

**BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST  
GEMEENTE SINT-AGATHA-BERCHEM**Uittreksel uit het register der beraadslagingen van de Gemeenteraad**Aanwezig**

Marc Vande Weyer, *Voorzitter van de Raad* ;  
Christian Lamouline, *Burgemeester* ;  
Yonnec Polet, Said Chibani, Katia Van den Broucke, Sabrina Djerroud, Christiane Rassart, Ali Bel-Housseine, *Schepenen* ;  
Thibault Wauthier, Geoffrey Van Hecke, Fatiha Rezki, Gladys Kazadi, Laila Bougmar, Marc Hermans, Chantal Dubocage, Nathalie Mayor, Clementina Ulmeanu, François Robe, Ilse Carlé, Philippe Lalière, Mariam Bah, Julien Vande Weyer, Maria Spataru, Walid Bouzagou, Jordi Landu, Bader El Azzaoui, Yves Reineson, Frédéric Smets, Antoinette Uwonkunda, *Gemeenteraadsleden* ;  
Fabienne Demaury, *Gemeentesecretaris*.

**Zitting van 16.12.24****#Onderwerp :****Belasting op de aanpassing van gebouwde of niet gebouwde goederen - hernieuwing en wijzigingen #**

Openbare zitting

**FINANCIËLE ZAKEN****Financiën****DE RAAD,**

Gelet op artikel 170 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 de geschillen inzake gemeentebelastingen;

Gelet op het Brussels Wetboek voor Ruimtelijke Ordening, afgekort B.W.R.O.;

Gezien de beraadslaging van de Gemeenteraad van 14 december 2023, betreffende de belasting op de aanpassing van gebouwde of niet gebouwde goederen, uitvoerbaar geworden op 19 januari 2024, voor een termijn verstrijkend op 31 december 2023;

Overwegende het verslag van de Gemeenteontvanger van 22 oktober 2024 waarbij de keuze van een jaarlijkse belastingindexatie van 3% werd gemotiveerd;

Gezien de financiële situatie van de Gemeente ;

Op voorstel van het College van Burgemeester en Schepenen ;

**BESLUIT wat volgt :****HOOFDSTUK I. - Belastinggrondslag**Artikel 1. Er wordt, voor de dienstjaren 2025 tot en met 2027, een gemeentebelasting geheven op de stedenbouwkundige vergunningen afgegeven in het kader van :

- a) bouwen, verbouwen en veranderingswerken (wat ook hun aard of bestemming mag zijn) alsook de wijzigingen van bestemming en gebruik;
- b) gevelwijzigingen betreffende alle veranderingen van grootte of verhouding van ramen, deuren

en alle aangebrachte elementen tegen de gevels (reclames, luifels,...) met uitzondering van bekledingen, schilderwerken, cementeringen, gevelbekledingen en onderhoudswerken die niet onderworpen zijn aan deze belasting;

c) afbraakwerken;

d) afsluitingen van de percelen van ieder nieuw gebouw, inbegrepen de afscheiding met de aangrenzende percelen (die vroeger het voorwerp niet uitgemaakt hebben van een vroegere belasting aan de eigenaar van het aanpalende lot) ongeacht de aanplantingen of de gebruikte materialen, evenals de afsluitingen aan de rooilijn ingeval van opgelegde achteruit bouwstrook, inbegrepen indien er geen effectieve afsluitingen zijn voorzien.

Artikel 2. Voor de toepassing van dit reglement verstaat men onder de term :

- « Globale oppervlakte » : oppervlakte gemeten op basis van de volledige breedte en hoogte van de gewijzigde delen van de gevels.
- « Vloeroppervlakte » : som van de overdekte vloeren met een vrije hoogte van minstens 2,20 meter in alle lokalen, met uitsluiting van de lokalen gelegen onder het terreinniveau die voor parkeerplaatsen, kelders, technische voorzieningen en opslagplaatsen bestemd zijn. De vloerafmetingen worden buitenwerks gemeten tussen de onbeklede buitenwanden van de gevelmuren, en de vloeren worden geacht door te lopen, zonder rekening te houden met de onderbreking ervan door scheidingswanden en binnenmuren, of door kokers, trappenhuisen en liftschachten.

Artikel 3. In totaal wordt elk gedeelte van een meter of vierkante meter beschouwd als een gehele meter.

## **HOOFDSTUK II. - Belastingplichtigen**

Artikel 4. De belasting is verschuldigd door de houder van de stedenbouwkundige vergunning. Ingeval van onverdeeltheid zijn de onverdeelde eigenaars van het gebouw hoofdelijk aansprakelijk voor de betaling van de belasting.

Artikel 5. Zijn vrijgesteld van de belasting :

- a) akten en werkzaamheden uitgevoerd onder auspiciën van de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij en de sociale woningen van de openbare sector, volgens de bepalingen en voorwaarden opgelegd door de hogere overheid;
- b) akten en werkzaamheden uitgevoerd in een gebouw of delen van een gebouw bestemd voor openbaar nut: de hospitalen, de kribben, de kleuterscholen, lagere scholen en middelbare scholen, evenals de liefdadigheidsinstellingen (opvang of tewerkstelling van meer dan 50% van gehandicapte of autistische personen).

Deze vrijstellingen worden automatisch toegekend, voor zover zij gerechtvaardigd worden.

Artikel 6. De gebouwen opgericht op het grondgebied van twee gemeenten worden enkel belast voor het gedeelte gelegen te Sint-Agatha-Berchem.

## **HOOFDSTUK III. - Berekening van de belasting**

Artikel 7. Het bedrag van de belasting op bouwen, verbouwen, veranderingswerken, de wijzigingen van bestemming of gebruik wordt berekend volgens het bebouwd of veranderde vloeroppervlakte (geheel of deel van het gebouw):

- voor de eerste 200 m<sup>2</sup> : €5,00/m<sup>2</sup>
- van 201m<sup>2</sup> tot 400 m<sup>2</sup> : €7,50/m<sup>2</sup>,
- van 401m<sup>2</sup> tot 800 m<sup>2</sup> : €10,00/m<sup>2</sup>,
- meer dan 800 m<sup>2</sup> : €12,50/m<sup>2</sup>,

met een minimum van €200,00.

Deze bedragen zullen geïndexeerd worden de eerste januari van elk jaar met een aanslagvoet van 3% :

2025 :

- voor de eerste 200 m<sup>2</sup> : €5,00/m<sup>2</sup>
- van 201m<sup>2</sup> tot 400 m<sup>2</sup> : €7,50/m<sup>2</sup>,
- van 401m<sup>2</sup> tot 800 m<sup>2</sup> : €10,00/m<sup>2</sup>,
- meer dan 800 m<sup>2</sup> : €12,50/m<sup>2</sup>,

met een minimum van €200,00.

2026 :

- voor de eerste 200 m<sup>2</sup> : €5,15/m<sup>2</sup>
- van 201m<sup>2</sup> tot 400 m<sup>2</sup> : €7,73/m<sup>2</sup>,
- van 401m<sup>2</sup> tot 800 m<sup>2</sup> : €10,30/m<sup>2</sup>,
- meer dan 800 m<sup>2</sup> : €12,88/m<sup>2</sup>,

met een minimum van €206,00.

2027 :

- voor de eerste 200 m<sup>2</sup> : €5,30/m<sup>2</sup>
- van 201m<sup>2</sup> tot 400 m<sup>2</sup> : €7,96/m<sup>2</sup>,
- van 401m<sup>2</sup> tot 800 m<sup>2</sup> : €10,61/m<sup>2</sup>,
- meer dan 800 m<sup>2</sup> : €13,27/m<sup>2</sup>,

met een minimum van €212,18.

Het bedrag wordt met 50 % verminderd :

- voor de gebouwen of gedeelten van gebouwen uitsluitend voor de woning bestemd ;
- voor de wijzigingen van bestemming of gebruik met het oog op de aanleg van nieuwe woningen.

**Artikel 8.** Het bedrag van de belasting op de gevelwijzigingen wordt berekend volgens de globale gewijzigde oppervlakte en de hoogte van het gebouw :

- gebouwen met maximum 4 niveaus : €20,00/m<sup>2</sup>,
- gebouwen met meer dan 4 niveaus : €30,00/m<sup>2</sup>,

met een minimum van €100,00

Deze bedragen zullen geïndexeerd worden de eerste januari van elk jaar met een aanslagvoet van 3% :

2025 :

- gebouwen met maximum 4 niveaus : €20,00/m<sup>2</sup>,
- gebouwen met meer dan 4 niveaus : €30,00/m<sup>2</sup>,

met een minimum van €100,00

2026 :

- gebouwen met maximum 4 niveaus : €20,60/m<sup>2</sup>,
- gebouwen met meer dan 4 niveaus : €30,90/m<sup>2</sup>,

met een minimum van €103,00.

2027 :

- gebouwen met maximum 4 niveaus : €21,22/m<sup>2</sup>,
- gebouwen met meer dan 4 niveaus : €31,83/m<sup>2</sup>,

met een minimum van €106,09.

**Artikel 9.** Het bedrag van de belasting op de afbraakwerken wordt berekend volgens het vloeroppervlakte van de afbraak : €1,25/m<sup>2</sup>, met een minimum van €100,00.

Deze bedragen zullen geïndexeerd worden de eerste januari van elk jaar met een aanslagvoet van 3% :

2025 : €1,25/m<sup>2</sup>, met een minimum van €100,00.

2026 : €1,29/m<sup>2</sup>, met een minimum van €103,00.

2027 : €1,33/m<sup>2</sup>, met een minimum van €106,09.

**Artikel 10.** Het bedrag van de belasting op de afsluitingen wordt berekend volgens de lengte van de afsluitingen :

- €2,50/m, met een minimum van €75,00.

Deze bedragen zullen geïndexeerd worden de eerste januari van elk jaar met een aanslagvoet van 3% :

2025 : €2,50/m, met een minimum van €75,00.

2026 : €2,58/m, met een minimum van €77,25.

2027 : €2,66/m, met een minimum van €79,57.

**Artikel 11.** Het bedrag van de belasting op het vellen van bomen wordt vastgesteld op €150,00/boom.

Dit bedrag zal geïndexeerd worden de eerste januari van elk jaar met een aanslagvoet van 3% :

- 2025 : €150,00
- 2026 : €154,50
- 2027 : €159,14

Zijn vrijgesteld van de belasting, het vellen van bomen die met voorafgaandelijke toelating van het College van Burgemeester en Schepenen verkregen zijn.

Artikel 12. Voor de artikels 7 tot 11, in het geval van handelingen of werken onderworpen aan stedenbouwkundige vergunning verwezenlijkt in overtreding van het Brusselse Wetboek van Ruimtelijke Ordening, wordt het bedrag van de belasting op de in overtreding uitgevoerde werkzaamheden en het minimum bedrag per vier vermenigvuldigd.

#### **HOOFDSTUK IV. - De aangifte**

Artikel 13. De houder van de vergunning zal het gemeentebestuur verwittigen van de aanvang der werken in uitvoering van de vergunning. Bij gebrek hieraan zal de vergunning beschouwd worden als uitgevoerd op zijn vervaltermijn, behalve indien de houder van de vergunning heeft laten weten dat hij de vergunning niet wenst uit te voeren.

Artikel 14. In geval de basis van de belastingheffing wijzigt, zal voorafgaand een nieuwe aanvraag tot wijziging van de vergunning ingediend moeten worden.

Artikel 15. De belastingbetaler is verplicht om de controle van het aanvang der werken te vergemakkelijken.

Artikel 16. De vermoedelijke belasting moet in bewaring worden gegeven in handen van de Gemeenteontvanger bij de afgifte van de bouwtoelating. Wanneer de rechten niet in bewaring gegeven worden, zal de belastingplichtige opgenomen worden in een kohier.

Artikel 17. De verschillen die in de bedragen worden vastgesteld na het beëindigen van de werken, zoals is voorzien bij artikel 4 van dit reglement, geven aanleiding tot het opstellen van een definitieve afrekening. Ieder niet verwezenlijkt *opervlakte*, lager dan 4m<sup>2</sup>, zal niet afgerekend worden. Ten aanzien van de in bewaring gegeven bedragen, zal het eventueel teveel geïnde bedrag terugbetaald worden aan de rechthebbende binnen de twee maanden na de verzending van de definitieve afrekening.

#### **HOOFDSTUK V. - De inning en de bezwaren**

Artikel 18. De belasting wordt geheven via kohier wanneer de belasting niet in bewaring werd gegeven overeenkomstig artikel 16 van onderhavig reglement. De belastingen die in bewaring werden gegeven, zullen als contante betalingen worden beschouwd. De invordering en de geschillen worden beheerd overeenkomstig de wettelijke bepalingen ter zake.

#### **HOOFDSTUK VI. - Diverse bepalingen**

Artikel 19. De beraadslaging van 14.12.2023, bedoeld in de inleiding en die betrekking heeft op het-zelfde onderwerp, wordt ingetrokken met uitwerking vanaf 31.12.2024.

Artikel 20. Onderhavige beraadslaging treedt in voege op 1 januari 2025.

De Raad keurt het voorstel van beraadslaging goed.

29 stemmers : 21 positieve stemmen, 8 negatieve stemmen.

*Nee : Geoffrey Van Hecke, Laila Bougmar, Chantal Dubocage, Nathalie Mayor, Clementina Ulmeanu, François Robe, Ilse Carlé, Philippe Lalière.*

2 bijlagen

241022 - Ltr CBE Motivation taux indexation taxe CC241216.pdf, 241216-A-xxx - Taxe aménagement de biens (2025-2027).pdf

ALDUS GEDAAN EN BERAADSLAAGD IN ZITTING.

In opdracht :  
De Gemeentesecretaris,  
(g) Fabienne Demaury

De Voorzitter van de Raad,  
(g) Marc Vande Weyer

VOOR EENSLUIDEND AFSCHRIFT  
Sint-Agatha-Berchem, 19 december 2024

De Gemeentesecretaris,

De Burgemeester,

Fabienne Demaury

Christian Lamouline