
35 2019_GR_00298 Belasting naar aanleiding van het afleveren van een verkavelingsvergunning, een vergunning voor het bouwen van een groepswoningbouwproject en voor het bouwen van appartementen, studio's, kamerwoningen en studentenkamers

Samenstelling

Aanwezig:

de heer Luc Van Laer; mevrouw Vera Celis; mevrouw Nadine Laeremans; mevrouw Griet Smaers; mevrouw Marleen Verboven; de heer Bart Julliams; mevrouw Griet Verhesen; 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 Greet Bakelants; mevrouw Lea Neyens; mevrouw Tinne Van Gelder; mevrouw Evelien Lievens; mevrouw Greet Daems; de heer Gareth Van der Velde; mevrouw Petra Gyesbreghs; de heer Timmy Vanuytsel; mevrouw Lieselotte Thys; de heer Dirk Kennis; de heer Tom Corstjens; de heer Fonsy Bellinckx; mevrouw Griet Ceusters; de heer Francois Mylle, Algemeen Directeur

Afwezig:

de heer Patrick Graux

Stemming

Individuele stemming

- 31 stem(men) voor: Greet Bakelants; Fonsy Bellinckx; Vera Celis; Griet Ceusters; Tom Corstjens; Pieter Cowé; Noël Devos; Benny Eyckmans; Petra Gyesbreghs; Bart Julliams; Brigitte Kempen; Dirk Kennis; Nadine Laeremans; Evelien Lievens; Lea Neyens; Marlon Pareijn; Griet Smaers; Lieselotte Thys; Rosa Van Cleempoel; Tinne Van Gelder; Luc Van Laer; Ben Van Looveren; Gareth Van der Velde; Tinne Vangeel; Timmy Vanuytsel; Marleen Verboven; Luc Verguts; Griet Verhesen; Pieter Verhesen; Ivan Wartel; Elhasbia Zayou
- 1 onthouding(en): Greet Daems

Beschrijving

Aanleiding en context

De financiële toestand van de stad.

Het is gerechtvaardigd om naar aanleiding van het afleveren van een verkavelingsvergunning, een vergunning voor het bouwen van een groepswoningbouwproject en voor het bouwen of herbouwen van appartementen, studio's, kamerwoningen en studentenkamers, een belasting te heffen omdat dit een impact heeft op het openbaar domein en de omgeving.

Dit reglement houdt rekening met de gemeentelijke stedenbouwkundige verordeningen, zoals:

- 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.

- De gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake parkeren en stallen van auto's en fietsen 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 betreffende het grond- en pandenbeleid houdt onder meer in dat bij verkavelingen, groepswooningbouwprojecten en projecten voor de bouw of de herbouw van appartementsgebouwen die voldoen aan welbepaalde voorwaarden, waarvoor een verkavelingsvergunning of een stedenbouwkundige vergunning wordt aangevraagd door een verkavelaar of bouwheer een bepaald percentage aan sociale woningen gerealiseerd moet worden. Het te realiseren aantal sociale huur- en koopwoningen en sociale kavels per gemeente wordt het bindend sociaal objectief genoemd.

Juridische grond

Het decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen, zoals gewijzigd.

Het decreet van 22 december 2017 over het lokaal bestuur, en latere wijzigingen.

Het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid.

Argumentatie

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. Daarenboven brengen bijkomende woongelegenheden 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 (kunnen) worden.

Om de financiële en maatschappelijke gevolgen hiervan op te vangen is het verantwoord dat de stad Geel voor alle verkavelingen, groepswooningbouwprojecten en appartementen, studio's, kamerwoningen en studentenkamers een vergunning wordt afgeleverd, een belasting heft. Het gedeelte sociale kavels, woningen of appartementen, studio's, kamerwoningen en studentenkamers binnen verkavelings- of bouwprojecten vallen buiten de toepassing van dit reglement.

Het sociale karakter kan, naast de sociale kavels en woningen bedoeld in het Gronden Pandendecreet, onder meer ook blijken uit de publieke rechtspersoonlijkheid en het handelen als openbaar bestuur van de aanvrager, evenals uit het ontbreken van een winstoogmerk en van een commercieel doel van het aangevraagde project. Door de minimumvoorwaarden die werden vastgelegd in het grond- en pandendecreet zullen slechts een beperkt aantal verkavelingen, groepswooningbouwprojecten of bouw van appartementen, studio's, kamerwoningen en studentenkamers een bijdrage tot het optrekken van het sociaal woningaanbod leveren.

De belasting wil stimulerend zijn om een voldoende aantal sociale kavels of woningen te voorzien. Deze maatregel zal er zo toe bijdragen om het vooropgestelde bindend sociaal objectief te bereiken. Bij het afleveren van een stedenbouwkundige vergunning, waarbij parkeerplaatsen moeten voorzien worden, gebeurt dit bij voorkeur op de site zelf. Wanneer dit niet mogelijk is, moet, krachtens de stedenbouwkundige verordening, elders parkeerruimte ter beschikking kunnen zijn. Dit beperkt de beschikbare ruimte voor publieke parkings. In plaats van een aparte compenserende belasting te heffen bij het niet aanleggen van voldoende parkeerplaatsen, is een hoger tarief op bovengrondse bouwvolumes bij niet aanleg op eigen terrein, een eenvoudiger en beter toepasbaar middel om de gewenste situatie te bereiken.

Passiefbouwen dient aangemoedigd te worden omdat duurzaam bouwen past in de lange termijn visie van het woonplan.

Besluit

Artikel 1

Voor de aanslagjaren 2020 tot en met 2025 wordt er een belasting gevestigd naar aanleiding van afleveren van volgende vergunningen:

- een verkavelingsvergunning
- een wijziging van een verkavelingsvergunning waarbij meer kavels worden gecreëerd dan in de oorspronkelijke verkavelingsvergunning is voorzien
- een stedenbouwkundige vergunning voor elk groepswoningbouwproject (vanaf 3 of meer wooneenheden)
- een stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen of verbouwen van of naar appartementen, studio's, kamerwoningen en studentenkamers.

Artikel 2

De belasting is verschuldigd door de eigenaar(s) van de eigendom waarvoor de vergunning wordt afgeleverd, a rato van het aandeel waarvan hij eigenaar is. Indien de aanvrager van een vergunning voor een bouwproject geen eigenaar is van de grond, is de belasting verschuldigd door de aanvrager.

Artikel 3

De belasting bedraagt:

- a) 1 EUR per m² en 1.000 EUR per kavel naar aanleiding van het afleveren van een verkavelingsvergunning. Het verschuldigde bedrag van 1 EUR per m² wordt berekend op basis van het totale aantal m² waarvoor de verkavelingsvergunning wordt afgeleverd. De belasting wordt niet geheven op de oppervlakte en het aantal van de te realiseren sociale kavels.
- b) 5 EUR per m³ bovengronds bouwvolume ingenomen door woongelegenheden naar aanleiding van het afleveren van een stedenbouwkundige vergunning voor een groepswoningbouwproject en voor het bouwen van appartementen, studio's, kamerwoningen en studentenkamers. De belasting wordt niet geheven op het bouwvolume van de te realiseren sociale woongelegenheden.
- c) wanneer de parkeergelegenheden, opgelegd in de bouwvergunning conform de stedenbouwkundige verordeningen, gerealiseerd worden buiten het bouwproject, bedraagt de belasting 10 EUR per m³ bovengronds bouwvolume ingenomen door de woongelegenheden. Dit tarief wordt toegepast a rato van het aantal parkeergelegenheden dat gerealiseerd wordt buiten het bouwproject. De belasting wordt niet geheven op het bouwvolume van de te realiseren sociale woongelegenheden.

Artikel 4

Bouwprojecten waarbij een volledige passiefbouw gerealiseerd wordt, blijktens de vergunningsaanvraag, krijgen een belastingreductie van 50% voor de toepassing van de artikels 3a en 3b.

Artikel 5

De belasting is verschuldigd zodra de afgeleverde vergunning definitief is en niet meer kan worden aangevochten in het kader van de stedenbouwkundige procedure.

Artikel 6

De vestiging en de invordering van de belasting, evenals de regeling van de geschillen, gebeurt zoals bepaald in het decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen en latere wijzigingen.

Aldus beslist in bovenvermelde zitting,
Namens de Gemeenteraad

Algemeen Directeur
Francois Mylle

Voorzitter
Luc Van Laer