

**BRUSSELS
HOOFDSTEDELIJK PARLEMENT**

GEWONE ZITTING 2011-2012

19 MAART 2012

VOORSTEL VAN ORDONNANTIE

**betreffende de onroerende voorheffing op al
dan niet bebouwde onroerende goederen
gelegen op een perceel dat opgenomen is in de
inventaris van de bodemtoestand**

(ingediend door de heer Vincent DE WOLF (F) en
mevrouw Anne-Charlotte d'URSEL (F))

Toelichting

Sinds 2004 beschikt het Brussels Hoofdstedelijk Gewest over wetgeving betreffende het beheer van verontreinigde bodems. De Brusselse wetgeving werd in 2009 grondig herzien en voorziet nu in een inventaris van de bodemtoestand, waarin eind 2011 ongeveer 18.000 verontreinigde of vermoedelijk verontreinigde percelen waren opgenomen.

Bijna 37.000 personen hebben dientengevolge te maken met een verontreinigde bodem. Het grootste deel van die eigenaars en exploitanten¹ zal krachtens die wetgeving verschillende studies moeten laten uitvoeren om de verontreinigingsgraad van hun bodem te laten bepalen of om voor de sanering ervan te zorgen.

Tenzij de eigenaars en exploitanten binnen drie maanden na de kennisgeving door Leefmilieu Brussel dat hun perceel als vermoedelijk verontreinigd geïnventariseerd is, bewijskrachtige gegevens overleggen waaruit blijkt dat hun perceel niet verontreinigd is, zullen ze onteigend worden.

De verkoop van het terrein en de onroerende goederen, de afgifte van een stedenbouwkundige of milieuvergunning, de uitvoering van graafwerken enz. worden dan gewoonweg verboden totdat er een bodemanalyse is uitgevoerd, die gemiddeld 5.200 euro² kost.

¹ Op 1 december 2011 werd bevestigd dat 63 % van de percelen die als verontreinigd of vermoedelijk verontreinigd waren geïdentificeerd, verontreinigd is.

² Er zij op gewezen dat een gewestelijke premie 60% van de reële kosten van het onderzoek met een maximum van 2.200 euro dekt.

**PARLEMENT DE LA RÉGION
DE BRUXELLES-CAPITALE**

SESSION ORDINAIRE 2011-2012

19 MARS 2012

PROPOSITION D'ORDONNANCE

**relative au précompte immobilier des
immeubles bâtis ou non bâtis sur une parcelle
inscrite à l'inventaire de l'état des sols**

(déposée par M. Vincent DE WOLF (F) et Mme
Anne-Charlotte d'URSEL (F))

Développements

Depuis 2004, la Région de Bruxelles-Capitale s'est dotée d'une législation relative à la gestion des sols pollués. Profondément revue en 2009, l'actuelle législation bruxelloise a instauré un inventaire de l'état des sols lequel recensait, fin 2011, quelque 18.000 parcelles répertoriées comme polluées ou présumées polluées.

Ce sont ainsi près de 37.000 personnes qui sont concernées en raison de l'état de leur sol. Et la majeure partie de ces propriétaires et exploitants¹ devront, en vertu de cette même législation, recourir à diverses études afin tantôt d'établir la pollution réelle ou non de leur parcelle, tantôt de gérer voire d'assurer l'assainissement de celle-ci.

Sauf à présenter, dans un délai de trois mois à compter de la signification par Bruxelles Environnement du recensement d'une parcelle comme présumément polluée, des éléments probants établissant la non-pollution de celle-ci, les propriétaires et exploitants se verront expropriés de leur parcelle.

Ainsi, la vente du terrain et de ses immeubles, la délivrance d'un permis d'urbanisme ou d'environnement, la réalisation de travaux d'excavation, etc. seront alors purement et simplement interdits jusqu'à la réalisation d'une analyse de l'état du sol pour un coût moyen de 5.200 euros².

¹ Au 1er décembre 2011, 63% des parcelles identifiées comme polluées ou présumées l'être ont été confirmées comme telles.

² A noter qu'une prime régionale couvre 60% des coûts réels de l'étude avec un plafond de 2.200 euros.

Indien de bodemanalyse de verontreiniging bevestigt, moeten de eigenaars en exploitanten, om het volle genot van hun onroerend goed en perceel terug te krijgen, op hun kosten bijkomende investeringen doen: een gedetailleerd onderzoek (gemiddelde kostprijs: 4.000 euro), een risico-onderzoek (gemiddelde kostprijs: 4.200 euro), een studie inzake risicobeheer of een saneringsproject (gemiddelde kostprijs: 6.000 euro). Geen enkel van die bedragen dekt nog de sanering zelf van het perceel, waarvan de omvang afhangt van de verontreinigingsgraad, de aard van de aanwezige producten en de reinigingsmethode.

Volgens de indieners van het voorstel gaat de optelsom van die zeer zware investeringen vaak gepaard met een waardevermindering van de goederen, een beperking van de exploitatie ervan en zelfs met een rendabiliteitsverlies.

Deze situatie is des te onrechtvaardiger daar het in het bijzonder gaat om percelen die het voorwerp zijn van een wees- (of historische) verontreiniging waarbij de vervuiler niet meer kan worden geïdentificeerd of niet meer aansprakelijk kan worden gesteld.

Bijgevolg strekt dit voorstel ertoe – in het kader van de toepassing van de ordonnantie van 2009 betreffende de verontreinigde bodems – een korting op de onroerende voorheffing op de percelen in kwestie in te voeren.

Daartoe moeten de volgende voorwaarden tegelijk vervuld zijn:

- het perceel moet opgenomen zijn in de inventaris van de verontreinigde of vermoedelijk verontreinigde bodems ;
- het moet het voorwerp van een weesverontreiniging zijn ;
- het moet het voorwerp zijn van een verkennend bodemonderzoek, een gedetailleerd onderzoek of een risico-onderzoek in de zin van de ordonnantie van 5 maart 2009.

Om misbruik van deze nieuwe bepaling te voorkomen, stelt het voorstel als voorwaarde voor de korting op de onroerende voorheffing dat Leefmilieu Brussel jaarlijks een attest moet uitreiken waarvan de regering de nadere regels moet vaststellen. De geldigheidsduur van de attesten mag in totaal niet langer dan vijf jaar zijn.

En cas de pollution établie par cette analyse, et pour retrouver la pleine jouissance de leurs biens et parcelles, les propriétaires et exploitants devront réaliser – à leurs frais – des investissements supplémentaires : étude détaillée (coût moyen : 4.000 euros), étude de risque (coût moyen : 4.200 euros) et étude de gestion du risque ou projet d'assainissement (coût moyen : 6.000 euros). Aucun de ces montants ne couvre encore l'assainissement même de la parcelle dont l'ampleur sera fonction de l'étendue de la pollution, de la nature des produits en cause et de la méthode de dépollution.

Pour les auteurs de la présente proposition, l'addition de ces investissements particulièrement coûteux s'accompagne, bien souvent, d'une diminution de la valeur des biens, d'une limitation de l'exploitation de ceux-ci voire d'une perte de rentabilité.

Cette situation est d'autant plus injuste dès lors qu'elle pénalise particulièrement les parcelles touchées par une pollution orpheline (ou historique) pour lesquelles l'identification ou l'engagement de la responsabilité de l'auteur de celle-ci n'est plus possible.

En conséquence, la présente proposition vise à instaurer, dans le cadre de l'application de l'ordonnance de 2009 sur les sols pollués, une remise du précompte immobilier pour les parcelles concernées.

Pour ce faire, les conditions suivantes doivent être conjointement remplies, dès lors que la parcelle doit :

- être inscrite à l'inventaire des sols pollués ou présumés pollués ;
- connaître une pollution orpheline ;
- faire l'objet d'une reconnaissance de l'état du sol, d'une étude détaillée ou d'une étude de risque au sens de l'ordonnance du 5 mars 2009.

Afin d'éliminer toute forme d'abus de cette nouvelle disposition, la présente proposition limite la remise du précompte à la délivrance, par Bruxelles Environnement, d'une attestation annuelle dont le Gouvernement aura la charge de déterminer les modalités. La durée totale de la validité des attestations ne pourra excéder cinq années.

Vincent DE WOLF (F)
Anne-Charlotte d'URSEL (F)

VOORSTEL VAN ORDONNANTIE

betreffende de onroerende voorheffing op al dan niet bebouwde onroerende goederen gelegen op een perceel dat opgenomen is in de inventaris van de bodemtoestand

Artikel 1

Deze ordonnantie regelt een aangelegenheid als bedoeld in artikel 39 van de Grondwet.

Artikel 2

In afwijking van artikel 2*bis* van de ordonnantie van 23 juli 1992 betreffende onroerende voorheffing en van artikel 257, 4°, van het Wetboek van Inkomstenbelastingen 1992, wordt, op verzoek van de betrokkene, een korting of evenredige vermindering van de onroerende voorheffing op het grondgebied van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest toegekend onder de volgende voorwaarden :

- 1° het gaat om een al dan niet bebouwd onroerend goed opgenomen in de inventaris van de bodemtoestand bedoeld in artikel 5, § 1, van de ordonnantie van 5 maart 2009 betreffende het beheer en de sanering van verontreinigde bodems ;
- 2° het in punt 1° bedoelde perceel is het voorwerp van een verkennend bodemonderzoek bedoeld in artikel 13 van de ordonnantie van 5 maart 2009 betreffende het beheer en de sanering van verontreinigde bodems, van een gedetailleerd onderzoek bedoeld in artikel 19 van de voornoemde ordonnantie of van een risico-onderzoek bedoeld in artikel 20 van de voornoemde ordonnantie ;
- 3° het gaat om een weesverontreiniging bedoeld in artikel 3, 18°, van de in punt 1° bedoelde ordonnantie ;
- 4° de belastingplichtige bezorgt een door Leefmilieu Brussel afgegeven attest aan de gewestelijk directeur van de administratie van de directe belastingen bevoegd voor de plaats waar het in punt 1° bedoelde perceel is gelegen.

Artikel 3

Het in artikel 2, 4° bedoelde attest wordt enkel afgegeven op schriftelijke aanvraag van de belastingplichtige, die jaarlijks moet worden hernieuwd.

De geldigheidsduur van de voor een in artikel 2, 1° bedoeld perceel afgegeven attesten mag in totaal niet langer zijn dan vijf jaar.

PROPOSITION D'ORDONNANCE

relative au précompte immobilier des immeubles bâtis ou non bâtis sur une parcelle inscrite à l'inventaire de l'état des sols

Article 1^{er}

La présente ordonnance règle une matière visée à l'article 39 de la Constitution.

Article 2

Par dérogation à l'article 2*bis* de l'ordonnance du 23 juillet 1992 relative au précompte immobilier et à l'article 257, 4°, du Code des impôts sur les revenus 1992, une remise ou modération proportionnelle du précompte immobilier sur le territoire de la Région de Bruxelles-capitale est accordée, sur demande de l'intéressé, aux conditions suivantes :

- 1° qu'il s'agisse d'un bien immobilier, bâti ou non bâti, sur une parcelle inscrite à l'inventaire de l'état des sols visé à l'article 5, § 1^{er} de l'ordonnance du 5 mars 2009 relative à la gestion et à l'assainissement des sols pollués ;
- 2° que la parcelle visée au point 1° fasse l'objet ou bien d'une reconnaissance de l'état du sol telle que visée à l'article 13 de l'ordonnance du 5 mars 2009 relative à la gestion et à l'assainissement des sols pollués, ou bien d'une étude détaillée telle que visée à l'article 19 de l'ordonnance précitée, ou bien d'une étude de risque telle que visée à l'article 20 de l'ordonnance précitée ;
- 3° qu'il s'agisse d'une pollution orpheline au sens de l'article 3, 18° de l'ordonnance visée au point 1° ;
- 4° que le contribuable remette au directeur régional de l'administration des contributions directes compétent pour le lieu où est située la parcelle visée au point 1° une attestation délivrée par Bruxelles Environnement.

Article 3

L'attestation visée à l'article 2, 4° n'est octroyée que sur demande écrite du contribuable et est renouvelable chaque année.

La durée totale de la validité des attestations délivrées pour une parcelle visée à l'article 2, 1° ne peut excéder cinq années.

De regering bepaalt de nadere regels voor de afgifte van het attest.

Artikel 4

De ordonnantie treedt in werking de dag waarop ze in het Belgisch Staatsblad wordt bekendgemaakt.

Le Gouvernement détermine les modalités de délivrance de cette attestation.

Article 4

La présente ordonnance entre en vigueur le jour de sa publication au Moniteur belge.

Vincent DE WOLF (F)
Anne-Charlotte d'URSEL (F)