

BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST GEMEENTEBESTUUR VORST

Uittreksel uit het register der beraadslagingen van de Gemeenteraad

Aanwezig

Caroline Dupont, *Voorzitster* ;
Mariam El Hamidine, *De Burgemeester* ;
Charles Spapens, Ahmed Ouartassi, Alain Mugabo Mukunzi, Françoise Père, Maud De Ridder,
Saïd Tahri, Fatima Zohra El Omari, Alitia Angeli, Kris Vanslambrouck, *Schepenen* ;
Marc Loewenstein, Nadia El Yousfi, Evelyne Huytebroeck, Denis Stokkink, Dominique Goldberg,
Stéphanie Koplłowicz, Simon De Beer, Isabelle Lukebamoko-Maduda, Séverine De Laveleye,
Christophe Borcy, Xavier Jans, Nicolas Lonfils, Francis Dagrın, David Leclercq, Mostafa Bentaha,
Marianne Courtois, Joël Elongo-Lofemba, Samira Bouaid, Stéphane Peycker,
Gemeenteraadsleden ;
Betty Moens, *Gemeentesecretaris*.

Verontschuldigd

Marc-Jean Ghysseis, Cédric Pierre, Mustapha Al Masude, Michael Van Vlasselaer, Valerie
Pauwels, Rachid Barghouti, Youssef Lakhroufi, *Gemeenteraadsleden*.

Zitting van 15.10.24

#Onderwerp : Huisvesting – Reglement betreffende de toekenning van een premie gedurende het jaar dat volgt op de vestiging in een pas verworven of gebouwde woning te Vorst – Wijzigingen. #

Openbare zitting

OPENBARE WERKEN

Gemeentelijke Eigendommen en Huisvesting

DE RAAD,

Gelet op artikel 117 van de Nieuwe Gemeentewet;

Overwegende dat het kan voorkomen dat ten minste één lid van het gezin dat de premie aanvraagt naar Vorst verhuist vanuit het buitenland, meer bepaald vanuit de Europese Unie;

Overwegende dat deze persoon of dit gezin tijdens het voorlaatste jaar voorafgaand aan de verzending van het eerste aanslagbiljet van de onroerende voorheffing, zijn inkomsten in het buitenland kan hebben ontvangen en aangegeven;

Overwegende dat voor zover het totaal belastbaar netto-inkomen op het door de buitenlandse fiscale administratie uitgereikte aanslagbiljet voor natuurlijke personen is vermeld, dit als bewijs van het belastbaar inkomen van de aanvrager kan worden aanvaard;

Overwegende dat artikel 7 C van het reglement moet voorzien in de gelijkwaardigheid van het "aanslagbiljet van de personenbelasting" of het attest van het totaal belastbaar netto-inkomen dat door een buitenlandse fiscale administratie wordt afgeleverd, met dit verstrekt door de FOD Financiën;

Gelet op de beslissing van het College van 13 juni 2024 tot intrekking van de eerdere beslissing om de premie toe te kennen aan een aanvrager die haar woning heeft betrokken in Vorst, verworven in erfpacht voor een periode van 50 jaar van de Community Land Trust Brussel-Bruxelles (CLTB);

Overwegende dat de CLTB, om de aankoopkosten te drukken en gezinnen met een laag inkomen in staat te stellen eigenaar van hun woning te worden, zijn leden de mogelijkheid biedt alleen de woning te kopen, waarbij de grond voor altijd eigendom blijft van de grondeigenaar, in dit geval de Stichting CLTB;

Overwegende dat dit een splitsing van het eigendomsrecht is waarvoor de premieaanvraag, in toepassing van

artikel 1 van het reglement, niet ontvankelijk is;

Overwegende dat artikel 1 van het huidige reglement de volle eigendom definieert als onverdeelde eigendom die bestaat uit alle attributen, d.w.z. het recht om het goed te gebruiken, ervan te genieten en erover te beschikken;

Overwegende dat dit een algemene bepaling van het reglement is die van toepassing is op het eigendomsrecht dat door de aanvrager van de premie is verworven en dat blijkt uit een authentieke aankoopakte, waarbij het dus om de volle eigendom moet gaan (onverdeelde eigendom);

Overwegende dat sinds eind 2023 een aantal premieaanvragers een authentieke erfpachtakte met betrekking tot het gebouw, exclusief de grond, hebben overgelegd als bewijs van de aankoop van hun woning in Vorst;

Overwegende dat de stijging van de prijs van bouwgrond in Brussel andere openbare vastgoedoperatoren, zoals Citydev, ertoe aanzet hun toevlucht te nemen tot de splitsing van het eigendomsrecht om de toegang tot de eigendom van een woning voor Brusselse gezinnen te verbeteren, en dat het aantal aanvragen voor vestigingspremies met het oog op de aankoop van een woning door middel van een gesplitst eigendomsrecht zeker zal toenemen;

Overwegende bovendien dat de verwerving van een erfpacht, een werkwijze die door de CLTB werd gekozen om het recht van gesplitste eigendom uit te oefenen, aan de koper het recht verleent om het goed te gebruiken, ervan te genieten en erover te beschikken, d.w.z. alle aspecten van het eigendomsrecht, gedurende een beperkte periode;

Overwegende dat de verwerving van een erfpachtrecht de houder ervan in staat stelt om een hypothecaire lening bij een financiële instelling te verkrijgen, alsook overheidssteun voor eigendomsverwerving, meer bepaald het abatement op de registratierechten en de Be Home-premie;

Overwegende dat in drie Brusselse gemeenten die een premie toekennen ter compensatie van de verhoging van de gemeentelijke opcentiemen op de onroerende voorheffing, de premie kan worden toegekend aan de houder van een erfpachtrecht;

Overwegende dat deze evolutie in de manier waarop woningen worden verworven, een herziening vereist van het kader van de gemeentewet betreffende de vestigingspremie, zodat deze kan worden toegekend wanneer de verwerving enkel betrekking heeft op de woning en niet op de grond;

Overwegende daarentegen dat gezinnen die als gevolg van een erfenis naakte eigenaar of naakte mede-eigenaar zijn geworden van een andere woning, niet mogen worden uitgesloten van de toekenning van de premie op grond van deze titel van gesplitste eigendom, die de houder ervan enkel het recht verleent om het goed te verkopen;

Overwegende dat het derde punt van artikel 1 van het reglement moet worden gewijzigd om te preciseren dat de volle eigendom niet wordt gesplitst in naakte eigendom en vruchtgebruik;

Overwegende dat aan artikel 1 een vierde punt moet worden toegevoegd om de inhoud van de authentieke aankoopakte te verduidelijken en aanvragers toe te staan een akte van erfpacht of recht van opstal over te leggen ter ondersteuning van de premieaanvraag;

Overwegende dat de verwijzing naar de datum van 1 januari 2013 in artikel 2 en in artikel 3.4 van het huidige reglement werd gebruikt bij de inwerkingtreding van onderhavig reglement om de aanvang van het recht op de premie te bepalen;

Overwegende dat deze datums niet langer noodzakelijk zijn, of zelfs een bron van verwarring, en moeten worden geschrapt;

Overwegende dat de aanvragen voor de 2^e en de 3^e schijf op basis van een premie die is toegekend vóór 24/01/2022, de datum van inwerkingtreding van de overschakeling op een eenmalige premie, zijn ontvangen

en verwerkt en dat de huidige §2 van de overgangsbepalingen kan worden geschrapt;

Overwegende dat de premie moet worden toegekend aan aanvragers die koper zijn in het kader van een splitsing van het eigendomsrecht en die hun aanvraag op basis van een aanslagbiljet inzake roerende voorheffing 2023 hebben ingediend en ingevuld binnen de reglementaire termijn vóór de inwerkingtreding van deze wijziging;

Overwegende dat de termijn van juni 2025 in het reglement moet worden gehandhaafd om de ontvangst van alle dossiers op basis van een aanslagbiljet inzake onroerende voorheffing 2024 mogelijk te maken;

BESLIST

Het reglement betreffende de toekenning van een premie gedurende het jaar dat volgt op de vestiging in een pas verworven of gebouwde woning te Vorst als volgt te wijzigen:

Oude tekst:

Reglement betreffende de toekenning van een premie gedurende het jaar dat volgt op de vestiging in een pas verworven of gebouwde woning te Vorst.

Artikel 1 - Voor de toepassing van het huidige reglement wordt verstaan onder:

- Aanvrager: de persoon (of personen) in wiens naam de onroerende voorheffing wordt ingekohierd;
- Hoofdverblijfplaats: de woning waar de aanvrager(s) is (zijn) ingeschreven in de bevolkingsregisters;
- Volle eigendom: het recht op het gebruik van een onverdeelde eigendom, op het vruchtgebruik ervan of om erover te beschikken.

Artikel 2 - Er wordt binnen de grenzen van de kredieten, goedgekeurd door de toezichhoudende overheid, een premie toegekend aan de aanvrager(s) die zijn (hun) hoofdverblijfplaats inricht(en) in de woning, gelegen te Vorst, die hij (zij) pas verworven of gebouwd heeft (hebben). De ondertekening van de authentieke aankoopakte of de eerste bewoning van het nieuwe gebouw moet plaatsgevonden hebben vanaf 1 januari 2013.

Artikel 3 - De aanvrager(s):

3.1. moet(en) minimaal 18 jaar zijn op de datum van inschrijving bedoeld in artikel 3.4;

3.2. moet(en) onderworpen zijn aan de personenbelasting en een dergelijke belasting verschuldigd zijn (het aanslagbiljet moet inkomsten bevatten);

3.3. mag (mogen) niet genoten hebben tijdens het voorlaatste jaar, voorafgaand aan de verzendingsdatum van het aanslagbiljet van de onroerende voorheffing van het goed waarvoor de premie wordt aangevraagd, van een globaal belastbaar netto-inkomen dat hoger is dan: 45.000 € voor een alleenstaande; 65.000 € voor een koppel of voor alle meerderjarige mede-eigenaars van het goed waarvoor de premie wordt aangevraagd;

Deze voorwaarde is van toepassing op de samengevoegde belastbare inkomens van de aanvrager(s); deze bedragen worden verhoogd met 3.000 € per kind ten laste. De plafonds alsook de toeslag van 3.000 € per kind ten laste, bedoeld in artikel 3.3 volgen de schommelingen van de gezondheidsindex, vastgelegd door het Ministerie van Economie, met als basis, de gezondheidsindex oktober 2013/(basis 2004) = 120,99 en worden jaarlijks op 1 januari aangepast.

3.4. moet(en) zich in het gebouw domiciliëren vanaf 1 januari 2013 en moet(en) er gedomicilieerd blijven gedurende minimaal 5 jaar vanaf de toekenning van de premie. Indien deze voorwaarde niet wordt nageleefd, dient de totaliteit van de toegekende premie(s) (op een solidaire manier) door de aanvrager(s) aan het gemeentebestuur terugbetaald te worden. In geval van overlijden van een aanvrager of bij elk ander geval van overmacht kan het College van Burgemeester en Schepenen evenwel beslissen om de toegekende premie(s) geheel of gedeeltelijk vrij te stellen van terugbetaling.

3.5. mag (mogen) nog geen volle eigenaar(s) of volle mede-eigenaar(s) zijn van een andere woning op de verzendingsdatum van het eerste aanslagbiljet van de onroerende voorheffing van het goed waarvoor de premie wordt aangevraagd.

Artikel 4 - Het bedrag van de premie komt overeen met het bedrag van de gemeentelijke opcentiemen op de onroerende voorheffing met betrekking tot de pas verworven of gebouwde woning maar mag niet hoger zijn dan het effectief betaalde bedrag van onroerende voorheffing na aftrek van andere eventuele premies of kortingen. Dit is beperkt tot max. 822 €.

Artikel 5 - De premie wordt toegekend binnen de grenzen van de hiertoe voorziene begrotingskredieten.

Artikel 6 - Onverminderd de in artikel 4 en 5 voorziene grenzen en behoudens de overgangsbepalingen voorzien in artikel 10, wordt de premie toegekend in één schijf waarvan de betaling wordt toegekend op basis van het aanslagbiljet, op voorlegging van dit aanslagbiljet en het betalingsbewijs van de belasting door de aanvrager(s).

Artikel 7 - De aanvraag tot toekenning van de premie en tot betaling van de eenmalige schijf moet schriftelijk ingediend worden bij het College van Burgemeester en Schepenen binnen de 6 maanden vanaf de verzendingsdatum van het eerste aanslagbiljet van de onroerende voorheffing van het goed waarvoor de premie wordt aangevraagd. Deze aanvraag gebeurt door middel van een formulier, afgeleverd door het Gemeentebestuur, waaraan de volgende documenten toegevoegd moeten worden:

- A. het aanslagbiljet van de bovenvermelde onroerende voorheffing voor het aanslagjaar dat volgt op het jaar van de ondertekening van de authentieke aankoopakte of van de eerste bewoning van het gebouw;
- B. een kopie van de authentieke aankoopakte of, in het geval van een nieuwbouw, een kopie van de kennisgeving door de Administratie van het Kadaster van het nieuwe vastgestelde kadastrale inkomen;
- C. het aanslagbiljet van de personenbelasting van het referentiejaar, voorzien in artikel 3.3. of een verklaring van het Ministerie van Financiën, Bestuur der Directe Belastingen, betreffende het bedrag van de belastbare netto-inkomens van de aanvrager(s);
- D. het betalingsbewijs (bankrekeninguittreksel) van de belasting die door dit aanslagbiljet van de onroerende voorheffing gevorderd wordt.

Artikel 8 - De aanvraag voor toekenning van de premie wordt als onontvankelijk beschouwd indien ze niet werd ingediend met de vereiste documenten binnen de in artikel 7 vermelde termijn.

Artikel 9 - Bescherming van persoonsgegevens

De gegevensverwerking zoals naam, voornaam, woonplaats, eigendomstitels en belastingheffingen in het kader van het huidige reglement respecteren de verplichtingen opgelegd door de algemene verordening gegevensbescherming [Europese verordening nr. 2016/679, Kaderwet van 30 juli 2018].

Artikel 10 - Overgangsbepalingen

§ 1 te verstrekken patrimoniumdocumentatie

Naast de documenten vermeld in artikel 7 is de premieaanvraag tevens vergezeld van een getuigschrift van het Ministerie van Financiën, Bestuur der Registratie en Domeinen dat aantoont dat de aanvrager(s) geen volle eigenaar(s) of volle mede-eigenaar(s) is (zijn) - zie art. 3.5. - van een andere woning. Wanneer de beherende dienst toegang zal hebben tot de gegevens van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie van de FOD Financiën betreffende de eigendomstitel van de aanvragers zal deze verplichting opgeheven worden. De aanvragers zullen hiervan op de hoogte gebracht worden door het formulier voor indiening van de aanvraag en de gemeentelijke website.

§ 2 tweede en derde schijf van de premie toegekend vóór de inwerkingtreding van onderhavig reglement

De aanvragen voor de betaling van een tweede of derde schijf van de premie die het College vóór de inwerkingtreding van onderhavig reglement heeft toegekend, zijn ontvankelijk onder voorbehoud van de voorwaarden van artikels 3.3 tot 3.5.

De aanvragen tot betaling van de schijf moeten schriftelijk worden ingediend bij het College van Burgemeester en Schepenen binnen de 6 maanden na de verzendingsdatum van het nieuwe aanslagbiljet van de onroerende voorheffing. Daaraan worden dit laatste en het betalingsbewijs evenals het aanslagbiljet van de personenbelasting van het voorlaatste jaar toegevoegd. De aanvraag tot uitbetaling van de schijf wordt als onontvankelijk beschouwd indien ze niet werd ingediend met de vereiste documenten binnen de voormelde termijn.

Het te vereffenen bedrag wordt berekend zoals voorzien in artikel 4 en wordt beperkt tot 750 €.

Artikel 11 - Het huidige reglement treedt in werking op 1 januari 2022 voor een duur van drie jaar en zes maanden.

Nieuwe tekst:

Reglement betreffende de toekenning van een premie gedurende het jaar dat volgt op de vestiging in een pas verworven of gebouwde woning te Vorst.

Artikel 1 - Voor de toepassing van het huidige reglement wordt verstaan onder:

- Aanvrager: de persoon (of personen) in wiens naam de onroerende voorheffing wordt ingekohierd;
- Hoofdverblijfplaats: de woning waar de aanvrager(s) is (zijn) ingeschreven in de bevolkingsregisters;
- Volle eigendom: eigendom die niet is onderverdeeld in *naakte eigendom en vruchtgebruik* en die bestaat uit alle attributen ervan, d.w.z. het recht om het goed te gebruiken, ervan te genieten en erover te beschikken;
- *Authentieke aankoopakte: notariële akte houdende verwerving van zakelijke rechten op de woning, inclusief alle attributen van het eigendomsrecht, d.w.z. het recht om het goed te gebruiken, ervan te genieten en erover te beschikken, waaronder erfpacht of recht van opstal;*

Artikel 2 - Er wordt binnen de grenzen van de kredieten, goedgekeurd door de toezichthoudende overheid, een premie toegekend aan de aanvrager(s) die zijn (hun) hoofdverblijfplaats inricht(en) in de woning, gelegen te Vorst, die hij (zij) pas verworven of gebouwd heeft (hebben).

Artikel 3 - De aanvrager(s):

3.1. moet(en) minimaal 18 jaar zijn op de datum van inschrijving bedoeld in artikel 3.4;

3.2. moet(en) onderworpen zijn aan de personenbelasting en een dergelijke belasting verschuldigd zijn (het aanslagbiljet moet inkomsten bevatten);

3.3. mag (mogen) niet genoten hebben tijdens het voorlaatste jaar, voorafgaand aan de verzendingsdatum van het aanslagbiljet van de onroerende voorheffing van het goed waarvoor de premie wordt aangevraagd, van een globaal belastbaar netto-inkomen dat hoger is dan: 45.000 € voor een alleenstaande; 65.000 € voor een koppel of voor alle meerderjarige mede-eigenaars van het goed waarvoor de premie wordt aangevraagd;

Deze voorwaarde is van toepassing op de gecumuleerde belastbare inkomens van de aanvrager(s); deze bedragen worden verhoogd met 3.000 € per kind ten laste. De plafonds alsook de toeslag van 3.000 € per kind ten laste, bedoeld in artikel 3.3 volgen de schommelingen van de gezondheidsindex, vastgelegd door het Ministerie van Economie, met als basis, de gezondheidsindex oktober 2013/(basis 2004) = 120,99 en worden jaarlijks op 1 januari aangepast.

3.4. moet(en) zich in het gebouw domiciliëren en moet(en) er gedomicilieerd blijven gedurende minimaal 5 jaar vanaf de toekenning van de premie. Indien deze voorwaarde niet wordt nageleefd, dient de totaliteit van de toegekende premie(s) (op een solidaire manier) door de aanvrager(s) aan het gemeentebestuur

terugbetaald te worden. In geval van overlijden van een aanvrager of bij elk ander geval van overmacht kan het College van Burgemeester en Schepenen evenwel beslissen om de toegekende premie(s) geheel of gedeeltelijk vrij te stellen van terugbetaling.

3.5. mag (mogen) nog geen volle eigenaar(s) of volle mede-eigenaar(s) zijn van een andere woning op de verzendingsdatum van het eerste aanslagbiljet van de onroerende voorheffing van het goed waarvoor de premie wordt aangevraagd.

Artikel 4 - Het bedrag van de premie komt overeen met het bedrag van de gemeentelijke opcentiemen op de onroerende voorheffing met betrekking tot de pas verworven of gebouwde woning en mag niet hoger zijn dan het effectief betaalde bedrag van onroerende voorheffing na aftrek van andere eventuele premies of kortingen. Dit is beperkt tot max. 822 €.

Artikel 5 - De premie wordt toegekend binnen de grenzen van de hiertoe voorziene begrotingskredieten.

Artikel 6 - Onverminderd de in artikel 4 en 5 voorziene grenzen en behoudens de overgangsbepalingen voorzien in artikel 10, wordt de premie toegekend in één schijf waarvan de betaling wordt toegekend op basis van het aanslagbiljet, op voorlegging van dit aanslagbiljet en het betalingsbewijs van de belasting door de aanvrager(s).

Artikel 7 - De aanvraag tot toekenning van de premie en tot betaling van de eenmalige schijf moet schriftelijk ingediend worden bij het College van Burgemeester en Schepenen binnen de 6 maanden vanaf de verzendingsdatum van het eerste aanslagbiljet van de onroerende voorheffing van het goed waarvoor de premie wordt aangevraagd. Deze aanvraag gebeurt door middel van een formulier, afgeleverd door het Gemeentebestuur, waaraan de volgende documenten toegevoegd moeten worden:

- A. het aanslagbiljet van de bovenvermelde onroerende voorheffing voor het aanslagjaar dat volgt op het jaar van de ondertekening van de authentieke aankoopakte of van de eerste bewoning van het gebouw;
- B. een kopie van de authentieke aankoopakte of, in het geval van een nieuwbouw, een kopie van de kennisgeving door de Administratie van het Kadaster van het nieuwe vastgestelde kadastrale inkomen;
- C. het aanslagbiljet van de personenbelasting van het referentiejaar voorzien in artikel 3.3. of, *als de aanvrager(s) vanuit het buitenland naar Vorst verhuist (verhuizen), een gelijkwaardig document uitgereikt door een buitenlandse fiscale administratie, in voorkomend geval vergezeld van een beëdigde vertaling;*
- D. het betalingsbewijs (bankrekeninguittreksel) van de belasting die door dit aanslagbiljet van de onroerende voorheffing gevorderd wordt.

Artikel 8 - De aanvraag voor toekenning van de premie wordt als onontvankelijk beschouwd indien ze niet werd ingediend met de vereiste documenten binnen de in artikel 7 vermelde termijn.

Artikel 9 - Bescherming van persoonsgegevens

De gegevensverwerking zoals naam, voornaam, woonplaats, eigendomstitels en belastingheffingen in het kader van het huidige reglement respecteren de verplichtingen opgelegd door de algemene verordening gegevensbescherming [Europese verordening nr. 2016/679, Kaderwet van 30 juli 2018].

Artikel 10 - Overgangsbepalingen

§ 1 te verstrekken patrimoniumdocumentatie

Naast de documenten vermeld in artikel 7 is de premieaanvraag tevens vergezeld van een getuigschrift van de FOD Financiën, Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie, dat aantoonst dat de aanvrager(s) geen volle eigenaar(s) of volle mede-eigenaar(s) is (zijn) - zie art. 3.5. - van een andere woning. Wanneer de beherende dienst toegang zal hebben tot de gegevens van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie van de FOD Financiën betreffende de eigendomstitel van de aanvragers zal deze verplichting opgeheven worden. De aanvragers zullen hiervan op de hoogte gebracht worden door het

formulier voor indiening van de aanvraag en de gemeentelijke website.

§ 2 premieaanvragen op basis van een aankoop in erfpacht of via een recht van opstal ingediend vóór de inwerkingtreding van onderhavig reglement

De premieaanvragen voor het betrekken van een woning die via een erfpacht of recht van opstal is verworven, die zijn ingediend vóór de inwerkingtreding van onderhavig reglement, worden op grond van onderhavig reglement herzien of behandeld, onder voorbehoud van naleving van de in artikels 7 en 8 vermelde termijn.

Artikel 11 - *Onderhavig reglement blijft van kracht tot en met 30 juni 2025.*

30 stemmers : 30 positieve stemmen.

ALDUS GEDAAN EN BERAADSLAAGD IN ZITTING.

Vanwege het College :

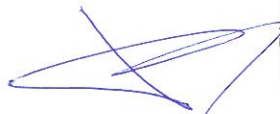
De Secretaris,
(g) Betty Moens

De Voorzitster,
(g) Caroline Dupont

VOOR EENSLUIDEND AFSCHRIFT

Vorst

Vanwege het College :
De Secretaris,



Betty Moens



Voor de Burgmeester,
De Afgevaardigde Schepenen,



Maud De Ridder

