

**BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST
GEMEENTE SINT-AGATHA-BERCHEM**Uittreksel uit het register der beraadslagingen van de Gemeenteraad**Aanwezig**

Marc Vande Weyer, *Voorzitter van de Raad* ;
Christian Lamouline, *Burgemeester* ;
Said Chibani, Katia Van den Broucke, Sabrina Djerroud, Christiane Rassart, Ali Bel-Housseïne,
Schepenen ;
Thibault Wauthier, Geoffrey Van Hecke, Fatiha Rezki, Gladys Kazadi, Marc Hermans, Chantal
Duboccage, Clementina Ulmeanu, François Robe, Ilse Carlé, Philippe Lalière, Mariam Bah, Julien
Vande Weyer, Maria Spataru, Walid Bouzagou, Yves Reineson, Frédéric Smets, Antoinette
Uwonkunda, Diellza Iberhysaj, Rudi Landeloos, *Gemeenteraadsleden* ;
Fabienne Demaury, *Gemeentesecretaris*.

Verontschuldigd

Yonnec Polet, *Schepen* ;
Laila Bougmar, Bader El Azzaoui, *Gemeenteraadsleden*.

Zitting van 18.12.25

#Onderwerp : Belasting op boventallige woningen - Invoering#

Openbare zitting

FINANCIËLE ZAKEN**Financiën****DE RAAD,**

Gelet op artikel 170 van de Grondwet ;

Gelet op artikel 117 van de Nieuwe Gemeentewet ;

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

Overwegende het verslag van de Gemeenteontvanger van 1 december 2025 waarbij de keuze van een jaarlijkse
belastingindexatie van 3% werd gemotiveerd;

Overwegende dat zowel de bepaling van de belastbare materie alsook deze van de belastingplichtigen behoort
tot de fiscale autonomie toegekend aan de gemeentelijke overheid; 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 noodzakelijk heeft geacht om de boventallige woningen te belasten
teneinde aanvullende inkomsten te verwerven die bestemd zijn voor de financiering van de uitgaven van
algemeen nut waarvoor de gemeente moet instaan;

Overwegende dat het onderhavige reglement tot bijkomstige doel heeft de betalingsplichten 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 infrastructures 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 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, ...), 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;

Gezien de financiële situatie van de Gemeente ;

Op voorstel van het College van Burgemeester en Schepenen ;

BESLUIT wat volgt:

HOOFDSTUK I. - Belastinggrondslag

Artikel 1. Er wordt voor de aanslagjaren 2026 tot en met 2028 een trimestriële belasting geheven op de geëxploiteerde boventallige woningen.

HOOFDSTUK II. - Definities

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, 12° van het BWRO, en dat wordt bewoond hetzij door de eigenaar, de houder van het zakelijk recht op de woning of de vruchtgebruiker, hetzij door een of meerdere personen in het kader van een kosteloze terbeschikkingstelling of tegen betaling.

Artikel 3.

§1. De exploitatie van een boventallige woning wordt vastgesteld door een ambtenaar die hiertoe door het College van Burgemeester en Schepenen is aangewezen, op basis van elk element waarover de administratie beschikt.

§2. De vaststelling wordt betekend per aangetekend schrijven aan de eigenaar/houder van het zakelijk recht op de woning/vruchtgebruiker en de blote eigenaar.

§3. 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.

§4. Deze vaststelling blijft voor onbepaalde tijd geldig. Het dient als basis voor opeenvolgende inkohierungen 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.

HOOFDSTUK III. - Belastingplichtigen

Artikel 4. 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.

HOOFDSTUK IV. - Berekening van de belasting

Artikel 5. Het belastingtarief bedraagt €1.000,00 per kwartaal en per woning. Dit bedrag wordt op 1 januari van elk jaar geïndexeerd tegen een tarief van 3%:

- 2026 : €1.000,00
- 2027 : €1.030,00
- 2028 : €1.060,90

Artikel 6.

§1. De belasting is verschuldigd vanaf het kwartaal waarin de exploitatie van de boventallige woning wordt vastgesteld. Onder kwartaal wordt verstaan de periode van 1 januari tot 31 maart, van 1 april tot 30 juni, van 1 juli tot 30 september en van 1 oktober tot 31 december.

§2. De belasting is verschuldigd voor het volledige kwartaal, ongeacht de datum waarop de exploitatie van de boventallige woning in dat kwartaal aanvangt of eindigt.

§3. De belasting wordt niet meer geheven voor het kwartaal dat volgt op het kwartaal waarin de belastingplichtige per aangetekende brief aan het College van Burgemeester en Schepenen heeft aangetoond dat het logement niet kan worden beschouwd als een geëxploiteerde boventallige woning, mits dit feit naar behoren werd vastgesteld door een daartoe gemachtigde gemeentelijke ambtenaar.

HOOFDSTUK V. - De inning en de bezwaren

Artikel 7. Deze belasting wordt geheven via kohier. De invordering en de geschillen worden beheerd overeenkomstig de wettelijke bepalingen ter zake.

HOOFDSTUK VI. - Diverse bepalingen

Artikel 8. Onderhavige beraadslaging treedt in voege op 1 januari 2026.

De Raad keurt het voorstel van beraadslaging goed.

26 stemmers : 26 positieve stemmen.

2 bijlagen

251201 - Ltr CBE Motivation taux indexation taxe CC251218.pdf, 251218-A-00.. - Taxe logements surnuméraires (2026-2028).pdf

ALDUS GEDAAN EN BERAADSLAAGD IN ZITTING.

In opdracht :
De Gemeentesecretaris,
(g) Fabienne Demaury

De Voorzitter van de Raad,
(g) Marc Vande Weyer

VOOR EENSLUIDEND AFSCHRIFT
Sint-Agatha-Berchem, 22 december 2025

De Gemeentesecretaris,

De Burgemeester,

Fabienne Demaury

Christian Lamouline