

BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST GEMEENTE JETTE

Uittreksel uit het register der beraadslagingen van de Gemeenteraad

Aanwezig

Joris Poschet, *Voorzitter* ;
 Claire Vandevivere, *Burgemeester* ;
 Thomas Naessens, Benoît Gosselin, Nathalie De Swaef, Laura Vossen, Christophe Kurt, Eren Güven, Anna Hovsepyan, *Schepenen* ;
 Hervé Doyen, Bernard Van Nuffel, Jacob Kamuanga, Mounir Laarissi, Yassine Annhari, Olivier Corhay, Joëlle Electeur, Xavier Van Cauter, Behar Sinani, Sven Gatz, Jan Busselen, Le Bao Tran Nguyen, Claudia Chin, Joyce Yusuff, Widad Temsamani, Abderrahman El Azzaoui, Leila Agic, Sekina Taïf, Ibrahima Bah, Shaikh Faisal Mehmood, Sébastien Vandenheede, Fanny Evers, Thibault Legrain, Julie Vandersmissen, *Gemeenteraadsleden* ;
 Benjamin Goeders, *Gemeentesecretaris*.

Verontschuldigd

Jennifer Gesquière, *Schepen* ;
 Fouad Ahidar, Farah Mrabet, Charlotte Havelange, *Gemeenteraadsleden* ;
 Nathalie Vandenbrande, *Voorzitster van het OCMW*.

Zitting van 27.08.25

#Onderwerp : GR – DIENST BEHEER VAN HET GRONDGEBIED – BELASTINGREGLEMENT OP GEËXPLOITEERDE BOVENTALLIGE WONINGEN

Openbare zitting

Grondgebiedbeheer

De Gemeenteraad,

Gelet op de artikelen 41, 162 en 170 §4 van de Grondwet;

Gelet op de Nieuwe Gemeentewet en in het bijzonder op de artikelen 117 en 252;

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

Gelet op het Wetboek van minnelijke en gedwongen invordering van fiscale en niet-fiscale schulden van 13 april 2019;

Gelet op de geldende wettelijke en reglementaire bepalingen met betrekking tot de vaststelling en de invordering van de gemeentebelastingen, en in het bijzonder op het gemeentereglement met betrekking tot de invordering van de gemeentelijke schuldinvorderingen;

Gelet op de financiële situatie van de gemeente; dat het hoofddoel van deze belasting erin bestaat de gemeente de nodige financiële middelen te verschaffen voor haar opdrachten en het beleid dat ze wil voeren, alsook haar financieel evenwicht te verzekeren;

Overwegende dat het beginsel van fiscale autonomie impliceert dat elke gemeente vrij is om, met inachtneming van het gelijkheids- en non-discriminatiebeginsel, te beslissen welke belasting op welke doelgroep wordt geheven; dat dit reglement een belasting invoert die kan worden geheven op iedereen die zich in dezelfde situatie bevindt, namelijk op alle eigenaars of houders van een zakelijk recht op een gebouw, die boventallige woningen exploiteren;

Overwegende dat deze belasting tot doel heeft de gemeente de financiële middelen te verschaffen die nodig zijn voor de uitoefening van haar taken en de uitvoering van het beleid dat zij wil voeren, alsmede haar financieel evenwicht te verzekeren; dat bij het nastreven van deze doelstellingen rekening moet worden gehouden met de betalingscapaciteit van de belastingplichtigen, in het kader van een legitiem streven naar een billijke verdeling van de belastingdruk;

Overwegende dat de bevoegdheid van de gemeente om belastingen vast te stellen geenszins beperkt is tot de inhoud van haar materiële bevoegdheden; dat aldus is geoordeeld dat de gemeente krachtens artikel 117 van de Nieuwe Gemeentewet bevoegd is om een algemeen grond- en huisvestingsbeleid te voeren dat gericht is op de herinrichting van de stad en dat zij daartoe alle nuttige maatregelen kan nemen, met name fiscale maatregelen (zie Antwerpen, 11 maart 1997, F. J.F., nr. 97/179);

Overwegende dat geen enkele reglementaire bepaling een gemeente verbiedt om, wanneer zij een belasting vaststelt die gerechtvaardigd is door de toestand van haar financiën, voorrang te geven aan activiteiten die zij laakbaarder acht dan andere (RvS, 5 oktober 2004, nr. 135.709; RvS, 18 april 2008, 11.182.145);

Overwegende dat dit reglement tot bijkomstig doel heeft de belastingplichtigen ervan te weerhouden van gedragingen die de levenskwaliteit in de gemeente verstoren of verminderen en er voordeel uit te halen;

Overwegende dat de gemeente verantwoordelijk is voor de openbare gezondheid en veiligheid;

Overwegende dat de clandestiene onderverdeling van gebouwen in woningen schadelijke gevolgen kan hebben, zoals het opdoemen van huisjesmelkerij, de toename van onvoorzienbaar afval, de toename van onvoorzienbare gebruikers van wegen, scholen en andere gemeentelijke infrastructuur zonder dat de gemeente in staat is om het extra aantal inwoners in zijn budgetramingen op te nemen of om de fondsen te verzamelen die nodig zijn voor deze extra last; dat de Gemeente hoort het exacte aantal personen te kennen dat op haar grondgebied woont;

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 openbare veiligheid, rust en gezondheid 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 gezondheid 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 inderdaad moeten worden aangegeven bij het Kadaster en de Dienst Stedenbouw, zodat het nieuwe kadastrale inkomen kan worden vastgesteld en een aanpassing van de gemeentelijke opcentiemen op de onroerende voorheffing mogelijk te maken; dat het ontbreken van een aangifte van extra wooneenheden deze herwaarderingen verhindert en de gemeente derhalve de stijging van het inkomen en het zicht op het aantal inwoners dat van de door haar gefinancierde infrastructuur gebruik maakt, ontnemt;

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

Overwegende dat deze verordening 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;

Op voorstel van het college;

Besluit :

Artikel 1 – GRONDSLAG VAN DE BELASTING

Er wordt vanaf 1 januari 2026 tot en met 31 december 2031 een belasting geheven op de geëxploiteerde boventallige woningen.

Artikel 2 – BELASTBARE FEIT

§1. De belasting is verschuldigd zodra een boventallige woning geëxploiteerd wordt.

§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 - VASTSTELLING

§1. Het gebruik van een boventallige woning wordt vastgesteld door een gemeentemedewerker die daartoe door het college van burgemeester en schepenen is gemachtigd. Deze vaststelling wordt per aangetekende brief aan de belastingplichtige meegedeeld.

§2. Deze vaststelling is geldig voor onbepaalde tijd en geldt tot het tegendeel is bewezen. Zij dient als basis voor de opeenvolgende inkohierungen en totdat de belastingplichtige aantoon dat de woning niet langer kan worden aangemerkt als een boventallige woning die wordt geëxploiteerd in de zin van het belastingreglement.

§3. Wanneer de woonplaats of de maatschappelijke zetel van de belastingplichtige niet bekend is bij de gemeentelijke overheid, gebeurt de kennisgeving van de vaststelling door middel van een kennisgeving op de hoofdingang van het onroerend goed waarop deze procedure betrekking heeft. Deze kennisgeving vermeldt de datum en het voorwerp van de aanplakking en de precieze identificatie van de gemeentelijke dienst waar de belastingplichtige de vaststelling kan afhalen.

Artikel 4 - OPMERKINGENFORMULIER

§1. Samen met de vaststelling wordt een opmerkingenformulier naar de belastingplichtige gestuurd. Met dit formulier kan de belastingplichtige zijn opmerkingen over de overeenkomstig artikel 3 opgestelde vaststelling kenbaar maken aan de gemeentelijke administratie.

§2. Indien de belastingplichtige zijn opmerkingen aan het gemeentebestuur wenst mee te delen, moet hij het volledig ingevulde en ondertekende opmerkingenformulier terugsturen binnen een termijn van 60 kalenderdagen vanaf de derde werkdag volgend op de datum van verzending van de vaststelling of van de aanplakking van de kennisgeving. Het formulier moet per aangetekende brief worden verzonden naar de dienst Grondgebiedbeheer van het gemeentebestuur op het adres Wemmelsesteenweg 100 - 1090 Jette of per e-mail naar het adres urbanisme@jette.brussels.

§3. De belastingplichtige voegt bij het opmerkingenformulier alle documenten die hij nuttig en noodzakelijk acht om de situatie van het onroerend goed waarop de belasting betrekking heeft, te rechtvaardigen.

§4. Na ontvangst van dit opmerkingenformulier onderzoekt het gemeentebestuur of de door de belastingplichtige aangeleverde elementen en stukken al dan niet het tegendeel bewijzen van wat in de vaststelling is vermeld.

Artikel 5 - BELASTINGPLICHTIGE

§1. Elke natuurlijke persoon of rechtspersoon die een zakelijk recht heeft op het onroerend goed waarin een of meer boventallige woningen worden geëxploiteerd waarop dit belastingreglement van toepassing is, is belastingplichtig. Met name zijn de volgende personen belastingplichtig:

- De eigenaar of mede-eigenaar
- De vruchtgebruiker of blote eigenaar
- De erfpachter of grondpachter
- De opstalhouder of grondpachter
- De bezitter van het onroerend goed

§2. Indien meerdere personen op het onroerend goed een identiek of verschillend recht hebben zoals vermeld in §1, zijn deze personen hoofdelijk en onverdeeld aansprakelijk voor de betaling van de belasting.

§3. In afwijking van §1 is, wanneer de gemeente weet dat een of meer boventallige woningen worden geëxploiteerd door een andere persoon dan de houder van het zakelijk recht, elke natuurlijke of rechtspersoon die deze woningen exploiteert of verhuurt, belastingplichtig.

§4. Indien meerdere personen de boventallige woningen exploiteren, verhuren of bewonen, zijn zij hoofdelijk en onverdeeld aansprakelijk voor de betaling van de belasting.

Artikel 6 – BEREKENING, TARIEF EN INDEXATIE

§1. De belasting is jaarlijks. Ze wordt als volgt berekend:

Voor het eerste belastingjaar dat op basis van dit reglement wordt ingekohierd, is de belasting verschuldigd vanaf de derde werkdag na de kennisgeving van de vaststelling per aangetekende brief en wordt ze berekend naar rato van de rest van het lopende jaar.

De belasting blijft verschuldigd voor elk belastingjaar zolang de woning als een boventallige geëxploiteerde woning wordt beschouwd.

De toepasselijke belasting is niet meer verschuldigd vanaf de eerste dag van de maand volgend op die waarin de belastingplichtige aan de administratie het bewijs heeft verstrekt dat de exploitatie van de boventallige woning is beëindigd. Indien de belastingplichtige het precieze tijdstip waarop de exploitatie van de boventallige woning is beëindigd, aantoont, is de laatste maand die in aanmerking wordt genomen voor de berekening van de belasting de maand waarin deze exploitatie is beëindigd. Als de belastingplichtige echter geen bewijs levert van het precieze tijdstip waarop de exploitatie is beëindigd, is de laatste maand die in aanmerking wordt genomen voor de berekening van de belasting de maand waarin de belastingplichtige de gemeente op de hoogte heeft gebracht van de beëindiging van de exploitatie van de boventallige woning.

§2. Het belastingtarief wordt op 1 januari 2026 vastgesteld op € 2.252,40 per jaar en per boventallige woning.

Dit tarief wordt op 1 januari van het volgende jaar verhoogd met 2%. Het resultaat wordt afgerond op het dichtstbijzijnde tiende van een euro volgens de volgende tabel:

2027	2028	2029	2030	2031
€ 2.297,40	€ 2.343,30	€ 2.390,20	€ 2.438,00	€ 2.486,80

Artikel 7 – EINDE VAN DE EXPLOITATIE VAN DE BOVENTALLIGE WONING

§1. Om in aanmerking te komen voor de vermindering of stopzetting van de belasting bedoeld in artikel 6, moet de belastingplichtige de gemeentelijke administratie op de hoogte brengen van het einde van de exploitatie van de boventallige woning, hetzij per aangetekende brief aan de dienst Grondgebiedbeheer op het adres Wemmelsesteenweg 100 – 1090 Jette, hetzij per e-mail aan het adres urbanisme@jette.brussels.

§2. In zijn aanvraag moet de belastingplichtige verplicht zijn naam en voornaam (of zijn bedrijfsnaam, indien van toepassing) en het adres van het betreffende onroerend goed vermelden en de actuele situatie van de plaats gedetailleerd beschrijven, waarbij hij bewijsstukken bijvoegt waaruit blijkt dat de exploitatie van de boventallige woning is beëindigd.

Artikel 8 - INVORDERING

Deze belasting en eventuele toeslag worden geheven via kohier.

Indien betaling niet binnen de gestelde termijn plaatsvindt, worden de belasting en eventuele toeslag ingevorderd overeenkomstig de ter zake geldende wettelijke en bestuursrechtelijke bepalingen, waaronder in het bijzonder het gemeentelijke reglement inzake de invordering van gemeentelijke schuldvorderingen.

Artikel 9 - BEZWAARSCHRIFT

§1. De belastingplichtige of zijn vertegenwoordiger kan een bezwaarschrift tegen een belasting, een toeslag of een administratieve boete indienen bij het college van burgemeester en schepenen. Het bezwaarschrift moet, op straffe van verval, worden ingediend binnen een termijn van drie maanden te rekenen vanaf de derde werkdag volgend op de datum van verzending van het aanslagbiljet. Ze moet ook, op straffe van nietigheid, worden ingediend per post of via een duurzame drager op de website van de gemeente, worden ondertekend en gestaafd door de bezwaarschriftindiener of zijn vertegenwoordiger en het volgende vermelden:

1/ de naam of handelsnaam, de hoedanigheid, het adres of de zetel van de belastingplichtige

2/ het voorwerp van het bezwaarschrift, en een uiteenzetting van de feiten en argumenten.

§2. Als de belastingplichtige of zijn vertegenwoordiger wil worden gehoord in het kader van het onderzoek van zijn bezwaarschrift, moet hij daartoe een uitdrukkelijk verzoek indienen in zijn bezwaarschrift.

§3. De gemeente bevestigt de ontvangst van het bezwaarschrift binnen een termijn van 15 kalenderdagen na de indiening ervan bij de betalingsplichtige en, in voorkomend geval, bij zijn vertegenwoordiger, hetzij per post, hetzij op een duurzame drager, afhankelijk van de wijze van indiening van het bezwaarschrift.

Artikel 10 – ADMINISTRATIEVE BOETE

Onverminderd artikel 8 van dit reglement, wordt in geval van inbreuk op de bepalingen van dit reglement of op voornoemde ordonnantie van 3 april 2014, een administratieve geldboete van 500 euro opgelegd aan de persoon die de inbreuk pleegt.

Artikel 11 - BESCHERMING VAN PERSOONSGEGEVENS

§1. Gegevens met betrekking tot de familiale, professionele, financiële, eigendoms- en rechtssituatie van de personen die onder dit reglement vallen, mogen worden verwerkt in het kader van de procedures voor vrijstelling, inkohiering, invordering en geschillen inzake belastingen.

§2. De verwerking van persoonsgegevens is noodzakelijk voor de naleving van wettelijke verplichtingen (zoals vermeld in de preambule van dit reglement) en voor de uitvoering van taken van algemeen belang of die deel uitmaken van de uitoefening van het openbaar gezag.

§3. De verwerkte gegevens kunnen afkomstig zijn uit authentieke gegevensbanken zoals het bevolkingsregister, het vreemdelingenregister, het rijksregister, de Kruispuntbank van Ondernemingen, het erfrechtregister, het faillissementsregister of uit informatie die door de belastingplichtige zelf wordt verstrekt bij het aanvragen van de diensten van de administratie.

§4. De verantwoordelijke voor de verwerking van deze persoonsgegevens is het gemeentebestuur van Jette, vertegenwoordigd door het college van burgemeester en schepenen.

§5. De verwerkte gegevens worden bewaard door de gemeente en worden uitsluitend gebruikt om de belasting vast te stellen of in te vorderen.

§6. Ze kunnen worden megedeeld aan deurwaarders indien de belasting niet wordt betaald en aan advocaten in geval van beroep door de belastingplichtige.

§7. De gegevens worden bewaard voor de duur van de behandeling van het dossier of voor de duur van de gerechtelijke procedure in geval van beroep tot de definitieve uitspraak of voor een periode van 30 jaar indien de documenten deel uitmaken van de boekhoudkundige archieven van de gemeente.

§8. De gemeente verbindt zich ertoe de gegevens na de voornoemde termijnen te verwijderen of over te dragen aan het Rijksarchief.

Artikel 12 - ANDERE TOEPASSELIJKE PROCEDUREREGELS

De bepalingen van de ordonnantie van 3 april 2014 betreffende de vaststelling, de invordering en de geschillen inzake gemeentebelastingen vullen dit reglement aan.

Artikel 13 - INWERKINGTREDING

Dit belastingreglement treedt in werking op 1 januari 2026.

ALDUS GEDAAN EN BERAADSLAAGD IN ZITTING.

De Gemeentesecretaris,
(g) Benjamin Goeders

De Voorzitter,
(g) Joris Poschet

VOOR EENSLUIDEND AFSCHRIFT
JETTE, 02 september 2025

De Gemeentesecretaris,

Benjamin Goeders



De Burgemeester,

Claire Vandevivere

