

---

**38**      **2025\_GR\_00422**      **Lokale heffingen - Belasting op het verkavelen van gronden - 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

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

### **Beschrijving**

#### **Aanleiding en context**

De financiële toestand van de stad.

Het is gerechtvaardigd om bij realisaties, in uitvoering van een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden, een belasting te heffen omdat dit een impact heeft op de kosten voor het beheer van het openbaar domein en de omgeving.

Dit reglement treedt in werking op 1 januari 2026 tot blijft geldig tot en met 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 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;

Het decreet over het grond- en pandenbeleid.

### **Argumentatie**

Gelet op de financiële toestand van de stad.

Het bouwen en herbouwen 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. Die activiteiten starten vaak bij het verkavelen van de gronden om bouwpercelen te creëren. Daarom is het gerechtvaardigd om een financiële bijdrage te vragen. We gaan hierna dieper in op deze algemene motivatie.

Het aansnijden van de open ruimte voor verkavelingen heel wat gevolgen heeft, onder meer op het vlak van milieu en verkeer.

Bijkomende woonkavels 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 veel kavels tegelijk gerealiseerd worden.

De stad wenst dus de financiële en maatschappelijke gevolgen van dergelijke realisaties op te vangen.

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.

| <b>Omschrijving</b> | <b>Tarief 2025</b>                                | <b>Tarief vanaf 1/1/2026</b>                      |
|---------------------|---|---|
| Verkavelen gronden  | 1,10 euro/m <sup>2</sup> +<br>1.092,40 euro/kavel | 1,20 euro/m <sup>2</sup> +<br>1.150,00 euro/kavel |

## **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: MJP005154

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

## **Besluit**

### **Artikel 1**

De gemeenteraad keurt het belastingreglement op verkavelen van gronden als bijlage goed.

## **Bijlagen**

1. Belasting\_verkavelen\_gronden\_besluit.pdf

Aldus beslist in bovenvermelde zitting,  
Namens de Gemeenteraad

## Besluit

Dit raadsbesluit vormt de wettelijke basis voor het heffen van een belasting op het verkavelen van gronden. Dit reglement treedt in werking op 1 januari 2026 tot blijft geldig tot en met 2031.

### Artikel 1 Basis

De stad Geel heft voor de aanslagjaren 2026 tot en met 2031 een belasting op het verkavelen van gronden.

Dit belastingreglement is van toepassing op elke verkaveling waarvoor de omgevingsvergunning definitief wordt en de verkaveling aanvangt na de inwerkingtreding na dit reglement.

### Artikel 2 Definities

§1. Titularis van de vergunning: elke aanvrager van de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden. 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.

§2. Aanvang van de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden: de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden wordt als uitgevoerd beschouwd wanneer de verkavelingsakte bij de notaris is verleden.

§3. Verkavelen: een grond vrijwillig verdelen in twee of meer kavels om ten minste één van deze kavels te verkopen of te verhuren voor méér dan negen jaar, om er een recht van erfpacht of opstal op te vestigen, of om één van deze overdrachtvormen aan te bieden, zelfs onder opschortende voorwaarde, zulks met het oog op woningbouw of de oprichting van constructies.

### Artikel 3 Grondslag

De belasting is verschuldigd voor elke realisatie in uitvoering van een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden op het grondgebied van de stad Geel bij de aanvang van de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden.

### Artikel 4 Tarieven

De belasting wordt als volgt berekend:

1,20 euro per m<sup>2</sup> en 1.150,00 euro per kavel bij het uitvoeren van de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden. Het verschuldigde bedrag van 1,20 euro per m<sup>2</sup> wordt berekend op basis van het totale aantal m<sup>2</sup> waarvoor de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden werd afgeleverd.

## 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 omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden.

De titularis van de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden, op het moment van de aanvang van de verkaveling, is hoofdelijk aansprakelijk voor de betaling van de belasting. In geval van onverdeeldheid zijn de onverdeelde titularissen van de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden 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 inning van de belastingschuld kunnen voortzetten bij een van deze schuldenaars zonder onderscheid en voorrangregeling.

De belastingschuld ontstaat op het ogenblik van de aanvang van de vergunde verkaveling.

## Artikel 7 Vrijstellingen

De belasting wordt niet geheven op de oppervlakte en het aantal van de gerealiseerde sociale kavels.

## 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 Aangifteplicht

De notaris moet in naam van de belastingplichtige binnen een termijn van 1 maand na het verlijden van de akte van de vergunde verkaveling een aangifte doen bij de stad.

Deze termijn geldt als uiterste datum voor het indienen van de aangifte.

Deze aangifte bevat alle noodzakelijke inlichtingen voor het vestigen van de aanslag. Indien de belastingplichtige van mening is dat hij in aanmerking komt voor een vrijstelling of een vermindering,

dient hij deze vrijstelling of vermindering aan te vragen en te staven met de nodige bewijsstukken bij het indienen van de aangifte.

De aangifte kan worden ingediend via één van de volgende kanalen:

- e-mail: [grondgebiedszaken@geel.be](mailto:grondgebiedszaken@geel.be) of [info@geel.be](mailto:info@geel.be)
- post: College van burgemeester en schepenen, t.a.v. dienst vergunningen, Werft 20, 2440 Geel;
- elektronische weg, andere dan e-mail, zodra het daartoe vereiste elektronische platform ter beschikking wordt gesteld door het stadsbestuur.

#### Artikel 10 Belastingverhoging

Bij gebrek aan aangifte binnen de in artikel 9 gestelde termijn, of in geval van onjuiste, onvolledige of onnauwkeurige aangifte vanwege de belastingplichtige, kan de belasting ambtshalve worden vastgesteld conform de procedure voorzien in artikel 7 van het decreet van 30 mei 2008 over de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen.

De ambtshalve vastgestelde belasting wordt verhoogd met 50%.

Het bedrag van deze verhoging wordt mee ingevorderd met de basisbelasting door middel van een kohier dat uitvoerbaar wordt verklaard door het college van burgemeester en schepenen.

Het stadsbestuur is op elk moment gerechtigd controle uit te oefenen met het oog op een correcte toepassing van deze reglementering.

#### Artikel 11 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.

