
18 **2023_GR_00035** **Belasting op het bouwen en/of wijzigen van grote projecten die betrekking hebben op kantoren, handelszaken en/of hotels - Beslissen: Goedkeuren**

Samenstelling:

Aanwezig:

mevrouw Griet Verhesen; mevrouw Vera Celis; mevrouw Griet Smaers; 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 Marlon Pareijn; 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 Tim 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 Nadine Laeremans

Stemming

Fractiestemming

- 24 stem(men) voor: Vera Celis; Griet Ceusters; Tom Corstjens; Pieter Cowé; Greet Daems; Benny Eyckmans; Petra Gyesbreghs; Bart Julliams; Brigitte Kempen; Lea Neyens; Marlon Pareijn; Griet Smaers; Mathias Van Braband; Rosa Van Cleempoel; Luc Van Laer; Ben Van Looveren; Tinne Vangeel; Tim Vanuytsel; Marleen Verboven; Pieter Verhesen; Griet Verhesen; Ivan Wartel; nadja robeyn; luc verguts

- 8 onthouding(en): Noël Devos; Patrick Graux; Berten Kempen; Dirk Kennis; myriam Smets; Tinne Van Gelder; Yves Van Hulsel; Elhasbia Zayou

Beschrijving

Aanleiding en context

De financiële toestand van de stad.

Het is gerechtvaardigd om bij realisaties, in uitvoering van een vergunning voor het bouwen, verbouwen en/of wijzigen van grote projecten die betrekking hebben op kantoren, handelszaken en/of hotels 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;

Omgevingsvergunningsdecreet van 25 april 2014.

Argumentatie

Gelet op de financiële toestand van de stad.

Het bouwen, verbouwen en/of wijzigen van grote projecten die betrekking hebben op kantoren, handelszaken en/of hotels heeft een impact op het openbaar domein en de omgeving door bijkomende mobiliteits- en 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 en dergelijke. 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 klimaat, leefmilieu en verkeer. De stad wenst dus de financiële en maatschappelijke gevolgen van dergelijke realisaties op te vangen. Voorheen legde de stad bij sommige omgevingsvergunningen een stedenbouwkundige ontwikkelingskost op. Deze belasting vervangt die last. Bovendien bestaat er een vergelijkbare belasting op het bouwen van meervoudige woningbouwprojecten. Het is logisch om, niet discriminerend, ook deze functies vanuit een gelijkaardige (zij het niet identieke) argumentatie te belasten.

Bijkomende kantoor-, handels-, groothandelsruimtes en hotels brengen heel wat bijkomende kosten voor de stad met zich mee. Deze zijn het gevolg van de verzwarende lasten op het openbaar domein die blijvend aan het project verbonden zijn, zoals toename van mobiliteit, het aanleggen van bijkomende infrastructuur, nutsvoorzieningen, groenbehoeften en dergelijke. Dit is bij uitstek het geval voor grote projecten waarbij meer kantoren-, handelszaken en/of hotels gerealiseerd worden. De aan- en afgaande bewegingen voor mobiliteit van de bezoekers, klanten, afhalingen en uitleveringen zijn er talrijk en meestal groter dan bij functies waar enkel de mobiliteitsbehoeften van werknemers en leveringen spelen zoals bij productie of logistiek. Bij deze laatste functies is de waarschijnlijkheid ook groter dat de creatie van een aanzienlijk aantal langdurige arbeidsplaatsen (in grootteorde van meer dan enkele tientallen) extra maatschappelijke waarde creëert. Omdat de belasting voor de tewerkstelling zo weinig mogelijk ontmoedigende effect zou hebben richt ze zich dan ook niet op de industriële of logistieke sector.

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

Financiële en beleidsinformatie

Beleidsinformatie

- de beleidsdoelstelling: BD000010 Geel organiseert een toegankelijke dienstverlening die de inwoners versterkt.
- het actieplan: AP000081 Geel werkt economisch en financieel innoverend en steunt op een mix van inkomsten.
- de actie: AC001022 -- Geel heft een stedenbouwkundige belasting op (ver)bouwprojecten van ondernemingen en vrije beroepen
- het meerjarenplan: MJP003659 -- Geel heft een stedenbouwkundige belasting op de vergunning voor (ver)bouwprojecten van ondernemingen
- de volledige budgetsleutel in BBC: 2023/7316000/0/0020/

Besluit

Artikel 1

De gemeenteraad keurt het reglement in bijlage goed.

Bijlagen

1. belasting op grote projecten_besluitGR.docx

Aldus beslist in bovenvermelde zitting,
Namens de Gemeenteraad

Belasting op het bouwen en/of wijzigen van grote projecten die betrekking hebben op kantoren, handelszaken en/of hotels.

Besluit

Artikel 1 Definities

1. Aanvang der werken: de melding van de start der werken in het omgevingsloket of elke feitelijke vastlegging van de start der werken.
2. Belastbaar bruto vloeroppervlak (BVO): de oppervlakte van het nieuw opgerichte project of het toegenomen vloeroppervlak van het project bij het verbouwen van een kantoorruimte, handelszaak en/of hotel. Definitie en berekening volgens EPB-regelgeving.
3. Bouwen: het oprichten van nieuwe gebouwen en uitbreiden van bestaande vergunde volumes. Dit begrip omvat hierdoor ook het verbouwen en renoveren.
4. Gemengd project: project dat meer dan één van de volgende functies in zich verenigt: kantoor, handelszaak, hotel, publiekstrekkende functie en wonen.
5. Handelszaak: gebouwen of gebouwdelen waarin een groot- en kleinhandel wordt uitgeoefend, inclusief de bouw(del)en waarin goederen worden opgeslagen die bestemd zijn voor aan- en verkoop.
6. Holdingstructuur: bedrijven met een geformaliseerde samenwerking en met dezelfde eigenaars (bedrijven met een verticale relatie)
7. Hotel: gebouw of gebouwdelen waar tegen betaling gelogeerd kan worden met uitzondering van jeugdverblijven
8. Kantoor: gebouw of gebouwdelen die dienen voor administratief werk
9. 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.
10. Nevenfunctie: functie ten dienste van een andere functie
11. Normbedrag: product van BVO en tarief per m² BVO
12. Omgevingsloket: digitaal loket voor de indiening, behandeling van omgevingsvergunningen
13. Omgevingsvergunning: de schriftelijke beslissing van de vergunningverlenende overheid houdende toelating voor een vergunningsplichtig project, zoals bedoeld in artikel 2, 7° OVD
14. Ondersteunende functie: functie onlosmakelijk verbonden met en ten dienste van een andere functie
15. Project: geheel van werken waarvoor een omgevingsvergunning wordt aangevraagd, zoals bedoeld in artikel 2, 8° OVD
16. Publiekstrekkende functie: elke functie van een project die erop gericht is om meer personen toegang te verlenen tot de projectlocatie dan de functies kantoor, handelszaak, hotel of wonen
17. Regularisatie: het verlenen van een vergunning voor een project dat vergunningsplichtig is, maar waarvoor nog geen geldige vergunning gekend is.
18. Titularis van de vergunning: elke aanvrager van de omgevingsvergunning voor bedoelde projecten. Als 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.
19. Vergunningsplichtige functiewijziging: functiewijziging zoals bedoeld in artikel 4.2.1, 6° VCRO
20. Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening: gecodificeerde decreten van 15 mei 2009 betreffende de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO)
21. Wijzigen: het geheel of gedeeltelijk wijzigen van of naar een hoofdfunctie van een gebouw of een deel van het gebouw als deze functiewijziging vergunningsplichtig is.
22. Zorginstellingen: tot de zorginstelling rekent men in Vlaanderen de gezondheidsinstellingen met als taak mensen te genezen of te verzorgen zoals ziekenhuizen, rusthuizen, instellingen voor jeugdbijstand, gehandicaptenzorg, welzijnswerk, kinderopvang en centra voor geestelijke gezondheidszorg en dergelijke.

Artikel 2 Basis

De stad Geel heft voor de aanslagjaren 2023 tot en met 2025 een belasting op het bouwen en/of wijzigen van grote projecten die betrekking hebben op kantoren, handelszaken en/of hotels.

Dit belastingreglement is van toepassing op elk groot ontwikkelingsproject met een relatief grote ruimtelijke, sociale of economische impact op de omgeving, zowel nieuwbouwprojecten, verbouwing als functiewijzigingen en waarbij de vergunning definitief wordt en waarvan de datum van de aanvang der werken plaatsvindt na de inwerkingtreding van dit reglement:

- Projecten vanaf 500 m² bruto kantooroppervlakte;
- Projecten vanaf 1.000 m² handel en groothandel;
- Projecten voor hotels met meer dan 20 kamers;
- Projecten met een publiekstreckende functie (congrescentrum, evenementenhal...)
- Projecten die per functie onder voorgaande normen blijven, maar in hun geheel, inclusief de functie wonen, een oppervlakte vanaf 1.000 m² overtreffen;

Verscheidene aanvragen ingediend binnen een aaneengesloten periode van zes jaar door entiteiten van eenzelfde holdingstructuur binnen hetzelfde morfologische bouwblok, worden samen als één project behandeld zodra ze een ondergrens voor een groot project overschrijden.

Zowel de ondergrondse als de bovengrondse bouwlagen worden geteld, alsook die gebouwdelen van de bestaande toestand die behouden blijven in het project, al dan niet met behoud van de functie.

De berekening van de oppervlaktes voor de toepassing van de grensbedragen gebeurt als volgt:

- Elk normbedrag voor oppervlakten wordt berekend vanaf de eerste m²;
- De oppervlakte van de nieuwbouw, de uitbreiding en de functiewijziging, bestemd voor kantoren, handelszaken, hotels en in geval van gemengde projecten, de woonfunctie, wordt bepaald op basis van de Bruto Vloer Oppervlakte (BVO) van het project, berekend volgens de definitie BVO in de EPB-regelgeving.
- Alle bergingen en ondersteunende functies (bijv. meterlokaal) die zich in een toegankelijke ruimte bevinden, worden meegeteld bij de berekening van de BVO. Nevenfuncties worden ook meegeteld in de berekening van de BVO voor de toepasbaarheid van de belasting;
- De uitbreidingen tot en met 99 m² van bestaande gebouwen vallen niet onder deze belasting.

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 omgevingsvergunning voor een ontwikkelingsproject met kantoorruimtes, handelszaken of hotels.

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.

Artikel 4 Grondslag

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

De belasting is verschuldigd voor elke realisatie in uitvoering van een omgevingsvergunning voor het bouwen en/of wijzigen van grote projecten die betrekking hebben op kantoren, handelszaken en/of hotels op het grondgebied van de stad Geel.

De berekening van de belastbare oppervlaktes gebeurt als volgt:

- De belastbare oppervlakte van de nieuwbouw, de uitbreiding en de functiewijziging, bestemd voor kantoren, handelszaken, hotels wordt bepaald op basis van de Bruto Vloer Oppervlakte (BVO) van het project, berekend volgens de definitie BVO in de EPB-regelgeving. De Bruto Vloer Oppervlakte (BVO) van het project bestemd voor wonen telt niet mee in de belastbare oppervlakte voor de toepassing van dit reglement. De oppervlakte van de woonfunctie wordt wel meegerekend om te bepalen of het hier om een project gaat dat onder de bepalingen van dit reglement valt (art.2).
- alle bergingen en ondersteunende functies (bijv. meterlokaal) die zich in een toegankelijke ruimte bevinden, worden meegeteld bij de berekening van de belastbare BVO. Nevenfuncties worden ook meegeteld in de berekening van de BVO voor zover ze geen woonfunctie vervullen;
- Bij gemengde projecten worden de belastbare oppervlakten van de functies onderscheiden in functie van het toepasselijke tarief.
- Het parkeergedeelte voor wagens (plaatsen, rijstrook en helling) en fietsenstallingen met hun aanrijstrook worden niet meegeteld bij de berekening van de BVO.

Artikel 5 Tarief

De belasting wordt als volgt berekend:

§1. Tarief belastbaar vloeroppervlak bij het bouwen en/of wijzigen van het grote project die betrekking heeft op kantoren, handelszaken en/of hotels of het toegenomen bruto bovengronds vloeroppervlak van de kantoren, handelszaken en/of hotels:

35,00 euro per m² belastbaar bruto vloeroppervlak ingenomen door grote projecten met het bouwen en/of wijzigen van kantoren, handelszaken en/of hotels in uitvoering van een vergunning voor grote projecten met kantoren, handelszaken en/of hotels.

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

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

§3. Indexering:

Vanaf aanslagjaar 2024 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

§1. De bestaande bouwvolumes zijn vrijgesteld. Deze oppervlakte wordt volgens artikel 2 wel meegerekend om te bepalen of het hier om een project gaat dat onder de bepalingen van dit reglement valt.

§2. De sociale woningen (in de zin van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid) die deel uit maken van een gemengd project worden vrijgesteld. De oppervlakte van deze woningen wordt wel meegerekend om te bepalen of het hier om een project gaat dat onder de bepalingen van dit reglement valt.

§3. De belasting wordt niet geheven voor:

- Sociale huisvestingsmaatschappijen
- Overheden
- Scholen voor de eigen gebouwen waarvan ze zelf gebruik maken
- Zorginstellingen

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.

§4. Projecten of delen ervan waarvoor een definitieve vergunning wordt afgeleverd na het in voege treden van deze belasting maar waarbij een stedenbouwkundige ontwikkelingskost opgelegd en betaald werd voor de start van de werken, is vrijgesteld van de belasting. Deze overgangsregeling geldt voor projecten die definitief vergund zijn tot 1 jaar na het in voege treden van dit reglement.

Artikel 7 Wijze van innen – kohierbelasting

§1. 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.