter, de erfpachter, de opstaller of de vruchtgebruiker, zoals bepaald in artikel 155 van het Wetboek der Inkomstenbelastingen.

Indien meerdere personen eigenaar zijn van een onroerend goed vermeld in alinea 1 van een geheel of gedeelte van een onbewoonde of onafgewerkte eigendom of verwaarloosd terrein, wordt de belasting op naam van de deelhebbers in onverdeeld bezit vastgesteld voor het deel van het gebouw dat hen aanbelangt.

- b) - door de huurder, wanneer het onroerend goed het voorwerp uitmaakt van een huurovereenkomst, een handelshuur of een pacht, onverminderd de schikkingen van het burgerlijk recht die de rechten en plichten tussen partijen regelen in verband met onderhoud en gebruik van het onroerend goed.
- door de onderhuurder of de rechtverkrijgende in geval van onderverhuuring of huuroverdracht overeenkomstig de desbetreffende wetgeving, onverminderd de schikkingen van het burgerlijk recht die de rechten en plichten tussen partijen regelen in verband met onderhoud en gebruik van het onroerend goed.

Vaststelling

Artikel 4.

De staat van leegstand of onvoltooidheid van een geheel of gedeelte van een gebouw of terrein maakt het voorwerp uit van een verslag opgemaakt door een gemeentelijke agent die daartoe bevoegd is. Ongeacht andere tekenen van leegstand of onafgewerktheid sinds zes maanden, zal aangenomen worden dat het gebouw of gedeelte van het gebouw onbewoond is:

- a. indien er geen enkel persoon ingeschreven is in het bevolkingsregister gedurende een periode van tenminste 6 opeenvolgende maanden;
- b. indien er geen enkel persoon geteld is in hoedanigheid van bewoner van tweede verblijfplaats gedurende een periode van tenminste 6 opeenvolgende maanden;
- c. of dat sinds 6 maanden onbewoonbaar verklaard werd.

De gemeentelijke overheid betekent, per aangetekend schrijven, een kopie van dit verslag binnen de maand die volgt van uitvoering, aan de woonplaats of de sociale zetel van de belastingplichtige, alsook een kopie van dit reglement en een evaluatie ter inlichting, van het bedrag van de belasting verschuldigd door toepassing van dit reglement.

Als de woonplaats of de sociale zetel van de belastingplichtige niet gekend is door de gemeentelijke overheid zal de kennisgeving, voorzien in voorafgaande paragraaf geldig aangeplakt worden door een bericht op de deur van de hoofdingang van het onroerend goed of op een zichtbare steun als het gaat om een terrein. Op deze kennisgeving zullen vermeld zijn :

- de datum van langskomen en deze van de aanplakking;
- de nauwkeurige identificatie van de gemeentelijke dienst waar hij de documenten, vernoemd in voorafgaande paragraaf, kan afhalen;
- volgende termen : “Overeenkomstig het reglement - belastingen op onbewoonde gebouwen, onafgewerkte en verwaarloosde percelen van, dit goed is onderworpen aan een progressieve belasting overeenkomstig voor het eerste jaar tot **382,56 €** per lopende meter van de gevel(s) te vermenigvuldigen met het aantal niveaus van het betreffende goed. Deze belasting is verschuldigd door de eigenaar, de naakte-eigenaar, de opstalhouder of de erfpachter van het goed. Door middel van bepaalde voorwaarden, is het echter mogelijk om een vrijstelling van belasting te bekomen. Het is eveneens mogelijk, uit eerbied voor de formaliteiten voorzien in bedoeld reglement om aan te tonen dat het goed in kwestie onbewoond of onafgewerkt is. Nadere details kunnen bekomen worden bij de dienst waarvan verwijzing hierboven”.

Aanslag

Artikel 5 :

De verschuldigde beschikt over een termijn van 30 dagen om een ontwerp voor te leggen aan het college van Burgemeester en Schepenen in verband met de te plaatsen afsluiting met vermelding van de gebruikte materialen (afmetingen, kleur en textuur), assemblage en het algemeen aspect.

Artikel 6:

Vanaf de datum van ontvangst van vaststelling, beschikt de eigenaar over een termijn van 6 maanden om het gebouw terug bewoonbaar te maken of de uitbating ervan te herstellen. Eens deze termijn verstreken, zal het gebouw automatisch belast worden voor het dienstjaar dat het voorwerp van de vaststelling uitmaakt, en in voorkomend geval voor de volgende dienstjaren.

Artikel 7 :

- a. Voor de als “woning” geïnteriseerde gebouwen op basis van de plannen van de bouwtoelating of bij ontstentenis op basis van de kadastrale inrichtingen alsook voor de onbebouwde terreinen is de aanslagvoet vastgesteld op 382,56 € per strekkende gevelmeter en per jaar voor het eerste aanslagjaar. De aanslagvoet zal op 515,88 €

gebracht worden voor het eerste tweede aanslagjaar en 648,19 € voor de volgende aanslagjaren indien de staat van niet bewoning of uitbating aanhoudt.

Indien het onroerend goed of het terrein grenst aan twee of meerdere straten is de berekeningsbasis van de belasting gelijk aan het totaal van de gevellengtes langs deze straten. Voor de gebouwen die aan geen straat grenzen, is de aanslagvoet vastgesteld op 36,05 € per vierkante meter bebouwde oppervlakte. Voor bebouwde goederen vermenigvuldigt men het totaal dat aldus bekomen wordt met het aantal belastbare niveaus met uitzondering van niet ingerichte kelder- en dakverdiepingen.

Gebouwen en de onbebouwde terreinen die zich op het grondgebied van de gemeente Jette en ook gedeeltelijk op dit van een andere gemeente bevinden, worden slechts belast voor het gedeelte dat zich op het grondgebied van de gemeente Jette bevindt.

- b. Voor de gebouwen die niet als 'woning geïnventariseerd zijn', is de aanslagvoet vastgesteld op 40,57 € per m² bebouwde oppervlakte, per jaar voor het eerste aanslagjaar. Dit tarief zal op 54,49 € gebracht worden voor het tweede en op 69,56 € voor de volgende jaren, wanneer de niet-betaling aanhoudt.

Indexering

Artikel 8 :

De bedragen die voorkomen in huidig reglement worden verhoogd op 1 januari van ieder jaar met een aanslagvoet van 3 %.

	2009	2010	2011	2012	2013
art. 7 a)	394,04	405,86	418,03	430,57	443,48
art. 7 a)	531,36	547,30	563,72	580,63	598,04
art. 7 a)	668,67	688,73	709,39	730,67	752,59
art. 7 a)	37,13	38,25	39,39	40,57	41,79
art. 7 b)	41,79	43,04	44,33	45,66	47,02
art. 7 b)	56,12	57,81	59,54	61,33	63,16
art. 7 b)	71,65	73,80	76,01	78,29	80,63

Vrijstelling

Artikel 9

Zijn van de belasting vrijgesteld :

- 1) de gebouwen die getroffen worden door een onteigeningsplan dat bij koninklijk besluit werd goedgekeurd;
- 2) de gebouwen die door onheil werden getroffen zijn gedurende de twee daarop volgende dienstjaren vrijgesteld van de belasting;
- 3) de onroerende goederen waarvan de staat van onbewoonbaarheid of niet benutting te wijten is aan overmacht;
- 4) de niet bebouwde percelen die op aanvraag van de gemeente Jette gratis ter beschikking werden gesteld om er rustzones, tuinen of speelpleinen voor kinderen op te richten.

Artikel 10.

De vrijstellingen en verminderingen voorzien in artikel 9, 1° en 4° vervallen indien gedurende, het belastingjaar aanplakborden worden aangebracht op de gevel of een gedeelte ervan.

Belastingverlichting

Artikel 11

De belasting op de volledig of gedeeltelijk onbewoonde of niet uitgebate gebouwen wordt niet geheven wanneer de belastingplichtige bewijst dat in de loop van het dienstjaar:

- er een einde komt aan de niet-bewoning of de niet-uitbating;
- er herstellingswerken aangevat werden overeenkomstig de geldende wetten en reglementen en die op een normale wijze werden voortgezet en voor zover de verschuldigde een tijdschema goedgekeurd door de gemeente kan voorleggen waarin bepaald wordt dat de werken zullen toelaten een einde te stellen aan de onbewoonbaarheid en niet-uitbating en dat zij binnen vast bepaalde termijnen zullen uitgevoerd worden en voor zover de verschuldigde elk kwartaal het bewijs levert dat de werken volgens het afgeleverde tijdschema worden uitgevoerd.
- er een akte van eigendomsoverdracht werd opgemaakt voor het onroerend goed.

- het goed het voorwerp uitmaakt van een belastingheffing als niet hoofdverblijf voorzover de verschuldigde het bewijs van bewoning van het goed kan leveren op basis van facturen die het voldoende water- en energieverbruik aantonen.

Artikel 12

De belasting op verwaarloosde percelen wordt niet geheven wanneer de belastingplichtige bewijst dat in de loop van het dienstjaar:

- herstellingswerken, derwijze werden uitgevoerd aan het verwaarloosd perceel dat geen enkel van de vier criteria van verwaarlozing voorzien in artikel één nog van toepassing is.
- bouw- of verbouwingswerken aangevat werden overeenkomstig de geldende wetten en reglementen, die op een normale wijze worden voortgezet en die voltooid zullen zijn binnen de drie maanden na ontvangst van de vaststelling van verwaarlozing.
- er een akte van eigendomsoverdracht werd opgemaakt voor het onroerend goed.

Invordering

Artikel 13

De belasting wordt via een kohier ingevorderd. Het belastingkohier wordt vast- gesteld en uitvoerbaar verklaard door het college van Burgemeester en Schepenen.

Artikel 14

De belasting dient betaald te worden binnen de twee maanden na de verzending van het aanslagbiljet.

Bij gebrek aan betaling binnen de vastgestelde termijn zijn de verschuldigde sommen onderhevig aan verwijlinteressen ten gunste van de gemeente, toepasselijk en berekend volgens de regels inzake rijksbelastingen op de inkomsten. Dit zonder vervolgingsrechten of strafbepalingen voorzien door de wetten en reglementen.

Bezwaar

Artikel 15

De belastingplichtige kan een bezwaarschrift indienen bij het college van Burgemeester en Schepenen, dat als administratieve overheid optreedt.

Dat bezwaar moet, op straffe van verval, binnen een termijn van zes maanden vanaf de datum van de verzending van het aanslagbiljet dat de termijn vermeldt van het bezwaar, ingediend worden.

Bovendien moet het, op straffe van nietigheid, schriftelijk ingediend worden. Het moet met redenen omkleed zijn.

Het is gedateerd en ondertekend door de eiser of zijn vertegenwoordiger en vermeldt :

1. de naam, kwaliteit, adres of zetel van de belastingplichtige ten laste van wie de belasting wordt vastgesteld;
2. het voorwerp van het bezwaarschrift en een opgave van de feiten en middelen.

Eindbepalingen

Artikel 16

De inning en de geschillen worden geregeld volgens het algemeen reglement terzake.

Artikel 17

Huidige beraadslaging vervangt deze genomen op **19/12/2007**.

Namens de Raad :

De Gemeentesecretaris,
(g) P.-M. Empain

De Voorzitter,
(g) H. Doyen

Voor eensluidend uittreksel :

De Gemeentesecretaris,

Het College,