



**BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST
GEMEENTE VAN WATERMAAL-BOSVOORDE**

Uittreksel uit het register der beraadslagingen van de Gemeenteraad

Aanwezig

Joëlle Van den Berg, *Voorzitter* ;
David Leisterh, *Burgemeester* ;
Hang Nguyen, Victor Wiard, Jean-François de Le Hoye, Samantha Crunelle, Charlotte Collet,
Schepenen ;
Cécile Van Hecke, Martin Casier, Gabriel Persoons, Alexandre Dermine, Laurent Van Steensel,
Tristan Roberti, Chloé Gillain, Denis Philippe, Roxane de Giey, Alain Gehenot, Estelle
Maekelbergh, Mina El Rhachi, Louis Wuestenberghs, Cristian Fabrizi, Dominique Buyens,
Philippe Delchambre, Marie Colson, Blanche de Pierpont, *Gemeenteraadsleden* ;
Etienne Tihon, *Gemeentesecretaris*.

Verontschuldigd

Marie-Noëlle Stassart, *Schepen* ;
Soulaïman Quartassi, Lionel Touwaide, Thomas Gillet, *Gemeenteraadsleden*.

Zitting van 16.12.25

#Onderwerp : Gemeentebelasting op de gebouwen bestemd voor kantoren - Reglement. #

Openbare zitting

De Gemeenteraad,

Gelet op artikel 170 van de Grondwet;

Gelet op artikels 117 en 118 van de nieuwe gemeentewet;

Gelet op het artikel 252 van de nieuwe gemeentewet waarbij het begrotingsevenwicht wordt opgelegd aan de gemeenten;

Gelet op de Ordonnantie van 03.04.2014 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillen inzake gemeentebelastingen en de latere wijzigingen ervan;

Gelet op zijn beraadslaging van 21/06/2022 met betrekking tot het innen van een belasting op de kantooroppervlakten, voor een termijn die verstrijkt op 31/12/2025;

Gelet op de financiële toestand van de gemeente;

Overwegende dat de gemeente zich de nodige middelen moet verschaffen om haar taken van openbare dienst optimaal te kunnen vervullen;

Overwegende dat de gemeentelijke overheid haar bevoegdheid tot het heffen van belastingen ontleent aan artikel 170, § 4 van de Grondwet; dat het aan haar is om, in het kader van haar fiscale autonomie, de grondslagen en de heffingsgrondslag vast te stellen van de belastingen waarvan zij de noodzakelijkheid beoordeelt in het licht van de behoeften waarin zij meent te moeten voorzien, onder het enige voorbehoud dat de Grondwet maakt, namelijk de bevoegdheid van de wetgever om de gemeenten te verbieden bepaalde belastingen te heffen; dat, behoudens de bij de wet bepaalde uitzonderingen, de gemeente, onder toezicht van de toezichthoudende overheid, de grondslag kiest van de door haar geheven belastingen;

Overwegende dat zowel de vaststelling van de belastbare grondslag als de heffing van een belasting deel uitmaken van de fiscale autonomie die aan de gemeentelijke overheid is toegekend; dat zij ter zake over een discretionaire bevoegdheid beschikt, die zij uitoefent met inachtneming van haar specifieke financiële behoeften;

Overwegende dat de Gemeenteraad het nodig heeft geacht de kantoorgebieden die onder deze verordening vallen, te belasten om extra inkomsten te verkrijgen voor de financiering van de uitgaven van algemeen nut waarmee de gemeente wordt geconfronteerd; dat deze belasting tot doel heeft de gemeente de nodige financiële middelen te verschaffen voor haar opdrachten en voor het beleid dat zij wil voeren, alsook haar financieel evenwicht te verzekeren;

Overwegende dat het bestaan van kantoorruimte voor de gemeente extra uitgaven met zich meebrengt op het gebied van veiligheid, afvalbeheer, wegen en infrastructuur, zonder dat de gemeente echter in alle kosten van deze extra uitgaven deelneemt;

Overwegende dat het dus legitiem is om een deel van deze uitgaven te financieren via een fiscale regeling;

Overwegende dat de eigenaars en gebruikers van kantoorruimte die op het grondgebied van de gemeente is gevestigd, gebruik kunnen maken van alle gemeentelijke infrastructuren die ter beschikking worden gesteld van natuurlijke personen die al dan niet op het grondgebied van de gemeente verblijven, met inbegrip van haar wegen, parken, scholen, bibliotheken, enz., waarvan het onderhoud een zekere en niet te verwaarlozen kost vertegenwoordigt, of het nu gaat om netheid, veiligheid, verlichting, bloemversieringen of feestversieringen, enz.;

Al deze voordelen vormen een duidelijke meerwaarde voor de eigenaars van de kantoren, die dan ook moeten bijdragen in de financiering van de infrastructuur en de gemeenschappelijke diensten die hun ter beschikking worden gesteld;

Overwegende dat deze infrastructuur, zelfs wanneer de kantoren leeg staan, moet worden gefinancierd om een positief beeld van deze kantoren te geven en de komst van toekomstige gebruikers aan te moedigen; dat het derhalve gerechtvaardigd is te bepalen dat het gebruik van kantoren kan voortvloeien uit het feitelijke gebruik van de gebouwen voor kantoordoeleinden of, bij gebreke van een dergelijk gebruik, uit de bouwvergunning ;

Overwegende dat het tarief van de belasting op kantoorruimte gebaseerd is op een objectief criterium, namelijk het aantal vierkante meter dat aan kantoren wordt toegewezen; dat dit tarief gerechtvaardigd is overeenkomstig de gemiddelde tarieven die in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest worden toegepast; dat dit tarief ook gerechtvaardigd is door de toename van de druk op de gemeentefinanciën en door de onderfinanciering van de gemeenten van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest;

Overwegende dat de vrijstelling ten gunste van onderwijs- en gezondheidszorginstellingen (ziekenhuizen, klinieken, poliklinieken, consultatiebureaus...) die door de overheid worden georganiseerd of gesubsidieerd, alsmede ten aanzien van de oppervlakten die zijn gewijd aan de door de wetgever erkende culten, aan de wereldlijke huizen of aan de liefdadigheidsinstellingen, wordt gerechtvaardigd door de omstandigheid dat deze instellingen taken van algemeen belang of van openbaar nut vervullen en dat de uitoefening van de aldus op het grondgebied van de gemeente nagestreefde activiteiten het leven van haar inwoners rechtstreeks en in gunstige zin beïnvloedt; dat het derhalve gerechtvaardigd is dat de gemeentelijke overheid door middel van deze vrijstelling deze activiteiten wil ondersteunen; dat deze inrichtingen of hun voor openbaar gebruik bestemde delen bovendien ook zijn vrijgesteld van het kadastraal inkomen krachtens artikel 12, § 1, van het WIB 92 ;

Overwegende dat het, om de economische heropleving en de vestiging van kleine kantoren op het grondgebied van de gemeente te bevorderen, aangewezen is de oppervlakte die aanleiding geeft tot vrijstelling uit te breiden tot 100 m²; dat deze vrijstelling beantwoordt aan de gewestelijke doelstellingen inzake economisch beleid en aantoonde dat de gemeente haar inspanningen voortzet; dat deze vrijstelling eveneens tot doel heeft te voorkomen dat zeer kleine ondernemingen, kleine zelfstandigen of vrije beroepen die over beperkte kantooroppervlaktes beschikken, met name aan huis, belast worden; dat de instandhouding van kleine kantoorruimten gemakkelijker in het bestaande gebouw past en het mogelijk maakt een mix van functies te handhaven zonder de woonfunctie zwaarder te belasten; dat deze mix bijdraagt tot het leven in de wijken overdag op tijdstippen waarop de bewoners minder aanwezig zijn, hetgeen gunstig is voor de instandhouding van buurtwinkels en voor een gunstige sociale controle op het gebied van de veiligheid;

Met het oog op de naleving van de beginselen van gelijkheid en non-discriminatie tussen belastingplichtigen is het raadzaam geen vrijstelling toe te passen ten gunste van vennootschappen waarvan de hoofdactiviteit bestaat in het verhuren van kantoorruimte;

Op voorstel van het schepencollege ;

S T E L T V A S T :

Het volgende fiscaal reglement vanaf 01/01/2026 en voor een termijn die verstrijkt op 31/12/2029 :

ARTIKEL 1

Er wordt een jaarlijkse belasting ingesteld op gebouwen die voor kantoordoeleinden worden gebruikt.

Het gebruik als kantoor kan voortvloeien uit het feitelijke gebruik van de gebouwen voor kantoordoeleinden of, bij gebreke van een dergelijk gebruik, uit de stedenbouwkundige vergunning.

Onder "kantoorruimten" wordt verstaan ruimten die worden gebruikt voor :

- hetzij voor het beheer of de administratie van een onderneming, commercieel of agrarisch, of een openbare dienst ;
- of voor de activiteit van een vrij beroep;
- of op de activiteiten van ondernemingen die intellectuele diensten verlenen, met inbegrip van de productie van immateriële goederen, d.w.z. de activiteiten van ontwerp en/of productie van immateriële goederen op basis van een intellectueel of communicatieproces of in verband met de kennismaatschappij (productie van audiovisuele goederen, software, opnamestudio's, gespecialiseerde beroepsopleiding, prepressdiensten, callcenters, enz.

ARTIKEL 2

De belasting is gebaseerd op de bruto vloeroppervlakte van gebouwen.

Onder "bruto vloeroppervlakte" wordt verstaan het totaal van de overdekte verdiepingen, met uitzondering van de onder het maaiveld gelegen ruimten die voor parkeergelegenheid en technische uitrusting worden gebruikt. De afmetingen van de vloeren worden gemeten op het kale buitenoppervlak van de gevelwanden, waarbij ervan wordt uitgegaan dat de vloeren doorlopend zijn, zonder rekening te houden met hun onderbreking door scheidingswanden en binnenmuren, door schachten, trappenhuizen en liften.

ARTIKEL 3

De belasting is verschuldigd door de eigenaar van gebouwen die als kantoor worden gebruikt. In het geval van erfpacht of oppervlaktepacht is de belasting hoofdelijk verschuldigd door de eigenaar van de grond en door respectievelijk de erfpachter en de opstalhouder. In geval van vruchtgebruik is de belasting verschuldigd door de blote eigenaar en de vruchtgebruiker tezamen.

In geval van mede-eigendom is de belasting door de mede-eigenaars slechts verschuldigd ten belope van hun aandeel in de mede-eigendom.

In het geval van een feitelijke vereniging is de belasting verschuldigd door de natuurlijke en/of rechtspersonen die er deel van uitmaken. De belasting is hoofdelijk verschuldigd door elke natuurlijke persoon en/of rechtspersoon die deel uitmaakt van de vereniging.

ARTIKEL 4

Het tarief van de belasting is vastgesteld op:

. 2025 : 14,30€ per m² belastbare oppervlakte

- . 2026 : 14,85€ per m² belastbare oppervlakte
- . 2027 : 15,45€ per m² belastbare oppervlakte
- . 2028 : 16,10€ per m² belastbare oppervlakte
- . 2029 : 16,75€ per m² belastbare oppervlakte

De belasting wordt vastgesteld op basis van het werkelijke aantal maanden kantoorruimte, waarbij elke begonnen maand als een geheel wordt geteld.

ARTIKEL 5

Van betaling van de belasting zijn vrijgesteld

- onderwijsinstellingen en instellingen voor gezondheidszorg (ziekenhuizen, klinieken, poliklinieken, consultatiebureaus...) die door de overheid worden georganiseerd of gesubsidieerd voor de oppervlakken die zij gebruiken;
- oppervlakken gewijd aan door de wetgever erkende culten, aan wereldlijke huizen of aan liefdadigheidswerken;
- oppervlakten van minder dan 100m².

ARTIKEL 6

Voor een bepaald belastingjaar zendt het gemeentebestuur de belastingplichtige een aangifteformulier toe dat deze, naar behoren ingevuld en ondertekend, moet terugzenden binnen 30 dagen vanaf de derde werkdag die volgt op de datum van toezending van het aangifteformulier.

Indien de belastingplichtige dit aangifteformulier niet vóór 30/09 van het belastingjaar heeft ontvangen, moet hij bij het gemeentebestuur een nieuw formulier aanvragen.

Het naar behoren ingevulde en ondertekende aangifteformulier moet binnen 30 dagen, te rekenen vanaf de derde werkdag na de datum van toezending van het aangifteformulier, worden teruggezonden.

Deze verklaring blijft geldig voor de volgende belastingjaren totdat zij wordt ingetrokken.

In geval van wijziging van de maatstaf van heffing moet de belastingplichtige bij het gemeentebestuur een nieuw aangifteformulier aanvragen binnen 30 dagen na de datum van de wijziging van een of meer van de elementen die voor de vaststelling van de belasting in aanmerking moeten worden genomen.

De belastingplichtige moet het in dit punt bedoelde aangifteformulier, naar behoren ingevuld en ondertekend, terugzenden binnen 30 dagen te rekenen vanaf de derde werkdag volgende op de dag waarop het aangifteformulier is toegezonden. Onverminderd de bepalingen van deze verordening dient het nieuwe aangifteformulier als basis voor de registratie van de opeenvolgende boekjaren en wordt het beschouwd als een uitdrukkelijke intrekking van het vorige aangifteformulier.

ARTIKEL 7

De belastingplichtige is verplicht de controle van zijn aangifte te vergemakkelijken, met name door alle documenten en inlichtingen te verstrekken waarom te dien einde wordt verzocht.

Indien de in artikel 6 bedoelde aangifte niet wordt ingediend of in geval van een onjuiste, onvolledige of onnauwkeurige aangifte, wordt de belastingschuldige ambtshalve belast.

De ambtshalve vastgestelde belastingen worden verhoogd met een bedrag dat gelijk is aan de verschuldigde of als zodanig geraamde belasting.

Alvorens over te gaan tot de ambtshalve belastingheffing, brengt de administratie de belastingplichtige op de hoogte van het gebruik van deze procedure, overeenkomstig de bepalingen van artikel 7 van de ordonnantie van 03/04/2014 betreffende de vaststelling, de invordering en de geschillen inzake gemeentebelastingen. De belastingplichtige beschikt over een termijn van 30 kalenderdagen vanaf de derde werkdag volgend op de datum van verzending van de kennisgeving om zijn opmerkingen schriftelijk kenbaar te maken.

ARTIKEL 8

De belasting wordt geïnd door middel van een rol. De inning en het proces worden geregeld overeenkomstig de wettelijke bepalingen terzake.

ARTIKEL 9

Deze verordening treedt in de plaats van alle voorgaande verordeningen over hetzelfde onderwerp.

De Raad keurt het voorstel van beraadslaging goed.
25 stemmers : 25 positieve stemmen.

ALDUS GEDAAN EN BERAADSLAAGD IN ZITTING,
DOOR HET RAAD,

De Gemeentesecretaris,
Etienne Tihon

De Voorzitter,
Joëlle Van den Berg

VOOR EENSLUIDEND AFSCHRIFT
Watermaal-Bosvoorde, 17 december 2025

De Gemeentesecretaris,

De afgevaardigde Schepen,

Etienne Tihon

Jean-François de Le Hoye