

**BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST
GEMEENTEBESTUUR VORST**

Uittreksel uit het register der beraadslagingen van de Gemeenteraad

Aanwezig

Nadia El Yousfi, *Voorzitster* ;
Charles Spapens, *De Burgemeester* ;
Alain Mugabo Mukunzi, Simon De Beer, Françoise Père, Oumnia Berrahal, Saïd Tahri, Fatima Zohra El Omari, Jacyara Farias de Azevedo, Flo Flamme, *Schepenen* ;
Marc Loewenstein, Ahmed Ouartassi, Mariam El Hamidine, Alitia Angeli, Dominique Goldberg, Cédric Pierre, 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, *Gemeenteraadsleden* ;
Hilde De Visscher, *Gemeentesecretaris*.

Verontschuldigd

Antoine Lebessis, Caroline Dupont, *Gemeenteraadsleden*.

Zitting van 16.12.25

#Onderwerp : Financiën – Belastingreglement op de terbeschikkingstelling en verhuur van gemeubelde kamers en appartementen – Reglement – Hernieuwing – Wijzigingen – Uitstel van 05/12/2025 #

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 wet van 13 april 2019 tot invoering van de minnelijke en gedwongen invordering van fiscale en niet-fiscale schuldvorderingen en latere wijzigingen;

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 geschillen inzake gemeentebelastingen, en met name op het Wetboek van de minnelijke en gedwongen invordering van fiscale en niet-fiscale schuldvorderingen, op 13 april 2019 aangenomen door het federale parlement 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 het haar toekomt in het kader van haar fiscale autonomie om de basis en de grondslag te bepalen van de belastingen, waarvan zij de

noodzakelijkheid bepaalt in functie van de behoeften waarin 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 toezichthoudende overheid de basis kiest van de belastingen die ze heft;

Overwegende dat zowel de bepaling van de belastbare materie als die van de belastingplichtigen behoort tot de aan de gemeentelijke overheid toegekende fiscale autonomie; dat zij in deze materie beschikt over een discretionaire bevoegdheid die zij uitoefent rekening houdend met haar specifieke financiële behoeften;

Overwegende dat de gemeenteraad het nodig heeft geacht de terbeschikkingstelling en verhuur van de in dit reglement bedoelde gemeubelde verblijven 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 verblijven verantwoord is door de wens van de gemeenteraad om de toename van uit verschillende gemeubelde verblijven bestaande woonwijken (bijvoorbeeld, maar niet uitsluitend, co-living), die mogelijk ten koste gaan van de sociale mix, te ontmoedigen;

Overwegende dat de aanzienlijke financiële inkomsten uit de uitbating van gemeubelde verblijven bepaalde private operatoren ertoe aansporen eengezinswoningen om te bouwen tot dit type woning, wat het aanbod aan klassieke woningen kan verminderen en de aankoop- en huurprijzen van woningen op het grondgebied van Vorst kan doen stijgen;

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

Dat het bijkomend doel van de belasting bijgevolg is om de ontwikkeling ervan af te remmen;

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 een dergelijk etablissement op haar grondgebied dus niet wenst aan te moedigen en dat een hoger belastingtarief erop toepassen dus gerechtvaardigd is;

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 reglementaire 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 ze meer voor kritiek vatbaar acht dan andere of waarvan ze 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);

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

Overwegende dat de Raad, gezien de opdracht van algemeen belang die de instellingen voor onderwijs, ingericht of gesubsidieerd door de overheid, vervullen, gemeubelde verblijven die deze instellingen direct ter beschikking stellen van hun 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 toeristisch 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 publieke of private personen, gesubsidieerd of erkend door de overheid, worden gebruikt 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 ter beschikking worden gesteld van vluchtelingen of geweldslachtoffers;

Op voorstel van het College van Burgemeester en Schepenen,

BESLIST:

Het belastingreglement op de terbeschikkingstelling en verhuur van gemeubelde kamers en appartementen voor aanslagjaren 2026 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 aanslagjaren 2026 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 privaatieve ruimte hebben, wordt elke privaatieve ruimte beschouwd als een afzonderlijk gemeubeld verblijf.

Dit 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 : het jaartarief, vastgesteld op 1 januari, zal 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: het jaartarief, vastgesteld op 1 januari, zal 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: het jaartarief, vastgesteld op 1 januari, zal 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, vastgesteld op 1 januari, zal 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 het hele 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 verleent geen rechten en ontslaat niet van de mogelijk vereiste toelatingen of vergunningen.

III. BELASTINGPLICHTIGEN

Artikel 4

De belasting is verschuldigd door de houder(s) van een zakelijk recht op het gemeubeld verblijf: de eigenaar, erfpachter, opstalhouder of vruchtgebruiker van het goed.

De houders van een zakelijkrecht op het goed zijn hoofdelijk en ondeelbaar verplicht tot betaling van de belasting.

IV. VRIJSTELLINGEN - VERMINDERINGEN

Artikel 5

Vrijstellingen

Zijn vrijgesteld van de belasting:

- a) het verblijf in het kader van intergenerationeel wonen;
- b) het verblijf in het kader van solidair wonen;
- c) het verblijf dat rechtstreeks ter beschikking wordt gesteld door instellingen voor onderwijs, ingericht en/of gesubsidieerd door de overheid;
- d) elk toeristisch logies, naar behoren geregistreerd overeenkomstig de ordonnantie van 8 mei 2014 betreffende het toeristisch logies en onderworpen aan de gewestbelasting (city tax) overeenkomstig de ordonnantie van 23 december 2016;
- e) ziekenhuizen, klinieken, poliklinieken, liefdadigheidsinstellingen en woningen bestemd voor maatschappelijk werk en gezondheidszorg, gesubsidieerd of erkend door de overheid;
- f) het verblijf dat wordt gebruikt voor logies van ouderen (rusthuizen en serviceresidenties) 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 sport-, cultuur- of recreatieactiviteiten, sociale bijstand of verplicht onderwijs ('internaten');
- h) het verblijf dat dienst doet als opvangplaats en dat 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 worden 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

Als de belastingplichtige geen aangifte indient binnen de in artikel 6 van dit reglement voorgeschreven termijn of als de aangifte onjuist, onvolledig of onnauwkeurig is, wordt de belasting ambtshalve ingekohierd op basis van de gegevens waarover de gemeente beschikt.

Alvorens tot ambtshalve belastingheffing over te gaan, stelt het College van Burgemeester en Schepenen de belastingplichtige bij aangetekende brief in kennis van de redenen voor deze procedure, de elementen waarop de belasting gebaseerd is, en de wijze waarop deze elementen

en het bedrag van de belasting worden vastgesteld.

De belastingplichtige beschikt over een termijn van dertig kalenderdagen vanaf de derde werkdag volgend op de datum van verzending van de kennisgeving om zijn opmerkingen schriftelijk in te dienen. De belastingplichtige moet de juistheid van de door hem aangevoerde elementen bewijzen.

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 geraamde verschuldigd recht;
- tweede ambtshalve inkohiering: 50% van het verschuldigde of geraamde verschuldigd recht;
- vanaf de derde ambtshalve inkohiering: 100% van het verschuldigde of geraamde verschuldigd 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 8

De belasting wordt ingevorderd bij kohier en dient betaald te worden binnen twee maanden na de verzending van het aanslagbiljet.

VII. TOEPASSING

Artikel 9

Dit reglement is van toepassing vanaf 1 januari 2026 en vervangt het belastingreglement van 16 december 2024 op de terbeschikkingstelling en verhuur van gemeubelde kamers en appartementen vanaf aanslagjaar 2026.

35 stemmers : 24 positieve stemmen, 1 negatieve stem, 10 onthoudingen.

ALDUS GEDAAN EN BERAADSLAAGD IN ZITTING.

Vanwege het College :
De Gemeentesecretaris,
(g) Hilde De Visscher

De Voorzitster,
(g) Nadia El Yousfi

VOOR EENSLUIDEND AFSCHRIFT
Vorst

Vanwege het College :
De Gemeentesecretaris,

Voor de Burgmeester,
De Afgevaardigde Schepenen,

Hilde De Visscher

Charles Spapens