
14 **2022_GR_00082** **Belasting op het bouwen van een meervoudig
woningbouwproject - Goedkeuren**

Samenstelling

Aanwezig:

mevrouw Vera Celis; mevrouw Nadine Laeremans; mevrouw Marleen Verboven; de heer Bart Julliams; mevrouw Brigitte Kempen; de heer Pieter Verhesen; de heer Noël Devos; mevrouw Rosa Van Cleempoel; de heer Ben Van Looveren; de heer Luc Verguts; mevrouw Elhasbia Zayou; de heer Ivan Wartel; de heer Pieter Cowé; de heer Benny Eyckmans; mevrouw Tinne Vangeel; mevrouw Lea Neyens; de heer Patrick Graux; mevrouw Tinne Van Gelder; de heer Luc Van Laer; mevrouw Myriam Smets; mevrouw Greet Daems; mevrouw Petra Gyesbreghs; de heer Timmy Vanuytsel; de heer Dirk Kennis; de heer Tom Corstjens; mevrouw Griet Ceusters; de heer Mathias Van Braband; mevrouw Nadja Robeyn; de heer Berten Kempen; de heer Yves Van Hulsel; de heer Francois Mylle, Algemeen Directeur

Verontschuldigd:

mevrouw Griet Verhesen; mevrouw Griet Smaers; de heer Marlon Pareijn

Stemming

Fractiestemming

- 23 stem(men) voor: Vera Celis; Griet Ceusters; Tom Corstjens; Pieter Cowé; Greet Daems; Noël Devos; Benny Eyckmans; Bart Julliams; Brigitte Kempen; Dirk Kennis; Nadine Laeremans; Lea Neyens; Nadja Robeyn; Mathias Van Braband; Tinne Van Gelder; Yves Van Hulsel; Luc Van Laer; Ben Van Looveren; Tinne Vangeel; Marleen Verboven; Luc Verguts; Pieter Verhesen; Elhasbia Zayou
- 5 stem(men) tegen: Patrick Graux; Petra Gyesbreghs; Rosa Van Cleempoel; Timmy Vanuytsel; Ivan Wartel
- 2 onthouding(en): Berten Kempen; Myriam Smets

Beschrijving

Aanleiding en context

De financiële toestand van de stad.

Het is gerechtvaardigd om bij realisaties, in uitvoering van een vergunning voor het bouwen van een meervoudig woningbouwproject een belasting te heffen omdat dit een impact heeft op de kosten voor het aanleggen en het beheer van het openbaar domein en de omgeving.

Juridische grond

De grondwet;

Het decreet van 30 mei 2008 over de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen;

Het decreet lokaal bestuur;
De omzendbrief KB ABB 2019/2 over de gemeentefiscaliteit;
De Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en bijhorende uitvoeringsbesluiten;
Het omgevingsvergunningendecreet en bijhorende uitvoeringsbesluiten;
De gemeentelijke stedenbouwkundige basisverordeningen goedgekeurd in zitting van 6 februari 2012 en door de deputatie van de provincie Antwerpen in zitting van 24 mei 2012 en gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad op 8 juni 2012;
De gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake verkavelingen vastgesteld door de gemeenteraad in zitting van 6 februari 2012 en goedgekeurd door de Deputatie van de provincie Antwerpen in zitting van 24 mei 2012 en gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad op 8 juni 2012;
De gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake parkeren en stallen van auto's en fietsen vastgelegd door de gemeenteraad in zitting van 6 februari 2012 en goedgekeurd door de Deputatie van de provincie Antwerpen in zitting van 24 mei 2012 en gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad op 8 juni 2012;
Het decreet over het grond- en pandenbeleid.

Argumentatie

Gelet op de financiële toestand van de stad.

Het bouwen en herbouwen van woningen heeft een impact op het openbaar domein en de omgeving door bijkomende parkeerdruk, bijkomende slijtage, onderhoud en herstellingen van wegen en verharde bermen, bijkomende kosten voor het beheer en onderhoud van het gemeentelijk rioleringsstelsel, omgevingshinder voor de omwonenden. Daarom is het gerechtvaardigd om een financiële bijdrage te vragen. We gaan hierna dieper in op deze algemene motivatie.

De groei aan grootschalige bouwprojecten en het aansnijden van de open ruimte heeft heel wat gevolgen, onder meer op het vlak van milieu en verkeer.

Bijkomende woongelegenheden brengen heel wat bijkomende kosten voor de stad met zich mee, zoals onder meer het aanleggen van nutsvoorzieningen. Dit is bij uitstek het geval voor projecten waarbij meer woningen tegelijk gerealiseerd worden.

Het decreet betreffende het grond- en pandenbeleid houdt onder meer in dat bij meervoudig woningbouwprojecten en projecten voor de bouw of de herbouw van appartementsgebouwen, die voldoen aan welbepaalde voorwaarden, de bouwheer bij de aanvraag van een omgevingsvergunning of een stedenbouwkundige vergunning een bepaald percentage aan sociale woningen moet realiseren. De stad stelt een bindend sociaal objectief voorop. De belasting moet dan ook stimulerend zijn om een voldoende aantal sociale woningen te voorzien. Om die reden wordt er met het gedeelte sociale woningen of appartementen, studio's, kamerwoningen, studentenkamers of andere woonvormen binnen de bouwprojecten geen rekening gehouden voor de berekening van de belasting. Deze maatregel zal er zo toe bijdragen om het vooropgestelde bindend sociaal objectief te bereiken. Het sociale karakter kan, naast de sociale woningen bedoeld in het Grond- en Pandendecreet, onder meer ook blijken uit de publieke rechtspersoonlijkheid en het handelen als openbaar bestuur van de aanvrager, evenals uit het ontbreken van een winstoogmerk en van een commercieel doel van het bouwproject.

Het is noodzakelijk om aanvragers van een omgevingsvergunning voor het bouwen van een meervoudig woningbouwproject voldoende parkeerplaatsen te laten voorzien op eigen privaat terrein. Dergelijke realisaties verhogen anders de parkeerdruk op het openbaar domein aanzienlijk. Om de gewenste situatie te bereiken zal een hoger tarief worden gehanteerd op bovengrondse bouwvolumes bij het niet aanleggen van de vereiste parkeerplaatsen op eigen terrein.

De stad wenst dus de financiële en maatschappelijke gevolgen van dergelijke realisaties op te vangen. De stad wenst ook het passiefbouwen aan te moedigen.

De vrijstelling voor bepaalde instellingen is verantwoord omwille van het maatschappelijk doel dat zij verwezenlijken.

Besluit

Artikel 1

De gemeenteraad keurt het reglement als bijlage goed.

Bijlagen

1. Besluit - belasting bouwen meervoudig woningbouwproject.pdf

Besluit

Artikel 1 Definities

1. Meervoudig woningbouwproject: het geheel van activiteiten dat de oprichting, de herbouw of de verbouwing van meer dan 2 wooneenheden binnen een morfologisch bouwblok tot doel heeft.
2. Morfologisch bouwblok: ruimtelijke eenheid van al dan niet geschakelde gebouwen, een deel van het grondgebied waarvan alle zijden begrensd worden door het publieke domein (de openbare weg) en/of de gewestgrenzen. Trottoirs, middenbermen of ronde punten zijn er bijgevolg niet in inbegrepen.
3. Wooneenheid: elk onroerend goed of het deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin of een alleenstaande. Onder wooneenheden zijn dus naast woningen onder meer ook appartementen, studio's, kamerwoningen, studentenkamers en andere woonvormen begrepen.
4. Passiefbouw: een passiefhuis is een gebouw dat voldoet aan de eisen van het passiefhuis-certificaat. Alle passiefhuizen mogen niet meer dan 15 kWh/m² per jaar verbruiken voor ruimteverwarming.
5. Titularis van de vergunning: elke aanvrager van de omgevingsvergunning voor woningbouw. Indien uit de gegevens in het omgevingsloket echter blijkt dat de aanvrager handelt in opdracht van een derde natuurlijke of rechtspersoon, is de opdrachtgever de belasting verschuldigd.
6. Aanvang der werken: de melding van de start der werken in het omgevingsloket of elke feitelijke vastlegging van de start der werken.
7. Belastbaar bruto vloeroppervlak: de oppervlakte van de nieuw opgerichte woning of het gebouw en het toegenomen vloeroppervlak van de woning of het gebouw bij het verbouwen van een woning of gebouw. Definitie en berekening volgens NBN EU 15221.
8. Bouwen: het oprichten van een nieuwe woning of gebouw.
9. Herbouwen: een constructie volledig afbreken, of méér dan 40 procent van de buitenmuren van een constructie afbreken, en binnen het bestaande bouwvolume van de geheel of gedeeltelijk afgebroken constructie een nieuwe constructie bouwen.
10. Verbouwen: aanpassingswerken doorvoeren binnen het bestaande bouwvolume van een constructie waarvan de buitenmuren voor ten minste 60 procent behouden worden. Het aanbrengen van isolatie aan de buitenzijde van een woning tot een maximum van 26 centimeter wordt beschouwd als aanpassingswerken binnen het bestaande bouwvolume.
11. Ontbrekende autostal- en/of autoparkeerplaatsen: het verschil tussen het werkelijk gerealiseerde aantal autostal- en/of autoparkeerplaatsen op de bouwpercelen gevat in de vergunning en het aantal te realiseren autostal- en/of autoparkeerplaatsen, zoals vastgelegd in de omgevingsvergunning.

Artikel 2 Basis

De stad Geel heft voor de aanslagjaren 2022 tot en met 2025 een belasting op het bouwen, verbouwen of herbouwen van een meervoudig woningbouwproject.

Dit belastingreglement is van toepassing op elk vergund meervoudig woningbouwproject waarbij de vergunning definitief wordt en waarvan de datum van de aanvang der werken plaatsvindt na de inwerkingtreding van dit reglement.

Artikel 3 Belastingplichtige

De belastingplichtige kan zowel een natuurlijk persoon, een feitelijke vereniging als een rechtspersoon zijn, of meerdere van hen samen.

De belasting is solidair en ondeelbaar verschuldigd door de titularissen van de vergunning voor een meervoudig woningbouwproject.

De titularis van de vergunning, op het moment van de aanvang der werken, is hoofdelijk aansprakelijk voor de betaling van de belasting. In geval van onverdeeldheid zijn de onverdeelde titularissen van de vergunning voor het gebouw aansprakelijk voor de betaling van de belasting.

De betaling van de belasting kan worden ingevorderd van de belastingplichtige zelf, maar ook van alle leden van een feitelijke vereniging. Elk van hen is hoofdelijk aansprakelijk.

De belastingplichtigen zijn daardoor elk hoofdelijk aansprakelijk voor de belasting op basis van de gemeenschap van belangen die tussen hen bestaat voor deze heffing en die aangetoond is in de motivatie ervan. Daarom zal de gemeente de betaling van de belastingschuld kunnen voortzetten bij een van deze schuldenaars zonder onderscheid en voorrangsregeling.

De belastingschuld ontstaat op het ogenblik dat de vergunde werken aangevangen zijn.

Artikel 4 Grondslag

De belasting is verschuldigd voor elke realisatie in uitvoering van een omgevingsvergunning voor een meervoudig woningbouwproject op het grondgebied van de stad Geel.

Artikel 5 Tarief

De belasting wordt als volgt berekend:

§1. Tarief belastbaar vloeroppervlak bij het bouwen van de nieuw opgerichte woning of het gebouw en het toegenomen bruto bovengronds vloeroppervlak van de woning of het gebouw bij het verbouwen:

35,00 euro per m² belastbaar bruto vloeroppervlak ingenomen door woongelegenheden bij het bouwen in uitvoering van een vergunning voor een meervoudig woningbouwproject en voor het (her)bouwen van appartementen, studio's, kamerwoningen en studentenkamers.

§2. Tarief bij ontbrekende autostal- en of autoparkeerplaatsen (deels) gerealiseerd buiten het bouwproject.

Wanneer de parkeergelegenheden, opgelegd in de bouwvergunning conform de stedenbouwkundige verordeningen, gerealiseerd worden buiten het bouwproject, geldt een belastingverhoging van 100% op het tarief opgenomen in §1. Deze tariefverhoging wordt toegepast a rato van het aantal parkeergelegenheden dat gerealiseerd wordt buiten de percelen van het bouwproject ten opzichte van het totaal aantal opgelegd.

§3. Indexering:

Vanaf aanslagjaar 2023 zal er een jaarlijkse indexering van 2% op de oorspronkelijke tarieven worden toegepast.

§4. Afrondingsregel:

Het geïndexeerd tarief wordt afgerond als volgt:

- Bedragen die eindigen op 1, 2, 3 of 4 eurocent worden afgerond naar het lagere veelvoud van 10 cent.
- Bedragen die eindigen op 5, 6, 7, 8 of 9 eurocent worden afgerond naar het hogere veelvoud van 10 cent.

Artikel 6 Vrijstellingen en verminderingen

De belasting wordt niet geheven op sociale woongelegenheden.

De bouwwerken, opgericht op grond, gedeeltelijk gelegen op het gebied van de stad en gedeeltelijk op dit van een andere gemeente, worden slechts belast voor het gedeelte gelegen op het grondgebied van de stad Geel.

Meervoudige woningbouwprojecten waarbij een volledige passiefbouw gerealiseerd wordt, krijgen een belastingreductie van 50% voor de toepassing van de artikels 5 §1. Indien §2 van toepassing is, geldt de tariefverhoging op het verminderde tarief.

Artikel 7 Wijze van innen – kohierbelasting

De belasting wordt ingevorderd door middel van een kohier dat het college van burgemeester en schepenen vaststelt en uitvoerbaar verklaart. De belasting moet betaald worden binnen twee maanden na verzending van het aanslagbiljet.

Aldus beslist in bovenvermelde zitting,
Namens de Gemeenteraad