



# VAN 'KLEIN BESCHRIJF' NAAR 'HUISKORTING'

Deel 2. Analyse op de AAPD-databank  
met transacties

Carine Smolders & Hannes Stieperaere (HoGent en  
UGent)





# VAN 'KLEIN BESCHRIJF' NAAR 'HUISKORTING'

## Deel 2. Analyse op de AAPD-databank met transacties

Carine Smolders & Hannes Stieperaere (HoGent en UGent)

Leuven, mei 2014





Het Steunpunt Wonen is een samenwerkingsverband van de KU Leuven, LUCA School of Arts (Sint-Lucas Brussel-Gent), de Universiteit Hasselt, de Universiteit Antwerpen en het Onderzoeksinstituut OTB van de TU Delft (Nederland).

Binnen het Steunpunt verzamelen onderzoekers van verschillende wetenschappelijke disciplines objectieve gegevens over de woningmarkt en het woonbeleid. Via gedegen wetenschappelijke analyses wensen de onderzoekers bij te dragen tot een langetermijnvisie op het Vlaamse woonbeleid.

Het Steunpunt Wonen wordt gefinancierd door de Vlaamse overheid, binnen het programma 'Steunpunten voor Beleidsrelevant Onderzoek 2012-2015'.

Gelieve naar deze publicatie te verwijzen als volgt:

Smolders C. & Stieperaere H. (2014), *Van 'klein beschrijf' naar 'huiskorting'. Deel 2. Analyse op de AAPD-databank met transacties*, Steunpunt Wonen, Leuven, 54 p.

Voor meer informatie over deze publicatie [Carine.Smolders@hogent.be](mailto:Carine.Smolders@hogent.be),  
[Hannes.Stieperaere@UGent.be](mailto:Hannes.Stieperaere@UGent.be)

In deze publicatie wordt de mening van de auteur weergegeven en niet die van de Vlaamse overheid. De Vlaamse overheid is niet aansprakelijk voor het gebruik dat kan worden gemaakt van de opgenomen gegevens.

D/2014/4718/14 - ISBN 9789055505418

© 2014 STEUNPUNT WONEN

Niets uit deze uitgave mag worden verveelvuldigd en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotocopie, microfilm of op welke andere wijze ook, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de uitgever.

No part of this book may be reproduced in any form, by mimeograph, film or any other means, without permission in writing from the publisher.

p.a. Secretariaat Steunpunt Wonen  
HIVA - Onderzoeksinstituut voor Arbeid en Samenleving  
Parkstraat 47 bus 5300, BE 3000 Leuven

Deze publicatie is ook beschikbaar via [www.steunpuntwonen.be](http://www.steunpuntwonen.be)

# Inhoud

1.	Beschrijving van de opdracht	1
2.	Beschrijving van de data	4
3.	De gemiddelde tarieven in het referentiescenario	13
4.	De gemiddelde tarieven in de drie scenario's	18
5.	Winnaars, verliezers, status quo	27
6.	Conclusies	32
	<b>Bijlagen</b>	<b>37</b>
	Bijlage 1	39
	Bijlage 2	45
	Bijlage 3	47
	<b>Bibliografie</b>	<b>49</b>

# 1. Beschrijving van de opdracht

Kopers van woningen in het Vlaamse Gewest dienen een transactiebelasting te betalen, met een normaal tarief van 10%. Men kan echter van een verminderd tarief van 5% genieten - het zogenaamde 'klein beschrijf' - indien aan een aantal voorwaarden is voldaan. Daarnaast bestaan er in Vlaanderen nog een aantal andere gunstregimes bij de woningverwerving, zoals het abbattement (vermindering van de berekeningsbasis van het registratierecht), het bij-abbattement (indien er een hypothecaire inschrijving is), het renovatie-abbattement (voor de aankoop van een leegstaand of verwaarloosd pand) en de meeneembaarheid (van vroeger betaalde registratierechten). In vergelijking met de andere Gewesten is er in Vlaanderen een grote differentiatie aan verschillende tarieven en regimes.

Vanuit diverse hoeken was in het verleden een vraag naar vereenvoudiging te horen van de kortingen bij de registratierechten. De verschillende gunstregimes (al dan niet cumuleerbaar), met elk hun eigen voorwaarden, maken het voor de belastingbetaler immers complex (Beleidsbrief financiën en begroting 2008, p. 21). Verder is het KI gebaseerd op een netto-huurwaarde die vastgesteld werd op 1 januari 1975. Omdat nadien geen algemene perequatie meer heeft plaatsgevonden maar enkel lineaire indexeringen werden doorgevoerd (sinds 1991), is het KI dikwijls niet meer representatief voor de werkelijke geïmputeerde huurwaarde van de woning. Een aanpassing van het KI behoort evenwel niet tot de bevoegdheid van het Vlaamse Gewest vermits het KI federale materie is. Om die reden is men op zoek gegaan naar alternatieven als grondslag voor het verlaagde registratietarief. Het Vlaamse Regeerakkoord stelt: "We onderzoeken de mogelijkheid om het voordeel van het 'klein beschrijf', zowel in de steden als op het platteland, niet langer afhankelijk [te] maken van het kadastraal inkomen maar via nieuwe criteria zoals woonoppervlakte en gezinsmodulatie om te vormen tot een 'huiskorting'."

Aansluitend daarop voerde het Steunpunt Fiscaliteit en Begroting (2012) een onderzoek uit naar potentiële alternatieven voor het 'klein beschrijf'. In de 'Studie van het concept en de budgettaire effecten van de huiskorting: resultaten van de simulaties' werden 6 verschillende scenario's uitgewerkt, waarvoor de voornaamste elementen hieronder zijn weergegeven:

Scenario's		
<b>Scenario 1</b>	2 tarieven & 2 abttementen in een progressief systeem	1° schijf: $[0 \leq X \leq Y]$ : 5% 2° schijf: $[X > Y]$ : 10%
	Standaardabttement voor enige woning = 15 000 euro	
	Uitgebreid abttement tot 45 000 euro voor specifieke beleidsdoelstellingen	- Scenario 1a: enkele degene die van standaardabttement genieten kunnen profiteren van de tariefkorting tot de Y-waarde - Scenario 1b: iedereen geniet 5% tot Y-waarde
<b>Scenario 2</b>	Afschaffen 5%	
	Alle verkopen belast aan 10%; vergroot standaardabttement van 70 000 euro	
<b>Scenario 3</b>	2 tarieven (5 en 10%) die resp. gelden tot of vanaf de Z-waarde Behoud standaardabttement en leegstandsabttement	
	Afschaffing bij-abttement + invoering van een abttement gericht op de kinderlast 30 000 euro	
<b>Scenario 4</b>	= Scenario 3 + verhoging standaardabttement tot 45 000 euro	
<b>Scenario 5</b>	Splitsing woningen a.d.h.v. eigendomsvoorwaarde:	- Enige woning: progressief tarief 4, 6, 8, 10, 12 % - Niet enige woning: 10%
	Afschaffing 3 bestaande abttementen + invoering abttement kinderlast	
<b>Scenario 6</b>	Splitsing woningen a.d.h.v. eigendomsvoorwaarde:	- Enige woning: 2 grenzen G1 & G2. 5% tot verkoopwaarde G1. Boven G2 10%. Tussen G1 en G2 lineaire stijging van tarief van 5% naar 10% - Niet enig woning: 10%
	Samenvoeging standaard- en bij-abttement 25 000 euro + invoering abttement kinderlast 60 000 euro	

De scenario's vertrekken van volgende uitgangspunten:

- budgetneutraliteit;
- optimale transparantie en minimale complexiteit;
- groepen bevoordelen waar de doelstellingen op gericht zijn;
- mogelijke prijsdruk beperken;
- prijsbewimpeling tegengaan.

Bij de ontwikkeling van de scenario's in dit onderzoek ging de aandacht tevens uit naar de betaalbaarheid van wonen. Uitgangspunt is hier dat naast de inkomens- en vermogenssituatie van de koper, de koopkracht interageert met de verkoopprijs. Verwacht wordt dat het aanpassen van de registratietarieven aan de verkoopprijzen de heffing beter kan afstemmen op de betaalbaarheid dan vandaag door middel van het kadastraal inkomen mogelijk is. De scenario's hanteren mede daarom niet langer het KI als maatstaf maar zijn gebaseerd op de verkoopprijzen.

Drie van de voorgestelde scenario's werden na overleg tussen het kabinet en de administratie Financiën en Begroting naar voor geschoven voor nader onderzoek. In opdracht van de Vlaamse Minister van Energie, Wonen, Steden en Sociale Economie werden deze drie scenario's onderzocht door onderzoekers van het Steunpunt Wonen en van het Steunpunt Fiscaliteit en Begroting. Daarbij stond vooral een inschatting van de maatschappelijke impact centraal. Daarnaast werd ook gekeken naar de impact van een korting op de registratierechten op de woningprijzen en werd gezocht naar moge-

lijke alternatieve criteria voor de korting. De resultaten van dit vervolgonderzoek zijn gebundeld in het rapport 'Van klein beschrijf naar huiskorting', dat vier delen en een samenvattend deel bevat:

- deel 1: analyse van de impact van drie hervormingsscenario's voor Vlaanderen;
- deel 2: analyse van de impact van drie hervormingsscenario's op gemeentelijk niveau;
- deel 3: impact op de woningprijzen;
- deel 4: oppervlakte als alternatief/complementair criterium;
- deel 5: samenvatting en aanbevelingen.

Voorliggend deelrapport is het tweede deel. Dit rapport bevat de uitkomst van de simulatie van de maatschappelijke impact van drie hervormingsscenario's van de korting op de registratierechten. Binnen dit onderzoeksproject gericht op het vaststellen van de impact van drie geselecteerde scenario's was de afspraak dat het Steunpunt Fiscaliteit en Begroting tabellen zou aanleveren met voor steden en niet-steden volgende informatie:

- KI;
- verkoopprijzen;
- gemiddeld tarief volgens de drie scenario's;
- aandeel 'winnaars' en 'verliezers' volgens de drie scenario's.

Verder was de afspraak dat de onderzoekers de resultaten volgens de Woonsurvey 2005 (beschreven in deel 1) en volgens de transactiedatabank (deel 2) zouden vergelijken inzake de winst/verlies-verdeling onder de drie scenario's. Deze vergelijking is te vinden in deel 5.



## 2. Beschrijving van de data

De gehanteerde dataset bevat alle vastgoedtransacties die hebben plaatsgevonden in Vlaanderen in 2008 en 2010. De data werden ter beschikking gesteld door de FOD Financiën. De kwantitatieve analyse is evenwel gebaseerd op de recentste gegevens. De set bevat behalve de verkoopprijs per transactie een aantal kenmerken van het onroerend goed zoals het KI, het genoten tarief van de registratierechten, het bouwjaar, ... Ze laat echter niet toe de kwaliteit van de woning te indiceren.

Niet alle transacties worden in de analyse opgenomen. In totaal telt de set 125 493 transacties. 10 707 transacties genieten een tarief verschillend van 5% of 10%. Aangenomen wordt dat deze verkopen, en dus ook de hieraan gerelateerde inkomsten, na een hervorming van het klein beschrijf onveranderd zullen blijven.

De verkopen worden verder beperkt tot deze die betrekking hebben op woningen en gronden. Hierdoor worden aanvullend 35 788 transacties geweerd. De registratierechten uit deze overige vastgoedtransacties worden in de analyse constant gehouden. Dit geldt tevens voor 1 960 transacties aan een verkoopprijs van 0 euro.

Bijlage 1 bevat een overzicht van alle verschillende soorten transacties die opgedeeld zijn volgens hun aard. De benamingen die onderstreept zijn, werden opgenomen in de definitieve dataset. Voor de opsplitsing van de dataset werd eerst gekozen op grond van de aard volgens de akte, vervolgens naar de kadastrale aard. De finale dataset van 77 038 resterende transacties (=61,38% van de totale set) bevat 9 476 gronden en 67 562 woningen. De transactiepreizen en de kadastrale inkomens vertonen volgende gemiddelden, medianen en standaardafwijkingen:

**Tabel 1** Karakteristieken van de woningen in de dataset

Prijs (euro)	Gem: 218 738	Med.: 188 000	St. dev.: 184 115
KI (euro)	Gem: 815	Med.: 708	St. dev.: 610
Tarief (%)	5: 32,81		10: 67,19

\* Aantal transacties: 67 562.

Indien de set wordt opgedeeld naar tarief, dan blijkt meer dan 2/3de van de verkochte panden getaxeerd a rato van 10%; 32,81% van de transacties werd verkocht tegen klein beschrijf.

Binnen de woningen kan verder onderscheid worden gemaakt tussen woonhuizen en appartementen:

**Tabel 2** Karakteristieken van de woonhuizen in de dataset

Prijs (euro)	Gem: 231 138	Med.: 200 000	St. dev.: 169 875
KI (euro)	Gem: 802	Med.: 649	St. dev.: 649
Tarief (%)	5: 43,17 (19 910 trans.)		10: 56,83 (26 208 trans.)

\* Aantal transacties: 46 118.

**Tabel 3** Karakteristieken van de woonhuizen in de dataset

Prijs (euro)	Gem: 192 068	Med.: 164 000	St. dev.: 209 042
KI (euro)	Gem: 850	Med.: 820	St. dev.: 473
Tarief (%)	5: 10,52 (2 256 trans.)		10: 89,48 (19 188 trans.)

\* Aantal transacties: 21 444.

Er zijn opmerkelijke verschillen tussen de karakteristieken van de woonhuizen en de appartementen. De mediaanprijs van woonhuizen ligt met 200 000 euro een stuk hoger dan die van de appartementen (164 000 euro). Daarentegen ligt de mediaan van het KI bij de appartementen een stuk hoger (820 euro i.v.m. 649 euro). Hierdoor genieten slechts 10,52% van de appartementen in de dataset van het 5%-tarief in de registratierechten, versus 43,17% in het geval van woonhuizen. Deze verdelingsparameters zijn van groot belang voor de correcte interpretatie van de resultaten.

**Tabel 4** Karakteristieken van de gronden in de dataset

Prijs (euro)	Gem: 112 877	Med.: 95 000	St. dev.: 187 151
KI (euro)	Gem: 850	Med.: 820	St. dev.: 473
Tarief (%)	5: 1,20 (114 trans.)		10: 98,80% (9 362 trans.)

\* Aantal transacties: 9 467.

Voor de gronden werd 98,80% van de transacties belast aan het 10%-tarief. Slechts 1,20% van de gronden genoten de tariefkorting van het klein beschrijf (5%).

Het hanteren van de huidige, bestaande tarieven en kortingen levert het referentiescenario op, resulterend in 1 872 694 937 euro inkomsten uit de registratierechten. De gehanteerde verkopen en de corresponderende registratierechten zijn weergegeven in tabel 5.

**Tabel 5** Fiscale inkomsten en uitgaven huidige situatie registratierechten

	Categorie	Aantal transacties	Inkomsten RegR (€)
Fiscale inkomsten	Ander tarief dan 5% en 10%	10 707	31 551 793
	Andere aard dan woning of grond	35 788	605 908 181
	€ 0 verkopen	1 960	0
	Gronden	9 476	106 651 627
	Woningen (woonhuizen + appartementen)	67 562	1 288 203 178
Fiscale uitgaven	Abattement gewoon en hypotheek	38 570	-79 844 343
	Abattement leegstand	102	-266 650
	Kinderabattement	2 245	0
	Meeneembaarheid	15 476	-79 508 850
Totaal		125 493	1 872 694 937

Bron AAPD- transactiedata en Departement Financiën en Begroting

Onderstaande tabel 6 geeft de verdeling van de verkoopprijzen van de woningen weer in de dataset. Deze distributie was belangrijk voor de bepaling van de grenzen van de tariefschijven in scenario's 5 en 6. Een bovengrens van 350 000 euro correspondeert bv. met 91% van de transacties; minder dan 5% van de transacties heeft een verkoopprijs hoger dan 450 000 euro.

**Tabel 6 Verkooprijzen in de dataset**

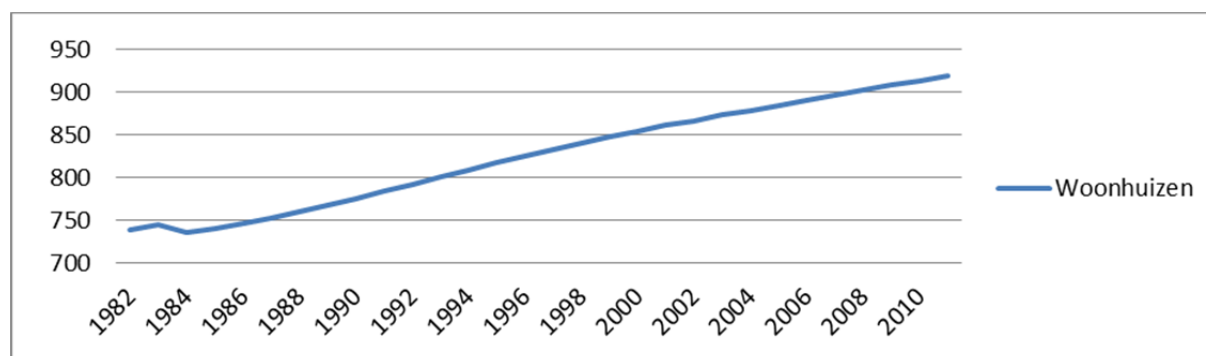
		<b>Freq.</b>	<b>%</b>	<b>Cum. %</b>
Valid	<=50000,00	1 234	1,8	1,8
	50 000,01 – 100 000,00	5 877	8,7	10,5
	100 000,01 – 150 000,00	13 810	20,4	31,0
	150 000,01 – 200 000,00	17 725	26,2	57,2
	200 000,01 – 250 000,00	11 869	17,6	74,8
	250 000,01 – 300 000,00	7 138	10,6	85,3
	300 000,01 – 350 000,00	3 788	5,6	90,9
	350 000,01 – 400 000,00	2 109	3,1	94,1
	400 000,01 – 450 000,00	1 132	1,7	95,7
	450 000,01 – 500 000,00	725	1,1	96,8
	500 000,01 – 550 000,00	477	0,7	97,5
	550 000,01 – 600 000,00	344	0,5	98,0
	600 000,01 +	1 334	2,0	100,0
	Totaal	67 562	100,0	

Bron AAPD- transactiedata en Departement Financiën en Begroting

Vergelijking van de datasets van 2008 en 2010 geeft aan dat de verdeling over de verkopen aan 5% en 10% registratierechten sterk gelijkend is (zie bijlage 2). Opvallend is verder dat het aandeel van de verkopen aan klein beschrijf voor alle categorieën van transacties systematisch terugloopt in de tijd. Voor woonhuizen zien we een evolutie van 44,19% in 2008 naar 43,17% in 2010, maar de daling van het aandeel is nog veel sterker aanwezig voor appartementen (van 13,11% in 2008 naar 10,52% in 2010).

Twee elementen kunnen deze evolutie voor het segment van de appartementen minstens gedeeltelijk verklaren. Enerzijds worden de KI-grenzen voor de toekenning van het klein beschrijf niet geïndexeerd in de tijd. Zoals figuur 1 aangeeft is het gemiddeld KI (niet-geïndexeerd) wel toegenomen in de tijd, waardoor steeds minder transacties in aanmerking komen voor de tariefkorting. Het gemiddeld KI is in Vlaanderen van 740 euro in 1982 gestegen naar 920 euro in 2011.

**Figuur 1 Evolutie van het gemiddeld kadastraal inkomen (niet-geïndexeerd)**



Bron ADSEI

Anderzijds is de stock aan appartementen sterk toegenomen gedurende het laatste decennium. Recent gebouwde appartementen kunnen doorgaans niet genieten van het klein beschrijf. Het valt op dat voor alle steden de KI mediaanwaarden systematisch hoger liggen voor appartementen dan voor woonhuizen. Ook komt uit tabel 7 naar voor dat het mediaan KI voor appartementen in alle

centrumsteden hoger ligt dan de 745 euro-grens die gehanteerd wordt voor de toekenning van het klein beschrijf.

**Tabel 7**      **Vergelijking van de mediaan KI van appartementen en woonhuizen (2010)**

Centrumstad	Mediaan KI appartementen	Mediaan KI woonhuizen
Aalst	773	542
Antwerpen	818	745
Brugge	842	612
Genk	795	690
Gent	835	478
Hasselt	847	773
Kortrijk	922	624
Leuven	872	788
Mechelen	859	544
Oostende	830	738
Roeselare	900	542
Sint-Niklaas	778	536
Turnhout	798	638

Bron Eigen berekeningen op transactiedata FOD Financiën

Figuur 2 toont het mediaan KI voor alle Vlaamse gemeenten. De drie donkerste gradaties op de kaart zijn deze gemeenten waar de mediaan KI hoger is dan 745 euro. Dat is het geval in de centrumsteden Antwerpen, Hasselt, Leuven en Oostende en verder in 96 andere gemeenten. Het mediaan KI bedraagt verder meer dan 846 euro in 58 gemeenten. In geen van deze gevallen betreft het hier centrumsteden. Het allerhoogste segment op de grafiek is voorbehouden voor 21 gemeenten. Het betreft hier de qua vastgoed duurste gemeenten. Hiervan is een meerderheid gelegen in Vlaams-Brabant.<sup>1</sup>

Onderstaande tabel 9 maakt de spreiding van de mediaan KI's verder inzichtelijk, door de gemeenten te groeperen in de Dessoy-clusters. Zowel voor woonhuizen als voor appartementen zijn de laagste mediaan KI's terug te vinden voor landelijke gemeenten met een sterke vergrijzing<sup>2</sup> en kleine landbouwgemeenten.<sup>3</sup> Voor de woonhuizen zijn ook lage mediaan KI's gevonden voor de 2 types van agglomeratiegemeenten,<sup>4</sup> voor 24 middelgrote steden<sup>5</sup> en voor 8 steden en agglomeratie-gemeenten met een gemiddelde industriële activiteit.<sup>6</sup> De middelgrote steden vertonen hoge mediaan KI's voor

<sup>1</sup> St-Genesius-Rode, Beersel, Dilbeek, Grimbergen, Hoeilaart, Hove, Huldenberg, Kalmthout, Kapellen, Keerbergen, Kortenberg, Kraainem, Linkebeek, De Pinte, St-Martens Latem, Overijse, Schilde, Tervuren, Wemmel, Wezembeek-Oppem en Zoersel.

<sup>2</sup> Alveringem, Ardoioie, Assenede, Beernem, Damme, Deerlijk, Heuvelland, Houthulst, Ichtegem, Ingelmunster, Kaprijke, Knesselare, Koekelare, Kortemark, Laarne, Langemark-Poelkapelle, Ledegem, Lendeledede, Lichtervelde, Lo-Reninge, Maldegem, Mesen, Meulebeke, Moerbeke, Moorslede, Oudenburg, Pittem, Ruiselede, Spiere-Helkijn, Staden, Vleteren, Zomergem, Zonnebeke.

<sup>3</sup> Bekkevoort, Borgloon, Geetbets, Gingelom, Glabbeek, Heers, Herstappe, Hoegaarden, Horebeke, Kortenaeken, Lierde, Linter, Maarkedal, Nieuwerkerken, Pepingen, Riemst, St-Laureins, Tielt-Winge, Voeren, Wortegem-Petegem, Zoutleeuw, Zuienkerke, Zwalm, Galmaarden, Gooik, Herne.

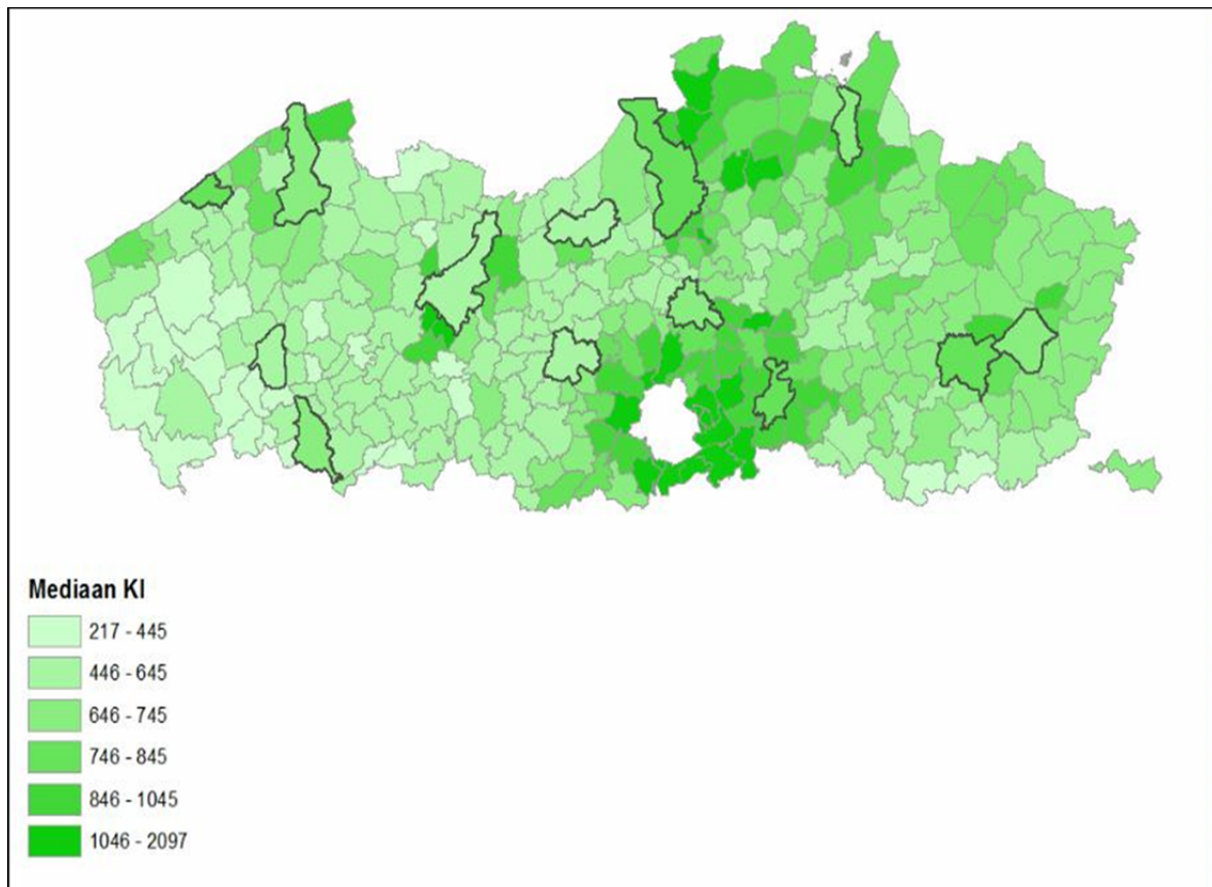
<sup>4</sup> Avelgem, Beringen, Berlaar, Berlare, Boom, Brakel, Denderleeuw, Evergem, Gistel, Haaltert, Hamme, Harelbeke, Heist-op-den-Berg, Hemiksem, Herzele, Heusden-Zolder, Houthalen-Helchteren, Kruibeke, Landen, Lebbeke, Lede, Lokeren, Maasmechelen, Menen, Niel, Ronse, Rumst, Schelle, Scherpenheuvel-Zichem, St-Amands, St-Gillis-Waas, Stabroek, Temse, Waarschoot, Wachtebeke, Wervik, Wevelgem, Wichelen, Willebroek, Zele, Zelzate, Liedekerke.

<sup>5</sup> Aarschot, Dendermonde, Diest, Diksmuide, Eeklo, Geel, Geraardsbergen, Halle, Herentals, Ieper, Leopoldsburg, Lier, Mol, Ninove, Oudenaarde, Poperinge, St-Truiden, Tielt, Tienen, Tongeren, Torhout, Veurne, Wetteren, Zottegem.

<sup>6</sup> Beveren, Bornem, Duffel, Izegem, Kuurne, Puurs, Waregem, Zwijndrecht.

appartementen samen met een aantal types van woongemeenten<sup>7</sup> (n=44). De 14 residentiële randgemeenten met hoge inkomens<sup>8</sup> zijn zoals verwacht de gemeenten met de hoogste mediaan KI's voor zowel appartementen als woonhuizen.

**Figuur 2 Spreiding van de mediaan KI voor alle transacties (2010)**



Bron Eigen berekeningen op transactiedata FOD Financiën

De verschillen in mediaan KI tussen de centrumsteden en de andere gemeenten zijn globaal niet significant ( $t=0,57$ ;  $df=306$ ;  $p=0,57$ ). Indien de KI's vergeleken worden voor appartementen en woonhuizen apart dan is dat wel het geval. Voor appartementen zijn de KI's significant hoger in centrumsteden (836 euro) dan in de overige gemeenten (794 euro) ( $t=2,4$ ;  $df=283$ ;  $p=0,021$ ). Voor woonhuizen geldt het omgekeerde (634 euro voor woonhuizen in de centrumsteden versus 713 euro voor woonhuizen elders) ( $t=-2,31$ ;  $df=23,75$ ;  $p=0,03$ ).

<sup>7</sup> Aartselaar, Bertem, Bierbeek, Bonheiden, Borsbeek, Boutersem, Drogenbos, Edegem, Haacht, Herent, Holsbeek, Huldenberg, Keerbergen, Kontich, Kortenberg, Lennik, Lint, Lubbeek, Melle, Merelbeke, Mortsel, Nazareth, Oud-Heverlee, Rotselaar, Schoten, St-Pieters-Leeuw, Steenokkerzeel, Ternat, Tremelo, Vosselaar, Wijnegem, Wommelgem, Zaventem, Zemst, Zoersel, Asse, Beersel, Dilbeek, Grimbergen, Kampenhout, Machelen, Meise, Merchtem, Opwijk

<sup>8</sup> Brasschaat, De Pinte, Hove, Kapellen, Kraainem, Linkebeek, Schilde, St-Genesius-Rode, St-Martens-Latem, Tervuren, Wemmel, Wezembeek-Oppem, Hoeilaart, Overijse.

Tabel 8 Overzicht van de mediaan KI per Dessoy-cluster (2010)

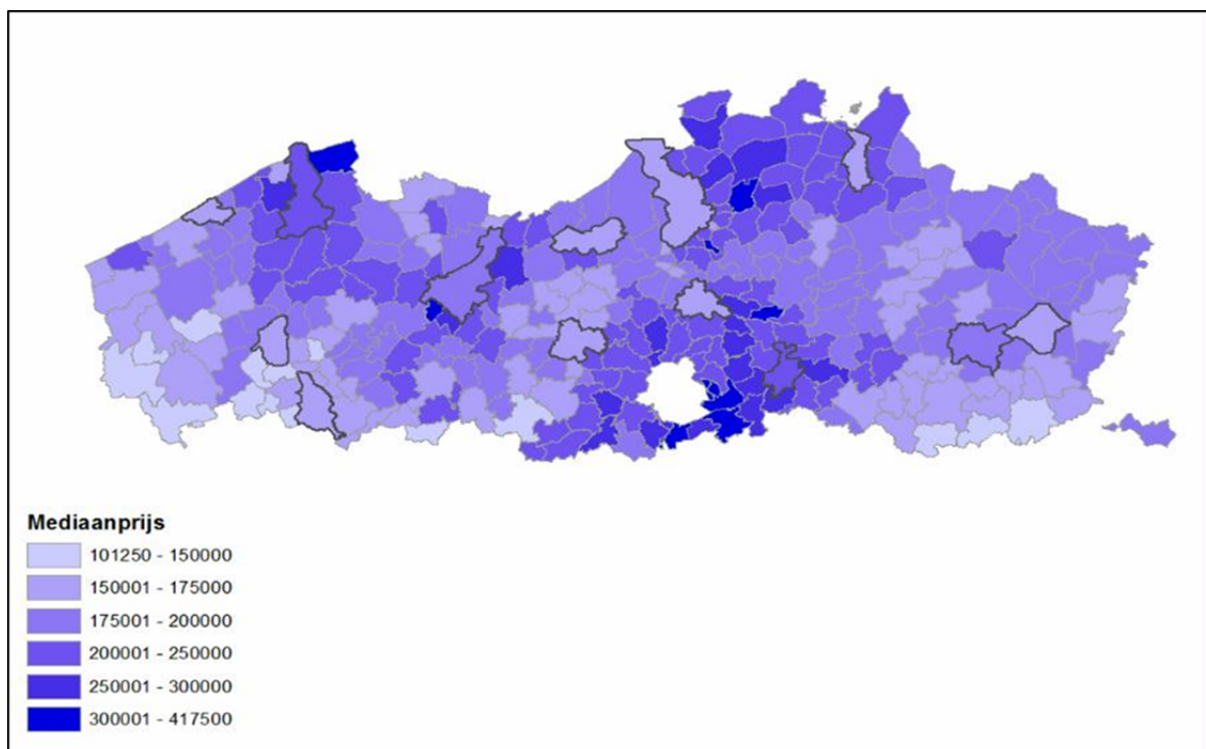
Dessoy-cluster	Subcluster	Mediaan KI appartementen	Mediaan KI woonhuizen
Agglomeratiegemeenten	Sterke verstedelijkte gem. met lage inkomens	749	523
	Weinig verstedelijkte gemeenten met demografische achteruitgang	748	572
Centrumgemeenten	Grote en regionale steden	830	666
	Middelgrote steden	856	552
	Regionale steden	831	592
G. met een concentratie van economische act.	Landelijke en landbouwgemeenten met ind. activiteit	758	586
	Steden en agglomeratiegemeenten met ind. activiteit	805	570
	Verstedelijkte plattelandsgemeenten met ind. activiteit en demografische groei	824	736
Landelijke gemeenten	Erg landelijke gemeenten met sterke vergrijzing	678	451
	Kleine landbouwgemeenten	688	568
	Landelijk of verstedelijkte plattelandsgemeenten met sterke demografische groei	808	718
Toeristische gemeenten	Kustgemeenten	783	825
Woongemeenten	Agglomeratiegem. met tertiaire activiteit	862	979
	In de stadsrand	865	914
	In landelijke zones	775	681
	Residentiële randgem. met hoge inkomens	1 002	1 534

Bron Eigen berekeningen op transactiedata FOD Financiën

Figuur 3 geeft een beeld van de mediaanprijs in de 308 Vlaamse gemeenten. De mediaanprijs voor Vlaanderen op basis van alle transacties bedraagt 188 000 euro. Onderstaande kaart laat toe sterk afwijkende gemeenten te identificeren. In Knokke, Schilde, St-Martens-Latem en in St-Genesius-Rode wijken de prijzen meer dan 2,5 standaardafwijkingen af van de gemiddelde prijs. De goedkoopste woningen zijn terug te vinden in West-Vlaanderen en langs de taalgrens (figuur 3).

T-testen wijzen verder uit dat de mediaanprijzen significant lager liggen in de centrumsteden (€ 175 481) dan in de overige gemeenten (€ 202 912) (F=5,134; p=0,02; df=306).

**Figuur 3** Spreiding van de mediaanprijs voor alle transacties (2010)



Bron Eigen berekeningen op transactiedata FOD Financiën

De verdere indeling van de gemeenten in de Dessoy typologie (tabel 9), wijst uit dat de laagste mediaanprijzen voor wat de appartementen betreft te vinden zijn in de grote en regionale steden (Antwerpen, Brugge, Gent, Hasselt, Leuven en Oostende).

Ook in de 21 sterk verstedelijkte agglomeratiegemeenten met lage inkomens<sup>9</sup> en in de 33 erg landelijke gemeenten met een sterke vergrijzing<sup>10</sup> wijken de mediaanprijzen in negatieve zin af van de Vlaamse mediaanprijzen. Voor appartementen worden de hoogste mediaanprijzen opgetekend in de Kustgemeenten,<sup>11</sup> in de 27 woongemeenten in de stadsrand<sup>12</sup> en in de 14 residentiële randgemeenten met hoge inkomens.<sup>13</sup> Dit beeld correspondeert in grote lijnen met dat voor de woonhuizen. Opvallend is hier wel dat in de 17 middelgrote steden<sup>14</sup> er verhoudingsgewijs goedkopere woonhuizen op de markt worden gebracht. Verder zijn de 17 agglomeratiegemeenten met tertiaire activi-

<sup>9</sup> Beringen, Boom, Evergem, Hamme, Harelbeke, Heist-op-den-Berg, Hemiksem, Heusden-Zolder, Houthalen-Helchteren, Lokeren, Maasmechelen, Menen, Niel, Ronse, Schelle, Temse, Wervik, Wevelgem, Willebroek, Zele en Zelzate.

<sup>10</sup> Alveringem, Ardoos, Assenede, Beernem, Damme, Deerlijk, Heuvelland, Houthulst, Ichtegem, Ingelmunster, Kaprijke, Knesselare, Koekelare, Kortemark, Laarne, Langemark-Poelkapelle, Ledegem, Lendeledede, Lichtervelde, Lo-Reninge, Maldegem, Mesen, Meulebeke, Moerbeke, Moorslede, Oudenburg, Pittem, Ruiselede, Spiere-Helkijn, Staden, Vleteren, Zomergem, Zonnebeke.

<sup>11</sup> Blankenberg, Bredene, De Haan, De Panne, Knokke-Heist, Koksijde, Middelkerken en Nieuwpoort.

<sup>12</sup> Kampenhout, Meise, Merchtem, Opwijk, Bertem, Bierbeek, Bonheiden, Boutersem, Herent, Holsbeek, Haacht, Huldenberg, Keerbergen, Kortenberg, Lennik, Lint, Lubbeek, Melle, Merelbeke, Nazareth, Oud-Heverlee, Rotselaar, Steenokkerzeel, Tremelo, Vosselaar, Zemst, Zoersel.

<sup>13</sup> Hoeilaart, Overijse, Brasschaat, De Pinte, Hove, Kapellen, Kraainem, Linkebeek, Schilde, St-Genesius-Rode, St-Martens-Latem, Tervuren, Wemmel, Wezembeek-Opem.

<sup>14</sup> Halle, Aarschot, Dendermonde, Diest, Diksmuide, Eeklo, Geraardsbergen, Herentals, Ieper, Leopoldsburg, Lier, Mol, Ninove, Oudenaarde, Poperinge, St-Truiden, Tielt, Tienen, Tongeren, Torhout, Veurne, Wetteren, Zottegem.

teit<sup>15</sup> beduidend duurder dan het Vlaamse gemiddelde. De laagste gemiddelde mediaanprijzen werden geïdentificeerd voor de sterk verstedelijkte gemeenten met lage inkomens.<sup>16</sup>

**Tabel 9 Gemiddelde mediaanprijzen per Dessooy-cluster voor appartementen en woonhuizen (2010)**

Dessooy-cluster	Subcluster	Mediaan prijs appartementen	Mediaan prijs woonhuizen
Agglomeratiegemeenten	Sterke verstedelijkte gem. met lage inkomens	161 065	170 000
	Weinig verstedelijkte gem. met demografische achteruitgang	171 750	185 000
Centrumgemeenten	Grote en regionale steden	145 000	200 000
	Middelgrote steden	165 000	175 000
	Regionale steden	155 000	178 000
Gemeenten met een concentratie van economische act.	Landelijke en landbouwgem. met ind. activiteit	168 000	197 788
	Steden en agglomeratiegem. met ind. activiteit	175 000	185 000
	Verstedelijkte plattelandsgem. met ind. activiteit en demografische groei	168 643	220 000
Landelijke gemeenten	Erg landelijke gem. met sterke vergrijzing	161 315	180 000
	Kleine landbouwgemeenten	175 000	185 000
	Landelijk of verstedelijkte plattelandsgem. met sterke demografische groei	165 000	210 000
Toeristische gemeenten	Kustgemeenten	195 000	250 000
Woongemeenten	Agglomeratiegem. met tertiaire activiteit	172 000	251 000
	In de stadsrand	195 000	259 000
	In landelijke zones	185 000	230 000
	Residentiële randgem. met hoge inkomens	202 500	325 000

Bron Eigen berekeningen op transactiedata FOD Financiën

Tussen de individuele centrumsteden zijn de verschillen onderling nog groot. In Brugge is de mediaanprijs voor appartementen het hoogst (190 000 euro). Appartementen zijn verder relatief duur in Leuven (177 400 euro), Gent (170 000 euro), Aalst (165 000 euro). De laagste mediaanprijs voor dit woningtype is te vinden in Antwerpen (132 500 euro), Roeselare (139 000 euro) en St-Niklaas (135 000 euro).

Woonhuizen zijn dan weer het duurst in Leuven (251 000 euro), Brugge (215 000 euro) en Antwerpen (200 000 euro). De laagste mediaanprijzen zijn te vinden in Kortrijk (164 000 euro), Roeselare (164 000 euro), Aalst (170 000 euro).

<sup>15</sup> Asse, Beersel, Dilbeek, Grimbergen, Machelen, Aartselaar, Borsbeek, Drogenbos, Edegem, Kontich, Mortsels, Schoten, St-Pieters-Leeuw, Ternat, Wijnegem, Wommelgem, Zaventem.

<sup>16</sup> Beringen, Boom, Evergem, Hamme, Harelbeke, Heist-op-den-Berg, Hemiksem, Heusden-Zolder, Houhalen-Helchteren, Lokeren, Maasmechelen, Menen, Niel, Ronse, Schelle, Temse, Wervik, Wevelgem, Willebroek, Zele en Zelzate.



**Tabel 10 Gemiddelde mediaanprijzen per Dessoy-cluster voor appartementen en woonhuizen (2010)**

Gemeente	Appartement		Woonhuis	
	Gemiddelde prijs	Mediaan prijs	Gemiddelde prijs	Mediaan prijs
Aalst	172 353,13	165 000,00	178 974,38	170 000,00
Antwerpen	162 382,42	132 500,00	230 061,60	200 000,00
Brugge	215 374,42	190 000,00	242 390,74	215 000,00
Genk	171 345,73	160 000,00	206 875,25	184 000,00
Gent	192 408,32	170 000,00	222 360,54	190 000,00
Hasselt	182 284,29	160 000,00	218 726,07	199 000,00
Kortrijk	233 131,67	159 187,50	193 069,17	164 000,00
Leuven	194 099,91	177 400,00	275 570,22	251 000,00
Mechelen	161 851,07	149 000,00	198 619,36	185 000,00
Oostende	170 549,14	140 000,00	202 768,14	180 000,00
Roeselare	162 398,53	139 000,00	187 712,15	164 000,00
Sint-Niklaas	164 368,40	135 000,00	207 147,02	177 000,00
Turnhout	174 007,90	154 500,00	206 775,91	192 750,00

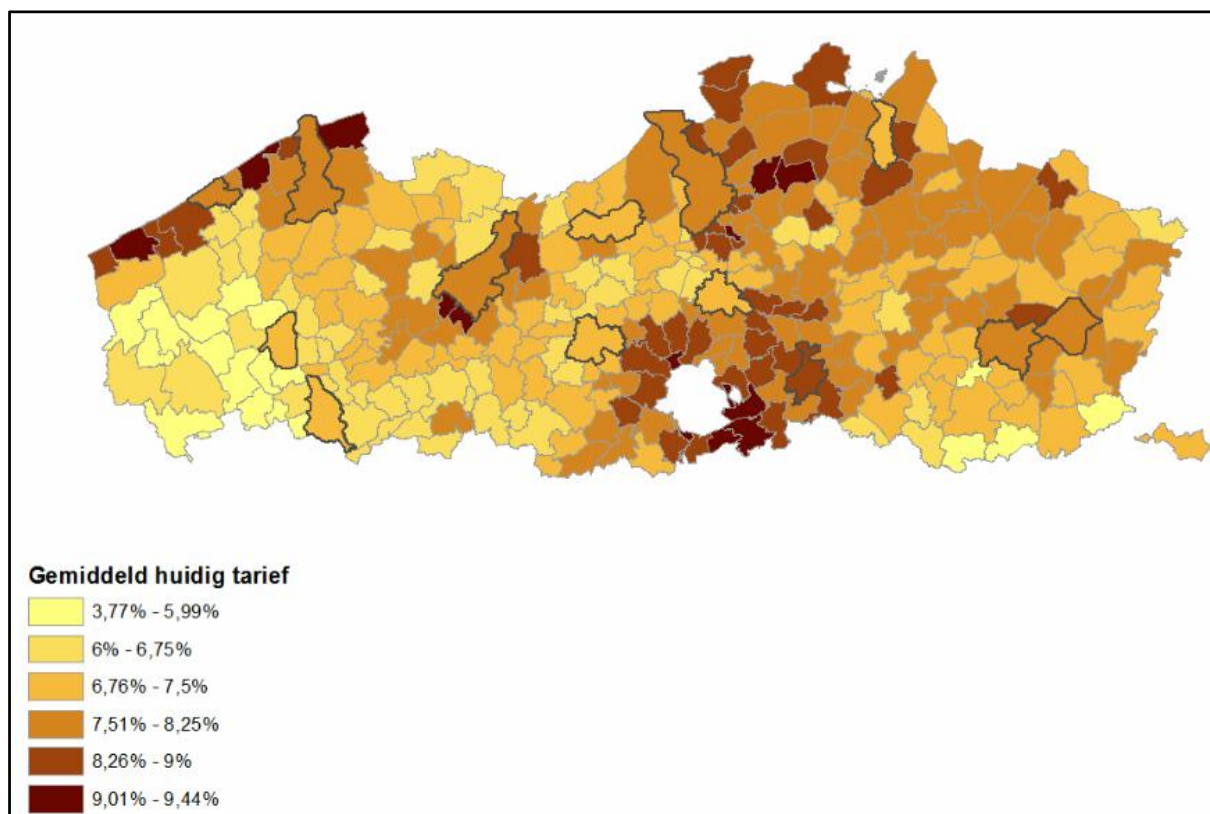
Bron Eigen berekeningen op transactiedata FOD Financiën

### 3. De gemiddelde tarieven in het referentiescenario

Om de verschillende scenario's te evalueren worden ze in eerste instantie vergeleken met de huidige wetgeving. Per gemeente wordt op grond van de reële transacties in 2010 en het vigerende tarief een gemiddeld tarief berekend. Abattementen (zowel het standaard- als het bij-abbattement) worden ad random toegewezen aan de transacties. De meeneembaarheid wordt niet verrekend per transactie omdat hierover geen informatie beschikbaar is. Onderstaande figuur 4 geeft een beeld van de variatie in de gemiddelde tarieven voor de Vlaamse gemeenten voor alle transacties. De hoogste gemiddelde tarieven zijn duidelijk geclusterd aan de Kust, maar zijn verder ook terug te vinden in de residentiële gemeenten en in de provincie Vlaams-Brabant (8,17 versus 7,12 in Oost-Vlaanderen). De laagste tarieven komen verhoudingsgewijs vaker voor in de provincies Oost- en West-Vlaanderen en langs de taalgrens.

Een indeling van de transacties in woonhuizen en appartementen leert verder dat het gemiddeld tarief voor appartementen tussen 8,39% (Antwerpen) en 9,07% (Vlaams-Brabant) varieert. De gemiddelde tarieven voor woonhuizen variëren tussen 6,63% in de provincie West-Vlaanderen en 7,88% in Vlaams-Brabant.

**Figuur 4 Spreiding van het gemiddeld huidig tarief per gemeente(2010)**



Provincie	Huidig gemiddeld tarief	
	Appartementen	Woonhuizen
Antwerpen	8,39	7,40
Limburg	8,59	7,01
Oost-Vlaanderen	8,72	6,71
Vlaams-Brabant	9,07	7,88
West-Vlaanderen	8,95	6,63
Vlaams Gewest	8,68	7,11

Bron Eigen berekeningen op transactiedata FOD Financiën

Louter visueel rijst het vermoeden dat er een hoger gemiddeld tarief van toepassing is binnen de Vlaamse Ruit.<sup>17</sup> De t-testen bevestigen dit vermoeden (gemiddeld tarief in gemeenten binnen de Vlaamse Ruit is 7,74% versus 7,25% elders) ( $t=4,404$ ;  $p<0,001$ ;  $df=307$ ). Multivariate analyse toont evenwel aan dat het niet zozeer de geografische ligging is die een impact heeft, maar wel de inkomensamenstelling en de activiteitsgraad. Wanneer deze variabelen aan het schattingsmodel worden toegevoegd, wijzigt het teken van de variabele die de Vlaamse Ruit indiceert van significant positief naar significant negatief (cf. supra).

De gemiddelde tarieven wijken wel significant af tussen gemeenten van verschillende Dessoy-clusters ( $F=30,13$ ;  $p<0,001$ ;  $df=307$ ) (tabel 11). Globaal over alle transacties heen zijn de laagste gemid-

<sup>17</sup> De gemeenten van de Vlaamse Ruit werden bepaald a.d.h.v. het programma ArcGis. Vertrekpunt zijn de gemeenten die opgesomd worden in het RSV op p. 48: Antwerpen, Brussel, Gent, Leuven, Mechelen, Sint-Niklaas, Aalst, Asse, Beveren, Boom, Dendermonde, Lier, Willebroek. Vervolgens werden steden geselecteerd die er direct aan grensden en diegenen die ertussen lagen. De Vlaamse Ruit strekt zich uit over Vlaams en Brussels grondgebied. Voor de Vlaamse gemeenten worden in totaal 105 van de 308 gemeenten aan dit stedelijk kerngebied toegewezen.

delde tarieven terug te vinden in de landelijke gemeenten gekenmerkt door een sterke vergrijzing. De hoogste gemiddelde tarieven situeren zich in de residentiële randgemeenten met hoge inkomens.

**Tabel 11 Gemiddelde tarieven (%) per Dessoy-cluster voor appartementen en woonhuizen (2010)**

Subcluster	Alle transacties	Appartementen	Woonhuizen
Sterk verstedelijkte gem. met lage inkomens	6,7	8,4	6,3
Weinig verstedelijkte gemeenten met demografische achteruitgang	6,9	8,5	6,6
Grote en regionale steden	7,9	8,4	7,3
Middelgrote steden	7,1	8,9	6,6
Regionale steden	7,2	8,6	6,7
Landelijke en landbouwgem. met ind. activiteit	7,1	8,8	6,8
Steden en agglomeratiegem. met ind. act.	7,1	8,6	6,7
Verstedelijkte plattelandsgem. met industriële activiteit en demografische groei	8,1	8,9	7,7
Erg landelijke gem. met sterke vergrijzing	6,5	8,4	6,3
Kleine landbouwgemeenten	6,8	8,5	6,7
Landelijk of verstedelijkte plattelandsgem. met sterke demografische groei	7,7	8,6	7,3
Kustgemeenten	8,9	9,1	8,2
Agglomeratiegem. met tertiaire activiteit	8,4	8,8	8,2
In de stadsrand	8,3	9,2	8,1
In landelijke zones	7,6	8,8	7,4
Residentiële randgem. met hoge inkomens	9,0	9,1	9,0

Bron Eigen berekeningen op transactiedata FOD Financiën

Dat is tevens het geval indien appartementen en woonhuizen afzonderlijk beschouwd worden. Voor de appartementen valt tevens op dat de laagste gemiddelde tarieven tevens terug te vinden zijn in de sterk verstedelijkte gemeenten met lage inkomens en in de grote en regionale steden. Het verschil tussen de gemiddeld laagste en hoogste tarieven bij de appartementen is globaal evenwel beperkt (0,7%) in vergelijking met de woonhuizen (2,7%).

De huidige gemiddelde tarieven verschillen niet significant tussen de centrumsteden (7,60%) en de andere gemeenten (7,40%) ( $t=0,51$ ;  $p=0,61$ ;  $df=307$ ).

De verschillen in gemiddelde tarieven hangen evident in belangrijke mate samen met de verschillen in kadastrale inkomens en met de verkoopprijzen van de verkochte woningen. Tevens zijn de genoten voetvrijstellingen in deze belangrijk. De transactiedataset laat evenwel toe om op grond van alle transacties en de hiervan afgeleide gemiddelde tarieven na te gaan of het gemiddeld tarief ook verschilt op grond van de karakteristieken van een gemeente of haar inwoners. Dit is interessante informatie omdat op die manier afgeleid kan worden of de laagste tarieven ook gelden in de op grond van inkomensniveau en activiteitsstatus de armste gemeenten.

Om na te gaan wat de verschillen in gemiddelde tarieven tussen de gemeenten zou kunnen verklaren werd een kleinste kwadraten regressieanalyse opgezet. Getest werd of het type gemeenten (Centrumsteden, Kustgemeenten, gemeenten van de Vlaamse Ruit, gemeenten grenzend aan Nederland), specifieke socio-demografische kenmerken (percentage inwoners jonger dan 20 jaar; percentage inwoners ouder dan 64 jaar; de evolutie inzake vergrijzing; % migranten; % werkloze inwoners), kenmerken van de koopkracht (het gemiddeld beschikbaar inkomen per capita; de woningprijzen) of specifieke lokale aspecten zoals de lokale belastingtarieven (APB- en OOV-tarief) en de uitstroom per

capita de verschillen kunnen verklaren. De verklarende variabelen worden doorgaans gemeten in het jaar waarin de transacties plaatsvonden (2010) of in het voorafgaande jaar. Onderstaande tabel 12 geeft de resultaten van de cross-sectionele OLS-regressie op basis van alle transacties van alle 308 gemeenten. Met behulp van de Variance Inflation Factor (VIF) werd gecontroleerd voor multicollineariteit. De specificatie verklaart 72% van de variantie in gemiddelde tarieven.

**Tabel 12 Regressieresultaten alle transacties (appartementen én woonhuizen)**

Regressieresultaten	Afhankelijke variabele = huidig gem. tarief			
	B		t	gestand. B
(Constant)	0,025	***	2,511	
Dummy centrumstad	0		0,244	0,009
Dummy Vlaamse Ruitgemeente	-0,001		-1,072	-0,043
Dummy Kustgemeente	0,015	****	6,162	0,289
Dummy grensgemeente met Nederland	0		-0,244	-0,009
% +64 jaar(2010)	-0,003		-0,176	-0,008
% -20 jaar(2010)	0,018		0,749	0,036
Aantal scheidingen per huishouden (2009)	0,382	*	1,625	0,055
% migranten(2009)	0,02	***	2,513	0,107
% werklozen (2010)	0,319	****	4,789	0,209
Aangroei % 64+ (2008-2007)	-0,006		-0,256	-0,01
Gem. beschikbaar inkomen per capita (2009)	0,001	****	3,437	0,224
Mediaanprijs woning (2010)	1,25E-07	****	9,342	0,567
Aantal inw. die gemeente verlaten per capita (2009)	-0,03		-0,791	-0,029
APB-tarief (2010)	0,009		0,274	0,011
OOV-tarief (2010)	-6,12E-06	****	-4,364	-0,196
N	308			
R <sup>2</sup>	71,9			
VIF-waarden<10	alle variabelen			

\* =  $p \leq 0,10$ ; \*\*= $p \leq 0,05$ ; \*\*\*= $p \leq 0,01$ ; \*\*\*\*= $p \leq 0,001$ .

De regressie-analyse bevestigt de gemiddeld hogere registratierechten in de Kustgemeenten. Deze zijn mogelijk te wijten aan het feit dat het hier vaker om tweede verblijven gaat, die niet van het klein beschrijf kunnen genieten. Voor de grensgemeenten met Nederland, de centrumsteden en de gemeenten uit de Vlaamse Ruit worden geen significante effecten teruggevonden. Wel sterk bepalend zijn de mediaanprijs van de woning en de koopkracht van de inwoners, die zich vertaalt in het gemiddeld beschikbaar inkomen per inwoner en de activiteitsgraad in de gemeente. Gemeenten met hogere inkomens vertonen hogere gemiddelde tarieven; deze met een hogere werkloosheidsgraad ook. In gemeenten met hogere gemiddelde tarieven zijn er meer migranten ingeschreven en worden er ook meer scheidingen per huishouden genoteerd. Demografische kenmerken en de vergrijzingstrend blijken dan weer geen samenhang te vertonen met het gemiddelde tarief, evenmin de uitstroom van inwoners. Opvallend is verder dat gemeenten die gekenmerkt worden door lagere kadastrale inkomens en dus gemiddeld lagere tarieven in de registratierechten, zelf hogere OOV-tarieven opleggen. Vermoedelijk speelt hier een compensatie voor de beperktere grondslag.

Indien de transacties echter opgesplitst worden voor appartementen en woonhuizen, dan blijkt dit onderscheid bijzonder belangrijk (tabel 13).

**Tabel 13 Regressieresultaten transacties appartementen versus woonhuizen**

Regressieresultaten	Gem. tarief nu-appartementen				Gem. tarief nu-woonhuizen			
	B		t	gestand. B	B		t	gestand. B
(Constant)	5,621	***	3,076		0,984		0,988	
Dummy centrumstad	0,008		0,031	0,002	-0,052		-0,321	-0,011
Dummy Vlaamse Ruitgemeente	-0,155		-1,23	-0,088	-0,19	***	-2,416	-0,094
Dummy Kustgemeente	0,282		0,722	0,06	1,358	****	5,546	0,25
Dummy grensgemeente met Nederland	0,0038		0,214	0,014	0,097		0,866	0,032
% +64 jaar(2010)	1,214		0,358	0,032	-1,958		-1,062	-0,047
% -20 jaar(2010)	2,124		0,498	0,043	9,2	****	4,086	0,179
Aantal scheidingen per huishouden (2009)	74,119	*	1,829	0,112	42,863	*	1,839	0,06
% migranten(2009)	0,486		0,4	0,029	1,961	***	2,522	0,104
% werklozen (2010)	1,12		0,105	0,008	12,82	**	1,99	0,082
Aangroei % 64+ (2008-2007)	0,961		0,234	0,014	1,77		0,785	0,028
Gemiddeld beschikbaar inkomen per capita (2009)	0,098	**	2,034	0,206	0,188	****	6,193	0,354
Gemiddelde prijs appartement (2010)	4,48E-06	****	3,537	0,244				
Gemiddelde prijs woonhuis					6,23E-06	****	8,927	0,44
Aantal inw. die gemeente verlaten per capita (2009)	-3,371		-0,487	-0,033	0,897		0,235	0,008
APB-tarief (2010)	1,708		0,338	0,024	4,626		1,446	0,056
OOV-tarief (2010)	0	*	-1,647	-0,13	-0,001	****	-5,829	-0,25
N	293				308			
R <sup>2</sup>	16,4				73,9			
VIF-waarden<10	ja				Ja			

\* =  $p \leq 0,10$ ; \*\*= $p \leq 0,05$ ; \*\*\*= $p \leq 0,01$ ; \*\*\*\*= $p \leq 0,001$ .

Voor wat de appartementen betreft is de verklaaringskracht van het model slechts een fractie (16,4%) van deze voor de woonhuizen (73,9%). De regressies zijn gebaseerd op de transacties in slechts 293 gemeenten omdat voor de overige gemeenten<sup>18</sup> geen verkopen van appartementen geregistreerd werden. In tegenstelling tot wat we op grond van voorgaande analyses zouden verwachten, is er geen significant verschil tussen de Kustgemeenten en de overige gemeenten. Wellicht is dit te verklaren op grond van de beperktere range van gemiddelde tarieven voor appartementen (range = 8,4-9,1%). Behalve het gemiddeld beschikbaar inkomen per capita en de gemiddelde verkoopprijzen van de appartementen blijken enkel het aantal scheidingen en het OOV-tarief een significante samenhang te vertonen met het gemiddeld tarief. Voor deze laatste 2 variabelen zijn de coëfficiënten slechts significant op 10%-niveau. Alle variabelen vertonen een positief teken.

Dezelfde variabelen zijn ook van belang voor de verklaring van de verschillen tussen de gemiddelde registratierechten op gewone woonhuizen. Met uitzondering van het OOV-tarief geldt hier ook dat een verhoging in deze variabelen correspondeert met een gemiddeld hoger niveau van de tarieven van de registratierechten. Aanvullend blijkt dat gemeenten met een hoger percentage jongeren, werklozen en migranten ook hogere gemiddelde tarieven laten optekenen. De tarieven van toe passing op woonhuizen gelegen in de Vlaamse Ruit zijn significant lager dan elders. Indien gelegen in een Kustgemeente geldt het tegendeel.

Bovenstaande resultaten geven aan dat de gemiddelde tarieven van appartementen deels gedreven worden door parameters die verschillend zijn voor de woonhuizen. Elementen die vermoedelijk een belangrijke rol spelen in het onderscheid tussen beide zijn het bouwjaar, de comfortkenmerken en het lokale aanbod. De dataset laat echter niet toe hierover een betrouwbaar beeld te geven.

<sup>18</sup> Dit is het geval voor de volgende 15 gemeenten: Alveringem, Bever, Geetbets, Glabbeek, Herne, Herstappe, Heuvelland, Horebeke, Kortenaeken, Lierde, Lo-Reninge, Maarkedal, Spiere-Helkijn, Vleteren en Voeren.

## 4. De gemiddelde tarieven in de drie scenario's

Vertrekkende van dezelfde dataset werden per scenario de gemiddelde tarieven bekomen voor gans Vlaanderen (tabel 14). Globaal, over alle transacties, is het gemiddeld tarief in scenario 2 sterk vergelijkbaar met het huidige tarief. De gemiddelde tarieven in scenario's 5 en 6 liggen onder het huidige tarief, maar blijven toch nog hoger dan 7%. De belangrijkste tariefverlagingen zijn vast te stellen voor de appartementen. Scenario 6 brengt het gemiddeld tarief van 8,684 % naar 6,763 %. Voor de gewone woonhuizen liggen de gemiddelde tarieven 0,3 tot 0,5% hoger dan het huidige gemiddelde tarief.

**Tabel 14**    **Overzicht van de gemiddelde tarieven voor alle Vlaamse gemeenten**

Scenario	Alle transacties	Appartementen	Gewone woonhuizen
Huidig tarief	7,61	8,68	7,11
2	7,57	7,74	7,49
5	7,49	7,29	7,58
6	7,26	6,76	7,49

Op grond van de gepaarde t-testen kan worden vastgesteld dat de verschillen tussen het huidig tarief en alle scenario's, en dit zowel voor appartementen als voor gewone woonhuizen, significant zijn. Appartementen worden significant goedkoper; woonhuizen significant duurder. Scenario 2 levert gemiddelde tarieven op die het dichtst in de buurt blijven van de bestaande tarieven voor beide types van woningen.

Aanvullend werden de verschillen in gemiddelde tarieven tussen de scenario's getoetst voor appartementen en woonhuizen afzonderlijk. De resultaten in tabel 15 wijzen uit dat deze telkens significant zijn, met uitzondering van de tariefverschillen tussen scenario 5 en 6 voor de woonhuizen. De grootste verschillen voor de appartementen zijn te situeren tussen scenario 2 en 6; voor de woonhuizen zijn de afwijkingen opvallend lager. Hier verschillen scenario 2 en 5 het meest. Ten slotte wijzen we erop dat scenario 2 gemiddeld goedkoper is dan 5 en 6; terwijl gemiddeld scenario 5 duurder is dan scenario 6.

**Tabel 15**      **Overzicht van de resultaten van de paired sample t-testen**

Paired sample t test	Gemiddeld verschil	Significantie	t-waarde	Vrijheidsgraden
t_nu_APP - T_S2_APP	0,798	****	23,662	292
t_nu_APP - T_S5_APP	1,295	****	31,131	292
t_nu_APP - T_S6_APP	1,764	****	32,890	292
t_nu_WH - T_S2_WH	-0,402	****	-17,531	307
t_nu_WH - T_S5_WH	-0,488	****	-15,807	307
t_nu_WH - T_S6_WH	-0,456	****	-17,307	307
T_S2_APP - T_S5_APP	0,497	****	12,127	292
T_S2_APP - T_S6_APP	0,967	****	17,773	292
T_S5_APP - T_S6_APP	0,469	****	13,051	292
T_S2_WH - T_S5_WH	-0,086	****	-5,604	307
T_S2_WH - T_S6_WH	-0,054	****	-2,804	307
T_S5_WH - T_S6_WH	0,032		1,280	307

\* Toelichting: S2 = scenario 2; S5 = scenario 5; S6 = scenario 6; APP = appartementen; WH = woonhuizen;  
t = gemiddeld tarief.

Onderstaande duo's van figuren (figuren 5, 6 en 7) zijn gebaseerd op alle transacties. Ze laten toe de verschuivingen tussen de huidige belasting en een specifiek scenario te visualiseren.

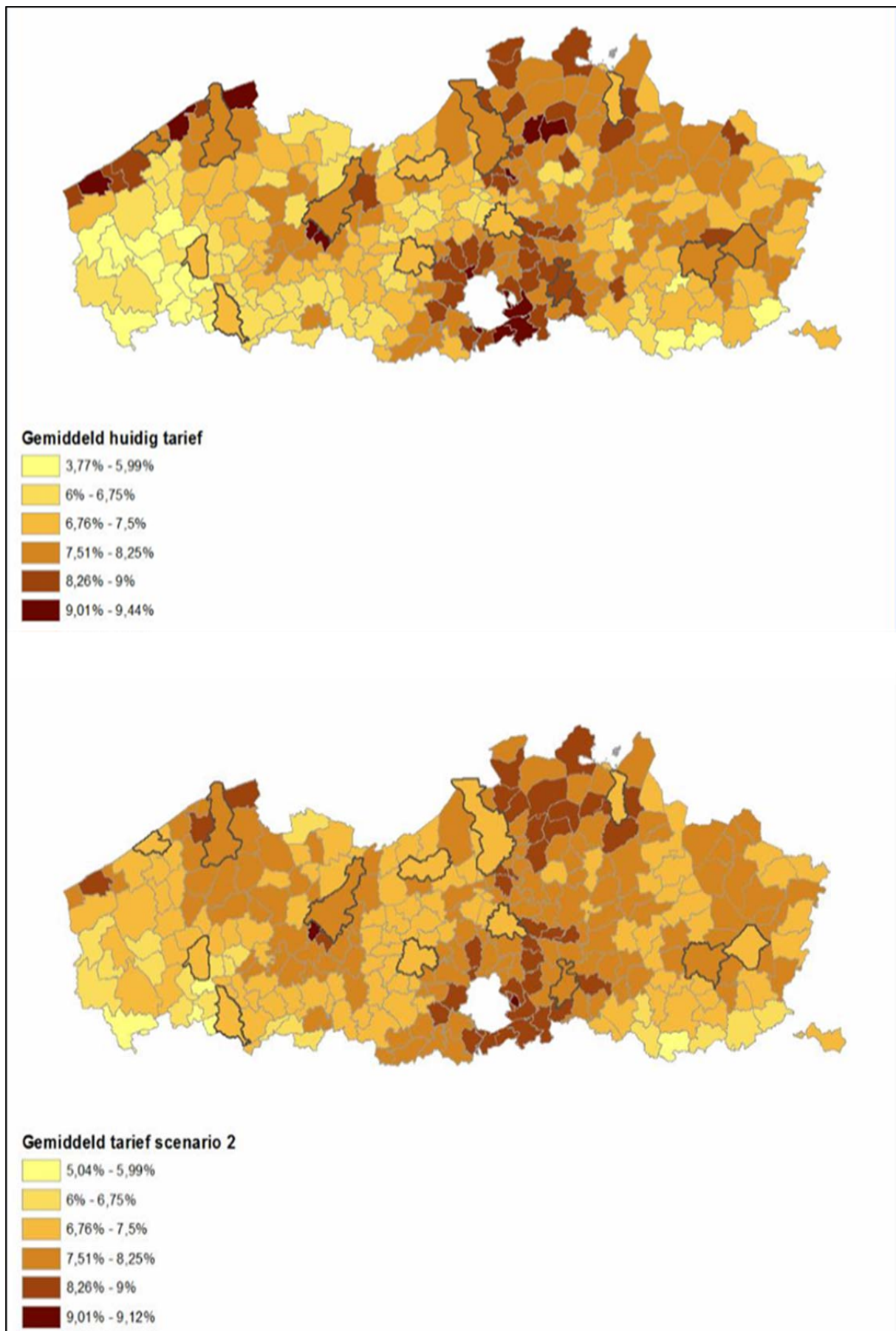
Inzake het gemiddeld tarief valt het voor scenario 2 op dat beduidend minder gemeenten in dit scenario in de laagste tariefschalen vallen (3,77%-6,75%). Deze verschuiving is in het bijzonder merkbaar in West- en Oost-Vlaanderen. Na toepassing van het tarief in scenario 2 blijven enkel nog een beperkt aantal taalgrensgemeenten en gemeenten langs de Nederlandse grens van de laagste tarieven genieten. Anderzijds is er ook duidelijk sprake van een afvlakking van de gemiddelde tarieven in een aantal Kustgemeenten en in de duurdere residentiële gemeenten.

Voor wat scenario 5 betreft, zijn er ook duidelijk spatiale patronen vast te stellen. In vergelijking met de sterk tussen de gemeenten variërende huidige heffing, leidt scenario 5 tot een kaart die grotendeels gedomineerd wordt door grote gelijk gekleurde zones. Zeer veel gemeenten in West- en Oost-Vlaanderen en in Limburg verschuiven naar het cohort 6,76%-7,5%. In Antwerpen en Vlaams-Brabant is de tarief-range van 7,51%-8,25% dominant.

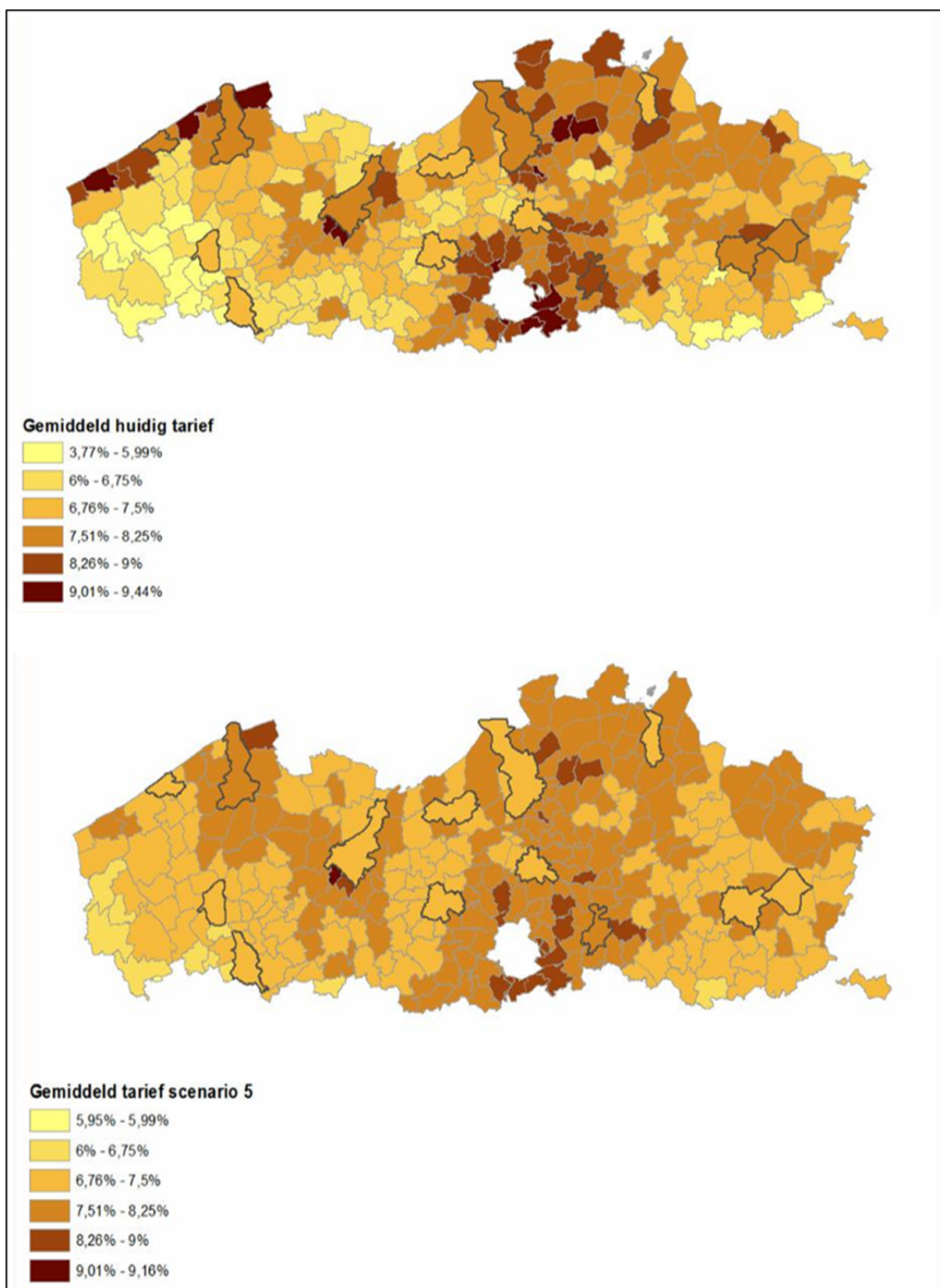
Voor scenario 6 valt op dat veel meer gemeenten in West-Vlaanderen een gemiddeld tarief tot 6,75% vertonen dan in de andere scenario's. Dat geldt ook voor de provincie Limburg. De variatie in tarieven is groter in Oost-Vlaanderen.



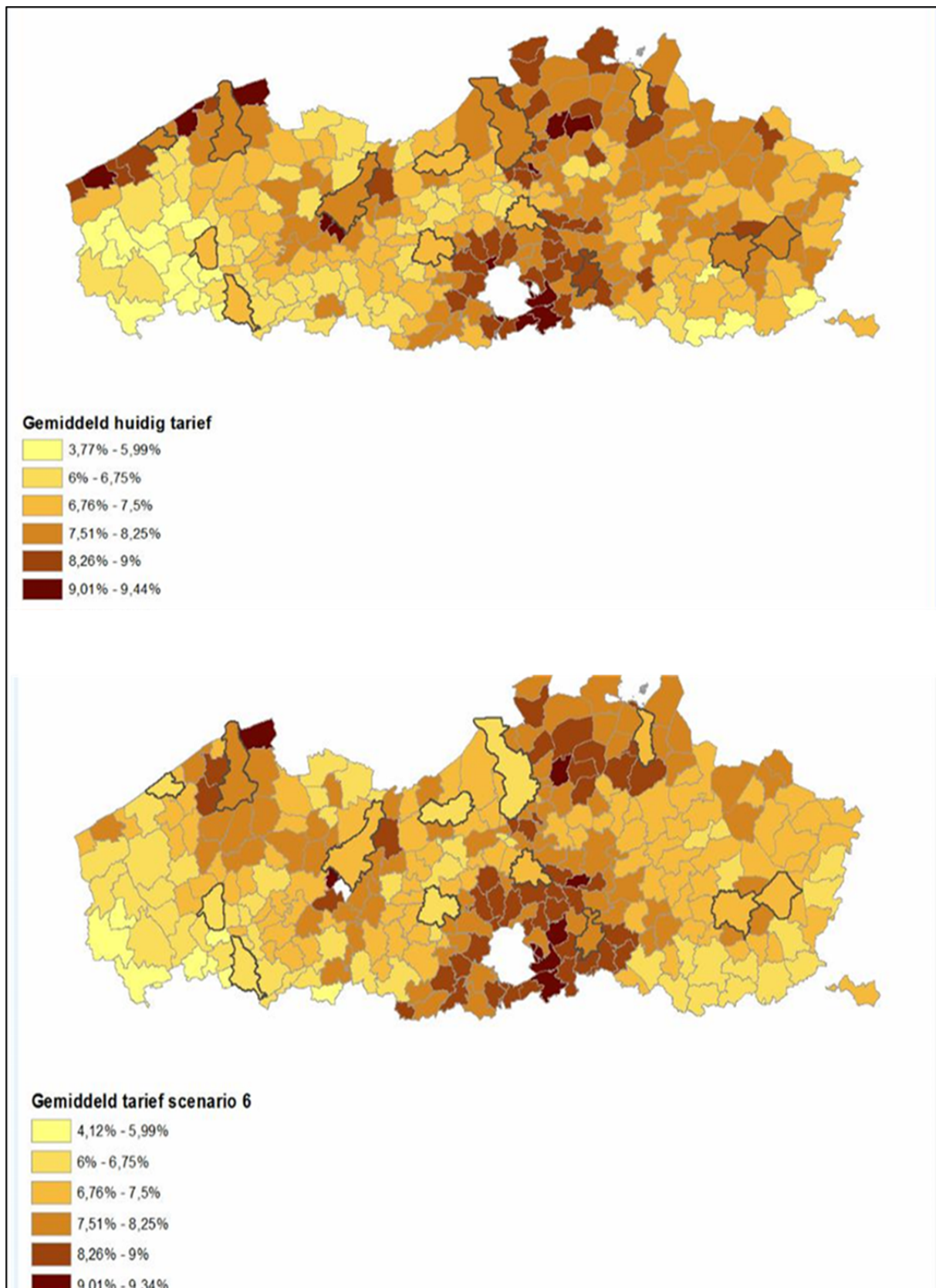
Figuur 5      Vergelijking gemiddelde tarieven huidige toestand en scenario 2



Figuur 6      Vergelijking gemiddelde tarieven huidige toestand en scenario 5



**Figuur 7**    **Vergelijking gemiddelde tarieven huidige toestand en scenario 6**



De verschuivingen tussen provincies voor appartementen en gewone woonhuizen zijn weergegeven in tabel 16. De rood gekleurde gegevens geven de laagste gemiddelde tarieven weer voor alle provincies, de groen gemarkeerde, de hoogste.

Gemiddeld dalen de tarieven per provincie systematisch van scenario 2 naar scenario 6 voor de appartementen. Scenario 6 levert voor alle provincies gemiddeld de laagste tarieven op.

Voor de woonhuizen is het patroon per provincie niet zo eenduidig. Voor Antwerpen is voor deze categorie van vastgoed na het bestaande regime scenario 2 het voordeligste. De verschillen tussen de scenario's zijn evenwel heel beperkt. Limburg en West-Vlaanderen zijn beter af met scenario 6. In Vlaams-Brabant is tevens gemiddeld genomen scenario 5 het scenario met de laagste tarieven.

**Tabel 16 Gemiddelde tarieven per provincie: appartementen versus gewone woonhuizen**

Provincie	Appartementen				Gewone woonhuizen			
	nu	scen. 2	scen. 5	scen. 6	nu	scen. 2	scen. 5	scen. 6
Antwerpen	8,391	7,481	7,091	6,369	7,401	7,778	7,796	7,867
Limburg	8,590	7,694	7,215	6,465	7,012	7,378	7,452	7,225
Oost-Vlaanderen	8,716	7,754	7,300	6,837	6,712	7,181	7,353	7,095
Vlaams-Brabant	9,068	8,141	7,528	7,327	7,885	8,028	7,992	8,244
West-Vlaanderen	8,954	7,953	7,508	7,149	6,635	7,109	7,319	7,012

In tabel 17 op de volgende pagina worden de gemeenten verder ingedeeld op grond van de Dessoy-clusters.

Voor de appartementen stellen we vast dat de hoogste gemiddelde tarieven in alle scenario's net als vandaag terug te vinden zullen zijn in de residentiële gemeenten met hoge inkomens. Anderzijds zorgen de scenario's wel voor een gevoelige verschuiving van de fiscale druk op de appartementen in Kustgemeenten (-1 tot -1,7%). Aan de andere zijde van het spectrum zien we opnieuw de laagste gemiddelde tarieven opduiken bij de grote en regionale steden en, voor wat scenario 2 betreft, bij de erg landelijke gemeenten met een sterke vergrijzing. De verschillen tussen de clusters is evenwel bijzonder beperkt voor scenario 2 en 5.

Voor de woonhuizen zijn tevens de residentiële gemeenten met de hoge inkomens in alle scenario's de duurste. De sterk verstedelijkte gemeenten met lage inkomens zijn voor de drie scenario's het goedkoopst. Aanvullend geldt dat ook voor de middelgrote steden en de erg landelijke gemeenten met sterke vergrijzing voor wat scenario 5 betreft. De verschillen tussen de clusters zijn hier wel beduidend groter, wat logisch is gezien de grotere variatie in verkoopprijzen voor dit type van vastgoed. Opvallend is verder dat voor de hoofdcluster 'woongemeenten' er weinig verschillen zijn tussen de scenario's. Scenario 2 en 5 wijken onderling verder evenmin sterk af voor 14 van de 16 clusters (<0,2%).

Tabel 17 Gemiddelde tarieven voor de Dessoy-clusters: appartementen versus woonhuizen

Dessoy-cluster	Subcluster	Appartementen				Woonhuizen			
		Huidig t	t scen. 2	t scen. 5	t scen. 6	Huidig t	t scen. 2	t scen. 5	t scen. 6
Agglomeratie-gemeenten	Sterke verstedelijkte g. met lage inkomens	8,4	7,6	7,2	6,6	6,3	6,8	7,1	6,6
	Weinig verstedelijkte g. met demografische achteruitgang	8,5	7,8	7,4	6,9	6,6	7,2	7,3	7,4
Centrum-gemeenten	Grote en regionale steden	8,4	7,4	7,1	6,4	7,3	7,6	7,6	7,6
	Middelgrote steden	8,4	7,9	7,3	6,7	7,3	7,6	7,2	7,6
	Regionale steden	8,6	7,5	7,2	6,5	6,7	7,9	7,3	6,9
Gemeenten met een concentratie van economische act.	Landelijke en landbouwgem. met ind. activiteit	8,8	8,0	7,3	6,8	6,8	7,4	7,5	7,4
	Steden en agglomeratiegem. met ind. activiteit	8,6	7,9	7,5	7,1	6,7	7,2	7,4	7,1
	Verstedelijkte plattelandsgem. met ind. activiteit en demografische groei	8,9	8,0	7,3	6,8	7,7	8,0	7,9	8,0
Landelijke gemeenten	Erg landelijke gem. met sterke vergrijzing	8,4	7,5	7,1	6,4	6,7	6,9	7,2	6,7
	Kleine landbouwgemeenten	8,5	7,7	7,4	7,0	7,3	7,2	7,3	7,1
	Landelijk of verstedelijkte plattelandsgem. met sterke demografische groei	8,6	7,8	7,3	6,6	8,2	7,7	7,7	7,8
Toeristische gemeenten	Kustgemeenten	9,1	8,1	7,7	7,4	8,2	8,3	8,2	8,2
Woon-gemeenten	Agglomeratiegem. met tertiaire activiteit	8,8	8,0	7,4	7,0	8,1	8,2	8,1	8,6
	In de stadsrand	9,2	8,2	7,7	7,6	8,5	8,2	8,2	8,6
	In landelijke zones	8,8	8,2	7,6	7,3	7,4	7,8	7,9	8,1
	Residentiële randgem. met hoge inkomens	9,1	8,3	7,9	7,9	9,0	8,9	8,7	9,1

Tabel 18 Gemiddelde tarieven voor de centrumsteden: appartementen versus woonhuizen

	appartementen				woonhuizen			
	huidig t	t scen2	t scen5	t scen6	huidig t	t scen2	t scen5	t scen6
AALST	8,5	7,6	7,2	6,7	6,3	6,8	7,1	6,6
ANTWERPEN	8,2	7,2	6,8	6,0	7,4	7,6	7,6	7,5
BRUGGE	8,8	8,0	7,6	7,5	7,1	7,8	7,8	8,0
GENK	8,5	7,4	7,3	6,7	6,8	7,4	7,5	7,1
GENT	8,8	7,8	7,4	7,0	6,9	7,4	7,5	7,3
HASSELT	8,7	7,7	7,2	6,6	7,5	7,7	7,6	7,5
KORTRIJK	9,1	8,0	7,4	6,9	6,7	6,7	7,1	6,5
LEUVEN	9,1	8,0	7,4	7,1	8,0	8,2	8,1	8,5
MECHELEN	8,4	7,3	7,1	6,4	6,3	7,1	7,3	7,0
OOSTENDE	8,6	7,4	7,1	6,4	7,3	7,5	7,4	7,1
ROESELARE	8,6	7,6	6,9	6,2	6,5	6,8	7,1	6,5
SINT-NIKLAAS	8,5	7,4	7,1	6,3	6,9	7,2	7,3	6,8
TURNHOUT	8,4	7,5	7,1	6,3	6,7	7,3	7,5	7,3

Welke verschuivingen doen zich voor in de centrumsteden (tabel 18)?

Globaal, zonder onderscheid te maken tussen appartementen en woonhuizen, blijken de centrumsteden en de overige gemeenten vandaag niet statistisch significant te verschillen qua gemiddeld tarief. Dat is tevens het geval voor scenario 2. Voor scenario 5 zijn er we betekenisvolle verschillen: het gemiddeld tarief in de centrumsteden is 7,33% versus 7,57% in de overige gemeenten. Scenario 6 levert een soortgelijk beeld op: de centrumsteden vertonen gemiddeld lagere tarieven dan de overige gemeenten (6,95% versus 7,45%). De indeling in type woning levert volgende resultaten op:

- voor de woonhuizen stellen we vast dat er geen significante verschillen zijn tussen de centrumsteden en overige gemeenten voor wat de huidige situatie betreft en scenario 2. In scenario 5 bedraagt het gemiddeld tarief 7,46% in de centrumsteden versus 7,64% elders. In scenario 6 zijn de verschillen nog groter: 7,23% versus 7,61%. In beide scenario's is het verschil in gemiddelde tarieven tussen de centrumsteden en de overige gemeenten significant verschillend van 0;
- voor de appartementen komt een gelijkaardig beeld naar voor: in scenario 5 is het gemiddeld tarief voor de centrumsteden 7,19% versus 7,39%; in scenario 6 is het verschil in tarief 0,30% (6,62 versus 6,92%). Wel zijn hier de verschillen in de tarieven voor scenario 2 tevens significant (7,6% versus 7,89%). De resultaten van de t-testen zijn in meer detail opgenomen in bijlage 3.

Voor de appartementenmarkt blijkt Antwerpen in termen van gemiddelde tarieven de goedkoopste centrumstad te zijn, nu en ook in de drie scenario's. In Leuven en Kortrijk zijn de gemiddelde tarieven het hoogst en dat blijft behouden in scenario 2. Brugge is koploper van de rangschikking in alle scenario's. De laagste gemiddelde tarieven zijn verder terug te vinden in Roeselare, St-Niklaas en Turnhout in scenario 6. Roeselare is tevens beduidend goedkoper geworden in scenario 5. De verschillen tussen de centrumsteden onderling zijn zeer miniem in scenario's 2 en 5. Scenario 6 veroorzaakt een daling van 2% of meer voor een groot aantal centrumsteden.

Voor de woonhuizen blijkt Leuven vandaag de hoogste gemiddelde registratierechten te kennen en dat blijft ook zo in alle scenario's. Ook Brugge blijkt in scenario's 5 en 6 hoge tarieven te kennen. Aalst daarentegen vertoont in het referentiescenario lage tarieven en blijft ook op die positie ongeacht het toegepaste scenario. We verwijzen verder naar Kortrijk en Roeselare die tevens in de verschillende scenario's de laagste gemiddelde tarieven onder de centrumsteden kunnen voorleggen. Voor de woonhuizen stijgen de gemiddelde tarieven, met uitzondering van Kortrijk en St-Niklaas waar ze in vergelijking met de huidige situatie een lichte daling vertonen voor scenario 6. De gemiddelde tarieven blijven status quo in dit scenario in Hasselt en Roeselare.

Om de verschillen tussen de gemeenten beter te duiden werd conform de werkwijzen in paragraaf 2 een regressie-analyse opgezet.

**Tabel 19 Resultaten van de regressie-analyses (afhankelijke variabele=gemiddeld tarief)**

	appartementen								woonhuizen							
	t nu		t scen2		t scen5		t scen6		t nu		t scen 2		t scen 5		t scen 6	
(Constant)	6,264	****	7,962	****	5,984	****	3,481	***	1,138		4,344	****	5,613	****	3,154	****
dummy centrumstad	0,04		-0,018		-0,109		-0,054		-0,044		0,048		0,044		0,057	
dummy Vlaamse Ruitgemeente	-0,159		-0,041		0,024		0,146		-0,202	***	-0,078		-0,02		0,004	
dummy Kustgemeente	0,233		-0,045		-0,2		-0,215		1,11	****	0,718	****	0,315	****	0,794	****
%-20jaar(2010)	0,872		-1,069		-0,429		1,25		9,428	****	6,51	****	3,196	****	10,425	****
aantal scheidingen/hh. (2009)	72,897	*	14,82		-3,455		-27,352		38,523	*	4,983		-5,637		20,728	
% migranten(2009)	0,659		-0,207		-0,04		-0,279		2,355	****	0,712		0,687	**	1,028	
% werklozen(2010)	-1,232		-12,925		-2,854		-11,618		12,607	**	0,091		-2,712		-8,768	
gem.beschikbaar inkomen/cap.	0,088	**	-0,009		0,018		0,067		0,184	****	0,079	****	0,045	****	0,099	****
gemiddelde prijs appartement	4,55E-06	****	7,09E-06	****	6,97E-06	****	1,26E-05	****								
gemiddelde prijs woonhuis									5,93E-06	****	5,39E-06	****	4,89E-06	****	6,69E-06	****
OOV-tarief 2010	0	*	-0,001	***	-6,00E-06		6,52E-05		-0,001	****	-0,001	****	0	****	-0,001	****
R <sup>2</sup>	16,2		21		43,3		47,8		73,4		72		83,4		75	
n	293		293		293		293		308		308		308		308	
VIF<10	alle variabelen		alle variabelen		alle variabelen		alle variabelen		alle variabelen		alle variabelen		alle variabelen		alle variabelen	

De onafhankelijke variabelen zijn dezelfde als deze die voordien gehanteerd werden. Voor deze 8 afzonderlijke analyses werd echter een efficiëntere specificatie gekozen, nadat de insignificante variabelen achterwege gelaten werden.<sup>19</sup> Het model voor het huidige regime en voor scenario 2 hebben slechts een zeer beperkte verklaringskracht. Deze is duidelijk groter voor scenario's 5 en 6. Toch zijn vele van de opgenomen variabelen niet statistisch betekenisvol.

De resultaten voor de appartementen geven aan dat de verschillen in de gemiddelde tarieven corresponderen met verschillen in verkoopprijzen. De overige socio-economische variabelen blijken geen verschillen te verklaren. Hetzelfde geldt voor de spatiale variabelen of de clusters. Voor wat scenario 2 betreft wordt aanvullend vastgesteld dat hogere gemiddelde tarieven in de registratierechten voorkomen in die gemeenten die lagere OOV-tarieven vertonen.

Voor de woonhuizen verklaart de ligging wel gedeeltelijk de verschillen in gemiddelde tarieven. Zo zijn de tarieven hoger in de Kustgemeenten in het huidige regime en in alle hervormingsscenario's. De gemiddelde tarieven zijn tevens hoger in gemeenten met een groter aandeel van jonge inwoners, in gemeenten met hogere beschikbare inkomens en met hogere woningprijzen. Het effect van deze variabelen is evenwel beduidend minder groot van omvang in scenario 5.

<sup>19</sup> De dummyvariabelen die de centrumsteden en de gemeenten uit de Vlaamse Ruit vertegenwoordigen werden behouden omdat dit cruciale aspecten van de analyse zijn.

## 5. Winnaars, verliezers, status quo

Om na te gaan wie voordeel heeft per transactie werd het effectief tarief vergeleken tussen de huidige situatie en de scenario's en in percenten uitgedrukt. Tabel 20 vat de resultaten samen voor Vlaanderen. In groene italics zijn die scenario's aangegeven die het grootste percentage winnaars opleveren; rode italics verwijzen naar het grootste percentage verliezers; blauwe italics indiceren de grootste percentages status quo transacties.

Tabel 20 Vergelijking van het % winnaars/verliezers/status quo

Scenario	% winnaars totaal	% winnaars appartementen	% winnaars woonhuizen
2	<b>30,9%</b>	<b>39,2%</b>	<b>27,0%</b>
5	<i>55,2%</i>	<i>73,8%</i>	<i>46,6%</i>
6	39,4%	60,5%	29,6%

Scenario	% verliezers totaal	% verliezers appartementen	% verliezers woonhuizen
2	<b>29,6%</b>	<b>7,9%</b>	<b>39,7%</b>
5	34,5%	12,3%	44,8%
6	<i>36,8%</i>	<i>14,8%</i>	<i>47,0%</i>

Scenario	% sq. totaal	% sq. appartementen	% sq. woonhuizen
2	<i>39,5%</i>	<i>52,9%</i>	<i>33,3%</i>
5	<b>10,3%</b>	<b>13,8%</b>	<b>8,6%</b>
6	23,8%	24,7%	23,4%

Verhoudingsgewijs is het percentage winnaars het grootst in scenario 5. Globaal leidt dit tot een verlaging van de fiscale druk voor 55,2% van de transacties. Specifiek voor de appartementen is er sprake van een verbetering voor 73,8% van de verkopen; voor de woonhuizen is het percentage winnaars 46,6%. De minste winnaars worden gegenereerd door scenario 2. Voor de woonhuizen is het verschil in het % bevoorrechte transacties tussen scenario 2 en 6 evenwel zeer beperkt (2,6%). Het grootste percentage verliezers is terug te vinden in scenario 6 (36,8% in globo). De verschillen tussen appartementen en woonhuizen zijn echter groot. Voor appartementen is sprake van ca. 1 verliezer op 6 versus bijna 1 op 2 voor de woonhuizen. De verschillen tussen scenario 5 en 6 zijn daarentegen niet erg groot (max.2,5%). Het laagste aantal verliezers is terug te vinden voor de appartementen in scenario 2.

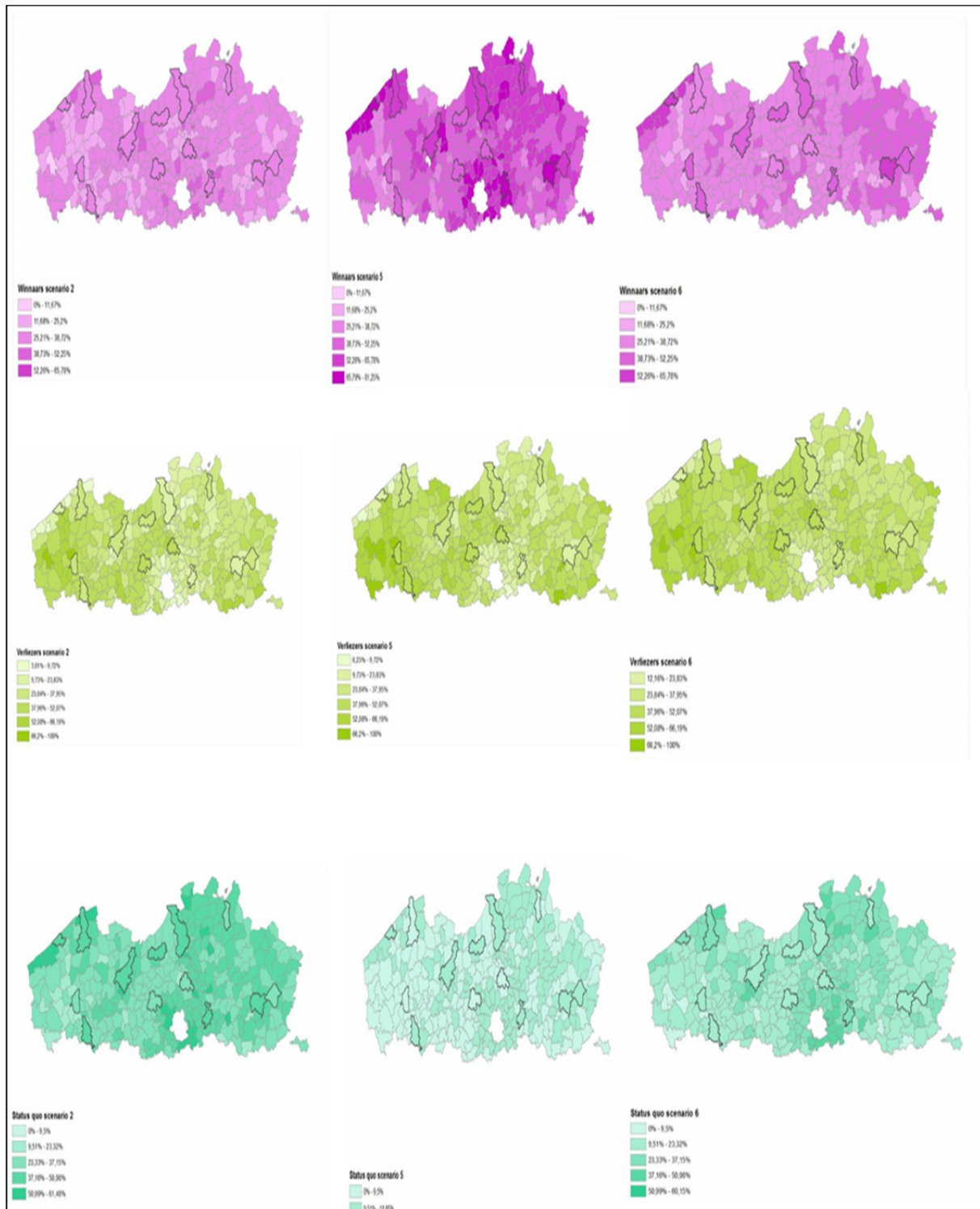
De laatste deeltabel geeft ook een beeld van het aantal transacties dat status quo blijft. Scenario 2 leunt duidelijk zeer dicht aan bij de bestaande toestand. Voor de appartementen wijzigt er niets voor 53% van de transacties en dat geldt ook voor 1/3 van de woonhuizen. De laagste percentages status quo zijn terug te vinden voor scenario 5.

T-testen wijzen uit dat er significant meer winnaars zijn in centrumsteden onder scenario 2 voor wat de appartementen betreft (40,7% versus 37,2% in de overige gemeenten) (t=3,31; df=291; p=0,001).



Voor de woonhuizen zien we tevens significant meer winnaars in de centrumsteden (31,6%) dan in de overige gemeenten (28,7%)( $t=2,21$ ;  $df=306$ ;  $p=0,04$ ). Voor de overige scenario's in combinatie met de 2 woningtypes is er geen significant onderscheid tussen de centrumsteden en de andere gemeenten. In onderstaande figuur wordt de spreiding van het percentage winnaars/verliezers en status quo transacties voorgesteld voor de drie scenario's.

**Figuur 8 Spreiding van de winnaars/verliezers/sq. in de drie scenario's**



Om het overzicht te bewaren analyseren we verder enkel nog de percentages winnende transacties.

In onderstaande tabel 21 wordt het percentage winnende transacties vergeleken tussen de Dessoy-clusters voor de appartementen. ANOVA-testen wijzen uit dat de verschillen tussen de clusters niet significant zijn voor scenario 2 ( $F=0,45$ ;  $df=292$ ;  $p=0,92$ ), scenario 5 ( $F=1,21$ ;  $df=292$ ;  $p=0,26$ ), noch scenario 6 ( $F=1,25$ ;  $df=292$ ;  $p=0,23$ ). Dit kan ook afgeleid worden uit onderstaande tabel.

Voor scenario 2 is er bijzonder weinig variatie in het percentage winnaars tussen de clusters. Het absoluut hoogste percentage winnaars (41,7%) is voor scenario 2 terug te vinden in de stadsrand; het laagste aantal winnaars is gelokaliseerd in de landelijke zones.

Scenario 5 genereert tevens de meeste winnaars in de stadsrand (81,4%). Minstens 75% aan winnaars worden door dit scenario gegenereerd in de 6 volgende clusters: de middelgrote steden, de landbouw en landelijke gemeenten met industriële activiteit, de verstedelijkte plattelandsgemeenten met industriële activiteit en demografische groei, de Kustgemeenten, de agglomeratiegemeenten met tertiaire activiteit en de residentiële randgemeenten met hoge inkomens.

In Scenario 6 zijn de grootste groep winnaars te situeren in de verstedelijkte plattelandsgemeenten met industriële activiteit en demografische groei (65,6%); de kleinste groep aan winnaars is terug te vinden in de residentiële randgemeenten met hoge inkomens (54%).

**Tabel 21**    **Vergelijking van het % winnaars/Dessoy-cluster voor appartementen**

Dessoy-cluster	Subcluster	% winnaars scen. 2	% winnaars scen. 5	% winnaars scen. 6
Agglomeratiegemeenten	Sterk verstedelijkte g. met lage inkomens	38,6%	70,7%	62,8%
	Weinig verstedelijkte g. met demografische achteruitgang	37,6%	70,3%	59,3%
Centrumgemeenten	Grote en regionale steden	39,6%	71,9%	60,9%
	Middelgrote steden	38,6%	76,9%	65,3%
	Regionale steden	41,0%	73,9%	61,0%
Gemeenten met een concentratie van economische act.	Landelijke en landbouwgem. met ind. activiteit	38,3%	75,8%	63,8%
	Steden en agglomeratiegem. met ind. act.	37,4%	72,6%	56,8%
	Verstedelijkte plattelandsgem. met ind. activiteit en demografische groei	37,1%	78,1%	65,6%
Landelijke gemeenten	Erg landelijke gem. met sterke vergrijzing	38,8%	72,8%	64,7%
	Kleine landbouwgemeenten	39,7%	74,4%	60,3%
	Landelijk of verstedelijkte plattelandsgem. met sterke demografische groei	35,4%	72,1%	63,3%
Toeristische gemeenten	Kustgemeenten	40,9%	76,0%	55,8%
Woongemeenten	Agglomeratiegem. met tertiaire activiteit	38,3%	75,7%	61,7%
	In de stadsrand	41,7%	81,4%	56,4%
	In landelijke zones	34,0%	73,6%	58,5%
	Residentiële randgem. met hoge inkomens	37,9%	76,0%	54,0%

De verschillen tussen de clusters zijn wel betekenisvol voor de woonhuizen (scen. 2:  $F=7,85$ ;  $df=306$ ;  $p<0,001$ ; scen. 5:  $F=18,06$ ;  $df=306$ ;  $p<0,001$ ; scen. 6:  $F=1,7$ ;  $df=306$ ;  $p<0,04$ ).

Zo tellen in scenario 2 de landelijke en landbouwgemeenten met industriële activiteit slechts 22,9% winnaars versus 36,5% in de residentiële randgemeenten met hoge inkomens. De verschillen tussen de clusters zijn nog groter in scenario 5: het percentage winnaars in de erg landelijke gemeenten met sterke vergrijzing bedraagt 36,5% versus 62,7% in de residentiële randgemeenten met hoge inkomens. In 6 clusters worden 1 op 2 transacties tot de winnaars gerekend (tabel 22).

In scenario 6, in de erg landelijke gemeenten met sterke vergrijzing, wordt 26,8% van de transacties goedkoper versus 34,1% in de Kustgemeenten. In 10 clusters verlagen de registratierechten in minder dan 3 op 10 transacties in scenario 6.

**Tabel 22**    **Vergelijking van % winnaars/Dessoy-cluster voor woonhuizen**

Dessoy-cluster	Subcluster	% winnaars scen. 2	% winnaars scen. 5	% winnaars scen. 6
Agglomeratiegemeenten	Sterk verstedelijkte g. met lage inkomens	24,8%	37,3%	28,8%
	Weinig verstedelijkte g. met demografische achteruitgang	23,9%	40,7%	27,2%
Centrumgemeenten	Grote en regionale steden	26,1%	48,3%	31,6%
	Middelgrote steden	26,0%	41,3%	30,9%
	Regionale steden	26,5%	41,7%	30,6%
Gemeenten met een concentratie van economische act.	Landelijke en landbouwgem. met ind. activiteit	22,9%	42,1%	28,0%
	Steden en agglomeratiegem. met ind. act.	24,5%	42,4%	28,6%
	Verstedelijkte plattelandsgem. met industriële activiteit en demografische groei	27,9%	53,8%	32,0%
Landelijke gemeenten	Erg landelijke gem. met sterke vergrijzing	24,1%	36,5%	26,8%
	Kleine landbouwgemeenten	24,9%	41,6%	28,1%
	Landelijk of verstedelijkte plattelandsgem. met sterke demografische groei	27,1%	50,4%	30,0%
Toeristische gemeenten	Kustgemeenten	30,4%	54,8%	34,1%
Woongemeenten	Agglomeratiegem. met tertiaire activiteit	32,7%	60,7%	27,4%
	In de stadsrand	33,0%	59,1%	27,4%
	In landelijke zones	26,4%	48,2%	28,3%
	Residentiële randgem. met hoge inkomens	36,5%	62,7%	29,5%

Tabel 23 geeft een overzicht van het percentage transacties die aan een lager tarief worden belast in de drie scenario's.

Voor wat de appartementen betreft, schommelt het percentage winnaars in scenario 2 rond de 40%. De verschillen tussen de centrumsteden zijn niet erg groot.

**Tabel 23**    **Vergelijking van % winnaars/centrumstad**

C13	appartementen			woonhuizen		
	winnaars scen2	winnaars scen 5	winnaars scen 6	winnaars scen2	winnaars scen 5	winnaars scen 6
AALST	40,6%	74,7%	59,0%	24,5%	37,2%	30,2%
ANTWERPEN	38,9%	68,4%	61,2%	26,9%	50,0%	33,2%
BRUGGE	40,5%	76,1%	53,3%	23,5%	45,3%	27,1%
GENK	42,7%	72,7%	58,6%	24,1%	42,7%	31,1%
GENT	40,9%	75,9%	57,6%	23,6%	42,2%	29,8%
HASSELT	40,0%	76,7%	66,0%	28,0%	55,0%	40,8%
KORTRIJK	40,4%	75,3%	63,1%	31,4%	42,0%	34,9%
LEUVEN	39,2%	79,7%	63,1%	30,7%	59,3%	29,2%
MECHELEN	44,2%	74,0%	60,2%	21,7%	35,6%	24,5%
OOSTENDE	41,5%	74,3%	63,5%	30,0%	52,1%	36,2%
ROESELARE	38,6%	77,9%	65,5%	28,6%	41,8%	32,5%
SINT-NIKLAAS	41,0%	68,9%	59,6%	26,1%	45,7%	35,8%
TURNHOUT	40,8%	74,1%	62,3%	23,1%	40,0%	25,9%

In scenario 5 is er in 7 van de 13 centrumsteden sprake van minstens 75% winnaars. Slechts in 2 centrumsteden (Antwerpen en St-Niklaas) is het percentage winnaars beperkter dan 70%. In Leuven wordt bijna 80% van de transacties goedkoper.

In scenario 6 schommelt het percentage winnaars tussen 53,3% (Brugge) en 66% (Hasselt). In 8 van de 13 centrumsteden gaat meer dan 60% van de transacties erop vooruit.

Voor wat de woonhuizen betreft, heeft scenario 2 het minste aantal winnaars. Het percentage varieert tussen 21,7% (Mechelen) en 30,7% (Leuven). Scenario 5 scoort globaal voor de centrumsteden het best. In Antwerpen worden 50% van de transacties goedkoper; in Leuven 59%; in Oostende 52,1%. De verschillen tussen de centrumsteden zijn evenwel groot (range=35,6%-59,3%). In scenario 6 is de spreiding tevens behoorlijk groot (24,5%-40,8%). Het hoogste percentage transacties dat goedkoper wordt, is terug te vinden in Hasselt, het laagste in Mechelen.

Opvallend is nog dat de verschillen tussen scenario 2 en scenario 6 in een aantal steden erg beperkt zijn (Leuven, Turnhout, Roeselare, Kortrijk, Mechelen, Brugge: verschil tussen beide <5%).

De conclusie is duidelijk dat voor wat de centrumsteden betreft, en over de 2 types van panden vergeleken, scenario 5 het hoogste percentage oplevert aan transacties die goedkoper worden.

## 6. Conclusies

In dit rapport werd een overzicht gegeven van de spatiale verschillen inzake woningprijzen, KI's, gemiddelde tarieven en effecten van de hervormingsscenario's op de gemiddelde tarieven. De analyses zijn gebaseerd op de 67 562 verkopen van woningen die plaatsvonden in 2010. 31,7% van de transacties betreft appartementen.

Het aandeel van de appartementen in de transacties is een belangrijk gegeven in de interpretatie van de analyses. Appartementen worden doorgaans gekenmerkt door hogere kadastrale inkomens: in de centrumsteden ligt het mediaan KI bijvoorbeeld overal boven de grens van 745 euro die bepalend is voor de toekenning van de tariefkorting in de registratierechten. Door de gemiddeld hogere niveaus van kadastrale inkomens zal een hervorming die afstand doet van het kadastraal inkomen dus gemiddeld gunstig uitvallen voor dit type van woning en voor de centrumsteden. Dit kan zeker verwacht worden met de specifieke schijfgrenzen die gehanteerd worden in de scenario's 5 en 6. Het is dus aangewezen de effecten op appartementen en woonhuizen afzonderlijk te evalueren.

Voor de appartementen kunnen de vaststellingen als volgt samengevat worden:

- er zijn grote verschillen qua mediaan KI tussen de Dessoy-clusters: de mediaan KI's van appartementen in de stadsrand, in residentiële gemeenten met hoge inkomens en in agglomeratiegemeenten met tertiaire activiteit liggen beduidend hoger dan deze in landelijke gemeenten;
- de mediaanprijzen van appartementen zijn het laagst in de grote en regionale steden, in de sterk verstedelijkte gemeenten met lage inkomens, en in de erg landelijke gemeenten met een sterke vergrijzing; de hoogste prijzen zijn te situeren in Kustgemeenten en in de residentiële gemeenten met hoge inkomens;
- de verdeling van het gemiddeld huidig tarief over de gemeenten dat van toepassing is op appartementen correspondeert sterk met de mediaanprijzen; op grond van de Dessoy-clusteranalyse komt een gelijkaardige verdeling naar voor;
- de multivariate regressieanalyse wijst uit dat het huidig gemiddeld tarief voor wat de appartementen betreft al zeer sterk gedreven wordt door de transactiepreisen. Verder wijst de analyse uit dat in gemeenten met hogere beschikbare inkomens de gemiddelde tarieven hoger zijn. Opvallend is dat de demografische variabelen, noch de andere socio-economische parameters inzake de bevolkingssamenstelling de variatie in tarieven verklaren. Ook de spatiale variabelen hebben geen significante coëfficiënten. Dit is toch een opvallend verschil t.o.v. de gewone woonhuizen (zie supra);
- de vergelijking van de huidige gemiddelde tarieven met deze in de drie scenario's wijst uit dat voor de appartementen alle scenario's globaal gunstig zijn. Gemiddeld daalt het tarief het sterkst in scenario 6. Scenario 5 kent de kleinste wijziging. Voor de appartementen zijn de tariefverschuivingen tussen het huidig systeem en de drie scenario's ook significant;
- voor appartementen is het verder opvallend dat de provincie Antwerpen vandaag het laagste gemiddeld tarief geniet en dat dit behouden blijft in alle scenario's. Vlaams-Brabant is duidelijk de provincie met de hoogste gemiddelde tarieven en daaraan wordt evenmin iets gewijzigd door de drie scenario's;
- de analyse op de Dessoy-clusters bevestigt dit in grote mate. De grote en regionale steden kennen vandaag en ook in de drie scenario's de laagste gemiddelde tarieven, samen met de erg landelijke

gemeenten met een sterke vergrijzing. De residentiële gemeenten met hogere inkomens blijven onveranderd koploper in alle scenario's. Voor de Kustgemeenten is er wel een substantiële daling van het gemiddeld tarief. De verschillen tussen de clusters voor scenario's 2 en 5 zijn opvallend beperkt;

- op het niveau van de centrumsteden blijkt dat Antwerpen vandaag de laagste gemiddelde tarieven geniet en dat blijft ook zo in de drie scenario's. Verder zijn er beduidend positieve effecten van scenario 6 voor Roeselare, St-Niklaas en Turnhout. Roeselare kent ook interessante tariefdalingen in scenario 5. Brugge is globaal zeer duur in alle scenario's in verhouding met de andere centrumsteden. In Kortrijk en Leuven geldt dat ook, maar de gemiddelde tarieven zakken toch wel substantieel in scenario 6. Dit scenario geeft aanleiding tot een gemiddelde tariefdaling van ca. 2% voor zeer veel centrumsteden;
- behalve op grond van het gemiddeld tarief, werden de scenario's ook geëvalueerd op basis van het percentage transacties dat na een scenario respectievelijk goedkoper (= winnaars), duurder (= verliezers) wordt of niet wijzigt (= status quo). Het is duidelijk zo dat op basis van de berekeningen gebaseerd op de individuele transacties scenario 5 de grootste groep aan winnaars oplevert (73,8%). Op grond van dit criterium wordt scenario 6 (60,5%) gerangschikt boven scenario 2. Verder blijkt dat scenario 6 de meeste verliezers oplevert (14,8%). Scenario 2 houdt in meer dan 1 op 2 cases de transactiekosten constant; scenario 5 is daarentegen het scenario met de grootste verschuivingen;
- voor de appartementen zijn de verschillen in percentage winnaars niet significant verschillend tussen de Dessoy-clusters.

Voor wat de gewone woonhuizen betreft:

- terwijl de mediaanprijzen van gewone woonhuizen gemiddeld significant hoger zijn dan deze van de appartementen, zijn de kadastrale inkomens significant lager. Dat geldt ook in de meeste centrumsteden: enkel in Antwerpen, Hasselt en Leuven is het gemiddeld KI hoger dan of gelijk aan 745 euro. Vooral in de agglomeratiegemeenten, maar ook in de middelgrote steden en de steden en agglomeratiegemeenten met industriële activiteit en landelijke gemeenten zijn de gemiddelde KI lager dan 575 euro. De gemeenten met de duurdere KI's zijn grotendeels dezelfde als deze voor de appartementen. De woongemeenten en de Kustgemeenten zijn in het bijzonder sterk vertegenwoordigd in deze groep;
- de verdeling van de duurdere en goedkopere gemeenten inzake de mediaanprijs van gewone woonhuizen correspondeert sterk met deze van de kadastrale inkomens;
- onder de vigerende wetgeving zijn de hoogste gemiddelde transactiekosten te vinden in de residentiële randgemeenten met de hoge inkomens. De laagste gemiddelde tarieven zijn te situeren in de sterk verstedelijkte gemeenten met lage inkomens en in de erg landelijke gemeenten met een sterke vergrijzing;
- de multivariate regressie-analyse wijst verder uit dat Kustgemeenten ook na controle voor allerlei socio-economische karakteristieken beduidend hogere gemiddelde tarieven kennen voor wat de woonhuizen betreft. De gemeenten in de Vlaamse Ruit daarentegen vertonen gemiddeld lagere tarieven van de registratierechten. In gemeenten met een groter aandeel van jongeren, migranten, werklozen en gescheiden inwoners liggen de gemiddelde tarieven significant hoger. Dat geldt tevens in gemeenten waar de inwoners gemiddeld hogere inkomens genieten en waar de gemiddelde woningprijzen ook hoger zijn. Ten slotte blijken hogere gemiddelde tarieven voor de registratierechten samen te gaan met lagere OOV-tarieven;

- voor deze groep leiden alle scenario's tot stijgingen van het gemiddeld tarief. Verder zijn de verschillen tussen scenario 2 en 6 verwaarloosbaar. Scenario 2 is het meest voordelige scenario. Ingekleed in Dessoy-clusters komen we tot de vaststelling dat scenario 2 en 5 voor 14 van de 16 clusters slechts minieme afwijkingen vertonen. Invoering van de scenario's wijzigt niets aan de duurste gemeenten en aan de goedkoopste. Dat geldt tevens voor de centrumsteden. Aalst behoudt zijn statuut van goedkoopste centrumstad, samen met Kortrijk en Roeselare; de duurste centrumstad voor gewone woonhuizen is en blijft Leuven. Ook Brugge blijft in de kop van het peloton;
- voor de woonhuizen verklaart de ligging wel gedeeltelijk de verschillen in gemiddelde tarieven. Zo zijn de tarieven hoger in de Kustgemeenten in het huidige regime en in alle hervormingsscenario's. De gemiddelde tarieven zijn tevens hoger in gemeenten met een groter aandeel van jonge inwoners, in gemeenten met hogere beschikbare inkomens en met hogere woningprijzen. Het effect van deze variabelen is evenwel beduidend minder groot van omvang in scenario 5;
- voor woonhuizen is scenario 5 het scenario met de meeste winnaars. Belangrijk is evenwel dat er ongeveer evenveel winnaars (46,6%) als verliezers (44,8%) resulteren uit deze hervorming. Scenario 5 kent het laagste percentage status quo van alle scenario's (8,6%). Scenario 2 kent ongeveer 40% verliezers en verder 1/3 van de transacties die qua registratierechten status quo blijven. Scenario 6, ten slotte, leidt in 47% van de transacties tot verhoging van de registratierechten; voor bijna een kwart van de transacties wijzigt er niets;
- op basis van de Dessoy classificatie blijken de grootste winnaars en verliezers in andere categorieën van gemeenten te identificeren dan voor de appartementen. De grootste dalingen van de transactiekosten zijn opgetekend voor de residentiële randgemeenten met hoge inkomens voor scenario 2 en 5 en de Kustgemeenten voor scenario 6. Ook de agglomeratiegemeenten met een sterke tertiaire activiteit vertonen in scenario 5 meer dan 60% winnaars. De gemeenten die de minste winnaars tellen in scenario 5 en 6 zijn deze gelegen in landelijke zones en geconfronteerd met een belangrijk vergrijzingsprobleem. In scenario 2 betreft het de landelijke en landbouwgemeenten met industriële activiteit;
- voor wat de woonhuizen betreft, is scenario 2 het minst gunstige. Scenario 5 scoort globaal voor de centrumsteden het best: in Antwerpen worden 50% van de transacties goedkoper; in Leuven 59%; in Oostende 52,1%. De verschillen tussen de centrumsteden zijn evenwel groot (range=35,6%-59,3%). In scenario 6 is de spreiding tevens behoorlijk groot (24,5%-40,8%). Het hoogste percentage winnaars is terug te vinden in Hasselt, het laagste in Mechelen. Opvallend is nog dat de verschillen tussen scenario 2 en scenario 6 in een aantal steden erg beperkt zijn (Leuven, Turnhout, Roeselare, Kortrijk, Mechelen, Brugge: verschil tussen beide <5%).

Samengevat kunnen we dus stellen dat de resultaten op grond van de transactiedatabank verschillende aanbevelingen toelaten, afhankelijk van de deelmarkt en de evaluatieparameter. De scenario's zijn gunstig voor appartementen en minder gunstig voor gewone woonhuizen. In termen van het gemiddeld tarief is voor de appartementen scenario 6 het beste; voor de woonhuizen zijn de verschillen tussen scenario 2 en 6 verwaarloosbaar. Op grond van het percentage van transacties dat goedkoper wordt, is scenario 5 voordeliger voor zowel appartementen als woonhuizen. Indien de hervorming zo weinig mogelijk verschuivingen zou mogen teweeg brengen dan dient de voorkeur overduidelijk uit te gaan naar scenario 2. Dit scenario garandeert ook de laagste percentages aan verliezers voor beide woningtypes.

Tot slot gaan we in op de mate waarin de hervormingsscenario's zouden kunnen bijdragen tot het afremmen van stadsvlucht. Op grond van de vergelijking van de gemiddelde tarieven voor de woonhuizen kan gesteld worden dat centrumsteden in scenario's 5 en 6 globaal aantrekkelijker worden in

centrumsteden. Dat geldt voor alle scenario's voor wat de appartementenmarkt betreft. Anderzijds zijn er significant meer winnaars in de centrumsteden in vergelijking met de overige gemeenten voor wat betreft scenario 2. Op niveau van de individuele steden wordt gewezen op de behoorlijke gemiddelde tariefdalingen voor appartementen in scenario 6 in dure woningmarkten zoals die van Leuven (-2%), Gent (-1,8%), Aalst (-1,8%) en Brugge (-1,8%). Voor de woonhuizen stelden we de hoogste mediaanprijzen vast in Leuven (251 000 euro), Brugge (215 000 euro) en Antwerpen (200 000 euro). Voor de woonhuizen is scenario 2 doorgaans het gunstigste scenario in termen van gemiddeld tarief. Onder dit scenario zijn er stijgingen vast te stellen van het gemiddeld tarief voor alle hierboven vernoemde steden, maar deze zijn in het algemeen beperkter dan 1% (Leuven: +0,2%; Brugge: +0,7% en Antwerpen: +0,2%). Bij toepassing van het voor appartementen gunstigste scenario 6, stijgt het gemiddeld tarief in Leuven met 0,5%, in Brugge met 0,9% en in Antwerpen met 0,1%.

Gebaseerd op de gemiddelde tariefveranderingen lijken de hervormingen dus niet schadelijk voor de steden. Of de gemiddelde tariefdalingen op de appartementenmarkt evenwel groot genoeg zullen zijn om kandidaat-kopers over te halen om te kiezen voor de duurdere steden, is a priori niet te voorspellen. Er is immers geen evidentie op grond van voorgaande vergelijkbare hervormingen waaruit iets kan geleerd worden over de reacties van belastingplichtigen. Wel heeft de hervorming van de registratierechten in 2002, waarbij de tarieven van 12,5% naar 10% en van 6 naar 5% verlaagd werden, aangegeven dat dergelijke verschuivingen de ontvangsten van de registratierechten significant verhoogd hebben (Capeau et.al.,2004). Voor de effecten op individuele steden mag evenwel niet uit het oog verloren worden dat het lokale aanbod aan wooneenheden sterk bepalend kan zijn voor de reacties.

Op grond van hoeveel transacties voordeel hebben bij een hervorming is de conclusie dat zowel scenario 5 als 6 duidelijke voordelen bieden voor de appartementenmarkt. In scenario 5 is er in 7 van de 13 centrumsteden sprake van meer dan 75% winnaars; in scenario 6 zijn er meer dan 60% winnaars in 8 van de 13 centrumsteden. Leuven, Gent, Aalst en Brugge vertonen allen minstens 75% winnaars in scenario 5. Ook in scenario 6 zijn er in deze steden minstens 50% winnaars. Voor de woonhuizen scoort scenario 5 tevens het best. Leuven kent 59,3% winnaars; Brugge 45,3% en Antwerpen 50%. Globaal zijn de gemiddelde voordelen/transactie wel groter in scenario 6 dan in scenario 5.





# BIJLAGEN



# Bijlage 1

Tabel B1 Aard volgens de akte

	Freq.	(%)	Valid (%)	Cum. (%)	
Valid	<u>woonhuis met aanhorigheden op en met grond</u>	48 316	42,04	42,04	42,04
	<u>appartement met aanhorigheden</u>	21 584	18,78	18,78	60,81
	<u>bougrond</u>	8 562	7,45	7,45	68,26
	<u>perceel grond</u>	6 658	5,79	5,79	74,05
	appartement in oprichting met aanhorigheden	5 163	4,49	4,49	78,55
	garage	3 355	2,92	2,92	81,47
	handelshuis	2 243	1,95	1,95	83,42
	woonhuis met aanhorigheden in oprichting op en met grond	2 123	1,85	1,85	85,26
	<u>bouwland</u>	2 031	1,77	1,77	87,03
	landbouwgrond	1 728	1,50	1,50	88,53
	weiland	1 550	1,35	1,35	89,88
	parkeerplaats	1 152	1,00	1,00	90,88
	<u>studio met aanhorigheden</u>	1 014	0,88	0,88	91,77
	<u>villa met aanhorigheden op en met grond</u>	759	0,66	0,66	92,43
	handelsgelijkvloers	754	0,66	0,66	93,08
	<u>boerderij met aanhorigheden en landerijen</u>	695	0,60	0,60	93,69
	gebouw met aanhorigheden op en met grond	680	0,59	0,59	94,28
	Vakantiechalet met afhangen op en met grond	679	0,59	0,59	94,87
	magazijn met aanhorigheden op en met grond	562	0,49	0,49	95,36
	bos	510	0,44	0,44	95,80
	tuin	372	0,32	0,32	96,13
	garage in oprichting	327	0,28	0,28	96,41
	appartementsgebouw met aanhorigheden op en met grond	263	0,23	0,23	96,64
	fabrieksgebouw met aanhorigheden op en met grond	227	0,20	0,20	96,84
	hooiland	225	0,20	0,20	97,03
	bergruimte met aanhorigheden	201	0,17	0,17	97,21
	parkeerplaats in oprichting	185	0,16	0,16	97,37
	landgebouw op en met grond	183	0,16	0,16	97,53
	industrieterrein	181	0,16	0,16	97,69
	kelder	178	0,15	0,15	97,84
	werkplaats met aanhorigheden op en met grond	171	0,15	0,15	97,99
	kantoor met aanhorigheden.	160	0,14	0,14	98,13
	winkelpand met aanhorigheden op en met grond	149	0,13	0,13	98,26
	private weg	144	0,13	0,13	98,38
	boomgaard	126	0,11	0,11	98,49
	<u>beleggingshuis met aanhorigheden op en met grond</u>	120	0,10	0,10	98,60
	deel van een gebouw met aanhorigheden	116	0,10	0,10	98,70
	ondergrondse inneming	116	0,10	0,10	98,80
	<u>boerderijtje met aanhorigheden op en met grond</u>	107	0,09	0,09	98,89
	bungalow met aanhorigheden op en met grond	107	0,09	0,09	98,99
kantoorgebouw met aanhorigheden op en met grond	107	0,09	0,09	99,08	
Vakantiechalet in oprichting met afhangen op en met grond	104	0,09	0,09	99,17	
	68	0,06	0,06	99,23	

Tabel B1 Aard volgens de akte (vervolg)

		Freq.	(%)	Valid (%)	Cum. (%)
Valid	garagewerkplaats met aanhorigheden op en met grond	64	0,06	0,06	99,28
	gebouw in oprichting met aanhorigheden op en met grond	63	0,05	0,05	99,34
	appartement met aanhorigheden (stelsel van multi-eigendom)	58	0,05	0,05	99,39
	fabrieksgebouw in oprichting met aanhorigheden op en met grond	57	0,05	0,05	99,44
	afbraakpand	52	0,05	0,05	99,48
	studio in oprichting met aanhorigheden	46	0,04	0,04	99,52
	appartement in oprichting met aanhorigheden (stelsel van multi-eigendom)	36	0,03	0,03	99,56
	serre met aanhorigheden op en met grond	36	0,03	0,03	99,59
	appartementsgebouw in oprichting met aanhorigheden op en met grond	34	0,03	0,03	99,62
	servicestation met aanhorigheden op en met grond	33	0,03	0,03	99,65
	koer	32	0,03	0,03	99,67
	zaal met aanhorigheden op en met grond	27	0,02	0,02	99,70
	woeste grond	26	0,02	0,02	99,72
	kantoor in oprichting met aanhorigheden	25	0,02	0,02	99,74
	kelder in oprichting	25	0,02	0,02	99,76
	hotel met aanhorigheden op en met grond	24	0,02	0,02	99,78
	schoolgebouw met aanhorigheden op en met grond	22	0,02	0,02	99,80
	bosgrond (zonder bomen)	19	0,02	0,02	99,82
	sportgebouw met aanhorigheden op en met grond	19	0,02	0,02	99,84
	magazijn in oprichting met aanhorigheden op en met grond	18	0,02	0,02	99,85
	cabine	15	0,01	0,01	99,86
	moeras	13	0,01	0,01	99,88
	parkeerterrein	13	0,01	0,01	99,89
	woningtypes waarvoor geen naam werd opgegeven	11	0,01	0,01	99,90
	villa in oprichting met aanhorigheden op en met grond	10	0,01	0,01	99,91
	campingterrein	9	0,01	0,01	99,91
	kasteel met aanhorigheden op en met grond	9	0,01	0,01	99,92
	rusthuis met aanhorigheden op en met grond	9	0,01	0,01	99,93
	krot met aanhorigheden op en met grond	8	0,01	0,01	99,94
	klooster met aanhorigheden op en met grond	7	0,01	0,01	99,94
	puin	7	0,01	0,01	99,95
	gebouw voor een eredienst met aanhorigheden op en met grond	6	0,01	0,01	99,95
	winkelpand in oprichting met aanhorigheden op en met grond	6	0,01	0,01	99,96
	zolderkamer	6	0,01	0,01	99,96
	muur	5	0,00	0,00	99,97
	slachterij met aanhorigheden op en met grond	5	0,00	0,00	99,97
	kantoorgebouw in oprichting met aanhorigheden op en met grond	4	0,00	0,00	99,98
	park	4	0,00	0,00	99,98
	studio met aanhorigheden (stelsel van multi-eigendom)	4	0,00	0,00	99,98
	bioscoop met aanhorigheden op en met grond	3	0,00	0,00	99,99
garagewerkplaats met aanhorigheden in oprichting op en met grond	3	0,00	0,00	99,99	
servicestation in oprichting met aanhorigheden op en met grond	3	0,00	0,00	99,99	

**Tabel B1 Aard volgens de akte (vervolg)**

		<b>Freq.</b>	<b>(%)</b>	<b>Valid (%)</b>	<b>Cum. (%)</b>
Valid	sportterrein	3	0,00	0,00	99,99
	studio in oprichting met aanhorigheden (stelsel van multi-eigendom)	3	0,00	0,00	100,00
	theatergebouw met aanhorigheden op en met grond	3	0,00	0,00	100,00
	boomkwekerij	2	0,00	0,00	100,00
	<b>Totaal</b>	<b>114 942</b>	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>	

Tabel B2 Frequentietabel kadastrale aard

		Freq.	(%)	Valid (%)	Cum. (%)
Valid	HUIS	49 778	43,31	43,31	43,31
	D.AP.GEB.	32 665	28,42	28,42	71,73
	BOUWLAND	7 461	6,49	6,49	78,22
	BOUWGROND	5 800	5,05	5,05	83,26
	WEILAND	3 153	2,74	2,74	86,01
	HAND/HUIS	2 962	2,58	2,58	88,58
	GROND	1 766	1,54	1,54	90,12
	HOEVE	1 200	1,04	1,04	91,16
	BUILDING	897	0,78	0,78	91,94
	TUIN	872	0,76	0,76	92,70
	VAKAN/VERB	870	0,76	0,76	93,46
	BOS	860	0,75	0,75	94,21
	GARAGE	852	0,74	0,74	94,95
	MAGAZIJN	637	0,55	0,55	95,50
	HOOILAND	636	0,55	0,55	96,06
	BOOMG.HOOG	444	0,39	0,39	96,44
	LANDGEBOUW	394	0,34	0,34	96,79
	WOESTE GR.	308	0,27	0,27	97,05
	BERGPLAATS	281	0,24	0,24	97,30
	WEG	222	0,19	0,19	97,49
	WERKPLAATS	215	0,19	0,19	97,68
	BOOMG.LAAG	165	0,14	0,14	97,82
	OPP.& G.D.	137	0,12	0,12	97,94
	KANTOORGEB	119	0,10	0,10	98,04
	WARMOESGR.	118	0,10	0,10	98,15
	GAR.WERKPL	109	0,09	0,09	98,24
	SERRE	108	0,09	0,09	98,34
	NIJV/GEB.	96	0,08	0,08	98,42
	HEIDE	89	0,08	0,08	98,50
	TOONZAAL	79	0,07	0,07	98,57
	BANK	78	0,07	0,07	98,63
	SPORTGEB.	55	0,05	0,05	98,68
	TEXTIELFAB	53	0,05	0,05	98,73
	ELEK.CABIN	51	0,04	0,04	98,77
	SCHRIJNW.	50	0,04	0,04	98,82
	PARKING	46	0,04	0,04	98,86
	GR.WARENH.	45	0,04	0,04	98,89
	PUIIN	45	0,04	0,04	98,93
	SCHOOLGEB.	44	0,04	0,04	98,97
	SERV.STAT.	43	0,04	0,04	99,01
PARK	39	0,03	0,03	99,04	
HANGAR	37	0,03	0,03	99,08	
BEB.OPP.G	33	0,03	0,03	99,10	
KOER	32	0,03	0,03	99,13	
CONSTR/WPL	31	0,03	0,03	99,16	
RUSTHUIS	31	0,03	0,03	99,19	
G.VEETEELT	30	0,03	0,03	99,21	
DRUKKERIJ	29	0,03	0,03	99,24	
K.VEETEELT	29	0,03	0,03	99,26	
PLEIN	29	0,03	0,03	99,29	
GAR.STELPL	26	0,02	0,02	99,31	
RESTAURANT	26	0,02	0,02	99,33	
VOEDINGS/F	24	0,02	0,02	99,35	

Tabel B2 Frequentietabel kadastrale aard (vervolg)

		Freq.	(%)	Valid (%)	Cum. (%)
Valid	KLOOSTER	23	0,02	0,02	99,37
	ADMIN.GEB.	22	0,02	0,02	99,39
	FEESTZAAL	22	0,02	0,02	99,41
	HOTEL	22	0,02	0,02	99,43
	M.D.AP.GEB	22	0,02	0,02	99,45
	NIJV/GROND	22	0,02	0,02	99,47
	NOODWONING	22	0,02	0,02	99,49
	MOERAS	21	0,02	0,02	99,51
	WELZIJNSG.	21	0,02	0,02	99,52
	PAARDESTAL	20	0,02	0,02	99,54
	SPORTTERR.	20	0,02	0,02	99,56
	VIJVER	19	0,02	0,02	99,58
	PASTORIE	17	0,01	0,01	99,59
	VLEESW/FAB	17	0,01	0,01	99,61
	KROTWONING	16	0,01	0,01	99,62
	METAALNIJV	15	0,01	0,01	99,63
	POEL	15	0,01	0,01	99,65
	ZUIVER/INS	15	0,01	0,01	99,66
	BAKKERIJ	14	0,01	0,01	99,67
	BEDRIJFSC	13	0,01	0,01	99,68
	PAVILJOEN	12	0,01	0,01	99,69
	SLACHTERIJ	12	0,01	0,01	99,70
	BEB.OPP.N	11	0,01	0,01	99,71
	DUIN	11	0,01	0,01	99,72
	HUIS	11	0,01	0,01	99,73
	ZAGERIJ	11	0,01	0,01	99,74
	JEUGDHEEM	10	0,01	0,01	99,75
	KLEDINGFAB	9	0,01	0,01	99,76
	MILIT.GEB.	9	0,01	0,01	99,77
	CHEMIC/FAB	8	0,01	0,01	99,77
	KOELINR.	8	0,01	0,01	99,78
	BOOMKWEK.	7	0,01	0,01	99,79
	BOUWMAT/F.	7	0,01	0,01	99,79
	DIERENGEB.	7	0,01	0,01	99,80
	KAPEL	7	0,01	0,01	99,80
	KERK	7	0,01	0,01	99,81
	MEUBELFAB.	7	0,01	0,01	99,82
	AFDAK	6	0,01	0,01	99,82
	D.PARKING	6	0,01	0,01	99,83
	MAALDERIJ	6	0,01	0,01	99,83
VAKAN/TEH.	6	0,01	0,01	99,84	
WASSERIJ	6	0,01	0,01	99,84	
CABINE	5	0,00	0,00	99,85	
DIJK	5	0,00	0,00	99,85	
DRANKFABR.	5	0,00	0,00	99,86	
ELEK.MAT.F	5	0,00	0,00	99,86	
KASTEEL	5	0,00	0,00	99,86	
KULT.CENTR	5	0,00	0,00	99,87	
PLAST/FAB.	5	0,00	0,00	99,87	
SLOOT	5	0,00	0,00	99,88	
WIJMLAND	5	0,00	0,00	99,88	
BROUWERIJ	4	0,00	0,00	99,89	
DRANKHUIS	4	0,00	0,00	99,89	



Tabel B2 Frequentietabel kadastrale aard (vervolg)

		Freq.	(%)	Valid (%)	Cum. (%)
Valid	GASCABINE	4	0,00	0,00	99,89
	GEB.ERED.	4	0,00	0,00	99,90
	KAMPEERT.	4	0,00	0,00	99,90
	ONDERZOEKC	4	0,00	0,00	99,90
	VEEVOE/FAB	4	0,00	0,00	99,91
	VERFFABR.	4	0,00	0,00	99,91
	VERPL/INR.	4	0,00	0,00	99,91
	VETWEIDE	4	0,00	0,00	99,92
		3	0,00	0,00	99,92
	AFVALVERW.	3	0,00	0,00	99,92
	BEB.OPP.U	3	0,00	0,00	99,92
	BIOSCOOP	3	0,00	0,00	99,93
	GEM/HUIS	3	0,00	0,00	99,93
	GENDARMER.	3	0,00	0,00	99,93
	GRACHT	3	0,00	0,00	99,93
	KOFFIEFAB.	3	0,00	0,00	99,94
	LEDERWAR/F	3	0,00	0,00	99,94
	PAPIERFAB.	3	0,00	0,00	99,94
	SPEELTERR.	3	0,00	0,00	99,95
	STEENBAKK.	3	0,00	0,00	99,95
	STORT.EXP.	3	0,00	0,00	99,95
	TABAKFABR.	3	0,00	0,00	99,95
	TELECOM/G.	3	0,00	0,00	99,96
	THEATER	3	0,00	0,00	99,96
	BADINRICHT	2	0,00	0,00	99,96
	BASSIN GEW	2	0,00	0,00	99,96
	BESCHER/W.	2	0,00	0,00	99,96
	DUIVENTIL	2	0,00	0,00	99,97
	ELEK.CENTR	2	0,00	0,00	99,97
	GEBRUIKS/F	2	0,00	0,00	99,97
	GLASFABR.	2	0,00	0,00	99,97
	GROEVE	2	0,00	0,00	99,97
	HISTOR.GEB	2	0,00	0,00	99,97
	KERKHOF	2	0,00	0,00	99,98
	KERSTBOMEN	2	0,00	0,00	99,98
	LAVATORY	2	0,00	0,00	99,98
	LIJKENHUIS	2	0,00	0,00	99,98
	MAT.& OUT.	2	0,00	0,00	99,98
	MONUMENT	2	0,00	0,00	99,98
	MUSEUM	2	0,00	0,00	99,99
	ONDERGR.R.	2	0,00	0,00	99,99
	PADDEST/KW	2	0,00	0,00	99,99
	PETROL/RAF	2	0,00	0,00	99,99
	RESERVOIR	2	0,00	0,00	99,99
RUBBERFAB.	2	0,00	0,00	99,99	
SMIDSE	2	0,00	0,00	100,00	
SPEKT/ZAAL	2	0,00	0,00	100,00	
STATION	2	0,00	0,00	100,00	
Totaal		114 942	100,00	100,00	

## Bijlage 2

### B2.1 Datasetkarakteristieken 2008

**Tabel B3** Woningen

Prijs (euro)	Gem: 208 273	Med.: 175 000	St. dev.: 167 000
Kl (euro)	Gem: 823	Med.: 706	St. dev.: 670
Tarief (%)	5: 35,36		10: 64,64

\* Aantal transacties: 64 279.

Bron Descriptives vastgoedtransacties 2008 Dataset FOD Financiën

**Tabel B4** Woonhuizen

Prijs (euro)	Gem: 221 172	Med.: 190 000	St. dev.: 170 234
Kl (euro)	Gem: 797	Med.: 639	St. dev.: 670
Tarief (%)	5: 44,19		10: 55,81

\* Aantal waarnemingen: 46 020 (71,59%).

Bron Descriptives vastgoedtransacties 2008 Dataset FOD Financiën

**Tabel B5** Appartementen

Prijs (euro)	Gem: 175 765	Med.: 148 500	St. dev.: 153 836
Kl (euro)	Gem: 904	Med.: 835	St. dev.: 664
Tarief (%)	5: 13,11		10: 86,89

\* Aantal waarnemingen: 18 259 (28,41%).

Bron Descriptives vastgoedtransacties 2008 Dataset FOD Financiën

**Tabel B6** Gronden

Prijs (euro)	Gem: 112 915	Med.: 90 000	St. dev.: 244 788
Tarief (%)	5: 4,5		10: 95,50

\* Aantal transacties: 9 489.

Bron Descriptives vastgoedtransacties 2008 Dataset FOD Financiën

## B2.2 Datasetkarakteristieken 2010

**Tabel B7 Woningen**

Prijs (euro)	Gem: 218 738	Med.: 188 000	St. dev.: 184 115
Kl (euro)	Gem: 815	Med.: 708	St. dev.: 610
Tarief (%)	5: 31,81		10: 67,19

\* Aantal transacties: 67 562.

**Tabel B8 Woonhuizen**

Prijs (euro)	Gem: 231 138	Med.: 200 000	St. dev.: 169 875
Kl (euro)	Gem: 802	Med.: 649	St. dev.: 649
Tarief (%)	5: 43,17		10: 56,86

\* Aantal waarnemingen: 46 118 (68,26%).

**Tabel B9 Appartementen**

Prijs (euro)	Gem: 192 068	Med.: 164 000	St. dev.: 209 042
Kl (euro)	Gem: 850	Med.: 820	St. dev.: 473
Tarief (%)	5: 10,52		10: 89,48

\* Aantal waarnemingen: 21 444 (31,74%)

**Tabel B10 Gronden**

Prijs (euro)	Gem: 112 877	Med.: 95 000	St. dev.: 187 151
Tarief (%)	5: 1,20		10: 98,80

\* Aantal transacties: 9 476.

## Bijlage 3

**Tabel B11 Resultaten van de t-testen op de verschillen in gemiddeld tarief tussen centrumsteden**

t-tests independent samples		Equality of Variances		t-test for Equality of Means						
		F	Sig.	t	df	Sig. (2-tailed)	Mean Difference	Std. Error Difference	Interval of the	
									Lower	Upper
T_S2_APP	Equal variances assumed	4,940	,027	-1,154	291	,249	-,2904252	,2516531	-,7857162	,2048658
	Equal variances not assumed			-3,011	25,246	,006	-,2904252	,0964541	-,4889780	-,0918724
T_S5_APP	Equal variances assumed	4,359	,038	-1,291	291	,198	-,1938681	,1501136	-,4893141	,1015779
	Equal variances not assumed			-2,802	19,470	,011	-,1938681	,0691993	-,3384677	-,0492685
T_S6_APP	Equal variances assumed	5,709	,018	-1,049	291	,295	-,3012377	,2871684	-,8664279	,2639526
	Equal variances not assumed			-2,293	19,637	,033	-,3012377	,1313605	-,5755761	-,0268993
T_S2_WH	Equal variances assumed	4,409	,037	-1,039	306	,300	-,2131454	,2051767	-,6168812	,1905904
	Equal variances not assumed			-1,686	15,281	,112	-,2131454	,1264148	-,4821615	,0558707
T_S5_WH	Equal variances assumed	4,606	,033	-1,218	306	,224	-,1818499	,1493225	-,4756788	,1119791
	Equal variances not assumed			-2,080	15,716	,054	-,1818499	,0874377	-,3674825	,0037827
T_S6_WH	Equal variances assumed	4,412	,037	-1,470	306	,143	-,3840430	,2612025	-,8980233	,1299374
	Equal variances not assumed			-2,261	14,882	,039	-,3840430	,1698464	-,7463114	-,0217746



# Bibliografie

- Capeau B., Decoster A. & Vermeulen F.** (2004), 'Het effect van de verlaging van de Vlaamse registratierechten: Simulaties met een geordend logitmodel', *Kwartaalschrift Economie*, vol. 1, p. 63-82.
- Muyters Ph.** (2008), *Beleidsbrief Financiën en Begroting*, Vlaams minister van Financiën, Begroting, Werk, Ruimtelijke Ordening en Sport.
- Smolders C. & Stieperaere H.** (2012), *Studie van het concept en de budgettaire effecten van de huiskorting*, working paper project B4, Steunpunt Fiscaliteit en Begroting I.