

Financiën - Belasting op de onbebouwde, verwaarloosde terreinen gelegen langs de openbare weg en op de, uit hun aard, onafgewerkte gebouwen.

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 de ordonnantie van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest van 30 april 2009 die een hoofdstuk V toevoegt aan titel III van de huisvestingscode betreffende de straffen in geval van woningleegstand, tot wijziging van de ordonnantie van 12 december 1991 houdende oprichting van begrotingsfondsen en tot wijziging van het Gerechtelijke Wetboek;

Gelet op artikel 23 van de Brusselse huisvestingscode waarin voorzien wordt dat vijftientig procent van de opbrengst van de administratieve boetes voor leegstaande woningen terugbetaald wordt aan de gemeente waar het leegstaande goed zich bevindt voor zover ze uitdrukkelijk de leegstaande woningen uitgesloten heeft uit het toepassingsgebied van haar belastingreglement betreffende de verwaarloosde, leegstaande of onafgewerkte bebouwde eigendommen;

Gelet op het belastingreglement op de onbebouwde, verwaarloosde terreinen gelegen langs de openbare weg en op de, uit hun aard, onafgewerkte gebouwen, gestemd door de gemeenteraad op 16 december 2014;

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 geprononceerde 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 onbebouwde, verwaarloosde terreinen gelegen langs de openbare weg en, uit hun aard, onafgewerkte gebouwen doeltreffend te bestrijden;

Overwegende dat het bestaan, op het grondgebied van de gemeente, van onbebouwde, verwaarloosde terreinen gelegen langs de openbare weg en van, uit hun aard, 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 gelegen langs de openbare weg en de, uit hun aard, 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 gelegen langs de openbare weg en de, uit hun aard, onafgewerkte gebouwen een verlies aan inkomsten vormen voor de gemeente zoals de gemeentelijke opcentiemen op de personenbelasting van personen die zich hier hadden kunnen vestigen;

Overwegende dat het Ministerie van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest sinds 2012 over een dienst beschikt die belast is met het opsporen en vaststellen van de administratieve overtreding bedoeld in artikel 20 § 1 van de Brusselse huisvestingscode, waarbij deze overtreding kan leiden tot het opleggen van een administratieve geldboete door de leidende ambtenaar van deze dienst;

Overwegende dat hoofdstuk II van de Brusselse huisvestingscode de gemeente in de hoedanigheid van openbaar vastgoedbeheerder belast met nieuwe verplichtingen, met name een register bijhouden van de op het gemeentelijke grondgebied leegstaande woningen en binnen de 3 maanden antwoorden aan erkende verenigingen die haar een leegstaande woning melden;

Overwegende dat het gemeentelijke grondgebied over een percentage van kwaliteitswoningen in openbaar beheer en met sociaal doel beschikt dat lager blijft dan de doelstelling die de

gemeente aangenomen heeft door te verwijzen naar de gewestelijke doelstellingen en dat alle middelen nuttig zijn om deze doelstelling te bereiken, met name de opbrengst bedoeld in artikel 23 van de huisvestingscode die bestemd moet worden voor de ontwikkeling van het huisvestingsbeleid;

Overwegende dat het tarief van de belasting op de onbebouwde, verwaarloosde terreinen gelegen langs de openbare weg en op de, uit hun aard, onafgewerkte gebouwen niet gewijzigd werd sinds 2014 en dat het aangewezen is het aan te passen voor het jaar 2020 conform de evolutie van de gezondheidsindex;

Overwegende dat dit tarief de volgende jaren met 2% per jaar geïndexeerd zal worden tot in 2025;

**BESLIST:**

Het belastingreglement op de onbebouwde, verwaarloosde terreinen gelegen langs de openbare weg en op de, uit hun aard, onafgewerkte gebouwen als volgt *te wijzigen*:

### Artikel 1 Principe

Er wordt vanaf 1 januari 2020 tot 31 december 2025 een jaarlijkse belasting gevestigd op de onbebouwde, verwaarloosde percelen die gelegen zijn langs de openbare weg en op de, uit hun aard, onafgewerkte onroerende goederen.

### Artikel 2 Definities

§ 1 Worden aan deze belasting onderworpen de onbebouwde, verwaarloosde percelen die gelegen zijn langs de openbare weg. Deze voorwaarden zijn cumulatief.

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

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

b) : ofwel slechts een afzonderlijke 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 dienstjaar van de heffing niet voorzien zijn van een afsluiting die stevig aan de grond bevestigd is om de stabiliteit ervan te waarborgen, minstens 2 (twee) 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.

3. In de zin van huidig reglement worden beschouwd als percelen gelegen langs de openbare weg de percelen waarvan één van de zijden grenst aan een openbare weg.

§ 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 onroerend goed conform zijn bestemming mogelijk maakt.

§3 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 indien nodig.

#### Artikel 3 Belastingplichtigen en solidariteit .

De belasting is verschuldigd door de eigenaar(s) of de houder(s) van zakelijke rechten op het perceel of 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 solidair verantwoordelijk voor de betaling van de belasting;

door de vruchtgebruiker, in geval van vruchtgebruik. De naakte eigenaar is solidair verantwoordelijk voor 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 onbebouwde, verwaarloosde terreinen gelegen langs de openbare weg en op de, uit hun aard, onafgewerkte gebouwen wordt vastgesteld op 849 € per strekkende meter voor het jaar 2020. De volgende jaren zal het jaartarief, vastgesteld op 1 januari, met 2 % per jaar geïndexeerd worden overeenkomstig de volgende tabel:*

2021	2022	2023	2024	2025
865,98 €	883,29 €	900,95 €	918,96 €	937,33 €

§ 2 De basis van de belasting hangt af van:

1. Voor de onbebouwde percelen, evenals voor de gebouwen en hun hoven en tuinen, het aantal straten waaraan zij grenzen en van de wijze waarop zij aan de straten grenzen. De basis van de aanslag komt aldus 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 het voorgaande lid, vermenigvuldigd met het aantal verdiepingen met inbegrip van de bewoonbare of uitbaatbare zolder- en kelderverdiepingen.

§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 onafgewerkt 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 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 In geval van inkohiering van ambtswege wordt de belasting verhoogd met een bedrag gelijk aan dat van de verschuldigde belasting.

§ 6 De gebouwen of percelen 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 de staat van onafwerking minder dan 3 maanden geleden is of niet langer heeft geduurd dan 3 maanden;

2. de gebouwen gelegen binnen de perimeteer 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 die het voorwerp hebben uitgemaakt van een bouwvergunningsaanvraag. De vrijstelling is van toepassing voor het aanslagjaar waarin de bouwvergunning uitgereikt werd evenals voor het volgende aanslagjaar;

6. het gebouw of deel van gebouw bestemd voor huisvesting in de zin van artikel 2 § 3 van het huidige reglement.

7. In uitvoering van artikel 282 van het BWRO, zijn tevens vrijgesteld van de belasting :

het onbebouwde perceel wanneer de eigenaar alleen dit goed heeft met uitsluiting van elk ander vastgoed. De vrijstelling geldt slechts gedurende de vijf dienstjaren die volgen op de aankoop van het goed of, indien ze reeds verworven was op het ogenblik van inwerkingtreding van huidig reglement, gedurende de vijf dienstjaren die volgen op deze inwerkingtreding;

de onbebouwde percelen van de gewestelijke en plaatselijke maatschappijen die als doel de bouw van sociale woningen hebben;

de percelen 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 percelen effectief gebruikt worden voor landbouw of tuinbouw.

§ 2 Behalve voor wat hierboven voorzien is door artikel 5, § 1, 7°, 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 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. Wanneer een bezoek aan het gebouw nodig is en niet uitgevoerd kon worden omdat de belastingplichtige hier niet mee heeft ingestemd, mogen deze agenten 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 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 het betrokken goed die leesbaar is vanaf de openbare ruimte;

Deze aankondiging bevat de volgende vermeldingen :

- de datum dat 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 voorzien in artikel 6§2 van huidig reglement.

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

§ 4 De afwezigheid van antwoord van de belastingplichtige binnen de voorziene termijn of een onvolledig, onnauwkeurig of onjuist antwoord resulteert in de inkohiering van ambtswege volgens de elementen waarover het bestuur beschikt. In dit geval wordt de belasting verhoogd met een bedrag gelijk aan dat van de verschuldigde belasting.

Vooraleer over te gaan tot de belastingheffing van ambtswege, betekent het bestuur aan de belastingplichtige, via aangetekend schrijven, de redenen waarom tot deze procedure overgegaan wordt, de elementen waarop de belastingheffing gebaseerd is, evenals de wijze waarop deze elementen vastgesteld werden en het bedrag van de belasting.

§ 5 Vanaf de verzending van de notificatie van belastingheffing van ambtswege, beschikt de belastingplichtige over een termijn van 30 dagen om zijn opmerkingen schriftelijk te laten geworden. Zoniet wordt overgegaan tot de inkohiering.

#### 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 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, 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

§ 1 De belastingplichtige kan een bezwaarschrift indienen bij het college van burgemeester en schepenen, dat als bestuursoverheid optreedt.

§ 2 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.

§ 3 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.