



**BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST
GEMEENTE VAN WATERMAAL-BOSVOORDE**

Uittreksel uit het register der beraadslagingen van de Gemeenteraad

Aanwezig

Joëlle Van den Berg, *Voorzitter* ;
David Leisterh, *Burgemeester* ;
Hang Nguyen, Victor Wiard, Jean-François de Le Hoye, Samantha Crunelle, Charlotte Collet,
Schepenen ;
Cécile Van Hecke, Martin Casier, Gabriel Persoons, Alexandre Dermine, Laurent Van Steensel,
Tristan Roberti, Chloé Gillain, Denis Philippe, Roxane de Giey, Alain Gehenot, Estelle
Maekelbergh, Mina El Rhachi, Louis Wuestenberghs, Cristian Fabrizi, Dominique Buyens,
Philippe Delchambre, Marie Colson, Blanche de Pierpont, *Gemeenteraadsleden* ;
Etienne Tihon, *Gemeentesecretaris*.

Verontschuldigd

Marie-Noëlle Stassart, *Schepen* ;
Soulaïman Quartassi, Lionel Touwaide, Thomas Gillet, *Gemeenteraadsleden*.

Zitting van 16.12.25

#Onderwerp : Belasting op niet-bezette commerciële oppervlakten – Reglement. #

Openbare zitting

De Gemeenteraad,

Gelet op artikel 170 van de Grondwet;

Gelet op de artikelen 117 en 118 van de Nieuwe gemeentewet;

Gelet op artikel 252 van de Nieuwe gemeentewet, dat de gemeenten verplicht een sluitende begroting te hebben;

Gelet op de Ordonnantie van 3 april 2014 betreffende de vaststelling, de inning en de geschillenregeling inzake de gemeentebelastingen en de latere wijzigingen ervan;

Gelet op de financiële situatie van de gemeente;

Overwegende dat de gemeente zich de nodige middelen moet verschaffen om haar taken van openbare dienst optimaal te kunnen vervullen;

Overwegende dat de gemeentelijke overheid haar bevoegdheid tot het heffen van belastingen ontleent aan artikel 170, § 4, van de Grondwet; dat het aan haar is om, in het kader van haar fiscale autonomie, de grondslagen en de heffingsgrondslag te bepalen van de heffingen waarvan zij de noodzakelijkheid beoordeelt ten aanzien van de behoeften waarin zij meent te moeten voorzien, onder het enige voorbehoud dat de Grondwet oplegt, namelijk de bevoegdheid van de wetgever om de gemeenten te verbieden bepaalde belastingen te heffen; dat, behoudens de bij de wet bepaalde uitzonderingen, de gemeente, onder toezicht van de toezichthoudende overheid, de grondslag kiest van de door haar geheven belastingen;

Overwegende dat de bepaling van zowel het belastbare feit als de belastingplichtigen deel uitmaakt van de aan de gemeentelijke overheid erkende fiscale autonomie; dat deze laatste ter zake over een discretionaire bevoegdheid beschikt die zij uitoefent rekening houdend met haar specifieke financiële behoeften; dat de gemeentelijke overheid niet alles kan belasten wat belastbaar is en noodzakelijkerwijs keuzes moet maken zowel met betrekking tot het belastbare feit als met betrekking tot de belastingplichtigen;

Overwegende dat de Gemeenteraad het nodig heeft geacht de niet-bewoonde commerciële oppervlakten die onder de huidige gemeentewet vallen, te belasten om bijkomende inkomsten te kunnen verwerven bestemd

voor de financiering van de uitgaven van algemeen belang waarmee de Gemeente geconfronteerd wordt;

Overwegende dat de gemeentelijke overheid uit hoofde van haar fiscale bevoegdheid een accessoir, extra-fiscaal doel van ontmoediging of stimulering mag nastreven;

Gelet op het bestaan, op het grondgebied van de gemeente, van onbezette of zelfs verlaten commerciële oppervlakten;

Overwegende dat deze situatie er in feite toe kan leiden dat de zones van het gemeentelijk grondgebied waar de leegstaande of verlaten handelsoppervlakken zich bevinden, minder aantrekkelijk worden, en dat zij een ontmoedigend effect heeft op het wonen of het handelsverkeer en op de initiatieven die daarmee verband houden;

Overwegende dat deze situatie gevolgen heeft voor het leefklimaat van de mensen die in de gemeente aanwezig zijn, alsook voor de veiligheid, de openbare orde en de netheid van de openbare ruimte;

Overwegende dat de gemeente het vrijwillig verlaten van commerciële oppervlakten op haar grondgebied wenst tegen te gaan;

Aangezien het de bedoeling is een einde te maken aan situaties die leiden tot onveiligheid en gebrek aan netheid, door de eigenaars van handelsruimten aan te moedigen een kwaliteitspark aan te leggen;

Overwegende dat ook een besmettingseffect naar andere commerciële oppervlakten moet worden vermeden;

Overwegende dat de gemeente uit hoofde van haar fiscale bevoegdheid een secundaire, extra-fiscale doelstelling van ontmoediging en stimulering mag nastreven;

Overwegende dat deze belasting tot doel heeft de instandhouding van een situatie van leegstand of leegstand te ontmoedigen;

Overwegende dat eigenaars of houders van andere zakelijke rechten op commerciële benedenverdiepingen soms moeilijkheden ondervinden bij het vinden van een handelaar om deze benedenverdieping te betrekken wegens omstandigheden buiten hun wil;

Overwegende dat de ingebruikneming van een benedenverdieping ook kan worden belemmerd wanneer de eigenaar of de houder van een zakelijk recht op het gebouw zich als een normaal voorzichtig persoon gedraagt, met name wanneer de stappen of handelingen die hij onderneemt om een einde te maken aan een situatie van verlatenheid of leegstand, soms enige tijd in beslag nemen;

Overwegende dat de stappen en handelingen die ertoe strekken een einde te maken aan de toestand van verlatenheid, verwaarlozing, leegstand of onvolledigheid, moeten worden aangemoedigd wanneer zij blijken geven van een voldoende concrete wil van degenen die ze ondernemen; dat de eigenaars of houders van een zakelijk recht derhalve moeten worden vrijgesteld wanneer zij een aanvraag indienen voor een stedenbouwkundige vergunning waarvan het dossier volledig is verklaard in de zin van de COBAT;

Op voorstel van het Schepencollege;

STELT VAST:

Het volgende fiscaal reglement vanaf 01/01/2026 en voor een termijn die verstrijkt op 31/12/2029 :

ARTIKEL 1

Er wordt een jaarlijkse belasting op niet-bezette commerciële oppervlakten ingesteld. De volgende oppervlakten worden beschouwd als niet-bezette commerciële oppervlakten:

- hetzij die waarvoor gedurende een periode van ten minste twaalf opeenvolgende maanden geen natuurlijke

persoon of juridische entiteit in de Kruispuntbank van Ondernemingen is ingeschreven, tenzij wordt aangetoond dat het onroerend goed daadwerkelijk wordt gebruikt voor commerciële of dienstverlenende economische activiteiten. De bewoning van een gebouw of een gedeelte van een gebouw kan evenwel niet worden beschouwd als een bezetting van het goed zonder titel of recht;

- of die niet zijn voorzien van het meubilair of de installaties die noodzakelijk zijn voor de uitoefening van hun beroep.

ARTIKEL 2

Het basistarief van de belasting is vastgesteld op 600,00€ per strekkende meter van de gevel.

Voor ieder volgend aanslagjaar wordt de aanslagvoet van de belasting vermeerderd met 20% ten opzichte van de aanslagvoet van het voorgaande aanslagjaar.

Voor de berekening van de belasting wordt iedere fractie van een meter als volledige meter in rekening gebracht.

Als het niet-bezette commerciële oppervlak aan twee of meer straten grenst, geldt de totale breedte aan de straatzijde als berekeningsbasis van de belasting.

Galerijen worden gelijkgesteld met straten voor de berekening van strekkende meters van gevels.

ARTIKEL 3

De belasting volgt op een ondertekend en gedateerd verslag dat is opgesteld door een door het college van burgemeester en wethouders naar behoren aangewezen gemeenteambtenaar.

Het gemeentebestuur brengt bij een ter post aangetekende brief een kopie van dit proces-verbaal ter kennis van de woon- of zetel van de belastingplichtige, alsmede een kopie van de huidige verordening en een raming, bij wijze van eenvoudige inlichting, van het bedrag van de belasting die verschuldigd zou zijn bij toepassing van de genoemde verordening.

De belastingplichtige beschikt over een termijn van dertig kalenderdagen, te rekenen vanaf de derde werkdag volgend op de datum van verzending van de kennisgeving van het rapport over de vacature, om zijn opmerkingen schriftelijk kenbaar te maken. De belastingplichtige is verplicht de juistheid van de door hem aangevoerde elementen aan te tonen. Het gemeentebestuur gaat over tot de automatische registratie van de belasting indien de belastingplichtige na afloop van deze termijn geen opmerkingen heeft gemaakt die de annulering van deze procedure zouden rechtvaardigen.

ARTIKEL 4

De belasting is verschuldigd door de houder van het zakelijk recht op het onroerend goed.

In geval van blote eigendom is, bij gebreke van betaling van de belasting door de vruchtgebruiker, de blote eigenaar verplicht deze te betalen.

In geval van mede-eigendom wordt de belasting van de mede-eigenaars slechts geheven ten belope van het aandeel van ieder van hen in de mede-eigendom.

ARTIKEL 5

Van de belasting zijn vrijgesteld

- de persoon die een ongezond goed heeft verworven, gedurende de 24 maanden na de verwerving;
- de persoon die aantoonbaar dat de woning minder dan 12 maanden onbewoond is geweest;
- de persoon die aantoonbaar dat de leegstand het gevolg is van werkzaamheden die langer dan 12 maanden hebben geduurd en die het ongestoord genot van het pand verhinderen. Deze vrijstelling geldt slechts voor één jaar;

- de persoon die aantoont dat hij een aanvraag voor een vergunning tot wijziging van het gebruik heeft ingediend die volledig is verklaard en waarvoor de ontvangstbevestiging is afgegeven, gedurende de twaalf maanden die volgen op de maand waarin de ontvangstbevestiging is afgegeven;
- de persoon wiens eigendom het voorwerp uitmaakt van een Koninklijk of Regeringsbesluit tot onteigening;
- de persoon wiens eigendom zich in een bouwzone bevindt die de aangrenzende openbare ruimte beïnvloedt.

ARTIKEL 6

De belasting wordt geïnd door middel van een rol. De belastingregisters worden uiterlijk op 30 juni van het jaar dat volgt op het belastingjaar door het College van Burgemeester en Schepenen vastgesteld en uitvoerbaar verklaard.

Het registratierecht is betaalbaar binnen twee maanden na de verzending van het waarschuwingsuittreksel van de rol.

Invordering en geschillenbeslechting worden geregeld overeenkomstig de wettelijke bepalingen terzake.

ARTIKEL 7

Het huidige reglement heft alle voorgaande desbetreffende reglementen op.

De Raad keurt het voorstel van beraadslaging goed.
25 stemmers : 25 positieve stemmen.

ALDUS GEDAAN EN BERAADSLAAGD IN ZITTING,
DOOR HET RAAD,

De Gemeentesecretaris,
Etienne Tihon

De Voorzitter,
Joëlle Van den Berg

VOOR EENSLUIDEND AFSCRIFT
Watermaal-Bosvoorde, 17 december 2025

De Gemeentesecretaris,

De afgevaardigde Schepen,

Etienne Tihon

Jean-François de Le Hoye