



GEWONE ZITTING 2024-2025

23 JUNI 2025

**BRUSSELS
HOOFDSTEDELIJK PARLEMENT**

VOORSTEL VAN ORDONNANTIE

**tot wijziging van het Wetboek
van de Inkomstenbelastingen 1992**

VERSLAG

uitgebracht namens de commissie
voor de Financiën en de Algemene Zaken

door mevrouw Nadia El Yousfi (FR)
en de heer Stijn Bex (NL)

SESSION ORDINAIRE 2024-2025

23 JUIN 2025

**PARLEMENT DE LA RÉGION
DE BRUXELLES-CAPITALE**

PROPOSITION D'ORDONNANCE

**modifiant le Code des impôts
sur les revenus 1992**

RAPPORT

fait au nom de la commission
des Finances et des Affaires générales

par Mme Nadia El Yousfi (FR)
et M. Stijn Bex (NL)

Aan de werkzaamheden van de commissie hebben deelge-
nomen:

Ont participé aux travaux de la commission :

Vaste leden

Membres effectifs

MR	:	Clémentine Barzin, Aline Godfrin, Ismail Luahabi, Olivier Willocx.
PS	:	Nadia El Yousfi, Marc-Jean Ghysels, Ahmed Laaouej.
PTB	:	Francis Dagrin, Patricia Parga Vega, Oliver Rittweger de Moor.
Ecolo	:	Zakia Khattabi .
Groen	:	Lotte Stoops.
Team Fouad Ahidar	:	Ilyas El Omari.
N-VA	:	Gilles Verstraeten.

Plaatsvervangers

Membres suppléants

MR	:	Louis de Clippele.
Groen	:	Celia Groothedde.

Andere leden

Autres membres

PS	:	Fadila Laanan.
Les Engagés	:	Marie Cruysmans, Mounir Laarissi.
Ecolo	:	Farida Tahar.
DéFI	:	Jonathan de Patoul, Cécile Jodogne, Joëlle Maison.
Open Vld	:	Imane Belguenani.
Vooruit.brussels	:	Ilyas Mouani.
cd&v	:	Benjamin Dalle.
Indépendants	:	Fabian Maingain.

I. Toevoeging van een medeondertekenaar

Mevrouw Najima El Arbaoui is, met instemming van de mede-indieners, toegevoegd aan de lijst van medeondertekenaars van het voorstel van ordonnantie.

I. Inleidende uiteenzetting van mevrouw Celia Groothedde, hoofdindieners van het voorstel van ordonnantie

Mevrouw Celia Groothedde legt uit dat het voorstel van ordonnantie een ongelukkig geformuleerde bepaling in het Wetboek van de inkomstenbelastingen 1992 (WIB) beoogt te wijzigen om een einde te maken aan de rechtsonzekerheid voor universiteiten en hogescholen die studentenwoningen aanbieden zonder het oogmerk om winst te maken.

In vijf jaar tijd is een studentenkot in Brussel gemiddeld 100 euro duurder geworden. Brussel is met voorsprong de duurste studentenstad. Een studentenkamer kost er gemiddeld 680 euro per maand. Die prijs stijgt elk jaar met 5%. Dat is ook de hoogste stijging per jaar in ons land. Dat valt te verklaren door het kosmopolitische karakter van ons gewest en onze universiteiten of hogescholen, maar ook door het tekort aan huisvesting. De VUB en de ULB verhuren woningen aan studenten onder de marktprijs. Die zijn ook toegankelijk voor studenten met een beperking, die in ons gewest amper aangepaste huisvesting kunnen vinden. Ook jonge studerende ouders kunnen er verblijven. Al die studentenwoningen zijn bevorderlijk voor het samen leven. Daarom moeten ze in aanmerking blijven komen voor een gunstregeling.

In de afgelopen jaren heeft de belastingdienst de bepaling van het WIB, waardoor bepaalde belastingplichtigen worden vrijgesteld van onroerende voorheffing, strikter geïnterpreteerd. Dat leidt tot een zekere vorm van rechtsonzekerheid. De betrokken universiteiten en hogescholen hebben die interpretatie aangevochten, maar er is nu heel wat juridische, administratieve en financiële onduidelijkheid. Als die instellingen meer onroerende voorheffing zouden moeten betalen, kunnen zij hun studentenwoningen niet langer bekostigen en onderhouden. We moeten de universiteiten en hogescholen meer rechtszekerheid bieden, zodat de studenten kunnen blijven rekenen op die dienstverlening. Tegen 2030 zijn er 70.000 koten nodig in Brussel.

We moeten erover waken dat de inkomstenderving voor het gewest binnen de perken blijft, ook al beseffen we dat we het tekort aan studentenkamers sowieso moeten compenseren door middel van sociale maatregelen, die op hun beurt ook moeten worden gefinancierd.

I. Ajout d'une cosignataire

Mme Najima El Arbaoui, avec l'accord des coauteurs, s'ajoute à la liste des cosignataires de la proposition d'ordonnance.

II. Exposé introductif de Mme Celia Groothedde, autrice principale de la proposition d'ordonnance

Mme Celia Groothedde explique que la proposition d'ordonnance vise à lever l'incertitude juridique pour les établissements scolaires qui mettent à disposition des logements étudiants sans but lucratif en modifiant une formulation malheureuse d'une disposition du Code d'impôts sur les revenus 1992 (CIR).

En cinq ans, le coût d'un kot étudiant a augmenté de 100 euros en moyenne à Bruxelles, ce qui en fait la ville où les kots sont les plus chers avec 680 euros en moyenne par mois pour un kot. Chaque année, ce coût augmente de 5 %. C'est aussi l'augmentation annuelle la plus élevée dans notre pays. Cela s'explique par le contexte cosmopolite de notre Région et de nos établissements d'enseignement supérieur, ainsi que par la pénurie de logements. La VUB et l'ULB louent des logements à leurs étudiants à des prix inférieurs au prix du marché. Cela permet d'accueillir des étudiants porteurs de handicap pour lesquels très peu de logements adaptés existent, ou encore des étudiants jeunes parents. Ces différents kots favorisent le vivre-ensemble. Les kots de ces établissements d'enseignement supérieur ont besoin de conserver un régime de faveur pour rencontrer cet objectif.

Depuis quelques années, l'administration interprète plus strictement la disposition du CIR qui exonère de précompte immobilier de certains contribuables, ce qui conduit à une forme d'insécurité juridique. Les établissements d'enseignement supérieur concernés ont contesté cette interprétation mais entretemps on est dans un flou juridique, administratif et financier. Si ces établissements devaient payer un précompte immobilier plus élevé, elles ne pourraient plus financer et entretenir de cette manière leurs logements. Nous devons renforcer sécurité juridique de telle sorte qu'établissements d'enseignement et étudiants continuent de jouir de ces services. À l'horizon 2030, nous aurons besoin de 70.000 kots à Bruxelles.

Nous devons veiller à ce que la diminution de recettes soit limitée pour la Région, sachant que nous devrions de toute manière compenser le manque de kots par des mesures sociales que nous devrions aussi financer.

II. Algemene bespreking (vergadering van 16 juni 2025)

Mevrouw Zakia Khattabi is het eens met de vorige sprekerster.

De heer Marc-Jean Ghysels benadrukt dat het gaat om een technische correctie naar aanleiding van de wijziging van het WIB die in 2017 werd doorgevoerd. Het voorstel heeft geen weerslag op de gewestbegroting. Het strekt ertoe artikel 253 van het WIB te corrigeren, zodat duidelijk wordt gemaakt welke regels gelden voor studentenwoningen die worden aangeboden door universiteiten en hogescholen.

De heer Ilyas Mouani zegt dat er in Brussel meer dan 110.000 studenten wonen. De vraag naar betaalbare openbare studentenhuysvesting is groter dan ooit. We moeten ervoor zorgen dat studenten in een goede omgeving en een aangename nabije plek kunnen studeren. We hebben het hier niet over luxueuze studentenwoningen die vaak door projectontwikkelaars worden gebouwd om hoge winsten te maken, maar over studentenkamers die worden aangeboden door universiteiten en hogescholen, sociale verhuurkantoren (SVK's) en openbare instellingen. Zij mogen bij het nastreven van hun doel niet worden gehinderd door regelgevingen of extra belastingen. Bij de vorige hervorming van de onroerende voorheffing werden de vrijstellingen voor studentenwoningen misschien onbedoeld afgeschaft. Dat heeft ertoe geleid dat de VUB zich genoodzaakt zag om de huurprijzen met meer dan 10% te verhogen, niet omdat de kosten stegen, maar omdat de fiscale regeling onrechtvaardig was geworden.

De heer Olivier Willocx stelt vast dat universiteiten en hogescholen die sociale huisvesting aanbieden, sinds de wijziging van het WIB in 2017 te kampen hebben met rechtsonzekerheid. Een verhoging van de onroerende voorheffing wordt noodzakelijkerwijs doorgerekend in de huurprijzen. We moeten ervoor zorgen dat een verstandige maatregel opnieuw volop uitwerking krijgt, namelijk universiteiten en hogescholen die studentenkamers verhuren zonder winst te willen maken, vrijstellen van onroerende voorheffing.

Mevr. Marie Cruysmans benadrukt dat de tekst niet alleen over huisvesting gaat, maar jongeren ook de mogelijkheid wil bieden om hogere studies aan te vatten en die met succes te voltooien. De huisvestingscrisis treft de meest kwetsbare groepen, waar ook studenten toe behoren.

Het voorstel van ordonnantie verduidelijkt artikel 253, vierde lid van het WIB. Voor de wijziging van 2017 waren studentenkamers die werden aangeboden door universiteiten of hogescholen, vrijgesteld van onroerende voorheffing. De wijze waarop de in 2017 doorgevoerde wijziging is geformuleerd, heeft geleid tot een situatie waarin de belastingdienst een kans heeft gezien om voor de jaren 2018 tot 2023 onroerende voorheffing te eisen voor bepaalde gebouwen.

III. Discussion générale (réunion du 16 juin 2025)

Mme Zakia Khattabi souscrit aux propos de l'oratrice précédente.

M. Marc-Jean Ghysels souligne qu'il s'agit d'une correction technique suite à la modification du CIR en 2017 sans effet sur le budget régional. En corrigeant l'article 253 du CIR, elle clarifie les choses pour les kots étudiants mis à disposition par les établissements d'enseignement supérieur.

M. Ilyas Mouani déclare que plus de 110.000 étudiants vivent à Bruxelles. La demande pour des logements étudiants publics abordables est plus grande que jamais. Il faut veiller à ce que les étudiants disposent d'un bon environnement et d'un endroit proche et agréable pour étudier. Il n'est pas question ici des kots luxueux souvent construits par des promoteurs en vue de bénéfices plantureux, mais bien des kots mis à disposition par des établissements d'enseignements supérieur, des agences immobilières sociales et des acteurs publics. Ceux-ci ne doivent pas être entravés par des réglementations ou des impôts supplémentaires. Lors de la précédente réforme du précompte immobilier, les exonérations pour les logements étudiants ont peut-être involontairement été supprimées et la VUB a dû augmenter les loyers de plus de 10 %, non pas en raison d'une augmentation des coûts mais à cause d'un cadre fiscal devenu injuste.

M. Olivier Willocx constate que depuis la modification du CIR en 2017, les établissements d'enseignement supérieur qui proposent des logements sociaux se retrouvent confrontés à une insécurité juridique. Une augmentation du précompte se répercute nécessairement sur le loyer. Il convient de rétablir une mesure de bon sens, à savoir exonérer du précompte immobilier les logements étudiants proposés dans un cadre non lucratif lié à l'enseignement supérieur.

Mme Marie Cruysmans souligne qu'au-delà des logements, ce texte concerne la capacité de nos jeunes à s'inscrire dans un parcours d'études supérieures et à le mener à son terme. La crise du logement touche les publics les plus précarisés, parmi lesquels figurent les étudiants.

La proposition d'ordonnance clarifie l'article 253, § 4, du CIR. Avant la modification de 2017, les logements étudiants mis à disposition par les établissements d'enseignement supérieur étaient exonérés du précompte immobilier. Le libellé de la modification de 2017 a ouvert une brèche dans laquelle l'administration fiscale s'est engouffrée pour réclamer le paiement du précompte immobilier sur certains bâtiments pour les années 2018 à 2023.

Indien studentenwoningen niet langer in aanmerking komen voor een vrijstelling van onroerende voorheffing, zal het bedrag van die belasting worden doorgerekend via de huurprijzen. Het kan echter niet de bedoeling zijn om het leven voor deze kwetsbare doelgroep nog moeilijker te maken. In werkelijkheid beoogde de wetgever in 2017 de vrijstelling van onroerende voorheffing voor gebouwen die slechts occasioneel voor onderwijs worden gebruikt, te wijzigen.

Het voorstel wil elke dubbelzinnigheid wegnemen. Het waarborgt niet enkel rechtszekerheid voor de betrokken instellingen, maar sluit ook aan bij het destijds vooropgestelde doel om de stijging van de huurprijzen af te remmen en de universiteiten en hogescholen in staat te stellen hun studenten betaalbare huisvesting aan te bieden, met behoud van ondersteunende sociale diensten.

De spreekster merkt op dat de commentaar bij artikel 2 enigszins verwarrend stelt dat het voorstel van ordonnantie artikel 253, vierde lid van het WIB aanpast, terwijl het er in werkelijkheid een tiende lid aan toevoegt.

De heer Jonathan de Patoul legt uit dat de wetgever in 2017 geenszins de bedoeling had om het toepassingsgebied van de vrijstelling van onroerende voorheffing voor studentenkamers die eigendom zijn van universiteiten en hogescholen, te beperken.

Bovendien moet de verhuur van studentenkamers tegen een betaalbare huurprijs, die een stuk lager is dan op de privémarkt, worden beschouwd als een activiteit die rechtstreeks verband houdt met de onderwijsactiviteit van de universiteiten en hogescholen. Bijgevolg moeten zij kunnen rekenen op een vrijstelling van onroerende voorheffing voor de studentenkamers die zij aanbieden. Dat moet helpen om hogere studies financieel toegankelijker te maken. De Défi-fractie steunt dit voorstel van ordonnantie.

De heer Francis Dagrín stelt vast dat de private huurmarkt verzadigd is en de huurprijzen uit de pan swingen. Er zijn veel te weinig betaalbare openbare studentenwoningen. Daarom is het nodig om duidelijkheid te scheppen over de vrijstelling van onroerende voorheffing voor studentenkamers die worden aangeboden door universiteiten en hogescholen. Toch mag het niet bij deze ene maatregel blijven om de stijging van de huurprijzen een halt toe te roepen. De PTB pleit al jaren voor de invoering van een huurplafond voor studentenkamers op de privémarkt, evenals voor de uitvoering van plannen voor de bouw van openbare studentenwoningen. In ons gewest zijn er 9.000 tot 10.000 studentenkamers te kort. De PTB-fractie zal voor dit voorstel van ordonnantie stemmen.

De heer Gilles Verstraeten begrijpt de logica van de tekst, temeer omdat de vrijstelling van onroerende voorheffing ook in Vlaanderen bestaat. Toch is het, in het licht van de budgettaire context (de ratingverlaging door Standard & Poor's, het ontbreken van een volwaardige regering), moeilijk om deze wijziging goed te keuren zonder te weten of ze

Si ces logements étudiants ne devaient plus bénéficier d'une exonération du précompte immobilier, le montant de cette taxation serait répercuté sur le montant du loyer. Or, on ne peut pas aggraver les difficultés de ce public déjà précarisé. En fait le législateur de 2017 a voulu modifier l'exclusion du précompte immobilier des bâtiments qui ne sont qu'occasionnellement affectés à l'enseignement.

La proposition vient lever toute ambiguïté. Elle garantit non seulement la sécurité juridique pour les institutions concernées mais rencontre aussi objectif de l'époque : freiner la hausse des loyers et permettre aux établissements d'enseignement supérieur de mettre des logements à disposition de leurs étudiants à des prix abordables, tout en maintenant les services sociaux d'accompagnement.

L'oratrice fait remarquer que le commentaire de l'article 2 indique, de manière un peu confuse, que la proposition d'ordonnance adapte l'article 253, § 4, du CIR alors qu'elle y adjoint un paragraphe 10.

M. Jonathan de Patoul explique que le législateur de 2017 n'avait nullement l'intention de restreindre le champ d'application de l'exonération du précompte immobilier pour les logements étudiants appartenant aux établissements d'enseignement supérieur.

En outre, la mise en location de kots aux loyers abordables, nettement moins élevés que ceux pratiqués sur le marché privé, doit s'analyser comme une activité directement liée à l'activité d'enseignement de ces établissements d'enseignement supérieur. En conséquence, ceux-ci devraient bénéficier d'une exonération du précompte immobilier pour leur parc de logements étudiants afin de soutenir l'accessibilité financière des études supérieures. Le groupe DéFI soutient cette proposition d'ordonnance.

M. Francis Dagrín constate que le marché privé locatif est saturé avec des loyers qui explosent. Les logements publics étudiants réellement abordables sont beaucoup trop rares. Dans ce cadre, il convient de clarifier l'exonération du précompte immobilier pour les logements gérés par des établissements d'enseignement supérieur. Cela ne doit néanmoins pas demeurer la seule mesure pour enrayer l'augmentation des loyers. Depuis des années, le groupe PTB plaide pour un plafonnement des loyers des logements étudiants sur le marché privé, ainsi que pour la réalisation de plans de production de logements étudiants publics. Il manque entre 9.000 et 10.000 logements étudiants dans notre région. Le groupe PTB se positionne en faveur de cette proposition d'ordonnance.

M. Gilles Verstraeten comprend la logique du texte, d'autant que cette exonération du précompte immobilier existe en Flandre. Néanmoins, vu le contexte budgétaire (dégradation de la note par l'agence Standard & Poor's, absence de gouvernement de plein exercice), il est difficile d'approuver cette modification sans savoir si elle implique des dépenses

bijkomende uitgaven of een daling van de ontvangsten met zich meebrengt. Indien dat het geval is, hoe zou dat dan worden gecompenseerd? Het parlamentslid zou graag meer nauwkeurige cijfers over de budgettaire impact willen krijgen.

Mevrouw Imane Belguenani begrijpt de bezorgdheid van de indianers, aangezien studenten die de nodige middelen niet hebben, het heel moeilijk hebben om een onderkomen te vinden op de private huurmarkt. Deze wijziging heeft een impact op de begroting, ook al beweert de PS-fractie van niet. Zij gaat gepaard met een vermindering van de ontvangsten die weliswaar niet zo groot is, maar die toch moeilijk te compenseren zal zijn, zeker nu het ratingbureau Standard & Poor's de kredietwaardigheid van het gewest heeft verlaagd. Bovendien heeft het Woningfonds geen gewestelijke financiering kunnen verkrijgen, waardoor het moeilijk lijkt om de vrijstelling nu opnieuw in te voeren. Men zou ze opnieuw kunnen invoeren zodra er een volwaardige regering is aangetreden. De spreker heeft amendementen ingediend om de datum van inwerkingtreding te verschuiven naar het aanslagjaar 2025 of 2026.

De heer Benjamin Dalle wijst erop dat Brussel de grootste studentenstad van het land is. De cd&v-fractie pleit voor een ambitieus gecoördineerd beleid voor de universiteiten en hogescholen. Hij vraagt zich af wie in de regering het studentenbeleid voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest coördineert. Dat is hem niet helemaal duidelijk.

Huisvesting vormt een belangrijk onderdeel van het studentenbeleid. Hij denkt niet alleen aan een verhoging van de middelen van openbare en private instellingen, maar ook aan nieuwe creatieve formules, zoals het systeem van de kotmadam. Een dergelijk systeem, waarbij gezinnen of private eigenaars een deel van hun woning ter beschikking stellen van studenten, kan worden ingevoerd via een ordonnantie.

De spreker zou graag weten welke budgettaire impact het voorstel van ordonnantie heeft op het gewest, de agglomeratie en de gemeenten. Een groot deel van de onroerende voorheffing bestaat uit gemeentelijke opcentiemen. Wat zullen de gevolgen zijn voor gemeenten als Elsene, Jette en Etterbeek? Wat als de budgettaire impact leidt tot een kredietverlaging voor het gewest? Hij herinnert eraan dat de minister van Begroting tijdens de jongste bespreking van de voorlopige twaalfden heeft gewaarschuwd voor nieuwe initiatieven die veel geld kosten, aangezien de verlaging van de rating door Standard & Poor's waarschijnlijk het gevolg is van de extra middelen die zijn toegewezen aan het Renolutionprogramma.

Tot slot wijst het parlamentslid op een inconsistentie in de Brusselse fiscale wetgeving, omdat erkende jeugdbewegingen die zich bekommeren om mensen met een beperking of kwetsbare jongeren, niet zijn vrijgesteld van onroerende voorheffing. Dat is een soortgelijk probleem. Het zou inconsequent zijn om de bepalingen daarover niet eveneens te wijzigen.

supplémentaires ou une réduction des recettes. Le cas échéant, comment cette dernière serait-elle compensée ? Le député souhaite davantage d'informations chiffrées quant aux montants et à l'incidence budgétaire.

Mme Imane Belguenani comprend la préoccupation des déposants, étant donné les difficultés éprouvées par les étudiants précarisés pour se loger sur le marché privé. Cette modification a un impact budgétaire, quoi qu'en dise le groupe PS. Elle implique une diminution, certes légère, des recettes, mais tout de même difficile à compenser eu égard à la dégradation de la note de la Région par l'agence Standard & Poor's. Par ailleurs, le Fonds du logement n'ayant pas pu bénéficier d'un financement régional, il semble difficile de rétablir cette exonération maintenant. On pourrait la rétablir lorsqu'un gouvernement de plein exercice aura été installé. L'oratrice a déposé des amendements pour déplacer la date d'entrée en vigueur vers l'exercice fiscal 2025 ou 2026.

M. Benjamin Dalle indique que Bruxelles est la ville étudiante la plus importante du Royaume. Le groupe cd&v plaide pour une politique coordonnée et ambitieuse en ce qui concerne les établissements d'enseignement supérieur. Cela l'amène à se demander qui coordonne la politique étudiante en Région de Bruxelles-Capitale au sein du gouvernement. La réponse est loin d'être claire.

Parmi les matières de la politique étudiante, le logement est important. Pas seulement l'augmentation des moyens des institutions publiques et privées, mais aussi des formules innovantes et créatives comme le « kotmadam ». Ce mécanisme, qui pourrait être consacré par une ordonnance, consiste pour une famille ou un propriétaire privé à mettre à disposition d'un étudiant une partie de son habitation.

Par rapport à la proposition d'ordonnance, l'orateur souhaite connaître son incidence budgétaire précise pour la Région, l'Agglomération et les communes. Une grande partie du précompte immobilier provient des centimes additionnels prélevés par les communes. Qu'en sera-t-il pour des communes comme Ixelles, Jette ou Etterbeek ? Si l'incidence budgétaire signifie une diminution de crédit pour la Région, l'orateur rappelle les propos du ministre du Budget lors de la discussion des derniers crédits provisoires : il avait mis en garde contre de nouvelles initiatives onéreuses, estimant que la dégradation de la note par l'agence Standard & Pours avait vraisemblablement été influencée par les moyens supplémentaires alloués au programme Renolution.

Enfin, le député met en exergue une incohérence dans la législation fiscale bruxelloise en ce que celle-ci n'exonère pas du précompte immobilier des mouvements de jeunesse agréés qui s'occupent de personnes porteuses de handicap, comme des jeunes en situation de précarité. Il s'agit exactement du même problème. Il serait incohérent de ne pas modifier également la disposition les concernant.

De heer Ilyas El Omari wijst erop dat studenten al genoeg aan hun hoofd hebben en dat huisvesting geen extra obstakel mag zijn. Sinds 2018 hebben de universiteiten en hogescholen ten onrechte aanslagbiljetten van onroerende voorheffing ontvangen voor studentenkamers die ze verhuren zonder het oogmerk om winst te maken. Die onterechte heffingen werden doorgerekend aan de studenten. Het voorstel van ordonnantie wil een einde maken aan die inconsistentie door te erkennen dat huisvesting integraal deel uitmaakt van de toegang tot onderwijs. De Team Fouad Ahidar-fractie steunt deze tekst.

Mevrouw Celia Groothedde gaat in op de budgettaire gevolgen. Zij zegt de universiteiten en hogescholen in Brussel het niet zo breed hebben als die in Vlaanderen. Een klein deel van de opcentiemen gaat naar het gewest. We spreken van een verhouding van 1/30 tegenover de gemeenten. Een iets groter deel is bestemd voor de agglomeratie. De ULB hoest 6.612 euro op voor het gewest en 65.000 euro voor de agglomeratie en de gemeenten.

De voorgestelde kotmadamformule is interessant en creatief, maar gaat voorbij aan het gegeven dat niet veel mensen bereid zijn om een student met een beperking of een jong gezin met een baby in huis te nemen.

Het staat Benjamin Dalle vrij om een voorstel voor de jeugdbewegingen in te dienen.

Het amendement vormt geen probleem, zolang het doel is om de administratie te helpen zonder een precedent te scheppen of de lopende geschillen te beïnvloeden.

De heer Benjamin Dalle zou van het kabinet van de minister van Begroting graag een document krijgen met een objectieve cijfering van de impact op de begrotingen van het gewest, de agglomeratie en de gemeenten. Welke gevolgen houdt dit voorstel van ordonnantie in voor de lopende geschillen? Als het wordt aangenomen, zullen de universiteiten en hogescholen in de toekomst geen onroerende voorheffing meer betalen. Bestaat dan niet het risico dat zij de terugbetaling zullen eisen van de voorheffing die zij sinds 2018 ten onrechte hebben betaald?

De Molenbeekse jeugdbeweging "Jes Brussels" betaalt onroerende voorheffing, terwijl er regelmatig onderwijsactiviteiten worden georganiseerd. Het parlements lid betreurt dat het parlement wel de universiteiten en hogescholen steunt, maar jeugdbewegingen in de kou laat staan.

De heer Gilles Verstraeten vraagt zich af welke gevolgen dit voorstel heeft voor de gemeentelijke financiën. De gemeenten zouden door dit voorstel van ordonnantie een pak inkomsten verliezen om vervolgens te gaan aankloppen bij het Brussels Gewestelijk Herfinancieringsfonds van de Gemeentelijke Thesaurieën. Voor het gewest brengt dat dus een indirecte uitgave mee. Indien er nog andere gevallen zijn waarin de wetgever de voorheffing wil laten vallen, dan kunnen die best

M. Ilyas El Omari relève que les étudiants sont déjà confrontés à de nombreuses difficultés et que le logement ne doit pas constituer un obstacle supplémentaire. Depuis 2018, les établissements d'enseignement supérieur ont reçu, à tort, des avis de précompte immobilier pour des logements étudiants loués sans but lucratif. Des charges injustes étaient répercutées sur les étudiants. La proposition d'ordonnance entend mettre un terme à cette incohérence en reconnaissant que le logement fait partie intégrante de l'accès à l'enseignement. Le groupe Team Fouad Ahidar soutient ce texte.

Mme Celia Groothedde répond, quant à l'incidence budgétaire, que les établissements d'enseignement supérieur bruxellois sont moins bien lotis que leurs homologues flamands. Si on regarde les centimes additionnels, il y en a un peu pour la Région, on est dans un rapport d'un trentième pour la commune et une part plus importante pour l'agglomération. Pour l'ULB, il y a 6.612 euros pour la Région, 65.000 pour l'Agglomération et pour les communes.

La proposition du « kotmadam » est intéressante et créative mais n'aborde pas le contexte fondamental peu de gens sont prêts à accueillir un étudiant handicapé ou une jeune famille avec un bébé.

Pour les mouvements de jeunesse, il est loisible à Benjamin Dalle de déposer une proposition à cet égard.

Au sujet de l'amendement, pas de problème s'il s'agit d'aider l'administration sans créer de précédent ni influencer les litiges en cours.

M. Benjamin Dalle souhaite obtenir un document du cabinet du ministre du Budget pour objectiver l'estimation des montants et l'incidence sur les budgets de la Région, de l'Agglomération et des communes. Ensuite, qu'en est-il des effets de cette proposition d'ordonnance sur les litiges en cours ? Si elle est adoptée, les établissements d'enseignement supérieur ne paieront plus le précompte immobilier pour l'avenir, mais n'y a-t-il pas un risque que ces mêmes établissements demandent le remboursement du précompte immobilier indument payé depuis 2018 ?

En ce qui concerne les organisations pour les jeunes, il y a par exemple à Molenbeek l'organisation de jeunesse « Jes Brussels » qui paie le précompte immobilier, alors que des activités scolaires y sont régulièrement organisées. Le député regrette que le parlement soutienne d'un côté les établissements d'enseignement supérieur, mais pas les organisations pour les jeunes.

M. Gilles Verstraeten s'interroge quant aux effets sur les finances communales. Cette proposition d'ordonnance conduirait à une grande perte de recettes pour les communes qui viendraient alors solliciter une intervention du Fonds régional bruxellois de refinancement des trésoreries communales. Cela représenterait une dépense indirecte pour la Région. Par ailleurs, si le législateur souhaite exonérer de précompte immobilier d'autres cas, autant les traiter tous

allemaal samen worden aangepakt, in één keer. Idealiter gebeurt dat in het kader van de regeringsvorming. Nogmaals, deze fiscale regeling is van toepassing in Vlaanderen, maar we moeten rekening houden met de zorgwekkende begrotingstoestand van het Brussels Gewest.

Mevrouw Celia Groothedde antwoordt dat zij zich baseert op cijfers die zijn vastgesteld met de hulp van specialisten. Het gewest ontvangt een bedrag dat overeenkomt met ongeveer een dertigste van de onroerende voorheffing op studentenwoningen die door de gemeenten wordt geïnd, en de agglomeratie een overeenstemmend bedrag van de voorheffing. Voor het aanslagjaar 2024 bijvoorbeeld ontving de gemeente Elsene 15.846,71 euro onroerende voorheffing op studentenwoningen, het gewest 459,32 euro en de agglomeratie 4.5242,73 euro.

Voorts roept het parlementslicd de heer Benjamin Dalle op om een amendement in te dienen met betrekking tot jeugdorganisaties.

De spreekster streeft naar een maximaal aanbod van studentenwoningen in het gewest. Daarvoor zijn investeringen nodig. "Goedkoop is duurkoop". Bezuinigen in sommige domeinen leidt tot hogere uitgaven in andere domeinen. Wanneer bijvoorbeeld geen studentenkamer kan worden aangeboden aan een student met een beperking of een jonge ouder, dan zullen het gewest en de gemeenten een aantal andere kosten moeten dragen om die personen te steunen.

De heer Marc-Jean Ghysels wijst erop dat het voorstel is bedoeld om een ordonnantie te corrigeren. De parlementsleden zijn het erover eens dat studentenwoningen van universiteiten en hogescholen sinds 2017 vrijgesteld moeten zijn van onroerende voorheffing. Aangezien geen enkele universiteit of hogeschool bereid was om die te betalen, is geen enkele euro terechtgekomen in de kas van het gewest en de gemeenten. De tekst kan in zijn huidige vorm worden goedgekeurd.

Mevrouw Imane Belguenani zegt dat de betrokken onroerende voorheffing voor het boekjaar 2024 350.000 euro bedraagt.

Mevrouw Marie Cruysmans heeft vernomen dat de universiteiten en hogescholen tot op vandaag niets hebben betaald. In 2024 heeft de belastingdienst voor de boekjaren 2018 tot 2023 echter voorheffing ingekohierd voor bepaalde gebouwen. Die bedragen zullen niet worden toegevoegd aan de toekomstige ontvangsten. Aangezien ze niet in de begroting waren opgenomen als toekomstige ontvangsten, is er geen neerwaarts effect op de begroting. Het gaat veeleer om een verlies aan inkomsten voor het gewest, dat zal worden doorgerekend aan de gemeenschappen, die de sociale enveloppe voor de universiteiten en hogescholen subsidiëren.

Aangezien het gaat om een wijziging van artikel 253 van het WIB, vraagt het parlementslicd zich af of er niet moet worden

ensemble, une fois pour toutes. Cela se ferait idéalement dans le cadre de la formation d'un gouvernement. Encore une fois, cette politique fiscale est d'application en Flandre, mais il faut tenir compte de la situation budgétaire inquiétante de la Région bruxelloise.

Mme Celia Groothedde répond que les chiffres sur lesquels elle se base ont été établis avec l'aide de spécialistes. La Région perçoit un montant équivalent à environ un trentième du précompte immobilier portant sur des logements étudiants perçu par les communes et l'Agglomération, un montant équivalent à ce précompte. À titre d'exemple, pour l'exercice d'imposition 2024, la commune d'Ixelles a perçu 15.846,71 euros de précompte immobilier sur ces logements, la Région 459,32 euros et l'Agglomération 4.5242,73 euros.

En ce qui concerne les organisations de jeunesse, la députée a invité M. Benjamin Dalle à déposer un amendement à ce sujet.

L'oratrice déclare vouloir offrir un maximum de logements étudiants dans la Région. Cela suppose des investissements : « *goedkoop is duurkoop* » (bon marché ne veut pas dire bonne affaire). En voulant réaliser des économies dans certains domaines, on en vient à devoir dépenser bien plus dans d'autres. Par exemple, si l'on ne peut proposer un logement à un étudiant porteur de handicap ou jeune parent, cela génèrera bien d'autres coûts pour la Région et les communes, notamment en matière d'accompagnement.

M. Marc-Jean Ghysels rappelle que la proposition vise à corriger une ordonnance. Les députés conviennent à l'unanimité que les logements des établissements d'enseignement supérieur doivent être exonérés du précompte immobilier depuis 2017. Aucun établissement n'ayant accepté de le payer, aucun euro n'est rentré dans les caisses de la Région et des communes. Le texte peut être voté en l'état.

Mme Imane Belguenani indique que le précompte immobilier concerné pour l'exercice 2024 s'élève à 350.000 euros.

Mme Marie Cruysmans a été informée qu'à ce jour, les établissements d'enseignement supérieur n'avaient encore rien payé. En 2024, l'administration a cependant enrôlé sur certains bâtiments pour les exercices 2018 à 2023. Pour l'impact budgétaire, ces montants ne s'ajouteront pas aux recettes futures. Comme ils n'avaient pas été inscrits au budget comme des rentrées à venir, il n'y aura pas de diminution de budget. Il s'agit davantage d'un manque à gagner pour la Région qui sera répercuté sur les communautés qui subsidient l'enveloppe sociale des établissements d'enseignement supérieur.

Comme il s'agit d'une modification de l'article 253 du CIR, la députée se demande s'il ne faudrait pas prévoir un effet

voorzien in een terugwerkende kracht tot 1 januari 2018.

De heer Olivier Willocx stelt voor de cijfers af te wachten alvorens over te gaan tot de stemmingen.

De voorzitter wil vermijden dat de gemeenten verplicht zouden worden tot rampzalige ontheffingen.

De studentenkamers waarvoor de vrijstelling zou gelden, bevinden zich voornamelijk in de stad Brussel, maar ook in Etterbeek, Elsene, Anderlecht en enkele andere gemeenten.

De vragen houden in het bijzonder verband met de bestaande geschillen over de van 2018 tot 2024 verschuldigde bedragen, die pas in 2024 werden ingekohierd en door de universiteiten en hogescholen zijn betwist. Het zou nuttig zijn om een stand van zaken te krijgen over die geschillen. Gaat het om bedragen die onbetwistbaar verschuldigd zijn en dus tot nul werden herleid zolang het geschil loopt, of dreigen de gemeenten en het gewest een belastingontheffing te moeten doorvoeren?

Daarom zal hij een brief sturen aan de bevoegde ministers om in grote lijnen toe te lichten in welke mate dit voorstel van ordonnantie een weerslag zal hebben op de begroting van de gemeenten, het gewest en de agglomeratie. Kan een overzicht van de mogelijk door te voeren belastingontheffing per gemeente worden bezorgd?

IV. Antwoorden van minister Sven Gatz

Minister Sven Gatz heeft voor de commissieleden de volgende uiteenzetting gehouden:

"Het voorstel van ordonnantie dat vandaag voorligt beoogt de invoering van een vrijstelling onroerende voorheffing voor niet-commerciële studentenhuysvesting.

Op vraag van de Voorzitter van deze commissie heeft Brussel Fiscaliteit een analyse uitgevoerd van dit voorstel. Ik zal u nu deze analyse kort voorstellen. [De volledige analyse](#) werd reeds overgemaakt aan de diensten van het Parlement in beide landstalen.

De analyse van Brussel Fiscaliteit omvat:

- 1° een raming van de budgettaire impact per jaar, op gewestelijk, agglomeratie en gemeentelijk niveau en een stand van zaken van de contentieux inzake studentenhuysvesting;
- 2° een inschatting van de mogelijke budgettaire consequenties, dit naargelang van de gekozen inwerkingtredingsdatum;
- 3° de juridische aandachtspunten die Brussel Fiscaliteit in dit stadium heeft geïdentificeerd.

rétroactif au 1^{er} janvier 2018.

M. Olivier Willocx propose d'attendre des informations chiffrées avant de procéder aux votes.

Le président entend éviter aux communes des obligations catastrophiques de dégrèvement.

Les kots étudiants qui devraient faire l'objet de cette exonération sont situés principalement à Bruxelles-Ville, mais aussi à Etterbeek, Ixelles, Anderlecht et ailleurs.

Plus particulièrement, l'interrogation porte sur le contentieux existant, étant donné que les montants dus depuis 2018 jusqu'en 2024 n'auraient été enrôlés qu'en 2024 et auraient fait l'objet d'une contestation de la part des établissements d'enseignement supérieur. Il conviendrait de savoir où en est ce contentieux : s'agit-il de sommes incontestablement dues, et donc ramenées à zéro le temps du contentieux, ou y a-t-il un risque de dégrèvement à charge des communes et de la Région ?

Il adressera un courrier aux ministres compétents du gouvernement pour connaître, de manière générale, la ventilation de l'impact budgétaire de cette proposition d'ordonnance, respectivement pour les communes, la Région et l'Agglomération. S'il existe un risque de dégrèvement, serait-il possible d'obtenir une ventilation par commune ?

IV. Réponses du ministre Sven Gatz

Le ministre Sven Gatz a tenu devant les membres de la commission l'exposé suivant :

« La proposition d'ordonnance qui vous est soumise aujourd'hui vise à exonérer du précompte immobilier les logements étudiants à finalité non commerciale.

À la demande du président de la commission, Bruxelles Fiscalité a effectué une analyse de cette proposition. Je vais maintenant vous la présenter brièvement. [L'analyse complète](#) a été transmise aux services du Parlement dans les deux langues régionales.

L'analyse de Bruxelles Fiscalité comprend :

- 1° une estimation de l'impact budgétaire par année, au niveau de la région, de l'agglomération et de la commune, ainsi qu'un état des lieux du contentieux sur le logement étudiant ;
- 2° une estimation des conséquences budgétaires possibles, en fonction de la date d'entrée en vigueur choisie ;
- 3° les préoccupations juridiques identifiées par Bruxelles Fiscalité à ce stade.

Op basis van de percelen die in de databank konden worden geïdentificeerd dienen we op jaarbasis minstens rekening te houden met een fiscale uitgave van zo'n 350.000 EURO, waarvan 85.000 euro voor rekening van het gewest en de agglomeratie en 265.000 euro voor rekening van 9 Brusselse gemeenten.

Indien er geopteerd wordt voor een retroactieve inwerking-treding lopen de fiscale uitgaven uiteraard op. Indien bijvoorbeeld gekozen wordt voor een retroactieve werking vanaf 2018, lopen de fiscale uitgaven op tot zo'n 1,8 miljoen euro waarvan 1,3 miljoen euro voor rekening van de gemeenten gelet op de ontheffingen en terugbetalingen die dan zouden moeten plaatsvinden.

Wetgeving met terugwerkende zorgt eveneens voor rechts-onzekerheid. Retroactiviteit kan enkel worden verantwoord door uitzonderlijke omstandigheden of dwingende motieven van algemeen belang. Dat lijkt hier niet het geval te zijn.

Hoe dan ook de huidige inwerkingtredingsdatum in artikel 3 (*"dag van de bekendmaking in het Belgisch Staatsblad"*) geeft aanleiding tot rechtsonzekerheid. Het is aangeraden om te voorzien in een niet-retroactieve inwerkingtreding die wordt gekoppeld aan een aanslagjaar, in casu aanslagjaar 2025 of 2026. Het nodige amendement hiertoe is beschikbaar en werd overgemaakt.

Brussel Fiscaliteit stelt ook voor om het huidige artikel 2 te amenderen tot precisering van het toepassingsgebied en van de beoogde begunstigden. Ook dit amendement werd deze morgen aan de diensten van het parlement overgemaakt.

Ten slotte, om mijn tussenkomst af te sluiten, kan ik nog aanraden de tekst van het voorstel voor te leggen aan het advies van de Raad van State."

V. Vervolg van de algemene bespreking (vergadering van 23 juni 2025)

Mevrouw Celia Groothedde bedankt de administratie voor de bezorgde cijfers. Er kunnen inderdaad financiële gevolgen zijn voor de gemeenten. De spreekster haalt als voorbeeld de studentenkamers aan waarvoor de VUB een erfpacht-overeenkomst heeft gesloten met de gemeente Jette. Op 22 november 2022 verzocht de belastingdienst de VUB om bepaalde gegevens voor de boekjaren 2018 tot 2022 te verstrekken. Zonder een antwoord af te wachten, stuurde diezelfde dienst de VUB een schuldvordering voor de boekjaren 2018 tot 2022. De VUB heeft het gevraagde bedrag onmiddellijk betaald, maar heeft die belasting ook meteen aangevochten. Daardoor zijn die gelden bevroren en niet opgenomen in de begroting. Tot op heden is er echter nog geen reactie gekomen op die betwisting.

Volgens het parlamentslid zou er geen enkel bezwaar zijn om de tekst met terugwerkende kracht vanaf 2018 te laten gelden. Uit eerdere rechtspraak van het Brusselse Hof van

En fonction des parcelles qui ont pu être identifiées à ce stade dans la banque de données, il faudrait au moins prendre en compte une dépense fiscale de l'ordre de 350.000 euros par an, dont 85.000 euros pour le compte de la région et de l'agglomération et 265.000 euros pour le compte de 9 communes bruxelloises.

Il va de soi qu'en optant pour une entrée en vigueur à effet rétroactif, la dépense fiscale augmente. Si par exemple, on opte une entrée en vigueur rétroactive à partir de 2018, la dépense fiscale pourrait alors atteindre quelque 1,8 million d'euros, dont 1,3 million d'euros pour le compte des communes, compte tenu des dégrèvements et des remboursements qui devraient alors avoir lieu.

Toute loi rétroactive produit aussi une incertitude juridique. La rétroactivité ne peut être justifiée que par des circonstances exceptionnelles ou des motifs impérieux d'intérêt général. Cela ne semble pas être le cas en l'espèce.

Quoi qu'il en soit, la date d'entrée en vigueur prévue actuellement à l'article 3 (« le jour de la publication au *Moniteur belge* ») donne lieu à de l'insécurité juridique. Il est conseillé d'opter pour une entrée en vigueur non rétroactive qui soit liée à un exercice d'imposition, en l'occurrence l'exercice 2025, voire 2026. L'amendement nécessaire à cette fin est disponible et a été transmis.

Bruxelles Fiscalité propose également d'amender l'article 2 afin de préciser le champ d'application et les bénéficiaires qui sont visés. Cet amendement a également été transmis aux services du Parlement ce matin.

Enfin, en guise de conclusion de mon intervention, je recommande de soumettre le texte de la proposition à l'avis du Conseil d'État. ».

V. Poursuite de la discussion générale (réunion du 23 juin 2025)

Mme Celia Groothedde remercie l'administration d'avoir fourni les chiffres demandés. Il y a en effet une incidence financière potentielle pour les communes. L'oratrice cite le cas de logements étudiants pour lesquels la VUB dispose d'un droit d'emphytéose dans la commune de Jette : le 22 novembre 2022, la VUB reçoit de l'administration fiscale une demande d'informations relative aux exercices 2018 à 2022. Sans attendre la réponse, l'administration fiscale adresse à la VUB une créance relative à ces exercices 2018 à 2022. La VUB paie immédiatement, mais conteste sans délai la déduction de cet impôt. En attendant, ces fonds sont gelés et aucun budget n'a été utilisé sur la base de ces sommes. Or il n'y a à ce jour toujours pas eu de réponse par rapport à cette contestation.

La députée estime qu'il n'y aurait aucune objection à prévoir la rétroactivité de ce texte à partir de 2018. En effet, il existe des jurisprudences antérieures émanant de la Cour d'appel

Beroep uit 1993 en 1988 blijkt namelijk dat de Belgische staat in het verleden reeds werd bevolen om onterecht geïnde bedragen terug te betalen. De universiteit kan hier eigenlijk wel munt uitslaan, aangezien op de geblokkeerde bedragen 4% wettelijke intresten verschuldigd zijn. Dat is meer dan wat de best mogelijke belegging zou opbrengen. Het is alsof het gewest in dit geval fungeert als een bank waarbij universiteiten of hogescholen hun geld in bewaring geven totdat het na een gerechtelijke uitspraak weer vrijkomt, met daarbovenop een royale rente. Er dient op gewezen dat de universiteiten en hogescholen voor de rechtbank keer op keer in het gelijk zijn gesteld.

Het is dus maar de vraag of dit voorstel van ordonnantie 350.000 euro per jaar zal kosten aan gederfde belastinginkomsten of dat het integendeel een manier is voor het gewest om geld te besparen door ervoor te zorgen dat het geen intresten hoeft te betalen.

De spreekster verwijst naar een richtlijn van de Vlaamse regering uit 2007 over de democratisering van het onderwijs, waarin de noodzaak om studentenhuysvesting vrij te stellen van belasting wordt verantwoord. Die omzendbrief heeft ertoe geleid dat er in Leuven en Antwerpen geen onroerende voorheffing meer wordt betaald op studentenwoningen. Als ons parlement nu geen standpunt inneemt over deze kwestie, lopen we het risico dat veelbelovende studenten Brussel zullen inruilen voor een andere stad in Vlaanderen of Wallonië, wat in het nadeel is van onze Brusselse universiteiten en hogescholen. Reeds in 1989 beloofde toenmalig minister Philippe Maystadt om de onroerende voorheffing op studentenhuysvesting aan te pakken. Dit dossier sleept al veel te lang aan. Voorliggend voorstel van ordonnantie beoogt duidelijkheid te scheppen en geen extra uitgaven teweeg te brengen.

Mevrouw Marie Cruysmans gaat dieper in op de terugwerkende kracht. Volgens haar kan de wetgever een maatregel met terugwerkende kracht van toepassing maken, op voorwaarde dat daardoor geen discriminatie onder de belastingplichtigen ontstaat. Zijn er door het gerecht inmiddels al vonnissen geveld over de rechtszaken die sinds 2018 zijn aangespannen? Indien dat het geval is, dan zou er sprake zijn van discriminatie, want dan zouden er belastingplichtigen die reeds hebben betaald, zijn vrijgesteld. Is dat niet het geval, dan kan de regeling met terugwerkende kracht ingaan vanaf 2018. Als we de redenering van de administratie volgen en we ervan uitgaan dat het de bedoeling van de wetgever was om studentenkamers vanaf 2018 niet langer vrij te stellen, zouden we te maken hebben met een absurde situatie. Dat zou dan immers betekenen dat studentenwoningen vrijgesteld waren tot 2017 (overeenkomstig de rechtspraak waarnaar mevrouw Groothedde heeft verwezen), waarna die vrijstelling van 2018 tot 2024 wegviel om dan vanaf 2025 opnieuw te worden ingevoerd indien het voorliggende voorstel wordt aangenomen. Daarom pleit de spreekster ervoor om dit voorstel met terugwerkende kracht in voege te laten treden. Daarmee zouden we bevestigen dat de wetgever altijd

de Bruxelles, datant de 1993 ou de 1988, où l'État belge est prié de rembourser les sommes indûment perçues. Pour l'université, il s'agit néanmoins d'un bon placement, puisque ces sommes bloquées produisent un intérêt légal de 4 %, ce qui est davantage que le meilleur placement qu'elle pourrait effectuer. C'est comme si la Région servait de banque où les établissements d'enseignement supérieur placeraient leur argent en attendant qu'une décision judiciaire vienne le débloquent, en percevant de plantureux intérêts. Mais il est à noter qu'à chaque fois, le tribunal donne raison aux établissements d'enseignement supérieur.

La question est dès lors de savoir si cette proposition d'ordonnance va coûter 350.000 euros par an en manque à gagner fiscal ou s'il s'agit au contraire d'un moyen de faire gagner de l'argent à la Région en évitant de devoir payer ces intérêts.

L'intervenante se réfère à une directive du gouvernement flamand de 2007 relative à la démocratisation de l'enseignement, qui justifie la nécessité de prévoir une telle exonération fiscale au profit du logement étudiant. Cette circulaire a fait en sorte que le précompte immobilier des logements étudiants n'est plus payé ni à Louvain ni à Anvers. Si notre Parlement ne prend pas position à ce sujet dès maintenant, on risque de voir des étudiants prometteurs quitter Bruxelles pour d'autres villes en Flandre ou en Wallonie, ce qui porte préjudice à nos établissements d'enseignement supérieur. En 1989 déjà, le ministre Philippe Maystadt avait promis de régler la question du précompte immobilier sur les résidences universitaires. Ce dossier traîne depuis bien trop longtemps. Cette proposition d'ordonnance est une mesure de clarification, pas une dépense supplémentaire.

Mme Marie Cruysmans pose la question de la rétroactivité. Selon elle, le législateur peut prévoir la rétroactivité d'une mesure, à condition qu'il n'y ait pas de discrimination envers les contribuables. Est-ce que certains litiges en cours depuis 2018 ont déjà été tranchés par la justice ? Si la réponse à cette question est positive, alors il y aurait discrimination, puisque l'on exonérerait des contribuables qui ont déjà payé. Mais si ce n'est pas le cas, alors on peut prévoir une rétroactivité à partir de 2018. À suivre le raisonnement de l'administration et si l'on considère que la volonté du législateur était de ne plus exonérer les kots d'étudiants à partir de 2018, on aurait une situation absurde, où les kots seraient exonérés jusqu'en 2017 (en vertu notamment de la jurisprudence citée par Mme Celia Groothedde), puis non exonérés entre 2018 et 2024, et ensuite à nouveau exonérés à partir de 2025 si l'on adopte la présente proposition. C'est pourquoi l'oratrice plaide pour faire rétroagir cette proposition, ce qui confirmerait l'intention du législateur d'exonérer les kots d'étudiants, comme cela a toujours été le cas.

de bedoeling heeft gehad om studentenwoningen vrij te stellen.

De heer Martin Casier vraagt aan de minister of de bedragen in kwestie als ontvangsten uit de onroerende voorheffing aan de gemeenten werden overgemaakt.

De minister bevestigt dat de belastingdienst de belastingontvangsten voor studentenkamers wel degelijk heeft overgemaakt aan de gemeenten. De cijfers in de bijlage omvatten dus effectief de achterstallige bedragen voor alle studentenwoningen.

De heer Martin Casier is van mening dat de goedkeuring van de ordonnantie dan slecht nieuws is voor de gemeenten. Indien de vrijstellingsmaatregel met terugwerkende kracht in voege zou treden, zullen de gevolgen voor de gemeenten niet gering zijn. De spreker is het niettemin eens met zijn collega Marie Cruysmans dat dit een absurde situatie is.

Zoals we weten, beschikt de ULB over zes studentenresidenties. Toch heeft de universiteit voor slechts een daarvan een aanslagbiljet ontvangen. Zijn de overige vijf residenties dan vrijgesteld?

De minister antwoordt dat dat afhangt van de gegevens die in het kadaster zijn vermeld. Indien het gebouw in kwestie in het kadaster is opgenomen als school en niet als studentenwoning, is het vrijgesteld. We mogen niet vergeten dat de kadastrale databank werd overgenomen van de federale overheid, met alle vrijstellingen waarin door de federale wetgeving is voorzien. Toen het gewest de inning van de onroerende voorheffing overnam, gaf het duidelijk te kennen dat het de vrijstellingen veel strenger wilde toepassen. Daarom belast het gewest enkel studentenkamers die als zodanig zijn geïnventariseerd.

De heer Martin Casier begrijpt dat het misschien de bedoeling was om strengere fiscale regels te hanteren, maar hij vindt dat alle aan onderwijs gerelateerde nevenactiviteiten zouden moeten worden vrijgesteld van onroerende voorheffing.

De minister antwoordt daarop dat het net de bedoeling was om het al te vage begrip "nevenactiviteiten" te schrappen.

De voorzitter herinnert eraan dat de federale overheid nog steeds exclusief bevoegd is voor het kadastraal inkomen. Brussel Fiscaliteit moet zich voor de berekening van de belasting dus baseren op de bestemming die door de federale overheid is opgegeven. Dat belet het gewest echter niet om aanvullende gegevens toe te voegen.

Mevrouw Zakia Khattabi sluit zich aan bij de redenering van haar collega Marie Cruysmans en vraagt of er inmiddels al einduitspraken zijn over bepaalde geschillen.

De minister antwoordt dat alle geschillen nog in behandeling

M. Martin Casier demande au ministre si les sommes en question ont été transmises comme telles comme recettes de précompte aux communes.

Le ministre confirme que l'administration a bien transmis aux communes les recettes des kots. Les chiffres présentés dans l'annexe intègrent donc bien les arriérés de tous les logements étudiants.

M. Martin Casier estime que, dans ce cas, le vote de cette ordonnance est une mauvaise nouvelle pour les communes. Si on vote la rétroactivité de la mesure d'exonération que l'on s'apprête à prendre, il y aura un effet non négligeable sur les communes. L'orateur s'associe néanmoins à l'intervention de Mme Marie Cruysmans qui soulignait l'incongruité de cette situation.

Par ailleurs, on sait que l'ULB dispose de six résidences pour étudiants. Or une seule d'entre elles a reçu un avertissement-extrait de rôle. Les cinq autres sont-elles exonérées ?

Le ministre répond que cela dépend de ce qui est repris dans le cadastre. Si le bâtiment en question est repris au cadastre comme école et non comme logement étudiant, il est exonéré. Il faut rappeler que la base de données cadastrale a été héritée de l'autorité fédérale, avec toutes les exonérations prévues par la législation fédérale. Lors de la reprise par la Région de la perception du précompte immobilier, il y a eu très clairement une volonté de rendre les exonérations beaucoup plus strictes. C'est pourquoi la Région ne taxe que les kots qui ont été repérés comme tels.

M. Martin Casier reconnaît qu'il y a peut-être eu une volonté de resserrer la fiscalité, mais il estime que toutes les activités annexes à l'enseignement devraient être exonérées de précompte.

Le ministre rétorque que l'idée était justement de supprimer cette notion trop vague d'« activités annexes ».

Le président rappelle que le revenu cadastral reste une compétence exclusivement fédérale. Bruxelles Fiscalité reste donc tributaire des qualifications données par l'autorité fédérale pour calculer l'impôt. Cela n'empêche pas la Région d'injecter des informations complémentaires.

Mme Zakia Khattabi rejoint le raisonnement de sa collègue Marie Cruysmans, et demande s'il y a, à ce jour, des litiges clôturés.

Le ministre répond que tous les litiges sont pendants.

zijn.

Mevrouw Zakia Khattabi voert aan dat discriminatie vooralsnog geen geldig argument is. Indien het parlement vandaag zou beslissen om de vrijstelling niet met terugwerkende kracht toe te passen, zal dat de instellingen er niet van weerhouden om een gerechtelijke procedure op te starten en eventueel hun gelijk te halen. Door een vrijstelling in te voeren zonder terugwerkende kracht, zullen we geen bescherming bieden aan degenen die we net willen beschermen.

De minister merkt op dat niet alle betrokken instellingen naar de rechter zijn gestapt. Er zal in elk geval sprake zijn van discriminatie, indien de vrijstelling met terugwerkende kracht zou ingaan.

De voorzitter vestigt de aandacht van de commissieleden op de cijfers die vermeld staan op de bladzijden 4 en 5 van de nota van Brussel Fiscaliteit. De administratief betwiste bedragen belopen in totaal 692.000 euro. Daarnaast lopen er ook enkele rechtszaken, die samen goed zijn voor 825.000 euro. De belastingonthefingen zouden dus alles bij elkaar geteld kunnen neerkomen op 1.756.000 euro. Indien groen licht wordt gegeven om de vrijstelling met terugwerkende kracht van toepassing te maken, zullen zowel het gewest als de gemeenten heel wat inkomsten mislopen. De tabel op bladzijde 6 toont een opsplitsing van dat bedrag. De gemeente Jette alleen al zou 510.000 euro verliezen.

Mevrouw Celia Groothedde merkt op dat het voorbeeld dat ze in haar eerste betoog aanhaalde, betrekking had op de gemeente Jette. De verschuldigde bedragen van in totaal 442.000 euro werden onmiddellijk betwist, maar Jette heeft die bedragen nooit opgenomen in zijn begroting. Indien het geschil blijft aanslepen, kan dat de gemeente op langere termijn nog meer kosten, omdat er elk jaar 4% intresten bijkomen.

De voorzitter wijst erop dat de gemeenten de door Brussel Fiscaliteit meegedeelde bedragen in hun boekhouding dienen op te nemen als niet-ingevoerde vastgestelde rechten. De gemeenten zullen dus ontheffingen moeten doorvoeren. Indien de geschillen blijven aanslepen, zullen de verschuldigde bedragen worden verhoogd met intresten. Ingeval de vrijstelling echter met terugwerkende kracht van toepassing wordt, zal de gemeente Jette onvermijdelijk een verlies van 500.000 euro in haar rekeningen moeten boeken.

Daarom stelt hij voor om geen terugwerkende kracht te verlenen aan de ordonnantie en om in 2025 of 2026 een nieuwe fiscale regeling te laten ingaan. De rechtbanken dienen bij de beoordeling van geschillen dan de wetgeving toe te passen die van kracht was op het ogenblik waarop de rechtszaak in kwestie werd aangespannen. Dat brengt de jaarlijkse kosten op 350.000 euro, wat redelijk is.

De heer Olivier Willocx is van oordeel dat men niet nog meer chaos moet creëren. Hij stelt voor om een advies te vragen aan de afdeling Wetgeving van de Raad van State, indien het

Mme Zakia Khattabi estime, dans ce cas, que l'argument de la discrimination n'existe pas encore. Si le parlement choisit aujourd'hui de ne pas faire rétroagir l'exonération, il n'empêchera pas les institutions d'ester en justice et de gagner, le cas échéant. Ne pas voter la rétroactivité ne protégera pas ceux que l'on veut protéger.

Le ministre signale que toutes les institutions visées n'ont pas esté en justice. Il y aura de toute façon discrimination si l'on fait rétroagir l'exonération.

Le président attire l'attention sur les chiffres présentés en pages 4 et 5 de la note de Bruxelles Fiscalité. Les contestations en cours représentent *in globo* 692.000 euros, auxquels il faut ajouter les procédures judiciaires, qui représentent 825.000 euros. Au total, on aurait donc 1.756.000 euros de dégrèvements possibles. Si l'on vote la rétroactivité, ce sera un manque à gagner important pour les finances régionales et communales. Le tableau de la page 6 donne une ventilation précise de ce montant. Rien que pour la commune de Jette, cela représenterait une perte de 510.000 euros.

Mme Celia Groothedde signale que, pour la commune de Jette, c'est l'exemple qu'elle avait cité dans sa première intervention. Les sommes dues ont été immédiatement contestées, pour un montant de 442.000 euros, mais Jette ne les a jamais budgétisées. À plus long terme, si le contentieux s'éternise, cela pourrait coûter encore plus cher à la commune, à cause de l'intérêt de 4 % qui s'ajoute d'année en année.

Le président fait remarquer que si Bruxelles Fiscalité a notifié ces montants aux communes, celles-ci ont dû les inscrire dans leur comptabilité en droits constatés non recouvrés. Les communes devront donc faire des dégrèvements. Et si les contentieux traînent, les sommes dues seront majorées de l'intérêt. Mais si l'on vote la rétroactivité, une commune comme Jette devra acter une perte de 500.000 euros dans ses comptes.

C'est pourquoi il propose de ne pas faire rétroagir cette ordonnance, et de faire repartir une nouvelle séquence fiscale en 2025 ou 2026. Les tribunaux saisis par des contentieux n'auront qu'à appliquer la législation en vigueur au moment où ils auront été saisis. En faisant cela, on retombe sur un coût de 350.000 euros par an, ce qui est raisonnable.

M. Olivier Willocx estime qu'il ne faut pas rajouter du chaos au chaos. Il suggère que l'on demande un avis à la section de législation du Conseil d'État, si la volonté est de faire

de bedoeling is om de maatregel met terugwerkende kracht in voege te laten treden.

Mevrouw Imane Belguenani vindt het antwoord van de minister duidelijk. In 2017-2018 werd er bewust voor gekozen fiscaal wat strenger te zijn. Toen werd de politieke beslissing genomen om vrijstellingen strikter toe te passen. Het parlement heeft die beslissing destijds goedgekeurd. Het zou dus gevaarlijk zijn om nu, zeven jaar later, te beweren dat dit niet de bedoeling van de wetgever was. Het is aan de rechtbanken om een oordeel te vellen. Dit voorstel van ordonnantie mag niet met terugwerkende kracht in voege treden, want de gevolgen voor de gemeenten zouden zwaar zijn.

Mevrouw Marie Cruysmans vindt dat men de ordonnantie van 2017 vandaag geen betekenis mag toedichten die ze eigenlijk niet heeft. Het lijkt evenwel duidelijk dat het nooit de bedoeling van de wetgever is geweest om studentenkamers te belasten.

De voorzitter bevestigt dat het niet aan de ordonnantiegever is om zijn eigen ordonnanties te interpreteren. We hoeven hier geen discussie te voeren over de bedoeling die de wetgever in 2017 voor ogen had. Indien er twijfel is bij de rechtbanken, zullen ze er de parlementaire werkzaamheden van 2017 op naslaan. We moeten vandaag niet de geschiedenis herschrijven.

De heer Martin Casier gelooft dat de wetgever altijd de bedoeling heeft gehad om universiteiten in staat te stellen goedkopere studentenkamers aan te bieden. De tekst die voorligt ter bespreking, is wel degelijk van toepassing op studentenresidenties. Het opzet is duidelijk. Een private marktspeler die studentenkamers wil aanbieden, moet voorheffing betalen. Indien met een universiteit of hogeschool een overeenkomst is gesloten om studentenkamers aan te bieden tegen een geconventioneerde prijs, moet een vrijstelling gelden en is geen voorheffing verschuldigd.

Hij is het eens met het voorstel van de voorzitter om de ordonnantie van toepassing te laten zijn op de toekomst en de rechtbanken te laten oordelen over het verleden.

De voorzitter wijst erop dat nog moet worden beslist of de ordonnantie in werking zal treden op 1 januari 2025 (amendement nr. 1) of 2026 (amendement nr. 2).

Mevrouw Celia Groothedde herinnert eraan dat bij het begin van de algemene bespreking was gezegd dat er nog geen inkohierungen voor het begrotingsjaar 2025 hadden plaatsgevonden. Als er geen inhoudelijke bezwaren zijn, kan de ordonnantie dus op 1 januari 2025 in werking treden, zonder terugwerkende kracht.

De voorzitter merkt op dat sommige gemeenten, zoals de stad Brussel en Jette, de ontvangsten in kwestie al hebben opgenomen in hun begroting voor 2025 en die al hebben goedgekeurd.

rétroagir la mesure.

Mme Imane Belguenani estime que la réponse fournie par le ministre est claire : c'était une volonté, en 2017-2018, de rendre la fiscalité plus sévère. Cela faisait partie d'un choix politique d'être plus rigoureux dans l'application des exonérations. Et cela a été approuvé par le parlement. Il serait donc dangereux de venir prétendre, après sept ans, que cela ne répondait pas à la volonté du législateur. Il appartient aux tribunaux à présent de trancher. Mais il ne faut pas faire rétroagir la présente proposition d'ordonnance, sinon les conséquences pour les communes pourraient être lourdes.

Mme Marie Cruysmans estime qu'il ne faut pas faire dire aujourd'hui à l'ordonnance de 2017 ce qu'elle ne veut pas dire. Il semble pourtant bien que la volonté du législateur n'a jamais été de taxer les kots d'étudiants.

Le président confirme qu'il n'appartient pas au législateur ordonnancier d'interpréter ses propres ordonnances. On n'a pas à rouvrir une discussion sur l'intention du législateur en 2017. Si les tribunaux ont des doutes, ils se pencheront sur les travaux parlementaires de 2017. Ce n'est pas aujourd'hui qu'il faut réécrire l'Histoire.

M. Martin Casier estime que l'intention du législateur a toujours été de permettre aux institutions universitaires de mettre des kots moins chers à la disposition des étudiants. Les résidences étudiantes sont bien couvertes par le texte ici en discussion. L'esprit est bien celui-là : si un opérateur privé veut faire des kots étudiants, il devra payer son précompte. S'il y a une convention avec une université ou une haute école pour mettre des kots à disposition à un prix conventionné, alors le précompte doit être exonéré.

L'orateur se rallie à la proposition du président de faire entrer l'ordonnance en vigueur pour le futur, et de laisser les juridictions trancher pour le passé.

Le président signale que ce qui reste à trancher est de savoir s'il faut faire entrer l'ordonnance en vigueur au 1^{er} janvier 2025 (amendement n° 1) ou 2026 (amendement n° 2).

Mme Celia Groothedde rappelle les propos tenus lors du début de la discussion générale : il s'avère que l'exercice 2025 n'aurait pas encore été enrôlé. Dès lors, s'il n'y a pas d'objection de fond, on pourrait faire entrer cette ordonnance au 1^{er} janvier 2025, sans effet rétroactif.

Le président fait observer que certaines communes ont déjà fait entrer cette recette dans leur budget 2025, comme la Ville de Bruxelles ou Jette. Ces communes ont déjà adopté leur budget.

De heer Gilles Verstraeten vindt dat fiscale wetgeving een erg ingewikkelde materie is. Je moet weten wat je doet, heel precieze termen gebruiken en alles moet goed worden uitgelegd. Het parlement moet niet in de plaats van de rechtbanken treden. Hij wijst op het grote verschil met het Vlaamse decreet uit 2007 over de democratisering van het onderwijs, dat in veel algemenere bewoordingen is geformuleerd en ruimte laat voor interpretatie. Zoals mevrouw Celia Groothedde opmerkte, werd de noodzaak om studentenwoningen vrij te stellen van belasting verantwoord in een omzendbrief van de Vlaamse regering. Daarin is bijvoorbeeld bepaald dat een sporthal die eigendom is van een school en verhuurd wordt aan een buurtvereniging, niet langer in aanmerking komt voor een vrijstelling. De Brusselse ordonnantie is veel strikter.

Hij pleit ervoor om voorliggend voorstel van ordonnantie in 2026 in werking te laten treden en in afwachting daarvan een advies te vragen aan de afdeling Wetgeving van de Raad van State.

Mevrouw Celia Groothedde is eerder geneigd om de ordonnantie zo snel mogelijk in 2025 in werking te laten treden om budgettaire onzekerheid te vermijden.

De voorzitter stelt in plaats daarvan voor om de ordonnantie in werking te laten treden in 2026, zodat de gemeenten die deze ontvangst al hebben opgenomen in hun begroting voor 2025, niet in een lastig parket terechtkomen.

Mevrouw Marie Cruysmans kondigt aan dat zij zich bij de stemming zal onthouden. Ondanks de gedachtewisseling die heeft plaatsgevonden, vindt zij dat de tekst onvoldoende houvast biedt aan de rechtbanken om een oordeel te vellen. Haar fractie zal een standpunt innemen tijdens de plenaire vergadering.

VI. Artikelsgewijze bespreking en stemmingen

Artikel 1

Dit artikel lokt geen enkele commentaar uit.

Stemming

Artikel 1 wordt aangenomen met 14 stemmen, bij 1 onthouding.

Artikel 2

Amendement nr. 3 van mevrouw Imane Belguenani is reeds uitvoerig aan bod gekomen tijdens de algemene bespreking.

Mevrouw Marie Cruysmans stelt dat gevallen waarin de belastingplichtige niet als eigenaar, maar wel als erfpachter studentenkamers aanbiedt, onder geen van de twee scenario's vallen die in het eerste en het tweede punt zijn omschreven. Zou artikel 253, § 4, 2° van het Wetboek van de

M. Gilles Verstraeten estime que la législation fiscale est toujours très complexe : il faut savoir ce que l'on fait, utiliser des termes très précis, et tout doit être bien expliqué. Il estime que le Parlement n'a pas à se substituer aux tribunaux. Il fait remarquer que le décret flamand de 2007 sur la démocratisation de l'enseignement est très différent, car exprimé dans des termes beaucoup plus généraux, qui laissent la place à l'interprétation. Comme l'a rappelé Mme Celia Groothedde, c'est une circulaire du gouvernement flamand qui justifie la nécessité de prévoir une exonération fiscale au profit du logement étudiant et qui précise, par exemple, que si une salle de sport appartenant à une institution scolaire est louée à une association de quartier, elle n'est plus exonérée. L'ordonnance bruxelloise est beaucoup plus stricte.

L'orateur est partisan de faire entrer en vigueur la présente proposition d'ordonnance en 2026, et de demander entre-temps un avis à la section de législation du Conseil d'État.

Mme Celia Groothedde penche plutôt pour une entrée en vigueur le plus tôt possible en 2025, pour éviter l'incertitude budgétaire.

Le président propose plutôt de prévoir l'entrée en vigueur en 2026, pour ne pas mettre en porte-à-faux les budgets communaux de 2025 qui auraient déjà intégré cette recette.

Mme Marie Cruysmans annonce qu'elle s'abstiendra, car malgré les échanges de vues, le texte ne lui semble pas assez précis pour permettre aux juridictions de trancher. Son groupe prendra attitude lors de la séance plénière.

VI. Discussion des articles et votes

Article 1^{er}

Cet article ne suscite aucun commentaire.

Vote

l'article 1^{er} est adopté par 14 voix et 1 abstention.

Article 2

L'amendement n° 3 a déjà fait l'objet de discussions approfondies lors de la discussion générale.

Mme Marie Cruysmans demande ce qu'il en est si le redevable n'est pas le propriétaire mais l'emphytéote, qui met des kots à la disposition d'étudiants. Cela ne rentre dans aucun des deux cas de figure prévus aux 1° et 2°. Ne faudrait-il pas ajouter, à l'article 253 § 4, 2°, du CIR : « des organismes

inkomstenbelastingen niet beter worden aangevuld als volgt: "instellingen opgericht of gemandateerd ..."?

De voorzitter is daar geen voorstander van. Vruchtgebruikers, erfpachters en opstalhouders zijn allemaal houders van zakelijke rechten. Dat is duidelijk. Als we echter lasthebbers toevoegen, laten we ruimte voor fiscale optimalisatie, wat niet wenselijk is.

Stemming

Amendement nr. 3, dat artikel 2 vervangt, wordt aangenomen met 14 stemmen, bij 1 onthouding.

Artikel 3

Dit artikel lokt geen enkele commentaar uit.

Stemming

Amendement nr. 1 wordt verworpen met 14 stemmen, bij 1 onthouding.

Amendement nr. 2, dat artikel 3 vervangt, wordt aangenomen met 14 stemmen, bij 1 onthouding.

VII. Stemming over het geheel van het voorstel van ordonnantie

Het geheel van het voorstel van ordonnantie, aldus geamendeerd, wordt aangenomen met 13 stemmen, bij 2 onthoudingen.

Vertrouwen wordt geschonken aan de rapporteurs voor het opstellen van het verslag.

De rapporteurs

Nadia El Yousfi
Stijn Bex

De voorzitter

Ahmed Laaouej

créés ou mandatés... » ?

Le président n’y est pas favorable : le cas des usufruitiers, emphytéotes, superficiaires... est clair : ils sont titulaires de droits réels. Mais si on ajoute les mandataires, on crée un espace d’optimisation fiscale, ce qui n’est pas souhaitable.

Vote

L’amendement n° 3, qui tend à remplacer l’article 2, est adopté par 14 voix et 1 abstention.

Article 3

Cet article ne suscite plus aucun commentaire.

Vote

L’amendement n° 1 est rejeté par 14 voix et 1 abstention.

L’amendement n° 2, qui tend à remplacer l’article 3, est adopté par 14 voix et 1 abstention.

VII. Vote sur l’ensemble de la proposition d’ordonnance

L’ensemble de la proposition d’ordonnance, telle qu’amendée, est adopté par 13 voix et 2 abstentions.

Confiance est faite aux rapporteurs pour la rédaction du rapport.

Les rapporteurs

Nadia El Yousfi
Stijn Bex

Le président

Ahmed Laaouej