

**BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST
GEMEENTE ANDERLECHT**

Uittreksel uit het register der beraadslagingen van de Gemeenteraad

Aanwezig

Gaëtan Van Goidsenhoven, *Voorzitter van de gemeenteraad* ;
Fabrice Cumps, *Burgemeester* ;
Françoise Carlier, Fatiha El Ikdimi, Beatrijs Comer, Fabienne Miroir, Julien Milquet, Luiza Duraki, Halina Benmrah, *Schepenen* ;
Mustapha Akouz, Nketo Bomele, Sofia Bennani, Nadia Kammachi, Leïla Belafquih, Fatima Ben Haddou, Safouane Akremi, M'Hamed Benallal, Chadi Cherfan, Ali Husnain, Pierre Kompany, Yasmina Tajmout, Marouan Oualaouch, Fadila Laanan, Najoua Akel, Dounia Allali, Amaury Laridon, Özkan Aksit, Anne Leila Bestard, Anne Mertens, Luca D'Agro, Jordan Dialinas, Didier Felis, Bekay Chihi, Nadine Van Lysebetten, Jaouad El Assri, *Gemeenteraadsleden* ;
Guy Wilmart, *Voorzitter van het O.C.M.W.* ;
Mario De Schepper, *Wvd. Gemeentesecretaris*.

Verontschuldigd

Lotfi Mostefa, Achille Vandyck, *Schepenen* ;
Mohammed Khazri, Mustafa Yaman, Fatiha Bouzagou, Patricia Polanco Palacio, Najima El Arbaoui, Mohamed Adahchour, Hassan Akariou, Marcela Gori, Tina Schuermans, *Gemeenteraadsleden* ;
Marcel Vermeulen, *Gemeentesecretaris*.

Zitting van 18.12.25

#Onderwerp : GR. Belastingreglement op leegstaande, niet-uitgebate of onafgewerkte gebouwen, behalve woningen. Aanslagjaren 2026-2031. #

Openbare zitting

FINANCIËN

Inkohiering - Facturatie

DE GEMEENTERAAD,

Gelet op artikel 10, 11 en 172 van de Grondwet;

Gelet ook op de artikelen 41, 162 lid 2, 2°, 170§4 en 173 van de Grondwet;

Gelet op de wet van 24 juni 2000 houdende instemming met het "Europees Handvest inzake Lokale Autonomie";

Gelet op artikels 117, 118 en 252 van de Nieuwe Gemeentewet;

Gelet op de ordonnantie van 18 april 2002 tot wijziging van de ordonnantie van 14 mei 1998 houdende regeling van het administratief toezicht op de gemeenten van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest;

Gelet op het Wetboek van de inkomstenbelastingen (WIB), met name hoofdstukken 1, 3, 4, 6 tot 9bis, en het uitvoeringsbesluit met de artikelen 126 tot 145;

Gelet op de ordonnantie van 3 april 2014 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillen inzake gemeentebelastingen (BS 7 mei 2014);

Gelet op het Wetboek van de minnelijke en gedwongen invordering (WMGI), van kracht sinds 1

januari 2020;

Gelet op de wet van 15 mei 2024 houdende maatregelen in de strijd tegen de overmatige schuldenlast en ter bescherming van ondernemingen in moeilijkheden;

Gelet op het koninklijk besluit van 18 mei 2024 tot wijziging van het koninklijk besluit van 30 november 1976 tot vaststelling van het tarief voor akten van gerechtsdeurwaarders;

Gelet op de artikelen 1385 decies en 1385 undecies van het Gerechtelijk Wetboek, waarin de modaliteiten voor beroep tegen de beslissingen van het college inzake bezwaarschriften worden vastgelegd;

Overwegende dat zowel de bepaling van de belastbare materie als deze van de belastingplichtigen behoort tot de fiscale autonomie toegekend aan de gemeentelijke overheid; dat zij in deze materie beschikt over een discretionaire bevoegdheid, die zij uitoefent, rekening houdend met haar specifieke financiële behoeften;

Overwegende dat de Raad van State bevestigt dat: *"(...) geen enkele wettelijke of reglementaire bepaling een gemeente verbiedt om prioritair belastingen te heffen op activiteiten waarvan ze vindt dat ze meer te bekritisieren zijn dan andere, bij het invoeren van belastingen die ingevolge de toestand van haar financiën gerechtvaardigd zijn (...)"* (RvS nr. 18.368 van 30 juni 1977; RvS nr. 193.256 van 13 mei 2009);

Overwegende dat dit reglement betrekking heeft op de eigenaars van leegstaande, niet-uitgebate en onafgewerkte gebouwen en percelen, net als de houders van andere reële rechten op deze goederen, met uitzondering van woningen;

Overwegende dat dit reglement niet van kracht is op leegstaande woningen omdat deze materie door gewestelijke normen beheerd wordt;

Overwegende dat de belasting vastgesteld door dit reglement, net als de vorige beslissingen ter zake, hoofdzakelijk en fundamenteel een budgettair karakter heeft;

Overwegende dat de constitutionele regels inzake gelijkheid van belastingplichtigen en niet-discriminatie niet uitsluiten dat er tussen categorieën van personen een verschil in behandeling zou zijn, voor zover dit berust op objectieve criteria opgetekend in vaststellingen uitgevoerd door beëdigde ambtenaren en dat deze redelijkerwijs gerechtvaardigd worden door een geleidelijke belasting tijdens de drie eerste jaren van de belastingheffing;

Overwegende dat deze voorgestelde belasting tot doel heeft alle eigenaars van een goed, of houders van zakelijke rechten op dat goed, te treffen die het niet zelf bezetten of uitbaten, of niet toelaten dat dit door anderen bezet of uitgebaat wordt, terwijl de Staat via bepaalde steunmaatregelen en stimuli juist tracht de bestaande gebouwen opnieuw in gebruik te nemen, onder meer door de transformatie van leegstaande oppervlakten tot woningen of andere functies ten dienste van de gemeenschap, teneinde het fenomeen van leegstaande panden en andere leegstaande goederen te bestrijden;

Overwegende dat het bestaan, op het gemeentelijke grondgebied, van leegstaande, niet-uitgebate of onafgewerkte gebouwen en percelen een weerslag heeft op het leefkader van de mensen die in de gemeente aanwezig zijn, net als op de veiligheid, de openbare orde en de netheid van de openbare ruimte;

Overwegende dat deze toestand, indien deze niet wordt aangepakt, de vernieuwing en de restauratie van het erfgoed op het grondgebied van de Gemeente afremt en schade toebrengt;

Dat deze toestand de zin voor initiatief van de omwonenden ontmoedigt en leidt tot algemene desinteresse inzake de ontwikkeling van huisvesting, handel en industrie;

Overwegende dat het bijgevolg nodig is alle nuttige maatregelen te treffen om de eigenaars ertoe aan te zetten de nodige werken uit te voeren;

Overwegende dat het gemeentebestuur inkomsten moet verkrijgen teneinde over de nodige middelen te beschikken met het oog op de uitgaven voor het algemeen beleid en de opdrachten van openbare dienstverlening;

Overwegende dat, in het kader van de fiscale autonomie toegekend door art. 170 § 4 van de Grondwet, de Gemeente bevoegd is om de belastingplichtigen aan te duiden voor de belastingen die ze instelt;

Overwegende dat het voortbestaan van leegstaande, niet-uitgebate en onafgewerkte gebouwen duidelijk de ontwikkeling van huisvesting, handel en industrie belemmert;

Overwegende dat deze belasting het promoten van het gemeentelijke grondbeleid beoogt door een aangepaste benutting van de gebouwen mogelijk te maken, de onesthetische impact op de omgeving op te heffen en situaties die tot onveiligheid en vervuiling leiden af te zwakken;

Overwegende dat de belasting op leegstaande of verloederde gebouwen de eigenaar (of een andere houder van zakelijke rechten) ertoe moet aanzetten deze te bezetten of uit te baten, of hun bezetting of uitbating aan huurders aan te bieden en dat deze optiek ondubbelzinnig door de Raad van State werd erkend;

Gelet op de noodzaak om opzettelijke leegstand van gebouwen doeltreffend te bestrijden;

Gelet op de financiële toestand van de Gemeente;

Overwegende dat leegstaande gebouwen een bedreiging vormen voor de veiligheid en hygiëne en tot grote lasten voor de gemeenschap leiden;

Overwegende dat het vorige belastingreglement voorzag in een vrijstelling wanneer renovatiewerken, met het oog op het beëindigen van de leegstand van een goed, aangevat en zorgvuldig voortgezet werden, op voorwaarde dat het bedrag van de uitgevoerde werken gelijk was aan of hoger lag dan het bedrag van de verschuldigde belasting; Dat deze vrijstelling, hoewel gebaseerd op een legitieme stimuleringsdoelstelling om leegstaande goederen opnieuw op de markt te brengen, in de praktijk moeilijk te controleren bleek, onder meer wegens het niet-afdoende karakter van de voorgelegde facturen, de bezoeken van personeelsleden en het risico dat materialen of werken voor andere doeleinden worden aangewend; Dat ze bovendien heeft geleid tot een ongelijke toepassing tussen belastingplichtigen en tot een beperkte budgettaire doeltreffendheid; Dat daarom werd geoordeeld dat het pertinent is, teneinde de rechtszekerheid, de administratieve vereenvoudiging en een eerlijkere inning van de belasting te waarborgen, deze vrijstelling af te schaffen, met behoud van de oorspronkelijke doelstelling van het reglement, namelijk de bestrijding van leegstand en de aanmoediging van de daadwerkelijke terbeschikkingstelling van de goederen;

BESLIST:

Het belastingreglement op leegstaande, niet-uitgebate of onafgewerkte gebouwen, behalve

woningen, goed te keuren.

GEMEENTE ANDERLECHT **BELASTINGREGLEMENT OP LEEGSTAANDE, NIET-UITGEBATE OF ONAFGEWERKTE** **GEBOUWEN EN PERCELEN, BEHALVE WONINGEN**

Artikel 1. Duur

Er wordt voor de aanslagjaren 2026 tot en met 2031 een belasting geheven op leegstaande, niet-uitgebate of onafgewerkte gebouwen en percelen, behalve woningen.

Artikel 2. Voorwerp

Het huidige reglement beoogt in het bijzonder de leegstaande, niet-uitgebate of onafgewerkte gebouwen en percelen, behalve woningen. Het is dus niet van toepassing op leegstaande woningen omdat deze materie door gewestelijke normen beheerd wordt.

Artikel 3. Definities

In de zin van dit reglement wordt verstaan onder:

§1. Geheel leegstaand of niet-uitgebaat gebouw: een gebouw dat niet reëel en effectief wordt bezet of uitgebaat.

Deze definitie sluit echter gebouwen of delen van gebouwen uit die bestemd zijn voor huisvesting, ongeacht of deze toebehoren aan natuurlijke personen, privaatrechtelijke rechtspersonen of publiekrechtelijke rechtspersonen.

De bezetting van een goed wordt in de eerste plaats beoordeeld aan de hand van een recht of een titel, zoals een naar behoren geregistreerde huurovereenkomst, die wordt verstrekt door de persoon op wie de vaststelling betrekking heeft.

Bij twijfel over een duurzame en effectieve bezetting van het goed kan het gemeentebestuur de bezetting beoordelen aan de hand van de vermoedenscriteria die de betrokken persoon wordt verzocht te documenteren via het bij de vaststelling gevoegde formulier.

Criteria voor het vermoeden van bezetting

Worden verondersteld reëel en effectief bezet te zijn de gebouwen die aan een deel van de volgende criteria voldoen:

1° de gebouwen op het adres waarvan een natuurlijke persoon is ingeschreven in het bevolkingsregister als hoofdverblijfplaats, of een rechtspersoon is ingeschreven als maatschappelijke zetel in de Kruispuntbank van Ondernemingen;

2° de gebouwen op het adres waarvan een huurovereenkomst is geregistreerd, behalve wanneer de eigenaar zelf de bezetter of de uitbater is;

3° de gebouwen die ingericht zijn met de huisraad die vereist is voor hun bestemming;

4° de gebouwen waarvoor het water- of elektriciteitsverbruik, of het verbruik van een andere nutsvoorziening, wijst op een regelmatig gebruik, te beoordelen op basis van de verstrekte verbruiksgegevens;

5° de gebouwen waarvoor een verzekering werd afgesloten;

6° elk ander element dat kan aantonen dat het goed effectief en duurzaam wordt bezet.

§2. Gedeeltelijk leegstaand of niet-uitgebaat gebouw: een gebouw waarin een of verschillende niveau(s) niet uitgebaat worden en die aan dezelfde kenmerken als een volledig niet-uitgebaat of onafgewerkt gebouw voldoen.

§3. Onafgewerkt gebouw: een gebouw waarvan de voltooiing sinds minstens 1 jaar onderbroken is.

§4. Leegstaand of niet-uitgebaat perceel: een niet-bebouwd perceel sinds zijn oorsprong of naar aanleiding van de afbraak van een bestaand gebouw dat, hetzij:

- a. niet regelmatig onderhouden wordt;
- b. de tussenkomst van de hygiëne-inspecteurs veroorzaakt;
- c. waar men ongeëffende delen ten opzichte van het straatniveau aantreft;
- d. niet behoorlijk omheind is om de toegang aan derden te verbieden of waarvan de

omheining niet aan onderstaande voorwaarden voldoet:

1. voorzien zijn van een toegangspoort en goed onderhouden zijn met een kwalitatieve esthetische aanblik;
2. minimum 2 meter hoog zijn; deze verplichting tot afsluiting is niet van toepassing voor zones waarin de sinds hun ontstaan niet bebouwde percelen in de meerderheid zijn.

§5. Gebouw: Elk gebouw, elk werk of elke installatie, zelfs in niet-duurzame materialen, dat uniform is, bevestigd is aan de grond, verankerd is aan de bodem of waarvan de ondersteuning de stabiliteit garandeert, en dat bestemd is om te blijven staan, zelfs als het gedemonteerd of verplaatst kan worden.

§6. Goed: een bebouwd of onbebouwd onroerend goed.

Artikel 4. Aanslagvoet

§1. De belasting is jaarlijks verschuldigd.

§2. Het bedrag van de belasting wordt vastgesteld door:

- de aanslagvoet (AV) in EUR per strekkende meter, te vermenigvuldigen met
- de in aanmerking genomen lengte (L) in strekkende meter, en met
- het aantal belastbare niveaus (N), en met
- het aantal maanden van de leegstand of niet-uitbating van het goed ten laste van de belastingplichtige in de loop van het aanslagjaar gedeeld door 12 (MAAND/12), en met
- het percentage van het aandeel in het eigendom van de belastingplichtige in
- honderdste (AE/100), en met
- desgevallend de sancties (SAN). Hetzij volgende formule:

$$AV \times L \times N \times MAAND/12 \times AE/100 \times SAN$$

De begonnen maand van de leegstand of het niet-uitbaten wordt in zijn geheel meegerekend voor de berekening van de belasting.

1. De aanslagvoet van de belasting is vastgelegd op 280,00 EUR per strekkende meter voor het eerste aanslagjaar waarin het gebouw aan de belasting wordt onderworpen.

2. Voor de volgende aanslagjaren waarin het gebouw aan de belasting wordt onderworpen, wordt het bedrag van de belasting van het vorige aanslagjaar verdubbeld. Voor de toepassing van dit lid mag het gemeentebestuur teruggaan tot de 5 voorgaande aanslagjaren.

3. De in aanmerking genomen lengte aan de straatzijde is het aantal strekkende meters van het goed. Indien het onroerend goed grenst aan twee of meerdere straten, wordt de belasting berekend op basis van de lengte van het goed aan de langste straatkant.

4. Indien het onroerend goed aan geen enkele straat grenst, is de lengte die in aanmerking genomen moet worden voor de berekening van de belasting, gelijk aan de projectie van het goed op de gevel van het gebouw dat toegang geeft tot het goed.

5. Onroerende goederen die zich gedeeltelijk op het grondgebied van de gemeente bevinden, worden slechts belast voor het gedeelte dat zich op het grondgebied van de gemeente Anderlecht bevindt.

6. Het aantal niveaus voor een gebouw houdt geen rekening met niet-ingerichte kelder- en dakverdiepingen.

7. Wanneer een leegstaande of niet-uitgebate eenheid of uitbating zich aan de achterzijde van een aan de straatkant gelegen gebouw bevindt, wordt de lengte die voor de berekening van de belasting in aanmerking wordt genomen geraamd alsof deze eenheden zich aan de straatkant zouden bevinden.

8. De berekening van de lengte die in aanmerking genomen moet worden voor een deel van een niveau van een achterliggend gebouw, is de geraamde waarde alsof deze eenheid zich aan de straatkant zou bevinden. Het aantal niveaus voor een perceel is gelijk aan 1.

De aanslagvoet, vastgesteld op 1 januari, wordt per jaar met 3% geïndexeerd, afgerond op tien

cent, overeenkomstig onderstaande tabel:

	Aanslagjaar 2026	Aanslagjaar 2027	Aanslagjaar 2028	Aanslagjaar 2029	Aanslagjaar 2030	Aanslagjaar 2031
Eerste belastingjaar	280 EUR	288,40 EUR	297 EUR	306 EUR	315,20 EUR	324,60 EUR
Tweede belastingjaar	560 EUR	576,80 EUR	594,10 EUR	612 EUR	630,30 EUR	649,20 EUR
Derde belastingjaar	1120 EUR	1153,60 EUR	1188,20 EUR	1223,90 EUR	1260,60 EUR	1298,40 EUR
Vierde belastingjaar	2240 EUR	2307,20 EUR	2376,50 EUR	2447,70 EUR	2521,20 EUR	2596,80 EUR
Vijfde belastingjaar	4480 EUR	4614,40 EUR	4752,90 EUR	4895,50 EUR	5042,30 EUR	5193,60 EUR

§3. Gebouwen die gedeeltelijk leegstaand, niet-uitgebaat of onafgewerkt zijn, worden evenredig belast met het leegstaand, niet-uitgebaat of onafgewerkt gedeelte.

§4. De belasting wordt verdubbeld indien het gebouw of perceel de bron is van andere dan onroerende inkomsten, zoals reclamepanelen.

§5. Wanneer een of verschillende leegstaande of niet-uitgebate gebouwen zich op een leegstaand of niet-uitgebaat perceel bevinden, wordt elk gebouw en elk perceel afzonderlijk en volwaardig berekend.

Artikel 5. Belastingplichtigen

§1. De belasting is verschuldigd door de houder(s) van het zakelijk genotsrecht op het goed, met name de eigenaar, de bezitter, de erfpachter, de opstaller of de vruchtgebruiker van het goed, zoals bepaald in artikel 251 van het Wetboek der Inkomstenbelastingen. De houders van een zakelijk genotsrecht op het goed zijn solidair en ondeelbaar verplicht tot betaling van de belasting. Het bestuur zal aan de houders van een zakelijk genotsrecht op het goed de berekening van het individueel verschuldigde bedrag meedelen.

§2. De huurder is de belasting verschuldigd wanneer het belaste goed het voorwerp uitmaakt van een handelshuur of een pacht, onverminderd de bepalingen van het burgerlijk recht die de rechten en plichten van de partijen regelen.

§3. De onderhuurder of de cessionaris is de belasting verschuldigd wanneer het belaste goed het voorwerp uitmaakt van een onderverhuur of een overdracht van huurovereenkomst, gerealiseerd in overeenstemming met de wetgeving, onverminderd de bepalingen van het burgerlijk recht die de rechten en plichten van de partijen regelen.

Artikel 6. Vrijstelling

§1. Het aangifteformulier bedoeld in artikel 8 van dit reglement, laat de belastingplichtige toe om desgevallend een vrijstellingsaanvraag in te dienen. Deze vrijstellingsaanvraag moet enerzijds uitdrukkelijk in het aangifteformulier worden aangegeven en gedetailleerd, en anderzijds met bewijzen worden ondersteund.

Er is geen belasting verschuldigd wanneer:

1. Het gebouw getroffen wordt door een onteigeningsplan dat door de bevoegde overheid werd goedgekeurd;
2. Het goed waarvoor een aanvraag van een stedenbouwkundige vergunning ingediend moet worden, bevindt zich in een zone waar een BBP (bijzonder bestemmingsplan), een GBP (gewestelijk bestemmingsplan) of een richtplan van aanleg (RPA) uitgewerkt of gewijzigd wordt;
3. Een goed waarvoor een stedenbouwkundige vergunning werd toegekend met het oog op de dekking van de vereiste werken om het betrokken gebouw uit het toepassingsgebied van dit reglement te halen, op voorwaarde dat de stedenbouwkundige vergunning wordt uitgevoerd binnen een termijn van een jaar vanaf de afgifte van de vergunning;

4. Het gebouw dat accidentele schade heeft gelopen is gedurende de twee daarop volgende aanslagjaren van de belasting vrijgesteld;
5. In alle hypothesen waar gevallen van overmacht door het college worden erkend, met name:
- Wanneer de site het voorwerp uitmaakt van een procedure met betrekking tot bodemonderzoek of -sanering waarvoor bij het BIM een dossier wordt geopend op basis van de ordonnantie van 5 maart 2009 betreffende het beheer en de sanering van verontreinigde bodems, en op voorwaarde dat de houder(s) van het zakelijk recht de door Leefmilieu Brussel opgelegde termijnen naleeft (naleven) en als goede huisvader de evolutie van de procedure opvolgt (opvolgen);
 - Wanneer de verkoop van het goed wordt verhinderd door een geschil tussen de verkoper en de koper in het kader van een lopende gerechtelijke procedure;
- Wanneer de belastingplichtige niet in staat is voor zijn goed te zorgen omwille van een geschil tussen bureaus waarvoor een gerechtelijke procedure aan de gang is;
6. De koper van het gebouw wordt vrijgesteld gedurende 12 maanden volgend op de datum van de ondertekening van de authentieke aankoopakte, op voorwaarde dat het gebouw tijdens deze periode niet opnieuw verkocht wordt.

Elke aanvraag tot vrijstelling vereist dat degene die zich erop beroept alle nuttige bewijzen aan het gemeentebestuur voorlegt.

§1.bis. Een retributie van 275 EUR is verschuldigd wanneer de oorzaak van de vrijstelling wordt ingeroepen en/of verwezenlijkt na de inkohiering van de belasting door de ontvanger, overeenkomstig het retributiereglement voor het opstellen en/of uitgeven van administratieve documenten, voor het verrichten van administratieve diensten, voor het samenstellen en raadplegen van administratieve dossiers, van kracht sinds 1 januari 2026.

Het jaartarief, vastgesteld op 1 januari, wordt per jaar met 3% geïndexeerd, afgerond op tien cent, overeenkomstig onderstaande tabel:

AANSLAGJAAR	2026	2027	2028	2029	2030	2031
TARIEF	275 EUR	283,30 EUR	291,80 EUR	300,50 EUR	301,40 EUR	310,50 EUR

§2. De annulering van een vrijstelling leidt automatisch tot de inkohiering van de belasting.

Artikel 7. Vaststelling

§1. De staat van leegstand of niet-uitbating van een gebouw of het gebrek aan onderhoud van een perceel maakt het voorwerp uit van een vaststelling opgemaakt door een bevoegd gemeenteambtenaar. De vaststelling wordt zo snel mogelijk en met naleving van de wet op het gebruik van de talen in bestuurszaken aan de belastingplichtige(n) overgemaakt, in de zin van artikel 5 van dit reglement. In geval van een onafgewerkt gebouw, wordt een eerste vaststelling opgesteld. Een tweede vaststelling wordt ten minste twaalf maanden na de eerste opgesteld en deze wordt zo snel mogelijk na zijn opstelling aan de belastingplichtige betekend.

§2. De gemeentelijke overheid betekent de vaststelling naar de woonplaats of de maatschappelijke zetel van de belastingplichtige(n), vergezeld van een kopie van dit reglement en van een aangifteformulier. Het behoorlijk ingevulde aangifteformulier laat de gemeentelijke overheid toe nauwkeurige gegevens te verkrijgen over het goed waartoe het anders geen toegang zou hebben gehad, teneinde de staat ervan beter te kunnen beoordelen. Wanneer de woonplaats of de maatschappelijke zetel van de belastingplichtige(n) niet door de gemeentelijke overheid gekend is, zal de bekendmaking voorzien in de vorige alinea geldig gebeuren via de aanplakking van een bericht op de gevel van het betrokken goed of op elke andere zichtbare drager.

In geval van overlijden, moet de gemeentelijke overheid, overeenkomstig artikel 9§2, door de rechthebbenden of een mandataris verwittigd worden.

Artikel 8. Aangifte

§1. Het verplichte aangifteformulier laat de belastingplichtigen toe de werkelijke toestand van het goed kenbaar te maken en desgevallend de vaststelling opgesteld door de gemeenteambtenaren te betwisten. Het biedt met name de mogelijkheid om de bezetting aan te tonen aan de hand van

een titel of een recht en door de criteria voor het vermoeden van bezetting te documenteren. Het laat de belastingplichtige eveneens toe een vrijstelling in te roepen wanneer hij vaststelt dat het goed niet voldoet aan de voorwaarden voor bezetting of uitbating waarin dit reglement voorziet. Deze vrijstellingsaanvraag moet enerzijds uitdrukkelijk in het aangifteformulier worden aangegeven en gedetailleerd, en anderzijds met bewijzen worden ondersteund.

§2. De belastingplichtigen moeten het behoorlijk ingevulde en ondertekende aangifteformulier, binnen de dertig kalenderdagen te rekenen vanaf de verzending van de kennisgeving van de vaststelling of de aanplakking van het bericht, aangetekend terugsturen naar de dienst "Stedenbouwkundige Inspectie en Conformiteit", Raadsplein, 1, 1070 Brussel, of per e-mail naar itifa@anderlecht.brussels.

§3. De poststempel, aanplakingsdatum van het bericht of de datum van de e-mail zijn rechtsgeldig. Het aanvraagformulier moet verplicht vergezeld worden van een gemotiveerde brief en desgevallend van alle documenten die de werkelijke toestand van het goed bewijzen. De persoon die niet in staat is om de documenten in te vullen, moet zich laten vertegenwoordigen door een mandataris, die een volmacht moet voorleggen.

§4. Op basis van de ontvangst van het aangifteformulier kan het gemeentebestuur beslissen over het gevolg dat aan de inkohiering van de belasting moet worden gegeven.

§5. Indien het aangifteformulier niet binnen de vastgestelde termijn bij het gemeentebestuur is toegekomen, of indien het onjuist, onvolledig of onnauwkeurig is, zal het overgaan tot de ambtshalve inkohiering van de belasting, zoals voorzien in artikel 12 van dit reglement.

Artikel 9. Stopzetting van de staat van leegstand of niet-afwerking

§1. Zolang de belastingplichtige geen brief, die het einde van de staat van leegstand of niet-afwerking bekrachtigt, van het gemeentebestuur heeft ontvangen, moet hij de bevoegde gemeentedienst regelmatig per brief op de hoogte houden van de opvolging van de concrete stappen en van de werken, maar ook van elk ander element dat de gegevens van het gemeentebestuur zou kunnen wijzigen.

§2. Wanneer de belastingplichtige vaststelt dat de staat van leegstand of niet-uitbating van het goed beëindigd is, moet hij de bevoegde gemeentedienst binnen de vijftien dagen na de datum van kennisneming van het einde van deze staat per aangetekend schrijven verwittigen, met vermelding van:

- * de naam;
- * de voornamen en de hoedanigheid van de belastingplichtigen;
- * de ligging van het betrokken goed;
- * de elementen en bewijsstukken die de wijziging van de staat van verwaarlozing of onvoltooidheid aantonen (huurovereenkomst met kopie van de identiteitskaart van de huurders, facturen, foto's, enz.).

§3. Het niet-naleven van deze verplichting kan het voorwerp uitmaken van een gemeentelijke administratieve sanctie waarvan het maximaal bedrag 500 EUR kan bedragen.

§4. Elke belastingplichtige moet de aangestelde gemeenteambtenaren vrije toegang geven tot de al dan niet bebouwde onroerende goederen die elementen zouden kunnen vormen of bevatten die de staat van leegstand of niet-uitbating of het einde van deze staten zouden kunnen aantonen. Indien dit niet het geval is, wordt het goed nog steeds als leegstaand, niet-uitgebaat of onafgewerkt beschouwd.

Artikel 10. Wijziging van eigenaar

§1. Bij verkoop van een goed, moet de notaris uiterlijk bij de ondertekening van de authentieke akte de koper op de hoogte stellen van het bestaan van dit reglement opdat deze aan zijn verplichtingen zou kunnen voldoen.

De notaris en de verkoper moeten binnen een termijn van dertig kalenderdagen na het verlijden van de verkoopakte, met aangetekend schrijven aan het gemeentebestuur, alle elementen van de verkoop van het onroerend goed bekend maken, met name:

- * de ligging van het goed;
- * de identificatie van het goed;
- * de na(a)m(en) en adres(sen) van de nieuwe aankopers;
- * de datum van het verlijden van de akte.

Het niet-naleven van deze verplichting leidt tot de toepassing van een administratieve sanctie. De verkoper wordt ontheven van de verantwoordelijkheid voor de belasting te rekenen vanaf de ondertekening van de authentieke akte.

§2. In geval van overlijden, moet de gemeentelijke overheid door de rechthebbenden of een mandataris, uiterlijk de dag van de successieverklaring bij de belastingadministratie, per aangetekend schrijven op de hoogte gebracht worden, met vermelding van:

- * de identiteit van de overleden persoon en de datum van het overlijden;
- * de toewijzing van het goed en zijn ligging;
- * de naam en het adres van alle nieuwe eigenaars;
- * de datum van het verlijden van de akte en de gegevens van de notaris.

Artikel 11. Invordering

§1. De belasting wordt ingevorderd via een kohier.

§2. De belastingplichtige ontvangt zonder kosten een aanslagbiljet.

De belasting dient betaald te worden binnen de twee maanden na de verzending van het aanslagbiljet. Indien de betaling niet binnen deze termijn wordt uitgevoerd, leiden de verschuldigde bedragen tot verwijlntresten ten voordele van het bestuur, berekend op basis van de regels bepaald door artikel 414 van het wetboek op de inkomstenbelastingen van 1992.

§3. De belasting wordt ingevorderd door de gemeenteontvanger overeenkomstig de regels voor de inning van belastingen ten voordele van de staat.

Artikel 12. Ambtshalve belasting

§1. Indien geval van niet-aangifte binnen de in artikel 8 van dit reglement gestelde termijnen of onjuiste, onvolledige of onnauwkeurige aangifte door de belastingplichtige, kan de Gemeente ambtshalve overgaan tot belastingheffing.

§2. Vooraleer wordt overgegaan tot vestiging van de ambtshalve belasting, brengt het gemeentebestuur de belastingplichtige met een aangetekende brief op de hoogte van de redenen waarom gebruik gemaakt wordt van deze procedure, de elementen waarop de belasting is gebaseerd evenals de wijze van bepaling van deze elementen en het bedrag van de belasting.

§3. De belastingplichtige beschikt over een termijn van dertig kalenderdagen vanaf de derde werkdag die volgt op de verzending van de kennisgeving om zijn opmerkingen schriftelijk mee te delen, samen met alle nuttige bewijsstukken, aan de dienst "Stedenbouwkundige Inspectie en Conformiteit", Raadsplein 1, 1070 Brussel, per aangetekende brief, of per e-mail naar itifa@anderlecht.brussels.

De belasting mag niet worden gevestigd vóór die termijn verstreken is.

§4. In geval van ambtshalve inkohiering kan het tarief overeenkomstig § 5 worden verhoogd.

§5. De belastingen die ambtshalve ten kohier worden gebracht, worden als volgt verhoogd overeenkomstig de schaal van de vermeerdering:

- a. Geen aangifte, onjuiste, onvolledige of onnauwkeurige aangifte : 100%
- b. Onjuiste, onvolledige of onnauwkeurige aangifte gekoppeld aan valsheid, gebruik van valse stukken of poging tot omkoping van ambtenaar : 200%
- c. In geval van een recidive, dat wil zeggen wanneer een overtreder dezelfde inbreuk pleegt binnen de 24 maanden : 200%.

Artikel 13. Bezwaren

§1. De belastingplichtige of zijn vertegenwoordiger kan tegen de belasting of een belastingverhoging een bezwaarschrift indienen bij het college van burgemeester en schepenen, dat als bestuurlijke overheid optreedt, op volgend adres: Raadsplein, 1, 1070 Anderlecht.

§2. Het bezwaarschrift moet schriftelijk, ondertekend en gemotiveerd, en, op straffe van verval, binnen een termijn van drie maanden, te rekenen vanaf de derde werkdag volgend op de datum van de verzending van het aanslagbiljet, worden ingediend.

Het moet, op straffe van nietigheid, het volgende vermelden:

1. De naam, de hoedanigheid, het adres of de zetel van de belastingplichtige ten laste van wie de belasting wordt gevestigd;
2. Het voorwerp van het bezwaarschrift en een uiteenzetting van de feiten en middelen.

§3. Als de belastingplichtige of zijn vertegenwoordiger dat in het bezwaarschrift uitdrukkelijk gevraagd heeft, zal hij ten minste vijftien kalenderdagen voor de datum van de hoorzitting worden uitgenodigd om op een hoorzitting te worden gehoord.

§4. De aanwezigheid op de hoorzitting moet schriftelijk door de belastingplichtige of zijn vertegenwoordiger, ten minste zeven kalenderdagen vóór de dag van de hoorzitting, aan het college of aan het daartoe door het college aangestelde personeelslid bevestigd worden.

§5. De indiening van een bezwaarschrift ontheft niet van de betaling van de belasting.

§6. Tegen de beslissing genomen door het college van burgemeester en schepenen of bij gebrek aan beslissing binnen de termijnen bedoeld in artikel 9§5 van de ordonnantie van 3 april 2014, kan beroep worden ingesteld bij de rechtbank van eerste aanleg, overeenkomstig artikels 1385 decies en undecies van het gerechtelijk wetboek.

Artikel 14. Verzameling van persoonsgegevens

§1. Gegevens over de gezins-, beroeps-, financiële, vermogens- en juridische toestand van personen kunnen worden verwerkt in het kader van de belastingaanslag-, -inkohierings-, -invorderings- en -geschillenprocedures.

§2. De verwerking van deze gegevens is noodzakelijk en gerechtvaardigd door de bepalingen van hoofdstuk III van titel VII van het Wetboek van de inkomstenbelastingen 92: 'Onderzoek en controle' en de bepalingen van titel 4 van het Wetboek van de minnelijke en gedwongen invordering: 'De onderzoeksbevoegdheden, de bewijsmiddelen en het beroepsgeheim van de ambtenaren belast met de invordering'. Deze bepalingen zijn van toepassing op de belasting zonder dat de toestemming van de ingekohierde belastingplichtige en/of de medeschuldnaars nodig is om de gegevens te verzamelen of dat zij het recht hebben om de verwijdering ervan te vragen. De ingekohierde belastingplichtige en/of de medeschuldnaars kunnen echter om toegang tot hun gegevens vragen en ze laten rectificeren als ze onjuist zijn.

§3. Krachtens deze bepalingen kunnen de verwerkte gegevens afkomstig zijn uit alle authentieke databanken (bijv. de bevolkingsregisters, het rijksregister, de dienst inschrijving voertuigen, de kruispuntbank van ondernemingen, het erfrechtregister, het faillissementsregister, het centraal bestand van berichten van beslag, de kruispuntbank van de sociale zekerheid, enz.) of van inlichtingen die door de belastingplichtige zelf of de medeschuldnaars is verstrekt of afkomstig is van personen of ondernemingen uit de privésector (bijv. banken, ondernemingen, enz.) of de publieke sector (bijv. het Gewest, de FOD Financiën, enz.), voor zover deze sectoren over gegevens beschikken die betrekking hebben op de ingekohierde belastingplichtige en/of de medeschuldnaars.

§4. De verantwoordelijken voor de verwerking van deze persoonsgegevens zijn:

- Het gemeentecollege (college van burgemeester en schepenen) totdat de kohieren uitvoerbaar

worden verklaard.

- De gemeenteontvanger vanaf de ontvangst van de kohieren.

Deze verantwoordelijken kunnen worden gecontacteerd via een brief aan het gemeentebestuur.

§5. De gemeente houdt de verwerkte gegevens in haar bezit en gebruikt ze enkel en alleen om de belasting te heffen en/of in te vorderen. Ze kunnen worden meegedeeld aan gerechtsdeurwaarders als de belasting niet wordt betaald, en aan advocaten in geval van beroep door de ingekohierde belastingplichtige of de medeschuldnaars.

De gegevens worden bewaard gedurende de hele duur van de behandeling van het dossier of gedurende de hele controleperiode waarin het fiscaal recht voorziet, of gedurende de gerechtelijke procedure in geval van beroep, totdat een in kracht van gewijsde gegane beslissing is genomen, of gedurende een periode van 30 jaar indien de stukken gemeentelijke archieven vormen. De gemeente verbindt zich ertoe om de gegevens na het verstrijken van de bovenvermelde termijnen te verwijderen of over te dragen aan het Rijksarchief.

Artikel 15. Geldigheid

Dit reglement trekt het belastingreglement op leegstaande, niet-uitgebate of onafgewerkte gebouwen en percelen, behalve woningen, in dat door de gemeenteraad in de vergadering van 20 oktober 2022 is aangenomen en vervangt het.

Het treedt in werking op 1 januari 2026 en verstrijkt op 31 december 2031.

De Raad keurt het voorstel van beraadslaging goed.

ALDUS GEDAAN EN BERAADSLAAGD IN ZITTING.

De Wnd. Gemeentesecretaris,
(g) Mario De Schepper

De Voorzitter van de gemeenteraad,
(g) Gaëtan Van Goidsenhoven

VOOR EENSLUIDEND AFSCHRIFT

Anderlecht, 19 december 2025

De Wnd. Gemeentesecretaris,

In opdracht :
De schepen,

Mario De Schepper

Beatrijs Comer