

Uittreksel uit het register der beraadslagingen van de Gemeenteraad

Aanwezig

Eric Tomas, *Burgemeester-Voorzitter* ;
Gaëtan Van Goidsenhoven, Fabrice Cumps, Monique Cassart, Mustapha Akouz, Françoise Carlier, Elke Roex, Jean-Jacques Boelpaepe, Fatiha El Ikdimi, Sofia Bennani, Christophe Dielis, *Schepenen* ;
Walter Vandebossche, Fabienne Miroir, Philippe Debry, Isabelle Emmery, Guy Wilmart, Abdallah Boustani, Nketo Bomele, René Pypens, Oscar Dubru, Kamal Adine, Hediye Yigit, Redouane Ahrouch, El-Houssien Ghallada, Pierre Migisha, Achille Vandyck, Nadine Van Lysebetten, Lotfi Mostefa, Latifa Ahmiri, Anne Mertens, Louis Bogemans, Jérémie Drouart, Didier Bertrand, Susanne Muller-Hubsch, Hugo De Deken, François Rygaert, Anne Vanden Bosch, Patricia Michiels, Véronique Tayenne, *Gemeenteraadsleden* ;
Marcel Vermeulen, *Gemeentesecretaris*.

Verontschuldigd

Fadila Laanan, Danielle Depre, Abdurrahman Kaya, Patricia Empain, Waut Es, Mustafa Ulusoy, Alain Kestemont, Hilde Duroi, *Gemeenteraadsleden*.

Zitting van 22.03.18

#Onderwerp : GR. BELASTINGEN-CONTROLE. Belastingreglement op gebouwen waarvan de gevels en het dak worden verwaarloosd.#

Openbare zitting

300 LEEFKADER

305 Belastingen – Controle

DE RAAD

Gelet op artikel 170 § 4 van de Grondwet;

Gelet op de artikelen 41 en 62 van de Grondwet;

Gelet op de Nieuwe gemeentewet, meer bepaald de artikelen 117 alinea 1 en 118 alinea 1;

Gelet op de ordonnantie van 18 april 2002 tot wijziging van de ordonnantie van 14 mei 1998, die het administratief toezicht op de gemeenten van het Brussels gewest organiseert;

Gelet op de ordonnantie van 3 april 2014 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillen inzake gemeentebelastingen gewijzigd door de ordonnantie van 12 februari 2015 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillen inzake gemeentebelastingen ;

Gelet op de financiële toestand van de gemeente;

Overwegende dat de gebouwen waarvan de voorgevel niet goed is onderhouden, een gevaar kunnen vormen voor de gebruikers van de openbare weg of een gevoel van verwaarlozing en onveiligheid in de wijk teweegbrengen; dat het noodzakelijk is om dit probleem doeltreffend aan te pakken, met als doel de opwaardering en dynamisering van verschillende wijken te bewerkstelligen;

Overwegende dat het bestaan van verwaarloosde of niet onderhouden voorgevels op het grondgebied van de gemeente, de opwaarderingsinitiatieven van wijken dreigt te ontmoedigen;

Overwegende dat deze situatie, als deze niet verholpen wordt, de vernieuwing of het herstel van het bouwpatrimonium belemmert en ondermijnt;

Overwegende dat een belasting een geschikt en gepast instrument lijkt om deze problematieken doeltreffend te bestrijden;

Overwegende dat het bedrag van de belasting ontradend moet zijn om aan de beoogde doelstellingen te voldoen; Dat een belasting die lager is dan het bedrag van de renovatiewerken riskeert om de eigenaars er niet toe aan te zetten hun goed te renoveren en bijgevolg bij de doelstelling van dit reglement aan te sluiten; Dat het bedrag van de belasting in functie van deze overwegingen werd vastgesteld;

Dientengevolge is het noodzakelijk om een belastingreglement op verwaarloosde of verlaten gebouwen in te voeren vanaf 1 juni 2018;

BESLIST

Het nieuwe belastingreglement op verwaarloosde of verlaten gebouwen goed te keuren.

BELASTINGREGLEMENT OP VERWAARLOOSDE OF VERLATEN GEBOUWEN.

HOOFDSTUK I : GELDIGHEIDSDUUR EN GRONDSLAG

ARTIKEL GELDIGHEIDSDUUR

1.

Er wordt, ten bate van de gemeente, voor de dienstjaren 2018 tot 2021, een jaarlijkse belasting geheven op gebouwen verwaarloosd of verlaten gebouwen, voor zover deze gelegen zijn langs een openbare weg of op een perceel dat direct grenst aan de openbare weg.

De belasting is voor het volledige aanslagjaar verschuldigd.

ARTIKEL DEFINITIES

2:

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.

2.1.

Geheel leegstaande of verwaarloosde gebouwen:

2.2. De gebouwen die het voorwerp uitmaken van een besluit van een onbewoonbaarheidsverklaring of een ongezondheidsverklaring of waarop een bevel tot afbraak rust of gebouwen waarvan de schade en de externe onvolkomenheden werden vastgesteld door een gemachtigd gemeentelijk personeelslid, waaronder afgebladderde verf, elke vorm van onvolledige verf, barsten of breuken, losse voegen, losgekomen pleisterwerk, losgekomen stenen, gebroken ruiten, vorming van mos, plantengroei of schimmels, gebreken aan gevelelementen, aan schouwen, aan bakstenen, aan bow-windows, aan loggia's, aan balkons, aan erkers, aan het daktimmerwerk, aan balken, aan de dakbedekking, aan de dakranden, aan de kroonlijst, aan de regenwaterafvoerlopen, sporen van waterschade, aan kelderramen, aan gevelopeningen, aan de beglazing, aan het buitenschrijnwerk, maar ook gebouwen met openstaande vensterdeuren of ramen waardoor duiven of andere vogels kunnen binnendringen; elke indicatie dat het goed niet als goede huisvader onderhouden wordt.

2.3. Niveau: De ruimte begrepen tussen de vloer en het plafond in een gebouw of tussen de vloer en het dak.

ARTIKEL BEKENDMAKING VAN DE VASTSTELLING

3.

Overtredingen op dit reglement worden vastgesteld door het gemeentepersoneel dat hiertoe door het college van burgemeester en schepenen wordt aangesteld.

Dit gemeentepersoneel is bevoegd om de toepassing van het belastingreglement en zijn verschillende bepalingen te controleren en te onderzoeken en de nodige vaststellingen te doen.

3.1 De staat van een gebouw, zoals beschreven in artikel 2.2 van dit reglement, maakt het voorwerp uit van een vaststelling opgemaakt door een personeelslid van het gemeentebestuur dat hiertoe door het college van burgemeester en schepenen wordt aangesteld.

Deze vaststelling wordt binnen via aangetekend schrijven betekend aan de belastingplichtige in de zin van artikel 5 van dit reglement of aan de persoon wiens naam in de kadastrale documenten voorkomt.

3.2 De gemeentelijke overheid betekent de vaststelling per aangetekende brief naar de woonplaats of de maatschappelijke zetel van de belastingplichtige(n), vergezeld van een kopie van dit reglement en van een observatieformulier.

Het behoorlijk door de belastingplichtige of zijn vertegenwoordiger ingevulde observatieformulier laat de gemeentelijke overheid toe nauwkeurige gegevens te verkrijgen over het goed waartoe het anders geen toegang zou hebben gehad, teneinde de situatie beter te kunnen beoordelen.

Wanneer de woonplaats of de maatschappelijke zetel van de belastingplichtige(n) na raadpleging van het rijksregister en het kadaster niet door de gemeentelijke overheid gekend is, zal de kennisgeving 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.

Op dit bericht wordt vermeld:

1. De datum van het bezoek;
2. De juiste gegevens van de gemeentedienst waar bovenstaande documenten afgehaald kunnen worden;
3. De volgende bewoording: “Krachtens het belastingreglement op de verwaarloosdegebouwen en percelen opgemaakt vanaf 1 juni 2018 verstrijkend op 31 december 2021.

Deze belasting is verschuldigd door de houder(s) van het zakelijk genotsrecht op het goed, met name de eigenaar, de rechthebbenden, de vruchtgebruiker, de opstaller of de erfpachter van het goed.

Aan bepaalde voorwaarden in hoofdstuk 4 van dit reglement, is het echter mogelijk een vrijstelling van de belasting te verkrijgen.

Het is eveneens mogelijk, mits het naleven van de formaliteiten voorzien door dit reglement, aan te tonen dat het goed niet verwaarloosd of verlaten is.

Meer informatie is verkrijgbaar bij de bovenvermelde dienst. U kan er onder andere het observatieformulier verkrijgen dat de belastingplichtige behoorlijk dient in te vullen en naar dezelfde dienst dient terug te sturen.

3.3. Deze vaststelling toelaat om de inkohiering van de door dit reglement voorziene belasting houdende het lopende aanslagjaar te rechtvaardigen.

ARTIKEL OBSERVATIEFORMULIER

4.

4.1. Het observatieformulier laat de belastingplichtige(n) toe om de werkelijke situatie van het goed kenbaar te maken en de vaststelling, opgesteld door hiertoe door het college van burgemeester en schepenen beëdigde en gemachtigde personeelsleden, desgevallend te betwisten, overeenkomstig artikel 5 van de ordonnantie betreffende de vestiging, de invordering en de geschillen inzake gemeentebelastingen.

De belastingplichtigen moeten het ingevulde en ondertekende observatieformulier, 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 Belastingen - Leningen, Raadsplein 1, 1070 Brussel. De poststempel of aanplakingsdatum van het bericht geldt als bewijs.

Het observatieformulier mag vergezeld worden van elk document dat de belastingplichtige nuttig acht.

In geval van onverdeeldheid of mede-eigendom, moeten de mede-eigenaars hun quotiënt in de onverdeeldheid of het mede-eigendom aan de administratie kenbaar maken.

De persoon die niet in staat is om de documenten in te vullen, moet zich laten vertegenwoordigen door een mandataris. De mandataris moet beschikken over een volmacht die hij op elk verzoek moet voorleggen.

Bij ontvangst van het observatieformulier, zal het bestuur beslissen om al dan niet over te gaan tot de herziening van het betwiste gebouw in functie van de gegevens waarover zij beschikt en van de eventuele wijzigingen die door de belastingplichtige(n) werden aangebracht en bewezen.

4.2.

HOOFDSTUK II : BELASTINGPLICHTIGEN

ARTIKEL BELASTINGPLICHTIGEN

5.

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.

5.1.

- 5.2. De houders van een zakelijk genotsrecht op het goed zijn solidair en ondeelbaar verplicht de belasting te betalen.

HOOFDSTUK III : BEREKENING

ARTIKEL AANSLAGVOET

- 6.
- De belasting is jaarlijks verschuldigd.
- 6.1.
- De belasting is voor het volledige aanslagjaar verschuldigd.
- Het bedrag van de belasting is het resultaat van de vermenigvuldiging van de aanslagvoet
- 6.2.
- hetzij 600 EUR per strekkende meter van de gevel per jaar met
 - het aantal niveaus dat overeenkomt met de bijzonderheden bedoeld in artikel 2.2 van dit reglement.
- 6.3.
- De aanslagvoet wordt met 100% vermeerderd indien het gebouw of een deel van het gebouw drager is van reclamevoorzieningen of aanplakking, met uitzondering van mededelingen betreffende de verkoop of verhuur van het goed.
- 6.4.
- De lengte die in aanmerking genomen moet worden voor de berekening van de belasting, is gelijk aan de projectie van het goed op rooilijn van de meest parallelle straat.
- Wanneer het goed meer dan een gevel heeft, komen enkel de gevels met beschadigingen in de zin van artikel 2 van dit reglement in aanmerking.
- Wanneer het goed zich op verschillende gemeenten bevindt, is de lengte die in aanmerking komt deze die zich op het grondgebied van Anderlecht bevindt.

HOOFDSTUK IV : VRIJSTELLING

ARTIKEL VRIJSTELLING

7.

Worden van de belasting vrijgesteld:

7.1. 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.

7.2. De gebouwen getroffen door een onteigeningsplan dat door de bevoegde overheid werd goedgekeurd, met uitzondering van gebouwen die over installaties beschikken die inkomsten opleveren, waaronder de aanwezigheid van billboards, pylonen, masten, antennes en/of andere telecommunicatieapparatuur, signalenemissies en informatie-uitwisseling via radiogolven.

De gebouwen die onder het toepassingsgebied van dit reglement vallen omwille van accidentele schade, die zich binnen de 24 maanden voor de datum van de vaststelling bedoeld in artikel 3.1.4., heeft voorgedaan, worden vrijgesteld.

7.3. Deze vrijstelling wordt echter niet toegelaten wanneer het beschadigde gebouw beschikt over installaties die inkomsten opleveren waaronder de aanwezigheid van billboards, pylonen, masten, antennes en/of andere telecommunicatieapparatuur, signalenemissies en uitwisselingen van informatie via hertzgolven.

7.4. Het goed waarvoor renovatie- of herstellingswerken binnen de twee maanden te rekenen vanaf de kennisgeving van de vaststelling bedoeld in artikel 3.1.4 werden aangevat en binnen de vijf maanden te rekenen vanaf dezelfde kennisgeving werden voltooid.

De bewijslast betreffende de naleving van de in de vorige alinea vermelde termijnen rust op de schouders van de belastingplichtige.

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.

7.5. Deze vrijstelling wordt toegestaan indien deze vergunning nog steeds geldig is op de datum van de kennisgeving van de vaststelling bedoeld in artikel 3.1.4. en waarvan de werken op normale wijze werden uitgevoerd, zonder afbreuk te doen aan de bepalingen van het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening (BWRO).

7.6. De staat van het gebouw bedoeld door artikel 2 van dit reglement is het resultaat van een geval van overmacht.

HOOFDSTUK V : STOPZETTING EN MUTATIE

ARTIKEL 8. STOPZETTING VAN DE STAAT VAN LEEGSTAND OF VERWAARLOZING

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

8.1.

Indien de belastingplichtige oordeelt dat de staat van leegstand of onontwikkeling ten einde is, moet hij de bevoegde gemeentedienst binnen de 15 dagen per aangetekend schrijven op de hoogte brengen, met vermelding van:

8.2.

1. de naam, voornamen en hoedanigheid van de belastingplichtigen;
2. de ligging van het betrokken goed;
3. de elementen en bewijsstukken die aantonen dat de staat van verwaarlozing of onvoltooidheid is veranderd (huurovereenkomst met kopie van de identiteitskaart van de huurders, facturen, foto's, enz.)

Elke belastingplichtige moet de daartoe aangestelde gemeentelijke personeelsleden, in het bezit van hun bewijs van aanstelling, vrije toegang geven tot de gebouwen die een belastbaar element zouden kunnen uitmaken of bevatten, met het oog op de vaststelling van de staat van verwaarlozing of het einde van deze staat. Indien dit niet het geval is, wordt het goed nog steeds als verwaarloosd beschouwd.

8.3.

De personeelsleden mogen de gebouwen of lokalen echter slechts van 05u00 tot 21u00 betreden, uitsluitend met het door de bezetter ondertekende en gedateerde formulier waarin met het bezoek wordt toegestemd.

8.4.

Iedereen die beschikt over boeken en bescheiden die noodzakelijk zijn voor de vestiging van de belasting, is verplicht om deze zonder verplaatsing voor te leggen op verzoek van het gemeentepersoneel aangeduid door het college.

ARTIKEL 9. MUTATIE VAN DE EIGENAAR

9.

In geval van vaststelling van verwaarlozing en volgens de hypothese waarin de gemeentelijke overheid kennis zou hebben van een verkoop van het betrokken gebouw naar aanleiding van een vraag om stedenbouwkundige inlichtingen, mag de overheid overgaan tot het overmaken van de gegevens van de nieuwe eigenaar en van alle nuttige informatie betreffende deze verkoop.

9.1.

9.2. Bij ontstentenis van de communicatie van deze informatie binnen een termijn van 30 dagen, leidt het niet naleven van deze verplichting tot de toepassing van een gemeentelijke administratieve boete krachtens artikel 8 van de ordonnantie van 3 april 2014 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillen inzake gemeentebelastingen.

9.3. In geval van overlijden van de eigenaar, moet het gemeentebestuur door de rechthebbenden of door de verantwoordelijke, uiterlijk de dag van de successieverklaring bij de belastingadministratie, per aangetekend schrijven op de hoogte gebracht worden, met vermelding van:

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

HOOFDSTUK VI : INVORDERING

ARTIKEL INVORDERING

10.

10.1. De belasting wordt ingevorderd bij wege van een kohier. De kohieren van debelasting worden vastgesteld en uitvoerbaar gemaakt door het college van burgemeester en schepenen, uiterlijk op 30 juni van het jaar volgend op het jaar van de belastingen.

10.2.

De belastingplichtige ontvangt zonder kosten een aanslagbiljet.

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

10.3.

Wordt de betaling niet binnen deze termijn uitgevoerd, dan zijn de verschuldigde bedragen productief in het voordeel van het administratie, waarbij de verdragingsrente wordt berekend volgens artikel 414 van het Wetboek op de Inkomstenbelastingen van 1992.

De belasting wordt gevorderd door de gemeenteontvanger, in overeenstemming met de vastgestelde regels voor de inning van belastingen ten behoeve van de staat.

10.4.

HOOFDSTUK VII : BEZWAREN

ARTIKEL BEZWAREN

11.

11.1. De belastingplichtige of zijn vertegenwoordiger kan tegen de belasting of een belastingverhoging een bezwaarschrift indienen ter attentie van het college van burgemeester en schepenen op volgend adres: Raadsplein 1, 1070 Anderlecht.

Dit 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 of te rekenen vanaf de datum van de kennisgeving van de belasting, worden ingediend.

De belastingplichtige kan naar aanleiding van dit bezwaar vragen om gehoord te worden.

11.2. Dit bezwaarschrift wordt behandeld door het college van burgemeester en schepenen overeenkomstig de bepalingen van de ordonnantie 3 april 2014 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillen inzake gemeentebelastingen.

Overeenkomstig artikel 10 van bovenvermelde ordonnantie, opent de beslissing genomen door het college of de afwezigheid van een beslissing binnen de termijn bedoeld in artikel 9 § 5 van de ordonnantie van 3 april 2014 het recht op beroep bij de rechtbank van eerste aanleg, overeenkomstig artikel 1385 decies en 1385 undecies van het Gerechtelijk wetboek.

HOOFDSTUK VIII : GELDIGHEID

ARTIKEL GELDIGHEID

12.

Het huidige reglement wordt van kracht vanaf 1 juni 2018 en geldt tot en met 31 december 2021.

De Raad keurt het voorstel van beraadslaging goed.

ALDUS GEDAAN EN BERAADSLAAGD IN ZITTING.

De Gemeentesecretaris,
(g) Marcel Vermeulen

De Burgemeester-Voorzitter,
(g) Eric Tomas

VOOR EENSLUIDEND AFSCHRIFT
Anderlecht, 26 maart 2018

De Gemeentesecretaris,

In opdracht :
De schepen,

Marcel Vermeulen

Gaëtan Van Goidsenhoven