

**BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST
GEMEENTE SINT-PIETERS-WOLUWE**

Uittreksel uit het register der beraadslagingen van de Gemeenteraad

Aanwezig

Christophe De Beukelaer, *Gemeenteraadslid-Voorzitter* ;
Benoît Cerexhe, *Burgemeester* ;
Tanguy Verheyen, Damien De Keyser, Philippe van Cranem, Françoise de Callatay-Herbiet, Carla Dejonghe, Georges Dallemagne, Dominique Harmel, *Schepenen* ;
Anne-Charlotte d'Ursel, Christine Sallé, Caroline Lhoir, Cécile Vainsel, Etienne Dujardin, Muriel Godhaird-Sterckx, Marie Cruysmans, Antoine Bertrand, Jonathan de Patoul, Christiane Mekongo Ananga, Cathy Vaessen, Hatiana Martine LUWANA, Florentine Röell, Vincent Wauters, François-Julien De Smet, Jean-Nicolas Laurent Josi, Virginie Van Lierde, Fabienne Puel van Raemdonck , Emmanuel Fouarge, Géraldine de Chestret de Haneffe, Clémence Decrop, Sophie Hiernaux, Nouredine Chaghoulani , *Gemeenteraadsliden* ;
Florence van Lamsweerde, *Gemeentesecretaris*.

Verontschuldigd

Alexia Bertrand, Yvan Verougstraete, Laurent de Spirlet, *Gemeenteraadsliden*.

Zitting van 16.12.25

#Onderwerp : GR - Belastingreglement betreffende de stedenbouwkundige vergunningen - Wijziging - Verlenging #

Openbare zitting

Belastingen

DE RAAD,

Gelet op het belastingreglement betreffende de stedenbouwkundige vergunningen en de verkavelingsvergunningen, gestemd door de Gemeenteraad in zitting van 20.12.2022, verbindend geworden op datum van 26.12.2022, toepasselijk voor de periode van 01.01.2023 tot 31.12.2025 ;

Gelet op de nieuwe gemeentewet, zoals gewijzigd door federale en gewestelijke bepalingen, met name artikel 117 ;

Gelet op de ordonnantie van 03.04.2014 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillen inzake gemeentebelastingen, gewijzigd op 12.02.2015 en op 17.12.2019 ;

Gelet op de financiële toestand van de Gemeente ;

Overwegende dat de Gemeente zich moet uitrusten met de nodige middelen om haar opdrachten van openbare dienst zo goed mogelijk uit te voeren ;

Overwegende dat het verslag waarnaar wordt verwezen in artikel 96 van de Nieuwe Gemeentewet de financiële behoeften benadrukt die essentieel zijn om de werking van gemeentelijke diensten te garanderen en een evenwichtige begroting te handhaven ;

Overwegende dat het advies van de Adviescommissie, zoals bepaald in artikel 12 van het algemeen reglement op de gemeentelijke comptabiliteit, de noodzaak bevestigt om voldoende inkomsten te garanderen en het gemeentelijk belastingstelsel aan te passen om de door de gemeente gemaakte kosten te dekken ;

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 basissen en de grondslag te bepalen van de belastingen, waarvan zij de noodzakelijkheid 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 ; dat onder voorbehoud van de uitzonderingen bepaald door de wet, de gemeentelijke overheid onder het toezicht van de toezichthoudende overheid de basis kiest van de belastingen die ze heft ;

Overwegende dat zowel de bepaling van de belastbare materie alsook deze 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 belastingreglement beoogde stedenbouwkundige vergunningen te belasten teneinde zich aanvullende inkomsten te verschaffen ter financiering van de uitgaven van algemeen nut waaraan de gemeente het hoofd dient te bieden ; dat deze belasting tot doel heeft de gemeente de financiële middelen te verschaffen die zij nodig heeft voor haar taken en het beleid dat zij wil voeren, en om haar financieel evenwicht te waarborgen ;

Overwegende dat het realiseren van de stedenbouwkundige vergunningen voor de Gemeente bijkomende uitgaven met zich meebrengen op vlak van veiligheid en reinheid zonder dat zij een bijdrage leveren voor de financiering van deze bijkomende uitgaven ; dat het daarom gerechtvaardigd is een gedeelte van deze uitgaven te financieren door middel van een belastingreglement ;

Overwegende de noodzaak om de negatieve gevolgen van de inflatie voor de Gemeente met behulp van een jaarlijkse indexering van de aanslagvoeten op basis van het indexcijfer van de consumptieprijzen van het Koninkrijk zo goed mogelijk te absorberen ;

Op voorstel van het College van Burgemeester en Schepenen ;

BESLUIT het belastingreglement betreffende de stedenbouwkundige vergunningen als volgt te wijzigen en te verlengen :

GRONDSLAG VAN DE HEFFING

Artikel 1.-

Er wordt, voor de periode van 01.01.2026 tot 31.12.2026, een gemeentebelasting geheven op de stedenbouwkundige vergunningen afgegeven in het kader van :

- bouwen, herbouwen, uitbreiden, verbouwen, afbraak van gebouwen van om het even welke aard ;
- wijzigingen van alle gevels ;
- oprichting of wijziging van afsluitingen van om het even welke aard, langs de openbare wegen ;
- bestemmings- of gebruikswijzigingen van lokalen ;
- andere handelingen en werken.

Artikel 2.-

De belasting betreffende de stedenbouwkundige vergunningen wordt contant geïnd.

AANVRAAGKOSTEN

Artikel 3.-

Voor elke aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning moet een belasting van 106,00 EUR worden betaald voor de voorbereiding van het dossier (niet terugvorderbaar in geval van annulering van de aanvraag of weigering), behalve voor de aanvraag voor het kappen van bomen.

BOUWEN, HERBOUWEN, UITBREIDEN, VERBOUWEN, AFBRAAK VAN GEBOUWEN VAN OM HET EVEN WELKE AARD

Basis van de heffing

Artikel 4.-

Deze belasting heeft als basis het volume van de bouwen, de herbouwen, de uitbreidingen of de verbouwingen.

Het totale volume wordt berekend aan de hand van de maten genomen aan de buitenzijde en op de as van de gemeenschappelijke muren volgens het geval, de ondergrondse verdiepingen en de zolders inbegrepen.

Om de hoogte van de bouwwerken te bepalen wordt de maat van onder de vloerplaat van deze werken genomen.

Bij de berekening van het belastbare volume :

- zullen het aantal kubieke meter van een binnenkoer van een oppervlakte van 6 m² en minder niet afgetrokken worden ;
- zal elk gedeelte van een m³ als eenheid beschouwd worden.

Alle bijgebouwen die al of niet een geheel vormen met het hoofdgebouw worden eveneens belast volgens de bepalingen van dit artikel 4.

Wordt beschouwd als gelijkvloers, de verdieping die gelijk ligt met de straat.

Aanslagvoet

Artikel 5.-

Het bedrag van de belasting wordt als volgt vastgesteld :

5.1. Voor de gebouwen van 3 verdiepingen of minder, boven de gelijkvloerse verdieping en waarvan de hoogte niet meer dan 12,50 m bedraagt (hoogte berekend van op de vloer van deze gelijkvloerse

verdieping tot aan het snijpunt tussen de gevellijn en de dakhellingslijn, of tot aan het lijstwerk ingeval van een mansardedak) : 2,70 EUR/m³

5.2. Voor de gebouwen van meer dan 3 verdiepingen, boven de gelijkvloerse verdieping en waarvan de hoogte de 12,50 m overschrijdt (hoogte berekend van op de vloer van deze gelijkvloerse verdieping tot aan het snijpunt tussen de gevellijn en de dakhellingslijn, of tot aan het lijstwerk ingeval van een mansardedak) : 4,30 EUR/m³

Artikel 6.-

Voor de opgerichte of nog op te richten gebouwen op gronden waarvan het hoogtepeil verschilt of op gronden aanpalend aan verschillende straten, is het hoogste tarief toepasselijk.

Artikel 7.-

De belasting wordt met 50 % verminderd :

- voor de gebouwen of gedeelten van gebouwen uitsluitend voor de woning bestemd ;
- voor de loodsen of soortgelijke gebouwen die ten minste langs twee zijden open zijn.

Artikel 8.-

Het minimum van de belasting wordt vastgesteld op :

- 212,00 EUR voor de gebouwen of gedeelten van gebouwen bestemd voor kantooroppervlakten ;
- 159,00 EUR voor de gebouwen of gedeelten van gebouwen voor een andere bestemming dan kantooroppervlakten ;
- 106,00 EUR voor gebouwen of gedeelten van gebouwen uitsluitend bestemd voor woning.

WIJZIGINGEN VAN ALLE GEVELS

Basis van de heffing

Artikel 9.-

Deze belasting heeft als basis de gewijzigde oppervlakte van de gevels.

Onder wijziging van gevel verstaat men onder meer :

- elke wijziging van grootte of proportie van open en gesloten oppervlakten ;
- elke wijziging van uitzicht ;
- de vervanging van een plint of grondmuur door een om het even welk ander product.

Voor de berekening van de belastbare oppervlakte wordt elk gedeelte van een m² als een eenheid beschouwd.

De onderhoudswerken zijn niet onderworpen aan de belasting.

Aanslagvoet

Artikel 10.-

De belasting wordt vastgesteld op het dubbel van de per m³ voorziene aanslag aangegeven in artikel 5.

Artikel 11.-

Het minimum van de belasting wordt vastgesteld op :

- 212,00 EUR voor de gebouwen of gedeelten van gebouwen bestemd voor kantooroppervlakten ;
- 159,00 EUR voor de gebouwen of gedeelten van gebouwen voor een andere bestemming dan kantooroppervlakten ;
- 106,00 EUR voor gebouwen of gedeelten van gebouwen uitsluitend bestemd voor woning.

OPRICHTING OF WIJZIGING VAN AFSLUITINGEN VAN OM HET EVEN WELKE AARD, LANGS DE OPENBARE WEGEN

Basis van de heffing

Artikel 12.-

Deze belasting heeft als basis de gevelbreedte van het eigendom langs de straat.

Voor de berekening van de voorgevelbreedte wordt elk gedeelte van een meter als een eenheid beschouwd.

Aanslagvoet

Artikel 13.-

Deze belasting wordt vastgesteld op 2,90 EUR per strekkende meter langs de straat.

Artikel 14.-

Het minimum van de belasting wordt vastgesteld op 106,00 EUR.

Artikel 15.-

Voor een voorlopige afsluiting geplaatst vóór bouwwerven of vóór onbebouwde percelen bestemd tot bebouwing is de belasting niet toepasselijk.

BESTEMMINGS- OF GEBRUIKSWIJZIGINGEN VAN LOKALEN

Aanslagvoet

Artikel 16.-

Deze belasting is gelijk aan 50 % van de in artikel 5 per m³ berekende belasting.

Artikel 17.-

Het minimum van de belasting wordt vastgesteld op :

- 212,00 EUR voor de gebouwen of gedeelten van gebouwen bestemd voor kantooroppervlakten ;
- 159,00 EUR voor de gebouwen of gedeelten van gebouwen voor een andere bestemming dan kantooroppervlakten ;
- 106,00 EUR voor gebouwen of gedeelten van gebouwen uitsluitend bestemd voor woning.

VERGUNNINGEN ONDERWORPEN AAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Artikel 18.-

Elke vergunning waarvan de aanvraag onderworpen wordt aan de overlegcommissie geeft aanleiding tot het innen van een belasting vastgesteld op :

- 424,00 EUR voor de gebouwen of gedeelten van gebouwen bestemd voor kantooroppervlakten ;
- 318,00 EUR voor de gebouwen of gedeelten van gebouwen voor een andere bestemming dan kantooroppervlakten ;
- 212,00 EUR voor gebouwen of gedeelten van gebouwen uitsluitend bestemd voor woning.

VERGUNNINGEN VAN REGULARISATIE

Artikel 19.-

Elke vergunning waarvan de aanvraag een regularisatie van een vergunning betreft geeft aanleiding tot het innen van een belasting vastgesteld op 530,00 EUR.

ANDERE HANDELINGEN EN WERKEN

Aanslagvoet

Artikel 20.-

De andere handelingen en werken dan deze vermeld in de artikels 3 tot 17 inbegrepen, waarvoor een voorafgaande vergunning noodzakelijk is krachtens het Brussels Wetboek voor Ruimtelijke Ordening, afgekort B.W.R.O., goedgekeurd per regeringsbesluit van het Brussels Gewest van 13.11.2008, geven aanleiding tot het innen van een belasting van 212,00 EUR ter gelegenheid van het afgeven van deze vergunning.

Artikel 21.-

Aanvragen voor het kappen van bomen zijn onderworpen aan een belasting van 53,00 EUR per gekapte boom, met een maximum van 371,00 EUR. De minimumbelasting van 53,00 EUR moet bij de aanvraag worden betaald en wordt niet terugbetaald in geval van annulering van de aanvraag of weigering.

GEBOUWEN GEDEELTELIJK GELEGEN OP HET GRONDGEBIED VAN DE GEMEENTE

Artikel 22.-

De bouwen, herbouwen, uitbreiden, verbouwen of andere handelingen en werken te verrichten op een grond die gedeeltelijk op het grondgebied van een andere gemeente gelegen is, worden slechts belast voor het deel van het gebouw opgericht op het grondgebied van Sint-Pieters-Woluwe.

De belasting is verschuldigd, zelfs wanneer het adres van het goed gelegen is in de andere gemeente.

BELASTINGPLICHTIGE

Artikel 23.-

De hierboven opgesomde belastingen hebben betrekking op het eigendom en zijn verschuldigd door de bezitter zoals inzake de onroerende voorheffing. Ze zijn invorderbaar hetzij bij de eigenaars van de gronden of van de gebouwen, hetzij bij de bezitters ten titel van erfpacht, van opstalrecht, van vruchtgebruik of van elke andere gelijkaardige titel, en binnen de grenzen bepaald door artikel 635 van het Burgerlijk Wetboek, bij de gebruiks- of woonstgerechtigden. Ingeval van overdracht van eigendom van het gebouw vóór de betalingsaanvraag van de verschuldigde belastingen zullen de derden, verwervers of bezitters, rechtstreeks als schuldenaren beschouwd en persoonlijk verplicht worden deze te vereffenen op dezelfde manier als de oorspronkelijke belastingplichtigen, behoudens verhaal tegen deze laatsten.

Artikel 24.-

De belastingen op de gebouwen die aan verschillende eigenaars toebehoren vormen een gemeenschappelijke belasting toegepast op het gebouw in zijn geheel. Overeenkomstig de bepalingen van artikel 577bis van het Burgerlijke Wetboek zijn de mede-eigenaars verplicht gezamenlijk en elk voor zijn deel bij te dragen tot de volledige betaling van de belasting. Teneinde tot de inning ten laste van de

verschillende belastingplichtigen te kunnen overgaan, op basis van het reglement van mede-eigendom van inwendige orde, moet er een formulier van verdelingsaangifte, gedagtekend en voor echt en deugdelijk verklaard door ieder van hen overgemaakt worden binnen de 15 dagen na het verzenden van de definitieve belastingsberekening. Bij gebrek aan deze aangifte en in geval van weigering of betwisting vanwege één van de mede-eigenaars, zal de verdeling ambtshalve gebeuren voor een vermoedelijk aandeel niettegenstaande verhaal van de belanghebbenden, met het oog op de rechtzetting in te dienen binnen de 15 dagen van de ontvangst van de door het College van Burgemeester en Schepenen gezonden waarschuwing.

Deze verdeling is voorlopig in afwachting dat het werkelijk aandeel kan berekend worden in evenredigheid met het bedrag van het kadastraal inkomen van het gebouw in zijn geheel. Wanneer die kadastrale inkomens gekend zijn zal er een definitieve staat van bouwbelasting aan de belastingplichtigen overgemaakt worden, waarvan de rekening moet vereffend worden binnen de maand.

VRIJSTELLINGEN

Artikel 25.-

Zijn vrijgesteld van de belasting :

- de wederopbouw van op accidentele wijze vernielde gebouwen, voor het deel dat geen uitbreiding uitmaakt van de vernielde gebouwen, welke ook de plaats in de gemeente is waar zij heropgebouwd worden
- de woningen opgericht onder bescherming van de Huisvestingsmaatschappij van het Brussels Gewest en het Sociaal Verhuurkantoor ;
- de woningen opgericht onder de voorwaarden vastgesteld door de gewestelijke overheid met het oog op de toekenning op privé-initiatief van sociale woningen ;
- de bouwen en verbouwen van gebouwen, de andere handelingen en werken bestemd voor uitrustingen van gemeenschappelijk belang of van openbare diensten.

INDEXERING VAN DE AANSLAGVOETEN

Artikel 26.-

De aanslagvoeten van de belasting worden jaarlijks aangepast aan het indexcijfer van de consumptieprijzen van het Koninkrijk.

Deze voor het lopende aanslagjaar worden berekend volgens de volgende formule :

basisaanslagvoet x nieuw indexcijfer

basisindexcijfer

De basisaanslagvoet is het initiële bedrag dat in onderhavig belastingreglement wordt vastgesteld.

De basisindex is de index voor oktober 2025.

De nieuwe index is de index voor november van het jaar voorafgaand aan het aanslagjaar.

Na toepassing van die coëfficiënt, wordt het bedrag afgerond naar het hogere veelvoud van één euro, behalve voor artikels 5 en 13 waar het bedrag afgerond wordt naar het hogere veelvoud van 10 cent.

VERVALLEN VAN DE VERGUNNINGEN EN AANVRAGEN OPGEGEVEN VOOR DE BEÏNDIGING VAN DE PROCEDURE

Artikel 27.-

Elke belasting blijft aan de gemeente verworven indien de vergunning geheel of gedeeltelijk niet binnen de wettelijke geldigheidsduur van de vergunning werd voltooid.

INVORDERING

Artikel 28.-

De belasting is contant betaalbaar bij afgifte van de stedenbouwkundige.

Als de contante inning niet mogelijk is, wordt de belasting een kohierbelasting die onmiddellijk opeisbaar is.

Artikel 29.-

Bij gebrek aan de volledige betaling van de belasting, wordt de belastingplichtige per aangetekende brief gedagvaard om de verschuldigde belasting te betalen. De kosten van de aangetekende zending zijn ten laste van de schuldenaar of medeschuldenaar.

Artikel 30.- De bepalingen betreffende de verwijlntresten inzake de Rijksbelastingen op de inkomsten zijn van toepassing.

Artikel 31.- In geval van niet-betaling binnen de voorgeschreven termijnen wordt een vervolging ingesteld via een gerechtsdeurwaarder op verzoek van de Gemeenteontvanger door de overhandiging van een uittreksel uit het kohier met vermelding van de datum van uitvoerbaarverklaring van dit kohier en een kopie van het aanslagbiljet.

BEZWAREN

Artikel 32.-

Het bezwaar moet schriftelijk ingediend worden aan het College van Burgemeester en Schepenen en, op straffe van verval, moet worden ingediend binnen een termijn van 3 maanden te rekenen vanaf hetzij de datum van de kennisgeving van de belasting, hetzij de datum van de contante inning, hetzij de derde werkdag volgend op de datum van verzending van het aanslagbiljet.

Het moet ondertekend en gemotiveerd worden door de belastingplichtige of zijn vertegenwoordiger.

Indien de belastingplichtige of zijn vertegenwoordiger wenst gehoord te worden in het kader van het bezwaar, moet hij dit uitdrukkelijk vermelden in het bezwaar.

Artikel 33.-

Een ontvangstmelding wordt gestuurd aan de belastingplichtige of zijn vertegenwoordiger binnen 15 kalenderdagen na de indiening van het bezwaarschrift.

Artikel 34.-

Als de belastingplichtige of zijn vertegenwoordiger dat in het bezwaarschrift heeft gevraagd, zal hij worden uitgenodigd op een hoorzitting.

Het College van Burgemeester en Schepenen of elke persoon die het heeft aangesteld deelt aan de belastingplichtige en aan zijn vertegenwoordiger de datum van de hoorzitting mee, evenals de dagen en uren waarop het dossier geraadpleegd kan worden. Deze mededeling geschiedt ten minste 15 kalenderdagen vóór de dag van de hoorzitting.

De aanwezigheid op de hoorzitting moet door de belastingplichtige of zijn vertegenwoordiger aan het College van Burgemeester en Schepenen of de persoon die het heeft aangesteld, schriftelijk en ten minste 7 kalenderdagen vóór de dag van de hoorzitting bevestigd worden.

Artikel 35.-

Binnen een termijn van 6 maanden te rekenen vanaf de datum van ontvangst van het bezwaarschrift, het College van Burgemeester en Schepenen doet uitspraak op basis van een met redenen omklede beslissing. Deze termijn wordt met 3 maanden verlengd als de betwiste aanslag ambtshalve werd gevestigd.

De beslissing wordt per aangetekende brief meegedeeld aan de belastingplichtige en aan zijn vertegenwoordiger.

Deze brief vermeldt de instantie waarbij beroep kan worden ingesteld, evenals de ter zake geldende termijn en vormen.

De beslissing van het College van Burgemeester en Schepenen is onherroepelijk wanneer het beroep niet tijdig bij de bevoegde instantie is ingesteld.

Artikel 36.-

Tegen de beslissing van het College van Burgemeester en Schepenen of bij gebrek aan beslissing binnen de in artikel 35 bedoelde termijnen, kan beroep worden ingesteld bij de Rechtbank van Eerste Aanleg.

Het vonnis van de Rechtbank van Eerste Aanleg is vatbaar voor verzet of beroep.

Tegen het arrest van het Hof van Beroep kan cassatieberoep worden ingesteld.

De vormen, de termijnen en de procedure voor deze beroepen worden geregeld zoals inzake rijksinkomstenbelastingen en gelden voor alle betrokken partijen.

Artikel 37.-

Onverminderd de bepalingen van de ordonnantie van 03.04.2014 en voor alle aangelegenheden die niet door deze verordening worden geregeld, zijn de bepalingen van titel VII, hoofdstukken 1, 3, 4, 6 tot en met 9bis van het Wetboek van de inkomstenbelastingen en de artikels 126 tot en met 175 van het uitvoeringsbesluit van dit Wetboek, voor zover zij niet specifiek betrekking hebben op de inkomstenbelastingen, alsook de gewestelijke bepalingen die verwijzen naar het Wetboek van de minnelijke en gedwongen invordering van fiscale en niet-fiscale schuldvorderingen of naar alle andere gewestelijke bepalingen met betrekking tot de lokale belastingen, van toepassing op de gemeentelijke belastingen.

De Raad keurt eenparig het voorstel van beraadslaging goed.

32 stemmers : 32 positieve stemmen.

ALDUS GEDAAN EN BERAADSLAAGD IN ZITTING.

De Gemeentesecretaris,
(g) Florence van Lamsweerde

De Voorzitter,
(g) Christophe De Beukelaer

VOOR EENSLUIDEND AFSCHRIFT
Sint-Pieters-Woluwe, 22 december 2025

De d.d. Gemeentesecretaris,

De Burgemeester,

Sylvie Aerts

Benoît Cerexhe