



**BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST
GEMEENTE SINT-AGATHA-BERCHEM**

Uittreksel uit het register der beraadslagingen van de Gemeenteraad

Aanwezig

Marc Vande Weyer, *Voorzitter van de Raad* ;
Christian Lamouline, *Burgemeester* ;
Yonnec Polet, Katia Van den Broucke, Said Chibani, Thibault Wauthier, Gladys Kazadi,
Schepenen ;
Agnès Vanden Breemt, Vincent Riga, Laure De Leener, Laila Bougmar, Geoffrey Van Hecke,
Vincent Lurquin, Fatiha Rezki, Patrick Issenghe, Marc Hermans, Chantal Dubocage, Regine
Heijvaert, Abdallah Jouglaf, Nathalie Mayor, Benjamin Vanhoeke, Alain Wauters, Clementina
Ulmeanu, *Gemeenteraadsleden* ;
Fabienne Demaury, *wnd. Gemeentesecretaris*.

Verontschuldigd

Ali Bel-Housseïne, Sabrina Djerroud, *Schepenen* ;
Michaël Vander Mynsbrugge, Maude Van Gyseghem, *Gemeenteraadsleden*.

Zitting van 14.12.23

**#Onderwerp : Belasting op de totaal of gedeeltelijk onbewoonde of onafgewerkte gebouwen -
hernieuwing en wijzigingen #**

Openbare zitting

FINANCIËLE ZAKEN

Financiën

DE RAAD,

Gelet op artikel 170 van de Grondwet;

Gelet op artikel 117 van de Nieuwe Gemeentewet;

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

Gezien de beraadslaging van de Gemeenteraad van 17 december 2020 betreffende het
belastingreglement op de totaal of gedeeltelijk onbewoonde of onafgewerkte gebouwen,
uitvoerbaar geworden op 22 januari 2021, voor een termijn verstrekkend op 31 december 2023;

Gezien de noodzakelijkheid om doeltreffend op te treden tegen de totaal of gedeeltelijk
onbewoonde of onafgewerkte gebouwen;

Gezien op het grondgebied van de Gemeente totaal of gedeeltelijk onbewoonde of onafgewerkte
gebouwen worden aangetroffen en dit de woonsfeer en initiatieven hieromtrent kan ontmoedigen;

Gezien deze toestand, indien hieraan niet wordt verholpen, de vernieuwing of de restauratie van
het onroerend goed afremt en compromitteert;

Overwegende dat leegstaande commerciële panden de commerciële attractiviteit van de
Gemeente Sint-Agatha-Berchem niet ten goede komt en de andere lokale handelaars ontmoedigd;

Overwegende dat het beter is om vanaf heden de fiscaliteit voor dergelijke situaties te verhogen
ten einde initiatieven voor de promotie van de lokale handel te promoten;

Overwegende dat de aanslagvoet van de belasting op de totaal of gedeeltelijk onbewoonde

gebouwen gerechtvaardigd is omwille van de alsmaar stijgende lasten die op de gemeentelijke financiën wegen en die in het bijzonder hun oorsprong vinden in de te lage financiering van de gemeenten van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest;

Overwegende het verslag van de Gemeenteontvanger van 18 november 2023 waarbij de keuze van een jaarlijkse belastingindexatie van 3,5% werd gemotiveerd;

Gelet op de financiële situatie van de Gemeente en aangezien een budgettair evenwicht gewaarborgd moet worden;

Op voorstel van het College van Burgemeester en Schepenen;

BESLUIT wat volgt:

HOOFDSTUK I. - *Belastinggrondslag*

Artikel 1. Er wordt voor de dienstjaren 2024 tot en met 2027 een belasting geheven op de totaal of gedeeltelijk onbewoonde of onafgewerkte gebouwen.

Artikel 2. In het kader van onderhavig reglement wordt verstaan onder:

- « onafgewerkte gebouwen »: deze waarbij de werken sinds meer dan één jaar stilliggen, volgens vaststelling door de dienst stedenbouw;
- « totaal onbewoonde gebouwen »: de gebouwen waar geen enkele fysieke persoon zijn woonplaats heeft, noch een morele persoon zijn exploitatie- of activiteitszetel op voorwaarde dat de uitgevoerde activiteit in overeenstemming is met zijn bestemming. Een jaarlijks waterverbruik van minder dan 5m³ kan een weerlegbaar vermoeden van niet-bezetting vormen dat de agent mag weerhouden in zijn vaststelling;
- « gedeeltelijk onbewoonde gebouwen »: de gebouwen waarvan slechts één deel is onbezet, overeenkomstig de voorgaande paragraaf. Zij zullen belast worden op proportionele basis volgens de heffing op gebouwen die volledig onbewoond zijn;
- « bruto bovengrondse vloeroppervlakte »: het totaal van de bedekte vloeren met uitsluiting van de lokalen die zich onder de grond bevinden en bestemd zijn voor het parkeren, voor kelders, voor de technische uitrustingen en als opslagplaatsen. De afmetingen van de vloeren zijn gemeten tussen de buitenkanten van de muurgevels, de vloeren worden verondersteld doorlopend te zijn, zonder rekening te houden met een onderbreking door wanden, binnenmuren, kokers, trappenhuisen en liften. De totale oppervlakte wordt uitgedrukt in vierkante meter en naar boven afgerond;
- « bestemming »: de stedenbouwkundige bestemming van een goed hernomen in de stedenbouwkundige vergunning, de bestemming die vermeld staat in de plannen bedoeld in het artikel 13 van het Brussels wetboek van de ruimtelijke ordening;

HOOFDSTUK II. - *Belastingplichtigen*

Artikel 3. De belastingplichtige is de natuurlijke of rechtspersoon die houder is van het volgend zakelijk recht:

- de volle eigendom,
- het vruchtgebruik,
- het recht van opstal of van erfpacht.

In geval van mede-eigendom wordt iedere mede-eigenaar belastingschuldig voor zijn wettelijk deel .

In geval van vruchtgebruik, recht van opstal of recht van erfpacht is de belasting verschuldigd door de

vruchtgebruiker, de opstalhouder of erfpachthouder.

Artikel 4. Worden van de belasting vrijgesteld:

- a) de gebouwen die bestemd zijn voor kantoren zijn uitgesloten van deze belasting ter concurrentie van de oppervlakte bestemd voor kantoren;
- b) het gebouw dat het voorwerp uitmaakt van een overdracht van eigendomsakte binnen de 6 maanden van bekendmaking van de vaststelling van niet-bewoning;
- c) de persoon die aantoonbaar dat het gebouw onbezet is sinds minder dan 6 maanden;
- d) het gebouw maakt het voorwerp uit van lopende renovatiewerken. Om te kunnen genieten van deze reden tot vrijstelling, moet de verschuldigde aan het bestuur enerzijds het bewijs van uitgevoerde werken alsook een termijnplanning met de nog uit te voeren werken die een einde moeten stellen aan het niet bewonen bezorgen en, anderzijds, een maandelijks bewijs dat de werken worden uitgevoerd volgens de termijnplanning (offertes en ondertekende en gedateerde facturen met duidelijke vermelding van het adres waar de werken worden uitgevoerd alsook de datum waarop de werken zijn uitgevoerd). De huidige vrijstelling is enkel geldig tot 31 december van het dienstjaar volgend de datum van eerste vaststelling van niet-bezetting;
- e) de persoon waarvan het gebouw het onderwerp is van een bij koninklijk of bestuurlijk besluit goedgekeurd onteigeningsplan;
- f) de persoon die bewijst dat een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning werd ingediend bij de bevoegde overheid, voor zover volgende cumulatieve voorwaarden worden gerespecteerd :
 - de aanvraag tot vergunning moet als doel de bezetting van het gebouw of deel van het gebouw hebben dat betrokken is bij de belastingprocedure;
 - de aanvraag tot vergunning is de eerste sinds vijf jaar vanaf het opstarten van de belastingprocedure voor het goed betrokken bij de belasting. Er mag eventueel worden afgeweken van deze voorwaarde ondanks er reeds een aanvraag werd ingediend binnen de vijf jaar, de belastingschuldige nog niet heeft genoten van een hier bedoelde vrijstelling ;
 - de titularis van de aanvraag tot vergunning moet alle nodige documenten bezorgen zodat het bestuur in het bezit is van een volledig dossier en bij gebrek, mogen de ontbrekende stukken aan het dossier niet het gevolg zijn van nalatigheid van de titularis van de aanvraag tot vergunning.
- g) het gebouw het voorwerp heeft uitgemaakt van een belasting voor tweede verblijven voor het aanslagjaar waarin de vaststelling van niet-bewoning of niet-uitbating werd opgesteld;
- h) het gebouw bestemd voor de huisvesting waarvan een van de belastingplichtigen is overleden en dit gedurende de twee belastingjaren volgend op de datum van zijn/haar overlijden.

Deze vrijstellingen worden automatisch toegekend, voor zover zij gerechtvaardigd worden.

HOOFDSTUK III. - Berekening van de belasting

Artikel 5. Indien het gebouw of een deel van het gebouw niet voor handelsdoeleinden bestemd is, wordt de basisaanslagvoet van de belasting op €21,32 per vierkante meter onbezette of onafgewerkte bruto-oppervlakte vastgesteld. Deze aanslagvoet wordt op €31,98 per vierkante meter gebracht voor het tweede opeenvolgende aanslagjaar dat het gebouw onderworpen is aan de belasting voor zover de niet-bezetting of niet-afwerking niet tijdelijk is stopgezet tussen de twee opeenvolgende aanslagjaren en wordt op €42,64 per vierkante meter gebracht vanaf het derde opeenvolgende aanslagjaar dat het gebouw aan de belasting onderworpen wordt voor zover de niet-bezetting niet tijdelijk is stopgezet tussen de twee opeenvolgende aanslagjaren.

Indien het gebouw of een deel van het gebouw bestemd is voor handelsdoeleinden, worden de aanslagvoeten vermenigvuldigd met 2.

Deze bedragen zullen geïndexeerd worden de eerste januari van elk jaar met een aanslagvoet van 3,5%:

- 2024 : €21,32 / 31,98 / 42,64
- 2025 : €22,07 / 33,10 / 44,13
- 2026 : €22,84 / 34,26 / 45,67
- 2027 : €23,64 / 35,46 / 47,27

Artikel 6. De belasting is verschuldigd voor het ganse jaar, welke de datum ook is op dewelke zij geteld wordt door het gemeentebestuur.

Artikel 7.

§1. De veronderstelde niet-bewoning van het geheel of een deel van het gebouw of de niet-afwerking van het gebouw maakt het voorwerp uit van een vaststelling per aanslagjaar, opgesteld door een door het College van Burgemeester en Schepenen aangestelde bevoegde ambtenaar in deze materie.

§3. In de maand die volgt op zijn opstelling, zal een kopij van de vaststelling door de gemeenteoverheid per aangetekend schrijven betekend worden aan de belastingplichtige. Deze briefwisseling herneemt het bedrag van de belasting.

§3. Indien de woonplaats of de maatschappelijke zetel niet gekend is door het gemeentebestuur, gebeurt de betekenis voorzien in §3 en 4 van onderhavig reglement door aanplakking van een bericht op de voordeur van het door deze procedure betrokken goed. Dit bericht herneemt de datum en het onderwerp van de aanplakking alsook de nauwkeurige gegevens van de gemeentedienst waar de belastingplichtige de vaststelling kan afhalen.

HOOFDSTUK IV. - De inning en de bezwaren

Artikel 8. De belasting wordt geheven via kohier. De invordering en de geschillen worden beheerd overeenkomstig de wettelijke bepalingen ter zake.

HOOFDSTUK V. - Diverse bepalingen

Artikel 9. Onderhavige beraadslaging treedt in voege op 1 januari 2024.

De Raad keurt het voorstel van beraadslaging goed.

23 stemmers : 23 positieve stemmen.

2 bijlagen

231214-A-xxx - *Taxe immeubles inoccupés (2024-2027) - avec modifs.pdf*, 231118 - *Ltr CBE Motivation taux indexation taxe CC231214.pdf*

ALDUS GEDAAN EN BERAADSLAAGD IN ZITTING.

In opdracht :

De wnd. Gemeentesecretaris,
(g) Fabienne Demaury

De Voorzitter van de Raad,
(g) Marc Vande Weyer

VOOR EENSLUIDEND AFSCHRIFT
Sint-Agatha-Berchem, 15 december 2023

De wnd. Gemeentesecretaris,

De Burgemeester,

Fabienne Demaury

Christian Lamouline