

**BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST
GEMEENTE ANDERLECHT**

Uittreksel uit het register der beraadslagingen van de Gemeenteraad

Aanwezig

Gaëtan Van Goidsenhoven, *Voorzitter van de gemeenteraad* ;
Fabrice Cumps, *Burgemeester* ;
Françoise Carlier, Fatiha El Ikdimi, Beatrijs Comer, Fabienne Miroir, Julien Milquet, Luiza Duraki, Halina Benmrah, *Schepenen* ;
Mustapha Akouz, Nketo Bomele, Sofia Bennani, Nadia Kammachi, Leïla Belafquih, Fatima Ben Haddou, Safouane Akremi, M'Hamed Benallal, Chadi Cherfan, Ali Husnain, Pierre Kompany, Yasmina Tajmout, Marouan Oualaouch, Fadila Laanan, Najoua Akel, Dounia Allali, Amaury Laridon, Özkan Aksit, Anne Leila Bestard, Anne Mertens, Luca D'Agro, Jordan Dialinas, Didier Felis, Bekay Chihi, Nadine Van Lysebetten, Jaouad El Assri, *Gemeenteraadsleden* ;
Guy Wilmart, *Voorzitter van het O.C.M.W.* ;
Mario De Schepper, *Wvd. Gemeentesecretaris*.

Verontschuldigd

Lotfi Mostefa, Achille Vandyck, *Schepenen* ;
Mohammed Khazri, Mustafa Yaman, Fatiha Bouzagou, Patricia Polanco Palacio, Najima El Arbaoui, Mohamed Adahchour, Hassan Akariou, Marcela Gori, Tina Schuermans, *Gemeenteraadsleden* ;
Marcel Vermeulen, *Gemeentesecretaris*.

Zitting van 18.12.25

#Onderwerp : GR. Belastingreglement op de geëxploiteerde boventallige woningen. Aanslagjaren 2026 - 2031. #

Openbare zitting

FINANCIËN

Inkohiering - Facturatie

DE GEMEENTERAAD,

Gelet op artikel 170, § 4 van de Grondwet, waarin de fiscale autonomie van de Gemeenten is vastgelegd, onder voorbehoud van de wettelijke uitzonderingen;

Gelet op de Nieuwe Gemeentewet, inzonderheid artikel 117, 1ste lid, artikel 118, 1ste lid en artikel 252;

Gelet op de ordonnantie van de Brusselse Hoofdstedelijke Raad van 3 april 2014 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillen inzake gemeentebelastingen, zoals gewijzigd tot op heden;

Gelet op de wet van 13 april 2019 tot invoering van het Wetboek van de minnelijke en gedwongen invordering van fiscale en niet-fiscale schuldvorderingen;

Gelet op de wet van 23 maart 1999 betreffende de rechterlijke inrichting in fiscale zaken;

Gelet op de ordonnantie van 14 mei 1998 houdende regeling van het administratief toezicht op de Gemeenten van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, zoals gewijzigd tot op heden;

Herzien zijn beraadslaging van 25 mei 2023 tot aanneming van het reglement inzake de belasting op de boventallige woningen, dat verstrijkt op 31 december 2025;

Overwegende dat het noodzakelijk is voor de Gemeente om aan haar verplichtingen te voldoen in overeenstemming met de eisen van het beheersplan en de vereisten van artikel 252 van de Nieuwe Gemeentewet, waarin staat dat: *“De begroting van de uitgaven en de ontvangsten van de Gemeenten mag, ten laatste te rekenen vanaf het begrotingsjaar 1988, in geen enkel geval, een deficitair saldo op de gewone of de buitengewone dienst, noch een fictief evenwicht of een fictief batig saldo, vertonen”*;

Overwegende dat het noodzakelijk is voor de Gemeente om ontvangsten te heffen ter dekking van de kosten die door al haar activiteiten worden gemaakt;

Overwegende dat de fiscale autonomie van de Gemeenten als grondwettelijk beginsel van het Belgische recht is vastgelegd; dat hoewel uit artikel 170 § 4 van de Grondwet voortvloeit dat de wetgever uitzonderingen kan stellen betreffende het fiscaal vermogen van de Gemeentes, het principe van de gemeentelijke autonomie een beperkende interpretatie van deze uitzonderingen impliceert;

Overwegende dat het beginsel van fiscale autonomie inhoudt dat elke Gemeente overeenkomstig het beginsel van gelijkheid en niet-discriminatie vrij beslist welke belasting wordt geheven ten laste van welke doelgroep; dat bij dit reglement een belasting wordt vastgesteld die van toepassing is op al diegenen die zich in dezelfde situatie bevinden, namelijk alle eigenaars of houders van een zakelijk recht op een gebouw die boventallige woningen exploiteren;

Overwegende dat de door deze belasting nagestreefde doelstelling erin bestaat aan de Gemeente de financiële middelen te verschaffen die onontbeerlijk zijn om haar taken en beleidsmaatregelen te kunnen uitvoeren alsook om haar financieel evenwicht te verzekeren; dat bij het nastreven van deze doelstellingen rekening moet gehouden worden met de bijdragecapaciteit van de belastingplichtigen vanuit het gegronde streven naar een evenwichtige verdeling van de belastingdruk;

Overwegende dat de bevoegdheid van de Gemeente om belastingen in te voeren geenszins beperkt is tot de inhoud van haar materiële bevoegdheden; dat er aldus werd geoordeeld dat het de gemeente toegestaan is krachtens artikel 117 van de Nieuwe Gemeentewet, om een algemeen grond- en woonbeleid te voeren dat de renovatie van de stad beoogt en dat ze hiertoe een beroep kan doen op alle nuttige maatregelen, met name fiscale (zie Antwerpen, 11 maart 1997, F.J.F., nr.97/179);

Overwegende dat geen enkele reglementaire bepaling het aan een Gemeente verbiedt, wanneer deze een belasting invoert die gerechtvaardigd is door de staat van haar financiën, om deze prioritair te laten voorgaan op activiteiten waarvan ze vindt dat ze meer te bekritisieren zijn dan andere (RvS van 5 oktober 2004, nr. 135.709; RvS van 18 april 2008, nr. 11.182.145);

Overwegende dat het onderhavige reglement tot bijkomstige doel heeft de belastingplichtigen te weerhouden van gedragingen die overlast veroorzaken of de levenskwaliteit in de Gemeente verminderen en er voordeel uit halen;

Overwegende dat de Gemeente bevoegd is voor de openbare hygiëne en openbare veiligheid; dat de clandestiene onderverdelingen van de gebouwen in woningen schadelijke gevolgen hebben, zoals het opdoemen van huisjesmelkerij, de onvoorziene toename van afval, de onvoorziene toename van gebruikers van wegen, scholen en andere gemeentelijke infrastructuren zonder dat de gemeente in staat is om het boventallige aantal inwoners in haar begrotingsramingen op te nemen of om de fondsen te verzamelen die nodig zijn voor deze extra last; dat de Gemeente het exacte aantal personen hoort te kennen dat op haar grondgebied woont;

Overwegende dat het tot de belasting aanleiding gevende feit niet hetzelfde is als de stedenbouwkundige overtreding die aanleiding geeft tot een geldboete zoals bedoeld in het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening;

Overwegende dat dit reglement niet van toepassing is op alle boventallige woningen, maar alleen op die welke op het grondgebied van de Gemeente worden geëxploiteerd door de eigenaar/de houder van het zakelijk recht, hetzij rechtstreeks, hetzij door ze ter beschikking te stellen van een of meer personen;

Overwegende dat de belasting tot doel heeft de extra kosten te compenseren waarmee de Gemeente in het kader van de uitoefening van haar taak van handhaving van de veiligheid, de rust en de volksgezondheid op haar grondgebied kan worden geconfronteerd als gevolg van de exploitatie van de boventallige woningen;

Overwegende dat de snelle toename van de geëxploiteerde boventallige woningen, van dien aard is de openbare veiligheid en gezondheid te schaden, dat deze boventallige woningen, waarvoor geen vergunning is verleend, namelijk risico's kunnen opleveren voor de openbare veiligheid en de volksgezondheid en aan de controle van de autoriteiten, met name de gezondheidsautoriteiten, kunnen ontsnappen ;

Overwegende dat deze woningen ook kunnen leiden tot het vaker en in grotere mate voorkomen van allerlei vormen van overlast (nachtelijke en dagelijkse ordeverstoringen, ongeregelde heden, buurtconflicten, ongeoorloofd parkeren, sluikstorten, enz.), waardoor een frequenter optreden van de politie en de gemeentelijke diensten vereist is;

Overwegende dat het verborgen houden van extra geëxploiteerde woningen de Gemeente niet in staat stelt extra gemeentelijke inkomsten te verkrijgen in verband met de herwaardering van het kadastraal inkomen en dus van de extra gemeentelijke opcentiemen op de onroerende voorheffing; dat de wijzigingen in het aantal wooneenheden immers moeten worden aangegeven bij het bestuur van het kadaster en de stedenbouw, zodat het nieuwe kadastrale inkomen kan worden vastgesteld en een aanpassing van de gemeentelijke opcentiemen op de onroerende voorheffing mogelijk is; dat het ontbreken van een aangifte van extra wooneenheden deze herwaarderingen verhindert en de Gemeente derhalve de stijging van de inkomsten en het zicht op het aantal inwoners dat van de door haar gefinancierde infrastructuur gebruik maakt, ontnemt;

Gelet op de financiële toestand van de Gemeente;

Op voorstel van het college van burgemeester en schepenen;

STELT VAST:

BELASTINGREGLEMENT OP DE BOVENTALLIGE WONINGEN

ARTIKEL 1

Er wordt voor de aanslagjaren 2026 tot en met 2031 een belasting geheven op de geëxploiteerde boventallige woningen.

ARTIKEL 2

Voor de toepassing van dit reglement dient te worden verstaan onder "geëxploiteerde boventallige

woning" het gedeelte van een gebouw dat als woning wordt gebruikt, dat tot stand is gekomen bij gebreke van een stedenbouwkundige vergunning tot "wijziging van het aantal woningen in een bestaand bouwwerk" zoals voorzien in artikel 98, § 1, 2° van het BWRO, en dat wordt bewoond hetzij door de eigenaar/houder van het zakelijk recht op de woning /vruchtgebruiker, hetzij door een of meerdere personen in het kader van een kosteloze terbeschikkingstelling of tegen betaling.

ARTIKEL 3

De exploitatie van een boventallige woning wordt vastgesteld door een daartoe door het college van burgemeester en schepenen aangestelde beambte.

De vaststelling wordt betekend per aangetekend schrijven aan de eigenaar/houder van het zakelijk recht op de woning/vruchtgebruiker en de blote eigenaar. Vanaf de datum van deze betekening beschikt de betrokkene over een termijn van dertig dagen om per aangetekende brief opmerkingen over de vaststelling te maken.

Deze vaststelling blijft voor onbepaalde tijd geldig. Het dient als basis voor opeenvolgende inkohieringen en totdat de eigenaar/houder van het zakelijk recht op de woning/vruchtgebruiker of de blote eigenaar bewijst dat de woning niet langer kan worden beschouwd als geëxploiteerde boventallige woning in de zin van het belastingreglement.

ARTIKEL 4

De belasting is verschuldigd vanaf de 1ste dag van de maand volgend op de datum van de kennisgeving van de vaststelling en zolang de boventallige woning wordt geëxploiteerd.

De belasting wordt niet meer geheven vanaf de eerste dag van de maand die volgt op de maand waarin de belastingplichtige bij aangetekende brief heeft aangetoond dat de woning niet kan worden beschouwd als een boventallige woning die wordt geëxploiteerd, mits dit feit naar behoren is vastgesteld door een daartoe gemachtigde gemeentebeambte.

Wanneer een boventallige woning in de loop van het aanslagjaar begint te worden uitgebaat of ophoudt te worden uitgebaat, wordt de verschuldigde belasting voor dat aanslagjaar berekend in verhouding tot het aantal maanden waarin de woning als boventallig werd beschouwd, ten opzichte van het volledige jaar.

ARTIKEL 5

De belasting is verschuldigd door de eigenaar of de houder van een zakelijk recht op het belastbare goed (de eigenaar van de grond in geval van erfpacht, de opstalhouder in geval van opstal of door de vruchtgebruiker in geval van vruchtgebruik), op de eerste dag van de desbetreffende maand. In geval van mede-eigendom is de belasting verschuldigd door de mede-eigenaren naar evenredigheid van hun aandeel in de mede-eigendom. In het geval van blote eigendom, is de blote eigenaar hoofdelijk aansprakelijk voor de betaling van de belasting, indien de vruchtgebruiker deze niet betaalt.

ARTIKEL 6

De aanslagvoet wordt op 1 januari 2026 gevestigd op 4.050 € per jaar en per boventallige woning. Deze aanslagvoet wordt elk jaar op 1 januari verhoogd met 3%, overeenkomstig volgende tabel:

Aanslagjaar 2026	Aanslagjaar 2027	Aanslagjaar 2028	Aanslagjaar 2029	Aanslagjaar 2030	Aanslagjaar 2031
4.050 EUR	4.172 EUR	4.297 EUR	4.426 EUR	4.559 EUR	4.696 EUR

ARTIKEL 7

De belasting wordt ingevorderd bij wege van een kohier door de gemeenteontvanger overeenkomstig de bepalingen van de ordonnantie van 3 april 2014 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillen inzake gemeentebelastingen.

De belasting wordt door de belastingplichtige betaald door elektronische betaling op de rekening van de Gemeente.

ARTIKEL 8

De kohieren van de belasting worden uiterlijk op 30 juni van het jaar volgend op het aanslagjaar opgesteld en uitvoerbaar verklaard door het college van burgemeester en schepenen.

De ingekohierde belasting is te betalen binnen de twee maanden na verzending van het aanslagbiljet.

Bij gebrek aan betaling binnen de vastgestelde termijn zullen verwijlinteressen worden gevorderd ten voordele van het bestuur, berekend volgens de bepalingen vastgelegd in artikel 414 van het Wetboek op de inkomstenbelastingen van 1992.

ARTIKEL 9

§1 - De belastingplichtige of zijn vertegenwoordiger kan een bezwaar schriftelijk indienen tegen de geheven belasting, alsook alle verhogingen of boetes, bij het college van burgemeester en schepenen, die als bestuursoverheid handelt. Op straffe van nietigheid moet dit bezwaarschrift met redenen omkleed en ondertekend zijn en vermelden: de naam, de hoedanigheid, het adres of de zetel van de belastingplichtige ten laste van wie de belasting wordt gevestigd, het voorwerp van het bezwaarschrift en een uiteenzetting van de feiten en middelen.

§2 - De bezwaren moeten ingediend worden, op straffe van nietigheid, binnen de termijn van drie maanden te rekenen vanaf de derde werkdag volgend op de datum van verzending van het aanslagbiljet. Binnen 15 dagen na verzending of indiening van het bezwaarschrift wordt een ontvangstbevestiging gezonden.

§3 - Indien de belastingplichtige of zijn vertegenwoordiger wenst te worden gehoord in het kader van het onderzoek van zijn bezwaar, moet hij daar in zijn bezwaarschrift uitdrukkelijk om verzoeken.

ARTIKEL 10

Dit onderhavige reglement treedt in voege op 1 januari 2026 en vervangt het reglement goedgekeurd door de gemeenteraad in zitting van 25 mei 2023.

De Raad keurt het voorstel van beraadslaging goed.

ALDUS GEDAAN EN BERAADSLAAGD IN ZITTING.

De Wnd. Gemeentesecretaris,
(g) Mario De Schepper

De Voorzitter van de gemeenteraad,
(g) Gaëtan Van Goidsenhoven

VOOR EENSLUIDEND AFSCHRIFT

Anderlecht, 19 december 2025

De Wnd. Gemeentesecretaris,

De Burgemeester,

Mario De Schepper

Fabrice Cumps