

**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 onbebouwde, verwaarloosde terreinen en op de onafgewerkte gebouwen - 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 onbebouwde, verwaarloosde terreinen gelegen langs de openbare weg en op de, uit hun aard, onafgewerkte gebouwen, goedgekeurd door de Gemeenteraad op 5 december 2023;

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;

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 onbebouwde terreinen en 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 onbebouwde, verwaarloosde terreinen en onafgewerkte gebouwen doeltreffend te bestrijden;

Overwegende dat het bestaan, op het grondgebied van de gemeente, van onbebouwde, verwaarloosde terreinen en van onafgewerkte gebouwen de huisvesting en de initiatieven hieromtrent ontmoedigt;

Overwegende dat deze toestand de aantrekkingskracht vermindert van de zones van het gemeentelijke grondgebied waar de onbebouwde, verwaarloosde terreinen en de onafgewerkte gebouwen 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 onbebouwde, verwaarloosde terreinen en de onafgewerkte gebouwen een verlies aan inkomsten vormen voor de gemeente, zoals de gemeentelijke opcentiemen op de personenbelasting van personen die zich er hadden kunnen vestigen

BESLIST:

Het belastingreglement op de onbebouwde, verwaarloosde terreinen en op de onafgewerkte gebouwen als volgt te wijzigen:

Artikel 1 Principe

Er wordt vanaf 1 januari 2026 tot 31 december 2031 een jaarlijkse belasting gevestigd op de onbebouwde, verwaarloosde percelen en op de onafgewerkte gebouwen.

Artikel 2 Definities

§ 1. Onbebouwde, verwaarloosde percelen worden aan deze belasting onderworpen. Deze voorwaarden zijn cumulatief.

1. In de zin van huidig reglement worden beschouwd als onbebouwde percelen, de percelen waarop tijdens het aanslagjaar:

a) ofwel geen enkel gebouw staat, ofwel sinds de oorsprong, ofwel ten gevolge van de afbraak van een voorheen bestaand gebouw;

b) ofwel slechts een alleenstaande bijkomende constructie staat, die niet bestemd is voor bewoning, handel of industrie;

2. In de zin van huidig reglement worden beschouwd als onbebouwde verwaarloosde percelen, de percelen die tijdens het aanslagjaar niet voorzien zijn van een afsluiting die stevig aan de grond bevestigd is om de stabiliteit ervan te waarborgen, minstens 2 meter hoog is en die geen gevaar inhoudt voor de voorbijgangers, of die niet onderhouden worden of die niet effen gemaakte oppervlakten langs de straat laten bestaan als gevolg van de afbraak van een voorheen bestaand gebouw.

§ 2. Worden tevens aan de belasting onderworpen, de onafgewerkte onroerende goederen en hun hoven en tuinen. In de zin van huidig reglement worden als onafgewerkte onroerende goederen beschouwd, de onroerende goederen waarvan de afwerking niet beëindigd is en geen gebruik van het goed conform zijn bestemming mogelijk maakt.

Wordt als bestemming 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.

§ 3. *De staat van verwaarlozing van een onbebouwd terrein of de staat van onvoltooidheid van een gebouw wordt vastgesteld in een proces-verbaal dat wordt opgesteld overeenkomstig artikel 6.*

Artikel 3 Belastingplichtigen en solidariteit

De belasting is verschuldigd door de eigenaar(s) of de houder(s) van het zakelijk recht op het terrein of op het gebouw op 1 januari van het aanslagjaar van de heffing, d.w.z.:

- door de eigenaar;

- door de erfpachter of de opstalhouder, in geval van erfpacht of 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, 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 Aanslagvoet en basis van de belasting

§1. De belasting op de onbebouwde, verwaarloosde terreinen en op de onafgewerkte gebouwen wordt vastgesteld op 1.051,70 € per strekkende meter 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. De basis van de belasting hangt af:

1. Voor de onbebouwde percelen, van het aantal straten waaraan zij grenzen en van de wijze waarop zij aan de straten grenzen. De basis van de aanslag komt dus overeen:

a) Wanneer het belaste goed slechts aan één straat grenst: met het aantal strekkende meter dat de grens met deze straat telt;

b) Wanneer het belaste goed aan meerdere straten grenst zonder een hoek te vormen: met het aantal strekkende meter dat de langste grens met deze straten telt;

c) Wanneer het belaste goed een hoek vormt: met het aantal strekkende meter dat de langste kant van het goed met de straten telt;

d) Wanneer het belaste goed aan geen enkele straat grenst: met het aantal strekkende meter dat de langste kant van het goed telt.

2. Voor de onafgewerkte gebouwen en hun hoven en tuinen komt de basis van de aanslag overeen met het aantal strekkende meter bepaald in toepassing van punt 1, vermenigvuldigd met het aantal 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 is verschuldigd voor elk volgend aanslagjaar, zolang het betrokken goed beschouwd wordt als verwaarloosd of onafgewerkt 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 gebouwen of terreinen 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 de belasting:

de gebouwen waarvan door de belastingplichtige bewezen is dat de staat van onafgewerktheid minder dan 3 maanden geleden is of niet langer heeft geduurd dan 3 maanden vanaf de datum van de vaststelling;

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

de gebouwen en terreinen 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 en terreinen 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 en terreinen die het voorwerp hebben uitgemaakt van een stedenbouwkundige vergunning. De vrijstelling is van toepassing voor het aanslagjaar waarin de vergunning uitgereikt werd evenals voor het volgende aanslagjaar;

6. de onbebouwde terreinen van de gewestelijke en lokale maatschappijen bestemd voor de bouw van sociale woningen;

7. de terreinen waarop het niet toegelaten is te bouwen krachtens een beslissing van de overheid, of wanneer het niet mogelijk is dit te doen of wanneer de terreinen effectief gebruikt worden voor landbouw of tuinbouw.

*8. 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. Behoudens wat hierboven in artikel 5, § 1, 6° bepaald wordt, zijn de vrijstellingen voorzien in huidig artikel 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. Indien een bezoek aan het gebouw nodig is en niet uitgevoerd kon worden omdat de belastingplichtige er niet mee heeft ingestemd, mogen deze medewerkers 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 in voorgaand lid voorziene betekening geldig uitgevoerd door het aanplakken van een aankondiging op het betrokken goed die goed leesbaar moet zijn vanaf de openbare ruimte. Deze aankondiging bevat 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 mee te delen. 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 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, 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.

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