

**BELGISCHE KAMER VAN
VOLKSVERTEGENWOORDIGERS**

3 september 2025

WETSVOORSTEL

**tot wijziging van de wet
van 23 juli 1926 betreffende de NMBS en
het personeel van de Belgische Spoorwegen
wat betreft de opheffing
van de vrijstelling van de leegstandsbelasting**

(ingediend door
de heer Vincent Van Quickenborne)

**CHAMBRE DES REPRÉSENTANTS
DE BELGIQUE**

3 septembre 2025

PROPOSITION DE LOI

**modifiant la loi
du 23 juillet 1926 relative à la SNCB et
au personnel des Chemins de fer belges
en vue de supprimer l'exemption
de la taxe sur les bâtiments inoccupés**

(déposée par
M. Vincent Van Quickenborne)

SAMENVATTING

De NMBS beschikt over een aanzienlijk patrimonium. Een deel van dit patrimonium wordt echter onderbenut of staat te vervallen. De NMBS is echter vrijgesteld van de lokale heffingen op leegstand en op verwaarlozing.

Dit wetsvoorstel beoogt die vrijstelling op te heffen, zodat de NMBS geprikkeld wordt om de problematiek van leegstand aan te pakken.

RÉSUMÉ

La SNCB possède un patrimoine immobilier considérable, dont une partie est cependant sous-exploitée ou à l'abandon. Or, la SNCB est exemptée des taxes locales sur les bâtiments inoccupés ou abandonnés.

Cette proposition de loi vise à supprimer cette exemption, afin d'inciter la SNCB à résoudre ce problème d'inoccupation de ses bâtiments.

N-VA	: Nieuw-Vlaamse Alliantie
VB	: Vlaams Belang
MR	: Mouvement Réformateur
PS	: Parti Socialiste
PVDA-PTB	: Partij van de Arbeid van België – Parti du Travail de Belgique
Les Engagés	: Les Engagés
Vooruit	: Vooruit
cd&v	: Christen-Democratisch en Vlaams
Ecolo-Groen	: Ecologistes Confédérés pour l'organisation de luttes originales – Groen
Open Vld	: Open Vlaamse liberalen en democraten
DéFI	: Démocrate Fédéraliste Indépendant
ONAFH/INDÉP	: Onafhankelijk-Indépendant

Afkorting bij de nummering van de publicaties:		Abréviations dans la numérotation des publications:	
DOC 56 0000/000	Parlementair document van de 56 ^e zittingsperiode + basisnummer en volgnummer	DOC 56 0000/000	Document de la 56 ^e législature, suivi du numéro de base et numéro de suivi
QRVA	Schriftelijke Vragen en Antwoorden	QRVA	Questions et Réponses écrites
CRIV	Voorlopige versie van het Integraal Verslag	CRIV	Version provisoire du Compte Rendu Intégral
CRABV	Beknopt Verslag	CRABV	Compte Rendu Analytique
CRIV	Integraal Verslag, met links het definitieve integraal verslag en rechts het vertaalde beknopt verslag van de toezpraken (met de bijlagen)	CRIV	Compte Rendu Intégral, avec, à gauche, le compte rendu intégral et, à droite, le compte rendu analytique traduit des interventions (avec les annexes)
PLEN	Plenum	PLEN	Séance plénière
COM	Commissievergadering	COM	Réunion de commission
MOT	Moties tot besluit van interpellaties (beigekleurig papier)	MOT	Motions déposées en conclusion d'interpellations (papier beige)

TOELICHTING

DAMES EN HEREN,

De huidige fiscale vrijstelling van de Nationale Maatschappij der Belgische Spoorwegen (hierna: NMBS) van provinciale en gemeentelijke belastingen is niet langer te verantwoorden. In een tijd waarin burgers en lokale besturen geconfronteerd worden met stijgende lasten en maatschappelijke uitdagingen, is het niet logisch dat een grote publieke vastgoedbezitter zoals de NMBS aan deze bijdragen ontsnapt.

In de eerste plaats is het een kwestie van gelijkheid en billijkheid. De gewone burger en de lokale ondernemer betalen wél lokale heffingen op leegstand en/of verwaarlozing van gebouwen en woningen, zoals bepaald in de gewestelijke regelgeving. Het is moeilijk uit te leggen dat een grote speler als de NMBS, die vaak over strategisch gelegen gronden en gebouwen beschikt, daarvan is vrijgesteld. Wanneer het gaat om eigendommen die jarenlang verwaarloosd of leegstaand blijven, leidt dit tot frustratie en wrevel bij de lokale gemeenschap.

Daarnaast is leegstand een wijdverspreid probleem in heel wat steden en gemeenten. De NMBS beschikt over een aanzienlijk patrimonium, waarvan een deel onderbenut of vervallen is. Door de vrijstelling van leegstandsheffingen heeft de NMBS op vandaag weinig of geen financiële prikkel om dit patrimonium te activeren of te herbestemmen. Dit leidt tot een verlies aan ruimte, kansen en veiligheid in de stedelijke context.

De afschaffing van deze fiscale vrijstelling kan bijdragen tot een positieve gedragsverandering. Door de NMBS gelijk te behandelen als andere eigenaars, ontstaat er een concrete incentive om gebouwen een nieuwe functie te geven, bijvoorbeeld via reconversie, verhuur of overdracht. Zulke herbestemmingen kunnen op hun beurt bijdragen aan de leefbaarheid van buurten, aan het tegengaan van verloedering en aan meer sociale controle in kwetsbare wijken.

In grootsteden kan dit beleid zelfs een hefboom zijn in de strijd tegen veiligheidsproblematieken. Verlaten NMBS-gebouwen worden soms hotspots voor overlast of criminaliteit. Een treffend voorbeeld daarvan kwam aan het licht naar aanleiding van mijn schriftelijke parlementaire vraag nr. 264: gedurende de voorbije twintig jaar betaalde de NMBS geen enkele leegstandsheffing voor haar pand aan de Fonsnylaan, ondanks de langdurige

DÉVELOPPEMENTS

MESDAMES, MESSIEURS,

L'exemption des taxes provinciales et communales dont bénéficie actuellement la Société nationale des chemins de fer belges (ci-après: SNCB) ne se justifie plus. À une époque où les citoyens et les administrations locales font face à un nombre sans cesse croissant de charges et de défis sociétaux, il n'est pas logique qu'un grand propriétaire public de biens immobiliers comme la SNCB échappe à ces contributions.

Il s'agit avant tout d'une question d'égalité et d'équité. En effet, dès lors que le citoyen lambda et l'entrepreneur local paient, en vertu de la réglementation régionale, des taxes locales sur leurs bâtiments et logements inoccupés et/ou abandonnés, il est difficile de justifier qu'un acteur majeur comme la SNCB, qui possède souvent des terrains et des bâtiments situés à des endroits stratégiques, en soit exempté. De plus, l'inoccupation ou l'abandon, depuis des années, de certaines propriétés suscite frustration et ressentiment au sein des communautés locales.

Par ailleurs, l'inoccupation de bâtiments constitue un problème largement répandu dans de nombreuses villes et communes. Or, la SNCB possède un patrimoine considérable, dont une partie est sous-exploitée ou abandonnée. Comme elle est actuellement exemptée des taxes sur les bâtiments inoccupés, elle n'est pas ou guère incitée financièrement à activer ou à réaffecter ce patrimoine, ce qui se traduit par moins d'espace, d'opportunités et de sécurité dans le contexte urbain.

La suppression de cette exemption fiscale pourrait contribuer à un changement de comportement positif dans le chef de la SNCB. En effet, en étant traitée de la même manière que les autres propriétaires, elle serait réellement incitée à donner une nouvelle affectation à certains de ses bâtiments, par exemple en les reconvertissant, en les mettant en location ou en les cédant. Ces réaffectations pourraient à leur tour contribuer à améliorer la qualité de vie du voisinage, à lutter contre les dégradations et à renforcer le contrôle social dans les quartiers vulnérables.

Dans les grandes villes, cette suppression pourrait même servir de levier pour lutter contre les problèmes de sécurité. En effet, certains bâtiments abandonnés de la SNCB sont parfois des lieux où règnent nuisances et criminalité. Un exemple frappant à cet égard a été mis en lumière à l'occasion de la question parlementaire écrite n° 264 posée par l'auteur de la présente proposition de loi: au cours de ces vingt dernières années, la SNCB

leegstand. Een actief patrimoniumbeheer, gestimuleerd via fiscale responsabilisering, kan helpen om dit soort problemen structureel aan te pakken.

Vincent Van Quickenborne (Open Vld)

n'a payé aucune taxe d'occupation sur son bâtiment situé avenue Fonsny, bien que celui-ci soit inoccupé de longue date. Une gestion patrimoniale active, stimulée par une responsabilisation fiscale, pourrait aider à résoudre structurellement ce genre de problème.

WETSVOORSTEL**Artikel 1**

Deze wet regelt een aangelegenheid als bedoeld in artikel 74 van de Grondwet.

Art. 2

In artikel 14, eerste lid, van de wet van 23 juli 1926 betreffende de NMBS en het personeel van de Belgische Spoorwegen, laatstelijk gewijzigd door het koninklijk besluit van 11 december 2013, wordt de zin “Zij is vrijgesteld van alle belastingen en taxen ten bate van provinciën en gemeenten, met uitzondering echter van heffingen ter vergoeding van op haar verzoek verstrekte diensten.” vervangen als volgt:

“Onverminderd de lokale heffingen op leegstand en/of verwaarlozing van gebouwen en woningen zoals bepaald in de gewestelijke regelgeving en heffingen ter vergoeding van op haar verzoek verstrekte diensten, is zij vrijgesteld van alle belastingen en taksen ten bate van provinciën en gemeenten.”.

10 juli 2025

Vincent Van Quickenborne (Open Vld)

PROPOSITION DE LOI**Article 1^{er}**

La présente loi règle une matière visée à l'article 74 de la Constitution.

Art. 2

Dans l'article 14, § 1^{er}, de la loi du 23 juillet 1926 relative à la SNCB et au personnel des Chemins de fer belges, modifié en dernier lieu par l'arrêté royal du 11 décembre 2013, la phrase “Elle est exempte de tous impôts et taxes quelconques au profit des provinces et des communes, à l'exception toutefois des impositions en vue de rémunérer des services rendus à sa demande.” est remplacée par ce qui suit:

“Elle est exempte de tout impôt ou toute taxe au profit des provinces et des communes, à l'exception des taxes locales prélevées sur les bâtiments et logements inoccupés et/ou abandonnés en vertu de la réglementation régionale et des impositions en vue de rémunérer des services rendus à sa demande.”.

10 juillet 2025