

**BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST
GEMEENTEBESTUUR VORST**

Uittreksel uit het register der beraadslagingen van de Gemeenteraad

Aanwezig

Charles Spapens, *Voorzitster* ;
Alain Mugabo Mukunzi, Simon De Beer, Françoise Père, Oumnia Berrahal, Saïd Tahri, Fatima Zohra El Omari, Jacyara Farias de Azevedo, Flo Flamme, *Schepenen* ;
Nadia El Yousfi, Marc Loewenstein, Ahmed Ouartassi, Mariam El Hamidine, Alitia Angeli, Séverine De Laveleye, Maud De Ridder, Francis Dagrín, Stéphane Peycker, Dominique Gillard, Michel Claise, Liesbeth Goossens, Zakaria Yaakoubi, Gilles Martin, Rokia Bamba, Margaux Aggujaro, Eitan Bergman, Elvis Kola, Sébastien Gillard, Teresa Vetter, Charles-Bernard Potelle, Marie Poulaert, Rizalva dos Santos Deville, Sophie Michez, Antoine Lebessis,
Gemeenteraadsleden ;
Betty Moens, *Gemeentesecretaris*.

Verontschuldigd

Marc-Jean Ghysseles, Dominique Goldberg, Cédric Pierre, *Gemeenteraadsleden*.

Zitting van 16.12.24

#Onderwerp : Financiën – Belastingreglement op de terbeschikkingstelling en verhuur van gemeubelde kamers en appartementen” . #

Openbare zitting

FINANCIËN

Belastingen

DE RAAD,

Gelet op artikelen 41, 162 en 170, § 4, van de Grondwet; Gelet op artikel 117 van de Nieuwe Gemeentewet;

Gelet op de financiële toestand van de gemeente;

Gelet op de ordonnantie van 3 april 2014 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillen inzake gemeentebelastingen;

Gelet op de ordonnantie van 23 december 2016 betreffende de gewestbelasting op de inrichtingen van toeristisch logies;

Gelet op de wettelijke en reglementaire bepalingen inzake de vestiging, de invordering en de betwistingen van de gemeentebelastingen, en met name op het Wetboek van de minnelijke en gedwongen invordering van fiscale en niet-fiscale schuldvorderingen, aangenomen door het federale parlement op 13 april 2019 en van kracht op 1 januari 2020, in zoverre het sommige bepalingen, van toepassing op de gemeentebelastingen, van het Wetboek van de inkomstenbelastingen (WIB 92) en van het uitvoeringsbesluit ervan wijzigt, opheft of vervangt;

Overwegende dat de gemeentelijke overheid haar bevoegdheid tot het heffen van belastingen ontleent aan artikel 170, § 4, van de Grondwet; dat ze in het kader van haar fiscale autonomie de basis en de grondslag bepaalt van de belastingen waarvan zij de noodzaak beoordeelt naargelang de behoeften waarin ze meent te moeten voorzien, met de enige beperking opgelegd door de Grondwet, nl. de bevoegdheid van de wetgever om de gemeenten te verbieden bepaalde belastingen te heffen; dat de gemeentelijke overheid, onverminderd de bij wet bepaalde uitzonderingen, onder toezicht van de toezichthoudende overheid de basis kiest van de belastingen die ze heft;

Overwegende dat de bepaling van de belastbare materie en van de belastingplichtigen behoort tot de fiscale autonomie die aan de gemeentelijke overheid wordt toegekend; dat ze op dit gebied beschikt over een discretionaire bevoegdheid die ze uitoefent rekening houdend met haar specifieke financiële behoeften;

Overwegende dat de gemeenteraad het nodig heeft geacht de in dit reglement bedoelde terbeschikkingstelling en verhuur van gemeubelde woningen te belasten om aanvullende ontvangsten te kunnen verwerven ter financiering van de uitgaven van algemeen nut waar de gemeente voor staat;

Overwegende dat de keuze van een progressief forfaitair tarief afhankelijk van het aantal gemeubelde woningen verantwoord is door het streven van de gemeente om de toename van uit verschillende gemeubelde woningen bestaande woonwijken (bijvoorbeeld, maar niet uitsluitend, co-living), die mogelijk ten koste gaan van de sociale mix, te ontmoedigen;

Dat de aanzienlijke financiële inkomsten uit de uitbating van dergelijke woonvorm privéaannemers ertoe aansporen cengezinswoningen, minder rendabel qua huurinkomsten, om te bouwen, wat onder meer een stijging van de aankooprijks van woningen in Vorst tot gevolg heeft;

Dat de toename tot gevolg heeft dat gezinnen worden beroofd van de mogelijkheid om zich blijvend te vestigen in Vorst, doordat ze geen betaalbare woning vinden die beantwoordt aan hun behoeften;

Dat het bijvoegmerk van de belasting bijgevolg is om de uitbreiding ervan af te remmen;

Overwegende dat het ontradend karakter van een belasting de vaststelling van een relatief hoge aanslagvoet kan impliceren; dat volgens de Raad van State een belasting met een ontradende doelstelling niet onevenredig is om de loutere reden dat het bedrag ervan aanzienlijk is (RvS, 5 mei 2017, nr. 238.107, Ferraz da Cruz en c.s.); dat geen enkele wettelijke of bestuursrechtelijke bepaling de gemeente bovendien verbiedt om, wanneer zij een door de staat van haar financiën verantwoorde belasting vestigt, ze bij voorrang te heffen op activiteiten die zij meer voor kritiek vatbaar acht dan andere of waarvan zij de ontwikkeling niet wenselijk acht (RvS, arrest nr. 117.110, 17 maart 2003; RvS, arrest nr. 170.927, 8 mei 2007; RvS, arrest nr. 228.985, 30 oktober 2004);

Overwegende dat de raad, gezien de opdracht van algemeen belang die de instellingen voor onderwijs, georganiseerd of gesubsidieerd door de overheid, gemeubelde woningen die laatstgenoemde direct ter beschikking stelt van haar studenten, geheel wil vrijstellen van de belasting;

Overwegende dat de raad de ontwikkeling van intergenerationele woningen en solidaire woningen wil steunen; dat beide woontypes gunstig zijn voor uitwisselingen tussen generaties en bevorderlijk voor de solidariteit en de sociale mix; dat ze bovendien een goede remedie tegen isolement, eenzaamheid bij ouderen en bestaansonzekerheid zijn; dat woningen in het kader van beide woontypes dus vrijgesteld horen te worden;

Overwegende dat overeenkomstig de ordonnantie van 8 mei 2014 betreffende het toeristische logies naar behoren geregistreerd en overeenkomstig de ordonnantie van 23 december 2016 aan de gewestbelasting (city tax) onderworpen toeristisch logies vrijgesteld hoort te worden;

Overwegende dat de raad de onderstaande instellingen, vanwege de opdrachten van algemeen belang en/of openbaar nut die ze vervullen, wil vrijstellen om die opdrachten niet in de weg te staan:

zorginstellingen en bejaardentehuizen;

woningen die, door publiekrechtelijke rechtspersonen of private personen, gesubsidieerd of erkend door de overheid, bestemd zijn voor collectief logies van wezen, mensen met een beperking of jongeren in het kader van sport-, cultuur- of recreatieactiviteiten, sociale bijstand of de leerplicht ('internaten');

woningen die de functie van opvangplaats vervullen en gratis ter beschikking worden gesteld van vluchtelingen of geweldsslachtoffers;

Overwegende dat de hogere rotatie van klanten van per uur verhuurde kamers nefaste gevolgen heeft, niet alleen voor de openbare rust maar ook voor de vlotte doorgang of de veiligheid in de wijken waarin ze zich bevinden;

Dat de gemeente de vestiging van zo'n etablissement op haar grondgebied dus niet wenst aan te moedigen en dat een hoger belastingtarief erop toepassen dus gerechtvaardigd is;

Dat het bovendien redelijk is om te beschouwen dat die etablissementen door de verhuur per uur hogere inkomsten genereren en dus een financiële draagkracht hebben die hen in staat stelt om de belasting te voldoen;

Op voorstel van het College van Burgemeester en Schepenen, BESLIST:

het belastingreglement op de terbeschikkingstelling en verhuur van gemeubelde kamers en appartementen voor aanslagjaar 2025 tot 2031, dat als bijlage gaat en integraal deel uitmaakt van deze beraadslaging, goed te keuren.

I. DUUR EN GRONDSLAG VAN DE BELASTING

Artikel 1

Voor aanslagjaar 2025 tot 2031 wordt een belasting op de terbeschikkingstelling en verhuur van gemeubelde kamers en appartementen gevestigd.

Artikel 2

In dit reglement wordt verstaan onder:

- ‘gemeubeld verblijf’: gebouw, gebouwgedeelte of kamer, geheel of gedeeltelijk voorzien van meubilair en/of verblijfsvoorzieningen, te huur aangeboden, verhuurd of ter beschikking gesteld, onder bezwarende titel, en bestemd voor gebruik door de begunstigde, ongeacht de duur of de frequentie.

Wanneer het gebouw of gebouwgedeelte ter beschikking wordt gesteld van meerdere personen die elk een privatieve ruimte hebben, wordt elke privatieve ruimte beschouwd als een afzonderlijk gemeubeld verblijf.

Het gemeubeld verblijf kan ter beschikking worden gesteld bij huur- of andere overeenkomst, al dan niet afzonderlijk van de andere gebruikers, al dan niet inclusief de prijs van het meubilair.

- ‘kamer per uur’: verblijf tegen betaling, volgens een uurtarief, in een kamer of een appartement.
- ‘solidaire woning’ en ‘intergenerationele woning’ worden begrepen in de zin van artikel 2, 25° en 26° van de Brusselse Huisvestingscode.

II. TARIEVEN

Artikel 3

3.1. Forfaitaire tarieven voor gemeubelde verblijven

Het jaartarief verschilt al naargelang het aantal gemeubelde verblijven die door de belastingplichtige worden ter beschikking gesteld of verhuurd in een onroerend goed:

- 1 tot 4 gemeubelde verblijven: 350 EUR per verblijf voor aanslagjaar 2025;

De volgende jaren zal het jaartarief, vastgesteld op 1 januari, met 2% per jaar geïndexeerd worden overeenkomstig de volgende tabel:

2026	2027	2028	2029	2030	2031
357,00 €	364,14 €	371,42 €	378,85 €	386,43 €	394,16 €

- 5 tot 7 gemeubelde verblijven: 800 EUR per verblijf voor aanslagjaar 2025;

De volgende jaren zal het jaartarief, vastgesteld op 1 januari, met 2% per jaar geïndexeerd worden overeenkomstig de volgende tabel:

2026	2027	2028	2029	2030	2031
816,00 €	832,32 €	848,97 €	865,95 €	883,26 €	900,93 €

- meer dan 7 gemeubelde verblijven: 1.520 EUR per verblijf voor aanslagjaar 2025.

De volgende jaren zal het jaartarief, vastgesteld op 1 januari, met 2% per jaar geïndexeerd worden overeenkomstig de volgende tabel:

2026	2027	2028	2029	2030	2031
1.550,40 €	1.581,41 €	1.613,04 €	1.645,30 €	1.678,20 €	1.711,77 €

Voor kamers per uur

- Het jaartarief bedraagt 1.750 EUR per kamer per uur voor aanslagjaar 2025.

De volgende jaren zal het jaartarief, vastgesteld op 1 januari, met 2% per jaar geïndexeerd worden overeenkomstig de volgende tabel:

2026	2027	2028	2029	2030	2031
1.785,00 €	1.820,70 €	1.857,11 €	1.894,26 €	1.932,14 €	1.970,78 €

3.2. De belasting is verschuldigd per aanslagplaats voor het hele jaar op 1 januari van het aanslagjaar.

De belasting is ondeelbaar en is verschuldigd voor heel het jaar, ongeacht de periode of de frequentie tijdens welke het gemeubeld verblijf eventueel ter beschikking is gesteld.

De belasting is verschuldigd ongeacht of het gemeubelde verblijf daadwerkelijk wordt gebruikt of niet.

De betaling van de belasting stelt geen recht open en stelt niet vrij van de mogelijk vereiste toelatingen of vergunningen.

III. BELASTINGPLICHTIGEN

Artikel 4

De belasting is verschuldigd door de houder(s) van een zakelijk genotsrecht op het gemeubeld verblijf, zijnde de eigenaar, bezitter, erfpachter, opstalhouder of vruchtgebruiker van het goed zoals vermeld in artikel 251 van het Wetboek van de inkomstenbelastingen.

De houders van een zakelijk genotsrecht op het goed zijn solidair en ondeelbaar verplicht tot betaling van de belasting.

IV. VRIJSTELLINGEN - VERMINDERINGEN

Artikel 5

Vrijstellingen

Zijn vrijgesteld van de belasting:

- het verblijf in het kader van intergenerationeel wonen;
- het verblijf in het kader van solidair wonen;
- het verblijf dat rechtstreeks ter beschikking wordt gesteld door onderwijsinstellingen ingericht en/of gesubsidieerd door de overheid;
- toeristisch logies, naar behoren geregistreerd overeenkomstig de ordonnantie van 8 mei 2014 betreffende het toeristische logies en onderworpen aan de gewestbelasting (city tax) overeenkomstig de ordonnantie van 23 december 2016;
- ziekenhuizen, klinieken, poliklinieken, liefdadigheidsinstellingen en verblijven bestemd voor

maatschappelijk werk en gezondheidszorg, gesubsidieerd of erkend door de overheid;

f) het verblijf dat wordt gebruikt voor logies van ouderen (rusthuizen en serviceflats) en gesubsidieerd of erkend door de overheid;

g) het verblijf dat door publieke of private personen, gesubsidieerd of erkend door de overheid, wordt gebruikt voor collectief logies van wezen, mensen met een beperking of jongeren in het kader van recreatie-, cultuur- of sportactiviteiten, sociale zorg of verplicht onderwijs ('internaten');

h) het verblijf dat dienst doet als opvangplaats en dat gratis ter beschikking wordt gesteld van vluchtelingen of geweldslachtoffers.

De in paragraaf 1 vermelde vrijstellingen moeten door de belastingplichtige worden aangevraagd en bij het College van Burgemeester en Schepenen ingediend wanneer het in artikel 6 vermelde aangifteformulier, vergezeld van de bewijsstukken i.v.m. de betrokken vrijstelling, wordt teruggestuurd.

V. AANGIFTEN

Artikel 6

Het bestuur stuurt de belastingplichtige een aangifteformulier dat hij naar behoren ingevuld en ondertekend dient terug te sturen binnen een termijn van 30 dagen na de derde werkdag die volgt op de verzending van het formulier. De personen van wie de belastinggrondslag wijzigingen zou ondergaan, moeten hun aangifte herroepen en vervangen door een nieuwe binnen tien dagen na de wijziging.

De belastingplichtige die geen aangifteformulier heeft ontvangen, dient de voor de aanslag benodigde gegevens uiterlijk 31 december van het aanslagjaar aan te geven bij het bestuur.

De aangifte blijft, tot herroeping, geldig voor de volgende aanslagjaren.

Artikel 7

Bij niet-aangifte binnen de gestelde termijn of bij een onjuiste, onvolledige of onnauwkeurige aangifte door de belastingplichtige wordt de belasting ambtshalve ingekohierd.

Vóór de ambtshalve belasting stelt het College van Burgemeester en Schepenen of een door het College aangestelde persoon de belastingplichtige bij aangetekende brief in kennis van de redenen waarom van die procedure gebruik wordt gemaakt, de elementen waarop de belasting gebaseerd is, en de wijze waarop die elementen en het belastingbedrag worden vastgesteld.

De belastingplichtige beschikt over een termijn van 30 dagen vanaf de derde werkdag die volgt op de verzending van de kennisgeving om zijn opmerkingen schriftelijk voor te dragen.

Artikel 8

Het gemeentebestuur zal overgaan tot ambtshalve inkohiering van de belasting op basis van de elementen waarop de belasting gebaseerd is, indien de belastingplichtige na afloop van deze termijn geen opmerkingen heeft gemaakt die de annulering van deze procedure rechtvaardigen.

De ambtshalve ingekohierde belastingen worden verhoogd als volgt:

- eerste ambtshalve inkohiering: 20 % van het verschuldigde of als dusdanig beschouwde recht;
- tweede ambtshalve inkohiering: 50 % van het verschuldigde of als dusdanig beschouwde recht;
- vanaf de derde ambtshalve inkohiering: 100 % van het verschuldigde of als dusdanig beschouwde recht.

Er wordt voor de berekening van de verhoging geen rekening gehouden met een ambtshalve inkohiering als de belasting in de loop van de drie aanslagjaren volgend op het jaar waarop deze ambtshalve inkohiering betrekking heeft normaal ingekohierd werd.

VI. INVORDERING EN GESCHILLEN

Artikel 9

Deze belasting is een kohierbelasting.

Artikel 10

De bepalingen voor de vestiging, de invordering en de geschillen zijn die als bedoeld in de gewestelijke bepalingen, met name de ordonnantie van 3 april 2014 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillen inzake gemeentebelastingen, latere wijzigingen ervan en de bepalingen van het Wetboek van de minnelijke en gedwongen invordering van fiscale en niet-fiscale schuldvorderingen, dat werd aangenomen op 13 april 2019.

VII. TOEPASSING

Artikel 11

Dit reglement is van toepassing vanaf 1 januari 2025.

34 stemmers : 25 positieve stemmen, 9 negatieve stemmen.

ALDUS GEDAAN EN BERAADSLAAGD IN ZITTING.

Vanwege het College :

De Secretaris,
(g) Betty Moens

De Voorzitster,
(g) Charles Spapens

VOOR EENSLUIDEND AFSCHRIFT

Vorst

Vanwege het College :

De Secretaris,



Betty Moens

De Burgemeester,



Charles Spapens