
53 **2025_GR_00387** **Lokale heffingen - Verhaalbelasting op verwerving van de beddinggrond van de openbare weg - 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
- 6 stem(men) tegen: Mario Geuns; Petra Gyesbreghs; Bart Schoeters; Rosa Van Cleempoel; Timmy Vanuytsel; Ivan Wartel
- 5 onthouding(en): Iris Devos; Dirk Kennis; Myriam Smets; Kristof Van Reusel; Elhasbia Zayou

Beschrijving

Aanleiding en context

Het stadsbestuur wil een belasting heffen om de financiële noden te lenigen die het gevolg zijn van de uitgaven die de stad doet om de beddinggrond van de openbare weg te verwerven bij de aanleg of uitrusting van de openbare weg.

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

Juridische grond

De grondwet;

Het decreet lokaal bestuur;

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

Argumentatie

De stad investeert in de aanleg van goed uitgeruste wegen. Om deze werken te kunnen uitvoeren, moet de stad de beddinggrond van de openbare weg verwerven. De beddinggrond is het geheel van de weg, samengesteld uit de rijweg, de berm en de trottoirs ervan, de grachten ernaast, de taluds aan beide kanten tot aan de top van deze taluds en de aflopende hellingen ernaast die de stabiliteit van de weg verzekeren, tot aan hun diepste punt. Het verwerven van de beddinggrond van de openbare weg is noodzakelijk voor de aanleg van goed uitgeruste wegen.

De beddinggrond van de weg kan verworven worden door aankoop, onteigening, ruil of gratis grondafstand. Aan elk van de methoden van verwerving zijn kosten verbonden.

De verkoopwaarde van de percelen langsheen een goed uitgeruste weg is hoger dan van een perceel dat niet aan een goed uitgeruste weg ligt. De uitgaven van algemeen belang die de stad doet voor het verwerven van de beddinggrond van de openbare weg zorgt dus rechtstreeks voor een economisch voordeel voor de eigenaar van de percelen langsheen een goed uitgeruste weg. Het is dan ook billijk een belasting te heffen om de kosten voor het uitrusten van de openbare weg te laten dragen door de rechtstreekse begunstigen.

Bij het uitrusten van de openbare weg kan het gaan over de aanleg, heraanleg, vernieuwing of uitrusting van de openbare weg, ongeacht de aanleiding van deze werken.

Financiële en beleidsinformatie

Financiële informatie

Beleidsinformatie

De beleidsdoelstelling: BD000001 - Dienstverlening

Het actieplan: AP000005 - Betaalbaar

De actie: AC000017 – Geel voert een efficiënt financieel beleid met een gezonde mix van uitgaven en ontvangsten met aandacht voor besparingen en kostprijs dekkende dienstverlening zonder haar aanvullende belastingen te verhogen.

Besluit

Artikel 1

De gemeenteraad keurt het belastingreglement om de financiële noden te lenigen die het gevolg zijn van de uitgaven die de stad doet om de beddinggrond van de openbare weg te verwerven bij de aanleg of uitrusting van de openbare weg, als bijlage goed.

Bijlagen

1. Verhaalbelasting_beddinggrond_besluit.pdf

Aldus beslist in bovenvermelde zitting,
Namens de Gemeenteraad

Besluit

Dit raadsbesluit vormt de wettelijke basis voor het heffen van een belasting om de financiële noden te lenigen die het gevolg zijn van de uitgaven die de stad doet om de beddinggrond van de openbare weg te verwerven bij de aanleg of uitrusting van de openbare weg. Dit reglement treedt in werking van 1 januari 2026 tot en met 31 december 2031.

Artikel 1 Basis

De stad Geel heft een jaarlijkse belasting op verwerving van de beddinggrond van de openbare weg.

Dit reglement treedt in werking van 1 januari 2026 tot en met 31 december 2031.

§1. Toepassingsgebied

De stad zal de kosten die ze gemaakt heeft om de beddinggrond van de openbare weg te verwerven verhalen op de eigenaars van de eigendommen die gelegen zijn langs de openbare wegen of gedeelten van openbare wegen die langs daar ontsloten worden.

De belasting is van toepassing op alle eigenaars, ongeacht of er inlijving van een particulier eigendom is geweest als gevolg van afstand onder bezwarende titel, ruiling of onteigening.

§2. Oppervlakte van de beddinggrond

De beddinggrond van de weg bedraagt de helft van de straatbreedte. De straatbreedte omvat de rijbaan en eventuele fiets- en/of voetpaden.

Bij reeds bestaande wegen wordt de straatbreedte bepaald door de bestaande breedte volgens de atlas der buurtwegen. De bestaande breedte volgens de atlas der buurtwegen ligt voor zijn eigendom en is noodzakelijk voor de uit te voeren werken. Deze bestaande breedte wordt afgetrokken van de straatbreedte.

De helft van de straatbreedte mag in geen enkel geval meer bedragen dan 12 strekkende meter gevellengte langs de straat.

De juiste oppervlakte van de straatbreedte wordt gebaseerd op de strook grond tussen de haaklijn op de nieuwe wegas, getrokken vanuit de uiterste grenspunten waar de percelen de lijnen van de verbreding of verlenging of verrechting snijden.

§3. Evenredige vergoeding

In geval van onteigening bepaalt de stad de evenredige vergoeding volgens de vastgestelde prijs voor de onteigening.

In geval van afstand met akkoord van de eigenaar bepaalt de stad de evenredige vergoeding op basis van een schattingsverslag van de ontvanger van registratie en domeinen.

Als de eigenaar een perceel afstaat dat groter is dan het gedeelte van de openbare weg dat in artikel 2 §2 is beschreven, dan is de stad hem een evenredige vergoeding verschuldigd.

Als de eigenaar een perceel afstaat dat kleiner is dan het gedeelte van de openbare weg dat in artikel 2 §2 is geschreven, dan wordt hij belast op de oppervlakte die het verschil is tussen de helft van de straatbreedte zoals beschreven in artikel 2 §2 en wat hij afstaat.

Artikel 2 Definities

§1. Beddinggrond: Het geheel van de weg, samengesteld uit de rijweg, de bermen of trottoirs ervan, de grachten ernaast, de taluds aan beide kanten tot aan de top van deze taluds en de aflopende hellingen ernaast die de stabiliteit van de weg verzekeren, tot aan hun diepste punt.

§2. Aanleg openbare weg: aanleg, heraanleg, verbreding, rechtekking, verlenging, vernieuwing of uitrusting van de openbare weg.

Artikel 3 Grondslag

De eerste jaarbelasting is verschuldigd vanaf 1 januari volgend op de laatste verwerving van de beddinggrond, vastgesteld door een besluit van het college van burgemeester en schepenen.

Artikel 4 Tarieven

§1. Het bedrag van de belasting wordt vastgesteld op honderd procent van de som van de verhaalbare uitgaven voor de aanleg van de openbare weg, zonder de voorziene intresten.

De duur van de terugbetaling wordt vastgesteld op twintig jaar.

§2. De verhaalbare uitgaven voor de aanleg van de openbare weg omvatten:

- de kosten voor het opstellen van de plannen;
- de prijs voor het verwerven van de terreinen die in de beddinggrond van de weg moeten opgenomen worden door onteigening. Als een bepaald terrein al meer dan vijf jaar verworven werd door de gemeente op het ogenblik dat de aankoopverrichtingen een einde nemen, wordt niet met de aankoopprijs maar met de actuele verkoopwaarde rekening gehouden;
- de gerechtskosten verbonden aan de onteigeningen;
- de kosten van de noodzakelijke akten, certificaten en getuigschriften.

Van het bedrag van de terugvorderbare uitgaven wordt afgetrokken:

- de waarde volgens schatting van de mogelijke overschotten van de vroegere weg;
- de schattingswaarde of werkelijk betaalde sommen die verbonden zijn aan de gronden die de eigenaars hebben afgestaan aan de gemeente voor zover deze afkomstig zijn:
 - o van hoekloten met bouwmogelijkheid langs de andere straat;
 - o of van percelen grond waarop niet kan of mag gebouwd worden.
 - o of van (delen van) percelen die kosteloos of via minnelijke regeling lager dan de grondwaarde werden afgestaan

Het bedrag der verhaalbare uitgaven wordt berekend op een maximum wegbreedte van 24 meter.

De voorziene intresten zijn die van de lening die de stad zou moeten aangaan voor de financiering van de verwerving van de onroerende goederen op basis van de IRS referentierentevoet op 20 jaar.

§3. De terugvorderbare uitgave wordt berekend door de eenheidsprijs per strekkende meter te vermenigvuldigen met de lengte van de eigendom aan de straatzijde, rekening houdend met de bepalingen van artikel 3 §4.

De eenheidsprijs per strekkende meter wordt berekend door het geheel van de verhaalbare uitgaven te delen door de totale lengte van de eigendommen aan de straatzijde waarop de verhaalbelasting kan toegepast worden.

§4. De jaarlijks te betalen belasting wordt berekend door de jaarlijkse schijf van de terugvorderbare uitgaven te vermeerderen met het bedrag van de intrest die de stad op het nog niet terugbetaalde gedeelte moet betalen.

De jaarlijkse belastingen wordt berekend onder de vorm van vast jaarlijkse bedragen.

§5. De belastingplichtige heeft op elk moment op zijn eenvoudige vraag de mogelijkheid de hoofdsom of het overblijvende deel in één keer te vereffenen. Bij vereffening in de loop van het eerste kwartaal wordt voor dat kalenderjaar geen intrest toegepast.

Artikel 5 Belastingplichtige

§1. De belasting is verschuldigd door de persoon die op 1 januari van het aanslagjaar eigenaar is van het belaste goed.

In geval van overgang van de eigendom wordt de nieuwe eigenaar belastingplichtige vanaf 1 januari volgend op de datum van de akte die hem de eigendom toekent.

In geval er een recht van opstal of erfpacht bestaat is de belasting verschuldigd door de opstalhouder of de erfpachter terwijl de eigenaar mede de belasting hoofdelijk verschuldigd is.

De belasting is niet van toepassing op de eigenaar die kosteloos de helft van de straatbreedte heeft afgestaan.

§2. Als de eigendom bestaat uit een gebouw met meerdere appartementen waarop verschillende eigenaars uitsluitend recht hebben dan wordt de belasting die betrekking heeft op het gebouw verdeeld onder hen in verhouding van het kadastraal inkomen vastgesteld voor ieder afzonderlijk gedeelte.

§3. De belasting wordt niet geheven voor eigenaars van percelen grond waarop niet kan of mag gebouwd worden.

§4. Wanneer twee of meer eigendommen binnen een zone liggen die zich langs weerszijden van de weg uitstrekt over een diepte van 8 meter, dan wordt de belasting verdeeld onder de betrokken eigenaars in verhouding tot de oppervlakte van hun eigendom binnen de betrokken zone.

Wanneer op een strook eigendom langs de weg een erfdienstbaarheid non aedificandi bestaat, wordt geen rekening gehouden met de diepte van deze strook voor de berekening van de diepte van 8 meter.

§5. De belasting wordt niet geheven voor eigenaars van hoekloten waarvan de bouwmogelijkheid eveneens langs de andere straat gelegen is tot een maximum van 40 meter.

Wanneer op een kleinere afstand van de andere straat gebouwd wordt, dan is de belasting eisbaar voor het nieuw gebouwd of verkaveld gedeelte.

§6. De belasting wordt geheven voor een oppervlakte berekend op de werkelijke perceelsbreedte.

§7. Voor grondinnamen van percelen in landelijke gebieden wordt de oppervlakte berekend op de werkelijke perceelsbreedte.

Als de perceelsbreedte groter is dan 30 meter dan wordt de oppervlakte berekend op de werkelijke breedte van het gebouw gedeelte, met uitzondering van de landelijke zones met bijzonder statuut B, waarvoor de paragrafen 1 tot 4 gelden.

§8. De belasting wordt niet geheven voor eigenaars die bereid zijn genoeg te nemen met een minstens 40% lagere vergoeding voor de totale venale grondwaarde bij de minnelijke onteigening van een wegstrook.

Artikel 6 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 7 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.

