

Uittreksel uit het register der beraadslagingen van de Gemeenteraad

**Aanwezig**

Mohamed Ridouane Chahid, *Voorzitter van de Gemeenteraad* ;  
Alessandro Zappala, *Burgemeester* ;  
David Cordonnier, Véronique Levieux, Philippe Michotte, Ali Ince, Jean-Luc Muleo, Ingrid Haelvoet, *Schepenen* ;  
Marc Bondu, Pascal Freson, Hicham Talhi, Véronique Mbombo Tshidimba, Firyan Kaplan, Elsie Bouttelgier , Sébastien Lepoivre, Nordine El Farouri, Ibrahim Yücelbas, Tina Martens, Alexandre Larmoyer, Mathieu Vervoort, William Beayou, Sufian El Moussaoui , Kelly Itela, Hamza Yesilördek, Elisa Bruno, Christine Jacquart, Rania Demesmaeker, Liridon Demiri, Christophe Gelin, Aïssatou Camara, Elodie Depalle, *Gemeenteraadsleden* ;  
Rachel Vanderhaegen, *Wvd. Gemeentesecretaris*.

**Verontschuldigd**

Habibe Duraki, *Schepen* ;  
Céline Martens, Emir-Can Demir, Jos Kuipers, *Gemeenteraadsleden* ;  
Dirk Borremans, *Gemeentesecretaris*.

**Zitting van 28.05.25**

---

**#Onderwerp : Belasting op het ter beschikking stellen of te huur stellen van gemeubelde verblijven, zonder hotelactiviteit. (Wijziging). Dienstjaren 2025 – 2027. #**

---

Openbare zitting

**SECTOR FINANCIËN**

**DE RAAD**, vergaderd in openbare zitting ;

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

Gelet op de wet van 24 juni 2000 (B.S. 23 september 2004, 2e uitgave) houdende instemming met het Europees Handvest inzake lokale autonomie, in het bijzonder artikel 9.1 van het Handvest ;

Gelet op artikel 117 van de Nieuwe Gemeentewet ;

Gelet op de gemeentelijke financiën en met name artikel 252 van de Nieuwe Gemeentewet waarin het begrotingsevenwicht wordt opgelegd aan de gemeenten ;

Gelet op de ordonnantie van 3 april 2014 van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest betreffende de vestiging, de invordering en de geschillen inzake gemeentebelastingen en de latere wijzigingen ervan, in het bijzonder de ordonnantie van 17 december 2019 tot wijziging van artikel 11 ervan ;

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

Gelet op artikel 6, § 2, van de ordonnantie van 14 mei 1998 houdende regeling van het administratief toezicht op de gemeenten van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en op artikel 1 van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 16 juli 1998 betreffende de overlegging aan de regering van de akten van de gemeenteoverheden met het oog op de uitoefening van het administratief toezicht ;

Gelet op de wettelijke bepalingen die van toepassing zijn op gemeentebelastingen, meer bepaald titel VII, hoofdstukken 1, 3, 4, 6 tot en met 9bis van het Wetboek van de inkomstenbelastingen 92 ;

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 (WMGI), van kracht op 1 januari 2020, aangenomen door het federaal parlement op 13 april 2019, in zoverre het sommige bepalingen van het Wetboek van de inkomstenbelastingen (WIB 92) en van het uitvoeringsbesluit ervan, die van toepassing zijn op de gemeentebelastingen, wijzigt, opheft of vervangt ;

Overwegende dat de Brusselse Hoofdstedelijke Regering de gemeenten wil betrekken bij de gewestelijke economische ontwikkeling door middel van een stabilisering en een harmonisering van de fiscaliteit ;

Gelet op de beraadslaging van 22 december 2022 tot vestiging voor de dienstjaren 2023 tot 2027 van de belasting op het ter beschikking stellen of te huur stellen van gemeubelde verblijven, zonder hotelactiviteit, goedgekeurd bij brief van 26 januari 2023 van het Ministerie van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest ;

Gelet op het administratief dossier dat vandaag ter kennis is voorgelegd aan de gemeenteraadsleden ;

Overwegende dat de gemeentelijke overheid haar bevoegdheid om belastingen te heffen ontleent aan artikel 170, § 4, van de Grondwet; dat het aan de gemeentelijke overheid is om in het kader van haar fiscale autonomie de heffingsgrondslagen te bepalen van de belastingen waarvan zij de noodzakelijkheid beoordeelt afhankelijk van de behoeften waarin zij meent te moeten voorzien, behoudens het door de Grondwet opgelegde voorbehoud, namelijk 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, alsook de belastingplichtigen die ze wil belasten ;

Overwegende dat de gemeenteraad het nodig heeft geacht de in dit reglement bedoelde terbeschikkingstelling of verhuring van 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 strategische ligging van de gemeente Evere, door de nabijheid van de luchthaven van Zaventem, de NAVO en het semi-industriële gebied van de Brusselse rand, zorgt voor een stijgende vraag naar gemeubelde verblijven, waarvan er zich al een groot aantal bevinden op het grondgebied van de gemeente Evere, in die mate dat wijken die vooral bestaan uit gemeubelde verblijven verschijnen in de gemeente ;

Overwegende dat het verhuren van gemeubelde verblijven door hun eigenaars om er tegen betaling alleenstaanden of gezinnen te huisvesten een winstgevende activiteit is die moet worden gelijkgesteld met een handelsactiviteit, des te meer omdat een deel van deze verhuringen wordt georganiseerd door gespecialiseerde bedrijven die van dit soort verhuur een echte business trachten te maken ;

Overwegende dat, naar het voorbeeld van andere handels- of beroepsactiviteiten die onder een gemeentelijke fiscaliteit vallen, het logisch lijkt om deze activiteit te belasten vanuit billijkheidsoverwegingen ;

Overwegende dat de in dit reglement bedoelde gemeubelde verblijven ook kunnen zijn ontstaan door de opdeling, door privébedrijven of privé-eigenaars, van voormalige eengezinswoningen in collectieve woningen; dat deze verbouwingen in sommige gevallen schadelijk zijn voor het behoud van het erfgoed; dat het bovendien onmogelijk is dit type verblijven later weer samen te voegen zodat het aantal klassieke woningen die voor gezinnen bestemd zijn, afneemt ;

Overwegende dat dit aanbod aan verblijven bovendien vaak gepaard gaat met een reeks diensten: onderhouds- en reparatiediensten bij problemen in de woning, verhuisdiensten, digitale assistentie, online boeken/bezoeken/contracten, georganiseerde activiteiten enz.; dat de huurprijzen bijgevolg hoger zijn dan het marktgemiddelde waardoor ze een inflatoir effect hebben op de huurmarkt en een reële rem vormen op de sociale mix ;

Overwegende dat de toename van het aantal gemeubelde verblijven op het grondgebied van Evere bijdraagt tot een grotere druk op het vastgoed, wat leidt tot een algemene stijging van de huurprijzen in de gemeente; dat deze intensivering het aanbod van toegankelijke woningen die aangepast zijn aan de noden van gezinnen beperkt; dat dit type verblijf dus de mogelijkheid voor gezinnen om zich duurzaam te vestigen in Evere beperkt ;

Overwegende dat deze gemeubelde verblijven vaak worden gekenmerkt door hun flexibiliteit en hun voorlopige karakter; dat het opeenvolgend betrekken en weer verlaten van de verblijven ongemakken en overlast voor de buurt veroorzaakt en extra uitgaven voor de gemeente teweegbrengt op het vlak van gemeentelijk administratief beheer, netheid, afvalbeheer en infrastructuur; dat het bijgevolg gerechtvaardigd is dat de gemeente een deel van deze uitgaven wil financieren met de opbrengst van de belasting ;

Overwegende dat de eigenaars en de gebruikers van deze gemeubelde verblijven op het grondgebied van de gemeente kunnen gebruikmaken van alle gemeentelijke sportieve en culturele infrastructuur, met inbegrip van het wegennet met bomen en de parken waarvan het onderhoud zekere en niet te verwaarlozen kosten met zich brengt, dit op het gebied van zowel de netheid en de feest- en/of bloemenversieringen als de veiligheid enz., en dat dit een zekere meerwaarde vormt voor de eigenaars, die ontegensprekelijk financieel moeten bijdragen hieraan ;

Overwegende dat de instellingen zoals de ziekenhuizen, de klinieken, de dispensaria en de rust- en/of verzorgingstehuizen die als zodanig zijn erkend door de Franse Gemeenschapscommissie of de Gemeenschappelijke Gemeenschapscommissie van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, evenals de instellingen die erkend zijn door de Vlaamse Gemeenschap, moeten worden vrijgesteld, aangezien deze instellingen opdrachten van algemeen belang nastreven waardoor ze zich in een andere situatie bevinden dan alle personen die gemeubelde verblijven ter beschikking of te huur stellen ;

Overwegende dat de inning van de belasting die in dit reglement wordt bedoeld een billijke verdeling van de fiscale last over de verschillende belastingplichten garandeert ;

Overwegende dat de belasting op gemeubelde verblijven zou kunnen bijdragen tot het herstel van een evenwicht door de buitensporige toename ervan te ontmoedigen en de ontwikkeling ervan in goede banen te leiden ;

Overwegende dat het bijkomend doel van de belasting er derhalve in bestaat de buitensporige ontwikkeling ervan af te remmen ;

Overwegende dat het ontradende 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, deze belasting 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 2014) ;

Op voorstel van het College van Burgemeester en Schepenen ;

**BESLUIT :****Artikel 1 :**

1. Het belastingreglement op het ter beschikking stellen of te huur stellen van gemeubelde verblijven, zonder hotelactiviteit, dat werd aangenomen door de gemeenteraad in zijn zitting van 22 december 2022, op te heffen vanaf 15 juni 2025 ;
2. Het belastingreglement op het ter beschikking stellen of te huur stellen van gemeubelde verblijven, zonder hotelactiviteit, zoals hieronder opgenomen, goed te keuren :

**BELASTING OP HET TER BESCHIKKING STELLEN OF TE HUUR STELLEN VAN GEMEUBELDE VERBLIJVEN, ZONDER HOTELACTIVITEIT****I. DUUR EN GRONDSLAG VAN DE BELASTING****Artikel 1 :**

Voor de dienstjaren 2025 tot 2027 wordt een jaarlijkse belasting gevestigd op het ter beschikking stellen of te huur stellen van gemeubelde verblijven, zonder hotelactiviteit.

Deze belasting belast het feit van het ter beschikking stellen of te huur stellen, onafhankelijk van de al dan niet effectieve bezetting.

**Artikel 2 :**

In de zin van dit reglement wordt verstaan onder :

‘Het ter beschikking stellen of te huur stellen van gemeubelde verblijven’: het verblijf voorzien van meerdere meubels door een andere persoon dan de huurder, zelfs verschillend van de eigenaar of van de voornaamste huurder van het verblijf, en zelfs indien een deel van de meubels eigendom is van de huurder.

**II. BEDRAG VAN DE BELASTING****Artikel 3 :**

- Het bedrag van de belasting is vastgesteld op 1.000,00 euro per jaar per gemeubeld verblijf wanneer de totale ter beschikking gestelde oppervlakte kleiner is dan 50 m<sup>2</sup> ;
- Het bedrag van de belasting is vastgesteld op 1.200,00 euro per jaar per gemeubeld verblijf wanneer de totale ter beschikking gestelde oppervlakte 50 m<sup>2</sup> tot en met 75 m<sup>2</sup> bedraagt ;
- Het bedrag van de belasting is vastgesteld op 1.400,00 euro per jaar per gemeubeld verblijf wanneer de totale ter beschikking gestelde oppervlakte groter is dan 75 m<sup>2</sup> en kleiner dan of gelijk aan 100 m<sup>2</sup> ;
- Het bedrag van de belasting is vastgesteld op 1.600,00 euro per jaar per gemeubeld verblijf wanneer de totale ter beschikking gestelde oppervlakte groter is dan 100 m<sup>2</sup>.

**Artikel 4 :**

De belasting is verschuldigd voor het hele jaar op 1 januari van elk kalenderjaar, ongeacht het moment van het ter beschikking stellen of te huur stellen van het verblijf tijdens het lopende jaar.

**III. BELASTINGPLICHTIGE****Artikel 5:**

De belasting is verschuldigd door de natuurlijke persoon of rechtspersoon, onder welke vorm of benaming ook, die de gemeubelde verblijven ter beschikking stelt of te huur stelt.

#### IV. VRIJSTELLING

##### **Artikel 6:**

Zijn vrijgesteld van deze belasting :

- De ziekenhuizen, de klinieken, de dispensaria en de rust- en/of verzorgingstehuizen als zodanig erkend door de Franse Gemeenschapscommissie of de Gemeenschappelijke Gemeenschapscommissie van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, evenals deze erkend door de Vlaamse Gemeenschap ;
- Elke inrichting die onderdak biedt aan toeristen, onderworpen aan de ordonnantie van 23 december 2016 betreffende de gewestbelasting op de inrichtingen van toeristisch logies: de vrijstelling zal worden berekend pro rata temporis het aantal overnachtingen onderworpen aan de genoemde gewestbelasting.

#### V. AANGIFTE

##### **Artikel 7 :**

7.1 Aangifte: de belastingplichtigen bezorgen het gemeentebestuur een aangifte binnen een termijn van vijftien kalenderdagen vanaf het ter beschikking stellen of te huur stellen van het gemeubelde verblijf, op een hun ter beschikking gesteld formulier. Deze aangifte blijft geldig totdat de belastingplichtige ze uitdrukkelijk herroept. De belastingplichtige levert het bewijs voor de herroeping. De belastingplichtige moet, op verzoek, alle noodzakelijke documenten en inlichtingen verstrekken zodat zijn aangifte kan worden nagegaan.

7.2 Aanslag van ambtswege: bij gebrek aan aangifte binnen de gestelde termijn, of in geval van fraude, onjuiste of onnauwkeurige aangifte, wordt de belasting ambtshalve ingekohierd. Vooraleer wordt overgegaan tot de aanslag van ambtswege, worden de motieven om gebruik te maken van deze procedure, de elementen van de aanslag en het bedrag van de belasting per aangetekende brief betekend aan de belastingplichtige. In geval van ambtshalve inkohiering wordt de belasting verhoogd met de helft van het verschuldigde bedrag. Het bedrag van deze verhoging wordt ook ingekohierd.

7.3 Controlemaatregelen: de door het College van Burgemeester en Schepenen aangestelde ambtenaren zijn bevoegd om de belastinggrondslagen te vestigen en/of te controleren en om overtredingen van de bepalingen van dit reglement vast te stellen. De processen-verbaal die zij opstellen, hebben bewijskracht tot bewijs van het tegendeel.

#### VI. BETALINGSWIJZE

##### **Artikel 8 :**

De belastingplichtige ontvangt jaarlijks een aanslagbiljet overeenkomstig de ordonnantie van 3 april 2014 van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. Het totale belastingbedrag, berekend volgens de vermelde modaliteiten, moet worden betaald binnen twee maanden na de verzending van het aanslagbiljet. Bij niet-betaling worden de regels betreffende de nalatigheidsintresten inzake de rijksbelastingen op de inkomsten toegepast. Deze intresten worden berekend vanaf de datum van inkohiering van de belasting. Bij stopzetting of overdracht moeten de rechten worden betaald binnen vijf dagen na de stopzetting of overdracht. De belasting moet onmiddellijk worden betaald als de rechten van de gemeente gevaar lopen. De overnemer blijft de niet-betaalde belastingen verschuldigd.

## VII. GESCHILLEN

### **Artikel 9 :**

De belastingplichtige kan een bezwaarschrift indienen bij het College van Burgemeester en Schepenen, dat als administratieve overheid optreedt. Dit 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 waarop de bezwaartermijn vermeld staat. Het moet bovendien, op straffe van nietigheid, schriftelijk worden ingediend. Het moet met redenen worden omkleed, worden gedateerd en ondertekend door de eiser of zijn vertegenwoordiger, en vermeldt 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 opgave van de feiten en middelen. De indiening van een bezwaarschrift ontheft niet van de betaling van de belasting.

## VIII. VORIG REGLEMENT

### **Artikel 10 :**

Dit reglement herroept en vervangt op 15 juni 2025 de beraadslaging van de gemeenteraad van 22 december 2022 betreffende de belasting op het ter beschikking stellen of te huur stellen van gemeubelde verblijven, zonder hotelactiviteit.

### **Artikel 2 :**

Deze beraadslaging in extenso over te maken aan de toezichthoudende overheid via het BOS Xchange-platform met het oog op de uitoefening van het algemeen toezicht.

De Raad keurt het voorstel van beraadslaging goed.  
31 stemmers : 29 positieve stemmen, 2 onthoudingen.  
*Onthoudingen : Hicham Talhi, Elisa Bruno.*

*6 bijlagen*

*GK- Dossier administratief- Logements meublés (2025-2027) - signé.pdf, Annexe 1 - Immoweb.pdf, Annexe 2 - Analyse BCE.pdf, Annexe 3 - Fiche de contrôle.pdf, Annexe 4 - Domiciliations.pdf, Annexe 5 - Rapport IBSA.pdf*

ALDUS GEDAAN EN BERAADSLAAGD IN ZITTING.

De wnd. Gemeentesecretaris,  
(g) Rachel Vanderhaegen

De Voorzitter van de gemeenteraad,  
(g) Mohamed Ridouane Chahid

VOOR EENSLUIDEND AFSCHRIFT  
Evere, 04 juni 2025

De wnd. Gemeentesecretaris,

Voor de Burgemeester,  
De afgevaardigde Schepen,

Rachel Vanderhaegen

David Cordonnier