

**47**      **2025\_GR\_00438**      **Lokale heffingen - Belasting op het bouwen van een meervoudig woningbouwproject - Beslissen: Goedkeuren**

### **Samenstelling:**

#### **Aanwezig:**

Griet Verhesen; Rosa Van Cleempoel; Ivan Wartel; Elhasbia Zayou; Luc Verguts; Ben Van Looveren; Luc Van Laer; Marlon Pareijn; Vera Celis; Pieter Cowé; Bart Julliams; Tinne Vangeel; Tinne Van Gelder; Benny Eyckmans; Lea Neyens; Kristof Van Reusel; Tom Corstjens; Dirk Kennis; Greet Daems; Timmy Vanuytsel; Petra Gyesbreghs; Myriam Smets; Mathias Van Braband; Nadja Robeyn; Hanne Van Dingenen; Gilberte Peeters; Iris Devos; Kris Vangeel; Trui Syen; Mario Geuns; Bart Schoeters; Fred Lambrechts; Helena Plomteux; Koen Dierckx; Francois Mylle, Algemeen Directeur

#### **Afwezig:**

Karl S Jegers

### **Stemming**

Fractiestemming

- 28 stem(men) voor: Vera Celis; Tom Corstjens; Pieter Cowé; Greet Daems; Koen Dierckx; Benny Eyckmans; Mario Geuns; Petra Gyesbreghs; Bart Julliams; Fred Lambrechts; Lea Neyens; Marlon Pareijn; Gilberte Peeters; Helena Plomteux; Nadja Robeyn; Bart Schoeters; Trui Syen; Mathias Van Braband; Rosa Van Cleempoel; Hanne Van Dingenen; Luc Van Laer; Ben Van Looveren; Tinne Vangeel; Kris Vangeel; Timmy Vanuytsel; Luc Verguts; Griet Verhesen; Ivan Wartel
- 6 onthouding(en): Iris Devos; Dirk Kennis; Myriam Smets; Tinne Van Gelder; Kristof Van Reusel; 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 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.

Dit reglement treedt in werking op 1 januari 2026 en blijft geldig tot en met 31 december 2031.

#### **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 bouwcode, vastgesteld door de gemeenteraad van 30 september 2024.

### **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.

De stad stelt een bindend sociaal objectief voorop. De belasting moet daarom een stimulans vormen om voldoende sociale woongelegenheden te realiseren. Om die reden worden enkel de delen van het bouwproject die een uitgesproken sociaal karakter hebben buiten beschouwing gelaten bij de berekening van de belasting. Het gaat hierbij onder meer om sociale woningen of appartementen zoals bedoeld in het Grond- en Pandendecreet.

Het sociale karakter kan daarnaast ook blijken uit andere elementen, zoals de publieke rechtspersoonlijkheid en het optreden als openbaar bestuur van de aanvrager, of uit het ontbreken van een winst oogmerk en commercieel doel van het bouwproject.

Niet-sociale woonvormen binnen hetzelfde project — zoals appartementen, studio's, kamerwoningen of studentenkamers die niet onder deze sociale criteria vallen — worden wél meegerekend in de belastinggrondslag.

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.

Dit reglement treedt in werking op 1 januari 2026 en blijft geldig tot en met 31 december 2031.

### **Wijzigingen in het reglement**

De tarieven zijn geactualiseerd en voorzien van een jaarlijkse indexering gekoppeld aan de gezondheidsindex.

<b>Omschrijving</b>	<b>Tarief 2025</b>	<b>Tarief vanaf 1/1/2026</b>
Meervoudige woningbouw	38,20 euro/m <sup>2</sup>	40,00 euro/m <sup>2</sup>
Ontbrekende parkeerplaatsen	100% tariefverhoging a rato parkeergelegenheden	Geschrapd uit dit reglement en opgenomen in het belastingreglement voor ontbrekende parkeerplaatsen

## **Financiële en beleidsinformatie**

### **Financiële informatie**

#### **Beleidsinformatie**

De beleidsdoelstelling: BD000007 Ruimtelijk beleid 2026 - 2033

Het actieplan: AP000045 Woonaanbod 2026 - 2033

De actie: AC000178 Geel voert een coherent woonbeleid (open ruimte, verdichting, ...) door het innen van efficiënte belastingen.

Het meerjarenplan: MJP001692

De volledige budgetsleutel in BBC: 2026/7372000/0/0020/

## **Besluit**

### **Artikel 1**

De gemeenteraad keurt het belastingreglement op het bouwen van een meervoudig woningbouwproject als bijlage goed.

## **Bijlagen**

1. Belasting\_meervoudig\_woningbouwprojecten\_besluit.pdf

Aldus beslist in bovenvermelde zitting,  
Namens de Gemeenteraad

## Besluit

Dit raadsbesluit vormt de wettelijke basis voor het heffen van een gemeentebelasting op het bouwen van een meervoudig woningbouwproject. Dit reglement treedt in werking op 1 januari 2026 en blijft geldig tot en met 31 december 2031.

### Artikel 1 Basis

De stad Geel heft voor de aanslagjaren 2026 tot en met 2031 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.

### Artikel 2 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/m<sup>2</sup> 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. De bruto vloeroppervlakte is deze zoals bepaald in de EPB regelgeving.

§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. Vergunninghouder: natuurlijke of rechtspersoon aan wie de desbetreffende omgevingsvergunning werd afgeleverd.

### Artikel 3 Grondslag

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

§2. 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.

### Artikel 4 Tarieven

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:

40,00 euro per m<sup>2</sup> 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.

De bruto vloeroppervlakte (BVO) van het project, zoals hierboven bepaald, dient door de vergunninghouder/belastingplichtige te worden aangeleverd binnen een termijn van 2 maanden, te rekenen vanaf het definitief worden van de vergunning. Bij gebrek aan tijdige en correcte aanlevering van deze gegevens zal deze bruto vloeroppervlakte forfaitair bepaald worden, waarbij als maatstaf zal gelden de netto vloeroppervlakte verhoogd met 50%.

§2. Verminderingen tarieven

Meervoudige woningbouwprojecten waarbij een volledige passiefbouw gerealiseerd wordt, krijgen een belastingreductie van 50% voor de toepassing van de artikel 4 §1.

### Artikel 5 Indexering

§1. De belasting wordt op 1 januari van elk jaar geïndexeerd aan de gezondheidsindex (basis 2013) zoals terug te vinden op de website van Statbel. De indexering is van toepassing op alle tarieven.

§2. De geïndexeerde belasting wordt berekend op basis van de volgende formule:

$$\frac{\text{(Tarieven uit artikel 4)} \times \text{(index oktober voorgaand jaar)}}{\text{index oktober 2025 (basisjaar 2013)}}$$

De aldus bekomen bedragen worden afgerond naar een veelvoud van 10 cent. Dit houdt in dat een geïndexeerd bedrag dat eindigt op 1, 2, 3 en 4 eurocent wordt afgerond naar het lagere veelvoud van 10 cent. Het geïndexeerd bedrag dat eindigt op 5, 6, 7, 8 en 9 eurocent wordt afgerond naar het hogere veelvoud van 10 cent.

## Artikel 6 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.

Indien de aanvang der werken niet wordt meegedeeld of niet kan worden vastgesteld, wordt de belastingschuld geacht te zijn ontstaan op het ogenblik dat de stad vaststelt dat met de uitvoering van de vergunde werken werd begonnen of, bij gebrek daaraan, op de datum van de effectieve uitvoering van de werken zoals blijkt uit feitelijke vaststellingen of beschikbare gegevens.

## Artikel 7 Vrijstellingen

De belasting wordt niet geheven op sociale woongelegenheden.

## Artikel 8 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.

## Artikel 9 Bezwaar

De belastingplichtige of zijn vertegenwoordiger kan overeenkomstig de bepalingen van artikel 9 van het Decreet van 30 mei 2008 bezwaar indienen tegen deze belasting bij het college van burgemeester en schepenen.

