HET KADASTER in BELGIË

INLEIDING

Het kadaster is een openbaar register van alle gebouwen en gronden en hun eigenaars. Minder bekend is dat de start van het kadaster zich omstreeks 1800, nog onder het Frans bewind, situeert en dat het in kaart brengen en waarderen van alle individuele eigendommen en het oplijsten van hun eigenaars vervolgens meerdere decennia in beslag nam. Voor België werd het 'primitief kadaster' – het 'eerste kadaster' – uiteindelijk in 1834 bekrachtigd. Sindsdien bewaarde de administratie van het kadaster – nu de Administratie Opmetingen en Waarderingen binnen de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie van de Federale Overheidsdienst Financiën – alle documenten van het primitief kadaster, zowel om de oorspronkelijke toestand van een perceel te kennen als om latere wijzigingen te kunnen aanbrengen. Naarmate de tijd verstreek, verwierf het archief ook een historische waarde, als vroeg-negentiende-eeuwse momentopname van het landschap, van steden, dorpen en wijken en van gronden en gebouwen net vóór de 19de- en 20ste-eeuwse industrialisering, verstedelijking en grootschalige infrastructuurwerken. Het archief was echter om praktische redenen amper of niet toegankelijk voor onderzoekers, waardoor deze zich moesten behelpen met ander, vaak recenter en minder gedetailleerd materiaal. Een belangrijk deel van het primitief kadasterarchief werd door de Patrimoniumdocumentatie gedigitaliseerd is en kan dankzij tussenkomst van het Rijksarchief via verschillende kanalen online geraadpleegd worden.

Het huidige kadaster is de rechtstreekse erfgenaam van het kadaster zoals dit begin 19de eeuw in het Frankrijk van Napoleon is geconcipieerd. Het is erop gericht om de grondbelasting evenredig te verdelen tussen de burgers op basis van een opmeting van alle onroerende goederen (in het Frans *arpentage*) en een waardering van hun netto-opbrengsten (in het Frans *expertise*). De methodologie is wetenschappelijk onderbouwd en de werking is in grote mate openbaar en op bepaalde punten zelfs "participatief" in die zin dat de belastingplichtige op verschillende momenten zijn instemming moet verlenen met zijn bezit, de grootte van zijn goederen en hun opdeling in klassen, wat direct impact heeft op de waardering van hun kadastraal inkomen en bijgevolg ook de grondbelasting.

De uitbouw van een kadaster kende een opstartfase, het zogenaamde "primitief kadaster". Het omvat een algemene opmeting en daarbij aansluitend een indeling van alle onroerende goederen op basis van hun opbrengst en de identificatie van de eigenaars van elk perceel. De **opmeting** heeft tot doel om het exacte aandeel van elke eigenaar in de grondbelasting te bepalen, rekening houdend met de oppervlakte en de netto-opbrengst van de percelen. De kadastrale **waardering** heeft tot doel om op basis van waarnemingen op het terrein de netto-opbrengst te bepalen op basis van lokale factoren die de kosten en netto-opbrengst bepalen. De voorliggende inventaris handelt enkel over de allereerste fase, namelijk de afpaling van de gemeente- en sectiegrenzen en de eerste waardering van het kadastraal inkomen van een gemeente.

Het kadaster dient voornamelijk voor het identificeren van onroerende goederen en hun eigenaars met het oog op het belasten ervan. In hoofdzaak is het Belgisch kadaster een fiscaal instrument en minder een juridisch instrument.

ORGANISATIE

Het kadaster wordt als dienst eerst opgericht in Frankrijk, in 1791 en vervolgens gereorganiseerd door de financiënwet van 15 september 1807. Het besluit van 21 januari 1808 vormt deze om tot een volwaardige administratie van het kadaster met het oog op de "opmaak van een algemeen perceelkadaster via opmetingen en waardering van eigendomspercelen en jaarlijkse actualisering van de documentatie". De keizer keurde op 27 januari 1808 een reglement goed en op 20 april van datzelfde jaar volgde een algemene instructie. De officiële publicatie *Recueil méthodique* herneemt in 1811 systematisch alle kadasterreglementen en - procedures die voor de algemene principes van toepassing blijven tot de afronding van het primitief kadaster onder Belgisch bewind.

De opmetings- en waarderingsopdrachten worden voor elk departement toevertrouwd aan een bijzonder bureau van het kadaster onder leiding van een hoofdlandmeter (*géomètre en chef*). Die laatste voert vanaf 1 januari 1808 de titel ingenieur-verificateur (*ingénieur-vérificateur*). Een bureau is voorts samengesteld uit landmeters eerste klasse en tweede klasse. De landmeters eerste klasse *(géomètres de première classe*) zijn belast met de afbakening van de gemeentegrenzen, de opdeling van de gemeenten in secties, de driehoeksmeting, de erkenning van eigenaars, het percelenplan, het verzamelplan en de minuut van de aanwijzende tabel van eigenaars en eigendommen. Zij worden bijgestaan door landmeters tweede klasse *(géomètres de deuxième classe*) en door leerlingen.
De directeur aan het hoofd van de Administratie van de Directe Belastingen in elk departement geeft in principe leiding aan de ambtenaren van het Bijzonder Bureau van het Kadaster. Zijn doel is om de kadastrale leggers te actualiseren en bijgevolg de snelle invoering van het kadaster in zijn departement te realiseren. Hij staat zelf onder het gezag van het hoofd van de provinciale administratie en dat zijn achtereenvolgens de prefect en de provinciegouverneur. Deze geeft de instructies door van de centrale administratie en waakt over hun toepassing. Deze organisatie blijft - enkele kleinere wijzigingen niet te na gesproken, zoals de bevoegdheid van de directeur van de belastingen inzake het kadaster die vanaf 1826 aan de inspecteur van het kadaster toevertrouwd wordt - van kracht tot de voltooiing van het primitief kadaster. Gedurende de 19de eeuw wordt de rol van de gouverneur steeds kleiner en treedt de centrale administratie van het Ministerie van Financiën steeds meer op de voorgrond. Gedurende het tijdperk van het Verenigd Koninkrijk der Nederlanden wordt het kadaster behouden en worden de activiteiten na een onderbreking van ongeveer twee jaar hernomen. Vanaf 1823 zijn de diensten van het kadaster verbonden aan de Administratie van de Directe Belastingen, In- en Uitgaande Rechten en Accijnzen. Met ingang van 1 januari 1826 wordt het kadaster overgeheveld naar de Administratie van de Registratie en de Loterijen, die omgedoopt wordt tot de Administratie van het Kadaster, de Registratie en de Loterijen. Deze laatste wordt op haar beurt in 1831 de Administratie van het Kadaster, de Registratie en de Domeinen na een korte periode van autonomie voor de Administratie van de Domeinen tussen 1823 en 1831. Tussen 1826 en het uitbreken van de Belgische revolutie wordt intensief doorgewerkt. De activiteiten worden slechts tijdelijk onderbroken door de gebeurtenissen van september 1830, maar niettemin moeten zowel de waardering als een deel van de opmetingen geactualiseerd worden. Deze aanpassingen duren tot 1834 en voor Limburg en Luxemburg zelfs tot 1844 omdat de hoofdplaatsen niet onder controle van de Belgische regering staan en daar zich het merendeel van de benodigde kadasterdocumenten bevindt.

Het kadaster was bijgevolg op 1 februari 1835 voltooid voor alle Belgische provincies, met uitzondering van Limburg en Luxemburg. De bijzondere burelen van het kadaster worden vervangen door de "Bewaringen van het Kadaster" met de opdracht om de kadastrale documentatie bij te houden en te actualiseren. Deze vallen onder de Administratie van de Directe Belastingen, Douane en Accijnzen. Luxemburg en Limburg - de twee provincies met een nog steeds onduidelijk lot - behouden een bijzonder bureau tot de afronding van de invoering van een kadaster in deze provincies in 1844. De bewaaropdracht van het Kadaster wordt vastgelegd door het koninklijk besluit van 10 februari 1835, vervolgens door dat van 22 maart 1845 en tot slot door dat van 26 juli 1877, waarvan de algemene principes vandaag de dag nog steeds gelden.

Na een periode als autonome administratie tussen 1930 en 1978 wordt het kadaster ondergebracht in de Algemene Administratie van de Belastingen en in 1998 met andere administraties samengevoegd tot een Administratie van het Kadaster, Registratie en Domeinen (AKRED). Die laatste wordt in 2003 gereorganiseerd tot de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie (AAPD). Vanaf datzelfde jaar worden de administraties van de FOD Financiën in het kader van de zogenaamde "Coperfin"-hervorming stapsgewijs geherstructureerd. De Administratie van het Kadaster ondergaat een naamswijziging en wordt in 2008 de Administratie Opmetingen en Waarderingen, nog steeds in de schoot van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie. Vanaf 1 januari 2015 wordt ze ingrijpend hervormd. Een besluit van de Voorzitter van de FOD Financiën van 18 december 2014 definieert haar opdrachten en organisatie. De belangrijkste taken van de Administratie Opmetingen en Waarderingen zijn:

- ✓ het bijwerken van de kadastrale informatie door de jaarlijks doorgevoerde mutaties in het grondbezit, zowel vanuit fiscaal (evaluatie en vastlegging van de grondslag van de belasting) als technisch oogpunt

(opmetingen van percelen op het terrein), via een geografisch informatiesysteem, het zogenaamde "continu kadastraal plan".

- ✓ het opmeten en afbakenen van de grenzen van België en van de provincies en gemeenten.
- ✓ het realiseren van specifieke opmetingen in he kader van grote infrastructuurwerken.
- ✓ de controle van de aangegeven verkoopwaarde in het kader van de registratie-, hypotheek- en griffierechten en van de bouwwaarde in het kader van de BTW, evenals de waarde van roerende goederen zoals participaties in bedrijven, kunstwerken, ...

Tussen 2013 en 2016 heeft de Administratie Opmetingen en Waarderingen van de FOD Financiën de digitalisering van alle processen-verbaal gerealiseerd. Sommige gewestelijke directies van het Kadaster hebben zelf de plannen voor het eigen ambtsgebied gedigitaliseerd, andere (zoals deze van de provincie Antwerpen) konden hiervoor beroep doen op de centrale administratie.

Als het gaat over perceelinformatie is de AAPD verantwoordelijk voor het opmeten van percelen en het bijwerken van het kadastraal percelenplan op basis van landmeterplannen, alsook het verspreiden van die informatie.

De Administratie Opmetingen en Waarderingen staat in voor:

- het opmeten van de administratieve grenzen in het kader van de actualisering van het kadastraal percelenplan en de ontwikkeling van een geografisch informatiseringsysteem,
- het bijwerken van het kadastraal percelenplan,
- het afleveren van de gereserveerde perceelidentificaties met het oog op latere kadastrering,
- het bepalen van de belastbare grondslag, zoals het kadastraal inkomen, voor taxerende overheden en het verifiëren van de aangegeven waarde voor registratie- en successierechten,
- het schatten van verkoop- en huurwaarden van onroerende goederen ter ondersteuning van andere diensten van de FOD Financiën en van andere federale overheidsinstanties.

GESCHIEDENIS VAN HET KADASTER

De originele processen-verbaal van afpaling en bijhorende stukken zijn wegens de grote aantallen gemeenten en de tijdrovende opmeting en waarderingsoperaties over een periode van meerdere decennia opgesteld. Het merendeel van de processen-verbaal dateert uit de periode van het Franse Keizerrijk en het daaropvolgende Verenigd Koninkrijk der Nederlanden, meer in het bijzonder uit de jaren 1808-1830. Bovendien zijn naar aanleiding van latere aanpassingen van gemeentegrenzen in de tweede helft van de 19de en de 20ste eeuw nieuwe processen-verbaal opgesteld. Deze zijn daardoor niet altijd eenvoudig te dateren: dit kan enkel gemeente per gemeente en document per document.

Van zodra de invoering van het primitief kadaster afgerond is, start de fase van kadasterbewaring zoals deze achtereenvolgens geregeld was door de koninklijke besluiten van 10 februari 1835, 22 maart 1845 en 26 juli 1877. De bewaring van de originele processen-verbaal was een opdracht van zowel de vroegere Administratie van het Kadaster als de huidige Administratie Opmetingen en Waarderingen en dan meer in het bijzonder van de gewestelijke directies, die in 2015 omgedoopt werden tot de Centra Mutaties en Waarderingen. Momenteel hebben de processen-verbaal zowel een belangrijke historische en erfgoedwaarde als een juridische waarde.

Percelenplannen worden per gemeente en sectie opgesteld. De eerste taak van een landmeter van het kadaster is dus het vastleggen van de gemeentegrenzen via een proces-verbaal van afpaling. Samen met de belastingcontroleur en de burgemeesters van de betrokken gemeenten volgt hij het traject van de gemeentegrenzen en maakt hij een schets van elke grens tussen twee gemeenten: voor elke gemeente zijn er dus minimum evenveel schetsen als er naburige gemeenten zijn. Bij gebrek aan natuurlijke of vaste grenzen dient de

schets de eigenaars en aard te vermelden van de terreinen die de grens vormen. Vervolgens dient de landmeter op basis van deze schetsen het bijhorende proces-verbaal van afpaling op te stellen, opnieuw samen met de belastingcontroleur en de burgemeesters van de betrokken gemeenten. Daarvoor werd het (soms voorgedrukt, soms met de hand uitgeschreven) modelformulier 1 gebruikt. Eventuele meningsverschillen tussen burgemeesters over het precieze tracé van de grens dienen in dit proces-verbaal opgetekend te worden. Betwiste grenzen worden voorts op de schetsen aangeduid met een stippellijn. Ook voorgestelde wijzigingen moeten geschetst en beschreven worden. Bestaande gemeentelijke enclaves worden echter automatisch toegevoegd aan het gebied van de omringende gemeente. Na afloop wordt het proces-verbaal ondertekend door alle burgemeesters, de controleur en de landmeter. Weigert een burgmeester zijn handtekening te plaatsen, dan wordt deze weigering en de motieven aan het proces-verbaal toegevoegd en ondertekend door alle andere partijen. Zijn de processen-verbaal en de bijhorende schetsen voor alle gemeenten van een kanton afgerond, dan worden deze via de ingenieur-verificateur en de directeur overgemaakt aan de prefect van het departement: die laatste keurt alle onbetwiste grenzen goed. Tijdens de Hollandse periode worden ze daartegen door de gouverneur met het oog op hun goedkeuring overgemaakt aan de bestendige deputatie. Voor gewijzigde of onzekere grenzen worden de gemeenteraden van de betrokken gemeenten samengeroepen om hierover te beraadslagen. Hun bevindingen worden in de Franse periode overgemaakt aan de onder-prefect en de prefect, die beide een advies formuleren. Tijdens de Hollandse periode vervult de bestendige deputatie deze rol. Tot slot worden alle stukken overgemaakt aan de Minister van Binnenlandse Zaken, waarna de grenzen - onder Napoleon bij keizerlijk decreet en onder Willem I bij koninklijk besluit - finaal worden vastgelegd. De goedgekeurde processen-verbaal kunnen vervolgens door de landmeters gebruikt worden om de perceelplannen op te stellen. Nadien volgt echter nog een laatste toevoeging. Om elke twijfel over de precieze loop van de grenzen weg te nemen, moet de landmeter van de percelenplannen ook een tabel opstellen met aanduiding van de lengte van de grenzen, hun richting en hun hoeken: deze tabel wordt ook aan het proces-verbaal gehecht.

De volgende stap is de verdere onderverdeling van het grondgebied van de gemeente om het op voldoende grote schaal te kunnen weergeven. De landmeter legt de kadastrale secties vast in een proces-verbaal (doorgaans in hetzelfde proces-verbaal als dat van de gemeentegrenzen, soms in een afzonderlijk formulier 1bis), dat hij vervolgens laat ondertekenen door de burgemeester van de betrokken gemeente. Het aantal secties varieert naargelang de totale oppervlakte en hun grenzen volgen in de mate van het mogelijke stromen en wegen. De secties worden aangeduid met een letter (sectie, A, B, C ...) en indien mogelijk door een lokale benaming zoals de naam van een dorp of een wijk.

Na de vastlegging van de gemeente- en sectiegrenzen volgt de uittekening van een lokaal driehoeknet voor de opmaak van de kadastrale kaarten. Voor het correct opmeten en in kaart brengen van een groter gebied is het immers noodzakelijk om te beschikken over grondslagpunten: dit zijn door het gehele gebied gelegen punten, zoals kerktorens of speciaal daarvoor aangebrachte punten, waarvan de ligging ten opzichte van elkaar bekend is. Die punten worden bepaald via triangulatie of driehoeksmeting omdat het gehele gebied bedekt wordt met een netwerk van aaneengesloten driehoeken. Het was lange tijd veel eenvoudiger om nauwkeurig hoeken te meten, dan lange afstanden te meten: is van een driehoek één zijde en tenminste twee hoeken bekend, dan zijn de andere hoek en de andere zijden eenvoudig te berekenen. Bij driehoeksmeting wordt de onderlinge ligging van alle hoekpunten berekend uit de gemeten hoeken en slechts één gemeten afstand. De landmeter moet conform de instructies de resultaten van zijn waarnemingen en berekeningen en de gemeten afstanden in een register noteren en in een schets op schaal 1/50.000 uittekenen.

Na de afronding van de opmeting door de landmeter volgt de waardering door de expert: door alle eigendommen te schatten kan het belastbaar inkomen van de gemeente bepaald worden. Door de prefect benoemde experts gaan ter plaatse en worden bijgestaan door de burgemeester en door die laatste aangeduide "indicateurs", inwoners die de plaatselijke toestand goed kennen. Door de grote lokale verschillen in maten tijdens het ancien regime worden oude en nieuwe (metrieke) maten voor sommige gemeenten soms genoteerd en vergeleken in modelformulier 2. De volgende opdracht is de berekening van de gemiddelde prijzen van granen en andere voedingsmiddelen, waarbij onder meer rekening gehouden wordt met de transportkosten. Deze gegevens worden

opgenomen in modelformulier 3. Vervolgens worden de klassen bepaald waarin de eigendommen opgedeeld konden worden, waarbij rekening gehouden wordt met de vruchtbaarheid van de grond en de waarde van de producten: voor dit luik brengt de expert samen met de controleur, (eventueel) de burgemeester en een indicateur een bezoek aan elke kadastrale sectie. De resultaten worden genoteerd in de classificatietabel van de grondeigenschappen (modelformulier nummer 5), die opgedeeld is in maximaal vijf klassen voor landbouwgrond en drie voor andere types terreinen. De opdeling in klassen is voor elke gemeente uniek en mag niet met andere gemeenten vergeleken worden: wat een grond van eerste klasse is in één gemeente, is mogelijk slechts een grond van vijfde klasse in een andere gemeente. Voor elke klasse werd één stuk grond als referentie opgegeven. Voor de waardering van elke type terrein golden bepaalde regels; de waardering van huizen was dan weer gebaseerd op de (geschatte) huurprijs van een aantal representatieve woningen. Nadat alle klassen en hun waarde bepaald zijn, worden alle individuele percelen door de expert en controleur toegewezen aan één klasse: dit alles wordt genoteerd in modelformulier nummer 6, de tabel van eigenaars, percelen en hun classificatie. Nadien worden de voorlopige belastbare inkomens genoteerd in modelformulier 7 en worden de pachtcontracten bestudeerd en geanalyseerd in modelformulier 8: door beide te vergelijken kan de expert vervolgens de definitieve belastbare inkomens vastleggen in modelformulier 9. De hele operatie wordt gedocumenteerd en verantwoord in een proces-verbaal, waarvoor modelformulier 10 gebruikt wordt. Deze resultaten worden overgemaakt aan de directeur, die met behulp van modelformulieren 11 en 12 respectievelijk een definitieve samenvatting voor de gemeente en een vergelijkingstabel tussen het oude en nieuwe belastingkohier opstelde.

De eerste opmetingen van gemeentegrenzen starten overal in het Franse Keizerrijk bij het begin van het jaar 1808. Deze worden voortgezet tot 1813, wanneer ze onderbroken worden als gevolg van de turbulente Europese politieke gebeurtenissen in de jaren 1814-1815. De opmetingen worden in 1816 hernomen en uiteindelijk omstreeks 1830 voor quasi heel het land afgerond. Nadien werden nog stukken opgesteld bij herziening van gemeentegrenzen, die heel gevarieerde vormen kunnen aannemen.

De volgende stap was de verdere onderverdeling van het grondgebied van de meeste gemeenten in secties om het op voldoende grote schaal te kunnen weergeven. De landmeter legde die kadastrale secties vast in een proces-verbaal, doorgaans in hetzelfde als dat van de gemeentegrenzen, soms in een afzonderlijk formulier. Het aantal secties varieerde naargelang de totale oppervlakte en hun grenzen volgden in de mate van het mogelijke stromen en wegen. De secties werden aangeduid met een letter (sectie A, B, C ...) en indien mogelijk door een lokale benaming, zoals de naam van een dorp of wijk.

Nadien was er de uittekening van een lokaal driehoeknet voor de opmaak van de kadastrale kaarten. Voor het correct opmeten en in kaart brengen van een groter gebied was het immers noodzakelijk om te beschikken over grondslagpunten. Dit zijn door het gehele gebied gelegen punten, zoals kerktorens of speciaal daarvoor aangebrachte punten, waarvan de ligging ten opzichte van elkaar bekend is. Het was lange tijd veel eenvoudiger om nauwkeurig hoeken te meten, dan lange afstanden te meten: is van een driehoek één zijde en tenminste twee hoeken bekend, dan kunnen de andere hoek en de andere zijden eenvoudig berekend worden. De landmeter moest de resultaten van zijn waarnemingen en berekeningen en de gemeten afstanden in een register noteren en in een schets op schaal 1/50.000 uittekenen.

Tot slot volgde de opmeting van de individuele percelen op het niveau van de sectie via één of meerdere kaartbladen. De kaartbladen zijn doorgaans op schaal 1/1.250 of 1/2.500, maar er zijn ook afwijkingen. Sommige kaartbladen met grote, beboste percelen zijn op schaal 1/5.000. Sommige stadscentra, zoals Brussel, zijn dan weer op schaal 1/1.000 of 1/500. Percelen zijn binnen elke sectie genummerd van 1 tot n - doorgaans, maar niet altijd - in spiraalvorm van links naar rechts en van noord naar oost, zuid en west om te eindigen in het centrum. De nummers verwijzen naar kadastrale tafels en leggers met informatie over de eigenaar(s). Interessant om weten is dat de opdeling in secties en bladen van een gemeente in een verzamelkaart wordt weergegeven. Die is opgesteld op schaal 1/10.000 en biedt een overzicht van de gemeente, haar opdeling in secties en de eventuele opdeling van secties in genummerde kaartbladen.

KADASTRALE NUMMERING

Onder kadastraal perceel verstaat men een min of meer groot deel van het grondgebied in eenzelfde gemeente of gehucht, gekenmerkt door eenzelfde aard of soort van bebouwing en toebehorend aan eenzelfde persoon (hetgeen geen onverdeeldheden uitsluit, eenzelfde recht kan gedeeld worden door meerdere titularissen).

Een Belgisch kadastraal nummer (perceelidentificatie) is een unieke, gestructureerde code die een onroerend goed identificeert. Het bestaat uit 5 verplichte onderdelen: kadastrale afdeling (een getal of NIS-code van 5 cijfers), sectie (letter), grondnummer (max. 4 cijfers), eventueel aangevuld met een bisnummer (2 cijfers), letterexponent en/of cijferexponent. Op het primitief kadastraal plan werd aan ieder perceel een nummer (getal) gegeven. Dit is het grondnummer en verwijst in veel gevallen nog naar het oorspronkelijk perceel. Bij wijziging aan het perceel (verdeling, samenvoeging, bebouwing, enz.) werd eerst een letter aan het grondnummer toegevoegd, daarna opnieuw een getal (max. 3 cijfers). Er werd een register bijgehouden van alle wijzigingen, gekoppeld aan een kadastrale schets. Dit werd mutaties genoemd.

Het kadastraal historiek en de oorspronkelijke grondnummers in België (vaak teruggaand tot het 'primitief kadaster' uit 1826-1843) bieden een gedetailleerd overzicht van hoe een perceel is geëvolueerd, gesplitst of samengevoegd. De administratie van het Kadaster (onderdeel van de FOD Financiën) beheert deze gegevens, waarbij historische documenten vaak via het Rijksarchief in kaart worden gebracht.

Bij appartementen of complexere eigendommen wordt de aanduiding soms uitgebreid met informatie over de verdieping, de ligging en eventuele aanhorigheden. De officiële aanduiding wordt teruggevonden op een kadastraal uittreksel (via MyMinFin) of op het kadastraal plan.

Bij de overgang naar digitalisatie van het kadaster werd het kadastraal nummer vervangen door de CaPaKey: dit is de authentieke identificator van een perceel binnen België. Deze identificator wordt toegekend door de AAPD (Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie).

De (CaPaKey) bestaat uit verschillende elementen (nog steeds gebaseerd op het vroegere kadastraal perceelnummer):

Bijvoorbeeld: 23085A0055/00S000

Code	Betekenis
23085	Het nummer van de kadastrale afdeling
A	De letter van de sectie
0055	Het grondnummer van het perceel
00	De eventuele noemer (of bisnummer) van het perceel
S	De letterexponent van het perceel
000	De cijferexponent van het perceel

Binnen Geopunt is het mogelijk om een perceel op te zoeken op basis van de CaPaKey. Dit kan door in het ‘Zoek op de kaart’-invulmenu een CaPaKey in te vullen of door te klikken op de knop ‘Perceelnummer samenstellen’.

De percelen worden voortdurend bijgewerkt door de AAPD op basis van nieuwe landmeter- of afpalingsplannen (die voldoen aan de juridische kwaliteitsvereisten). Indien bestaande percelen foutief zijn afgebeeld op het percelenplan, worden er correcties uitgevoerd aan de hand van beschikbare landmeters- of afpalingsplannen, en waar nodig door bijkomende opmetingen. Bij deze correcties wordt er rekening gehouden met bepaalde toleranties voor afstand tussen bestaande informatie en nieuwe gegevens. De AAPD houdt ook bij welke percelenblokken veel fouten bevatten en dus in aanmerking komen voor deze correctie. Tijdens de bijwerking en correcties van de percelen wordt ook rekening gehouden met de grootschalig gekarteerde gebouwen in het GRB. Deze bijwerkingen

worden wekelijks geïntegreerd in de producten van Digitaal Vlaanderen. In de toekomst zal dit quasi continu gebeuren.

Dit wordt planperceel genoemd, een perceel dat een geometrie heeft en dus op kaart kan getoond worden. Van zodra deze geometrie wijzigt, worden 1 of meerdere nieuw planpercelen gecreëerd. Het oude planperceel zal niet meer op een actuele kaart getoond kunnen worden.

Een planperceel wordt aangeduid op basis van een kadastrale aanduiding of capakey, verder aangevuld met administratieve informatie in combinatie met een partitie, bv. P0000, P0001…

Op 1 planperceel kan bijvoorbeeld een appartementsgebouw staan met 4 verschillende eigenaren: elke eigenaar zal zijn eigen partitie hebben (en eventueel een 5e partitie voor de gemeenschappelijke delen, met dan 4 mede-eigenaars). Wanneer bijvoorbeeld het gebruik wijzigt, wordt een nieuwe partitie gemaakt, maar het planperceel (de capakey) blijft wel gelijk. De oude partitie wordt dan een inactief administratief perceel. De huidige geldige eigendomstoestand kan enkel van een actief administratief bekomen worden. 1 planperceel kan dus meerdere administratieve percelen bevatten.

INVENTARIS & KADASTRALE DOCUMENTEN

- **Primitief Kadasterplan (oerkadaster):** Gemaakt tussen 1808 en 1834 (in Limburg en Luxemburg tot 1844) om belastingen op onroerende goederen te heffen. Het bevat meer dan 25.000 kaarten die een momentopname geven van het landschap vóór de grootschalige industrialisatie. Sinds kort kan je 85.000 kadasterkaarten en -documenten van het primitief kadaster online opzoeken via http://search.arch.be/. Het primitief of eerste kadaster was de voorloper van het huidige kadaster. De kaarten en documenten dateren uit de eerste helft van de 19de eeuw. Ze schetsen een mooi beeld van ons land in die periode.
- **Popp-kaarten (midden 19e eeuw):** Gedetailleerde kaarten en leggers uitgegeven door Philippe-Christian Popp, die een gedetailleerd beeld geven van het grondbezit.
- **Mutatieregisters:** Deze registers tonen de wijzigingen in eigendom en perceelgrenzen vanaf de opmaak van het primitief kadaster.

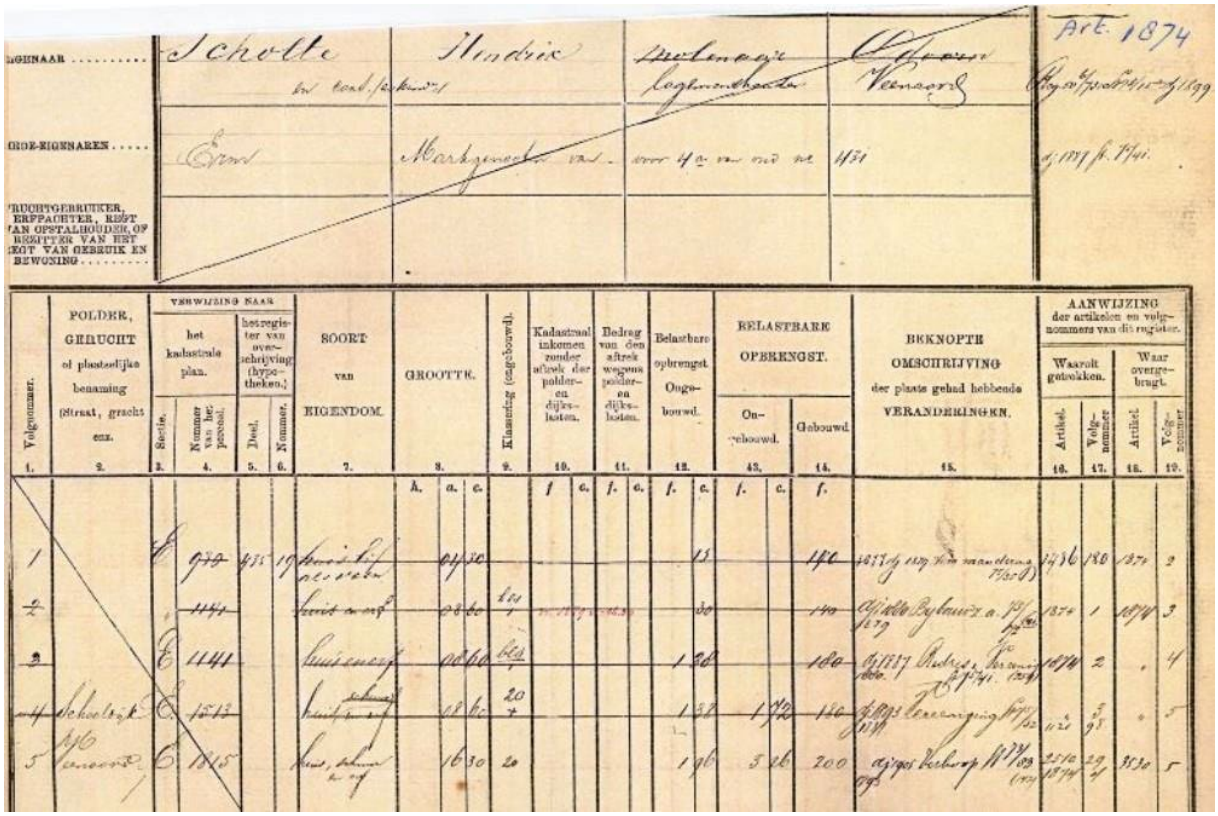
- Inventaris van de processen verbaal van de afpalingen van gemeenten: De eerste taak van een landmeter van het kadaster was het vastleggen van de gemeentegrenzen via een proces-verbaal van afpaling: samen met de belastingcontroleur en de burgemeesters van de betrokken gemeenten volgde hij het traject van de gemeentegrenzen en maakte hij een schets van elke grens tussen twee gemeenten. Bij gebrek aan natuurlijke of vaste grenzen moest de schets de eigenaars en aard vermelden van de terreinen op de grens.

- Inventaris van de primitieve plannen van het kadaster: de verdere onderverdeling van het grondgebied van de meeste gemeenten in secties om het op voldoende grote schaal te kunnen weergeven. De landmeter legde die kadastrale secties vast in een proces-verbaal, doorgaans in hetzelfde als dat van de gemeentegrenzen, soms in een afzonderlijk formulier. Het aantal secties varieerde naargelang de totale oppervlakte en hun grenzen volgden in de mate van het mogelijke stromen en wegen.

- De originele primitieve tafels en leggers zijn nog niet gedigitaliseerd en bijgevolg nog niet naar het Rijksarchief overgebracht: onderzoekers moeten zich dus wenden tot het bevoegde Centrum Opmetingen en Waarderingen van de FOD Financiën, dat in de mate van het mogelijke historische onderzoeksvragen tracht te behandelen. Mogelijke alternatieven zijn de in sommige gevallen wel naar het Rijksarchief overgebrachte 1) microfilms van deze tafels en leggers of 2) de eventueel bewaard gebleven exemplaren van de controlekantoren. De toestand verschilt echter van Rijksarchief tot Rijksarchief: je checkt dit dus best door de zoekrobot van het Rijksarchief te raadplegen en/of bij het betrokken Rijksarchief na te vragen.

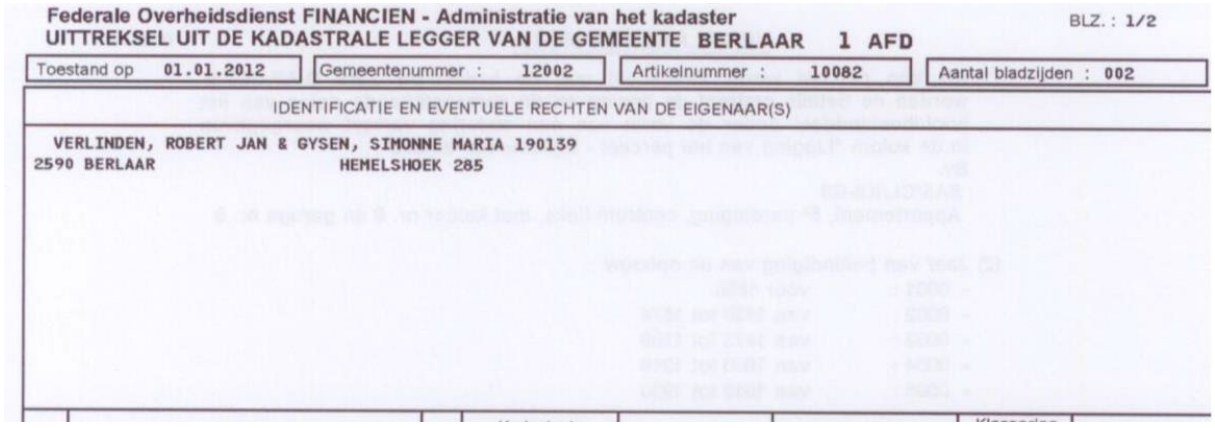
- **Kadastrale Leggers:** Deze documenten bevatten de namen van de eigenaars, de aard van het goed (huis, land, tuin), de oppervlakte en het kadastraal inkomen (KI) uit die periode. Een eenvoudiger alternatief zijn en blijven de eveneens door Popp uitgegeven leggers (zie daarvoor onder meer het PoppKad-project van de Universiteit Gent op http://www.poppkad.ugent.be/poppkad_start.php).

De kadastrale legger is een bescheiden uitgaande van de administratie van het kadaster ter identificatie van de onroerende goederen in een bepaalde gemeente; de grafische voorstelling is het kadastraal plan. De kadastrale legger en het kadastraal plan vormen samen het kadastraal uittreksel. De kadastrale legger is een jaarlijks bijgewerkt register waarin op naam van iedere eigenaar al de hem in de gemeente of kadastrale afdeling van de gemeente toebehorende onroerende goederen zijn opgenomen onder een eigen genummerd artikel.



Ieder artikel omvat twee kaders:

kader 1 = de eigenaars



Federale Overheidsdienst FINANCIEN - Administratie van het kadaster

UITTREKSEL UIT DE KADASTRALE LEGGER VAN DE GEMEENTE BERLAAR 1 AFD

BLZ. : 1/2

Toestand op 01.01.2012 | Gemeentenummer : 12002 | Artikelnummer : 10082 | Aantal bladzijden : 002

IDENTIFICATIE EN EVENTUELE RECHTEN VAN DE EIGENAAR(S)

VERLINDEN, ROBERT JAN & GYSEN, SIMONNE MARIA 190139

2590 BERLAAR HEMELSHOEK 285

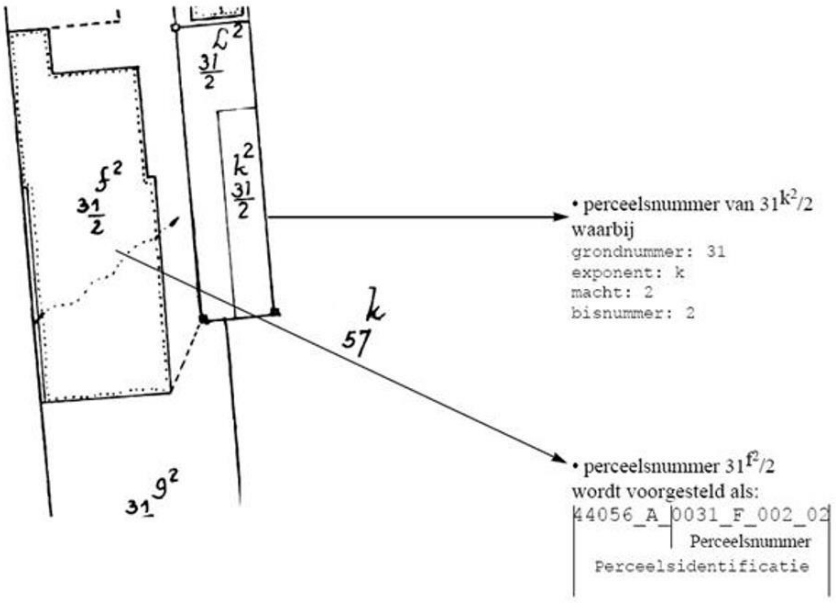
Volgnummer	LIGGING VAN HET PERCEEL (straat en nummer of plaatsnaam, gehucht) Bijkomende details (1)	Polder / Watering	Kadastrale aanduiding		Aard van het perceel (1) (4)	Oppervlakte			Klassering en inkomen per ha of jaar van beëindiging van de opbouw (2)	Kadastraal inkomen	
			SECTIE	Perceel-nummer		ha	a	ca		Code (3)	Bedrag
0001	HEMELSHOEK 285		D	722 F	HUIS		22	90	1990	2F	174

kader 2 = de identificatie van het perceel

Het kadastraal plan is een kaart die een grafische voorstelling geeft van de kadastrale percelen (onroerende goederen), van hun grenzen en van de gebouwen die erop voorkomen. Elk perceel wordt genummerd. Per gemeente of per kadastrale afdeling van een gemeente wordt een plan opgemaakt.

Het **uittreksel uit het kadastraal plan** is een document die de naam van de eigenaars van een onroerend goed gelegen binnen een straal van 50m van jouw eigendom, alsook een lijst van aangrenzende percelen bevat. Een uittreksel uit de kadastrale legger bestaat uit:

- De gegevens van de eigenaar
- Alle andere onroerende goederen die hij bezit binnen dezelfde kadastrale divisie op datum van 1 januari
- Aard van het goed (appartement, villa, kantoor…)
- De sectie
- Het perceelnummer
- Bouwjaar
- Perceeloppervlakte
- Kadastraal inkomen (niet geïndexeerd)

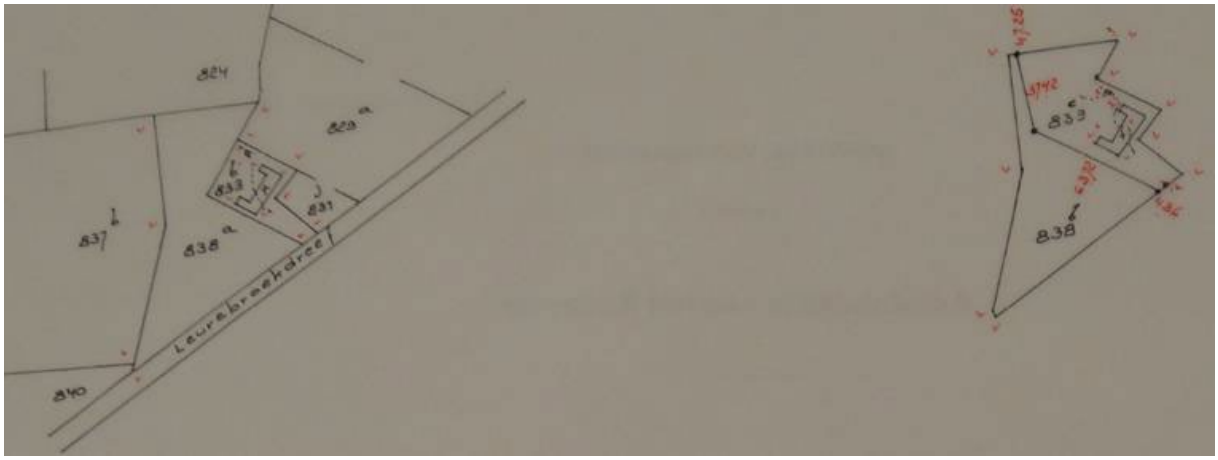


Mutatieschetsen

Wegens een schimmelprobleem in onze archieven is het momenteel niet mogelijk om schetsen 207 op papier aan te vragen voor de periode 1830-1950 voor bepaalde gemeenten in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en Vlaams-Brabant.
We werken aan een oplossing, maar kunnen op dit moment nog geen datum meedelen waarop de archieven opnieuw raadpleegbaar zullen zijn.
Bedankt voor uw begrip.

De mutatieschetsen bevatten de grafische voorstelling van de wijzigingen aan het kadastraal percelenplan. Een mutatieschets geeft de toestand van de betrokken planpercelen weer vóór en na de wijziging (mutatie) van die planpercelen.

Aan de hand van de opeenvolgende mutatieschetsen kan de historiek van elk planperceel gereconstrueerd worden tot aan het primitief perceel. Dat was de toestand van het perceel bij het ontstaan van het kadastraal percelenplan.



Afbakeningsplannen

Een afbakeningsplan is een plan dat toelaat de grenzen te bepalen van een onroerend goed dat het voorwerp is van een akte, zoals bedoeld in artikel 1, §1, 2° van het koninklijk besluit van 18 november 2013 tot aanvulling van de identificatieregels van onroerende goederen in een aan de hypothecaire openbaarmaking onderworpen akte of stuk, en tot regeling van de voorafgaande neerlegging van een plan bij de AAPD en van de aflevering door die algemene administratie van een nieuwe identificatie.

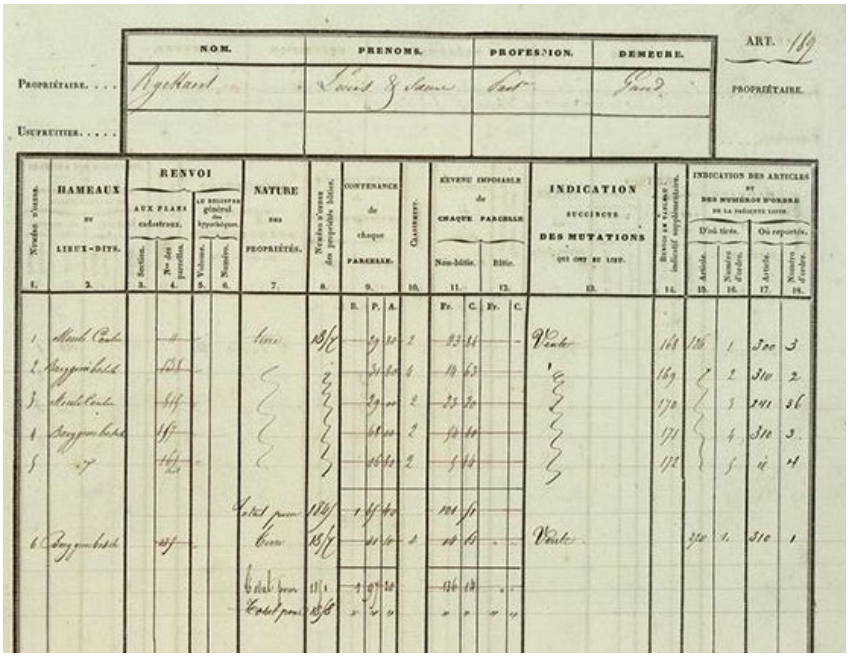
Elk plan opgesteld in het kader van de precad-reglementering dat voldoet aan de normen beschreven in het ministerieel besluit van 18 november 2013 tot uitvoering van artikel 5 van het koninklijk besluit van 18 november 2013 wordt opgenomen in de databank van de afbakeningsplannen. De AAPD kan beslissen om ook andere plannen in de databank op te nemen.

Bijgevoegde aanwijzende tabel 209

De bijgevoegde aanwijzende tabel 209 bevat de historiek van de percelen in een kadastrale afdeling. In de tabel 209 kunt u voor elke wijziging de percelen voor en na mutatie, het mutatiejaar en het schetsnummer terugvinden.

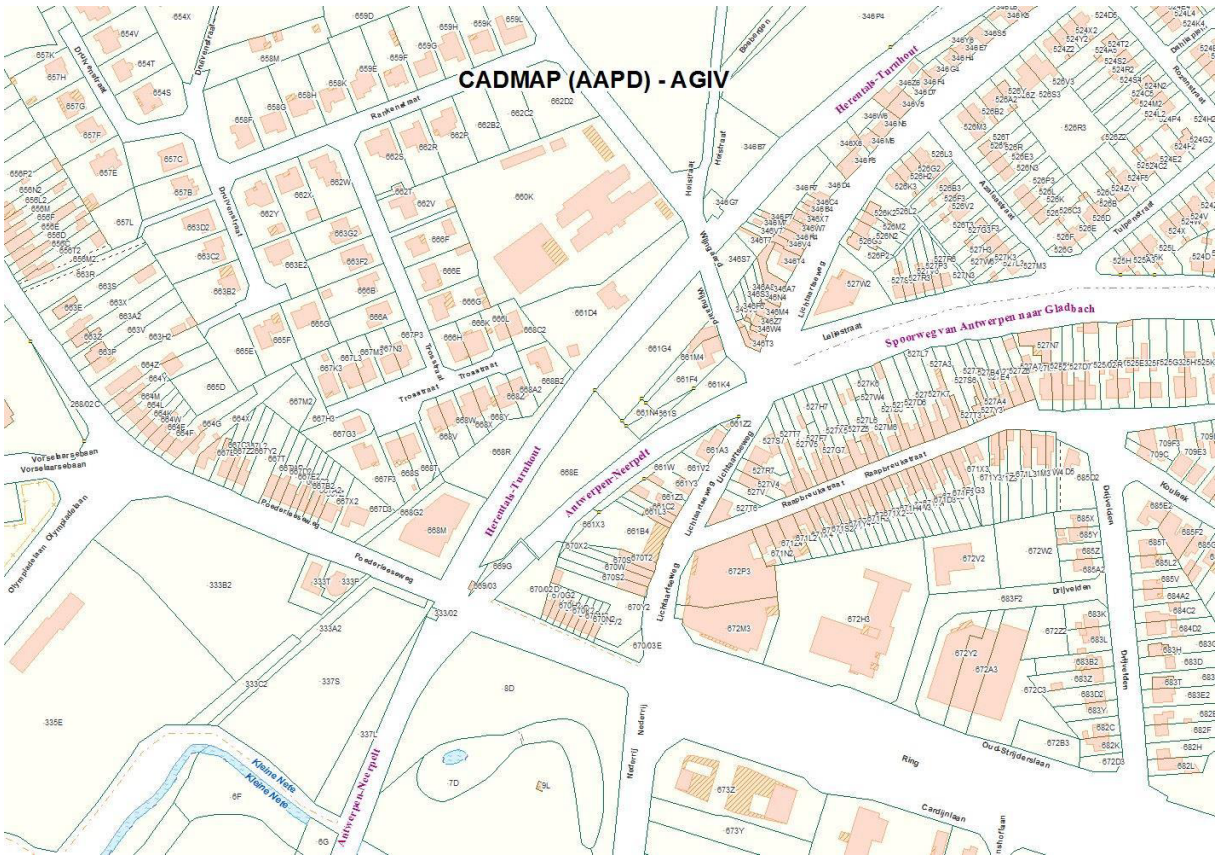
Als er in de tabel 209 voor een bepaald grondnummer onvoldoende plaats was dan creëerde de medewerker van de AAPD een groep op het einde van de 209. Bij het grondnummer schreef hij een verwijzing naar die groep. Groepen worden bij het digitaliseren van de tabellen 209 steeds apart gescand.

De AAPD werkte de bijgevoegde aanwijzende tabel 209 bij tot in het begin van de jaren 1990. Sommige tabellen 209 werden langer bijgewerkt dan andere.



Kadastrale percelenplan

Het kadastrale percelenplan of kadastraal plan is een **grafische voorstelling** op een **plan van alle kadastrale planpercelen** van het Belgische grondgebied. U kunt het dus gebruiken om onroerende goederen (percelen en gebouwen) te visualiseren en lokaliseren.



Dit is een kaart die een (topo)grafische voorstelling weergeeft van de kadastrale percelen, van hun grenzen en van de gebouwen die erop voorkomen. Elk perceel is op het plan per sectie genummerd.

Het kadastraal percelenplan legt de horizontale omvang van grondeigendom niet vast. Artikel 3.61, §2 Burgerlijk Wetboek stelt dat 'De grenzen van grondeigendom worden in eerste instantie bepaald door verkrijgende verjaring. Bij gebreke hiervan, bepaalt de authentieke akte tot afpaling de perceelsgrens, behoudens later contract die deze wijzigt. Bij gebreke van afpaling, worden de perceelsgrenzen bepaald door de eigendomstitels. Bieden ook deze geen uitsluitsel, dan worden de perceelsgrenzen vastgelegd volgens de toestand van het bezit en de andere feitelijke indiciën, waaronder de feitelijke afsluiting en de kadastrale documenten.'

Het is dus mogelijk dat er een verschil is tussen de informatie opgenomen in de kadastrale documentatie (kadastraal percelenplan, oppervlakte) en de juridische horizontale omvang van grondeigendom.

1. Waar vindt u het historiek en oorspronkelijke nummer?

- Historische Kadasterplannen (19e eeuw): De "primitieve kadasterplannen" (1826-1843) en gereduceerde plannen (1847-1855) zijn gedigitaliseerd en online raadpleegbaar via het Rijksarchief.
- CadGIS viewer (huidig/recent): Via de online tool CadGIS kunt u het huidige perceelplan bekijken en vaak teruggaan in de tijd (situatie 1 januari van elk jaar).
- Kadastrale Legger/Uittreksel: Een historisch kadastraal uittreksel, aan te vragen bij de FOD Financiën (via MyMinfin), toont de opeenvolgende eigenaars en mutaties (splitsingen/samenvoegingen) die leiden tot het huidige grondnummer.

2. Opzoeken van het oorspronkelijke nummer (Stappenplan)

- Huidige situatie: Zoek uw huidige perceelnummer op via Geopunt.be of CadGIS.
- Aanvraag historiek: Vraag een 'perceelhistoriek' aan bij de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie (Kadaster).
- Rijksarchief: Raadpleeg de primitieve kadasterplannen via de website van het Rijksarchief (arch.be) om de oorspronkelijke sectie en het grondnummer uit de 19e eeuw te vinden.

3. Informatie in de Kadastrale Legger

De kadastrale legger toont per perceel de historiek. Hierbij wordt gebruik gemaakt van 'mutaties' (wijzigingen). Een oorspronkelijk perceelnummer (bijv. "A 150") kan door verkoop of splitsing veranderen in "A 150/a", "A 150/b", of later in "A 300" en "A 301".

Belangrijke opmerkingen:

- Het opvragen van kadastrale uittreksels via MyMinfin is meestal betalend voor derden, maar gratis voor de eigenaar zelf via de online tools van de overheid.
- De historische documenten in het Rijksarchief zijn in Vlaanderen de voornaamste bron voor onderzoek naar het oorspronkelijke grondbezit in de 19e eeuw.

Het kader bestemd voor de vermeldingen met betrekking tot de percelen:

- de ligging van het perceel en oppervlakte; - het fiscaal statuut en het kadastraal inkomen; - het bouwjaar of het einde van de bouwperiode.

1° Een letter T of V, heeft betrekking op de oppervlakte (T is opp. Volgens de akte / V volgens een meetschets)

2° de periode of het jaar van opbouw

Jaar van beëindiging van de opbouw

De codes :

0001	voor	1850		
0002	van	1850	tot	1874
0003	van	1875	tot	1899
0004	van	1900	tot	1918
0005	van	1919	tot	1930

Vanaf 1931 wordt het volledige jaartal aangeduid.

3° verhuurde gewone bebouwde percelen aangeduid met de huurcode C (volledig verhuurd) of D (gedeeltelijk verhuurd), onmiddellijk vermeld na het jaar of de periode van opbouw. De huurcodes C en D worden vanaf 2001 niet meer ingevuld. De bijwerking van deze gegevens gebeurt niet meer systematisch.

4° Twee tekens worden gebruikt voor de inschrijving van de extra codering betreffende de kadastrale inkomens: het eerste is een cijfer, dat de categorie van het goed kenmerkt; het tweede, een letter die het fiscaal statuut van het goed en het inkomen kenmerkt.

Cijfer dat de categorie van het goed kenmerkt

1 gewoon - ongebouwd
2 gewoon - gebouwd
3 nijverheid – ongebouwd (eventueel handel met outillage)
4 nijverheid – gebouwd (eventueel ambacht of handel met outillage)
5 materieel en outillage – op een ongebouwd perceel
6 materieel en outillage – in een gebouwd perceel

Letter die het fiscaal statuut van het goed en het inkomen kenmerkt

F belastbaar (gewoon) kadastraal inkomen
G kadastraal inkomen vrijgesteld van de onroerende voorheffing
H kadastraal inkomen dat belastingvrijdom geniet
J niet vastgesteld kadastraal inkomen of vastgesteld kadastraal inkomen dat niet belastbaar is in de onroerende voorheffing omdat het betrekking heeft op een gebouw dat dat niet werd in gebruik genomen voor 1 januari van het aanslagjaar, tijdens hetwelk de opmeting werd uitgevoerd
K voorlopig kadastraal inkomen, toegekend aan een gebouw dat voor de volledige voltooiing ervan werd in gebruik genomen
L gedeeltelijk kadastraal inkomen:
- hetzij van een nieuw appartementsgebouw of van een geheel van appartementen, waarvan niet al de appartementen zijn in gebruik genomen,
- hetzij van een nieuw onroerend goed dat technisch ontworpen en opgericht is om per onderscheiden gehelen te worden verkocht en die niet alle in gebruik zijn genomen.
P kadastraal inkomen van een in aanbouw genomen onbebouwde en ledige grond of van een nieuwbeboste grond, die belast wordt zonder rekening te houden met zijn nieuwe aard
Q kadastraal inkomen dat, voor economische doeleinden, tijdelijk is vrijgesteld van de onroerende voorheffing

Constructiecodes

De constructiecode is een genormaliseerde beschrijving van gebouwen die informatie verstrekt omtrent de algemene kenmerken, de uitrusting en de samenstelling van een onroerend goed. Deze code is een instrument die het mogelijk maakt om het kadastraal inkomen van een gebouw vast te stellen en bestaat uit 14 termen, ingedeeld in drie groepen:

- de 1ste groep omvat de termen 1 tot 6 en is besteed aan de algemene kenmerken van het goed;
- de 2de groep omvat de termen 7 tot 10 en is besteed aan de uitrusting van het goed;
- de 3de groep omvat de termen 11 tot 14 en is besteed aan de samenstelling van het goed.

040/A/01/N/1958/- - - -	1ste groep
N/001/Y/001	2de groep
001/0005/00095/00148	3de groep

De constructiecode is de formule in haar geheel. Indien een term door geen betekenisvolle aanduiding kan worden aangevuld voor de beschouwde categorie van gebouwen of, met andere woorden, indien de term niet toepasselijk is op de bedoelde categorie, wordt een streepje "-" in de zone bestemd voor deze term van de constructiecode aangebracht. Er is dus een verschil tussen "0" en "-".

<u>De eerste groep</u>
De algemene kenmerken van gebouwen beschreven in de constructiecode bevat 6 termen en bestaan uit: de classificatie van het onroerend goed, het type van de constructie, het aantal verdiepingen, de bewoonbare dakverdieping, het jaar van beëindiging van de opbouw en het jaar van de laatste fysische wijziging.

1ste term: classificatie
De term classificatie van het gebouw bestaat uit 3 cijfers en geeft een nadere toelichting over de aard van een gebouw. Deze classificatie kan onderverdeeld worden in 7 groepen: gewone gebouwen, appartementsgebouwen, huizen met handelsbestemming, nijverheidsgebouwen, uitzonderlijke gebouwen en diverse gebouwen. Elke groep bevat nog een nauwkeurigere beschrijving van de aard van een gebouw. Zo kan de groep `gewone gebouwen' onderverdeeld worden in een villa, een bungalow, een fermette, een bel-étage, ... vb. 041 = bel-étage

2de term: type van constructie
• A gesloten bebouwing = tussen 2 zijgevels
• B halfopen bebouwing = met 1 zijgevel
• C open bebouwing = alleenstaand

3de term: aantal volledige verdiepingen
De derde term van de constructiecode bevat het aantal bovengrondse niveaus (en niet langer het aantal verdiepingen). De gelijkvloers wordt voortaan meegerekend in deze term.

4de term: bewoonbare dakverdieping
De bewoonbare dakverdieping wordt gekenmerkt door de letters Y (yes) en N (no) indien de woning wel of niet voorzien is van een bewoonbare dakverdieping.

5de term: jaar van beëindiging van de opbouw
Het jaar van beëindiging van opbouw voor de jaren 1931 worden gemarkeerd met een code, in alle andere gevallen wordt het jaar op volledige wijze aangeduid:
• 0001 periode voor 1850 • 0002 periode van 1850 tot 1874 • 0003 periode van 1875 tot 1899 • 0004 periode van 1900 tot 1918 • 0005 periode van 1919 tot 1930

6de term: jaar van de laatste fysische wijziging
Het jaar van de laatste fysische wijziging wordt aangeduid met 4 cijfers of met "-". Het jaartal is uiteraard op een later tijdstip dan de 5de term.

<u>De tweede groep</u>
De uitrusting van een gebouw beschreven in constructiecode bevat 4 termen en bestaat uit: de kwaliteit van de materialen, het aantal garages, de centrale verwarming en het aantal badkamers.

7de term: kwaliteit van de constructie
De kwaliteit van de constructie wordt aangeduid met de letters M, N en L
• M constructie van minderwaardige kwaliteit voor dit soort gebouw
• N constructie van normale kwaliteit voor dit soort gebouw
• L constructie van luxueuze kwaliteit voor dit soort gebouw

Het aflezen van de letters M, N en L dient te gebeuren met de grootste omzichtigheid. Een zekere graad van luxe moet als gewoon beschouwd worden voor nogal belangrijke villa's gelegen in de residentiële wijken van de grote steden. Voor dit soort gebouwen past het dus de kwaliteit van de constructie als “normaal" te beschouwen.

8ste term: aantal garages, parkings en/of overdekte standplaatsen
Voor nijverheidsgebouwen is deze term niet van toepassing.

9de term: centrale verwarming en/of airconditioning
De term centrale verwarming en/of airconditioning wordt gekenmerkt door de letters Y (yes) en N (no) indien de woning wel of niet voorzien is van centrale verwarming en/of airconditioning. Het verschil wordt niet gespecifieerd.

10de term: aantal badkamers
Het aantal badkamers wordt aangeduid met 3 cijfers.

De derde groep
De samenstelling van een gebouw beschreven in de constructiecode bevat 4 termen en bestaat uit: het aantal zelfstandige woongelegenheden, het aantal woonplaatsen, de bebouwde oppervlakte en de nuttige oppervlakte.

11de term: aantal zelfstandige woongelegenheden
Het aantal zelfstandige woongelegenheden in het onroerend goed wordt aangeduid met 3 cijfers. Bij een gewone eengezinswoning is dit 001, bij een kangoeroewoning 002, bij appartementsgebouwen moet dit nageteld worden.

12de term: aantal woonplaatsen
Onder woonplaatsen moet worden verstaan de vertrekken opgevat voor een onderscheiden gebruik bestemd voor de essentiële levensfuncties (rust, voeding, ontspanning, studie) of tot dit doel aangewend. Zijn bijgevolg onder deze uitdrukking begrepen: de keukens, eetkamers, rookkamers, salons, studio's, slaapkamers, kamers voor het dienstpersoneel, mansardes,... Als voorwaarde geldt dat de ruimtes minstens 4 m² oppervlakte hebben.

13de term: bebouwde grondoppervlakte
De bebouwde grondoppervlakte is de werkelijke bebouwde oppervlakte exclusief oppervlakten van verharde binnenplaatsen, toe- en doorgangen, …

14de term: nuttige oppervlakte
De nuttige oppervlakte wordt bepaald in functie van het mogelijke gebruik van de ruimtes.
Voorbeeld • Oppervlakte living: 100% • Oppervlakte kelder: 10% • Oppervlakte kamers: i.f.v. verdieping en dakconstructie • Oppervlakte zolder: i.f.v. uitrusting en toegang

TOEGANG TOT INFORMATIE

Welke informatie kan er bij het kadaster worden opgevraagd?
De regels over de toegang tot kadastrale informatie zijn terug te vinden in het Koninklijk besluit van 20 september 2002 tot vaststelling van de vergeldingen en de nadere regels voor de afgifte van kadastrale uittreksels en inlichtingen.

▪ Kadastrale inlichtingen

Onder kadastrale inlichtingen verstaat men de mondelinge inlichtingen die een ambtenaar van het kadaster verstrekt aan een aanvrager die zich aanbiedt in het kantoor van een gewestelijke directie of van een controle voor mutaties en schattingen.
De eigenaars en huurders kunnen kosteloos in de gewestelijke directie of in de controle voor mutaties en schattingen alsook op het secretariaat van de gemeente waar het goed gelegen is, mededeling verkrijgen van de gegevens welke voorkomen op een uittreksel uit de kadastrale legger, zoals het kadastraal inkomen, de ligging, het perceelnummer, de oppervlakte … van de onroerende goederen die zij bezitten of die zij huren.

Tot staving van hun hoedanigheid zijn de belanghebbenden ertoe gehouden een bewijsstuk voor te leggen zoals een identiteitskaart, een huurovereenkomst of een huurkwitantie.

▪ Kadastraal uittreksel
Een kadastraal uittreksel is elk geheel of gedeeltelijk afschrift van gegevens die voorkomen in een document van het kadaster waarvan het behoud en de integriteit van de inhoud door de administratie van het kadaster, de registratie en de domeinen wordt gewaarborgd.
De officiële kadastrale uittreksels kunnen enkel verkregen worden in de gewestelijke
directie van het kadaster bevoegd voor de gemeente waar het goed gelegen is. In principe is dit telkens de hoofdplaats van de provincie, behalve voor de gemeenten van Vlaams en Waals Brabant, deze die gelegen zijn in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en zij die genieten van een speciaal taalregime (Nederlands-Frans of Frans-Nederlands) waarvoor de gewestelijke directie te Brussel bevoegd is.

▪ De gewone uittreksels

De gewone uittreksels (met uitzondering van de schattingsdocumentatie wegens haar vertrouwelijk karakter) zijn deze die mits vergelding, voorzien bij een Koninklijk Besluit1, aan iedereen kunnen worden afgeleverd. Elke aanvraag moet schriftelijk, per post of per fax, gericht worden aan de gewestelijke directeur, leidend ambtenaar van de gewestelijke directie van het kadaster bevoegd voor de gemeente waar het goed gelegen is. Bij voorkeur dient zij te gebeuren op het speciaal ontworpen aanvraagformulier dat beschikbaar is in alle kadasterkantoren. Dit aanvraagformulier is terug te vinden via de overheidswebsite www.myminfin.be.

Vervolgens klikt men in het menu de optie “formulieren” aan:

<u>Historische opzoekingen</u>

Over het algemeen kan de informatie in het historische overzicht gevonden worden:

- van 1835 tot het jaar van de opneming op magnetische drager (van 1971 tot 1976): in de oude handgeschreven kadastrale leggers, namelijk de gegevens in het rood doorstreept met betrekking tot de eigenaars en hun percelen;

- sinds het jaar van de opneming tot en met 1978: in de afgedrukte passieve leggers 212PM;

- sinds 1979: op de verouderde exemplaren van de jaarlijkse kadastrale leggers op microfiches, met behulp van het synthesedocument 210M

De dienst van de kadastrale uittreksels geeft onder bepaalde voorwaarden en tegen betaling inlichtingen over - het kadastraal plan Dit is de grafische voorstelling van het geheel der eigendommen. Dit plan kent een evolutie gaande van het “plan Thérésien” tot het voor primitieve plan, de primitieve plannen aangemaakt tussen 1808 en 1843 en uiteindelijk het huidig kadastraal plan.

- de bijgevoegde aanwijzende tabel nr. 209

Dit is een handgeschreven register dat, per sectie, alle bestaande of verdwenen percelen weergeeft met verwijzing voor ieder perceel naar het artikel, jaar en het schetsnummer

gegeven bij het ontstaan van het perceel en naar het perceelnummer waaruit het ontstaan is. Deze tabel is de enige historische bron en maakt het mogelijk de opeenvolgende mutaties te reconstrueren. Deze handgeschreven tabel werd in de gewestelijke directies bijgewerkt tot de inschrijvingen van het jaar 2009.

aanvullende aanwijzende tabel nr. 209

- de actieve bijgevoegde aanwijzende tabel nr. 209L

Dit is een gedigitaliseerde versie van de tabel nr. 209. Deze herneemt enkel de actieve toestand opgenomen in het kadastraal plan van het jaar.

actieve bijgevoegde aanwijzende tabel nr. 209L

- de schetsen van opmeting nr.207 (mutatieschetsen)

Er wordt een opmetingsschets opgemaakt bij de vorming van elk perceel of naar aanleiding van een wijziging (afbraak, bouw, …). Dit grafisch document is een momentopname van de situatie van de plaats op een gegeven ogenblik en maakt het mogelijk de situatie van het goed voor en na de mutatie beter te begrijpen. De opmetingsschetsen, ook wel mutatieschetsen of schetsen 207 genoemd, bevatten al de gegevens die nodig zijn om het kadastraal plan in overeenstemming te kunnen brengen met al de veranderingen van vorm die de grond of de percelen hebben ondergaan. Ze bevatten twee toestanden die naast elkaar zijn geplaatst.

- linkerkant weergave van het te wijzigen gedeelte van het perceelplan (= vorige toestand)

- rechterkant wat in de plaats moet worden gesteld, met vermelding van opgenomen meetcijfers en de andere nodige gegevens, o.a. de nieuwe perceelnummers, de nieuwe straatnamen, de grenspalen, … Percelen die aaneengrenzen of in elkaar omgeving liggen en percelen die slechts door een weg of door een waterloop van elkaar zijn gescheiden of die onderling grenswijzigingen ondergaan worden op eenzelfde schets gegroepeerd.

Meetcijfers worden in rode inkt weergegeven; wanneer er een merkelijk verschil bestaat tussen de grafische en de werkelijke afstanden, wordt dit verschil meestal na onderzoek evenredig verdeeld over de gedeeltelijke afstanden.

Te gebruikte symbolen en conventionele tekens zijn:

• Gemeentegrenzen, grenzen van kadastrale afdelingen, sectiegrenzen, grenzen van plaatsnamen, perceelgrenzen, perceelnummers, eigendomspalen, => stippellijnen uitlopend op pijltjes tot het verenigen van de verschillende gedeelten van eenzelfde perceel: zoals op het kadastraal plan;

• water: waterlopen, vijvers, enz., worden langs de binnenkant van de grenzen omboord met een biesje in groene plakkaatverf van 2 mm breed;

• in rode inkt: - de meetcijfers en de constructielijnen; - bomen; - voor de grachten, hagen, muren, afsluitingen opgericht in duurzame materialen: hetzij twee lijnen in onderbroken trekken getekend langs weerszijden van de grens (niet van toepassing in steden en voorsteden, hetzij één lijn in onderbroken trekken getekend langs de zijde van de eigendom, naargelang de afsluiting al dan niet schrijlings op de grens is opgericht;

Privacy

In beginsel zijn de kadastrale diensten voor iedereen vrij toegankelijk.

Wel zijn er beperkingen m.b.t. de gegevens die kunnen worden opgevraagd. Zo wordt de aanvraag om kadastrale informatie afgewezen als uit het nagestreefde doel blijkt dat het belang van de openbaarheid niet opweegt tegen de bescherming van de fundamentele rechten en vrijheden van de eigenaar of zijn persoonlijke levenssfeer. Enkel de eigenaar zal gratis mondelinge info kunnen verkrijgen over zijn of goederen op vertoon van zijn identiteitskaart. Door de bescherming van de privacy van eigenaars, is het niet mogelijk om inlichtingen te vragen of een bepaalde persoon goederen bezit in België. Ook kan men geen lijst opvragen van alle onroerende bezittingen die een bepaalde persoon heeft. Dit kan alleen door de eigenaar zelf of door openbare besturen worden opgevraagd.

Publieke consultatiemogelijkheid via de CADGIS viewer

Sinds januari 2013 kan het publiek gratis het kadasterplan online raadplegen via de toepassing CadGis Viewer op de site van de Federale Overheidsdienst Financiën.

- Aan de zijkant heeft men enkele tools. - Men kan zoeken op adres via de zoekbalk. - Men kan het plan gratis afdrukken via het vierde icoontje. Deze afdruk geldt echter niet als officieel document.



KADASTRAAL INKOMEN

Het kadaster heeft ook nog steeds een fiscale opdracht. De AAPD stelt een kadastraal inkomen vast voor alle gebouwde of ongebouwde onroerende goederen, alsmede voor het materieel en de outillage die onroerend zijn van nature of door hun bestemming.

Wat is het kadastraal inkomen?

Het kadastraal inkomen van onroerende goederen wordt gedefinieerd als het gemiddeld normaal netto-inkomen van één jaar. Het gaat met andere woorden om het netto-inkomen dat een onroerend goed op een jaar geacht wordt voort te brengen.

Gemiddeld Omdat verondersteld wordt dat het overeenstemt met hetgeen gemiddeld als inkomen zou kunnen worden bekomen.

Normaal Omdat de abnormale inkomens, zowel zeer hoge als de zeer lage, voor de vaststelling van het inkomen buiten beschouwing gelaten worden.

Netto Omdat er een procentuele aftrek wordt toegepast wegens onderhouds- en herstellingswerken.

Om tot de gemiddelde jaarlijkse normale netto huurwaarde van het onroerend goed te komen, wordt de bruto huurwaarde verminderd met de lasten die forfaitair op 40 % worden geschat voor gebouwde onroerende goederen en op 10 % voor ongebouwde onroerende goederen. Om ervoor te zorgen dat de belasting correct wordt vastgesteld en de fiscale billijkheid niet in het gedrang komt, zou het kadastraal inkomen moeten beantwoorden aan de reële kenmerken van elk onroerend goed. Daarom schrijft de wet voor dat de kadastrale gegevens om de tien jaar worden herzien (algemene perequatie van de kadastrale inkomens). Naar aanleiding van de algemene perequatie afgerond in 1980, werd het kadastraal inkomen voor alle onroerende goederen bepaald op hetzelfde referentietijdstip, namelijk 1 januari 1975. Door het uitblijven van een algemene perequatie sindsdien, is men op zoek gegaan naar een andere manier om het kadastraal inkomen toch jaarlijks aan te passen. Sinds 1991 wordt

het kadastraal inkomen daarom geïndexeerd. Dat betekent dat het kadastraal inkomen jaarlijks wordt vermenigvuldigd met de indexatiecoëfficiënt van dat jaar. De coëfficiënt wordt berekend door de indexcijfers van de consumptieprijzen van het jaar dat het aanslagjaar vooraf gaat te delen door het gemiddelde van de indexcijfers van 1988 en 1989. Deze index wordt jaarlijks gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad.

Een kadastraal inkomen is niet definitief bij de vaststelling ervan. Vier belangrijke feiten leiden tot een wijziging van het KI:

1. een algemene perequatie (doch zoals vermeld, dateert de laatste algemene perequatie van ruim 30 jaar geleden),

2. een buitengewone herziening (uitzonderlijk),

3. een bijzondere herziening en (uitzonderlijk),

4. een herschatting ingeval van wijziging van het goed. Aangezien er sinds 1980 geen perequatie meer is doorgevoerd, berust de herschatting van de kadastrale inkomens hoofdzakelijk op de vaststelling van de wijzigingen die onroerende goederen hebben ondergaan.

<u>Fiscale betekenis van het kadastraal inkomen</u>

Het kadastraal inkomen wordt gebruikt als basis voor het berekenen van onroerende voorheffing en de belasting op onroerend goed in het kader van de inkomstenbelasting (personenbelasting voor particulieren).

Sommige andere administraties gebruiken het kadastraal inkomen als een parameter om van een bepaald voordeel te kunnen genieten, bijvoorbeeld voor het aanvragen van studiebeurzen, om te genieten van verlaagd tarief aan verkooprechten (klein beschrijf), enz.

Onroerende voorheffing



	Provincie opc.	Gemeente opc.	Bruto OV
	295	1.750	
	96,32	571,38	700,35

REKENING TE BETALEN BEDRAG

gekohierd bedrag (netto OV)	561,14
rschuldigde belasting	561,14

BETALEN BEDRAG	561,14 EUR

Voor de vastgoedmakelaar is het vooral belangrijk dat hij kandidaat kopers en (soms) huurders informatie kan verschaffen over de jaarlijks te betalen onroerende voorheffing.

Hoe wordt de onroerende voorheffing berekend?

De onroerende voorheffing is een heffing op onroerende goederen. Dit kunnen gronden, gebouwen, of sommige soorten van bedrijfsuitrusting (materieel en outillage) zijn. Het is een jaarlijkse belasting die berekend wordt op het geïndexeerde kadastraal inkomen van onroerende goederen. Jaarlijks ontvangt de belastingplichtige van de Vlaamse Belastingdienst een aanslagbiljet voor de onroerende voorheffing. Hij moet het vermelde bedrag betalen binnen de termijn die op het aanslagbiljet vermeld staat, namelijk 2 maanden na datum van verzending van het aanslagbiljet. Als hij dit niet tijdig doet, loopt hij het risico bijkomende (nalatigheids)intresten of andere kosten te moeten betalen.

Voor nieuwgebouwde onroerende goederen is de onroerende voorheffing voor de eerste keer verschuldigd voor het jaar dat volgt op het jaar van de ingebruikname van het onroerend goed. Men is dus geen onroerende voorheffing verschuldigd voor het jaar van ingebruikname zelf. Ook hiervoor ontvangt men automatisch een eerste aanslagbiljet.

De te betalen onroerende voorheffing is gebaseerd op het geïndexeerd kadastraal inkomen. De onroerende voorheffing bestaat uit 3 delen:

- de basisheffing is bestemd voor de Vlaamse overheid (2,5% voor bebouwde en onbebouwde goederen, 1,6% voor sociale huurwoningen en 1,80 % voor materieel en outillage);

- opcentiemen voor de provincies (op de basisheffing);

- opcentiemen voor de gemeenten (op de basisheffing).

De onroerende voorheffing is voor een gedeelte bestemd voor het Vlaams Gewest (basisheffing). Het andere gedeelte is bestemd voor de provincie en de gemeente. Het deel voor de gemeenten en de provincies noemt men de opcentiemen. Gemeenten en provincies bepalen zelf volledig vrij de hoogte van de opcentiemen. De onroerende voorheffing is één van de belangrijkste inkomstenbronnen van provincies en gemeenten.

Wanneer een gemeente bv. beslist om 1500 opcentiemen te heffen, betekent dit dat de belastingplichtige per euro die hij verschuldigd is volgens het basistarief, 15 euro moet betalen voor de gemeente.

Eventueel kan de belastingplichtige aanspraak maken op een vermindering (bescheiden woning, kinderen/gehandicapte personen).