

**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 inzake leegstaande woningen – Invoering #

Openbare zitting

Huisvesting**DE RAAD,**

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

Gelet op de nieuwe gemeentewet, inzonderheid artikels 117 en 252;

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

Gelet op de gemeentefinanciën;

Overwegende dat leegstaande woningen inkomstenverlies betekenen voor de gemeente aangezien zij
van de personen die hier hadden kunnen wonen geen gemeentelijke opcentiemen kan innen via de
personenbelastingen ;

Overwegende dat de aanwezigheid binnen de gemeente van leegstaande woningen, de initiatiefzin
van de buurtbewoners kan ontnemen en een proces van algemene desinteresse voor huisvesting op
gang kan brengen;

Overwegende dat de langdurige niet-bewoning van woningen leidt tot een verloedering van het
stedelijk milieu en dreigt de aantrekkelijkheid van de zones van het gemeentelijk grondgebied waar ze
gevestigd zijn, te verminderen; dat deze toestand de vernieuwing of de restauratie van het onroerend
patrimonium afremt of in gevaar brengt;

Overwegende dat deze toestand gevolgen heeft op de situatie van de leefomgeving van de in de
gemeente aanwezige personen, alsook voor de veiligheid, de openbare orde en de netheid van de
openbare ruimte;

Overwegende dat ook vastgoedspeculatie moet worden bestreden, met name ten nadele van het woningaanbod en dat het aantal beschikbare woningen in de gemeente moet worden gehandhaafd of zelfs verhoogd om de demografische groei op te vangen;

Overwegende dat de gemeente krachtens haar fiscale bevoegdheid gemachtigd is om een extrafiscaal bijkomstig doel van ontrading en stimulering na te sterven;

Overwegende, in dit opzicht, dat de beschikbare huisvesting op het grondgebied van de gemeente op optimale wijze moet worden geëxploiteerd; dat huidige belasting tot doel heeft het behoud van leegstaande woningen te ontmoedigen;

Gelet op zijn besluit van 20 november 2025 om de overeenkomst tussen het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en de gemeente regelend de modaliteiten voor de terugbetaling aan de gemeente van de opbrengst van de boetes die het Gewest geïnd heeft met betrekking tot leegstaande of deels leegstaande gebouwen op het grondgebied van de gemeente goedgekeurd in zitting van 28 september 2017, te beëindigen;

Overwegende dat de sluiting van deze overeenkomst inderdaad enkel gebeurt voor zover de gemeente nadrukkelijk de leegstaande woningen uit het toepassingsgebied schrapt van haar belastingreglement met betrekking tot verlaten, leegstaande of onvoltooide gebouwen en zich ertoe verbindt het ontvangen bedrag uitsluitend te besteden aan de ontwikkeling van haar huisvestingsbeleid;

Overwegende dat de terugbetaling aan de gemeente van de opbrengst van de gewestelijke boetes echter van 85% tot 25% verminderd is voor boetes die sinds 1 januari 2023 zijn opgelegd;

Gelet op het arrest nr. 91/2010 van 29 juli 2010 van Het Grondwettelijk Hof waarin onder meer de wettelijkheid van het naast elkaar bestaan van een gemeentelijke belasting en een gewestelijke boete, wordt bevestigd;

Overwegende dat gelet op deze elementen, het aangewezen is om woningen opnieuw op te nemen in een belastingreglement op leegstaande woningen;

Overwegende dat de aanslagvoet van de belasting op leegstaande woningen gerechtvaardigd is door de toename van de lasten die op de gemeentelijke financiën drukken, die met name voortvloeien uit een onderfinanciering van de gemeenten van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest;

Gelet op de financiële situatie van de gemeente en de noodzaak om voor de begrotingsjaren 2026 tot en met 2031 een evenwicht te handhaven tussen de inkomsten en uitgaven van de gemeente, waarbij een billijke belastingheffing voor de verschillende categorieën belastingplichtigen wordt gehandhaafd;

Op voorstel van het College van Burgemeester en Schepenen;

BESLUIT:

1. Om, op 1 januari 2026, de belasting op de leegstaande woningen, als volgt goed te keuren:

Artikel 1 – Voorwerp

Voor de dienstjaren 2026 tot en met 2031 wordt een jaarlijkse belasting geheven op de leegstaande woningen

Artikel 2 – Definities

Voor de toepassing van huidig reglement, wordt aanzien als:

“**Gebouw**”: elk bouwwerk dat in de grond is opgenomen, daaraan is verankerd of waarvan de ondersteuning de stabiliteit waarborgt, en dat bestemd is om op ter plaatse te blijven staan;

“**Een deel van een gebouw**”: elke afzonderlijke bouwunit die het voorwerp uitmaakt van een specifieke stedenbouwkundige bestemming, zoals een appartement, handelszaak, ééngezinswoning, kantoor, enz.;

“**Huishouden**”: de alleenstande of al dan niet verwante personen die gewoonlijk onder hetzelfde dak wonen en hun huishoudelijke aangelegenheden hoofdzakelijk gemeenschappelijk regelen;

“**Woning**”: het gebouwgedeelte dat gebruikt of bestemd is om bewoond te worden door één of meerdere mensen die een huishouden vormen;

“**Bestemming**”: De **bestemming** verwijst naar de **belangrijkste functie die in de bestemmingsplannen wordt aangegeven** (bijv. woning, winkel, kantoor, enz.). Het is een intentie die door de autoriteiten wordt vastgesteld om de stedelijke ruimte te organiseren.

“**Bestemming**”: De **bestemming** heeft betrekking op het **beoogde gebruik van een gebouw of een deel van een gebouw**, in verband met de bestemming ervan. Deze is specifiek en wordt vastgelegd in de afgeleverde vergunningen (stedenbouw of milieu).

“**Gebruik**”: Het **gebruik** is het **werkelijke en concreet gebruik** van een gebouw of een deel ervan, ongeacht de officiële bestemming. Het kan al dan niet in overeenstemming zijn met de bestemming of het gebruik.

“**Brutovloeroppervlakte**”: het totale bebouwde oppervlak, alle verdiepingen samen, gemeten aan de buitenkant van de muren.

Het omvat:

- Alle binnenoppervlakken (bewoond of niet),
- Gangen, muren, trappen, technische ruimtes,
- Kelders en zolders (indien toegankelijk),
- Verkeersoppervlakken.

De dikte van muren, scheidingswanden of technische schachten wordt niet afgetrokken.

Artikel 3 – Toepassingsgebied

§1. Wordt aanzien als:

Leegstaande woning: De woning die niet daadwerkelijk of niet overeenkomstig de bestemming of de stedenbouwkundige bestemming wordt gebruikt.

De staat van leegstand wordt vastgesteld op basis van objectieve indicatoren zoals die welke zijn opgenomen in de volgende niet uitputtende lijst (er moeten ten minste twee overeenstemmende

indicatoren worden vastgesteld):

- De onmogelijkheid om het gebouw te betreden, bijvoorbeeld door een geblokkeerde toegang;
- Het ontbreken van aansluitingen op nutsvoorzieningen (water, gas, elektriciteit);
- Een zo gering verbruik van de nutsvoorzieningen dat het gebruik van de woning overeenkomstig zijn bestemming, zoals bedoeld in §3 hieronder, kan worden uitgesloten;
- De vermindering van het kadastrale inkomen overeenkomstig artikel 15 van het Wetboek van de Inkomstenbelastingen 1992;
- Het ontbreken van inschrijving in het bevolkingsregister of van een aangifte als tweede verblijf op het adres van de woning;
- Het ontbreken van meubilair dat essentieel is voor een gebruik;
- Een staat van verval die een gebruik niet toelaat;

§2. Kan niet beschouwd worden als gebruik van een woning de bewoning die het gevolg is van het gebruik van een eigendom zonder titel of recht, met inbegrip van de bewoning die niet in overeenstemming is met de stedenbouwkundige voorschriften die op gebouw of deel van gebouw van toepassing zijn.

§ 3. De onbewoonbare of ongezonde woningen of die niet voldoen aan de elementaire vereisten inzake veiligheid en gezondheid zijn uitgesloten van huifig reglement, voor zover zij onder het toepassingsgebied vallen van de belasting op gebouwen of woonentiteiten die onbewoonbaar of ongezond verklaard zijn of die niet voldoen aan de elementaire vereisten inzake veiligheid en gezondheid.

Artikel 4 – Belastingplichtige

De belasting is verschuldigd door de houder(s) van het zakelijk genotsrecht op het goed, met name de eigenaar, de mede-eigenaar, de bezitter, de erfpachter, de opstalhouder, de blote eigenaar, de vruchtgebruiker of de grondeigenaar van het goed, zoals bepaald in artikel 251 van het Wetboek der Inkomstenbelastingen.

De houders van een zakelijk genotsrecht op het goed zijn solidair en ondeelbaar aansprakelijk voor de betaling van de belasting.

De administratie zal aan de houders van het zakelijk genotsrecht op het goed de berekening van het verschuldigde bedrag meedelen.

Artikel 5 – Bedrag van de belasting

§1. In het geval van een leegstaande woning wordt de aanslagvoet van de belasting vastgesteld op € 40,00 per vierkante meter bruto vloeroppervlakte.

Dit tarief wordt verhoogd tot € 60,00 per vierkante meter voor het tweede opeenvolgende jaar waarin de woning aan de belasting onderworpen is, voor zover de leegstand niet tijdelijk beëindigd werd

tussen de twee opeenvolgende aanslagjaren in.

Dit tarief wordt verhoogd tot € 80,00 per vierkante meter vanaf het derde opeenvolgende aanslagjaar waarin de woning aan de belasting onderworpen is, voor zover de leegstand niet tijdelijk beëindigd werd tussen de twee opeenvolgende aanslagjaren.

§2. Het jaarlijkse tarief wordt vastgesteld en wordt jaarlijks op 1 januari verhoogd met 3%, afgerond op de dichtstbijzijnde honderdste euro, in overeenstemming met onderstaande tabel:

Per bruto m ²	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Eerste jaar	€ 40,00	€ 41,20	€ 42,44	€ 43,71	€ 45,02	€ 46,37
Tweede jaar	€ 60,00	€ 61,80	€ 63,65	€ 65,56	€ 67,53	€ 69,56
Derde jaar	€ 80,00	€ 82,40	€ 84,87	€ 87,42	€ 90,04	€ 92,74

§3. De belasting is verschuldigd voor het ganse jaar vanaf 1 januari van het aanslagjaar, ongeacht de datum waarop het door het gemeentebestuur is vastgesteld.

De belasting zal verschuldigd zijn voor elk volgend aanslagjaar en dit zolang de betrokken woning beschouwd zal worden als leegstaande op basis van huidig reglement.

§4. De woningen die gedeeltelijk op het grondgebied van een andere gemeente zijn gelegen, zijn slechts belastbaar voor het gedeelte dat op het grondgebied van de gemeente Ganshoren is gelegen.

Artikel 6 – Vrijstelling van de belasting

§1. De belastingplichtige kan per aangetekende brief om vrijstelling van de belasting verzoeken, dat gedetailleerd en met bewijzen gestaafd moet zijn. Dit verzoek moet binnen dertig dagen na verzending van het door de ambtenaar opgestelde vaststelling worden ingediend (de poststempel geldt als bewijs).

§2. De belasting is niet verschuldigd indien wordt ondubbelzinnig vastgesteld dat:

1. de belastingplichtige bewijst dat de woning minder dan drie maanden leegstaat of niet langer dan drie maanden leeg heeft gestaan;
2. de woning per ongeluk beschadigd werd . De vrijstelling geldt slechts voor de eerste twee belastingjaren te rekenen vanaf het jaar waarin het schadegeval zich voordeed en is niet van toepassing wanneer de woning of het de grond in kwestie al aan huidige belasting was onderworpen;
3. een stedenbouwkundige vergunning werd toegekend o.a.met het oog op de dekking van de vereiste werken om de betrokken woning uit het toepassingsgebied van huidig reglement te halen, op voorwaarde dat de stedenbouwkundige vergunning wordt uitgevoerd binnen een termijn van een jaar vanaf de afgifte ervan;

4. de renovatiewerken, met het oog op verhuur, die geen stedenbouwkundige vergunning vereisen en die conform zijn met de geldende wetten en reglementen, en die worden aangevat en zorgvuldig voortgezet volgens een planning voorgelegd aan de bevoegde gemeentelijke dienst. Indien de planning niet wordt nageleefd, is de belasting verschuldigd.

Het totale bedrag van de werken hernomen in bovenvermelde punten 3 en 4, die tijdens het dienstjaar werden uitgevoerd, moet gelijk of hoger zijn aan het bedrag van de belasting die voor dit dienstjaar verschuldigd is; de uitgevoerde werken moeten bewezen worden door voorlegging van facturen en foto's (voor en na de werken). De eigenaar of een derde, aangesteld door de eigenaar, geeft toegang aan een gemachtigde ambtenaar om de werken vermeld in de facturen te controleren.

Deze vrijstelling geldt slechts voor maximum twee belastingjaren;

5. de woning maakt het voorwerp uit van een onteigeningsplan goedgekeurd door de bevoegde autoriteit en is nog van kracht, tenzij er inkomsten genererende installaties zijn, zoals reclameborden, reclame-inrichtingen, pylonen, masten, antennes en andere inrichtingen voor telecommunicatie, signaaloverdracht en informatie-uitwisseling via de ether, waarbij deze lijst niet uitputtend is;

6. de woning is belast als tweede woning voor het belastingjaar waarin de vaststelling van leegstand is gedaan;

7. de woning waarvan één van de belastingplichtigen is overleden, en dit tijdens het eerste belastingjaar dat volgt op de datum van zijn overlijden;

8. de eigenaar van een woning dat zonder titel of recht wordt bezet, indien hij bewijst dat hij een rechtszaak heeft aangespannen.

§3. De annulering van een vrijstelling leidt onmiddellijk tot de inkohiering van de belasting.

Artikel 7 – Stopzetting van de staat van leegstand

Wanneer de belastingplichtige meent dat de staat van de leegstand van het goed is beëindigd, moet hij de bevoegde gemeentelijke dienst hiervan binnen de vijftien dagen per aangetekende brief in kennis stellen, met vermelding van:

1. de naam, de voornamen en de hoedanigheid van de belastingplichtigen;
2. de ligging van het betrokken onroerend goed;
3. de elementen en bewijsstukken waaruit de wijziging in de toestand blijkt.

Artikel 8 – Het proces-verbaal

§ 1. De staat van de leegstand van een woning vormt het voorwerp van een proces-verbaal opgemaakt door een beëdigd gemeenteambtenaar die daartoe speciaal is gemachtigd.

§2. Onverminderd de toepassing van §3 brengt het gemeentebestuur bij ter post aangetekende brief een kopie van dit proces-verbaal ter kennis aan de woonplaats of de maatschappelijke zetel van de belastingplichtige, samen met een kopie van huidig belastingreglement en de raming, bij wijze van eenvoudige inlichting, van het bedrag van de belasting die verschuldigd zou zijn bij toepassing van

het belastingreglement.

§3. Voor de toepassing van huidig reglement zullen, wanneer de woonplaats of de maatschappelijke zetel van de belastingplichtige(n) niet door de gemeentelijke overheid gekend is, zal de bekendmaking voorzien in de vorige alinea geldig gebeuren via de aanplakking van een bericht op de gevel van het betrokken goed of op elke andere zichtbare drager. Dit bericht vermeldt de datum en het doel van het aanplakken en de precieze identificatie van de gemeentelijke dienst waar de belastingplichtige het proces-verbaal kan ophalen.

§4. Algemeen gezien, kan de belastingplichtige te allen tijde in een ondertekende brief aan de gemeente verzoeken dat de post naar een ander adres van zijn keuze wordt gezonden.

§5. Dit proces-verbaal geldt, tot het tegendeel is bewezen, als grondslag voor de latere opeenvolgende inkohieringen.

Artikel 9 - Aangifteformulier

§1. De inventarisering van de belastbare elementen wordt uitgevoerd door het gemeentebestuur. Daartoe zendt zij de belastingplichtigen een aangifteformulier dat zij, behoorlijk ingevuld, gedateerd en ondertekend, moeten terugzenden binnen de dertig dagen na verzending (de poststempel geldt als bewijs).

In ieder geval moeten belastingplichtigen die geen aangifteformulier hebben ontvangen, er één vragen aan het gemeentebestuur.

§2. Bij gebrek aan aangifte binnen de in artikel 9§1 van huidig reglement bepaalde termijn of onjuiste, onvolledige of onnauwkeurige aangifte door de belastingplichtige, wordt de belasting ambtshalve ingekohierd op basis van de gegevens waarover de gemeente beschikt.

Artikel 10 – Wijzigingen

Elke wijziging in de belastingbasis moet binnen tien dagen aan de administratie worden gemeld.

Elke nieuwe bestemming van leegstaande woningen in de loop van een aanslagjaar moet binnen dezelfde termijn van tien dagen worden aangegeven.

Artikel 11 – Ambtshalve belasting

De ambtshalve ingekohierde belastingen worden verhoogd met een bedrag gelijk aan de verschuldigde belasting.

Artikel 12 – Controlemaatregelen

§1. De door het College van Burgemeester en Schepenen aangewezen ambtenaren zijn bevoegd om de belastinggrondslag vast te stellen en/of te controleren en overtredingen van de bepalingen van huidig reglement vast te stellen. De door hen opgestelde processen-verbaal zijn bewijskrachtig tot het

tegendeel is bewezen.

§2. De belastingplichtige is verplicht om de door het College aangewezen gemeentelijke ambtenaren vrije toegang te verlenen tot de oppervlakten die een belastbaar element kunnen vormen, zodat zij een controle of onderzoek kunnen uitvoeren en de nodige vaststellingen kunnen doen met betrekking tot de toepassing van huidig belastingreglement.

§3. De belastingplichtige is verplicht om de eventuele controle van zijn aangifte te vergemakkelijken, met name door het gemeentebestuur alle documenten en inlichtingen te verstrekken die daartoe worden gevraagd.

Artikel 13 – Inning

De belasting zal via kohier geïnd worden. 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 en de invordering en de geschillen inzake gemeentebelastingen.

Artikel 14 - Gegevensbescherming

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 15

Huidig reglement 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