



B-project:

Deel 2: Overzicht van de mogelijke (alternatieve) criteria voor de toekenning van vrijstellingen en -of kortingen inzake de Vlaamse registratierechten.

Resultaten van het kwalitatief onderzoek

**J. Eeckhout
Dr. C. Smolders**

Hogeschool Gent
Departement Handelswetenschappen en Bestuurskunde
December 2007

**Algemeen secretariaat – Steunpunt beleidsrelevant Onderzoek
Fiscaliteit & Begroting**
Voskenslaan 270 – 9000 Gent – België
Tel: 0032 (0)9 248 88 35 – E-mail: vanessa.bombaeck@hogent.be
www.steunpuntfb.be

1.	<i>CRITERIUM VAN DE INKOMENSPOSITIE VAN DE BELASTINGPLICHTIGE (SOCIAAL DOEL)</i>	5
A.	Armoedecriteria	5
B.	Inkomensgrenzen bij de toekenning van sociale leningen of woningen	7
▪	<i>Sociale koopwoning bij de Vlaamse maatschappij voor sociaal wonen (afgekort VMSW), voorheen de sociale huisvestingsmaatschappij (VHM)</i>	7
▪	<i>Sociale lening bij de Vlaamse maatschappij voor sociaal wonen</i>	8
▪	<i>Sociale lening bij het Vlaams woningfonds</i>	9
▪	<i>Vlabinvest</i>	9
C.	Inkomensvoorwaarde bij de toekenning van andere woonsubsidies/ premies	10
▪	<i>Vlaamse renovatiepremie</i>	10
▪	<i>Vlaamse verbeteringspremie</i>	10
▪	<i>Vlaamse verzekering gewaarborgd wonen</i>	10
▪	<i>Brusselse renovatiepremie</i>	10
▪	<i>Waalse "Prime à la restructuration"</i>	10
▪	<i>Oost-Vlaamse aanvullende lening</i>	11
▪	<i>Huursubsidies</i>	11
2.	<i>CRITERIA IN HET KADER VAN HET WOONBELEID (URBANISTISCH / ECONOMISCH DOEL)</i>	12
A.	Op individueel niveau	12
▪	<i>Woningkwaliteiten / kenmerken</i>	12
▪	<i>Waarde/ prijs van de woning</i>	12
B.	Op meso-niveau	14
3.	<i>BESCHIKBARE DATABANKEN EN CONCRETE EVALUATIE VAN DE CRITERIA MET HET OOG OP EEN EVENTUELE HERORIENTATIE VAN DE VRIJSTELLINGEN EN -OF KORTINGEN IN DE VLAAMSE REGISTRATIERECHTEN</i>	24
A.	Inkomenscriterium: beschikbare data en evaluatie	24
B.	Criteria in het kader van het woonbeleid: beschikbare data en evaluatie	29



SBOV Fiscaliteit en Begroting

B-project

Deel 2: Overzicht van de mogelijke (alternatieve) criteria voor de toekenning van vrijstellingen en -of kortingen inzake de Vlaamse registratierechten

Resultaten van het kwalitatief onderzoek

J. Eeckhout

Dr. C. Smolders

Hogeschool Gent

Departement Handelswetenschappen en Bestuurskunde

December 2007

INLEIDING

Dit deel betreft een onderzoek naar de mogelijke (alternatieve) criteria op basis waarvan een eventuele heroriëntatie van de bestaande korting -en vrijstellingsregelingen inzake de Vlaamse registratierechten zou kunnen worden ingevoerd.

Hierbij wordt in eerste instantie een summier overzicht gegeven van de parameters die reeds worden gebruikt bij de toekenning van diverse overheidssubsidies (steun) en sociale leningen/woningen.

Grosso modo kunnen daarbij naargelang de doelstelling twee grote categorieën van criteria worden onderscheiden: het criterium van de inkomenspositie van de belastingplichtige (sociaal doel) enerzijds en de criteria in het kader van het woonbeleid (urbanistisch en/of economisch doel) anderzijds.

Vervolgens wordt nagegaan in welke mate de in het overzicht geformuleerde criteria al dan niet geschikt zijn om deze vrijstellingen en-of kortingen te modelleren in functie van de te bereiken beleidsdoelstellingen. Daarbij wordt eveneens een beeld gegeven van de momenteel beschikbare data(banken) inzake onroerende goederen op grond waarvan deze eventuele hervormde vrijstellingen en-of kortingen inzake de Vlaamse registratierechten zouden kunnen worden berekend.

1. CRITERIUM VAN DE INKOMENSPOSITIE VAN DE BELASTINGPLICHTIGE (SOCIAAL DOEL)

Ingeval voornamelijk sociale doelstellingen worden beoogd, nl. het faciliteren van de toegang tot de woningmarkt voor de financieel zwakkeren in de maatschappij, moet een vrijstelling en-of korting inzake de registratierechten logischerwijze gekoppeld worden aan het criterium van de inkomenspositie/vermogenspositie van de belastingplichtige.

Hierbij zou men zich kunnen baseren op indirecte, maar welomschreven armoedecriteria enerzijds, of op de inkomensgrenzen zoals deze als parameter worden gebruikt bij de toekenning van diverse sociale leningen / overheidssubsidies anderzijds.

A. Armoedecriteria¹

Een mogelijke werkwijze kan erin bestaan om een extra voetvrijstelling te koppelen aan duidelijk bepaalde armoedecriteria. Armoedecijfers op basis van relatieve inkomensgegevens zijn doorgaans afkomstig van data uit wetenschappelijke surveys, waarbij via een toepassing van een equivalentieschaal het inkomen gecorrigeerd wordt voor de grootte en samenstelling van het huishouden.

De meest gangbare armoede-indicator is de relatieve inkomensarmoedelijjn. Het armoederisico wordt gedefinieerd als het deel van de bevolking dat onder een bepaalde inkomensdrempel valt. Die drempel is gerelateerd aan de verdeling van de inkomsten zelf en vastgelegd op 60% van het equivalent mediaan beschikbaar inkomen².

Recentelijk heeft de Algemene Directie Statistiek en Economische Informatie van de FOD Economie een profiel opgesteld van de bevolking die in armoede leeft. In België kan 1 persoon op 7 beschouwd worden als arm (14,7%). Voor Vlaanderen bedraagt dit percentage 10,7%. Het gaat om alleenstaanden met een inkomen van minder dan 822 EUR per maand en om gezinnen (2 volwassenen en 2 kinderen) met een inkomen van minder dan 1.726 EUR per maand.

Eénoudergezinnen zijn oververtegenwoordigd in de armoedestatistieken: bijna 14% van de personen die risico lopen op armoede maken deel uit van

¹ Basisgegevens afkomstig van de onderzoeksgroep Armoede en Sociale uitsluiting van de Universiteit Antwerpen en de Algemene Directie Statistiek en Economische Informatie van de FOD Economie, KMO, Middenstand en Energie – EU-SILC-Enquête 2005 (<http://statbel.fgov.be>).

² Het equivalent mediaan beschikbaar (d.i. netto) inkomen bedraagt 16.438 euro per jaar. De armoededrempel is aldus : 60% van die 16.438 euro per jaar = 9.862,80 euro per jaar of 822 euro per maand. Personen die leven in een gezin waarvan het inkomen per hoofd lager ligt dan dit bedrag, hebben een verhoogd armoederisico.

een eenoudergezin, terwijl die gezinnen nochtans minder dan 6% uitmaken van de totale bevolking.

Het onderzoeksrapport “Woningschouwing 2005”³ bevestigt trouwens dat de eenoudergezinnen het meest kwetsbare huishoudtype zijn op het vlak van de betaalbaarheid van het wonen. Van alle huishoudtypes hebben de eenoudergezinnen immers gemiddeld het laagste “equivalent resterend inkomen”, het laagste aandeel zonder woonkost en de hoogste gemiddelde woonquote⁴.

Armen zijn meestal ook huurders; laatstvermelden (29,3%) blijken een sterk verhoogd armoederisico te hebben in vergelijking met de eigenaars van woningen (9,7%).

TABEL: Armoederisicopercentage naar woningbezit, België en Gewesten, SILC, 2004

Woningbezit	Vlaanderen	Wallonië	België
Eigenaar (of zonder huur te moeten betalen)	8,2	11,0	9,7
Huurder	19,6	37,8	29,3
<i>Totaal</i>	10,7	17,5	14,7
Armoededrempel (60% mediaan-jaarbedrag)			
Alleenstaande	9.863 EUR		
Koppel met twee kinderen (<14 jaar)	20.712 EUR		

Bron: OASeS

Personen die onder de armoedegrens leven zijn er systematisch slechter aan toe dan mensen die niet in armoede leven, zowel wat betreft consumptiegoederen als woningkwaliteit.

³ Kenniscentrum voor duurzaam woonbeleid, “Onderzoeksrapport Wonen in Vlaanderen, De resultaten van de Woonsurvey 2005 en de Uitwendige Woningschouwing 2005”, 2005.

⁴ Om de betaalbaarheid van het wonen te analyseren, gebruikte het Kenniscentrum voor Duurzaam Woonbeleid drie indicatoren: de woonquote, het ‘equivalent resterend inkomen’ en een subjectieve indicator. De woonquote is het aandeel van het huishoudinkomen dat aan de naakte woonuitgaven wordt gespendeerd en is een vaak gehanteerde parameter voor betaalbaarheid in (internationaal) onderzoek; de zgn. “housing affordability” is een veelvuldig gebruikt begrip in de internationale vakliteratuur (cfr. o.a. FREEMAN, A., KIDDLE, C. en WHITEHEAD, Chr. (ed.) (2000), “Defining affordability”, in S. Monk en Chr. Whitehead (ed.), *Restructuring housing systems. From social to affordable housing?*, Joseph Rowntree Foundation, York, p. 100-105).

Het ‘resterend inkomen’ is het inkomen dat overblijft na het betalen van de woonuitgaven. Dit bedrag wordt omgezet naar het ‘equivalent resterend inkomen’ door het te delen door een factor die de huishoudsamenstelling in rekening brengt. De subjectieve benadering betrof de vraag aan de respondenten of men reeds problemen heeft ervaren bij het betalen van de woonkost.

Uit het onderzoek is immers gebleken dat 16,8% van de personen die risico lopen op armoede maar weinig ruimte hebben in hun woning en minder dan één kamer per persoon hebben tegenover 5,5% van de totale bevolking. Bovendien heeft 6,7% van deze personen een woning zonder elementair comfort (d.w.z. geen bad/douche of geen toilet of geen warm water).

B. Inkomensgrenzen bij de toekenning van sociale leningen of woningen⁵

Uit volgend overzicht blijkt dat het inkomen van de belastingplichtige regelmatig als één van de voornaamste criteria wordt gebruikt om in aanmerking te komen voor de toekenning van diverse sociale leningen of woningen.

- **Sociale koopwoning bij de Vlaamse maatschappij voor sociaal wonen (afgekort VMSW)⁶, voorheen de sociale huisvestingsmaatschappij (VHM)⁷**

Om in aanmerking te komen voor de aankoop van een sociale koopwoning die gebouwd werd door een sociale huisvestingsmaatschappij mag op de referentiedatum het netto-belastbaar inkomen (op jaarbasis) vertrekkende van het laatst gekende aanslagbiljet voor personenbelasting niet hoger zijn dan:

- 29.160 EUR voor een alleenstaande;
- 43.740 EUR voor een gezin van minimum 2 personen.

Deze bedragen worden verhoogd met 2.910 EUR per persoon ten laste⁸.

Bij het in aanmerking te nemen netto-belastbaar inkomen moeten ook eventuele andere niet-belastbare vervangingsinkomsten worden gevoegd. Eventueel wordt ook een zogenaamde "fictieve rente" bij het inkomen opgeteld. Deze rente, die berekend wordt via een specifieke formule, heeft ofwel betrekking op de opbrengsten van vervreemdingen of onteigeningen van woningen in een periode van drie jaar voorafgaand aan de referentiedatum, ofwel op latere, gedwongen vervreemdingen of onteigeningen in het kader van de uitzonderingen op de bezitswaarde (de woningen worden dan vooraf geraamd).

⁵ <http://www1.premiezoeker.be>; De voorwaarden om in aanmerking te komen voor de diverse sociale leningen en woningpremies zijn van toepassing voor woningen gelegen in het Vlaamse gewest. De voormelde maximale inkomensgrenzen bij de diverse sociale leningen zijn de bedragen geldig voor 2007.

⁶ <http://www.vmsw.be>; De VMSW is binnen het beleidsdomein Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed (RWO) een extern verzelfstandigd agentschap.

⁷ Op 1 juli 2006 werd de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen de rechtsopvolger van de Vlaamse huisvestingsmaatschappij.

⁸ Het inkomen van de inwonende ascendenten wordt voor 50% in rekening gebracht.

TABEL: Verkochte sociale woningen VMSW (voorheen VHM) en gemiddelde prijs over de periode 2001-2006

	2001	2002	2003	2004	2005	2006
Aantal verkochte sociale woningen	671	649	520	720	538	470
Gemiddelde prijs sociale woningen	103.400	108.240	113.699	126.759	127.284	133.806

Bron: VMSW

▪ Sociale lening bij de Vlaamse maatschappij voor sociaal wonen⁹

De VMSW kan onder bepaalde voorwaarden aanzienlijke financiële steun verstrekken door een goedkope lening aan te bieden.

Opdat een persoon zou kunnen genieten van een dergelijke sociale lening heeft de VMSW o.a. een minimum –en maximale inkomensgrens gecreëerd:

Minimum inkomensgrens¹⁰:

7270 EUR belastbaar inkomen voor alleenstaanden en gezinnen.

Maximale inkomensgrens:

29.100 EUR belastbaar inkomen voor alleenstaanden

43.650 EUR belastbaar inkomen voor gezinnen van minimum 2 personen.

Deze bedragen worden verhoogd per kind ten laste met 2910 EUR, per gehandicapt kind met 5820 EUR en per gehandicapt persoon ten laste met 2910 EUR.

Het in aanmerking te nemen inkomen wordt in principe bepaald als het netto-belastbaar inkomen, af te lezen van het laatst gekende aanslagbiljet. Indien het inkomen op het voormelde aanslagbiljet te klein zou zijn, worden de inkomsten genomen van het eerstvolgende jaar waarin dit niet het geval was. Dat inkomen kan dan met alle middelen worden aangetoond. Indien de VMSW die middelen ontoereikend acht, kan zij de kredietopening weigeren.

De inkomsten van alle personen die de woning (gaan) bewonen worden daarbij in principe samengenomen, ongeacht wie de leningsakte ondertekent¹¹.

⁹ Het aantal door VMSW toegekende leningen over de voorbije jaren bedraagt voor : 2002 - 1414 leningen; 2003 - 1184 leningen; 2004 - 1225 leningen; 2005 - 846 leningen; 2006 - 1022 leningen.

¹⁰ Deze minimum inkomensgrens werd ingevoerd teneinde te garanderen dat de ontleners over voldoende inkomsten beschikt om zijn lening te kunnen afbetalen en om in zijn gewone levensonderhoud te kunnen voorzien.

▪ Sociale lening bij het Vlaams woningfonds¹²

Voor het bekomen van een sociale lening bij het Vlaams woningfonds wordt er eveneens een inkomensvoorwaarde gesteld:

De maximale inkomensgrens bedraagt in casu 46.560 EUR voor alleenstaanden en gezinnen. Het in aanmerking te nemen inkomen is eveneens het netto belastbaar inkomen van het laatst gekende aanslagbiljet.

Deze bedragen worden, zoals bij het VMSW, verhoogd per kind ten laste met 2910 EUR, per gehandicapt kind ten laste met 5820 EUR en per gehandicapt persoon ten laste met 2910 EUR.

▪ Vlabinvest¹³

De inkomensvoorwaarden bij Vlabinvest zijn de volgende:

voor alleenstaanden:	34.830 EUR
voor een gezin met twee personen:	49.330 EUR
Per bijkomend gezinslid wordt de maximumgrens voor gezinnen verhoogd met:	2.920 EUR

Hierbij wordt gekeken naar het netto-belastbaar inkomen¹⁴ van twee jaar *vóór* het jaar waarin de huurwoning wordt toegewezen of de onderhandse erfpacht- of verkoopovereenkomst wordt ondertekend. De inkomensgrenzen worden jaarlijks aangepast aan de gezondheidsindex.

¹¹ Enkel in de volgende gevallen wordt hierop een uitzondering gemaakt: het inkomen van ascendenten (((over-)groot-)ouders) wordt slechts voor de helft meegeteld; het inkomen van ongehuwde kinderen tot 25 jaar (die ononderbroken thuis bleven wonen) wordt niet meegeteld; het inkomen van familieleden van de eerste en tweede graad (zussen en broers, (klein)kinderen en (groot)ouders) wordt helemaal niet meegerekend in zoverre ze ouder zijn dan 65 of erkend zijn als ernstig gehandicapt.

¹² <http://www.vlaamswoningfonds.be>; in 2005 werden door het VWF 1.429 leningen toegekend waarvan bijna 70% van de leningen de aankoop van een woning financierde; in 2006 werden er door het VWF 2.016 leningen toegekend waarvan bijna 79% de aankoop van een woning financierde.

¹³ Vlabinvest is het investeringsfonds voor grond-en woonbeleid in Vlaams-Brabant. Het is een initiatief van de Vlaamse overheid en wordt beheerd door de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (VMSW). Vlabinvest biedt binnen haar werkgebied huur –of koopwoningen aan. Voor het beschikbaar stellen van woningen of percelen binnen een Vlabinvest-project geldt een voorrang voor de kandidaat-huurders of -kopers die een zekere maatschappelijke, economische en/of socio-culturele binding hebben met het Vlabinvest-gebied.

Het werkgebied van Vlabinvest omvat alle gemeenten van het arrondissement Halle-Vilvoorde, alsook Bertem, Huldenberg, Kortenberg en Tervuren, gelegen in het arrondissement Leuven (in totaal 39 gemeenten). In totaal heeft Vlabinvest tot op heden 248 woongelegenheden gerealiseerd en zijn er 40 woongelegenheden in opbouw.

¹⁴ Bij het netto-belastbaar inkomen moeten ook de eventuele niet-belastbare vervangingsinkomens van alle gezinsleden van de (kandidaat-) huurder, erfpachter of koper worden gevoegd.

C. Inkomensvoorwaarde bij de toekenning van andere woonsubsidies/ premies¹⁵

Ook bij de toekenning van andere voordelen van eigendomsverwerving (woonsubsidies/ premies, etc.) wordt de inkomensvoorwaarde regelmatig als één van de voornaamste criteria gehanteerd.

▪ **Vlaamse renovatiepremie**

Voor deze premie geldt een netto-belastbaar inkomenscriterium van maximaal 35.000 EUR voor alleenstaanden en 50.000 EUR voor samenwonenden met minstens 1 persoon ten laste. Dit bedrag wordt verhoogd met 2.800 EUR vanaf de 2^{de} persoon ten laste.

Het betreft hierbij het gezamenlijk netto-belastbaar inkomen van de aanvrager (en zijn of haar partner) van 3 jaar voor de aanvraag (m.a.w. voor een aanvraag in 2007 wordt rekening gehouden met het inkomen van 2004).

▪ **Vlaamse verbeteringspremie**

Het inkomen van de aanvrager mag drie jaar voor de aanvraag niet meer bedragen dan 25.000 EUR. Per persoon ten laste moet daarbij 1.300 EUR worden bijgeteld.

▪ **Vlaamse verzekering gewaarborgd wonen¹⁶**

Het gezamenlijk belastbaar inkomen van het derde jaar, voorafgaand aan de aanvraag, mag niet meer bedragen dan 35.260 EUR als een persoon alleen leent en 49.970 EUR als men met twee leent (deze maximumbedragen worden verhoogd met 2.820 EUR per persoon die men op de aanvangsdatum ten laste heeft).

▪ **Brusselse renovatiepremie¹⁷**

Voor deze premie hangt het subsidiepercentage af van het gezamenlijk belastbaar inkomen. Verdere details hieromtrent komen later in deze tekst aan bod.

▪ **Waalse “Prime à la restructuration”¹⁸**

Teneinde te kunnen genieten van een verhoging van de basispremie (d.i. 20 % van het factuurbedrag exclusief BTW met een maximum van 1.985 EUR),

¹⁵ De vermelde maximale inkomensgrenzen zijn de bedragen geldig voor 2007.

¹⁶ <http://www.verzekeringgewaarborgdwonen.be>

¹⁷ <http://www.premie-renovatie.irisnet.be>.

¹⁸ <http://mrw.wallonie.be>.

wordt ook in het Waalse gewest het referentie-inkomen als parameter genomen.

De voormelde basispremie wordt verhoogd in de volgende gevallen:

Huishoudtype	40% van het factuurbedrag excl. BTW, met een maximum van 3.790 EUR	30% van het factuurbedrag excl. BTW, met een maximum van 2.980 EUR
Alleenstaande (Volle eigenaar)	Referentie-inkomen is lager of gelijk aan 10.000,00 EUR	Referentie-inkomen bedraagt tussen 10.001,00 EUR en 20.000,00 EUR
Koppel (Volle eigenaar)	Referentie-inkomen is lager of gelijk aan 13.650,00 EUR	Referentie-inkomen bedraagt tussen 13.650,01 EUR en 25.000,00 EUR

Het referentie-inkomen is het gezamenlijk belastbaar inkomen van het tweede jaar dat voorafgaat aan de aanvraagdatum.

- **Oost-Vlaamse aanvullende lening¹⁹**

Om in aanmerking te komen voor deze lening mag het netto-belastbaar inkomen van 3 jaar geleden van de aanvrager niet hoger zijn dan 30.993 EUR indien de aanvrager alleenstaand is of 41.324 EUR indien hij/zij een gezin heeft of samenwoont.

- **Huursubsidies²⁰**

Voor aanvragen in 2007 mag de som van het aan de personenbelasting onderworpen inkomen, alsook van de niet-belastbare vervangingsinkomsten van de huurder en van de inwonende gezinsleden, niet meer bedragen dan 14.550 EUR. Dit maximum mag verhoogd worden met 1.300 EUR per persoon ten laste. Er wordt gekeken naar het inkomen van het derde jaar dat voorafgaat aan de aanvraagdatum. Voor de tegemoetkoming in de huurprijs die wordt aangevraagd in 2007 wordt dus het inkomen van 2004 in aanmerking genomen.

¹⁹http://www.oostvlaanderen.be/public/wonen_milieu/wonen/subsidies_premies/lening/index.cfm

²⁰ Besluit van de Vlaamse regering van 2 februari 2007 tot instelling van een tegemoetkoming in de huurprijs voor woonbehoeftige huurders.

2. CRITERIA IN HET KADER VAN HET WOONBELEID (URBANISTISCH / ECONOMISCH DOEL)

Indien in Vlaanderen de registratierechten als een instrument van het woonbeleid worden aangewend, dan zou een verruimd abbatement gekoppeld kunnen worden aan de kenmerken van de kwaliteit van de woningen (ouderdom, leeftijd, etc.) of aan de verkoopwaarde van de woning.

Daarbij zou kunnen gekeken worden naar de criteria op het niveau van de individuele koper dan wel op een welgekozen meso-niveau.

A. Op individueel niveau

▪ **Woningkwaliteiten / kenmerken**

Uit onderstaand overzicht blijkt dat er voor het toekennen van bepaalde sociale leningen en woonpremies reeds regelmatig verwezen wordt naar de woningkenmerken op individueel gebied.

▪ Ouderdom

De woning waarvoor een Vlaamse renovatiepremie wordt aangevraagd moet minstens 25 jaar oud zijn op de aanvraagdatum en het BTW-tarief van 6% geldt slechts voor de renovatie van woningen ouder dan 5 jaar.

Om het genot te kunnen hebben van de Vlaamse verbeteringspremie moet een woning minstens 20 jaar oud zijn, terwijl één van de voorwaarden van de Brusselse renovatiepremie erin bestaat dat de woning moet gebouwd zijn vóór 1945.

▪ Oppervlakte

Om in aanmerking te komen voor de Vlaamse verzekering gewaarborgd wonen voor het bouwen of kopen van een nieuwbouwwoning mag de bewoonbare oppervlakte van de woning niet groter zijn dan 210 vierkante meter (huis) of 105 vierkante meter (appartement). Per persoon ten laste wordt dit bedrag verhoogd met 25 vierkante meter.

▪ **Waarde/ prijs van de woning**

Meestal wordt bij de toekenning van sociale leningen en -of woonsubsidies ook rekening gehouden met de **verkoopwaarde** van de woning.

- sociale lening bij de VMSW

De aankoopprijs van de woning die men wenst aan te kopen moet kleiner of gelijk zijn aan 130.000 EUR²¹.

- sociale lening met gewestwaarborg²²

De waarde van de aan te kopen, te bouwen of te verbouwen woning mag maximaal 200.000 EUR bedragen (verhoogd met 10.000 EUR per kind/ouder ten laste en 20.000 EUR indien de woning gelegen is in het Vlabinvestgebied rond Brussel).

- sociale lening bij het Vlaams woningfonds

De verkoopwaarde van de woning mag niet meer bedragen dan 175.730 EUR ingeval van 1 of 2 personen ten laste (dit bedrag wordt cumulatief verhoogd met 8.790 voor iedere bijkomende persoon ten laste alsook wanneer het jongste kind op de referentiedatum jonger dan 6 jaar is of wanneer een ascendent van de aanvragers op de referentiedatum minstens 6 maanden inwoont).

- sociale lening bij erkende kredietmaatschappij van vzw Sociaal Woonkrediet

De woning moet “bescheiden” zijn, d.w.z. de verkoopwaarde van de te kopen woning waarvoor men leent is lager dan of gelijk aan 147.000 EUR voor een bestaand huis en 148.000 voor een bestaand appartement of 175.000 EUR voor een nieuwbouwhuis en 115.000 EUR voor een nieuwbouwappartement, tenzij een sociale woning wordt gekocht bij een sociale huisvestingsmaatschappij (per kind ten laste worden voormelde bedragen verhoogd met 5 %).

De verkoopwaarde van de woning is de door de kredietmaatschappij geschatte waarde bij vrijwillige verkoop, met inbegrip van de grond, na de uitvoering van eventuele verbouwingen²³.

- Oost-Vlaamse aanvullende lening

De geschatte verkoopwaarde van de woning mag niet hoger zijn dan 136.350 EUR (deze waarde mag met 5 % verhoogd worden per persoon ten laste).

²¹ De aankoopprijs van de woning die men wenst aan te kopen moet kleiner of gelijk zijn aan 140.000 EUR indien er een inwonend kind of een gehandicapt persoon ten laste is of er een ascendent is die al langer dan 6 maanden inwoont;

De aankoopprijs van de woning die men wenst aan te kopen moet kleiner of gelijk zijn aan 130.000 EUR + 6.500 EUR per kind of persoon met een handicap ten laste + 6.500 EUR per ascendent die reeds langer dan 6 maand inwoont + éénmalig 6.500 EUR indien er minstens één kind jonger dan 6 jaar bij het gezin inwoont.

²² <http://www.socialelening.be>; <http://www.sokrema.be>; <http://www.woonconsulent.be>.

²³ <http://www.sociaal-woonkrediet.be>

In een aantal gevallen wordt echter toch nog het **kadastraal inkomen** als één van de voornaamste parameters gebruikt.

- Vlaamse verbeteringspremie

Om recht te hebben op deze premie mag het kadastraal inkomen maximaal 1200 EUR bedragen.

- Sociale koopwoning bij een sociale huisvestingsmaatschappij

Het niet geïndexeerde kadastraal inkomen van de woning moet lager zijn dan 1983 EUR.

- Klein beschrijf in de Vlaamse registratierechten

Teneinde te kunnen genieten van het verlaagd tarief van 5% in de Vlaamse registratierechten, mag het onroerend goed dat men aankoopt slechts een maximaal kadastraal inkomen (vóór indexatie) hebben van:

745 EUR indien men geen, 1 of 2 kinderen ten laste heeft;

845 EUR indien men 3 of 4 kinderen ten laste heeft;

945 EUR indien men 5 of 6 kinderen ten laste heeft;

1045 EUR indien men 7 of meer kinderen ten laste heeft.

B. Op meso-niveau

Zoals reeds vermeld in het rechtsvergelijkend overzicht, wordt in het Verenigd Koninkrijk en Frankrijk gewerkt met het criterium van de ligging van het onroerend goed om een (verhoogde) vrijstelling of korting op de overdrachtsbelasting in te voeren. Daarbij wordt het grondgebied ingedeeld in specifieke zones: zo zijn er in het Verenigd Koninkrijk de zgn. “disadvantaged areas” en in Frankrijk de “zones de revitalisation rurale”.

De afbakening van dergelijke zones/gebieden gebeurt meestal op basis van urbanistische criteria.

Teneinde eventueel als leidraad te kunnen dienen voor een hervorming van de vrijstellings- en kortingsregelingen inzake de Vlaamse registratierechten, geven we hieronder een overzicht van een aantal reeds bestaande zoneringen binnen België : de RVOHS-zones (Brussels Hoofdstedelijk Gewest), de woonvernieuwingsgebieden en de stedelijke gebieden.

RVOHS-zones²⁴

Ook in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest wordt gebruik gemaakt van zonering. Zoals reeds vermeld in het eerste deel, werd aldaar sinds 1 januari 2003 een verruimd abbattement²⁵ (vrijgestelde schijf ten bedrage van 75.000 EUR) ingevoerd voor personen die een huis kopen binnen een “Ruimte voor Versterkte Ontwikkeling van Huisvesting en Stadsvernieuwing” (afgekort RVOHS) of in een wijk met een wijkcontract²⁶.

Het verruimd abbattement kadert in de uitvoering van één van de twaalf vooropgestelde prioriteiten van het Gewestelijk Ontwikkelingsplan²⁷, meer bepaald de aantrekkelijkheid van het wonen versterken en ertoe bijdragen dat de prijs van de gezinswoningen in Brussel concurrentieel blijft met deze in de randgemeenten, zeker voor jonge gezinnen met middeninkomens.

Deze gunstmaatregel geeft aldus aan één welbepaalde categorie kopers een voordeel. Hierdoor zullen de algemene vastgoedprijzen niet of nauwelijks stijgen. Kopers kunnen zich hierdoor wel beter profileren op de vastgoedmarkt en een aangenamere woning aanschaffen of over een ruimer budget voor renovatiewerken beschikken. Het Brussels Hoofdstedelijk Gewest verkoos destijds de invoering van dit verruimd abbattement boven een algemene belastingvermindering, aangezien deze laatste automatisch zal leiden tot een prijsstijging (gezien de incidentie van een belasting op onroerende goederen zowel de koper als de verkoper treft, in positieve en in negatieve zin)²⁸.

²⁴ <http://www.kopeninbrussel.be>; <http://www.bruxelles.irisnet.be>; <http://www.gewop.irisnet.be>

²⁵ Ordonnantie van 20 december 2002 tot wijziging van het Wetboek der registratie-, hypotheek- en griffierechten, zoals gewijzigd door de Ordonnantie van 10 februari 2006.

²⁶ De wijkcontracten zijn herwaarderingsprogramma's op initiatief van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, in verschillende kwetsbare wijken en in een partnership met de gemeenten. Deze programma's plannen verschillende projecten binnen eenzelfde wijk, te realiseren binnen een termijn van 4 jaren (met een aanvulling van 2 jaren om de laatste werken uit te voeren).

²⁷ Het gewestelijk ontwikkelingsplan (afgekort GewOP) is een strategisch oriënteringsplan dat de ontwikkelingsdoelstellingen –en prioriteiten van het gewest bepaalt. Het heeft een indicatieve waarde. Het handelt over de materies waarvoor het gewest bevoegd is of die tot zijn ontwikkeling bijdragen: huisvesting, economie, werkgelegenheid, mobiliteit, milieu, veiligheid, onderzoek, erfgoed, toerisme, handel, cultuur, sociaal beleid.

²⁸ <http://www.parlbruparl.irisnet.be>; In een interview met Minister Guy Vanhengel dd. 1.10.2007 bevestigde deze ons dat het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, los van het klein beschrijf dat nog steeds bestaat in de andere gewesten, met de huidige abbattementen een vrij voordelig gewest is inzake registratierechten voor woningen tot 250.000 EUR, respectievelijk 325.000 in een RVOHS-zone. Bovendien zijn na de invoering van het verruimd abbattement op 1.1.2003 de opbrengsten van de registratierechten jaar na jaar gestegen: + 8% tussen 2003 en 2004 en + 5,5% tussen 2004 en 2005.

De criteria die leiden tot een classificatie van het gebied tot RVOHS zijn de volgende:

- de RVOH, zoals gedefinieerd in het eerste Gewestelijke Ontwikkelingsplan²⁹;
- het te beschermen en te renoveren gebied, zoals bepaald door het K.B. van 7 september 1984;
- de concentratie van gebouwen/woningen zonder klein comfort (op basis van de telling van 1991);
- de concentratie van sterk vervallen woningen (volgens de bestaande toestand van 1997);
- de analyse van het departement huisvesting en stadsvernieuwing.

In het kader van de procedure om de pertinentie van de grenzen van de RVOHS-zones na te gaan en uiteindelijk te komen tot regelgeving met criteria die bepalen wanneer de grenzen van de RVOHS-zone gewijzigd moeten worden, werd het Gewestelijk Secretariaat voor de Stedelijke Ontwikkeling (GSSO)³⁰ belast met het opstellen van een wijkatlas, die aanleiding moet geven tot een permanente monitoring.

De werkwijze, de geselecteerde criteria, alsook de statistieken die hieruit zullen voortvloeien, zullen opgesteld worden voor heel het gewestelijk grondgebied. Vervolgens zal alles geïntegreerd worden in de gewestelijke statistische Cel. Zodra de besluiten van dat werk geformuleerd zijn, kunnen er eventueel aanpassingen aangebracht worden aan de RVOHS-zones.

De perimeters van de wijkcontracten worden jaarlijks vastgelegd binnen de RVOHS-gebieden, op basis van criteria die op een evenwichtige manier rekening houden met de sociale realiteit, de staat van de gebouwen en de kwaliteit van de openbare ruimten. Bij de toewijzing van de toekomstige wijkcontracten zal, in dezelfde mate als bij de prioriteit van de interventie, rekening worden gehouden met de reeds gerealiseerde vierjarenprogramma's voor de herwaardering, alsook met het financieel vermogen van de gemeente.

Naast het voormeld verruimd abattement bestaat er in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest ook nog een subsidieregeling, met name de Brusselse premie voor de renovatie van het woonmilieu³¹. Deze premie kan worden aangevraagd door o.a. de eigenaar-bewoner van een te renoveren huis of appartement.

De financiële steun van het Gewest bedraagt een bepaald percentage van het totale bedrag van de werken (zie onderstaande tabel). Dit percentage

³⁰ <http://www.srd.u.irisnet.be>

³¹ Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 13 juni 2002 betreffende de toekenning van premies voor de renovatie van het woonmilieu.

varieert naargelang de ligging van het gebouw in Brussel. De wijken met een wijkcontract en de RVOHS-zones hebben daarbij ook recht op hogere subsidies. In deze zones kunnen alle aanvaarde (prioritaire en niet-prioritaire³²) werken worden gesubsidieerd.

Ook buiten deze prioritaire RVOHS-zones kunnen eigenaar-bewoners evenwel in aanmerking komen voor een premie. Sedert 1 september 2002 hebben alle Brusselaars immers recht op alle gesubsidieerde werken (d.w.z. zowel alle prioritaire als niet-prioritaire werken, met inbegrip van de zogenaamde werken ter verbetering van het comfort), ongeacht de zone waarin ze wonen, mits hun inkomen niet hoger ligt dan 30.000 EUR.

Indien het inkomen tussen de 30.000 EUR en 45.000 EUR ligt, uitgezonderd in de wijken met een wijkcontract of in de RVOHR, kan enkel een premie verkregen worden voor de prioritaire werken.

	Inkomen < 30.000 EUR	Inkomen > 30.000 en < 45.000 EUR	Inkomen > 45.000 EUR
Wijkcontract	70%	50%	40%
RVOHS	50%	40%	25%
Buiten de zones	40% (1)	30% (2)	-

(1) Voor prioritaire en niet-prioritaire werken.

(2) Voor prioritaire werken.

Het percentage van de premie wordt toegepast op het totale bedrag van de aanvaarde werken. Het zal verhoogd worden voor elke persoon jonger dan 35 jaar en voor elke persoon ten laste.

Bron: <http://www.premie-renovatie.irisnet.be>

Woonvernieuwingsgebieden

In Vlaanderen werden in 1998 de woningbouwgebieden en de woonvernieuwingsgebieden³³ ingevoerd. De woonvernieuwingsgebieden worden afgebakend op basis van criteria waarmee concentraties van woningen met zware gebreken kunnen worden gemeten.

³² Als prioritaire werken worden beschouwd: werken betreffende de stabiliteit van het gebouw; dakwerken; behandeling tegen vocht, houtzwam en verluchting; gas en electriciteit; thermische isolatie. De niet-prioritaire werken betreffen het wind- en waterdicht maken van het gebouw; verwarming en sanitair; binnenhuisinrichting; geluidsisolatie; regenwatertanks; verbetering van de binnenruimten van de huizenblokken; allerlei werken (strikt noodzakelijk voor de afronding van de werken); technische follow-up door een architect.

³³ Besluit van 7 april 1998 van de Vlaamse regering houdende de afbakening van woonvernieuwings –en woningbouwgebieden (in uitvoering van art. 23 van het Decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode). De afbakening van de woonvernieuwingsgebieden is gebaseerd op de “Atlas van de achtergestelde buurten” (1996) destijds samengesteld door het team van Prof. Kesteloot van de KU Leuven.

Onder woningen met zware gebreken moeten worden verstaan de woningen die hetzij onverbeterbaar zijn, hetzij verschillende en/of uitgebreide zware gebreken vertonen die slechts door een uitgebreide renovatie kunnen worden verholpen.

Deze woonvernieuwingsgebieden worden gevormd door de samenvoeging van statistische buurten (zoals vastgelegd door het Nationaal Instituut voor de Statistiek) en zijn gebieden waarbinnen grote inspanningen noodzakelijk zijn om de woonkwaliteit te verbeteren. In hoofdzaak gaat het steeds om stads- en dorpskernen.

De wettelijke criteria voor de afbakening van de woonvernieuwingsgebieden zijn de volgende:

1. statistische buurt³⁴ telt minstens 200 inwoners;
2. de bevolkingsdichtheid in de statistische buurt bedraagt minstens 4 inwoners per ha;
3. minstens 11% van de woningen in de statistische buurt vertoont minstens één gebrek aan de buitenkant³⁵ of minstens 20% van de woningen beschikt niet over klein comfort³⁶;
4. de statistische buurt behoort tot een cluster van buurten met gelijkaardige kenmerken die op de meeste of op alle van de volgende variabelen slechter scoort dan het Vlaamse gemiddelde:
 - aandeel slechte woningen³⁷;
 - aandeel woningen zonder klein comfort;
 - aandeel woningen gebouwd voor 1945;
 - aandeel woningen met een cumulatie van ontbrekende gerieflijkheden³⁸;
 - aandeel woningen met privé-toilet;
 - aandeel woningen met badkamer;
 - aandeel woningen met centrale verwarming;
 - aandeel huurappartementen;
 - aandeel woningen van minder dan 35 m²;
 - oppervlakte per bewoner.

³⁴ Een statistische buurt is de kleinste basisindeling van het Belgisch grondgebied, die een homogeniteit weerspiegelt op sociaal, economisch, stedenbouwkundig of morfologisch vlak.

³⁵ Onder gebrek aan de buitenkant moet worden verstaan een gebrek aan een essentieel uitwendig bouwonderdeel, met name het dak, een gevel of een raam.

³⁶ Met klein comfort wordt bedoeld stromend water, toilet met waterspoeling en een badkamer of een stortbad.

³⁷ Om woonvernieuwingsgebieden te selecteren, moet de indicator van de externe kwaliteit van de woningen, zijnde het aantal slechte woningen, worden gecorrigeerd door een indicator die de interne kwaliteit weergeeft. Dit is het percentage woningen zonder comfort bepaald door de volkstelling van 1991. Alle woningen met externe of interne gebreken kunnen hierdoor in kaart worden gebracht.

³⁸ Onder gerieflijkheden moet worden verstaan stromend water, een privé-toilet, een badkamer of stortbad, een afvoersysteem voor afvalwater en een minimale oppervlakte van de woning.

De gebieden die tegelijkertijd aan bovenvermelde criteria voldoen, worden aldus als woonvernieuwingsgebieden beschouwd. In totaal werden 885 woonvernieuwingsgebieden geselecteerd³⁹:

- Antwerpen: 59 (6,7%)
- Vlaams Brabant: 102 (11,5%)
- West-Vlaanderen: 347 (39,2%)
- Oost-Vlaanderen: 348 (39,3%)
- Limburg: 29 (3,3%)

Deze afbakening had tot doel een territoriaal selectief huisvestingsbeleid uit te werken en ondersteunt de beleidsoptie die de nadruk legt op de stedelijke gebieden. De afbakening is opgevat als perimeter, waarbinnen het vanuit huisvestingsoogpunt nuttig of noodzakelijk kan zijn om te investeren. Deze afbakening is evenwel niet gespaard gebleven van de nodige kritiek.⁴⁰

Het voormeld Vlaams Besluit maakt het mogelijk om de afbakening van de woonvernieuwingsgebieden te actualiseren en aldus aan te passen.

Tot op heden is dit evenwel nog niet gebeurd, wegens het ontbreken van benodigde gegevens uit de socio-economische enquête van 2001, de zogenaamde volkstelling, op het niveau van de statistische sector. Tot nu toe zijn de resultaten daarvan immers slechts gekend op het niveau van de gemeenten.

Het lijkt vanzelfsprekend dat het Nationaal Instituut voor de Statistiek (NIS) in de toekomst evenwel correcties aan de afbakening van de statistische sectoren zal doorvoeren. Daardoor zullen wellicht her en der kleine gebiedsaanpassingen gebeuren, met gevolgen voor het Vlaamse huisvestingsbeleid. Natuurlijk zal er ook toekomstgericht moeten worden gedacht zodat er rekening wordt gehouden met de komende woonbehoefte. Daardoor zouden nu nog onbebouwde gebieden mee worden opgenomen in de correctie die wordt aangebracht aan de bestaande woonvernieuwings- en woningbouwgebieden. Er zou dan ook moeten overwogen worden om de criteria voor de erkenning van de woonvernieuwingsgebieden te herzien (hoogstwaarschijnlijk zal dit in de toekomst ook gebeuren, maar zoals hierboven vermeld dient men daarvoor dus te beschikken over de desbetreffende data op het niveau van de statistische sector).

³⁹ Vlaanderen telt 8896 statistische buurten. Deze buurten hebben een gemiddelde oppervlakte van 152 ha en gemiddeld 660 inwoners.

⁴⁰ Bij een studie over de afbakening van de woonvernieuwingsgebieden en woningbouwgebieden werd vastgesteld dat de afbakening in een woonvernieuwingsgebied niet altijd samenvalt met de woonzones zoals die al staan ingekleurd op het gewestplan. Dit betekent dat in sommige woonzones een aantal straten wel en andere dan weer niet in die afgebakende gebieden vallen.

Bovendien komen door het hanteren van het criterium woondichtheid vele woningen met weinig comfort en bouwfysische gebreken helemaal niet in aanmerking voor subsidie. Volgens Volksvertegenwoordigers Berx en Decaluwé dringt een versoepeling van de criteria zich dan ook op.

Aan deze voormelde afbakening van de woningbouwgebieden en woonvernieuwingsgebieden werd een subsidieregeling gekoppeld. De Vlaamse overheid verstrekt immers subsidies aan gemeenten, O.C.M.W.'s, intercommunales, sociale huisvestingsmaatschappijen voor de aankoop van gronden en panden (bestemd voor sloop of grondige renovatie).

Deze aankoop van gronden en panden wordt meer bepaald als volgt betoelaagd⁴¹:

- in woningbouwgebieden wordt alles boven de 50 EUR/m² gesubsidieerd à rato van 70 %;
- in woonvernieuwingsgebieden wordt alles boven de 30 EUR/m² gesubsidieerd eveneens à rato van 70 %;
- in andere gebieden wordt alles boven de 50 EUR/m² betoelaagd à rato van 50%.

Deze subsidieregeling spoort de initiatiefnemers aan zuiniger om te springen met hun financiële middelen, belast de begroting minder en maakt ruimte vrij voor het realiseren van meer projecten. Indien de projecten binnen de drie jaar na de verwerving gegund worden, wordt de subsidie met 15% verhoogd. Dit moet leiden tot een sneller uitvoeren van de sociale woonprojecten.

Indirect zou een eventuele verruimde voetvrijstelling ook kunnen gekoppeld worden aan de indeling van de stedelijke gebieden.

Stedelijke gebieden (Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen)

De stedelijke gebieden zijn die gebieden waar intense ruimtelijke, culturele en socio-economische samenhang en verweving bestaat tussen verschillende menselijke activiteiten (wonen, diensten, werken, etc.), waar dichte bebouwing overheerst en waar het wenselijk is ontwikkelingen te stimuleren en te concentreren.

Het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (afgekort RSV) wil van de stedelijke gebieden aangename plekken maken om te wonen, te werken en te ontspannen. Daarom voert de overheid binnen deze gebieden een aanbodbeleid dat ervoor moet zorgen dat er meer woningen komen, enz.

Eén van de doelstellingen van het beleid ten aanzien van de stedelijke gebieden is dan ook te zorgen voor een gedifferentieerde samenstelling van de stedelijke bevolking door het ontwikkelen van nieuwe woningtypologieën

⁴¹ In het vroegere subsidiesysteem betoelaagde de Vlaamse overheid de aankoop van gronden en panden door de bouwers van sociale woningen integraal boven:

- 625 BEF/ m² voor gronden en panden waarop een recht van voorkoop geldt;
- 1250 BEF/m² voor andere gronden en panden.

Deze subsidieregeling zette de begroting echter onder zware druk en vertraagde de uitvoering van andere sociale woonprojecten. Vandaar dat de nieuwe subsidieregeling werd ingevoerd.

en kwalitatieve woonomgevingen. Het wonen in de stedelijke gebieden moet immers opnieuw aan kwaliteit winnen om de aantrekkingskracht ervan te verhogen⁴².

Een essentiële voorwaarde voor het voeren van een specifiek beleid ten aanzien van de stedelijke gebieden is dat ze worden geselecteerd en afgebakend. Deze selectie gebeurt op basis van het functioneel belang, de rol en de plaats in de ruimtelijke structuur van Vlaanderen en in een ruimere Europese context. Er wordt eveneens rekening gehouden met de bestaande structuur, met de aanwezigheid van een stedelijke dynamiek, met de trends in de stedelijke ontwikkeling, met de ruimtelijke potenties van bepaalde gebieden, met de ruimtelijke principes voor de gewenste ruimtelijke structuur en met de taakstellingen in verband met de verdelingen van bijkomende woningen.

De afbakening moet toelaten dat binnen de grenzen van deze stedelijke gebieden de behoeften inzake woningbouw, economische activiteit en andere activiteiten worden opgevangen.

De selectie en de indeling in categorieën van de stedelijke gebieden is als volgt:

- het Vlaams stedelijk gebied rond Brussel;
- de grootstedelijke gebieden (Antwerpen en Gent);
- de regionaalstedelijke gebieden;
- de structuurondersteunende kleinstedelijke gebieden;
- de kleinstedelijke gebieden op provinciaal niveau.

De afbakening van de groot- en regionaalstedelijke gebieden gebeurt door het Vlaamse gewest. De afbakening van de structuurondersteunende kleinstedelijke gebieden en van de kleinstedelijke gebieden op provinciaal niveau gebeurt door de provincie. De afbakening wordt geïmplementeerd via ruimtelijke uitvoerende plannen.

Uit onderzoek m.b.t. het woningpatrimonium in deze gebieden is gebleken dat er geen significante verschillen in uitwendige kwaliteit zijn tussen stedelijk gebied en buitengebied. De buitengebieden worden evenwel gekenmerkt door gunstigere resultaten inzake woningkwaliteit. De slechtste resultaten betroffen voornamelijk de regionaalstedelijke gebieden (centrumsteden)⁴³.

⁴² BOUDRY, L., e.a., De eeuw van de stad. Witboek. Over stadsrepublieken en rastersteden, Brugge, Die Keure, 2003.

⁴³ Kenniscentrum voor Duurzaam Woonbeleid, "Onderzoeksrapport Wonen in Vlaanderen, De resultaten van de Woonsurvey 2005 en de Uitwendige Woningschouwing 2005", 2005.

Naast voormelde bestaande gebieden, zou er in Vlaanderen eventueel ook een arrondissementele zonering kunnen worden ingevoerd op basis van de gegevens van de “ Woonsurvey en de Uitwendige woningschouwing 2005”.

Onderzoeksrapport “Wonen in Vlaanderen”, De resultaten van de Woonsurvey 2005 en de Uitwendige woningschouwing 2005 (het Kenniscentrum voor Duurzaam Woonbeleid)⁴⁴

De voornaamste opdracht binnen het onderzoeksproject ‘Ruimte voor Woonbeleid’ betrof de organisatie en verwerking van twee grootschalige surveys naar de woningkwaliteit en de woonsituatie van huishoudens in Vlaanderen⁴⁵:

- De “Woningschouwing 2005” betreft een grootschalige survey uitgevoerd naar het woningbestand. Hierin zit een technische inspectie van de uitwendige kwaliteit (dak, gevel, buitenschrijnwerk) van de woning, die werd uitgevoerd door ambtenaren van AROHM. Daarnaast wordt aan de hand van een vragenlijst bij de bewoners gepeild naar andere aspecten van de kwaliteit, o.a. bouwjaar, comfort, materialen, omgevingskenmerken, uitgevoerde renovaties, toegankelijkheid van de woning, etc. De steekproef is representatief op arrondissementeel en op Vlaams niveau en bevat 8.249 woningen.
- De “Woonsurvey 2005”: voor 5.216 van de voormelde 8.249 woningen werden de bewoners bevraagd over hun woonsituatie -en behoeften.

De steekproef voor dit onderzoek werd getrokken uit het Rijksregister. Dit impliceert dat enkel woningen zijn opgenomen waar personen of gezinnen officieel gedomicilieerd zijn.

Uit de statistieken van deze uitwendige “Woningschouwing 2005” kan worden vastgesteld dat er zich in Vlaanderen duidelijke clusters aftekenen inzake de kwaliteit van de woningen⁴⁶. De minst kwalitatieve woningen blijken

⁴⁴ Kenniscentrum voor Duurzaam Woonbeleid, “Onderzoeksrapport Wonen in Vlaanderen, De resultaten van de Woonsurvey 2005 en de Uitwendige Woningschouwing 2005”, 2005.

Het Kenniscentrum voor Duurzaam Woonbeleid is een multidisciplinair expertisecentrum met als hoofdplicht het verzamelen van basisinformatie over wonen en woonbehoeften in Vlaanderen en het uitvoeren van specifieke onderzoeksopdrachten ter voorbereiding van het Vlaamse woonbeleid.

Het Kenniscentrum werd opgericht op initiatief van de Minister voor Wonen met als doel de deskundigheid over wonen vanuit verschillende wetenschappelijke disciplines te bundelen in één onderzoeksteam dat een voldoende lange erkenning en financiering heeft en daardoor een stabiele samenwerking kan uitbouwen.

⁴⁵ Er was immers nood aan basisinformatie die een duidelijk beeld kon geven van het wonen in Vlaanderen.

⁴⁶ Het Kenniscentrum voor Duurzaam Woonbeleid steunde zijn analyse van de woningkwaliteit in Vlaanderen anno 2005 op 3 indicatoren: de uitwendige kwaliteit van de woningen op basis van een objectieve schouwing, de fysische staat van de woningen op basis van een bevraging

oververtegenwoordigd in de provincies Oost –en West-Vlaanderen. Uit het voormeld rapport blijkt dat ze zelfs erg geconcentreerd zijn in bepaalde arrondissementen. Een sterke renovatiestimulus is zeker nodig in de arrondissementen Tielt, Oudenaarde, Eeklo, Roeselare en Ieper. In deze gebieden klasseerden de onderzoekers 1,3 tot 3,7% van het woningpatrimonium in de groep van de slechte woningen. Daarentegen blijken Antwerpen, Vlaams-Brabant en vooral Limburg een relatief jong en goed uitgerust woningpark te bezitten. Deze sterke regionale verschillen zijn gedeeltelijk toe te schrijven aan de ouderdom van het woningpatrimonium⁴⁷ (zo is het oudste woningpatrimonium gelegen in de Westhoek).

In een studie⁴⁸ van de onderzoeksgroep OASeS werd de woonsituatie in de Vlaamse gemeenten geschetst aan de hand van drie categorieën van indicatoren: demografische, sociaal-economische en huisvesting. Ook deze studie bevestigt dat Oost -en West-Vlaanderen qua woningcomfort (in de brede zin van het woord) de minste resultaten behalen. De arrondissementen die qua woningmarkt het minst scoren komen nagenoeg allemaal uit de provincie West-Vlaanderen: Ieper, Veurne en Diksmuide.

De mindere woningkwaliteit in Oost -en West-Vlaanderen wordt trouwens ook bevestigd door de afbakening van de woonvernieuwingsgebieden, aangezien veruit de meeste van deze gebieden (zoals vermeld hierboven) in de voormelde provincies te situeren zijn.

bij de bewoners en tenslotte het comfort van de woningen op basis van een bevraging bij de bewoners (cfr. Hoofdstuk 4 van dit deel).

⁴⁷ K. DOMS, e.a., "Op zoek naar eigendom. Een onderzoek naar de overheidssteun voor de eigenaars van woningen", , HIVA – KU Leuven, Leuven, 2001.

⁴⁸ Het betreft het rapport Focus op Wonen 2 van de Onderzoeksgroep Armoede, Sociale uitsluiting en de Stad (afgekort OASeS) van de Universiteit Antwerpen. Aan de hand van dit rapport toont OASeS het nut aan van het Gemeentelijk woondossier als beleidsondersteunend instrument. In Focus op Wonen 2 wordt de woonsituatie van de Vlaamse gemeenten in kaart gebracht, zowel op provinciaal als op Vlaams niveau. De woonsituatie van een individu staat niet los van de andere facetten van het (samen)leven. Ook de demografische en de sociaal-economische kenmerken van de huishoudens bepalen de woonsituatie van de huishoudens.

3. BESCHIKBARE DATABANKEN EN CONCRETE EVALUATIE VAN DE CRITERIA MET HET OOG OP EEN EVENTUELE HERORIENTATIE VAN DE VRIJSTELLINGEN EN -OF KORTINGEN IN DE VLAAMSE REGISTRATIERECHTEN

Het is duidelijk dat het kadastraal inkomen als voornaamste parameter voor het klein beschrijf over de laatste decennia sterk aan betekenis heeft verloren. Het K.I. is immers gebaseerd op een netto-huurwaarde zoals deze werd vastgesteld per 1 januari 1975. Omdat nadien geen algemene perequatie meer plaatsgevonden heeft, maar enkel lineaire indexeringen doorgevoerd werden, is het K.I. in een aantal gevallen dan ook niet meer representatief voor de werkelijke waarde van de woning.

Teneinde op zoek te gaan naar alternatieven voor dit K.I., worden het inkomenscriterium en de criteria in het kader van het woonbeleid hieronder beoordeeld naar hun geschiktheid als mogelijke grondslag voor een heroriëntatie van de vrijstellings- en kortingsregelingen. Daarbij wordt voor elk van de voormelde criteria aangegeven welke data er eventueel voorhanden zijn op basis waarvan een hervormde vrijstelling en-of korting zou kunnen worden berekend.

A. Inkomenscriterium: beschikbare data en evaluatie

INKOMENSGRENZEN

Beschikbare data

Ingeval een vrijstelling en-of een korting zou gekoppeld worden aan inkomenscriteria, dan kunnen de noodzakelijke data daarvoor geselecteerd worden uit de EU-SILC – enquête 2005⁴⁹ (European Union – Statistics on Income and Living Conditions). Dit is een jaarlijkse enquête naar inkomens en levensomstandigheden en veruit het belangrijkste instrument om zowel op Belgisch als op Europees niveau armoede en sociale uitsluiting in kaart te brengen.

⁴⁹ Vanaf 2004 is EU-SILC wettelijk vastgelegd op basis van Verordening (EG) nr. 1177/2003 van 16 juni 2003 inzake de communautaire statistiek van inkomens en levensomstandigheden. De EU-SILC enquête is de opvolger van de panelstudie van de Belgische huishoudens. Dit was een enquête die gedurende een tiental jaren door de universiteiten van Antwerpen en Luik werden georganiseerd, eveneens in een Europees kader. In tegenstelling tot bij de EU-SILC was er echter geen verordening voor de organisatie van deze enquête d.w.z. dat de landen niet verplicht waren deze enquête te organiseren.

EU-SILC wordt voor België georganiseerd door de Algemene Directie Statistiek en Economische Informatie – FOD Economie, K.M.O, Middenstand en Energie⁵⁰. De EU-SILC 2005-enquête is bij 5.137 private huishoudens (in 2004 bij 5.275 huishoudens) gehouden (effectieve steekproefomvang). Deze huishoudens worden geselecteerd op basis van een steekproef in twee fasen. In eerste instantie werden 275 (deel)gemeenten geselecteerd. Vervolgens werden in elk van deze (deel)gemeenten 40 huishoudens op toevallige wijze geselecteerd uit het Rijksregister.

De SILC-enquête is geconcipeerd als een vier jaar durend roterend panel. Dit betekent dat huishoudens gedurende maximaal vier jaar jaarlijks ondervraagd worden. Ieder jaar wordt een kwart van alle huishoudens vervangen door een steekproef van nieuwe huishoudens. Men heeft gekozen voor rotatie om ervoor te zorgen dat de ondervraagde huishoudens representatief blijven voor de volledige populatie van private huishoudens in België.

Evaluatie

Ter verduidelijking wordt in de onderstaande tabel nog eens een vergelijkend overzicht gegeven van alle maximum inkomensgrenzen om voordelen voor eigendomsverwerving (sociale leningen of overheidssubsidies) te ontvangen. Deze tabel geeft uiteraard maar een gedeeltelijk zicht op de selectiviteit van de voordelen omdat naast inkomensvoorwaarden ook andere voorwaarden gesteld worden.

TABEL: Maximale inkomensgrenzen om in aanmerking te komen voor sociale leningen/ subsidies

	Alleenstaanden	Samenwonenden	Verhoging voor personen ten laste
Sociale lening/ sociale koopwoning sociale huisvestingsmaatschappij	29.160 EUR	43.740 EUR	2.910 EUR
Sociale lening bij de Vlaamse maatschappij voor Sociaal Wonen (VMSW)	29.100 EUR	43.650 EUR	2.910 EUR
Sociale lening VWF	46.560 EUR	46.560 EUR	2.910 EUR
Sociale lening bij erkende kredietmaatschappij lid van vzw Sociaal Woonkrediet	–	–	–
Sociale lening met Gewestwaarborg	–	–	–

⁵⁰ <http://statbel.fgov.be>

Vlaamse renovatiepremie	35.000 EUR	50.000 EUR	2.800 EUR
Vlaamse verbeteringspremie	25.000 EUR	25.000 EUR	1.300 EUR
Vlaamse verzekering gewaarborgd inkomen	34.690 EUR	49.160 EUR	2.820 EUR
Oost-Vlaamse aanvullende lening	30.993 EUR	41.324 EUR	2.066 EUR

Uit deze vergelijkende tabel blijkt dat afhankelijk van de doelstellingen van het specifieke instrument strenge of minder strenge inkomensvoorwaarden worden gebruikt. Voor de sociale leningen met Gewestwaarborg en de sociale leningen die particulieren kunnen afsluiten bij erkende kredietmaatschappijen lid van vzw sociaal woonkrediet zijn er dus geen inkomensvereisten.

De Vlaamse verbeteringspremie is de meest selectieve premie. Ze is voornamelijk bedoeld voor personen die geen verbeterings- of aanpassingswerken kunnen uitvoeren met eigen middelen. De selectiviteit van de subsidies is in globo echter relatief beperkt, want met uitzondering van de voornoemde verbeteringspremie komt toch nog een vrij groot deel van de bevolking (de eerste zeven inkomensdecielen) in aanmerking voor de in de tabel vermelde tegemoetkomingen⁵¹. Uit cijfers van de begunstigen van de voordelen van eigendomsverwerving kan immers worden geconstateerd dat het niet zozeer de laagste inkomensgroepen zijn die de voordelen van eigendomsverwerving genieten, maar dat dit eerder de middengroepen zijn⁵². Eén van de voornaamste verklaringen hiervoor is dat aan de onderkant van de inkomensverdeling (zijnde de twee laagste inkomensdecielen⁵³) de potentiële begunstigen van overheidssteun hiervan weinig of geen gebruik maken (slechts 15,1% van de totale groep eigenaars in de voormelde inkomensdecielen) omdat zelfs met aanzienlijke subsidiëring de betaalbaarheid van de woningverwerving of renovatie niet verzekerd is⁵⁴.

Indien we ons voor een mogelijke hervorming inzake de vrijstellingen en-of kortingen van de Vlaamse registratierechten zouden baseren op de voormelde maximale inkomensgrenzen, stelt zich (naast de moeilijke controle van dit inkomenscriterium in de praktijk) evenwel de vraag naar de financiering van een dergelijke operatie.

⁵¹ K. DOMS, e.a., "Op zoek naar eigendom. Een onderzoek naar de overheidssteun voor de eigenaars van woningen", HIVA – KU Leuven, Leuven, 2001.

⁵² S. WINTERS, B. VAN DAMME en F. PIRARD, "Aanbevelingen voor een beleid ter ondersteuning van eigenaars van woningen", HIVA – KU Leuven, Leuven, december 2002.

⁵³ De inkomensdecielen werden berekend op basis van het gestandaardiseerd totaal gezinsinkomen. Een gestandaardiseerd inkomen geeft de financiële draagkracht of welvaart van het gezin weer. Dit impliceert dat het totale gezinsinkomen wordt gedeeld door een maatstaf voor de gezinslasten.

⁵⁴ S. WINTERS, B. VAN DAMME en F. PIRARD, "Aanbevelingen voor een beleid ter ondersteuning van eigenaars van woningen", HIVA – KU Leuven, Leuven, december 2002.

Gezien de geringe opportuniteitskost van het klein beschrijf (het aandeel van de opbrengsten van de registratierechten voor de groep klein beschrijf bleek over de periode 2001 tot en met 2005 te variëren van slechts 8,40% tot 10% van de totale ontvangsten uit de Vlaamse registratierechten) valt immers te vrezen dat de budgettaire ruimte daarvoor beperkt is, des te meer omdat ingeval van toepassing van de voormelde maximale inkomensgrenzen toch nog een relatief groot aandeel van de bevolking (de eerste zeven inkomensdecielen) zou kunnen genieten van deze gunstmaatregel.

Teneinde de doelgroep van een eventuele verruimde voetvrijstelling toch enigszins te beperken en aldus budgettair neutraal te kunnen handelen, zullen er (zoals reeds het geval is bij de sociale leningen en de woonsubsidies) noodzakelijkerwijze dan ook andere voorwaarden aan het inkomenscriterium moeten gekoppeld worden.

ARMOEDECRITERIA

Beschikbare data

Ingeval een vrijstelling en-of korting zou gebaseerd worden op armoedecriteria, kan eventueel een beroep gedaan worden op de databanken van de onderzoeksgroep voor Armoede en Sociale uitsluiting (afgekort OASeS⁵⁵).

De Onderzoeksgroep Armoede, Sociale uitsluiting en de Stad maakt deel uit van de Faculteit Politieke en Sociale Wetenschappen van de Universiteit Antwerpen en is het resultaat van een samensmelting (in 2000) van het Centrum 'Armoede, Sociale Uitsluiting en Minderheden' (CASUM) en het Steunpunt voor Wonen en Woonbeleid (SWW).

De onderzoekslijn Armoede en Sociale Uitsluiting gaat over de structuren, processen en mechanismen waardoor armoede en sociale uitsluiting op verschillende domeinen van het individuele en collectieve bestaan worden geproduceerd. Eén van de voornaamste werkgebieden is het beleidsvoorbereidend, -ondersteunend en -evaluerend onderzoek op lokaal, provinciaal, Vlaams, federaal en Europees niveau. De veelal gefragmenteerde kennis en informatie omtrent armoede en sociale uitsluiting wordt sinds 1992 gebundeld in het Jaarboek Armoede en Sociale Uitsluiting.

OASeS heeft de desbetreffende data geselecteerd uit zes verschillende bronnen:

- de voormelde Statistics on Income and Living Conditions (EU – SILC);
- de Panel Studie van Belgische Huishoudens (PSBH – een jaarlijks herhaald panelonderzoek: data uit 1998);

⁵⁵ <http://www.ua.ac.be/oases>

- de Gezondheidsenquête (data uit 2001);
- het European Community Household Panel (ECHP) (data uit periode 2003-2005),
- het Socio-Economisch Panel (SEP) van het Centrum voor Sociaal Beleid (CSB) (data uit 1997),
- het aantal kinderen geboren in een kansarm gezin volgens de criteria van Kind en Gezin.

Evaluatie

Het lijkt evenmin opportuun om een eventuele extra voetvrijstelling louter en alleen te koppelen aan armoedecriteria. Deze maatregel heeft immers pas nut indien het de mogelijkheden van de kandidaat-kopers met een beperkt financieel vermogen wezenlijk uitbreidt, wat met de voormelde geringe budgettaire ruimte waarschijnlijk niet mogelijk zal zijn.

De woonzekerheid en de woonkwaliteit van de armeren in de samenleving kan misschien beter verzekerd worden via het toekennen van huursubsidies en bijkomende investeringen inzake sociale huisvesting. Hierbij kan in de eerste plaats gedacht worden aan financiële tegemoetkomingen voor alleenstaanden en éénoudergezinnen, aangezien uit onderzoek is gebleken dat deze bevolkingsgroepen het meeste risico lopen op armoede (cfr. paragraaf 1.1 van dit deel inzake de armoedecriteria)⁵⁶.

⁵⁶ Al moet hierbij ook soortgelijke vraag gesteld worden of zelfs een aanzienlijke subsidiëring van deze bevolkingsgroepen voldoende is om hen in staat te stellen een voldoende kwaliteitsvolle woning te bezitten.

B. Criteria in het kader van het woonbeleid: beschikbare data en evaluatie

OP INDIVIDUEEL NIVEAU

Beschikbare data inzake woningkenmerken en verkoopprijzen (waarden)

- CADNET

Bij een eventuele heroriëntatie van de vrijstellingen en-of kortingen op basis van de *individuele woningkenmerken* zou eventueel gebruik kunnen worden gemaakt van de data vervat in de specifieke kadastrale software, "CADNET" van de Administratie van het Kadaster, de Registratie en de Domeinen van de FOD Financiën. "CADNET" staat voor de geïnformatiseerde bijwerking (mutaties) van de kadastrale documentatie betreffende de eigenaars en de percelen.

Het omvat volgende gegevens:

- de gemeente of beter de kadastrale afdeling;
- het adres, niet genormaliseerd;
- het artikelnummer van de kadastrale legger;
- de kadastrale ligging (perceelsidentificatienummer van het percelenplan);
- de aard en bestemming van het onroerend goed volgens een genormaliseerde classificatie;
- de oppervlakte van het perceel (a en ca);
- het kadastraal inkomen;
- een aantal gebouwkenmerken in de zgn. constructiecode⁵⁷.

Sinds 1 januari 2003 worden de zgn. losse rekeningen van de Registratie integraal verwerkt in het dynamisch bestand "Cadnet-Loco". De losse rekening betreft de oplijsting, eveneens gegeneerd door Cadnet, van de eigendommen van éénzelfde persoon (fysisch of rechtspersoon) binnen één gemeente/ kadastrale afdeling⁵⁸.

⁵⁷ De zgn. constructiecode omvat het soort gebouw; gesloten, half-open of open bebouwing; het aantal volledige verdiepingen; het jaar van opbouw; eventueel het jaar van de laatste fysische wijziging; het aantal garages of overdekte standplaatsen, etc.; de aanwezigheid van centrale verwarming, airco, etc.; het aantal badkamers; het aantal zelfstandige wooneenheden; het aantal woonplaatsen; de bebouwde grondoppervlakte en de nuttige oppervlakte.

⁵⁸ Voortaan is het ook mogelijk om deze gegevens voor éénzelfde persoon te genereren voor het ganse land.

- Socio-Economische Enquête 2001⁵⁹

Ook in de Socio-Economische Enquête van 2001 kan men bepaalde gegevens inzake de individuele woningkenmerken (o.a. de oppervlakte van de woning, de ouderdom van de woning, de woningen voorzien van centrale verwarming, isolatie van de woning, woningen met badkamer, woningen met WC, etc.) terugvinden. Het is eigenlijk een survey met een persoonsvragenlijst voor elk individu en één woningvragenlijst per huishouden.

Het woningformulier bevat o.a. vragen omtrent de aard van de woning, de bewonerstitel, het bouwjaar en het uitrustingsniveau en over de tevredenheid van het huishouden met de woonomgeving en de faciliteiten in de buurt.

De Socio-Economische Enquête van 2001 beoogde alle inwoners van België ingeschreven in de bevolkingsregisters op 1/10/2001. In het Vlaamse gewest beantwoordde 98,1% van de huishoudens de enquête. De steekproef bevatte meer dan 240.000 huishoudens en 585.000 individuen uit het Vlaamse gewest.

- Uitgave 'Financiën, Verkopen van onroerende goederen'

Voor informatie inzake de *verkooprijzen* kan een beroep gedaan worden op de jaarlijkse publicatie van cijfergegevens in de uitgave 'Financiën, Verkopen van onroerende goederen' (Algemene Directie Statistiek en Economische Informatie – FOD Economie, K.M.O, Middenstand en Energie)⁶⁰.

Deze publicatie geeft informatie over het aantal, de oppervlakte of de verkoopprijs van gronden, gebouwen, eigendommen en appartementen per provincie en per gemeente. De resultaten worden opgesteld aan de hand van de notariële akten, zowel voor onderhandse als voor openbare verkopen⁶¹. Men vindt er tevens een evolutie van de vastgoedmarkt over het laatste decennium en sedert 1975 voor de verschillende categorieën van eigendom (gewone woonhuizen; villa's, bungalows en landhuizen; appartementen, etc.).

- STADIM

Daarnaast zouden eventueel de jarenlange opgebouwde databanken met verkoopsuitslagen van Studie Advies Immobiliën (STADIM⁶²) kunnen gehanteerd worden. Via deze databanken schetst Stadim een beeld van de

⁵⁹ De Socio-Economische Enquête 2001 is de (voorlopig) laatste editie van de Volkstelling; <http://statbel.fgov.be>

⁶⁰ FOD Economie, K.M.O., Middenstand en Energie, <http://statbel.fgov.be>; De data zijn er beschikbaar tot en met de eerste zes maanden van 2007.

⁶¹ Aangezien de statistieken van de verkopen van onroerende goederen dus worden opgesteld op basis van notariële akten die onderworpen zijn aan registratie, is ze één van de meest betrouwbare en volledige databanken.

⁶² <http://www.stadim.be>

marktactiviteit, de prijsevolutie en de prijsniveaus van de verschillende types van onroerende goederen en dit zowel op gemeentelijk, regionaal, als maatschappelijk vlak⁶³.

Evaluatie

Op basis van de officiële statistieken⁶⁴ inzake de verkopen van onroerende goederen voor de eerste zes maanden van 2007 blijkt dat woonhuizen en appartementen in het Vlaamse Gewest gemiddeld respectievelijk 166.158 euro (+6,1%) en 168.963 euro (+5,1%) kosten: de Vlaamse provincie waar men het goedkoopst een woonhuis kan kopen is West-Vlaanderen (146.069 euro), gevolgd door Limburg (150.462 euro); de duurste Vlaamse provincies voor woonhuizen zijn Vlaams-Brabant (202.823 euro) en Antwerpen (181.945 euro).

Hieruit kan ook worden afgeleid dat met de voormelde gemiddelde verkoopprijzen potentiële kopers eventueel nog in aanmerking zouden komen voor een sociale lening bij het VWF of een sociale lening met gewestwaarborg (mits zij uiteraard voldoen aan de overige voorwaarden van de beide voormelde leningen).

TABEL: Overzicht individuele woningkenmerken en verkoopwaarden om in aanmerking te komen voor de diverse sociale leningen/ woonsubsidies

	Min. ouderdom woning	Max. oppervlakte woning	Max. verkoopwaarde (prijs) / aankoopprijs / K.I. van de woning
Sociale koopwoning bij sociale huisvestingsm'ij	–	–	1983 EUR (niet geïndexeerd K.I.)
Sociale lening bij de Vlaamse maatschappij voor sociaal wonen (VMSW)	–	–	130.000 EUR (aankoopprijs)
Sociale lening VWF	–	–	175.730 EUR (verkoopwaarde)
Sociale lening bij erkende kredietmaatschappij lid van vzw Sociaal woonkrediet	–	–	147.000 EUR (verkoopwaarde bestaand huis) 175.000 EUR

⁶³ STADIM beschikt over statistieken i.v.m. de verkoopprijzen tot en met het jaar 2006. De cijfergegevens voor 2006 zijn vervat in de Grote Vastgoedgids 2007 die STADIM samen met de Financieel-Economische Tijd op 21.04.2007 heeft gepubliceerd. In de Vastgoedgids staan alle data op arrondissementeel niveau voor België. Per provincie volgt een kleine bespreking met o.a. de prijsevoluties.

⁶⁴ Afkomstig van de voormelde Algemene Directie Statistiek en Economische Informatie – FOD Economie, K.M.O, Middenstand en Energie; <http://www.statbel.fgov.be>

			(verkoopwaarde nieuwbouwhuis)
Sociale lening met Gewestwaarborg	–	–	200.000 EUR (aankoopprijs)
Vlaamse renovatiepremie	25 jaar	–	–
Vlaamse verbeteringspremie	20 jaar	–	1200 EUR (K.I.)
Vlaamse verzekering gewaarborgd inkomen	–	210 m ² (huis) / 105 m ² (appartement)	–
Oost-Vlaamse aanvullende lening	–	–	136.350 EUR (verkoopwaarde)

Uit onderzoek is daarnaast gebleken dat de kwaliteit van de woningvoorraad nauw verbonden is met de ouderdom van de woningen⁶⁵. In een internationale studie⁶⁶ wordt het relatief oude woningpatrimonium in België als één van de mogelijke verklaringen voor de lage woonkwaliteit aangebracht (hetzelfde geldt trouwens voor Italië). Het overgrote deel van de slechte woningen blijkt immers te dateren van vóór 1946.

Het bereiken van de sociale en urbanistische/economische doelstellingen door het gebruik van de ouderdom van de woning als voornaamste parameter voor de toekenning van een extra voetvrijstelling, doet echter serieuze twijfels rijzen. Zo kunnen er oude(re) woningen zijn die dus op basis van hun ouderdom van dit extra abattement zouden genieten, hoewel de werkelijke waarde en de kwaliteit van deze woningen door bijv. diverse renovatiebeurten doorheen de jaren serieus gestegen zijn.

Indien de ouderdom als criterium voor een extra vrijstelling zou worden weerhouden, lijkt het noodzakelijk dat er naar analogie met de Brusselse renovatiepremie bijkomende parameters (zoals bijv. het inkomen) aan verbonden worden.

Het toekennen van vrijstellingen of kortingen inzake Vlaamse registratierechten op basis van de individuele kenmerken moet voor de registratiekantoren ook haalbaar zijn. Er moet immers gewaakt worden over de administratieve lasten in dat verband.

⁶⁵ Kenniscentrum voor Duurzaam Woonbeleid, "Onderzoeksrapport Wonen in Vlaanderen, de resultaten van Woonsurvey 2005 en de Uitwendige Woningschouwing 2005", 2005.

⁶⁶ Ministry of the Environment, Housing and Building Department, "Housing Statistics in the European Union 2001", Finland Helsinki, Oktober 2001.

OP MESO-NIVEAU

Evaluatie

Een heroriëntatie van de vrijstelling –en kortingsregelingen door middel van zones m.b.t. de kwaliteitskenmerken van de woning kan opportuun zijn, op voorwaarde uiteraard dat deze gebiedsafbakening accuraat en welomlijnd wordt uitgevoerd. Een overzichtelijke afbakening van de gebieden is immers essentieel voor een doelmatig en doeltreffend woonbeleid.

Voor deze zonering zou men zich kunnen inspireren op de arrondissementele gegevens van de Woningsschouwing 2005 of op de reeds bestaande woonvernieuwingsgebieden (cfr. Deel 2.B). Teneinde deze zones strakker af te lijnen en met het oog op de selectiviteit van de vrijstelling en-of korting zouden er wat betreft deze woonvernieuwingsgebieden evenwel ook nog bijkomende parameters moeten worden uitgewerkt.

Een zonering zou in ieder geval een belangrijke administratieve vereenvoudiging betekenen, aangezien de kwaliteitskenmerken van de woning in dat geval niet meer op individueel niveau moeten worden gecontroleerd. Bovendien zou een dergelijke zonering een belangrijk structureel kader creëren dat de duidelijkheid, stabiliteit en eenvormigheid voor de uitvoeringspraktijk bevordert.

Ingeval van zonering zal echter wel rekening moeten worden gehouden met het feit dat er ook buiten deze afgebakende zones woningen van slechte kwaliteit terug te vinden zullen zijn die met het oog op de optimalisatie van het woningbestand ook van een gunstmaatregel zouden moeten kunnen genieten. Teneinde geen inbreuk te plegen op het fiscaal gelijkheidsbeginsel, moet in dat geval bekeken worden hoe ook voor deze kandidaat-kopers op een budgetneutrale, efficiënte en administratief haalbare manier een fiscaal voordeel kan geboden worden. Deze vraagstelling zal in het volgende deel dan ook uitgebreid behandeld worden.

CONCLUSIE

Bij een heroriëntatie van de kortings- en vrijstellingsregelingen inzake de Vlaamse registratierechten kunnen sociale dan wel urbanistische doelstellingen worden nagestreefd.

Indien **sociale doeleinden** worden beoogd, kan een vrijstelling en -of korting inzake de registratierechten gekoppeld worden aan *armoedecriteria* enerzijds of op *inkomensgrenzen* zoals deze als parameter worden gebruikt bij de toekenning van diverse sociale leningen / overheidssubsidies anderzijds.

Uit de *armoedecijfers* van de EU-SILC-enquête en de OASeS-databanken blijkt dat de eenoudergezinnen en alleenstaanden het meest kwetsbaar zijn op het vlak van de betaalbaarheid van het wonen. Het lijkt evenwel efficiënter om de woonkwaliteit en de woonzekerheid van de voormelde doelgroepen te garanderen via huursubsidies en bijkomende investeringen inzake sociale huisvesting dan via de invoering van een extra abbattement. Laatstvermelde maatregel heeft echter pas nut indien het de financiële mogelijkheden van de voormelde doelgroepen aanzienlijk uitbreidt, wat met de geringe budgettaire ruimte (het aandeel van de opbrengsten van de registratierechten voor de groep klein beschrijf bleek over de periode 2001 tot en met 2005 te variëren van slechts 8,40% tot 10% van de totale ontvangsten uit de Vlaamse registratierechten) weinig waarschijnlijk lijkt.

Bij een koppeling van de vrijstelling en -of een korting aan de *inkomenscriteria*, kan een beroep gedaan worden op de desbetreffende gegevens uit de EU-SILC-2005-enquête.

Een vergelijkende analyse van de maximale *inkomensgrenzen* bij de toekenning van de diverse sociale leningen en woonsubsidies toont de beperkte selectiviteit van deze voordelen voor eigendomsverwerving aan: de eerste zeven inkomensdecielen blijken immers in aanmerking te komen voor de overgrote meerderheid van deze tegemoetkomingen.

Bovendien zijn het eerder de middenklassen van de bevolking die van de sociale leningen en -of woonsubsidies genieten: de twee laagste inkomensdecielen maken immers weinig of geen gebruik van deze tegemoetkomingen (slechts 15,1% van de totale groep eigenaars in de voormelde inkomensdecielen), aangezien zelfs met aanzienlijke subsidiëring de betaalbaarheid van het wonen bij deze bevolkingsgroepen niet gegarandeerd is.

Indien **urbanistische en/of economische doelstellingen** worden nagestreefd, zou een mogelijke heroriëntatie van de vrijstellings- en/of kortingsregelingen kunnen gebaseerd worden op de *woningkwaliteiten/-kenmerken* of de *verkoopwaarde* van de woning.

Deze criteria kunnen zowel op het niveau van de individuele koper als op een welgekozen meso-niveau onderscheiden worden.

Met betrekking tot de *individuele woningkenmerken / kwaliteiten*, zouden de noodzakelijke data kunnen gerecruteerd worden uit de specifieke kadastersoftware CADNET en in mindere mate uit de Socio-Economische enquête van 2001. Daarnaast bevatten ook de databanken van de Woonsurvey en de Uitwendige Woningschouwing 2005 heel interessante gegevens betreffende de woningkwaliteiten.

Zo zou, zoals het geval is bij de Vlaamse verbeterings-en renovatiepremie, een eventueel extra abattement kunnen gekoppeld worden aan de ouderdom van de woning. Aangezien deze parameter bij oudere woningen echter niet altijd een getrouw beeld geeft van de werkelijke waarde en kwaliteit van deze woningen, blijkt het in dat geval noodzakelijk om bijkomende criteria (zoals bijv. het inkomen) te voorzien.

Gelet op het streven naar administratieve vereenvoudiging lijkt een vrijstelling en -of korting op loutere basis van de individuele woningkenmerken trouwens in globo moeilijk realiseerbaar.

Bij diverse sociale leningen en woonsubsidies wordt ook de *verkoopwaarde* als één van de toekenningsvoorwaarden vooropgesteld. Voor informatie inzake verkoopprijzen op de woningmarkt kunnen diverse bronnen geconsulteerd worden: CADNET, de Uitgave "Financiën, Verkopen van Onroerende goederen" van de Algemene Directie Statistiek en de desbetreffende databanken van STADIM.

Naar analogie met de RVOHS-zones in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, zou men zich voor een afbakening van de woningkenmerken/kwaliteiten op *meso-niveau* kunnen baseren op de reeds in Vlaanderen bestaande woonvernieuwingsgebieden en stedelijke gebieden.

Eventueel zou een zonering ook kunnen worden ingevoerd op basis van de arrondissementele gegevens van de Woonsurvey en Uitwendige Woningschouwing 2005.

Een overzichtelijke gebiedsafbakening op basis van welomlijnde criteria zou alvast een aanzienlijke vermindering van de administratieve lasten impliceren en een belangrijk structureel kader bieden voor de praktijk. Daartegenover staat dat er ook buiten deze afgebakende gebieden minder kwaliteitsvolle woningen aanwezig zijn, die eveneens recht hebben op een gunstmaatregel. Er zal in dat verband dan ook moeten gewaakt worden over de naleving van het fiscaal gelijkheidsbeginsel.

TABEL: Overzicht van de mogelijke criteria en de beschikbare databanken naargelang de doelstelling

Beschikbare criteria	Vergelijkingspunten	Beschikbare databanken	Doelgroepen	Voor -en nadelen
SOCI ALE DOELSTELLING				
Armoedecriteria	–	<ul style="list-style-type: none"> - Databanken OASeS - EU-SILC-enquête 2005 	10,7 % van de totale Vlaamse bevolking is arm (alleenstaanden en éénoudergezinnen): 654.566 personen.	<p><u>Voordelen:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - doelgerichte ondersteuning van specifieke arme bevolkingsgroepen (alleenstaanden en éénoudergezinnen). <p><u>Nadelen:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - de vrijstelling en -of korting zal de financiële mogelijkheden van deze bevolkingsgroepen onvoldoende uitbreiden om de betaalbaarheid van de woningverwerving te verzekeren.

Inkomensgrenzen	Maximale inkomensgrenzen bij <i>sociale leningen</i> en <i>woonsubsidies</i> : <ul style="list-style-type: none"> - VMSW - VMF - erkende kredietmaatschappij vzw Sociaal Woonkrediet - sociale lening met gewestwaarborg - renovatiepremie - verbeteringspremie - verzekering gewaarborgd inkomen. 	EU-SILC-enquête 2005	Bij een maximale inkomensgrens van: <ul style="list-style-type: none"> - 40.000 EUR: 2.797.891 belastingplichtigen. - 30.000 EUR: 2.627.052 belastingplichtigen⁶⁷. 	<u><i>Voordelen:</i></u> <ul style="list-style-type: none"> - administratief haalbaar. - juridische zekerheid: gelijkheidsbeginsel wordt nageleefd. <u><i>Nadelen:</i></u> <ul style="list-style-type: none"> - inkomen geeft nog geen volledig sluitend beeld omtrent vermogenspositie van de belastingplichtige. - moet budgettair mogelijk zijn gezien de vrij grote doelgroep (cfr. hiernaast).
------------------------	---	----------------------	---	--

⁶⁷ EU-SILC enquête 2005: In het Vlaamse gewest werden voor het aanslagjaar 2005 in totaal 3.353.333 belastingaangiften (totaal aantal inwoners Vlaamse gewest: 6.029.592) ingediend. Het betreft in casu het netto belastbaar inkomen.

URBANISTISCHE DOELSTELLING

<p>Individuele woningkenmerken / kwaliteiten (o.a. ouderdom, oppervlakte)</p>	<p><u>Ouderdom:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Vlaamse renovatiepremie - BTW-tarief van 6% <p><u>Oppervlakte:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Vlaamse verzekering gewaarborgd wonen 	<ul style="list-style-type: none"> - CADNET - Woonsurvey en woonschouwing 2005 - Socio-economische enquête 2001 	<p><u>Ouderdom</u>⁶⁸:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Aantal woningen vóór 1945: 597.902 (23,9%) - Aantal woningen vóór 1980: 1.823.725 (72,9%) <p><u>Oppervlakte/woning-grootte</u>⁶⁹:</p> <ul style="list-style-type: none"> - < 35 m²: 171.782 woningen - 35 – 54 m²: 409.647 - 55 – 84 m²: 569.244 - 85 – 104 m²: 469.256 - 105 – 124 m²: 282.407 - > 125 m²: 224.542 <p><u>Woningen zonder centrale verwarming</u>⁷⁰: 728.166 (30,41 %)</p>	<p><u>Voordelen:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - juridische zekerheid: gelijkheidsbeginsel wordt nageleefd. <p><u>Nadelen:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - administratief moeilijk realiseerbaar. - het criterium van de ouderdom is niet altijd een juiste en getrouwe parameter voor de werkelijke waarde en de kwaliteit van een woning (b.v. bij diverse renovatie-beurten)
--	---	--	--	--

⁶⁸ Kerncijfers Wonen voor Vlaanderen (<http://www.bouwenwonen.be>); in 2005 bedroeg het totale aantal woningen in Vlaanderen: 2.501.681 (gegevens dateren uit 2005).

⁶⁹ Kerncijfers Wonen voor Vlaanderen (<http://www.bouwenwonen.be>); in 2001 bedroeg het totale aantal woningen in Vlaanderen: 2.394.430 (gegevens afkomstig uit Socio-Economische enquête 2001).

⁷⁰ Socio-Economische enquête 2001.

			<p><u><i>Uitwendige Woningsschouwing 2005</i></u>⁷¹:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 141.343 woningen hebben nood aan lichte renovatie⁷². - 20.228 woningen hebben nood aan zware renovatie⁷³. - 3.803 woningen zijn "te vervangen"⁷⁴. <p><u><i>Comfortindicator Woonsurvey 2005</i></u>⁷⁵:</p> <p>67.545 woningen hebben ontoereikende kwaliteit.</p>	- moeilijke beschikbaarheid data op individueel niveau.
--	--	--	---	---

⁷¹ Op basis van de bouwtechnische opname van de uitwendige kwaliteit van de woningen (Bron: Wonen in Vlaanderen - Woonsurvey en Uitwendige Woningsschouwing 2005).

⁷² Een woning heeft nood aan lichte renovatie wanneer er één zwaar gebrek of meerdere zwaardere gebreken van beperkte aard zijn.

⁷³ Een woning heeft nood aan zware renovatie wanneer er uitgebreide zware gebreken van verschillende aard en aan meerdere elementen zijn.

⁷⁴ Een woning is "te vervangen" wanneer er zodanig grote gebreken zijn dat ze hetzij onverbeterbaar zijn, hetzij verbeterbaar, doch in die mate dat de kostprijs van de herstellingswerken in onredelijke verhouding staat tot de totale waarde van het gebouw na volledige renovatie.

⁷⁵ Op basis van de bevraging van de bewoners in de Woonsurvey 2005 (Bron: Wonen in Vlaanderen - Woonsurvey en Uitwendige Woningsschouwing 2005). De comfortindicator combineert de uitrusting van de woning (toilet, badkamer, centrale verwarming, keuken en dubbele beglazing), de grootte van de woning, alsook de fysische staat van de woning. Onder de noemer "comfortindicator" worden de woningen geïnclassificeerd in volgende vijf categorieën: kwaliteit ontoereikend – basiskwaliteit – goede kwaliteit – goede kwaliteit en ruim – zeer goede kwaliteit.

Verkoopprijzen - waarden / aankoop prijs / K.I. van de woning	Maximale verkoopwaarde / aankoop prijs / K.I. van de woning <ul style="list-style-type: none"> - VMSW - VWF - erkende kredietmaatschappij vzw sociaal woonkrediet - sociale lening met gewestwaarborg - verbeteringspremie 	<ul style="list-style-type: none"> - CADNET - Uitgave "Financiën, Verkopen van onroerende goederen" (Algemene directie Statistiek – FOD Economie) - STADIM 	<u>Gewone woonhuizen</u> ⁷⁶ Totaal aantal verkopen 2006: 36.868 Mediaanprijs 2006: 150.000 EUR Aantal verkopen onder de mediaanprijs in 2006: 18.434 Referentieprijs 2006: 190.000 EUR Aantal verkopen onder de referentieprijs in 2006: 27.651 <u>Villa's, bungalows en landhuizen</u> Totaal aantal verkopen 2006: 10.547 Mediaanprijs 2006: 260.000 EUR Aantal verkopen onder de mediaanprijs in 2006: 5.273 Referentieprijs 2006: 340.000 EUR Aantal verkopen onder de referentieprijs in 2006: 7910	<u>Voordelen:</u> <ul style="list-style-type: none"> - administratief haalbaar. <u>Nadelen:</u> <ul style="list-style-type: none"> - conjunctuur-gevoeligheid.
--	---	---	--	--

⁷⁶ Vastgoedgids Trends 2007.

Op meso-niveau

<p>Woningkenmerken / kwaliteiten op meso-niveau</p>	<p><i>Bestaande zoneringen binnen Vlaamse gewest:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Woonvernieuwingsgebieden - Stedelijke gebieden 	<p>Eventuele zonering op basis van Uitwendige Woningschouwing en Woonsurvey 2005</p>	<p>Woonvernieuwingsgebieden: 885 statistische buurten</p> <p>Stedelijke gebieden: Regionaalstedelijke gebieden (centrumsteden)</p>	<p><u>Voordelen zonering:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - structureel kader die duidelijkheid en stabiliteit biedt voor praktijk. - zoneringen zijn reeds wettelijk vastgelegd. - vermindering administratieve lasten (geen controle van kwaliteitskenmerken op individueel niveau). <p><u>Nadelen zonering:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - zones moeten geactualiseerd worden. - moeilijker om fiscale gelijkheid te verzekeren (cfr. slechte woningen gelegen buiten de zones).
--	---	--	--	---

BIBLIOGRAFIE

WETGEVING

Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 13 juni 2002 betreffende de toekenning van premies voor de renovatie van het woonmilieu.

Besluit van de Vlaamse regering van 18 juli 2003 betreffende de verzekering gewaarborgd wonen.

Besluit van de Vlaamse Regering van 29 september 2006 betreffende de voorwaarden voor de overdracht van onroerende goederen door de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen en de sociale huisvestingsmaatschappijen ter uitvoering van de Vlaamse Wooncode.

Besluit van de Vlaamse regering van 7 april 1998 houdende de afbakening van de woonvernieuwings –en woningbouwgebieden.

Besluit van de Vlaamse regering van 18 december 1992 houdende instelling van een aanpassingspremie en een verbeteringspremie voor woningen, gewijzigd bij BVR van 28 november 2003 en van 19 mei 2006.

Besluit van de Vlaamse regering van 11 januari 1995 houdende de voorwaarden betreffende sociale leningen met gewestwaarborg voor het bouwen, kopen of verbouwen van woningen, gewijzigd bij BVR van 29 november 2002.

Besluit van de Vlaamse regering van 2 maart 2007 tot instelling van een tegemoetkoming in de kosten bij de renovatie van een woning.

Besluit van de Vlaamse regering van 2 februari 2007 tot instelling van een tegemoetkoming in de huurprijs voor woonbehoeftige huurders.

Decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode.

Ordonnantie van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest van 20 december 2002 tot wijziging van het Wetboek der registratie-, hypotheek- en griffierechten, zoals gewijzigd door de Ordonnantie van 10 februari 2006.

Reglement voor aanvullende leningen voor het kopen, bouwen en verbouwen van woningen in Oost-Vlaanderen.

Verordening (EG) nr. 1177/2003 van 16 juni 2003 inzake de communautaire statistiek van inkomens en levensomstandigheden.

ANDERE BRONNEN

BOUDRY, L., e.a., *De eeuw van de stad. Witboek. Over stadsrepublieken en rastersteden*, Brugge, Die Keure, 2003.

BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST, <http://www.bruxelles.irisnet.be>, 12 oktober 2007.

BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST, <http://www.kopeninbrussel.be>, 10 oktober 2007.

BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST, [http://www.premiere-
renovatie.irisnet.be](http://www.premiere-
renovatie.irisnet.be), 10 oktober 2007.

BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK PARLEMENT, <http://www.parlbruparl.irisnet.be>, 25 oktober 2007.

CENTRUM VOOR INFORMATICA VAN HET BRUSSELSE GEWEST – GEWESTELIJK ONTWIKKELINGSPLAN, <http://www.gewop.irisnet.be>, 26 oktober 2007.

CENTRUM VOOR DUURZAAM WOONBELEID, “Wonen in Vlaanderen, De resultaten van de Woonsurvey 2005 en de Uitwendige Woningschouwing 2005”.

DECALUWE, C., <http://www.carldecaluwe.be>, 12 oktober 2007.

DOMS, K., e.a., “Op zoek naar eigendom. Een onderzoek naar de overheidssteun voor de eigenaars van woningen”, HIVA – KU Leuven, Leuven, 2001.

EUROPEAN COMMISSION, Statistics on Income and Living Conditions, <http://epp.eurostat.ec.europa.eu/portal>, 1 oktober 2007.

FOD ECONOMIE, K.M.O., MIDDENSTAND EN ENERGIE, <http://statbel.fgov.be>, 1 oktober 2007.

GEWESTELIJK SECRETARIAAT VOOR DE STEDELIJKE ONTWIKKELING, <http://www.srd.irisnet.be>, 24 oktober 2007.

GOOSSENS, L., LAUREYS, J., PHILIPS, M., APPERMONT, A., BRACKELEIRE, M., DELLAERT, I., VANDEVOORT, D. & COUDENYS, H. (2002), *Wonen in de Vlaamse gemeenten. Focus op wonen 2*, Antwerpen, UFSIA – OASeS, 2002.

MINISTERE DE LA REGION WALLONNE, <http://mrw.wallonie.be>, 18 oktober 2007.

MINISTERIE VAN DE VLAAMSE GEMEENSCHAP, Departement RWO-Woonbeleid, <http://www1.premiezoeker.be>, 28 september 2007.

MINISTERIE VAN DE VLAAMSE GEMEENSCHAP, Departement RWO-Woonbeleid, <http://www.bouwenwonen.be>, 28 september 2007.

MINISTERIE VAN DE VLAAMSE GEMEENSCHAP, Departement RWO-Woonbeleid, <http://www2.vlaanderen.be/ned/sites/ruimtelijk/index.html>, 17 oktober 2007.

MINISTRY OF THE ENVIRONMENT FINLAND, Housing and Building Department , “Housing Statistics in the European Union 2001”, Helsinki, Oktober 2001.

MINISTERE DE LA REGION WALLONNE, <http://mrw.wallonie.be>, 31 oktober 2007.

PROVINCIE OOST-VLAANDEREN, <http://www.oost-vlaanderen.be>, 30 oktober 2007.

SECRETARIAAT STEDENBELEID, <http://www.thuisindestad.be>, 4 oktober 2007.

SJK DE WOONCONSULENT, <http://www.woonconsulent.be>, 30 september 2007.

SOCIALE LENING MET GEWESTWAARBORG, <http://www.socialelening.be>, 8 oktober 2007.

SOKREMA, <http://www.sokrema.be>, 8 oktober 2007.

STADIM, <http://www.stadim.be>, 2 oktober 2007.

UNIVERSITEIT ANTWERPEN– OASeS, <http://www.ua.ac.be/oases>, 3 oktober 2007.

VLAAMSE HUISVESTINGSMAATSCHAPPIJ, “Project GIS-OFV”, 2004.

VLAAMSE MAATSCHAPPIJ VOOR SOCIAAL WONEN, <http://www.vmsw.be>, 2 oktober 2007.

VLAAMS PARLEMENT, <http://www.vlaamsparlement.be>, 26 oktober 2007.

VLAAMSE VERZEKERING GEWAARBORGD WONEN, <http://www.verzekeringgewaarborgdwonen.be>

VLAAMS WONINGFONDS, <http://www.vlaamswoningfonds.be>, 7 oktober 2007.

VLABINVEST, <http://www.vlabinvest.be>, 9 oktober 2007.

VZW SOCIAAL WOONKREDIET, <http://www.sociaal-woonkrediet.be>, 4 oktober 2007.

WINTERS, S., VAN DAMME, B. en PIRARD, F., "Aanbevelingen voor een beleid ter ondersteuning van eigenaars van woningen", HIVA – KU Leuven, Leuven, december 2002.



Deze paper is de tweede van een reeks die het resultaat zijn van het B-project van spoor A 1. Dit onderzoekstraject is gericht op de evaluatie van de tariefkorting toegepast op de registratierechten, het zgn. klein beschrijf. In dit rapport wordt dieper ingegaan op de mogelijke (alternatieve) criteria voor de toekenning van een vrijstelling en/of korting inzake de registratierechten. Daarbij worden twee belangrijke categorieën van parameters beschreven en geëvalueerd: de sociale criteria (het inkomen van de belastingplichtige) en de urbanistische/ economische criteria (de woningkenmerken /- kwaliteiten en de verkoopprijzen). Aansluitend wordt een overzicht gegeven van de verschillende databanken m.b.t. de voormelde criteria.