

**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, Béatrice Biata-Kabongo, 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, Yves Leleux, David Steegen, Marleen Van Vreckem, Monica Ciufu, *Gemeenteraadsleden*.

Zitting van 20.11.25

#Onderwerp : Belastingreglement op de kantooroppervlakten - Wijziging en hernieuwing #

Openbare zitting

Financiën**DE RAAD,**

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

Gelet op de nieuwe gemeentewet, inzonderheid artikel 117, eerste lid, 118, eerste lid en 252;

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

Gelet op het Gewestelijke BestemmingsPlan van 3 mei 2001;

Gelet op zijn beslissing van 23 november 2023 betreffende de wijziging van de belasting op de kantooroppervlakten, goedgekeurd voor een termijn die eindigt op 31 december 2025;

Overwegende dat de gemeentelijke overheid haar bevoegdheid tot het heffen van belastingen ontleent aan artikel 170, § 4 van de Grondwet; dat het haar toekomt in het kader van haar fiscale autonomie, om de basis en de grondslag van de belastingen te bepalen, waarvan zij de noodzaak bepaalt in functie van de behoeften waarin zij meent te moeten voorzien, onder de enige beperking opgelegd door de Grondwet, te weten de bevoegdheid van de wetgever om de gemeenten te verbieden bepaalde belastingen te heffen. Onder voorbehoud van de uitzonderingen bepaald door de wet, kiest de gemeentelijke overheid, onder toezicht van de toezichthoudende overheid, de basis van de belastingen die ze heft;

Overwegende dat zowel de bepaling van de belastbare materie als van de belastingplichtigen behoort tot de fiscale autonomie toegekend aan de gemeentelijke overheid; dat zij in deze materie beschikt over een discretionaire bevoegdheid, die zij uitoefent, rekening houdend met haar specifieke financiële behoeften;

Overwegende dat de gemeenteraad het nuttig heeft geoordeeld de door dit reglement beoogde kantooroppervlakten te belasten teneinde zich aanvullende inkomsten te verschaffen ter financiering

van de uitgaven van algemeen nut waaraan de gemeente het hoofd dient te bieden;

Overwegende dat deze infrastructuren moeten belast worden, zelfs als de kantoren leeg staan, om een positief beeld van deze kantoren te geven en de komst van toekomstige gebruikers te bevorderen;

Overwegende dat het ter beschikking stellen van kantooroppervlakken bijkomende uitgaven inzake veiligheid, afvalbeheer, het wegennet en de infrastructuur veroorzaakt voor de gemeente;

Overwegende dat degene die de kantoorruimten innemen niet bijdragen tot deze kosten;

Overwegende dat het dus gegrond is een deel van deze kosten te financieren door een belastingreglement;

Overwegende dat de erkende godsdiensten, onderwijsinstellingen georganiseerd door de overheid, de ziekenhuizen en de klinieken beheerd door de overheid of deze die door haar gesubsidieerd worden, een functie van algemeen belang uitoefenen;

Overwegende dat het gemeentebestuur, met de bedoeling deze functies van algemeen belang en openbaar nut niet te dwarsbomen, mag beslissen de kantooroppervlakken die eigendom zijn van deze organisaties in volledige eigendom of indien dit niet het geval is, waarvan ze erfpachter, vruchtgebruiker, opstalhouder of houder van een recht van gebruik zijn voor het geheel of een gedeelte van de kantooroppervlakte, vrij te stellen;

Gelet op de gemeentefinanciën;

Op voorstel van het College van Burgemeester en Schepenen;

BESLUIT:

1. Het belastingreglement op de kantooroppervlakten als volgt goed te keuren:

Artikel 1

Er wordt, voor de dienstjaren 2026 tot 2031 inbegrepen, een belasting vastgesteld op de kantooroppervlakten gevestigd op het grondgebied van de gemeente. Het betreft oppervlakten die bestemd zijn voor kantoorgebruik, ongeacht of ze daadwerkelijk in gebruik zijn of niet. Bij gebrek aan daadwerkelijk gebruik wordt de bestemming bepaald op basis van de stedenbouwkundige vergunning of, bij gebrek daaraan, op basis van de vastgestelde binneninrichting. De belasting is gebaseerd op de bruto vloeroppervlakte die bruikbaar is voor de hieronder omschreven doeleinden.

Voor de toepassing van huidig reglement dient men onder kantoor te verstaan het lokaal bestemd:

- hetzij voor beheers- of administratiewerkzaamheden van een onderneming, een openbare dienst of een zelfstandige
- hetzij voor de uitoefening van een vrij beroep, met uitsluiting van de medische en paramedische beroepen
- hetzij voor de activiteiten van ondernemingen voor intellectuele dienstverlening, inbegrepen de productieactiviteiten van immateriële goederen met name de conceptie en/of productieactiviteiten van immateriële goederen die berusten op een intellectueel of een communicatieproces of verbonden aan de kennismaatschappij (productie van audiovisuele goederen, software, opnamestudio, gespecialiseerde professionele vorming, pre-press dienst,

call centers, ...) of behoren tot de technologieën inzake leefmilieu.

Onder “leegstaand kantoor” wordt verstaan: een ruimte of oppervlakte die bestemd is voor kantoorgebruik en die:

- Niet daadwerkelijk wordt gebruikt, of
- Waarvan het gebruik niet overeenkomt met de stedenbouwkundige bestemming, en dit gedurende een periode van ten minste 10 opeenvolgende maanden tijdens het referentiebelastingjaar.
- De staat van leegstand of ontoereikendheid van gebruik wordt vastgesteld op basis van objectieve aanwijzingen, met name de stedenbouwkundige vergunning, de vastgestelde binneninrichting of elk ander relevant element.

Voor de toepassing van huidig reglement wordt onder “bruto vloeroppervlakte boven de grond” verstaan: alle overdekte vloeren, met uitzondering van de ruimten onder het maaiveld die bestemd zijn voor parkeren, kelders, technische voorzieningen en opslag. De afmetingen van de vloeren worden gemeten aan de buitenzijde van de gevelmuren, waarbij de vloeren als doorlopend worden beschouwd, zonder rekening te houden met onderbrekingen door scheidingswanden en binnenmuren, schachten, trappenhuizen en liften.

Artikel 2

De aanslagvoet wordt vastgesteld op 30,59 EUR per m² belastbare oppervlakte en per jaar, voor de kantooroppervlakten gelegen in industriegebieden en gebieden met gemengd karakter, gebieden die als dusdanig aangeduid worden in het Gewestelijk BestemmingsPlan (A).

De aanslagvoet wordt vastgesteld op 36,26 EUR per m² belastbare oppervlakte en per jaar voor de kantooroppervlakten gelegen in woongebieden – zijnde woongebieden die als dusdanig aangeduid worden in het Gewestelijk BestemmingsPlan (B).

De aanslagvoet wordt vastgesteld op 41,92 EUR per m² belastbare oppervlakte en per jaar voor de kantooroppervlakten gelegen in woongebieden – zijnde woongebieden met residentieel karakter die als dusdanig aangeduid worden in het Gewestelijk BestemmingsPlan (C).

Alle bedragen worden jaarlijks 3% verhoogd, overeenkomstig onderstaande tabel.

	2026	2027	2028	2029	2030	2031
A	30,59 EUR	31,51 EUR	32,45 EUR	33,43 EUR	34,43 EUR	35,46 EUR
B	36,26 EUR	37,34 EUR	38,46 EUR	39,62 EUR	40,81 EUR	42,03 EUR
C	41,92 EUR	43,18 EUR	44,47 EUR	45,81 EUR	47,18 EUR	48,60 EUR

Artikel 3

De belasting is verschuldigd door de eigenaar van de gebouwen waar de kantoren gevestigd zijn.

Artikel 4

Bij erfpacht of opstal, is de belasting hoofdelijk verschuldigd door de opstalgever en respectievelijk door de erfpachter en de opstalhouder. In geval van vruchtgebruik, is de belasting hoofdelijk verschuldigd door de blote eigenaar en de vruchtgebruiker. In geval van verhuur zijn de eigenaar en de huurder hoofdelijk aansprakelijk voor de belasting.

Artikel 5

De aanslagvoeten van artikel 2 worden vastgesteld op basis van het daadwerkelijke aantal maanden

van toewijzing aan kantoren. Voor de toepassing van deze bepalingen telt elke begonnen maand als een volledige maand.

Artikel 6

Zijn vrijgesteld van de belasting:

- a) De kantooroppervlakten gebruikt door erkende erediensten, onderwijsinstellingen georganiseerd door de overheid of door haar gesubsidieerd, aan ziekenhuizen, klinieken, dispensaria of goede doelen en openbare diensten;
- b) De kantooroppervlakten gebruikt in woonruimten, waar de gedomicilieerde gebruiker een zelfstandig beroep uitoefent, wanneer ze niet meer dan een derde van de volledige oppervlakte overschrijden.

Artikel 7

De telling van de belastbare elementen wordt uitgevoerd door het gemeentebestuur. Hiervoor verstuurt het aan de belastingplichtigen een aangifteformulier dat zij, behoorlijk ingevuld, gedateerd en ondertekend, dienen terug te sturen binnen de vermelde vervaldatum.

De belastingplichtigen, die geen formulier hebben ontvangen, dienen ten laatste op 31 augustus van het aanslagjaar, de gegevens nodig voor de heffing van de belasting aan het gemeentebestuur aan te geven.

Artikel 8

Elke wijziging van de belastingbasis moet binnen een termijn van tien dagen aan het bestuur worden meegedeeld. Iedere nieuwe ingebruikname van kantoren in de loop van een dienstjaar dient eveneens binnen de tien dagen gemeld te worden.

Artikel 9

De belastingplichtige is verplicht om een eventuele controle van zijn aangifte te vergemakkelijken, met name door alle documenten en inlichtingen te verstrekken die hem daartoe zouden worden gevraagd. Het ontbreken van een aangifte of een onjuiste, onvolledige of onnauwkeurige aangifte door de belastingplichtige leidt tot een ambtshalve vaststelling van de belasting, op basis van de gegevens waarover het gemeentebestuur beschikt. De ambtshalve ingekohierde belastingen worden verhoogd met een bedrag gelijk aan de verschuldigde belasting.

Artikel 10

De belasting wordt geheven via kohier. De vaststelling, de inning en de betwisting hieromtrent worden geregeld overeenkomstig de ordonnantie van 3 april 2014 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillen inzake gemeentebelastingen. De vaststelling, de inning en de betwisting gebeuren daarenboven volgens de bepalingen van het algemeen reglement betreffende de vestiging, de invordering en de geschillen inzake gemeentebelastingen.

Artikel 11

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 12

Huidig reglement treedt in werking op 1 januari 2026.

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

De Raad keurt het punt goed.

21 stemmers : 17 positieve stemmen, 4 onthoudingen.

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