

**BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST
GEMEENTE GANSHOREN**Uittreksel uit het register der beraadslagingen van de Gemeenteraad**Aanwezig**

Erik Van Den Berghe, *Voorzitter* ;
Jean-Paul Van Laethem, *Burgemeester* ;
Karima Souiss, Chantal De Saeger, Aldo Alu, Quentin Paelinck, Philippe Beghin, Lara Thommes,
Schepenen ;
Marc Delvaux, Khadija El Mahyaoui, Abderrahim Cherké, Kristine Bormans, Hatim El Asri,
Veerle Eygenraam, Theresia Feldmann, Maguy Ikulu, Gaël Mukiza, Alexandra Pasaliu, Arne
Smeets, Lamiae Touijer, *Gemeenteraadsleden* ;
Caroline Van de Walle, *Gemeentesecretaris*.

Verontschuldigd

Lionel Van Damme, Serge Janssen, Mélissa Amirkhizy, Romain Beaumont, Béatrice Biata-
Kabongo, Yves Leleux, David Steegen, Marleen Van Vreckem, Monica Ciufu,
Gemeenteraadsleden.

Zitting van 20.11.25

#Onderwerp : Belastingreglement op de gebouwen die ongezond of onbewoonbaar zijn verklaard of die niet voldoen aan de elementaire veiligheids- en gezondheidsvereisten – Invoering #

Openbare zitting

Huisvesting**DE RAAD,**

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

Gelet op artikel 117 van de nieuwe gemeentewet;

Gelet op de ordonnantie van 3 april 2014 betreffende de vestiging, de invordering en het contentieux inzake gemeentebelastingen;

Gelet op de ordonnantie van 17 juli 2003 houdende de Brusselse Huisvestingscode;

Gelet op de gemeentefinanciën;

Overwegende dat de gemeente het noodzakelijk acht belasting te heffen op gebouwen die ongezond of onbewoonbaar zijn verklaard of die niet voldoen aan de elementaire veiligheids- en gezondheidsvereisten, teneinde bijkomende inkomsten te genereren bestemd voor uitgaven van algemeen nut waartoe zij verplicht is;

Overwegende dat het evenwicht tussen vraag en aanbod inzake huisvesting binnen het Brussels Hoofdstedelijk Gewest notoir verzwakt is;

Overwegende dat het aan de overheid toekomt de nodige voorwaarden te scheppen om ieders recht op een fatsoenlijke woning te verwezenlijken, welke moet voldoen aan minimale vereisten inzake hygiëne, veiligheid en comfort; dat deze minimale vereisten onder meer zijn vastgelegd in de Brusselse Huisvestingscode ; dat deze worden gecontroleerd en gesanctioneerd door de Directie Gewestelijke Huisvestingsinspectie (DGHI);

Overwegende de noodzaak om doeltreffend te strijden tegen gebouwen of woningen die ongezond of onbewoonbaar zijn verklaard of die niet voldoen aan de elementaire vereisten inzake veiligheid en gezondheid, met inbegrip van de illegale praktijken van huisjesmelkers (het verhuren of ter

beschikking stellen van woongelegenheden met het oog op een abnormale winst in omstandigheden die onverenigbaar zijn met de menselijke waardigheid);

Overwegende dat het bestaan, op het grondgebied van de gemeente, van gebouwen die ongezond of onbewoonbaar zijn verklaard of die niet voldoen aan de elementaire veiligheids- en gezondheidsvereisten van aard is de huisvesting en de daarmee samenhangende initiatieven te ontmoedigen;

Overwegende dat de aanwezigheid van leegstaande winkelruimtes op de benedenverdieping, de economische en commerciële aantrekkelijkheid van de gemeente Ganshoren bijzonder schaadt en van aard is lokale initiatieven en investeringen te ontmoedigen;

Overwegende dat de gebouwen waarop huidig reglement betrekking heeft, ongeacht hun bestemming, een achteruitgang van de leefomgeving veroorzaken voor zowel eventuele bewoners als voor de buurt; dat deze situatie, indien ze niet wordt verholpen, de vernieuwing of het herstel van het vastgoedpatrimonium kan belemmeren of in gevaar brengen;

Overwegende dat het derhalve noodzakelijk is dit proces een halt toe te roepen en het gewenste resultaat te bereiken, namelijk de eigenaars aan te zetten tot het uitvoeren van de noodzakelijke renovatiewerken om te komen tot een woning die beantwoordt aan de menselijke waardigheid;

Overwegende dat het belastingtarief gerechtvaardigd wordt door de toenemende lasten op de gemeentefinanciën, die onder meer voortvloeien uit een onderfinanciering van de gemeenten van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest;

Overwegende dat het belastingtarief voor gebouwen die onderworpen zijn aan een besluit van onbewoonbaarheid of ongezondheid, een bevel tot afbraak, een aanmaning of een verbod om de woning verder aan te bieden voor verhuur, verhuren of te laten bewonen, door de Directie Gewestelijke Huisvestingsinspectie, eveneens gerechtvaardigd is gelet op de abnormaal hoge winsten die de eigenaars van deze woningen behalen; dat een abnormaal voordeel doorgaans wordt gedefinieerd als “in strijd met het normale verloop van zaken, de gevestigde gebruiken of wat gebruikelijk is in soortgelijke gevallen”;

Overwegende dat de verschillende belastingtarieven gerechtvaardigd worden door artikel 2, 1 tot 4, dat de vormen van tekortkomingen vastlegt die de lokale overheid kunnen verplichten de personen te herhuisvesten die in ongezonde omstandigheden wonen; dat het niet aan de gemeente is om ten laste van eigen middelen een verplichting te dragen die voortvloeit uit het falen van verhuurders die hun verplichtingen niet nakomen; dat de progressiviteit van het belastingtarief dus gemotiveerd is door de gradatie van de tekortkomingen en, in het ernstigste geval, door de verplichting om de bewoners van de gebouwen getroffen door een besluit van onbewoonbaarheid of ongezondheid of door een bevel tot afbraak, te herhuisvesten;

Overwegende de financiële situatie van de gemeente en de noodzaak een begrotingsevenwicht te waarborgen;

Op voorstel van het College van Burgemeester en Schepenen;

BESLUIT:

1. Met ingang van 1 januari 2026, het belastingreglement inzake ongezonde of onbewoonbare gebouwen vast te stellen zoals volgt:

Artikel 1 – Voorwerp

Voor de dienstjaren 2026 tot en met 2031 wordt een jaarlijkse belasting gevestigd op gebouwen die ongezond of onbewoonbaar zijn verklaard of die niet voldoen aan de elementaire veiligheids- en gezondheidsvereisten.

Artikel 2 – Definities

A. Voor de toepassing van huidig reglement wordt onder "ongezond of onbewoonbaar gebouw" verstaan:

1. de gebouwen waarvoor de Directie Gewestelijke Huisvestingsinspectie (DGH) een aanmaning heeft uitgevaardigd om conformiteitswerken uit te voeren;
2. de gebouwen waarvan de DGH heeft vastgesteld dat zij niet voldoen aan de elementaire veiligheids-, gezondheids- of uitrustingsvereisten vastgesteld krachtens de Brusselse Huisvestingscode;
3. de gebouwen die door de Burgemeester ongezond of onbewoonbaar zijn verklaard, of waarvoor hij herstel-, beveiligings- of saneringswerken beveelt;
4. de gebouwen die het voorwerp uitmaken van een administratieve sluiting door de Dienst voor Brandweer en Dringende Medische Hulp (BHDBDMH) nadat werd vastgesteld dat ze niet voldoen aan de vereisten inzake brandveiligheid, of door BRULABO of het FAVV (Federaal Agentschap voor de Veiligheid van de Voedselketen) nadat werd vastgesteld dat ze niet voldoen aan de vereisten inzake hygiëne of voedselveiligheid.

B. Voor de toepassing van huidig reglement wordt onder "gebruikseenheid" verstaan: een autonoom functioneel geheel bestemd voor een specifiek gebruik, zoals een woning, een handelspand, een kantoor, enz. Dit komt overeen met bv. een appartement, een handelszaak of een afzonderlijk kantoor dat binnen een gebouw kan worden geïdentificeerd.

Wanneer slechts één gebruikseenheid van een gebouw het voorwerp uitmaakt van één van de bovenvermelde maatregelen, besluiten of vaststellingen, wordt de belasting berekend in verhouding tot de bruto-oppervlakte van de betrokken gebruikseenheid.

C. Onder "bruto-oppervlakte" wordt verstaan: de totale bebouwde oppervlakte, alle niveaus samen, gemeten aan de buitenzijde van de muren.

Deze omvat:

- alle binnenoppervlakken (bewoond of niet);
- gangen, muren, trappen, technische lokalen;
- kelders en zolders (indien toegankelijk);
- circulatieoppervlakken.

De dikte van muren, scheidingswanden of technische kokers wordt niet in mindering gebracht.

Artikel 3 – Toepassingsgebied

Voor de jaren 2026 tot en met 2031 wordt een belasting gevestigd op gebouwen of gebruikseenheden die ongezond of onbewoonbaar zijn verklaard of die niet voldoen aan de elementaire veiligheids- en

gezondheidsvereisten.

De belasting is verschuldigd vanaf:

de aanmaning door de DGH aan de eigenaar om conformiteitswerken uit te voeren (**tarief 1**);

de kennisgeving door de DGH van het verbod tot verhuren van een woning op grond van de Brusselse Huisvestingscode (**tarief 2**);

de kennisgeving van het besluit van de Burgemeester van ongezondheid of onbewoonbaarheid genomen op grond van zijn politiebevoegdheid op grond van artikel 135, lid 2, van de nieuwe gemeentewet, of van een bevel tot afbraak (**tarief 3**);

de kennisgeving van het besluit tot administratieve sluiting op basis van een verslag van de BHDBDMH (brandveiligheid) of van BRULABO/FAVV (hygiëne of voedselveiligheid) (**tarief 2**).

Artikel 4 – Belastingplichtigen

§1. De belasting is verschuldigd door de natuurlijke of rechtspersoon die titularis is van een zakelijk recht op het gebouw of de gebruikseenheid, namelijk:

bij volle eigendom: de volle eigenaar;

bij mede-eigendom: de belasting wordt geheven op de mede-eigenaars naar rato van hun aandeel in de mede-eigendom;

bij vruchtgebruik: de vruchtgebruiker;

bij gebruiksrecht: de houder van het gebruiksrecht;

bij erfpacht of opstal: respectievelijk door de erfpachteren de opstalhouder.

§2. Bij niet-betaling van de belasting zijn volgende natuurlijke of rechtspersonen mede aansprakelijk als medeschuldenaars conform artikel 2, 6° van het Wetboek van de minnelijke en gedwongen invordering van fiscale en niet-fiscale schuldvorderingen:

bij vruchtgebruik: de blote eigenaar;

bij gebruiksrecht: de eigenaar;

bij erfpacht of opstal: de eigenaar van de grond (tréfonds).

Artikel 5 – Belastingbedrag

§1. Wanneer het betrokken gebouw of de gebruikseenheid niet als handelspand wordt gebruikt, bedraagt het basistarief 40,00 € per bruto m² ongezond of onbewoonbare oppervlakte.

Dit tarief wordt verhoogd tot 60,00 € per m² in het tweede opeenvolgende jaar van belastingheffing, zolang de ongezondheid of onbewoonbaarheid niet tijdelijk is opgeheven tussen de twee opeenvolgende belastingjaren.

Vanaf het derde opeenvolgende jaar bedraagt het tarief 80,00 € per m² vanaf het derde opeenvolgende jaar van belastingheffing, zolang de ongezondheid of onbewoonbaarheid niet tijdelijk is opgeheven tussen de twee opeenvolgende belastingjaren.

Wanneer het betrokken gebouw of de gebruikseenheid als handelspand wordt gebruikt, worden deze tarieven verdubbeld.

§2. Deze bedragen worden jaarlijks op 1 januari geïndexeerd met 3,0 % .

Tarief 1 : (zie artikel 3 1.)

per bruto m²	2026	2027	2028	2029	2030	2031
1ste jaar	40,00 €	41,20 €	42,44 €	43,71 €	45,02 €	46,37 €
2de jaar	60,00 €	61,80 €	63,65 €	65,56 €	67,53 €	69,56 €
3de jaar	80,00 €	82,40 €	84,87 €	87,42 €	90,04 €	92,74 €

Tarief 2 : (zie artikel 3 2. en 4.)

per bruto m²	2026	2027	2028	2029	2030	2031
1ste jaar	60,00 €	61,80 €	63,65 €	65,56 €	67,53 €	69,56 €
2de jaar	90,00 €	92,70 €	95,48 €	98,35 €	101,30 €	104,33 €
3de jaar	120,00 €	123,60 €	127,31 €	131,13 €	135,06 €	139,11 €

Tarief 3 : (zie artikel 3 3.)

per bruto m²	2026	2027	2028	2029	2030	2031
1ste jaar	80,00 €	82,40 €	84,87 €	87,42 €	90,04 €	92,74 €
2de jaar	120,00 €	123,60 €	127,31 €	131,13 €	135,06 €	139,11 €
3de jaar	160,00 €	164,80 €	169,74 €	174,84 €	180,08 €	185,48 €

§3. De belasting is verschuldigd voor het hele jaar, ongeacht de datum waarop ze door het gemeentebestuur werd geregistreerd

§4. Bij opheffing van het besluit van de Burgemeester voor ongezondheid of onbewoonbaarheid van het gebouw, of bij de kennisgeving aan de Burgemeester door de Directie Gewestelijke Huisvestingsinspectie van een conformiteitsattest voor het belast gebouw, wordt de belasting berekend in verhouding tot het aantal maanden dat het besluit of verbod om verder te verhuren of het gebruik van de woning, van kracht was tijdens het aanslagjaar. Elke begonnen maand telt als volledige maand.

Artikel 6 – Vrijstellingen

Zijn vrijgesteld van de betaling van de beelasting:

- a) het gebouw waarvoor een onteigeningsplan van kracht is, goedgekeurd door de bevoegde overheid;
- b) het gebouw of deel van gebouw dat per ongeluk beschadigd werd; de vrijstelling geldt voor het aanslagjaar waarin het ongeval plaatsvond en voor de twee daaropvolgende aanslagjaren.

Artikel 7 – Vaststelling

§1. De belasting wordt vastgesteld door de gemeentelijke ambtenaren aangewezen door het College van Burgemeester en Schepenen, op basis van meldingen, besluiten, vaststellingen of verslagen van de bevoegde diensten of overheden bedoeld in artikel 2.

§2. De gemeentelijke ambtenaren aangewezen door het College van Burgemeester en Schepenen zijn gemachtigd de gebouwen en gebruikseenheden die onder huidig reglement vallen te bezoeken, de nodige inlichtingen te verzamelen en proces-verbaal op te stellen met hun vaststellingen.

Zij oefenen hun taak uit met inachtneming van de geldende wetten inzake onschendbaarheid van de woning en bescherming van de persoonlijke levenssfeer.

Artikel 8 – Aangifteformulier

§1. Elke eigenaar, vruchtgebruiker, erfpachter, opstalhouder of houder van een zakelijk recht op een onroerend goed of een wooneenheid waarop huidig reglement van toepassing is, is verplicht het gemeentelijke aangifteformulier in te vullen met betrekking tot de ongezonderheid en onbewoonbaarheid dat door het gemeentebestuur ter beschikking wordt gesteld.

§2. Dit formulier, dat online beschikbaar is op de gemeentelijke website of op eenvoudig verzoek bij de bevoegde gemeentelijke dienst, moet worden ingevuld en binnen de dertig (30) kalenderdagen vanaf de datum van ontvangst van de ingebrekestelling, het besluit of elke kennisgeving bedoeld in artikel 3 aan de administratie, worden bezorgd.

§3. Het formulier bevat met name:

- de identificatie van het betrokken onroerend goed (adres, kadastrale referenties, aard en gebruik);
- de volledige identiteit van de belastingplichtige en, in voorkomend geval, van zijn gevolmachtigden of mede-eigenaars;
- de beschrijving van de staat van het onroerend goed en de maatregelen die zijn genomen of worden overwogen om het opnieuw conform te stellen;
- alle nuttige bewijsstukken (kennisgeving van de DGH, besluiten, technische verslagen, attesten, foto's, enz.).

§4. Indien het formulier niet binnen de gestelde termijn wordt ingediend, onvolledig is of de vereiste informatie niet wordt verstrekt, kan de ambtshalve vaststelling van de belasting worden toegepast zoals bepaald in artikel 8 van huidig reglement.

Artikel 9 – Ambtshalve belastingheffing

§1. Wanneer de belastingplichtige nalaat de voor de vestiging van de belasting noodzakelijke informatie te verstrekken, de toegang tot het gebouw weigert of verhindert voor de daartoe aangewezen gemeentelijke ambtenaren, of wanneer de meegedeelde gegevens duidelijk onjuist of onvolledig zijn, gaat het gemeentebestuur over tot een **ambtshalve belastingheffing**.

§2. De ambtshalve belastingheffing wordt vastgesteld op basis van:

de feitelijke vaststellingen gedaan door de daartoe gemachtigde gemeentelijke ambtenaren;

de gegevens waarover de administratie beschikt (plannen, vergunningen, verslagen van de DGH, de BHDBDMH, BRULABO, het FAVV of enige andere bevoegde dienst);

bij gebrek daaraan, een gemotiveerde raming van de brutovloeroppervlakte en de staat van het betrokken gebouw of de betrokken gebruikseenheid.

§3. Vooraleer tot ambtshalve belastingheffing wordt overgegaan, wordt een voorafgaand bericht aan de belastingplichtige gestuurd, waarin de voorgenomen motieven worden meegedeeld en waarin hij wordt uitgenodigd om binnen een termijn van vijftien (15) kalenderdagen na de kennisgeving van dit bericht zijn schriftelijke opmerkingen mee te delen.

§4. Bij gebrek aan antwoord binnen de gestelde termijn of wanneer de verstrekte elementen niet toelaten de situatie recht te zetten, wordt de ambtshalve belastingheffing vastgesteld door het College van Burgemeester en Schepenen of door de daartoe gemachtigde ambtenaar.

§5. De aldus vastgestelde belasting heeft dezelfde rechtsgevolgen als elke regelmatig gevestigde belasting en kan het voorwerp uitmaken van de rechtsmiddelen voorzien bij de ordonnantie van 3 april 2014 betreffende de vestiging, de invordering en het geschil inzake gemeentebelastingen.

§6. De ambtshalve ingekohierde belastingen worden verhoogd met een bedrag dat gelijk is aan het verschuldigde belastingbedrag.

Artikel 10 – Beëindiging van de staat van ongezondheid of onbewoonbaarheid

§1. De beëindiging van de staat van ongezondheid of onbewoonbaarheid die aanleiding geeft tot het stopzetten van de belasting wordt vastgesteld aan de hand van de volgende elementen :

1. Aanmaning door de DGH :

Voorlegging van een conformiteitsverslag opgesteld door de Directie van de Gewestelijke Wooninspectie (DGH) waaruit blijkt dat de voorgeschreven werken werden uitgevoerd en dat de woning voldoet aan de elementaire vereisten inzake veiligheid, gezondheid en uitrusting;

Bij gebrek aan een dergelijk verslag: een contradictoir proces-verbaal opgesteld door de daartoe bevoegde gemeentelijke ambtenaren, dat de effectieve conformiteit bevestigt.

2. Verhuurverbod door de DGH :

Voorlegging van de formele beslissing van de DGH waarbij het verhuurverbod wordt opgeheven;

Bij gebrek daaraan: een contradictoir proces-verbaal opgesteld door de daartoe bevoegde gemeentelijke ambtenaren, waaruit blijkt dat de woning het voorwerp heeft uitgemaakt van een regionaal of gemeentelijk conformiteitsverslag.

3. Besluit van ongezondheid, onbewoonbaarheid of bevel tot afbraak :

Kennisgeving van het besluit van de Burgemeester waarbij het oorspronkelijke besluit van ongezondheid, onbewoonbaarheid of het bevel tot afbraak wordt opgeheven of ingetrokken;

Bij gebrek daaraan: een officieel attest van voltooiing van de herstellingswerken, afgeleverd door de bevoegde gemeentelijke dienst of door de DGH.

4. Administratieve sluiting :

Voorlegging van een opheffingsverslag afkomstig van de bevoegde dienst die de maatregel heeft opgelegd (DGH, BRULABO of FAVV), waarin wordt bevestigd dat het gebouw of de gebruikseenheid voldoet aan de normen inzake brandveiligheid, hygiëne of voedselveiligheid;

Bij gebrek daaraan: een contradictoir proces-verbaal opgesteld door de daartoe bevoegde gemeentelijke ambtenaren, op basis van een gunstig advies van de bevoegde dienst.

Zolang geen van deze documenten of vaststellingen aan de gemeente is voorgelegd, wordt het gebouw geacht ongezond of onbewoonbaar te blijven en blijft de belasting verschuldigd.

§2. Elke belastingplichtige moet de gemeentelijke ambtenaren aangesteld door het College vrije toegang verlenen tot het gebouw of de gebruikseenheid de wooneenheid die elementen kan bevatten die kunnen leiden tot de vaststelling van ongezondheid of het einde . Bij weigering wordt het gebouw geacht ongezond te blijven en blijft de belasting verschuldigd.

Artikel 11 – Invordering en geschillen

De belasting wordt geïnd via kohier. Invordering en geschillen worden geregeld door de bepalingen van de ordonnantie van 3 april 2014 betreffende de gemeentebelastingen.

Bij niet-betaling binnen de gestelde termijn wordt de belasting verhoogd met nalatigheidsinteressen en vervolgingskosten conform de toepasselijke regelgeving.

Artikel 12

In het kader van de toepassing van deze verordening moet de gemeente Ganshoren persoonsgegevens verzamelen en verwerken in overeenstemming met Verordening (EU) 2016/679 van het Europees Parlement en de Raad van 27 april 2016 (GDPR) en de geldende nationale wetgeving inzake de bescherming van de persoonlijke levenssfeer.

Persoonsgegevens worden op een eerlijke, rechtmatige en transparante manier verzameld en worden alleen verwerkt voor welbepaalde, uitdrukkelijk omschreven en gerechtvaardigde doeleinden die rechtstreeks verband houden met de uitvoering van taken van algemeen belang of in het kader van de uitoefening van het openbaar gezag dat aan de gemeente is opgedragen.

In overeenstemming met de toepasselijke regelgeving hebben betrokkenen het recht op toegang, rectificatie, verwijdering, beperking van de verwerking, bezwaar en port van hun gegevens. Elk verzoek tot uitoefening van deze rechten kan worden gericht aan de functionaris voor gegevensbescherming van de gemeente Ganshoren via privacy@ganshoren.brussels .

De gegevens worden niet langer bewaard dan nodig is voor de doeleinden waarvoor ze worden gebruikt.

Artikel 13 – Diverse bepalingen

Huidige beraadslaging treedt in werking op 1 januari 2026.

2. Deze beraadslaging over te maken aan de Toezichthoudende overheid.

De Raad keurt het punt goed.
20 stemmers : 20 positieve stemmen.

ALDUS GEDAAN EN BERAADSLAAGD IN ZITTING.

De Gemeentesecretaris,
(g) Caroline Van de Walle

De Voorzitter,
(g) Erik Van Den Berghe

VOOR EENSLUIDEND AFSCHRIFT
Ganshoren, 21 november 2025

De Gemeentesecretaris,

De Burgemeester,

Caroline Van de Walle

Jean-Paul Van Laethem