

**UITTREKSEL UIT HET NOTULENBOEK VAN DE GEMEENTERAAD**

**Zitting van 17 december 2009**

**AANWEZIG:**

De H. DECOURTY, Burgemeester-Voorzitter; Mevr. DUFURNY, de H. LARDOT, Burggraaf de JONGHE d'ARDOYE, Mevr. GILSON, de HH. DIALLO, de CLIPPELE, Mevr. ~~BOURGEOIS~~, Mej. DE CLOEDT, de H. DUFOUR, Schepenen, de H. DE GRAVE, Mevr. ~~FOUCART~~, de H. DEGRYSE, Mevr. HERSCOVICI, de HH. ~~VAN GOSSUM~~, ROBERT, Mevr. de GROOTE, de H. BUCELLA, Mevr. PICQUÉ, de H. BREYDEL de GROENINGHE, Mevr. CHBARAL, de HH. MARCQ, ROUYET, ADRIAENS, Mevrn DEREGNONCOURT, ~~TEITELBAUM~~, CUEVAS, de HH. CALOMNE, BACK, Mevrn DELVAUX, DESIR, de H. CHEGDANI, Mevrn DEBAETS, ~~RODRIGUEZ~~ MARIN, KAATEE, LAPORTE, ~~LHOEST~~, PITROIIPA, de HH. FAUCON, MOCCIA, VANDERSTRAETREN, Gemeenteraadsleden. De H. GOOVAERTS, Gemeentesecretaris.

-----

OPENBARE ZITTING.- Over het 55ste punt :

GEMEENTELIJKE FISCALITEIT VOOR DE DIENSTJAREN 2010, 2011 en 2012.

Belastingen (2de Directie): Belasting op leegstaande panden, onbewoonde, onafgewerkte gebouwen en verwaarloosde gronden. Wijziging.

-----

DE RAAD,

Gelet op artikel 170, § 4 van de Grondwet;

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

Gelet op het Koninklijk Besluit van 12 april 1999 tot bepaling van de procedure voor de gouverneur of voor het college van burgemeester en schepenen inzake bezwaarschrift tegen een provincie- of gemeentebelasting;

Gelet op het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening van 13 mei 2004;

Gelet op artikel 117 van de Nieuwe Gemeentewet;

Gelet op de algemene bouwverordening van de Gemeente Elsene;

Gelet op het algemene gemeentereglement betreffende de vestiging en de invordering van de gemeentebelastingen;

Gelet op de motiveringen van de belasting die zich in de bijlage van het huidige reglement bevinden;

Gelet op de gemeentelijke financiën;

Op het voorstel gedaan, in naam van het College, door de H. Olivier de CLIPPELE, Schepen van de Financiën,

BESLUIT:

I. DUUR EN GRONDSLAG VAN DE BELASTING

Artikel 1:     Principe.

Er wordt voor de dienstjaren 2010, 2011 en 2012 een jaarlijkse belasting gevestigd op de leegstaande panden, onbewoonde gebouwen, onafgewerkte, evenals op de verwaarloosde gronden, gedeeltelijk of volledig gelegen op het grondgebied van de Gemeente Elsene.

Artikel 2:     Definities.

In het huidige reglement moet worden verstaan onder:

### 2.1. Leegstaand pand:

Het gebouwde pand of het gedeelte van het gebouwde pand waarvan de staat van aftakeling en/of de bouwvalligheid duidelijk is, ongeacht het feit of deze het onderwerp is van een verbod tot bewoning of bezetting, ongeacht het feit of het onbewoonbaar werd verklaard door de bevoegde instanties en ongeacht het feit of het bouwvallig werd verklaard met een opdracht tot afbraak van de Burgemeester;

### 2.2. Onbewoond pand:

Het gebouwde pand of het gedeelte van het gebouwde pand dat niet effectief bezet wordt of uitgebaat wordt in overeenstemming met zijn bestemming, ongeacht het feit of het het onderwerp is van een verbod tot bewoning of bezetting, ongeacht het feit of het onbewoonbaar werd verklaard door de bevoegde instanties en ongeacht het feit of het bouwvallig werd verklaard met een opdracht tot afbraak van de Burgemeester;

De bezetting zonder recht noch titel wordt niet beschouwd als zijnde een bezetting in de zin van onderhavig reglement.

### Bestemming:

De bestemming van een niet gebouwd pand of van verscheidene lokalen van een gebouwd pand, vermeld in de bouw- of stedenbouwkundige vergunning, of bij gebrek aan dergelijke vergunning of vermelding in de vergunning, de bestemming opgemaakt volgens de bepalingen van titel II (Planificatie) van het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening van 13 mei 2004;

### 2.3. Onafgewerkt gebouw:

Het gebouwde pand of het gedeelte van het gebouwde pand waarvan de bouw, de verbouwing of de afwerking gedurende meer dan een jaar is onderbroken, in de zin van de bepalingen van sectie III (Verjaring en verdaging) van titel IV (Vergunningen en certificaten) van het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening van 13 mei 2004, ongeacht het feit of het gebouwde pand of het gedeelte van een gebouwde pand het voorwerp is van een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning;

### 2.4. Verwaarloosde grond:

Perceel, of geheel van aan elkaar grenzende percelen, al dan niet gekadastreerd, oorspronkelijk niet bebouwd of ten gevolge van een afbraak onvoldoende afgesloten of onvoldoende onderhouden;

### 2.5. Dienstjaar:

Een burgerlijk jaar, gaande van 1 januari tot 31 december.

## II. BELASTINGPLICHTIGEN

### Artikel 3      Belastingplichtigen.

De belasting is verschuldigd door de eigenaar, de vruchtgebruiker of de erfpachter van het leegstaande, onbewoonde, onafgewerkte pand of verwaarloosde terrein.

Als meerdere personen titularis zijn van een van de rechten vermeld in paragraaf 1 van een volledig of gedeeltelijk, leegstaand, onbewoond, onafgewerkt pand of van een verwaarloosde grond, zijn ze hoofdelijk en ondeelbaar gehouden tot de betaling van de belasting.

De huurder, de naakte eigenaar of de eigenaar van de grond of de ondergrond van het leegstaande, onbewoonde, onafgewerkte pand of de verwaarloosde grond is eveneens hoofdelijk en ondeelbaar gehouden tot de betaling van de belasting.

### Artikel 4      Overdracht van het goed.

Degene die afstand doet moet, binnen de dertig dagen na het verlijden van de authentieke akte van overdracht, via een aangetekend schrijven bij de post, de exacte aanduiding van het betreffende goed, de datum van het verlijden van de akte, de naam en het adres van de verkrijger(s), meedelen aan het Gemeentebestuur.

In het geval van overdracht bij overlijden, zijn de rechthebbenden ertoe gehouden om binnen de vijf maanden volgend op het overlijden, per aangetekend schrijven, de exacte aanduiding van het betreffende goed, de datum van het overlijden, evenals hun naam en hun adres mee te delen aan het Gemeentebestuur.

In het geval van uitdoving van één van de rechten beoogd in artikel 3 paragraaf 2, wegens juridische akte, een met kracht van gewijsde genomen gerechtelijke beslissing of bij het verstrijken van een termijn of van een voorwaarden betekent de volle eigenaar aan het Gemeentebestuur 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.

### III. VASTSTELLINGEN, MAATREGELEN VOOR BEGELEIDING EN CONTROLE

#### Artikel 5: Vaststellingen, maatregelen voor begeleiding en controle

5.1. Het gebouwde, leegstaande, onbewoonde, onafgewerkte pand of het gedeelte ervan of de verwaarloosde grond is het voorwerp van een eerste vaststelling opgesteld door de beëdigde en speciaal hiertoe door het College van Burgemeester en Schepenen aangeduide personeelsleden.

Ten vroegste in de loop van de dertiende maand volgend op de opstelling van de eerste vaststelling vermeld in de vorige paragraaf zal het gebouwde, leegstaande, onbewoonde, onafgewerkte pand of het gedeelte ervan of de verwaarloosde grond het voorwerp vormen van een tweede vaststelling opgesteld door de beëdigde, en speciaal hiertoe door het College van Burgemeester en Schepenen aangeduide personeelsleden..

5.2. Onverminderd elk ander teken dat de staat van leegstand of niet-bewoning van het pand sinds meer dan 12 maanden bewijst, zal het pand of het gedeelte van het pand als leegstaand of onbewoond worden beschouwd:

- a) als er geen enkele persoon is ingeschreven in de bevolkingsregisters gedurende een periode van minstens 12 opeenvolgende maanden;

Een inschrijving in het bevolkingsregister is op zich geen voldoende bewijs van bewoning of gebruik;

- b) *of* als er geen inschrijving is bij de Kruispuntbank der Ondernemingen gedurende een periode van minstens 12 opeenvolgende maanden;

Een inschrijving bij de Kruispuntbank der Ondernemingen is op zich geen voldoende bewijs van bewoning of gebruik;

- c) *of* als er niemand werd vastgesteld als bewoner van een niet-hoofdverblijfplaats gedurende een periode van minstens 12 opeenvolgende maanden;

- d) *of* dat het voorwerp is geweest van een administratieve beslissing die elke bewoning of bezetting verbiedt, dat onbewoonbaar of gevaarlijk werd verklaard door de erkende instanties of dat bouwvallig is en het voorwerp is van een opdracht tot afbraak van de Burgemeester sinds minstens 12 maanden;

- e) *of voor hetwelk de toegang, zoals voorzien in artikel 5.4., niet werd toegestaan aan de gemeentelijke beëdigde agenten speciaal hiertoe aangeduid door het College van Burgemeester en Schepenen;*

5.3. Binnen de maand na de opstelling van de vaststelling zal het Gemeentebestuur, per aangetekend schrijven, een kopie van deze vaststelling betekenen op de woonplaats of de maatschappelijke zetel van de belastingplichtige, evenals een kopie van het huidige reglement en een raming, ter informatie, van het bedrag van de belasting die verschuldigd zou zijn in toepassing van het huidige reglement.

Als de woonplaats of de maatschappelijke zetel van de belastingplichtige niet gekend is door het Gemeentebestuur, zal de notificatie voorzien onder vorige paragraaf, geldig uitgevoerd worden door openbare aanplakking van een bericht op de voordeur van het betreffende goed of op elke andere zichtbare drager als het om een terrein gaat. Dit bericht vermeldt ondermeer:

- de datum van het langskomen en die van de aanplakking;
- de precieze identificatie van de gemeentelijke dienst waar men de in dit artikel vermelde documenten kan verkrijgen;

- de volgende termen: « *In toepassing van het belastingreglement op leegstaande, onbewoonde, onafgewerkte panden en verwaarloosde gronden en van ....., is dit goed onderworpen aan een progressieve belasting die het eerste jaar overeenstemt met een bedrag van 150 EUR per lopende meter gevel te vermenigvuldigen met het aantal niveaus van het betreffende goed. Deze belasting is verschuldigd door de eigenaar, de vruchtgebruiker of erfpachter van het goed. Met inachtneming van bepaalde voorwaarden is het echter mogelijk om een vrijstelling van de belasting te verkrijgen. Het is eveneens mogelijk om, binnen de naleving van de formaliteiten voorzien in genoemd reglement, aan te tonen dat het betreffende goed niet leegstaand, onbewoond of onafgewerkt is. Meer informatie hieromtrent kan verkregen worden bij de hierboven vermelde dienst».*

5.4. De datum van notificatie van de vaststelling is het beginpunt van een periode van 12 maanden gedurende dewelke de Gemeente een schriftelijke aanvraag kan sturen aan de belastingplichtige(n) om de gemeentelijke, beëdigde en speciaal hiertoe door het College van Burgemeester en Schepenen aangeduide personeelsleden toegang te verlenen tot het gebouw.

Overeenkomstig artikel 8, paragraaf 2 van de wet van 24 december 1996 betreffende de vestiging en de invordering van de provincie- en gemeentebelastingen zal de belastingplichtige eveneens de vrije toegang moeten verlenen, aan de gemeentelijke personeelsleden die hiervoor aangesteld zijn en voorzien zijn van hun aanstellingsbrief, tot de al dan niet bebouwde onroerende goederen, die een belastbaar element kunnen vormen of bevatten of waar een belastbare activiteit wordt uitgeoefend en dit om de grondslag van de belasting vast te stellen en te controleren.

In de veronderstelling dat de belastingplichtige de vrije toegang tot het goed zou weigeren, behoudt de Gemeente zich het recht voor om overeenkomstig artikel 8, *alinea* 3 van de wet van 24 december 1996 betreffende de vestiging en de invordering van de provincie- en gemeentebelastingen, de toelating te vragen aan de rechter van de politierechtbank,...

Bovendien en zoals voorzien in artikel 8, paragraaf 1 van de wet van 24 december 1996 betreffende de vestiging en de invordering van de provincie- en gemeentebelastingen is de belastingplichtige ook verplicht om, op vraag van de Gemeente en zonder verplaatsing, alle boeken en documenten voor te leggen die noodzakelijk zijn voor de vestiging van de belasting.

Gedurende de periode van 12 maanden waarvan sprake in paragraaf 1 van het huidige artikel zullen de gemeentelijke personeelsleden aangesteld door het College van Burgemeester en Schepenen de nodige opvolging en informatie betreffende de verschillende mogelijkheden om een einde te maken aan de vastgestelde leegstand, niet-bewoning of niet-afwerking geven aan de belastingplichtige(n) die dit vragen.

#### IV TARIEF, VRIJSTELLINGEN, PREMIE

##### Artikel 6: Belastingtarief

6.1. De jaarlijkse belastingtarieven voor een leeg staand, onbewoond of onafgewerkt pand, zijn als volgt:

- voor het eerste belastingjaar waarin het goed is onderworpen aan de belasting: 150 EUR per lopende meter van de langste gevel van het betreffende goed, vermenigvuldigd met het aantal niveaus van het betreffende goed, kelders en zolders niet inbegrepen;
- voor het tweede belastingjaar waarin het goed is onderworpen aan de belasting: 225 EUR per lopende meter van de langste gevel van het betreffende goed, vermenigvuldigd met het aantal niveaus, kelders en zolders niet inbegrepen;
- voor het derde belastingjaar waarin het goed is onderworpen aan de belasting: 300 EUR per lopende meter van de langste gevel van het betreffende goed, vermenigvuldigd met het aantal niveaus, kelders en zolders niet inbegrepen;
- voor het vierde belastingjaar waarin het goed is onderworpen aan de belasting en de latere belastingjaren: 375 EUR per lopende meter van de langste gevel van het betreffende goed, vermenigvuldigd met het aantal niveaus, kelders en zolders niet inbegrepen;

Het bedrag van de belasting wordt verdubbeld als één of meerdere uithangborden en/of een of meerdere publicitaire inrichtingen zijn aangebracht op het belastbare goed.

- 6.2. Voor verwaarloosde gronden geldt de volgende jaarlijkse belasting:  
375 EUR vermenigvuldigd met het aantal lopende meters rooilijn.
- 6.3. Als de belasting betrekking heeft op een gedeeltelijk onbewoond pand of een gedeeltelijk verlaten pand, wordt het bedrag van de belasting berekend door die die verschuldigd zou zijn voor het hele gebouw te delen door het aantal niveaus, kelders en zolders niet inbegrepen, en dit resultaat te vermenigvuldigen met het aantal verlaten of onbewoonde verdiepingen.
- 6.4. Voor gedeeltelijk of totaal onafgewerkte panden is het aantal niveaus, kelders en zolders niet inbegrepen, het aantal niveaus voorzien op het plan van de laatste goedgekeurde stedenbouwkundige vergunning, ongeacht of deze vergunning verlopen is of niet.
- 6.5. De belasting is verschuldigd voor het hele jaar vanaf het belastingjaar waarin de tweede vaststelling, waarvan sprake in artikel 5.1., paragraaf 2 van het huidige reglement, werd bekend gemaakt.

De belasting is verschuldigd voor elk belastingjaar volgend op dat vermeld in de vorige paragraaf en dit zolang het betreffende goed beschouwd wordt als volledig of gedeeltelijk leeg staand, onbewoond of onafgewerkt, in de zin van het onderhavige reglement.

- 6.6. De huidige belasting mag gebaseerd worden op vaststellingen gedaan overeenkomstig artikel 5 van het huidige reglement in de loop van een vorig belastingjaar.

#### Artikel 7: Vrijstellingen

De belasting is niet verschuldigd voor het belastingjaar waarin de belastingplichtige aan de gemeentelijke administratie bewijzen voorlegt, zijnde:

- 7.1. Dat het gebouw of een deel van het betreffende gebouw, als is vastgesteld dat het een gebouw betreft dat volledig of gedeeltelijk onbewoond is, effectief benut wordt als hoofdverblijfplaats, niet-hoofdverblijfplaats of als effectieve zetel van een activiteit of uitbating;
- 7.2. Dat het betreffende goed zich bevindt binnen de grenzen van een onteigeningsplan goedgekeurd door de bevoegde instanties of dat het goed niet meer in aanmerking komt voor een bouwvergunning omdat een onteigeningsplan in voorbereiding is;
- 7.3. Dat de leegstand, de niet-bewoning of de niet-afwerking te wijten is aan overmacht;
- 7.4. Dat het hier een onbebouwd perceel grond betreft dat gratis ter beschikking is gesteld van de Gemeente, op vraag van deze laatste, voor een minimumperiode van drie jaar, om er rustzones, tuinen of speeltuinen voor de kinderen te creëren;
- 7.5. Dat, gezien het om een verwaarloosde grond, de belastingplichtige vrijgesteld wordt zoals voorzien in artikel 282 van het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening van 13 mei 2004.

De vraag voor vrijstelling van de belasting dient te gebeuren per aangetekend schrijven gericht aan de Gemeente (Elsense steenweg 168 te 1050 Brussel). Deze moet vermelden:

- de namen, voornamen en hoedanigheid van de belastingplichtige;
- het adres van het betreffende goed;
- de elementen die bewijzen dat het goed valt onder de vrijstellingen voorzien in het huidige artikel;

#### Artikel 8 Premie

- 8.1. Het Gemeentebestuur kan een premie toekennen aan de belastingplichtige die een einde heeft gesteld aan de leegstand, de niet-bewoning of de niet-afwerking binnen een termijn van maximaal 4 jaar te rekenen vanaf de notificatie van de eerste vaststelling waarvan sprake in artikel 5.1., paragraaf 1 van het huidige reglement.

De aanvraag om de premie waarvan sprake te verkrijgen moet per aangetekend schrijven naar het Gemeentebestuur worden verstuurd, en, op straffe van nietigheid, de precieze bewijzen bevatten dat de werken of de ondernomen stappen een einde hebben gemaakt aan de leegstand, de niet-bewoning of de niet-afwerking.

Deze premieaanvraag, gedateerd en ondertekend door de belastingplichtige, moet ondermeer vermelden:

- de naam, voornaam, hoedanigheid, adres of sociale zetel van de belastingplichtige, evenals het (de)telefoonnummer(s) om contact te nemen;
- het adres van het betreffende goed.

8.2. Als de bewijzen vermeld in artikel 8.1. voldoende gestaafd zijn, kan het Gemeentebestuur de belastingplichtige een premie toekennen waarvan het maximumbedrag overeenkomt met de gecumuleerde bedragen van de door de belastingplichtige, volgens het huidige reglement in de loop van maximaal de laatste drie belastingjaren waarin het belastingjaar waarin de premieaanvraag werd ingediend bij het Gemeentebestuur, betaalde belastingen,.

De bedragen betaald door het Gemeentebestuur als premie zijn zonder kosten, intresten van welke aard ook of schadevergoedingen van welke aard ook.

Als het Gemeentebestuur oordeelt dat de bewijzen waarvan sprake in het huidige artikel onvoldoende zijn, behoudt ze zich de mogelijkheid om over te gaan tot een bezoek van het gebouw of van het betreffende deel van het gebouw door de beëdigde en speciaal hiertoe door het College van Burgemeester en Schepenen aangeduide personeelsleden . Het proces-verbaal dat zij bij deze gelegenheid opstellen, zal namelijk vermelden of de voorwaarden voor het verkrijgen van de premie vervuld zijn of niet.

## V. CONTROLEMAATREGELEN

### Artikel 9

De belastingplichtige is gehouden aan het gemeentebestuur alle inlichtingen te geven die hem gevraagd worden teneinde de juiste inning van de belasting na te gaan.

### Artikel 10

De beëdigde en speciaal hiertoe door het College van Burgemeester en Schepenen aangeduide personeelsleden zijn bevoegd om over te gaan tot de opstelling en/of de controle van de fiscale grondslagen en het vaststellen van de inbreuken op de bepalingen van het huidige reglement.

De processen-verbaal die ze opstellen zijn rechtsgeldig tot het tegendeel bewezen is.

## VI. INNING EN GESCHILLEN

### Artikel 11

De belastingplichtige zal zonder kosten, een aanslagbiljet ontvangen die hem zal toegezonden worden na uitvoerbaarheid van het kohier.

De belasting geïnd door de Gemeenteontvanger is betaalbaar binnen de twee maanden van de verzending van het aanslagbiljet .

### Artikel 12

De belastingplichtige kan een bezwaarschrift indienen bij het College van Burgemeester en Schepenen, dat handelt in hoedanigheid van administratieve overheid.

Het bezwaarschrift moet, op straffe van nietigheid, schriftelijk ingediend worden en overgemaakt of toegestuurd aan het College van Burgemeester en Schepenen (Elsensesteenweg, 168 te 1050 Brussel).

Het bezwaarschrift moet gemotiveerd zijn en ingediend, op straffe van nietigheid, binnen een termijn van 6 maanden te rekenen vanaf de verzendingsdatum van het aanslagbiljet.

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

- de naam, hoedanigheid, adres of zetel van de belastingplichtige ten laste van wie de belasting is opgesteld ;
- de belastingplaats, het voorwerp van het bezwaar en een uiteenzetting van de feiten en middelen.

## VII. TOEPASSING

### Artikel 13

Het huidige reglement vervangt, vanaf 1 januari 2010, het belastingreglement op leegstaande panden, onbewoonde, onafgewerkte gebouwen en verwaarloosde gronden aangenomen door de Gemeenteraad in zitting van 15 november 2007.

Het artikel 8 is niet toepasbaar op de vorige dienstjaren van het dienstjaar 2008.

De huidige beraadslaging zal overgemaakt worden aan de toezichthoudende overheid uitgeoefend door de Minister van de Regering van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest belast met de lokale overheden (algemeen toezicht van annulering en van schorsing) overeenkomstig de bepalingen van de ordonnantie van de Raad van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest van 14 mei 1998 houdende organisatie van het administratief toezicht op de gemeenten van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest evenals van deze van het besluit van de Regering van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest van 16 juli 1998 betreffende de overdracht aan de regering van de handelingen van de gemeentelijke overheden met het oog op de uitvoering van het administratief toezicht.

Aldus beraadslaagd in openbare zitting te Elsene, op 17 december 2009.

### VANWEGE DE RAAD:

De Secretaris,  
(get.) Jan GOOVAERTS.

De Voorzitter,  
(get.) Willy DECOURTY.

VOOR EENSLUIDEND VERKLAARD AFSCHRIFT:  
Elsene, 23 december 2009.

De Gemeentesecretaris,  
Bij opdracht:

De Burgemeester,  
Bij opdracht :  
De Schepen van de Financiën,

André SAPART,  
Adjunct Gemeentesecretaris.

Olivier de CLIPPELE.