

**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
Steege, Marleen Van Vreckem, Monica Ciufu, *Gemeenteraadsleden*.

Zitting van 20.11.25

**#Onderwerp : Belastingreglement op constructies, heropbouw, verbouwingen en uitbreidingen -
Wijziging #**

Openbare zitting

Stedenbouw**DE RAAD,**

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

Gelet op de nieuwe gemeentewet, met name artikelen 117 en 252;

Gelet op het Wetboek van Ruimtelijke Ordening (BWRO) van 09/04/2004;

Gelet op de ordonnantie van 3 april 2014 betreffende de vaststelling, de inning en de
geschillenbeslechting van de gemeentelijke belastingen en de latere wijzigingen daarvan;

Gelet op de ordonnantie van 30 november 2017 tot hervorming van het Brusselse Wetboek van
Ruimtelijke Ordening;

Gelet op de wet van 13 april 2019 tot invoering van het Wetboek van minnelijke en gedwongen
invordering van fiscale en niet fiscale schulden (WMGI);

Gelet op zijn beraadslaging van 23 november 2023 over de wijziging van de belasting op
bouwwerken en verbouwingen;

Overwegende dat huidige belasting tot doel heeft de gemeente Ganshoren te voorzien van de
financiële middelen die nodig zijn voor haar opdrachten en het beleid dat zij voornemens is te voeren,
alsmede haar financieel evenwicht te verzekeren, en overwegende dat het bij het nastreven van deze
doelstelling juist lijkt rekening te houden met de draagkracht van de belastingplichtigen, in het kader
van een gerechtvaardigde zorg om een billijke verdeling van de belastingdruk te waarborgen;

Overwegende dat de oprichting, de heropbouw, de verbouwing van gebouwen, het plaatsen van vaste
installaties en de wijziging van de bestemming of het gebruik van een gebouw of een deel daarvan
extra uitgaven voor de gemeente met zich meebrengen, met name op het gebied van veiligheid en
nethed, die onder de bevoegdheid van de gemeenten vallen, krachtens artikel 135§2 van de nieuwe

gemeentewet zonder dat de begunstigen in deze kosten meedelen; dat het daarom legitiem is om een deel van deze uitgaven te financieren uit de inkomsten van de belasting;

Overwegende dat het verzenden van aangetekende brieven voor de gemeente kosten met zich meebrengt die moeten worden verhaald op in gebreke blijvende belastingplichtigen;

Gelet op de gemeentelijke financiën;

Overwegende dat het passend is de tarieven van de belasting regelmatig aan te passen;

Op voorstel van het College van Burgemeester en Schepenen;

BESLUIT:

1. Volgend (gewijzigd) reglement goed te keuren:

Artikel 1 – Duur en grondslag van de belasting

Met ingang van 1 januari 2026 en voor een periode die afloopt op 31 december 2031, wordt een gemeentebelasting ingesteld op de bouw, heropbouw, verbouwing en uitbreiding van gebouwen.

Artikel 2 - Tarieven

Het basistarief van de belasting in euro wordt vanaf 1 januari 2026 met 3% per jaar geïndexeerd en wordt tot en met 2031 vastgesteld zoals weergegeven in onderstaande tabel.

Deze belasting is gebaseerd op de cubage van de gebouwde of herbouwde, verbouwde en uitgebreide delen. Ze is als volgt vastgesteld:

Tarief in EUR per m³ extra	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Individuele woning	2,06 €	2,13 €	2,19 €	2,26 €	2,32 €	2,39 €
Appartementsgebouwen	4,12 €	4,24 €	4,37 €	4,50 €	4,63 €	4,77 €
Andere constructies	4,80 €	4,94 €	5,09 €	5,25 €	5,40 €	5,56 €

Het bedrag van de belasting mag in geen geval lager zijn dan **215,00 €**

Een forfaitaire belasting wordt ingesteld op de verbouwing van gebouwen waarvoor een stedenbouwkundige vergunning vereist is overeenkomstig artikel 98, §1 van het BWRO en die niet daarvan zijn vrijgesteld door het GRBK-decreet van "gering belang" genoemd van 13/11/2008, gewijzigd op 17/03/2022 (en latere wijzigingen), maar die geen verhoging van het bebouwde volume genereren.

Het gaat met name om:

- Vervanging van kozijnen, toegangs- en garagedeuren,
- Wijziging van de materialen en/of kleur van de gevel,
- Vervanging of aanpassing van het dak (zonder verhoging of uitbreiding) (inclusief de installatie van platte dakterrassen),
- De transformaties binnen die een invloed hebben op de dragende constructie (stabiliteitswerkzaamheden),
- Elke andere structurele ingreep of zichtbaar vanuit de openbare ruimte en die het volume niet wijzigt,
- Elke wijziging in het gebruik, de bestemming of het gebruik van het geheel of een deel van een onroerend goed (bijv. verbouwing van de zolder of kelder tot bewoonbare ruimtes)
- Bouwen van een pergola (terrasoverkapping), tuinhuisjes,
- Wijziging van het reliëf van het terrein groter dan 50 cm
- Het vellen van hoogstammige bomen
- Normaal gebruik van terrein voor de opslag van materialen, voertuigen, enz.

Deze belasting is forfaitair vastgesteld als volgt:

Eengezinswoning / Individuele woning	€ 110,00
Appartementsgebouwen	€ 275,00
Andere constructies	€ 450,00

De forfaitaire belasting wordt vastgesteld op basis van het tarief dat van kracht is op het ogenblik van de kennisgeving van de beslissing over de stedenbouwkundige vergunning, ongeacht de datum waarop de aanvraag wordt ingediend.

Om de gecoördineerde renovatie en het onderhoud van appartementsgebouwen te bevorderen, is voorzien dat, wanneer de vergunningsaanvraag uitsluitend betrekking heeft op een vrijstaande woning die zich in een dergelijk gebouw bevindt, de toepasselijke belasting de belasting is die is voorzien voor eengezinswoningen. Het doel van deze maatregel is het aanmoedigen van collectieve initiatieven van mede-eigenaars of syndicussen, in het belang van de kwaliteit van het gebouw, de verbetering van de energie en de architecturale harmonie van het hele gebouw.

In het geval van een aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning om werken die zonder voorafgaande vergunning zijn uitgevoerd, in overeenstemming te brengen, **wordt de belasting vermenigvuldigd met 2**, inclusief het minimaal forfaitair bedrag.

In het geval van een aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning voor de regularisatie van werken die zonder voorafgaande vergunning zijn uitgevoerd en **waarvoor een proces-verbaal van overtreding is opgesteld, wordt de belasting vermenigvuldigd met 4**, inclusief het minimaal forfaitair bedrag.

Artikel 3 – Definities

Voor de toepassing van deze verordening wordt verstaan onder:

- Bouwen: een gebouw of constructie oprichten.
- Plaatsen van een vaste installatie: het plaatsen van een installatie, zelfs in niet duurzame materialen, die in de grond is verwerkt, erin of in een bestaande constructie is verankerd of waarvan de ondersteuning op de grond voor stabiliteit zorgt, en bedoeld is om op zijn plaats te blijven, ook al kan deze worden gedemonteerd of verplaatst.

- Tijdelijke constructies: constructies die worden gesloopt, gedemonteerd of verplaatst, binnen een periode van maximaal drie jaar, ingaande op de datum van de bouwvergunning. Huidige belasting is niet van toepassing op tijdelijke constructies.
- Heropbouw: het optrekken van een gebouw of bouwwerk na sloop.
- Verbouwing: wijziging binnen of aan de buitenkant van een gebouw, structuur of installatie, met name door de toevoeging of verwijdering van een plaats, een dak, de wijziging van het uiterlijk van de constructie of het gebruik van andere materialen, zelfs als deze werken het volume van de bestaande constructie niet wijzigen.
- Uitbreiden: vergroten van het bestaande volume van het gebouw, het bouwwerk, de bestaande installatie.
- Vloeroppervlak: afmetingen genomen tussen de buitenzijde van de gevelwanden, vermenigvuldigd met de afstand gemeten tussen gemeenschappelijke assen.

Artikel 4 - Meting

De cubage van de gebouwen wordt berekend op basis van hun totale hoogte, van as tot as van de gemeenschappelijke muren en vanaf de buitenkant van de andere muren, zonder onderscheid te maken tussen het deel onder het niveau van de stoep en dat erboven, met inbegrip van eventuele uitsteeksels zoals bretèches, overdekte terrassen, machinekamers van liften, enz.

De belasting is ook van toepassing op de overdekte delen van gebouwen, zelfs als ze zijdelings open zijn, zoals schuren, luifels en terrassen.

De meting zal worden uitgevoerd op basis van de plannen en administratieve documenten die bij de stedenbouwkundige vergunning zijn gevoegd.

Deze meting, die als voorlopig kan worden beschouwd, zal, indien nodig, definitief worden uitgevoerd na voltooiing van de aktes en werken, indien de eigenaar dit eist of indien het gemeentebestuur dit passend acht.

In het geval van een totale heropbouw van een gebouw wordt voor de toepassing van de belasting rekening gehouden met de kubieke inhoud van de nieuwbouw.

In geval van gedeeltelijke heropbouw van een gebouw wordt alleen de cubage van de extra gebouwen in aanmerking genomen voor de toepassing van de belasting.

Artikel 5 - Vrijstelling

Worden vrijgesteld:

- De tijdelijke constructies. Tijdelijke constructies die niet binnen de voorgeschreven termijn worden gesloopt, vallen echter onder het toepassingsgebied van huidig reglement.
In dit geval is de belasting verschuldigd vanaf het verstrijken van de toegestane periode, en dit voor elk begonnen jaar waarin de bouw blijft bestaan zonder nieuwe vergunning. Deze belasting wordt jaarlijks geaccumuleerd totdat een nieuwe stedenbouwkundige vergunning wordt afgeleverd.
- De betaling van deze belasting ontnemt deze constructies niet hun tijdelijke karakter. Werkzaamheden die strikt verband houden met de toegankelijkheid voor personen met beperkte mobiliteit;
- Isolatie- of energieprestatiewerken die worden uitgevoerd zonder esthetische veranderingen die niet zichtbaar zijn vanuit het openbaar domein (bv. isolatie van de achtergevel, warmtepompen, enz.);

- Werkzaamheden opgelegd door een administratief bevel (veiligheid (BHDBDMH), sanitaire voorzieningen (DGHI));
- Heropbouw na een sloopbevel uitgevaardigd door de Burgemeester, voor het deel dat geen uitbreiding vormt van de vernietigde gebouwen of vernietigde delen ervan

Van de hierboven voorziene belastingen zijn eveneens vrijgesteld de constructie, heropbouw, verbouwing en uitbreiding:

- Bestemd voor de huisvesting van de overheidsdiensten van de Federale Staat, het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, de gemeenten en de ondergeschikte administraties;
- Bestemd voor een dienst van openbaar nut en die zijn vrijgesteld van onroerende voorheffing;
- Gebouwd onder auspiciën van de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (B.G.H.M.)

Artikel 6 - Borgtocht

De belastingplichtigen zijn verplicht om op eerste verzoek van de administratie vóór de aanvang van de werken en als onderpand, in handen van de Gemeenteontvanger, het geraamde bedrag van de belasting te storten volgens een voorlopige berekening op de plannen die bij de stedenbouwkundige vergunning zijn gevoegd.

Artikel 7 - Opeisbaarheid en invordering

Het vermoedelijke bedrag van de op grond van artikel 2 van huidig reglement vastgestelde belasting moet vóór de aanvang van de werkzaamheden in handen van de Gemeenteontvanger worden gestort.

De plannen die als bijlage bij de stedenbouwkundige vergunning worden gevoegd, worden pas afgeleverd na ontvangst van dit bedrag.

Indien de rechten niet op deze manier worden geregistreerd, wordt de belastingplichtige opgenomen in een lijst overeenkomstig de bepalingen van de ordonnantie van 3 april 2014 betreffende de vaststelling, de inning en de geschillenbeslechting van de gemeentebelastingen.

De belasting is volledig verschuldigd nadat het gebouw onder het dak is geplaatst en de cubage ervan is berekend, of zodra de akten of werken zijn voltooid in het geval van verbouwing. In geval van regularisatie is de belasting onmiddellijk verschuldigd bij de kennisgeving van de vergunning

Artikel 8 - Onroerend goed gelegen op het grondgebied van twee gemeenten

Gebouwen die zijn opgetrokken op gronden die gedeeltelijk tot het grondgebied van een andere gemeente behoren, worden alleen belast voor het deel van het gebouw dat zich op het grondgebied van de gemeente Ganshoren bevindt. De belasting is verschuldigd, zelfs als het adres van het onroerend goed zich in de andere gemeente bevindt en sommige van de wijzigingen zich op het grondgebied van de gemeente Ganshoren bevinden.

Artikel 9 - Belastingplichtigen

De belasting is van toepassing op het onroerend goed en is hoofdelijk verschuldigd door de eigenaar, de opstal, de erfpachter of de vruchtgebruiker, al naar gelang het geval.

In geval van mede-eigendom worden alle mede-eigenaars in dit opzicht geacht hoofdelijk aansprakelijk te zijn.

In geval van eigendomsoverdracht van het onroerend goed voordat het aanslagbiljet is verzonden of de belastingen die het verschuldigd was, zijn betaald, worden de derde-verkrijgers of houders geacht rechtstreeks aansprakelijk te zijn en persoonlijk verplicht om deze op dezelfde manier te betalen als de oorspronkelijke belastingplichtigen, behoudens hun verhaal op deze laatsten, indien van toepassing.

Artikel 10 - Inning

De belasting wordt contant geïnd. Wanneer de inning niet contant kan worden gedaan, wordt de belasting ingekohierd. De ambtshalve ingekohierde belastingen worden verhoogd met een bedrag dat gelijk is aan het bedrag van de verschuldigde belasting.

Artikel 11 - Bezwaren

De belastingplichtige kan een bezwaar indienen bij het College van Burgemeester en Schepenen.

Het bezwaar moet:

- worden ingediend binnen de drie maanden na de verzending van de kennisgeving van de stedenbouwkundige vergunning met vermelding van de belasting;
- schriftelijk, gedateerd, ondertekend en gemotiveerd zijn;
- aangetekend worden ingediend of ter plaatse tegen ontvangstbewijs worden gedeponneerd.

In het bezwaar moet worden vermeld:

1. de identiteit en het adres (of de zetel) van de belastingplichtige;
2. het onderwerp van het bezwaar en een uiteenzetting van de feiten en argumenten.

Voorafgaande betaling van de belasting is niet vereist. Het bezwaar stelt echter niet vrij van betaling binnen de gestelde termijn.

Artikel 12 - Incasso en geschillen

De instelling, inning en daarmee samenhangende geschillen worden geregeld conform de ordonnantie van 3 april 2014 betreffende de instelling, inning en geschillenbeslechting van de gemeentebelastingen.

De instelling, inning en geschillenbeslechting volgen ook de bepalingen van het Algemeen Reglement met betrekking tot de vaststelling, inning en geschillenbeslechting van gemeentelijke belastingen.

Artikel 13

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 14

Huidig reglement treedt in werking op 1 januari 2026. Het heft op en vervangt het belastingreglement op de bouw, heropbouw, verbouwing en uitbreiding van gebouwen, aangenomen door de gemeenteraad op 23 november 2023.

Huidig reglement vervalt op 31 december 2031.

2. Huidig reglement door te sturen naar de toezichthoudende overheid.

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