

**BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST
GEMEENTEBESTUUR VORST**

Uittreksel uit het register der beraadslagingen van de Gemeenteraad

Aanwezig

Nadia El Yousfi, *Voorzitster* ;
Charles Spapens, *De Burgemeester* ;
Alain Mugabo Mukunzi, Simon De Beer, Françoise Père, Oumnia Berrahal, Saïd Tahri, Fatima Zohra El Omari, Jacyara Farias de Azevedo, Flo Flamme, *Schepenen* ;
Marc Loewenstein, Ahmed Ouartassi, Mariam El Hamidine, Alitia Angeli, Dominique Goldberg, Cédric Pierre, Séverine De Laveleye, Maud De Ridder, Francis Dagrín, Stéphane Peycker, Dominique Gillard, Michel Claise, Liesbeth Goossens, Zakaria Yaakoubi, Gilles Martin, Rokia Bamba, Margaux Aggujaro, Eitan Bergman, Elvis Kola, Sébastien Gillard, Teresa Vetter, Charles-Bernard Potelle, Marie Poulaert, Rizalva dos Santos Deville, Sophie Michez, *Gemeenteraadsleden* ;
Hilde De Visscher, *Gemeentesecretaris*.

Verontschuldigd

Antoine Lebessis, Caroline Dupont, *Gemeenteraadsleden*.

Zitting van 16.12.25

#Onderwerp : Financiën – Belasting op de gedeeltelijk of volledig onbewoonde of onuitgebate bebouwde eigendommen - Reglement – Hernieuwing – Wijzigingen. #

Openbare zitting

FINANCIËN

Belastingen

DE RAAD,

Gelet op artikel 170, § 4, van de Grondwet;

Gelet op artikel 117 en 118 van de Nieuwe Gemeentewet;

Gelet op artikel 252 van de Nieuwe Gemeentewet waarbij het begrotingsevenwicht wordt opgelegd aan de gemeenten;

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

Gelet op de wet van 13 april 2019 tot invoering van het Wetboek van de minnelijke en gedwongen invordering van fiscale en niet-fiscale schuldvorderingen en latere wijzigingen ervan;

Gelet op het belastingreglement op de gedeeltelijk of volledig onbewoonde of onuitgebate bebouwde eigendommen, goedgekeurd door de gemeenteraad op *05 december 2023*;

Overwegende dat het tarief van de voormelde belasting gerechtvaardigd is omwille van de alsmaar stijgende lasten die op de gemeentelijke financiën wegen, die onder andere hun oorsprong vinden in een onderfinanciering van de gemeenten door het Brussels Hoofdstedelijk Gewest;

Overwegende dat de door deze belasting nagestreefde doelstelling erin bestaat aan de gemeente Vorst de financiële middelen te verschaffen die noodzakelijk zijn om haar taken en beleidsmaatregelen te kunnen uitvoeren alsook om haar financieel evenwicht te verzekeren en overwegende dat het, in het nastreven van deze doelstelling, gerechtvaardigd blijkt om rekening te houden met de financiële capaciteit van de belastingplichtigen vanuit het gegronde streven naar een evenwichtige verdeling van de belastingdruk;

Overwegende dat de eigenaars van de gebouwen gelegen op het grondgebied van de gemeente Vorst gebruik

kunnen maken van alle gemeentelijke infrastructuren die ter beschikking staan van de natuurlijke personen die al dan niet op het grondgebied van de gemeente wonen, met inbegrip van het wegennet waarvan het onderhoud een zekere en niet verwaarloosbare kost vertegenwoordigt en dat al deze voordelen een zekere meerwaarde vormen;

Overwegende de noodzaak om gedeeltelijk of volledig onbewoonde of onuitgebate bebouwde eigendommen doeltreffend te bestrijden;

Overwegende dat het bestaan, op het grondgebied van de gemeente, van gedeeltelijk of volledig onbewoonde of onuitgebate bebouwde eigendommen de huisvesting en de initiatieven hieromtrent ontmoedigt;

Overwegende dat deze toestand de aantrekkingskracht vermindert van de zones van het gemeentelijke grondgebied waar de gedeeltelijk of volledig onbewoonde of onuitgebate bebouwde eigendommen langs de openbare weg gelegen zijn en ook de huisvesting of de handel en de initiatieven hieromtrent ontmoedigt, dat het tevens aangewezen is een besmettingseffect naar de andere gebouwen en terreinen te vermijden;

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

Overwegende dat deze toestand een weerslag heeft op de leefomgeving van de mensen die aanwezig zijn in de gemeente, net als op de veiligheid, de openbare orde en de netheid van de openbare ruimte;

Overwegende dat de gemeente Vorst de initiatieven die bijdragen tot een verbeterde levenskwaliteit van de mensen aanwezig op het gemeentelijke grondgebied wenst aan te moedigen; dat ze elke eigenaar of houder van een zakelijk recht op een gebouw of terrein ertoe kan aanzetten aandacht te besteden aan zijn goed;

Overwegende dat de woondruk overigens zeer aanzienlijk is in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest; dat het bijgevolg tevens noodzakelijk is om de eigenaars ertoe aan te zetten om hun goederen beschikbaar te stellen aan de personen die zich willen huisvesten;

Overwegende tot slot dat de onbewoonde woningen een verlies aan inkomsten vormen voor de gemeente zoals de gemeentelijke opcentiemen op de personenbelasting van personen die zich hier hadden kunnen vestigen;

Overwegende de wens om geen gewestelijke boete meer te geven voor leegstaande woningen, maar voortaan een gemeentelijke belasting hierop toe te passen;

Overwegende dat de gemeentelijke overheid haar bevoegdheid tot het heffen van belastingen ontleent aan artikel 170 §4 van de Grondwet; dat het haar toekomt in het kader van haar fiscale autonomie om de basis en de grondslag te bepalen van de belastingen, waarvan zij de noodzakelijkheid bepaalt in functie van de behoeften waarin zij meent te moeten voorzien, onder de enige beperking opgelegd door de Grondwet, te weten de bevoegdheid van de wetgever om de gemeenten te verbieden bepaalde belastingen te heffen; dat onder voorbehoud van de uitzonderingen bepaald door de wet, de gemeentelijke overheid onder het toezicht van de toezichthoudende overheid de basis kiest van de belastingen die ze heft;

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;

BESLIST:

Het belastingreglement op de gedeeltelijk of volledig onbewoonde of onuitgebate bebouwde eigendommen als volgt te wijzigen:

Artikel 1 Principe

Er wordt vanaf *1 januari 2026* tot *31 december 2031* een jaarlijkse belasting gevestigd op gedeeltelijk of volledig onbewoonde of onuitgebate bebouwde eigendommen.

Artikel 2 Definities

§1 Wordt beschouwd als een gedeeltelijk of volledig onbewoond of onuitgebaat gebouw, het bebouwde goed of het deel van het bebouwde goed dat niet effectief bewoond of uitgebaat wordt, ongeacht of het al dan niet het voorwerp heeft uitgemaakt van een administratieve beslissing die het bewonen, bezetten of uitbaten verbiedt, of het al dan niet door de daartoe gemachtigde overheden erkend werd als ongezond of dat het, met instorting bedreigd, het voorwerp heeft uitgemaakt van een bevel tot afbraak van de Burgemeester.

§2 De staat van niet-bewonen of niet-uitbaten wordt opgemaakt op basis van objectieve aanwijzingen zoals vermeld in de volgende niet-beperkende lijst *en opgenomen in een vaststelling opgesteld in overeenstemming met artikel 6*:

- de onmogelijkheid om het gebouw te betreden, bijvoorbeeld door een geblokkeerde toegang;
- het ontbreken van aansluitingen op nutsvoorzieningen;
- een dermate laag verbruik van de nutsvoorzieningen dat een gebruik overeenkomstig de bestemming van het gebouw, zoals bedoeld in §3 hieronder, kan worden uitgesloten;
- de vermindering van het kadastrale inkomen overeenkomstig artikel 15 van het Wetboek van de Inkomstenbelastingen 1992;
- het ontbreken van inschrijving in het bevolkingsregister, van aangifte als tweede verblijf op het adres van de woning of inschrijving in de Kruispuntbank van ondernemingen;
- de afwezigheid van meubels die noodzakelijk zijn voor een normale bezetting;
- een staat van verval die een normale bezetting onmogelijk maakt;

De bewoning zonder akte of bewijs mag niet beschouwd worden als een bewoning in de zin van huidig reglement.

§3 Wordt als "bestemming van het gebouw" beschouwd, de bestemming van het gebouw of gedeelte ervan, vermeld in de stedenbouwkundige vergunning of, bij gebrek aan een dergelijke vergunning of precisering in de vergunning, de bestemming die vastgesteld wordt door middel van elk bewijs of elk vermoeden, zoals de gegevens van het kadaster of *het Gewestelijk Bestemmingsplan* in voorkomend geval.

Artikel 3 Belastingplichtigen en solidariteit

De belasting is verschuldigd door de houder van het zakelijk recht op het gebouw op 1 januari van het aanslagjaar van de heffing, namelijk:

- door de eigenaar.
- *de erfpachter of de opstalhouder in geval van erfpacht of van opstal*. De opstalgever is hoofdelijk aansprakelijk voor de betaling van de belasting.
- door de vruchtgebruiker in geval van vruchtgebruik. De naakte eigenaar is hoofdelijk aansprakelijk voor de betaling van de belasting.

De eventuele houder van elk ander niet zakelijk recht, zoals een renovatiecontract, die het mogelijk maakt om het betrokken gebouw te bewonen of te doen bewonen mits voorwaarden van herstelling, onderhoud of beheer, is hoofdelijk aansprakelijk voor de betaling van de belasting.

Artikel 4 Aanslagvoet en basis van de belasting

§1 Het tarief van de belasting op de gedeeltelijk of volledig onbewoonde of onuitgebate bebouwde eigendommen wordt vastgesteld op 1051,70 € per strekkende meter gevel voor het jaar 2026. Het volgende jaar zal de aanslagvoet, vastgesteld op 1 januari, met 2 % geïndexeerd worden overeenkomstig de volgende tabel:

2027	2028	2029	2030	2031
1.072,73 €	1.094,18 €	1.116,06 €	1.138,38 €	1.161,15 €

§2 Wanneer het gebouw aan twee of meerdere straten grenst, is de basis voor de belastingberekening de grootste projectie van het goed aan de straatkant. Wanneer het gebouw binnen in een huizenblok gelegen is, is de basis voor de belastingberekening de grootste projectie van één van de gevels.

In alle gevallen moet het zo verkregen resultaat vermenigvuldigd worden met het aantal onbewoonde of onuitgebate verdiepingen met inbegrip van de zolder- en kelder verdiepingen die kunnen worden bewoond of uitgebaat.

§3 De belasting is verschuldigd voor het aanslagjaar van de heffing – d.w.z. het volledige jaar te tellen vanaf 1 januari – tijdens hetwelk de vaststelling opgesteld wordt door de beëdigde gemeentemedewerker.

De belasting zal verschuldigd zijn voor elk volgend aanslagjaar, zolang het betrokken goed beschouwd wordt als onbewoond of onuitgebaat, geheel of gedeeltelijk in de zin van huidig reglement.

Buiten de vrijstellingen voorzien in artikel 5, wordt er geen korting, noch terugbetaling toegekend om eender welke reden.

§4 De gedeeltelijk onbewoonde of onuitgebate gebouwen worden belast op basis van het aantal onbewoonde of onuitgebate verdiepingen.

§5 De gebouwen die gedeeltelijk op het grondgebied van een andere gemeente liggen, zijn enkel belastbaar voor het deel gelegen op het grondgebied van de gemeente Vorst.

Artikel 5 Vrijstellingen

§1 Zijn vrijgesteld van belasting:

1. De gebouwen waarvan door de belastingplichtige bewezen is dat het niet-bewonen of het niet-uitbaten minder dan 3 maanden geleden is of niet langer heeft geduurd dan 3 maanden *vanaf de datum van de vaststelling*.

2. De gebouwen gelegen binnen de perimeter van een onteigeningsplan goedgekeurd door de bevoegde overheid of die niet meer het voorwerp kunnen uitmaken van een bouwvergunning omdat er een onteigeningsplan in voorbereiding is;

3. De gebouwen waarvan de staat te wijten is aan 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;

4. Het jaar dat de ramp plaatsvond evenals gedurende de twee jaar die volgen op het jaar van het onheil, de gebouwen die per ongeluk geteisterd werden. Deze vrijstelling geldt niet wanneer het geteisterde gebouw *vóór de ramp het voorwerp heeft uitgemaakt van een vaststelling*.

5. De gebouwen waarvoor *herstellingswerken* worden ondernomen *met het oog op een bezetting of uitbating overeenkomstig* de geldende wetten en reglementen die gedurende een periode van meer dan 6 maanden verdergezet worden en *een normale bezetting of uitbating* verhinderen. Deze werken moeten ijverig aangevangen en voortgezet worden en mogen niet onderbroken worden gedurende meer dan drie maanden. Deze werken moeten bewezen worden door het voorleggen van facturen en eventueel door het tonen van foto's (voor en na de werken). De eigenaar of de derde aangesteld door de eigenaar moet een agent die hiertoe gemachtigd is, toegang verschaffen, zodat deze de werken vermeld in de facturen kan controleren. In ieder geval is de vrijstelling slechts van toepassing voor maximaal twee aanslagjaren.

6. *De gebouwen waarvoor een stedenbouwkundige vergunning is aangevraagd, ten minste om een einde te maken aan de in artikel 2 bedoelde toestand, en waarvoor een ontvangstbevestiging van volledig dossier is afgeleverd. Deze vrijstelling geldt voor een periode van twaalf maanden vanaf de eerste dag van de maand*

volgend op de maand waarin de ontvangstbevestiging is ontvangen, alsook voor een periode van twaalf maanden vanaf de eerste dag van de maand volgend op de maand waarin de stedenbouwkundige vergunning is afgegeven. Bij een vergunning met planning in de zin van artikel 192 van het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening kan de belasting niet worden geheven zolang de planning wordt nageleefd.

De vrijstelling waarin huidige bepaling voorziet, kan pas worden verlengd na het verstrijken van een periode van tien jaar vanaf de eerste dag van de maand volgend op de maand waarin de ontvangstbevestiging is ontvangen.

De vrijstellingen voorzien in huidig artikel zijn niet van toepassing indien er zich, tijdens het aanslagjaar van de heffing, winstgevende installaties op het gebouw bevinden zoals aanplakborden, pylonen, masten, antennes en andere telecommunicatiemiddelen, zendapparatuur voor signalen en informatie-uitwisseling via hertzgolven. Deze lijst is niet limitatief.

Artikel 6 Procedure

§1 De vaststellingen op basis van huidig reglement worden uitgevoerd door beëdigde gemeentemedewerkers die hiervoor aangesteld werden door het College van Burgemeester en Schepenen. De processen-verbaal die zij opstellen, zijn rechtsgeldig tot bewijs van het tegendeel. In voorkomend geval dienen ze als grondslag voor de latere opeenvolgende inkohieringen.

Wanneer een bezoek aan het gebouw nodig is en niet uitgevoerd kon worden omdat de belastingplichtige hier niet mee heeft ingestemd, mogen de medewerkers bedoeld in de vorige paragraaf de woning van ambtswege enkel betreden met de voorafgaande instemming van de Politierechtbank.

§2 Het gemeentebestuur stuurt de vaststelling naar de belastingplichtige binnen de 60 dagen te tellen vanaf de opmaak van de vaststelling.

Wanneer de verblijfplaats of de maatschappelijke zetel van de belastingplichtige niet gekend is door de gemeentelijke overheid, wordt de betekening voorzien in voorgaand lid geldig uitgevoerd door het aanplakken van een aankondiging op de deur van de hoofdingang van het betrokken goed;

Deze aankondiging bevat volgende vermeldingen:

- de datum waarop langsgekomen werd en de datum van aanplakking;
- de nauwkeurige identificatie van de bevoegde gemeentedienst;
- de toepassing van huidig reglement.

§3 De belastingplichtige beschikt over een termijn van 60 dagen om *zijn opmerkingen in te dienen*. Deze termijn begint te lopen vanaf de derde werkdag volgend op de *verzenddatum van de vaststelling* of de aanplakking bedoeld in artikel 6 §2 van huidig reglement.

Artikel 7 Overdracht van het goed

§1 In geval van verkoop, van vestiging van zakelijke of persoonlijke rechten, of van overdracht onder levenden van een goed dat het voorwerp heeft uitgemaakt van de betekening of van de aanplakking voorzien in artikel 6 §2 of van de betekening voorzien in artikel 6, §4, 2de lid of nog waarvoor de belasting effectief ingekohierd is, dient de houder van de verkochte of overgedragen rechten de koper schriftelijk in te lichten dat dit goed onderworpen is aan de belasting of dat het ervoor in aanmerking komt.

§2 De overdrager is verplicht, binnen de dertig dagen na het verlijden van de authentieke verkoop- of overdrachtsakte, het gemeentebestuur bij aangetekend schrijven op de hoogte te brengen van de precieze bestemming van het betrokken goed, de datum van het verlijden van deze akte, de naam en het adres van de koper(s), evenals het bewijs dat hij de koper wel degelijk op de hoogte gebracht heeft dat het goed onderworpen is aan de belasting of dat het ervoor in aanmerking komt.

§3 In geval van overdracht wegens overlijden zijn de *rechthebbenden* hoofdelijk gehouden om het gemeentebestuur bij aangetekend schrijven binnen de vijf maanden na het overlijden op de hoogte te brengen van de precieze bestemming van het betrokken goed, de naam en het adres van de cujus, de datum van het overlijden, evenals hun naam en adres.

§4 In geval van verval van een van de rechten waarvan sprake in artikel 3 voor eender welke reden, brengt de volle eigenaar de gemeentelijke overheid, binnen de 30 dagen na de akte of na het feit dat het verval van het recht veroorzaakt heeft, op de hoogte van de precieze bestemming van het betrokken goed, de datum waarop dit recht eindigt en de naam van de houder(s) waarvan het recht eindigt.

§5 *Het niet-naleven van §§ 2 tot 4 leidt tot het opleggen van een administratieve boete van 250 €.*

Deze boete is, afhankelijk van het geval, verschuldigd door de overdrager, de rechthebbende(n) of de volle eigenaar.

Artikel 8 Invordering

De belasting wordt ingevorderd bij kohier en dient betaald te worden binnen twee maanden na de verzending van het aanslagbiljet.

35 stemmers : 35 positieve stemmen.

ALDUS GEDAAN EN BERAADSLAAGD IN ZITTING.

Vanwege het College :
De Gemeentesecretaris,
(g) Hilde De Visscher

De Voorzitster,
(g) Nadia El Yousfi

VOOR EENSLUIDEND AFSCHRIFT
Vorst

Vanwege het College :
De Gemeentesecretaris,

Voor de Burgmeester,
De Afgevaardigde Schepen,

Hilde De Visscher

Charles Spapens