

Verwacht effect activeringsheffing

In de periode 2009-2013 werden jaarlijks gemiddeld 34 (33,80) bouwgronden verkocht in Essen¹. De activeringsheffing beoogt om dit aantal te doen stijgen, door de eigenaars van braakliggende gronden via een belasting aan te zetten om hun gronden te koop aan te bieden. Het effect daarvan is vergelijkbaar met een prijsstijging : verkopen wordt immers interessanter (of niet verkopen wordt minder interessant).

Om het effect na te gaan, moeten we dus weten hoe de belasting zich verhoudt tot de prijs van bouwgrond in Essen. In 2013 bedroeg die 199 EUR/m². De belasting wordt echter niet per vierkante meter, maar per strekkende meter langs de straatkant berekend. De gemiddelde perceelsgrootte van de bouwgronden in Essen is 884 m². Als we ervan uitgaan dat gronden gemiddeld twee keer zo diep zijn als ze langs de straatkant breed zijn, dan is dat gemiddelde perceel 21,02 m lang, wat betekent dat er jaarlijks 275 EUR belasting voor moet worden betaald.

Daaruit leren we twee zaken :

- De gemiddelde prijsstijging per vierkante meter is $275/884$, of dus 0,31 EUR/m² of 0,16%.
- Aangezien in het budget 100.000 EUR inkomsten zijn voorzien, verwachten we dat er $100.000/275$ of dus 364 percelen zullen worden belast. Op een totaal aantal onbebouwde percelen van 586 in onze gemeente² betekent dit dat we ervan uitgaan dat 62% van de onbebouwde percelen in Essen onder de belasting vallen³.

Van het jaarlijkse aanbod van 33,80 bouwgronden wordt 62% getroffen door de belasting, dus 20,97 percelen. Hoe gaat dit jaarlijkse aanbod op de prijsstijging reageren ? Daarvoor moeten we weten hoe sterk het aanbod van grond reageert op een prijsstijging. Dat is de zogenaamde “aanbodelasticiteit”. We nemen daarvoor het cijfer dat de OESO voor België hanteert : 0,315. Dat betekent dat een prijsstijging van 10% leidt tot een stijging van het aanbod van 3,15%⁴.

Nu hebben we alle elementen om de berekening te maken : de activeringsheffing doet de prijs stijgen met 0,16%. Vermenigvuldigd met 0,315 leidt dat tot een aanbodstijging van 0,049%. Op een aanbod van 20,97 bouwgronden betekent dit dat we jaarlijks 0,01 bouwgrond extra op de markt mogen verwachten.

Besluit : de activeringsheffing zal naar verwachting leiden tot één bijkomende aangeboden bouwgrond per 100 jaar (96,82 jaar zonder afrondingen).

¹ Alle cijfers zijn afkomstig van de FOD Economie, tenzij anders vermeld.

² Woonbehoeftestudie 2010 – zonder rekening te houden met de vrijstelling in de weekendzone omdat ook de oorspronkelijk gebudgetteerde bedragen daarmee geen rekening houden.

³ Gelet op de vrij ruime lijst van vrijstellingen is dit eerder een bovengrens dan een ondergrens, dus wordt het effect van de belasting verder eerder overschat dan onderschat.

⁴ Strikt genomen is dit de elasticiteit voor woningen. Voor bouwgronden worden vaak veel lagere cijfers vermeld (een studie voor de Vlaamse overheid komt tot 0,00276 voor een cluster van gemeenten waarin Essen ligt), maar die lijken weinig realistisch. We kunnen er vanuit gaan dat het gedrag van bouwgrond- en woningeigenaars niet zo sterk uit elkaar loopt, aangezien beide vormen van vastgoed minstens gedeeltelijk substituten zijn.