

**BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST  
GEMEENTEBESTUUR VORST**

Uittreksel uit het register der beraadslagingen van de Gemeenteraad

**Aanwezig**

Séverine De Laveleye, *Voorzitster* ;  
Mariam El Hamidine, *De Burgemeester* ;  
Charles Spapens, Ahmed Ouartassi, Alain Mugabo Mukunzi, Françoise Père, Maud De Ridder,  
Saïd Tahri, Esmeralda Van den Bosch, Alitia Angeli, *Schepenen* ;  
Nadia El Yousfi, Dominique Goldberg, Cédric Pierre, Simon De Beer, Isabelle Lukebamoko-  
Maduda, Caroline Dupont, Christophe Borcy, Xavier Jans, Michael Van Vlasselaer, Kris  
Vanslambrouck, Nicolas Lonfils, Francis Dagrín, David Leclercq, Valerie Pauwels, Iris Vlodayer,  
Marianne Courtois, Rachid Barghouti, Emmanuel Boodts, Joël Elongo-Lofemba,  
*Gemeenteraadsleden* ;  
Betty Moens, *Gemeentesecretaris*.

**Verontschuldigd**

Fatima Zohra El Omari, *Schepen* ;  
Marc-Jean Ghysels, Marc Loewenstein, Evelyne Huytebroeck, Denis Stokkink, Stéphanie  
Koplowicz, Mustapha Al Masude, Mostafa Bentaha, *Gemeenteraadsleden*.

**Zitting van 05.12.23**

---

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

---

Openbare zitting

**FINANCIËN**

**Belastingen**

DE RAAD,

Gelet op artikel 170 §4 van de Grondwet;

Gelet op artikelen 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;

Gelet op het belastingreglement op de gedeeltelijk of volledig onbewoonde of onuitgebate bebouwde  
eigendommen, gestemd door de gemeenteraad op 20 décembre 2022;

Overwegende dat het tarief van de voormelde belasting gerechtvaardigd is omwille van de alsmear  
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 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;

**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 2024 tot 31 december 2025 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:

- 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 indien nodig.

### 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.
- door de opstalgever, in geval van recht van erfpacht of van opstal. De erfpachter of de opstalhouder 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 1010,86 € per strekkende meter gevel voor het jaar 2024. De volgende jaar zal het jaartarief, vastgesteld op 1 januari, met 2 % geïndexeerd worden overeenkomstig de volgende tabel:

2025
1031,08 €

§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 kelderverdiepingen die kunnen worden bewoond of uitgebaat.

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

De belasting zal verschuldigd zijn voor elk volgend aanslagjaar en dit zolang het betrokken goed beschouwd zal worden 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 omwille van eender welke reden.

§4 Het bedrag van de belasting wordt verdubbeld wanneer één of meerdere uithangborden en/of één of meerdere reclamevoorzieningen aangebracht zijn op het onroerend goed waarop de belasting betrekking heeft behalve indien de belastingplichtige reeds belast werd krachtens het reglement dat betrekking heeft op de gemeentebelasting op de reclameborden.

§5 De gedeeltelijk onbewoonde of onuitgebate gebouwen worden belast in evenredigheid op basis van de belasting op de volledig onbewoonde of onuitgebate gebouwen.

§6 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 de 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;
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 reeds onder de voorwaarden viel om onderworpen te worden aan huidige belasting;

5. De gebouwen waarvoor volledige renovatiewerken ondernomen worden om het bewonen of het uitbaten mogelijk te maken overeenkomstig de geldende wetten en reglementen die gedurende een periode van meer dan 6 maanden verdergezet worden en een ongestoord genot van het goed 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 maximum twee aanslagjaren.

§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 op basis van huidig reglement worden uitgevoerd door beëdigde gemeentelijk agenten en die hiervoor aangesteld werden door het College van Burgemeester en Schepenen. De proces-verbalen die zij opstellen, zijn rechtsgeldig tot het bewijs van het tegendeel. In voorkomend geval dienen ze als grondslag voor de latere opeenvolgende inkohierungen.

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

§2 Het gemeentebestuur stuurt de vaststelling evenals een aangifteformulier naar de belastingplichtige binnen de 60 dagen te tellen vanaf de opmaak van de vaststelling. In ieder geval moeten de belastingplichtigen die geen aangifteformulier ontvangen hebben, er één aanvragen bij het gemeentebestuur.

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 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 het behoorlijk ingevulde en ondertekende aangifteformulier terug te sturen. Deze termijn begint te lopen vanaf de derde werkdag volgend op de verzenddatum van de vaststelling en de vraag om inlichtingen of de aanplakking bedoeld in artikel 6§2 van huidig reglement.

§ 4 *Bij gebrek aan aangifte binnen de in artikel 6§2 bepaalde termijn of onjuiste, onvolledige of onnauwkeurige aangifte door de belastingplichtige, wordt de belasting ambtshalve ingekohierd op*

*basis van de gegevens waarover de gemeente beschikt.*

*Alvorens tot ambtshalve belastingheffing over te gaan, stelt het gemeentebestuur de belastingplichtige bij aangetekende brief in kennis van de redenen voor deze procedure, de elementen waarop de belasting wordt gebaseerd, de wijze waarop deze elementen worden bepaald en het bedrag van de belasting.*

*De belastingplichtige beschikt over een termijn van dertig kalenderdagen vanaf de derde werkdag volgend op de datum van verzending van de kennisgeving om zijn opmerkingen schriftelijk in te dienen. De belastingplichtige moet de juistheid van de door hem aangevoerde elementen bewijzen.*

*Het gemeentebestuur zal overgaan tot ambtshalve heffing op basis van de elementen waarop de inkohiering gevestigd is, zoals omschreven in paragraaf 2, indien de belastingplichtige na afloop van deze termijn geen opmerkingen heeft gemaakt die de annulering van deze procedure rechtvaardigen.*

*De ambtshalve ingekohierde belastingen worden verhoogd als volgt:*

- eerste ambtshalve inkohiering: 20 % van het verschuldigde of geraamde verschuldigd recht;*
- tweede ambtshalve inkohiering: 50 % van het verschuldigde of geraamde verschuldigd recht;*
- vanaf de derde ambtshalve inkohiering: 100 % van het verschuldigde of geraamde verschuldigd recht.*

*Er wordt voor de berekening van de verhoging geen rekening gehouden met een ambtshalve inkohiering als de belasting in de loop van de drie aanslagjaren volgend op het jaar waarop deze ambtshalve inkohiering betrekking heeft normaal ingekohierd werd.*

#### 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 notificatie of van de aanplakking voorzien in artikel 6§2 of van de notificatie 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 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

§1 De belasting wordt ingevorderd door middel van een kohier.

§2 Het belastingkohier wordt vastgesteld en uitvoerbaar verklaard door het College van Burgemeester en Schepenen. De belastingplichtige ontvangt gratis een aanslagbiljet.

§3 De belasting dient binnen de twee maanden na de verzending van het aanslagbiljet betaald te worden. Bij niet-betaling binnen de voorgeschreven termijn, geven de verschuldigde sommen aanleiding tot nalatigheidintrest ten gunste van het bestuur berekend volgens de regels vastgesteld door artikel 414 van het Wetboek van de Inkomstenbelastingen 1992.

§4 De belasting wordt ingevorderd door de gemeenteontvanger conform de regels opgesteld voor de inning van de belastingen ten gunste van de Staat.

#### Artikel 9 Bezwaarschrift

De belastingplichtige kan een bezwaarschrift indienen bij het College van Burgemeester en Schepenen, dat als bestuursoverheid optreedt.

Dit bezwaarschrift moet, op straffe van verval, ingediend worden binnen een termijn van drie maanden volgend op de datum van de invordering van de belasting.

Het moet bovendien, op straffe van nietigheid, ingediend worden per brief met ontvangstbewijs. Het moet gedateerd en ondertekend zijn door de bezwaarindiener of zijn vertegenwoordiger en vermeldt:

- de namen, hoedanigheid, adres of zetel van de belastingplichtige ten laste van wie de belasting gevestigd wordt;
- het voorwerp en een uiteenzetting van de redenen van het bezwaarschrift.

29 stemmers : 21 positieve stemmen, 8 negatieve stemmen.

ALDUS GEDAAN EN BERAADSLAAGD IN ZITTING.

Vanwege het College :  
De Secretaris,  
(g) Betty Moens

De Voorzitster,  
(g) Séverine De Laveleye

VOOR EENSLUIDEND AFSCHRIFT  
Vorst

Vanwege het College :  
De Secretaris,

Voor de Burgmeester,  
De Afgevaardigde Schepenen,

Betty Moens

Ahmed Quartassi