



B-project:

Deel 3 : Het profiel van 'bescheiden woningen' en hun eigenaars

Analyse van de Woonsurvey 2005-data

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

Hogeschool Gent
Departement Handelswetenschappen en Bestuurskunde
Mei 2008

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



SBOV Fiscaliteit en Begroting

B-project

Deel 3 : Het profiel van 'bescheiden woningen' en hun
eigenaars

J. Eeckhout
Dr. C. Smolders
Hogeschool Gent
Departement Handelswetenschappen en Bestuurskunde

Mei 2008

Inhoudsopgave

<i>INLEIDING</i>	4
<i>PROFIEL OP BASIS VAN SOCIALE KENMERKEN/ DOELSTELLINGEN</i>	6
Huishoudtype	6
Aantal inwonende kinderen	6
Beroep.....	6
<i>PROFIEL OP BASIS VAN URBANISTISCHE KENMERKEN/ DOELSTELLINGEN</i>	10
Op individueel niveau.....	10
Centrale verwarming.....	10
Wijze van verwarming.....	10
Afzonderlijk toilet.....	11
Aantal keukens.....	11
Aantal badkamers	11
Isolerend glas.....	11
Comfortindicator	12
Synthese-index fysische staat van de woning	13
Bouwjaar van de woning	13
Type van woning.....	14
Aantal verdiepingen.....	14
Wijze van eigendomsverwerving.....	15
Op meso-niveau	15
Op provinciaal niveau	15
Ligging van de woning volgens Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen	16
<i>CONCLUSIE</i>	16

INLEIDING

Voorliggende paper vormt het derde deelrapport van de studie gericht op de formulering van alternatieve grondslagen voor de toekenning van de registratierechten 'klein beschrijf'. Doel van dit deel is een duidelijk profiel te schetsen van de woningen/bewoners van de zgn. bescheiden woningen op basis van de resultaten van de Woonsurvey 2005¹ afgenomen door het Kenniscentrum voor Duurzaam Woonbeleid.

Deze "Woonsurvey 2005"-databank bevat de gegevens die de enquêtering van 5216 bewoners opleverde, die gericht was op het vaststellen van de woonkwaliteit en de woonbehoeften. Meer specifiek werd gepeild naar bouwjaar, comfort, materialen, omgevingskenmerken, uitgevoerde renovaties, en toegankelijkheid van de woning. Aansluitend werd een technische inspectie van de uitwendige kwaliteit (dak, gevel, buitenschrijnwerk) van 8249 woningen uitgevoerd door ambtenaren van AROHM. De woonsurvey-steekproef is representatief op het niveau van de arrondissementen en voor het Vlaams Gewest.

In deze paper worden de resultaten van de vergelijking van het profiel van een referentiegroep en een controlegroep voorgesteld. Deze oefening was gericht op het vinden van onderscheidende karakteristieken van woningen waarvoor het 5 of 6% -tarief van de registratierechten geldt, en van hun eigenaars. Om de referentiegroep te bepalen wordt de steekproef ingedeeld op basis van het geïndexeerd KI geldend in 2005 (GKI05). De woningen opgenomen in de databank met een geïndexeerd KI van max.1035 euro vormen de referentiegroep; deze met een hoger GKI05 vormen de controlegroep. Aangezien we bescheiden woningen alsdusdanig beperken tot een ongeïndexeerd KI van 745 euro, is dit een eerder strenge selectie. Afhankelijk van de gezinstoestand en mogelijke fysieke beperkingen van de gezinsleden komen ook nog woningen met een hoger KI in aanmerking voor een korting op het tarief van de registratierechten.

In de databank zijn in totaal 3491 waarnemingen opgenomen waarvoor het geïndexeerd KI vermeld werd. Dit KI varieert tussen 7 en 84000 euro. Verwijdering van een set van outliers reduceert de dataset tot 3483 waarnemingen. De KI's voor deze deelpopulatie variëren tussen 31 en 45000 euro. Andere beschrijvende statistieken voor deze dataset werden in tabel 1 opgenomen.²

¹ Kenniscentrum voor duurzaam woonbeleid, "Onderzoeksrapport Wonen in Vlaanderen, De resultaten van de Woonsurvey 2005 en de Uitwendige Woningschouwing 2005", 2005.

² Gezien de toch nog grote spreiding werd een tweede analyse uitgevoerd, voor een steekproef van woningen met een KI tussen 31 euro en 10 000 euro. Deze steekproef telt slechts 7 woningen minder dan de in deze paper besproken steekproef. De resultaten die hierna worden voorgesteld wijken evenwel niet af voor de tweede steekproef.

Tabel 1: overzicht van de beschrijvende karakteristieken van de onderzochte steekproef

Descriptives			Statistic	Std. Error
OUTL=MINDER DAN 31	Mean		1117,4401	23,04343
EN MEER DAN 45000	95% Confidence Interval for Mean	Lower Bound	1072,2601	
		Upper Bound	1162,6201	
	5% Trimmed Mean		1000,3289	
	Median		919,0000	
	Variance		1849473	
	Std. Deviation		1359,953	
	Minimum		31,00	
	Maximum		43400,00	
	Range		43369,00	
	Interquartile Range		733,0000	
	Skewness		18,636	,041
	Kurtosis		517,283	,083

Het 95%-betrouwbaarheidsinterval geeft aan dat het GKI05 van het overgrote deel van de onderzochte woningen te situeren is tussen 1072 en 1162 euro. Het gemiddeld GKI05 bedraagt 1117 euro.

In de steekproef zijn in totaal 2015 woningen/enquêtes uit de Woonsurvey 2005 opgenomen met een GKI05 van max. 1035 euro. De karakteristieken van deze deelsteekproef werden vergeleken met deze van de controlegroep, zijnde de resterende 1468 woningen/enquêtes waarvoor we over data beschikken voor de onderzochte variabelen.

De databank bevat een zeer groot aantal karakteristieken van bewoners en bewoonde panden. Voor deze paper werd voor wat de bewoners betreft gefocust op de gezinskenmerken, het opleidings- en beroepsprofiel van de respondent-eigenaar. Ook leeftijd en fysieke beperkingen van de eigenaar/respondent en diens vorige woonsituatie werden als variabele gehanteerd. M.b.t. de woning werden volgende kenmerken geselecteerd: het type verwarming in de woning, de aanwezigheid van een afzonderlijk toilet, het aantal keukens, badkamers en slaapkamers, de aanwezigheid van een apart bureau en van isolerend glas. De woningen worden verder getypeerd aan de hand van de comfortindicator, de synthese-index van de fysische staat van de woning, het bouwjaar, de oppervlakte, het aantal verdiepingen en de wijze van eigendomsverwerving. Tenslotte vergelijken we de referentiegroep en de controlegroep op basis van hun ligging in arrondissementen, provincies en de ligging van de woning volgens het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen.

Om de statistische betekenis van de gevonden verschillen te toetsen wordt voor de categorische variabelen een beroep gedaan op X^2 -testen. Voor de

ordinale variabelen zoals oppervlakte van de woning wordt de dataset geanalyseerd met behulp van t-toetsen.

1. PROFIEL OP BASIS VAN SOCIALE KENMERKEN/ DOELSTELLINGEN

- Huishoudtype

Uit onderstaande tabel blijkt dat de meeste woningen eigendom zijn van koppels. De alleenstaanden en eenoudergezinnen zijn significant meer vertegenwoordigd bij de klein beschrijf-woningen dan bij de overige woningen: resp. 22% t.o.v. 13,1% bij alleenstaanden en 5,7% t.o.v. 5,1% bij eenoudergezinnen.

De koppels met kinderen zijn iets minder vertegenwoordigd bij de klein beschrijf-woningen (36,7% t.o.v. 44,3 % bij de overige woningen).

Tabel 2 :Huishoudtype

	GKI05 <= 1035	GKI05> 1035	Total
ALLEENSTAANDE	22,03	13,15	18,29
EENOUDERGEZIN	5,71	5,18	5,48
KOPPEL ZONDER KIND	34,39	36,65	35,34
KOPPEL MET KINDEREN	36,67	44,35	39,91
ALLE ANDERE HUISHOUDENS	1,19	0,68	0,98
	100	100	100

($X^2 = 53,12$; $df = 4$; $p = < 0.001$)

- Aantal inwonende kinderen

In bijna de helft van de gevallen worden bescheiden woningen bewoond door gezinnen met 1 kind (47,7%). Gezinnen met 2 of 3 kinderen komen significant minder voor in de referentiegroep (GKI05< 1036 euro).

Tabel 3 :aantal inwonende kinderen

	GKI05 <= 1035	GKI05> 1035	Total
1 KIND	47,73	37,64	43,10
2 KINDEREN	36,09	43,68	39,57
3 KINDEREN	12,69	15,52	13,99
4 KINDEREN OF MEER	3,49	3,16	3,34
	100,00	100,00	100,00

($X^2 = 17,44$; $df = 3$; $p = < 0.001$)

-Beroep

In vergelijking met de controlegroep, werken bijna dubbel zoveel eigenaars van woningen met een geïndexeerd KI tot 1035 euro in de transportsector, als ambachts- of als stielman. Bovendien zijn eigenaars met een wetenschappelijk of vrij beroep, bedrijfsleiders, eigenaars-uitbaters en directeurs veel minder aanwezig in de referentiegroep dan in de controlegroep.

Tabel 4 :Beroepsgroep

	GKI05 <= 1035	GKI05> 1035	Total
WETENSCH. OF VRIJ BEROEP	16,52	27,44	21,39
BEDRIJFSLEIDERS/EIGENAARS- UITBATERS/DIRECTEURS	5,54	13,22	8,96
KANTOORBEDIENDEN	10,80	12,11	11,39
HANDELAARS/PERSONEEL IN DE HANDEL/VERKOPERS	7,77	9,22	8,42
LANDBOUWERS/VISSERS/HOUTHAKKERS	2,23	2,67	2,43
TECHNICI	9,38	9,44	9,41
BEROEPEN IN TRANSPORT-EN COMMUNIC.BEDRIJVEN	7,68	5,00	6,49
AMBACHTSLUI1	17,41	9,78	14,01
AMBACHTSLUI2	14,64	6,78	11,14
WERKNEMERS ACTIEF IN DIENSTEN/IN SPORT/ IN ONTSPANNING	8,04	4,33	6,39
	100,00	100,00	100,00

($X^2 = 127,85$; $df = 9$; $p = < 0.001$)

Significante verschillen treffen we ook aan tussen de groep eigenaars die werken in loondienst en deze die een zelfstandig beroep uitoefenen. In de groep 'woningen met een GKI05 van max. 1035 euro' vinden we relatief meer eigenaars terug die werken in loondienst.

Tabel 5 :statuut (1)

	GKI05 <= 1035	GKI05> 1035	Total
LOONDIENST	87,00	79,18	83,51
ZELFSTANDIGE	13,00	20,82	16,49
	100	100	100

($X^2 = 22,08$; $df = 1$; $p = < 0.001$)

Onder de eigenaars van woningen met een GKI groter dan 1035 euro treffen we verhoudingsgewijs meer werknemers met een vaste betrekking aan. De werknemers met een contract van onbepaalde duur zijn sterker vertegenwoordigd in de referentiegroep van woningen waaraan een GKI inferieur aan 1035 euro werd toegekend.

Tabel 6 :statuut (2)

	GKI05 <= 1035	GKI05> 1035	Total
VASTE BETREKKING	23,00	27,62	24,96
CONTR. VAN ONBEPAALEDUUR	74,19	69,83	72,35
CONTRACT VAN BEPAALEDUUR	2,81	2,55	2,70
	100	100	100

($X^2 = 4,7$; $df = 2$; $p = < 0.09$)

Indien de zelfstandigen als groep worden geanalyseerd, dan blijken bescheiden woning vaker in het bezit van landbouwers en ondernemers. Vrije beroepen komen dan weer significant vaker voor in de controlegroep.

Tabel 7 :type zelfstandige

	GKI05 <= 1035	GKI05> 1035	Total
KLEINE EN GROTE ONDERNEMERS	78,32	73,12	75,38
VRIJ BEROEP	9,79	21,51	16,41
LANDBOUWER	11,89	5,38	8,21
	100	100	100

($X^2 = 11,2$; $df = 2$; $p = < 0.01$)

- opleidingsniveau

Opvallende verschillen stellen we vast inzake het opleidingsniveau van de eigenaars van de 2 groepen. De eigenaars van woningen uit de categorie GKI05< 1036 euro zijn significant minder vaak in het bezit van een diploma hoger onderwijs.

Tabel 8 : opleidingsniveau

	GKI05 <= 1035	GKI05> 1035	Total
GEEN	2,33	0,95	1,75
LAGER ONDERWIJS	19,97	8,86	15,29
LAGER SEC. BEROEPSOND.	10,23	5,79	8,36
LAGER SEC. TECHNISCH OND.	9,69	7,63	8,82
LAGER SEC. ALG.OND.	4,97	4,29	4,68
HOGER SEC. BEROEPS.OND.	10,28	6,41	8,65
HOGER SEC. TECHNISCH OND.	14,80	15,13	14,94
HOGER SEC. ALG.OND.	7,95	11,04	9,25
HOBU KORTE TYPE	12,52	16,56	14,22
HOBU LANGE TYPE	3,43	9,00	5,78
UNIVERSITEIT	3,83	14,31	8,25
	100	100	100

($X^2 = 294,7$; $df = 10$; $p = < 0.001$)

- leeftijd van de eigenaar

Inzake de leeftijd van de eigenaars in 2005, valt het op dat in de groep woningen die in aanmerking komen voor het klein beschrijf er significant meer eigenaars uit het jongste én uit het oudste cohort voorkomen.

Tabel 9 :leeftijd van de eigenaar

	GKI05 <= 1035	GKI05> 1035	Total
17 TOT 34 JAAR	11,96	6,61	9,70
25 TOT 44 JAAR	20,94	20,50	20,76
45 TOT 64 JAAR	38,36	48,23	42,52
OUDER DAN 65	28,73	24,66	27,02
	100	100	100

($X^2 = 49,8$; $df = 3$; $p = < 0.001$)

- **fysieke beperkingen**

Tabel 10 :fysieke beperkingen

	GKI05 <= 1035	GKI05> 1035	Total
NEEN HELEMAAL NIET	76,86	83,09	79,49
JA IN BEPERKTE MATE	15,29	11,18	13,56
JA IN ERNSTIGE MATE	7,85	5,73	6,95
	100	100	100

($X^2 = 20,2$; $df = 2$; $p = < 0.001$)

Bovenstaande tabel toont verder aan dat de bewoners van eigendommen met een GKI05 van max. 1035 euro significant vaker beperkte tot ernstige fysieke beperkingen kennen.

- **Woonsituatie voordien**

De woonsurvey peilde tevens naar de woonsituatie die gold voor de verwerving van de huidige woning. De analyse wijst uit dat verhoudingsgewijze meer van de huidige bewoners van de referentiegroep voordien alleen woonden of bij de ouders.

Tabel 11 :woonsituatie voordien

	GKI05 <= 1035	GKI05> 1035	Total
ALLEEN	9,58	5,28	7,96
BIJ DE OUDERS	32,19	23,98	29,10
SAMEN MET PARTNER EN/OF KINDEREN	58,23	70,73	62,94
	100	100	100

($X^2 = 10,9$; $df = 2$; $p = 0.004$)

Bijna twee derden van de bewoners van woningen met een max. GKI05 van 1035 euro waren voordien huurder versus 49,5% in de controlegroep.

Tabel 12 :bewonersstatuut vorige woning

	GKI05 <= 1035	GKI05> 1035	Total
HUURDER	65,64	49,45	58,96
EIGENAAR	30,13	46,45	36,87
GRATIS BEWONER	4,22	4,10	4,17
	100	100	100

($X^2 = 25$; $df = 2$; $p < 0.001$)

Niet alle bewoners hebben zich verbeterd door zich het huis aan te schaffen waarin ze op het ogenblik van de survey woonden. Opvallend is de significant grotere groep van bewoners die van een huis in betere staat overgingen naar een in slechtere staat (ca. 16%).

Tabel 13 :staat van de vorige woning

STAAT VORIGE WONING	GKI05 <= 1035	GKI05> 1035	Total
SLECHTERE STAAT	47,02	53,55	49,72
ONGEVEER DEZELFDE STAAT	37,04	41,53	38,90
BETERE STAAT	15,93	4,92	11,39
	100	100	100

($X^2 = 25,8$; $df = 2$; $p < 0.001$)

2. PROFIEL OP BASIS VAN URBANISTISCHE KENMERKEN/ DOELSTELLINGEN

2.1. Op micro- niveau

- Centrale verwarming

De onderstaande tabel toont aan dat een toch vrij opmerkelijk aandeel van de klein beschrijf-woningen niet over centrale verwarming beschikt (26,9%). Dit is minder het geval bij de woningen van de controlegroep uit de Woonsurvey, waar in slechts 7,7% nog geen centrale verwarming geïnstalleerd werd.

Tabel 14: Aanwezigheid van centrale verwarming in de woning

	GKI05 <= 1035	GKI05> 1035	Total
MET CENTRALE VERWARMING	73,05	92,30	81,17
ZONDER CENTRALE VERWARMING	26,95	7,70	18,83
	100	100	100

($X^2 = 205,8$; $df = 1$; $p < 0.001$)

- Wijze van verwarming

De meeste bescheiden woningen worden verwarmd via aardgas (51,5 %) en stookolie (35,5 %). Dit geldt eveneens voor de woningen uit de controlegroep van de Woonsurvey waar tevens significant vaker een beroep wordt gedaan op een installatie op elektriciteit.

Opvallend is dat in bijna 5% van de bescheiden woningen steenkool of hout de verwarmingsbron vormen (versus 2% in de controlegroep). Ook alternatieve energiebronnen zoals butaangas/propaangas komen vaker voor bij woningen met een GKI05< 1036 euro.

Tabel 15 : type verwarming

	GKI05 <= 1035	GKI05> 1035	Total
STOOKOLIE	35,54	45,94	39,93
STEENKOOL OF HOUT	4,47	1,98	3,42
WARMTEPOMP/BUTAANGAS/PROPAANGAS/OVERIGE	1,69	0,75	1,29
ELEKTRICITEIT	6,76	8,59	7,53
AARDGAS	51,54	42,74	47,83
	100	100	100

($X^2 = 61,7$; $df = 6$; $p < 0.001$)

- Afzonderlijk toilet

Slechts een klein aandeel (14,7%) van de klein beschrijf-woningen is niet voorzien van een afzonderlijk toilet. Dit aandeel is echter nog een stuk hoger dan bij de overige woningen uit de Woonsurvey 2005 (3,8%).

Tabel 16: Aanwezigheid van een afzonderlijk toilet in de woning

	GKI05 <= 1035	GKI05 > 1035	Total
WONING MET AFZONDERLIJK TOILET	85,261	96,185	89,865
WONING ZONDER AFZ. TOILET	14,739	3,815	10,135
	100	100	100

($X^2 = 111,3$; $df = 1$; $p < 0.001$)

- Aantal keukens

Zowel voor de referentiegroep als voor de controlegroep stellen we vast dat nagenoeg alle woningen (zowel de klein beschrijf als de overige) één keuken tellen. De woningen in de referentiegroep zijn wel significant vaker voorzien van 2 of meer keukens.

Tabel 17: Aantal keukens

	GKI05 <= 1035	GKI05 > 1035	Total
0 OF 1 KEUKEN	99,01	97,75	98,48
2 OF MEER KEUKENS	0,99	2,25	1,52
	100	100	100

($X^2 = 8,9$; $df = 1$; $p < 0.001$)

- Aantal badkamers

De overgrote meerderheid van de klein beschrijf-woningen (92,4 %) heeft één badkamer. 2,3 % van deze woningen beschikken niet over een badkamer versus 0,1% in de controlegroep.

Het percentage van de woningen met twee badkamers is wel meer dan dubbel zo hoog voor de controlegroep van woningen (geïndexeerd KI hoger dan 1035 EUR) dan voor de bescheiden woningen (resp. 13,49% t.o.v. 5%).

Tabel 18: Aantal badkamers

	GKI05 <= 1035	GKI05 > 1035	Total
0 BADKAMERS	2,33	0,14	1,41
1 BADKAMER	92,41	86,38	89,87
2 OF MEER BADKAMERS	5,26	13,49	8,73
	100	100	100

($X^2 = 98,4$; $df = 2$; $p < 0.001$)

- aantal slaapkamers

Zoals onderstaande tabel illustreert hebben woningen die in aanmerking komen voor een klein beschrijf duidelijk minder vaak 3 of meer slaapvertrekken.

Tabel 19: Aantal slaapkamers

	GKI05 <= 1035	GKI05> 1035	Total
1 SLAAPKAMER	5,36	2,59	4,19
2 SLAAPKAMERS	28,39	17,10	23,63
3 SLAAPKAMERS	49,33	52,93	50,85
4 SLAAPKAMERS	14,04	22,62	17,66
5 SLAAPKAMERS OF MEER	2,88	4,77	3,67
	100	100	100

($X^2 = 107,1$; $df = 4$; $p < 0.001$)

- apart bureau/werkruimte

Tabel 20: apart bureau/werkruimte

	GKI05 <= 1035	GKI05> 1035	Total
WEL BUREAU	21,65	43,12	30,70
GEEN BUREAU	78,35	56,88	69,30
	100	100	100

($X^2 = 183,9$; $df = 1$; $p < 0.001$)

Nog een opvallend verschil betreft de aanwezigheid van een aparte bureauruimte. Dergelijke kamers komen minder vaak voor in woningen die in de categorie GKI05 max. 1035 euro werden ondergebracht.

- Isolerend glas

Bij een vrij groot deel (35%) van de klein beschrijf-woningen is isolerend glas niet of niet overal aanwezig. Dit is significant verschillend van de toestand in de overige woningen uit de Woonsurvey, waar dit in $\pm 21\%$ van de gevallen geldt.

Tabel 21: Aanwezigheid isolerend glas

	GKI05 <= 1035	GKI05> 1035	Total
BIJNA OVERAL AANWEZIG	65,09	79,09	70,99
NIET OVERAL AANWEZIG	19,86	13,22	17,06
NIET AANWEZIG	15,04	7,70	11,95
	100,00	100,00	100,00

($X^2 = 83,7$; $df = 2$; $p < 0.001$)

- Comfortindicator³

Uit de Woonsurvey 2005 blijkt dat slechts 2,8% van de klein beschrijf-woningen een ontoereikende kwaliteit heeft. Bij de overige woningen uit de Woonsurvey is dit percentage logischerwijze nog lager (0,5%).

Verder kan vastgesteld worden dat $\pm 64\%$ van de klein beschrijf-woningen een basiskwaliteit of goede kwaliteit bezitten.

³ 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 geclassificeerd in volgende vijf categorieën: kwaliteit ontoereikend – basiskwaliteit – goede kwaliteit – goede kwaliteit en ruim – zeer goede kwaliteit.

Het percentage van de woningen die ressorteren onder de categorieën “goede kwaliteit en ruim” en “zeer goede kwaliteit” ligt significant hoger bij de overige woningen (resp. 38,3% en 23,4).

Tabel 22: Comfortindicator

	GKI05 <= 1035	GKI05 > 1035	Total
KWALITEIT IS ONTOEREIKEND	2,79	0,49	1,82
BASISKWALITEIT	28,59	12,90	21,96
GOEDE KWALITEIT	35,35	24,83	30,90
GOEDE KWALITEIT EN RUIM	25,14	38,35	30,72
ZEER GOEDE KWALITEIT	8,13	23,44	14,60
	100	100	100

($X^2 = 328,6$; $df = 4$; $p < 0.001$)

- Synthese-index fysische staat van de woning⁴

23,9 % van de klein beschrijf-woningen blijkt op basis van de synthese-index ‘fysische staat van de woningen’ een matige kwaliteit te bezitten. 8,3% van deze woningen zou zelfs een slechte tot zeer slechte kwaliteit blijken te hebben. Dit is een significant hoger percentage dan voor de overige woningen uit de Woonsurvey 2005 geldend is, waarvan slechts 4,1% van slechte tot zeer slechte kwaliteit zijn.

Tabel 23: Synthese-index

SYNTHESE-INDEX	GKI05 <= 1035	GKI05 > 1035	Total
GOED	67,84	77,35	71,85
MATIG	23,87	18,55	21,63
SLECHT TOT ZEER SLECHT	8,29	4,09	6,52
	100	100	100

($X^2 = 44,7$; $df = 2$; $p < 0.001$)

- Bouwjaar van de woning

In de referentiesteekproef werden significant meer woningen opgericht in een bouwjaar dat dateert van voor 1961. Woningen van 15 jaar of jonger vinden we dubbel zo vaak terug in de controlegroep in vergelijking met de referentiegroep.

Tabel 24: Bouwjaar van de woning

	GKI05 <= 1035	GKI05 > 1035	Total
VOOR 1919	12,11	4,59	8,91
1919 TOT 1945	21,63	5,48	14,76
1946 TOT 1960	19,66	8,70	15,00
1961 TOT 1970	14,08	15,89	14,85
1971 TOT 1980	13,42	25,75	18,67
1981 TOT 1990	6,99	15,62	10,66
1991 TOT 2000	9,37	18,29	13,16
NA 2001	2,74	5,68	3,99
	100	100	100

($X^2 = 466,5$; $df = 7$; $p < 0.001$)

⁴ Op basis van 6 elementen: elektrische installatie, binnenmuren, buitenmuren, ramen, dakgoot en dak.

- Type van woning

Het onderscheid qua type woning tussen de referentiegroep en de controlegroep is niet significant. In beide gevallen is ongeveer 94% van de woningen een eengezinswoning.

Tabel 25: type woning

	GKI05 <= 1035	GKI05 > 1035	Total
EENSGEZINSWONING	93,99	93,80	93,91
APPARTEMENT/STUDIO	6,01	6,20	6,09
	100	100	100

($X^2 = 0,05$; $df = 1$; $p = 0,81$)

- Aantal verdiepingen

Een significant hoger aandeel van de woningen die in aanmerking komen voor het 5%-tarief van de registratierechten telt twee verdiepingen (70,1%). In de controlegroep zijn vooral de woningen met 1 verdieping sterker vertegenwoordigd (24%).

Tabel 26: aantal verdiepingen

	GKI05 <= 1035	GKI05 > 1035	Total
1 VERDIEPING	18,01	23,98	20,53
2 VERDIEPINGEN	70,07	65,53	68,16
3 OF MEER VERDIEPINGEN	11,91	10,49	11,31
	100	100	100

($X^2 = 18,7$; $df = 2$; $p < 0,001$)

- oppervlakte

Op basis van de woonsurvey 2005 stellen we een significant verschil vast in oppervlakte tussen de woningen met een $GKI05 < 1036$ euro en de woningen in de controlegroep. Klein beschrijf-woningen worden gekenmerkt door een beperktere woningoppervlakte (gem. = $101,8m^2$ versus $131,0m^2$ voor de controlegroep) en een beperktere oppervlakte van het gekochte perceel ($1006 m^2$ versus $2020 m^2$).

Tabel 27: oppervlakte woning

OPPERVLAKTE GELIJKVLOERS	N	gemiddelde	st.dev.
>= 1036,00	1440	131,0313	58,27301
< 1036,00	1968	101,7576	53,21954

($t = 15,23$; $df = 3406$; $p < 0,001$)

Tabel 28: oppervlakte perceel

OPPERVLAKTE PERCEEL	N	gemiddelde	st.dev.
>= 1036,00	1335	2020,469	11603,63
< 1036,00	1832	1006,177	2300,107

($t = 3,64$; $df = 3165$; $p < 0,001$)

- Wijze van eigendomsverwerving

Uit onderstaande tabel kan worden afgeleid dat de meerderheid van de klein beschrijf-woningen (65,4%) verworven werd via een aankoop. In vergelijking met de controlegroep werden significant minder klein beschrijf-woningen (29,2%) gebouwd door de huidige eigenaar de Woonsurvey.

Tabel 29: wijze van eigendomsverwerving

	GKI05 <= 1035	GKI05> 1035	Total
GEKOCHT	65,49	34,40	52,38
GEBOUWD	29,15	63,22	43,51
VERKREGEN VIA ERFENIS	4,37	1,43	3,13
VERKREGEN VIA SCHENKING	0,99	0,95	0,98
	100	100	100

($X^2 = 406,6$; $df = 3$; $p < 0,001$)

2.2. Op meso-niveau

-ligging per arrondissement

De Woonsurvey laat ook toe een vergelijking te maken op het niveau van de arrondissementen. Significant meer woningen met een KI van max. 1035 euro treffen we aan in Roeselare, Ieper, Diksmuide en Eeklo. Hogere KI's zijn verhoudingsgewijze meer vertegenwoordigd in de arrondissementen Halle-Vilvoorde, Leuven, Turnhout, Brugge en Antwerpen.

Tabel 30: arrondissement

	GKI05 <= 1035	GKI05> 1035	Total
ANTWERPEN	5,71	7,15	6,32
MECHELEN	5,36	5,86	5,57
TURNHOUT	6,95	8,51	7,61
HALLE-VILVOORDE	4,47	11,31	7,35
LEUVEN	5,11	11,24	7,69
BRUGGE	3,87	5,31	4,48
DIKSMUIDE	4,12	1,36	2,96
IEPER	4,76	1,16	3,24
KORTRIJK	4,91	4,36	4,68
OOSTENDE	2,38	1,57	2,04
ROESELARE	4,76	1,50	3,39
TIELT	3,52	2,86	3,24
VEURNE	2,73	2,38	2,58
AALST	5,31	4,70	5,05
DENDERMONDE	3,52	3,13	3,36
EEKLO	3,57	1,36	2,64
GENT	6,30	5,59	6,00
OUDENAARDE	3,87	2,18	3,16
ST-NIKLAAS	4,07	3,75	3,93
HASSELT	6,35	7,08	6,66
MAASEIK	3,52	3,81	3,65
TONGEREN	4,81	3,81	4,39
	100	100	100

($X^2 = 221,1$; $df = 21$; $p < 0,001$)

- ligging per provincie

Een meerderheid van de klein beschrijf-woningen zijn in West-en Oost-Vlaanderen (57,7%) gelegen. De klein beschrijf-woningen zijn beduidend minder vertegenwoordigd in Vlaams Brabant (9,5% t.o.v. 22,5% bij de overige woningen).

Tabel 31: provincie

	GKI05 <= 1035	GKI05>1035	Total
ANTWERPEN	18,01	21,53	19,49
VLAAMS BRABANT	9,58	22,55	15,04
WEST-VLAANDEREN	31,07	20,50	26,61
OOST-VLAANDEREN	26,65	20,71	24,15
LIMBURG	14,69	14,71	14,70
	100	100	100

($X^2 = 148,3$; $df = 4$; $p < 0,001$)

- Ligging van de woning volgens Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen

Met betrekking tot de ligging van de woningen volgens het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen zijn er meer klein beschrijf-woningen op het platteland (22,9%) te situeren dan het geval is voor de overige woningen uit de Woonsurvey 2005 (12,9%). De woningen met een GKI05 van max. 1035 vinden we verder vaker terug in overgangsg gebied.

Tabel 32: ligging volgens RSV

	GKI05 <= 1035	GKI05>1035	Total
GROOTSTEDELIJK GEBIED	8,52	10,08	9,18
REGIONAALSTEDELIJK GEBIED	14,35	13,13	13,84
KLEINSTED. GEBIED	12,73	13,48	13,05
OVERGANGSGEBIED	41,48	50,45	45,27
PLATTELAND	22,92	12,86	18,67
	100	100	100

($X^2 = 63,3$; $df = 4$; $p < 0,001$)

CONCLUSIE

De doelstelling van dit deel bestond erin een duidelijk profiel op te stellen van de eigenaars en de panden vallende onder de voorwaarden van het klein beschrijf teneinde dit als basis te kunnen gebruiken bij het uitwerken en formuleren van mogelijke hervormingsvoorstellen met betrekking tot het stelsel van het klein beschrijf in de Vlaamse registratierechten.

De enige databank die dit toelaat en waar we toegang tot hebben, betreft deze die het resultaat is van de Woonurvey 2005 afgenomen en verwerkt door het Kenniscentrum voor duurzaam woonbeleid.

In deze paper worden de resultaten van de vergelijking van het profiel van een referentiegroep en een controlegroep voorgesteld. Deze oefening was gericht op het vinden van onderscheidende karakteristieken van woningen waarvoor het 5 of 6% -tarief van de registratierechten geldt, en van hun eigenaars. Om de referentiegroep te bepalen wordt de steekproef ingedeeld op basis van het geïndexeerd KI geldend in 2005 (GKI05). De 2015 woningen opgenomen in de databank met een geïndexeerd KI van max. 1035 euro vormen de referentiegroep; de 1468 woningen met een hoger GKI05 vormen de controlegroep.

De databank laat toe de woningen en hun eigenaars aan de hand van een grote reeks karakteristieken te typeren. De Chi²- en t-toetsen geven duidelijke significante verschillen aan qua profiel van eigenaars en panden.

De **eigenaars/ bewoners** van woningen met een GKI05 van max. 1035 euro onderscheiden zich inzake volgende kenmerken:

- huishoudtype: deze woningen worden het vaakst bewoond door koppels maar alleenstaande bewoners komen in deze groep relatief vaker voor
- aantal inwonende kinderen: bijna de helft van deze eigenaars/bewoners heeft 1 kind; grotere gezinnen zijn significant minder vertegenwoordigd
- beroepsgroep: eigenaars/bewoners oefenen vaker een beroep uit in de transportsector of worden ondergebracht bij de ambachtslui/stielmannen
- statuut: eigenaars/bewoners werken significant vaker in loondienst en onder een contract van onbepaalde duur. Zelfstandigen die deze woningen betrekken zijn vaker ondernemer of landbouwer dan uitoefenaar van een vrij beroep
- opleiding: eigenaars met een diploma hoger onderwijs komen minder frequent voor in deze groep woningen dan in de controlegroep
- leeftijd: de eigenaars van deze woningen horen significant vaker tot het jongste cohort (17-34 jaar) én tot het oudste cohort van de studie (65 jaar of ouder)

- fysieke beperkingen: in significant meer gevallen worden bescheiden woningen bewoond door eigenaars met fysieke beperkingen
- woonsituatie voordien: eigenaars van bescheiden woningen woonden voordien alleen of bij de ouders en waren significant vaker huurder dan de eigenaars in de controlegroep
- staat van de vorige woning: significant meer eigenaars van bescheiden woningen ruilden een woning in met een betere staat tegen de huidige woning

De **panden** die tot de referentiegroep behoren (GKI05 < 1036 euro) vertonen volgende profielkenmerken:

- verwarming: deze panden worden vaker verwarmd met aardgas, met steenkool, hout of alternatieve energiebronnen
- afzonderlijk toilet: in significant meer woningen is er geen afzonderlijk toilet beschikbaar
- aantal vertrekken: de woningen uit de referentiecategorie worden significant vaker gekenmerkt door de afwezigheid van een badkamer; 2 of meer badkamers komen in deze woningen significant minder voor. Bescheiden woningen tellen minder vaak 3 of meer slaapkamers en een apart bureau.
- Aanwezigheid van isolerend glas: in 35% van de gevallen is isolerend glas niet of niet overal aanwezig in dit type van woningen (versus in 21% van de woningen uit de controlegroep)
- Comfortindicator: significant meer woningen uit deze referentiegroep worden ondergebracht in de groepen 'ontoereikende kwaliteit' of 'basiskwaliteit'
- Synthese-index 'fysische staat van de woning': significant meer woningen van de referentiegroep worden ondergebracht in de categorieën 'matig' en 'slecht tot zeer slecht'
- Bouwjaar van de woning: significant meer woningen werden gebouwd in een jaar voor 1960
- Aantal verdiepingen: significant meer bescheiden woningen tellen 2 verdiepingen
- Oppervlakte perceel en woning: woningen met een beperkt KI worden gekenmerkt door een beperktere woonoppervlakte en een veel beperktere perceelsoppervlakte
- Ligging van de woning: de referentiegroep komt significant vaker voor in de arrondissementen Roeselare, Ieper, Diksmuide en Eeklo; gegroepeerd per provincies blijken de bescheiden woningen significant sterker vertegenwoordigd in de provincies Oost- en West-Vlaanderen. Op basis van de indeling die gehanteerd wordt in het RSV blijken ze vaker te situeren in overgangsgebied en op het platteland.

Bovenstaand overzicht van de resultaten van de analyses wijst uit dat op basis van de Woonsurvey er duidelijke verschillen vast te stellen zijn qua profiel van de eigenaars en de woningen. Hierbij mag evenwel niet uit het oog verloren worden dat de analyse-groep vrij strikt werd gedefinieerd. Het is wenselijk deze oefening tevens te doen voor woningen die beantwoorden

aan hogere KI-grenzen, die evenwel nog in aanmerking komen voor de toekenning van de tariefkorting in de registratierechten.

Hoewel de woonsurvey representatief is voor de woningen in Vlaanderen is het niet helemaal zeker of de substeekproef die betrekking heeft op de woningen 'klein beschrijf' dat ook is voor de ganse populatie van klein beschrijf woningen. Dit kan enkel onderzocht worden via data die enkel beschikbaar zijn bij de FOD Financiën in het CADNET-systeem. Aangezien we hiertoe geen toegang hebben, is dit in deze fase van het onderzoek een pragmatische aanname.



Voorliggende paper vormt het derde deelrapport van de studie gericht op de formulering van alternatieve grondslagen voor de toekenning van de registratierechten 'klein beschrijf'. Doel van deze deelpaper is een duidelijk profiel te schetsen van de eigenaars/bewoners van de zgn. bescheiden woningen op basis van de resultaten van de Woonsurvey 2005 afgenomen door het Kenniscentrum voor Duurzaam Woonbeleid. Deze "Woonsurvey 2005" bevat de resultaten van een survey uitgevoerd bij meer dan 5000 eigenaars. De vragenlijst bij de bewoners gepeild naar aspecten van de kwaliteit zoals bouwjaar, comfort, materialen, omgevingskenmerken, uitgevoerde renovaties, toegankelijkheid van de woning, etc. Aanvullend werden meer dan 8000 panden onderworpen aan een technische inspectie van de uitwendige kwaliteit (dak, gevel, buitenschrijnwerk) van de woning opgenomen. De analyse wijst uit dat woningen die gekenmerkt worden door een geïndexeerd kadastraal inkomen van 1035 euro of minder een afwijkend profiel hebben qua bewoners en qua kenmerken van de woning.