

# BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST GEMEENTE JETTE

## Uittreksel uit het register der beraadslagingen van de Gemeenteraad

### Aanwezig

Joris Poschet, *Voorzitter* ;  
 Claire Vandevivere, *Burgemeester* ;  
 Thomas Naessens, Benoît Gosselin, Nathalie De Swaef, Laura Vossen, Christophe Kurt, Eren Güven, Anna Hovsepyan, *Schepenen* ;  
 Hervé Doyen, Bernard Van Nuffel, Jacob Kamuanga, Mounir Laarissi, Yassine Annhari, Olivier Corhay, Joëlle Electeur, Xavier Van Cauter, Behar Sinani, Sven Gatz, Jan Busselen, Le Bao Tran Nguyen, Claudia Chin, Joyce Yusuff, Widad Temsamani, Abderrahman El Azzaoui, Leila Agic, Sekina Taïf, Ibrahima Bah, Shaikh Faisal Mehmood, Sébastien Vandenheede, Fanny Evers, Thibault Legrain, Julie Vandersmissen, *Gemeenteraadsleden* ;  
 Benjamin Goeders, *Gemeentesecretaris*.

### Verontschuldigd

Jennifer Gesquière, *Schepen* ;  
 Fouad Ahidar, Farah Mrabet, Charlotte Havelange, *Gemeenteraadsleden* ;  
 Nathalie Vandenbrande, *Voorzitster van het OCMW*.

### Zitting van 27.08.25

## #Onderwerp : GR - DIENST BEHEER VAN HET GRONDGEBIED - BELASTINGREGLEMENT OP ONGEBOUWDE BOUWGRONDEN #

Openbare zitting

### Grondgebiedbeheer

De Gemeenteraad,

Gelet op de artikelen 41, 162 en 170 §4 van de Grondwet;

Gelet op de Nieuwe Gemeentewet en in het bijzonder op de artikelen 117 en 252;

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

Gelet op het Wetboek van minnelijke en gedwongen invordering van fiscale en niet-fiscale schuldvorderingen van 13 april 2019;

Gelet op de geldende wettelijke en reglementaire bepalingen betreffende de vaststelling en de invordering van de gemeentebelastingen, en in het bijzonder op het gemeentelijk reglement betreffende de invordering van de gemeentelijke schuldvorderingen;

Gelet op de beraadslaging van de Gemeenteraad van 18 december 2019 betreffende dezelfde belasting;

Overwegende de financiële situatie van de gemeente; dat het hoofddoel dat met de huidige belasting wordt nagestreefd, erin bestaat de gemeente de financiële middelen te verschaffen die nodig zijn voor haar opdrachten en het beleid dat ze wil voeren, alsook haar financieel evenwicht te verzekeren;

Overwegende de noodzaak om nieuwe woningen te creëren om in te spelen op de demografische groei (bevolking in 2019: 52.536; bevolking in 2024: 54.107 - Bron: Brussels Instituut voor Statistiek en Analyse (BISA));

Overwegende dat vastgoedspeculatie ten nadele van de woningbouw moet worden bestreden;

Overwegende dat het niettemin nuttig is rekening te houden met recente aankopen van onbebouwde grond en de nieuwe eigenaar een redelijke termijn te gunnen om over te gaan tot de bouw van een gebouw op zijn grond;

Overwegende voorts dat de belastingplichtige niet verantwoordelijk is voor de tijd die verstrijkt wanneer de overheid een standpunt moet innemen over de geldigheid van een aanvraag voor een bouwvergunning en dat hij van de belasting moet worden vrijgesteld voor de periode waarin hij wacht op een antwoord van de gemeentelijke overheid, dat noodzakelijk is voor de bouw van het gebouw op de onbebouwde grond; dat evenwel, om misbruik te voorkomen, strikte voorwaarden voor vrijstelling van de belasting in acht moeten worden genomen;

Overwegende voorts dat onbebouwde bouwgronden die voor openbare doeleinden worden gebruikt, onder

bepaalde voorwaarden van de belasting dienen te worden vrijgesteld, omdat daarmee een andere doelstelling van algemeen belang wordt nagestreefd die even lovenswaardig is als die welke erin bestaat de toename van het aantal wooneenheden te bevorderen;

Overwegende ook dat het passend is onbebouwde grond die bijdraagt tot een gezonde voeding met korte distributiekkanalen, waartoe moestuinen en boomgaarden behoren, vrij te stellen van de belasting; dat, om situaties te vermijden waarin om vrijstelling wordt verzocht die geen werkelijk effect hebben op de gezonde consumptie van lokale levensmiddelen, de grond ten minste voor het grootste deel van zijn oppervlakte moet worden gebruikt voor moestuin- en/of boomgaarddoeleinden;

Op voorstel van het college;

### **Besluit :**

### **Artikel 1 - GRONDSLAG VAN DE BELASTING**

Van 1 januari 2026 tot en met 31 december 2031 wordt een jaarlijkse belasting geheven op alle onbebouwde bouwgrond gelegen in een van de stedenbouwkundige zones die het bouwen van woningen mogelijk maakt.

### **Artikel 2 - DEFINITIES**

In dit reglement wordt verstaan onder:

Grond: een perceel of een groep percelen - al dan niet gekadastreerd - dat aan een of meer personen toebehoort.

Bouwgrond: een perceel dat volgens de geldende stedenbouwkundige plannen bebouwd kan worden, d.w.z. dat er gebouwen op kunnen staan.

Onbebouwde grond: een perceel vrij van elke constructie en waarop er geen onder dak zijnde constructie gebouwd is, ook al is de geldigheidsduur van de verleende bouwvergunning verstreken.

Onder "constructie" verstaat men elk gebouw of bouwwerk dat permanent en vast op de grond is opgericht, met uitzondering van oppervlakteverbeteringen zoals betonplaten, zichtbare funderingen, steunmuren, evenals lichte en bijkomende constructies zoals tuinhuisjes, tuinbergingen, schuren en andere soortgelijke installaties.

### **Artikel 3 - BELASTBAAR FEIT**

De belasting is verschuldigd zodra er sprake is van een onbebouwde bouwgrond.

### **Artikel 4 - BELASTINGPLICHTIGE**

De belasting is hoofdelijk en ondeelbaar verschuldigd door de eigenaar(s) en iedere andere houder van een zakelijk recht op de onbebouwde bouwgrond op 1 januari van het belastingjaar.

### **Artikel 5 - BEREKENING, TARIEF EN INDEXATIE**

§1. Het tarief, vastgesteld per vierkante meter, wordt vastgelegd op 1 januari van elk jaar. Het jaarlijkse tarief wordt vastgelegd en verhoogd met 2% op 1 januari van elk jaar en afgerond op de dichtstbijzijnde honderdste van een euro volgens onderstaande tabel:

| Belastingjaar | 2026                  | 2027                 | 2028                 | 2029                 | 2030                 | 2031                 |
|---------------|-----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| Tarief        | 5,01 €/m <sup>2</sup> | 5,11€/m <sup>2</sup> | 5,21€/m <sup>2</sup> | 5,31€/m <sup>2</sup> | 5,42€/m <sup>2</sup> | 5,53€/m <sup>2</sup> |

§2. De jaarlijkse belasting wordt berekend door het belastingtarief te vermenigvuldigen met de totale oppervlakte van de onbebouwde grond.

§3. Voor het in aanmerking nemen van de totale oppervlakte van de onbebouwde grond telt elke m<sup>2</sup> als één geheel.

§4. Als de onbebouwde grond gedeeltelijk op het grondgebied van de gemeente Jette ligt, wordt voor de berekening van de belasting de oppervlakte in aanmerking genomen die zich op het grondgebied van de gemeente bevindt, overeenkomstig het territorialiteitsbeginsel van de belasting.

§5. Als de grond in de loop van het belastingjaar zijn statuut van onbebouwde grond verliest, is de belasting verschuldigd naar evenredigheid van het aantal volle maanden waarin de grond dat statuut tijdens het kalenderjaar heeft behouden. Elke begonnen maand wordt geteld als een hele maand.

### **Artikel 6 - VRIJSTELLINGEN**

§1 Van de belasting zijn vrijgesteld:

a. Bouwgrond die onbebouwd blijft enkel binnen de twaalf maanden volgend op de datum van verwerving van de grond, d.w.z. binnen de twaalf maanden vanaf de 1ste dag van de maand volgend op de maand waarin de notariële akte werd ondertekend. Deze bepaling is echter alleen van toepassing op de koper als de verkoper niet eerder heeft geprofiteerd van de vrijstelling in de vorige alinea. Een rechtspersoon die de onbebouwde bouwgrond van een andere rechtspersoon heeft verworven, is niet vrijgesteld van de belasting als blijkt dat de meerderheid van de aandelen van de kopende rechtspersoon in handen is van een of meer aandeelhouders van de rechtspersoon die de grond verkoopt en/of dat de bestuursorganen van de twee rechtspersonen bestaan uit een meerderheid van gemeenschappelijke bestuurders;

b. Onbebouwde bouwgrond waarvoor een aanvraag voor een bouwvergunning of een milieuvergunning is

ingediend bij de bevoegde autoriteit, mits aan de volgende cumulatieve voorwaarden is voldaan: de vergunningsaanvraag moet betrekking hebben op het bouwen op de onbebouwde grond; Er is een ontvangstbevestiging afgegeven waarin staat dat het vergunningsaanvraagdossier volledig is. De belastingplichtige heeft in de voorgaande 10 jaar niet al van deze vrijstelling genoten voor hetzelfde stuk grond. Er wordt rekening gehouden met vrijstellingen die zijn verleend op basis van belastingregels. Deze vrijstelling geldt alleen:

- Gedurende de periode waarin de gemeente de vergunningsaanvraag onderzoekt; en
- Zodra de stedenbouwkundige vergunning is toegekend:
  - In het geval van een stedenbouwkundige vergunning in de zin van artikel 192 van het Wetboek van Ruimtelijke Ordening, tijdens de periode waarin de planning wordt nageleefd.
  - Buiten het geval van een stedenbouwkundige vergunning in de zin van artikel 192 van het Wetboek van Ruimtelijke Ordening, gedurende een periode van 12 maanden vanaf de datum van afgifte van de vergunning.

c. Grond waarvan ten minste het grootste gedeelte van de oppervlakte daadwerkelijk door een natuurlijke of rechtspersoon als moestuin of boomgaard wordt gebruikt;

d. Grond waarop door overmacht niet kan worden gebouwd.

e. Onbebouwde bouwgrond die gratis ter beschikking worden gesteld van de gemeente, op verzoek van deze laatste, voor doeleinden van openbaar nut, in het bijzonder om er rustplaatsen, tuinen, hondentoiletten of kinderspeelplaatsen aan te leggen;

§2. De vrijstellingen vermeld in §1 hebben tot gevolg dat de jaarlijkse belasting wordt vrijgesteld als ze gerechtvaardigd zijn voor het hele belastingjaar. De vrijstelling is echter gedeeltelijk en vindt plaats naar rato van het aantal maanden als de reden alleen geldig gerechtvaardigd is tijdens bepaalde maanden van het belastingjaar. Elke begonnen maand telt volledig mee.

§3. In afwijking van §2 geldt de vrijstelling genoemd in §1 c. voor het gehele belastingjaar, zelfs als de moestuin slechts de helft van het jaar wordt bewerkt, als de belastingplichtige bewijst dat de grond ten minste 6 maanden per jaar wordt bewerkt.

#### **Artikel 7 - AANGIFTE**

Het bestuur zal de belastingplichtige een aangifteformulier toezenden, dat naar behoren ingevuld, gedateerd en ondertekend moet worden teruggestuurd, uiterlijk 30 dagen na de derde werkdag volgend op de datum waarop het formulier door het bestuur werd verzonden. De datum waarop het formulier is verzonden, is de datum die op het formulier is vermeld.

Belastingplichtigen die dit formulier niet hebben ontvangen, moeten uiterlijk op 31 december van het belastingjaar op eigen initiatief aangifte doen bij de belastingdienst.

De aangifte, ongeacht of deze is ingediend onder een eerder belastingreglement, blijft geldig totdat deze wordt ingetrokken.

#### **Artikel 8 – AMBTSHALVE BELASTING**

Als de aangifte niet binnen de gestelde termijn wordt ingediend of als de aangifte onjuist, onvolledig of onnauwkeurig is, wordt de belasting automatisch geheven op basis van de gegevens waarover de gemeente beschikt.

Alvorens over te gaan tot de ambtshalve belasting, brengt het college of het daartoe door het college aangestelde personeelslid de belastingplichtige per aangetekende brief op de hoogte van de redenen voor het gebruik van deze procedure, de elementen waarop de heffing is gebaseerd, evenals de methode voor het bepalen van deze elementen en het bedrag van de belasting.

De belastingplichtige heeft dertig kalenderdagen vanaf de derde werkdag na verzending van de kennisgeving om zijn opmerkingen schriftelijk in te dienen. De belastingplichtige moet bewijzen dat de informatie waarop hij zich beroept juist is.

Bijdragen die ambtshalve worden geheven, worden als volgt verhoogd:

- Eerste ambtshalve inkohiering: toeslag van 25%;
- Tweede ambtshalve inkohiering: toeslag van 50%;
- Vanaf de derde ambtshalve inkohiering: toeslag van 100%.

Voor de berekening van de toeslag wordt een ambtshalve inkohiering buiten beschouwing gelaten als de belasting normaal is ingekohierd in de drie belastingjaren volgend op het belastingjaar waarop de ambtshalve inkohiering betrekking heeft.

Voor de berekening van de toeslag wordt ook rekening gehouden met de ambtshalve inkohieringen die zijn

uitgevoerd op basis van het vorige belastingreglement.

### **Artikel 9 - INVORDERING**

Deze belasting en eventuele toeslag worden geheven via kohier.

Indien betaling niet binnen de gestelde termijn plaatsvindt, worden de belasting en eventuele toeslag ingevorderd overeenkomstig de ter zake geldende wettelijke en bestuursrechtelijke bepalingen, waaronder in het bijzonder het gemeentelijke reglement inzake de invordering van gemeentelijke schuldvorderingen.

### **Artikel 10 - BEZWAARSCHRIFT**

§1. De belastingplichtige of zijn vertegenwoordiger kan een bezwaarschrift tegen een belasting, een toeslag of een administratieve boete indienen bij het college van burgemeester en schepenen. Het bezwaarschrift moet, op straffe van verval, worden ingediend binnen een termijn van drie maanden te rekenen vanaf de derde werkdag volgend op de datum van verzending van het aanslagbiljet. Ze moet ook, op straffe van nietigheid, worden ingediend per post of via een duurzame drager op de website van de gemeente, worden ondertekend en gestaafd door de bezwaarschriftindiener of zijn vertegenwoordiger en het volgende vermelden:

1/ de naam of handelsnaam, de hoedanigheid, het adres of de zetel van de belastingplichtige

2/ het voorwerp van het bezwaarschrift, en een uiteenzetting van de feiten en argumenten.

§2. Als de belastingplichtige of zijn vertegenwoordiger wil worden gehoord in het kader van het onderzoek van zijn bezwaarschrift, moet hij daartoe een uitdrukkelijk verzoek indienen in zijn bezwaarschrift.

§3. De gemeente bevestigt de ontvangst van het bezwaarschrift binnen een termijn van 15 kalenderdagen na de indiening ervan bij de betalingsplichtige en, in voorkomend geval, bij zijn vertegenwoordiger, hetzij per post, hetzij op een duurzame drager, afhankelijk van de wijze van indiening van het bezwaarschrift.

### **Artikel 11 – ADMINISTRATIEVE BOETE**

Onverminderd artikel 8 van dit reglement, wordt in geval van inbreuk op de bepalingen van dit reglement of op voornoemde ordonnantie van 3 april 2014, een administratieve geldboete van 500 euro opgelegd aan de persoon die de inbreuk pleegt.

### **Artikel 12 - BESCHERMING VAN PERSOONSGEGEVENS**

§1. Gegevens met betrekking tot de familiale, professionele, financiële, eigendoms- en rechtssituatie van de personen die onder dit reglement vallen, mogen worden verwerkt in het kader van de procedures voor vrijstelling, inkohiering, invordering en geschillen inzake belastingen.

§2. De verwerking van persoonsgegevens is noodzakelijk voor de naleving van wettelijke verplichtingen (zoals vermeld in de preambule van dit reglement) en voor de uitvoering van taken van algemeen belang of die deel uitmaken van de uitoefening van het openbaar gezag.

§3. De verwerkte gegevens kunnen afkomstig zijn uit authentieke gegevensbanken zoals het bevolkingsregister, het vreemdelingenregister, het rijksregister, de Kruispuntbank van Ondernemingen, het erfrechtregister, het faillissementsregister of uit informatie die door de belastingplichtige zelf wordt verstrekt bij het aanvragen van de diensten van de administratie.

§4. De verantwoordelijke voor de verwerking van deze persoonsgegevens is het gemeentebestuur van Jette, vertegenwoordigd door het college van burgemeester en schepenen.

§5. De verwerkte gegevens worden bewaard door de gemeente en worden uitsluitend gebruikt om de belasting vast te stellen of in te vorderen.

§6. Ze kunnen worden meegedeeld aan deurwaarders indien de belasting niet wordt betaald en aan advocaten in geval van beroep door de belastingplichtige.

§7. De gegevens worden bewaard voor de duur van de behandeling van het dossier of voor de duur van de gerechtelijke procedure in geval van beroep tot de definitieve uitspraak of voor een periode van 30 jaar indien de documenten deel uitmaken van de boekhoudkundige archieven van de gemeente.

§8. De gemeente verbindt zich ertoe de gegevens na de voornoemde termijnen te verwijderen of over te dragen aan het Rijksarchief.

### **Artikel 13 – ANDERE TOEPASSELIJKE PROCEDUREREGELS**

De bepalingen van de ordonnantie van 3 april 2014 betreffende de vaststelling, de invordering en de geschillen inzake gemeentebelastingen vullen dit reglement aan.

### **Artikel 14 - INWERKINGTREDING**

Dit belastingreglement treedt in werking op 1 januari 2026.

ALDUS GEDAAN EN BERAADSLAAGD IN ZITTING.

De Gemeentesecretaris,  
(g) Benjamin Goeders

De Voorzitter,  
(g) Joris Poschet

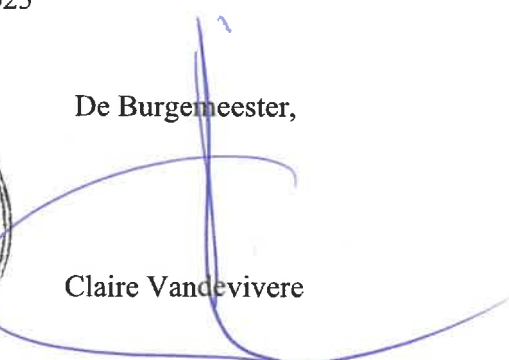
VOOR EENSLUIDEND AFSCHRIFT  
JETTE, 02 september 2025

De Gemeentesecretaris,

  
Benjamin Goeders



De Burgemeester,

  
Claire Vandevivere

