

**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 Quartassi, 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 verwaarloosde of bouwvallige
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 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 conformiteitswerkzaamheden 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 kan brengen;

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 verwaarloosde of bouwvallige
bebouwde eigendommen, goedgekeurd door de gemeenteraad op 20 december 2022;

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;

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 verwaarloosde of bouwvallige bebouwde

eigendommen als volgt *te wijzigen*:

Artikel 1 Principe

Er wordt vanaf 1 januari 2024 tot 31 december 2025 een jaarlijkse belasting gevestigd op de gedeeltelijk of volledig verwaarloosde of vervallen bebouwde eigendommen.

Artikel 2 Definitie

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

§1 Het bebouwde goed, zijn hoven en/of tuinen waarvan de staat van verloedering en/of verval duidelijk is.

De staat van verloedering en/of verval wordt opgemaakt op basis van aanwijzingen die erop wijzen dat het gebouw niet onderhouden wordt als een goede huisvader.

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;

aanwezigheid van tags; aanwezigheid van gebroken ramen;

afbladdering van verf of vernis van de lijsten;

ra(a)m(en) of deur(en) afgesloten door publiciteitsborden of door eender welk ander procédé of constructie;

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

Opdat de staat van verwaarlozing of van verval als bewezen beschouwd kan worden, volstaat het dat er minstens twee gelijkaardige aanwijzingen aanwezig zijn.

§2 Het gebouw of deel van gebouw dat gevaarlijk, ongezond of onbewoonbaar verklaard is door besluit van de Burgemeester of waarvoor hij 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 § 3 5de lid en § 7 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 solidair gehouden tot de betaling van de belasting. De eventuele houder van elk ander niet zakelijk recht, zoals een renovatiecontract, die het mogelijk maakt om het gebouw te bewonen of te doen bewonen mits voorwaarden van herstelling, onderhoud of beheer, is tevens solidair gehouden tot de betaling van de belasting.

Artikel 4 Aanslagvoet en basis van de belasting

§1 Het tarief van de belasting op de gedeeltelijk of volledig verwaarloosde of vervallen 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 elk geval 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 in evenredigheid op basis van de belasting op de volledig verwaarloosde of vervallen gebouwen

§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 verwaarloosd of vervallen op basis van de definitie van artikel 2 van huidig reglement.

Buiten de gevallen van vrijstelling 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 onroerende 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 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 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 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 die per ongeluk geteisterd werden. Deze vrijstelling geldt niet wanneer het geteisterde gebouw reeds het voorwerp uitmaakte van huidige belasting;

4. de gebouwen of deel van gebouw waarvoor volledige herstellingswerken nodig zijn, met het oog op een bewoning of een uitbating 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 bedoeld in artikel 2 § 1 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 inkohieringen.

Als de woning niet kon worden bezocht omdat de belastingplichtige hier niet mee heeft ingestemd, mogen de aangestelde agenten de woning enkel betreden met de voorafgaande instemming van de politierechtbank en na indiening van de gepaste verantwoordingsstukken en motiveringen.

§2 Het gemeentebestuur stuurt de vaststelling evenals een aangifteformulier 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 dat 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 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 voorzien in artikel 6§2 van huidig reglement.

De belastingplichtigen die geen aangifteformulier ontvangen hebben, moeten er één aanvragen bij het gemeentebestuur .

§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 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 solidair 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 zullen de invorderingsregels inzake de belasting op de inkomsten toegepast worden.

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 verzenddatum van het aanslagbiljet.

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 : 17 positieve stemmen, 12 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