
36 **2025_GR_00423** **Lokale heffingen - Belasting op grote projecten -
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

- 29 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; Tinne Van Gelder; Luc Van Laer; Ben Van Looveren; Tinne Vangeel; Kris Vangeel; Timmy Vanuytsel; Luc Verguts; Griet Verhesen; Ivan Wartel
- 5 onthouding(en): Iris Devos; Dirk Kennis; Myriam Smets; 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, 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.

Dit reglement treedt in werking op 1 januari 2026 en is 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;

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.

Bijkomende kantoor-, handels-, groothandelsruimtes en hotels brengen heel wat bijkomende kosten voor de stad met zich mee. Deze zijn het gevolg van de verzwaring van de 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. Opdat de belasting zo weinig mogelijk ontmoedigend effecten zou hebben voor de tewerkstelling 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.

Wijzigingen in het reglement

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

Omschrijving	Tarief 2025	Tarief vanaf 01/01/2026
Grote projecten (BVO)	37,50 euro/m ²	40,00 euro/m ²
Ontbrekende parkeergelegenheden	100% tariefverhoging a rato parkeergelegenheden	Geschrapt en opgenomen in het belastingreglement voor het ontbreken van parkeervoorzieningen en/of fietsenstallingen

Financiële en beleidsinformatie

Financiële informatie

Beleidsinformatie

De beleidsdoelstelling: BD000007 Ruimtelijk beleid 2026 - 2033

Het actieplan: AP000056 Vergunningen 2026 - 2033

De actie: AC000221 Geel inventariseert en monitort bouwprojecten.

Het meerjarenplan: MJP003659

De volledige budgetsleutel in BBC: 2026/7316000/0/0020/

Besluit

Artikel 1

De gemeenteraad keurt het belastingreglement voor het bouwen en/of wijzigen van grote projecten die betrekking hebben op kantoren, handelszaken en/of hotels, als bijlage goed.

Bijlagen

1. Belasting_op_grote_projecten_besluit.pdf

Aldus beslist in bovenvermelde zitting,
Namens de Gemeenteraad

Besluit

Dit raadsbesluit vormt de wettelijke basis voor het heffen van een op het bouwen en/of wijzigen van grote projecten die betrekking hebben op kantoren, handelszaken en/of hotels. Dit reglement treedt in werking op 1 januari 2026 en is 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 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 de aanvang der werken plaatsvindt :

- 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 publiekstrekkende 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;

Verschillende 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.

De bruto vloeroppervlakte (BVO) van het project, zoals hierboven bepaald, dient door de bouwheer/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%.

Artikel 2 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: Een project dat meer dan één van de volgende functies combineert: kantoor, handelszaak, hotel, publiekstrekkende functie en wonen.

§5. Handelszaak: Elk gebouw of deel van een gebouw waarin detailhandel of groothandel wordt uitgeoefend, inclusief opslagruimtes die rechtstreeks dienen voor de aan- en verkoop van goederen aan consumenten of bedrijven.

§6. Holdingstructuur: bedrijven met een geformaliseerde samenwerking en met dezelfde eigenaars (bedrijven met een verticale relatie).

§7. Hotel: Elk gebouw of deel van een gebouw waar tegen betaling overnachtingen worden aangeboden aan het publiek, met uitzondering van jeugdverblijven en zorginstellingen.

§8. Kantoor: Elk gebouw of deel van een gebouw dat hoofdzakelijk wordt gebruikt voor administratieve werkzaamheden, dienstverlening of kantooractiviteiten, ongeacht de sector waarin de gebruiker actief is.

§9. Industriële sector: Elk gebouw of deel van een gebouw dat hoofdzakelijk wordt gebruikt voor productie, verwerking, assemblage of fabricage van goederen, inclusief ondersteunende opslagruimtes die uitsluitend dienen voor het productieproces.

§10. Logistieke sector: Elk gebouw of deel van een gebouw dat hoofdzakelijk wordt gebruikt voor opslag, distributie, overslag, verpakking of transport van goederen, zonder dat er sprake is van detail- of groothandelsactiviteiten gericht op rechtstreekse verkoop aan eindgebruikers.

§11. 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.

§12. Nevenfunctie: functie ten dienste van een andere functie

§13. Normbedrag: product van BVO en tarief per m² BVO

§14. Omgevingsloket: digitaal loket voor de indiening, behandeling van omgevingsvergunningen

§15. Omgevingsvergunning: de schriftelijke beslissing van de vergunningverlenende overheid houdende toelating voor een vergunningsplichtig project, zoals bedoeld in artikel 2, 7° OVD

§16. Ondersteunende functie: functie onlosmakelijk verbonden met en ten dienste van een andere functie

§17. Project: geheel van werken waarvoor een omgevingsvergunning wordt aangevraagd, zoals bedoeld in artikel 2, 8° OVD

§18. Publiekstrekkende functie: Elke functie die erop gericht is om meer personen toegang te verlenen tot de projectlocatie dan de functies kantoor, handelszaak, hotel of wonen (bv. congrescentrum, evenementenhal).

§19. Regularisatie: het verlenen van een vergunning voor een project dat vergunningsplichtig is, maar waarvoor nog geen geldige vergunning gekend is.

§20. 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.

§21. Vergunningsplichtige functiewijziging: functiewijziging zoals bedoeld in artikel 4.2.1, 6° VCRO

§22. Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening: gecodificeerde decreten van 15 mei 2009 betreffende de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO)

§23. 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.

§24. 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 3 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. 1).

- 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 betreffen ;
- 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 4 Tarieven

De belasting wordt als volgt berekend:

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:

40,00 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 betrekking tot kantoren, handelszaken en/of hotels.

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:

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

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 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 belasting is solidair en ondeelbaar verschuldigd door de titularissen van de omgevingsvergunning voor een ontwikkelingsproject met kantoorruimtes, handelszaken of hotels.

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 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

§4. 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 8 Wijze van innen – kohierbelasting

De belasting wordt ingevorderd door 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 belastingschuldige 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.

