

‘Eigenaars in stedelijke gebieden betalen meer dan eig
Kets)



randstedelijke of landelijke gemeenten.’ (Jimmy

Het huis ‘op den buiten’ is te goedkoop

De regering zou wonen in de stad moeten stimuleren in plaats van het extra te belasten, vindt Kobe Boussauw.

WIE? DOCENT RUIMTELIJKE PLANNING EN MOBILITEIT, VUB - COSMOPOLIS CENTRE FOR URBAN RESEARCH. WAT? ALS JE MENSEN WILT AANMOEDIGEN OM IN STEDELIJKE GEBIEDEN TE WONEN, MOET JE VASTGOEDFISCALITEIT AAN RUIMTELIJKE ORDENING KOPPELEN. **KOBE BOUSSAUW**

De Vlaamse regering paste onlangs het systeem van de registratierechten aan. Voortaan worden de belastingen die je betaalt bij de aankoop van vastgoed, zoals een woning, bepaald door de verkoopprijs en niet langer door het kadastraal inkomen (*DS 26 december*). Voor het eerst wordt daarmee erkend dat het kadastraal inkomen een inadequaats en gedateerd taxatie-instrument is. Nochtans wordt de onroerende voorheffing, die alle eigenaars van vastgoed in België jaarlijks betalen, nog steeds berekend op basis van dat kadastraal inkomen.

Het kadastraal inkomen is een maat voor de waarde van een gebouw of grond, die voor oudere panden en gronden door middel van schatting werd vastgelegd in 1975, en vervolgens niet meer werd geactualiseerd. Voor meer recente panden, of panden die een grondige renovatie ondergingen – waarvoor een stedenbouwkundige vergunning vereist is, werd het kadastraal inkomen doorgaans wel geactualiseerd.

Betonstop

Dat heeft nogal wat consequenties. Het systeem is weinig billijk, aangezien twee huizen met soortgelijke eigenschappen, gelegen in dezelfde straat, toch heel anders belast kunnen worden. Wie grondig renoveert of een krot vervangt door een nieuwbouw, wordt gestraft met een drastische verhoging van de verschuldigde onroerende voorheffing. In de negentiende-eeuwse wijken van grotere steden kan het gaan om een factor twee of zelfs drie, wat niet bepaald bijdraagt tot een verhoging van de woonkwaliteit in die buurten. Dat geldt niet het minst voor de sociaal zwakkere groepen die op de stedelijke private huurmarkt zijn aangewezen.

Eigenaars in stedelijke gebieden betalen ook meer dan eigenaars in randstedelijke of landelijke gemeenten. In 1975 was het nog vanzelfsprekend dat een huis in de stad meer waard was dan een huis 'op den buiten', en daarom zwaarder belast werd. Vandaag weten we dat wonen in stedelijk gebied, met openbaar vervoer en fietsvoorzieningen, winkels, scholen en jobs binnen handbereik, vooral duurzamer is dan afgelegen wonen, en net zou moeten worden gestimuleerd in plaats van extra belast. De betonstop wil afgelegen ontwikkeling tegengaan, maar ontbeert de fiscale instrumenten daartoe.

De oplossing? Koppel vastgoedfiscaliteit aan ruimtelijke ordening. Een eerste stap kan bestaan uit de hervorming van de onroerende voorheffing tot een planningsinstrument. Gebruik het om wonen in de stad aan te moedigen, en om de hoge maatschappelijke en ecologische kosten van afgelegen wonen door te rekenen aan hen die dit kunnen dragen. Bovendien zou de onroerende voorheffing in de toekomst nog eens hoger moeten liggen voor nieuwbouw op onbebouwde percelen. Wie de schaarse open ruimte toch nog helpt aansnijden, betaalt zo mee om het achterhaalde bouwrecht te compenseren op andere percelen waarop niet langer zal worden gebouwd.

Hippe steden

Wordt wonen op het platteland op die manier onbetaalbaar? Niet noodzakelijk: de vraag naar woningen in de stad neemt vandaag al sneller toe dan die naar woningen erbuiten, waardoor sommige niet-stedelijke woonmarkten nu al aan waarde inboeten. Dat heeft te maken met een complex samenspel van internationalisering (expats en nieuwkomers zijn typische stadsbewoners), mobiliteit (niet iedereen wil nog in de file staan) en het aantrekkelijkere imago van sommige steden als woonomgeving (de hipste stadsbuurten krijgen minder met kansarmoede te maken).

Vanzelfsprekend zou een locatie-afhankelijke vastgoedbelasting nog altijd gevoelig moeten zijn voor inkomensniveaus en de bescheiden aard van de woning in kwestie. Maar het staat buiten kijf dat ruimteverslindende ontwikkelingen fiscaal ondersteunen, zoals vandaag gebeurt, onhoudbaar is.

Toegegeven, zo'n hervorming is geen makkelijke opdracht, aangezien het kadastraal inkomen een federale bevoegdheid is en de onroerende voorheffing een gewestelijke. Maar als het de Vlaamse regering menens is

met de betonstop, dan zal er hoe dan ook een fiscaal luik moeten komen. De onroerende voorheffing van het kadastraal inkomen loskoppelen, is een veelbelovende stap in die richting.

Mee ondertekend door

Pascal De Decker, hoofddocent, KU Leuven (departement architectuur);

Michael Ryckewaert, docent stedenbouw, VUB (Cosmopolis Centre for Urban Research);

David Bassens, hoofddocent economische geografie, VUB (Cosmopolis Centre for Urban Research).