Ref. Farde e-Vergaderingen : 2659131

Nr DO : 81

Ontwerp-Besluit - Raad van 23/06/2025

Onderwerp : Belastingreglementen.- Belasting op verwaarloosde of onverzorgde gebouwen, onbewoonde of onafgewerkte gebouwen en dito gronden.- Dienstjaren 2026 tot 2032 inbegrepen.

De Gemeenteraad,

Gelet op artikelen 41, 162, 170, §4 van de Grondwet;

Gelet op artikel 117, 118 en 252 van de Nieuwe Gemeentewet;

Gelet op de Ordonnantie van 3 april 2014 betreffende de invordering, de inning en de geschillen inzake gemeentebelastingen;

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 (WMGI);

Gelet op de financiële toestand van de Stad;

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 bases en de grondslag te bepalen van de belastingen, waarvan zij de noodzakelijkheid bepaalt in functie van de behoeften dat 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 voogdijoverheid de basis kiest van de belastingen die ze heft;

Overwegende dat de bepaling zowel van de belastbare materie alsook 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; dat de gemeentelijke overheid niet alles kan belasten wat toegestaan is en noodzakelijker wijze keuzes dient te maken zowel wat betreft de belastbare materie als de belastingplichtigen;

Overwegende dat de Gemeenteraad het nuttig heeft geoordeeld de door dit reglement beoogde verwaarloosde of onverzorgde gebouwen, onbewoonde of onafgewerkte gebouwen en dito gronden te belasten teneinde zich aanvullende inkomsten te verschaffen ter financiering van de uitgaven van algemeen nut waaraan de Stad het hoofd dient te bieden;

Overwegende dat anderzijds de gemeentelijke overheid gemachtigd is ingevolge haar fiscale bevoegdheid een bijkomend niet-fiscaal doel van ontrading of aansporing na te streven;

Overwegende dat het bestaan op het grondgebied van de Stad van verwaarloosde en onverzorgde gebouwen of onafgewerkte gebouwen en dito gronden een ontmoedigend effect heeft op de initiatiefzin van de omwonenden en een algemene onverschilligheid doet ontstaan inzake bewoning en de vernieuwing of restauratie van onroerend goed binnen de grenzen van de Stad; dat deze situatie aan de basis kan liggen van het verlies van fiscale ontvangsten voor de Stad;

Overwegende dar deze toestand, indien hier geen verbetering wordt in aangebracht, een rem en een gevaar vormt voor de vernieuwing en restauratie van het onroerend goed op het grondgebied van de Stad;

Overwegende dat het derhalve noodzakelijk is alle nodige maatregelen te nemen om de eigenaars ertoe aan te zetten een einde te

maken aan de staat van achterlating, verwaarlozing, niet-bewonen of van niet afwerking van hun eigendommen;

Overwegende dat naast haar andere taken van algemeen belang de Stad dient te waken over de veiligheid en ontwikkeling van gebouwen en terreinen gelegen op haar grondgebied;

Overwegende dat verwaarloosde of onverzorgde gebouwen, onbewoonde of onafgewerkte gebouwen en dito gronden een belemmering vormen voor de ontwikkeling van de Stad en haar grondbeleid; dat het tevens nodig is een besmettingseffect op andere gebouwen en gronden te vermijden;

Overwegende dat verwaarloosde gebouwen en onverzorgde gebouwen, onbewoonde of onafgewerkte gebouwen en dito gronden gevolgen hebben op de leefomgeving van de personen op het grondgebied van de Stad, op de veiligheid, de openbare orde en de netheid van de openbare ruimte;

Overwegende dat de Stad initiatieven wenst te steunen die bijdragen tot de verbetering van de levenskwaliteit van de personen op het grondgebied van de Stad, dat zij elke eigenaar of houder van een zakelijk recht kan aanmoedigen omtrent het beheer van zijn goed;

Overwegende dat bewerkte land- en tuinbouwgronden open en bereikbaar moeten blijven, en dus in principe zonder omheining, om de vrije toegang van machines en werktuigen die nodig zijn voor de bewerking ervan te verzekeren; dat deze gronden derhalve niet kunnen worden belast op grond van het feit dat zij niet omheind zijn;

Overwegende dat gebouwen of gronden die per ongeluk zijn beschadigd, dienen te worden vrijgesteld; dat de eigenaars van dergelijke gebouwen of de houders van zakelijke rechten erop een redelijke termijn dient te worden gegund om deze te herstellen;

Overwegende dat het niet gerechtvaardigd is eigenaars of houders van een zakelijk recht op gebouwen of gronden ertoe of grond evenals aan te zetten een einde te maken aan de verwaarlozing, onverzorgdheid, leegstand of onafgewerktheid van deze gebouwen of aan de verwaarlozing of onverzorgdheid van gronden, indien zij hun eigendomsrecht over het goed ten gevolge van een onteigening zullen verliezen;

Overwegende dat eigenaars of houders van een zakelijk recht op een gebouw of een terrein moeten worden vrijgesteld wanneer zij een aanvraag indienen voor een bouwvergunning waarvan het dossier volledig is verklaard, of werkzaamheden uitvoeren die aan bepaalde voorwaarden voldoen, voor zover uit deze handelingen een voldoende concrete wil van hun kant blijkt om een einde te maken aan de toestand van achterlating, verwaarlozing, leegstand of onvolledigheid van gebouwen of aan de toestand van achterlating of verwaarlozing van terreinen;

Overwegende dat volgens artikel 192 van het BWRO een stedenbouwkundige vergunning vergezeld kan gaan van een planning dat de volgorde bepaalt waarin de toegestane handelingen of werken en de eventuele stedenbouwkundige lasten moeten worden uitgevoerd en de termijn waarbinnen de voorwaarden van de vergunning en de stedenbouwkundige lasten moeten worden verwezenlijkt; dat het passend is de begunstigden van een vergunning met planning vrij te stellen zolang de planning wordt gerespecteerd; dat het respecteren van deze planning het mogelijk maakt het goede verloop van de werkzaamheden te garanderen en volkomen in overeenstemming is met de bijkomstige doelstelling van het belastingreglement;

Overwegende dat het verzenden van aangetekende brieven voor de Stad kosten met zich meebrengt die moeten worden verhaald op in gebreke blijvende belastingplichtigen.

Op voorstel van het College van Burgemeesters en Schepenen.

BESLUIT :

I. DUUR EN GRONDSLAG VAN DE BELASTING

Artikel 1.- Er wordt voor de dienstjaren 2026 tot 2032 inbegrepen een belasting geheven op:

- de volledig of gedeeltelijk verwaarloosde of onverzorgde gebouwen;
- de volledig of gedeeltelijk verwaarloosde of onverzorgde terreinen;
- de volledig of gedeeltelijk onbewoonde gebouwen;
- de volledig of gedeeltelijk onafgewerkte gebouwen.

Artikel 2.- Worden beschouwd als :

a) gebouwen : elk gebouw of installatie, zelfs in niet duurzame materialen, opgericht of geankerd in de grond, of waarvan een steun de stabiliteit verzekert, bestemd is om op die plaats te blijven, zelfs wanneer het gedemonteerd of verplaatst kan worden.

b) verwaarloosde of onverzorgde gebouwen: gebouwen waarvan uiterlijke gebreken werden vastgesteld aan de gevels, zoals afschilferende verf, barsten of breuken, gebarsten voegen, losgekomen pleisterwerk, losgekomen stenen, vormingvan mos, graffiti, plantengroei of gebreken aan de elementen van de gevels, de schouwen, erkers of loggia's, aan balkons, het skelet, het dak, de dakranden, de kroonlijst, de afvoer van regenwater, de kelderramen, de deuren en ramen, de beglazing, het externe timmerwerk. Deze opsomming is niet limitatief.

c) onafgewerkte gebouwen: deze die nog niet onder dak staan en bewoonbaar gemaakt werden.

d) onbewoonde gebouwen: deze die effectief niet bewoond zijn of niet voor andere doeleinden bezet zijn , waarvoor al dan niet een verklaring van onbewoonbaarheid werd opgemaakt of als ongezond erkend werden door de daartoe gemachtigde overheid of waarvoor al dan niet wegens bouwvalligheid een bevel tot afbraak werd uitgevaardigd door de Burgemeester.
Worden met name als onbewoond verklaard, zonder dat deze opsomming limitatief zou zijn :
- deze waarvoor niemand ingeschreven is in de bevolkingsregisters of hiervoor op de wachtlijst staat, of waarvoor geen inschrijving bestaat bij de Kruispuntbank van Ondernemingen, tenzij er bewezen wordt dat het gebouw werkelijk als woonst wordt gebruikt of er economische activiteiten van industriële, landbouwkundige-, tuinbouwkundige, commerciële of dienstverlenende aard plaatsvinden.

Kunnen evenwel niet beschouwd worden als bezetting van een gebouw of een gedeelte van een gebouw deze die illegaal gebeuren.
- deze die niet voorzien zijn van meubilair of van de nodige installaties voor een normaal gebruik ;
- deze waarvan de staat van verval geen normaal gebruik toelaat.

e) verwaarloosde of onverzorgde terreinen : de percelen die nooit bebouwd zijn geweest of die onbebouwd zijn na afbraak van een gebouw, die ofwel :

- niet behoorlijk omheind zijn om de toegang tot derden te ontzeggen, hetzij door een passende omheining, stevig verankerd in de grond om de stabiliteit te verzekeren, hetzij door een onderhouden plantenhaag, met uitzondering van land- en tuinbouwgronden;
- niet onderhouden zijn;
- de tussenkomst van inspecteurs van de hygiëne vereisen;
- oneffenheden vertonen op het niveau van de straat na de afbraak van een vorig gebouw.

f) gedeeltelijk verwaarloosde of onverzorgde gebouwen, onbewoonde of onafgewerkte gebouwen : deze waarvan bepaalde niveaus of gedeelten in een staat verkeren zoals beschreven in artikel 2 b), c), d).

g) terreinen die gedeeltelijk verwaarloosd of onverzorgd zijn : deze waarvan bepaalde gedeelten in een staat verkeren zoals beschreven in artikel 2.

Artikel 3.- De vaststelling van de staat van een gebouw of een terrein zoals beschreven in artikel 2 van onderhavig reglement wordt opgemaakt door een ambtenaar van de Administratie van de Stad en wordt binnen de dertig dagen genotifieerd per aangetekend schrijven aan de belastingplichtige. Deze vaststelling is geldig voor onbepaalde duur en tot het tegendeel wordt bewezen.

Artikel 4.- De belastingplichtige beschikt over een termijn van drie maand na de notificatie om zijn opmerkingen per aangetekend schrijven te laten gelden. De termijn in het kader van onderhavig artikel begint te lopen op de derde werkdag na de datum van verzending van de vaststelling.

Artikel 5.- De toepasselijke belasting is niet langer verschuldigd vanaf de eerste van de maand volgend op die waarin de belastingplichtige de Administratie bij aangetekende zending het bewijs heeft bezorgd dat de in artikel 2 bedoelde staat heeft opgehouden met bestaan.

II. BELASTINGPLICHTIGE

Artikel 6.- De belasting is verschuldigd :

a) door de houder van een zakelijk recht (eigenaar, bezitter, vruchtgebruiker, erfpachter, opstalhouder) op het geheel of het

gedeelte van het gebouw of terrein zoals bedoeld in artikel 2 van onderhavig reglement en overeenkomstig artikel 251 van het Wetboek van de Inkomstenbelastingen;

b) ingeval van meerdere houders van een zakelijk recht wordt de belasting solidair gevorderd van de houders.

III. AANSLAGVOET

Artikel 7.- De aanslagvoet is vastgesteld op 609,00 EUR per strekkende meter gevel voor een gebouw of per strekkende meter straatlengte voor gronden.

Indien het eigendom aan twee of meer straten grenst, wordt de belasting berekend op basis van de totale ontwikkeling van de straat. Voor bebouwde eigendommen wordt het bedrag van de belasting vastgesteld door het aantal strekkende meter voorgevel te vermenigvuldigen met het aantal verlaten, verwaarloosde, onbezette of onafgewerkte verdiepingen van het goed, met uitzondering van kelders en onbebouwde zolders, waarbij het bewijs van het onbebouwde karakter van de zolders of kelders door de belastingplichtige moet worden geleverd. Het resultaat wordt naar beneden afgerond naar de lagere eenheid wanneer het decimale gedeelte van het genoemde resultaat kleiner is dan 5 tienden, en naar boven afgerond naar de hogere eenheid wanneer het decimale gedeelte van het genoemde resultaat gelijk is aan of groter is dan 5 tienden. Dit resultaat wordt vervolgens vermenigvuldigd met de aanslagvoet van de belasting.

Voor bebouwde eigendommen die aan geen enkele straat grenzen, is de lengte van de gevel die in aanmerking moet worden genomen voor de berekening van de belasting gelijk aan de vierkantswortel van de bebouwde oppervlakte van het pand. Het bedrag van de belasting wordt vastgesteld door deze lengte te vermenigvuldigen met het aantal verlaten, verwaarloosde, onbezette of onafgewerkte verdiepingen dat het onroerend goed omvat, met uitzondering van kelders en onbebouwde zolders, waarbij het bewijs van het onbebouwde karakter van de zolders of kelders door de belastingplichtige moet worden geleverd. Het resultaat wordt naar beneden afgerond naar de lagere eenheid wanneer het decimale gedeelte van het genoemde resultaat kleiner is dan 5 tienden, en naar boven afgerond naar de hogere eenheid wanneer het decimale gedeelte van het genoemde resultaat gelijk is aan of groter is dan 5 tienden. Dit resultaat wordt vervolgens vermenigvuldigd met de aanslagvoet van de belasting.

Wanneer het een perceel betreft, wordt de lengte aan de straatkant naar beneden afgerond op het dichtstbijzijnde gehele getal wanneer het gedeelte achter de komma van die lengte kleiner is dan 5 tienden, en naar boven afgerond op het dichtstbijzijnde gehele getal wanneer het gedeelte achter de komma van die lengte gelijk is aan of groter is dan 5 tienden. Deze lengte wordt vermenigvuldigd met de aanslagvoet van de belasting.

De aanslagvoet, vastgesteld op 1 januari, wordt geïndexeerd met 2.5%. Het resultaat zal afgerond worden naar de dichtstbijzijnde euro, volgens de volgende tabel:

Dienstjaar 2027	Dienstjaar 2028	Dienstjaar 2029	Dienstjaar 2030	Dienstjaar 2031	dienstjaar 2032
624 EUR	640 EUR	656 EUR	672 EUR	689 EUR	706 EUR

Artikel 8.- De gebouwen of terreinen die zich gedeeltelijk op het grondgebied van de Stad en tevens op het territorium van een andere gemeente bevinden, worden slechts belast voor het gedeelte dat zich op het grondgebied van de Stad Brussel bevindt.

Artikel 9.- De belasting is voor de eerste keer verschuldigd op de eerste dag van de maand die volgt op de notificatie van de vaststelling en naar rato van het lopende jaar.

Artikel 10.- Onderhavige belasting mag gebaseerd zijn op vaststellingen gedaan overeenkomstig artikel 3 tijdens een vorigdienstjaar , ongeacht de belastingreglement die op dat dienstjaar van toepassing is . De belasting is verschuldigd zolang voor de dienstjaren volgend op het jaar bedoeld in artikel 9 en voor zolang het gebouw of het terrein beschouwd kan worden als zijnde geheel of gedeeltelijk in de staat zoals beschreven in artikel 2 van onderhavig reglement.

Artikel 11.- Er wordt geen enkele vermindering of terugbetaling toegestaan, voor welke reden ook. In geval van vervreemding, overdracht of overgang van een zakelijk recht op een onroerend goed of gronden, is de belasting echter slechts verschuldigd tot en met de maand waarin de authentieke akte is verleden.

IV. VRIJSTELLINGEN

Artikel 12.- Worden van de belasting vrijgesteld :

a) de gebouwen of terreinen die per ongeluk beschadigd werden gedurende de twee jaar die volgen op het jaar van het onheil, tenzij er tenzij er zich winstgevende installaties op bevinden zoals aanplakborden en pylonen, masten, antennes en andere telecommunicatiemiddelen, zendapparatuur voor signalen en informatie uitwisseling via hertzgolven. Deze lijst is niet limitatief. Deze vrijstelling is niet van toepassing wanneer het gebouw of de grond in kwestie, het voorwerp is geweest van een verklaring van verlatenheid, verwaarlozing, leegstand of onafgewerktheid voordat het voorval zich voordeed.

b) het gebouw of het terrein waarvoor een stedenbouwkundige vergunning werd aangevraagd, minstens met als doel een einde te stellen aan de in artikel 2 weergegeven toestand van het goed, waarvoor een bericht van ontvangst werd afgeleverd ter bevestiging van het volledig karakter van het dossier. Deze vrijstelling geldt voor een periode van twaalf maanden vanaf de eerste van de maand volgend op de maand van ontvangst van de ontvangstbevestiging, en voor een periode van twaalf maanden vanaf de eerste van de maand volgend op de maand van afgifte van de bouwvergunning. In geval van een vergunning met planning zoals bedoeld in artikel 192 van het Brussels Wetboek van Ruimtelijke

Ordening, kan de belasting niet geheven worden zolang de planning nageleefd wordt. Geen andere vrijstelling kan worden verleend voor hetzelfde onroerend goed. Er wordt rekening gehouden met alle vrijstellingen die voorzien waren in eerdere belastingreglementen en waarvan de belastingplichtige kon genieten , ongeacht of er een besluit is genomen om ze al dan niet toe te kennen.

c) gedurende de 12 maanden volgend op de aanvang van de werken, het gebouw of het terrein waaraan werken gebeuren overeenkomstig de in voege zijnde wetten en reglementen, die specifiek uitgevoerd worden om een einde te stellen aan de staat bedoeld in artikel 2, voor zover de werken gestaag en blijvend worden voortgezet. De belastingplichtige is ertoe gehouden om de administratie schriftelijk op de hoogte te stellen van de datum van aanvang van de werkzaamheden en deze bewering te staven door middel van enig bewijs. Deze vrijstelling gaat in op de maand waarin de aanvang van de werken officieel ter kennis werd gebracht van de administratie. Geen enkele andere vrijstelling van dit type zal voor hetzelfde gebouw of terrein in kwestie worden verleend.

Er wordt rekening gehouden met eerdere belastingvrijstellingen waarvan de belastingbetaler kon genieten, ongeacht of er een besluit is genomen om ze al dan niet toe te kennen.

d) het gebouw of het terrein dat vrijgesteld werd van de belasting op grond van artikels 12 b) en c) en waarvoor een eigendomsoverdracht is gebeurd, kan slechts op grond van dezelfde voorschriften opnieuw worden vrijgesteld na een termijn van vijf jaar te tellen vanaf de datum van het bericht van ontvangst of de door de autoriteiten bevestigde begindatum van de werkzaamheden.

V. INVORDERING EN GESCHILLEN

Artikel 13.- De belasting wordt geïnd door middel van een kohier.

Artikel 14.- De kosten van de aangetekende zending zijn ten laste van de belastingplichtige overeenkomstig artikel 20 van de het Wetboek van de minnelijke en gedwongen invordering van fiscale en niet-fiscale schuldvorderingen.

VI. AANVANG VAN DE TOEPASSING

Artikel 15.- Onderhavig reglement treedt in werking op 1 januari 2026. Het vervangt bij ingang van het diensjaar 2026 het reglement van de belasting op verwaarloosde of onverzorgde gebouwen, onbewoonde of onafgewerkte gebouwen en dito gronden, goedgekeurd in zitting van de Gemeenteraad op 20/12/2023.

Bijlagen :