

**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 verwaarloosde of bouwvallige 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 hoofdstuk 1 van de Brusselse huisvestingscode dat de verplichtingen inzake veiligheid, gezondheid en uitrusting van de woningen bepaalt en inzonderheid artikelen 7 en 8 die voorzien dat de Gewestelijke Inspectiedienst kan verbieden om de woning die niet voldoet aan de verplichtingen inzake veiligheid, gezondheid en uitrusting nog verder te huur te stellen wanneer, na ingebrekestelling, de verhuurder de conformiteitswerken met de voornoemde verplichtingen niet heeft uitgevoerd binnen de gestelde termijn, of wanneer de vastgestelde inbreuken op deze verplichtingen de veiligheid en de gezondheid van de bewoners in gevaar kunnen brengen;

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 verwaarloosde of bouwvallige bebouwde eigendommen, goedgekeurd door de Gemeenteraad op 05 december 2023;

Overwegende dat de gemeentelijke overheid haar bevoegdheid tot het heffen van belastingen ontleent aan artikel 170, §4 van de Grondwet; dat ze in het kader van haar fiscale autonomie de basis en de grondslag

bepaalt van de belastingen waarvan zij de noodzaak beoordeelt naargelang de behoeften waarin ze meent te moeten voorzien, met de enige beperking opgelegd door de Grondwet, nl. de bevoegdheid van de wetgever om de gemeenten te verbieden bepaalde belastingen te heffen; dat de gemeentelijke overheid, onverminderd de bij wet bepaalde uitzonderingen, onder 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;

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 verwaarloosde of bouwvallige bebouwde eigendommen doeltreffend te bestrijden;

Overwegende dat het bestaan, op het grondgebied van de gemeente, van gedeeltelijk of volledig verwaarloosde of bouwvallige 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 verwaarloosde of bouwvallige 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

**BESLIST:**

Het belastingreglement op de gedeeltelijk of volledig verwaarloosde of bouwvallige 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 verwaarloosde of bouwvallige bebouwde eigendommen.

## Artikel 2 Definitie

Wordt aan deze belasting onderworpen, het gedeeltelijk of volledig verwaarloosde of bouwvallige bebouwde goed. Namelijk:

De staat van verloedering en/of bouwvalligheid wordt opgemaakt op basis van aanwijzingen die erop wijzen dat het gebouw niet onderhouden wordt, en vastgelegd in een vaststelling conform artikel 6.

De volgende aanwijzingen worden in overweging genomen (niet beperkende lijst):

geheel of gedeeltelijk ingestort dak;

veel ontbrekende of gebroken dakpannen of leistenen;

gebroken, loshangende of ontbrekende dakgoten;

abnormale buiging van de muren;

volledig of gedeeltelijk ingestorte muren;

afbrokkeling van de voegen tussen de bakstenen of de steenblokken of de blokstenen;

afgebladderde verflagen van de muren;

tags/graffiti;

gebroken ramen;

afgebladderde verf of vernis van de raamkozijnen;

ra(a)m(en) of deur(en) afgedicht door publiciteitsborden of door eender welk ander procedé of constructie;

overwoekerde, versperde, niet onderhouden tuin/hof/omheining.

§2 Het gebouw of deel van gebouw dat gevaarlijk, ongezond of onbewoonbaar verklaard is bij besluit van de Burgemeester of waarvoor deze herstellingswerken inzake veiligheid en gezondheid beveelt.

§3 Het gebouw of deel van gebouw waarvoor de gewestelijke woninginspectiedienst een huurverbod heeft uitgesproken conform artikel 8 van de Brusselse Huisvestingscode op basis van de gevallen bedoeld in artikel 7 §1 5e lid en §5, 8e lid van deze code.

## 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 hetzij de eigenaar, hetzij de vruchtgebruiker, hetzij de erfpachter, hetzij de opstalhouder naargelang het geval.

In geval van recht van erfpacht, van opstal of van vruchtgebruik, zijn de opstalgever of de naakte eigenaar hoofdelijk gehouden tot de betaling van de belasting. De eventuele houder van elk ander niet zakelijk recht, zoals een renovatiecontract, dat het mogelijk maakt om het gebouw te bewonen of te doen bewonen mits voorwaarden van herstelling, onderhoud of beheer, is eveneens de belasting verschuldigd.

## Artikel 4 Belastingvoet en basis van de belasting

§1 Het tarief van de belasting op de gedeeltelijk of volledig verwaarloosde of vervallen bebouwde eigendommen wordt vastgesteld op 1.051,70 € per strekkende meter gevel voor het jaar 2026. De volgende jaren 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 verdiepingen met inbegrip van de zolder- en kelderverdiepingen.

De gedeeltelijk verwaarloosde of vervallen gebouwen worden belast op basis van het aantal verwaarloosde of vervallen verdiepingen.

§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 verwaarloosd of vervallen in de zin van artikel 2 van huidig reglement.

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

§4 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 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;

2. de gebouwen of deel van een gebouw 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;

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

4. de gebouwen of deel van 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 voortgezet 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.

5. 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.

§2 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 bedoeld in artikel 2 §1 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 inkohierungen.

Als de woning niet kon worden bezocht omdat de huurder hier niet mee heeft ingestemd, zullen de aangestelde medewerkers de woning slechts kunnen binnendringen met de voorafgaande instemming van de politierechtbank en na indiening van de adequate verantwoordingsstukken en motiveringen.

§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 de volgende vermeldingen:

- de datum waarop langsgesproken 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 bepaald in artikel 6 §2 van huidig reglement.

### Artikel 7 Overdracht van het goed

§1 In geval van verkoop, van vestiging van zakelijke rechten of van overdracht onder levenden van een goed dat het voorwerp heeft uitgemaakt van de betekening voorzien in artikel 6 §2 of van de betekening voorzien in artikel 6, §4, 2e 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 aan de belasting onderworpen is of kan worden.

§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 aan de belasting onderworpen is of kan worden.

§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 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 Schepenen,

Hilde De Visscher

Charles Spapens