

Advies belasting op onbebouwde percelen

• **Motivering:**

- Door te zoeken naar braakliggende percelen of leegstaande gebouwen in het bestaande stads- of dorpsweefsel, wordt open ruimte gespaard. Uit tal van gemeentelijke woonbehoeftestudies blijkt dat hierin nog een belangrijk potentieel zit.
- Veel eigenaars van niet-gebruikte bouwgronden willen die echter niet verkopen, vaak uit speculatieve overwegingen. Daarnaast houden vastgoedgroepen en projectontwikkelaars bouw kavels in hun bezit. Een ander fenomeen is dat projectontwikkelaars hun bouwgrond maar willen verkopen, als er tegelijk een (door hen gebouwde) woning bijgekocht wordt (vb. gronden Liekens, verkaveling Windhoek, ...).
- Doordat er te weinig bouwgronden verkocht worden, gaan de prijzen van de bouwgronden bovendien sterk de hoogte in. Betaalbare bouw kavels zijn daardoor schaars en een gebrek eraan bedreigt de sociale structuur in de stad: arm – rijk, jong – oud, Een ongezonde sociale structuur is op lange termijn een bedreiging voor een goed werkende stad.
- Betaalbare bouw kavels verhogen het particulier woningbezit. Dit is voor de stad een gunstige evolutie:
 - het zorgt voor een goede sociale cohesie.
 - het is op lange termijn het beste middel tegen verloedering en verwaarlozing.
 - het gaat tevens verarming bij ouderen tegen.
- Een heffing op onbebouwde percelen in goedgekeurde verkavelingen en in woongebieden kan deze slapende gronden in beweging brengen en speculatie onaantrekkelijker maken. Een dergelijk heffing draagt bij tot de verdichting van woongebieden, wat toelaat om duurzaam om te springen met nieuw aan te snijden woongebieden. Een dergelijke heffing is een eenvoudige, maar efficiënte ondersteuning van een gemeentelijk gronden- en pandenbeleid.
- Soms is er een spanning tussen het individuele en het maatschappelijke belang. Om alleen de echte grondspeculatie tegen te gaan zijn heel wat vrijstellingen op de heffing mogelijk. Er kan gedacht worden aan vrijstelling voor:
 - onbebouwde percelen in handen van particulieren voor kinderen en kleinkinderen van de eigenaars. (draagt bij tot het betaalbaar wonen van jonge gezinnen)
 - één enkel onbebouwd perceel per eigenaar indien deze over geen ander onroerend goed beschikt
 - particulier bezit van één onbebouwd perceel gedurende een beperkt aantal jaren indien de eigenaar bouwplannen heeft.
 - ...
- Het Mortselse ruimtelijk structuurplan stelt dat “Een belasting op onbebouwde percelen een belangrijk instrument voor de stad is ...”.

• **Advies milieuraad van dd maand jjjj:**

- De milieuraad adviseert **unaniem / nn voor / nn tegen / nn onthoudingen** om een heffing op onbebouwde percelen in te voeren.
- Bij de vaststelling van de heffing dienen voldoende maar fijn afgeregelde vrijstellingen voorzien te worden zodat enkel speculatie bestraft wordt.
- De door de heffing gegenereerde bijkomende middelen dienen aangewend worden voor een doorgedreven stedelijk gronden- en pandenbeleid waarbij oog dient te zijn voor de ontwikkeling van een gezonde bevolkingsstructuur binnen een kader waarbij zo weinig mogelijk open ruimte aangesneden wordt.
- **Volgende minderheidsstandpunten werden aangebracht:**
 - Binnen de milieuraad waren er ook leden die niet gewonnen zijn voor een belasting op onbebouwde percelen. Dit "bestraffende" advies vertrekt niet van een positieve, stimulerende visie.
 - De grens tussen wel of geen speculatie kan erg dun zijn. Een sluitend reglement hierover opstellen lijkt moeilijk.
- Dit advies **is een eigen initiatief van de milieuraad** en werd getoetst aan zijn duurzaamheid (zie bijlage 1) De duurzaamheidstest maakt integraal deel uit van het advies. Het bevat aanvullende informatie i.v.m. het advies en maakt een overweging pro en contra het advies.

Bijlage 1:

Duurzaamheidstoets

1. Beheersaspecten <i>In deze lijst wordt nagegaan of er rekening is gehouden met een aantal algemene aspecten en met een aantal overkoepelende principes van duurzame ontwikkeling, zoals participatie, het langetermijneffect en het effect op het Zuiden.</i>	
1.1. Aan welke behoeften of problemen wordt er een antwoord geboden? <i>Doel van deze vraag is in de eerste plaats na te gaan hoe nuttig en noodzakelijk de maatregel is. Voor deze vraag is het belangrijk om de behoeften op te lijsten per betrokken doelgroep of doelgebied.</i>	Vrijmaken van restkavels binnen de stad Strijd tegen speculatie Bijdrage tot het realiseren van betaalbare bouwkavels Verjonging van de bevolking
1.2. Is de opzet van het project realistisch? <i>- Zijn de doelstellingen en vooropgestelde resultaten van het project realistisch? - Heeft het project een realistisch en haalbaar budget? - Is er een realistische en haalbare timing en planning voor de realisatie van het project?</i>	Sinds de invoering van de belasting op 1 januari 2005 is 24 procent van de Kortrijkse bouwpercelen in beweging geraakt. Het grootste deel betrof schenkingen aan de kinderen. Een ander deel betrof verkopen. Erg veel gemeenten beschikken over een dergelijk belastingsreglement
1.3. Zijn de bevolking en rechtstreeks doelgroepen voldoende betrokken bij de besluitvorming? <i>- Is er in een vroeg stadium van besluitvorming mogelijkheid tot participatie geweest (en dus niet wanneer de meeste plannen al definitief of in een vergevorderd stadium waren)? - Is het participatieproces ernstig genomen? Was er daadwerkelijke inbreng mogelijk?</i>	
1.4. Zijn de adviesraden voldoende betrokken bij de besluitvorming? <i>- Konden de adviesraden in een vroeg stadium van de besluitvorming adviseren, en is er dus niet gewacht tot het besluit helemaal klaar is? - Zijn de adviezen tot nu toe serieus genomen? - Uiteraard kan het interessant zijn om na te gaan wat de ervaringen van de andere adviesraden over dit project zijn.</i>	Ontwerp van het advies wordt overgemaakt aan: - GECORO - Adviesraad wonen Mortsel - Gezinsraad
1.5. Wat zijn de mogelijke (positieve en negatieve) effecten op lange termijn? Zijn ze mee in rekening gebracht?	Verminderen van de druk tot verkavelingen van open ruimten zodat de komende generaties kunnen beslissen over hun bestemming.
1.6. Wat zijn de effecten (negatief en positief) voor het Zuiden?	
1.7. Opmerkingen en aanvullingen: <i>(bij de beheersaspecten)</i>	Bij de herziening van het Decreet ruimtelijke ordening wordt een activeringsheffing op leegstaande bouwgronden overwogen, met o.a. als motivatie de vraag naar nieuwe verkavelingen in woonuitbreidingsgebieden te doen afnemen
2. Economische aspecten <i>Een duurzaam beleid probeert een meerwaarde te realiseren voor de lokale economie met het accent op maatschappelijk verantwoord of duurzaam ondernemen.</i>	
2.1. Wat is het effect op de economische positie en leefbaarheid van...? <i>- lokale bedrijven - KMO's - handelszaken - landbouwers</i>	
2.2. Wat is het effect op de lokale afzetmogelijkheden voor lokale bedrijven?	
2.3. Wat is het effect op de werkgelegenheid en tewerkstellingsmogelijkheden? <i>In het bijzonder kan men vragen of sociale tewerkstellingsmogelijkheden worden gestimuleerd.</i>	
2.4. Wat is het effect op de economische leefbaarheid en het economische imago van de gemeente?	Verbeteren van de sociale structuur binnen de stad zorgt voor een gezondere stedelijke financiële basis.
2.5. Wat is het effect op de toeristische en culturele	

aantrekkelijkheid van de gemeente?	
2.6. Opmerkingen en aanvullingen: (bij de economische aspecten)	<ul style="list-style-type: none"> - Hopelijk stimuleert een belasting op onbebouwde percelen jonge gezinnen tot bouwen, maar mogelijk heeft het eerder een aanzuigeffect van kopers die elders op lagere prijzen wachten - De heffing dient in verhouding te staan met de waarde van de percelen.

3. Ecologische aspecten	
<p>Een duurzaam beleid houdt rekening met de ecologische draagkracht van de aarde. Beslissingen moeten daarom getoetst worden aan de hand van hun mogelijke of te verwachten milieu-impact.</p> <p>Ga eerst na of er voor de te toetsen maatregel al een Milieueffectenrapportage (MER) of een mobiliteitseffectenrapport (MOBER) is uitgevoerd. Daarin vind je al heel wat antwoorden op de gestelde vragen. Maar een MER is vaak vanuit een ingenieursoog bekeken. Ook andere invalshoeken kunnen een meerwaarde bieden.</p>	
<p>3.1. Is er rekening gehouden met duurzaam watergebruik</p> <p>Indien er sprake is van nieuwbouw of renovatie:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Is er een scheiding van hemel- en afvalwater? - Wordt hemelwater opvangen en hergebruikt, bijvoorbeeld voor de spoeling van toiletten, wasmachines, het besproeien van groen, ...? - Wordt er gekozen voor efficiënte infiltratie wanneer het hemelwater niet kan worden opgevangen voor (groendaken, ...)? - Is er gekozen voor waterbesparende toepassingen, zoals spaardouchekoppen, toilet met spaartoets, ...? <p>Indien er straten, pleinen... worden aangelegd:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Kiest men voor waterdoorlaatbare oppervlakten? - Wordt er een gescheiden riolerings- en hemelwatersysteem aangelegd (indien ook wegenwerken worden uitgevoerd)? 	
<p>3.2. Houdt het project rekening met een zo laag mogelijk energieverbruik?</p> <p>Indien er sprake is van nieuwbouw of renovatie:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Wordt er gekozen voor hoge energie-efficiëntie, met andere woorden voor een energieprestatienorm van maximum E60? - Is er onderzoek gedaan naar de mogelijkheden voor het opwekken van hernieuwbare energie (opstellen van daken voor zonnepanelen, plaatsen van een windmolen...) en worden deze mogelijkheden ook toegepast? <p>Bij alle maatregelen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Wakkert men door de maatregel het energiebewustzijn aan? 	Open plekken in gesloten bebouwing zorgen vaak voor warmteverlies via de ongeïsoleerde scheidingswanden.
<p>3.3. Brengt het bijkomende milieuhinder met zich mee?</p> <p>Onder milieuhinder valt:</p> <ul style="list-style-type: none"> - aantasting van de luchtkwaliteit - geluidsoverlast - geurhinder - lichthinder - ... 	
<p>3.4. Wordt de beschikbare ruimte op een duurzame manier gebruikt?</p> <ul style="list-style-type: none"> - Wordt de natuurlijke bedding van waterlopen behouden? - Wordt er gekozen voor 'inbreiding'? - Zijn eventuele bebouwingen zo compact mogelijk? - Krijgt hergebruik of herbestemming van bestaande sites en gebouwen voorrang? 	<p>Invulling van het inbreidingsbeleid</p> <p>Minder nood om open ruimte aan te snijden</p> <p>De vraag naar nieuwe verkavelingen in woonuitbreidingsgebieden neemt mogelijk af</p>
<p>3.5. Is er aandacht voor het behoud en de verbetering van natuurlijke entiteiten (fauna, flora, biodiversiteit)?</p> <ul style="list-style-type: none"> - Wordt bij de aanleg van nieuwe infrastructuur de bestaande ecologische structuur gevrijwaard? - Zijn er mogelijkheden van natuurontwikkeling? - Wordt er bij nieuwe aanplantingen geopteerd voor inheemse flora en fauna? 	
<p>3.6. Is er aandacht voor duurzame mobiliteit en wordt dit gestimuleerd?</p> <ul style="list-style-type: none"> - Zijn er voldoende ruimte en faciliteiten voor zacht en openbaar vervoer? - Welk effect is er op de verkeersveiligheid, verkeersoverlast (filevorming, parkeeroverlast,...) 	
<p>3.7. Wordt er gebruik gemaakt van milieuvriendelijke materialen?</p> <ul style="list-style-type: none"> - Kiest men voor FSC hout? - Gebruikt men natuurverven? - Kiest men voor houten schrijfwerk (i.p.v. aluminium/PVC)? - Wordt er gekozen voor materialen die geen afval genereren? 	

3.8. Opmerkingen en aanvullingen: (bij de ecologische aspecten)	

4. Sociale aspecten	
4.1. Wordt er rekening gehouden met de specifieke behoeften en problemen van kansengroepen? <i>Een duurzaam beleid moet uitsluitingsmechanismen ten opzichte van bepaalde kansengroepen verminderen. Drempels en uitsluitingsmechanismen dienen gesloopt te worden zodat iedereen wordt bereikt.</i> - Houdt men rekening met de toegankelijkheid voor personen met een handicap? - Gaat men na wat het effect is en houdt men rekening met het effect op de maatschappelijke positie en integratiemogelijkheden van etnisch-culturele minderheden? Heeft men rekening gehouden met de specifieke behoeften van etnisch-culturele minderheden? - Is er rekening gehouden met de toegankelijkheid voor kansarmen? En wat is het effect op hun maatschappelijke positie?	Niet rechtstreeks voorzien, maar positieve effecten zijn niet uit te sluiten
4.2. Wat is het effect van de maatregel op de sociaal-culturele participatie? <i>Wat is het effect op het culturele aanbod en de diversiteit in het aanbod (bijvoorbeeld musea, tentoonstellingen, muziekvoorstellingen?)</i> - Wat is het effect op het recreatief- en sportaanbod? - Wat is het effect op het cultuurhistorisch patrimonium en de kwaliteit of esthetische waarde van de architectuur? - Wat is het effect op de mogelijkheden tot natuurbeleving? - Wat is het effect op de sociale en culturele interactie voor bewoners, wijken, groepen, ... ? - Wat is het effect op de bereikbaarheid en toegankelijkheid van sociale en culturele voorzieningen?	
4.3. Wat is het effect van de maatregel op huisvesting? - Wat is het effect op de beschikbaarheid en de prijs van de woningen? - Wat is het effect op verkrotting, leegstand, huisjesmelkerij, ... ? - Wat is het effect op de kwaliteit van de woningen? - Wat is het effect op de woon- en leefomstandigheden van zwakkere groepen? - Wat is het effect op de geografische en sociale ontsluiting van achtergestelde buurten, sociale wijken, ... ? - Wat is het effect op de sociale bevolkingsmix?	Hoger aanbod drukt de woningprijzen Helpt mee aan de strijd tegen verkrotting
4.4. Wat is het effect van de maatregel op veiligheid en gezondheid? - Zijn er effecten voor de lokale gezondheidssituatie? - Is er een impact op de onveiligheid of het onveiligheidsgevoel?	Gezondere sociale structuur staat borg voor een lager onveiligheidsgevoel
4.5. Opmerkingen en aanvullingen: (bij de sociale aspecten)	

Gebaseerd op TANDEM / SLA21 Dossier VI - De duurzaamheidstoets voor adviesraden (november 2007)

Bijlage 2:

Voorbeelden van belastingen op onbebouwde percelen in andere Vlaamse gemeenten.

gemeente	tarief	vrijstelling
Langemark-Poelkapelle	10€/m straat / min 250€	1 perceel gedurende 5 jaar; 1 perceel per kind (5 jaar)
Lochristi	125 €	1 perceel, enig onroerend goed
Ruislede	10€/m straat / min 200€	1 perceel gedurende 5 jaar; 1 perceel per kind (5 jaar)
Evergem	500€ 1e kavel; 1000€volgenden	1 perceel gedurende 5 jaar; 1 perceel per kind
Zottegem	17,5€/m straat / min 250€+1€/per jaar; +100€/per bijkomende eigendom	1 perceel max 30 m gedurende 5 jaar; 1 perceel max 30 m per kind
Antwerpen	62€/m straat / min 371€	1 perceel gedurende 5 jaar
Kortrijk	1€/m ² + 0,5€/jaar (max2,5€) ; min. 250€	1 perceel gedurende 5 jaar; 1 perceel per kind (10 jaar)
Gent	0,25€/m ² ; min. 124€	1 perceel enig vastgoed gedurende 5 jaar; 1 perceel per kind (5 jaar)
Keerbergen	0,10€/m ² ; min. 90€	1 perceel enig vastgoed gedurende 5 jaar; 1 perceel per kind (5 jaar)
Hamme	0,25€/m ² ; min. 125€	1 perceel enig vastgoed gedurende 5 jaar; 1 perceel per kind (5 jaar)
Diksmuide	0,75€/m ² ; min. 245€(1e jaar). 1,00€/m ² ; min. 330€(2e jaar); 1,24€/m ² ; min. 414€(3e jaar)	1 perceel enig vastgoed; 1 perceel per kind
Zonnebeke	5€/m straat / min 250€	1 perceel enig vastgoed gedurende 5 jaar; 1 perceel per kind (5 jaar)
Zoersel	kleiner dan 999 m2 €200,-; van 1.000 tot 1.499 m2 €250,-; van 1.500 tot 1.999 m2 €300,- van 2.000 tot 2.499 m2 €350,-; groter dan 2.500 m2 €400	1 perceel enig vastgoed gedurende 5 jaar; 1 perceel per kind (5 jaar)
Malle	25€/m straat / min 250€	1 perceel enig vastgoed gedurende 5 jaar; 1 perceel per kind (5 jaar)
Veurne		3 jaar vrijstelling na aankoop; 1 perceel enig vastgoed gedurende 5 jaar; 1 perceel per kind (5 jaar)
Opwijk	6,25€/m straat / min 125€	1 perceel enig vastgoed gedurende 5 jaar; 1 perceel per kind (5 jaar)
Hoeilaart	20€/m straat / min 400€	1 perceel enig vastgoed gedurende 5 jaar; 1 perceel per kind (10 jaar)
Boechout	17,5€/m straat / min 300€	?
Boom	20€/m straat / min 150,€	1 perceel enig vastgoed gedurende 5 jaar; 1 perceel per kind (5 jaar)
Overijse	6,25€/m straat / min 87€	1 perceel enig vastgoed

(bovenstaande lijst streeft niet naar volledigheid en bevat slechts een greep uit de belastingsreglementen rond onbebouwde percelen die beschikbaar zijn op websites van de Vlaamse gemeenten)