

Ruimtelijke ordening en vastgoed – Methodologie

| | |
|--|----------|
| 1. BODEMBEZETTING | 2 |
| 1.1 BODEMBEZETTING: AANTAL PERCELEN EN OPPERVLAKTE | 2 |
| 1.2 BODEMBEZETTING: KADASTRAAL INKOMEN..... | 3 |
| 2. BIJLAGE: GEDETAILLEERDE LIJST VAN BEBOUWDE EN ONBEBOUWDE PERCELEN VOLGENS HUN AARD | 5 |

1. BODEMBEZETTING

In deze context is de bodem een term die toegepast kan worden op elk grondoppervlak dat menselijke bouwwerken draagt. In dezelfde context is de bodem een grondstof en een koopwaar. Het is in de hoedanigheid van koopwaar dat hij gekadastreerd wordt.

Bodembezetting, zoals gedocumenteerd door de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie (AAPD), komt overeen met de morfologische bestemming, d.w.z. de bestemming van het perceel op basis van zijn kenmerken qua constructie en ontwikkeling. Het gaat dus om het beoogde gebruik van het perceel op het moment van het ontwerp van zijn configuratie. Dat komt niet altijd overeen met het gebruik dat er feitelijk van wordt gemaakt, of met de juridische bestemming van het gebied waar het zich bevindt.

De statistiek van de bodembezetting presenteert sinds 1982 een overzicht van het aantal percelen, hun oppervlakte en de niet-geïndexeerde kadastrale inkomens (KI) van alle percelen volgens hun aard voor België, de drie gewesten, provincies, arrondissementen, gemeenten, kadastrale afdelingen en statistische sectoren. Deze variabelen worden, na onderzoek, bepaald door ambtenaars van de AAPD bij de creatie van het perceel, na een belangrijke wijziging ervan of na een eventuele controle door de AAPD, in het bijzonder in het kader van de registratie van een zakelijk recht¹.

Hieronder komt de paragraaf "1.1 Bodembezetting: aantal percelen en oppervlakte" overeen met de tabellen 11.1.1.1, 11.1.1.3 en 11.1.1.4. De paragraaf "1.2 Bodembezetting: kadastraal inkomen" komt overeen met tabel 11.1.1.2.

1.1 Bodembezetting: aantal percelen en oppervlakte

De AAPD heeft enkele honderden **kadastrale aarden** gedefinieerd. De FOD Economie - Statistics Belgium heeft een beknopte versie van de algemene statistiek "Bezetting" opgesteld, waarbij het aantal kadastrale aarden werd gereduceerd tot 25 categorieën, verdeeld in twee hoofdgroepen: **onbebouwde** en **bebouwde percelen**. De BISA-tabellen zijn gebaseerd op deze beknopte versie van Statistics Belgium. Details over de categorieën zijn te vinden in de bijlage. Gegevens volgens aard (niet geaggregeerd in categorieën) zijn beschikbaar bij de AAPD.

De **niet-genormaliseerde percelen** zijn de percelen waaraan de FOD Financiën nog geen gestandaardiseerde kadastrale aard heeft toegewezen. Sinds 2010 hebben alle percelen een gestandaardiseerde kadastrale aard toegewezen gekregen.

De som van de oppervlakten van de onbebouwde percelen, de bebouwde percelen en de niet-genormaliseerde oppervlakte wordt ook wel de **gekadastreerde oppervlakte** genoemd.

De **niet-gekadastreerde oppervlakte** bestaat uit de oppervlakte die niet in percelen is

¹ Wanneer de eigenaar nalaat belangrijke veranderingen van grond of verbouwingen van gebouwen te melden, kunnen de gegevens niet worden bijgewerkt.

ingedeeld (openbare wegen, pleinen, waterwegen ...). Aan deze oppervlakte is geen kadastrale aard toegewezen. Ze wordt berekend door de totale oppervlakte van de administratieve eenheid te verminderen met de gekadastreerde oppervlakte.

Tot 2017 werd de berekening van de **totale oppervlakte** gebaseerd op de kadastrale legger van de FOD Financiën. De gegevens in deze databank zijn oorspronkelijk opgesteld ten tijde van Napoleon (toen het Kadaster werd opgericht). Vanaf 2018 wordt voor de berekening van de totale oppervlakte beroep gedaan op de bestanden uit het systeem CADGIS. De oppervlakten in deze databank zijn gebaseerd op digitale bestanden die met de recentste meettechnieken zijn samengesteld en geven een nauwkeuriger beeld over de effectieve oppervlakte van de administratieve eenheden. De officiële totale oppervlakte van de administratieve entiteiten wordt afgerond tot op de oppervlakte-eenheid "hectare" (ha).

De statistiek "Bodembezetting" dient evenwel met enige voorzichtigheid te worden geïnterpreteerd, en dit om de volgende redenen:

- De vermelde oppervlakten hebben enkel betrekking op de gekadastreerde percelen; met de niet-gekadastreerde oppervlakten werd enkel globaal rekening gehouden.
- De gegevens werden verzameld op basis van de kadastrale aard vermeld in de kadastrale legger. Wanneer de eigenaar nalaat belangrijke veranderingen van grond of verbouwingen van gebouwen te melden, kunnen de gegevens niet worden bijgewerkt.
- De bebouwde percelen kunnen een belangrijk onbebouwd gedeelte bevatten (tuin, weide ...).

1.2 Bodembezetting: Kadastraal inkomen

Aan alle percelen met een belastbare oppervlakte wordt een **kadastraal inkomen** toegekend. Het kadastraal inkomen is de netto jaarlijkse huurwaarde van het onroerend goed op 1 januari 1975, het referentiejaar voor de bepaling van het kadastraal inkomen. Dit kadastraal inkomen is ofwel belastbaar in de onroerende voorheffing² (bv. de meeste woningen), ofwel **vrijgesteld van** onroerende voorheffing (bepaalde gebouwen die gebruikt worden voor onderwijsdoeleinden, gebouwen die toebehoren aan een vreemde staat of een instelling van internationaal publiekrecht). Een onroerend goed kan ook **gedeeltelijk vrijgesteld** zijn (beschermde onroerende goederen die deel uitmaken van het beschermde patrimonium).

Aan de percelen met een onbelastbare oppervlakte (bijvoorbeeld zekere percelen die toebehoren aan openbare instellingen: gemeentehuizen, gerechtshoven, militaire gebouwen, bossen toebehorend aan Openbare Domeinen) is geen kadastraal inkomen toegekend.

² De **onroerende voorheffing** is een gewestbelasting op onroerende goederen, gelijk aan een percentage van het geïndexeerde kadastraal inkomen (KI).

REFERENTIES

Brussel Fiscaliteit

FOD Economie - Statistics Belgium

FOD Financiën - Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie

2. BIJLAGE: GEDETAILLEERDE LIJST VAN BEBOUWDE EN ONBEOUWDE PERCELEN VOLGENS HUN AARD

Onbebouwde percelen:

| |
|--|
| 1. Akkerland |
| (= Statbel : akkerland, niet elders genoemd (1AE)) |
| Bouwland (001) |
| Warmoesgrond (005) |
| Boomkwekerij (013) |
| Kerstbomen (014) |
| 2. Grasland en boomgaarden |
| (= Statbel : boomgaarden (1F) + grasland (1BC)) |
| Weiland (002) |
| Hooiland (003) |
| Alluviaal hooiland (006) |
| Vetweide (007) |
| Boomgaard hoog (010) |
| Boomgaard laag (011) |
| 3. Tuinen en parken |
| (= Statbel : tuinen en parken (1DI)) |
| Tuin (004) |
| Park (017) |
| 4. Bossen |
| (= Statbel : bos (1G)) |
| Bos (009) |
| 5. Woeste gronden |
| (= Statbel : woeste gronden (1H)) |
| Schaapswei (008) |
| Woeste grond (035) |
| Heide (036) |
| Moeras (038) |
| Veen (039) |
| Aanspoeling (041) |
| Duin (042) |
| Wal (043) |
| Dijk (044) |
| Steenberg ongebruikt (045) |
| 6. Recreatie- en sportterreinen |
| (= Statbel : recreatie, sport (1J)) |
| Sportterrein (018) |
| Speelterrein (020) |

| |
|--|
| Kampeerterein (021) |
| Zwembad (022) |
| 7. Gekadastreerde waters |
| (= Statbel : gekadastreerde waters (1K)) |
| Welwater (024) |
| Poel (025) |
| Vijver (026) |
| Meer (027) |
| Gracht (028) |
| Sloot (029) |
| Viskwekerij (030) |
| Kanaal (059) |
| Waterbekken gewoon (076) |
| 8. Gekadastreerde wegen |
| (= Statbel : gekadastreerde wegen (1L)) |
| Weg (033) |
| Plein (034) |
| 9. Andere |
| (= Statbel : andere (1MNOP)) |
| Stort geëxploiteerd (049) |
| Nijverheidsgrond (050) |
| Werf (051) |
| Kaai (052) |
| Nijverheidswaterbekken (054) |
| Spoorweg (055) |
| Steenberg geëxploiteerd (056) |
| Groeve (057) |
| Merksteen (063) |
| Bebouwde oppervlakte (gewoon) (067) |
| Bebouwde oppervlakte (uitzonderlijk) (068) |
| Bebouwde oppervlakte (industrie) (069) |
| Grond (070) |
| Parking (071) |
| Vliegveld (072) |
| Militair terrein (073) |
| Kerkhof (074) |
| Rietland (075) |
| Koer (077) |
| Bouwgrond (078) |
| Deel parking (079) |
| Materieel en outillering ongebouwd (080) |
| Andere ongebouwd (540) |

Opstal/erfpacht (541)

Bebouwde percelen³ :

| |
|--|
| 10. Appartementsgebouwen |
| (= Statbel : appartementen (2A1A2) + building (2B)) |
| <i>Opmerking: deze categorie omvat een groot aantal kadastrale aarden, waarvan de meeste verwijzen naar privégedeelten van gebouwen voor huishoudelijk gebruik ('Appartement (537)', 'Studio (534)', 'Kamer (533)', 'Kelder (532)', 'Garagebox (543)' enz.t), voor een economische activiteit ('Handelspand (535)', 'Kantoor (536)' enz.), of gemeenschappelijke delen. De aard 'Building (222)' beschrijft percelen gekadastreerd voor 1 november 2018 en komt overeen met een de facto, maar niet via een basisakte, onderverdeeld gebouw. Sindsdien worden percelen evenals de gemeenschappelijke delen afzonderlijk gekadastreerd en hun respectieve aard wordt afzonderlijk gespecificeerd.</i> |
| 11. Huizen en bijgebouwen |
| (= Statbel : bijgebouwen met inbegrip van serres (2DEF) + huis, hoeve (2C)) |
| Huis (200) |
| Noodwoning (201) |
| Krotwoning (202) |
| Bergplaats (203) |
| Garage (204) |
| Afdak (205) |
| Lavatory (206) |
| Boven elkaar gebouwde woningen (223) |
| Hoeve (240) |
| Paardenstal (241) |
| Duiventil (242) |
| Kleine veeteelt (243) |
| Grote veeteelt (244) |
| Serre (245) |
| Paddestoelkwekerij (246) |
| Landgebouw (247) |
| 12. Ambachts-, industrie- of opslaggebouwen |
| (= Statbel : ambacht - en industriegebouwen (2G) + opslagruimte (2H)) |
| Drukkerij (260) |
| Garagewerkplaats (261) |
| Smidse (262) |
| Schrijnwerkerij (263) |
| Wasserij (264) |

³ De bebouwde percelen kunnen een belangrijk onbebouwd gedeelte bevatten (tuin, weide ...).

| |
|------------------------------------|
| Werkplaats (265) |
| Zuivelfabriek (280) |
| Bakkerij (281) |
| Vleeswarenfabriek (282) |
| Slachterij (283) |
| Veevoederfabriek (284) |
| Koffiefabriek (285) |
| Brouwerij (286) |
| Drankfabriek (287) |
| Tabaksfabriek (288) |
| Maalderij (289) |
| Voedingsfabriek (290) |
| Kledingfabriek (300) |
| Textielfabriek (301) |
| Lederwarenfabriek (302) |
| Meubelfabriek (303) |
| Speelgoedfabriek (304) |
| Papierfabriek (305) |
| Gebruiksartikelfabriek (306) |
| Steenbakkerij (320) |
| Cementfabriek (321) |
| Zagerij (322) |
| Verffabriek (323) |
| Bouwmaterialenfabriek (324) |
| Metaalnijverheid (340) |
| Hoogoven (341) |
| Kalkoven (342) |
| Constructiewerkplaats (343) |
| Elektrisch materiaal fabriek (344) |
| Petroleumraffinaderij (345) |
| Chemische fabriek (346) |
| Rubberfabriek (347) |
| Ijsfabriek (348) |
| Glasfabriek (349) |
| Plastiefabriek (350) |
| Aardewerkfabriek (351) |
| Kolenmijn (352) |
| Elektrische centrale (353) |
| Glasfabriek (354) |
| Gasmeter (355) |
| Cokesfabriek (356) |
| Nijverheidsgebouw. (357) |

| |
|---|
| Hangar (370) |
| Magazijn (371) |
| Reservoir (376) |
| Silo (377) |
| Drooginstallatie (379) |
| Koelinrichting (380) |
| Materiaal en outillering gebouw (381) |
| Bedrijfscomplex (382) |
| 13. Kantoorgebouwen |
| (= Statbel : banken,kantoren (2I)) |
| bank (400) |
| beurs (401) |
| kantoorgebouw (402) |
| 14. Handels en horeca |
| (= Statbel : gebouwen met handelsbestemming (2JK)) |
| Drankhuis (403) |
| Hotel (404) |
| Restaurant (405) |
| Handelshuis (407) |
| Grootwarenhuis (408) |
| Garagestelplaats (409) |
| Parkeergebouw (410) |
| Service station (411) |
| Overdekte markt (412) |
| Toonzaal (413) |
| Kiosk (414) |
| Dierengebouw (415) |
| 15. Openbare gebouwen en nutsvoorzieningen |
| (= Statbel : nutsvoorzieningen (2M) + openbare gebouwen (2L)) |
| Elektrische cabine (372) |
| Pyloon (373) |
| Gascabine (374) |
| Cabine (375) |
| Gemeentehuis (420) |
| Gouvernementsgebouw (421) |
| Koninklijk paleis (422) |
| Gerechtshof (423) |
| Strafinrichting (424) |
| Gezantschapsgebouw (425) |
| Politiegebouw (426) |
| Militair gebouw (427) |
| Station (428) |

| |
|---|
| Wachthuis (429) |
| Telefooncel (430) |
| Telecommunicatie gebouw (431) |
| Luchthaven (432) |
| Administratief gebouw (434) |
| Watertoren (528) |
| Waterwinning (529) |
| Zuiveringsinstallatie (530) |
| Afvalverwerking (531) |
| 16. Gebouwen voor sociale en ziekenzorg |
| (= Statbel : sociale en ziekenzorg (2N)) |
| Lijkenhuis (433) |
| Weeshuis (440) |
| Kinderbewaring (441) |
| Beschermde werkplaats (442) |
| Rusthuis (443) |
| Verpleeginrichting (444) |
| Kuurinrichting (445) |
| Welzijnsgebouw (446) |
| 17. Gebouwen voor onderwijs, onderzoek, cultuur en eredienst |
| (= Statbel : onderwijs, onderzoek en cultuur (2O) + eredienst (2P)) |
| Onderzoekscentrum (378) |
| Schoolgebouw (460) |
| Universiteit (461) |
| Museum (462) |
| Bibliotheek (463) |
| Kerk (480) |
| Kapel (481) |
| Klooster (482) |
| Pastorie (483) |
| Seminarie (484) |
| Bisdom (485) |
| Synagoge (486) |
| Moskee (487) |
| Tempel (488) |
| Gebouw eredienst (489) |
| 18. Gebouwen voor recreatie en sport |
| (= Statbel : recreatie, sport (2Q)) |
| Feestzaal (406) |
| Badinrichting (500) |
| Sportgebouw (501) |
| Vakantiehuis (502) |

| |
|-----------------------------|
| Vakantieverblijf (503) |
| Jeugdheim (504) |
| Theater (505) |
| Spektakelzaal (506) |
| Cultureel centrum (507) |
| Bioscoop (508) |
| Casino (509) |
| Uitkijk (510) |
| Paviljoen (522) |
| 19. Andere |
| (= Statbel : andere (2RST)) |
| Puin (520) |
| Ondergrondse ruimte (521) |
| Kasteel (523) |
| Historische gebouw (524) |
| Monument (525) |
| Windmolen (526) |
| Watermolen (527) |
| Andere gebouwd (539) |
| Zonnepaneel (554) |