

Uittreksel uit het register der beraadslagingen van de Gemeenteraad

Aanwezig

Aleksandra Kokaj, *De Voorzitster*; ;
Boris Dilliès, *Burgemeester* ;
Jonathan Biermann, Maëlle De Brouwer, Carine Gol-Lescot, Perrine Ledan, Valentine Delwart,
François Jean Jacques Lambert, Daniel Hublet, *Schepen(en)* ;
Björn Becker, Eric Sax, Marc Cools, Béatrice Fraiteur, Emmanuel De Bock, Céline Fremault, Jean-
Luc Vanraes, Jérôme Toussaint, Bernard Hayette, Kathleen Delvoye, Marion Van Offelen, Stefan
Cornelis, Odile Margaux, Michel Cohen, Cécile Egrix, Blaise Godefroid, Véronique Lederman-
Bucquet, Yannick Franchimont, Cédric Didier Norré, Hans Marcel Joos Van de Cauter, Patrick
Zygas, Fathiya Alami, Jean-Pierre Collin, *Gemeenteraadslid(leden)* ;
Aron Misra, *De wnd. adjunct-gemeentesecretaris*.

Verontschuldigd

Thibaud Wyngaard, *Schepen(en)* ;
Joëlle Maison, Pierre Desmet, Diane Culer, Vanessa Issi, Aurélie Czekalski, Caroline Van Neste,
Nicolas Clumeck, Michel Bruylant, Lise Batugowski, Jacques Spelkens, *Gemeenteraadslid(leden)*.

Zitting van 24.11.22

#Onderwerp : Belastingreglement op de onafgewerkte, volledig of gedeeltelijk onbewoonde, onuitgebate of verwaarloosde gebouwen en op verwaarloosde terreinen langs de openbare weg. #

Openbare zitting

De Raad,

Gelet op artikel 170, § 4 van de Grondwet;

Gelet op artikel 117 van de Nieuwe Gemeentewet;

Gelet op artikel 252 van de Nieuwe Gemeentewet dat de gemeentes verplicht een begrotingsevenwicht te hebben;

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

Gelet op de ordonnantie van 14 mei 1998 houdende regeling van het administratief toezicht op de gemeenten van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest;

Gelet op het algemeen reglement betreffende de vestiging en de invordering van gemeentebelastingen;

Overwegende dat dit belastingtarief gerechtvaardigd wordt door de stijging van de lasten op de gemeentelijke financiën die onder andere hun oorsprong vinden in een onderfinanciering van de gemeentes door het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en in het bijzonder van Ukkel;

Gelet op de noodzaak om onafgewerkte, volledig of gedeeltelijk onbewoonde, onuitgebate of verwaarloosde gebouwen en verwaarloosde terreinen efficiënt te bestrijden;

Aangezien er op het grondgebied van de gemeente onafgewerkte, volledig of gedeeltelijk onbewoonde gebouwen zijn die de woonomgeving en de daarbij horende initiatieven benadelen;

Overwegende dat de langdurige niet-bewoning van gebouwen de stedelijke omgeving aantast en de gemeentelijke zones waarin ze gelegen zijn minder aantrekkelijk maakt;

Overwegende dat de beschikbare huisvesting op het grondgebied van de gemeente Ukkel zo optimaal mogelijk gebruikt zou moeten worden;

Overwegende dat de in dit reglement bedoelde gebouwen de openbare rust en veiligheid verstoren;

Overwegende dat de gelijkvloerse verdieping van een onbewoond, onuitgebaat, verwaarloosd of slecht onderhouden gebouw meer overlast veroorzaakt dan de andere verdiepingen;

Aangezien deze toestand, als deze niet aangepakt wordt, de vernieuwing of restauratie van het onroerend patrimonium afremt of in gevaar brengt;

Overwegende dat de onderhavige belasting de leefomgeving wil verbeteren en de eigenaars wil aanzetten hun Ukkels onroerend patrimonium goed te onderhouden;

Overwegende dat alle nuttige maatregelen aldus genomen moeten worden om gebrekkige eigenaars aan te moedigen de nodige herstellingswerken uit te voeren;

Overwegende dat het belastingreglement op de onafgewerkte, volledig of gedeeltelijk onbewoonde, onuitgebate of verwaarloosde gebouwen en op verwaarloosde terreinen langs de openbare weg, beraadslaagd door de gemeenteraad van 19 december 2019, ten einde loopt op 31 december 2022;

Overwegende dat het tarief van de belasting jaarlijks met 4 % verhoogd zou moeten worden;

Overwegende dat dit belastingreglement als volgt vernieuwd moet worden voor een termijn van drie jaar, met ingang vanaf 1 januari 2023 :

REGLEMENT

GRONDSLAG VAN DE BELASTING

Artikel 1

Er wordt vanaf 1 januari 2023 t.e.m. 31 december 2025 een jaarlijkse directe belasting geheven op :

- op onbebouwde verwaarloosde terreinen langs de openbare weg;
- op onafgewerkte gebouwen die opgetrokken worden;
- op reeds opgetrokken volledig of gedeeltelijk onbewoonde gebouwen;
- op reeds opgetrokken, volledig of gedeeltelijk onuitgebate of verwaarloosde gebouwen.

Artikel 2

In het onderhavige reglement:

§ 1. worden als onafgewerkte gebouwen beschouwd: elk gebouw dat opgetrokken wordt en waarvan de werken reeds meer dan een jaar stilliggen;

§ 2. worden als gedeeltelijk of volledig onbewoonde of onuitgebate gebouwen beschouwd: de reeds opgetrokken gebouwen of gedeeltes ervan die gedurende het aanslagjaar niet effectief volgens hun bestemming gebruikt worden tijdens een periode van minimaal 6 opeenvolgende maanden, al dan niet het voorwerp uitmakend van een maatregel van bestuurlijke politie;

§ 3. worden als gedeeltelijk of volledig verwaarloosde gebouwen beschouwd: de gebouwen, hun binnenplaatsen en tuinen in bouwvallige staat die gedurende het aanslagjaar verschillende tekens van bouwvalligheid vertonen tijdens een periode van minimaal 6 opeenvolgende maanden, zoals:

- dak dat volledig of gedeeltelijk is ingestort;
- ontbrekende of gebroken pannen of leistenen;
- gebroken, losgekomen of ontbrekende dakgoten;
- abnormale helling van muren;
- gedeeltelijk ingestorte muren;
- afbrokkeling van voegen tussen bakstenen, blokstenen of breukstenen;
- afschilfering van de verf van de muren;
- aangebrachte graffiti;
- gebroken ramen;
- afschilfering van de verf of het vernis van het raamwerk;
- raam (ramen) of deur(en) die afgesloten zijn door reclameborden of door gelijk welke middelen of constructies;
- grasperken, hagen, afsluitingen, enz. die niet onderhouden zijn.

De bovenstaande lijst is geen volledige opsomming van de tekens van bouwvalligheid.

§ 4. wordt verstaan onder “bestemming van het gebouw”: de bestemming van een gebouw of gedeelte ervan, vermeld in de stedenbouwkundige vergunning of, bij gebrek aan een dergelijke vergunning of precisering in de vergunning, de bestemming, vermeld in de plannen, bedoeld in artikel 13 van het BWRO (Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening);

§ 5. wordt verstaan onder “gebruik van het gebouw”: het feitelijk gebruik van een gebouw of gedeelte ervan, zoals beschreven in de vaststelling, bedoeld in artikel 5.

Het gebruik dat het resultaat is van de bezetting van het goed zonder titel of recht mag echter niet beschouwd worden als effectief gebruik van een gebouw of gedeelte ervan;

§ 6. worden als onbebouwde terreinen langs de openbare weg beschouwd: de onbebouwde percelen ingevolge de afbraak van een vroeger gebouw en de percelen die nooit bebouwd werden, ongeacht de aanwezigheid van de omheiningmuur;

§ 7. worden als verwaarloosde terreinen beschouwd: de onbebouwde terreinen langs de openbare weg die gedurende het aanslagjaar niet omheind werden overeenkomstig de geldende wetgeving (Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening Titel 1, Hoofdstuk 4, artikel 14 - Omheiningen) om de toegang door derden te verhinderen of die niet onderhouden worden of die een tussenkomst van de gezondheidsinspecteurs vereisen of waar er oppervlaktes zijn waarvan het niveau niet overeenkomt met het straatniveau ingevolge de afbraak van een vroeger gebouw.

AANSLAGVOET VAN DE BELASTING

Artikel 3

§ 1. Het belastingtarief is vastgesteld op € 575 per strekkende meter gevel, vermenigvuldigd met het aantal bouwniveaus indien het gebouw aan de straat grenst of per strekkende meter langs de straatkant indien het om een onbebouwd terrein gaat. Dit tarief wordt verhoogd tot € 933 voor het derde opeenvolgende jaar waarin het gebouw onderworpen is aan de belasting voor zover de niet-bezetting niet tijdelijk werd beëindigd tussen de twee opeenvolgende aanslagjaren;

§ 2. Voor de benedenverdieping is het belastingtarief vastgesteld op € 1.149 per strekkende meter gevel. Dit tarief wordt verhoogd tot € 1.865 voor het derde opeenvolgende jaar waarin het gebouw onderworpen is aan de belasting voor zover de niet-bezetting niet tijdelijk werd beëindigd tussen de twee opeenvolgende aanslagjaren;

§ 3. De bedragen worden op 1 januari van elk jaar verhoogd met 4 %. Het resultaat zal worden afgerond naar de hogergelegen eenheid;

	Tarieven 2023	Tarieven 2024	Tarieven 2025
Artikel 3 §1: 1e en 2e jaar	€ 575	€ 598	€ 622
Artikel 3 §1: 3e jaar			€ 933
Artikel 3 §2: 1e en 2e jaar	€ 1.149	€ 1.195	€ 1.243
Artikel 3 §2: 3e jaar			€ 1.865

§ 4. Het aantal niveaus waarmee rekening gehouden moet worden, is het aantal waarvan de vloeren uitgeven op de betrokken gevel, met inbegrip van de vloeren van de zolder en de kelder indien deze ingericht werden om bewoond of uitgebaat te worden;

§ 5. Indien het betrokken gebouw aan twee of meerdere straten grenst, zal met de grootste gevelbreedte rekening gehouden worden; indien de gevels in een dergelijk geval rond of veelvlakkelig zijn, wordt de theoretische breedte van de gevel, waarmee rekening gehouden wordt, bepaald door de snijlijn van de vlakken die het grootst mogelijke volume met de grond begrenzen;

§ 6. Indien het gebouw aan geen enkele straat grenst (open bebouwing en constructies op achterkavels), wordt de gevelbreedte waarmee rekening gehouden wordt voor de berekening van de belasting bepaald door de vierkantswortel te trekken van de bebouwde oppervlakte van het goed, vermenigvuldigd met het aantal niveaus dat het gebouw telt.

BELASTINGPLICHTIGEN

Artikel 4

§ 1. De belasting is verschuldigd voor het volledig jaar door de natuurlijke persoon of rechtspersoon die houder is van een recht van eigendom, een recht van naakte eigendom, een recht van opstal of een recht van erfpacht op een gebouw dat aan de omschrijvingen van artikel 1 beantwoordt;

§ 2. Indien het een gebouw betreft dat in onverdeeldheid toebehoort aan meerdere personen of indien meerdere personen houder zijn van een recht zoals vermeld in alinea 1, zijn deze laatsten op een solidaire en ondeelbare manier verantwoordelijk voor de betaling van de belasting;

§ 3. Elke natuurlijke persoon of rechtspersoon die huurder is van een gebouw dat in de praktijk niet bewoond

en/of uitgebaat wordt. In dit geval zijn de houders van een zakelijk recht op het gebouw eveneens op een solidaire manier verantwoordelijk voor de betaling van de belasting.

BELASTINGSSCHULD EN VASTSTELLINGSWIJZE

Artikel 5

§ 1. De belasting wordt bepaald op basis van een vaststelling, ondertekend en gedateerd door een ambtenaar van de gemeentelijke dienst Belastingen die hiervoor door het college van burgemeester en schepenen behoorlijk werd aangesteld. Deze vaststelling wordt samen met een aangifteformulier en een kopie van het reglement naar de woonplaats of de maatschappelijke zetel van de belastingplichtige gestuurd;

§ 2. De verklaring die aan de vaststelling werd toegevoegd, moet behoorlijk ingevuld en ondertekend teruggestuurd worden door de belastingplichtige binnen een termijn van 30 dagen, te rekenen vanaf de verzendingsdatum van het formulier. Indien de belastingplichtige opmerkingen heeft in verband met deze vaststelling, dient hij deze in een brief te vermelden die aan de voormelde verklaring wordt toegevoegd. Indien dit aangifteformulier niet werd ontvangen, dient de belastingplichtige zelf een dergelijk formulier op te vragen bij het gemeentebestuur en dit uiterlijk op 31 december van het betrokken aanslagjaar;

§ 3. Bij gebrek aan een aangifte binnen de voorziene termijnen, of in geval van een onjuiste, onvolledige of onnauwkeurige aangifte vanwege de belastingplichtige, kan de belasting ambtshalve ingekohierd worden. Deze ambtshalve inkohiering leidt tot een ambtshalve vermeerdering van de belasting die gelijk is aan het oorspronkelijke bedrag van de belasting;

Het bedrag van deze verhoging wordt tegelijk ingekohierd met de ambtshalve ingekohierde belasting.

Alvorens over te gaan tot de ambtshalve inkohiering zal het college van burgemeester en schepenen de belastingplichtige per aangetekend schrijven de redenen meedelen om tot deze procedure over te gaan, de elementen waarop de aanslag werd gebaseerd en de wijze van de vaststelling van deze elementen en het bedrag van de belasting.

De belastingplichtige beschikt over een termijn van 30 kalenderdagen, te rekenen vanaf de derde werkdag die volgt op de verzending van de kennisgeving, om zijn opmerkingen schriftelijk mee te delen.

VRIJSTELLINGEN EN VERMINDERINGEN

Artikel 6

De belasting is niet verschuldigd:

§ 1. Indien het gebouw zich bevindt binnen de perimeter van een onteigeningsplan, goedgekeurd door een koninklijk besluit;

§ 2. Indien de verwaarlozing het resultaat is van een geval van overmacht. Om op deze basis aanspraak te kunnen maken op een vrijstelling dient bewezen te worden dat het voorval, dat als bestanddeel van de overmacht ingeroepen wordt, beantwoordt aan de volgende eigenschappen: het feit was niet te voorzien, onoverkomelijk en onvermijdelijk en de belastingplichtige was op geen enkele manier betrokken in het verloop van de omstandigheden die tot dit voorval hebben geleid;

§ 3. Indien het gebouw onverwacht schade heeft opgelopen en dit uitsluitend gedurende de 2 aanslagjaren die volgen op het schadegeval. Deze vrijstelling is niet van toepassing indien het betrokken gebouw reeds het onderwerp heeft uitgemaakt van de onderhavige belasting.

§ 4. Indien de regelmatig uitgevoerde renovatiewerken in een bestaand gebouw met ijver voortgezet worden en bewezen worden binnen de 30 dagen, volgend op de verzending van de vaststelling, door de voorlegging van de facturen en de betalingsbewijzen hiervan. Deze documenten moeten een duidelijk verband aantonen met de uitgevoerde werken aan het goed en moeten betrekking hebben op het dienstjaar waarvoor de belasting geheven werd. De voorgelegde facturen moeten de reële wil tot renovatie aantonen en niet eenvoudigweg de wil tot behoud van het goed en een totaalbedrag vertegenwoordigen van minstens 50 % van het bedrag van de daarbij horende belasting tijdens het eerste en het tweede aanslagjaar en 100 % tijdens het derde aanslagjaar. De belastingvrijstelling, toegekend wegens renovatiewerken, is beperkt tot de geldigheidstermijn van de stedenbouwkundige vergunning die de afwerking of de renovatie van het goed beoogt.

In geval van renovatiewerken die geen stedenbouwkundige vergunning vereisen, wordt de belastingvrijstelling toegekend voor een periode van twee aanslagjaren vanaf het startjaar van de werken;

§ 5. Indien een stedenbouwkundige vergunning, bedoeld voor de afwerking of de renovatie van het goed, momenteel onderzocht wordt door de overheid. Deze procedure zal aangetoond worden door het ontvangstbewijs voor te leggen van de volledige aanvraag, door de overheid afgeleverd aan de aanvrager.

§ 6. Indien de eigenaar kan bewijzen dat hij het goed tijdens het dienstjaar van de belasting heeft verworven

(bewijs van de wijziging van eigendom, vastgesteld door een notariële akte). Deze vrijstelling geldt ook voor het volgende aanslagjaar;

§ 7. Indien het beheer van het gebouw is toevertrouwd aan een sociale huisvestingsmaatschappij in de loop van het aanslagjaar.

OVERDRACHT VAN DE BELASTING

Artikel 7

§ 1. In geval van overdracht onder levenden van de eigendom van een gebouw of een terrein dient de overdrager het gemeentebestuur binnen de dertig dagen na het verlijden van de authentieke overdrachtakte de volgende zaken mee te delen: de precieze bestemming van het betrokken goed, de datum van het verlijden van deze akte, de naam en het adres van de overnemer(s);

§ 2. In geval van overdracht wegens een overlijden zijn de rechtverkrijgenden solidair gehouden om het gemeentebestuur binnen de vijf maanden na het overlijden de volgende zaken mee te delen: de precieze bestemming van het betrokken goed, de naam en het adres van de cujus, de datum van het overlijden, hun naam en adres;

§ 3. In geval van verval van een recht van opstal of erfpacht bezorgt de volle eigenaar de gemeentelijke overheid de volgende gegevens: de precieze bestemming van het betrokken goed, de datum waarop dit recht eindigt en de naam van de houder(s) waarvan het recht eindigt;

§ 4. In geval van overdracht van de eigendom van een gebouw of een terrein zal er bij de overnemer geen nieuwe belasting ingevorderd worden voor het lopende jaar; de belasting is verschuldigd door de eigenaar van het goed op 1 januari van het aanslagjaar.

INBREUKEN

Artikel 8

Een weigering tot medewerking bij een fiscale controle zal het onderwerp uitmaken van een administratieve geldboete waarvan het bedrag is vastgelegd op € 500. Deze geldboete zal eveneens van toepassing zijn op niet-belastingplichtige derden. De administratieve geldboete wordt gevestigd en ingevorderd volgens de regels die van toepassing zijn op de inning via inkohiering.

INNING

Artikel 9

De belasting wordt via inkohiering ingevorderd.

Artikel 10

Het belastingkohier wordt opgemaakt en uitvoerbaar verklaard door het college van burgemeester en schepenen.

De belastingplichtige zal kosteloos een aangifte ontvangen.

Artikel 11

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

Artikel 12

Onverminderd de bepalingen van de ordonnantie van 3 april 2014 en alles wat niet in het onderhavige reglement geregeld zou zijn, zijn de bepalingen van titel VII, hoofdstukken 1, 3, 4, 6 tot 9bis van het Wetboek van de inkomstenbelastingen en artikels 126 tot 175 van het uitvoeringsbesluit van het Wetboek, voor zover ze niet specifiek betrekking hebben op inkomstenbelastingen, en de gewestelijke bepalingen die verwijzen naar het Wetboek van de minnelijke en gedwongen invordering van fiscale en niet-fiscale schuldvorderingen of elke andere gewestelijke bepaling inzake de lokale fiscaliteit van toepassing.

BEZWAREN

Artikel 13

§ 1. De belastingplichtige die zich ten onrechte belast acht, kan een bezwaar indienen bij het college van burgemeester en schepenen.

§ 2. Het bezwaar moet ondertekend en met redenen omkleed zijn en moet schriftelijk, op straffe van verval, ingediend worden binnen de drie maanden vanaf de derde werkdag die volgt op de verzendingsdatum van het aanslagbiljet kohieruittreksel of vanaf de datum van kennisgeving van de aanslag.

§ 3. De bezwaren kunnen ingediend worden op een duurzame drager (elektronisch communicatiemiddel, e-mail).

§ 4. Als de belastingplichtige dat in het bezwaarschrift gevraagd heeft, wordt hij uitgenodigd om door het college van burgemeester en schepenen gehoord te worden tijdens een hoorzitting.

§ 5. De indiening van het bezwaarschrift schort de invorderbaarheid van de belasting niet op en onthef niet

van de verplichting om deze binnen de voorziene termijn te betalen.

§ 6. De eiser die de beslissing van het college van burgemeester en schepenen - dat optreedt als administratieve rechtsmacht - betwist, kan in de vereiste vorm een beroep indienen bij de rechtbank van eerste aanleg.

Artikel 14

Het onderhavige reglement trekt op 1 januari 2023 het belastingreglement op de onafgewerkte, volledig of gedeeltelijk onbewoonde, onuitgebate of verwaarloosde gebouwen en op verwaarloosde terreinen langs de openbare weg, beraadslaagd door de gemeenteraad van 19 december 2019, in en vervangt het.

32 stemmers : 32 positieve stemmen.

ALDUS GEDAAN EN BERAADSLAAGD IN ZITTING.

De wnd. adjunct-gemeentesecretaris,
(g) Aron Misra

De Voorzitster,
(g) Aleksandra Kokaj

VOOR EENSLUIDEND AFSCHRIFT

De wnd. adjunct-gemeentesecretaris

Het College,

Aron Misra

Boris Dilliès