



Project Stedelijk fiscaal instrumentarium

Carine Smolders

Bruno Heyndels

Stijn Goeminne

Junior Burssens

Bram Mahieu

Beleidssamenvatting project Stedelijk fiscaal instrumentarium

Het project “Stedelijk fiscaal instrumentarium” vatte aan met een **quick scan** van de in het onderzoeksvoorstel geopperde hervormingspistes voor de stedelijke fiscaliteit van de dertien centrumsteden op basis van de juridische en financiële haalbaarheid en verwachte gedragseffecten. De bespreking van deze quick scan door de stuurgroep en op het navolgend burgemeestersoverleg leidde vervolgens tot de beslissing over de nader te onderzoeken pistes. De quick scan wordt behandeld in **deelrapport 1** en gevolgd door een overzichtstabel met de belangrijkste elementen van de quick scan.

Uit het eerste deelrapport werd geconcludeerd dat er vooreerst bijkomend onderzoek nodig was naar de relatie tussen KI en verkoopprijzen in de steden. Verder werd er gewezen op het gebrek aan communicatie over en evaluatie van bestaande gunstmaatregelen. Indien men enkel op basis van nieuwe fiscaliteit een gedragseffect wenst te bekomen, moet de fiscale prikkel omvangrijk genoeg zijn, vermits de verhuisbeslissing eerder afhangt van andere factoren en fiscaliteit hierbij flankerend ingezet kan worden. Er werd ook gewaarschuwd voor de eventuele verdringing van minder kapitaalkrachtigen door het aantrekken van tweeverdieners en de mogelijke financiële repercussies voor andere steden en hogere overheden.

Uiteindelijk werden volgende pistes aangaande de fiscaliteit van de dertien centrumsteden weerhouden: Een analyse van de differentiatie van de stedelijke opcentiemen op de onroerende voorheffing (OOV); een analyse van de relatie KI en woningprijzen; De huiskorting; Een nieuwe grondslag van de onroerende voorheffing gebaseerd op de Wet Onroerende Zaakbelasting (WOZ); De effecten van de vervennootschappelijking. De piste met betrekking tot de huiskorting maakte evenwel al het voorwerp uit van een ander onderzoek binnen het Steunpunt fiscaliteit en begroting en de resultaten van dat onderzoek gingen worden afgewacht teneinde geen parallel onderzoek op te starten. De piste van de vervennootschappelijking was niet opgenomen in de lijst met hervormingspistes van het onderzoeksvoorstel, maar werd aangedragen op het burgemeestersoverleg naar aanleiding van het gepercipieerd potentieel inkomstenverlies voor de steden.

Deelrapport 2 omvat de wenselijkheid van een **binnengemeentelijke differentiatie van de OOV**. Tot op heden zijn voor alle belastingplichtigen de gemeentelijke opcentiemen op de onroerende voorheffing gelijk binnen een gemeente. De mogelijkheid van OOV differentiatie binnen een gemeente zou ingezet worden om de stadsvlucht tegen te gaan. Het deelrapport inventariseert enkele initiatieven bij enkele Brusselse gemeenten, overloopt vervolgens de internationale literatuur rond dit onderwerp, waarna de hoofdmoot van het rapport aanvangt met een kwantitatieve analyse per centrumstad van de effecten die een differentiatie van de OOV zou kunnen teweegbrengen. Er wordt voor verschillende categorieën nagegaan wat de gemiddelde kenmerken zijn van de OOV voor een koper van een pand in 2010. Daarnaast wordt deze analyse gecombineerd met een overzicht van bestaande stedelijke premies.

Uit de literatuur bleek dat vooral de verhuisbeslissing uit de huidige woonplaats (emigratie) wordt beïnvloed door de vastgoedfiscaliteit. Zowel de Brusselse cases als een gesprek met

VLABEL toonden aan dat de binnengemeentelijke differentiatie van de OOV technisch en juridisch haalbaar is, maar dat de omvang en het bereik klein zijn. Er werd ook op gewezen dat de administratieve kosten al snel hoger konden uitvallen dan de potentiële opbrengsten. De kwantitatieve analyse ondersteunt dit, aangezien het gemiddelde jaarlijkse voordeel steeds lager ligt dan 1% van de verkoopprijs. Om enig effect te sorteren zou de terugbetaling moeten gebeuren voor een langere periode. Een dergelijke beleids optie is dan, zelfs bij een beperkt bereik, vrij duur. In globo, concluderen we dat om de stadsvlucht tegen te gaan het differentiëren van de OOV niet de eerste maatregel is waaraan moet gedacht worden. De bestaande stedelijke premies kunnen, mits een goede communicatie, een waardevolle substituu t vormen, al vereisen ze vaak een niet te onderschatten investering van de koper. Belangrijk is evenwel dat ze veel soepeler kunnen aangewend worden voor een buurtgericht beleid (cfr. Roeselare en Gent).

Een analyse van de **relatie tussen KI en woningprijzen** in de Vlaamse centrumsteden vormt het onderwerp van **deelrapport 3**. Het KI behoort een geschatte netto-huurwaarde te reflecteren van het onroerend goed, maar zoals genoegzaam bekend werd een perequatie om politiek-budgettaire redenen steeds uitgesteld. Wanneer dit leidt tot een groot verschil tussen (verkoop)waarde en KI, dan creëert men een onrechtvaardige belasting. Vraag is verder of deze geografisch homogeen verspreid is en doorheen de verschillende prijssegmenten. Het deelrapport vangt aan met een beschrijving van de evolutie van de woningmarkt, het KI en de verkoopprijzen. Vervolgens worden de kopen en verkopen in 2010 van gewone woninghuizen onder de loep genomen. Ten slotte volgt een diepgaande analyse van de relatie tussen KI en verkoopprijzen.

Uit het derde deelrapport blijkt dat er globaal genomen en over de verschillende prijscategorieën een duidelijk lineair verband bestaat tussen KI en woningprijzen. Het gemiddeld KI kent dus een lineair verband met de gemiddelde woningprijzen. Voor een specifieke woningprijs of een specifiek KI blijkt er evenwel grote variatie mogelijk in de respectievelijk het KI of de woningprijs. Eenzelfde woningprijs kent een grote variatie aan KI's en vice versa. Dit wijst op horizontale onrechtvaardigheid voor de belastingbetaler. Twee verschillende eigenaars met elk een goed van dezelfde waarde betalen immers elk een ander bedrag aan belasting. De centrumsteden blijken geen eenduidig profiel te hebben, hoewel men wel kan stellen dat de KI's voor woningen met een identieke verkoopprijs gemiddeld hoger liggen in de centrumsteden. Gegeven de huidige horizontale onrechtvaardigheid verdient het dus aanbeveling het kadastraal stelsel te herzien, ondanks de mogelijke maatschappelijke weerstand. Evenwel dient men erover te waken geen uniform woonbeleid te implementeren, gezien de eigenheid van de woningmarkt in iedere centrumstad.

In het **vierde deelrapport** wordt ingegaan op de **vervennootschappelijking in de sector van de vrije en intellectuele beroepen via de oprichting van EBVBA's**. De studie heeft een verkennend karakter en wil een indicatie bieden van hoe groot dit fenomeen is en hoe het de gemeentelijke financiën beïnvloedt. Belangrijk is bij het lezen van de resultaten niet uit het oog te verliezen dat de berekeningen met betrekking tot de APB niet het gevolg zijn van een bedrijf per bedrijf onderzochte verschuiving van de fiscale lasten. Bij gebrek aan dergelijke fiscale micro-data, werden assumpties gehanteerd over de gemiddelde fiscale druk in de personenbelasting en werd abstractie gemaakt van de inkomsten die gemeenten eventueel wel genieten uit de ingebrachte vergoedingen voor de bedrijfsleider(s).

Het vertrekpunt zijn de jaarrekeninggegevens voor de periode 2008-2011 van 1764 EBVBA's die actief waren in een 25-tal sectoren die tot de vrije en/of intellectuele beroepen gerekend worden door FVIB of als dusdanig erkend worden door Xerius (het ondernemersloket). Per centrumstad vertegenwoordigen de geselecteerde EBVBA's minstens 20% van de daar gevestigde vennootschappen van dit type. Voor Mechelen, Leuven, Genk, Hasselt en Kortrijk is meer dan 40% van alle EBVBA's betrokken in dit onderzoek. In absolute termen zijn de EBVBA's voor vrije en intellectuele beroepen weinig betekenisvol in Turnhout, maar ook in Aalst en St-Niklaas tellen we minder dan 50 van dergelijke vennootschappen. Antwerpen telt dan weer meer dan 560 EBVBA's.

Op basis van de BELFIRST-data kon worden vastgesteld hoe groot de belastinggrondslag was in de periode 2008-2011 voor deze BVBA's. De grondslag is hier de winst voor belastingen. Beduidend hogere gemiddelde grondslagen werden opgetekend voor Roeselare, Brugge, Genk en Kortrijk. De spreiding tussen de EBVBA's binnen de centrumsteden is evenwel doorgaans zeer groot.

Gerekend aan het statutaire tarief van 33,99% schommelt de opbrengst van de vennootschapsbelasting voor deze steekproef van EBVBA's tussen 12,3 en 17,02 miljoen euro in Antwerpen. In Kortrijk, Hasselt en Leuven ligt de opbrengst eerder in de buurt van 3 miljoen euro. In Gent, Genk, Brugge, Roeselare en Mechelen schommelt dit rond 2 miljoen euro.

Op grond van deze gegevens werd gesimuleerd wat een verdeling van de opbrengsten tussen de federale staat en de centrumsteden zou opbrengen aan extra middelen. Indien er bvb. voor geopteerd wordt 5% aan de centrumsteden over te maken, dan levert dit onder het statutaire tarief van 33,99%, voor Antwerpen 456 687 euro op in 2011. Ook in Kortrijk, Hasselt en Leuven is de opbrengst groter dan 100 000 euro.

Om een ruwe inschatting van de opportuniteitskost te kunnen maken, wordt berekend wat het zou betekenen indien de grondslag in de vennootschapsbelasting volledig zou worden ingebracht als belastbaar inkomen in de personenbelasting. De op deze wijze berekende APB-inkomsten in diverse tariefscenario's, zijn inferieur aan 1% van de totale APB-inkomsten in 2009. Hoewel dit resultaat eerder beperkt lijkt, is het voor de meeste centrumsteden toch niet te veronachtzamen. De gedeerde opbrengst is in Gent, Brugge, Antwerpen of Oostende van die omvang dat een inning ervan zou toelaten één of meerdere lokale belastingen te supprimeren.

In **het laatste deelrapport** wordt het Nederlandse systeem van de waardebeoordeling van onroerend goed zoals vastgelegd in de **wet-WOZ** toegelicht. In Nederland worden diverse belastingen gevestigd op vastgoed gebaseerd op de WOZ-waarde die in essentie de marktwaarde betreft van de panden. Na een overzicht van de concrete invoering van dit systeem en de diverse processen, werden een aantal voor- en nadelen besproken van deze werkwijze. Vervolgens werd ingegaan op de transponeerbaarheid van deze manier van waardebeoordeling voor Vlaanderen. In Vlaanderen zijn diverse vastgoedbelastingen immers nog gebaseerd op het kadastraal inkomen. Dit is in het bijzonder zo voor de opcentiemen onroerende voorheffing, die een belangrijk aandeel heeft in de lokale fiscale ontvangsten. Verder is het kadastraal inkomen ook bepalend voor de toekenning van de tariefkorting in de registratierechten en is het van belang voor de waardering van de inkomsten uit onroerend goed in de personenbelasting.

Het niet uitvoeren van de periodieke perequatie heeft het gebruik van het kadastraal inkomen al op geregelde tijdstippen ter discussie gesteld. Zoals in deelrapport 3 is gebleken is er immers een probleem met de horizontale rechtvaardigheid van het huidig gebruik van dit kadastraal inkomen. Woningen die op de woningmarkt gelijk gewaardeerd worden, genieten zeer uiteenlopende kadastrale inkomens, wat resulteert in een mogelijk sterk variërende fiscale druk.

Reeds in 2004 formuleerde de commissie Lyben een reeks aanbevelingen voor de aanpassing van de waardebeoordeling van onroerend goed in Vlaanderen in het kader van de opstart van de VLOGB (Lyben, 2004). Sinds 2007 is er tevens een debat gaande over de noodzaak om het klein beschrijf op een alternatieve maatstaf te baseren. Het steunpunt fiscaliteit en begroting heeft in 2010 en 2011 de effecten van diverse scenario's onderzocht waarbij de tariefkorting in de registratierechten gebaseerd wordt op woningprijzen i.p.v. op de toegerekende huurwaarden.

Het is duidelijk dat de overstap naar een systeem gebaseerd op marktwaarde op middellange termijn moet gezien worden en dat de initiële investering vrij aanzienlijk kan zijn. Het Nederlandse systeem dat vandaag een zeer frequente en sterk aanvaarde waarde genereert is het resultaat van inspanningen om de aanpak te optimaliseren over een periode van 15 jaar. Uit de gesprekken is tevens gebleken dat aanhoudende investeringen in de informaticatoepassingen die het systeem ondersteunen noodzakelijk zijn.

Een implementatie voor de Vlaamse woningmarkt kan vandaag evenwel sneller dan in Nederland, aangezien in vergelijking met 15 jaar geleden de technische mogelijkheden om de basisregistratie up te daten veel uitgebreider zijn. Via satelliettoepassingen kan een eerste inschatting gemaakt worden van de mutaties van panden en van de afwijking van de gegevens zoals die opgenomen zijn in het Kadaster. Dit kan het aantal dure plaatsbezoeken ter vaststelling van de kadastrale gegevens zoveel mogelijk reduceren. Het verder afstemmen van diverse databanken zoals het Grootchalig Referentiebestand dat tegen 2014 wordt verwacht en het aanwenden van Geodata-applicaties kan meer betrouwbare omgevingsdata opleveren die de waardebeoordeling verder kunnen verbeteren. Ook de digitalisering van de bouwvragen biedt een opportuniteit om een aantal karakteristieken van de panden die moeten gewaardeerd worden te actualiseren. Aanvullend zou tevens gedacht kunnen worden aan het invoeren van de vereiste dat bij elke verkoop een aantal gegevens over het verkochte pand verplicht moeten geactualiseerd worden. Voor secundaire objectkenmerken zou verder tevens kunnen geput worden uit de informatie aanwezig bij makelaars, notarissen en verzekeringsmaatschappijen.

Een argument dat vaak gebruikt werd tegen de waardering op grond van verkoopprijzen, betreft de grote diversiteit van het woningaanbod in Vlaanderen. Het toepassen van het Nederlandse model zoals dat initieel geconcipeerd was, was inderdaad geen sinecure in Vlaanderen. Voor de waardebeoordeling werd in oorsprong immers sterk gesteund op de verkoopwaarde van referentiepanden. Het vinden van dergelijke vergelijkingspunten is evident complexer naarmate de woningtypes sterker variëren, wat in Vlaanderen zonder twijfel het geval is.

Door de implementatie van state-space modellen kan dit probleem econometrisch evenwel gereduceerd worden. Ook in Nederland moeten zeer veel unieke woningen getaxeerd worden in het buitengebied. De hiërarchische trend modellen laten toe de impact van de algemene ontwikkelingen op de woningmarkt te onderscheiden van buurteffecten of effecten van types van woningen. Daardoor kan econometrisch bij de waardering van een uniek pand in gemeente X

rekening gehouden worden met het feit dat het in een dure buurt gelegen is en de woningmarkt in een opgaande fase zit. De effecten van de intrinsieke kenmerken hoeven niet bepaald te worden op referentiewoningen in de gemeenten zelf, maar worden afgeleid van vergelijkbare woningen die elders gevestigd zijn (Francke,2005). Indien het transactiebestand voldoende groot is en een voldoende lange tijdsperiode dekt, hoeft de grote diversiteit niet noodzakelijk een goede waardebeoordeling in de weg te staan. In Nederland blijkt dat de gehanteerde modellen via deze techniek er ook in slagen om de standaardfout van de voorspelde waarde binnen de marge van 10 à 15% te houden.

In het algemeen is de modelmatige waardebeoordeling uiteraard wel betrouwbaarder naarmate men kan steunen op een groter aantal verkoopprijzen voor panden in homogene buurten. Hoe goed dergelijke modellen in Vlaanderen kunnen presteren is vandaag niet in te schatten. Er zijn immers zeer weinig wetenschappelijke studies die op een dergelijk gedesaggregeerd niveau de prijzen van woningen trachten te voorspellen in Vlaanderen. Dit wordt verklaard door het gebrek aan micro-data m.b.t. woningkarakteristieken. Het verdient evenwel aanbeveling om de haalbaarheid en de betrouwbaarheid van een dergelijk hiërarchisch trendmodel ex-ante voldoende uit te testen voor diverse segmenten op de woningmarkt. Pas indien er voldoende zekerheid bestaat over de toepasbaarheid, loont het de moeite verdere implementatieproblemen in detail te bestuderen.

Belangrijke voordelen van een op de marktwaarde gebaseerde waardering zijn een actuele, transparante waardebeoordeling die kan gehanteerd worden voor vele toepassingen. Een risico dat evenwel ook in acht genomen moet worden betreft de impact op de ontvangsten, die door het rechtstreeks toepassen van marktwaarden, conjunctuurgevoeliger zullen worden.



Project Stedelijk fiscaal instrumentarium

Deelrapport 1: quick scan van de alternatieven

Carine Smolders

Bruno Heyndels

Stijn Goeminne

Junior Bursens

Bram Mahieu

februari 2011

Inhoud

1.	Doelstelling van de quick scan	4
1.A.	Mogelijke pistes gerelateerd aan de populatie.....	6
A1.	Herverdeling van de belastingen tussen de woon- en werkgemeente.....	6
	Verwacht gedragseffect.	7
	Juridische haalbaarheid	8
	Financiële haalbaarheid.....	9
	Operationele haalbaarheid	10
A2.	Aanpassingen aan de progressiviteit van de APB.....	10
	Verwacht gedragseffect	10
	Juridische haalbaarheid	11
	Financiële haalbaarheid.....	11
	Operationele haalbaarheid	11
A3.	De APB verlaten ten gunste van andere belastingen.....	11
	Verwacht gedragseffect	12
	Juridische haalbaarheid	13
	Financiële haalbaarheid.....	13
	Operationele haalbaarheid	16
1.B.	Mogelijke pistes gerelateerd aan patrimonium.....	16
B1.	Nieuwe algemene perequatie Kadastraal Inkomen + B3. Vlaams Gewest kiest een eigen en/of nieuwe grondslag als een nieuwe perequatie niet haalbaar is + B4. Een gemeenschappelijke basis voor de economische waardebeoordeling van het onroerend goed. (cf. de wetgeving Waardering Onroerende Zaken uit Nederland)	16
	Verwacht gedragseffect	17
	Juridische haalbaarheid	17
	Financiële haalbaarheid.....	18
	Operationele haalbaarheid	18
B2.	Binnengemeentelijke differentiatie van de onroerende voorheffing + B8. Vrijstelling Gewestelijke opcentiemen en terugbetaling gemeentelijke opcentiemen onroerende voorheffing bij de aankoop van een eerste woning in zones van de stad	19
	Verwacht gedragseffect	19
	Juridische haalbaarheid	19
	Financiële haalbaarheid.....	20
	Operationele haalbaarheid	20

B5. Ruimer uitwerkingsbereik voor uitstel of bevrozing van het KI na een herbestemming of renovatie	20
Verwacht gedragseffect	20
Juridische haalbaarheid	21
Financiële haalbaarheid	21
Operationele haalbaarheid	21
B6. Kortingen op de registratierechten	21
Verwacht gedragseffect	21
Juridische haalbaarheid	22
Financiële haalbaarheid	22
Operationele haalbaarheid	22
B7. De verlaging van de btw van 21 % naar 6 % in de steden m.b.t. onroerende goederen bestemd tot bewoning ingeval van afbraak en wederopbouw.	22
Verwacht gedragseffect	22
Juridische haalbaarheid	23
Financiële haalbaarheid	23
Operationele haalbaarheid	24
2. Conclusie	24
3. Bibliografie	25

1. Doelstelling van de quick scan

De centrale probleemstelling van dit project is te definiëren welke belastinginstrumenten de fiscale capaciteit van steden gunstig kunnen beïnvloeden via het behoud en/of het aantrekken van inkomensverwervende gezinnen. Dit vertaalt zich concreet in volgende onderzoeksvragen:

- Welke bestaande fiscale instrumenten kunnen gemoduleerd worden in functie van specifieke bevolkingsgroepen en buurten?
- Worden in het buitenland andere belastingen gehanteerd om deze doelstellingen lokaal te realiseren?
- Kunnen dergelijke fiscale instrumenten het gedrag van bestaande of nieuwe inwoners beïnvloeden?
- Wat zijn de kritische succesfactoren?
- Hoe zullen dergelijke hervormingen de financiële situatie van de stad beïnvloeden?

Vertrekpunt van de analyse zijn de hervormingspistes die in de oproep geformuleerd worden en die enerzijds gerelateerd zijn aan de bevolking en anderzijds aan het patrimonium (cfr. Bijlage 3 insteeknota). Volgende effecten worden in overweging genomen:

- de zekerheid rond de te genereren gedragseffecten: kan een gemeente met een dergelijk fiscaal instrument daadwerkelijk actieve of vermogende gezinnen aantrekken of behouden in steden? Hoe groot moet een dergelijke fiscale prikkel zijn om effect te hebben? Welke empirische evidentie is daaromtrent aanwezig in de (internationale) literatuur? Op welke termijn moeten dergelijke effecten verwacht worden? Wat zijn de kritische succes- en faalfactoren? Hoe kan verzekerd worden dat de fiscale voordelen daadwerkelijk genoten worden door het doelpubliek? Hoe waarschijnlijk is het dat de fiscale voordelen verrekend worden in de verkoopprijzen van vastgoed, wat de renovatie en stadsontwikkeling kan tegenwerken?
- de juridische haalbaarheid: vergt het alternatief een wijziging in de wetgeving? Welke overheidsniveaus zijn hierbij betrokken, welke artikelen moeten concreet gewijzigd worden? Kunnen er zich problemen met het gelijkheidsbeginsel voordoen? Heeft de maatregel een effect op de ontvangsten van andere beleidsniveaus?
- de financiële haalbaarheid: wat zijn de te verwachten budgettaire gevolgen van een dergelijk alternatief? Verwachten we een zeer grote impact op de financiële middelen van de steden? Welke gevolgen kan dit hebben op de overige fiscaliteit?
- de verwachte implementatieproblemen: welke data zijn noodzakelijk om een alternatief voorstel te kunnen implementeren? Zijn deze momenteel op het gewenste niveau van detail beschikbaar? Kunnen deze vrij geraadpleegd worden door de stedelijke overheid? Welke administraties zijn betrokken? Vergt voorliggend alternatief grote operationele veranderingen in de werking van de fiscale administratie?

De quick scan is gebaseerd op de analyse van de wetgeving, op de analyse van de financiële toestand van de steden, op inzichten opgedaan in de academische literatuur en op inzichten opgedaan uit interviews met bevoorrechte getuigen.

Voor de inschatting van de juridische haalbaarheid kan het team rekenen op de juridische expertise binnen het Steunpunt fiscaliteit & begroting, waarvan de hoofdaanvrager van dit onderzoeksvoorstel coördinator is.

De financiële effecten worden in deze fase afgeleid op basis van ruwe inschattingen. Meer verfijnde en gedetailleerde simulaties vergen meer tijd en zijn voorzien voor de tweede fase van het traject voor de door de stuurgroep geselecteerde trajecten.

Onderstaande bespreking is niet even uitgebreid voor alle voorstellen. De omvang van de discussie is afhankelijk van de beschikbaarheid van studies en data en van de mate waarin voorliggende voorstellen al voordien werden uitgewerkt en berekend. De voorstellen rond de wijziging van de grondslag van de OOV, de Gewestelijke uniforme grondslag en de mogelijke invoering van een perequatie-operatie vergelijkbaar met deze in het kader van de WOZ in Nederland worden als een geheel geanalyseerd gezien de vele raakvlakken. Dit geldt tevens voor de voorstellen rond de binnengemeentelijke differentiatie van de OOV en de gedeeltelijke tot volledige terugbetaling van deze belasting door de gemeente.

1.A. Mogelijke pistes gerelateerd aan de populatie

A1. Herverdeling van de belastingen tussen de woon- en werkgemeente

De effecten van een herverdeling van de APB tussen woon- en werkgemeenten hangen samen met de wijze waarop dit uitgewerkt wordt. Voorliggende nota refereert aan de optie om de APB te laten vestigen in de woongemeente, mits een partiële transfer van die middelen aan de werkgemeenten. Het betreft hier dan een intergemeentelijke verdeling van de middelen. De redenering achter het voorstel lijkt te zijn dat steden m.b.t. hun functie als tewerkstellingspool vnl. de lasten (meeruitgaven voor infrastructuur, mobiliteit en centrumfuncties) en veel minder de baten (belastingontvangsten) genieten. De pendelaars dragen immers bij tot de fiscale draagkracht van de woongemeenten, die door hun bredere belastingbasis de corresponderende tarieven van de APB laag kunnen houden om een evenredige opbrengst te genereren.

Belangrijke onderliggende assumptie is dat de fiscale draagkracht van centrumgemeenten beperkter is dan die van de overige gemeenten wat een dergelijke transfer kan verantwoorden. Onderstaande tabel 1 nuanceert dit uitgangspunt. We vergelijken hier de fiscale draagkracht van de centrumsteden als groep (=C13) met deze van de overige Vlaamse gemeenten (=G295).

Tabel 1 : Fiscale draagkracht (2008)

	APB-tarief	APB-ontvangsten	APB-ontvangsten/inw	1% APB ontvangsten/inw	OOV-tarief	OOV-ontvangsten	OOV-ontvangsten/inw	100 opc OOV-ontvangsten/inw	Gemiddeld KI/inw
Aalst	7.5	20718342	264.70	35.29	1500	20502345	261.94	17.46	654.84
Antwerpen	8.0	107062212	226.79	28.35	1350	182997435	387.65	28.71	1126.21
Brugge	6.9	27427208	234.27	33.95	1600	36028093	307.74	19.23	666.71
Genk	7.0	9683683	150.62	21.52	1190	24827856	386.16	32.45	1368.00
Gent	6.9	53759839	226.60	32.84	1450	85656138	361.04	24.90	790.26
Hasselt	7.5	17999403	251.59	33.55	1375	18025411	251.95	18.32	723.78
Kortrijk	7.9	17103584	231.31	29.28	1750	23653429	319.90	18.28	623.46
Leuven	7.5	31240916	337.00	44.93	1400	32633576	352.02	25.14	826.25
Mechelen	7.4	21882243	275.24	37.19	1550	24647171	310.02	20.00	710.86
Oostende	6.5	12106365	175.01	26.92	2000	31767337	459.23	22.96	750.50
Roeselare	9.5	13087121	231.44	24.36	1925	18459515	326.45	16.96	632.34
Sint-Niklaas	8.5	18066546	256.44	30.17	1325	18019437	255.78	19.30	585.05
Turnhout	7.5	8401184	209.66	27.96	1450	13261537	330.96	22.82	834.91
Gem. C13	7.6	27579896	236.21	31.26	1528	40806098	331.60	22.04	791.78
Gem. G295	7.2	3681107	233.34	32.46	1325	3704003	226.33	17.63	572.12

De draagkracht benaderen we via de 2 componenten van het objectief belastingvermogen: de opbrengst van 1% APB per inwoner en de opbrengst van 100 opcentiemen OOV per inwoner. Wat betreft de APB¹ kan gesteld worden dat de draagkracht van de centrumsteden gemiddeld vergelijkbaar is met die van de overige kleinere steden en gemeenten. Opvallend is verder de grote variatie van de draagkracht binnen de C13 (cfr. 21.52 euro/capita in Genk versus 44.93 euro/capita in Leuven).

Inzake de OOV is de draagkracht van de C13 gevoelig hoger dan bij de G295. Per inwoner halen de C13 per 100 opcentiemen OOV gemiddeld 22.04 euro op, waar de G295 slechts op 17.63 euro kunnen rekenen. Een gelijkaardige verdeling is terug te vinden in het gemiddelde KI per inwoner. Ook dit is gemiddeld genomen hoger in de centrumsteden (791.78 euro/inw) in vergelijking met de overige gemeenten (572.12 euro/inw).

Gegeven deze verdeling van de componenten van de fiscale draagkracht is het twijfelachtig of de overige gemeenten die tevens door dit voorstel geaffecteerd zullen worden, hiermee zullen instemmen.

Verwacht gedragseffect.

Gedragseffecten vereisen een voldoende fiscale prikkel en zichtbaarheid van de voordelen.

Ingeval de transfer onder de vorm van een horizontale dotatie verloopt, is dit wellicht niet tot weinig zichtbaar voor de inwoners van de gemeenten en zullen de gedragseffecten miniem zijn. Studies voor Vlaanderen (zie o.a. (Bastiaens, De Borger, & Vanneste, 2001); (Heyndels & Smolders, 1994); (Heyndels & Smolders, 1995) of (Goeminne & Smolders, 2010)) toonden aan dat lokale belastingbetalers zich niet bewust zijn van de financiering via het Gemeentefonds. Ook blijkt dat gemeenten die sterker door algemene dotaties gefinancierd worden, gemiddeld hogere uitgaven per capita kennen (=zgn. "flypaper effect"). De inwoners lijden aan fiscale illusie, wat verwijst naar het idee dat inwoners de fiscale kostprijs onderschatten. Gegeven het feit dat inwoners de kostprijs van de eigen gemeente al moeilijk kunnen inschatten, lijkt het nog onwaarschijnlijker dat ze hiertoe wel in staat zouden zijn voor andere gemeenten. De misinterpretatie van de fiscale kostprijs kan behalve aan het flypaper-effect aan de complexiteit van het lokale belastingsstelsel te wijten zijn (zie in het bijzonder (Heyndels & Smolders, 1994); (Heyndels & Smolders, 1995) of (Goeminne & Smolders, 2010)). Gemeenten leggen een diversiteit van belastingen op aan hun inwoners, waardoor het voor die inwoners moeilijk is om hun totale belastingkost in te schatten. De inschatting van de fiscale kost wordt bovendien gecompliceerd door de manier waarop de belangrijkste lokale belastingen, de APB en OOV, worden geïnd. Dit is van belang, gezien beide belastingen samen het overgrote deel (ong. 80%) van de lokale fiscale ontvangsten uitmaken. Beide belastingen worden samen met de bovenliggende belasting geïnd, waardoor er geen individuele betaling aan de gemeente geschiedt door de inwoners. Bovendien is het voor beide belastingen, en in het bijzonder voor de APB, voor de belastingplichtige niet evident om binnen het geheel aan berekeningen in de afrekening het bedrag bestemd voor de gemeente te achterhalen. Voor de APB in het bijzonder wordt dit bedrag bovendien via de maandelijkse bedrijfsvoorheffing ingehouden en verrekend, wat

¹ De cijfers betreffen rekeningcijfers. De dataset voor de centrumsteden (C13) is volledig. Voor de overige gemeenten (G295) zijn er een aantal ontbrekende gegevens voor Hoeilaart, Lebbeke, Malle, Niel, Veurne en Voeren.

opnieuw de transparantie van de fiscale lasten verlaagt. Dergelijke elementen van visibiliteit van de lokale belastingen werden reeds eerder besproken in o.m. Vermeir & Heyndels (2006).

Indien kandidaat-inwoners zich al zorgen zouden maken over de fiscaliteit van de woonplaats, dan zal deze attitude ook spelen in de keuze van een nieuwe gemeente. Aangezien de fiscale druk in de centrumsteden –onder impuls van OOV– momenteel gemiddeld genomen hoger is dan in de overige steden en gemeenten, zou het onlogisch zijn dat deze zoekende gezinnen a priori zullen kiezen voor centrumsteden. Kandidaat-inwoners zullen in dit geval nog steeds over de brug moeten getrokken worden door extra voordelen en/of aantrekkelijke woonkenmerken.

Juridische haalbaarheid

In het kader van de discussie over de juridische haalbaarheid van de regionalisering van de personenbelasting, analyseerde A. Haelterman (KUL) ook de implicaties van een wijziging van het woonplaatscriterium voor de toewijzing van de middelen (cf. (Haelterman & Oyen, 2007)). Uit zijn studie blijkt dat het aanpassen van de personenbelasting in deze zin juridische en daaraan gerelateerde politieke hindernissen opwerpt. Haelterman (2008, pp. 3-6) wijst op 4 aandachtspunten bij de invoering van een systeem op basis van de werkplaats:

- indien de progressiviteit van de belastingen dient behouden te blijven, vereist dit een doorgedreven informatie-uitwisseling tussen de Gewesten en een akkoord over het toe te passen systeem;
- ook voor het bepalen van de belastingvrije som op basis van familiale omstandigheden dienen de Gewesten gegevens uit te wisselen en afspraken te maken;
- indien partners in verschillende Gewesten werken zijn er potentieel verschillende regimes van toepassing op hun beroepsinkomsten, wat problemen geeft met de decumuleregels inzake gezinsfiscaliteit. Indien ook de belastbare basis geregionaliseerd wordt, vergroot dit het probleem;
- de werkplaats moet bepaald en geregistreerd worden door de Gewesten. Dit kan eventueel aan de hand van de arbeidsovereenkomst, met daarbij de voorziening van een terugvalregeling.

Bovenstaande aandachtspunten geven aan dat zelfs op het niveau van de Gewesten een dergelijke omschakeling niet eenvoudig is. De complexiteit is des te groter indien per belastingplichtige moet bepaald worden welke inkomsten in welke gemeente gedurende welke periode van het belastbaar jaar genoten zijn. Aan welke gemeente moeten bvb. de inkomsten toegewezen worden van belastingplichtigen die deeltijds in verschillende gemeenten werkzaam zijn? Wat met de inkomsten van gehuwden die elk in een verschillende gemeenten als werknemer geregistreerd zijn? Wat te doen met belastingplichtigen die tijdens een fiscaal jaar van job en werkplaats veranderen? Hoe worden werknemers van vestigingen van distributiebedrijven toegewezen die in de statistieken werden opgenomen in de gemeente waar de maatschappelijke zetel werd gevestigd?

De invoering van een dergelijk systeem, vereist een aanpassing van de Bijzondere FinancieringsWet (BFW) en van het Wetboek van de InkomstenBelastingen (WIB) door de federale wetgever. Aangezien het een aanpassing aan de personenbelasting betreft zal verder ook overleg tussen de Gewesten moeten voorzien worden.

Financiële haalbaarheid

Het herverdelen van de belastingen tussen woon- en werkgemeenten heeft een direct effect op de financiële mogelijkheden van vele gemeenten. De eenvoudigste manier om dit te realiseren is een stuk van de APB te herverdelen over de gemeenten, op grond van criteria die de stromen tussen woon- en werkplaats vatten.

Deze stromen kunnen geïndiceerd worden a.d.h.v. het aantal pendelaars. De meest recente cijfers voor de gemeenten die de meeste werkpendelaars ontvangen hebben betrekking op 2001 (Verhetsel et al., 2009). Het mag geen verwondering wekken dat het Brussel Hoofdstedelijk Gewest, en Brussel Hoofdstad in het bijzonder, de belangrijkste aantrekkingspool voor werkforensen vormt. Brussel Hoofdstad trekt bijna 23 % van de werkforensen aan, goed voor 88,6 % van haar werkende populatie. De arrondissementen met de meeste werkforensen in Vlaanderen zijn Halle-Vilvoorde (75,8%), Mechelen (62,7%) en Leuven (62,5%). Ook inzake het pendelsaldo per gemeente (inkomende pendel-uitgaande pendel) is Brussel Hoofdstad de koploper, gevolgd door Antwerpen, Gent, Zaventem en Leuven.

Tabel 2: Gemeenten met sterk positief/negatief pendelsaldo. Bron: (Verhetsel et al., 2009, p. 52)

Gemeente	Saldo	Gemeente	Saldo
Brussel	164.874	Zemst	-5.851
Antwerpen	78.991	Evergem	-5.564
Gent	46.920	Geraardsbergen	-5.217
Luik	34.384	Ninove	-4.848
Zaventem	23.056	Brecht	-4.643
Charleroi	21.826	Haaltert	-4.625
Leuven	20.759	Bilzen	-4.622
Elsene	19.598	Sint-Pieters-Leeuw	-4.607
Genk	16.164	Scherpenheuvel-Zichem	-4.591
Hasselt	14.139	Stabroek	-4.490
Anderlecht	13.865	Dilbeek	-4.395
Namen	13.056	Herzele	-4.261
Evere	12.638	Meise	-4.246
Machelen	12.160	Heist-op-den-Berg	-4.210
Brugge	11.991	Denderleeuw	-4.164

Alternatief kan gekeken worden naar het aantal woonforensen, of dus het aantal werkenden buiten de woongemeente. Hierin zijn de koplopers onder de Vlaamse gemeenten: Halle-Vilvoorde (79,6%), Borgworm (77,9%) en Leuven (72,0%) (Verhetsel, et al., 2009, p. 46).

Naast het pendelsaldo en de woonforensen kan ook een beroep gedaan worden op data m.b.t. de bedrijvigheid in de werkgemeenten en de verhouding tussen het aantal werkplaatsen en het aantal woonplaatsen (Devogelaer, 2002).

Bovenstaande cijfers geven een ruwe indicatie van de woon-werk-interdependenties maar om de effecten van een dergelijke maatregel in te schatten moeten we een veel gedetailleerdere spatiale analyse van deze pendelbewegingen per gemeente opzetten die zich niet tot de centrumsteden beperkt. Vooral in die gemeenten waar veel pendelaars gebruik maken van de dienstverlening van de overheid zonder hiervoor belastingen te betalen, wegen deze oversijpelingeffecten op het

budget. Dit zijn evenwel niet enkel de centrumsteden, maar dit geldt bij uitbreiding voor tewerkstellingspolen. Een dotatie gefinancierd uit de APB uit de woongemeenten zal bijgevolg ook over deze tewerkstellingspolen moeten verdeeld worden en affecteert evident alle overige gemeenten die er toe moeten bijdragen.

De te verdelen middelen hangen in dit model samen met de ontwikkeling van de grondslag en de tarieven in de woongemeenten. Ontvangende werksteden zullen daardoor ook blootgesteld worden aan inkomstenschommelingen in de gemeenten die een stuk van de middelen transfereren. Bovendien stelt zich de vraag of 'arme' woongemeenten op dezelfde manier moeten bijdragen als meer vermogende woongemeenten.

Voor de inschatting van de effecten is het verder van belang te weten wat precies moet gecompenseerd worden. Dit zal bepalend zijn voor de omvang van de dotatie. Werkgemeenten kennen een druk op de infrastructuur en het openbaar vervoer. Tewerkstelling kan in afgeleide zin ook resulteren in meer onderwijs- en cultuurparticipatie. Deze laatste effecten doen zich wellicht meer voor in centrumsteden en kleine steden dan in andere tewerkstellingspolen. De compensatie hoeft dus niet voor alle economische groeikernen gelijkaardig te zijn.

Operationele haalbaarheid

De verdeling van een dergelijke dotatie wordt best op een hoger niveau dan dat van de gemeenten aangestuurd (cfr. het Vlaams Gewest met medewerking van de FOD Financiën die de data over de grondslag en de betaalde APB zal moeten aanleveren). De gemeenten hoeven daarvoor geen extra uitbouw van hun diensten te voorzien. In vergelijking met de maatregelen inzake de differentiatie van de OOV of de aanpassing van de gemeentelijke heffingen is dit voorstel voor de steden zelf dus zeer beheersbaar qua administratieve implicaties.

Conclusie: het voorstel vergt de verdere uitwerking van verdelingscriteria en een grondige spatiale analyse; invoering vereist een federaal en interGewestelijk akkoord. Weerstand kan verwacht worden vanuit de hoek van de woongemeenten. Het voorstel is niet op korte termijn realiseerbaar. Alternatief kan gedacht worden aan een ev. aanpassing van de verdelingscriteria van het Gemeentefonds, op basis van de woon-werkverhouding tussen de gemeenten.

Het voorstel leidt op korte termijn niet tot gedragseffecten bij de belastingplichtigen en is daarom niet geschikt om de stadsmix te verbeteren of de stadsvlucht tegen te gaan.

A2. Aanpassingen aan de progressiviteit van de APB

Het voorstel betreft een loskoppelen van de allocatieve en herverdelende component van de APB. De herverdelende component wordt naar een federaal niveau verschoven. De lokale belasting wordt een uniforme belasting waarbij iedere inwoner eenzelfde bedrag betaalt.

Verwacht gedragseffect

In een gemiddelde gemeente (lees: een gemeente die momenteel een gemiddeld tarief APB hanteert) is de totaal verschuldigde belasting (som van federale inkomstenbelasting & lokale APB) ongewijzigd voor iedere belastingbetaler. Het verwachte gedragseffect hangt af van de bestaande tariefverschillen. Voor de woonplaatskeuze tussen enerzijds een gemeente met een eerder hoge APB en een gemeente met een eerder lage APB kan het verschil in verschuldigde belasting voor

hogere inkomenscategorieën aanzienlijk zijn. Dit kan een (marginale) invloed hebben op de woonplaatskeuze. Voor zover de tariefverschillen beperkt zijn (het gros van de gemeenten) is het te verwachten gedragseffect beperkter.

Juridische haalbaarheid

Een federaal en interGewestelijk akkoord (en allicht ook een hervorming van de lokale belastingheffing in Wallonië en Brussel) is onontbeerlijk.

Financiële haalbaarheid

Voor de gemeenten met momenteel een gemiddeld tarief is de operatie budgettair neutraal en dus perfect haalbaar. De impact van de maatregel op alle gemeenten vergt een verdere grondige analyse op recente data.

Operationele haalbaarheid

De gemeenten hoeven geen extra uitbouw van hun diensten te voorzien. De voornaamste wijzigingen moeten doorgevoerd worden door de federale FOD Financiën.

De politieke haalbaarheid is erg twijfelachtig. Niet enkel is er de grondige federale hervorming die nodig is, de belastinghervorming vereist het doorbreken van een belangrijk symbolisch element. Het invoeren van een uniforme belasting op lokaal niveau kan - zo bewees Margaret Thatcher zo jaar geleden - een enorme politieke kost met zich meebrengen.

Conclusie: het voorstel is theoretisch perfect verdedigbaar. Hervreiding hoort niet thuis op het lokale niveau maar gebeurt best op een zo hoog mogelijk overheidsniveau. Door de bevoegdheidsverdeling is de politieke haalbaarheid evenwel niet evident. Het voorstel vergt een grondige analyse en is niet op korte termijn realiseerbaar. We verwachten a priori een marginale impact op de woonplaatskeuze, wat impliceert dat deze maatregel niet noodzakelijk op zich zal leiden tot een verbeterde bevolkingsmix.

A3. De APB verlaten ten gunste van andere belastingen

Dit alternatief suggereert het verschuiven van de fiscale inkomsten uit de APB naar andere fiscale bronnen. Hierbij kan gedacht worden aan de OOV, maar ook aan de lokale belastingen.

A priori is het belangrijk een beeld te schetsen van de afhankelijkheid van de centrumsteden van deze fiscale heffing. De APB-ontvangsten zijn bijzonder belangrijk binnen de financieringsmix van de gemeenten. Tabel 3 zet het belang van de APB- en OOV-ontvangsten van de centrumsteden (C13) individueel en gemiddeld uit tegenover het gemiddelde belang van deze belastingen van de overige steden en gemeenten (G295) in Vlaanderen (cijfers 2008)².

² De cijfers betreffen rekeningcijfers. De dataset voor de centrumsteden (C13) is volledig. Voor de overige gemeenten (G295) zijn er een aantal ontbrekende gegevens voor Hoeilaart, Lebbeke, Malle, Niel, Veurne en Voeren.

Tabel 3 : Belang van de APB- en OOV in de belastingmix

	Totale belastingontvangsten	APB-ontvangsten	Belang APB in belastingmix	APB-ontvangsten/inw	OOV-tarief	OOV-ontvangsten	Belang OOV in belastingmix	100 opc OOV-ontvangsten/inw	Compensatie via OOV bij 0% APB	Nieuwe OOV-tarief gegeven 0% APB	Factor van het tarief
Aalst	49802140	20718342	0.42	264.70	1500	20502345	0.41	17.46	1516	3016	1.99
Antwerpen	362685674	107062212	0.30	226.79	1350	182997435	0.50	28.71	790	2140	2.71
Brugge	74472433	27427208	0.37	234.27	1600	36028093	0.48	19.23	1218	2818	2.31
Genk	43372626	9683683	0.22	150.62	1190	24827856	0.57	32.45	464	1654	3.56
Gent	166764355	53759839	0.32	226.60	1450	85656138	0.51	24.90	910	2360	2.59
Hasselt	42129020	17999403	0.43	251.59	1375	18025411	0.43	18.32	1373	2748	2.00
Kortrijk	49001885	17103584	0.35	231.31	1750	23653429	0.48	18.28	1265	3015	2.38
Leuven	70223929	31240916	0.44	337.00	1400	32633576	0.46	25.14	1340	2740	2.04
Mechelen	57742265	21882243	0.38	275.24	1550	24647171	0.43	20.00	1376	2926	2.13
Oostende	57522791	12106365	0.21	175.01	2000	31767337	0.55	22.96	762	2762	3.62
Roeselare	40754793	13087121	0.32	231.44	1925	18459515	0.45	16.96	1365	3290	2.41
Sint-Niklaas	43849247	18066546	0.41	256.44	1325	18019437	0.41	19.30	1328	2653	2.00
Turnhout	26600413	8401184	0.32	209.66	1450	13261537	0.50	22.82	919	2369	2.58
Gem. C13	83455505	27579896	0.34	236.21	1528	40806098	0.48	22.04	1125	2653	2.49
Gem. G295	9108116	3681107	0.44	233.34	1325	3704003	0.40	17.63	1498	2820	2.02

Gemiddeld genomen halen centrumsteden 34% van hun belastingontvangsten uit de APB. Dit is lager dan voor de overige Vlaamse steden en gemeenten die 44% van hun fiscale ontvangsten puren uit de APB. Opvallend is de beperkte afhankelijkheid van de APB voor Genk en Oostende, dewelke elk minder dan een kwart van de belastingontvangsten uit de APB genereren. Voor beide centrumsteden bleek uit tabel 1 dat hun grondslag voor deze belasting beperkt was. De OOV lijkt dan weer belangrijker te zijn voor de C13. Bijna de helft van de fiscale ontvangsten halen ze uit de OOV, terwijl de G295 gemiddeld 40% van de fiscale ontvangsten via de OOV binnenhalen. Uitschieters hier zijn opnieuw Genk en Oostende, maar dan met een hoge afhankelijkheid van de OOV, wat op compensatie van de OOV voor de lagere APB lijkt te wijzen. Voor Oostende speelt hier hoogstwaarschijnlijk ook een belastingexport-effect, waarbij de fiscale druk wordt verlegd van de eigen inwoners naar die niet inwonende –en dus niet stemgerechtigde- eigenaars van appartementen en tweede verblijven.

Verwacht gedrageseffect

Of een verschuiving van de APB naar andere heffingen nieuwe inwoners zal aantrekken en/of bestaande inwoners zal overtuigen om te blijven is afhankelijk van het profiel van de belastingplichtige, van de verschillen in tarieven met de overige gemeenten en de mate waarin de burgers zich daarvan bewust zijn. Zo zal een verschuiving naar de OOV vnl. eigenaars treffen, tenzij

deze in staat zijn de belastingverhoging af te wentelen op de huurders. Dit kan het aantrekken van vastgoedkopers afschrikken en daardoor de attractiviteit van een stad voor nieuwe inwoners verminderen. Tweeverdieners die in de gemeente voortaan minder personenbelasting moeten betalen zijn beter af indien ze huren, wat de huurmarkt extra onder druk kan zetten. Een dergelijke verschuiving verhoogt ook de lokale fiscale druk op ondernemingen, die geen compensatie ondervinden via de verlaging van de APB.

Juridische haalbaarheid

Het voorstel is zeer haalbaar op het niveau van de gemeenten; het kadert volledig binnen de gemeentelijke fiscale autonomie en vergt slechts een wijziging van het gemeentelijk belastingreglement.

Financiële haalbaarheid

In tabel 3 wordt in de kolom 'Compensatie via OOV bij 0% APB' de oefening gemaakt hoe steden en gemeenten een 0-tarief in de APB kunnen compenseren via de OOV. Die kolom geeft aan hoe het OOV-tarief moet evolueren om via de OOV eenzelfde belastingopbrengst te genereren als de gedeelde APB-opbrengsten. Dit wordt berekend door de APB-opbrengst per inwoner te delen door de waarde van 100 opc OOV-ontvangsten per inwoner en dit vermenigvuldigd met 100. Deze eindwaarde geeft de verhoging aan van het OOV-tarief boven het bestaande tarief nodig om een 0-tarief van de APB budgettair neutraal te houden. Deze berekening wordt lineair toegepast en veronderstelt dat alle andere factoren constant te zijn. Het betreft dus een louter wiskundige berekening, waarbij gedragseffecten worden uitgesloten.³ Gegeven de benodigde wijziging van het OOV-tarief en het bestaande OOV-tarief kan in de laatste kolom de impact van deze wijziging op het bestaande tarief worden berekend. Hieruit blijkt dat de C13 gemiddeld genomen het OOV-tarief zouden moeten laten verhogen met de factor 2.49 (tegenover factor 2.02 voor de G295). De centrumsteden die al sterk afhankelijk waren van de OOV worden geconfronteerd met de hoogste factoren.

Een andere mogelijkheid bestaat erin om de APB te verlagen door meer eigen lokale belastingen te heffen. Ingeval het belastingen betreft die tot doel hebben om het woonpatrimonium op te waarderen of het aanbod te vergroten (zoals de belasting op onbebouwde gronden, de belasting op krotwoningen,...) kan dit op termijn tot een verhoogde grondslag voor de OOV leiden.

Een alternatief betreft een verschuiving naar een algemene gemeentebelasting, waarmee men zowel huurders, eigenaars als ondernemingen bereikt. Het veralgemeend invoeren van een dergelijke belasting en het nadien vrijstellen van doelgroepen kan additioneel een te overwegen maatregel vormen. Tabel 4 en 5 geven een overzicht van de mate waarin deze belastingen reeds gebruikt worden in de Vlaamse centrumsteden en drukken hun belang uit in verhouding tot de lokale totale ontvangsten. Hieruit blijkt dat het belang van deze belastingen eerder miniem is en ruimte laat voor aanpassingen.

³ Deze aannahme heeft is in deze fase louter functioneel; het kan wel degelijk verwacht worden dat een dergelijke wijziging leidt tot gedragseffecten bij de inwoners. Verdere analyses moeten hiervoor realistische assumpties over inbouwen.

Tabel 4 : overzicht het belang van andere relevante lokale belastingen

Belastingen 2009 centrumsteden			
	Bouwen en verbouwen	Onbebouwde gronden	Algemene gemeentebelasting
Antwerpen	B	B	o
Gent	B	B	B
Aalst	B	B	o
Brugge	o	B	o
Genk	o	o	o
Hasselt	o	o	o
Kortrijk	o	B	o
Leuven	o	B	o
Mechelen	B	B	B
Oostende	o	B	o
Roeselare	o	B	o
Sint-Niklaas	B	o	o
Turnhout	B	B	B

Tabel 5: belang in verhouding tot de lokale totale ontvangsten

Belastingontvangsten 2008												
	Bouwen en verbouwen	Bouwen en verbouwen % totale ontvangsten	Onbebouwde gronden	Onbebouwde gronden % totale ontvangsten	Algemene gemeentebelasting	Algemene gemeentebelasting % totale ontvangsten	Belasting krotwoningen	Belasting krotwoningen % totale ontvangsten	Aanvullende belastingen op andere Gewest- en gemeenschapsbelastingen	Aanvullende belastingen op andere Gewest- en gemeenschapsbelastingen % totale ontvangsten	Totale Ontvangsten	
Antwerpen	1.014.202,96	0,28%	743.392,23	0,20%	0	0,00%	603.054,30	0,17%	0	0,00%	362.685.673,50	
Gent	0	0,00%	281.793,17	0,17%	4.544.516,32	2,73%	0	0,00%	294.746,00	0,18%	166.764.354,68	
Aalst	206.926,75	0,42%	495.501,64	0,99%	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%	49.802.140,14	
Brugge	0	0,00%	0,00	0,00%	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%	74.472.433,05	
Genk	0	0,00%	0,00	0,00%	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%	43.372.625,83	
Hasselt	0	0,00%	0,00	0,00%	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%	42.129.019,87	
Kortrijk	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%	49.001.884,95	
Leuven	0	0,00%	87.170,53	0,12%	0	0,00%	3.960,00	0,01%	0	0,00%	70.223.929,28	
Mechelen	57.989,17	0,10%	0,00	0,00%	1.803.620,04	3,12%	1.194.520,05	2,07%	0	0,00%	57.742.264,69	
Oostende	0	0,00%	311.657,02	0,54%	0	0,00%	655.000,02	1,14%	0	0,00%	57.522.791,23	
Roeselare	0	0,00%	376.496,25	0,92%	0	0,00%	145.419,49	0,36%	0	0,00%	40.754.792,98	
Sint-Niklaas	103.158,40	0,24%	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%	6.662,77	0,02%	43.849.246,85	
Turnhout	17.901,66	0,07%	27.260,46	0,10%	734.580,00	2,76%	0	0,00%	0	0,00%	26.600.413,18	

Operationele haalbaarheid

Aangezien deze maatregel betrekking heeft op de lokale heffingen, vergt dit wellicht een grotere administratieve inzet op lokaal vlak. Zeker indien voor deze heffingen differentiatie van tarieven zou overwogen worden. Politiek is dit haalbaar indien binnen de gemeente een meerderheid kan gevonden worden.

Conclusie: het volledig compenseren van de APB is wellicht geen haalbare kaart en heeft bovendien een afgeleid effect op de trekkingsrechten m.b.t. het Gemeentefonds; het gedeeltelijk verschuiven van de fiscale druk naar andere lokale, aan wonen gerelateerde belastingen is een zeer haalbare suggestie die op korte termijn kan gerealiseerd. Om op die manier nieuwe inwoners aan te trekken is de communicatie hierover van uitermate belang. Ingeschat moet verder ook worden wat de impact van een dergelijke verschuiving voor een individuele belastingplichtige is want dit zal zijn gedrag bepalen. Of hiervan voelbare effecten zullen uitgaan is afhankelijk van de tarieven en kortingen.

1.B. Mogelijke pistes gerelateerd aan patrimonium

B1. Nieuwe algemene perequatie Kadastraal Inkomen + B3. Vlaams Gewest kiest een eigen en/of nieuwe grondslag als een nieuwe perequatie niet haalbaar is + B4. Een gemeenschappelijke basis voor de economische waardebeoordeling van het onroerend goed. (cf. de wetgeving Waardering Onroerende Zaken uit Nederland)

De onroerende voorheffing is samen met de APB de belangrijkste lokale bron van fiscale inkomsten. Ze is gebaseerd op het KI, dat voor zeer veel panden de weergave is van de geïndexeerde netto-huurwaarde op 1 januari 1975. Enkel indien het onroerend goed vernieuwd of gewijzigd werd kan door de aangifte op initiatief van de eigenaar een nieuw KI berekend zijn. Het is echter niet zeker of deze aangifte consequent gebeurt (bijvoorbeeld in het geval van niet-vergunning plichtige werken aan een woning) (Rekenhof, 2006). De aanpassing van het KI is tevens relevant in het kader van de discussie rond het bereik en de mogelijke verkeerde bestemming van het klein beschrijfsrecht. In dit kader stelt de vraag zich of het Vlaams gewest zelf een perequatie kan overwegen van het KI, dan wel moet overgaan naar een andere grondslag, met name de verkoopwaarde van een pand. Deze verkoopwaarde heeft tevens een grote relevantie voor de successierechten en de schenkingsrechten. Gedacht kan worden in de richting van een unieke fiscale grondslag, die al of niet volledig samenvalt met de verkoopwaarde dan wel de venale waarde van het goed. In het verleden werd door de werkgroep Lyben een voorstel uitgewerkt voor een dergelijke unieke grondslag, de zgn. VLOGB. Dit is helaas gestrand op politieke haalbaarheid en technische problemen. Ook in het buitenland zijn voorbeelden beschikbaar van dergelijke generieke grondslagen. We verwijzen meer bepaald naar de WOZ, of de waarde onroerende zaken zoals die in Nederland gehanteerd wordt voor de bepaling van de lokale onroerend zaak belasting, de successierechten en de belasting opgelegd door de waterschappen.

De kostprijs van het overgaan naar een uniforme waardebeoordeling moet dus gerelateerd worden aan de ontvangsten van alle gerelateerde belastingen.

Verwacht gedragseffect

Welke vorm de hervorming van de onderliggende grondslag zou aannemen (herschattting KI versus venale waarde afgeleid uit de verkoopwaarden), zeker is dat deze operatie een grote zichtbaarheid zal kennen onder de bevolking, omdat in principe de huurwaarde/verkoopwaarde van elke onroerend goed opnieuw moet vastgesteld worden. Dit impliceert een hertaxatie waar de belastingplichtigen moeten van op de hoogte gebracht worden. Indien deze perequatie evenwel in het algemeen zou leiden tot een verhoging van de belastbare grondslag, zal dit eerder ontmoedigend werken.

Het effect van een dergelijke perequatie kan mogelijk grote verschuivingen in de opbrengsten van de OOV veroorzaken. De maatregel zal zeker ook de prijsvorming op de woningmarkten beïnvloeden. Op korte termijn zal de perequatie onzekerheid creëren omdat het voor de eigenaars nagenoeg onmogelijk zal zijn een inschatting te maken van de uitkomst voor diens onroerend goed. Een perequatie is immers een zeer grote operatie die minimaal toch 2 jaar in beslag zal nemen. Het is in tussentijd onduidelijk voor een doorsnee verkoper op basis van welke kenmerken de perequatie zal doorgevoerd worden.

Hoewel er gemiddeld genomen een scheef trekking verondersteld kan worden tussen de KI's in de stad ten opzichte van het platteland door de veranderde woningmarkt sinds de jaren zeventig, kan men a priori niet met zekerheid stellen dat een algemene perequatie in het voordeel van de steden zal uitvallen. Een gedeelte van de eigendommen zijn immers wel herschat, zowel op het platteland als in de steden. Op dit moment is het niet duidelijk wat de omvang van deze categorie is. Bovendien is een gedetailleerde analyse/simulatie noodzakelijk om de effecten in te schatten, die altijd partieel onvoorspelbaar blijven, gezien het feit dat de wijzigingen op de woningmarkt in een basisjaar niet noodzakelijk perfect gereproduceerd zullen worden in de toekomst.

Aangezien de globale effecten van een algemene perequatie voor de steden onbekend zijn, is het eveneens onmogelijk nu al in te schatten of kandidaat-inwoners aangetrokken, dan wel afgestoten zullen worden. Ingeval de steden voordeel halen uit de algemene perequatie door een gemiddelde verlaging van de KI's binnen de stad en/of een gemiddelde verhoging van de KI's erbuiten, rijst de vraag of het aanwezige verschil voldoende groot zal zijn om mensen daadwerkelijk aan te zetten de stad als woonplaats te kiezen. De totale verhoging aan belastingen voortvloeiend uit een stijging van de grondslag is verspreid over een grote tijdshorizon, terwijl het verschil op korte termijn waarschijnlijk niet voldoende hoog is om tot ander gedrag aan te zetten.

Juridische haalbaarheid

Een algemene perequatie van het KI dient uitgevoerd te worden door ambtenaren van de Administratie van het kadaster, de registratie en de domeinen (AKRED) (Art. 487 WIB 92). In principe dient de perequatie voor het volledige Belgische grondgebied te gebeuren, wat minstens federaal overleg vereist.

Bij artikel 30 van de wet van 28 december 1990 houdende fiscale en niet-fiscale bepalingen is 1 januari 1994 vastgelegd als referentietijdstip voor de volgende algemene perequatie. Het hanteren van prijzen die 17 jaar geleden golden zorgt evenmin voor duidelijkheid, waardoor een aanpassing van dit referentietijdstip naar een recentere datum aangewezen is.

Een buitengewone herziening moet voorgeschreven worden door de minister van financiën indien dit gebeurt op aanvraag van de burgemeester van de betrokken gemeente (Art. 490, tweede lid WIB 92). In het verleden gebeurde dit enkel voor de gemeenten Gesves en Heusden-Zolder.

Het Vlaams Gewest is bevoegd voor de creatie van een eigen grondslag (cfr. VLOGB). De vraag is evenwel of het wenselijk is dat een andere waardebeoordeling voor onroerend goed als grondslag gebruikt wordt voor de onroerende voorheffing door het Vlaams Gewest dan deze gehanteerd in het wetboek inkomstenbelasting door de federale overheid. Inzake transparantie en eenvormigheid laat is dit alleszins een second best oplossing.

Financiële haalbaarheid

Vermoedelijk zal een algemene perequatie, op welke grondslag dan ook berekend, leiden tot een verhoging van de gemeentelijke ontvangsten uit de OOV. Dit zal dus de financiële ruimte van de steden gunstig beïnvloeden. Om nieuwe inwoners aan te trekken, moet de stijging van de grondslag groter zijn in de overige gemeenten en dat is a priori niet met zekerheid te stellen. Bovendien is het niet ondenkbaar dat een dergelijke operatie, indien al politiek haalbaar, een budgettaire neutraliteit zou vergen en dus ev. compensaties in termen van gemeentelijke tarieven. Er dient ook rekening te worden gehouden met de kosten van invoering.

Operationele haalbaarheid

De operationele haalbaarheid is voor de gemeenten zeer groot, aangezien dit administratief ten laste komt van de FOD Financiën of desgevallend van VLABEL, ingeval van een Vlaamse grondslagherziening of de invoering van Vlaamse fiscale referentiewaarde.

Voor de hogere overheden is de kostprijs wellicht wel aanzienlijk. De WOZ-operatie ging in Nederland gepaard met een administratieve kostprijs van 2% van de fiscale ontvangsten uit de verschillende belastingen. De hervorming kon voortbouwen op een traditie inzake de bepaling van de grondslag voor de onroerend zaakbelasting. Momenteel worden de verkoopwaarden jaarlijks herschat, maar dit is nog maar een recent gegeven, terwijl de operatie is opgestart in 1995.

In België is die traditie niet aanwezig en invoering van een systeem gekoppeld aan verkoopprijzen vergt een consensus over een relevante prijsmaatstaf, over een gepaste indexering en over de modellen te hanteren voor een meer generieke waardebeoordeling van goederen die niet op de markt gebracht werden.

De politieke haalbaarheid is wellicht het grootste struikelblok van deze operatie.

Conclusie: het voorstel tot aanpassing van de grondslag van de OOV is absoluut nuttig en wenselijk, maar politiek wellicht niet haalbaar. Het is een hervorming die niet op korte termijn gerealiseerd kan worden.

B2. Binnengemeentelijke differentiatie van de onroerende voorheffing + B8. Vrijstelling Gewestelijke opcentiemen en terugbetaling gemeentelijke opcentiemen onroerende voorheffing bij de aankoop van een eerste woning in zones van de stad

Deze voorstellen hebben betrekking op een gedifferentieerde user cost voor de eigenaars van een eigen woning. Deze kan worden gerealiseerd via het invoeren van een vork van tarieven (inclusief o-tarief), van toepassing op verschillende profielen van eigenaars of hun onroerend goed. Dezelfde effecten kunnen tevens gegenereerd worden via de gedifferentieerde terugbetaling van de reeds opgelegde OOV. Deze laatste werkwijze is mogelijk gemaakt in 2004 binnen het Brussels Hoofdstedelijk Gewest binnen specifieke actiezones. Concreet wordt ze in praktijk gebracht in de gemeente Evere. Binnen deze zones is er een vrijstelling van OOV voor een periode van 5 jaar. De overige gemeenten kunnen hun belastingplichtigen ook gedurende 2 jaar van deze fiscale druk ontdoen. De doelgroep is hier zeer strikt afgebakend: binnen bepaalde inkomensgrenzen en rekening houdende met de kinderlast, het opnemen van een hypotheek en de aankoopprijs van een woning, wordt de OOV terugbetaald. De facto komt dit dus overeen met de tijdelijke invoering van een nultarief.

Verwacht gedragseffect

Opdat een verlaging van de OOV nieuwe inwoners zou aantrekken dient het fiscaal voordeel aanzienlijk te zijn. Berekeningen gebaseerd op het gemiddeld KI van de centrumsteden wijzen uit dat de vrijstellingen niet van die aard zijn dat ze de vestigingskeuze van inwoners zouden kunnen affecteren. Zelfs indien een totale vrijstelling wordt verleend, dan nog dient deze inspanning een voldoende lange termijn aangehouden te worden om een voordeel zoals dat verbonden aan het klein beschrijf registratierechten of de btw-verlaging op afbraak en wederopbouw te evenaren. Bovendien is hier opnieuw de communicatie van groot belang.

Zelfs bij omvangrijke vrijstellingen van de lokale vastgoedbelastingen kan een effect uitblijven. Buitenlands onderzoek geeft aan dat voor het buurniveau geen effect gevonden wordt op de private investeringen, de opwaardering van de omgeving, de vermindering van criminaliteit en de rechtvaardigheid van de onroerend goedbelasting (Swetkis, 2009).

Om een inschatting te maken van het bereik van de maatregel werden bij de gemeente Evere inlichtingen ingewonnen. Ondanks het ontbreken van een formele evaluatie van de maatregel, omschrijft de gemeente de maatregel als succesvol. Het reglement werd dan ook verlengd in 2008. In Evere, met sterk afgebakende voorwaarden (inkomenscriteria, aankoopprijs, hypotheek, bewoning, volle eigendom), tellen we voor 2010 25 aanvragen op een totaal van 35 392 inwoners of op 665 nieuwe inwoners. De aangetrokken inwoners horen eerder tot de lagere inkomensdecielen, wat niet verwonderlijk is gezien de aangehouden inkomenscriteria.

Juridische haalbaarheid

Een wijziging van artikel 464 WIB is noodzakelijk om een differentiatie van de onroerende voorheffing in stadsgebieden mogelijk te maken, tenzij er gewerkt wordt met een terugbetalingssysteem. Evenwel blijkt uit het advies van de Raad van State in het kader van een voorstel van decreet rond deze materie dat een wijziging van artikel 464 WIB voorbehouden is aan

de federale wetgever, omdat het hier de inperking van de heffingswijze van een gemeentebelasting (de opcentiemen) betreft⁴.

Werken met een terugbetaling heeft echter het nadeel dat de procedure voor de burger en de administratie complexer wordt. Anderzijds kan de maatregel op basis van een terugbetaling zo goed als onmiddellijk worden ingevoerd door de steden.

We moeten verder onderzoeken in welke mate het Vlaams Gewest hier tevens een kader voor moet creëren (cfr. Brussels Hoofdstedelijk Gewest).

Financiële haalbaarheid

Afhankelijk van de doelgroep en/of geselecteerde wijken zal dit een andere impact hebben op de inkomsten van de stad. Het aantrekken van bovengemiddelde inkomens zal bijvoorbeeld de inkomsten uit de APB positief beïnvloeden.

Om de precieze impact in te schatten zijn gedetailleerde data noodzakelijk over de betaalde OOV voor de panden in de beoogde stedelijke zones. Ook moet worden nagegaan in welke mate de volledige terugbetaling of het installeren van een o-tarief ook implicaties heeft voor de toekenning van dotaties uit het Gemeentefonds. Rekening moet gehouden worden met de impact op de gemeentelijke ontvangsten.

Operationele haalbaarheid

De administratieve afwikkeling komt ten laste van de gemeente en/of VLABEL. De mogelijkheid bestaat dat de inning en/of terugbetaling administratief complex wordt indien substantieel gedifferentieerd wordt. Bovendien zorgt een terugbetalingssysteem middels aanvragen mogelijk voor een administratieve overlast bovenop de gedeerde inkomsten.

Conclusie: indien binnen de gemeente een meerderheid gevonden wordt, kan een differentiatie op korte termijn gerealiseerd worden. Wel moet rekening gehouden worden met de implicaties voor de dotatie van het Gemeentefonds. Om via deze maatregel inwoners aan te trekken is het waarschijnlijk noodzakelijk een o-tarief in te voeren en dit voor een redelijk lange termijn.

B5. Ruimer uitwerkingsbereik voor uitstel of bevrozing van het KI na een herbestemming of renovatie

Gedoeld wordt hier op de Gewestelijke vrijstellingen op de OOV ingeval van een verbouwing van een handelspand tot woning of de bevrozing van het KI gedurende 5 jaar voor het renoveren van een woning die op de lijst van de verwaarloosde of onbewoonbare woningen is terecht gekomen. Ook wordt verwezen naar het uitstel van de herschatting van het kadastraal inkomen en de belastingvermindering voor de verbeteringswerken aan een woning die de federale overheid sinds 2003/2004 heeft ingevoerd.

Verwacht gedragseffect

De verwachte effecten zijn zeer beperkt. Uit cijfers van VLABEL blijkt dat de Vlaamse maatregelen een zeer beperkt bereik hebben. Voor aanslagjaar 2009 werden in concreto 8 nieuwe dossiers

⁴ Parl. St., VI. Parl., 2005-2006, nr. 838/1, 2.

voorgelegd voor wat betreft de vrijstelling van de OOV ingeval van een verbouwing van een handelspand tot een woning (HAWO); voor het aanslagjaar 2010 betreft het 17 aanvragen.

Voor wat de bevrozing van het KI ingeval van renovatie van een woning op de eerder geciteerde lijsten betreft, is het bereik nog minimaler: voor het aanslagjaar 2009 en 2010 noteerde VLABEL telkens 4 nieuwe dossiers (RENO).

De federale maatregelen werden nog niet geëvalueerd; data betreffende de effectiviteit dienen verder bekomen te worden bij de federale overheid.

Juridische haalbaarheid

Deze maatregel loopt reeds; aanpassing van de modaliteiten vereist aanpassing van de Art. 253, eerste lid, 7° VI. WIB 1992 (HAWO) en art. 253, eerste lid, 8° VI. WIB 1992 (RENO).

Financiële haalbaarheid

Deze maatregel heeft weinig impact op de gemeentelijke ontvangsten gezien het eerder beperkt bereik. Ze is niet in handen van de gemeenten en maakt deze daardoor afhankelijk van het beleid en de budgettaire toestand van de Gewestelijke overheid.

Na afloop van de vrijstelling of bevrozing van het KI zullen er hogere fiscale inkomsten volgen uit het pand, vermits het nieuwe KI hoger ligt dan het oorspronkelijke KI. Op de lange termijn is er dus een nettowinst op het niveau van het pand.

Operationele haalbaarheid

De uitvoering van de maatregel berust momenteel bij VLABEL. Er is geen reden om te veronderstellen dat dit zou wijzigen in de toekomst.

Conclusie: de maatregel is momenteel van kracht maar heeft een dusdanig beperkt bereik dat de Vlaamse overheid overweegt om deze af te schaffen. Er gaat dus een zeer klein effect van uit, mede door het feit dat de maatregel te weinig gekend is bij het publiek.

B6. Kortingen op de registratierechten

Verwacht gedragseffect

Momenteel voorziet het Vlaams Gewest in een belangrijke tariefkorting (van 10% naar 5%) ingeval een woning verkocht wordt die een KI vertoont onder de gespecificeerde grens. Deze grenswaarde wordt verder gemodificeerd in functie van de kinderlast en specifieke kenmerken van de koper. Geruime tijd groeit evenwel de overtuiging dat het klein beschrijf zijn sociale doelstelling voorbij schiet, omwille van de steeds minder van kracht zijnde relatie tussen het KI en de verkoopprijzen. Dit heeft voor gevolg dat woningen met een vrij hoge waarde verkocht worden tegen fiscaal gunstige voorwaarden en op die manier inkomsten mislopen worden. Een hervorming dringt zich op, die tevens rekening houdt met het gegeven dat de voordelen naar de koper eerder dan naar de verkoper moeten gaan.

Voorstellen voor een alternatieve formulering van de tariefkorting werden geformuleerd door het Steunpunt fiscaliteit en begroting in 2007. Momenteel worden deze verder uitgewerkt in opdracht

van het Kabinet Muyters. De doelstelling is af te stappen van het kadastraal inkomen als criterium van de toekenning van het klein beschrijf. Eerder wordt gedacht aan een maximale verkoopprijs van het onroerend goed. Ook wordt geëvalueerd of het zinvol is het bestaande abbatement en de bij-abattements te behouden. Voetvrijstellingen zijn een interessant instrument, maar moeten gericht zijn op first home buyers, op jonge gezinnen die bij gezinsuitbreiding moeilijk een aangepaste woning kunnen kopen. Ten slotte wordt ook gedacht aan een abbatement dat specifiek geldt in afgebakende stedelijke zones, mits compensatie van de gederfde inkomsten vanuit de steden.

Alle voorgaande analyses wijzen uit dat een hervorming van deze aard een effect zal hebben op de woningprijzen, wat op zijn beurt de aantrekkelijkheid van de aanschaf van vastgoed in steden kan beïnvloeden.

Juridische haalbaarheid

Een hervorming in de voorgestelde betekenis vergt een aanpassing van art. 46bis 53 VI. Wetboek registratierechten en art. 4 KB 11 januari 1940.

De gemeenten hebben in deze materie geen inspraak; het betreft hier volkomen Gewestelijke bevoegdheden.

Financiële haalbaarheid

Momenteel werkt het Steunpunt fiscaliteit en begroting aan de simulatie die tot doel heeft de effecten van de voorstellen op de begroting van de Gewestelijke overheid in te schatten. De hervorming affecteert de fiscale ontvangsten van de steden in eerste instantie niet, maar kan via de afbakening van stedelijke zones op termijn wel tot verschuivingen leiden. Om deze te kunnen inschatten moet eerst met groter detail bekend zijn om welke zones het precies zal gaan. Veel zal ook afhangen van de lokale compensaties die hier tegenover staan.

Operationele haalbaarheid

De registratierechten worden nog steeds geïnd door de Ontvangkantoren van de federale FOD Financiën; de gemeenten moeten in dit kader geen wijzigingen in het personeelsbestand of in het functioneren van de administratie voorzien.

Conclusie: een modulering van het klein beschrijf in functie van de kenmerken van de kopers en de ligging van het pand kan een belangrijke prikkel vormen wanneer de keuze moet gemaakt worden tussen de aanschaf van een onroerend goed in een bepaalde gemeente. De maatregel heeft geen rechtstreekse impact op de gemeenten, maar kan indirect wel leiden tot een grotere fiscale basis.

B7. De verlaging van de btw van 21 % naar 6 % in de steden m.b.t. onroerende goederen bestemd tot bewoning ingeval van afbraak en wederopbouw.

Verwacht gedragseffect

De oorspronkelijke doelstelling van de maatregel was het ontwikkelen van stadsgebieden die aangewezen werden als stadskankers met het oog op de vermindering van de criminaliteit en onveiligheid(sgevoelens). De maatregel werd vervolgens uitgebreid naar het volledige grondgebied van de 32 steden. De maatregel is sinds 1 januari 2011 opnieuw beperkt tot de 32 steden vermeld in

Art. 2 van het KB van 12 augustus 2000 tot vaststelling van de toepassingsmodaliteiten van de wet tot bepaling van de voorwaarden waaronder de plaatselijke overheden een financiële bijstand kunnen genieten van de staat in het kader van het stedelijk beleid. Aangezien zo goed als alle centrumsteden reeds vallen onder deze maatregel is een bijkomende effect enkel te verwachten voor Turnhout.

Navraag bij de BTW-administratie leert ons dat voor het genieten van een tarief van 6 % bij afbraak en heropbouw (art. 1^{quater} van het KB nr. 20 van 20 juli 1970 inzake btw-tarieven) in het jaar 2009 een totaal van 3.681 aanvragen werden ingediend. De administratie zal in een latere fase meer gedetailleerde data per centrumstad aanleveren.

De maatregel stimuleert in ieder geval de vernieuwing van het woningpark, wat leidt tot positieve externaliteiten voor de stad (uitzicht, veiligheid,...). Bovendien mogen ook projectontwikkelaars gebruik maken van het verlaagde tarief. Het is daarom ook niet noodzakelijk om vele lopende aanvragen te hebben. Enkele grote bouwprojecten kunnen de leefomgeving zichtbaar opwaarderen, waardoor nieuwe bewoners aangetrokken worden. Anderzijds bestaat de mogelijkheid dat net niet die groepen aangetrokken worden die zorgen voor de juiste sociale mix. Er wordt immers niet gestuurd op een specifiek profiel van toekomstige bewoners. Het is daarom mogelijk dat de bouw van bijvoorbeeld een appartementsblok de densiteit aan armlastigen net verhoogd. Door de keuze van de voorwaarden voor een aanvraag (bvb. De bouwer moet bewoner worden) kan men trachten de gewenste populatie aan te trekken, wat de inkomsten uit de APB kan beïnvloeden.

De effecten zijn bovendien afhankelijk van het beschikbare gebouwenpark. Deze maatregel is bij uitstek geschikt om verloederde en verwaarloosde gebouwen uit het stadsbeeld te weren, wat maakt dat er ook voldoende aanbod aan dit type van woningen moet zijn. Zonder deze maatregel is het afbreken van ongezonde, oude en verkrotte woningen een extra kost bovenop de nieuwbouwprijs van de vervangende woning. De lagere totale kostprijs ten gevolge van de btw-korting maakt het evenwel interessanter om woningen die zich rond de grenswaarde vinden voor afbraak alsnog te slopen en herop te bouwen.

Verder zijn er nog de afgeleide fiscale effecten. Zo zal het nieuwe gebouw zo goed als zeker een hoger KI kennen, waardoor de inkomsten uit de OOV op termijn zullen stijgen.

Juridische haalbaarheid

De uitbreiding van deze maatregel met Turnhout dient te gebeuren door middel van de aanpassing van het KB van 12 augustus 2000 tot vaststelling van de toepassingsmodaliteiten van de wet tot bepaling van de voorwaarden waaronder de plaatselijke overheden financiële bijstand kunnen genieten van de hogere overheden in het kader van het stedelijk beleid.

Financiële haalbaarheid

De financiële haalbaarheid is grotendeels afhankelijk van de impact van de maatregel. De vermindering aan inkomsten komt ten laste van de federale overheid. De mogelijke afgeleide fiscale ontvangsten uit de personenbelasting zijn voordelig voor de steden, terwijl dit voor het federale niveau een nuloperatie betreft. De mogelijke afgeleide fiscale ontvangsten uit de onroerende

voorheffing ten gevolge van een gestegen KI komen zowel de steden als de provincies en het Vlaamse Gewest ten goede.

Operationele haalbaarheid

De operationele haalbaarheid is vanuit de optiek van de gemeenten zeer groot. Administratief komt de operatie ten laste van de BTW-administratie die al geruime tijd vertrouwd is met de behandeling van deze dossiers.

Conclusie: deze maatregel voorziet in een zeer omvangrijke fiscale prikkel en heeft grote effecten in termen van de opwaardering van het woningpatrimonium. De maatregel is momenteel reeds voor alle Vlaamse centrumsteden van kracht, met uitzondering van Turnhout. Een uitbreiding van het toepassingsgebied of modificatie van de voorwaarden vergt overleg op het niveau van de federale overheid.

2. Conclusie

Voorliggend rapport had tot doel de verschillende hervormingsvoorstellen in de bijlage tot de oproep binnen een kort tijdsbestek te evalueren naar haalbaarheid. Deze werd gedefinieerd in juridische en financiële termen. Tevens werden de verwachte gedragseffecten ingeschat.

Het onderzoeksteam acht de voorstellen A3, B7 en B8 het meest haalbaar op korte termijn. Sommige van deze initiatieven lopen al, andere behoren tot de bevoegdheden van de individuele stad of gemeente. Anderzijds wordt het grootste effect op het aantrekken van het doelpubliek verwacht van voorstellen B6 en B7. De fiscale prikkel is hier heel aanzienlijk en mits de nodige communicatie over deze initiatieven, moeten deze in staat zijn om kandidaat-kopers over de streep te trekken.

Fiscaal/technisch zijn B1/B3/B4/A2 het meest wenselijk. Idealiter zou de gewestelijke administratie moeten vertrekken van een onderliggende waarde voor alle relevante belastingen die nauw aansluit bij de huidige verkoopprijzen. Tegelijkertijd is deze operatie niet op korte termijn realiseerbaar en vergt ze jaren van aanpassing en aanzienlijke kosten.

Weinig prikkels gaan uit van de voorstellen B2 en B8 indien niet gekozen wordt voor een vorm van volledige vrijstelling op middellange termijn. Dit geldt eveneens voor het voorstel B5 waarvan vandaag geweten is dat het weinig succes kent.

In het algemeen willen we er op wijzen dat momenteel nog te weinig geweten is over de relatie KI-verkoopprijzen in steden. Vooraleer tot wijzigingen in de vastgoedfiscaliteit over te gaan moet dit verder bestudeerd worden.

Ook dient te worden erkend dat vandaag reeds vele fiscale voordelen voorhanden zijn, waarvan de effecten nog onvoldoende bestudeerd werden (cfr. BTW-verminderingen). Het verdient absoluut aanbeveling deze eerst te evalueren, vooraleer flankerende maatregelen te treffen.

Uit de literatuur blijkt in het algemeen dat de fiscale prikkels omvangrijk moeten zijn, wil men hiermee nieuwe inwoners kunnen aantrekken of de verhuismotieven van bestaande inwoners

kunnen ombuigen. Bovenal blijkt uit studies in de sfeer van het woonbeleid dat zeker ook flankerende maatregelen noodzakelijk zijn. Kandidaat-kopers verhuizen zelden omwille van de fiscaliteit, maar wel omwille van werk-gezinsuitbreiding-zorg-motieven.

Ongeacht de geprefereerde maatregel moet het doelpubliek duidelijker omschreven worden; tevens moet er aandacht zijn voor verdringingseffecten. Door het aantrekken van tweeverdieners ontstaat er een druk op de woningprijzen, waardoor het woningbezit voor de laagste decielen van de inkomensverdeling nog minder evident zal worden.

Bij de inschatting van de effecten moet ook steeds de impact op de financiën van andere gemeenten /gewest/federale overheid in rekening genomen worden.

Opvallend is de vaststelling dat van sommige bestaande fiscale gunstmaatregelen nauwelijks gebruik gemaakt wordt. Vermoedelijk kan dit verklaard worden door het feit dat hieraan te weinig ruchtbaarheid gegeven wordt. De effectiviteit hangt immers in sterke mate af van de communicatie.

3. Bibliografie

- Bastiaens, E., De Borger, B., & Vanneste, J. (2001). Expenditure and taxation effects of local public debt and unconditional grants: evidence from Flemish municipalities. *Cahiers économiques de Bruxelles*, 171, 71-89.
- Devogelaer, D. (2002). Stedelijke woondynamiek van de Belgische bevolking en haar gezinnen (pp. 128). Brussel: Federaal Planbureau.
- Goeminne, S., & Smolders, C. (2010, June 21-24, 2010). *Politics and Flemish local tax rates: a simultaneous spatial panel data study (1992-2008)*. Paper presented at the International Conference on Politics & International Affairs, Athens.
- Haelterman, A. (2008). Capita Selecta 3: Woonplaats versus werkplaatscriterium (pp. 11). Retrieved from http://www.steunpuntfb.be/pdf/STEUNPUNTFB_WP_A2A_5.pdf
- Haelterman, A., & Oyen, V. (2007). Regionalisering personenbelasting. Inleidende studie van werkbare regionaliseringsmodellen (pp. 37). Retrieved from http://www.steunpuntfb.be/pdf/Spoor_A2_Haelterman_regionalisering_personenbelasting_nov_2007.PDF
- Heyndels, B., & Smolders, C. (1994). Fiscal Illusion at the Local-Level - Empirical-Evidence for the Flemish Municipalities. *Public Choice*, 80(3-4), 325-338.
- Heyndels, B., & Smolders, C. (1995). Tax Complexity and Fiscal Illusion. *Public Choice*, 85(1-2), 127-141.
- Rekenhof. (2006). *Herschattning van het kadastraal inkomen van woningen na verbouwing*. Brussel: N.V. Peeters Retrieved from http://www.ccrek.be/docs/Reports/2006/2006_32_KadastraalInkomen.pdf.
- Swetkis, D. (2009). *Residential Property Tax Abatement: Testing a Model of Neighbourhood Impact*. PhD in Urban Studies and Public Affairs, Cleveland State University, Cleveland.
- Verhetsel, A., Van Hecke, E., Thomas, I., Beelen, M., Halleux, J.-M., Lambotte, J.-M., . . . Mérenne-Schoumaker, B. (2009). Pendel in België. De woon-werkverplaatsingen. De woon-schoolverplaatsingen (pp. 218). Brussel: ADSEI.
- Vermeir, J., & Heyndels, B. (2006). Tax policy and yardstick voting in Flemish municipal elections. *Applied Economics*, 38(19), 2285-2298. doi: Doi 10.1080/00036840500427536

voorstel	verwachte gedragseffecten	juridische haalbaarheid	financiële haalbaarheid	operationele uitvoerbaarheid	oordeel
A1.Herverdeling belastingen tussen woon- en werkgemeenten:' op het niveau van de individuele belastingbetaler	effect op voorwaarde dat de verschillen in fiscale druk tussen woon- en werkgemeenten voldoende groot zijn + er geen sprake is van fiscale illusie	vergt wijziging van het Wetboek van de inkomstenbelastingen 1992, gecoördineerd bij koninklijk besluit van 10 april 1992 en bekrachtigd bij wet van 12 juni 1992 (B.S., 30 juli 1992);art.2,467 en 468; !problematiek van partners die actief zijn in verschillende gemeenten/die binnen het fiscaal jaar verhuizen/die in verschillende locaties actief zijn?	aanvloedt centrumsteden én alle overige gemeenten; effecten op te sporen via complexe spatiale analyse waarbij per aantrekkingspool wordt nagegaan waar de pendelaars vandaan komen en hoeveel zij bijdragen tot APB/OOV/fiscale basis in het algemeen	voor de gemeente: zeer uitvoerbaar voorstel; administratieve ondersteuning vanuit FOD FIN te regelen; politieke haalbaarheid zeer beperkt	moeilijk op korte termijn te realiseren; alternatief is criteria gemeentefonds herzien
A1.Herverdeling belastingen tussen woon- en werkgemeenten: - via transfers tussen gemeenten	wellicht weinig zichtbaar voor de belastingplichtige en bijgevolg geen expliciet gedragseffect	afhankelijk van hoe dit georganiseerd wordt; indien via gemeentefonds: decreet tot vaststelling van de regels inzake de dotatie en de verdeling van het Vlaams Gemeentefonds Datum 05.07.2002 of via Stedenfonds (Decreet tot vaststelling van de regels inzake de werking en de verdeling van het Vlaams Stedenfonds ;13.12.2002; art. 5§1 en 8§2)	aanvloedt centrumsteden én alle andere gemeenten; financiële effecten afhankelijk van de omvang van de transfers en van de doelstelling (centrumfunctie of gebruik infrastructuur)	administratieve afwikkeling kan via stedenfonds of gemeentefonds/ politieke haalbaarheid???	moeilijk op korte termijn te realiseren; alternatief is criteria gemeentefonds /stedenfonds herzien
A2.Aanpassing aan de progressiviteit van de APB	lokale belastingen wegen minder door in de woonplaatskeuze, zeker voor hogere inkomensgroepen	vergt een akkoord met het federale niveau	budgettair neutraal voor de gemeenten, dus perfect haalbaar	politieke haalbaarheid is hoogst twijfelachtig	politieke haalbaarheid maakt het voorstel minder realistisch

voorstel	verwachte gedragseffecten	juridische haalbaarheid	financiële haalbaarheid	operationele uitvoerbaarheid	oordeel
A3.de APB verlaten ten gunste van andere belastingen: via het inbouwen van differentiatie in de inwoners-/algemene gemeentelijke belastingen/verlagen van de gemeentelijke heffing op bouwen en verbouwen/verhogen van de heffing op onbebouwde gronden	afhankelijk van de tarieven; kan stimuleren indien van een gemeente verhuisd wordt met dergelijke heffingen naar een gemeente die ze reduceert; impliceert duidelijke communicatie over belastingvoordelen en -verschillen en afwezigheid fiscale illusie	zeer haalbaar: vergt wijziging van gemeentelijk belastingreglement	zie tabel in addendum met belang van de heffingen; heeft geen impact op de andere gemeenten	vergt grotere gemeentelijke administratie	indien binnen de gemeente een meerderheid gevonden wordt, kan dit op korte termijn gerealiseerd maar of het veel effect zal hebben is afhankelijk van de tarieven en kortingen
B1.Nieuwe algemene perequatie Kadastraal Inkomen	grote effecten op de prijzen, spreiding van het effect op de prijzen moet nader onderzocht worden	vergt een akkoord op federaal /gewestelijk niveau; in uitvoering van art.487 WIB 92	aanvloedt OOV in alle gemeenten; heeft impact op de vastgoedprijzen en daardoor ook op de waarde van het onroerend goed; effecten moeten nader onderzocht worden	administratieve afwikkeling ten laste van de FOD Financiën; grote operatie indien gebaseerd op vergelijking van woningen met referentiewoningen a.d.h.v. comfortindicatoren; haalbaarder indien wordt overgegaan naar een economische waarde; politiek zeer gevoelig	absoluut nuttig, maar niet erg haalbaar
B2.binnengemeentelijke differentiatie van de onroerende voorheffing	afhankelijk van de differentiatie; wellicht noodzakelijk om naar 0-tarief te gaan opdat prikkel omvangrijk genoeg is	differentiatie OOV momenteel niet mogelijk, maar wel via terugbetaling	is afhankelijk van welke groepen/wijken hieronder vallen	administratieve afwikkeling ten laste van de gemeente en VLABEL; kan administratief complex zijn indien substantieel gedifferentieerd wordt	indien binnen de gemeente een meerderheid gevonden wordt, kan dit op korte termijn gerealiseerd maar of het veel effect zal hebben is afhankelijk van de tarieven en kortingen

voorstel	verwachte gedragseffecten	juridische haalbaarheid	financiële haalbaarheid	operationele uitvoerbaarheid	oordeel
B3.VLOGB	grote effecten op de prijzen, spreiding van het effect op de prijzen moet nader onderzocht worden	vergt een akkoord op federaal /gewestelijk niveau	aanvloedt OOV in alle gemeenten; heeft impact op de vastgoedprijzen en daardoor ook op de waarde van het onroerend goed; effecten moeten nader onderzocht worden	VLABEL; grote operatie indien gebaseerd op vergelijking van woningen met referentiewoningen a.d.h.v. comfortindicatoren; haalbaarder indien wordt overgegaan naar een economische waarde	absoluut nuttig, maar niet erg haalbaar op KT
B4.unieke waarde gebaseerd op de economische waarde van het o.g.	effecten op de prijzen, spreiding van het effect op de prijzen moet nader onderzocht worden	vergt een akkoord op federaal /gewestelijk niveau	aanvloedt OOV in alle gemeenten;aanvloedt ook de ontvangsten van andere gewestbelastingen; heeft impact op de vastgoedprijzen en daardoor ook op de waarde van het onroerend goed; effecten moeten nader onderzocht worden	VLABEL; grote operatie indien gebaseerd op vergelijking van woningen met referentiewoningen a.d.h.v. comfortindicatoren; haalbaarder indien wordt overgegaan naar een economische waarde	absoluut nuttig, maar niet erg haalbaar op KT

voorstel	verwachte gedragseffecten	juridische haalbaarheid	financiële haalbaarheid	operationele uitvoerbaarheid	oordeel
B5.ruimer bereik voor uitstel/bevriezing KI na herbesteding of renovatie	effecten op de prijzen, spreiding van het effect op de prijzen moet nader onderzocht worden; uit data van VLABEL blijkt een zeer beperkt bereik van de maatregel	art. 257, eerste lid, 7° VI.WIB 1992 (HAWO)	eerder beperkt gezien het beperkte bereik(voor art. 257, eerste lid, 7° VI.WIB 1992 (HAWO) voor aanslagjaar 2009: 8 nieuwe dossiers waren en voor aanslagjaar 2010: 17 nieuwe dossiers. Voor art. 257, eerste lid, 8° VI.WIB 1992 (RENO) waren er voor aanslagjaar 2009 en 2010 telkens 4 nieuwe dossiers.	VLABEL	kan op KT/ effecten zeer beperkt
B6.kortingen op de registratierechten	effecten op de prijzen, spreiding van het effect op de prijzen moet nader onderzocht worden	art.46bis 53 VI.Wetboek Registratierechten; art.4 KB 11.01.1940;	ingeschat door steunpunt fb project B4	VLABEL	kan op KT/grote effecten
B7. verlaging BTW van 21 naar 6% voor o.g. bestemd tot afbraak en wederopbouw	grote effecten op de prijzen, spreiding van het effect op de prijzen moet nader onderzocht worden	Aanpassing KB van 12 augustus 2000 tot vaststelling van de toepassingsmodaliteiten van de wet tot bepaling van de voorwaarden waaronder de plaatselijke overheden een financiële bijstand kunnen genieten van de staat in het kader van het stedelijk beleid.	aangevraagd bij btw	btw registratie	geldt momenteel voor alle Vlaamse centrumsteden behalve Turnhout/effecten moeten ingeschat worden

voorstel	verwachte gedragseffecten	juridische haalbaarheid	financiële haalbaarheid	operationele uitvoerbaarheid	oordeel
<p>B8. vrijstelling/terugbetaling OOV in zones en voor eerste woning</p>	<p>zie Evere/afhankelijk van de differentiatie; wellicht noodzakelijk om naar 0-tarief te gaan opdat prikkel omvangrijk genoeg is</p>	<p>differentiatie OOV momenteel niet mogelijk, maar wel via terugbetaling</p>	<p>is afhankelijk van welke groepen/wijken hieronder vallen; zie Evere: Voor 2010 waren er 25 aanvragen op 35 392 inwoners of op 665 nieuwe inwoners. De maatregel wordt als succesvol beschouwd binnen het bestuur, maar een echte evaluatie is er nog niet geweest. Doelgroep in Evere was wel erg afgebakend (inkomenscriteria, aankoopprijs, hypotheek, bewoning, volle eigendom)</p>	<p>administratieve afwikkeling ten laste van de gemeente</p>	<p>kan op KT/effecten wellicht beperkter</p>



Project Stedelijk fiscaal instrumentarium

Deelrapport 2:

de binnengemeentelijke differentiatie van de opcentiemen onroerende voorheffing

Carine Smolders

Bruno Heyndels

Stijn Goeminne

Junior Bursens

Bram Mahieu

oktober 2011

Inhoudsopgave

1	<u>Inleiding</u>	1
2	<u>Bestaande initiatieven inzake differentiatie OOV</u>	1
3	<u>Literatuur</u>	3
4	<u>Omvang van het effect van een vrijstelling van de OOV</u>	5
4.1	Effecten voor individuele kopers	5
4.1.1	Aalst.....	7
4.1.1.1	Analyse OOV 2010.....	7
4.1.1.2	Simulatie	9
4.1.2	Antwerpen	11
4.1.2.1	Analyse OOV 2010.....	11
4.1.2.2	Simulatie	13
4.1.3	Brugge	15
4.1.3.1	Analyse OOV 2010.....	15
4.1.3.2	Simulatie	17
4.1.4	Genk.....	19
4.1.4.1	Analyse OOV 2010.....	19
4.1.4.2	Simulatie	21
4.1.5	Gent.....	23
4.1.5.1	Analyse OOV 2010.....	23
4.1.5.2	Simulatie	25
4.1.6	Hasselt	27
4.1.6.1	Analyse OOV 2010.....	27
4.1.6.2	Simulatie	29
4.1.7	Kortrijk.....	31
4.1.7.1	Analyse OOV 2010.....	31
4.1.7.2	Simulatie	33
4.1.8	Leuven	35
4.1.8.1	Analyse OOV 2010.....	35
4.1.8.2	Simulatie	37
4.1.9	Mechelen.....	39
4.1.9.1	Analyse OOV 2010.....	39
4.1.9.2	Simulatie	41
4.1.10	Oostende	43

4.1.10.1	Analyse OOV 2010.....	43
4.1.10.2	Simulatie	45
4.1.11	Roeselare	47
4.1.11.1	Analyse OOV 2010.....	47
4.1.11.2	Simulatie	49
4.1.12	Sint-Niklaas.....	51
4.1.12.1	Analyse OOV 2010.....	51
4.1.12.2	Simulatie	53
4.1.13	Turnhout	55
4.1.13.1	Analyse OOV 2010.....	55
4.1.13.2	Simulatie	57
4.1.14	Grafisch overzicht gemiddelde OOV voor alle steden.....	58
4.2	Effecten op de ontvangsten van de OOV voor de centrumsteden.....	59
5	<u>Besluit.....</u>	60
6	<u>Literatuuroverzicht</u>	62
7	<u>Bijlagen.....</u>	63
	Methodologische nota.....	I
	Tabellen	II

Lijst van tabellen

Tabel 1:	Voorwaarden en kenmerken van de terugbetaling van de OOV in 4 Brusselse gemeenten ..	2
Tabel 2:	Statistieken stedelijke OOV Aalst naar aard van het vastgoed	7
Tabel 3:	Statistieken stedelijke OOV voor betaalbaar vastgoed in Aalst.....	9
Tabel 4:	Overzicht stedelijke premies voor een woning in Aalst	10
Tabel 5:	Statistieken stedelijke OOV Antwerpen naar aard van het vastgoed	11
Tabel 6:	Statistieken stedelijke OOV voor betaalbaar vastgoed in Antwerpen	13
Tabel 7:	Overzicht stedelijke premies voor een woning in Antwerpen	14
Tabel 8:	Statistieken stedelijke OOV Brugge naar aard van het vastgoed	15
Tabel 9:	Statistieken stedelijke OOV voor betaalbaar vastgoed in Brugge	17
Tabel 10:	Overzicht stedelijke premies voor een woning in Brugge	18
Tabel 11:	Statistieken stedelijke OOV Genk naar aard van het vastgoed	19
Tabel 12:	Statistieken stedelijke OOV voor betaalbaar vastgoed in Genk.....	21
Tabel 13:	Overzicht stedelijke premies voor een woning in Genk.....	22
Tabel 14:	Statistieken stedelijke OOV Gent naar aard van het vastgoed	23
Tabel 15:	Statistieken stedelijke OOV voor betaalbaar vastgoed in Gent	25
Tabel 16:	Overzicht stedelijke premies voor een woning in Gent.....	26
Tabel 17:	Statistieken stedelijke OOV Hasselt naar aard van het vastgoed	27
Tabel 18:	Statistieken stedelijke OOV voor betaalbaar vastgoed in Hasselt	29

Tabel 19: Overzicht stedelijke premies voor een woning in Hasselt	30
Tabel 20: Statistieken stedelijke OOV Kortrijk naar aard van het vastgoed	31
Tabel 21: Statistieken stedelijke OOV voor betaalbaar vastgoed in Kortrijk	33
Tabel 22: Overzicht stedelijke premies voor een woning in Kortrijk.....	34
Tabel 23: Statistieken stedelijke OOV Leuven naar aard van het vastgoed.....	35
Tabel 24: Statistieken stedelijke OOV voor betaalbaar vastgoed in Leuven	37
Tabel 25: Overzicht stedelijke premies voor een woning in Leuven	38
Tabel 26: Statistieken stedelijke OOV Mechelen naar aard van het vastgoed.....	39
Tabel 27: Statistieken stedelijke OOV voor betaalbaar vastgoed in Mechelen.....	41
Tabel 28: Overzicht stedelijke premies voor een woning in Mechelen	42
Tabel 29: Statistieken stedelijke OOV Oostende naar aard van het vastgoed	43
Tabel 30: Statistieken stedelijke OOV voor betaalbaar vastgoed	45
Tabel 31: Overzicht stedelijke premies voor een woning in Oostende	46
Tabel 32: Statistieken stedelijke OOV Roeselare naar aard van het vastgoed.....	47
Tabel 33: Statistieken stedelijke OOV voor betaalbaar vastgoed in Roeselare.....	49
Tabel 34: Overzicht stedelijke premies voor een woning in Roeselare	50
Tabel 35: Statistieken stedelijke OOV Sint-Niklaas naar aard van het vastgoed	51
Tabel 36: Statistieken stedelijke OOV voor betaalbaar vastgoed in Sint-Niklaas.....	53
Tabel 37: Overzicht stedelijke premies voor een woning in Sint-Niklaas.....	54
Tabel 38: Statistieken stedelijke OOV Turnhout naar aard van het vastgoed	55
Tabel 39: Statistieken stedelijke OOV voor betaalbaar vastgoed in Turnhout	57
Tabel 40: Overzicht stedelijke premies voor een woning in Turnhout.....	58
Tabel 41: Impact vrijstelling op de totale stedelijke OOV van 10% verkopen aan klein beschrijf.....	59

Lijst van figuren

Figuur 1: Alle verkopen voor 2010 in Aalst	8
Figuur 2: Alle verkopen voor 2010 in Aalst aan 5 % registratierechten	8
Figuur 3: Alle verkopen voor 2010 in Aalst aan 10 % registratierechten	8
Figuur 4: Betaalbare verkopen voor 2010 in Aalst.....	8
Figuur 5: Alle verkopen voor 2010 in Antwerpen.....	12
Figuur 6: Alle verkopen voor 2010 in Antwerpen aan 5 % registratierechten	12
Figuur 7: Alle verkopen voor 2010 in Antwerpen aan 10 % registratierechten	12
Figuur 8: Betaalbare verkopen voor 2010 in Antwerpen	12
Figuur 9: Alle verkopen voor 2010 in Brugge.....	16
Figuur 10: Alle verkopen voor 2010 in Brugge aan 5 % registratierechten.....	16
Figuur 11: Alle verkopen voor 2010 in Brugge aan 10 % registratierechten	16
Figuur 12: Betaalbare verkopen voor 2010 in Brugge.....	16
Figuur 13: Alle verkopen voor 2010 in Genk	20
Figuur 14: Alle verkopen voor 2010 in Genk aan 5 % registratierechten	20
Figuur 15: Alle verkopen voor 2010 in Genk aan 10 % registratierechten	20
Figuur 16: Betaalbare verkopen voor 2010 in Genk.....	20
Figuur 17: Alle verkopen voor 2010 in Gent.....	24
Figuur 18: Alle verkopen voor 2010 in Gent aan 5 % registratierechten	24

Figuur 19: Alle verkopen voor 2010 in Gent aan 10 % registratierechten.....	24
Figuur 20: Betaalbare verkopen voor 2010 in Gent	24
Figuur 21: Alle verkopen voor 2010 in Hasselt.....	28
Figuur 22: Alle verkopen voor 2010 in Hasselt aan 5 % registratierechten	28
Figuur 23: Alle verkopen voor 2010 in Hasselt aan 10 % registratierechten.....	28
Figuur 24: Betaalbare verkopen voor 2010 in Hasselt	28
Figuur 25: Alle verkopen voor 2010 in Kortrijk	32
Figuur 26: Alle verkopen voor 2010 in Kortrijk aan 5 % registratierechten	32
Figuur 27: Alle verkopen voor 2010 in Kortrijk aan 10 % registratierechten.....	32
Figuur 28: Betaalbare verkopen voor 2010 in Kortrijk.....	32
Figuur 29 Alle verkopen voor 2010 in Leuven.....	36
Figuur 30: Alle verkopen voor 2010 in Leuven aan 5 % registratierechten.....	36
Figuur 31: Alle verkopen voor 2010 in Leuven aan 10 % registratierechten	36
Figuur 32: Betaalbare verkopen voor 2010 in Leuven.....	36
Figuur 33: Alle verkopen voor 2010 in Mechelen	40
Figuur 34: Alle verkopen voor 2010 in Mechelen aan 5 % registratierechten.....	40
Figuur 35: Alle verkopen voor 2010 in Mechelen aan 10 % registratierechten	40
Figuur 36: Betaalbare verkopen voor 2010 in Mechelen.....	40
Figuur 37: Alle verkopen voor 2010 in Oostende	44
Figuur 38: Alle verkopen voor 2010 in Oostende aan 5 % registratierechten.....	44
Figuur 39: Alle verkopen voor 2010 in Oostende aan 10 % registratierechten.....	44
Figuur 40: Betaalbare verkopen voor 2010 in Oostende	44
Figuur 41: Alle verkopen voor 2010 in Roeselare.....	48
Figuur 42: Alle verkopen voor 2010 in Roeselare aan 5 % registratierechten	48
Figuur 43: Alle verkopen voor 2010 in Roeselare aan 10 % registratierechten.....	48
Figuur 44: Betaalbare verkopen voor 2010 in Roeselare	48
Figuur 45: Alle verkopen voor 2010 in Sint-Niklaas.....	52
Figuur 46: Alle verkopen voor 2010 in Sint-Niklaas aan 5 % registratierechten.....	52
Figuur 47: Alle verkopen voor 2010 in Sint-Niklaas aan 10 % registratierechten	52
Figuur 48: Betaalbare verkopen voor 2010 in Sint-Niklaas.....	52
Figuur 49: Alle verkopen voor 2010 in Turnhout	56
Figuur 50: Alle verkopen voor 2010 in Turnhout aan 5 % registratierechten	56
Figuur 51: Alle verkopen voor 2010 in Turnhout aan 10 % registratierechten.....	56
Figuur 52: Betaalbare verkopen voor 2010 in Turnhout	56
Figuur 53: Grafiek gemiddelde stedelijke OOV en % van de verkoopprijs.....	58

1 Inleiding

In dit deelrapport wordt onderzocht of een binnengemeentelijke differentiatie van de OOV wenselijk is. De opcentiemen op de onroerende voorheffing (OOV) vormen een belangrijke inkomstenbron voor het merendeel van de Vlaamse gemeenten. De eigenaar betaalt belasting in de gemeente waar het onroerend goed gelegen is. De OOV is een zgn. surcharge tax: de gemeentelijke opcentiemen vormen een belasting op de onroerende voorheffing die verschuldigd is aan de Vlaamse overheid. Deze opcentiemen zijn door de gemeente vrij te kiezen met inbegrip van een nultarief.

Tot op heden zijn de gemeentelijke opcentiemen binnen Vlaamse gemeenten gelijk voor alle belastingplichtigen. Sinds enkele jaren circuleren er evenwel voorstellen om de OOV te differentiëren. In mei 2006 lanceerden enkele Vlaamse parlementsleden een voorstel van decreet om een dergelijke differentiatie van de OOV mogelijk te maken¹. Het voorstel kwam er naar aanleiding van het memorandum van de VVSG voor de Vlaamse verkiezingen van 2004 en de opname ervan in het Regeerakkoord (Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap, 2004, p. 53). In 2007 werd het voorstel echter ingetrokken na een negatief advies van de Raad van State, waaruit bleek dat de binnengemeentelijke differentiatie van de OOV een federale bevoegdheid is aangaande het wettelijk kader en het voor het overige een gemeentelijke bevoegdheid betreft². In 2010 ging de vraag uit van de centrumsteden. De differentiatie van de OOV werd hier voorgesteld als instrument van een stedelijk beleid gericht op het tegengaan van stadsvlucht.

In dit rapport evalueren we een dergelijk voorstel. In de volgende paragraaf bespreken we een aantal initiatieven in andere gewesten die tot een beperkte differentiatie leidden. In paragraaf 3 overlopen we de internationale literatuur rond vastgoedheffingen. Dit levert inzichten op rond de te verwachten impact van de lokale fiscaliteit op de woonkeuzes, op migratie, renovatie en woonduur. Daarna gaan we uitgebreid in op de te verwachten effecten. We berekenen voor elke centrumstad het gemiddeld geldelijk voordeel dat een vrijstelling van de OOV oplevert voor een koper van een pand in 2010. We differentiëren tussen klein beschrijf en andere verkopen en verkopen van panden die nog net betaalbaar zijn voor een tweeverdieners gezin dat een hypotheek moet opnemen. Het voordeel wordt berekend voor verschillende periodes. Aanvullend wordt een overzicht gegeven van de overige subsidies die de centrumsteden bieden aan kandidaat-kopers.

2 Bestaande initiatieven inzake differentiatie OOV

In het Brussels Hoofdstedelijk Gewest werd reeds geëxperimenteerd met een gedifferentieerde user cost voor de kopers van de eigen woning. In 4 gemeenten (Evere, Etterbeek, Ukkel en Sint-Lambrechts-Woluwe) werd ervoor geopteerd de reeds opgelegde OOV terug te betalen. De facto komt dit dus overeen met de tijdelijke invoering van een nultarief. In de gemeente Evere betreft het de volledige terugbetaling gedurende maximaal 3 aanslagjaren van de gemeentelijke opcentiemen aan gezinnen die een eerste woning gebouwd of gekocht hebben of belangrijke renovatiewerken aan een eerste woning uitgevoerd hebben tussen 1 januari 2003 en 31 december 2007. Etterbeek voorziet gedurende maximaal 5 jaar een terugbetaling van 50% van de OOV.

¹ Parl. St., VI. Parl., 2005-2006, nr. 838/1.

² Parl. St., VI. Parl., 2005-2006, nr. 838/2.

Hiervan genieten personen die een woning gekocht of gebouwd hebben vanaf 1 januari 1999. Vanwege de uitzonderlijk hoge vastgoedprijzen in Ukkel, voorziet men in een vestigingspremie voor jongeren, gelijk aan de OOV van 3 aanslagjaren voor personen van 18 tot 40 jaar (Ukkel). De gemeente Sint-Lambrechts-Woluwe hanteert een progressief terugbetalingstarief van de OOV gedurende zeven jaar voor een nieuw aangeschafte of gebouwde woning. Het eerste jaar wordt 30 % gecompenseerd. Het terugbetaalde bedrag stijgt jaarlijks met 10 procentpunten tot 90 % in het zevende jaar. De voorwaarden verbonden aan de terugbetaling in de verschillende gemeenten werden opgenomen in onderstaande tabel 1.

Tabel 1: Voorwaarden en kenmerken van de terugbetaling van de OOV in 4 Brusselse gemeenten

Gemeente	Kenmerken	Voorwaarden
Etterbeek	Terugbetaling van 50 % OOV 5 jaar	Globaal KI < 745 Domicilie gedurende terugbetaling Enkel privé woningen Gezinsinkomen max. € 62.000 + € 2.500/pers. ten laste
Evere	Eerste woning of verbouwing met stijging KI van 20% Terugbetaling gem OOV 1 jaar, 2x hernieuwbaar	Geen andere eigendommen KI > 250 Domicilie in woning Enige woonst Minstens 1 slaapkamer Gezinsinkomen 2011 max. € 62.500 + € 4.800 eerste pers. ten laste + € 2.600 volgende
Ukkel	Vestigingspremie voor jongeren Terugbetaling gem OOV 3 jaar Max. € 750/jaar	Enige woonst 5 jaar domicilie Leeftijd: 18 tot 40 jaar Gezinsinkomen max. € 45.000 alleenstaande en max. € 65.000 koppel + € 3.000 / kind ten laste
Sint-Lambrechts-Woluwe	Progressief percentage (30- >90) + 5 % / kind (max 15 %) of + 10 % / gehandicapt kind (max 20 %). Totaal max 100 % Over max 7 jaar (+ 10 %/jaar)	KI < 2.500 Domicilie in woning Enkel privé deel KI Enige woning Leeftijd < 50 Volle eigenaar Gezinsinkomen max. € 54.061,18 of € 59.106,37 (1 ten laste) of € 61.629,54 (2 ten laste) + € 2.523,17/verdere ten laste

Elk van deze gemeenten heeft dus gekozen voor een systeem waarbij de OOV ex post terugbetaald wordt aan de betrokkene door de gemeentelijke administratie zelf. Dit is de eenvoudigste manier om een dergelijk systeem autonoom in te voeren in een individuele gemeente.³ De werkwijze in deze 4 Brusselse gemeenten toont dus aan dat een doorgetrokken differentiatie (reductie tot 0-tarief) wel degelijk juridisch en technisch haalbaar is. Uit contacten met de ontvangers is evenwel gebleken dat de maatregelen slechts een zeer beperkt bereik hebben, wat niet verwonderlijk is, gezien de zeer strikte criteria.

³De huidige inningsprocedure voor de OOV volgt deze van de hoofdbelasting³. In het geval van de onroerende voorheffing betekent dit dat VLABEL verantwoordelijk is voor de inning (Titel 1 Omz. 18 juli 2008 BB 2008/07 - Agentschap voor Binnenlands Bestuur Afdeling Lokale en Provinciale Besturen. - Financiën en Personeel, BS, 22 augustus 2008, 44253).

3 Literatuur

De differentiatie van de OOV wordt door sommigen gezien als een middel om stadsvlucht tegen te gaan of een betere sociale mix te ondersteunen, maar is er ook enige evidentie in de academische literatuur die dit bevestigt?

Ongeacht of een lokale vastgoedheffing nu als een kapitaalsbelasting (Zodrow, 2006, p. 14) dan wel als een baatbelasting wordt beschouwd, feit is dat in het algemeen uitgegaan wordt dat ze potentieel een **lock-in effect** kan veroorzaken. Anders uitgedrukt: eigenaars zijn doorgaans minder mobiel dan huurders en dat is gerelateerd aan de fiscale behandeling van het onroerend goed. We verwijzen naar de studie van Caldera Sánchez & Andrews (2011, pp. 5-9) voor een recent overzicht van de empirische evidentie inzake dit gegeven. Lock-in effecten kunnen resulteren uit transactiekosten (bvb. registratierechten, erelonen, makelaarskosten) en uit de subsidies die eventueel kunnen komen te vervallen eens men verhuist. Ze kunnen tevens het gevolg zijn van de fiscale stimulering van het verwerven van een eigen huis ten koste van huren. Hierdoor verkleint de huurmarkt en dit zorgt onrechtstreeks voor een lagere mobiliteit. Ten slotte verhogen belastingen op de meerwaarde uit een verkoop van de woning de transactiekosten voor eigenaars, wat tevens tot lock-in kan leiden (Cunningham & Engelhardt, 2008; Sinai, 1998).

Vastgoedheffingen kunnen de verhuisbereidheid dus afremmen, maar **kan het modereren van deze heffingen ook inwoners aantrekken?** De empirische literatuur laat daar duidelijk twijfel over bestaan.

De studies van Herzog & Schlottman (1986) en deze van Fox et al. (1989) hebben beide betrekking op migratie in zgn. Amerikaanse "Metropolitan Statistical areas" (MSA). In de studie van Herzog & Schlottman werd nagegaan of MSA's die geen aftrekbaarheid van lokale belastingen konden bieden aan hun ingezetenen, geconfronteerd werden met een hogere uitstroom van werknemers dan andere MSA's. Dat bleek inderdaad zo te zijn, ook na controle van de schaal en dienstverlening van de MSA en de persoonlijke karakteristieken van de belastingbetalers. In de studie van Fox et al. (1989) worden 3 dimensies van migratie in de analyse opgenomen. De onderzoekers bestuderen de beslissing om te verhuizen, de beslissing om de MSA te verlaten en de beslissing om naar de MSA te verhuizen. De studie die gebaseerd is op micro-data voor de periode 1975-1980, controleert tevens voor persoonlijke karakteristieken, voor de schaal van de MSA en de structuur van de lokale uitgaven en ontvangsten. De analyse wijst uit dat de fiscaliteit geen significante impact heeft op de verhuisneiging naar een andere MSA (=instroom). Hoge lokale vastgoedheffingen zoals de property tax leiden wel tot een verhoogde uitstroom uit de MSA, maar het tarief heeft geen impact op de instroom in de MSA. De lokale indirecte consumptiebelastingen hebben geen effect op deze 3 migratie-aspecten. De inkomstenbelasting heeft al evenmin een impact op de verhuisneiging. Ze hangt niet samen met de uitstroom van ingezetenen. Wel tonen de schattingen een significant negatief effect van de inkomstenbelasting op de instroom.

In de recentere studie van Knapp et al. (2001) wordt de verhuisneiging binnen de MSA en tussen de MSA's bestudeerd. Additioneel wordt een onderscheid gemaakt tussen verhuizen naar de suburb van een andere MSA of de naar de binnenstad. Ook deze studie vertrekt van micro-data voor 2091 gezinnen die in de periode 1985-1990 verhuisd waren. Het logit model wijst uit dat de kans dat een gezin verhuist mede bepaald wordt door de per capita ontvangsten uit de property tax. Deze impact is het grootst voor de verhuizers van suburbs van een MSA naar de suburbs van andere MSA's. Ook

de inkomstenbelasting ressorteert dit effect. In deze studie is er ook evidentie dat steden met hogere fiscale druk nieuwe bewoners aantrekken, vermoedelijk omdat dit gepaard gaat met een hoger niveau van dienstverlening.

Twee studies hebben betrekking op Zwitserse gemeenten. Schmidheiny (2006) onderzocht expliciet de impact van lokale belastingen op inkomenssegregatie. Voortbouwend op eerdere studies van Feld (1999), Feld & Kirchgässner (2001) en Schmidheiny (2004) focust hij op Basel, de derde grootste Zwitserse MSA. Dit gebied wordt duidelijk gekenmerkt door een sterke concentratie van ingezetenen met hogere inkomens. De micro-data set heeft betrekking op 1997 en bevat data van 7872 gezinnen. De studie komt tot de bevinding dat rijkere gezinnen in veel sterkere mate dan andere gezinnen verhuizen naar gemeenten die gekenmerkt worden door lage belastingvoeten van de personenbelasting. De progressiviteit van de heffing kan dit verschillend gedrag teweeg brengen. Anderzijds verklaart het belastingstelsel op zich niet alles: elementen zoals de afstand tot het centrum en variabelen die betrekking hebben op de sociale interactie blijken eveneens sterk determinerend.

De studie van Liebig et al. (2007) schat effecten van veranderingen in de belastingvoeten tussen 1990 en 1995 en de daaruit voortvloeiende migratie-effecten in de volgende 5 jaar. Een onderscheid wordt gemaakt tussen de migratie naar gemeenten met een lage belastingvoet, de migratie uit gemeenten met een hoge belastingvoet en de migratie uit gemeenten met stijgende belastingen. Specifiek wordt vertrokken van microdata voor inwoners en inwijkelingen in 636 Zwitserse gemeenten. De studie legt ook een uitstroomeffect van de fiscaliteit bloot, maar de impact op de belastinginkomsten is eerder marginaal te noemen. In gemeenten gekenmerkt door 1% extra fiscale last stromen slechts 7 jonge ingezetenen op 1000 extra uit over een periode van 5 jaar. In gemeenten met stijgende belastingvoeten is het effect 33 op 1000 jonge inwoners, maar nog steeds is het effect op de fiscale ontvangsten van de gemeente marginaal. Het uitstroomeffect is sterker bij jonge Zwitserse hoger opgeleiden. De studie concludeert dat de effectiviteit van tax incentives om hoog opgeleide jongeren aan te trekken twijfelachtig is.

Tenslotte verwijzen we in dit verband naar de studie van Carlsen (2001). Deze toont aan op basis van Noorse micro-data, dat het voornemen om te verhuizen niet beïnvloed wordt door de hoogte van de lokale heffingen (municipal fees). Wel gaat er een effect uit van de interactie van deze variabele met de scholingsgraad van de belastingbetaler. De kostprijs van de lokale publieke goederen is enkel van belang voor deze inwoners die nooit een secundair diploma behaalden. De effecten nemen echter ook af met opklimmende leeftijd van de inwoners.

Zoals Fox et al. (1989) al aangaven, is het verschillend effect op instroom en uitstroom wellicht gedeeltelijk te verklaren door informatie-asymmetrie. Inwoners zijn beter op de hoogte van de tarieven in de gemeente waar ze wonen, dan van alle tarieven van de kandidaat-gemeenten waar ze zouden kunnen naar migreren.

Bovendien stelt Sinai (1998, p. 42) dat gezinnen hun woonconsumptie (huren of kopen) slechts langzaam aanpassen aan nieuwe belastingen op onroerend goed, wat tevens de beperkte effecten op de instroom van inwoners zou kunnen verklaren.

Indien gemeenten belastingvoordelen installeren voor de inwoners, kan dat op termijn ook weer voor een lock-in effect zorgen. Zoals Stohs et al. (Stohs, Childs, & Stevenson, 2001) in een studie met betrekking tot 3 Amerikaanse staten aantoonde, leidde het vastklikken van de waarde van een goed voor de vastgoedbelasting (zgn. **acquisition based assessments**) tot een daling van de mobiliteit. Ferreira (2004) illustreert dat dergelijke vormen van belastingvoordelen wel degelijk een effect hebben op de mobiliteit van oudere ingezetenen. Die inwoners die niet van dergelijke grondslagbevrozing konden genieten in de staat California, bleken een significant hogere verhuisneiging te bezitten. Stansel et al. (2007) vinden anderzijds geen effecten in hun studie van 20 provincies in Florida. Ook in de studie van (2005) ligt de focus op oudere inwoners. Hier wordt nagegaan of vrijstellingen van de property tax een effect hebben om de beslissing te verhuizen. De onderzoekster concludeert dat er van dergelijke programma's maar een kleine impact uitgaat en dat bovendien de verdelingseffecten onwenselijk kunnen zijn. In een recente studie van Shan (2010) tenslotte, is er dan weer wel evidentie van het effect van de lokale vastgoedheffingen op de uitstroom van ouderen. Oudere huiseigenaren verhuizen vaker naar gemeenten met lagere vastgoedheffingen, naar gemeenten met lagere effectieve fiscale druk en naar goedkopere woningen.

De studies m.b.t. effecten van belastingvoordelen verbonden aan vastgoedheffingen op **nieuwbouw en renovatie** leiden al evenmin tot een eenduidig beeld. Hogere lokale belastingvoeten verminderen de nieuwbouwintensiteit volgens McGibany (1991). Oates en Schwab (1997) wijzen op een negatief verband tussen de lokale fiscaliteit en de renovatiebereidheid, maar de effectgrootte is zeer klein. Anderson (2008) vindt dan weer wel een positief significant effect van een verlaging van de property tax voor woningen die minstens 35 jaar oud zijn, in tegenstelling tot Swetkis (2009). Deze studie wijst uit dat een vrijstelling van de onroerende voorheffing in geval van nieuwbouw geen effect heeft op de verandering van een buurt.

Op basis van de geraadpleegde literatuur concluderen we dus dat er zeker geen robuuste evidentie is van effecten van vastgoedbelastingen op de instroom van nieuwe inwoners. Als er al een effect van de lokale fiscaliteit uitgaat dan lijkt dit eerder veroorzaakt door de inkomstenbelastingen dan door vastgoedheffingen. Lokale vastgoedheffingen kunnen wel mede bepalend zijn voor de beslissing om te verhuizen, maar blijken slechts een van de vele elementen. De zichtbaarheid van de fiscale voordelen blijkt erg belangrijk voor de mate waarin dergelijke instrumenten effect kunnen sorteren.

4 Omvang van het effect van een vrijstelling van de OOV

4.1 Effecten voor individuele kopers

Opdat een differentiatie nieuwe inwoners zou kunnen aantrekken moet het fiscale voordeel dat geboden wordt voldoende substantieel zijn. In deze paragraaf kwantificeren we dit voordeel.

De effecten van een binnengemeentelijke differentiatie van de OOV worden hieronder per stad verder toegelicht. Er werd expliciet voor gekozen de voordelen per koper te bepalen, ingeval van een volledige compensatie van de bestaande OOV in 2010.

De FOD Financiën leverde data aan met betrekking tot alle verkopen voor het jaar 2010 (125 493 transacties voor gans Vlaanderen). Deze dataset liet toe te vertrekken van reële KI's, zoals

vastgesteld voor de transacties in de centrumsteden in dat jaar. Na uitzuivering van een aantal verkopen⁴, werd voor elke stad de met deze panden corresponderende OOV berekend. Hierbij werd abstractie gemaakt van mogelijke vrijstellingen die kunnen genoten worden (bvb. voor panden in winkelstraten, etc.). Het voordeel van de vrijstelling werd uitgedrukt als een percentage van de verkoopprijs om een vergelijking toe te laten met andere belastingvoordelen (cfr. klein beschrijf). De analyse werd verder opgedeeld in resultaten voor verschillende types van woningen en kopers.

De discussie per stad bevat telkens 2 luiken. Een eerste luik biedt een analyse van een aantal kerncijfers voor verschillende categorieën van woningen en kopers. Daarna volgen telkens 4 histogrammen die de spreiding van de genoten voordelen ten gevolge van een volledige compensatie van de OOV in beeld brengen. Linksboven wordt de spreiding van de voordelen voor alle verkopen voorgesteld. Een tweede grafiek (rechtsboven) heeft betrekking op de verkopen aan 5% registratierechten (RR) (zgn. "klein beschrijf" transacties). In de regel komt een natuurlijk persoon hiervoor in aanmerking bij volledige aankoop van een enige woning die een KI heeft lager dan € 745. Vanaf 3 kinderen wordt deze grens verhoogd. De koper moet het goed ook daadwerkelijk bewonen. De derde grafiek (linksonder) toont de verdeling van de vrijgestelde OOV voor verkopen tegen het standaardtarief RR van 10%. Tenslotte, wordt nog een laatste histogram opgenomen (rechtsonder) dat betrekking heeft op een betaalbare verkoop. Hieronder wordt een woning met een verkoopprijs lager dan € 384.810,39 begrepen. Dit bedrag is een inschatting van het maximale ontleenbedrag voor een gemiddeld gezin met 2 kinderen⁵.

Een tweede luik omvat een simulatie van de omvang van een terugbetaling, zowel over meerdere jaren als in combinatie met bestaande stedelijke premies. De (meerjarige) terugbetaling van de OOV is gebaseerd op de waarden uit de analyse. De stedelijke premies werden bekomen via de websites van de steden. Premies werden opgenomen wanneer ze relevant waren voor kopers van een bestaande woning in de stad. Uiteraard is deze selectie in zekere mate subjectief en kunnen premies die niet of moeilijk terug te vinden zijn op de website van de stad over het hoofd gezien zijn. Niettemin wordt een goed overzicht gegeven van de grootteorde, aangezien aan de belangrijkste premies meer ruchtbaarheid wordt gegeven en opname in de lijst dus waarschijnlijker is. Er werd steeds gekozen om het maximumbedrag van de premie te kiezen, wat resulteert in een "best case"-scenario. Specifieke voorwaarden en gemaakte keuzes omtrent het vermelde bedrag van een bepaalde premie worden toegelicht in de bespreking. In hoofdzaak dient men er rekening mee te houden dat de vele voorwaarden en specifieke doelgroepen er voor zorgen dat het totaalbedrag aan stedelijke premies slechts hoogst uitzonderlijk bekomen worden. Het totaal mag daarom niet op zichzelf bekeken worden. Net door de premies op te lijsten en te bespreken is gepoogd een genuanceerd, maar inzichtelijk overzicht te bieden van de potentiële totale omvang van de terugbetaling.

De steden worden besproken in alfabetische volgorde.

⁴ Zie methodische nota in bijlage

⁵ Zie bijlage "Tabel betaalbaarheid wonen" aan het eind van dit document

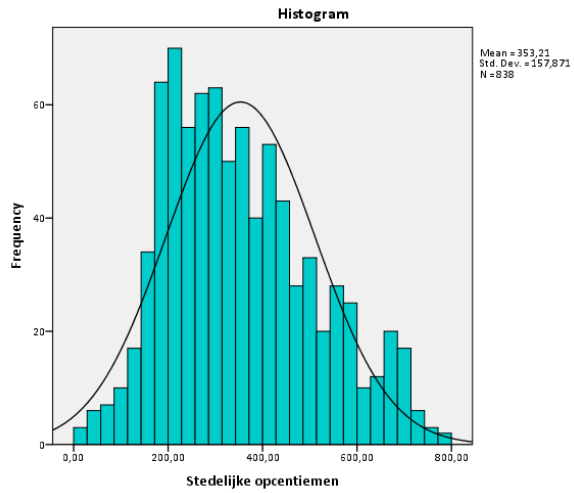
4.1.1 Aalst

4.1.1.1 Analyse OOV 2010

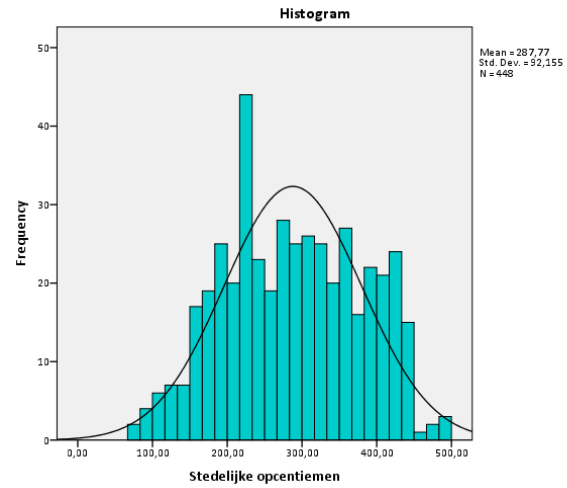
Tabel 2: Statistieken stedelijke OOV Aalst naar aard van het vastgoed

Stedelijke OOV Aalst volgens aard vastgoed	Stedelijke opcentiemen						
	N	Gemiddelde	Mediaan	Standaardafwijking	Minimum	Maximum	Gem % van de prijs
Alle verkopen	838	353,21	332,18	157,87	2,96	787,53	0,23%
Alle verkopen 5 % RR	448	287,77	286,00	92,15	77,57	497,39	0,19%
Alle verkopen 10 % RR	364	438,48	470,15	179,97	2,96	787,53	0,26%
Betaalbare verkopen	838	353,21	332,18	157,87	2,96	787,53	0,23%
Huizen	721	337,16	304,94	151,57	46,78	754,37	0,21%
Huizen 5 % RR	419	280,02	274,75	90,04	77,57	497,39	0,18%
Huizen 10 % RR	276	428,63	461,86	178,69	46,78	754,37	0,25%
Betaalbare huizen	721	337,16	304,94	151,57	46,78	754,37	0,21%
Appartementen	117	452,12	444,69	160,55	2,96	787,53	0,33%
Appartementen 5 % RR	29	399,75	399,09	25,98	337,51	439,95	0,36%
Appartementen 10 % RR	88	469,37	488,21	181,49	2,96	787,53	0,32%
Betaalbare appartementen	117	452,12	444,69	160,55	2,96	787,53	0,33%

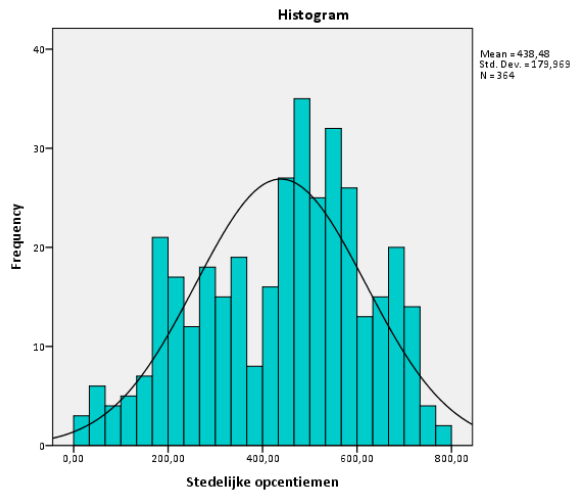
Aalst kent meer verkopen aan een klein beschrijf dan aan het 10%-tarief. Dit blijkt volledig te wijten aan de huizen en geenszins aan de appartementen. De hoge prevalentie van klein beschrijf duidt op een huizenaanbod met een KI lager dan € 745 en/of op kopers die voldoen aan de voorwaarden om deze afkapwaarde te verhogen (meer dan 3 kinderen ten laste). Het is dan ook het segment van de huizen waar de meeste vooruitgang kan geboekt worden met een aangepast beleid. Eveneens opvallend is dat alle verkopen onder de grens van de betaalbare verkopen liggen. Dit duidt op een relatief "goedkoop" vastgoedaanbod. De hoogste, gemiddelde en mediaan OOV vindt men bij de appartementen. Een gemiddeld appartement brengt momenteel dus meer op dan een gemiddeld huis, niettegenstaande het feit dat het laagste en het hoogste OOV bedrag te vinden is bij de appartementen. Gemiddeld bedraagt de OOV tussen ongeveer 1/300^{ste} en 1/500^{ste} van de verkoopprijs.



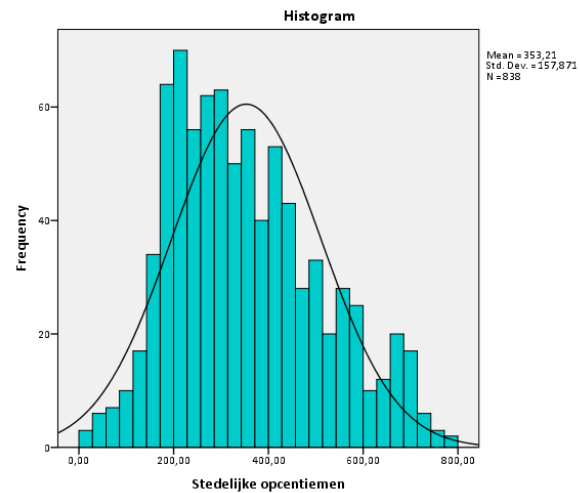
Figuur 1: Alle verkopen voor 2010 in Aalst



Figuur 2: Alle verkopen voor 2010 in Aalst aan 5 % registratierechten



Figuur 3: Alle verkopen voor 2010 in Aalst aan 10 % registratierechten



Figuur 4: Betaalbare verkopen voor 2010 in Aalst

De grafiek voor alle verkopen wordt duidelijk gekenmerkt door een asymmetrische verdeling. Het meeste vastgoed in Aalst brengt minder OOV op dan het gemiddelde.

De verkopen van huizen en appartementen met klein beschrijf kent een vrij vlakke verdeling. De kopers die kunnen genieten van een klein beschrijf zijn dus homogeen verdeeld over de verschillende KI's. In de regel genereert een woning met klein beschrijf € 441 OOV in Aalst. Deze grens komt overeen met de breuk in het aantal waarnemingen in de grafiek. Een uitschieter is waar te nemen iets boven € 200.

De grafiek met alle verkopen aan een normaal tarief van 10% registratierechten vertoont twee pieken. Waarschijnlijk is dit te wijten aan twee grote segmenten in de huizenmarkt te Aalst. De data laat evenwel niet toe hierin te differentiëren.

De grafiek voor betaalbare verkopen is identiek aan die voor de verkopen in het algemeen, vermits het dezelfde waarnemingen betreft (supra beschrijving tabel).

4.1.1.2 Simulatie

4.1.1.2.1 Meerjarige terugbetaling

Tabel 3: Statistieken stedelijke OOV voor betaalbaar vastgoed in Aalst

Stedelijke opcentiemen betaalbaar vastgoed in Aalst (Prijs ≤ 384,810,39) in €		1 jaar	5 jaar	10 jaar
Alle verkopen	N	838	4190	8380
	Gemiddelde	353,21	1766,06	3532,12
	Mediaan	332,18	1660,91	3321,82
	Minimum	2,96	14,80	29,61
	Maximum	787,53	3937,63	7875,26
Huizen	N	721	3605	7210
	Gemiddelde	337,16	1685,81	3371,62
	Mediaan	304,94	1524,72	3049,44
	Minimum	46,78	233,89	467,78
	Maximum	754,37	3771,84	7543,67
Appartementen	N	117	585	1170
	Gemiddelde	452,12	2260,58	4521,15
	Mediaan	444,69	2223,43	4446,86
	Minimum	2,96	14,80	29,61
	Maximum	787,53	3937,63	7875,26

Wanneer men een terugbetaling overweegt voor betaalbaar vastgoed in Aalst, en in dit geval bij uitbreiding voor alle verkopen (supra beschrijving tabel), dan liggen terugbetalingen voor betaalbare appartementen gemiddeld hoger dan voor huizen. Een terugbetaling voor 5 jaar kost gemiddeld rond de €1800 en maximaal bijna €4000 per betaalbare woning. De potentiële jaarlijkse terugbetaling van de OOV bedraagt maximum ongeveer €780. De gemiddelde OOV voor betaalbare appartementen bedraagt € 452 en voor betaalbare huizen € 337.

4.1.1.2.2 Premies

Tabel 4: Overzicht stedelijke premies voor een woning in Aalst

Premie	Maximum bedrag aan laagste kostprijs
Inbraakbeveiliging	€ 500
Groendak	€ 1.240
Infiltratievoorziening hemelwater	€ 500
Hemelwaterinstallatie	€ 500
Condensatieketel	€ 75
Totaal	€ 2.815

Een dak wordt verondersteld 40 m² groot te zijn, het minimum om in aanmerking te komen voor de isolatiepremie van de Vlaamse Overheid.

Het maximale bijkomende bedrag dat theoretisch kan bekomen worden van de stad Aalst is € 2.815. Het voordeel bestaat bijna volledig uit "groene premies" gericht op de ecologische minimalisatie van leefmilieubelasting en energieconsumptie.

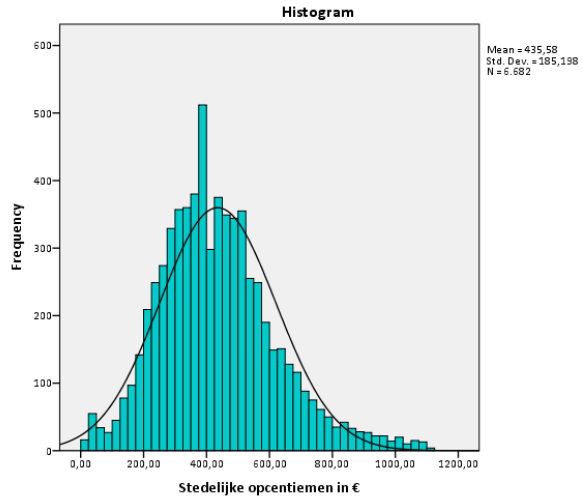
4.1.2 Antwerpen

4.1.2.1 Analyse OOV 2010

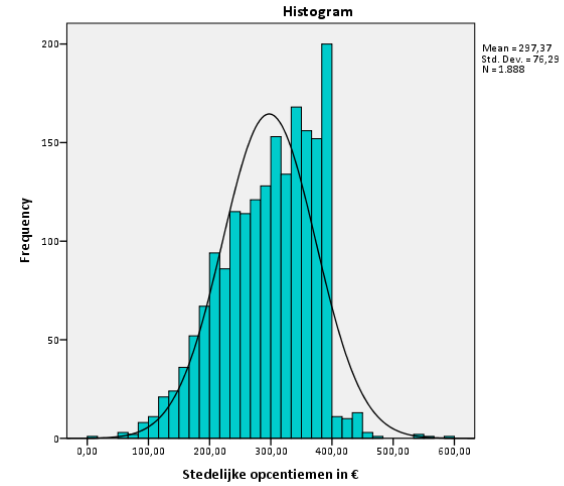
Tabel 5: Statistieken stedelijke OOV Antwerpen naar aard van het vastgoed

Stedelijke OOV Antwerpen volgens aard vastgoed	Stedelijke opcentiemen						
	N	Gemiddelde	Mediaan	Standaardafwijking	Minimum	Maximum	Gem % van de prijs
Alle verkopen	6682	435,58	415,67	185,20	1,07	1109,52	0,32 %
Alle verkopen 5 % RR	1888	297,37	307,49	76,29	14,39	583,54	0,22 %
Alle verkopen 10 % RR	4659	491,80	481,75	186,29	1,07	1109,52	0,36 %
Betaalbare verkopen	6570	431,37	413,01	181,20	1,07	1105,26	0,32 %
Huizen	2916	431,27	395,95	196,87	14,39	1104,19	0,24 %
Huizen 5 % RR	1130	286,90	288,84	80,36	14,39	583,54	0,17 %
Huizen 10 % RR	1698	527,35	505,73	191,35	14,39	1104,19	0,27 %
Betaalbare huizen	2838	424,25	393,56	191,77	14,39	1104,19	0,24 %
Appartementen	3766	438,92	427,93	175,58	1,07	1109,52	0,38 %
Appartementen 5 % RR	758	312,97	323,21	66,85	58,62	564,89	0,29 %
Appartementen 10 % RR	2961	471,42	470,03	180,23	1,07	1109,52	0,40 %
Betaalbare appartementen	3732	436,78	427,40	172,56	1,07	1105,26	0,38 %

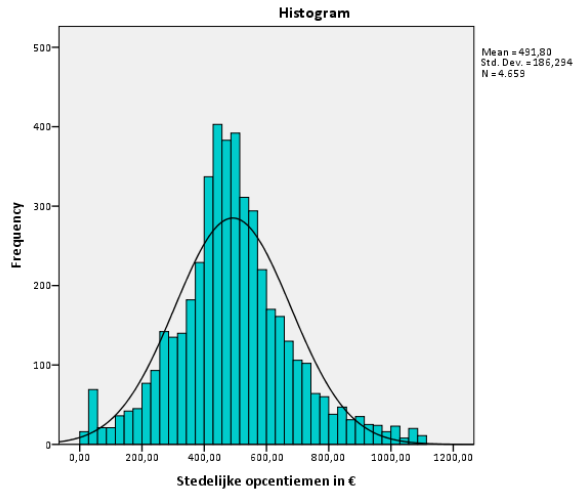
Verkopen in Antwerpen zijn overwegend aan het 10%-tarief. Vooral appartementen kennen relatief minder klein beschrijf. Nochtans zitten een zeer groot deel van de verkopen onder de grens van de betaalbare woning. Dit duidt op een relatief "goedkoop" vastgoedaanbod, maar met weinig woningen met laag comfort. De hoogste gemiddelde OOV vindt men bij de huizen aan het tarief van 10 % en dit geldt ook voor de mediaan. Een gemiddeld huis brengt evenwel niet meer op dan een gemiddeld appartement. Zowel het laagste als het hoogste OOV-bedrag is te vinden bij de appartementen. Gemiddeld bedraagt de OOV tussen ongeveer 1/250^{ste} en 1/500^{ste} van de verkoopprijs.



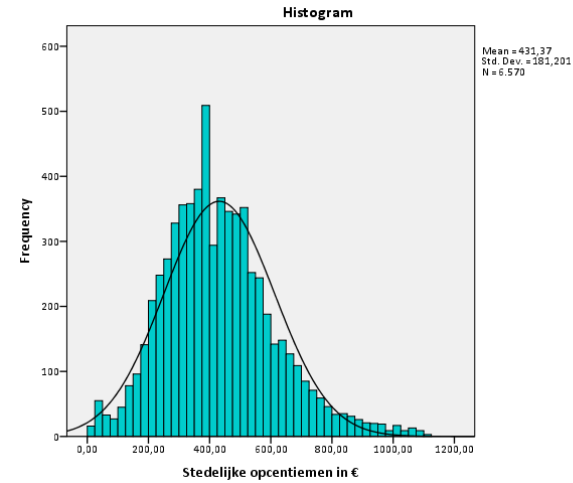
Figuur 5: Alle verkopen voor 2010 in Antwerpen



Figuur 6: Alle verkopen voor 2010 in Antwerpen aan 5 % registratierechten



Figuur 7: Alle verkopen voor 2010 in Antwerpen aan 10 % registratierechten



Figuur 8: Betaalbare verkopen voor 2010 in Antwerpen

De grafiek voor alle verkopen in Antwerpen volgt grotendeels een klokverdeling. Opvallend is de piek rond € 400. Verder is er een uitloper naar het vastgoed met een hoog KI. De verdeling is licht positief asymmetrisch.

De grafiek voor de verkopen aan klein beschrijf toont een te verwachten hoger aantal waarnemingen in samenhang met de stijging van het KI. In de regel genereert een woning met klein beschrijf € 397 OOV in Antwerpen. Deze grens komt overeen met de breuk in het aantal waarnemingen in de grafiek. De piek in de waarnemingen voor alle verkopen komt hier opnieuw terug. Er zijn een disproportioneel hoog aantal woningen die net binnen het 5 %-tarief vallen.

De grafiek met alle verkopen aan het tarief van 10 % registratierechten benadert de normaal verdeling, met uitzondering van enkele buitengewone waarden in de lagere KI's. Antwerpen kent een woningaanbod dat sterk geconcentreerd zit rond het gemiddeld KI.

Aangezien er slechts weinig woningen te duur zijn om in aanmerking te komen als betaalbare woning, vertoont deze grafiek veel overeenkomsten met de grafiek voor alle verkopen.

4.1.2.2 Simulatie

4.1.2.2.1 Meerjarige terugbetaling

Tabel 6: Statistieken stedelijke OOV voor betaalbaar vastgoed in Antwerpen

Stedelijke opcentiemen betaalbaar vastgoed in Antwerpen (Prijs ≤ 384.810,39) in €		1 jaar	5 jaar	10 jaar
Alle verkopen	N	6570	32850	65700
	Gemiddelde	431,37	2156,83	4313,66
	Mediaan	413,01	2065,04	4130,07
	Minimum	1,07	5,33	10,66
	Maximum	1105,26	5526,30	11052,60
Huizen	N	2838	14190	28380
	Gemiddelde	424,25	2121,24	4242,48
	Mediaan	393,56	1967,78	3935,56
	Minimum	14,39	71,94	143,89
	Maximum	1104,19	5520,97	11041,95
Appartementen	N	3732	18660	37320
	Gemiddelde	436,78	2183,89	4367,78
	Mediaan	427,40	2136,98	4273,96
	Minimum	1,07	5,33	10,66
	Maximum	1105,26	5526,30	11052,60

De potentiële jaarlijkse terugbetaling van de OOV voor een betaalbare woning bedraagt maximum ongeveer € 1.105 en gemiddeld rond de € 430. Gemiddeld zou men voor een betaalbare woning na vijf jaar € 2.150 en na tien jaar € 4.300 terugbetaald kunnen krijgen. De waarden voor de verschillende types betaalbare woningen liggen dicht bij elkaar.

4.1.2.2.2 Premies

Tabel 7: Overzicht stedelijke premies voor een woning in Antwerpen

Premie	Maximum bedrag aan laagste kostprijs
Gevelverfraaiingspremie	3100
Renovatiecontract	9000
Groendak	2015
Regenwaterput of infiltratie	500
Dakisolatie	240
Condensatieketel	25
Zonneboiler	150
Lage energiewoning – woning (E6o)	100
Lage energiewoning – appartement (E6o)	40
Totaal	15130 of 15070

Een dak wordt verondersteld 40 m² groot te zijn, het minimum om in aanmerking te komen voor de isolatiepremie van de Vlaamse Overheid.

Het E-peil = E6o is het maximale peil om nog in aanmerking te komen voor de premie van de stad Antwerpen.

Het renovatiecontract is enkel geldig voor Deurne Noord.

De gevelverfraaiingspremie geldt enkel voor gevels met een "waardevol karakter", vastgesteld door de stad.

Het maximale bijkomende bedrag aan premies dat theoretisch kan bekomen worden van de stad Antwerpen is € 15.130 voor een woning en € 15.070 voor een appartement. Merk op dat de hoogste bijdrage (€ 12.100) aan het totaal afkomstig is van premies voor renovatie. Zonder deze premies zou het voordeel maximaal € 3.030 bedragen voor een woning en € 2.970 voor een appartement. Het voordeel bestaat dan volledig uit "groene premies" gericht op de ecologische minimalisatie van leefmilieubelasting en energieconsumptie.

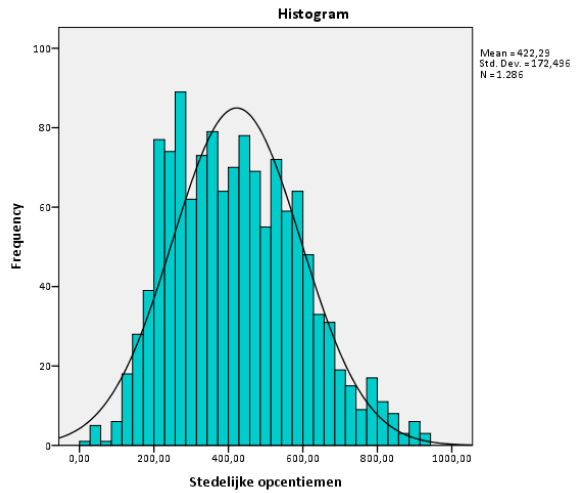
4.1.3 Brugge

4.1.3.1 Analyse OOV 2010

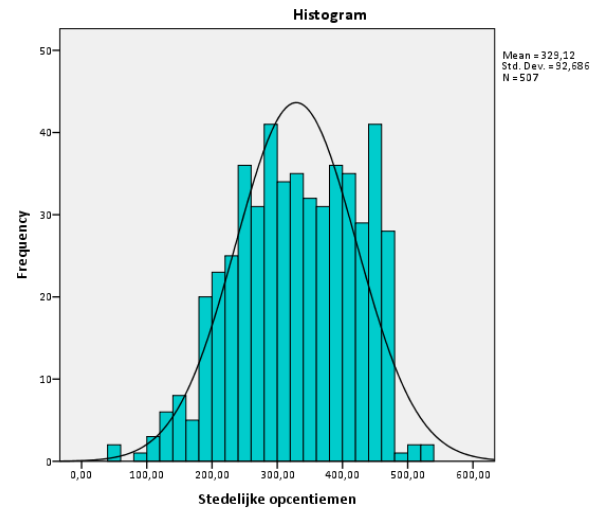
Tabel 8: Statistieken stedelijke OOV Brugge naar aard van het vastgoed

Stedelijke OOV Brugge volgens aard vastgoed	Stedelijke opcentiemen						
	N	Gemiddelde	Mediaan	Standaardafwijking	Minimum	Maximum	Gem % van de prijs
Alle verkopen	1286	422,29	409,91	172,50	1,89	930,98	0,26%
Alle verkopen 5 % RR	507	329,12	332,22	92,69	55,58	525,49	0,18%
Alle verkopen 10 % RR	735	490,47	521,07	182,76	33,47	930,98	0,29%
Betaalbare verkopen	1258	418,77	408,01	170,25	1,89	930,98	0,27%
Huizen	1015	394,48	364,43	169,86	56,21	930,98	0,24%
Huizen 5 % RR	471	323,61	324,01	90,96	56,21	525,49	0,17%
Huizen 10 % RR	505	464,41	491,38	196,27	106,11	930,98	0,27%
Betaalbare huizen	992	389,82	363,17	166,33	56,21	930,98	0,25%
Appartementen	271	526,45	530,54	139,47	1,89	911,40	0,33%
Appartementen 5 % RR	36	401,24	432,65	85,64	55,58	472,44	0,29%
Appartementen 10 % RR	230	547,67	543,18	132,25	33,47	911,40	0,34%
Betaalbare appartementen	266	526,74	530,54	138,52	1,89	911,40	0,34%

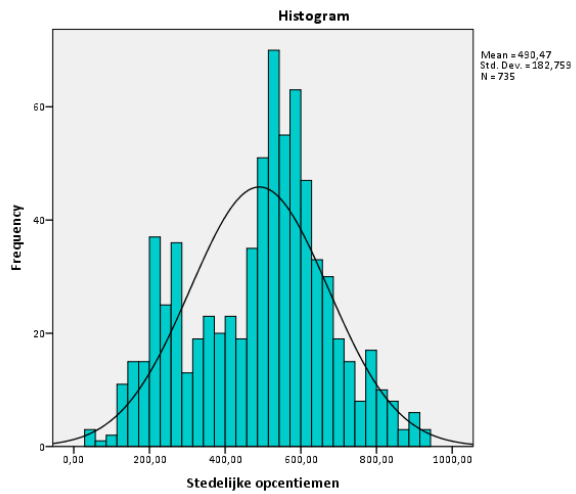
Appartementen in Brugge worden opvallend weinig verkocht aan het klein beschrijf in vergelijking met huizen, waar iets minder dan de helft aan een tarief van 5 % wordt verkocht. Toch hebben zowel appartementen als huizen een vergelijkbare proportie aan betaalbare woningen. Het hoogste gemiddelde is te vinden bij de appartementen aan 10 %. De betaalbare appartementen kennen een hoog gemiddeld KI in vergelijking met de betaalbare huizen. De waarden voor de mediaan zijn vergelijkbaar. De hoogste OOV is te vinden bij de huizen en de laagste waarden vindt men bij de appartementen. Gemiddeld bedraagt de OOV tussen ongeveer 1/300^{ste} en 1/500^{ste} van de verkoopprijs.



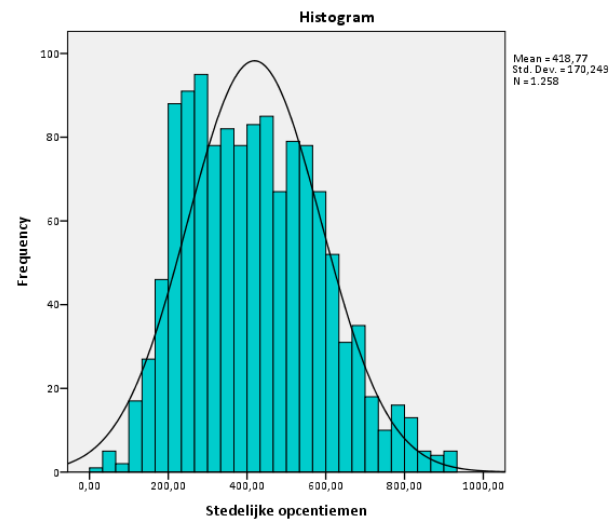
Figuur 9: Alle verkopen voor 2010 in Brugge



Figuur 10: Alle verkopen voor 2010 in Brugge aan 5 % registratierechten



Figuur 11: Alle verkopen voor 2010 in Brugge aan 10 % registratierechten



Figuur 12: Betaalbare verkopen voor 2010 in Brugge

De grafiek voor alle verkopen in Brugge is links asymmetrisch. Een uitschieter is zichtbaar tussen € 200 en € 300, die voortkomt uit de huizenmarkt. Er is dus een duidelijk verschil in de verdeling van OOV inkomsten tussen huizen en appartementen in Brugge.⁶

De grafiek met de verkopen aan klein beschrijf vlakt af vanaf € 200. In de regel genereert een woning met klein beschrijf € 470,5 OOV in Brugge.⁷ Deze grens komt overeen met de breuk in het aantal waarnemingen in de grafiek.

De grafiek met alle verkopen aan het tarief van 10 % registratierechten is duidelijk bimodaal.

De grafiek van de betaalbare woningen vertoont veel overeenkomsten met de grafiek voor alle verkopen, omdat bijna alle woningen binnen de prijs categorie van de betaalbare woningen vallen.

4.1.3.2 Simulatie

4.1.3.2.1 Meerjarige terugbetaling

Tabel 9: Statistieken stedelijke OOV voor betaalbaar vastgoed in Brugge

Stedelijke opcentiemen betaalbaar vastgoed in Brugge (Prijs <= 384810,39) in €		1 jaar	5 jaar	10 jaar
Alle verkopen	N	1258	6290	12580
	Gemiddelde	418,77	2093,86	4187,73
	Mediaan	408,01	2040,07	4080,14
	Minimum	1,89	9,47	18,95
	Maximum	930,98	4654,89	9309,78
Huizen	N	992	4960	9920
	Gemiddelde	389,82	1949,11	3898,22
	Mediaan	363,17	1815,85	3631,70
	Minimum	56,21	281,06	562,12
	Maximum	930,98	4654,89	9309,78
Appartementen	N	266	1330	2660
	Gemiddelde	526,74	2633,70	5267,40
	Mediaan	530,54	2652,72	5305,44
	Minimum	1,89	9,47	18,95
	Maximum	911,40	4556,99	9113,99

De potentiële jaarlijkse terugbetaling van de OOV van een betaalbare woning bedraagt maximum ongeveer € 930 en gemiddeld rond de € 420. Gemiddeld zou men voor een betaalbare woning na vijf jaar € 2.100 en na tien jaar € 4.200 terugbetaald kunnen krijgen. De OOV voor betaalbare appartementen ligt gemiddeld hoger dan die voor huizen, maar de hoogste waarde treft men bij deze laatste aan.

⁶ Deze inschatting is gebaseerd op de afzonderlijke analyse van de woonhuizen en appartementen. Deze grafieken zijn niet weergegeven om het geheel overzichtelijk te houden.

⁷ Dit bedrag resulteert uit de specifieke toepassing van het OOV-tarief op een KI van €745 en wijkt daarom af van de gemiddelde bedragen die in de grafieken en tabel zijn opgenomen.

4.1.3.2.2 Premies

Tabel 10: Overzicht stedelijke premies voor een woning in Brugge

Premie	Maximum bedrag aan laagste kostprijs
Functionele verbeteringspremie	€ 5.750
Wonen boven winkels	€ 15.000
Restauratie merkwaardige gebouwen	€ 18.750
Individuele afvalwaterzuivering	€ 2.250
Infiltratievoorziening hemelwater	€ 250
Hemelwaterinstallatie	€ 250
Totaal	€ 42.250

De premie "Wonen boven winkels" is beperkt tot handelspanden gelegen in een straat die voorkomt op de lijst in het premiereglement.

De premie "Restauratie merkwaardige gebouwen" geldt enkel voor restauratiewerken aan een niet beschermd kunsthistorisch merkwaardig gebouw, zoals vastgesteld door de stad.

De premie "Individuele afvalwaterzuivering" is enkel voor woningen die niet kunnen aansluiten op de riolering.

Het maximale bijkomende bedrag aan premies dat theoretisch kan bekomen worden van de stad Brugge is € 42.250. Merk op dat de hoogste bijdragen aan het totaal afkomstig zijn van premies onderworpen aan zeer strikte voorwaarden. Zonder deze premies zou het voordeel maximaal € 6.250 bedragen.

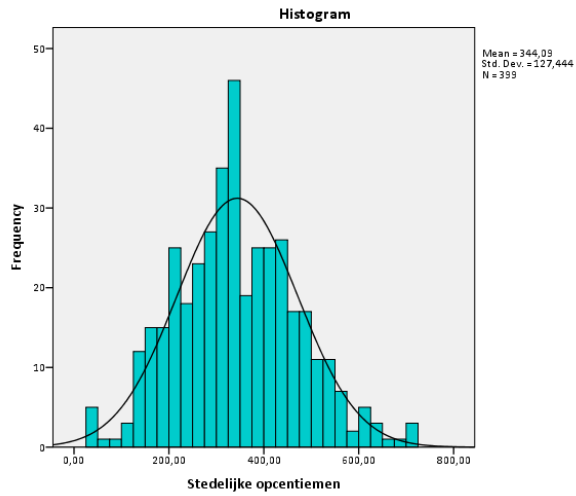
4.1.4 Genk

4.1.4.1 Analyse OOV 2010

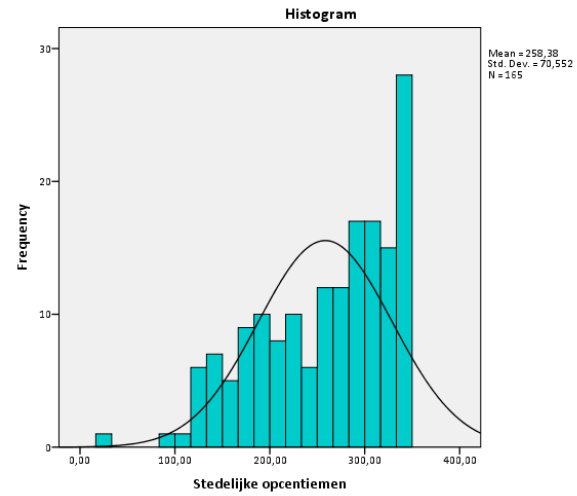
Tabel 11: Statistieken stedelijke OOV Genk naar aard van het vastgoed

Stedelijke OOV Genk volgens aard vastgoed	Stedelijke opcentiemen						
	N	Gemiddelde	Mediaan	Standaardafwijking	Minimum	Maximum	Gem % van de prijs
Alle verkopen	399	344,09	343,39	127,44	32,41	718,25	0,22%
Alle verkopen 5 % RR	165	258,38	274,81	70,55	32,41	349,03	0,16%
Alle verkopen 10 % RR	231	406,23	413,38	123,43	32,41	718,25	0,26%
Betaalbare verkopen	399	344,09	343,39	127,44	32,41	718,25	0,22%
Huizen	268	334,31	311,21	138,70	49,79	718,25	0,18%
Huizen 5 % RR	141	250,66	263,06	67,25	97,71	349,03	0,15%
Huizen 10 % RR	125	430,55	440,16	136,93	49,79	718,25	0,21%
Betaalbare huizen	268	334,31	311,21	138,70	49,79	718,25	0,18%
Appartementen	131	364,09	372,51	98,06	32,41	571,69	0,30%
Appartementen 5 % RR	24	303,73	319,90	73,84	32,41	349,03	0,25%
Appartementen 10 % RR	106	377,55	392,24	98,44	32,41	571,69	0,31%
Betaalbare appartementen	131	364,09	372,51	98,06	32,41	571,69	0,30%

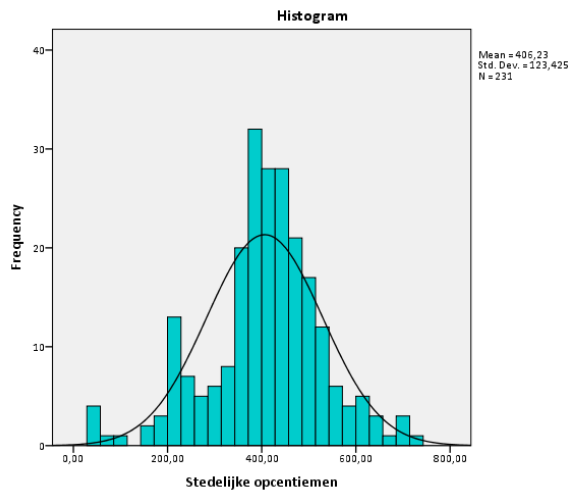
In Genk liggen alle verkopen onder de grens van de betaalbare verkopen. Dit duidt op een relatief "goedkoop" vastgoedaanbod. Huizen worden iets meer verkocht aan een klein beschrijf dan aan het 10%-tarief in tegenstelling tot de appartementen, waar de overgrote meerderheid verkocht wordt aan het standaardtarief. De hoge prevalentie van klein beschrijf duidt op een huizenaanbod met een KI lager dan € 745 en/of op kopers die voldoen aan de voorwaarden om deze afkapwaarde te verhogen (meer dan 3 kinderen ten laste). Het is dan ook het segment van de huizen waar de meeste vooruitgang kan geboekt worden met een aangepast beleid. De hoogste gemiddelde OOV vindt men bij de huizen verkocht aan het standaardtarief en dit geldt ook voor de mediaan. Een gemiddeld appartement brengt echter meer op dan een gemiddeld huis. De laagste OOV vindt men terug bij de appartementen en de hoogste OOV bij de huizen aan het 10 %-tarief. Gemiddeld bedraagt de OOV tussen ongeveer 1/300^{ste} en 1/700^{ste} van de verkoopprijs. Het verschil is het opvallendst tussen huizen en appartementen aan klein beschrijf.



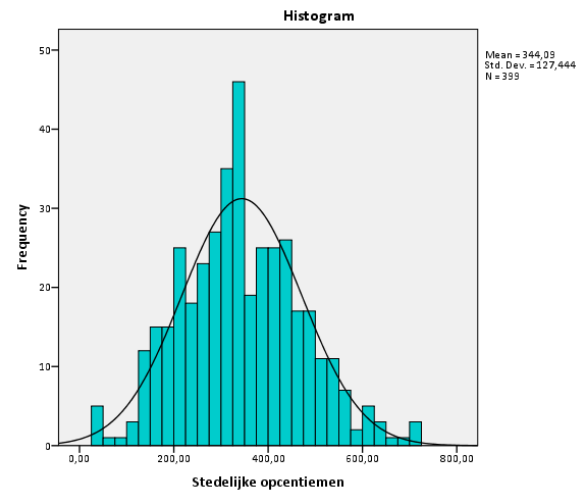
Figuur 13: Alle verkopen voor 2010 in Genk



Figuur 14: Alle verkopen voor 2010 in Genk aan 5 % registratierechten



Figuur 15: Alle verkopen voor 2010 in Genk aan 10 % registratierechten



Figuur 16: Betaalbare verkopen voor 2010 in Genk

De grafiek voor alle verkopen benadert een normaalverdeling, met uitzondering van een terugval in frequentie rond de € 350 OOV. In de regel genereert een woning met klein beschrijf € 350 OOV in Genk, wat mogelijk hiermee in verband staat.

De verkopen van huizen en appartementen met klein beschrijf volgt een te verwachten oplopend verloop, met een disproportioneel hoog aantal woningen op de afkapgrens voor een klein beschrijf.

De grafiek met alle verkopen aan een normaal tarief van 10% registratierechten vertoont een piek rond de € 200 OOV, die voortkomt uit de huizenmarkt en niet terug te vinden is bij de appartementen.

De grafiek voor betaalbare verkopen is identiek aan die voor de verkopen in het algemeen, vermits het dezelfde waarnemingen betreft (supra beschrijving tabel).

4.1.4.2 Simulatie

4.1.4.2.1 Meerjarige terugbetaling

Tabel 12: Statistieken stedelijke OOV voor betaalbaar vastgoed in Genk

Stedelijke opcentiemen betaalbaar vastgoed in Genk (Prijs ≤ 384,810,39) in €		1 jaar	5 jaar	10 jaar
Alle verkopen	N	399	1995	3990
	Gemiddelde	344,09	1720,46	3440,92
	Mediaan	343,39	1716,95	3433,89
	Minimum	32,41	162,06	324,13
	Maximum	718,25	3591,26	7182,52
Huizen	N	268	1340	2680
	Gemiddelde	334,31	1671,57	3343,15
	Mediaan	311,21	1556,06	3112,11
	Minimum	49,79	248,97	497,94
	Maximum	718,25	3591,26	7182,52
Appartementen	N	131	655	1310
	Gemiddelde	364,09	1820,47	3640,94
	Mediaan	372,51	1862,57	3725,14
	Minimum	32,41	162,06	324,13
	Maximum	571,69	2858,44	5716,89

De potentiële jaarlijkse terugbetaling van de OOV van een betaalbare woning bedraagt maximum ongeveer € 718 en gemiddeld rond de € 344. Gemiddeld zou men voor een betaalbare woning na vijf jaar € 1.720 en na tien jaar € 3.440 terugbetaald kunnen krijgen. De gemiddelde OOV voor betaalbare appartementen ligt dicht bij die voor betaalbare huizen, terwijl de mediaan voor appartementen wel hoger ligt. Meer dan de helft van de verkochte huizen brengt dus minder dan de gemiddelde OOV op en meer dan de helft van de verkochte appartementen brengt meer dan de gemiddelde OOV op.

4.1.4.2.2 Premies

Tabel 13: Overzicht stedelijke premies voor een woning in Genk

Premie	Maximum bedrag aan laagste kostprijs
Tuinwijkrenovatiesubsidie	€ 2.000
Aansluiting nutsvoorzieningen	€ 600
Investering in groene energie	€ 1.000
Project duurzame energiebesparing	€ 500
Totaal	€ 4.100

De “Tuinwijkrenovatiesubsidie” geldt enkel voor renovatiewerken aan en rond een gebouw in één van de tuinwijken vermeld in het reglement.

Het maximale bijkomende bedrag aan premies dat theoretisch kan bekomen worden van de stad Genk is € 4.100. Indien het een woning betreft niet gelegen in een tuinwijk, dan kan er maximaal € 2.100 uitgekeerd worden.

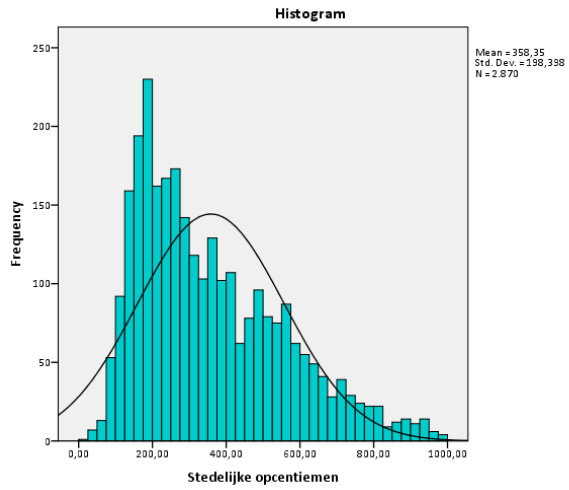
4.1.5 Gent

4.1.5.1 Analyse OOV 2010

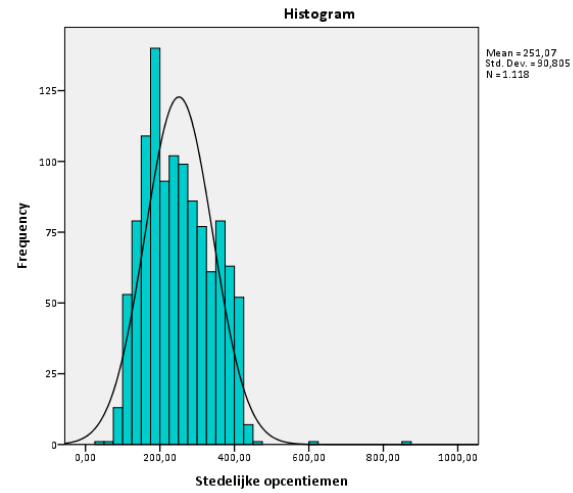
Tabel 14: Statistieken stedelijke OOV Gent naar aard van het vastgoed

Stedelijke OOV Gent volgens aard vastgoed	Stedelijke opcentiemen						
	N	Gemiddelde	Mediaan	Standaardafwijking	Minimum	Maximum	Gem % van de prijs
Alle verkopen	2870	358,35	308,23	198,40	20,03	992,52	0,22%
Alle verkopen 5 % RR	1118	251,07	242,12	90,80	34,92	868,31	0,15%
Alle verkopen 10 % RR	1648	435,61	456,77	216,27	20,03	992,52	0,27%
Betaalbare verkopen	2777	350,25	302,22	191,09	33,77	992,52	0,22%
Huizen	2129	321,63	261,01	191,83	50,94	992,52	0,17%
Huizen 5 % RR	1031	243,86	234,11	88,64	73,27	868,31	0,14%
Huizen 10 % RR	1004	406,11	362,89	231,13	50,94	992,52	0,21%
Betaalbare huizen	2052	310,62	255,28	181,27	50,94	992,52	0,18%
Appartementen	741	463,85	469,36	178,22	20,03	975,92	0,35%
Appartementen 5 % RR	87	336,44	351,45	70,73	34,92	425,28	0,26%
Appartementen 10 % RR	644	481,59	489,39	181,64	20,03	975,92	0,36%
Betaalbare appartementen	725	462,41	468,21	172,85	33,77	971,91	0,36%

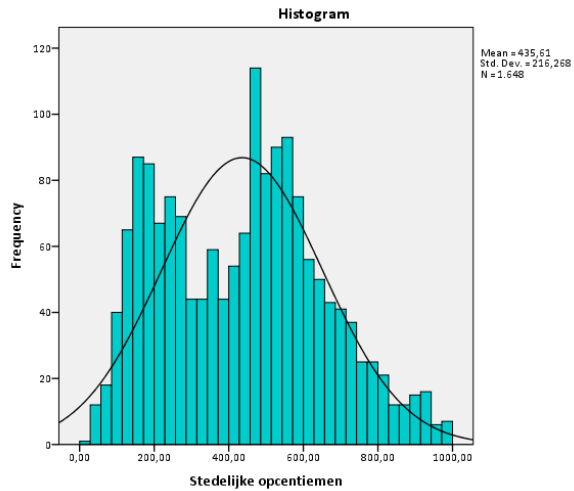
Een groot deel van de verkopen in Gent zijn betaalbare woningen. Iets meer dan de helft van de huizen in Gent wordt verkocht aan een klein beschrijf. Appartementen daarentegen worden grotendeels verkocht aan het standaardtarief. De hoogste gemiddelde OOV vindt men bij de appartementen verkocht aan het standaardtarief en dit geldt ook voor de mediaan. Een appartement brengt voor alle gebruikte categorieën gemiddeld meer op dan een gemiddeld huis. Opvallend is het grote verschil tussen gemiddelde en mediaan, dat voortkomt uit de huizenmarkt. Dit duidt zoals te zien is uit onderstaande grafieken op een hoge frequentie aan huizen met een lage OOV. De laagste OOV vindt men echter terug bij de appartementen en de hoogste OOV bij de huizen aan het 10 %-tarief. Gemiddeld bedraagt de OOV tussen ongeveer 1/300^{ste} en 1/700^{ste} van de verkoopprijs. Het verschil is het opvallendst tussen betaalbare huizen en appartementen en tussen huizen en appartementen aan klein beschrijf.



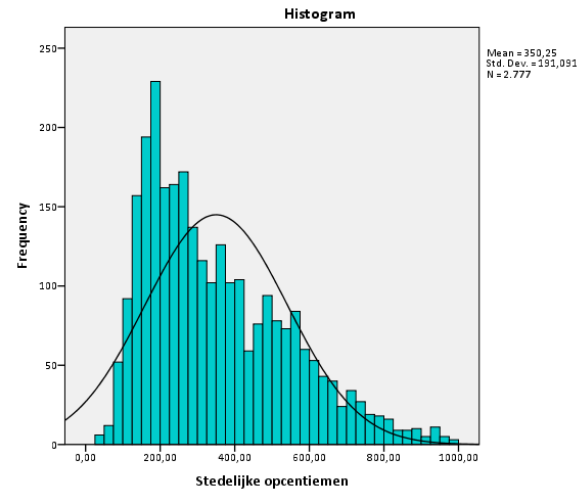
Figuur 17: Alle verkopen voor 2010 in Gent



Figuur 18: Alle verkopen voor 2010 in Gent aan 5 % registratierechten



Figuur 19: Alle verkopen voor 2010 in Gent aan 10 % registratierechten



Figuur 20: Betaalbare verkopen voor 2010 in Gent

De grafiek voor alle verkopen in Gent wijkt sterk af van die voor de meeste andere steden. Er is een grote hoeveelheid woningen binnen de laagste OOV-waarden, waarna de aantallen gestaag afnemen vanaf ongeveer € 200 OOV. Deze sterk links asymmetrische verdeling komt volledig voort uit de huizenmarkt, vermits de verdeling van de verkochte appartementen een normaalverdeling benadert. Het is mogelijk dat vooral huizen met een laag KI (en dus laag comfort) massaal verkocht worden in Gent voor renovatie.

De verkopen van huizen en appartementen met klein beschrijf volgt een zeer compacte, licht positief asymmetrische verdeling. In de regel genereert een woning met klein beschrijf € 426 OOV in Gent, zoals ook duidelijk wordt uit de grafiek.

De grafiek met alle verkopen aan het standaardtarief van 10% registratierechten kent twee pieken. De eerste piek rond de € 200 OOV is voornamelijk te wijten aan een gelijkaardige frequentie in de huizenmarkt.

De grafiek voor betaalbare verkopen is gelijkaardig aan die voor de verkopen in het algemeen.

4.1.5.2 Simulatie

4.1.5.2.1 Meerjarige terugbetaling

Tabel 15: Statistieken stedelijke OOV voor betaalbaar vastgoed in Gent

Stedelijke opcentiemen betaalbaar vastgoed in Gent (Prijs ≤ 384.810,39) in €		1 jaar	5 jaar	10 jaar
Alle verkopen	N	2777	13885	27770
	Gemiddelde	350,25	1751,25	3502,49
	Mediaan	302,22	1511,10	3022,21
	Minimum	33,77	168,85	337,71
	Maximum	992,52	4962,60	9925,20
Huizen	N	2052	10260	20520
	Gemiddelde	310,62	1553,11	3106,22
	Mediaan	255,28	1276,42	2552,85
	Minimum	50,94	254,71	509,42
	Maximum	992,52	4962,60	9925,20
Appartementen	N	725	3625	7250
	Gemiddelde	462,41	2312,05	4624,09
	Mediaan	468,21	2341,06	4682,13
	Minimum	33,77	168,85	337,71
	Maximum	971,91	4859,57	9719,14

De potentiële jaarlijkse terugbetaling van de OOV van een betaalbare woning bedraagt maximum ongeveer € 992,5 en gemiddeld rond de € 350. Gemiddeld zou men voor een betaalbare woning na vijf jaar € 1.750 en na tien jaar € 3.500 terugbetaald kunnen krijgen. De gemiddelde OOV voor betaalbare appartementen verschilt sterk van de gemiddelde OOV voor betaalbare huizen. Een

betaalbaar appartement heeft een opmerkelijk hogere OOV. Indien men de mediaan vergelijkt wordt het verschil nog sterker uitvergroot. De betaalbare woning met de hoogste OOV vindt men echter terug bij de huizen, wat ongetwijfeld een impact heeft op het gemiddelde voor die categorie. Heel wat meer dan de helft van de verkochte huizen brengt minder op dan de gemiddelde OOV.

4.1.5.2.2 Premies

Tabel 16: Overzicht stedelijke premies voor een woning in Gent

Premie	Maximum bedrag aan laagste kostprijs
Verbeteringspremie	€ 1.750
Restauratie merkwaardige gebouwen	€ 40.000
Groendak	€ 1.240
Gebruik duurzaam geëxploiteerd hout	€ 500
Dakisolatie en onderdaken	€ 400
Infiltratievoorziening	€ 500
Hemelwaterinstallatie	€ 500
Totaal	€ 44.890

Een dak wordt verondersteld 40 m² groot te zijn, het minimum om in aanmerking te komen voor de isolatiepremie van de Vlaamse Overheid.

De premie "Restauratie merkwaardige gebouwen" geldt enkel voor restauratiewerken aan een niet beschermd kunsthistorisch merkwaardig gebouw, zoals vastgesteld door de stad.

In een uitzonderlijke en ideaaltypische situatie kan een bedrag van € 44.890 aan subsidies bekomen worden van de stad Gent. Evenwel is de grootste bijdrage aan deze som een subsidie voor de restauratie van merkwaardige gebouwen. De voorwaarden gekoppeld aan deze subsidie, en dan vooral de erkenning als merkwaardig gebouw door het stadsbestuur, maken het erg onwaarschijnlijk dat velen er van kunnen genieten. Een realistischer ideaaltype houdt het daarom op € 4.990 aan subsidies.

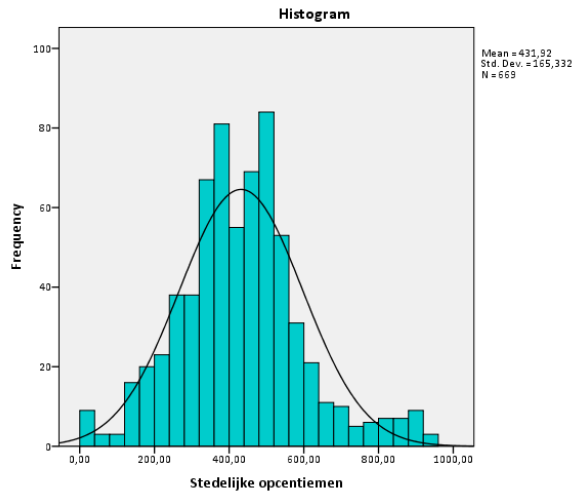
4.1.6 Hasselt

4.1.6.1 Analyse OOV 2010

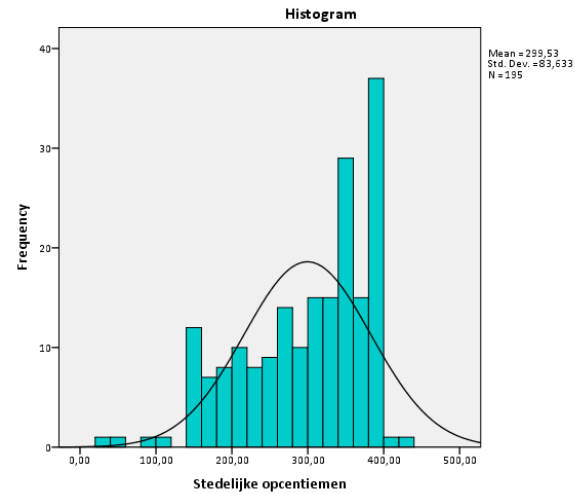
Tabel 17: Statistieken stedelijke OOV Hasselt naar aard van het vastgoed

Stedelijke OOV Hasselt volgens aard vastgoed	Stedelijke opcentiemen						
	N	Gemiddelde	Mediaan	Standaardafwijking	Minimum	Maximum	Gem % van de prijs
Alle verkopen	669	431,92	427,93	165,33	27,71	935,26	0,27%
Alle verkopen 5 % RR	195	299,53	320,81	83,63	27,71	436,99	0,20%
Alle verkopen 10 % RR	467	487,00	487,08	160,66	27,71	935,26	0,29%
Betaalbare verkopen	656	427,16	425,26	160,42	27,71	933,66	0,27%
Huizen	393	423,57	395,95	179,94	56,49	935,26	0,23%
Huizen 5 % RR	149	284,88	296,83	83,08	56,49	436,99	0,17%
Huizen 10 % RR	240	509,44	495,88	171,17	101,25	935,26	0,26%
Betaalbare huizen	381	416,37	395,95	173,74	56,49	925,67	0,23%
Appartementen	276	443,81	450,31	141,43	27,71	933,66	0,32%
Appartementen 5 % RR	46	346,98	357,58	66,64	27,71	397,02	0,29%
Appartementen 10 % RR	227	463,28	479,09	145,38	27,71	933,66	0,33%
Betaalbare appartementen	275	442,10	450,31	138,83	27,71	933,66	0,32%

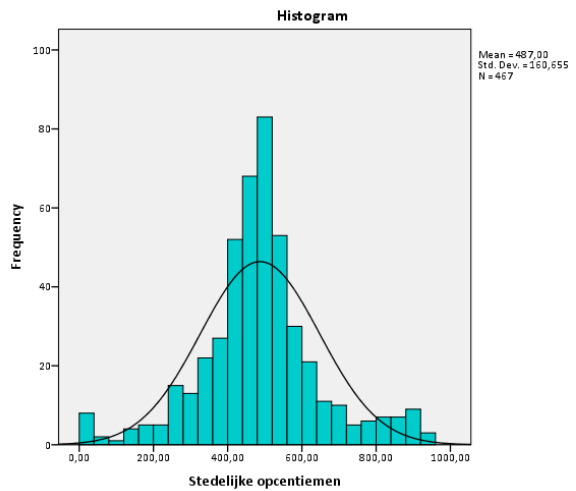
De verkopen in Hasselt betreffen voor het overgrote deel betaalbare woningen en vooral dan voor de appartementen. Het klein beschrijf wordt toegepast op ongeveer een derde van de woningmarkt. De meeste woningen worden verkocht aan het standaardtarief. De hoogste gemiddelde OOV vindt men bij de huizen verkocht aan het standaardtarief en dit geldt ook voor de mediaan. Een appartement brengt gemiddeld meer op dan een gemiddeld huis. De laagste OOV vindt men echter terug bij de appartementen en de hoogste OOV bij de huizen aan het 10 %-tarief. Gemiddeld bedraagt de OOV tussen ongeveer 1/300^{ste} en 1/600^{ste} van de verkoopprijs.



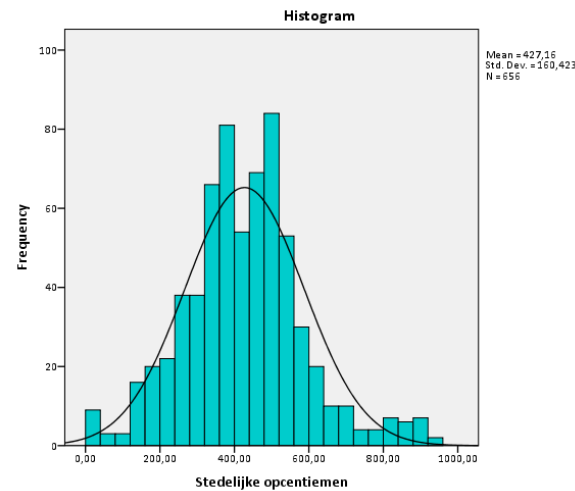
Figuur 21: Alle verkopen voor 2010 in Hasselt



Figuur 22: Alle verkopen voor 2010 in Hasselt aan 5 % registratierechten



Figuur 23: Alle verkopen voor 2010 in Hasselt aan 10 % registratierechten



Figuur 24: Betaalbare verkopen voor 2010 in Hasselt

De grafiek voor alle verkopen in Hasselt volgt grotendeels een klokverdeling. De terugval in het aantal waarnemingen rond het gemiddelde is waarschijnlijk te wijten aan de grens van het klein beschrijf. In de regel genereert een woning met klein beschrijf € 397 OOV in Hasselt.

De grafiek voor de verkopen aan klein beschrijf vertoont enkele uitschieters in de hoogste waarden die hun oorsprong vinden bij de appartementen. Er zijn een disproportioneel hoog aantal woningen die net binnen het 5 %-tarief vallen.

De grafiek met alle verkopen aan het tarief van 10% registratierechten benadert de normaalverdeling, met uitzondering van enkele buitengewone waarden in de lagere KI's en een uitloper in de hoge KI's. De buitengewone waarden in de lagere KI's zijn afkomstig van de appartementen, terwijl de uitloper in de hoge KI's terug te vinden is in de huizenmarkt.

De grafiek met betaalbare verkopen is nagenoeg gelijk aan die van alle verkopen.

4.1.6.2 Simulatie

4.1.6.2.1 Meerjarige terugbetaling

Tabel 18: Statistieken stedelijke OOV voor betaalbaar vastgoed in Hasselt

Stedelijke opcentiemen betaalbaar vastgoed in Hasselt (Prijs ≤ 384.810,39) in €		1 jaar	5 jaar	10 jaar
Alle verkopen	N	656	3280	6560
	Gemiddelde	427,16	2135,78	4271,57
	Mediaan	425,26	2126,32	4252,64
	Minimum	27,71	138,56	277,11
	Maximum	933,66	4668,31	9336,63
Huizen	N	381	1905	3810
	Gemiddelde	416,37	2081,84	4163,68
	Mediaan	395,95	1979,77	3959,54
	Minimum	56,49	282,44	564,89
	Maximum	925,67	4628,34	9256,69
Appartementen	N	275	1375	2750
	Gemiddelde	442,10	2210,52	4421,04
	Mediaan	450,31	2251,56	4503,11
	Minimum	27,71	138,56	277,11
	Maximum	933,66	4668,31	9336,63

De potentiële jaarlijkse terugbetaling van de OOV van een betaalbare woning bedraagt maximum ongeveer € 934 en gemiddeld rond de € 427. Gemiddeld zou men voor een betaalbare woning na vijf jaar € 2.136 en na tien jaar € 9.337 terugbetaald kunnen krijgen. De gemiddelde OOV voor betaalbare appartementen is iets hoger dan de gemiddelde OOV voor betaalbare huizen. Meer dan de helft van de betaalbare huizen brengt minder dan de gemiddelde OOV op en meer dan de helft van de betaalbare appartementen brengt meer dan de gemiddelde OOV op.

4.1.6.2.2 Premies

Tabel 19: Overzicht stedelijke premies voor een woning in Hasselt

Premie	Maximum bedrag aan laagste kostprijs
Energiezuinige circulatiepomp	€ 100
Isolatiepremie	€ 80
Totaal	€ 180

Een dak wordt verondersteld 40 m² groot te zijn, het minimum om in aanmerking te komen voor de isolatiepremie van de Vlaamse Overheid. De stedelijke isolatiepremie komt bovenop deze van de Vlaamse Overheid.

Het maximale bijkomende bedrag aan premies dat theoretisch kan bekomen worden van de stad Hasselt is € 180. De energiezuinige circulatiepomp dient ter vervanging van de circulatiepomp in een verwarmingsinstallatie. Het voordeel bestaat volledig uit "groene premies" gericht op de ecologische minimalisatie van leefmilieubelasting en energieconsumptie.

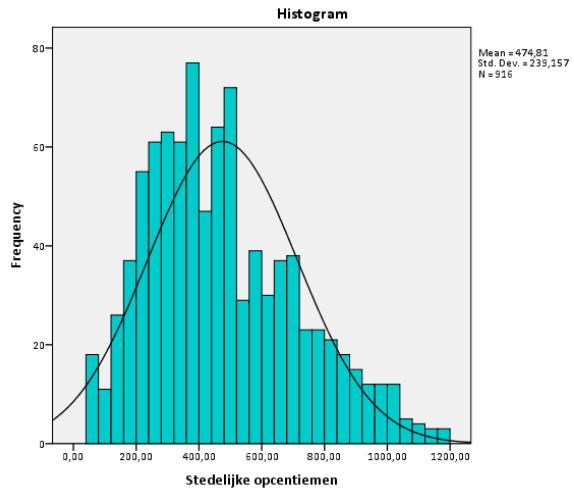
4.1.7 Kortrijk

4.1.7.1 Analyse OOV 2010

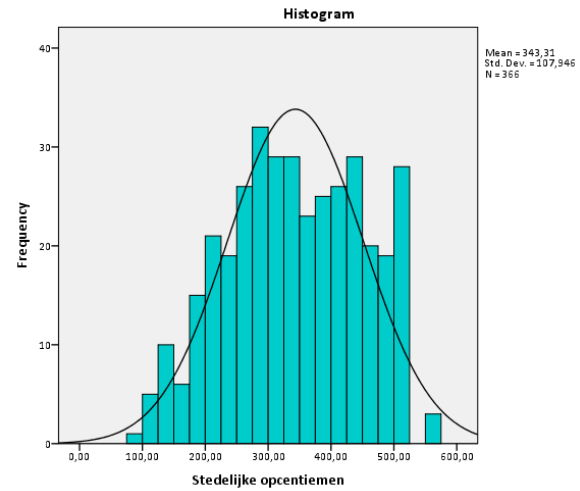
Tabel 20: Statistieken stedelijke OOV Kortrijk naar aard van het vastgoed

Stedelijke OOV Kortrijk volgens aard vastgoed	Stedelijke opcentiemen						
	N	Gemiddelde	Mediaan	Standaardafwijking	Minimum	Maximum	Gem % van de prijs
Alle verkopen	916	474,81	441,43	239,16	47,67	1184,74	0,32%
Alle verkopen 5 % RR	366	343,31	341,95	107,95	76,68	563,01	0,26%
Alle verkopen 10 % RR	509	575,09	597,55	262,44	47,67	1184,74	0,37%
Betaalbare verkopen	908	471,66	437,98	235,76	47,67	1169,55	0,33%
Huizen	738	451,62	404,13	227,55	75,30	1184,74	0,30%
Huizen 5 % RR	356	341,59	338,50	108,47	76,68	563,01	0,25%
Huizen 10 % RR	349	567,92	587,19	262,83	75,30	1184,74	0,34%
Betaalbare huizen	732	447,86	402,40	224,14	75,30	1169,55	0,30%
Appartementen	178	570,93	602,73	261,82	47,67	1135,01	0,43%
Appartementen 5 % RR	10	404,89	403,09	64,15	261,82	488,40	0,41%
Appartementen 10 % RR	160	590,73	645,22	261,73	47,67	1135,01	0,44%
Betaalbare appartementen	176	570,65	602,73	256,91	47,67	1088,72	0,44%

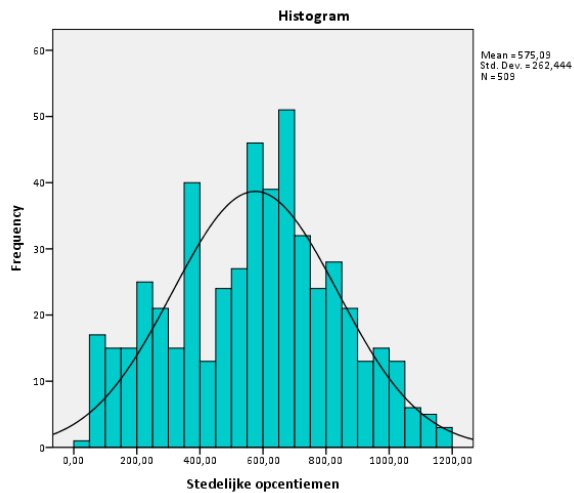
De betaalbare verkopen maken de hoofdmoot uit van de verkopen in Kortrijk. Iets meer dan de helft van de huizen in Kortrijk kennen een klein beschrijf. Appartementen daarentegen worden bijna altijd verkocht aan het standaardtarief. De hoogste gemiddelde OOV vindt men bij de appartementen verkocht aan het standaardtarief en dit geldt ook voor de mediaan. Meer dan de helft van de appartementen verkocht aan 10 % registratierechten betaalt een bovengemiddelde OOV. De laagste OOV vindt men echter terug bij de appartementen en de hoogste OOV bij de huizen aan het 10 %-tarief. Gemiddeld bedraagt de OOV tussen ongeveer $1/200^{\text{ste}}$ en $1/400^{\text{ste}}$ van de verkoopprijs. Deze gemiddelden liggen hoger dan in de meeste andere centrumsteden, maar blijven relatief lage bedragen per verkoop. De data voor de appartementen aan klein beschrijf moeten, gezien het zeer beperkt aantal waarnemingen met de nodige voorzichtigheid geïnterpreteerd worden.



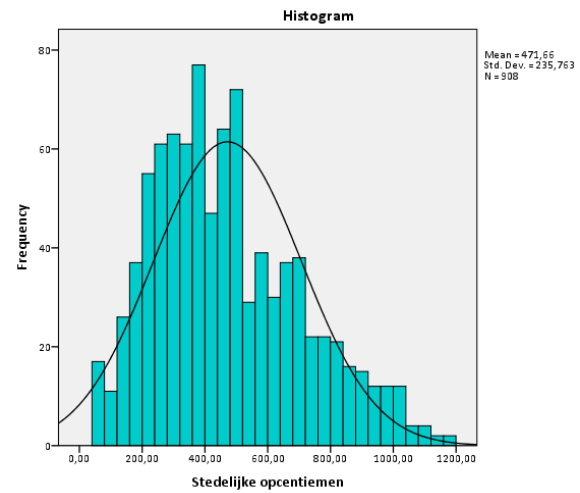
Figuur 25: Alle verkopen voor 2010 in Kortrijk



Figuur 26: Alle verkopen voor 2010 in Kortrijk aan 5 % registratierechten



Figuur 27: Alle verkopen voor 2010 in Kortrijk aan 10 % registratierechten



Figuur 28: Betaalbare verkopen voor 2010 in Kortrijk

De grafiek voor alle verkopen in Kortrijk is duidelijk positief asymmetrisch met een hoge concentratie in de lage waarden.

De grafiek met de verkopen aan klein beschrijf vertoont al een licht neerwaartse trend vanaf € 300 OOV, hoewel een woning met klein beschrijf in de regel € 515 OOV genereert in Kortrijk. Deze grens komt wel overeen met de breuk in het aantal waarnemingen in de grafiek.

De grafiek met alle verkopen aan het tarief van 10 % registratierechten van de huizen heeft twee pieken, waarvan de eerste begint rond € 200 OOV, wat gedeeltelijk zorgt voor het beeld in bovenstaande grafiek voor alle verkopen aan het standaardtarief. De uitschieter net voor de € 400 is afkomstig van de appartementenmarkt.

De grafiek van de betaalbare woningen vertoont veel overeenkomsten met de grafiek voor alle verkopen, omdat bijna alle woningen binnen de prijs categorie van de betaalbare woningen vallen.

4.1.7.2 Simulatie

4.1.7.2.1 Meerjarige terugbetaling

Tabel 21: Statistieken stedelijke OOV voor betaalbaar vastgoed in Kortrijk

Stedelijke opcentiemen betaalbaar vastgoed in Kortrijk (Prijs <= 384.810,39) in €		1 jaar	5 jaar	10 jaar
Alle verkopen	N	908	4540	9080
	Gemiddelde	471,66	2358,31	4716,61
	Mediaan	437,98	2189,88	4379,75
	Minimum	47,67	238,33	476,66
	Maximum	1169,55	5847,73	11695,46
Huizen	N	732	3660	7320
	Gemiddelde	447,86	2239,31	4478,62
	Mediaan	402,40	2011,99	4023,98
	Minimum	75,30	376,49	752,99
	Maximum	1169,55	5847,73	11695,46
Appartementen	N	176	880	1760
	Gemiddelde	570,65	2853,23	5706,46
	Mediaan	602,73	3013,67	6027,34
	Minimum	47,67	238,33	476,66
	Maximum	1088,72	5443,60	10887,20

De potentiële jaarlijkse terugbetaling aan OOV voor een betaalbare woning bedraagt maximum ongeveer € 1.170 en gemiddeld rond de € 470. Gemiddeld zou men voor een betaalbare woning na vijf jaar € 2.350 en na tien jaar € 4.700 terugbetaald kunnen krijgen. De OOV voor betaalbare appartementen ligt stukken hoger dan die voor huizen, maar de hoogste waarde treft men bij deze laatste aan.

4.1.7.2.2 Premies

Tabel 22: Overzicht stedelijke premies voor een woning in Kortrijk

Premie	Maximum bedrag aan laagste kostprijs
CO-beveiliging	€ 250
Keurbaarheid elektrische installatie	€ 500
Individuele afvalwaterzuivering	€ 1.000
Dakisolatie	€ 400
Superisolerend glas	€ 500
Zonneboiler	€ 300
Groendak	€ 1.000
Hemelwaterput	€ 500
Totaal	€ 4.450

Een dak wordt verondersteld 40 m² groot te zijn, het minimum om in aanmerking te komen voor de isolatiepremie van de Vlaamse Overheid.

De premie "Individuele afvalwaterzuivering" is enkel voor woningen die niet kunnen aansluiten op de riolering.

Het maximale bijkomende bedrag aan premies dat theoretisch kan bekomen worden van de stad Kortrijk is € 4.450. Zonder de premie voor "Individuele afvalwaterzuivering" komt dit op € 3.450.

4.1.8 Leuven

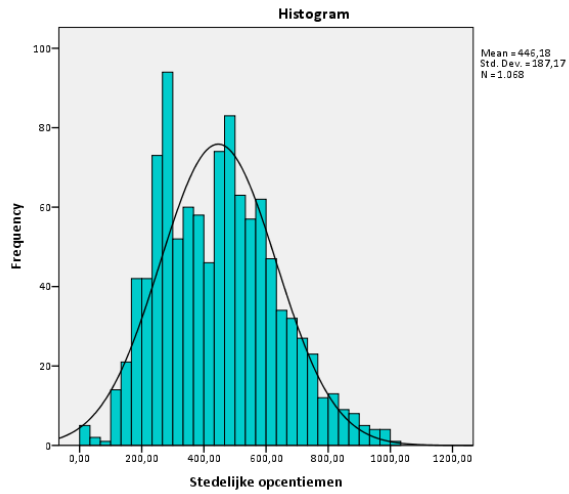
4.1.8.1 Analyse OOV 2010

Tabel 23: Statistieken stedelijke OOV Leuven naar aard van het vastgoed

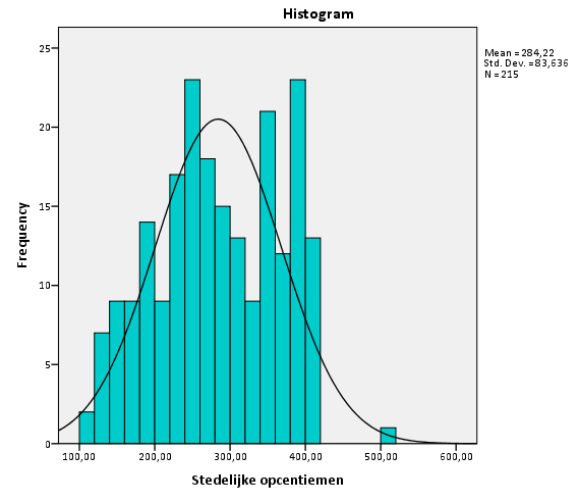
Stedelijke OOV Leuven volgens aard vastgoed	Stedelijke opcentiemen						
	N	Gemiddelde	Mediaan	Standaardafwijking	Minimum	Maximum	Gem % van de prijs
Alle verkopen	1068	446,18	443,78	187,17	8,84	1005,27	0,25%
Alle verkopen 5 % RR	215	284,22	279,09	83,64	106,66	510,65	0,16%
Alle verkopen 10 % RR	823	489,77	492,96	183,74	8,84	1005,27	0,27%
Betaalbare verkopen	1031	437,51	438,25	181,43	8,84	987,59	0,25%
Huizen	608	434,10	398,74	207,92	87,32	1005,27	0,20%
Huizen 5 % RR	188	276,37	266,93	84,84	106,66	510,65	0,14%
Huizen 10 % RR	402	508,00	501,81	208,08	87,32	1005,27	0,23%
Betaalbare huizen	575	419,18	389,07	199,06	87,32	987,59	0,20%
Appartementen	460	462,14	477,21	154,34	8,84	971,01	0,31%
Appartementen 5 % RR ⁸	27	338,86	349,27	47,55	259,75	409,51	0,31%
Appartementen 10 % RR	421	472,36	490,20	155,30	8,84	971,01	0,31%
Betaalbare appartementen	456	460,63	475,83	153,50	8,84	971,01	0,31%

De verkopen in Leuven omvatten vooral betaalbare woningen. Het klein beschrijf wordt toegepast op ongeveer een vijfde van de woningmarkt. Het overgrote deel van de woningen wordt dus verkocht aan het standaardtarief. Huizen kennen iets meer verkopen aan klein beschrijf dan appartementen. De hoogste gemiddelde OOV vindt men bij de huizen verkocht aan het standaardtarief en dit geldt ook voor de mediaan. Een appartement brengt gemiddeld meer op dan een gemiddeld huis. De laagste OOV vindt men echter terug bij de appartementen en de hoogste OOV bij de huizen aan het 10 %-tarief. Gemiddeld bedraagt de OOV tussen ongeveer 1/300^{ste} en 1/700^{ste} van de verkoopprijs.

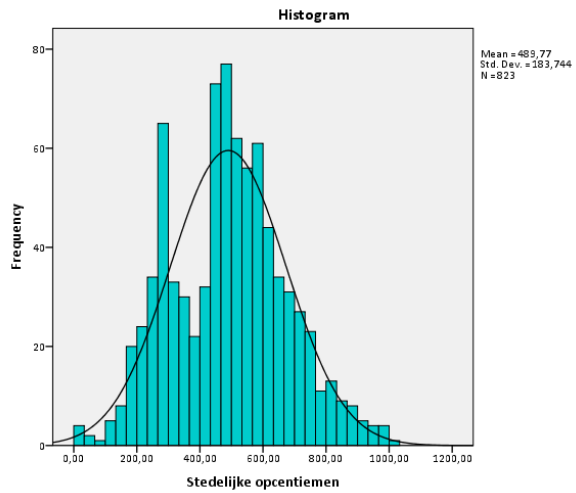
⁸ Gezien er slechts 27 verkopen zijn in deze categorie, moet ook hier de nodige voorzichtigheid gehanteerd worden bij de interpretatie van de data.



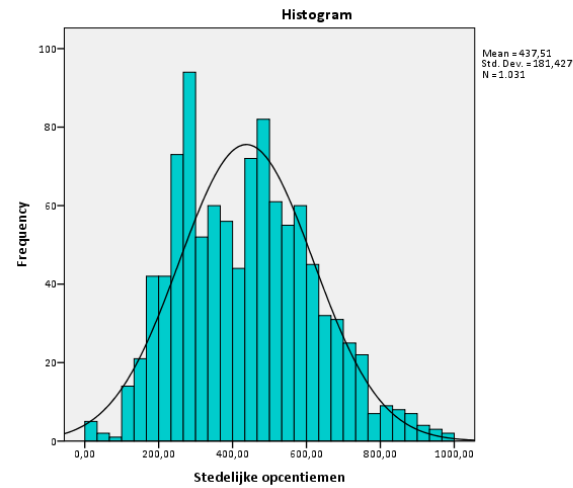
Figuur 29 Alle verkopen voor 2010 in Leuven



Figuur 30: Alle verkopen voor 2010 in Leuven aan 5 % registratierechten



Figuur 31: Alle verkopen voor 2010 in Leuven aan 10 % registratierechten



Figuur 32: Betaalbare verkopen voor 2010 in Leuven

De grafiek voor alle verkopen heeft een opvallende piek rond € 300 OOV en een sterke daling in frequenties van de verkopen vanaf € 450 OOV. De daling is ook terug te vinden bij de appartementen. Ook in de grafieken voor de verkopen aan klein beschrijf en deze aan het standaardtarief komen deze patronen terug.

In de regel genereert een woning met klein beschrijf € 412 OOV in Leuven. Deze grens komt overeen met de breuk in het aantal waarnemingen in die grafiek. Aangezien er slechts weinig woningen te duur zijn om in aanmerking te komen als betaalbare woning, vertoont deze grafiek veel overeenkomsten met de grafiek voor alle verkopen.

4.1.8.2 Simulatie

4.1.8.2.1 Meerjarige terugbetaling

Tabel 24: Statistieken stedelijke OOV voor betaalbaar vastgoed in Leuven

Stedelijke opcentiemen betaalbaar vastgoed in Leuven (Prijs ≤ 384810,39) in €		1 jaar	5 jaar	10 jaar
Alle verkopen	N	1031	5155	10310
	Gemiddelde	437,51	2187,57	4375,13
	Mediaan	438,25	2191,26	4382,51
	Minimum	8,84	44,21	88,42
	Maximum	987,59	4937,93	9875,86
Huizen	N	575	2875	5750
	Gemiddelde	419,18	2095,90	4191,81
	Mediaan	389,07	1945,33	3890,66
	Minimum	87,32	436,59	873,19
	Maximum	987,59	4937,93	9875,86
Appartementen	N	456	2280	4560
	Gemiddelde	460,63	2303,15	4606,30
	Mediaan	475,83	2379,16	4758,32
	Minimum	8,84	44,21	88,42
	Maximum	971,01	4855,03	9710,06

De potentiële jaarlijkse terugbetaling van de OOV van een betaalbare woning bedraagt maximum ongeveer € 988 en gemiddeld rond de € 437,5. Gemiddeld zou men voor een betaalbare woning na vijf jaar € 2.188 en na tien jaar € 4.375 terugbetaald kunnen krijgen. De gemiddelde OOV voor betaalbare appartementen ligt hoger dan die voor betaalbare huizen. Een vergelijking van de medianen wijst zelfs op een nog groter verschil. Heel wat meer dan de helft van de verkochte huizen brengt dus minder dan de gemiddelde OOV op, terwijl iets meer dan de helft van de verkochte appartementen meer dan de gemiddelde OOV opbrengt.

4.1.8.2.2 Premies

Tabel 25: Overzicht stedelijke premies voor een woning in Leuven

Premie	Maximum bedrag aan laagste kostprijs
Aanpassingspremie voor ouderen en gehandicapten	€ 1.250
Inbraakbeveiliging	€ 250
Verbeteringspremie	€ 10.000
Geveltuin	€ 25
Haalbaarheidsstudie bovenwinkwonen	€ 2.500
Bovenwinkwonen	€ 10.000
Infiltratievoorziening	€ 600
Groendak	€ 1.240
Regenwaterinstallatie	€ 300
Totaal	€ 26.165

De "Aanpassingspremie voor ouderen en gehandicapten" en de "Verbeteringspremie" zijn beide aanvullende premies op respectievelijk de provinciale en Vlaamse premies.

De premies "Bovenwinkwonen" en "Haalbaarheidsstudie bovenwinkwonen" zijn beperkt tot handelspanden gelegen in het kernwinkelgebied zoals omschreven door de stratenlijst in het premiereglement.

Een dak wordt verondersteld 40 m² groot te zijn, het minimum om in aanmerking te komen voor de isolatiepremie van de Vlaamse Overheid.

Het maximale bijkomende bedrag aan premies dat theoretisch kan bekomen worden van de stad Leuven is € 26.165. Zonder de premies voor Bovenwinkwonen en de "Aanpassingspremie voor ouderen en gehandicapten" die sterke beperkingen opleggen aan het type aanvragers komt men aan een maximaal bedrag van € 12.415, waarvan het grootste aandeel weggelegd is voor de verbeteringspremie. De stad stelt evenwel als voorwaarde dat de aanvrager de woning minstens 10 jaar zelf blijft bewonen.

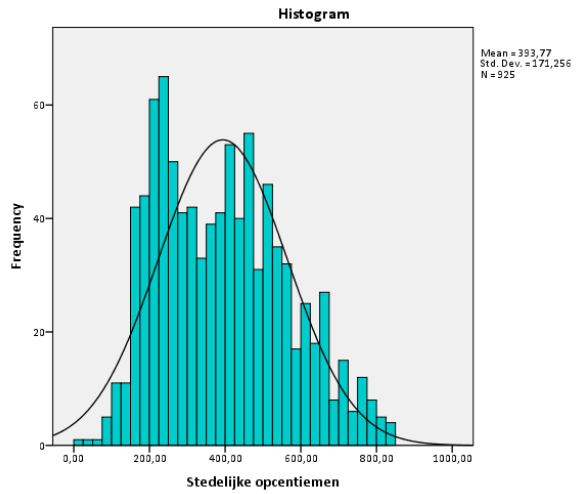
4.1.9 Mechelen

4.1.9.1 Analyse OOV 2010

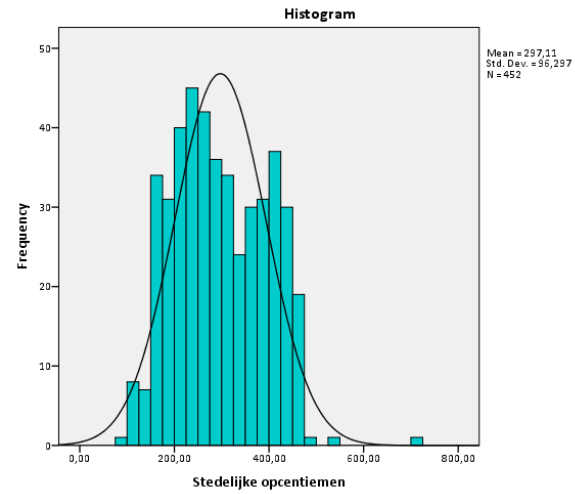
Tabel 26: Statistieken stedelijke OOV Mechelen naar aard van het vastgoed

Stedelijke OOV Mechelen volgens aard vastgoed	Stedelijke opcentiemen						
	N	Gemiddelde	Mediaan	Standaardafwijking	Minimum	Maximum	Gem % van de prijs
Alle verkopen	925	393,77	385,47	171,26	6,12	847,43	0,26%
Alle verkopen 5 % RR	452	297,11	286,35	96,30	89,33	701,81	0,19%
Alle verkopen 10 % RR	462	490,00	508,76	175,63	6,12	847,43	0,33%
Betaalbare verkopen	925	393,77	385,47	171,26	6,12	847,43	0,26%
Huizen	679	346,67	320,00	150,43	77,09	843,15	0,21%
Huizen 5 % RR	416	289,25	275,95	94,59	89,33	701,81	0,17%
Huizen 10 % RR	253	442,72	474,19	175,92	77,09	843,15	0,27%
Betaalbare huizen	679	346,67	320,00	150,43	77,09	843,15	0,21%
Appartementen	246	523,74	527,12	157,74	6,12	847,43	0,39%
Appartementen 5 % RR	36	387,97	409,03	64,60	189,07	455,84	0,33%
Appartementen 10 % RR	209	547,23	550,06	157,67	6,12	847,43	0,40%
Betaalbare appartementen	246	523,74	527,12	157,74	6,12	847,43	0,39%

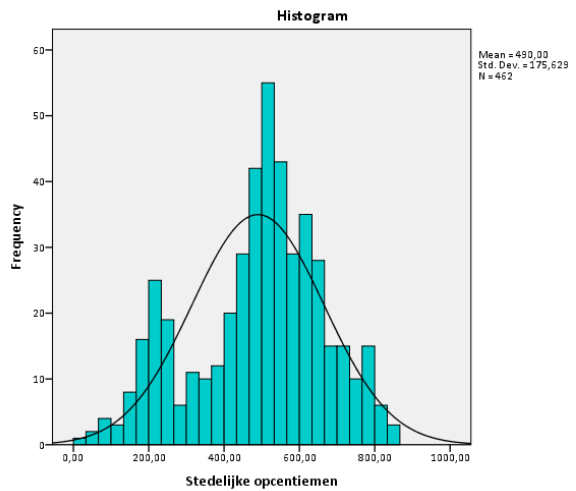
In Mechelen liggen alle verkopen onder de grens van de betaalbare verkopen. Dit duidt op een relatief "goedkoop" vastgoedaanbod. Huizen worden meer verkocht aan een klein beschrijf in tegenstelling tot de appartementen, waar de overgrote meerderheid verkocht wordt aan het standaardtarief. Over alle verkopen ligt daardoor de verhouding tussen standaardtarief en klein beschrijf ongeveer halverwege. De hoge prevalentie van klein beschrijf bij de huizen duidt op een huizenaanbod met een KI lager dan € 745 en/of op kopers die voldoen aan de voorwaarden om deze afkapwaarde te verhogen (meer dan 3 kinderen ten laste). Het is dan ook het segment van de huizen waar de meeste vooruitgang kan geboekt worden met een aangepast beleid. De hoogste gemiddelde OOV vindt men bij de appartementen verkocht aan het standaardtarief en dit geldt ook voor de mediaan. Een gemiddeld appartement brengt ook veel meer op dan een gemiddeld huis. De laagste én hoogste OOV vindt men terug bij de appartementen. Gemiddeld bedraagt de OOV tussen ongeveer 1/300^{ste} en 1/600^{ste} van de verkoopprijs.



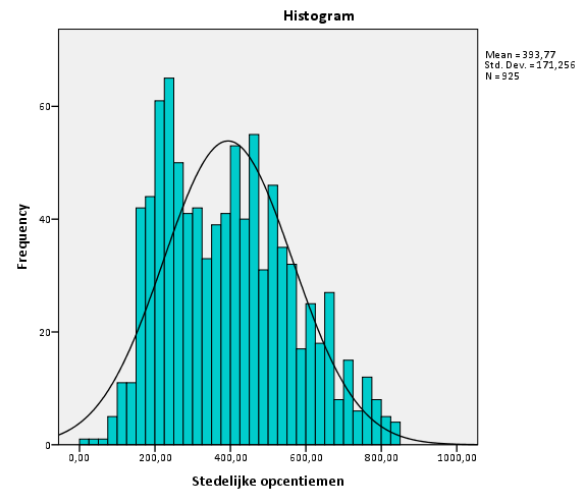
Figuur 33: Alle verkopen voor 2010 in Mechelen



Figuur 34: Alle verkopen voor 2010 in Mechelen aan 5 % registratierechten



Figuur 35: Alle verkopen voor 2010 in Mechelen aan 10 % registratierechten



Figuur 36: Betaalbare verkopen voor 2010 in Mechelen

De grafiek voor alle verkopen in Mechelen kent een piek rond de € 200 OOV, die terug te vinden is in de huizenmarkt, en een tweede piek na de € 400 OOV afkomstig van de appartementen. Het is duidelijk dat beide typen vastgoed in Mechelen een verschillende markt kennen.

Beide pieken komen terug in de grafieken verdeeld naar het tarief van de registratierechten. De huizenmarkt heeft een grotere invloed op de grafiek voor het klein beschrijf, terwijl deze van de appartementen vooral terug komt in de grafiek van het standaardtarief. Dit is ook in lijn met de cijfers in de tabel, waarbij het klein beschrijf vooral voorkomt bij de huizen. In de regel genereert een woning met klein beschrijf € 456 OOV in Mechelen. Deze grens komt overeen met de breuk in het aantal waarnemingen in die grafiek.

De grafiek met betaalbare woningen is identiek aan die van alle verkopen.

4.1.9.2 Simulatie

4.1.9.2.1 Meerjarige terugbetaling

Tabel 27: Statistieken stedelijke OOV voor betaalbaar vastgoed in Mechelen

Stedelijke opcentiemen betaalbaar vastgoed in Mechelen (Prijs <= 384,810,39) in €		1 jaar	5 jaar	10 jaar
Alle verkopen	N	925	4625	9250
	Gemiddelde	393,77	1968,83	3937,66
	Mediaan	385,47	1927,37	3854,73
	Minimum	6,12	30,59	61,19
	Maximum	847,43	4237,15	8474,30
Huizen	N	679	3395	6790
	Gemiddelde	346,67	1733,37	3466,75
	Mediaan	320,00	1600,02	3200,04
	Minimum	77,09	385,47	770,95
	Maximum	843,15	4215,73	8431,47
Appartementen	N	246	1230	2460
	Gemiddelde	523,74	2618,72	5237,44
	Mediaan	527,12	2635,60	5271,20
	Minimum	6,12	30,59	61,19
	Maximum	847,43	4237,15	8474,30

De potentiële jaarlijkse terugbetaling aan OOV voor een betaalbare woning bedraagt maximum ongeveer € 847,5 en gemiddeld rond de € 394. Gemiddeld zou men voor een betaalbare woning na vijf jaar € 1.970 en na tien jaar € 3.940 terugbetaald kunnen krijgen. De gemiddelde OOV voor betaalbare appartementen verschilt sterk van de gemiddelde OOV voor betaalbare huizen. Een betaalbaar appartement heeft een merkkelijk hogere OOV. Indien men de mediaan vergelijkt wordt het verschil nog sterker uitvergroot. De betaalbare woning met de hoogste OOV vindt men eveneens terug bij de appartementen.

4.1.9.2.2 Premies

Tabel 28: Overzicht stedelijke premies voor een woning in Mechelen

Premie	Maximum bedrag aan laagste kostprijs
Verbeteringspremie	€ 7.520
Gevelverfraaiing	€ 1.750
Wonen boven winkels	€ 4.950
Groendak	€ 1.240
Bouwen of verbouwen passiefhuis	€ 2.500
Gebruik zonne-energie	€ 500
Infiltratievoorziening	€ 500
Hemelwaterinstallatie	€ 550

De verbeteringspremie is inkomensafhankelijk. Hier werd gekozen voor de hoogst mogelijke premie, bestemd voor de aanvragers met het laagste inkomen. Indien een woning op de leegstandlijst staat is een verhoging met 20 % mogelijk.

Een dak wordt verondersteld 40 m² groot te zijn, het minimum om in aanmerking te komen voor de isolatiepremie van de Vlaamse Overheid.

Het maximale bijkomende bedrag aan premies dat theoretisch kan bekomen worden van de stad Mechelen is € 14.560 wanneer geopteerd wordt voor de verbeteringspremie. Indien men gebruik maakt van de premie voor "Wonen boven winkels", die niet te cumuleren valt met de verbeteringspremie, dan levert dit maximaal een bedrag op van € 11.990.

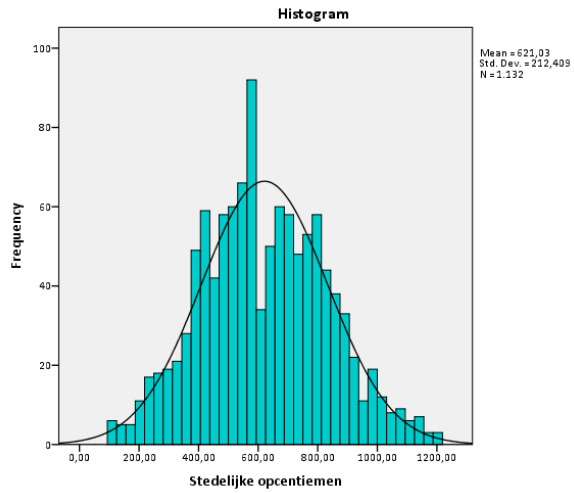
4.1.10 Oostende

4.1.10.1 Analyse OOV 2010

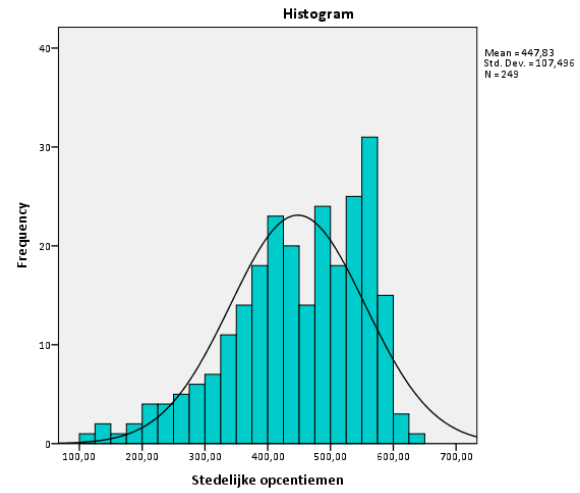
Tabel 29: Statistieken stedelijke OOV Oostende naar aard van het vastgoed

Stedelijke OOV Oostende volgens aard vastgoed	Stedelijke opcentiemen						
	N	Gemiddelde	Mediaan	Standaardafwijking	Minimum	Maximum	Gem % van de prijs
Alle verkopen	1132	621,03	601,60	212,41	97,11	1211,09	0,52%
Alle verkopen 5 % RR	249	447,83	459,49	107,50	124,74	633,97	0,33%
Alle verkopen 10 % RR	850	673,77	684,50	205,90	97,11	1211,09	0,57%
Betaalbare verkopen	1128	619,96	599,63	211,82	97,11	1211,09	0,52%
Huizen	434	595,20	562,91	227,78	111,32	1211,09	0,36%
Huizen 5 % RR	171	439,46	431,86	107,60	124,74	633,97	0,28%
Huizen 10 % RR	244	711,11	722,79	219,16	111,32	1211,09	0,40%
Betaalbare huizen	433	594,13	562,91	226,96	111,32	1211,09	0,36%
Appartementen	698	637,09	651,34	200,76	97,11	1146,35	0,62%
Appartementen 5 % RR	78	466,18	493,83	105,64	135,00	588,18	0,43%
Appartementen 10 % RR	606	658,74	680,55	198,53	97,11	1146,35	0,64%
Betaalbare appartementen	695	636,05	648,18	200,31	97,11	1146,35	0,62%

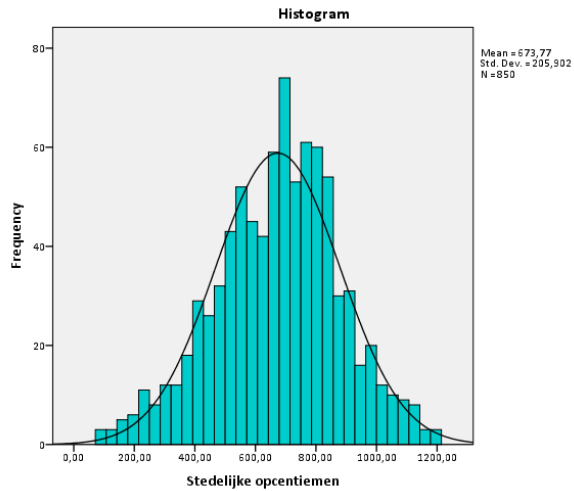
Nagenoeg alle verkopen in Oostende zijn betaalbare woningen. Het klein beschrijf wordt toegepast op ongeveer een derde van de woningmarkt. Het overgrote deel van de woningen wordt dus verkocht aan het standaardtarief. Huizen kennen relatief iets meer verkopen aan klein beschrijf dan appartementen. De hoogste gemiddelde OOV vindt men bij de huizen verkocht aan het standaardtarief en dit geldt ook voor de mediaan. Een appartement brengt gemiddeld iets meer op dan een huis. De laagste OOV vindt men echter terug bij de appartementen en de hoogste OOV bij de huizen aan het 10 %-tarief. Gemiddeld bedraagt de OOV tussen ongeveer $1/150^{\text{ste}}$ en $1/400^{\text{ste}}$ van de verkoopprijs. Deze gemiddelden liggen hoger dan in de meeste andere centrumsteden, maar blijven relatief lage bedragen per verkoop.



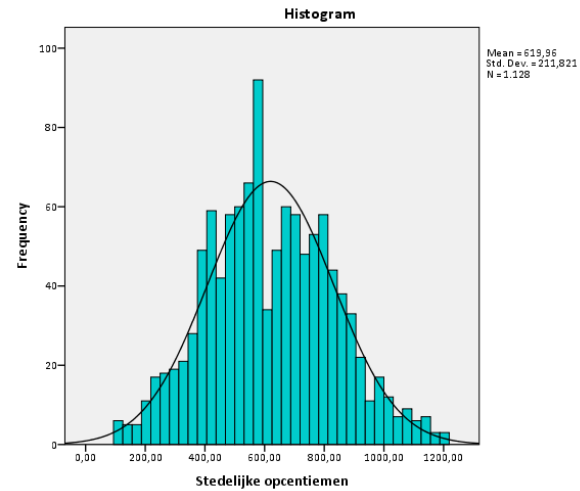
Figuur 37: Alle verkopen voor 2010 in Oostende



Figuur 38: Alle verkopen voor 2010 in Oostende aan 5 % registratierechten



Figuur 39: Alle verkopen voor 2010 in Oostende aan 10 % registratierechten



Figuur 40: Betaalbare verkopen voor 2010 in Oostende

De grafiek voor alle verkopen in Oostende volgt grotendeels een klokverdeling. De terugval in het aantal waarnemingen rond het gemiddelde is waarschijnlijk te wijten aan de grens van het klein beschrijf. In de regel genereert een woning met klein beschrijf € 588 OOV in Oostende.

De grafiek voor de verkopen aan klein beschrijf vertoont een vermindering van het aantal waarnemingen rond de € 450 OOV, die terug te voeren is naar de huizenmarkt. De afkapgrens voor het klein beschrijf komt overeen met de breuk in het aantal waarnemingen in die grafiek.

De grafiek met alle verkopen aan het tarief van 10% registratierechten benadert de normaalverdeling en is licht negatief asymmetrisch, beginnend vanaf de grenswaarde voor het klein beschrijf.

De grafiek met betaalbare verkopen is nagenoeg identiek aan die van alle verkopen.

4.1.10.2 Simulatie

4.1.10.2.1 Meerjarige terugbetaling

Tabel 30: Statistieken stedelijke OOV voor betaalbaar vastgoed in Oostende

Stedelijke opcentiemen betaalbaar vastgoed in Oostende (Prijs ≤ 384.810,39) in €		1 jaar	5 jaar	10 jaar
Alle verkopen	N	1128	5640	11280
	Gemiddelde	619,96	3099,81	6199,61
	Mediaan	599,63	2998,13	5996,25
	Minimum	97,11	485,54	971,08
	Maximum	1211,09	6055,47	12110,93
Huizen	N	433	2165	4330
	Gemiddelde	594,13	2970,66	5941,32
	Mediaan	562,91	2814,57	5629,14
	Minimum	111,32	556,60	1113,20
	Maximum	1211,09	6055,47	12110,93
Appartementen	N	695	3475	6950
	Gemiddelde	636,05	3180,27	6360,53
	Mediaan	648,18	3240,90	6481,79
	Minimum	97,11	485,54	971,08
	Maximum	1146,35	5731,77	11463,54

De potentiële jaarlijkse terugbetaling aan OOV voor een betaalbare woning bedraagt maximum € 1210 en gemiddeld € 620. Gemiddeld zou men voor een betaalbare woning na vijf jaar € 3.100 en na tien jaar € 6.200 terugbetaald kunnen krijgen. De gemiddelde OOV voor betaalbare appartementen is hoger dan de gemiddelde OOV voor betaalbare huizen.

4.1.10.2.2 Premies

Tabel 31: Overzicht stedelijke premies voor een woning in Oostende

Premie	Maximum bedrag aan laagste kostprijs
Gevelrenovatie	€ 1.250
Groendak	€ 1.240
Infiltratievoorziening	€ 500
Regenwaterinstallatie	€ 500
Totaal	€ 3.490

Een dak wordt verondersteld 40 m² groot te zijn, het minimum om in aanmerking te komen voor de isolatiepremie van de Vlaamse Overheid.

Het maximale bijkomende bedrag aan premies dat theoretisch kan bekomen worden van de stad Oostende is € 3.490.

4.1.11 Roeselare

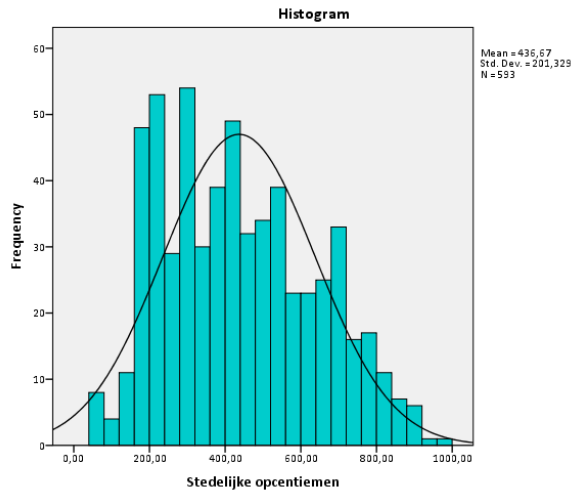
4.1.11.1 Analyse OOV 2010

Tabel 32: Statistieken stedelijke OOV Roeselare naar aard van het vastgoed

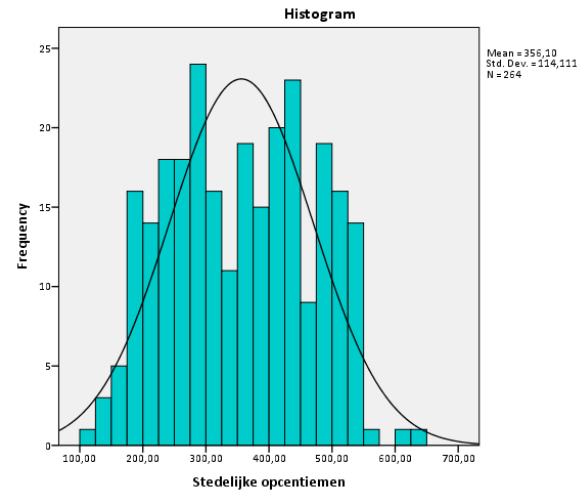
Stedelijke OOV Roeselare volgens aard vastgoed	Stedelijke opcentiemen						
	N	Gemiddelde	Mediaan	Standaardafwijking	Minimum	Maximum	Gem % van de prijs
Alle verkopen	593	436,67	418,19	201,33	47,37	962,94	0,31%
Alle verkopen 5 % RR	264	356,10	362,68	114,11	109,54	629,13	0,24%
Alle verkopen 10 % RR	311	510,81	563,26	228,24	47,37	962,94	0,37%
Betaalbare verkopen	589	433,77	418,19	198,85	47,37	962,94	0,31%
Huizen	492	404,78	376,74	184,32	76,98	962,94	0,26%
Huizen 5 % RR	256	352,01	354,53	113,23	109,54	629,13	0,23%
Huizen 10 % RR	220	475,14	489,98	224,18	76,98	962,94	0,29%
Betaalbare huizen	488	401,03	373,78	180,24	76,98	962,94	0,26%
Appartementen	101	591,98	663,92	209,26	47,37	900,77	0,55%
Appartementen 5 % RR ⁹	8	487,12	491,09	44,39	404,13	529,95	0,46%
Appartementen 10 % RR	91	597,05	668,36	215,66	47,37	900,77	0,56%
Betaalbare appartementen	101	591,98	663,92	209,26	47,37	900,77	0,55%

Het grootste deel van de verkopen in Roeselare zijn betaalbare verkopen. Iets meer dan de helft van de huizen in Roeselare kennen een klein beschrijf. Appartementen daarentegen worden bijna altijd verkocht aan het standaardtarief. De hoogste gemiddelde OOV vindt men bij de appartementen verkocht aan het standaardtarief en dit geldt ook voor de mediaan. Meer dan de helft van de appartementen genereren een bovengemiddelde OOV. De laagste OOV vindt men echter ook terug bij de appartementen en de hoogste OOV bij de huizen aan het standaardtarief. Gemiddeld bedraagt de OOV tussen ongeveer 1/200^{ste} en 1/400^{ste} van de verkoopprijs. Deze gemiddelden liggen hoger dan in de meeste andere centrumsteden, maar blijven relatief lage bedragen per verkoop.

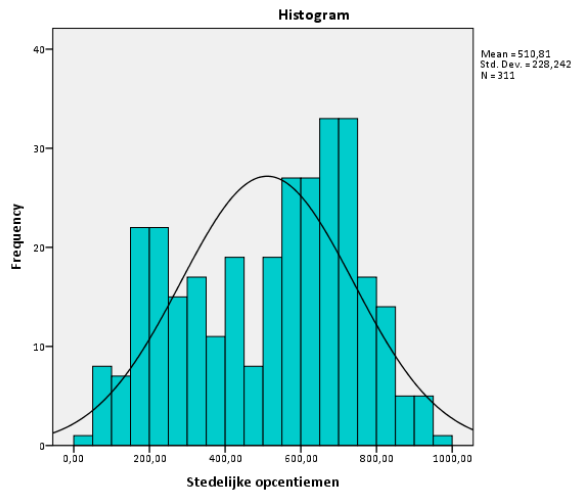
⁹ Gezien voor deze stad slechts 8 appartementen tegen 5% RR verkocht werden, zijn de berekende effecten onbetrouwbaar.



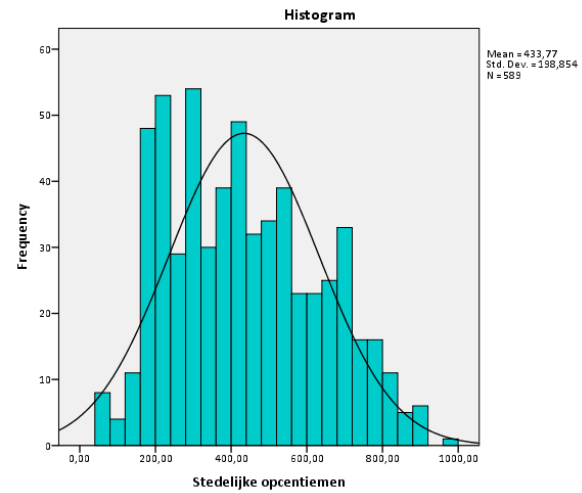
Figuur 41: Alle verkopen voor 2010 in Roeselare



Figuur 42: Alle verkopen voor 2010 in Roeselare aan 5 % registratierechten



Figuur 43: Alle verkopen voor 2010 in Roeselare aan 10 % registratierechten



Figuur 44: Betaalbare verkopen voor 2010 in Roeselare

De grafiek voor alle verkopen in Roeselare is positief asymmetrisch met een hoge concentratie in de lagere waarden. Over het algemeen kent de grafiek geen gelijkmatige verdeling. Zowel enkele uitschieters afkomstig uit de huizenmarkt, onder andere rond de € 200 OOV, zijn zichtbaar, als de breuk rond de grenswaarde van het klein beschrijf.

Een woning met klein beschrijf genereert in de regel € 551 OOV in Roeselare. Deze grens komt overeen met de breuk in het aantal waarnemingen in de grafiek.

De grafiek met alle verkopen aan het tarief van 10 % registratierechten van de huizen heeft twee pieken, waarvan de eerste zich bevindt rond € 200 OOV. De tweede uitschieter vormt zich rond de grenswaarde van het klein beschrijf.

De grafiek van de betaalbare woningen vertoont veel overeenkomsten met de grafiek voor alle verkopen, omdat bijna alle woningen binnen de prijs categorie van de betaalbare woningen vallen.

4.1.11.2 Simulatie

4.1.11.2.1 Meerjarige terugbetaling

Tabel 33: Statistieken stedelijke OOV voor betaalbaar vastgoed in Roeselare

Stedelijke opcentiemen betaalbaar vastgoed in Roeselare (Prijs <= 384,810,39) in €		1 jaar	5 jaar	10 jaar
Alle verkopen	N	589	2945	5890
	Gemiddelde	433,77	2168,85	4337,71
	Mediaan	418,19	2090,94	4181,88
	Minimum	47,37	236,85	473,70
	Maximum	962,94	4814,72	9629,43
Huizen	N	488	2440	4880
	Gemiddelde	401,03	2005,13	4010,27
	Mediaan	373,78	1868,89	3737,79
	Minimum	76,98	384,88	769,76
	Maximum	962,94	4814,72	9629,43
Appartementen	N	101	505	1010
	Gemiddelde	591,98	2959,89	5919,78
	Mediaan	663,92	3319,60	6639,20
	Minimum	47,37	236,85	473,70
	Maximum	900,77	4503,85	9007,70

De potentiële jaarlijkse terugbetaling van de OOV van een betaalbare woning bedraagt maximum ongeveer € 963 en gemiddeld rond de € 434. Gemiddeld zou men voor een betaalbare woning na vijf jaar € 2.170 en na tien jaar € 4.340 terugbetaald kunnen krijgen. De gemiddelde OOV voor betaalbare appartementen ligt hoger dan die voor betaalbare huizen. Een vergelijking van de medianen vergroot dit verschil nog verder uit. Heel wat meer dan de helft van de verkochte huizen brengt dus minder dan de gemiddelde OOV op, terwijl meer dan de helft van de verkochte appartementen meer dan de gemiddelde OOV opbrengt.

4.1.11.2.2 Premies

Tabel 34: Overzicht stedelijke premies voor een woning in Roeselare

Premie	Maximum bedrag aan laagste kostprijs
Renovatiepremie	€ 4.250
Aanpassingspremie voor ouderen en gehandicapten	€ 250
Inbraakbeveiliging	€ 250
Zonneboiler	€ 500
sanering van huisaansluiting riolering	€ 750
Groendak	€ 1.240
Infiltratievoorziening	€ 250
Hemelwaterinstallatie	€ 500
Totaal	€ 7.990

In een aantal aandachtsgebieden, omschreven naar statistische sector, wordt het bedrag van de renovatiepremie met 30 % verhoogd. Deze buurten kennen de hoogste concentratie aan woningen zonder comfort of met klein comfort.

Een dak wordt verondersteld 40 m² groot te zijn, het minimum om in aanmerking te komen voor de isolatiepremie van de Vlaamse Overheid.

Het maximale bijkomende bedrag aan premies dat theoretisch kan bekomen worden van de stad Roeselare is € 7.990.

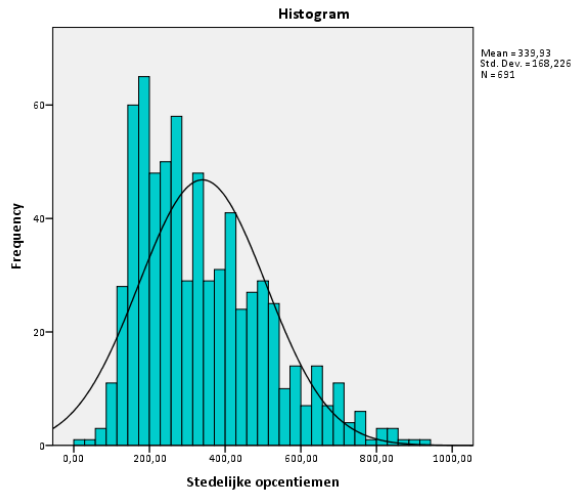
4.1.12 Sint-Niklaas

4.1.12.1 Analyse OOV 2010

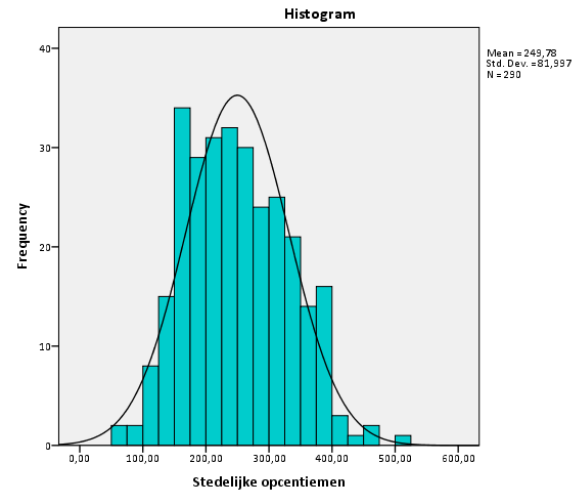
Tabel 35: Statistieken stedelijke OOV Sint-Niklaas naar aard van het vastgoed

Stedelijke OOV Sint-Niklaas volgens aard vastgoed	Stedelijke opcentiemen						
	N	Gemiddelde	Mediaan	Standaardafwijking	Minimum	Maximum	Gem % van de prijs
Alle verkopen	691	339,93	307,03	168,23	27,20	916,37	0,21%
Alle verkopen 5 % RR	290	249,78	245,83	82,00	54,40	510,49	0,17%
Alle verkopen 10 % RR	386	411,88	421,05	182,66	27,20	916,37	0,24%
Betaalbare verkopen	677	333,88	299,18	161,65	27,20	891,79	0,21%
Huizen	564	322,91	268,84	173,19	54,40	916,37	0,18%
Huizen 5 % RR	268	243,64	236,42	81,14	54,40	510,49	0,16%
Huizen 10 % RR	282	403,40	417,91	200,47	63,29	916,37	0,20%
Betaalbare huizen	550	315,04	266,75	164,60	54,40	891,79	0,18%
Appartementen	127	415,49	405,36	117,87	27,20	758,41	0,35%
Appartementen 5 % RR	22	324,48	328,99	49,90	208,69	389,67	0,29%
Appartementen 10 % RR	104	434,89	442,50	119,74	27,20	758,41	0,36%
Betaalbare appartementen	127	415,49	405,36	117,87	27,20	758,41	0,35%

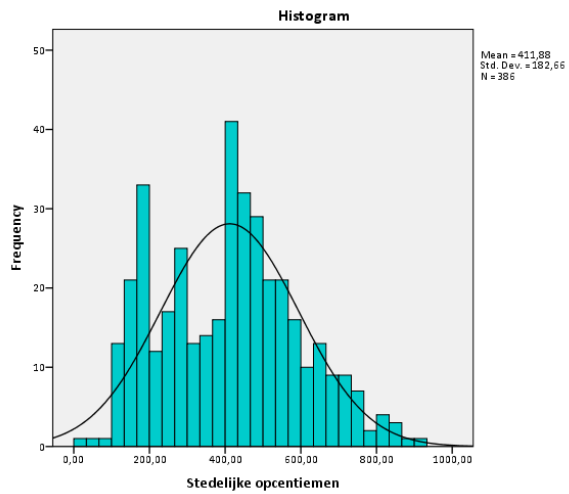
De betaalbare verkopen maken de hoofdmoot uit van de verkopen in Sint-Niklaas en omvatten volledig de verkoop van appartementen. Minder dan de helft van de huizen in Sint-Niklaas betreffen een klein beschrijf. De hoogste gemiddelde OOV vindt men bij de appartementen verkocht aan het standaardtarief en dit geldt ook voor de mediaan. Meer dan de helft van de appartementen verkocht aan 10 % registratierechten betaalt een bovengemiddelde OOV. De laagste OOV vindt men echter terug bij de appartementen en de hoogste OOV bij de huizen aan het 10 %-tarief. Gemiddeld bedraagt de OOV tussen ongeveer 1/300^{ste} en 1/600^{ste} van de verkoopprijs.



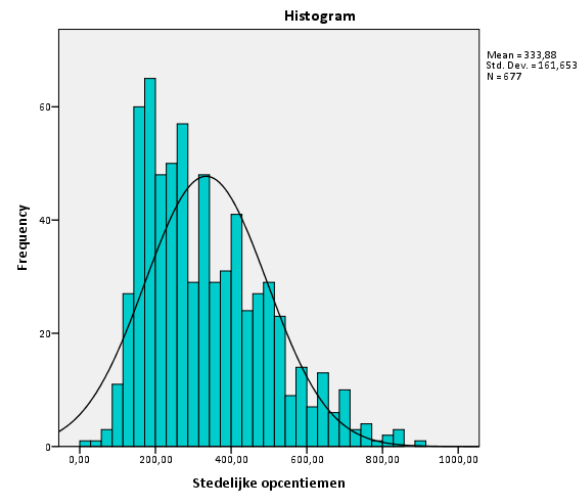
Figuur 45: Alle verkopen voor 2010 in Sint-Niklaas



Figuur 46: Alle verkopen voor 2010 in Sint-Niklaas aan 5 % registratierechten



Figuur 47: Alle verkopen voor 2010 in Sint-Niklaas aan 10 % registratierechten



Figuur 48: Betaalbare verkopen voor 2010 in Sint-Niklaas

De grafiek voor alle verkopen in Sint-Niklaas vertoont overeenkomsten met die van Gent. Er is een grote hoeveelheid woningen binnen de laagste OOV-waarden, waarna de aantallen gestaag afnemen vanaf iets minder dan € 200 OOV. Deze sterk links asymmetrische verdeling komt hier ook volledig voort uit de huizenmarkt, vermits de verkochte appartementen een normaalverdeling benadert. Het is mogelijk dat vooral huizen met een laag KI (en dus laag comfort) massaal verkocht worden in Sint-Niklaas voor renovatie.

De verkopen van huizen en appartementen met klein beschrijf volgt eveneens een zeer compacte, licht positief asymmetrische verdeling. In de regel genereert een woning met klein beschrijf € 390 OOV in Sint-Niklaas, zoals ook duidelijk wordt uit de grafiek.

De grafiek met alle verkopen aan het standaardtarief van 10% registratierechten kent ook twee pieken. De eerste piek rond de € 200 OOV is voornamelijk te wijten aan een gelijkaardige frequentie in de huizenmarkt. De tweede piek start aan de grens van het klein beschrijf.

De grafiek voor betaalbare verkopen is gelijkaardig aan die voor de verkopen in het algemeen.

4.1.12.2 Simulatie

4.1.12.2.1 Meerjarige terugbetaling

Tabel 36: Statistieken stedelijke OOV voor betaalbaar vastgoed in Sint-Niklaas

Stedelijke opcentiemen betaalbaar vastgoed in Sint-Niklaas (Prijs ≤ 384,810,39) in €		1 jaar	5 jaar	10 jaar
Alle verkopen	N	677	3385	6770
	Gemiddelde	333,88	1669,41	3338,81
	Mediaan	299,18	1495,91	2991,81
	Minimum	27,20	135,99	271,98
	Maximum	891,79	4458,95	8917,90
Huizen	N	550	2750	5500
	Gemiddelde	315,04	1575,18	3150,37
	Mediaan	266,75	1333,76	2667,52
	Minimum	54,40	271,98	543,97
	Maximum	891,79	4458,95	8917,90
Appartementen	N	127	635	1270
	Gemiddelde	415,49	2077,45	4154,90
	Mediaan	405,36	2026,79	4053,59
	Minimum	27,20	135,99	271,98
	Maximum	758,41	3792,07	7584,13

De potentiële jaarlijkse terugbetaling aan OOV voor een betaalbare woning bedraagt maximum ongeveer € 890 en gemiddeld bijna € 335. Gemiddeld zou men voor een betaalbare woning na vijf jaar € 1.670 en na tien jaar € 3.340 terugbetaald kunnen krijgen. De gemiddelde OOV voor betaalbare appartementen is hoger dan de gemiddelde OOV voor betaalbare huizen. De mediaan voor zowel betaalbare huizen als betaalbare appartementen ligt lager dan het gemiddelde, maar dit is meer uitgesproken voor betaalbare huizen.

4.1.12.2.2 Premies

Tabel 37: Overzicht stedelijke premies voor een woning in Sint-Niklaas

Premie	Maximum bedrag aan laagste kostprijs
Renovatiepremie	€ 3.000
Aanpassingspremie voor senioren	€ 600
Wonen boven winkels	€ 5.000
Slooppremie	€ 3.000
Onderhoudswerken aan waardevolle, niet-beschermde gebouwen	€ 5.000
Voorkomen CO-vergiftiging	€ 750
Duurzaam bouwen	€ 2.500
Individuele Behandeling van Afvalwater (IBA)	€ 496
Groendak	€ 1.240
Laagenergiewoning	€ 2.000
Passiefwoning	€ 5.000
Infiltratievoorziening	€ 550
Hemelwaterinstallatie	€ 550

De aanpassingspremie voor senioren is enkel geldig voor aanvragers van 65 jaar of ouder.

De premies "Wonen boven winkels" is beperkt tot handelspanden gelegen in het kernwinkelgebied zoals afgebakend door het RUP.

De premie voor "onderhoudswerken aan waardevolle, niet-beschermde gebouwen" is beperkt tot een limitatieve lijst aan werken en onderworpen aan goedkeuring door de stad.

Een dak wordt verondersteld 40 m² groot te zijn, het minimum om in aanmerking te komen voor de isolatiepremie van de Vlaamse Overheid.

Er wordt geen algemeen totaal vermeld, vermits cumulatie van heel wat premies niet toegelaten is. Het werkelijke totaalbedrag aan premies zou te sterk afwijken van het tabeltotaal. Omdat het totaalbedrag aan premies sterk afhankelijk is van de gecombineerde premies en de mogelijke combinaties moeilijk te achterhalen zijn, beperken we ons hier tot bovenstaande tabel. In ieder geval zijn de renovatiepremie, de aanpassingspremie voor senioren, de premie duurzaam bouwen en de premie wonen boven winkels niet cumuleerbaar. Of een passiefwoning ook in aanmerking komt voor de premie voor een Laagenergiewoning is niet vermeld in de reglementering.

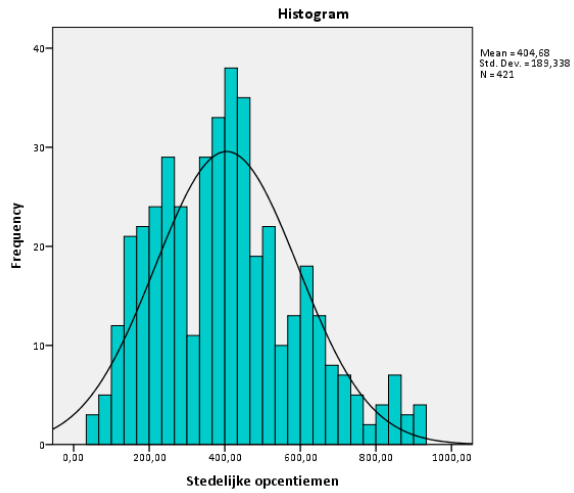
4.1.13 Turnhout

4.1.13.1 Analyse OOV 2010

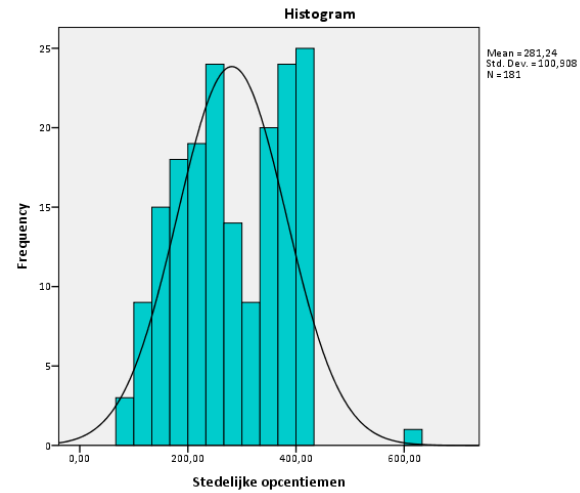
Tabel 38: Statistieken stedelijke OOV Turnhout naar aard van het vastgoed

Stedelijke OOV Turnhout volgens aard vastgoed	Stedelijke opcentiemen						
	N	Gemiddelde	Mediaan	Standaardafwijking	Minimum	Maximum	Gem % van de prijs
Alle verkopen	421	404,68	396,66	189,34	39,49	926,70	0,25%
Alle verkopen 5 % RR	181	281,24	271,31	100,91	73,27	611,88	0,18%
Alle verkopen 10 % RR	230	503,44	491,39	182,07	39,49	926,70	0,30%
Betaalbare verkopen	421	404,68	396,66	189,34	39,49	926,70	0,25%
Huizen	274	361,77	347,15	189,44	73,27	923,26	0,20%
Huizen 5 % RR	146	261,26	242,41	99,27	73,27	611,88	0,15%
Huizen 10 % RR	122	490,54	480,52	196,38	77,84	923,26	0,25%
Betaalbare huizen	274	361,77	347,15	189,44	73,27	923,26	0,20%
Appartementen	147	484,66	455,05	161,64	39,49	926,70	0,34%
Appartementen 5 % RR	35	364,63	377,20	54,85	206,63	426,43	0,31%
Appartementen 10 % RR	108	518,03	498,55	164,11	39,49	926,70	0,35%
Betaalbare appartementen	147	484,66	455,05	161,64	39,49	926,70	0,34%

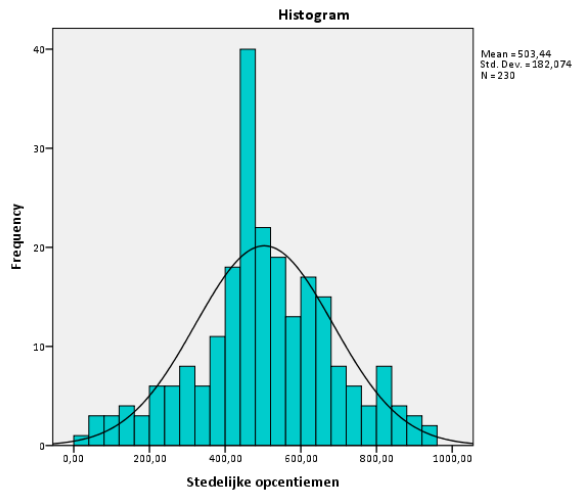
In Turnhout liggen alle verkopen onder de grens van de betaalbare verkopen. Dit duidt op een relatief "goedkoop" vastgoedaanbod. Huizen worden meer verkocht aan een klein beschrijf in tegenstelling tot de appartementen, waar de overgrote meerderheid verkocht wordt aan het standaardtarief. De hoogste gemiddelde OOV vindt men bij de appartementen verkocht aan het standaardtarief en dit geldt ook voor de mediaan. Een gemiddeld appartement brengt ook heel wat meer op dan een gemiddeld huis. De laagste én hoogste OOV vindt men terug bij de appartementen. Gemiddeld bedraagt de OOV tussen ongeveer 1/300^{ste} en 1/700^{ste} van de verkoopprijs.



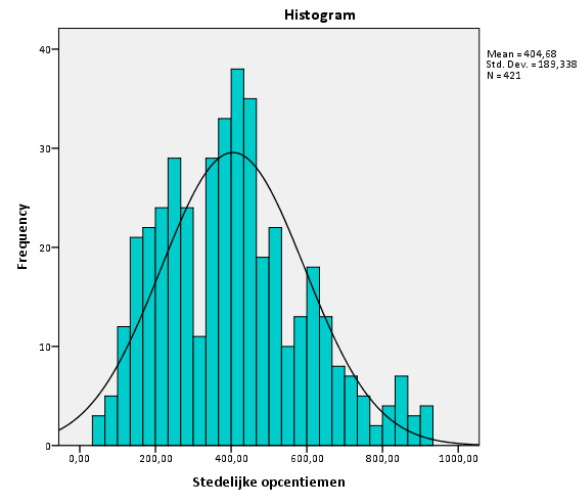
Figuur 49: Alle verkopen voor 2010 in Turnhout



Figuur 50: Alle verkopen voor 2010 in Turnhout aan 5 % registratierechten



Figuur 51: Alle verkopen voor 2010 in Turnhout aan 10 % registratierechten



Figuur 52: Betaalbare verkopen voor 2010 in Turnhout

De grafiek voor alle verkopen is positief asymmetrisch en heeft een opvallende daling in frequentie van de verkopen rond de € 300 OOV. De daling is in oorsprong terug te vinden bij de huizen.

In de regel genereert een woning met klein beschrijf € 426 OOV in Turnhout. Deze grens komt overeen met de breuk in het aantal waarnemingen in die grafiek. Ook hier is de daling rond de € 300 OOV terug te vinden.

In de grafiek met verkopen aan het standaardtarief is de daling niet langer te zien, hoewel deze voor de categorie huizen wel nog aanwezig is. Waarschijnlijk wordt dit gemaskeerd door de frequenties van de appartementen. Opvallender is de uitschieter net boven de grens van het klein beschrijf die in hoofdzaak afkomstig is van de appartementen.

De grafiek van de betaalbare woningen is identiek aan die van alle verkopen.

4.1.13.2 Simulatie

4.1.13.2.1 Meerjarige terugbetaling

Tabel 39: Statistieken stedelijke OOV voor betaalbaar vastgoed in Turnhout

Stedelijke opcentiemen betaalbaar vastgoed in Turnhout (Prijs ≤ 384810,39) in €		1 jaar	5 jaar	10 jaar
Alle verkopen	N	421	2105	4210
	Gemiddelde	404,68	2023,40	4046,79
	Mediaan	396,66	1983,32	3966,65
	Minimum	39,49	197,47	394,95
	Maximum	926,70	4633,48	9266,95
Huizen	N	274	1370	2740
	Gemiddelde	361,77	1808,85	3617,70
	Mediaan	347,15	1735,77	3471,53
	Minimum	73,27	366,33	732,66
	Maximum	923,26	4616,31	9232,61
Appartementen	N	147	735	1470
	Gemiddelde	484,66	2423,30	4846,60
	Mediaan	455,05	2275,24	4550,48
	Minimum	39,49	197,47	394,95
	Maximum	926,70	4633,48	9266,95

De potentiële jaarlijkse terugbetaling aan OOV voor een betaalbare woning bedraagt maximum ongeveer € 927 en gemiddeld bijna € 405. Gemiddeld zou men voor een betaalbare woning na vijf jaar € 2.023 en na tien jaar € 4.047 terugbetaald kunnen krijgen. De gemiddelde OOV voor betaalbare appartementen is hoger dan de gemiddelde OOV voor betaalbare huizen. De mediaan voor zowel betaalbare huizen als betaalbare appartementen ligt lager dan het gemiddelde.

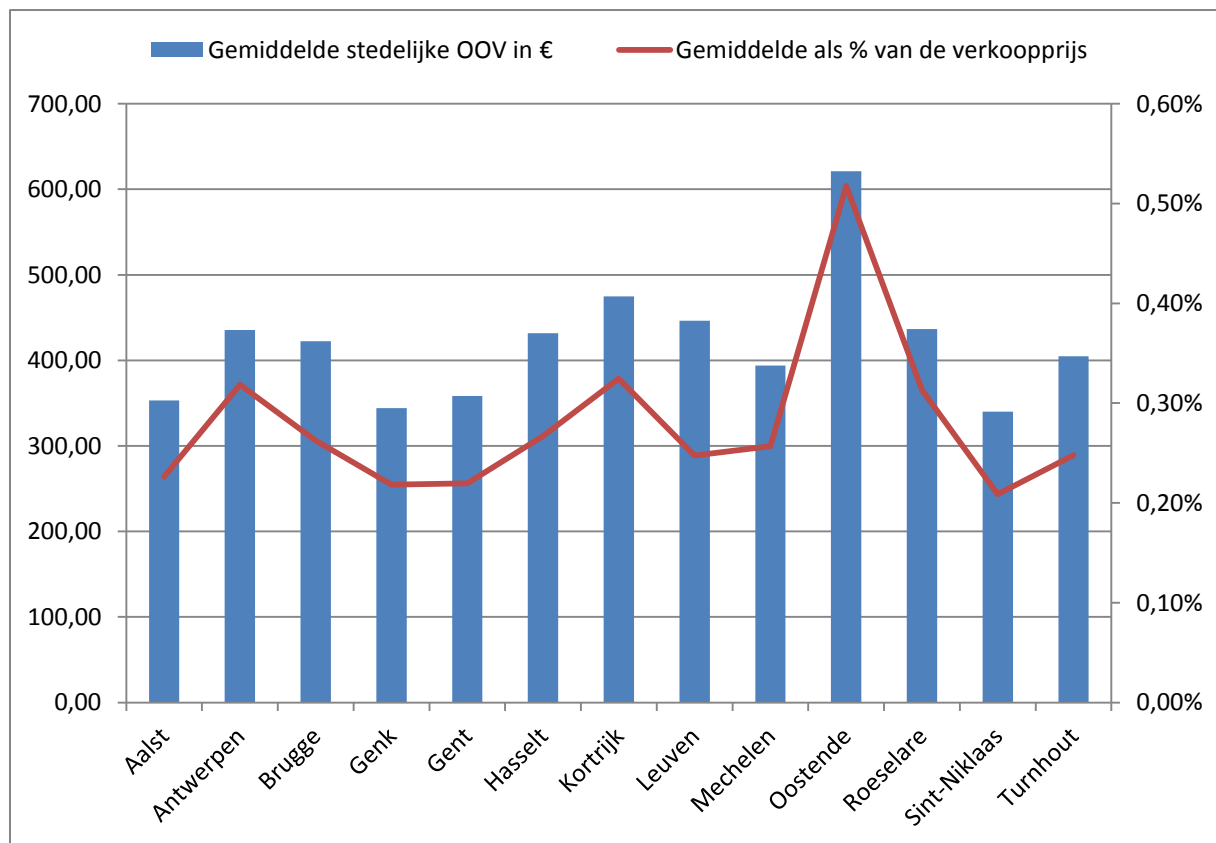
4.1.13.2.2 Premies

Tabel 40: Overzicht stedelijke premies voor een woning in Turnhout

Premie	Maximum bedrag aan laagste kostprijs
Preventiepremie	€ 400
Scheiding afval- en regenwater	€ 1.200
Groendak	€ 1.240
Infiltratievoorziening	€ 500
Hemelwaterinstallatie	€ 500
Totaal	€ 3.840

Een dak wordt verondersteld 40 m² groot te zijn, het minimum om in aanmerking te komen voor de isolatiepremie van de Vlaamse Overheid. Het maximale bijkomende bedrag aan premies dat theoretisch kan bekomen worden van de stad Turnhout is € 3.840.

4.1.14 Grafisch overzicht gemiddelde OOV voor alle steden



Figuur 53: Grafiek gemiddelde stedelijke OOV en % van de verkoopprijs

4.2 Effecten op de ontvangsten van de OOV voor de centrumsteden

Tenslotte vergelijken we de impact van een vrijstelling van 10% van alle verkopen zoals vastgesteld in 2010 in de centrumsteden tegen 5% RR. Onderstaande tabel wijst uit dat dit op een daling van 0,93 à 4,77% van de totale OOV-ontvangsten afhankelijk van de stad. De grootste effecten doen zich voor in Mechelen en Roeselare, de laagste in Leuven.

Tabel 41: Impact vrijstelling op de totale stedelijke OOV van 10% verkopen aan klein beschrijf

Stad	N = 10 % verkopen klein beschrijf	Aandeel vrijstelling in totale OOV
Aalst	33	3,04%
Antwerpen	181	1,82%
Brugge	41	2,46%
Genk	18	3,39%
Gent	105	2,54%
Hasselt	18	1,97%
Kortrijk	30	2,40%
Leuven	18	0,93%
Mechelen	57	4,77%
Oostende	28	1,78%
Roeselare	30	4,31%
Sint-Niklaas	26	2,54%
Turnhout	21	3,55%

5 Besluit

1. De literatuur wijst uit dat de lokale vastgoedfiscaliteit zelden aan de basis ligt van een verhoging van de instroom van inwoners. De lokale heffingen kunnen wel de oorzaak vormen voor de migratie naar andere locaties, maar zijn blijkbaar niet determinerend bij de keuze van een nieuwe verblijfplaats. Enkel maatregelen die zeer duidelijk afgestemd zijn op een specifiek doelpubliek en die voldoende zichtbaar zijn kunnen de verhuisneiging beïnvloeden.
2. Bestaande initiatieven in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest illustreren dat differentiatie technisch-administratief haalbaar is en juridisch mogelijk. Ook gesprekken met Vlabel hebben aangetoond, dat mits de vrijstelling gebaseerd is op een eenduidig, duidelijk gedefinieerd criterium er zich technisch geen onoverkomelijke problemen stellen. De geografisch gedifferentieerde inning via Vlabel kan momenteel slechts accuraat gebeuren vanaf het niveau van de kadastrale afdeling. Hoe complexer het systeem, hoe hoger de administratieve kost, waardoor het al snel voordeliger zou worden om als stad zelf het subsidiedossier af te handelen. Dit is zeker zo wanneer de stedelijke OOV enkel als berekeningsgrondslag wordt gebruikt en er verder geen koppeling met de inning van de OV is.
3. Het bereik van de maatregelen in de 4 Brusselse gemeenten is evenwel erg beperkt. Gezien de strikte criteria is dit niet verwonderlijk. Bijkomend kan verwezen worden naar de beperkte bekendheid van deze fiscale voordelen bij kandidaat-kopers. De voordelen hebben meestal betrekking op een terugbetaling van de OOV en dit voor een periode van verschillende jaren.
4. In dit rapport werd op basis van concrete KI's van reële transacties uitgevoerd in 2010 het gemiddeld voordeel berekend voor de kandidaat-inwoners. Om vergelijkbaarheid met andere fiscale voordelen (cfr. klein beschrijf) toe te laten, werd de OOV uitgedrukt als een % van de verkoopprijs. Verder werden transacties van appartementen en woonhuizen onderscheiden. Ook klein en regulier beschrijf verkopen werden als aparte categorieën geanalyseerd. Tenslotte werden die transacties geselecteerd die nog net betaalbaar zijn voor een tweeverdienersgezin met 2 kinderen dat een hypotheek wenst te nemen.
5. De analyses voor elk van de centrumsteden wijst uit dat nergens een gemiddeld voordeel van meer dan 1% van de verkoopprijs kan genoten worden. Het gemiddeld voordeel stijgt per gemiddelde transactie zelden uit boven de 500 euro (uitgezonderd in Oostende). Duidelijke verschillen tekenen zich af tussen appartementen en woonhuizen. Appartementen worden vaker gekenmerkt door hogere KI's en worden vaker verkocht tegen het 10% tarief registratierechten. Dit vertaalt zich in een groter voordeel ingeval aan deze categorie een maximale vrijstelling zou toegekend worden. Aangezien klein beschrijf

woningen doorgaans gekenmerkt worden door lagere KI's is ook het voordeel van een terugbetaling van de OOV doorgaans beperkter voor deze woningen, dan voor de overige woningen. Om een effect te ressorteren, dient ons inziens een vrijstelling voorzien te worden voor een langere periode. Het concrete geldelijke voordeel voor een vrijstelling gedurende 5 en 10 jaar werd tevens opgenomen in de discussie.

6. Aansluitend werden alle premies opgespoord die door de steden zelf worden aangeboden aan kandidaat-kopers. Deze hebben doorgaans betrekking op renovatie, op het vergroenen van de energiekarakteristieken van de woning en op het verbeteren van de isolatie. Een combinatie met dergelijke premies kan de aantrekkingskracht van de vrijstelling van de OOV in belangrijke mate verhogen, mits deze goed gecommuniceerd worden. Belangrijk is evenwel rekening te houden met het feit dat tegenover de belangrijkste premies ook een belangrijke uitgave staat vanwege de subsidie-ontvanger, wat een bijkomende drempel kan vormen voor de verwerving van een woning.

7. Het toekennen van een vrijstelling van de OOV heeft ook een prijskaartje voor de gemeente. Om een benadering te geven van wat een dergelijke fiscale prikkel zou betekenen in termen van gedeerde OOV-ontvangsten, werd de hypothese gehanteerd dat 10% van de verkopen in de centrumstad aan klein beschrijf zouden worden vrijgesteld van de OOV gedurende 1 jaar. De effecten van een dergelijke, toch eerder beperkte ingreep, zijn meteen vrij substantieel voor verschillende centrumsteden in vergelijking met het bereik van de maatregel. Voor Roeselare zou daardoor meer dan 4% van de ontvangsten verdwijnen, terwijl slechts 30 nieuwe inwoners hiervan zouden kunnen genieten. In Mechelen zou deze inkomstenreductie corresponderen met slechts 57 inwijkelingen.

6 Literatuuroverzicht

- Anderson, N. B. (2008). Property Tax Exemptions for Residential Capital Investment. *State Tax Notes*, 47(5), 355-373.
- Caldera Sánchez, A., & Andrews, D. (2011). *To Move or not to Move: What Drives Residential Mobility Rates in the OECD?* (OECD Economics Department Working Papers, No. 846). Retrieved March 16, 2011 from OECD Publishing <http://dx.doi.org/10.1787/5kghtc7kzx21-en>
- Carlsen, F. (2001). *Migration, Local Fiscal Variables and Local Economic Conditions* (CESifo Working Paper No. 553). Retrieved October 27, 2011 <http://ssrn.com/paper=282316>
- Cunningham, C. R., & Engelhardt, G. V. (2008). Housing capital-gains taxation and homeowner mobility: Evidence from the Taxpayer Relief Act of 1997. *Journal of Urban Economics*, 63(3), 803-815. doi: 10.1016/j.jue.2007.05.002
- Feld, L. P. (1999). *Steuerwettbewerb und seine Auswirkungen auf Allokation und Distribution: Eine empirische Analyse für die Schweiz*. (Doctoral Thesis), Universität St. Gallen, St. Gallen, Switzerland. Available from http://aleph.unisg.ch/F/SJ8VGF55NTHAB9ICXXJ6LYIX3JG38EYFG7FY5RAC7YY2RX5M2R?func=find-acc&acc_sequence=000575744
- Feld, L. P., & Kirchgässner, G. (2001). Income tax competition at the State and Local Level in Switzerland. *Regional Science and Urban Economics*, 31(2-3), 181-213. doi: 10.1016/s0166-0462(00)00084-3
- Ferreira, F. V. (2004). *You Can Take It with You: Transferability of Proposition 13 Tax Benefits, Residential Mobility, and Willingness to Pay for Housing Amenities* (UC Berkeley Center for Labor Economics Working Paper No. 72). Retrieved 27 October, 2011 <http://ssrn.com/paper=661421>
- Fox, W. F., Herzog Jr, H. W., & Schlottman, A. M. (1989). Metropolitan Fiscal Structure and Migration. *Journal of Regional Science*, 29(4), 523.
- Herzog, H. W., Jr., & Schlottmann, A. M. (1986). State and local tax deductibility and metropolitan migration. *National Tax Journal*, 39(2), 189-200.
- Knapp, T. A., White, N. E., & Clark, D. E. (2001). A Nested Logit Approach to Household Mobility. *Journal of Regional Science*, 41(1).
- Liebig, T., Puhani, P. A., & Sousa-Poza, A. (2007). Taxation And Internal Migration-Evidence From The Swiss Census Using Community-Level Variation In Income Tax Rates. *Journal of Regional Science*, 47(4), 807-836. doi: 10.1111/j.1467-9787.2007.00529.x
- McGibany, J. M. (1991). The Effect of Property Tax Rate Differentials on Single-Family Housing Starts in Wisconsin, 1978-1989. *Journal of Regional Science*, 31(3), 347-359.
- Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap. (2004). *De Vlaamse Regering 2004-2009: vertrouwen geven, verantwoordelijkheid nemen*. Brussel: Administratie Kanselarij en Voorlichting Retrieved from <http://publicaties.vlaanderen.be/eb-web/do/publicatieSessionFacade/publicatieEenvoudigeDetailAction/raadplegen?method=raadplegen&id=7791>.
- Oates, W. E., & Schwab, R. M. (1997). The Impact of Urban Land Taxation: The Pittsburgh Experience. *National Tax Journal*, 50(1), 1-21.
- Schmidheiny, K. (2004). *Income Segregation and Local Progressive Taxation: Empirical Evidence from Switzerland* (CESifo working papers No. 1313). Retrieved 27/10/2011 <http://hdl.handle.net/10419/18678>
- Schmidheiny, K. (2006). Income segregation and local progressive taxation: Empirical evidence from Switzerland. *Journal of Public Economics*, 90(3), 429-458. doi: 10.1016/j.jpubeco.2005.09.003
- Seslen, T. (2005). Property Tax Abatement Programs: Does Relief Really Keep Grandma in Her Home (pp. 40). Retrieved from <http://www.usc.edu/schools/sppd/lusk/research/pdf/proptax-abatemnt.pdf>

- Shan, H. (2010). Property taxes and elderly mobility. *Journal of Urban Economics*, 67(2), 194-205. doi: 10.1016/j.jue.2009.08.004
- Sinai, T. (1998). *Taxation, user cost, and household mobility decisions* (Zell/Lurie Center Working Papers nr. 303). Retrieved March 16, 2011 from Wharton School Samuel Zell and Robert Lurie Real Estate Center, University of Pennsylvania <http://econpapers.repec.org/RePEc:wop:pennzl:303>
- Stansel, D., Jackson, G., & Finch, J. H. (2007). Housing Tenure and Mobility with an Acquisition-Based Property Tax: The Case of Florida. *Journal of Housing Research*, 16(2), 117-129.
- Stohs, M. H., Childs, P., & Stevenson, S. (2001). Tax policies and residential mobility. *International Real Estate Review*, 4(1), 95-117.
- Swetkis, D. (2009). *Residential Property Tax Abatement: Testing a Model of Neighbourhood Impact*. PhD in Urban Studies and Public Affairs, Cleveland State University, Cleveland.
- Ukkel. (s.d.). Vestigingspremie voor jongeren — Uccle Ukkel Retrieved 22/02/2011, from <http://www.ukkel.irisnet.be/uccle/nl/gemeentediensten/financien/vestigingspremie-voor-jongeren/?searchterm=opcentiemen>
- Zodrow, G. R. (2006). Who Pays the Property Tax? And What Does Capitalization Tell Us about Who Pays? *Land Lines*, 18(2), 14-19.

7 Bijlagen

- Methodologische nota binnengemeentelijke differentiatie van de OOV
- Tabellen

Methodologische nota

De inschatting van de effecten van de binnengemeentelijke differentiatie van de OOV is gebaseerd op een databestand aangevraagd bij de FOD Financiën met alle vastgoedverkoop in Vlaanderen voor 2010.

De analyses werden uitgevoerd met de gegevens per stad van alle verkopen van huizen en appartementen waarvan het KI gekend is, uitgezuiverd van de uitbijters gelegen buiten 2 standaardafwijkingen van het gemiddelde. Dit betekent dat ongeveer 95 % van de waarnemingen werd behouden en de 5 % extreemste waarden werden verwijderd. Deze aanpak garandeert dat de bekomen waarden zo weinig mogelijk worden vertekend door uitzonderlijke transacties voor dat betreffende jaar. De transacties met een prijs=0 werden eveneens vooraf verwijderd.

De gegevens met betrekking tot de bouwjaren (infra tabel beschrijvende statistieken) bevatten voor vastgoed van voor 1931 een cijfercode die overeenstemt met een periode. Het midden van de periode werd genomen voor de berekening van de gemiddeldes, behalve voor periode 1, waar 1830 als jaartal werd gebruikt. Deze werkwijze is identiek aan die van de FOD Financiën bij hun analyses.

Periode 1: voor 1850 (~1830)

Periode 2: van 1850 tot 1874 (~1862)

Periode 3: van 1875 tot 1899 (~1887)

Periode 4: van 1900 tot 1918 (~1909)

Periode 5: van 1919 tot 1930 (~1924)

Aantal observaties voor verkopen van huizen en appartementen per stad. Bron: FOD Financiën

Stad	Aantal observaties
Aalst	902
Antwerpen	6964
Brugge	1363
Genk	424
Gent	3021
Hasselt	699
Kortrijk	969
Leuven	1137
Mechelen	988
Oostende	1211
Roeselare	625
Sint-Niklaas	724
Turnhout	448

Tabellen

Tabel betaalbaarheid wonen. Bron: Stieperaere, H. (2011). *Betaalbaarheid wonen* [intern rapport]. Gent: Steunpunt fiscaliteit en begroting.

		Normen voor resterend inkomen (geïndexeerd) (Heylen & Winters, Storms & Van Den Bosch 2009)	Mediaan Inkomen - normen voor resterend inkomen (wat kan je besteden aan afbetalen)	Hoeveel kan men nog afbetalen met resterend budget	Silc armoedegrens - normen voor resterend inkomen (wat kan je besteden aan afbetalen)	Hoeveel kan men nog afbetalen met resterend budget
Alleenst.	vrouw	€ 608,05	€ 1.018,87	€ 203.230,54	€ 368,11	€ 73.424,52
Alleenst.	man	€ 611,44	€ 1.015,48	€ 202.554,23	€ 364,71	€ 72.748,21
Alleenst.	vrouw + jongen 2 j.	€ 947,10	€ 1.167,91	€ 232.958,09	€ 321,90	€ 64.208,75
Alleenst.	vrouw + meisje 4 j.	€ 947,10	€ 1.167,91	€ 232.958,09	€ 321,90	€ 64.208,75
Alleenst.	vrouw + jongen 8 j.	€ 947,10	€ 1.167,91	€ 232.958,09	€ 321,90	€ 64.208,75
Alleenst.	vrouw + meisje 15 j.	€ 947,10	€ 1.493,28	€ 297.859,03	€ 517,13	€ 103.149,31
Alleenst.	vrouw + jongen 2 j. en meisje 4 j.	€ 1.196,88	€ 1.406,21	€ 280.491,62	€ 364,98	€ 72.800,33
Alleenst.	vrouw + meisje 4 j. en jongen 8 j.	€ 1.196,88	€ 1.406,21	€ 280.491,62	€ 364,98	€ 72.800,33
Alleenst.	vrouw + jongen 8 j. en meisje 15 j.	€ 1.196,88	€ 1.731,59	€ 345.392,56	€ 560,20	€ 111.740,89
Koppel		€ 945,97	€ 1.494,41	€ 298.084,46	€ 518,26	€ 103.374,74
Koppel	+ jongen 2 j.	€ 1.247,74	€ 1.680,73	€ 335.247,94	€ 509,34	€ 101.596,28
Koppel	+ meisje 4 j.	€ 1.247,74	€ 1.680,73	€ 335.247,94	€ 509,34	€ 101.596,28
Koppel	+ jongen 8 j.	€ 1.247,74	€ 1.680,73	€ 335.247,94	€ 509,34	€ 101.596,28
Koppel	+ meisje 15 j.	€ 1.247,74	€ 2.006,12	€ 400.152,33	€ 704,58	€ 140.538,91
Koppel	+ jongen 2 j. en meisje 4 j.	€ 1.487,34	€ 1.929,20	€ 384.810,39	€ 562,59	€ 112.216,78
Koppel	+ meisje 4 j. en jongen 8 j.	€ 1.487,34	€ 1.929,20	€ 384.810,39	€ 562,59	€ 112.216,78
Koppel	+ jongen 8 j. en meisje 15 j.	€ 1.487,34	€ 2.254,59	€ 449.714,79	€ 757,82	€ 151.159,42

Beschrijvende statistieken Bouwjaar voor huizen en appartementen per stad. Bron: FOD Financiën

Bouwjaar		Aantal	Ontbrekend	Gemiddelde	Mediaan	Standaardafwijking	Minimum	Maximum
Aalst	Huizen	721	0	1932,36	1931	33,8405	1830	2008
	Appartementen	117	0	1983	1987	20	1909	2010
Antwerpen	Huizen	2931	0	1927	1924	33	1830	2010
	Appartementen	3774	0	1961	1967	30	1830	2010
Brugge	Huizen	1015	0	1928	1936	49	1830	2010
	Appartementen	271	0	1966	1976	125	0	2009
Genk	Huizen	268	0	1955	1957	24	1862	2009
	Appartementen	131	0	1981	1979	19	1887	2009
Gent	Huizen	2129	0	1916	1909	40	1830	2010
	Appartementen	741	0	1967	1969	34	1830	2010
Hasselt	Huizen	381	0	1954	1956	27	1862	2009
	Appartementen	275	0	1979	1977	17	1909	2009
Kortrijk	Huizen	738	0	1937	1945	37	1830	2010
	Appartementen	178	0	1969	1974	23	1830	2008
Leuven	Huizen	608	0	1929	1933,5	38	1830	2004
	Appartementen	460	0	1977	1973	19	1862	2009
Mechelen	Huizen	679	0	1922	1924	41	1830	2007
	Appartementen	246	0	1972	1973,5	28	1830	2010
Oostende	Huizen	434	0	1939	1937	33	1830	2008
	Appartementen	698	0	1969	1969	25	1862	2009
Roeselare	Huizen	491	1	1946	1948	35	1830	2010
	Appartementen	101	0	1984	1978	14	1924	2008
Sint-Niklaas	Huizen	564	0	1933	1935	40	1830	2008
	Appartementen	127	0	1977	1974	17	1887	2008
Turnhout	Huizen	274	0	1941	1950	34	1830	2009
	Appartementen	147	0	1984	1987	17	1909	2008



Beschrijvende statistieken Oppervlakte voor huizen en appartementen per stad. Bron: FOD Financiën

Oppervlakte		Aantal	Ontbrekend	Gemiddelde	Mediaan	Standaardafwijking	Minimum	Maximum
Aalst	Huizen	721	0	167,18	145	97,65	33	1023
	Appartementen	117	0	983,45	98	9432,80	2	102141
Antwerpen	Huizen	2931	0	187,58	154	130,72	0	2457
	Appartementen	3774	0	121,28	92	879,88	0	54000
Brugge	Huizen	1015	0	169,79	145	97,17	36	1158
	Appartementen	271	0	115,08	102	64,68	0	550
Genk	Huizen	268	0	194,23	168	129,64	0	1858
	Appartementen	131	0	114,54	107	58,81	22	558
Gent	Huizen	2129	0	160,04	133	96,85	36	910
	Appartementen	741	0	107,99	92	88,70	0	1540
Hasselt	Huizen	381	0	187,24	168	88,37	51	735
	Appartementen	275	0	106,75	92	57,04	12	366
Kortrijk	Huizen	738	0	173,67	148	93,29	34	789
	Appartementen	178	0	97,31	84	77,69	0	588
Leuven	Huizen	608	0	167,46	146	88,54	49	676
	Appartementen	460	0	101,17	82	111,32	16	1102
Mechelen	Huizen	679	0	154,22	132	85,17	36	705
	Appartementen	246	0	100,65	87,5	53,08	0	399
Oostende	Huizen	434	0	178,96	149,5	98,14	33	909
	Appartementen	698	0	88,40	77	55,37	0	447
Roeselare	Huizen	492	0	168,56	148,5	92,10	0	738
	Appartementen	101	0	100,52	90	53,88	0	267
Sint-Niklaas	Huizen	564	0	162,15	133	102,92	42	852
	Appartementen	127	0	103,50	92	53,61	38	391
Turnhout	Huizen	274	0	153,47	138,5	70,68	39	549
	Appartementen	147	0	116,35	102	52,22	15	372



Project Stedelijk fiscaal instrumentarium

Deelrapport 3:

Een analyse van de relatie tussen KI en woningprijzen in de Vlaamse centrumsteden

Carine Smolders

Bruno Heyndels

Stijn Goeminne

Junior Burssens

Bram Mahieu

oktober 2011



Vrije Universiteit Brussel

Een analyse van de relatie tussen KI en woningprijzen in de Vlaamse centrumsteden

Bruno Heyndels

Bram Mahieu



Inhoudsopgave

Lijst van tabellen en figuren	4
Gebruikte afkortingen	5
Inleiding	6
1. De woningmarkt	8
1.1 Vraag.....	8
1.2 Aanbod	13
1.3 Verkopen	17
2. Kadastraal inkomen en woningprijzen	22
2.1 Het kadastraal inkomen	22
2.2 Woning- en huurprijzen: een complexe interactie	23
3. Analyse van de koop-verkoopmarkt van 2010 in Vlaanderen	25
3.1 Spreiding van de verkoopprijzen	25
3.2 Spreiding van de kadastrale inkomens.....	27
4. Analyse van de relatie tussen kadastraal inkomen en verkoopprijs	30
4.1 De relatie tussen het kadastraal inkomen en de woningprijzen: de gemiddeldes	31
4.2 De relatie tussen het kadastraal inkomen en de woningprijzen: de variatie.....	36
4.3 Het kadastraal inkomen en horizontale rechtvaardigheid	38
5. Conclusies.....	41
6. Samengevat	43
Bronnen	44
Bijlage 1: Beschrijving dataset.....	46
Bijlage 2: Tabellen en figuren	47
Bijlage 3: STATA output	52

Lijst van tabellen en figuren

Tabel 1: Index inwonersaantal 1990-2010	9
Tabel 2: Evolutie van de gemiddelde grootte van een huishouden per centrumstad (2000-2009)	11
Tabel 3: Aantal private huishoudens.....	11
Tabel 4: Evolutie verkoopprijzen van gewone woonhuizen in Vlaanderen (1975-2010)	19
Tabel 5: Evolutie verkoopprijzen van gewone woonhuizen in de centrumsteden (1975-2010)	19
Tabel 6: Prijsstijging t.o.v. het Vlaams gemiddelde (basisjaar 1975 en basisjaar 1995)	20
Tabel 7: Samenvatting resultaten regressie per centrumstad	37
Tabel 8: Belang van de APB- en OOV in de belastingmix (2008)	47
Tabel 9: Evolutie verkoopprijzen gewone woonhuizen in de 13 centrumsteden.....	48
Figuur 1: Evolutie bevolking Vlaams Gewest van 1975-2010 (toestand op 1 januari).....	8
Figuur 2: Gemiddelde grootte van een privaat huishouden in Vlaanderen (aantal personen)	10
Figuur 3: Aantal woongelegenheden in Vlaanderen (1995-2009)	13
Figuur 4: Aantal woongelegenheden in de centrumsteden (1995-2010)	14
Figuur 5: Aantal huishoudens per woongelegenheden in Vlaanderen en in de C13 (1995-2009)	15
Figuur 6: Aantal verkopen van gewone woonhuizen in Vlaanderen (1975-2010).....	17
Figuur 7: Index verkoopprijzen van gewone woonhuizen in Vlaanderen (1975-2010)	18
Figuur 8: Relatief prijsniveau in 1995 versus 2010 voor de centrumsteden.....	21
Figuur 9: Histogram verkoopprijzen (in €) van gewone woonhuizen in Vlaanderen per type beschrijf (cijfers 2010).....	25
Figuur 10: Boxplot verkoopprijzen (in €) gewone woonhuizen in Vlaanderen per type beschrijf (cijfers 2010).....	26
Figuur 11: Histogram verkoopprijzen van gewone woonhuizen in Vlaanderen, per type beschrijf, voor C13 en G295 (cijfers 2010)	27
Figuur 12: Histogram KI (in €) van gewone woonhuizen in Vlaanderen (cijfers 2010)	28
Figuur 13: Boxplot kadastraal inkomen (in €) van gewone woonhuizen in Vlaanderen (cijfers 2010)	28
Figuur 14: Histogram KI van gewone woonhuizen in Vlaanderen, voor C13 en G295 (cijfers 2010)...	29
Figuur 15: De relatie tussen KI en verkoopprijs voor gewone woonhuizen in Vlaanderen: Gemiddeld KI per prijsklasse van 100.000 tot 350.000 euro (cijfers 2010)	31
Figuur 16: De relatie tussen KI en verkoopprijs voor gewone woonhuizen in Vlaanderen: Gemiddelde verkoopprijs per KI-klasse (cijfers 2010).....	32
Figuur 17: KI/verkoopprijs*1000 per prijsklasse voor gewone woonhuizen in Vlaanderen met een verkoopprijs van 100.000 tot 350.000 euro (cijfers 2010).....	33
Figuur 18: Scatterplot KI/P*1000 versus oppervlakte volgens akte (gegevens verkopen 2010).....	34
Figuur 19: KI/verkoopprijs*1000 per prijsklasse voor gewone woonhuizen in Vlaanderen en in de centrumsteden met een verkoopprijs van 100.000 tot 350.000 euro (cijfers 2010).....	34
Figuur 20: De spreiding van het KI voor de meest courante verkoopprijzen van gewone woonhuizen in Vlaanderen (cijfers 2010)	39
Figuur 21: De spreiding van het KI voor de meest courante verkoopprijzen van gewone woonhuizen in Antwerpen (cijfers 2010).....	40
Figuur 22: Spreiding verkoopprijzen gewone woonhuizen per centrumstad (cijfers 2010).....	50
Figuur 23: Spreiding KI verkopen gewone woonhuizen in de centrumsteden (cijfers 2010)	51

Gebruikte afkortingen

ADSEI	Algemene Directie Statistiek en Economische Informatie
APB	Aanvullende personenbelasting
C13	13 centrumsteden
G295	overige 295 Vlaamse gemeenten
GB	Groot beschrijf
KB	Klein beschrijf
KI	Kadastraal Inkomen
OOV	Opcentiemen op de onroerende voorheffing
WIB	Wetboek van de Inkomstenbelasting

Inleiding

Belastingen vormen historisch een belangrijke financieringsbron voor de Vlaamse gemeenten, dit is niet anders voor de 13 centrumsteden, ook aangegeven als C13¹. Binnen de lokale fiscaliteit nemen de opcentiemen op de onroerende voorheffing (OOV) samen met de aanvullende personenbelasting (APB) een centrale plaats in. Eerstgenoemde belasting is sinds jaren een zorgenkind voor ieder die met de (rechtvaardigheid van de) gemeentelijke fiscaliteit is begaan. De OOV is een belasting op de geschatte netto-huurwaarde van een onroerend goed dat iemand bezit, een huurwaarde die wordt gemeten door het kadastraal inkomen (KI). Het is een publiek geheim dat de grondslag van de OOV niet bepaald een perfecte afspiegeling vormt van de eigenlijke (huur)waarde van het onroerend goed. De hoofdreden is het feit dat de perequatie om budgettaire-politieke redenen systematisch werd uitgesteld.

Dat belastingsgrondslagen imperfect worden gemeten is niet zo uitzonderlijk. Het aanvoelen als zou de imperfectie in het geval van de OOV ongewoon grote proporties aannemen is daarentegen wel problematisch. Het ondergraaft immers de rechtvaardigheid van de belasting in kwestie en – op termijn – de politieke overlevingskansen van deze inkomstenbron voor de gemeenten. Belangrijk is ook of de eventuele vertekeningen homogeen gespreid zijn in de ruimte en over de verschillende prijssegmenten van de vastgoedmarkt. De problematiek is voor de Vlaamse centrumsteden mogelijk nog belangrijker dan voor andere gemeenten aangezien de OOV in de steden een relatief belangrijker rol spelen in de gemeentelijke financiering².

Over de correctheid van het kadastraal stelsel en de verwante belastingen kan uitvoerig gedebatteerd worden. Het spreekt voor zich dat de karakteristieken van de woningmarkt sinds 1975 sterk zijn veranderd en zich niet laten vangen in het rigide stelsel van de jaarlijkse indexatie. Objectivering van de relatie tussen het theoretische kadastraal inkomen en de reële woningmarkt dringt zich in deze context op. Deze studie wil de eigenaardigheden van deze relatie aan het licht brengen en waar mogelijk kwantificeren. We zoeken concrete antwoorden op onderstaande onderzoeksvragen.

- *Hoe kan de relatie tussen KI en verkoopprijzen beschreven worden? In welke mate is deze relatie homogeen over de verschillende prijsklassen van de woningmarkt?*
- *In welke mate is deze relatie afhankelijk van de locatie? Hoe positioneren de centrumsteden zich tegenover het Vlaams gemiddelde?*
- *In welke mate doorstaat het KI als belastingsbasis de rechtvaardigheidstoets? Leiden gelijkwaardige woonhuizen ook tot een gelijkwaardige belasting?*

Om onze analyse van de relatie tussen KI en verkoopprijs correct te onderbouwen, starten we met drie inleidende paragrafen. In de eerste paragraaf geven we een beknopte beschrijving van de evolutie van de woningmarkt. Waar de beschikbaarheid van data dit toelaat, situeren we de analyse in een historisch perspectief gaande van 1975, het jaar dat als basis werd genomen voor het huidige kadastraal stelsel, tot 2010.

¹ Aalst, Antwerpen, Brugge, Genk, Gent, Hasselt, Kortrijk, Leuven, Mechelen, Oostende, Roeselare, Sint-Niklaas, Turnhout

² Zie tabel 10 in bijlage voor de exacte cijfers

In een tweede paragraaf staan we stil bij de twee pijlers van onze studie: het kadastraal inkomen en de woningprijzen.

In een derde paragraaf beschouwen we meer specifiek de koop-verkoopmarkt in Vlaanderen voor het jaar 2010. We selecteerden de markt van gewone woonhuizen³, het grootste segment van de woningmarkt⁴, als voorwerp van onze analyse.

Gebruikmakend van de inzichten uit de eerste drie paragrafen, komen we tot de kern van onze tekst. In de vierde paragraaf maken we een meer diepgaande analyse van de relatie tussen het KI en de verkoopprijs van gewone woonhuizen in Vlaanderen. We onderzoeken de relatie door middel van een regressieanalyse en maken aanvullend enkele doorsneden van de woningmarkt, zodat een duidelijker beeld verkregen wordt van de sterkte (of zwakte) van de relatie tussen het kadastraal inkomen en de woningprijs.

We eindigen in de vijfde paragraaf met een conclusie en enkel kritische bedenkingen.

³ Gewone woonhuizen: deze omvatten de arbeiders- of werkmanswoningen, bediendenwoningen, renteniers- en burgershuizen, landelijke woningen of landbouwerswoningen waarvan de oppervlakte kleiner is dan 5 are (vanaf 5 are worden deze laatste woningen opgenomen in de categorie landbouwerswoningen), ADSEI

⁴ Op basis van verkopen 2010 in Vlaanderen: 50.903 woonhuizen vs. 22.629 appartementen (in C13: 12.716 woonhuizen vs. 9.765 appartementen)

1. De woningmarkt

Vooraleer over te gaan tot onze analyse is het opportuun de woningmarkt te schetsen in zijn historische context. De actuele woningmarkt en haar eigenaardigheden zijn immers het eindpunt van een decennialange dynamiek, gevoed door vraag en aanbod en getekend door fiscale belangen.

In eerste instantie schetsen we kort de evolutie van vraag (1.1) en aanbod (1.2) naar woonegelegenheden. We bekijken de evolutie van de bevolking, het aantal private huishoudens en het woningbestand.

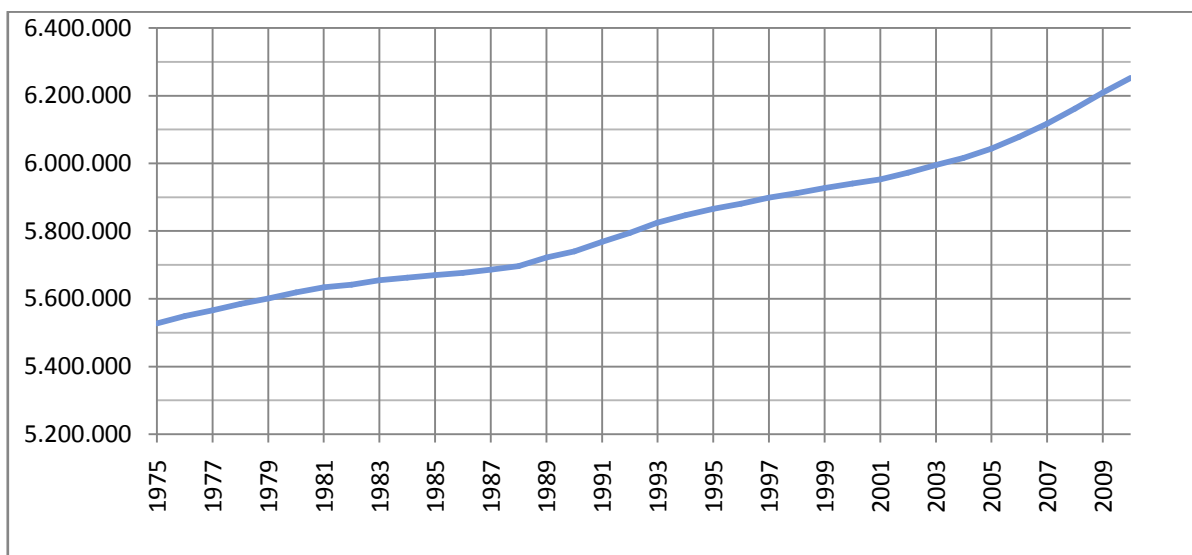
In tweede instantie bekijken we hoe de fundamentele krachten van vraag en aanbod uitmonden in verkopen (1.3) als belangrijkste transactie van woonegelegenheden. We bekijken de koop-verkoopmarkt in termen van het aantal transacties en de gemiddelde transactieprijs.

1.1 Vraag

De vraag naar woningen wordt grotendeels bepaald door demografische factoren. We bekijken achtereenvolgens het aantal inwoners en de gemiddelde grootte van een huishouden als belangrijke determinanten die in combinatie het aantal huishoudens bepalen.

Figuur 1 schetst de bevolkingsevolutie van 1975 tot 2010. Het inwoneraantal in Vlaanderen steeg van 5.527.094 op 1/01/1975 naar 6.251.983 op 1/01/2010, een stijging met 13,12%.

Figuur 1: Evolutie bevolking Vlaams Gewest van 1975-2010 (toestand op 1 januari)



Bron: Studiedienst van de Vlaamse Regering 2011, *Bevolking per Gewest*.

Tabel 1 geeft meer detail over de evolutie van het inwonersaantal in de 13 centrumsteden (C13), in vergelijking met het Vlaams gemiddelde en de andere Vlaamse gemeenten (G295). Om de evolutie te kwantificeren en tevens vergelijking mogelijk te maken, wordt hier een index weergegeven met 100 als referentiewaarde in 1990.

We zien dat de bevolking in de centrumsteden minder sterk aangroeide dan in de overige Vlaamse gemeenten (+4,46% tegenover +10,49% over de periode 1990-2010). Als we de individuele centrumsteden bestuderen, vinden we een zeer uiteenlopend beeld. Hasselt (+10,55%), Leuven (+12,05%) en Roeselare (+9,37%) kenden een sterkere bevolkingsaan groei dan het Vlaams gemiddelde (+8,92%), de overige centrumsteden blijven onder het Vlaams gemiddelde met als uitschieters Brugge (-0,61%) en Kortrijk (-1,54%) die over de periode 1990-2010 een lichte daling van het inwonersaantal optekenden.

Tabel 1: Index inwonersaantal 1990-2010

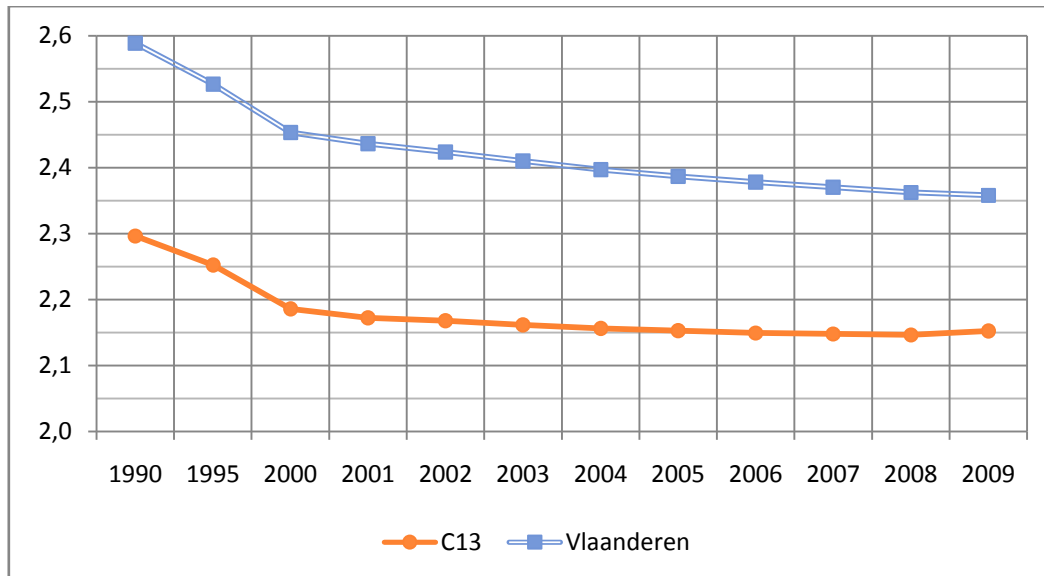
	1990	1995	2000	2005	2010	1990-2000	2000-2010
Aalst	100,00	100,01	100,09	101,00	104,98	0,1%	4,9%
Antwerpen	100,00	97,60	94,93	97,32	102,80	-5,1%	8,3%
Brugge	100,00	98,99	98,97	99,89	99,39	-1,0%	0,4%
Genk	100,00	101,06	102,44	103,69	105,57	2,4%	3,1%
Gent	100,00	98,67	97,24	100,18	105,56	-2,8%	8,6%
Hasselt	100,00	102,11	102,97	105,21	110,55	3,0%	7,4%
Kortrijk	100,00	99,95	98,30	96,77	98,46	-1,7%	0,2%
Leuven	100,00	102,31	103,31	105,54	112,05	3,3%	8,5%
Mechelen	100,00	100,13	99,76	102,46	107,03	-0,2%	7,3%
Oostende	100,00	100,48	98,18	100,10	100,78	-1,8%	2,6%
Roeselare	100,00	102,10	103,21	105,46	109,37	3,2%	6,0%
Sint-Niklaas	100,00	100,61	100,46	101,62	105,63	0,5%	5,1%
Turnhout	100,00	102,25	102,46	105,02	108,21	2,5%	5,6%
C13	100,00	99,41	98,33	100,28	104,46	-1,7%	6,2%
G295	100,00	103,18	105,30	107,04	110,49	5,3%	4,9%
Vlaams Gewest	100,00	102,20	103,49	105,29	108,92	3,5%	5,2%

Eigen berekening op basis van: Studiedienst van de Vlaamse Regering 2011, Bevolking per Gewest.

In de tabel is rechts de toename/afname in inwoneraantal vermeld over de periodes 1990-2000 en 2000-2010. Opmerkelijk is dat de centrumsteden tussen 1990 en 2000 gezamenlijk een daling kenden in het inwoneraantal (-1,7%), veroorzaakt door een afname van het inwonersaantal in 6 van de 13 centrumsteden, dit terwijl het inwonersaantal over diezelfde periode in de rest van Vlaanderen steeg met 5,3%. Tussen 2000 en 2010 zien we zowel bij de centrumsteden (+6,2%) als bij de overige gemeenten (+4,9%) een stijging van het inwonersaantal. Waar de centrumsteden tussen 1990 en 2000 qua bevolkingsaantal terrein verloren ten opzichte van de rest van Vlaanderen, maken ze tussen 2000 en 2010 een inhaalbeweging.

Naast het bevolkingsaantal in absolute cijfers is de grootte van een gemiddeld huishouden van doorslaggevend belang voor de vraag naar woongelegenheden. Het spreekt voor zich dat er minder woningen nodig zijn dan er inwoners zijn. Om de vraag naar woongelegenheden⁵ in te schatten is het bijgevolg nuttig de gemiddelde grootte van een huishouden te beschouwen.

Figuur 2: Gemiddelde grootte van een privaat huishouden in Vlaanderen (aantal personen)



Eigen grafiek op basis van: ADSEI, 2011b; ADSEI, 2011c en FOD Financiën, 2011a

Figuur 2 toont de evolutie van het gemiddelde privaat huishouden in aantal personen tussen 1990 en 2009 voor de centrumsteden enerzijds en Vlaanderen anderzijds. We merken op dat de gemiddelde grootte van een privaat huishouden over de ganse lijn lager is in de centrumsteden dan gemiddeld in Vlaanderen, hoewel het verschil afneemt. Over de periode 1990-2009 daalde de gemiddelde grootte van een privaat huishouden in Vlaanderen met 8,9% van 2,588 naar 2,358 personen. In combinatie met een toename van de bevolking leidde dat tot een verhoging van de behoefte naar woongelegenheden voor het vervullen van de primaire woningbehoefte van de huishoudens met 405.779⁶ eenheden.

In de centrumsteden zien we een daling van de gemiddelde grootte van een privaat huishouden met 6,3% van 2,296 naar 2,152 personen. De daling blijft dus beperkter in de centrumsteden. Uit de figuur kunnen we afleiden dat de daling in Vlaanderen vertraagt in 2009, terwijl de daling in de centrumsteden afvlakt sinds 2006.

In tabel 2 schetsen we de evolutie voor de individuele centrumsteden. Genk heeft in 2009 gemiddeld het grootste huishouden (2,63 personen), Oostende het kleinste (1,94 personen). Dit wijst op een beduidend andere bevolkingssamenstelling, daaruit volgt de nood aan specifiek woonbeleid.

⁵ Hier maken we abstractie van tweede woningen en vakantieverblijven. Het spreekt voor zich dat dit slechts een benadering is met de bijhorende beperkingen.

⁶ Daling van de grootte van het gemiddeld huishouden van 2,588 naar 2,358 personen zorgt bij gelijkblijvende bevolking voor een extra behoefte aan woongelegenheden van 214.308 eenheden. De aangroei van de bevolking met 451.538 creëert daarnaast een bijkomende behoefte van 191.471 eenheden.

Met uitzondering van Antwerpen (dat over de periode 2000-2009 een toename optekent van 2,04 naar 2,10 personen) kennen alle centrumsteden een afname van de gemiddelde grootte van een huishouden, waarmee ze de trend in Vlaanderen volgen.

Tabel 2: Evolutie van de gemiddelde grootte van een huishouden per centrumstad (2000-2009)

	2000	2005	2006	2007	2008	2009
Aalst	2,32	2,23	2,23	2,22	2,21	2,21
Antwerpen	2,04	2,06	2,06	2,07	2,08	2,10
Brugge	2,31	2,25	2,23	2,23	2,21	2,21
Genk	2,79	2,69	2,69	2,67	2,65	2,63
Gent	2,10	2,06	2,06	2,06	2,06	2,06
Hasselt	2,37	2,27	2,26	2,24	2,23	2,22
Kortrijk	2,36	2,29	2,28	2,26	2,26	2,26
Leuven	2,05	2,02	2,01	2,00	2,00	1,98
Mechelen	2,33	2,3	2,3	2,30	2,30	2,31
Oostende	2,01	1,95	1,94	1,94	1,94	1,94
Roeselare	2,45	2,37	2,36	2,35	2,33	2,33
Sint-Niklaas	2,39	2,32	2,32	2,32	2,32	2,32
Turnhout	2,27	2,21	2,21	2,20	2,20	2,20

Eigen berekening op basis van: ADSEI, 2011b

De vraag naar woningen wordt bepaald door zowel het aantal inwoners als de gemiddelde grootte van een privaat huishouden. Tot slot zetten we het aantal private huishoudens per regio over de periode 1995-2009 in tabel 3.

Tabel 3: Aantal private huishoudens

	1995	2000	2005	2009	1995-2000	2000-2009
Aalst	30.966	32.593	34.138	35.389	+5,25%	+8,58%
Antwerpen	220.410	216.494	220.391	224.930	-1,78%	+3,90%
Brugge	47.555	49.230	51.058	51.931	+3,52%	+5,49%
Genk	21.193	22.375	23.423	24.349	+5,58%	+8,82%
Gent	106.311	104.825	110.346	114.674	-1,40%	+9,40%
Hasselt	27.065	28.437	30.255	32.215	+5,07%	+13,29%
Kortrijk	32.200	31.018	31.468	32.234	-3,67%	+3,92%
Leuven	42.635	41.956	43.403	46.577	-1,59%	+11,01%
Mechelen	31.246	31.923	33.344	34.319	+2,17%	+7,51%
Oostende	32.498	32.952	34.659	35.144	+1,40%	+6,65%
Roeselare	20.709	21.853	23.102	24.086	+5,52%	+10,22%
Sint-Niklaas	26.881	28.020	29.138	30.028	+4,24%	+7,17%
Turnhout	16.052	16.807	17.682	18.133	+4,70%	+7,89%
C13	655.721	658.483	682.407	704.009	+0,42%	+6,91%
Vlaanderen	2.296.008	2.391.694	2.501.681	2.601.266	+4,17%	+8,76%

Bron: ADSEI, 2011b en ADSEI, 2011c

Vlaanderen telde in 1995 2.296.008 private huishoudens. In 2009 was dat gestegen tot 2.601.266, een stijging met 13,30%. De centrumsteden waren in 1995 goed voor 28,56% van de private huishoudens in Vlaanderen. In 2009 daalde dit aandeel licht tot 27,06% ondanks een absolute stijging van het aantal private huishoudens in de centrumsteden met 7,36%. Dit wordt enerzijds verklaard door de sterkere groei van de bevolking buiten de centrumsteden voor 2000 en anderzijds (en in grootste mate) door de sterkere afname van de gemiddelde grootte van een privaat huishouden buiten de centrumsteden. We merken wel op dat de groeivoet van het aantal huishoudens in de centrumsteden terrein wint ten opzichte van die in de overige Vlaamse gemeenten.

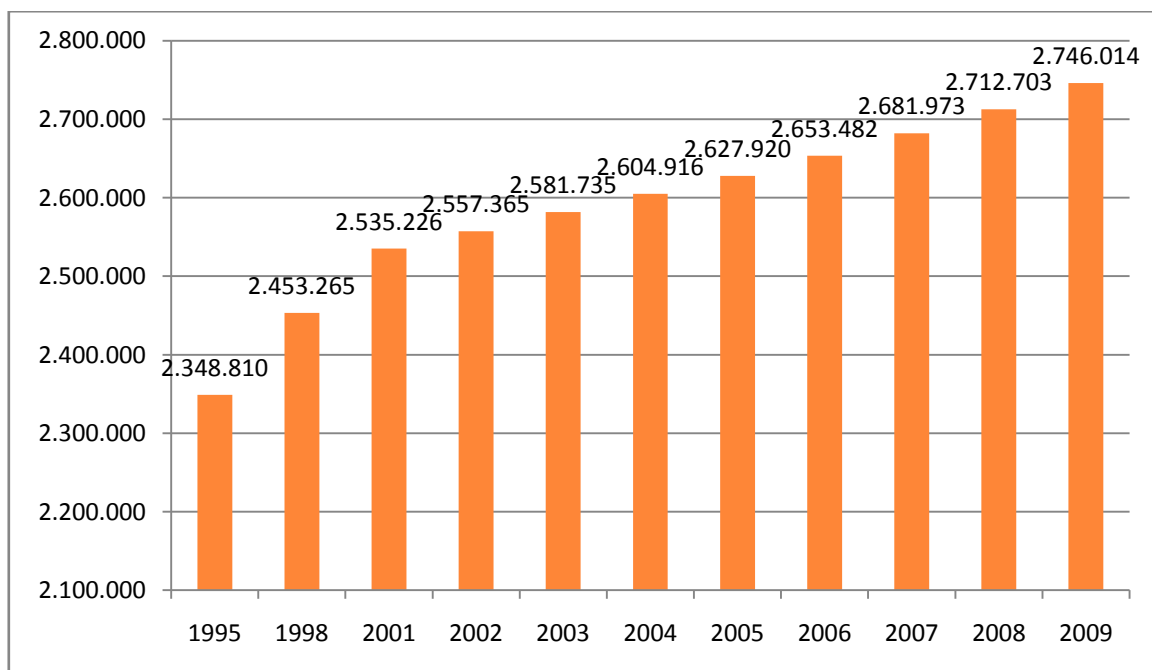
Wanneer we de centrumsteden onderling vergelijken, zien we grote verschillen tussen de centrumsteden. In Hasselt vinden we voor de periode 1990-2009 de hoogste stijging van het aantal private huishoudens (+19,03%). In Kortrijk bleef het aantal private huishoudens tussen 1990 en 2009 dan weer nagenoeg gelijk (+0,11%) als resultaat van achtereenvolgend een daling (-3,67% van 1995 tot 2000) en een stijging (+3,92% van 2000 tot 2009) van het aantal huishoudens. Antwerpen, Gent, Kortrijk en Leuven kenden tussen 1995 en 2000 een daling van het aantal private huishoudens terwijl de andere steden over die periode een toename van het aantal huishoudens optekenden. Van 2000 tot 2009 vinden we over de ganse lijn een stijging terug. In Hasselt, Leuven en Roeselare vinden we de grootste groei. Gent en Leuven kennen een duidelijke inhaalbeweging in het aantal huishoudens tussen 2000 en 2009 na de terugval tussen 1995 en 2000. De omvang en evolutie van de vraag naar woonegelegenheden zijn een uiting van een specifieke dynamiek op de woningmarkt en vragen een aangepast woonbeleid. Naast het aantal huishoudens zijn ook andere factoren van belang. We denken dan bijvoorbeeld aan een studentenpopulatie of verblijfstoerisme. Deze factoren werden hier omwille van de complexiteit niet in kaart gebracht.

1.2 Aanbod

Een tweede belangrijke determinant van de woningmarkt is vanzelfsprekend het aantal beschikbare woonegelegenheden.

Figuur 3 illustreert de evolutie van het aantal woonegelegenheden⁷ in Vlaanderen van 1995 tot 2009. Ook hier zien we een duidelijk stijgende lijn. Het aantal beschikbare eenheden steeg in Vlaanderen met 16,91% van 2.348.810 in 1995 naar 2.746.014 in 2009. In 1.1 zagen we dat het aantal private huishoudens in Vlaanderen over die periode slechts steeg met 13,30%, wat zou kunnen wijzen op een ruimer aanbod van woningen. Hier moeten we opmerken dat dit niet betekent dat de vraag naar en het aanbod van woningen over de ganse woningmarkt uniform is. Lokaal of in een specifieke niche in de woningmarkt kan een relatief ruimer of minder ruim woningaanbod zijn.

Figuur 3: Aantal woonegelegenheden in Vlaanderen (1995-2009)

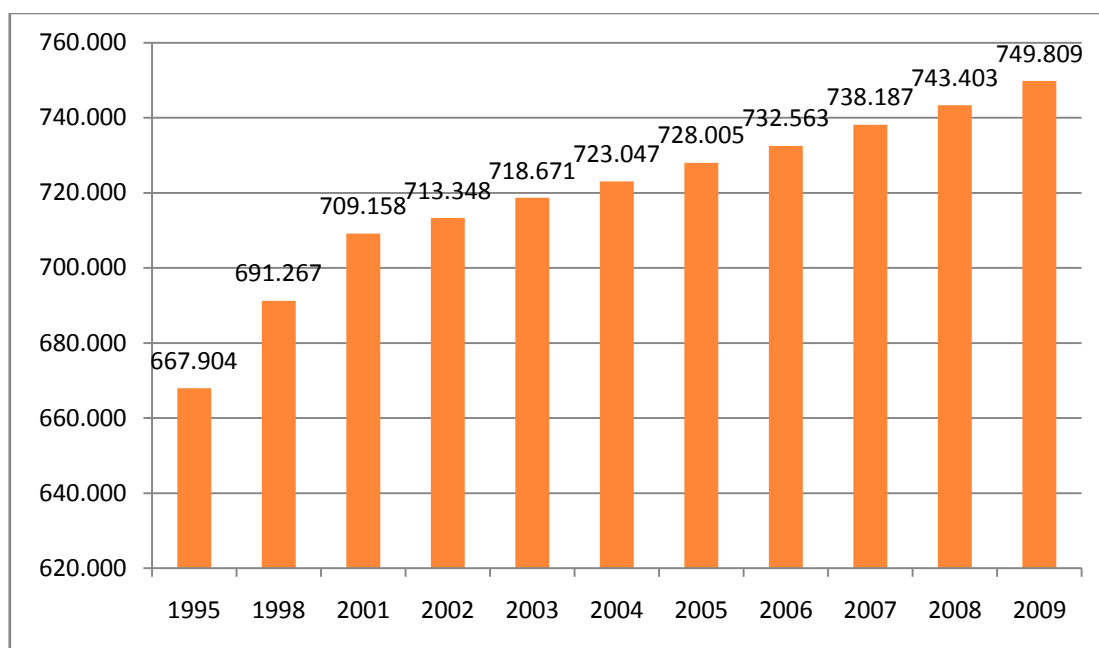


Eigen grafiek op basis van: FOD Financiën, 2011a

In figuur 4 geven we dezelfde evolutie voor de centrumsteden. Tussen 1995 en 2009 steeg het aantal woonegelegenheden er met 12,26% van 667.904 naar 749.809. Deze toename is lager in de centrumsteden dan gemiddeld in Vlaanderen (+16,91%). Het aantal private huishoudens in de centrumsteden steeg over deze periode met 7,36%. Ook in de centrumsteden suggereren deze cijfers een ruimer aanbod op de woningmarkt.

⁷ Op basis van de classificatie van ADSEI: Aantal woonegelegenheden van types R1 (huizen in gesloten bebouwing), R2 (huizen in halfopen bebouwing), R3 (huizen in open bebouwing, hoeven en kastelen) en R4 (buildings en flatgebouwen met appartementen)

Figuur 4: Aantal woonegelegenheden in de centrumsteden (1995-2010)



Eigen grafiek op basis van: FOD Financiën, 2011a

Tabel 4 geeft deze cijfers per centrumstad voor 1995, 2001, 2005 en 2009. Antwerpen kent over de periode 1995-2009 de laagste groei van het woningbestand (+7,63%) en zit daarmee een stuk onder het Vlaams gemiddelde. Hasselt kent tussen 1995 en 2009 de hoogste toename in het aantal woonegelegenheden (+21,64%), waarmee het ook een stuk boven het Vlaams gemiddelde uitkomt. Opvallend is dat de groeipercentages over de twee periodes van dezelfde grootteorde zijn, terwijl we eerder zagen dat de aangroei van het aantal huishoudens over de twee periodes sterk verschilt.

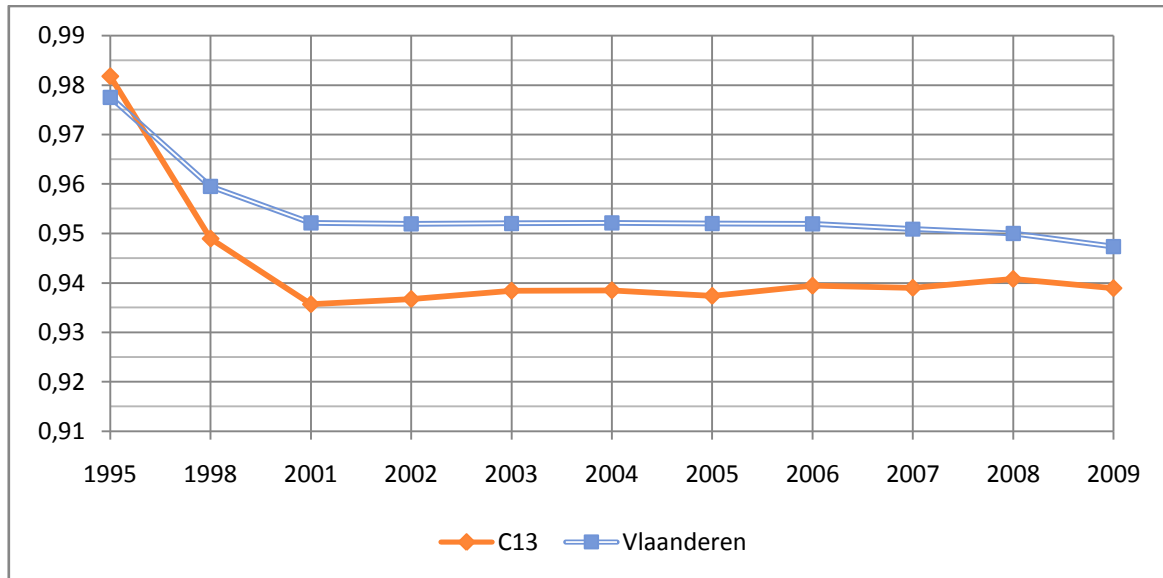
Tabel 4: Aantal woonegelegenheden per centrumstad (1995-2009)

	1995	2001	2005	2009	1995-2001	2001-2009
Aalst	31.140	33.568	34.608	35.838	+7,80%	+6,76%
Antwerpen	218.876	228.096	231.256	235.580	+4,21%	+3,28%
Brugge	47.913	51.101	52.891	54.324	+6,65%	+6,31%
Genk	20.283	21.959	22.989	24.125	+8,26%	+9,86%
Gent	109.984	117.688	121.526	124.899	+7,00%	+6,13%
Hasselt	27.879	30.437	31.907	33.911	+9,18%	+11,41%
Kortrijk	30.933	32.298	32.770	33.751	+4,41%	+4,50%
Leuven	46.259	49.632	50.780	52.379	+7,29%	+5,53%
Mechelen	32.126	34.269	35.286	36.482	+6,67%	+6,46%
Oostende	38.251	40.966	42.497	44.066	+7,10%	+7,57%
Roeselare	21.019	22.831	23.809	24.987	+8,62%	+9,44%
Sint-Niklaas	27.313	29.024	29.858	30.960	+6,26%	+6,67%
Turnhout	15.928	17.289	17.828	18.507	+8,54%	+7,04%
C13	667.904	709.158	728.005	749.809	+6,18%	+5,73%
Vlaanderen	2.348.810	2.535.226	2.627.920	2.746.014	+7,93%	+8,31%

Eigen grafiek op basis van: FOD Financiën, 2011a

In figuur 5⁸ brengen we de vraag (het aantal private huishoudens) samen met het aanbod van woonegelegenheden. Uit de figuur blijkt dat de verhouding tussen vraag en aanbod afgenomen is tussen 1995 en 2009, zowel voor de centrumsteden als voor Vlaanderen globaal. Deze daling is grotendeels voor rekening van de periode 1995-2001. De aangroei van het aantal huishoudens is dus opgevangen door een groter aanbod van woonegelegenheden.

Figuur 5: Aantal huishoudens per woonelegenheden in Vlaanderen en in de centrumsteden (1995-2009)



Eigen berekening op basis van: FOD Financiën, 2011a; ADSEI, 2011b en ADSEI, 2011c

Tussen 1995 en 2001 daalde de gemiddelde grootte van een huishouden sneller in de centrumsteden dan gemiddeld in Vlaanderen. Wanneer we echter de periode 2001-2009 bekijken, krijgen we een ander beeld. De verhouding tussen het aantal private huishoudens en het aantal woonegelegenheden steeg over die periode in de centrumsteden in kleine mate van 0,9357 naar 0,9389. Dit wijst op een toegenomen druk op de woningmarkt in de centrumsteden over de laatste jaren. Over gans Vlaanderen daalde deze verhouding over die periode van 0,9521 naar 0,9473.

De verhouding tussen het aantal huishoudens (vraag) en het aantal woonegelegenheden (aanbod) is lager in de centrumsteden dan gemiddeld. Een verhouding lager dan 1 betekent dat het aantal beschikbare woonegelegenheden groter is dan het aantal huishoudens. Een minimaal overschot is noodzakelijk. Immers, in het aantal woonegelegenheden zijn ook tweede woningen opgenomen, alsook bijvoorbeeld woningen die leegstaan voor renovatie. Bovendien is een minimaal woningoverschot nodig om het verhuizen van woonst mogelijk te maken. Een ratio dicht bij 1 wijst bijgevolg eerder op krapte van het aanbod.

In tabel 5 geven we de cijfers weer per centrumstad. Ook hier zien we met uitzondering van Genk over de periode 1995-2009 een daling van de verhouding tussen het aantal huishoudens en het aantal woonegelegenheden. Deze daling trad op tussen 1995 en 2001. Na 2001 zien we een stabilisering (of zelfs lichte stijging) van deze ratio. Deze cijfers vragen een nadere toelichting. De lage waarden voor Gent, Leuven en Oostende suggereren een overaanbod. Echter, de druk op de woningmarkt van bijvoorbeeld studenten in het geval van Gent en Leuven en toeristen in het geval

⁸ Wegens onbeschikbaarheid van gegevens kon deze grafiek niet voor dezelfde jaren worden opgemaakt.

van Oostende wordt niet vervat in deze cijfers. Algemeen kunnen we aannemen dat de druk op de huizenmarkt door toerisme en studentenverblijven groter is in de centrumsteden dan erbuiten, waardoor het verschil in de grootte van de ratio's tussen de centrumsteden en de rest van Vlaanderen niet eenvoudig kan geïnterpreteerd worden.

Tabel 5: Aantal huishoudens per woongelegenheden per centrumstad (1995-2009)

	1995	1998	2001	2005	2009
Aalst	0,9944	0,9801	0,9803	0,9864	0,9875
Antwerpen	1,0070	0,9707	0,9563	0,9530	0,9548
Brugge	0,9925	0,9725	0,9708	0,9653	0,9559
Genk	1,0449	1,0347	1,0248	1,0189	1,0093
Gent	0,9666	0,9217	0,8960	0,9080	0,9181
Hasselt	0,9708	0,9529	0,9474	0,9482	0,9500
Kortrijk	1,0410	0,9703	0,9645	0,9603	0,9551
Leuven	0,9217	0,8925	0,8537	0,8547	0,8892
Mechelen	0,9726	0,9415	0,9373	0,9450	0,9407
Oostende	0,8496	0,8136	0,8099	0,8156	0,7975
Roeselare	0,9853	0,9766	0,9688	0,9703	0,9639
Sint-Niklaas	0,9842	0,9713	0,9734	0,9759	0,9699
Turnhout	1,0078	0,9815	0,9789	0,9918	0,9798
C13	0,9818	0,9489	0,9357	0,9374	0,9389
Vlaanderen	0,9715	0,9595	0,9521	0,9520	0,9473

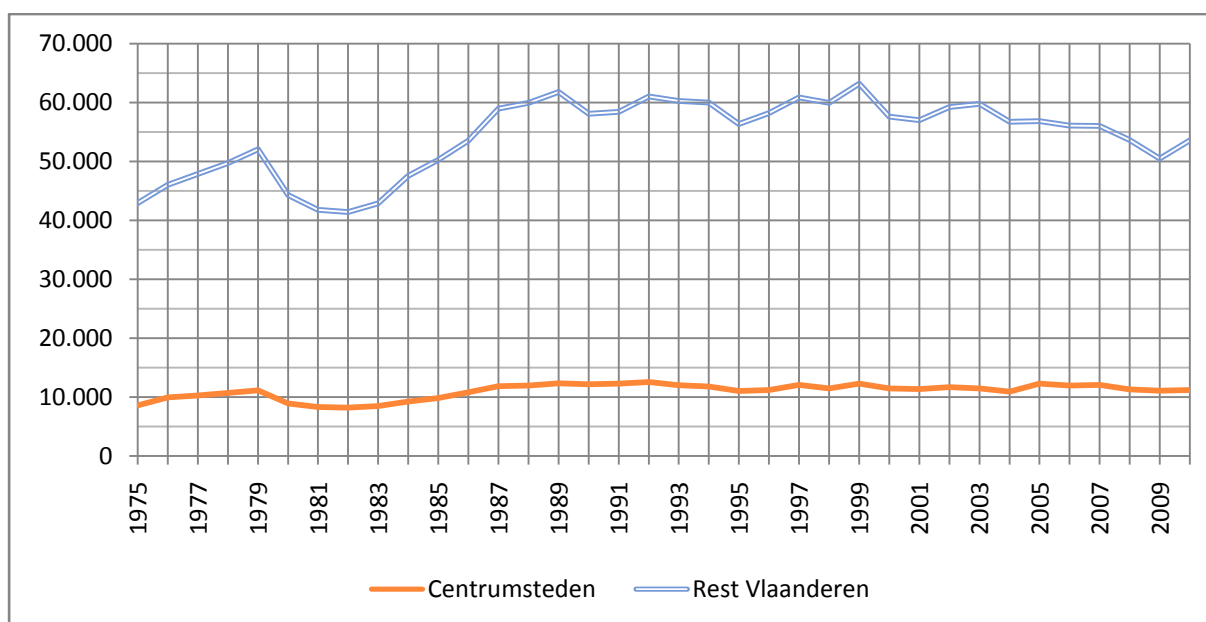
Eigen berekening op basis van: FOD Financiën, 2011a; ADSEI, 2011b en ADSEI, 2011c

1.3 Verkopten

Waar vraag en aanbod samenkomen, ontstaat een markt. Deze markt kunnen we beschrijven in termen van aantal transacties en gemiddelde transactieprijs.

Aantal transacties

Figuur 6: Aantal verkopen van gewone woonhuizen in Vlaanderen (1975-2010)



Eigen grafiek op basis van: ADSEI, 2011a

In figuur 6 zien we de evolutie van het aantal verkopen van gewone woonhuizen van 1975 tot 2010. Van 1975 tot 1989 kent het aantal verkopen een aanzienlijke stijging, enigszins getemperd door een scherpe daling van 1979 tot 1982 die kan toegeschreven worden aan de energiecrisis. Doorheen de jaren 1990 bleef het aantal verkopen eerder stabiel, gevolgd door een lichte daling vanaf 1999. De centrumsteden en de andere Vlaamse gemeenten kennen een gelijkaardig parcours. Opmerkelijk is dat het aantal verkopen in de centrumsteden sinds 2001 beduidend stabiel is gebleven dan in de rest van Vlaanderen. Tussen 1999 en 2009 daalde het aantal verkopen in de G295 met 20,11% (van 63.171 naar 50.470). Over diezelfde periode bleef de daling in de centrumsteden beperkt tot 9,98% (van 12.298 naar 11.071). De toegenomen populariteit van wonen in een centrumstad in het laatste decennium kan hier zeker een rol in spelen.

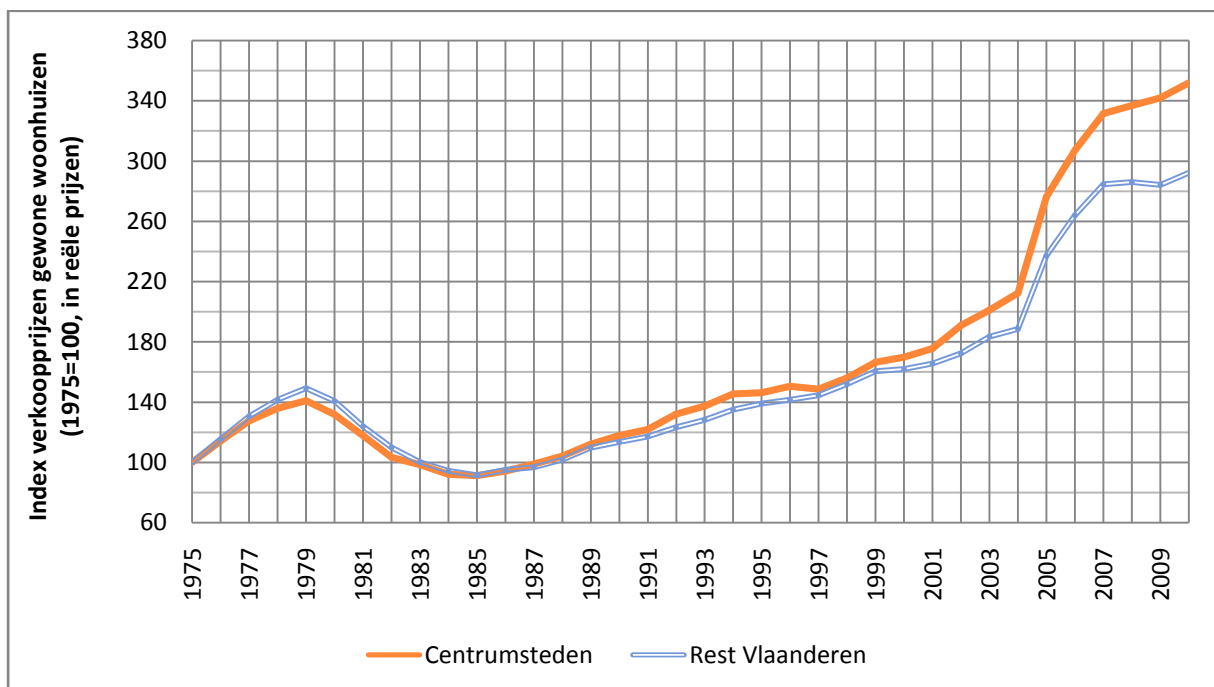
Wanneer we de periode van 1975 tot 2010 splitsen in 1989, zien we dat het aantal verkopen in de overige Vlaamse gemeenten tussen 1975 en 1989 sterker steeg dan in de Vlaamse centrumsteden (+43,9% t.o.v. +42,7%). Tussen 1989 en 2010 daalde het aantal verkopen echter scherper in de overige Vlaamse gemeenten dan in de centrumsteden (-13,3% t.o.v. -8,8%). Een initieel tragere groei van het aantal verkopen gevolgd door een beperktere terugval resulteert voor de centrumsteden in een verkoopsaantal dat sterker is gestegen over de periode 1975-2010 dan in de andere Vlaamse gemeenten. Over die periode steeg het aantal verkopen van gewone woonhuizen in de centrumsteden met 30,0% (van 8.633 naar 11.227), tegenover 24,7% (van 42.928 tot 53.548) in de overige Vlaamse gemeenten.

Gemiddelde verkoopprijs

Dat de woningprijzen gestegen zijn zal niemand verbazen. In figuur 7 is de stijging van de woningprijzen, gecorrigeerd voor inflatie, weergegeven over de periode van 1975 tot 2010. We stellen vast dat de gemiddelde verkoopprijs van een gewoon woonhuis gelegen in de centrumsteden in reële termen meer dan verdrievoudigd is ($\text{index}_{2010}=352$). De stijging in de rest van Vlaanderen is iets beperkter ($\text{index}_{2010}=292$). Dit verschil kan opnieuw wijzen op een sterkere druk op de woningmarkt in de centrumsteden. De woningprijzen stegen van 1975 tot 1979, waarna ze in reële termen terug onder het niveau van 1975 daalden in 1983. Vanaf 1985 zien we terug een gestage stijging van de woningprijzen, met een duidelijke versnelling van 2004 tot 2007. Dit verloop geldt zowel voor de woningen in de centrumsteden als in de overige Vlaamse gemeenten.

De centrumsteden laten vooral in het vorige decennium een snellere prijsstijging optekenen. Dit sluit aan bij de eerdere analyse in 1.2. Toen bleek dat de verhouding van de vraag naar tot het aanbod van woongelegenheden in de centrumsteden na 2001 was gestegen, wat wijst op een krappere wordende woningmarkt. Over diezelfde periode daalde deze verhouding in de rest van Vlaanderen. Dat de prijzen in de centrumsteden over die periode sterker stegen dan in de overige Vlaamse gemeenten is dus geen verrassing.

Figuur 7: Index verkoopprijzen van gewone woonhuizen in Vlaanderen (1975-2010)



*Eigen grafiek op basis van: ADSEI, 2011a
uitgedrukt in reële prijzen (gecorrigeerd voor CPI)*

Tabel 6 geeft een overzicht van de gemiddelde woningprijzen vanaf 1975, het referentiejaar voor het kadastrale inkomen. Vanaf 1985 zijn de prijzen van gewone woonhuizen in de centrumsteden beduidend sterker gestegen dan in de rest van Vlaanderen. In beide gevallen bedroeg in 1985 de index 91 punten. Voor de centrumsteden was die in 2010 gestegen tot 352, terwijl de stijging voor de andere gemeenten bleef steken op 292. Ten opzichte van 1975 zijn de woningprijzen in de centrumsteden in 2010 gestegen met 252%, in de rest van Vlaanderen met 192%.

Tabel 6: Evolutie verkoopprijzen van gewone woonhuizen in Vlaanderen (1975-2010)

		1975	1980	1985	1990	1995	2000	2005	2010
VL	Gemiddeld (nom.)	18.765	35.567	32.801	45.440	62.954	79.661	131.932	180.875
	Index (reëel)	100	139	91	114	140	163	243	302
	Stijging op jaarbasis*		6,81%	-8,12%	4,61%	4,19%	3,09%	8,31%	4,44%
C13	Gemiddeld (nom.)	17.752	31.852	30.984	44.371	62.196	78.368	141.568	199.498
	Index (reëel)	100	132	91	118	146	170	276	352
	Stijging op jaarbasis		5,71%	-7,17%	5,33%	4,35%	3,09%	10,18%	4,98%
G295	Gemiddeld (nom.)	18.969	36.317	33.156	45.664	63.104	79.918	129.846	176.970
	Index (reëel)	100	141	91	113	139	162	237	292
	Stijging op jaarbasis		7,11%	-8,39%	4,43%	4,23%	3,11%	7,91%	4,26%

Eigen berekeningen op basis van: ADSEI, 2011a

* Gemiddelde prijsstijging op jaarbasis over voorgaande 5 jaar

Tabel 7 beschrijft de evolutie van de gemiddelde verkoopprijs van gewone woonhuizen gelegen in de centrumsteden. Het is duidelijk dat er aanzienlijke verschillen zijn in prijsniveau tussen de verschillende centrumsteden. Op basis van de cijfers van 2010 blijkt Kortrijk gemiddeld goedkoopst (153.798 euro). Leuven kent in datzelfde jaar een gemiddelde verkoopprijs van 252.855 euro, of 59 % hoger dan Roeselare. In de tabel wordt ook het prijsniveau in relatie gezet tot het Vlaams gemiddelde. Antwerpen, Brugge en Leuven zijn beduidend duurder dan het Vlaams gemiddelde, Kortrijk en Roeselare zijn dan weer duidelijk goedkoper dan het Vlaams gemiddelde.

Tabel 7: Evolutie verkoopprijzen van gewone woonhuizen in de centrumsteden (1975-2010) – Deel 1

		1975	1980	1985	1990	1995	2000	2005	2010
Aalst	Gemiddelde	20.118	35.034	30.915	41.637	59.920	76.273	122.094	168.666
	Prijsniveau	1,07	0,99	0,94	0,92	0,95	0,96	0,93	0,93
Antwerpen	Gemiddelde	18.220	31.616	30.776	47.176	66.463	76.527	153.659	215.141
	Prijsniveau**	0,97	0,89	0,94	1,04	1,06	0,96	1,16	1,19
Brugge	Gemiddelde	21.997	39.674	36.219	54.521	73.325	91.830	160.176	221.172
	Prijsniveau	1,17	1,12	1,10	1,20	1,16	1,15	1,21	1,22
Genk	Gemiddelde	13.425	39.058	40.066	50.707	46.916	84.055	131.675	175.456
	Prijsniveau	0,72	1,10	1,22	1,12	0,75	1,06	1,00	0,97
Gent	Gemiddelde	14.644	24.549	24.839	34.261	51.974	74.624	132.471	199.682
	Prijsniveau	0,78	0,69	0,76	0,75	0,83	0,94	1,00	1,10
Hasselt	Gemiddelde	21.363	44.479	39.732	53.656	67.161	91.910	149.707	201.743
	Prijsniveau	1,14	1,25	1,21	1,18	1,07	1,15	1,13	1,12
Kortrijk	Gemiddelde	18.204	35.189	34.231	42.362	57.183	68.267	103.877	153.798
	Prijsniveau	0,97	0,99	1,04	0,93	0,91	0,86	0,79	0,85
Leuven	Gemiddelde	21.680	37.141	34.669	57.358	76.704	101.522	193.864	252.855
	Prijsniveau	1,16	1,04	1,06	1,26	1,22	1,27	1,47	1,40
Mechelen	Gemiddelde	15.725	25.594	27.142	40.235	64.519	69.248	129.662	190.928
	Prijsniveau	0,84	0,72	0,83	0,89	1,02	0,87	0,98	1,06

Eigen berekeningen op basis van: ADSEI, 2011a

**Prijsniveau = gemiddelde verkoopprijs centrumstad / gemiddelde verkoopprijs in Vlaanderen

Tabel 7: Evolutie verkoopprijzen van gewone woonhuizen in de centrumsteden (1975-2010) – Deel 2

		1975	1980	1985	1990	1995	2000	2005	2010
Oostende	Gemiddelde	20.278	38.325	34.153	49.798	65.470	81.484	137.398	183.512
	Prijsniveau	1,08	1,08	1,04	1,10	1,04	1,02	1,04	1,01
Roeselare	Gemiddelde	19.981	36.611	32.804	44.209	60.333	76.977	107.780	158.998
	Prijsniveau	1,06	1,03	1,00	0,97	0,96	0,97	0,82	0,88
Sint-Niklaas	Gemiddelde	15.066	27.117	29.332	39.345	57.756	70.949	123.822	173.225
	Prijsniveau	0,80	0,76	0,89	0,87	0,92	0,89	0,94	0,96
Turnhout	Gemiddelde	16.998	31.095	29.893	47.440	64.339	80.830	144.702	193.320
	Prijsniveau	0,91	0,87	0,91	1,04	1,02	1,01	1,10	1,07
Vlaanderen	Gemiddelde	18.765	35.567	32.801	45.440	62.954	79.661	131.932	180.875
	Prijsniveau	1	1	1	1	1	1	1	1

Eigen berekeningen op basis van: ADSEI, 2011a

**Prijsniveau = gemiddelde verkoopprijs centrumstad / gemiddelde verkoopprijs in Vlaanderen

In tabel 8 bekijken we specifiek de relatieve stijging of daling van de gemiddelde woningprijs in de centrumsteden ten opzichte van het Vlaams gemiddelde, startend van referentiejaar 1975 en 1995.

Een percentage van 0% betekent dat de prijs ten opzichte van het referentiejaar perfect de evolutie van het Vlaams gemiddelde heeft gevolgd. Een percentage groter/kleiner dan 0 betekent dus een relatieve toename/afname van de gemiddelde woningprijs. Nemen we als voorbeeld Mechelen, dan kunnen we uit deze tabel afleiden dat de prijs van gewone woonhuizen tussen 1975 en 2010 26% sterker is gestegen dan gemiddeld in Vlaanderen. Tussen 1995 en 2010 zijn de woningprijzen in Mechelen relatief in relatieve termen 3% duurder geworden. Het grootste deel van de relatieve prijsstijging is dus opgetreden tussen 1975 en 1995.

Wanneer we de evolutie tussen 1995 en 2010 bestuderen, valt op dat de meeste centrumsteden over die periode een relatieve prijsstijging kenden. Uitzonderingen zijn Aalst, Kortrijk, Oostende en Roeselare die over die periode een relatieve daling van de gemiddelde verkoopprijs kenden. Behalve bij Oostende was de gemiddelde verkoopprijs in deze steden in 1995 al lager dan gemiddeld.

Tabel 8: Prijsstijging t.o.v. het Vlaams gemiddelde (basisjaar 1975 en basisjaar 1995)

	Referentiejaar 1975				Referentiejaar 1995	
	1985	1995	2005	2010	2005	2010
Aalst	-12,1%	-11,2%	-13,7%	-13,0%	-2,8%	-2,0%
Antwerpen	-3,4%	8,7%	20,0%	22,5%	10,3%	12,7%
Brugge	-5,8%	-0,6%	3,6%	4,3%	4,2%	5,0%
Genk	70,7%	4,2%	39,5%	35,6%	33,9%	30,2%
Gent	-3,0%	5,8%	28,7%	41,5%	21,6%	33,7%
Hasselt	6,4%	-6,3%	-0,3%	-2,0%	6,4%	4,6%
Kortrijk	7,6%	-6,4%	-18,8%	-12,3%	-13,3%	-6,4%
Leuven	-8,5%	5,5%	27,2%	21,0%	20,6%	14,7%
Mechelen	-1,3%	22,3%	17,3%	26,0%	-4,1%	3,0%
Oostende	-3,6%	-3,8%	-3,6%	-6,1%	0,1%	-2,4%
Roeselare	-6,1%	-10,0%	-23,3%	-17,4%	-14,8%	-8,3%
Sint-Niklaas	11,4%	14,3%	16,9%	19,3%	2,3%	4,4%
Turnhout	0,6%	12,8%	21,1%	18,0%	7,3%	4,6%

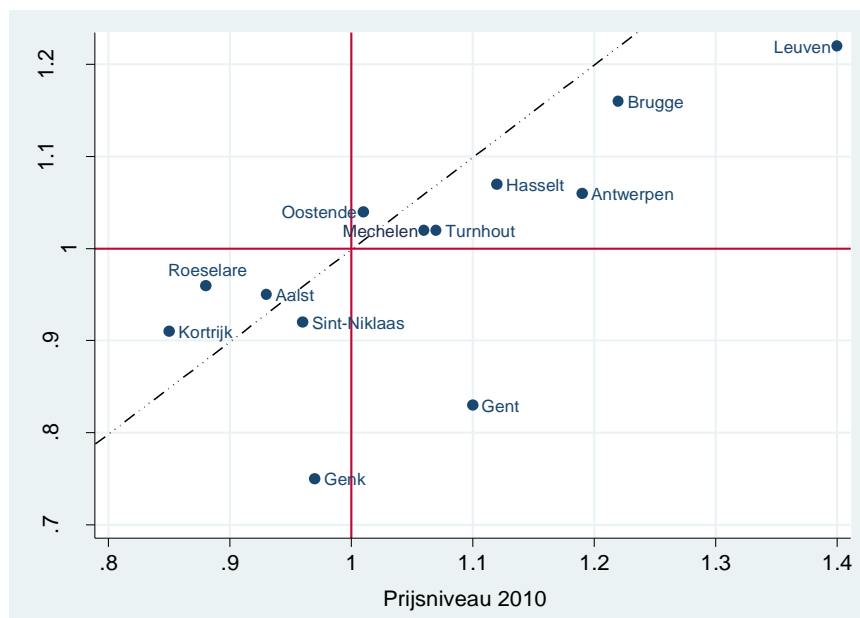
Eigen berekeningen op basis van: ADSEI, 2011a

De voorgaande statistieken tonen aan dat zowel de gemiddelde verkoopprijzen als de evolutie ervan sterk verschillend zijn voor de 13 centrumsteden. In figuur 8 zetten we deze twee dimensies uit voor de 13 centrumsteden.

Op de horizontale as zien we het prijsniveau in 2010, op de verticale as het prijsniveau in 1995. Het Vlaams gemiddelde situeert zich dus op het punt (1,1), het snijpunt van de twee rechten. Observaties boven de horizontale rechte zijn steden die in 1995 duurder waren dan gemiddeld, steden rechts van de verticale rechte zijn steden die in 2010 duurder waren dan gemiddeld. Zo is Gent duurder dan gemiddeld in 2010, maar goedkoper dan gemiddeld in 1995.

De gestreepte lijn duidt de punten aan waar de relatieve positie in 1995 en 2010 gelijk is. Punten links van die lijn duiden op steden die relatief goedkoper werden, punten rechts van de lijn duiden op steden die relatief duurder werden. Zoals eerder werd toegelicht, wordt de gemiddelde verkoopprijs enkel goedkoper ten opzichte van het Vlaams gemiddelde in Kortrijk, Roeselare, Aalst en Oostende.

Figuur 8: Relatief prijsniveau in 1995 versus 2010 voor de centrumsteden



Eigen figuur op basis van: ADSEI, 2011a

Op basis van deze grafische voorstelling kunnen we vier profielen van steden onderscheiden:

- Duur wordt duurder: Mechelen, Turnhout, Hasselt, Antwerpen, Brugge, Leuven
- Duur wordt goedkoper: Oostende
- Goedkoop wordt duurder: Genk, Sint-Niklaas, Gent
- Goedkoop wordt goedkoper: Kortrijk, Roeselare, Aalst

Deze sterk uiteenlopende profielen wijzen op een verschil in dynamiek in de woningmarkt met daaraan gekoppeld specifieke beleidsuitdagingen. We kunnen hieruit besluiten dat gerichte aandacht nodig is voor elk van de centrumsteden bij het plannen of evalueren van maatregelen binnen het woonbeleid.

2. Kadastraal inkomen en woningprijzen

In deze paragraaf funderen we de twee componenten van onze analyse. In 2.1 wordt het kadastraal inkomen gedefinieerd. 2.2 gaat vervolgens in op de woningprijzen. We onderbouwen onze keuze voor woningprijzen als benaderende variabele voor de huurprijzen in onze verdere analyse.

2.1 Het kadastraal inkomen

Juridisch

De overheid heeft met het instellen van het kadastraal inkomen gekozen voor een belasting op inkomen onder de vorm van een geschatte huurinkomst. Het kadastraal inkomen vormt de belastingsbasis voor de OOV en werd ingesteld op basis van de huurprijzen van panden in 1975 die na een grootschalige bevraging werden bekomen. Het kadastraal inkomen wordt door de administratie van FOD Financiën gedefinieerd als “een fictief inkomen dat overeenstemt met het gemiddeld jaarlijks netto-inkomen dat het onroerend goed aan zijn eigenaar zou opbrengen”. Artikel 471 §210 van het wetboek van de inkomstenbelastingen van 1992 hanteert volgende eenvoudige definitie: “Onder kadastraal inkomen wordt verstaan het gemiddeld normaal netto-inkomen [van een onroerend goed] van één jaar.” (WIB92) Het netto-inkomen wordt gelijkgesteld aan de bruto-huurinkomsten verminderd met forfaitaire lasten van 40% in het geval van bebouwde onroerende goederen. (FOD Financiën, 2011b)

De rechtsleer heeft deze begrippen als volgt gepreciseerd: (Rekenhof, 2006, p.8)

- gemiddeld inkomen: vermoedelijk inkomen bepaald door vergelijking met het inkomen toegekend aan bepaalde referentiepercelen die door de administratie zijn gekozen [...]
- normaal: de administratie weert de abnormaal hoge en abnormaal lage huurprijzen bij de keuze van de referentiepercelen;
- van één jaar: het KI vertegenwoordigt een jaarinkomen;
- netto: het gaat om een inkomen verminderd met de lasten die eraan verbonden zijn en die forfaitair worden bepaald (kort samengevat: 40 % voor de gebouwde goederen en 10 % voor de ongebouwde goederen).

Belangrijk is ook melding te maken van het klein beschrijf (KB), als afwijking van de standaard van het groot beschrijf (GB). Woningen met een niet-geïndexeerd KI kleiner dan 745 euro⁹ hebben recht op een klein beschrijf, wat inhoudt dat het tarief voor de registratierechten voor die woningen verlaagd wordt van 10 naar 5%.

Praktisch

In 1975 werden de eigenaars van meer dan één onroerend goed per post bevroegd naar de huurprijs van hun vastgoed. Hier werd aangenomen dat deze selectie een goede eerste filter vormde voor

⁹ Deze grens is afhankelijk van specifieke omstandigheden zoals het aantal kinderen.

verhuurde woningen. Op basis van de verzamelde huurprijzen en een reeks woningkarakteristieken¹⁰ werden gelijkaardige woningen gegroepeerd. In tegenstelling tot de eerdere perequatie van 1955 werd het KI nu niet langer berekend op basis van één referentiewoning, maar op basis van een pool van gelijkaardige woningen, waaruit algemene barema's werden opgesteld. Voortvloeiend uit de eerdere werkwijze, vereist de wet nog steeds het bestaan van een lijst met referentiepercelen, ofwel percelen die verhuurd waren in 1975 en waarvan de geschatte huurwaarde nagenoeg overeenkwam met het bruto inkomen van de verhuring in datzelfde jaar. Door middel van regelmatige perequaties beoogde de fiscus een kadastraal stelsel dat voldoende zou corresponderen met de reële woningmarkt, weerspiegeld door de huur- en woningprijzen.

De algemene perequatie van het kadastraal inkomen voorzien in de wet van 19 juli 1979 met 1 januari 1975 als referentiepunt gold aanvankelijk voor een periode van 10 jaar en werd van kracht op 1 januari 1980. De voorziene algemene perequatie van 1985 werd initieel uitgesteld tot 1992, maar werd uiteindelijk nooit doorgevoerd. In plaats daarvan werd in 1991 geopteerd voor een indexatie van het kadastraal inkomen. Bijgevolg is het kadastraal inkomen, behoudens sporadische herschatting, intussen meer dan 30 jaar losgekoppeld van de reële huur- en woningprijzen. (Bugghout et al., 2009, p.71; Rekenhof, 2006, p.8)

Illustratief in deze context is volgende bevinding van het Rekenhof bij vergelijking van de data van het NIS met de databank van het kadaster:

- Volgens de gegevens van het Kadaster beschikken ca. 2.200.000 woningen over een badkamer (77 %), volgens die van het NIS meer dan 3.800.000 (96 %). (Rekenhof, 2006, p.16)

Het Rekenhof wijst op het falen van het principe van de actualisering van de KI's ten gevolge van herschatting bij renovatie en uitbouw van woningen. Dit systeem is te sterk afhankelijk van vrijwillige aangiftes. Het Rekenhof maakt ook melding van het ambigue karakter van deze herschatting. Enerzijds stimuleert de overheid modernisering van het woonbestand met allerlei fiscale steunmaatregelen, maar anderzijds leidt herschatting doorgaans tot een verhoging van het (historisch onderschatte) KI en dus een verhoging van de belasting voor de eigenaar. Niet-gerenoveerde woningen (of woningen waarvan de renovatie niet aan de administratie werd gemeld) kunnen daarentegen blijven genieten van een veelal ondergewaardeerd KI (Rekenhof, 2006, p.21). Er dient evenwel opgemerkt te worden dat woningen die met klein beschrijf worden verkocht sinds 2006 systematisch worden herschat. Men kan dus verwachten dat de onderschatting van het KI voor bescheiden woningen hierdoor gaat afnemen. (Werdefroy, 2009).

2.2 Woning- en huurprijzen: een complexe interactie

Woning- en huurprijzen zijn in een complexe interactie verwickeld. De working paper "Run-up in the house price-rent ratio: how much can be explained by fundamentals?" van Sommer, Sullivan en Verbrugge (2011) geeft een inzicht in de complexe dynamiek die de koop- en huurmarkt vormt. De toegang tot krediet, fiscale maatregelen, de evolutie van de koopkracht, inkomens(on)gelijkheid, de

¹⁰ Vb: type bebouwing, aantal verdiepingen, bouwjaar, voorzieningen, nuttige oppervlakte, ...

intrinsieke waarde van het eigenaarschap, ... Het zijn slecht enkele van de vele elementen die in een complexe interactie de vraag naar en het aanbod van woonhuizen vormen.

Hoewel de relatie tussen huur- en woningprijzen zich niet eenvoudig laat vatten, is het wel duidelijk dat zowel huurprijs als verkoopprijs gebonden zijn aan de waarde van het vastgoed. Een rapport van de OECD over de woningmarkt van 2005 wijst op de dynamiek die naar een evenwicht streeft. *“When house prices are too high relative to rents, potential buyers find it more advantageous to rent, which should in turn exert downward pressure on house prices.”* (OECD, 2005, p.131) Een studie van de Federal Reserve (Gallin, 2004, p.9) met een regressieanalyse van de woningmarkt in de VS (nationale cijfers van 1970 tot 2003) kwam tot de conclusie dat *“Prices at least partially capitalize the present value of future rents.”* Deze studie nuanceert echter dat de relatie tussen huur- en woningprijzen erg complex is en niet eenvoudig beschreven kan worden. Een gelijkaardige conclusie is terug te vinden in het rapport van Hargreaves (2007) dat aangeeft dat er een relatie is tussen huur en woningprijzen, maar dat de aard en werking van deze relatie nog niet volledig opgehelderd is.

Bijgevolg mogen we stellen dat er een relatie is tussen de verkoopprijs en de huurprijs van een woning, maar moeten we voorzichtig zijn bij de interpretatie van de resultaten, gezien de diversiteit aan andere factoren die hierin ook een rol spelen. Er kan redelijkerwijze verondersteld worden dat huizen met een hogere verkoopwaarde ook voor de huurder meer waard zijn en bijgevolg met een hogere huurprijs gepaard gaan. Factoren zoals krapte of overaanbod in een bepaalde niche kan hier vanzelfsprekend voor verstoring zorgen. Mogelijke verstoring van onze data minimaliseren we door enkel de markt van de woonhuizen te bekijken en onze analyse ook op het niveau van individuele steden toe te passen.

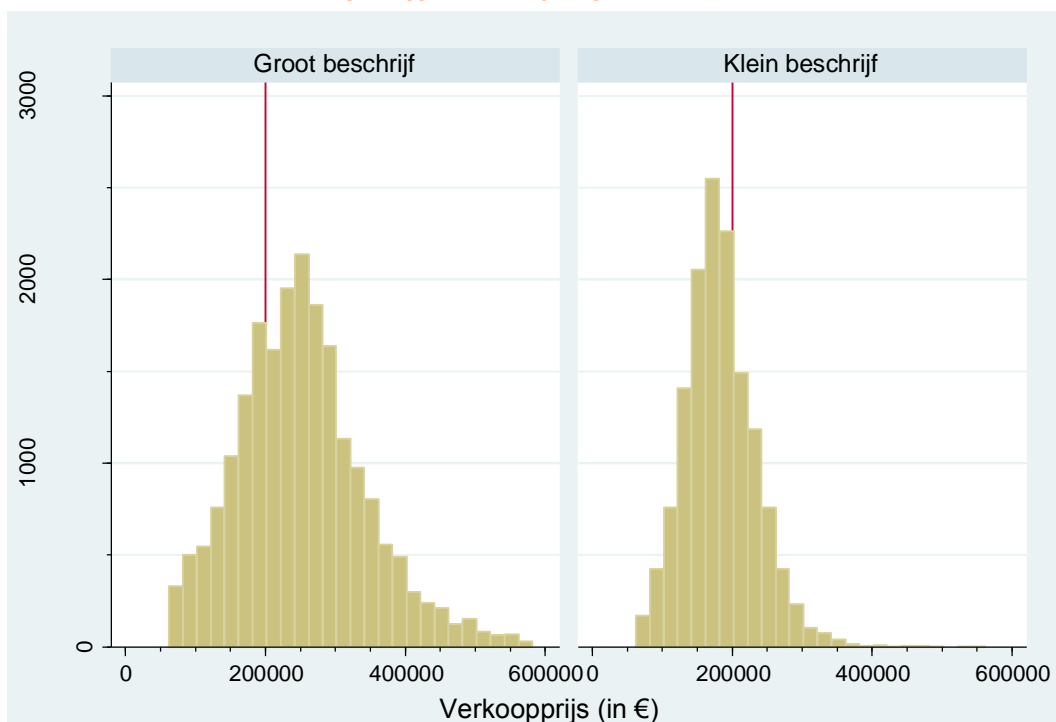
In onze onderstaande analyse onderzoeken we de relatie tussen het kadastraal inkomen en de woningmarkt, waarbij we de verkoopprijs nemen als maatstaf voor de waarde van een woning. Hiermee maken we een vereenvoudiging van de realiteit die ertoe leidt dat we de resultaten ook in de juiste context moeten interpreteren. Vergelijking tussen centrumsteden onderling en met de rest van Vlaanderen laat ons toe de mogelijke dynamiek te beschrijven die door het KI wordt gevoed.

3. Analyse van de koop-verkoopmarkt van 2010 in Vlaanderen

In deze sectie beschouwen we concreet de koop-verkoopmarkt van gewone woonhuizen gelegen in Vlaanderen voor 2010. We baseren onze analyse op de dataset verkregen van de FOD Financiën in juli 2011. Deze dataset bevat voor 2010 in totaal 53.163 transacties, waarvan er 34.742 geldig werden geacht voor de verdere analyses. Redenen tot eliminatie van de gegevens waren ondermeer: ontbrekende data, onafgewerkte bouw en bouwjaar voor 1931 zonder geregistreerde verbouwing. Een meer gedetailleerde beschrijving van deze dataset is terug te vinden in bijlage 1. We beschrijven de karakteristieken van de markt van de gewone woonhuizen op basis van de transacties, achtereenvolgens ingedeeld naar verkoopprijs en kadastraal inkomen.

3.1 Spreiding van de verkoopprijzen

Figuur 9: Histogramm verkoopprijzen (in €) van gewone woonhuizen in Vlaanderen per type beschrijf (cijfers 2010)



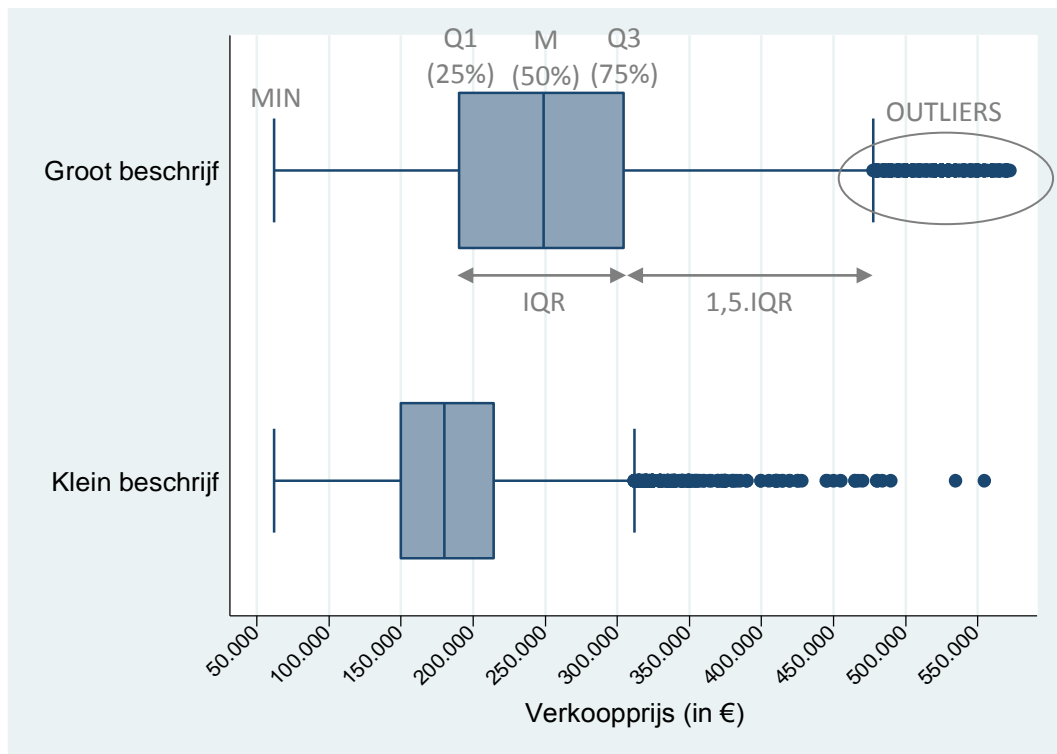
Eigen figuur op basis van: FOD Financiën, 2011c

Figuur 9 geeft ons een beeld van de verkoopmarkt geordend naar verkoopprijzen voor verkopen met klein beschrijf en verkopen met groot beschrijf. Uit het histogram kunnen we afleiden dat de verkoopprijzen globaal beschouwd lager liggen bij klein beschrijf. Bij het klein beschrijf vinden we het grootste deel van de verkopen terug onder 200.000 euro (9.619 van de 13.993 verkopen, of 68,74%), met zeldzame verkopen in de zone tot 400.000 euro. Bij het groot beschrijf is het grootste deel van de verkoopprijzen groter dan 200.000 euro (14.467 van de 20.755 verkopen, of 69,70%) en zien we uitlopers tot bijna 600.000 euro.

Deze bevindingen ondersteunen het oorspronkelijk concept van het klein beschrijf als sociaal tarief voor bescheiden woningen. Het is echter duidelijk dat de grens tussen klein en groot beschrijf erg zwak is. Wanneer we bijvoorbeeld een verkoopprijs nemen van 300.000 euro, vinden we een totaal van 608 verkopen, waarvan 554 met groot beschrijf en 54 met klein beschrijf. Voor deze woningen lijkt een groot beschrijf aannemelijk, een aanzienlijk deel van deze woningen heeft desondanks recht op een klein beschrijf. De link tussen het klein beschrijf en een bescheiden woning is verzwakt en geeft als zodanig aanleiding tot een zekere mate van onrechtvaardigheid in de OOV.

Weergave van dezelfde gegevens in een boxplot-diagram geeft ons een aanvullend beeld. De ingekleurde box bevat 50% van de observaties, met in elke helft 25%. De verticale lijn in de box markeert de mediaan. Aan weerszijden van de box zitten nog eens 25% van de observaties. De staarten rechts reiken tot de observaties binnen een afstand van 1,5 keer de IQR (interquartile range). Waarden daarbuiten zijn individueel weergegeven en worden binnen deze weergave aanzien als outliers of extreme waarden.

Figuur 10: Boxplot verkoopprijzen (in €) gewone woonhuizen in Vlaanderen per type beschrijf (cijfers 2010)¹¹



Eigen figuur op basis van: FOD Financiën, 2011c

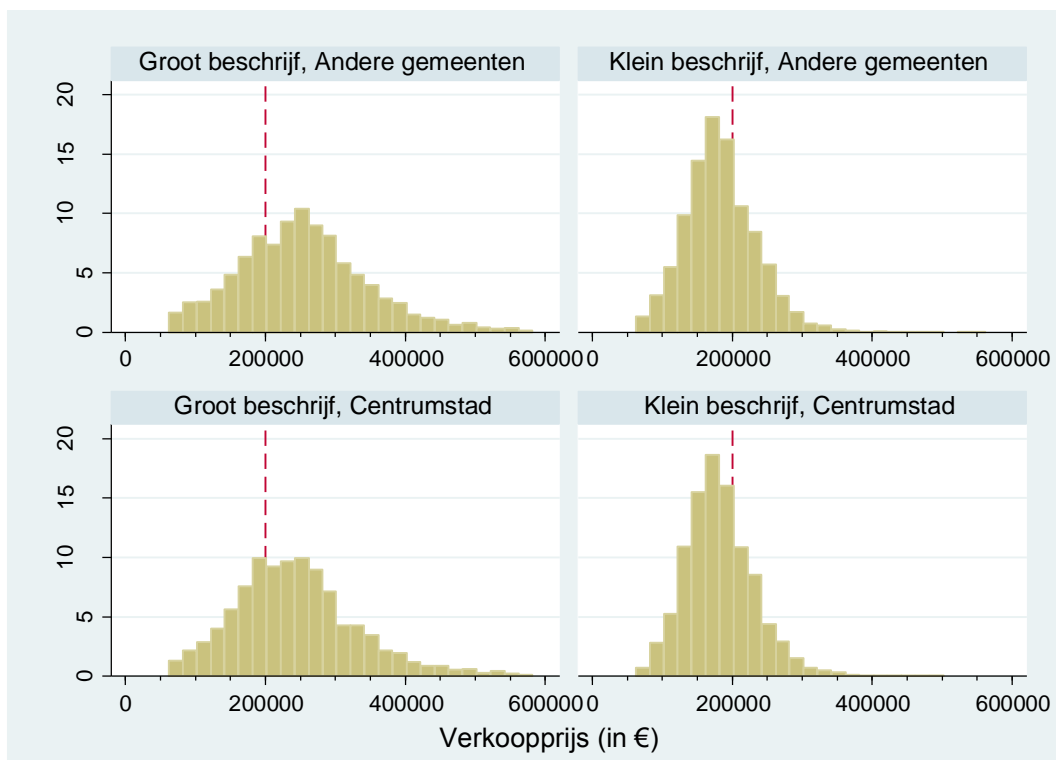
Uit deze boxplot blijkt heel duidelijk dat de mediaan bij klein beschrijf een stuk lager is dan die bij groot beschrijf, zijnde 180.000 euro tegenover 249.000 euro. De breedte van de box (dus de spreiding van de 50% observaties rond de mediaan) is beduidend kleiner bij het klein beschrijf. Verder zien we dat een verkoopprijs van 300.000 euro min of meer de limiet is voor de normale waarden van het klein beschrijf, terwijl die ruim 450.000 euro bedraagt bij het groot beschrijf. Deze grafiek vertoont wel een aanzienlijke overlap in de verkoopwaarden van klein en groot beschrijf, wat

¹¹ De minimumverkoopprijs is niet de laagste die in de oorspronkelijke dataset te vinden is, maar vloeit voort uit de reductie van de dataset zoals beschreven in bijlage 1.

idealiter niet het geval zou mogen zijn. Dit betekent immers dat evenwaardige woningen niet consequent gepaard gaan met een bepaald registratietarief.

In figuur 11 vergelijken we de spreiding van de verkoopwaarden van woonhuizen volgens ligging en type beschrijf. Op de Y-as vinden we dit keer niet het aantal observaties, maar het percentage van de verkopen dat overeenkomt met een bepaalde verkoopprijs. Het eerder vastgestelde verschil tussen klein en groot beschrijf wordt herbevestigd voor beide regio's. Opvallend is nu de zeer gelijkaardige spreiding voor verkopen in de 13 centrumsteden enerzijds en die in de rest van Vlaanderen anderzijds. We kunnen hieruit afleiden dat we, althans naar verdeling van de verkoopprijzen, met vergelijkbare woningmarkten hebben te maken. We moeten hierbij opmerken dat de dynamiek in de woningmarkt wel sterk verschillend is. In paragraaf 1 zagen we bijvoorbeeld dat de centrumsteden de laatste jaren een relatief sterkere bevolkingsaangroei en sneller stijgende verkoopprijzen kennen. Voor een beeld van de spreiding van de verkoopprijzen voor de individuele centrumsteden verwijzen we naar figuur 22 in bijlage.

Figuur 11: Histogram verkoopprijzen van gewone woonhuizen in Vlaanderen, per type beschrijf, voor C13 en G295 (cijfers 2010)



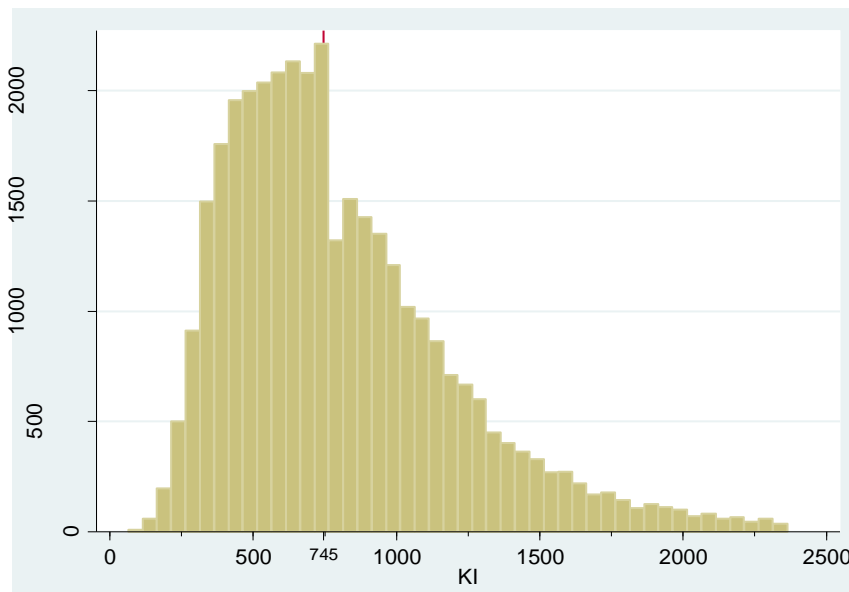
Eigen figuur op basis van: FOD Financiën, 2011c

3.2 Spreiding van de kadastrale inkomens

We kunnen deze beschouwing ook maken vanuit het standpunt van het kadastraal inkomen. Figuur 12 toont ons de spreiding van de kadastrale inkomens bij de verkopen van gewone woonhuizen in Vlaanderen in 2010. We bemerken dat een meerderheid van de verkopen zich situeert bij een KI tot 745 euro (19.075 van de 34.742 verkopen, of 54,90%) met een piek op de grens van het klein beschrijf. Vanaf dat punt vinden we een opmerkelijke daling in de frequentie. Dit suggereert dat de

administratie in de marge eerder terughoudend is geweest met het toekennen van een KI net boven de grens van het klein beschrijf. Uit figuur 9 kunnen we in elk geval concluderen dat het klein beschrijf ruim 30 jaar na de instelling van het huidig stelsel nog een belangrijke rol speelt binnen de woningmarkt. Kadastrale inkomens boven de 1.500 euro komen weinig voor (2.224 verkopen of 6,40%). De verdeling is duidelijk rechtsscheef; 20.308 woningen hebben een KI lager dan gemiddeld (799,86 euro), 14.434 woningen hebben een KI hoger dan gemiddeld. Lage KI's zijn courant, zeer hoge KI's eerder uitzonderlijk.

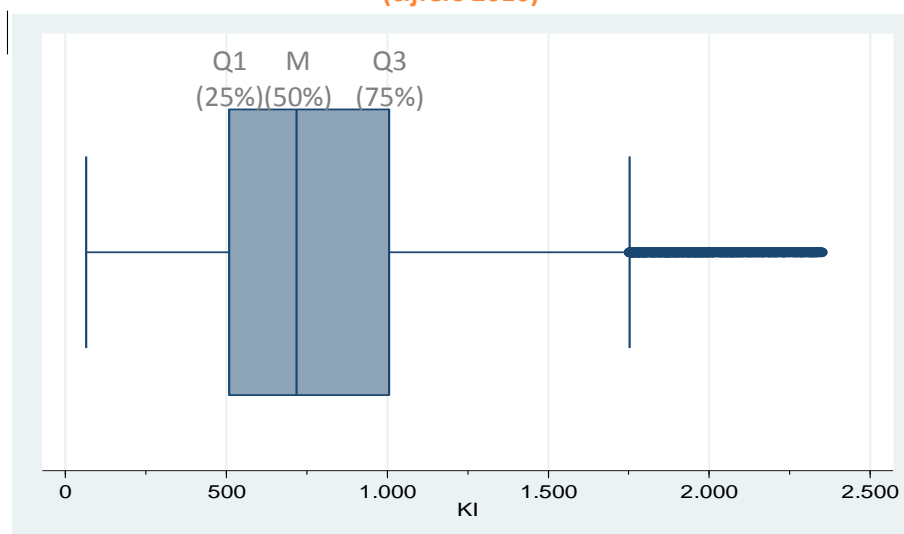
Figuur 12: Histogram kadastraal inkomen (in €) van gewone woonhuizen in Vlaanderen (cijfers 2010)



Eigen figuur op basis van: FOD Financiën, 2011c

Figuur 13 geeft ter aanvulling van deze grafische analyse ook de boxplot van deze spreiding. Het mediaan KI (M) bedraagt 718 euro, het gemiddeld KI is met 799,86 euro een stuk hoger. 50% van de verkopen kennen een KI tussen 508 euro (Q1) en 1.006 euro (Q3).

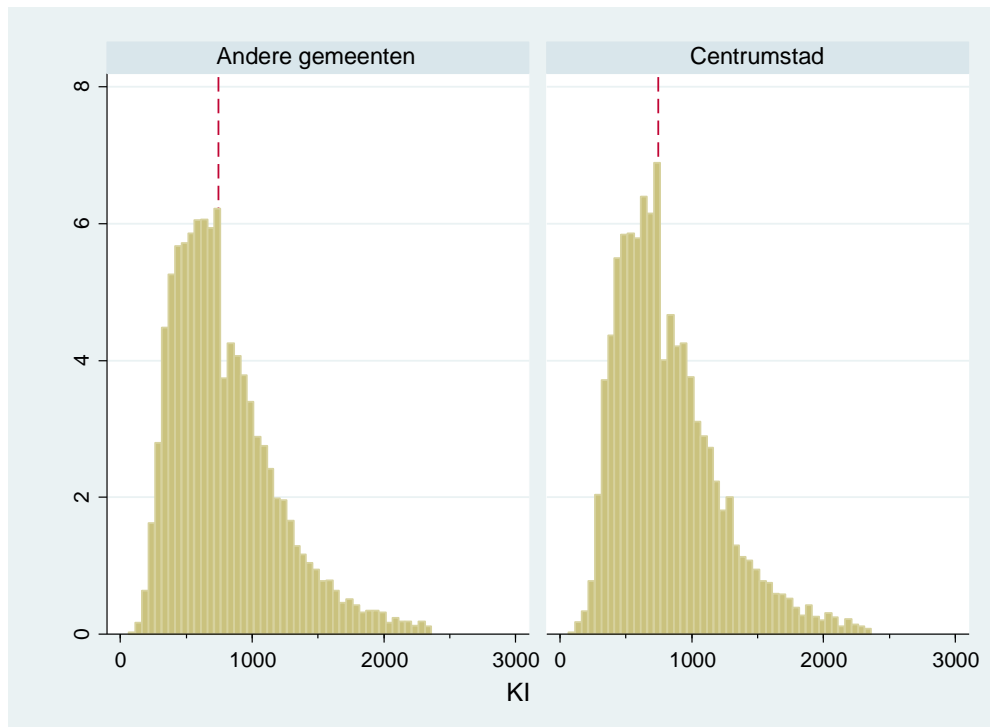
Figuur 13: Boxplot kadastraal inkomen (in €) van gewone woonhuizen in Vlaanderen (cijfers 2010)



Eigen figuur op basis van: FOD Financiën, 2011c

In figuur 14 maken we opnieuw het onderscheid tussen de 13 centrumsteden en de andere Vlaamse gemeenten. We vinden terug een sterk gelijkende spreiding. We mogen hieruit besluiten dat ook wat de spreiding van KI's betreft, centrumsteden en andere gemeenten een gelijkaardig profiel vertonen. Voor een detail per centrumstad verwijzen we terug naar de bijlage (figuur 23).

Figuur 14: Histogram KI van gewone woonhuizen in Vlaanderen, voor C13 en G295 (cijfers 2010)



Eigen figuur op basis van: FOD Financiën, 2011c

4. Analyse van de relatie tussen kadastraal inkomen en verkoopprijs

In paragrafen 1-3 duiden we kort de fundamenteën van de woningmarkt en beschreven we de woningmarkt op basis van de geregistreerde transacties in termen van verkoopprijs en kadastraal inkomen. Voortbouwend op deze bevindingen gaan we nu over tot de analyse van de relatie tussen het kadastraal inkomen en de verkoopprijs. Deze inzichten zijn noodzakelijk om de mogelijke pistes van het woonbeleid voor de centrumsteden correct te situeren en de beleidsimplicaties ervan zo realistisch mogelijk te kunnen anticiperen.

In 4.1 beschrijven we de globale relatie tussen KI en verkoopprijs met een eenvoudige grafische voorstelling van de gemiddelde verkoopprijzen en KI's.

In 4.2 graven we iets dieper en analyseren we de spreiding van de waardes voor de individuele observaties. We maken hiervoor gebruik van de statistische techniek van lineaire regressie. Deze laat ons toe te onderzoeken of de verkoopprijs van een specifieke woning een significant verband vertoont met het KI van diezelfde woning.

Tot slot toetsen we in 4.3 de horizontale rechtvaardigheid van het KI als belastingsbasis. Centraal staat de vraag in welke mate een gelijkwaardige woning leidt tot een gelijke belastingsbasis.

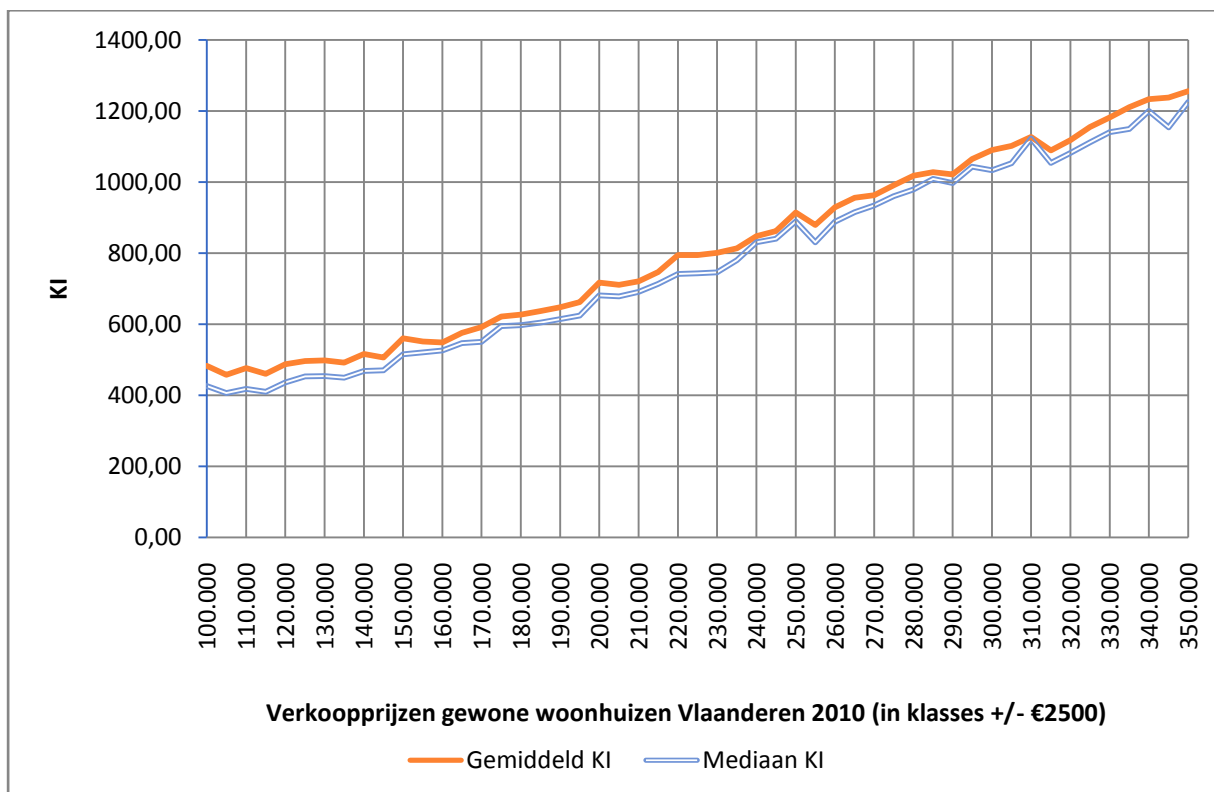
4.1 De relatie tussen het kadastraal inkomen en de woningprijzen: de gemiddeldes

Figuur 15 toont ons voor alle verkopen ingedeeld per prijsklasse (ingesteld met een breedte van 5.000 euro) het gemiddeld kadastraal inkomen en het mediaan KI. Om de leesbaarheid van de grafiek te optimaliseren, beperken we ons tot de woningen met een verkoopprijs van 100.000 tot 350.000 euro. Binnen dit interval zijn 31.003 verkopen (= 89,24% van het totale aantal) vervat.

We zien een duidelijk stijgende lijn met een uitgesproken lineaire vorm, zij het met een afvlakking van het KI voor de lagere verkoopprijzen. Dit bevestigt onze veronderstelling dat KI, huurprijs en verkoopprijs in relatie tot elkaar staan. Zelfs al is vanuit de literatuur geen consensus over de precieze aard van deze relatie, de cijfers uit onze dataset bevestigen op zijn minst dat er een verband is tussen woningprijs en kadastraal inkomen wanneer we de gemiddelde waarden bekijken. Tevens is zichtbaar dat het gemiddeld KI over de ganse lijn hoger is dan het mediaan KI. Dit is conform de rechtscheve verdeling en geeft aan dat er relatief veel observaties zijn met een laag KI en een beperkter aantal met een relatief hoog KI. Dit is vrij logisch gezien het KI naar beneden absoluut beperkt is op 0 (wat een vrij onwaarschijnlijke waarde zou zijn) maar naar boven theoretisch niet gelimiteerd is.

Ter illustratie lichten we één prijsklasse uit de grafiek. Nemen we als voorbeeld de gewone woonhuizen met een verkoopprijs tussen 197.500 en 202.500 euro (= prijsklasse 200.000 euro). Het gemiddeld KI voor deze woningen bedraagt 716,44 euro, het mediaan KI is 681,0 euro.

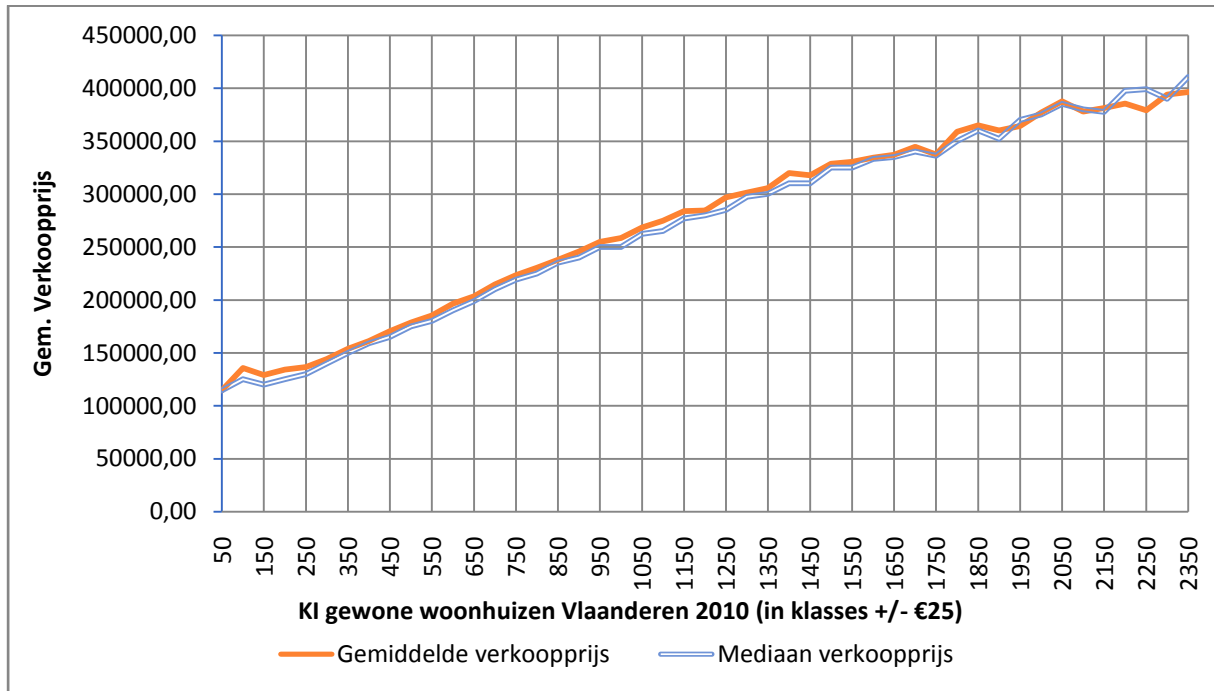
Figuur 15: De relatie tussen KI en verkoopprijs voor gewone woonhuizen in Vlaanderen: Gemiddeld KI per prijsklasse van 100.000 tot 350.000 euro (cijfers 2010)



Eigen figuur op basis van: FOD Financiën, 2011c

Figuur 16 geeft dezelfde relatie weer vanuit een ander standpunt. Hier is nu weergegeven wat de gemiddelde verkoopprijs is voor een woning met een kadastraal inkomen van een bepaalde klasse (ingesteld met een breedte van 50 euro). Als we de woningen beschouwen met een KI tussen 925 en 975 euro (= KI klasse 950 euro), vinden we nu een gemiddelde verkoopprijs van 258.431 euro en een mediaan verkoopprijs van 250.000 euro. We merken op dat mediaan en gemiddelde ook hier nagenoeg samenvallen.

Figuur 16: De relatie tussen KI en verkoopprijs voor gewone woonhuizen in Vlaanderen: Gemiddelde verkoopprijs per KI-klasse (cijfers 2010)

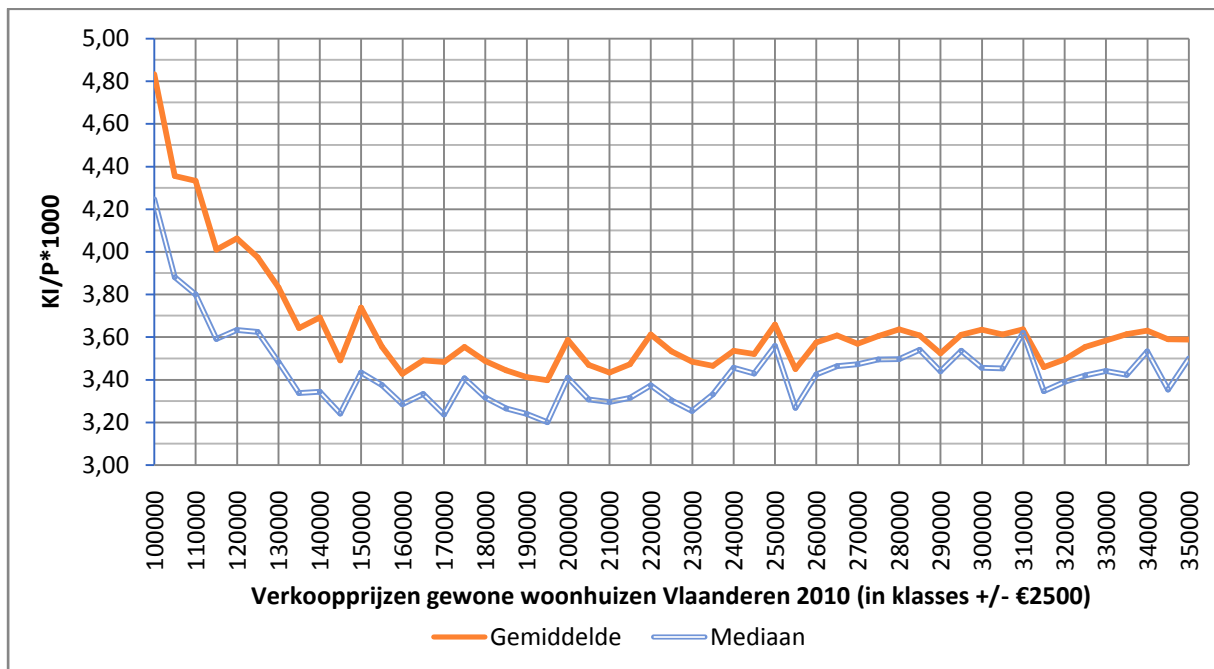


Eigen figuur op basis van: FOD Financiën, 2011c

We kunnen nu het verband tussen KI en verkoopprijs kwantificeren door de ratio KI/P te berekenen. Om de getallen eenvoudig leesbaar te houden, werd deze ratio vermenigvuldigd met 1000. Figuur 17 toont ons het resultaat voor woonhuizen met een verkoopprijs van 100.000 tot 350.000 euro (in totaal goed voor 89,24% van de observaties). We zien dat de ratio initieel daalt tot een verkoopprijs van ca. 145.000 euro, waarna die min of meer stabiliseert rond een waarde van 3,5 over de rest van het prijsinterval.

Dat de verhouding tussen verkoopprijs en KI over een dergelijk interval relatief constant blijft, kan geen toeval zijn en wijst op een systematisch verband tussen woningprijs en kadastraal inkomen. Onze assumptie over de relatie tussen KI en verkoopprijs wordt hier gerechtvaardigd. Specifieke kenmerken van de woningmarkt in een bepaald gebied kunnen vanzelfsprekend een afwijking van deze relatie veroorzaken, maar lokale afwijkingen blijken in de geaggregeerde cijfers uit te vlakken.

Figuur 17: KI/verkoopprijs*1000 per prijsklasse voor gewone woonhuizen in Vlaanderen met een verkoopprijs van 100.000 tot 350.000 euro (cijfers 2010)

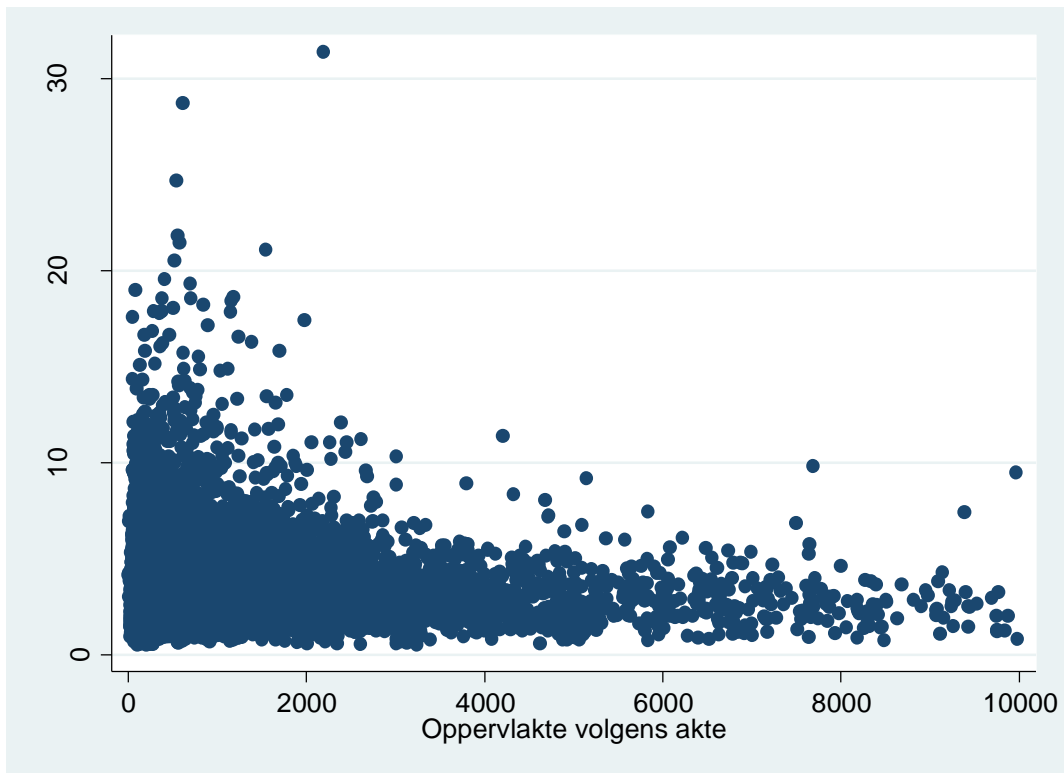


Eigen figuur op basis van: FOD Financiën, 2011c

Nadere studie reikt ons niet meteen een voldoende gevende verklaring aan voor de relatief hoge KI's bij woningen met een verkoopprijs tot 145.000 euro. Wanneer we de dataset opdelen in de woningen met een relatief hoog KI (in verhouding tot hun verkoopprijs) en de rest, vinden we weinig verschil tussen deze twee segmenten. Het enige kenmerk dat duidelijk afwijkt betreft de grootte van het perceel. De woningen met een relatief ongunstig KI (KI/P*1000 groter dan 10) staan gemiddeld op een perceel van 833 m² tegenover een perceel van gemiddeld 1.468 m² voor de andere groep.

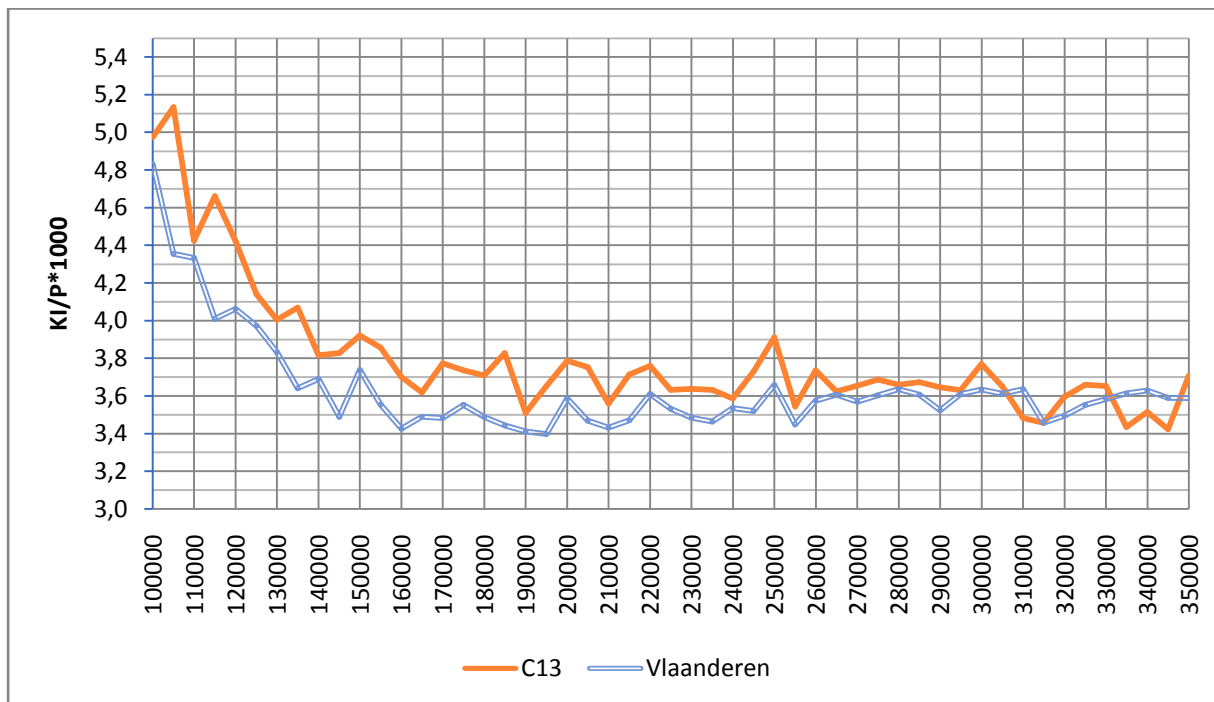
De scatterplot in figuur 18 zet de relatieve hoogte van het KI uit tegenover de oppervlakte zoals vermeld op de akte. Het is duidelijk zichtbaar dat woningen gelegen op een relatief klein perceel vaker een verhoudingsgewijs hoog KI hebben dan woningen gelegen op een relatief groot perceel. Dit verklaart dan ook minstens een deel van het verschil in relatieve "duurte" van het KI. Onbekende factoren zoals ligging in een opgewaardeerde of in verval geraakte buurt kunnen hier zeker ook in meespelen. Een andere plausible verklaring dat het zou gaan om gemiddeld oudere woningen werd door vergelijking van de cijfers verworpen.

Figuur 18: Scatterplot KI/P*1000 versus oppervlakte volgens akte (gegevens verkopen 2010)



Eigen figuur op basis van: FOD Financiën, 2011c

Figuur 19: KI/verkoopprijs*1000 per prijsklasse voor gewone woonhuizen in Vlaanderen en in de centrumsteden met een verkoopprijs van 100.000 tot 350.000 euro (cijfers 2010)



Eigen figuur op basis van: FOD Financiën, 2011c

In figuur 19 zetten we tot slot het gemiddelde van $KI/P*1000$ uit voor de centrumsteden in vergelijking met Vlaanderen. Het verloop is zeer gelijkaardig. Onze bevindingen voor Vlaanderen blijven dus ook voor de centrumsteden overeind. Net zoals het geval is voor Vlaanderen, is de ratio in de centrumsteden hoger voor woningen met een lagere verkoopprijs. Vergelijking van de twee curven bevestigt dat het gemiddeld KI voor een bepaalde verkoopprijs in de centrumsteden duidelijk hoger ligt dan in de overige Vlaamse gemeenten voor woningen met een verkoopprijs tot ca. 250.000 euro. Dit verschil wordt kleiner voor woningen met een verkoopprijs vanaf 250.000 euro. Voor woningen duurder dan 300.000 euro zien we geen systematisch verschil meer in de hoogte van de KI's in de centrumsteden en in Vlaanderen.

Uit voorgaande figuren kunnen we besluiten dat er op het niveau van de gemiddelde verkoopprijzen en KI's een sterk verband zichtbaar is. Dit lijkt alvast aan te geven dat het KI in relatie gezet kan worden tot de verkoopprijs van een woning, al moet meteen genuanceerd worden dat deze figuren geen conclusies toelaten op het niveau van een individuele woning.

4.2 De relatie tussen het kadastraal inkomen en de woningprijzen: de variatie

Als we abstractie maken van de variatie t.o.v. het gemiddelde vinden we een duidelijk verband tussen het KI en de verkoopprijs van een woning. Belangrijk is nu na te gaan hoe betrouwbaar die relatie is voor het totaal aan observaties en welke voorspellingskracht we eruit kunnen halen voor een individuele woning.

We maken eerst een regressieanalyse waarmee we de sterkte en de significantie¹² van het lineair verband kwantificeren. Vervolgens maken we enkele detaildoorsneden van de huizenmarkt die ons beeld vervolledigen met een concrete toets aan de reële transacties.

Met behulp van de techniek van lineaire regressie schatten we de lineaire relatie die we eerder intuïtief aantoonde als volgt:

$$KI = \alpha + \beta \cdot P_{1000} \quad \text{met } P_{1000} = \text{verkoopprijs}/1000$$

De regressieanalyse werd uitgevoerd op de dataset met de verkopen van gewone woonhuizen in Vlaanderen voor 2010, gebruikmakend van het softwarepakket STATA 11. De analyse levert ons voor de 13 centrumsteden en de rest van Vlaanderen volgende geschatte relaties op.

$$C13: \quad KI = 152,156*** + 3,011*** \cdot P_{1000} \quad (R^2=0,406)$$

$$G295: \quad KI = 78,806*** + 3,168*** \cdot P_{1000} \quad (R^2=0,463)$$

Een vergelijking van de parameters suggereert dat het KI gemiddeld hoger ligt in de centrumsteden dan in de andere gemeenten voor eenzelfde verkoopprijs. De relatie vertoont wel een iets sterker stijgend verband bij de G295, maar dit verschil is zo klein dat het KI pas vanaf een verkoopprijs van 467.198 euro gelijk wordt aan dat bij de C13. Een Wald-test bevestigt dat zowel de constante als de helling van de geschatte relatie significant verschillend zijn voor C13 en G295 ($Prob > F = 0,000$).

Tabel 9 geeft ons de resultaten van de regressieanalyse voor de individuele centrumsteden, alsook voor de 13 centrumsteden gegroepeerd (C13) en voor de andere Vlaamse gemeenten (G295). In de tabel vinden we per regio het aantal geregistreerde verkopen, de correlatiecoëfficiënt R^2 , de geschatte parameters van de lineaire vergelijking en de statistische significantie van deze parameters.

De resultaten van de regressieanalyse bevestigen een significant lineair verband tussen het KI en de verkoopprijs van een woonhuis voor de meeste regio's. We merken op dat we bij 2 centrumsteden (Genk en Gent) geen significante constante (α) kunnen terugvinden. De geschatte relatie neemt een gelijkaardige vorm aan voor de individuele centrumsteden, met een correlatiecoëfficiënt R^2 die varieert tussen 0,324 en 0,565. Dit betekent dat de geschatte relatie in staat is ongeveer 1/3 tot 1/2 van de variatie in KI te verklaren op basis van de verkoopprijs.

¹² * significant op 0,05 niveau; ** significant op 0,01 niveau; *** significant op 0,001 niveau

Tabel 9: Samenvatting resultaten regressie per centrumstad

	α	β	R ²	Aantal observaties
Aalst	116,301***	3,136***	0,471	508
Antwerpen	253,160***	3,156***	0,366	1702
Brugge	80,550**	2,731***	0,464	861
Genk	47,319	3,750***	0,533	242
Gent	-28,866	3,396***	0,504	1216
Hasselt	122,634*	3,603***	0,440	354
Kortrijk	124,279***	3,527***	0,496	548
Leuven	171,049**	2,974***	0,332	462
Mechelen	175,009***	2,426***	0,421	460
Oostende	315,497***	2,667***	0,324	309
Roeselare	180,330*	2,520***	0,478	397
Sint-Niklaas	145,271***	2,749***	0,532	409
Turnhout	-120,243*	4,167***	0,565	227
C13	152,156***	3,011***	0,406	7695
G295	78,806***	3,168***	0,463	27047

* $P < 0,05$

** $P < 0,01$

*** $P < 0,001$

We dienen op te merken dat de verkoopprijzen sinds de initiële perequatie sneller gestegen zijn in de 13 centrumsteden dan in de andere gemeenten (zie analyse figuur 6). Aangezien het KI het groeiritme niet volgt van de individuele regio maar nationaal geïndexeerd wordt, suggereert dit dat woningen met eenzelfde KI in de centrumsteden verhoudingsgewijs meer in waarde zijn toegenomen dan in de andere Vlaamse gemeenten. Als we deze redenering omdraaien en woningen beschouwen met eenzelfde verkoopprijs, zouden we analoog verwachten dat het KI in de centrumsteden relatief is gedaald ten opzichte van dat van de andere Vlaamse gemeenten. Anno 2010 blijkt dat woonhuizen in de centrumsteden nog steeds een verhoudingsgewijs hoger KI kennen. Hieruit volgt de veronderstelling dat het KI initieel beduidend hoger moet ingesteld zijn voor evenwaardige woningen in de centrumsteden dan in de andere Vlaamse gemeenten.

Een andere nuance die we in deze context moeten aanbrengen, betreft het potentiële onevenwicht in de waardestijging van de woonhuizen naargelang hun initiële waarde. Het is enerzijds eenvoudiger een vervallen bescheiden woning in waarde te laten stijgen dan een luxueuze nieuwbouw. Anderzijds is het ook meer aannemelijk dat een bescheiden woning intussen werd opgeknapt om te voldoen aan de gestegen comfortverwachtingen. Aangezien we de evolutie van de verkoopprijs en de toestand van een individuele woning niet kunnen traceren, is het niet mogelijk de impact van deze dynamiek in te schatten.

Het variëren van de voorspelde relatie op basis van een exponentiële of logaritmische functie van de verkoopprijs draagt niet bij tot een beter model. Integendeel, van de eenvoudig te beschrijven functies blijkt de lineaire functie hier het meest gepast.

De variatie in KI die niet verklaard wordt door het opgestelde model kan enerzijds te wijten zijn aan een verandering van exogene factoren als straatbeeld, nabijheid openbaar vervoer, werkgelegenheid, ... Zo kan bijvoorbeeld de aanleg van een park in de nabijheid van een woning een positief effect hebben op de verkoopwaarde ervan, terwijl het KI behouden blijft. Anderzijds kan dit ook het gevolg zijn van afwijkingen in het KI. Zo kan het KI initieel te hoog of te laag ingesteld zijn, of kan de huidige staat van het onroerend goed beduidend beter of slechter zijn dan die waarop de laatste schatting is gebaseerd.

Daar waar uit de regressie blijkt dat verkoopprijs en KI op microniveau (dit is over alle individuele observaties samen, niet op basis van de gemiddeldes) een eerder zwak lineair verband vertonen dat een groot deel van de variatie niet kan verklaren, is de relatie op het hogere niveau tussen de gemiddeldes veel meer uitgesproken. Dit kan betekenen dat een belangrijk deel van de variatie die niet door het lineair model verklaard kan worden te wijten is aan een groot aantal omgevingsfactoren of willekeurige schattingsfouten met een beperkte impact waarover de variatie wordt uitgemiddeld.

4.3 Het kadastraal inkomen en horizontale rechtvaardigheid

Een van de voorwaarden voor een goede belasting die reeds in 1776 door Adam Smith werd geformuleerd, betreft de rechtvaardigheid. Rechtvaardigheid kan in deze context opgesplitst worden in horizontale en verticale rechtvaardigheid. Een eenvoudige definitie van deze twee concepten vinden we in Heyndels (1991, p.93):

- “Horizontale rechtvaardigheid houdt in dat individuen die zich in een gelijkaardige situatie bevinden op dezelfde wijze worden behandeld.”
- “Verticale rechtvaardigheid houdt in dat individuen die zich in verschillende omstandigheden bevinden op een (consistent) verschillende manier worden behandeld.”

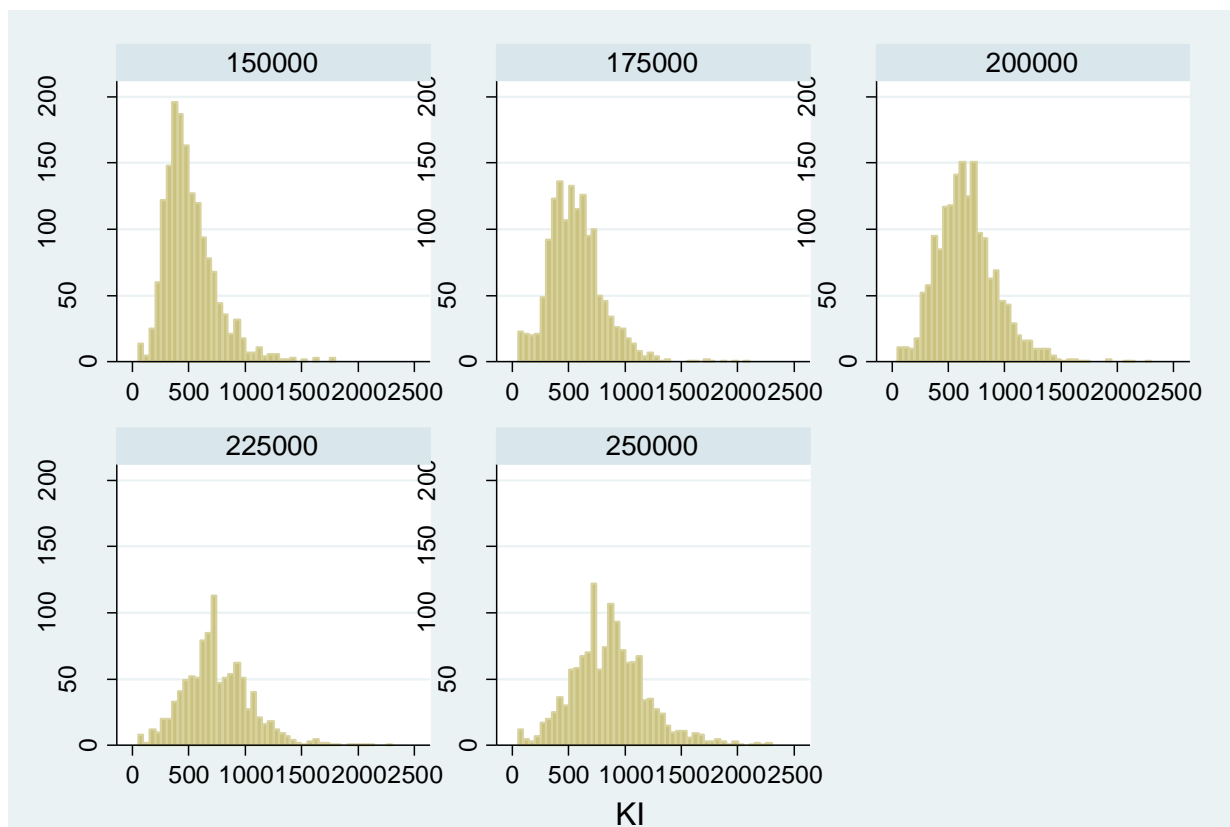
Verticale rechtvaardigheid betekent in deze context dat eigenaars van een woning met een verschillende (huur)waarde ook een andere belasting betalen. Studie van de relatie tussen het KI en de verkoopprijs leerde ons dat dit, althans wat betreft de gemiddelde waarden, ook min of meer het geval is. Het KI bleek globaal beschouwd redelijk proportioneel te zijn met de verkoopprijs van een woning. Door de hoge individuele variatie is het echter niet moeilijk gevallen te vinden waarbij eigenaars van een duurdere woning minder belastingen betalen dan bepaalde eigenaars van goedkopere woningen. Zo zijn er bijvoorbeeld woningen met een verkoopprijs van 300.000 euro die van een klein beschrijf kunnen genieten, terwijl bepaalde woningen van 200.000 euro hier niet van genieten. Echter, verticale rechtvaardigheid is bijzonder moeilijk te objectiveren, aangezien ieder burger een veelheid van belastingen betaalt en het ene (toevallig) voordeel een ander (toevallig) nadeel kan opheffen. Verticale rechtvaardigheid is niet alleen complex verweven met het totaal aan belastingen, maar impliceert ook een normatief oordeel over een rechtvaardig geachte spreiding van de fiscale lasten. Om die redenen wordt de verticale rechtvaardigheid hier niet verder besproken.

Horizontale rechtvaardigheid is een eenvoudiger en minder betwistbaar concept. Concreet betekent dit dat elke eigenaar met een gelijkwaardig huis in dezelfde omstandigheden ook gelijk belast zou

worden op haar of zijn eigendom. Om dit na te gaan, bekijken we in welke mate een bepaalde verkoopwaarde overeenkomt met een bepaald kadastraal inkomen. We maken hiertoe enkele doorsneden van de woningmarkt voor de meest courante verkoopprijzen, zijnde 150.000, 175.000, 200.000, 225.000 en 250.000 euro.

Figuur 20 toont ons de spreiding van de kadastrale inkomens voor de meest voorkomende verkoopprijzen. Nemen we als voorbeeld de verkoopprijs van 250.000 euro. Uit het histogram kunnen we afleiden dat deze gelijkwaardige woningen kadastrale inkomens kennen die, zelfs als we de extremen weglaten, variëren van 500 tot 1.250 euro. Dit betekent dat aan de ene woning een KI kan toegekend zijn dat meer dan het dubbel bedraagt dan dat van een gelijkwaardig alternatief, wat duidelijk indruist tegen het principe van horizontale rechtvaardigheid. Het spreekt voor zich dat de analyse hier nog diepgaander moet gevoerd worden om het beeld voldoende genuanceerd te brengen. Immers, een verschil in tarieven van de gemeentebelasting tussen twee gemeenten kan een ongelijkheid in KI nog (deels) opvangen. Wanneer een gemeente relatief hoge KI's heeft, maar tegelijk een relatief laag tarief van opcentiemen hanteert, kan dit theoretisch nog resulteren in eenzelfde belastingsdruk.

Figuur 20: De spreiding van het KI voor de meest courante verkoopprijzen van gewone woonhuizen in Vlaanderen (cijfers 2010)

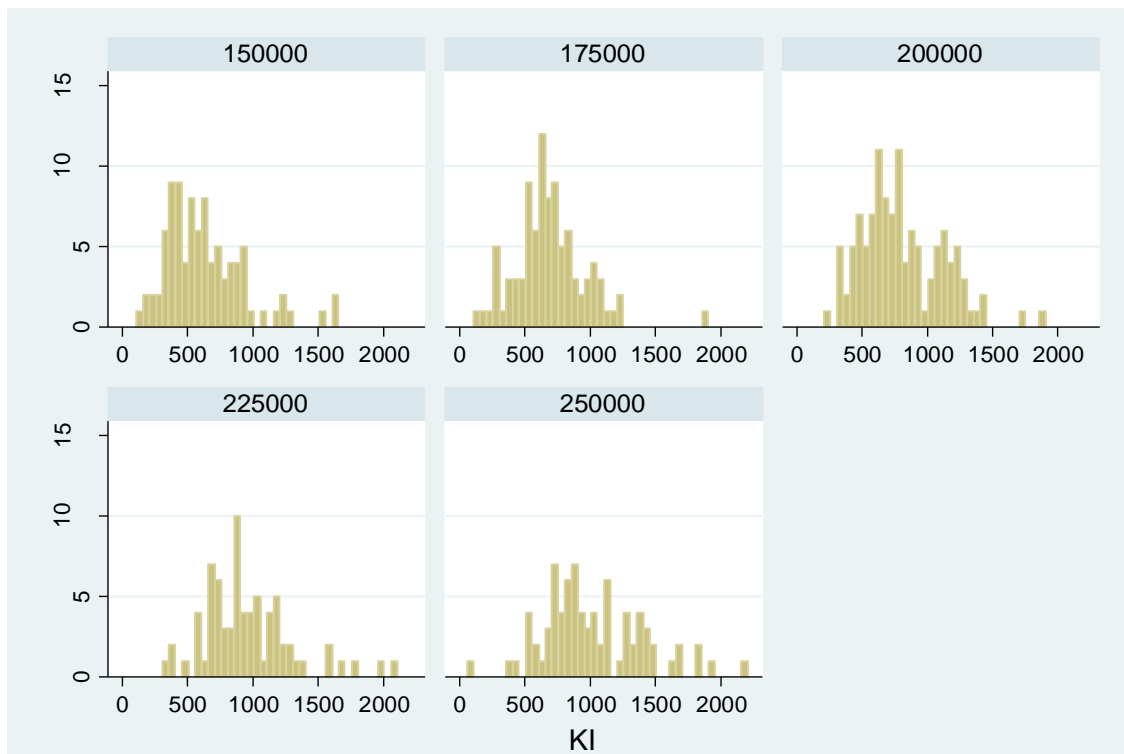


Eigen figuur op basis van: FOD Financiën, 2011c

Om deze laatste tekortkoming enigszins op te vangen, maken we opnieuw enkele doorsneden, dit keer bij wijze van voorbeeld voor Antwerpen als centrumstad met het grootste aantal transacties. Figuur 21 geeft ons bijgevolg een iets andere spreiding. De absolute aantallen zijn vanzelfsprekend een pak lager. Wanneer we terug de verkoopklasse 250.000 euro bekijken, vinden we ook hier een

aanzienlijke spreiding van de KI's. Zowel een KI van 500 euro als van 1.500 euro is tussen deze verkopen terug te vinden. Een vergelijkbaar beeld krijgen we bij de andere verkoopwaarden. Hier kunnen we niet veronderstellen dat deze ongelijkheid gecompenseerd kan worden door een verschil in tarief van de gemeentebelasting. Dit toont aan dat de ongelijkheid in KI niet kan weggewerkt worden door een diversificatie in de tarieven, maar wel degelijk een basis vormt van horizontale onrechtvaardigheid. Evenwaardige woningen kunnen de basis vormen van significant verschillende belastingen, zelfs als gecontroleerd wordt voor de variatie in gemeentelijke tarieven.

Figuur 21: De spreiding van het KI voor de meest courante verkoopprijzen van gewone woonhuizen in Antwerpen (cijfers 2010)



Eigen figuur op basis van: FOD Financiën, 2011c

Deze vaststelling heeft belangrijke implicaties voor mogelijke hervormingen van de onroerende voorheffing. De inherente onrechtvaardigheid vormt enerzijds een ernstige bedreiging voor de verdedigbaarheid van de OOV, een hervorming naar een meer rechtvaardige belasting is dan ook noodzakelijk. Anderzijds betekent deze variatie dat elke herschatting of bijsturing van het kadastraal stelsel zowel winnaars als verliezers zal creëren, wat van de maatschappelijke aanvaardbaarheid een bijzonder heikel punt maakt.

5. Conclusies

In een eerste sectie werd de woningmarkt toegelicht naar vraag, aanbod en verkopen. Tussen 1975 en 2010 kende Vlaanderen een aangroei van de bevolking (+13,12%). Deze aangroei werd versterkt door een parallelle daling van de gemiddelde grootte van een Vlaams huishouden, met als gevolg een duidelijk hogere behoefte aan woonegelegenheden. Deze behoefte werd gevolgd door een stijging van het aantal beschikbare woningen. Desondanks steeg de gemiddelde verkoopprijs van een gewoon woonhuis in Vlaanderen over de periode 1975-2010 met 202% (zie index 302 in tabel 4). De gemiddelde verkoopprijs steeg het snelst in de periode 2000-2010. De stijging was toen het grootst in de centrumsteden, die over die periode ook een sterkere bevolkingsaangroei kenden dan de rest van Vlaanderen. Dit wijst op een toegenomen populariteit van wonen in een centrumstad. Uitzonderingen hierop zijn Brugge, Genk, Kortrijk en Oostende die tussen 2000 en 2010 een kleinere bevolkingsaangroei kenden dan de rest van Vlaanderen.

De gemiddelde verkoopprijs van een woning was tot begin jaren 2000 lager in de centrumsteden dan erbuiten. De sterkere stijging tussen 2000 en 2010 leidde tot woningprijzen die anno 2010 gemiddeld 12,7% hoger zijn in de centrumsteden dan erbuiten. Studie van de 13 centrumsteden in detail toont aan dat deze onderling sterke verschillen vertonen. We vinden enerzijds een duidelijk verschil in de duurte van de centrumsteden. De gemiddelde woningprijs in Kortrijk, Roeselare, Aalst, Sint-Niklaas en Genk is anno 2010 lager dan die in Vlaanderen. Oostende, Mechelen, Turnhout, Gent, Hasselt, Antwerpen, Brugge en Leuven zijn in 2010 dan weer gemiddeld duurder. Anderzijds is ook de evolutie van de woningprijzen sterk verschillend. Mechelen, Turnhout, Hasselt, Antwerpen, Brugge, Leuven, Genk, Sint-Niklaas en Gent werden tussen 1995 en 2010 relatief duurder. Oostende, Kortrijk, Roeselare en Aalst werden over die periode relatief goedkoper. Verschillen in prijsniveau en prijsevolutie wijzen op een verschillende dynamiek in de woningmarkt met specifieke uitdagingen voor het woonbeleid. Aandacht voor de eigenheden van de woningmarkt in de verschillende centrumsteden is dan ook aan de orde.

In een tweede sectie werd het kadastraal inkomen geduid vanuit een juridisch en praktisch perspectief. Daaropvolgend werd in een derde sectie de woningmarkt van gewone woonhuizen in Vlaanderen onder de loep genomen voor 2010. Analyse van 34.742 verkopen leert ons dat de woningmarkten in de centrumsteden en de overige Vlaamse gemeenten een gelijkaardig profiel vertonen. Het grootste deel van de woningen is goedkoper dan gemiddeld, met een beperkt aantal woningen met zeer hoge prijzen en een aanzienlijk deel met lage prijzen. De sociale gunstmaatregel van het klein beschrijf correspondeert met woningen die gemiddeld goedkoper zijn. De verkoopprijzen reiken ook beduidend minder hoog bij klein beschrijf dan die bij groot beschrijf (ca. 400.000 euro t.o.v. ca. 600.000 euro). De spreiding van het KI geeft ons een vergelijkbaar beeld. Het gros van de woningen heeft een lager KI dan gemiddeld, met een kleiner aantal woningen met zeer hoge KI's. 54,9% van de in 2010 geregistreerde verkopen is verlopen met klein beschrijf, 45,1% met groot beschrijf. Qua spreiding van KI en verkoopprijzen lijken de centrumsteden en de overige Vlaamse gemeenten goed vergelijkbaar.

In een vierde sectie stond de relatie tussen KI en verkoopprijs van een woning centraal. We baseerden ons terug op de verkopen van gewone woonhuizen in 2010. Wanneer we het gemiddelde KI uitzetten in functie van de verkoopprijs van een woning, bekomen we een sterk lineair verband.

Dit suggereert dat het KI in verhouding staat tot de waarde van een woning. Een grafiek van de verhouding van het KI ten opzichte van de verkoopprijs voor Vlaanderen bevestigt een stabiel verband (een KI van ca. 3,5 euro per 1000 euro verkoopprijs) voor woonhuizen met een verkoopprijs vanaf 160.000 euro. Goedkopere woningen kennen een verhoudingsgewijs hoger KI. De verklaring hiervoor is niet eenvoudig te geven. Onderwaardering van de perceeloppervlakte bij de bepaling van het KI is een van de mogelijke factoren. Vergelijking met de centrumsteden toonde ons een gelijkaardig verloop. Bij eenzelfde verkoopprijs is het gemiddeld KI in de centrumsteden hoger, maar dit verschil wordt kleiner naarmate we te maken hebben met duurdere woningen.

Door middel van een lineaire regressie werd een schatting gemaakt van de relatie tussen KI en verkoopprijs. We stellen zowel voor de centrumsteden als voor de overige Vlaamse gemeenten een statistisch significant verband vast tussen KI en verkoopprijs. Het gemiddeld KI voor een bepaalde verkoopprijs blijkt hoger in de centrumsteden dan in de overige Vlaamse gemeenten. Deze vaststelling is enigszins verrassend gezien het feit dat de verkoopprijzen in de centrumsteden sinds 1975 sterker zijn gestegen dan die in de overige Vlaamse gemeenten. Belangrijk is te herhalen dat deze relatie slechts een deel van de reële variatie in KI kan verklaren. Factoren zoals verandering in omgevingsfactoren (uitstraling buurt, bereikbaarheid openbaar vervoer, ...) en gebrekkige herschatting van het KI na renovatie van een woning konden hier niet in kaart gebracht worden, maar hebben ongetwijfeld een belangrijke impact op de relatie tussen KI en verkoopprijs van een woning.

Daar waar de relatie tussen gemiddelde verkoopprijs en KI nog een sterk lineair verband vertoont, is dit verband voor de individuele woning veel zwakker. We vinden zowel een enorme variatie in KI voor een bepaalde verkoopwaarde als een enorme variatie in verkoopwaarde voor een bepaald KI. Deze variatie kan wijzen op een problematische prestatie qua horizontale rechtvaardigheid. Dit laatste concept vereist dat belastingbetalers in een identieke positie ook een identieke belasting betalen. Nemen we ter illustratie de woningen gelegen in Antwerpen met een verkoopprijs van 250.000 euro. Tussen deze verkopen vinden we KI's van 500 tot 1.500 euro. De ene eigenaar betaalt dus tot 3 keer zoveel OOV als de andere voor woningen die door de koper gelijkwaardig worden geacht. In acht nemend dat de koper zich nog behoorlijk kan vergissen in de waarde van een woning, blijkt dit toch bezwaarlijk horizontaal rechtvaardig te noemen. Bovendien werd ook aangetoond dat voor woningen met eenzelfde verkoopwaarde zowel groot als klein beschrijf kan worden gevonden. Twee eigenaars van een evenwaardig onroerend goed betalen in dat geval dus een verschillend tarief voor de registratierechten. Het aanvoelen van een onredelijke horizontale onrechtvaardigheid blijkt door de analyse bevestigd te worden. Deze scheefftrekking vertelt op zich niet noodzakelijk iets over de correctheid van de initiële instelling van het KI, maar geeft op zijn minst aan dat ruim 30 jaar later een herziening aan de orde is. Gezien de grote variatie zal elke correctie winnaars en verliezers veroorzaken, wat ongetwijfeld een behoorlijke portie tegenstand zou opwekken bij de burger. Ondanks de verwachte moeilijkheden is een fundamentele herziening op grond van de vastgestelde horizontale onrechtvaardigheid onontbeerlijk.

6. Samengevat

BEVINDINGEN:

Hoe kan de relatie tussen KI en verkoopprijzen beschreven worden? In welke mate is deze relatie homogeen over de verschillende prijsklassen van de woningmarkt?

- Woningprijzen en kadastrale inkomen vertonen globaal een duidelijk lineair verband. Dit verband is vrij stabiel over de verschillende prijsklassen en lijkt te wijzen op een proportionele belasting gezien de OOV uniform worden geheven op basis van het KI.

In welke mate is deze relatie afhankelijk van de locatie? Hoe positioneren de centrumsteden zich tegenover het Vlaams gemiddelde?

- Het kadastraal inkomen voor woningen met een identieke verkoopprijs is gemiddeld hoger in de centrumsteden dan in de overige Vlaamse gemeenten. De centrumsteden hebben echter geen homogeen profiel, het onderlinge verschil in de relatie tussen verkoopprijs en KI is groot.

In welke mate doorstaat het KI als belastingsbasis de rechtvaardigheidstoets? Leiden gelijkwaardige woonhuizen ook tot een gelijkwaardige belasting?

- De variatie in KI gegeven een bepaalde verkoopprijs en in verkoopprijs gegeven een bepaald KI is zeer hoog. Woningen met eenzelfde verkoopprijs kennen zeer sterk uiteenlopende waarden voor het KI. Dit wijst op een problematische prestatie qua horizontale rechtvaardigheid.

ENKELE AANDACHTSPUNTEN:

- Factoren zoals een incorrecte initiële schatting, veranderingen in omgevingsfactoren en de gebrekkige herschatting van het KI na renovatie ondermijnen de relatie tussen het KI en de reële woningmarkt. De veroorzaakte horizontale rechtvaardigheid noopt tot een drastische herziening van het kadastraal stelsel.
- Hervorming van het kadastraal stelsel met aandacht voor een grotere horizontale rechtvaardigheid brengt onvermijdelijk winnaars en verliezers met zich mee. Dit maakt van de maatschappelijke aanvaarding van de nodige maatregelen een heikel punt.
- Gezien de grote verschillen in woningmarkt en dynamiek, is aandacht voor de eigenheden van de woningmarkt in de verschillende centrumsteden cruciaal. Een uniform woonbeleid zonder bewegingsruimte op lokaal niveau zal geen optimale resultaten boeken.

Bronnen

ADSEI (2011a). Dataset “Verkopen vastgoed : aantal transacties, omzet, gemiddelde verkoopprijs, oppervlakte (bouwgrond) (ID: 4652)”.

ADSEI (2011b). Aantal huishoudens per gemeente (13/10/2011).

ADSEI (2011c). Aantal huishoudens per gewest (12/10/2011).

Buggenhout, A., Dille, L., Plets, N. en Maes, L. (2008). *Handboek personenbelasting 2008*, Mechelen: Kluwer.

Deboosere, P., Lesthaeghe, R., Surkyn, J., Willaert, D., Boulanger, P.-M., Lambert, A. en Lohlé-Tart, L. (2009). *Sociaal-Economische Enquête 2001 Monografieën: Huishoudens en gezinnen in België*, nr. 4, ADSEI, Brussel, p. 17-30.

FOD Financiën (2011a). *Het gebouwenpark*. Online beschikbaar op: http://statbel.fgov.be/nl/statistieken/cijfers/economie/bouw_industrie/gebouwenpark/. Laatst bijgewerkt op 05/04/2011.

FOD Financiën (2011b). *Het kadastraal inkomen*. Online beschikbaar op: <http://minfin.fgov.be/portail2/nl/themes/dwelling/cadastral-income/index.htm>. Laatst geraadpleegd op 28/09/2011.

FOD Financiën (2011c). *Dataset verkopen onroerende goederen 2008 en 2010*. Uittreksel verkregen uit de Databank van de Vastgoedtransacties van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie.

Gallin, J. (2004). The Long-Run Relationship between House Prices and Rents. *Finance and Economics Discussion Series*, Divisions of Research & Statistics and Monetary Affairs, Federal Reserve Board Washington, D.C.

Hargreaves, B. (2007) *What do Rents tell us about House Prices?* Conference paper, Pacific Rim Real Estate Society

Heyndels, B. (1991). *De fiskale impact van de Belgische gemeentebelastingen*. Brussel, Vrije Universiteit Brussel.

Leamer, E.E. (2002). Bubble Trouble? Your Home Has a P/E Ratio Too. *UCLA Anderson Forecast*, juni 2002.

Mérenne-Schoumaker, B, et al. (1998). *Algemene Volks- en Woningtelling op 1 maart 1991, Verstedelijking, Monografie nr 11A*, Brussel: ADSEI.

OECD (2005) *OECD Economic Outlook 78: Recent House Price Developments: the role of Fundamentals*, p. 123-154.

Rekenhof (december 2006). *Herschattning van het kadastraal inkomen van woningen na verbouwing*, Verslag van het Rekenhof aan de Kamer van Volksvertegenwoordigers, Brussel.

Rice, J. (2007). *Mathematical Statistics and Data Analysis (Third ed.)*, Belmont, Duxbury Press.

Smolders, C., Heyndels, B., Goeminne, S., Burssens, J. en Mahieu, B. (2011) *Project Stedelijk fiscaal instrumentarium, Deelrapport 1: quick scan van de alternatieven*, Hogeschool Gent/Vrije Universiteit Brussel.

Sommer, K., Sullivan, P. en Verbrugge, R. (2011). *Run-up in the House Price-Rent Ratio: How Much Can Be Explained by Fundamentals?*, Working paper.

Studiedienst van de Vlaamse Regering (2011). *Bevolking per Gewest*. Online beschikbaar op: <http://www4.vlaanderen.be/dar/svr/Cijfers/Pages/Excel.aspx>, Laatst geraadpleegd op 28/09/2011.

Werdefroy, F. (2009) *Registratierechten 2008-2009*, III dln., Mechelen, Kluwer, 2009, 2402 p.

WIB 1992 (Wetboek van 10 april 1992 van de inkomstenbelastingen 1992) - *Bepalingen inzake de onroerende voorheffing Vlaams Gewest*, Titel IX Het kadastraal inkomen van onroerende goederen, artikel 471.

Bijlage 1: Beschrijving dataset

Inhoud dataset:

- Alle verkopen in 2008 (52041 verkopen) en 2010 (53163 verkopen) van gewone woonhuizen¹³ (woonhuis met aanhorigheden op en met grond) in Vlaanderen

Behouden variabelen:

- Datum verkoop
- Verkoopprijs
- KI
- Registratietarief
- Type beschrijf
- Aard volgens akte
- Bouwjaar
- Datum laatste verbouwing
- Oppervlakte volgens akte
- Nuttige oppervlakte
- Gemeente

Volgende observaties werden op basis van inhoud uitgesloten voor de analyse:

- Verkoopprijs = 0
- KI of Verkoopprijs onbekend
- Onroerende goederen met meerdere KI's
- Bouwjaar onbekend
- Bouwjaar later dan 2010 (uitsluiten onafgewerkte woningen/voorlopige schattingen)
- Bouwjaar voor 1930, tenzij woningen die na 1930 werden verbouwd en herschat

Daarnaast werden volgende outliers uit de dataset gefilterd:

- Laagste 2% en hoogste 2% KI's
- Laagste 2% en hoogste 2% verkoopprijzen

¹³ Gewone woonhuizen: deze omvatten de arbeiders- of werkmanswoningen, bediendenwoningen, renteniers- en burgershuizen, landelijke woningen of landbouwerswoningen waarvan de oppervlakte kleiner is dan 5 are (vanaf 5 are worden deze laatste woningen opgenomen in de categorie landbouwerswoningen), ADSEI

Bijlage 2: Tabellen en figuren

Tabel 10: Belang van de APB- en OOV in de belastingsmix (2008)

	Totale belasting- ontvangsten	APB-ontvangsten	Belang APB in belastingmix	APB-ontvangsten/ inwoner	OOV-tarief	OOV-ontvangsten	Belang OOV in belastingmix
Aalst	49.802.140	20.718.342	0,42	264,70	1500	20.502.345	0,41
Antwerpen	362.685.674	107.062.212	0,30	226,79	1350	182.997.435	0,50
Brugge	74.472.433	27.427.208	0,37	234,27	1600	36.028.093	0,48
Genk	43.372.626	9.683.683	0,22	150,62	1190	24.827.856	0,57
Gent	166.764.355	53.759.839	0,32	226,60	1450	85.656.138	0,51
Hasselt	42.129.020	17.999.403	0,43	251,59	1375	18.025.411	0,43
Kortrijk	49.001.885	17.103.584	0,35	231,31	1750	23.653.429	0,48
Leuven	70.223.929	31.240.916	0,44	337,00	1400	32.633.576	0,46
Mechelen	57.742.265	21.882.243	0,38	275,24	1550	24.647.171	0,43
Oostende	40.754.793	13.087.121	0,32	231,44	1925	18.459.515	0,45
Roeselare	40.754.793	13.087.121	0,32	231,44	1925	18.459.515	0,45
Sint-Niklaas	43.849.247	18.066.546	0,41	256,44	1325	18.019.437	0,41
Turnhout	26.600.413	8.401.184	0,32	209,66	1450	13.261.537	0,50
Gem. C13	83.455.505	27.579.896	0,34	236,21	1528	40.806.098	0,48
Gem. G295	9.108.116	3.681.107	0,44	233,34	1325	3.704.003	0,40

Bron: Stedelijk fiscaal instrumentarium: quick scan (Smolders et al., 2011, p.12)

Tabel 11: Evolutie verkoopprijzen¹⁴ gewone woonhuizen in de 13 centrumsteden

		1975	1980	1985	1990	1995	2000	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Antwerpen	GEM ¹⁵	18.220	31.616	30.776	47.176	66.463	76.527	153.659	173.738	189.310	202.208	202.217	215.141
	GEM/GEM_VL	0,97	0,89	0,94	1,04	1,06	0,96	1,16	1,16	1,15	1,17	1,17	1,19
	INDEX	100	173,52	168,91	258,92	364,78	420,02	843,35	953,56	1039,02	1109,81	1109,86	1180,80
Gent	GEM	14.644	24.549	24.839	34.261	51.974	74.624	132.471	150.220	171.084	182.052	192.808	199.682
	GEM/GEM_VL	0,78	0,69	0,76	0,75	0,83	0,94	1,00	1,01	1,04	1,05	1,12	1,10
	INDEX	100	167,64	169,62	233,96	354,92	509,59	904,61	1025,81	1168,29	1243,19	1316,64	1363,58
Aalst	GEM	20.118	35.034	30.915	41.637	59.920	76.273	122.094	137.029	150.561	161.906	163.118	168.666
	GEM/GEM_VL	1,07	0,99	0,94	0,92	0,95	0,96	0,93	0,92	0,92	0,94	0,95	0,93
	INDEX	100	174,14	153,67	206,96	297,84	379,13	606,89	681,13	748,39	804,78	810,81	838,38
Brugge	GEM	21.997	39.674	36.219	54.521	73.325	91.830	160.176	181.150	198.904	208.772	204.474	221.172
	GEM/GEM_VL	1,17	1,12	1,10	1,20	1,16	1,15	1,21	1,21	1,21	1,21	1,19	1,22
	INDEX	100	180,36	164,65	247,86	333,34	417,47	728,17	823,52	904,23	949,09	929,55	1005,46
Genk	GEM	13.425	39.058	40.066	50.707	46.916	84.055	131.675	145.246	153.587	171.524	171.486	175.456
	GEM/GEM_VL	0,72	1,10	1,22	1,12	0,75	1,06	1,00	0,97	0,94	0,99	1,00	0,97
	INDEX	100	290,93	298,44	377,71	349,47	626,11	980,82	1081,91	1144,04	1277,65	1277,36	1306,94
Hasselt	GEM	21.363	44.479	39.732	53.656	67.161	91.910	149.707	162.434	176.873	185.341	186.097	201.743
	GEM/GEM_VL	1,14	1,25	1,21	1,18	1,07	1,15	1,13	1,09	1,08	1,07	1,08	1,12
	INDEX	100	208,21	185,99	251,16	314,38	430,23	700,78	760,35	827,94	867,58	871,12	944,36
Kortrijk	GEM	18.204	35.189	34.231	42.362	57.183	68.267	103.877	121.577	131.158	140.888	147.387	153.798
	GEM/GEM_VL	0,97	0,99	1,04	0,93	0,91	0,86	0,79	0,81	0,80	0,82	0,86	0,85
	INDEX	100	193,31	188,04	232,71	314,12	375,01	570,63	667,86	720,49	773,94	809,64	844,86

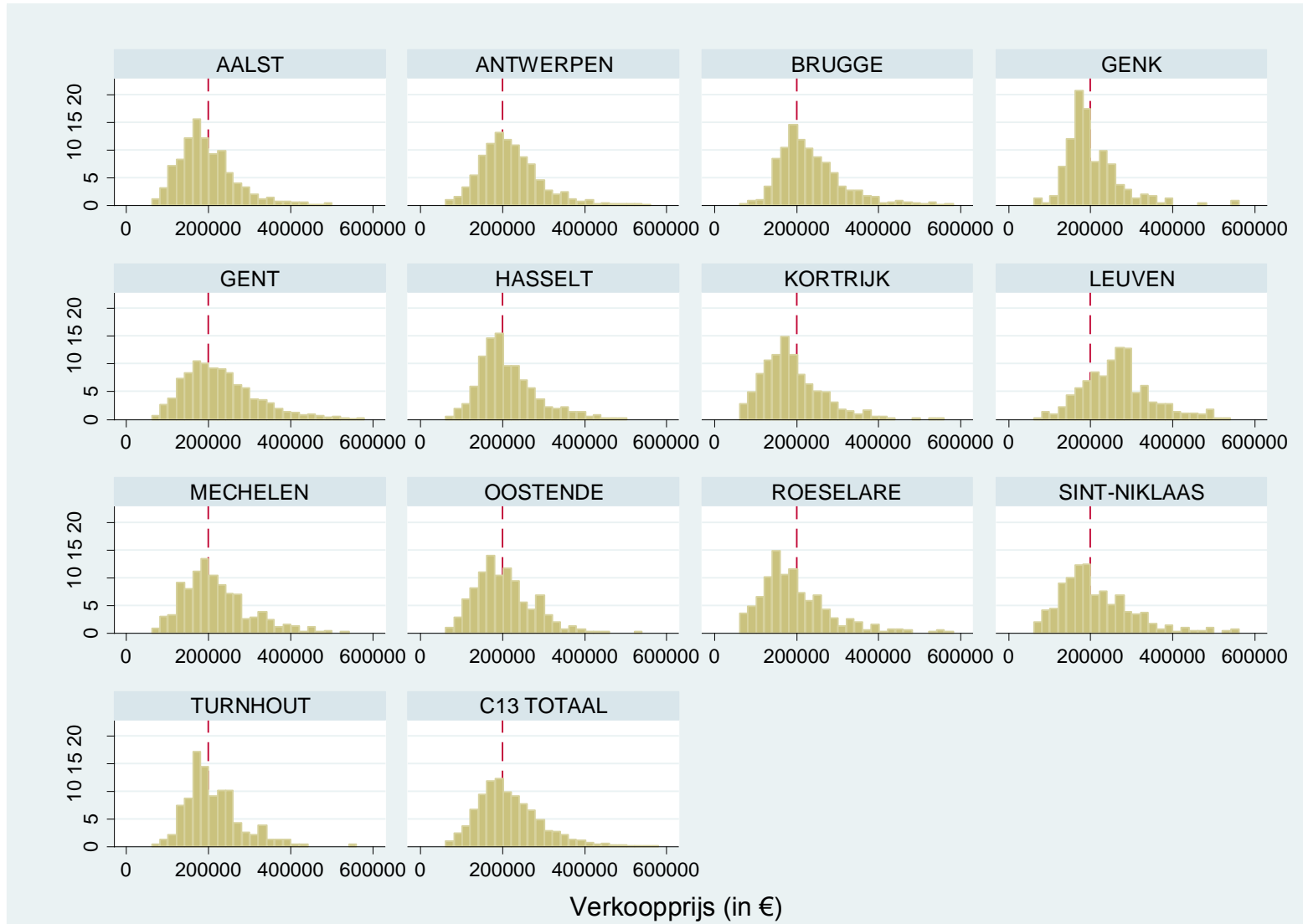
¹⁴ Op basis van nominale prijzen, niet gecorrigeerd voor inflatie

¹⁵ GEM = gemiddelde nominale verkoopprijs (in euro); GEM/GEM_VL = verhouding gemiddelde verkoopprijs t.o.v. het Vlaams gemiddelde; INDEX = index prijsniveau (1975=100)

Leuven	GEM	21.680	37.141	34.669	57.358	76.704	101.522	193.864	217.798	233.664	240.719	247.467	252.855
	GEM/GEM_VL	1,16	1,04	1,06	1,26	1,22	1,27	1,47	1,46	1,42	1,39	1,44	1,40
	INDEX	100	171,31	159,91	264,57	353,80	468,27	894,21	1004,60	1077,79	1110,33	1141,45	1166,31
Mechelen	GEM	15.725	25.594	27.142	40.235	64.519	69.248	129.662	150.293	163.348	181.123	183.862	190.928
	GEM/GEM_VL	0,84	0,72	0,83	0,89	1,02	0,87	0,98	1,01	1,00	1,05	1,07	1,06
	INDEX	100	162,76	172,60	255,87	410,30	440,37	824,56	955,76	1038,78	1151,82	1169,23	1214,17
Oostende	GEM	20.278	38.325	34.153	49.798	65.470	81.484	137.398	160.898	173.782	175.447	170.140	183.512
	GEM/GEM_VL	1,08	1,08	1,04	1,10	1,04	1,02	1,04	1,08	1,06	1,02	0,99	1,01
	INDEX	100	189,00	168,42	245,58	322,86	401,83	677,57	793,46	857,00	865,21	839,04	904,98
Roeselare	GEM	19.981	36.611	32.804	44.209	60.333	76.977	107.780	119.797	135.218	149.321	154.324	158.998
	GEM/GEM_VL	1,06	1,03	1,00	0,97	0,96	0,97	0,82	0,80	0,82	0,86	0,90	0,88
	INDEX	100	183,23	164,18	221,26	301,95	385,25	539,41	599,55	676,73	747,31	772,35	795,75
Sint-Niklaas	GEM	15.066	27.117	29.332	39.345	57.756	70.949	123.822	138.094	154.418	157.302	157.697	173.225
	GEM/GEM_VL	0,80	0,76	0,89	0,87	0,92	0,89	0,94	0,92	0,94	0,91	0,92	0,96
	INDEX	100	179,99	194,69	261,15	383,35	470,92	821,86	916,59	1024,94	1044,09	1046,71	1149,77
Turnhout	GEM	16.998	31.095	29.893	47.440	64.339	80.830	144.702	158.802	176.450	176.227	172.287	193.320
	GEM/GEM_VL	0,91	0,87	0,91	1,04	1,02	1,01	1,10	1,06	1,08	1,02	1,00	1,07
	INDEX	100	182,93	175,86	279,09	378,51	475,53	851,29	934,24	1038,06	1036,75	1013,57	1137,31

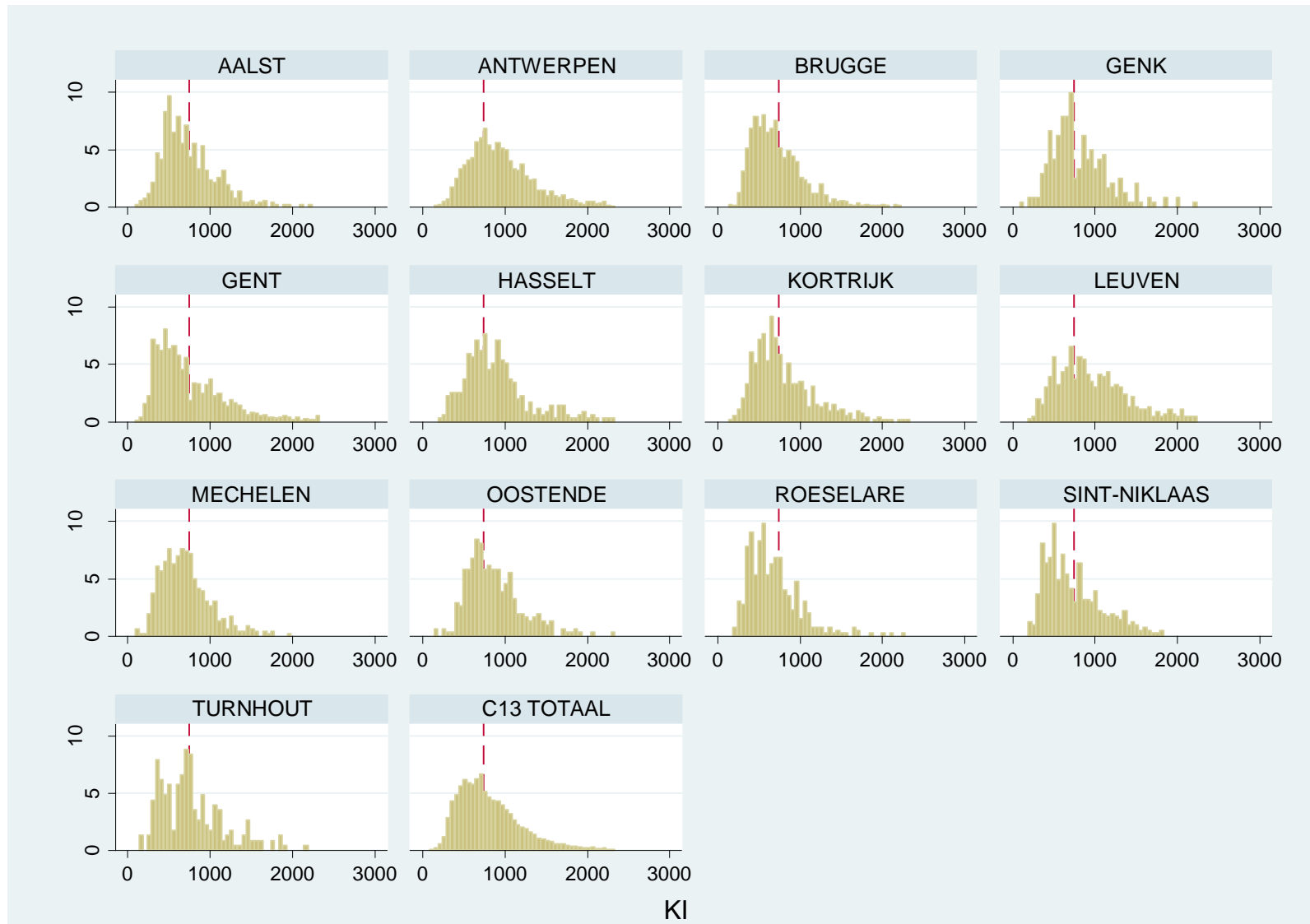
Eigen berekeningen op basis van: ADSEI (2011a), Dataset verkopen vastgoed

Figuur 22: Spreiding verkoopprijzen gewone woonhuizen per centrumstad (cijfers 2010)



Eigen berekeningen op basis van: ADSEI (2011a), Dataset verkopen vastgoed

Figuur 23: Spreiding KI verkopen gewone woonhuizen in de centrumsteden (cijfers 2010)



Eigen berekeningen op basis van: ADSEI (2011a), Dataset verkopen vastgoed

Bijlage 3: STATA output

. by C13, sort: regress KI Ps

-> C13 = Andere gemeenten

Source	SS	df	MS	
Model	1.9797e+09	1	1.9797e+09	Number of obs = 27047
Residual	2.2952e+09	27045	84864.7252	F(1, 27045) = 23328.28
Total	4.2749e+09	27046	158060.865	Prob > F = 0.0000
				R-squared = 0.4631
				Adj R-squared = 0.4631
				Root MSE = 291.32

KI	Coef.	Std. Err.	t	P> t	[95% Conf. Interval]
Ps	.0031679	.0000207	152.74	0.000	.0031272 .0032085
_cons	78.80622	5.014099	15.72	0.000	68.97833 88.63412

-> C13 = Centrumstad

Source	SS	df	MS	
Model	462276909	1	462276909	Number of obs = 7695
Residual	676366936	7693	87919.7889	F(1, 7693) = 5257.94
Total	1.1386e+09	7694	147991.142	Prob > F = 0.0000
				R-squared = 0.4060
				Adj R-squared = 0.4059
				Root MSE = 296.51

KI	Coef.	Std. Err.	t	P> t	[95% Conf. Interval]
Ps	.003011	.0000415	72.51	0.000	.0029296 .0030924
_cons	152.1564	9.75972	15.59	0.000	133.0247 171.2881

. by GEM, sort: regress KI Ps if C13=1

-> GEM = AALST

Source	SS	df	MS	
Model	25646630.2	1	25646630.2	Number of obs = 508
Residual	28791281.8	506	56899.7663	F(1, 506) = 450.73
Total	54437912	507	107372.607	Prob > F = 0.0000
				R-squared = 0.4711
				Adj R-squared = 0.4701
				Root MSE = 238.54

KI	Coef.	Std. Err.	t	P> t	[95% Conf. Interval]
Ps	.0031364	.0001477	21.23	0.000	.0028462 .0034267
_cons	116.3014	31.27003	3.72	0.000	54.86637 177.7365

-> GEM = ANTWERPEN

Source	SS	df	MS			
Model	95564479.1	1	95564479.1	Number of obs =	1702	
Residual	165546576	1700	97380.339	F(1, 1700) =	981.35	
Total	261111055	1701	153504.442	Prob > F =	0.0000	
				R-squared =	0.3660	
				Adj R-squared =	0.3656	
				Root MSE =	312.06	

KI	Coef.	Std. Err.	t	P> t	[95% Conf. Interval]	
Ps	.0031559	.0001007	31.33	0.000	.0029583	.0033535
_cons	253.1598	23.53171	10.76	0.000	207.0056	299.3139

-> GEM = BRUGGE

Source	SS	df	MS			
Model	41423613.9	1	41423613.9	Number of obs =	861	
Residual	47678659.9	859	55504.8428	F(1, 859) =	746.31	
Total	89102273.8	860	103607.295	Prob > F =	0.0000	
				R-squared =	0.4649	
				Adj R-squared =	0.4643	
				Root MSE =	235.59	

KI	Coef.	Std. Err.	t	P> t	[95% Conf. Interval]	
Ps	.0027314	.0001	27.32	0.000	.0025352	.0029276
_cons	80.55035	24.99519	3.22	0.001	31.49155	129.6091

-> GEM = GENK

Source	SS	df	MS			
Model	15844483.1	1	15844483.1	Number of obs =	242	
Residual	13867446.7	240	57781.0278	F(1, 240) =	274.22	
Total	29711929.7	241	123286.016	Prob > F =	0.0000	
				R-squared =	0.5333	
				Adj R-squared =	0.5313	
				Root MSE =	240.38	

KI	Coef.	Std. Err.	t	P> t	[95% Conf. Interval]	
Ps	.0037501	.0002265	16.56	0.000	.003304	.0041963
_cons	47.31932	49.15102	0.96	0.337	-49.50317	144.1418

-> GEM = GENT

Source	SS	df	MS			
Model	109144597	1	109144597	Number of obs =	1216	
Residual	107126066	1214	88242.2293	F(1, 1214) =	1236.87	
Total	216270664	1215	178000.546	Prob > F =	0.0000	
				R-squared =	0.5047	
				Adj R-squared =	0.5043	
				Root MSE =	297.06	

KI	Coef.	Std. Err.	t	P> t	[95% Conf. Interval]	
Ps	.0033962	.0000966	35.17	0.000	.0032068	.0035857
_cons	-28.86599	23.84338	-1.21	0.226	-75.64481	17.91282

-> GEM = HASSELT

Source	SS	df	MS			
Model	24275466.9	1	24275466.9	Number of obs =	354	
Residual	30747864	352	87351.8864	F(1, 352) =	277.90	
Total	55023330.9	353	155873.459	Prob > F =	0.0000	
				R-squared =	0.4412	
				Adj R-squared =	0.4396	
				Root MSE =	295.55	

KI	Coef.	Std. Err.	t	P> t	[95% Conf. Interval]	
Ps	.0036034	.0002162	16.67	0.000	.0031783	.0040285
_cons	122.6341	48.97955	2.50	0.013	26.3047	218.9634

-> GEM = KORTRIJK

Source	SS	df	MS			
Model	37721582.3	1	37721582.3	Number of obs =	548	
Residual	38237056.9	546	70031.2398	F(1, 546) =	538.64	
Total	75958639.2	547	138864.057	Prob > F =	0.0000	
				R-squared =	0.4966	
				Adj R-squared =	0.4957	
				Root MSE =	264.63	

KI	Coef.	Std. Err.	t	P> t	[95% Conf. Interval]	
Ps	.0035269	.000152	23.21	0.000	.0032284	.0038254
_cons	124.2791	31.11886	3.99	0.000	63.15173	185.4064

-> GEM = LEUVEN

Source	SS	df	MS			
Model	27851799.8	1	27851799.8	Number of obs =	462	
Residual	55578987.7	460	120823.886	F(1, 460) =	230.52	
Total	83430787.5	461	180977.847	Prob > F =	0.0000	
				R-squared =	0.3338	
				Adj R-squared =	0.3324	
				Root MSE =	347.6	

KI	Coef.	Std. Err.	t	P> t	[95% Conf. Interval]	
Ps	.002974	.0001959	15.18	0.000	.0025891	.003359
_cons	171.0491	54.80933	3.12	0.002	63.34139	278.7568

-> GEM = MECHELEN

Source	SS	df	MS			
Model	17853250.2	1	17853250.2	Number of obs =	460	
Residual	24437367.9	458	53356.6985	F(1, 458) =	334.60	
Total	42290618.1	459	92136.4228	Prob > F =	0.0000	
				R-squared =	0.4222	
				Adj R-squared =	0.4209	
				Root MSE =	230.99	

KI	Coef.	Std. Err.	t	P> t	[95% Conf. Interval]	
Ps	.0024262	.0001326	18.29	0.000	.0021655	.0026868
_cons	175.0092	31.00425	5.64	0.000	114.081	235.9375

-> GEM = OOSTENDE

Source	SS	df	MS			
Model	11328270.1	1	11328270.1	Number of obs =	309	
Residual	23431898.5	307	76325.4024	F(1, 307) =	148.42	
Total	34760168.6	308	112857.69	Prob > F =	0.0000	
				R-squared =	0.3259	
				Adj R-squared =	0.3237	
				Root MSE =	276.27	

KI	Coef.	Std. Err.	t	P> t	[95% Conf. Interval]	
Ps	.0026668	.0002189	12.18	0.000	.002236	.0030975
_cons	315.4972	47.71009	6.61	0.000	221.617	409.3774

-> GEM = ROESELARE

Source	SS	df	MS			
Model	19076431.4	1	19076431.4	Number of obs =	397	
Residual	20692806.3	395	52386.8514	F(1, 395) =	364.15	
Total	39769237.7	396	100427.368	Prob > F =	0.0000	
				R-squared =	0.4797	
				Adj R-squared =	0.4784	
				Root MSE =	228.88	

KI	Coef.	Std. Err.	t	P> t	[95% Conf. Interval]	
Ps	.0025195	.000132	19.08	0.000	.00226	.0027791
_cons	180.3301	28.72098	6.28	0.000	123.865	236.7952

-> GEM = SINT-NIKLAAS

Source	SS	df	MS			
Model	26251649.8	1	26251649.8	Number of obs =	409	
Residual	22981204	407	56464.8746	F(1, 407) =	464.92	
Total	49232853.7	408	120668.759	Prob > F =	0.0000	
				R-squared =	0.5332	
				Adj R-squared =	0.5321	
				Root MSE =	237.62	

KI	Coef.	Std. Err.	t	P> t	[95% Conf. Interval]	
Ps	.0027492	.0001275	21.56	0.000	.0024985	.0029998
_cons	145.2705	29.98304	4.85	0.000	86.32955	204.2115

-> GEM = TURNHOUT

Source	SS	df	MS			
Model	18862902.3	1	18862902.3	Number of obs =	227	
Residual	14419031.8	225	64084.5856	F(1, 225) =	294.34	
Total	33281934	226	147265.195	Prob > F =	0.0000	
				R-squared =	0.5668	
				Adj R-squared =	0.5648	
				Root MSE =	253.15	

KI	Coef.	Std. Err.	t	P> t	[95% Conf. Interval]	
Ps	.0041668	.0002429	17.16	0.000	.0036882	.0046454
_cons	-120.243	54.83639	-2.19	0.029	-228.3015	-12.18436



Project Stedelijk fiscaal instrumentarium

Deelrapport 4:

**Verkennde studie van de effecten van de
vervennootschappelijking van de vrije en intellectuele beroepen
in de centrumsteden op de lokale ontvangsten**

Carine Smolders

Bruno Heyndels

Stijn Goeminne

Junior Bursens

Bram Mahieu

Februari 2012

1. Vervenootschappelijking en income shifting

De vervenootschappelijking verwijst naar het feit dat beoefenaars van een vrij beroep en zelfstandigen in toenemende mate de bedrijfsactiviteit onderbrengen in een vennootschap. In het bijzonder zijn EBVBA's en VOF erg in trek. Terwijl vennootschappen in eerste instantie een vehikel vormen om de aansprakelijkheid van de bedrijfsvoerders te beperken, het persoonlijk vermogen te beschermen en de financieringsmogelijkheden uit te breiden, wordt vandaag meer en meer een beroep gedaan op deze constructies, voornamelijk om fiscale redenen.

Een voorbeeld kan verduidelijken waarom het transfereren van inkomsten naar een vennootschap fiscaal zo lucratief is. Stel dat een uitoefenaar van een vrij beroep een bruto jaarinkomen geniet van 300 000 euro. Bij afwezigheid van aftrekken en verminderingen in de personenbelasting, wordt hierop gemiddeld 50% aan belastingen betaald of dus, 150 000 euro. Ingeval nu wordt geopteerd om de inkomsten in te brengen in een vennootschap dan wordt op dezelfde grondslag slechts 33,99% vennootschapsbelasting betaald, of dus 101 970 euro. Dit is opnieuw in de veronderstelling dat geen kosten worden ingebracht in de vennootschapsbelasting. Indien de vergoeding aan de bedrijfsleider minstens 36 000 euro bedraagt op jaarbasis en verder voldaan is aan specifieke voorwaarden, kan men bovendien genieten van een tariefvermindering op verschillende schijven, wat de te betalen belasting verder reduceert. De aan de bedrijfsleider uitgekeerde vergoeding is wel belastbaar in de personenbelasting maar levert daar maximaal 18 000 euro aan belastinginkomsten op, afhankelijk van de ingebrachte kosten en belastingverminderingen waarvan genoten kan worden. De uitgespaarde belasting is dus vrij behoorlijk (48 030 euro ingeval van het tarief van 33,99%).

Het aanpassen van de organisatievorm aan de fiscaliteit is geen uniek Belgisch gegeven. Diverse studies besteedden aandacht aan dit fenomeen van "income shifting" in de VS. Gordon (1998) wijst erop dat een grotere kloof tussen de effectieve fiscale druk van de inkomstenbelasting en de vennootschapsbelasting diverse effecten heeft. De fiscale drukverschillen leiden enerzijds tot meer gerapporteerde verliezen in de inkomstenbelasting door ondernemers. Wanneer een groter deel van de bevolking in de hoogste belastingschijf valt van de inkomstenbelasting, worden er meer vennootschappen opgericht, maar komen er ook meer jobs beschikbaar in kleine, private vennootschappen. Hierdoor verschuiven de belastinginkomsten, maar een positief gevolg hiervan kan zijn dat de economische groei bevordert wordt tengevolge de toegenomen innovatie in de nieuwe vennootschappen. Verschuivingen naar vennootschapsvormen zorgen ook voor hogere winst na belastingen en dan vooral voor kleine bedrijven, wat hen beter toelaat te groeien op middellange termijn.

Feldstein & Slemrod (1980) Goolsbee, A.(1998) en Gordon & Slemrod (1998) leveren empirische evidentie voor het feit dat te grote verschillen in fiscale druk van belastingen die dezelfde activiteit belasten de aanleiding vormen van een wijziging in de gekozen organisatievorm. Gordon & Slemrod (1998) gebruiken de verschuiving tussen loon en aandelen als een indicator van 'incomeshifting'. Het onderzoek toont aan dat er in de VS sinds 1965 sprake is van een transfer van inkomsten van de vennootschapsbelasting naar de inkomstenbelasting, als gevolg van de reductie van het verschil tussen beide tarieven over de tijd. Ook Mackie-Mason & Gordon(1997) vinden een significant effect van de relatieve belastingtarieven op de organisatievorm. Wanneer de vennootschapsbelasting

stijgt met 10 procentpunten, dan stijgt het aandeel van de inkomsten dat wordt ingebracht in de inkomstenbelasting met 0,002 tot 0,03 al naargelang van de gebruikte parameters.

De Mooij & Nicodème (2008) bestuderen dit fenomeen in de E.U. op basis van Eurostat-data. Zij vinden evidentie voor 'income shifting' van de inkomstenbelasting naar de vennootschapsbelasting wanneer de vennootschapsbelastingvoet lager is dan de inkomstenbelastingvoet. Een daling van het tarief van de vennootschapsbelasting met het equivalent van € 1 resulteert slechts in een opbrengst van 76 cent aan de vennootschapsbelasting. 24 cent wordt gecompenseerd door een verschuiving van inkomsten uit de inkomstenbelasting naar de vennootschapsbelasting. De studie geeft ook aan dat een verschuiving van de inkomstenbelasting naar de vennootschapsbelasting geen neutrale operatie is: de inkomsten uit de personenbelasting dalen sterker dan dat de inkomsten uit de vennootschapsbelasting toenemen. Ook de Europese en longitudinale studie van Da Rin, Di Giacomo & Sembenelli (2011) levert evidentie aan van het belang van income shifting. Deze blijkt groter indien de vennootschapsbelasting toelaat initiële verliezen over de toekomst te spreiden. Bijkomend wordt gewezen op het effect van boekhoudkundige controles: grote verschillen in controle-intensiteit tussen belastingdiensten kunnen een verschuiving van de grondslag stimuleren.

Samenvattend kan dus gesteld worden dat 'income shifting' het gevolg is van een fiscale context waar grote discrepanties tussen de effectieve tarieven van de vennootschapsbelasting en de inkomstenbelasting voor vergelijkbare belastingplichtigen gelden. Behalve het van toepassing zijnde tarief, zijn ook de verschillende modaliteiten in beide belastingen inzake toegestane aftrekken van kosten, verliezen en belastingverminderingen van belang. Income shifting kan volgens de literatuur verder tegengegaan worden via het homogeniseren van de fiscale druk, de fiscale controles, de boetes, de juridische vervolgingsmogelijkheden en de rapporteringsverplichtingen van bedrijven. Ten slotte dient de aandacht ook uit te gaan naar verschillen in afwentelingsmogelijkheden voor verschillende heffingen.

2. het effect van de vervennootschappelijking op de middelen van de centrumsteden: een verkenning

Naast de maatschappelijke wenselijkheid van dergelijke fiscale transfers, stelt de vraag zich naar de effecten op de overheidsfinanciën. Het reduceren van de grondslag van de personenbelasting impliceert een daling van de belastingbasis voor zowel de federale, de gewestelijke als de gemeentelijke overheden. Bovendien zullen van een dergelijke verschuiving de facto effecten uitgaan op de progressiviteit van de personenbelasting, aangezien het plausibel is te verwachten dat net die inkomensgroepen die in de hoogste barema's vallen de overstap naar een vennootschap zullen overwegen.

In dit rapport wordt de focus gelegd op de gemeentelijke ontvangsten. Aangezien de gemeenten tot nu toe enkel opcentiemen kunnen heffen op de personenbelasting en niet op de vennootschapsbelasting, leidt een transfer van middelen naar de vennootschappen onvermijdelijk tot een inkomstenverlies voor de gemeenten.

3 | Stedelijk fiscaal instrumentarium: vervennootschappelijking

In het voorbeeld uit par. 1 wijzigt bijv. de belastbare grondslag van de APB van 150 000 euro naar 18 000 euro vermits de federale personenbelasting de grondslag vormt van de gemeentelijke heffing. Dat impliceert dus een reductie met 92,8%. Hierbij wordt uitgegaan van de maximale belastingopbrengst, aangezien geen aftrekken, verminderingen etc. in rekening werden gebracht. Dit illustreert dat de impact van de vervennootschappelijking dus niet verwaarloosbaar is.

Hoe belangrijk de verschuivingen zijn voor de Belgische context, is nog niet eerder in beeld gebracht. Deze studie wil een eerste verkenning bieden van het probleem en focust op de vervennootschappelijking die zich voltrokken heeft in de sectoren waar vrije beroepen actief zijn. De berekeningen zijn beperkt tot de centrumsteden. De centrale probleemstelling die hier wordt onderzocht luidt:

Hoe talrijk zijn de EBVBA's¹ van vrije en intellectuele beroepen, wat is de gerealiseerde grondslag en wat zou een transfer van 5% van de vennootschapsbelasting op deze vennootschappen aan inkomsten genereren voor de centrumsteden? Hoe groot is de opportuniteitskost van het niet belasten in de personenbelasting van de inkomsten van dergelijke EBVBA's?

De resultaten van deze studie stemmen dus niet overeen met de netto-verschuiving van de grondslag van de APB naar de vennootschapsbelasting, maar geven een ruwe indicatie van de effecten. De netto-verschuiving is niet te berekenen op dit ogenblik, gezien het gebrek aan data op basis van de personenbelasting.²

2.1. dataselectie

In een eerste fase werd data geselecteerd uit de BELFIRST cd-roms die de jaarrekeningen bevatten van ondernemingen voor de jaren 2006 tot 2011. De selectie vond plaats op basis van volgende karakteristieken:

- Eenpersoonsvennootschap met burgerlijke aansprakelijkheid
- Burgerlijke vennootschap in de vorm van een EBVBA
- Nis-code van de centrumsteden

Vervolgens werd een selectie gemaakt van vrije beroepen binnen deze EBVBA's op basis van de Nacebel-activiteitencode. De activiteitencodes voor vrije beroepen werden verkregen uit de

¹ Initieel werden ook alle VOF voor de sectoren van de vrije beroepen geselecteerd. Gezien het erg beperkte aantal werden op deze data geen verdere berekeningen gebaseerd. Een overzicht van het aantal VOF in de sectoren van de vrije en intellectuele beroepen, is weergegeven in appendix.

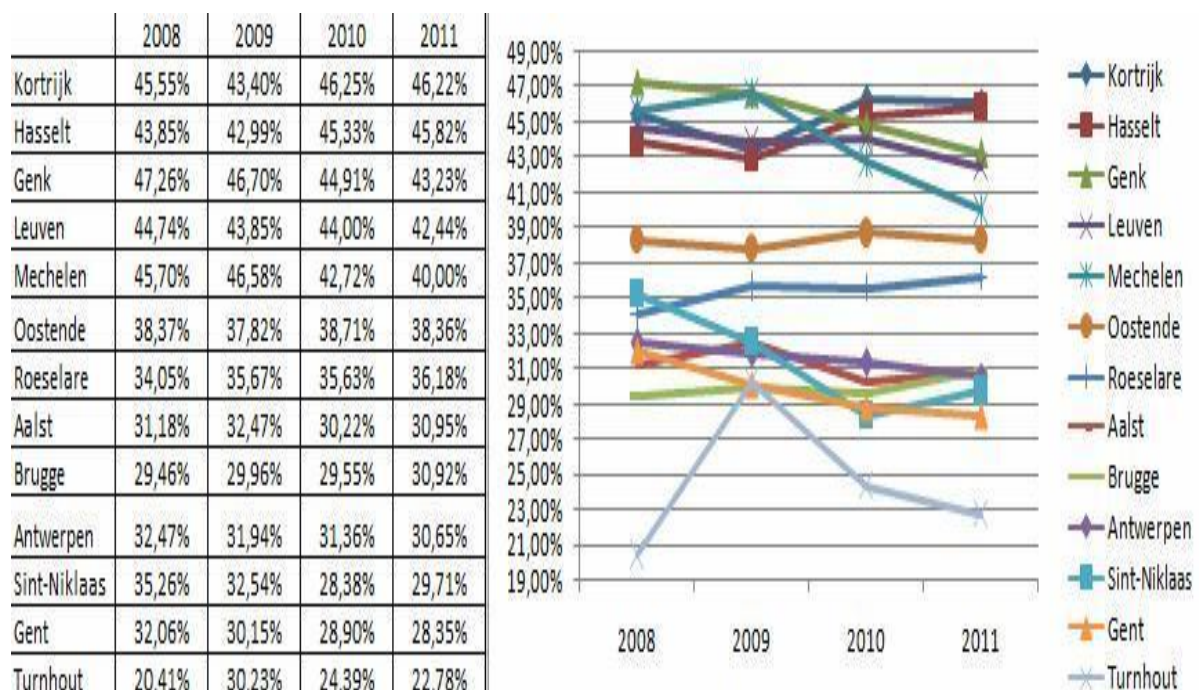
² Om een beeld te kunnen schetsen van deze verschuivingen zou idealiter een beroep moeten kunnen gedaan worden om micro-data uit de aangiften en aanslagen van de bedrijfsvoerders van deze vennootschappen. Een mogelijke werkwijze zou erin kunnen bestaan dat voor een panel van vennootschappen die in deze sectoren werden opgericht nagegaan wordt, hoe de aangifte in de personenbelasting evolueerde sinds de oprichting van de vennootschap in vergelijking met een referentieperiode daaraan voorafgaand. Parallel hiermee zou kunnen berekend worden wat over die periode de opbrengst is geweest in de vennootschapsbelasting. De oefening is evenwel complex en tijdsintensief omdat het een courante praktijk is dat 1 zelfstandige of beoefenaar van een vrij beroep over de tijd is overgegaan tot de oprichting van diverse vennootschappen.

combinatie van 2 lijsten: deze van de Federatie voor Vrije en Intellectuele Beroepen (FVIB), en de lijst van ondernemersloket Xerius (vroeger VEV).

Doordat de Nacebel nomenclatuur gewijzigd is in 2008 is er een breuk in de data. Er bestaan omzettingstabellen, maar deze omvatten niet alle activiteitencodes. Daarom werden de activiteitencodes voor 2003 verkregen door in BELFIRST voor iedere huidige activiteitencode op de lijst, voor alle Belgische ondernemingen met die code, na te gaan welke de meest voorkomende code was in de oude nomenclatuur en deze laatste te gebruiken als selectiecriteria voor 2006-2007. Doordat de nomenclatuur na 2008 bepaalde activiteiten toevoegt en uitsplitst, zijn er heel wat meer bedrijven met een ruimer gamma aan activiteiten geselecteerd voor de jaren 2006-2007, waardoor deze data niet langer vergelijkbaar is met de daaropvolgende jaren. Zo werd bvb. de huidige activiteitencode 86906 "Verpleegkundige activiteiten", vroeger ondergebracht onder code 85146 "Overige activiteiten i.v.m. gezondheidszorg, n.e.g.". het betrof hier een bulkcategorie, waarin ook niet vrije beroepen vervat zaten. Om een evolutie op basis van vergelijkbare data te kunnen bieden, worden de hiernavolgende grafieken beperkt tot de periode 2008-2011.

Onderstaande Figuur 1 geeft een overzicht van het aandeel van de geselecteerde EBVBA's in de totaliteit van de in centrumsteden gevestigde EBVBA's. De tabel is geordend in functie van aflopende waarden in 2011. De grafiek geeft aan dat voor alle centrumsteden de geselecteerde EBVBA's minstens 23% van de aanwezige EBVBA's vertegenwoordigen. Er tekenen zich evenwel clusters van centrumsteden af. In Mechelen, Leuven, Genk, Hasselt en Kortrijk zijn 40 tot 46% van de EBVBA's opgenomen. Het aandeel is het meest beperkt in Turnhout. In Antwerpen, Brugge, Aalst schommelt het vertegenwoordigde aandeel rond de 30%. Oostende en Mechelen situeren zich tussen deze groep en de groep met de grootste aandelen.

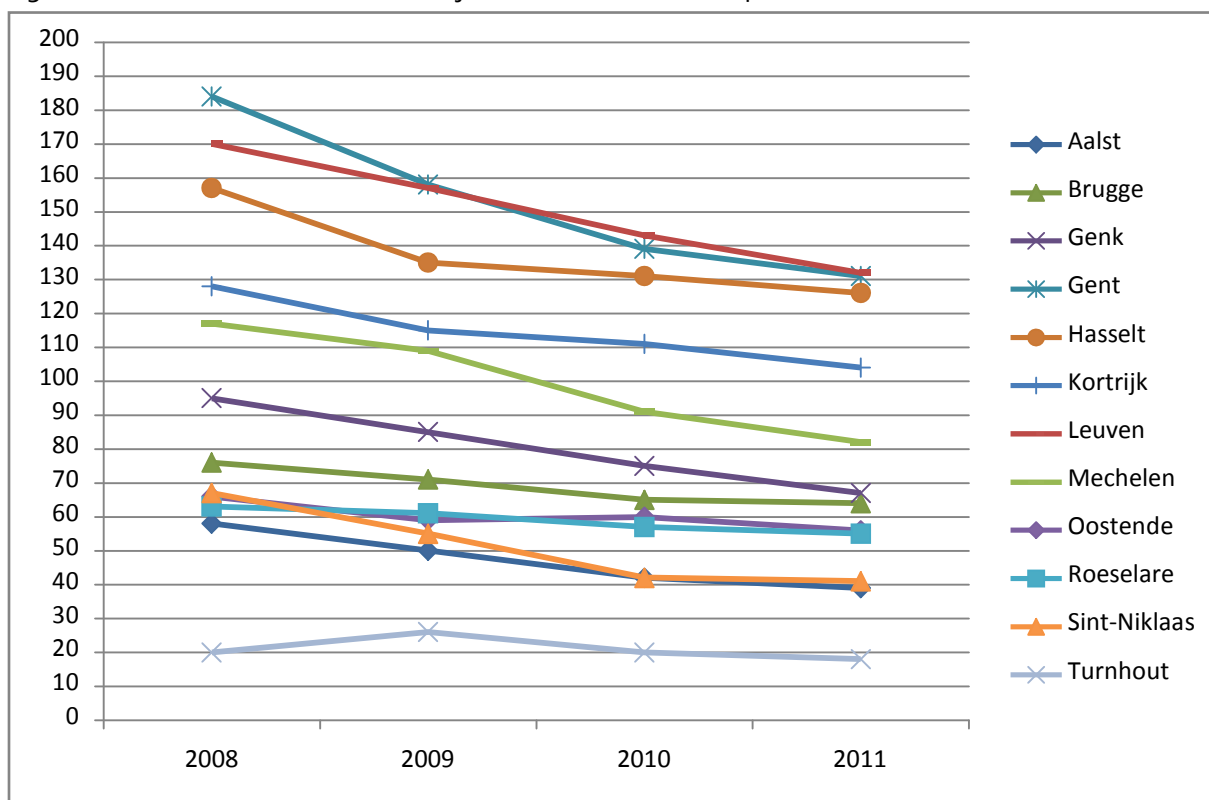
Figuur 1: overzicht van het aandeel van sample EBVBA's in totaal aantal EBVBA's per centrumstad



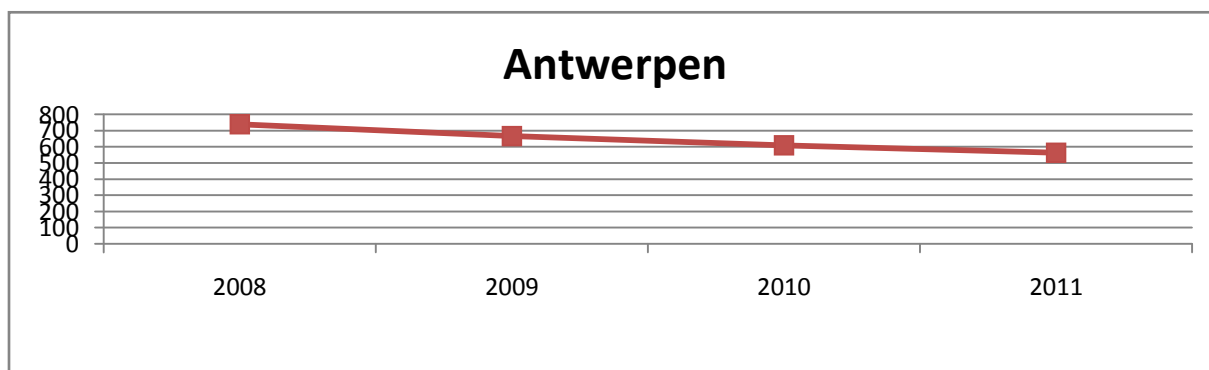
Figuur 1 illustreert tevens de evolutie van het aandeel van deze specifieke EBVBA's over de bestudeerde periode. Een uitgesproken daling van het aandeel t.ov. 2009 zien we in Mechelen, Turnhout en Genk.

Figuur 2 geeft de evolutie weer van het aantal BVBA's in de centrumsteden die werden opgericht door beoefenaars van vrije en intellectuele beroepen. Sinds het crisisjaar 2008 is in de meeste steden een neerwaartse tendens vast te stellen.

Figuur 2: evolutie aantal EBVBA's –vrije en intellectuele beroepen in 12 centrumsteden³



Figuur 3: evolutie aantal EBVBA's –vrije en intellectuele beroepen in Antwerpen



³ Gezien de grote verschillen in aantallen EBVBA's tussen Antwerpen en de overige centrumsteden, worden in een aantal figuren de evoluties apart weergegeven.

Tabel 1: overzicht van de sectoren vertegenwoordigd in de steekproef in 2011

Nace-code	Omschrijving nacebelcode 2008	Antwerpen	Genk	Mechele	Aals	Brugge	Genk	Has-	Kortrij	Leu-	Oostend	Roeselar	St-	Turnhou	totaal	%
862	Praktijken van artsen en tandartsen	136	7	21	3	15	25	39	46	24	31	25	2	7	381	21,97
702	Adviesbureaus op het gebied van bedrijfsbeheer	126	47	13	15	17	12	29	23	30	3	6	10	2	333	19,20
620	Ontwerpen en programmeren van computerprogramma's, computerconsultancy-activiteiten en aanverwante activiteiten	58	21	19	9	6	3	14	5	26	5	3	5	4	178	10,27
692	Accountants, boekhouders en belastingconsulenten	68	13	4	3	5	9	12	11	9	3	3	4	2	146	8,42
732	Markt- en opinieonderzoekbureaus	53	24	5	7	5	5	10	5	16	2		1	1	134	7,73
711	Architecten, ingenieurs en aanverwante technische adviseurs	45	16	7	1	5	3	9	6	18	1	7	9		127	7,32
691	Rechtskundige dienstverlening	53	1	6		2	2	13	6	10	6	2			101	5,82
731	Reclamewezen	30	3	6	1	2		2	2	2		1	2	1	52	3,00
869	Overige menselijke gezondheidszorg	10	2	3	1	1	8	2	7	8	1	4	2		49	2,83
683	Bemiddeling in en beheer van onroerend goed voor een vast bedrag of op contractbasis	16	6		1	4	2	2	2	3	3	1	3	1	44	2,54
662	Ondersteunende activiteiten in verband met verzekeringen en pensioenfondsen	11	9	2	3	4	1	3	2	2		2	4		43	2,48
743	Vertalers en tolken	9	7	2	2	2				1	1		2	1	27	1,56
477	Detailhandel in andere artikelen in gespecialiseerde winkels waaronder apotheken	9	2	1	1	2	2	1	3	1		1	1	1	25	1,44
829	Zakelijke dienstverlening, n.e.g.	9	3	1				1	1	2	4	2	1		24	1,38
900	Creatieve activiteiten, kunst en amusement	11	3	1				1		2				1	19	1,10

Nace-code	Omschrijving nacebelcode 2008	Antwerpen	Gen t	Mechele n	Aals t	Brug-ge	Gen k	Hassel t	Kortrij k	Leuve n	Oostend e	Roeselar e	St-Niklaas	Turnhou t	⁴ totaal	%
661	Ondersteunende activiteiten in verband met financiële diensten, exclusief verzekeringen en pensioenfondsen	8	3		1	2		1	1			2			18	1,04
631	Gegevensverwerking, webhosting en aanverwante activiteiten; webportalen	6	1		1	1		2					1		12	0,69
781	Arbeidsbemiddeling	4	2			1				1					8	0,46
749	Overige gespecialiseerde wetenschappelijke en technische activiteiten, n.e.g.	1					3	1							5	0,29
750	Veterinaire diensten	1		1						1	1				4	0,23
811	Diverse ondersteunende activiteiten ten behoeve van voorzieningen	1			2	1									4	0,23
582	Uitgeverijen van software ⁵														0	0,00
639	Overige dienstverlenende activiteiten op het gebied van informatie														0	0,00
663	Vermogensbeheer														0	0,00
774	Lease van intellectuele eigendom en vergelijkbare producten, met uitzondering van werken onder auteursrecht														0	0,00

⁴ De kolomtotalen komen niet noodzakelijk overeen met het totaal aantal EBVBA's in de sample voor een gegeven centrumstad, omdat 1 EBVBA activiteiten kan uitoefenen in verschillende sectoren (bvb. bedrijfsbeheer én juridisch advies).

⁵ De sectoren 582,639,663,774 bevatten in 2011 geen waarnemingen. Dat is wel het geval voor de jaren 2008-2010.

Tabel 1 geeft aan dat de helft van alle EBVBA's in de steekproef te vinden is in 3 sectoren. Naast de artsen en tandartsen, gaat het in ongeveer 1/5 van de gevallen om adviesbureaus op het gebied van het bedrijfsbeheer. Nagenoeg 10% van de EBVBA's maakt deel uit van de sector 620: Ontwerpen en programmeren van computerprogramma's, computerconsultancy-activiteiten en aanverwante activiteiten. Antwerpen telt voor alle categorieën de meeste EBVBA's. Gent volgt Antwerpen in 9 van de 25 sectoren. Opvallend is het zeer hoge aantal EBVBA's in de sector van de artsen en tandartsen in Kortrijk en het grote aantal architecten, ingenieurs en aanverwante technische adviesbureaus in Leuven.

Tabel 2: wijziging van het aantal EBVBA's van vrije en intellectuele beroepen

	AANTAL 2011	Δ2011-2009	Δ2011-2010
Genk	67	-21,18%	-10,67%
Turnhout	18	-30,77%	-10,00%
Mechelen	82	-24,77%	-9,89%
Leuven	132	-15,92%	-7,69%
Antwerpen	563	-15,34%	-7,40%
Aalst	39	-22,00%	-7,14%
Oostende	56	-5,08%	-6,67%
Kortrijk	104	-9,57%	-6,31%
Gent	131	-17,09%	-5,76%
Hasselt	126	-6,67%	-3,82%
Roeselare	55	-9,84%	-3,51%
Sint-Niklaas	41	-25,45%	-2,38%
Brugge	64	-9,86%	-1,54%

Tabel 2 geeft aan dat voornamelijk in de steden Genk, Turnhout, Mechelen, Aalst en St-Niklaas het aantal vennootschappen van dit type is afgenomen met meer dan 1/5 in vergelijking met 2009. De wijziging in 2011 is minder uitgesproken indien vergeleken wordt met 2010, maar is voor alle centrumsteden nog steeds negatief.

Vermelden we ten slotte nog dat slechts in 5 van de 13 centrumsteden het aantal EBVBA's van vennoten uit deze sectoren groter is dan 100. In het bijzonder is dit type van vennootschap slechts zeer beperkt aanwezig in Turnhout.

2.2. de belastinggrondslag

Na de selectie van de bedrijven werd op basis van de op BELFIRST beschikbare jaarrekeningen een overzicht gemaakt per centrumstad van de grondslag. Deze wordt gedefinieerd als de winst (Verlies) van het boekjaar vóór belasting (+/-) in duizend EURO van het laatst beschikbare boekjaar.

Voor elke stad werd voor de periode 2008-2011 nagegaan hoe belangrijk de vennootschappen zijn die geen winst maken. Verder werden beschrijvende statistieken opgesteld van de belastinggrondslag.

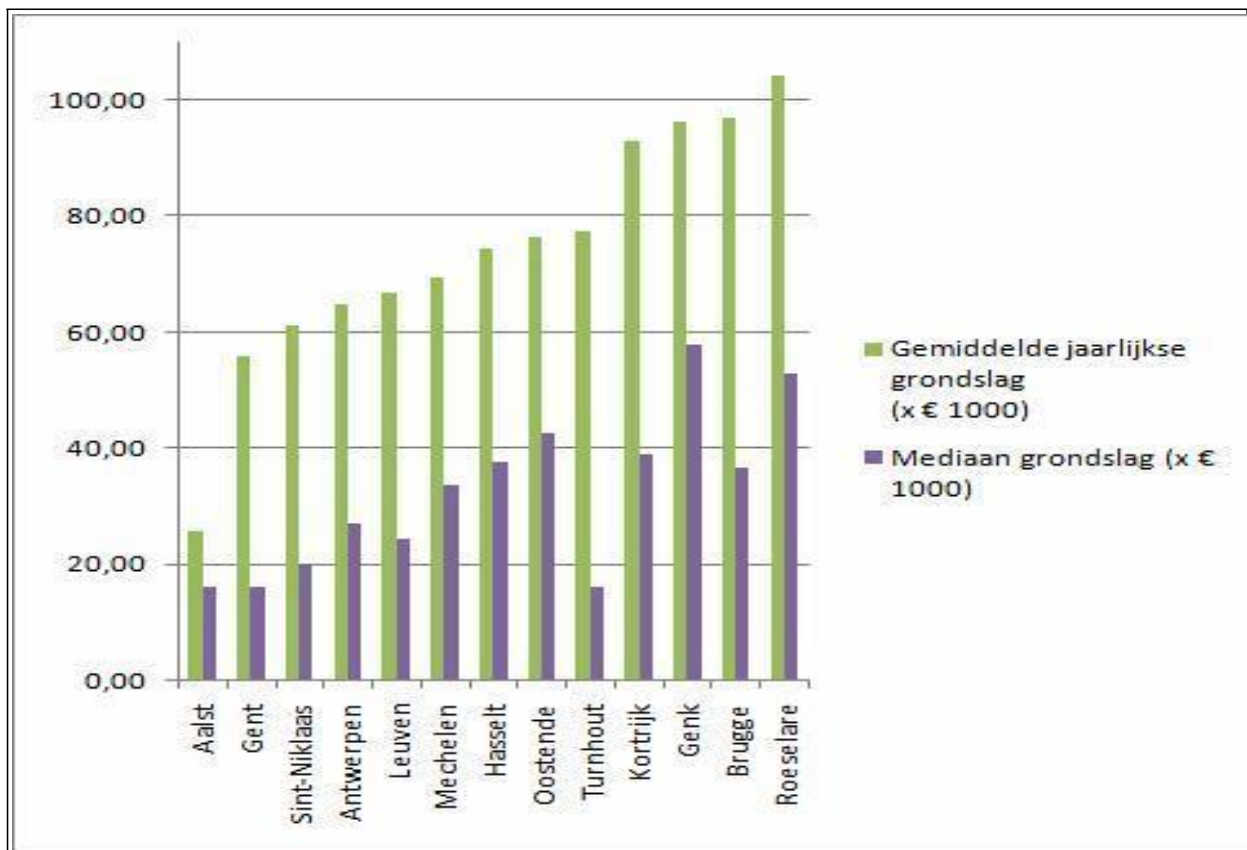
Tabel 3: overzicht van de grondslag –alle EBVBA’s-2011

2011	aantal EBVBA	aantal EBVBA met grondslag= nul	Gemiddelde grondslag (x € 1000)	Mediaan grondslag (x € 1000)	Standaardafwijking grondslag (x € 1000)	Minimum grondslag (x € 1000)	Maximum grondslag (x € 1000)
Aalst	39	0	25,74	16	48,24	-42	198
Antwerpen	563	9	64,89	27	146,44	-190	2016
Brugge	64	1	97,16	36,5	187,83	-42	963
Genk	67	0	96,45	58	104,21	-17	369
Gent	131	3	55,73	16	169,83	-55	1712
Hasselt	126	1	74,30	37,5	102,36	-143	446
Kortrijk	104	1	92,98	39	145,15	-114	722
Leuven	132	5	66,76	24,5	124,07	-147	618
Mechelen	82	0	69,48	33,5	103,77	-31	583
Oostende	56	1	76,48	42,5	84,14	-37	383
Roeselare	55	0	104,42	53	118,95	-27	472
Sint-Niklaas	41	1	61,24	20	114,15	-1	559
Turnhout	18	1	77,56	16	131,22	-15	532

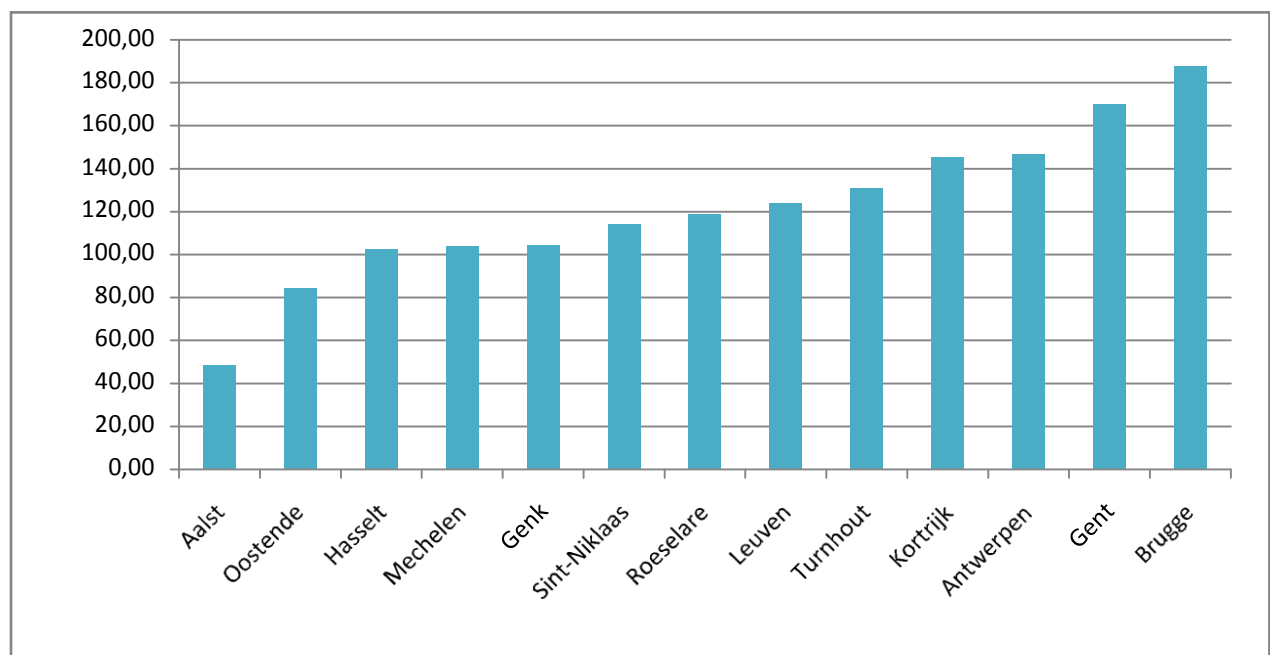
Tabel 3 geeft een overzicht van de beschrijvende statistieken betreffende de winst voor belastingen van de EBVBA's per centrumstad. Zoals ook kan afgeleid worden van figuren 4 en 5 is de gemiddelde grondslag het grootst in Roeselare. Ook in Brugge, Genk en Kortrijk is de gemiddelde winst voor belastingen hoger dan 90.000 euro. De mediaan ligt evenwel in alle centrumsteden een flink stuk lager wat wijst op een beperkt aantal uitbijters die de verdeling naar rechts doen verschuiven.

Figuur 5 wijst uit dat er evenwel een zeer sterke variabiliteit is in de gemiddelde winst voor belastingen. Dat is een logisch gevolg van het aggregeren van toch wel sterk uiteenlopende sectoren. De grootste variatie is te vinden in Gent, Antwerpen, Kortrijk en Brugge. In Aalst is de grondslag het meest gelijkmatig gespreid over de EBVBA's.

Figuur 4: overzicht van de gemiddelde winst voor belastingen voor alle centrumsteden (2011)



Figuur 5: overzicht van de variabiliteit van de grondslag (st.deviatie) (2011)



Aanvullend wordt een overzicht gegeven van de totale grondslag voor deze groep van EBVBA's per centrumstad. Onderstaande tabel 5 is gerangschikt in functie van het afnemend belang van de grondslag in 2011.

Tabel 5: overzicht van de evolutie van de totale grondslag in de ven.Bel. (2008-2011)

totale grondslag in euro	2008	2009	2010	2011
Antwerpen	43.437.000	50.225.000	39.095.000	36.535.000
Kortrijk	10.399.000	9.992.000	11.583.000	9.670.000
Hasselt	11.066.000	7.960.000	9.290.000	9.362.000
Leuven	10.725.000	13.054.000	10.249.000	8.812.000
Gent	7.953.000	7.051.000	8.293.000	7.301.000
Genk	9.014.000	8.006.000	7.465.000	6.462.000
Brugge	5.211.000	9.547.000	6.849.000	6.218.000
Roeselare	5.522.000	5.341.000	5.137.000	5.743.000
Mechelen	6.681.000	7.043.000	7.416.000	5.697.000
Oostende	4.411.000	4.182.000	3.929.000	4.283.000
Sint-Niklaas	3.672.000	2.708.000	2.070.000	2.511.000
Turnhout	1.264.000	1.316.000	1.429.000	1.396.000
Aalst	2.279.000	1.845.000	1.699.000	1.004.000

In Aalst en Turnhout is de grondslag van de vennootschapsbelasting eerder beperkt, in vergelijking met Antwerpen en in tweede instantie Kortrijk, Hasselt en Leuven. De grondslag is sinds 2010 afgenomen in alle centrumsteden, met uitzondering van Hasselt, Roeselare, Oostende en St-Niklaas.

2.3. de betaalde vennootschapsbelasting

In de resultatenrekening is ook opgenomen wat de vennootschap betaald heeft aan belastingen op het resultaat. Deze boekhoudpost is evenwel niet beperkt tot de vennootschapsbelasting, maar kan ook gemeentelijke bedrijfsbelastingen bevatten. Daarom wordt de vennootschapsbelasting niet overgenomen uit de jaarrekening, maar wel zelf berekend door toepassing van de geldende tarieven.

Het standaardtarief van de vennootschapsbelasting bedraagt 33,99%. Hierin inbegrepen is de aanvullende crisisbelasting van 3%. Vele vennootschappen genieten echter een lager tarief indien voldaan wordt aan een reeks voorwaarden (http://www.belgium.be/nl/belastingen/inkomstenbelastingen/vennootschappen/aangifte/vestiging_van_de_aanslag/):

- Het belastbaar inkomen mag maximum 322 500 euro bedragen
- De uitgekeerde dividenden mogen maximaal 13% van het gestorte kapitaal bedragen bij het begin van het belastbare tijdperk.

- De aandelen die in het bezit zijn van de vennootschap mogen niet meer dan de helft uitmaken van de gerevalueerde waarde van het gestorte kapitaal, of van het gestorte kapitaal verhoogd met de belaste reserves en de geboekte meerwaarden. De waarde van de aandelen en het bedrag van het gestorte kapitaal, de reserves en de meerwaarden komen in aanmerking op de dag waarop de vennootschap die de aandelen bezit, haar jaarrekening heeft opgesteld.
- De onderneming moet aan minstens een van zijn bedrijfsleiders een bezoldiging toekennen ten laste van het resultaat van het belastbare tijdperk van minimaal 36 000 euro (aanslagjaar 2008). Als het belastbaar inkomen van de onderneming lager is dan 36 000 euro, moet de onderneming minstens aan een van de bedrijfsleiders een bezoldiging toekennen die niet lager is dan het belastbaar inkomen.
- De onderneming mag geen deel uitmaken van een groep waartoe een coördinatiecentrum behoort.
- De aandelen die het maatschappelijk kapitaal vertegenwoordigen mogen niet voor de helft of meer in het bezit zijn van andere vennootschappen.

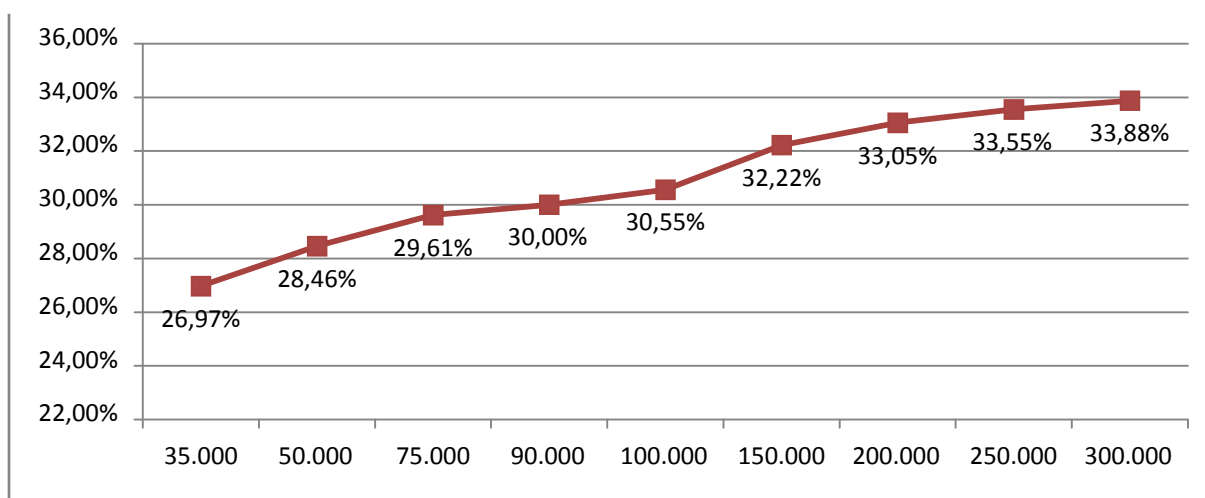
Ingeval aan deze voorwaarden voldaan is, dan wordt de vennootschap belast aan onderstaande tarieven, a rato van het belastbaar inkomen:

Tabel 6: verlaagde tarieven vennootschapsbelasting

Belastbaar inkomen	Tarieven
van 1 tot 25 000 euro	24,98%
van 25 000 tot 90 000 euro	31,93%
van 90 000 tot 322 500 euro	35,54%

Onderstaande figuur 6 geeft een beeld van hoe de gemiddelde verlaagde aanslagvoet in de vennootschapsbelasting wijzigt in functie van een wijzigende grondslag.

Figuur 6: het gemiddeld verlaagd tarief van de Ven.B. in functie van de grondslag



Hoeveel van de bedrijven in de sample daadwerkelijk minder dan 33,99% betalen, kan niet afgeleid worden van de boekhoudkundige gegevens uit BELFIRST. De jaarrekening bevat bvb. geen informatie over de aan de bedrijfsleiders toegekende bezoldigingen. Gezien de data inzake de gemiddelde grondslag in de vennootschapsbelasting in tabel 3, kan evenwel worden aangenomen dat een groot aantal van de in de steekproef opgenomen vennootschappen van het verlaagd tarief kunnen genieten. Daarom zal in de berekening van het belang van deze vennootschappen hierna gewerkt worden met verschillende scenario's. Naast een tarief van 33,99% wordt ook gesimuleerd wat de opbrengst uit de vennootschapsbelasting zou zijn bij een gemiddeld tarief van respectievelijk 25% en 30%.

Tabel 7: opbrengst vennootschapsbelasting aan tarief 33,99% (in euro)

	2008	2009	2010	2011
Antwerpen	14.725.143	17.026.275	13.253.205	12.385.365
Kortrijk	3.525.261	3.387.288	3.926.637	3.278.130
Hasselt	3.751.374	2.698.440	3.149.310	3.173.718
Leuven	3.635.775	4.425.306	3.474.411	2.987.268
Gent	2.696.067	2.390.289	2.811.327	2.475.039
Genk	3.055.746	2.714.034	2.530.635	2.190.618
Brugge	1.766.529	3.236.433	2.321.811	2.107.902
Roeselare	1.871.958	1.810.599	1.741.443	1.946.877
Mechelen	2.264.859	2.387.577	2.514.024	1.931.283
Oostende	1.495.329	1.417.698	1.331.931	1.451.937
Sint-Niklaas	1.244.808	918.012	701.730	851.229
Turnhout	428.496	446.124	484.431	473.244
Aalst	772.581	625.455	575.961	340.356

Bovenstaande tabel 7 geeft een beeld van de evolutie van de opbrengst van de vennootschapsbelasting indien per EBVBA het standaardtarief wordt toegepast op de winst voor belastingen. De gemeenten zijn gerangschikt in afnemend belang van de vennootschapsbelasting in 2011. Tabel 8 geeft een overzicht van de opbrengsten, indien globaal (dus niet per EBVBA), diverse tarieven worden toegepast.

Tabel 8: opbrengst vennootschapsbelasting aan diverse tarieven (berekening in globo voor 2011)

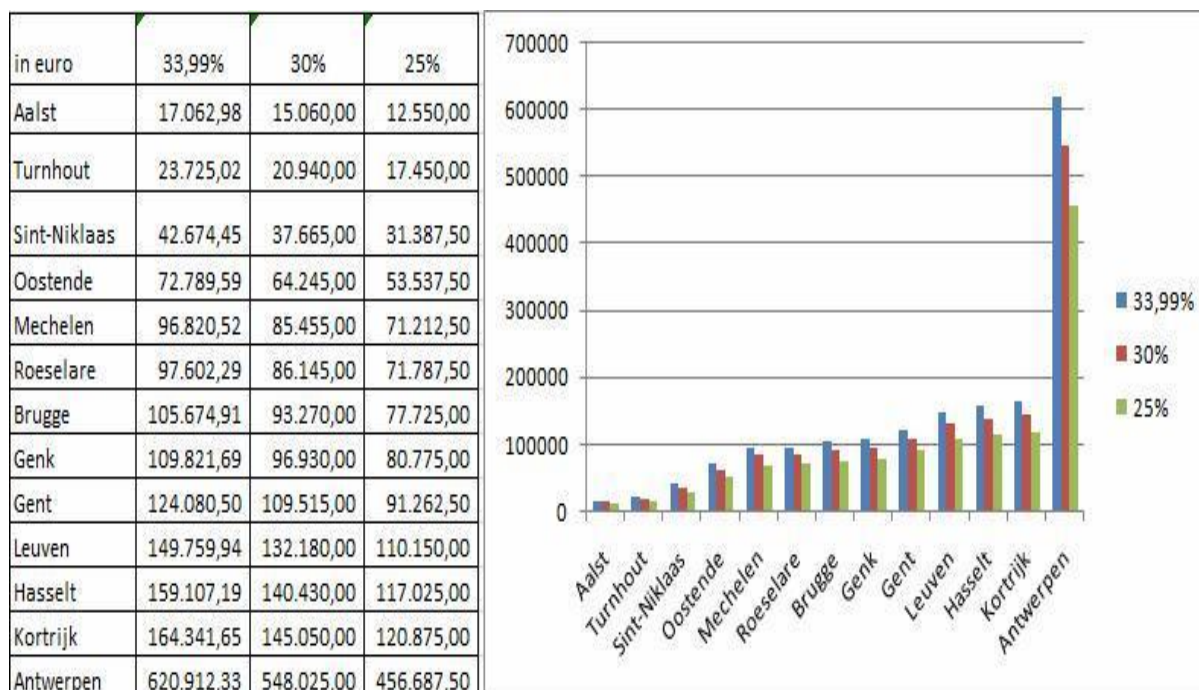
2011	ven b à 33,99%	ven.b. à 30%	ven.b.à 25%	grondslag 2011
Antwerpen	12.418.247	10.960.500	9.133.750	36.535.000
Kortrijk	3.286.833	2.901.000	2.417.500	9.670.000
Hasselt	3.182.144	2.808.600	2.340.500	9.362.000
Leuven	2.995.199	2.643.600	2.203.000	8.812.000
Gent	2.481.610	2.190.300	1.825.250	7.301.000
Genk	2.196.434	1.938.600	1.615.500	6.462.000
Brugge	2.113.498	1.865.400	1.554.500	6.218.000
Roeselare	1.952.046	1.722.900	1.435.750	5.743.000
Mechelen	1.936.410	1.709.100	1.424.250	5.697.000
Oostende	1.455.792	1.284.900	1.070.750	4.283.000
Sint-Niklaas	853.489	753.300	627.750	2.511.000
Turnhout	474.500	418.800	349.000	1.396.000
Aalst	341.260	301.200	251.000	1.004.000

2.4. simulatie van effecten voor de gemeentelijke ontvangsten

Dat de gemeenten door de vervennootschappelijking een stuk inkomsten mislopen is duidelijk. Hoewel met de beschikbare data niet netto kan berekend worden wat in de realiteit het effect is van de verschuiving van de inkomsten, kan wel gesimuleerd worden wat een deling van de ontvangsten uit de vennootschapsbelasting zou betekenen. Ook kan gesimuleerd worden wat de opbrengst zou zijn in de personenbelasting, uitgaande van gemiddelde belastingvoeten en de APB-tarieven. De berekeningen hebben betrekking op 2011.

Onderstaande tabel 9 geeft een overzicht van de opbrengsten van de centrumsteden ingeval 5% van de ontvangsten uit de vennootschapsbelasting voor 2011 voor diverse gemiddelde tarieven aan de centrumsteden zou worden toegewezen. De cijfers wijzen duidelijk uit dat voor zeer veel centrumsteden een dergelijke operatie slechts tot een beperkte financiële injectie zou leiden. Voor de steden Aalst, Turnhout, St-Niklaas en Oostende is de opbrengst beperkter dan 60 000 euro op jaarbasis. Voor Antwerpen, daarentegen is de opbrengst wel substantiëler en dat geldt in mindere mate ook voor Kortrijk, Hasselt en Leuven, waar een dergelijk opbrengstendeling telkens meer dan 100.000 euro aan extra inkomsten zou betekenen voor deze steden.

Tabel 9: budgettaire effecten van de toewijzing van 5% van de vennootschapsbelasting



We brengen hier nogmaals in herinnering dat deze opbrengsten enkel gegenereerd worden op basis van slechts 1478 EBVBA's die uitsluitend betrekking hebben op de intellectuele en vrije beroepen. Samen vertegenwoordigen deze vennootschappen 0,49% van de in totaal 302 574 actieve vennootschappen in Vlaanderen.

In tabel 10 worden de resultaten weergegeven van de simulatie van de opportuniteitskost van vervennoetschappelijking. De grondslag van de vennootschapsbelasting wordt hier als basis genomen van het belastbaar inkomen waarop de personenbelasting wordt geheven. Assumpties over de gemiddelde aanslagvoet zijn gebaseerd op Decoster & Van Camp (2005,10). Verschillende gemiddelde tarieven worden gehanteerd die golden voor de personenbelasting in 2002. Indien de grondslag verondersteld wordt gelijk te zijn aan het netto-inkomen voor aftrekken, dan wordt een gemiddelde aanslagvoet voor zelfstandigen van 12,2% toegepast. De studie van Decoster en Van Vamp wees verder uit dat indien alle aftrekken in rekening gebracht werden, een gemiddelde aanslagvoet van 17,8% gold in 2002 voor zelfstandigen. Indien ten slotte het inkomen boven het vrijgesteld minimum in rekening wordt gebracht, dan loopt de gemiddelde aanslagvoet op tot 29,3%. In de berekeningen worden de budgettaire implicaties voorgesteld voor de centrumsteden, vertrekkende van deze 3 gemiddelde aanslagvoeten. Aanvullend worden de budgettaire implicaties berekend voor een gemiddelde aanslagvoet van 40,3%, zijnde de gemiddelde aanslagvoet van het hoogste deciel in de inkomensverdeling.

Op deze belasting, wordt de APB verrekend. Hiervoor worden de tarieven aangewend zoals die golden in 2011. In een laatste stap, worden de resulterende inkomsten vergeleken met de totale ontvangsten van de APB, om het relatieve belang ervan te kunnen inschatten. Idealiter moet daarvoor een beroep gedaan kunnen worden op de totale APB inkomsten van 2011. Aangezien die nog niet beschikbaar zijn, wordt vergeleken met de recentste rekeningdata. Deze hebben betrekking op 2009.

Tabel 10: belang in de personenbelasting

Gemeente	TO APB 2009	apb% 2011	pb à 12,2%	Pb à 17,8%	pb à 29,3%	pb à 40,3%
AALST	26.001.443,95	0,075	0,04%	0,05%	0,08%	0,12%
ANTWERPEN	126.573.882,46	0,08	0,28%	0,41%	0,68%	0,93%
BRUGGE	34.719.653,43	0,069	0,15%	0,22%	0,36%	0,50%
GENK	13.494.748,21	0,07	0,41%	0,60%	0,98%	1,35%
GENT	67.712.983,82	0,069	0,09%	0,13%	0,22%	0,30%
HASSELT	23.784.064,31	0,075	0,36%	0,53%	0,86%	1,19%
KORTRIJK	23.490.727,28	0,079	0,40%	0,58%	0,95%	1,31%
LEUVEN	36.504.138,80	0,075	0,22%	0,32%	0,53%	0,73%
MECHELEN	26.251.536,13	0,074	0,20%	0,29%	0,47%	0,65%
OOSTENDE	15.801.229,27	0,065	0,21%	0,31%	0,52%	0,71%
ROESELARE	20.276.667,92	0,085	0,29%	0,43%	0,71%	0,97%
SINT-NIKLAAS	23.292.085,93	0,085	0,11%	0,16%	0,27%	0,37%
TURNHOUT	11.747.974,55	0,075	0,11%	0,16%	0,26%	0,36%

Bovenstaande tabel geeft aan dat de opportuïteitskost het grootst is in Genk, Kortrijk en Hasselt. Verhoudingsgewijze is de impact ook belangrijk in Antwerpen en Roeselare. Indien de EBVBA's in de steekproef zouden belast worden als zelfstandigen, dan is het effect nergens groter dan 1% van de APB-ontvangsten van 2009. Indien evenwel rekening gehouden wordt met de aanslagvoet van het hoogste deciel, dan is het misgelopen inkomen groter dan 1% van de APB-ontvangsten van 2009, wat toch vrij aanzienlijk is.

In nominale termen lijkt een belang van minder dan 1% bijzonder weinig. Vergelijking van de opportuïteitskost met de opbrengsten van een aantal lokale heffingen geeft evenwel aan dat dit beperkte belang toch gerelativeerd moet worden:

- In Brugge kan met de opbrengst (à rato van het gemiddeld tarief van 12,2%) in 2009 de aanvullende belasting op de milieuheffing (code 37701) opgeheven worden
- In Antwerpen is de toegerekende opbrengst ingeval van een scenario uitgaande van een gemiddelde belastingdruk van 40,3% voldoende om de belasting op tweede verblijven én de belasting op niet-bebouwde gronden (wet 29/3/1962 art. 70bis) in 2009 te compenseren.
- In Leuven kon de heffing in 2009 de belasting op uithangborden en lichtreclames compenseren.
- In Gent is de opbrengst van de verrekening in de personenbelasting à rato van een gemiddeld tarief van 12,2% (=61 460 euro) vergelijkbaar met de ontvangsten uit de belasting op begravingen, asvertrooïing, bijzetten in een columbarium (=60 074 euro).
- Voor Oostende is de opbrengst van de verrekening in de personenbelasting à rato van een gemiddeld tarief van 12,2% (=33 964euro) bijna voldoende om 2 eigen belastingen te compenseren (zijnde de aanvullende belasting op de milieuheffing ter waarde van 24 995,7 euro en de opcentiemen op de gewestbelasting op leegstand en verkrotting ter waarde van 9 156,8 euro)

Tabel 11 geeft een overzicht van de inkomsten uit de aanvullende personenbelasting tengevolge een volledige belasting van de grondslag van de vennootschapbelasting.

Tabel 11: overzicht van de ontvangsten in scenario's met verschillende gemiddelde aanslagvoeten

gemeente	pb à 12,2%	Pb à 17,8%	pb à 29,3%	pb à 40,3%
Aalst	9.187	13.403	22.063	30.346
Antwerpen	356.582	520.258	856.380	1.177.888
Brugge	52.343	76.369	125.709	172.904
Genk	55.185	80.517	132.536	182.293
Gent	61.460	89.671	147.604	203.019
Hasselt	85.662	124.983	205.730	282.966
Kortrijk	93.199	135.980	223.831	307.864
Leuven	80.630	117.640	193.644	266.343
Mechelen	51.433	75.041	123.522	169.896
Oostende	33.964	49.554	81.570	112.193
Roeselare	59.555	86.892	143.029	196.726
Sint-Niklaas	26.039	37.991	62.536	86.014
Turnhout	12.773	18.637	30.677	42.194

Conclusies

Dit deelrapport focust op de vervennootschappelijking in de sector van de vrije en intellectuele beroepen. Specifiek werd berekend wat de opbrengst is uit de vennootschapsbelasting van de EBVBA's die in deze sectoren actief zijn. Aanvullend werd nagegaan, wat een toewijzing van 5% van de inkomsten aan de centrumsteden zou vertegenwoordigd hebben aan extra middelen in 2011. Tenslotte werd ook een ruwe inschatting gemaakt van de gedeerde inkomsten uit de aanvullende personenbelasting in 2011.

Belangrijk is bij het lezen van de resultaten niet uit het oog te verliezen dat de berekeningen met betrekking tot de APB niet het gevolg zijn van een bedrijf per bedrijf onderzochte verschuiving van de fiscale lasten. Bij gebrek aan dergelijke fiscale micro-data, werden assumpties gehanteerd over de gemiddelde fiscale druk in de personenbelasting en werd abstentie gemaakt van de inkomsten die gemeenten eventueel wel genieten uit de ingebrachte vergoedingen voor de bedrijfsleider(s).

Het vertrekpunt zijn de jaarrekeninggegevens voor de periode 2008-2011 van 1764 EBVBA's die actief waren in een 25-tal sectoren die tot de vrije en/of intellectuele beroepen gerekend worden door FVIB of alsdusdanig erkend worden door Xerius (het ondernemersloket). Samen vertegenwoordigen deze vennootschappen minder dan 0,5% van alle actieve Vlaamse vennootschappen. Per centrumstad vertegenwoordigen de geselecteerde EBVBA's evenwel minstens 20% van de daar gevestigde vennootschappen van dit type. Voor Mechelen, Leuven, Genk, Hasselt en Kortrijk is meer dan 40% van alle EBVBA's betrokken in dit onderzoek.

In absolute termen zijn de EBVBA's voor vrije en intellectuele beroepen weinig betekenisvol in Turnhout, maar ook in Aalst en St-Niklaas tellen we minder dan 50 van dergelijke vennootschappen. Antwerpen telt dan weer meer dan 560 EBVBA's in 2011 en is daarmee ook absoluut een buitenbeentje in de steekproef. Sinds 2009 zien we dat het aantal EBVBA's in alle centrumsteden dalen. De daling was meer uitgesproken in Genk, Turnhout, Mechelen,, Aalst en St-Niklaas.

Op basis van de BELFIRST-data kon worden vastgesteld hoe groot de belastinggrondslag was in de periode 2008-2011 voor deze BVBA's. De grondslag is hier de winst voor belastingen. Beduidend hogere gemiddelde grondslagen werden opgetekend voor Roeselare, Brugge, Genk en Kortrijk. De spreiding tussen de EBVBA's binnen de centrumsteden is evenwel doorgaans zeer groot. De EBVBA's in Aalst in de geselecteerde sectoren vertonen de laagste gemiddelde winstniveaus, maar blijken verder ook het meest homogeen.

Hoewel de jaarrekening ook de betaalde vennootschapsbelastingen bevat, werd in de verdere berekeningen er toch voor geopteerd zelf de te betalen vennootschapsbelasting te construeren. De gerapporteerde belastingen bevatten immers ook de lokale bedrijfsbelastingen die de vennootschappen betalen, wat voor een vertekening kan zorgen. Omdat de jaarrekeningen niet vermelden aan welk tarief de vennootschap belast is geweest, werd geopteerd om diverse belastingvoeten te hanteren. Naast de statutaire belastingvoet (inclusief de crisisbelasting) van 33,99% werden ook berekeningen met de gemiddelde tarieven van 25% en 30% uitgevoerd. Onder bepaalde omstandigheden kan een vennootschap immers in aanmerking komen om de verlaagde progressieve tarieven van 24,98%-35,94% te genieten. Verder is het plausibel te veronderstellen dat de effectieve vennootschapsbelasting nog beperkter is dan de statutaire tarieven.

Gerekend aan het statutaire tarief van 33,99% schommelt de opbrengst van de vennootschapsbelasting voor deze steekproef van EBVBA's tussen 12,3 en 17,02 miljoen euro in Antwerpen. In Kortrijk, Hasselt en Leuven ligt de opbrengst eerder in de buurt van 3 miljoen euro. In Gent, Genk, Brugge, Roeselare en Mechelen schommelt dit rond 2 miljoen euro.

Op grond van deze gegevens kan nu gesimuleerd worden wat een verdeling van de opbrengsten tussen de federale staat en de centrumsteden zou opbrengen aan extra middelen. Indien er bvb. voor geopteerd wordt 5% aan de centrumsteden over te maken, dan levert dit onder het statutaire tarief van 33,99%, voor Antwerpen 456 687 euro op in 2011. Ook in Kortrijk, Hasselt en Leuven is de opbrengst groter dan 100 000 euro.

Om een ruwe inschatting van de opportuniteitskost te kunnen maken, wordt berekend wat het zou betekenen indien de grondslag in de vennootschapsbelasting volledig zou worden ingebracht als belastbaar inkomen in de personenbelasting. Inzake de gemiddelde aanslagvoeten in de personenbelasting wordt gebruik gemaakt van de resultaten van de analyse van Decoster & Van Camp (2005). Op basis van fiscale data m.b.t. 2002 werden gemiddelde aanslagvoeten berekend voor verschillende decielen, activiteitsgroepen en gezinssituaties. De aanslagvoeten die uit deze studie gebruikt worden zijn diegene die gelden voor zelfstandigen en voor het hoogste deciel. De facto zijn deze in 3 van de 4 simulaties lager dan de statutaire aanslagvoet in de vennootschapsbelasting.

Nadat deze aanslagvoeten worden toegepast op de grondslag uit de vennootschapsbelasting, wordt de opportuniteitskost van het derven van deze inkomsten onder de vorm van de APB berekend. Hiervoor worden de APB-tarieven gehanteerd die van kracht waren in 2011. Bij gebrek aan recentere data, worden deze APB-ontvangsten vergeleken met de totale APB-ontvangsten zoals ze uit de rekeningen van 2009 naar voren komen.

De op deze wijze berekende APB-inkomsten in de diverse scenario's van gemiddelde PB-druk zijn inferieur aan 1% van de totale APB-inkomsten in 2009. Enkel in Genk, Kortrijk en Hasselt overschrijdt het bedrag de 1% -grens, ingeval rekening wordt gehouden met een gemiddelde belastingsdruk van 40,3% (zijnde de druk die geldt voor het hoogste deciel).

Hoewel dit resultaat eerder beperkt lijkt, is het voor de meeste centrumsteden toch niet te veronachtzamen. De gederfde opbrengst is in Gent, Brugge, Antwerpen of Oostende van die omvang dat een inning ervan zou toelaten één of meerdere lokale belastingen te supprimeren.

Bibliografie

- Cullen, J. B., & Gordon, R. H. (2007). Taxes and entrepreneurial risk-taking: Theory and evidence for the U.S. *Journal of Public Economics*, 91(7-8), 1479-1505. doi: 10.1016/j.jpubeco.2006.12.001
- Da Rin, M., Di Giacomo, M., & Sembenelli, A. (2011). Entrepreneurship, firm entry, and the taxation of corporate income: Evidence from Europe. *Journal of Public Economics*, 95(9-10), 1048-1066. doi: 10.1016/j.jpubeco.2010.06.010
- De Mooij, R., & Nicodème, G. (2008). Corporate tax policy and incorporation in the EU. *International Tax and Public Finance*, 15(4), 478-498. doi: 10.1007/s10797-008-9072-1
- Decoster, A. & Van Camp, G. (2005). Hoe vlak is onze taks? is een vlaktaks fair? Leuvense economische standpunten, 2005/110.
- Feldstein, M. S., & Slemrod, J. (1980). Personal Taxation, Portfolio Choice, and the Effect of the Corporation Income Tax. *Journal of Political Economy*, 88(5), 854-866.
- Goolsbee, A. (1998). Taxes, organizational form, and the deadweight loss of the corporate income tax. *Journal of Public Economics*, 69(1), 143-152. doi: 10.1016/S0047-2727(98)00009-7
- Gordon, R. H. (1998). Can High Personal Tax Rates Encourage Entrepreneurial Activity? *IMF Staff Papers*, 45(1), 49-80.
- Gordon, R. H., & Slemrod, J. (1998). Are "Real" Responses to Taxes Simply Income Shifting Between Corporate and Personal Tax Bases? (NBER Working Paper Series No. 6576). Retrieved 23/11/2011 from NBER <http://www.nber.org/papers/w6576>
- Mackie-Mason, J. K., & Gordon, R. H. (1997). How Much Do Taxes Discourage Incorporation? *The Journal of Finance*, 52(2), 477-505.

Appendix

Tabel I : overzicht van het aantal VOF van vrije en intellectuele beroepen in de centrumsteden

AANTAL VOF	2008	2009	2010	2011
Aalst	11	7	8	15
Antwerpen	42	42	49	54
Brugge	12	12	12	18
Genk	4	4	4	4
Gent	10	11	12	20
Hasselt	12	12	10	11
Kortrijk	8	8	10	11
Leuven	12	13	13	14
Mechelen	10	8	10	16
Oostende	3	3	3	3
Roeselare	3	2	3	4
SintNiklaas	7	5	6	9
Turnhout	1	1	2	3



Project Stedelijk fiscaal instrumentarium

Deelrapport 5:

Waardering aan marktwaarde: een alternatief voor het kadastraal inkomen?

Carine Smolders

Bruno Heyndels

Stijn Goeminne

Junior Burssens

Bram Mahieu

Inleiding

Dit rapport heeft tot doel te evalueren wat de mogelijkheden zijn van de invoering van een ander systeem van waardering van onroerend goed. Vandaag wordt voor diverse heffingen (OOV, registratierechten) voor de waarde van onroerend goed een beroep gedaan op het kadastraal inkomen. Gezien het uitblijven van een peregatie sinds halverwege de jaren '70, is een evaluatie van de grondslag van deze heffingen aan de orde.

In dit rapport focussen we specifiek op waarderingssystemen die vertrekken van de marktwaarde. Dergelijke waarderingssystemen zijn operationeel in de VS en in Nederland. Gezien de nabijheid worden de voor- en nadelen en de implementatiekansen van een systeem dat vergelijkbaar is met de Nederlandse waardering zoals vastgelegd in de wet WOZ (Waardering Onroerend Zaken) opgesteld.

De analyse is gebaseerd op desk research en op interviews met bevoorrechte getuigen. Concreet werden besprekingen gehouden met:

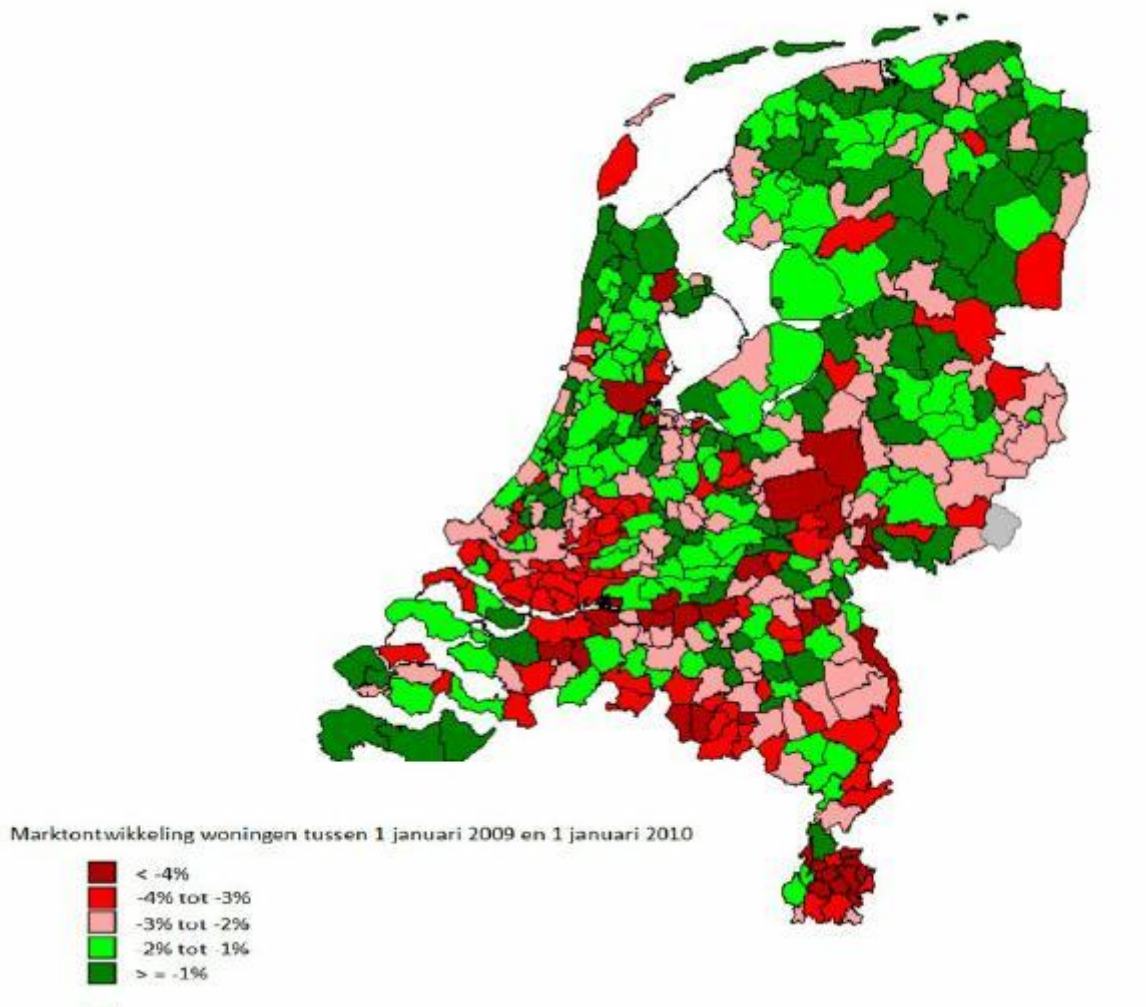
- Dhr. Gieskes, voorzitter van de Waarderingskamer in Den Haag
- Dhr. Kathmann, secretaris van de Waarderingskamer in Den Haag
- Prof. dr. J. Monsma (tevens rechter in Arnhem)
- Directiecomité ToG NI (privaat bedrijf – marktleider in het aanbieden van taxaties voor gemeenten)
- Dhr. Mariën (taxatiedienst stad Breda)

De tekst is als volgt ingedeeld: in de volgende sectie gaan we in op de wet WOZ en schetsen we de historie en de centrale processen. In sectie 2 wordt ingegaan op de kostprijs, de termijn van invoering, de geschiktheid van een dergelijk systeem voor een woningmarkt met een zeer grote diversiteit aan woningen. Sectie 3 gaat in op de mogelijkheden om het Nederlandse systeem over te nemen in Vlaanderen.

1. De wet WOZ en de waardebepaling van onroerend goed in Nederland

Uitgangspunt van de wet WOZ is dat er voor alle onroerende objecten gestreefd wordt naar een waardering aan marktwaarde. De marktwaarde is de grondslag conform de International Valuation Standards. Het is het geschatte bedrag waartegen vastgoed tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper na behoorlijke marketing in een zakelijke transactie zou worden overgedragen op de waardepeildatum, waarbij de partijen met kennis van zaken prudent en niet onder dwang zouden hebben gehandeld. De marktwaarde is dus de meest waarschijnlijke prijs die redelijkerwijze kan worden verkregen op de dag waarop de waarde wordt bepaald. Het is ook de meest gunstige prijs.

Figuur 1: overzicht van de evolutie van de marktwaarden (2009-2010)



De marktwaarde heeft een andere betekenis voor woningen dan voor niet-woningen. Terwijl de waardering voor woningen gebaseerd is op de verkoopprijzen zoals geregistreerd in het kadaster, worden de niet-woningen anders getaxeerd. Voor courante niet-woningen wordt de marktwaarde afgeleid van de huurprijzen die op grote schaal gekend zijn. Het aantal verkooptransacties is voor deze groep van onroerende objecten immers te beperkt om aan te wenden. Voor incurante niet-woningen (bijv. Ziekenhuizen, silo's, krachtcentrales, etc.) is er geen marktinformatie beschikbaar. De huurdata voldoen evenmin als proxy. Daarom worden dergelijke objecten getaxeerd op basis van de gecorrigeerde vervangingswaarde. De correctie wordt aangebracht voor functieveranderingen, voor afwijkingen van de originele noden t.o.v. deze van vandaag, voor veroudering en voor de energieprestaties van de objecten.

Onder de niet-woningen wordt er nog een uitzondering gemaakt voor de agrarische objecten. Boerderijen, stallen en tuinderijen worden wel gewaardeerd op basis van marktinformatie. In tegenstelling tot woningen is het hier wel toegelaten te werken met landelijke en regionale databestanden, in plaats van met data voor de gemeente waar het onroerend goed gelegen is.

In Nederland worden jaarlijks 8 miljoen objecten getaxeerd, waarvan 800 000 niet-woningen. Deze niet-woningen zijn niet onbelangrijk in termen van ontvangsten. In 2009 bracht de

onroerend zaak belasting op deze objecten 50% op van alle inkomsten uit de OZB. De niet-woningen vertegenwoordigen 20% van de waarde van alle vastgoed in Nederland.

In dit rapport focussen we verder op de taxatie van woningen.

1.1. Historiek

Nederland had al een traditie opgebouwd in het waarderen op de “fair value”. Tussen 1971 en 1982 werd in een groot aantal gemeenten belastingen geheven op de marktwaarde. Andere gemeenten hanteerden echter een oppervlakte-maatstaf die werd gecorrigeerd voor waardeveranderingen. Deze eerder complexe, ondoorzichtige methode werd vanaf 1982 verlaten. Naast de gemeenten bepaalden de Waterschappen onafhankelijk van de gemeenten een waarde van de objecten, met het oog op het berekenen van de waterschapsheffing. Vanaf 1995 werd door het Rijk een uniforme peildatum en een uniforme aanpak afgedwongen voor gemeenten en Waterschappen. Dit is het vertrekpunt geweest voor het huidige systeem (Waarderingskamer,1999).

Na 2 jaar voorbereidende werkzaamheden werd in 1997 de eerste WOZ waarde gepubliceerd. Bij aanvang gold de WOZ-waarde voor een periode van 4 jaar, maar halverwege het voorgaande decennium werd overgegaan op een waarderingsritme van eens in de 2 jaar. Sinds 2007 wordt de waarde van alle onroerend goed jaarlijks berekend. Concreet is de waarde die bepaald zal worden op 1.1.2010, de basis voor een hele reeks heffingen in 2011(zie figuur 2).

Figuur 2: overzicht van de WOZ-tijdsvakken en waardepeildata

WOZ-tijdvak:	Geldt voor de jaren:	Waardepeildatum
1e	1997 t/m 2000	1 januari 1995
2e	2001 t/m 2004	1 januari 1999
3e	2005 t/m 2006	1 januari 2003
4e	2007	1 januari 2005
5e	2008	1 januari 2007
6e	2009	1 januari 2008
7e	2010	1 januari 2009
8e	2011	1 januari 2010
9e	2012	1 januari 2011

De WOZ is de verantwoordelijkheid van de gemeenten. Binnen een landelijk vastgelegd kader is dit de instantie die bepaalt hoe de waardering precies zal gebeuren. Gemeenten worden verwacht volgende activiteiten uit te voeren (Waarderingskamer, 2010):

- een WOZ-administratie bijhouden;
- alle veranderingen van woningen en andere gebouwen volgen
- de markt in de gemeente volgen en analyseren
- alle objecten (woningen en andere gebouwen en objecten) taxeren
- WOZ-beschikkingen versturen
- bezwaar en beroep afhandelen

- informatie leveren aan de Waterschappen, de Belastingdienst, notarissen en verzekeringsmaatschappijen

De gemeenten voeren de taxaties uit die in het kader van de Wet WOZ worden verricht. De waardegegevens worden door de gemeenten aan de Waterschappen en de Belastingdienst geleverd.

Voor de berekening van de taxatie zijn de gemeenten gehouden tot het strikt naleven van een waarderingsinstructie. De opvolging daarvan gebeurt door de Waarderingskamer. De Waarderingskamer is een zelfstandig bestuursorgaan met een publiekrechtelijke rechtspersoonlijkheid, verbonden aan het ministerie van Financiën. De Waarderingskamer controleert concreet de waardebepaling van woningen en niet-woningen, de waardevaststelling bij beschikking, de uitvoering van de basisregistratie en de gegevensuitwisseling aan afnemers. Ze geeft tevens advies over de wet en de regelgeving. Ze levert bindende adviezen af bij geschillen tussen colleges en afnemers van WOZ-gegevens (= publiekrechtelijke arbitage). Ten slotte vormt ze ook het overlegplatform voor expertise-uitwisseling, informatievoorziening en het verder valideren van de WOZ-waarden in de maatschappij. Ze werkt tevens aan benchmarking en stelt waarderingsinstrumenten ter beschikking (bijv. taxatiewijzers, TIOX-databank, etc.) om de uniformiteit van de waardering te bevorderen. De gemeenten, de Waterschappen en het Rijk dragen de kosten van de werking van de Waarderingskamer in de verhouding 50:25:25.

De uitvoering van de wet WOZ is gesteund op een sterke interactie tussen diverse overheden. De gemeenten kunnen putten uit de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG) en de Basisregistratie Grootchalige Typografie (BGT). Ze worden gevoed vanuit de rechtbanken. De Nederlandse overheid heeft veel geïnvesteerd in de afstemming van deze administraties om de wet WOZ te optimaliseren. Er wordt ook samengewerkt met woningcorporaties en eigenaarsverenigingen.

De invoering van de wet WOZ is evenwel niet uitsluitend gerealiseerd door de publieke sector. Zowel voor de aanleg van het basiskadaster in de beginfase (1995-1997), als voor de jaarlijkse taxatie hebben de Nederlandse overheden in sterke mate een beroep gedaan op gespecialiseerde private bureaus. Ook vandaag gebeurt de taxatie in het merendeel van de gemeenten in onderaanneming door een van de 7 grote waarderingskantoren. Enkel in grote steden wordt de taxatie zelf gerealiseerd. De Waarderingskamer vermeldt ook het ontstaan van samenwerkingsverbanden tussen een 20 à 25 kleinere gemeenten (bvb. de gezamenlijke oprichting van de belastingdienst van Vaalst, Valkenburg en Gulpen-Wittem) met het oog op het zelf taxeren. Verwacht wordt dat de financiële verslechtering van de budgettaire toestand van de gemeenten hen ertoe zal aanzetten dit in de toekomst meer in eigen beheer te doen.

Terwijl de WOZ initieel bedoeld was voor de grondslagbepaling van de OZB en de Waterschapsheffing, heeft de waarde vandaag een belangrijk positie in het economisch verkeer verworven. Op 10 jaar tijd is ze geëvolueerd tot een echte referentiewaarde voor eigenaars, financiers en overheden.

1.2. Centrale processen

De berekening van de WOZ-waarde is gebaseerd op de volgende cruciale processen:

- Objectafbakening
- Bijhouden wijzigingen objectkenmerken
- Marktanalyse
- Modelmatige waardebeoordeling
- Kwaliteitsbewaking
- Bezwarenafhandeling
- Waardering objecten in opbouw

In wat volgt lichten we de eerste 5 processen verder in detail toe.

1.2.1. Objectafbakening







Een eerste belangrijke fase betreft de objectafbakening. Volgende objectkenmerken worden bijgehouden:

- Primaire objectkenmerken:
 - Het adres wordt bij voorkeur opgehaald in BAG
 - Het object wordt getypeerd met behulp van de fotowijzer woningen die 29 categorieën van woningen onderscheidt op basis van volgende karakteristieken: repeterend/ voor permanente bewoning bestemd/voor recreatieve bewoning bestemd/met of zonder doelgroep/omvang/ aantal verdiepen/met of zonder tuin/... (cfr. figuur 3)
 - De buurt : volgens de officiële CBS-buurtindeling

Indien noodzakelijk worden ook volgende aanvullende primaire gegevens verzameld:

- De onderdelen of deelobjecten: woonruimten, bijgebouwen en grond zoals omschreven in de deelobject-codelijst van de Waarderingskamer
- De grootte: per deelobject zoals voorhanden in BAG en volgens de meetinstructie NEN 2580 (zie appendix 1)
- Het bouwjaar: dit is het jaar waarin de woning werd opgeleverd voor bewoning
- Secundaire objectkenmerken zoals het onderhoud, de kwaliteit, de voorzieningen en de ontsluiting worden gerapporteerd via aanduiding “goed/matig/slecht” (er wordt niet aan interobjectvergelijking gedaan); ook eerder uitzonderlijke elementen zoals bodemverontreiniging, rijksmonumenten of bijzondere bestemmingen worden geregistreerd

Figuur 3: voorbeelden van typewoningen

Woningtype: Herenhuis		Woningtype: Villa	
Definitie Een herenhuis is een relatief grote eengezinswoning die gesitueerd is binnen de bebouwde kom, met een nadrukkelijke architectonische uitstraling in het straatbeeld via een opvallende (gevel)presentatie. Oorspronkelijk betrof het een statig, hoog en tamelijk oud pand, maar tegenwoordig wordt hiermee ook de duurere, kwalitatief beter uitgevoerde nieuwbouwwoning aangeduid.		Definitie Een villa is een royale vrijstaande eengezinswoning met twee of meer verdiepingen, omgeven door een grote vrije ruimte in de vorm van tuin of water.	
Mogelijke subtypen		Mogelijke subtypen	
<input checked="" type="checkbox"/> repeterend	<input checked="" type="checkbox"/> niet-repeterend	<input checked="" type="checkbox"/> repeterend	<input checked="" type="checkbox"/> niet-repeterend
<input checked="" type="checkbox"/> permanente bewoning	<input type="checkbox"/> recreatieve bewoning	<input checked="" type="checkbox"/> permanente bewoning	<input checked="" type="checkbox"/> recreatieve bewoning
<input checked="" type="checkbox"/> geen doelgroep	<input type="checkbox"/> doelgroep	<input checked="" type="checkbox"/> geen doelgroep	<input type="checkbox"/> doelgroep
Herenhuis		Villa	
Code: 1136 repeterend, permanente bew.	Code: 1436 niet-repeterend, perman bew.,	Code: 1114 repeterend, permanente bew.	Code: 1414 niet-repeterend, perm. bew.
			
		Code: 1214 repeterend, recreatieve bew.	Code: 1514 niet-repeterend, recr. bew.
			
Woningtype		Vergelijk met	
<input checked="" type="checkbox"/> vrijstaande woning	<input checked="" type="checkbox"/> halfvrijstaande woning	<input checked="" type="checkbox"/> grachtenpand	
<input checked="" type="checkbox"/> geschakelde woning	<input checked="" type="checkbox"/> hoekwoning		
<input checked="" type="checkbox"/> tussenwoning	<input checked="" type="checkbox"/> eindwoning		
Woningtype		Vergelijk met	
<input checked="" type="checkbox"/> vrijstaande woning		<input checked="" type="checkbox"/> landhuis	<input checked="" type="checkbox"/> boerderij
			<input checked="" type="checkbox"/> woonboerderij

1.2.2. Bijhouden van de wijzigingen van de objectkenmerken

Wijzigingen in de primaire kenmerken zijn meestal gebaseerd op de BAG. Niet alle primaire objectkenmerken leiden echter tot mutaties in de BAG. Dit is te wijten aan het feit dat niet alle wijzigingen bouwvergunningplichtig zijn. Verder zijn niet alle vergunningen in de BAG opgenomen (bvb. het pand is geen verblijfsobject maar een ander soort bouwwerk). In de BAG worden ten slotte maar een beperkte set kenmerken van een object vastgelegd (bvb. wel de woonfunctie maar niet het type woning of de onderdelen/secundaire objectkenmerken).

Voor vergunningsvrije en illegale bouwactiviteiten worden controleactiviteiten verricht en een WOZ-waarde wordt vastgesteld zonder dat dit het bouwwerk op zich legaliseert.

De gemeente controleert regelmatig of de kadastrale objecten voorkomen in de basisregistratie van het kadaster en in de WOZ-administratie. Tevens wordt nagegaan of de totale oppervlakte van de WOZ-objecten nog aansluit bij de totale oppervlakte zoals vermeld in het kadaster.

De controles zijn gebaseerd op :

- Beschrijvingen van te koop aangeboden objecten
- Foto's van te koop aangeboden objecten
- Opname ter plaatse controle op aanwezigheid van bijgebouwen
- Uitwisseling van gegevens met woningcorporaties, beleggers en eigenaren van grote complexen
- Veldcontroles voor minder goed vergelijkbare panden
- Geautomatiseerde waarschijnlijkheidscontroles
- BAG: geautomatiseerde vergelijking met gemeentelijke bestanden signaleren onwaarschijnlijkheden en fouten
- Aselecte steekproeven voor bvb. panden die al 5 jaar niet meer aan controle onderworpen waren
- Afhandeling bezwaar- en beroepschriften
- Bestemmingsplannen
- Milieu-inventarisatie
- Lijst van landgoederen
- Luchtfoto's

1.2.3. Marktanalyse

De doelstelling van de marktanalyse is de actuele marktontwikkelingen te kennen en scheef trekkingen tussen de marktwaarde en de WOZ-waarde op te sporen, bezwaarschriften te voorkomen en het taxatiemodel af te toetsen qua representativiteit (Waarderingskamer, 2011).

Essentieel in dit systeem is de waardering aan marktwaarde. Voor recent verkochte woningen vormt de verkoopprijs de marktwaarde. Voor niet-verkochte goederen wordt vertrokken van een gerealiseerde gemiddelde verkoopprijs voor een woning die zoveel mogelijk overeenstemt op essentiële kenmerken.

De *dataverzameling* is gebaseerd op geregistreerde verkopen én op secundaire bronnen. Uit het Kadaster van de registraties worden de verkoopprijs, de verkoopdatum en de objectidentificatie opgenomen. De verkopen worden binnen de 8 weken nadat de verkoop heeft plaatsgevonden aan de waarderingsinstantie overgemaakt. Ook verkoopprijzen van panden die afwijken van de waarde in het economisch verkeer (zoals familieverkopen, verkopen aan een zittende huurder) maken hier deel van uit, maar worden later na identificatie uit de set van woningen geweerd die standaard wordt gebruikt voor de bepaling van de trend. De opgenomen informatie wordt voor deze laatste panden gebruikt om de objectkenmerken af te toetsen en te actualiseren.

Via internet, advertenties, etc. worden vraagprijzen verzameld (en daaraan gekoppeld tevens objectkenmerken). Extra inspanningen worden gedaan voor marktsegmenten met specifieke kenmerken of zeer weinig transacties. Het te koop aangeboden object wordt voornamelijk vergeleken op bruto inhoud, gebruiksoppervlakte en bijgebouwen. Aan de nieuwe eigenaars wordt informatie opgevraagd over de omstandigheden van de verkoop (de staat van de woning/vrije verkoop/verkoop aan een familielid;...). Panden worden qua waarde vergeleken met de verkoopprijzen die binnen dezelfde gemeente gerealiseerd werden (behalve transacties zonder prijs of een prijs van 1 euro).

Voor het identificeren van bruikbare verkopen wordt maar aanvullende informatie ingewonnen wanneer dat noodzakelijk is voor de correcte inschatting van de verkoopprijzen. Belangrijk in dat kader is ook de vaststelling van “domino-effecten” : zijn er in de buurt van het pand nog vergelijkbare panden die dezelfde afwijkingen van de geregistreerde gegevens vertonen of een meer dan gemiddelde stijging of daling van de waarde ondergaan?

De *analyse van de marktgegevens* start met de controle van de 1-op-1 koppeling tussen de kadasterregistratie en WOZ voor het pand (eventuele afwijkingen zijn mogelijk omdat bvb. alleen de woning en niet de garage verkocht wordt). Vervolgens wordt de ratio WOZ t.o.v. van het verkoopcijfer berekend (geeft stijging of daling van de verkoopprijs t.o.v. WOZ aan). Verkoopprijzen komen immers niet steeds overeen met de marktwaarde (bvb. bij veilingverkopen, verkopen aan familie of verkopen door woningcorporaties). Tevens wordt de verwachte WOZ-waarde vergeleken. Dit impliceert een actualisatie op de verkoopdatum door toepassing van het gemiddeld veranderingspercentage in de gemeente. Indien de vergelijking van deze waarde met de WOZ-waarde een grote afwijking vertoont, dan moet dit gemotiveerd worden. Dergelijke afwijkingen kunnen te wijten zijn aan de waarderingsvoorschriften betreffende erfpacht, aan beperkte rechten of aan verhuringen, aan het niet overeenkomen van het object (bvb. zonder garage), aan het feit dat het om familietransacties gaat of om panden die reeds een lange periode te koop staan. De afwijking kan tenslotte resulteren uit onjuiste objectkenmerken of het gevolg zijn van roerende zaken die mee verkocht worden.

1.2.4. De modelmatige waardebeoordeling

Eens de selectie van de geschikte marktwaarden is afgerond, kan de taxateur de trend berekenen voor diverse segmenten van de woningmarkt. Deze trend of gemiddelde evolutie in een marktsegment wordt doorgaans afzonderlijk berekend voor de grondprijzen en voor de inhoud van de woning. Voor wat de inhoud betreft wordt de trendprijs per m³ bepaald en dit voor diverse types van woningen. In tweede orde worden m²-prijzen berekend voor verschillende bouwjaren.

In vele gemeenten wordt evenwel geen onderscheid gemaakt tussen de m³-prijs van gebouwen alnaargelang van de locatie. De achterliggende hypothese is dat de ligging geen invloed heeft op de bouwkosten van het pand. De ligging is wel bepalend voor de prijs van een m² grond. De gemiddelde evolutie van de grondprijzen wordt daarom berekend voor diverse buurten, wijken en waardegebieden. Ten slotte worden bijgebouwen (cfr. garages) maar ook specifieke onderdelen zoals dakkapellen, kelders en bergingen afzonderlijk getaxeerd. De taxatie is gebaseerd op alle verkoopprijzen van een gemeente die beschikbaar zijn voor een type woning (behalve transacties zonder prijs of een prijs van 1 euro).

Momenteel wordt de taxatie jaarlijks geüpdatet. Deze is in zeer veel gevallen gebaseerd op een modelmatige waardebepaling. De waarde van objecten wordt econometrisch gegenereerd op basis van de relevante kenmerken die uit de marktanalyse naar vorenkomen. We illustreren deze werkwijze aan de hand van de taxatie in Utrecht.

In de gemeente Utrecht gaat men in de fase van de modelmatige waardebepaling als volgt te werk. Vertrekpunt is de afbakening van buurten of waardegebieden binnen de stad. In een volgende stap worden woningen gegroepeerd op de primaire objectkenmerken woningtype, bouwjaarklasse, grootte, mate van kwaliteit, onderhoud etc. Elke mogelijke combinatie resulteert in een peilpunt. Utrecht telt in totaal 4700 peilpunten.

Het bestand van peilpunten wordt vervolgens vergeleken met minstens drie verkopen van soortgelijke objecten die rond de waardepeildatum hebben plaatsgevonden. Zo bekomt men een geactualiseerde peilpuntwaarde.

Bij het bepalen van de WOZ-waarde van een woning zoekt het model binnen de cluster waarin de woning ligt naar dat peilpunt waar de woning het sterkst mee correspondeert. Hierbij wordt aan de objectkenmerken en de ligging diverse wegingsfactoren toegekend op basis van de resultaten van de marktanalyse en op basis van de plaatselijke kennis van de gemeentelijke taxateur. Het model corrigeert de modelwaarde uiteindelijk nog op verschil in grootte, kwaliteit en onderhoud t.o.v. het gevonden peilpunt.

Het taxatiemodel laat toe om de impact van onjuistheden te meten en geeft verklaringen voor de afwijking van de huidige WOZ-waarde in vergelijking met een voorgaande. Het model is dynamisch en taxeert tot op 1000 euro precies. De afronding gebeurt in de fase van de bepaling van de eindwaarde. De vergelijking van sterk verschillende woningen laat toe na te gaan hoe robuust het model is: grote verschillen in objectkenmerken zouden zich ook moeten reflecteren in de verschillen in WOZ-waarde.

Belangrijk is dat bij de modelmatige waardebepaling beroep gedaan wordt op een gereduceerde set van variabelen. Zo blijkt de schattingen vaak slechts gebaseerd op de volgende 10 karakteristieken:

- volume van de woning in m³
- ouderdom van de woning
- oppervlakte van het perceel

- aantal slaapkamers
- aanwezigheid van garage, veranda, kelder of carport
- type woning (alleenstaand, half open bebouwing, hoekhuis, bungalow)
- ligging (buurt, district)
- fysieke staat van de woning
- lengte en positie van de tuin
- de periode dat de woning te koop staat

De meest gebruikte modellen zijn hiërarchische trendmodellen bestaande uit een systeem van vergelijkingen. Deze bepalen tegelijkertijd de waarde van 1 pand, een algemene trend, een trend per groep van buurten en een trend per groep van woningtypen. De betrouwbaarheid van dergelijke modellen is in sterke mate afhankelijk van de kwaliteit van de data en vergt een grote databank aan verkopen en objectgegevens. Het model voor de schatting van de prijzen in Breda was bvb. gebaseerd op 25 644 transacties m.b.t. de periode 1985-1999. Het betrof hier vooral eensgezinswoningen (Francke & Vos, 2004). De data werden ingedeeld in 4 districten en 4 woningtypes; de districten werden verder nog eens ingedeeld in 73 buurten op basis van de postcode. Het model bevatte in totaal 50 te schatten coëfficiënten.

1.2.5. Kwaliteitsbewaking

Tijdens het proces wordt parallel aan kwaliteitsbewaking gedaan door de Waarderingskamer. Deze instantie gaat na of minstens de ligging, het soort object, het bouwjaar en de grootte van de woning en de kavel betrokken worden in het taxatiemodel. Aanvullende objectkenmerken, zoals de onderhoudstoestand of de ligging aan een water, kunnen voor een beperktere groep van objecten zinvolle parameters zijn, maar moeten niet noodzakelijk voor alle waarderingsopgenomen worden in de analyse. De verkoopcijfers die worden gehanteerd om de WOZ waarde te genereren moeten minstens betrekking hebben op een periode van 5 jaar. Minimaal moet er sprake zijn van 25 transacties. Dit impliceert dat de groep transacties die gebruikt wordt voor een woning die weinig liquide is op de markt vaak uit verkopen van andere types van woningen kan bestaan.

De Waarderingskamer hanteert een openbaar beoordingsprotocol. Een voorbeeld van een dergelijk protocol is opgenomen in appendix. Ze werkt met ratio's die de verhouding meten van de WOZ-waarde tot de verkoopprijs. Deze worden top-down berekend: eerst beoordeelt men de ratio's per gemeenten, vervolgens per categorie woningen en tenslotte per individuele verkoop. Bijzondere aandacht gaat vervolgens naar verschillen tussen verkoopwaarden en WOZ-waarden die groter zijn dan een voor het desbetreffende marktsegment vastgelegde bandbreedte. De oorzaken van de afwijkingen kunnen de basis vormen van nieuwe parameters die in het model verder gebruikt zullen worden om de schattingen te verbeteren (bvb. energiekarakteristieken) (Waarderingskamer, 2011).

Doelstelling is te komen tot een onderlinge waardeverhouding tussen objecten die in overeenstemming is met de verwachtingen. Diverse types van woningen (bvb. hoek- versus tussenwoningen) of buurten of verkochte versus niet-verkochte woningen worden daartoe vergeleken. Doelstelling is ook dat verschillende gemeenten gelijkaardige objecten gelijkaardig

taxeren. Het uitbesteden aan gespecialiseerde bureaus werkt deze standaardisatie verder in de hand.

De Waarderingskamer stelt verder 23 taxatiewijzers ter beschikking die de gemeenten of taxatiediensten moeten helpen in het proces van taxeren. Deze zijn samen met de sector van de taxatiebedrijven en de vereniging voor de Nederlandse gemeenten opgesteld (VNG). Het niet-gebruik van een taxatiewijzer moet door een gemeente geargumenteed worden. Het is ook een instrument dat wordt gehanteerd bij bezwaar- en beroepszaken. De taxatiewijzers worden op het internet gepubliceerd op het moment dat nieuwe taxatiewaarden gekendgemaakt worden aan de belanghebbenden.

Verder ontwikkelde deze instantie het WOZ-datacenter. Dit is een beveiligd internetportaal waar alle informatie samengebracht wordt en taxateurs kunnen gecontacteerd worden die vertrouwd zijn met incurante objecten. Voor incurante objecten kan een gemeente beroep doen op TIOX, waar 50% van de 430 gemeenten aan mee werkt.

De Waarderingskamer gaat ter plaatste om volledigheidsonderzoeken en juistheidsonderzoeken uit te voeren. Ze overlegt ook met de lokale besturen om de organisatie van de WOZ-bepaling verder te optimaliseren (Waarderingskamer, 2010).

Uit de gepubliceerde evaluatierapporten kan worden afgeleid dat de Waarderingskamer verder ook jaarlijks aan de Minister rapporteert over de tijdige verzending van de WOZ-beschikkingen, over het aantal bezwaarschriften en beroepsschriften en over de tijdige afhandeling van deze bezwaarschriften door de gemeenten (Waarderingskamer, 2010).

2. Evaluatie van het Nederlandse waarderingssysteem

De Nederlandse aanpak van waardering gebaseerd op de marktwaarde heeft een aantal duidelijke voordelen:

- + **zeer hoge waarderingfrequentie:** het bepalen van de waarde van de panden gebeurt sinds 2007 jaarlijks, wat een zeer actuele waarde geeft die ook voor andere doeleinden, zoals de waardering van erfenissen of te verzekeren waarde kan gebruikt worden. Enkel in zeer uitzonderlijke omstandigheden, zoals de huidige crisis op de Nederlandse vastgoedmarkt, wordt de nood gevoeld van een nog snellere herwaardering. In “normale” marktomstandigheden leidt het jaarlijks waarderen tot een voldoende realistische waarde van het onroerend goed.
- + **transparantie over de waardebepaling;** over de tijd is steeds meer aandacht besteed aan een betere communicatie over de manier waarop tewerk werd gegaan bij het waarderen van het pand; in appendix werd een taxatieverslag toegevoegd dat illustreert dat de communicatie naar de burger over de WOZ vrij uitgebreid is.
- + **Gaandeweg is de WOZ-waarde aangewend voor veel meer toepassingen;** momenteel wordt de waarde aangewend voor:
 - De reguliere vastgoedtransacties, de aankopen voor eigen gebruik en voor belegging

- De objectieve toets voor de acceptatie van de hypotheeknemer
- De solvabiliteitstoets van de Nederlandsche Bank in het kader van het algemeen toezicht op de financiële sector
- De waardering van de betrouwbaarheid van de hypotheekportefeuille van een bank of verzekeraar
- Bij de vaststelling van de huurwaarde van een pand
- Voor de vaststelling van de te verzekeren waarde ingeval van opstalverzekeringen en inboedelverzekeringen
- Bij de balanswaardering van onroerend goed
- Voor de bepaling van het eigen woning forfait in de inkomstenbelasting (box 1)
- Voor de bepaling van de waarde van de tweede woning in de inkomstenbelasting (box2)
- Voor de fiscale winstberekening in de inkomstenbelasting
- Voor het bepalen van de afschrijvingen op investeringen in de vennootschapsbelasting
- Voor de overdrachtsbelasting en de kapitaalsbelasting, de successierechten en de schenkingsrechten
- Ingeval van onteigeningen of planschade
- Voor de uitkering van de subsidies in het kader van de Wet Maatschappelijke ondersteuning: het betreft hier subsidies voor de aanpassing van woningen aan de fysieke beperkingen van de bewoners
- Voor de uitkering van de subsidies in het kader van de Subsidiëring instandhouding monumenten (Waarderingskamer, 2008).

- + **door de modelmatige aanpak is het systeem veel efficiënter geworden:** zeer grote aantallen onroerende objecten kunnen jaarlijks relatief eenvoudig en tijdig van een waarde voorzien worden. Het gebruik van hiërarchische trend modellen laat ook toe voor objecten met weinig referentieverkopen, een waarde te bepalen die vrij accuraat blijkt.
- + **de praktische uitvoerbaarheid van het systeem:** In 2011 werden 95,4% van alle WOZ-beschikkingen tijdig verzonden. Het tijdig verzenden gold voor 405 van de 318 gemeenten. Van de 13 gemeenten die er niet in slaagden de beschikkingen tijdig aan de burgers te bezorgen, waren 5 gemeenten in het proces van herindeling, wat de procedures bemoeilijkt.
- + **sterke afname van het aantal bezwaren in de tijd:** in 2005 werden nog 7% bezwaarschriften geteld. In 2007 zakte dit percentage tot ongeveer 3 % en in 2009 was er sprake van 3,5%. In 2010 daalde dit aantal verder tot 2,7% en in 2011 werden nog slechts 155 000 bezwaarschriften of 2,6% van alle WOZ beschikkingen (8,6 miljoen objecten en 6 miljoen verzonden beschikkingen) geteld. De bezwaren m.b.t. niet-woningen liggen traditioneel wel hoger (5,2% in 2011 versus 2% voor woningen).
- + **sterke opvolging van de kwaliteit van de waarderingsprocessen door de Waarderingskamer:** deze instantie investeert permanent in controle van de processen en voedt de procesvernieuwing. Ze levert best practices aan en tracht via de ontwikkeling van allerlei

waarderinginstrumenten de homogeniteit van de waardering van gelijkaardige objecten te stimuleren.

- + **er is een vrij groot draagvlak gecreëerd over de tijd:** de WOZ-waarde wordt meer en meer vermeld in verkoopsadvertenties door de eigenaars zelf. Ook de eigenaarsverenigingen hebben zich met de tijd verzoend met de waarderingstechnieken.
- + **sterke verbetering van de kwaliteit van de taxaties in de tijd :** het kwaliteitsniveau van de taxaties is functie van interne organisatorische aspecten zoals personeelwisselingen, gewijzigde samenwerkingsverbanden tussen gemeenten, verandering van dienstverleners voor software etc. Uit de evaluatiestudie in 2009 blijkt dat 85% van de gemeenten volgens de Waarderingskamer de taxatie naar behoren of goed implementeert. De Waarderingskamer beklemtoont dat het aantal gemeenten dat op alle beoordeelde aspecten goed scoort over de jaren systematisch is toegenomen (Waarderingskamer,2010).
- + **responsabilisering :** door het publiceren van het aantal bezwaarschriften en het bekendmaken van die gemeenten die niet tijdig de WOZ-beschikkingen bezorgden aan hun inwoners, worden gemeenten onder druk gezet om efficiënt en tijdig te taxeren.

Inzake nadelen vermelden we:

de kostprijs

Initieel was de kostprijs van de invoering van deze vorm van waardebeoordeling vrij aanzienlijk. De initiële update van de basisregistratie in de periode 1995-1997 heeft een grote investering gevergd. Nadien waren het bijhouden van de mutaties en de marktanalyse samen met de waardebeoordeling de meest doorslaggevende kostenposten. In de periode 1999-2002 ging het systeem gepaard met een gecumuleerde kostprijs van 188 764 000 euro. De waardebeoordeling vergde op dat ogenblik 15,46 euro per object. Ook de kosten van de afhandeling van de bezwaar- en beroepschriften waren initieel aanzienlijk. In de periode 1999-2002 was de gemiddelde totale kostprijs per object 23 euro (zie tabel 1).

In 2010 was dit bedrag geslonken tot 17,91 euro. Opvallend is evenwel de sterke kostprijsdaling van de waardebeoordeling (van 15,46 euro naar 4,07 euro). De kosten voor het beheer van de WOZ-administratie en de kosten verbonden aan de waardebeoordeling en de uitgaven die verband houden met bezwaar en beroep vormen nog steeds de belangrijkste uitgavenposten.

Tabel 1: overzicht van de kosten in 1999-2002

	Bedragen gemiddeld per jaar		
	Totaalbedrag 120 gemeenten	Kosten per object	Extrapolatie naar alle gemeenten
Totale WOZ-kosten 1999-2002	61.579.653	23,02	188.764.000
Rubriek 1:			
Gegevensverzameling	3.672.670	1,37	11.234.000
Rubriek 2:			
Kosten waardebepaling	41.351.944	15,46	126.772.000
2a: Bijhouden mutaties en marktanalyse	13.439.437	5,02	41.164.000
2b: Waardebepaling	27.912.508	10,43	85.526.000
Rubriek 3:			
Waardevaststelling	1.065.693	0,40	3.280.000
Rubriek 4: Bezwaar en beroep	9.052.401	3,38	27.716.000
4a: Bezwaar	7.533.905	2,82	23.124.000
4b: Beroep	1.518.497	0,57	4.674.000
Rubriek 5: Overige kosten	5.888.130	2,20	18.040.000
5a: Kosten communicatie	818.009	0,31	2.542.000
5b: Automatiseringskosten	4.396.299	1,64	13.448.000
5c: Opleidingskosten	153.436	0,06	492.000
5d: Interne organisatie	520.387	0,19	1.558.000

Tabel 2: overzicht van de kosten in 2010 en 2009

	2010		Per object	Per object op basis van DAR-tarieven	2009	2009
	Totaalbedrag 187 gemeenten	Totaalbedrag 187 gemeenten op basis van DAR-tarieven			Per object	Per object op basis van DAR-tarieven
Totale WOZ-kosten	€ 102.414.180	€ 101.684.203	€ 17,91	€ 17,79	€ 18,97	€ 18,73
Kosten beheer WOZ-administratie	€ 23.607.856	€ 23.393.955	€ 4,13	€ 4,09	€ 4,51	€ 4,43
Marktanalyse	€ 7.009.661	€ 6.962.428	€ 1,23	€ 1,22	€ 1,34	€ 1,33
Waardebepaling	€ 23.284.864	€ 23.234.807	€ 4,07	€ 4,06	€ 4,30	€ 4,28
Waardevaststelling	€ 2.556.269	€ 2.520.589	€ 0,45	€ 0,44	€ 0,50	€ 0,49
Bezwaar en beroep	€ 23.331.869	€ 23.197.228	€ 4,08	€ 4,06	€ 4,21	€ 4,16
Overig	€ 8.673.525	€ 8.425.039	€ 1,52	€ 1,47	€ 1,52	€ 1,46
Contract	€ 4.610.732	€ 4.610.732	€ 0,81	€ 0,81	€ 0,78	€ 0,78
Materiële kosten	€ 9.339.428	€ 9.339.428	€ 1,63	€ 1,63	€ 1,81	€ 1,81

Onderstaand overzicht illustreert dat er duidelijk schaalvoordelen aanwezig zijn in de processen van waardebeoordeling. De totale kostprijs per object varieert immers van 28,7 euro voor gemeenten met minder dan 5000 te taxeren objecten, tot 15,96 euro in de grootste gemeenten (> 50 000 objecten).

Tabel 3: indeling van de kosten in functie van het aantal te taxeren objecten

	2010	extrapolatie	2009	extrapolatie
Grootteklasse (aantal WOZ- objecten)	per object		per object	
< 5.000	€ 28,70	€ 3.465.410	€ 29,16	€ 4.291.973
5.000-10.000	€ 22,37	€ 16.482.619	€ 23,31	€ 18.537.790
10.000 – 20.000	€ 21,94	€ 41.446.152	€ 22,65	€ 44.110.626
20.000 – 50.000	€ 18,55	€ 41.179.182	€ 18,61	€ 37.624.730
≥ 50.000	€ 15,96	€ 59.054.250	€ 17,45	€ 65.518.468
Totaal	€ 18,76	€ 162.583.589	€ 19,62	€ 170.775.241

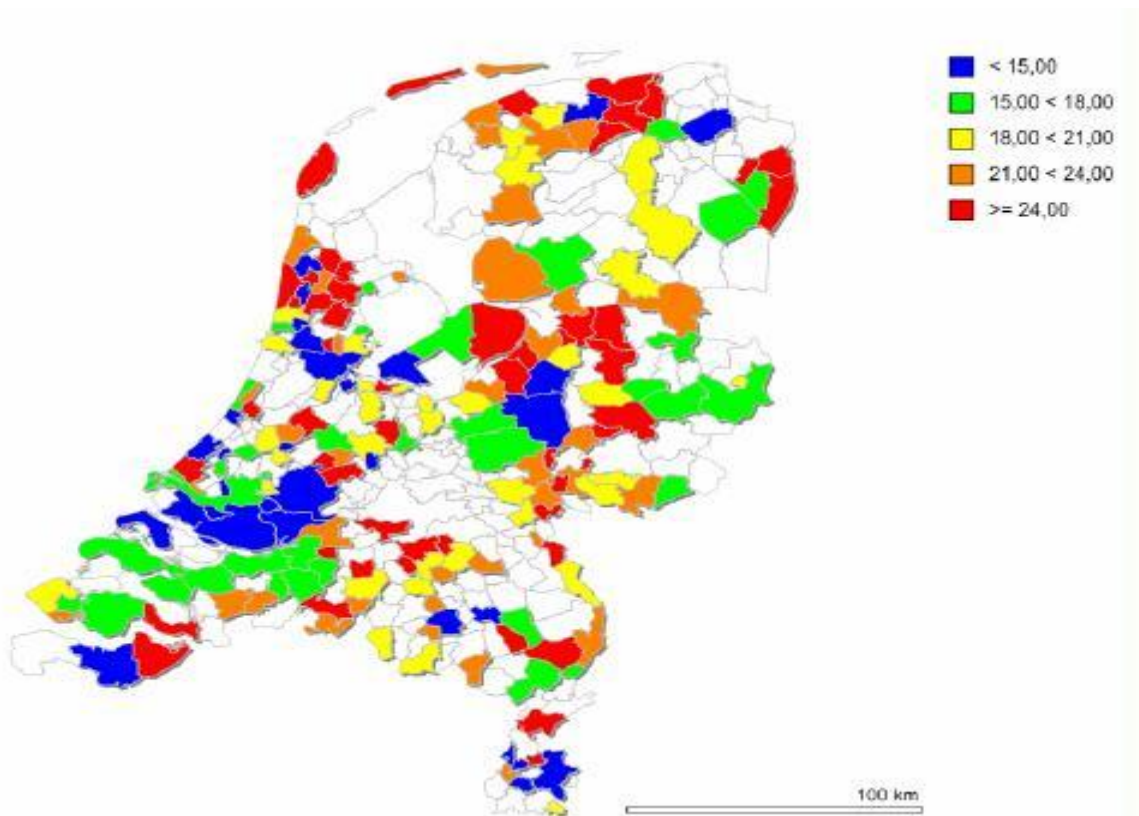
Onderstaande tabel geeft een vergelijking over de totale WOZ-kosten per jaar voor alle gemeenten samen. In vergelijking met 10 jaar terug, is de kostprijs van de operatie van de jaarlijkse waardering met 30 miljoen gedaald.

Tabel 4: evolutie van de WOZ-kosten in de tijd

	Gemiddeld 1999-2002	Gemiddeld 2003-2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Totale WOZ- kosten per jaar	Circa € 190 miljoen	€ 160 à €170 miljoen	€ 180 à € 190 miljoen	€ 170 à € 180 miljoen	€ 160 à € 170 miljoen	€ 160 à € 170 miljoen	€ 165 à € 175 miljoen	€ 160 à € 165 miljoen
Totale WOZ- kosten per object per jaar	€ 23	€ 19,50	€ 22	€ 21	€ 20	€ 19,50	€ 19,50	€ 18,80

Behalve de schaalvoordelen, is de kostprijs van de waardering ook gebonden aan het aantal unieke objecten. De in donkerrood ingekleurde gemeenten tellen meer van dergelijke objecten, die meer tijd vragen. In deze gemeenten loopt de totale kostprijs per object op tot 24 euro.

Figuur 4: overzicht van de kostprijs per gewaardeerd object per gemeente



De waarderingsbureaus waarmee interviews werden afgenomen verklaarden dat het waarderen van courante woningen vandaag mogelijk is tegen een kostprijs die inferieur is aan 1 euro. Het betreft hier evenwel enkel de toepassing van de modelmatige benadering.

- ☒ op de korte termijn vergt de kwalitatieve inschatting van de WOZ-waarde dat er **voldoende panden op de woningmarkt verhandeld worden ingeval er gewerkt wordt met de vergelijkende methode**. Deze vormen immers de referentiespanden voor een gegeven woning. In een hiërarchisch trendmodel dat gebaseerd is op voldoende heterogene en in de tijd variërende reeksen, is het ontbreken van vergelijkbare woningen een minder groot obstakel.
- ☒ een ver doorgedreven geautomatiseerde bepaling van de WOZ-waarde kan, indien ze een grote aanvaardingsgraad heeft en voor vele toepassingen gebruikt wordt, na verloop van tijd **de markt sturen**. In tijden van sterke opwaartse druk op de woningmarkt kan dit een voordeel zijn, omdat via een systematisch voorzigtigere inschatting van de prijzen geprobeerd kan worden om de markten af te koelen. Op momenten waarop de woningmarkt stagneert, zal het op een rigide wijze vasthouden aan de modelwaarden evenwel mogelijk nieuwe marktevenwichten in de weg staan.
- ☒ het baseren van de waarde van een goed op de marktwaarde impliceert dat die **waarde veel volatieler** wordt, dan wanneer bvb. de waarde strikt genomen enkel zou bepaald worden op de intrinsieke kenmerken (bvb. comfortkenmerken, opervlakte, ligging). Bovendien is de marktwaarde in sterke mate gedreven door exogene factoren zoals de

rentestand, de inflatie en de monetaire ontwikkelingen. Vandaag blijkt bvb. dat die rentevoluitie sterk internationaal gestuurd wordt en dat verder ook internationale ontwikkelingen zoals bvb. de schulden crisis en de euro-crisis de vlucht in onroerend goed sterk kunnen beïnvloeden. Een systeem gebaseerd op marktwaarden moet dergelijke impact op de vraagprijzen in voldoende mate kunnen controleren.

- ☒ voor een individueel onroerend goed schuilt het gevaar erin dat het geautomatiseerd proces te weinig rekening houdt **met specifieke karakteristieken** die op zich wel heel bepalend kunnen zijn voor de verkoopprijzen. Sterk bepalend is de fijnmazigheid van het model dat gehanteerd wordt en de mate waarin bepaalde karakteristieken gewogen worden (bvb. het afwezige comfort in op zich zeer gegeerde grachtenhuizen in Amsterdam).
- ☒ de **belastingen** die gebaseerd zijn op de marktwaarde, worden **meer conjunctuurgevoelig**; het inschatten op de middellange termijn van hoe de ontvangsten zullen evolueren wordt daardoor complexer en met meer onzekerheid omgeven.

3. De toepasbaarheid voor Vlaanderen

In Vlaanderen zijn diverse vastgoedbelastingen gebaseerd op het kadastraal inkomen. Dit is in het bijzonder zo voor de opcentiemen onroerende voorheffing, die een belangrijk aandeel heeft in de lokale fiscale ontvangsten. Verder is het kadastraal inkomen ook bepalend voor de toekenning van de tariefkorting in de registratierechten en is het van belang voor de waardering van de inkomsten uit onroerend goed in de personenbelasting.

Het niet uitvoeren van de periodieke perequatie heeft het gebruik van het kadastraal inkomen al op geregelde tijdstippen ter discussie gesteld. Zoals in deelrapport 3 is gebleken is er immers een probleem met de horizontale rechtvaardigheid van het huidig gebruik van dit kadastraal inkomen. Woningen die op de woningmarkt gelijk gewaardeerd worden, genieten zeer uiteenlopende kadastrale inkomens, wat resulteert in een mogelijk sterk variërende fiscale druk.

Reeds in 2004 formuleerde de commissie Lyben een reeks aanbevelingen voor de aanpassing van de waardebepaling van onroerend goed in Vlaanderen in het kader van de opstart van de VLOGB (Lyben, 2004). Sinds 2007 is er tevens een debat gaande over de noodzaak om het klein beschrijf op een alternatieve maatstaf te baseren. Het steunpunt fiscaliteit en begroting heeft in 2010 en 2011 de effecten van diverse scenario's onderzocht waarbij de tariefkorting in de registratierechten gebaseerd wordt op woningprijzen i.p.v. op de toegerekende huurwaarden.

Het is duidelijk dat de overstap naar een systeem gebaseerd op marktwaarde op middellange termijn moet gezien worden en dat de initiële investering vrij aanzienlijk kan zijn. Het Nederlandse systeem dat vandaag een zeer frequente en sterk aanvaarde waarde genereert is het resultaat van inspanningen om de aanpak te optimaliseren over een periode van 15 jaar. Uit de gesprekken is tevens gebleken dat aanhoudende investeringen in de informaticatoepassingen die het systeem ondersteunen noodzakelijk zijn.

Een implementatie voor de Vlaamse woningmarkt kan vandaag evenwel sneller dan in Nederland, aangezien in vergelijking met 15 jaar geleden de technische mogelijkheden om de basisregistratie te updaten veel uitgebreider zijn. Via sateliettoepassingen kan een eerste inschatting gemaakt

worden van de mutaties van panden en van de afwijking van de gegevens zoals die opgenomen zijn in het Kadaster. Dit kan het aantal dure plaatsbezoeken ter vaststelling van de kadastrale gegevens zoveel mogelijk reduceren. Het verder afstemmen van diverse databanken zoals het Grootchalig Referentiebestand dat tegen 2014 wordt verwacht en het aanwenden van Geodata-applicaties kan meer betrouwbare omgevingsdata opleveren die de waardebepaling verder kunnen verbeteren. Ook de digitalisering van de bouwaanvragen biedt een opportuniteit om een aantal karakteristieken van de panden die moeten gewaardeerd worden te actualiseren. Aanvullend zou tevens gedacht kunnen worden aan het invoeren van de vereiste dat bij elke verkoop een aantal gegevens over het verkochte pand verplicht moeten geactualiseerd worden. Voor secundaire objectkenmerken zou verder tevens kunnen geput worden uit de informatie aanwezig bij makelaars, notarissen en verzekeringsmaatschappijen.

Inzake implementatiekosten ging de operatie gepaard met een gemiddelde jaarlijkse kostprijs van 99,16 miljoen euro. Initieel was de kostprijs vrij aanzienlijk om dat de basisregistratie van 7,5 miljoen objecten en de waardebepaling hiervan op zeer korte termijn diende gerealiseerd te worden. Uitgedrukt als een percentage van de belastingopbrengsten die op basis van deze waarde worden gegenereerd vertegenwoordigt dit 2% aan perceptiekosten. Ter vergelijking: de perceptiekosten verbonden aan de BTW bedragen 6,2% en deze voor de inkomstenbelasting 4,75%, inclusief de nalevingskosten voor de belastingplichtigen (Waarderingskamer,1999). Over de tijd zijn de kosten evenwel verminderd door de sterkere automatisatie van de processen. Het is op dit moment niet in te schatten wat de operatie aan implementatiekosten zou betekenen in Vlaanderen. Daarvoor moet er eerst een beter zicht bekomen worden op de kwaliteit van de aanwezige basisdata en de overdraagbaarheid van de Nederlandse schattingsmodellen.

Een argument dat vaak gebruikt werd tegen de waardering op grond van verkoopprijzen, betreft de grote diversiteit van het woningaanbod in Vlaanderen. Het toepassen van het Nederlandse model zoals dat initieel geconcipeerd was, was inderdaad geen sinecure in Vlaanderen. Voor de waardebepaling werd in oorsprong immers sterk gesteund op de verkoopwaarde van referentiepanden. Het vinden van dergelijke vergelijkingspunten is evident complexer naarmate de woningtypes sterker variëren, wat in Vlaanderen zonder twijfel het geval is.

Door de implementatie van state-space modellen kan dit probleem econometrisch evenwel gereduceerd worden. Ook in Nederland moeten zeer veel unieke woningen getaxeerd worden in het buitengebied. De hiërarchische trend modellen laten toe de impact van de algemene ontwikkelingen op de woningmarkt te onderscheiden van buurteffecten of effecten van types van woningen. Daardoor kan econometrisch bij de waardering van een uniek pand in gemeente X rekening gehouden worden met het feit dat het in een dure buurt gelegen is en de woningmarkt in een opgaande fase zit. De effecten van de intrinsieke kenmerken hoeven niet bepaald te worden op referentiewoningen in de gemeenten zelf, maar worden afgeleid van vergelijkbare woningen die elders gevestigd zijn (Francke,2005). Indien het transactiebestand voldoende groot is en een voldoende lange tijdsperiode dekt, hoeft de grote diversiteit niet noodzakelijk een goede waardebepaling in de weg te staan. In Nederland blijkt dat de gehanteerde modellen via deze techniek er ook in slagen om de standaardfout van de voorspelde waarde binnen de marge van 10 à 15% te houden.

In het algemeen is de modelmatige waardebeoordeling uiteraard wel betrouwbaarder naarmate men kan steunen op een groter aantal verkoopprijzen voor panden in homogene buurten. Hoe goed dergelijke modellen in Vlaanderen kunnen presteren is vandaag niet in te schatten. Er zijn immers zeer weinig wetenschappelijke studies die op een dergelijk gededesaggregeerd niveau de prijzen van woningen trachten te voorspellen in Vlaanderen. Dit wordt verklaard door het gebrek aan micro-data m.b.t.woningkarakteristieken. Het verdient evenwel aanbeveling om de haalbaarheid en de betrouwbaarheid van een dergelijk hiërarchisch trendmodel voldoende uit te testen ex-ante voor diverse segmenten op de woningmarkt. Pas indien er voldoende zekerheid bestaat over de toepasbaarheid, loont het de moeite verdere implementatieproblemen in detail te bestuderen.

Belangrijke voordelen van een op de marktwaarde gebaseerde waardering zijn een actuele, transparante waardebeoordeling die kan gehanteerd worden voor vele toepassingen. Een risico dat evenwel ook in acht genomen moet worden betreft de impact op de ontvangsten, die door het rechtstreeks toepassen van marktwaarden, conjunctuurgevoeliger zullen worden.

Bibliografie

Francke, M.K. & Vos, G.A. (2004). The hierarchical trend model for property valuation and local price indices, *Journal of real estate finance and economics*, 28 ;2/3:179-208.

Francke, M.K. (2005). Taxeren van courant onroerend goed zonder referentieverkopen, *Property research quarterly*, December 2005:28-35.

Lyben, H. (2004). Project GIS -OFV -TUSSENRAPPORT -DEEL 1 -Opdracht, Werkwijze en Managementsamenvatting, intern rapport.

Waarderingskamer (1999). De WOZ gewaardeerd. Rapport van de Waarderingskamer over het evaluatie onderzoek van de Wet WOZ, Waarderingskamer, Den Haag.

Waarderingskamer (2008). De WOZ 'Goudgerand'. Breder gebruik WOZ-informatie, Waarderingskamer, Den Haag.

Waarderingskamer (2010). Jaarverslag van de Waarderingskamer over het jaar 2009, Waarderingskamer, Den Haag.

Waarderingskamer (2011). Waarderingsinstructie. Regels voor de uitvoering van de Wet WOZ, Waarderingskamer, Den Haag.

Appendix 1

Meetinstructie: Bepalen gebruiksoppervlakte woningen volgens NEN-2580

Deze meetinstructie geeft een praktische handleiding om voor woningen de gebruiksoppervlakte, zoals gedefinieerd in NEN-2580 en onder meer toegepast bij de Basisregistraties Adressen en Gebouwen, te meten. De meetinstructie is gericht op het meten van de gebruiksoppervlakte per individuele woning (de oppervlakte "achter de voordeur") en niet de gebruiksoppervlakte van een complex.

Bij de gebruiksoppervlakte van de woning wordt onderscheid gemaakt tussen de "woonruimte" en de "overige inpandige ruimte". Verder wordt indien aanwezig de gebruiksoppervlakte van de externe bergruimte en van de gebouwgebonden buitenruimte bepaald.

1 Meting van het gebruiksoppervlak van een woning per bouwlaag.

Stap 1. Meet het totale gebruiksoppervlak van de bouwlaag

Principe: Meet een ruimte(n) altijd binnen de buitenste/ scheidende muren inclusief dragende en nietdragende binnenmuren.

Meet alleen het oppervlak waarvoor geldt dat het hoogste punt minimaal 1,50 meter hoog is.

- Verdeel het totale oppervlak in eenvoudig te meten oppervlakten door gebruik te maken van de standaard basisvormen;

- o Rechthoek
- o Driehoek
- o Cirkel
- o Halve cirkel
- o Kwart cirkel
- o Ellips

Houdt hierbij rekening met bijvoorbeeld een erker.

- Totaliseer alle deeloppervlakten.

- Corrigeer voor 3 elementen.

- o Nis groter dan 0,50 m² (Kan zowel een optel- als een aftrekpost zijn¹.)
- o Trapgat groter dan 4,0 m² (Aftrekpost)
- o Vide groter dan 4,0 m² (Aftrekpost)

Stap 2. Meet het oppervlak van de overige inpandige ruimte(n) (indien aanwezig)

Een ruimte(n) is overig inpandige ruimte(n) indien een van de onderstaande gevallen geldt:

- Het hoogste punt is tussen 1,50 meter en 2,00 meter hoog.

- Het hoogste punt is boven de 2,00 meter, maar het aaneengesloten oppervlak hoger dan 2,00 m is kleiner dan 4,0 m² (alleen van toepassing wanneer er ook sprake is van een gedeelte van de ruimte met een hoogte van minder dan 2,00 m).

- De ruimte(n) bouwkundig is slechts geschikt als bergruimte(n), bijvoorbeeld een fietsenstalling, een garage of een niet te belopen zolder.

- Er is sprake van een bergzolder, dat wil zeggen een zolder die alleen toegankelijk is met een nietvaste trap en/of een zolder met onvoldoende daglicht (raamoppervlakte kleiner dan één vierkante meter).

In twijfelgevallen worden de ruimten gerekend als woonruimte.

Bijvoorbeeld gang, keuken en bijkeuken, wasmachineruimte, pantry, CV-ruimte, vaste kast en meterkast worden gerekend als woonruimte, tenzij sprake is van één van de vier hierboven genoemde omstandigheden (bijvoorbeeld CV op bergzolder, bijkeuken met een hoogte van minder dan 2,00 meter).

Maak bij het meten gebruik van de basisvormen en elementen en meet binnen de scheidende muren.

Stap 3. Trek de gevonden oppervlakte van stap 2 af van de gevonden oppervlakte van stap 1

Hiermee wordt de "gebruiksoppervlakte wonen" bepaald.

Stap 4. Meet het oppervlak van de gebouwgebonden buitenruimte(n) (indien aanwezig)

Een ruimte(n) is gebouwgebonden buitenruimte(n) indien deze ruimte(n) niet of slechts gedeeltelijk is omsloten door vaste wanden en daardoor geen vaste buitenomgrenzing heeft. Denk hierbij aan een balkon of dakterras. In geval van een appartement gelegen op de begane grond dient een terras, wanneer en voorzover dit terras rust op een drager die geïntegreerd is in de bouwconstructie van de woning, ook als gebouwgebonden buitenruimte(n) te worden beschouwd. Dit is een uitzondering op de algemene regel en NEN2580.

Voor het bepalen van de gebruiksoppervlakte van gebouwgebonden buitenruimte wordt onderscheid gemaakt tussen overdekte ruimte en niet overdekte ruimte:

- Bij overdekte gebouwgebonden buitenruimte wordt de oppervlakte gemeten tot de verticale projectie van de overkapping;
- Bij niet overdekte gebouwgebonden buitenruimte wordt het oppervlak gemeten tot de opgaande scheidingsconstructie, bijvoorbeeld een hek, dakopstand of rand van de vloerconstructie.

Maak bij het meten gebruik van de basisvormen en elementen.

Stap 5. Ga naar de volgende bouwlaag (indien aanwezig)

Herhaal stappen 1 tot en met 4.

Stap 6. Totaliseer de gevonden gebruiksoppervlakte wonen, de gebruiksoppervlakte overige in pandige ruimte, de gebruiksoppervlakte gebouwgebonden buitenruimte en de gebruiksoppervlakte externe bergruimte.

2 Meting van het oppervlak van de externe bergruimte(n) (geen woonfunctie)

Een ruimte is externe bergruimte indien er geen gedeelde muur is met het hoofdgebouw en de ruimte alleen bereikbaar is via de open lucht. Verder geldt dat externe bergruimte nooit een woonfunctie kan hebben.

Appendix 2

Voorbeeld van een taxatieverslag (Waarderingskamer, 2011).

Taxatieverslag Woningen

Aanduiding woning:			
Straatnaam	Losweg		
Huisnummer	19		
Postcode	1234 AR		
Woonplaats	Plaatsnaam		
Locatieomschrijving			
Waardepeildatum	01-01-2010	Toestandspeildatum	01-01-2010
Vastgestelde WOZ-waarde:	€ 365.000	waardepeildatum 01-01-2010	
Vorige vastgestelde WOZ-waarde:	€ 375.000	waardepeildatum 01-01-2009	(Deze regel met vermelding oude waarde is facultatief)
Stijging van de WOZ-waarde:	- 2,7 %		



De waardepeildatum: Voor de taxatie van de WOZ-waarde wordt gekeken naar de verkoopprijzen die betaald zijn rond de waardepeildatum. Deze waardepeildatum ligt in het verleden om de gemeente de gelegenheid te geven de verkoopprijzen zorgvuldig te analyseren. De gemeente gebruikt daarbij in ieder geval alle verkoopprijzen in het jaar voor de waardepeildatum en het jaar daarna. Natuurlijk houdt de gemeente rekening met de ontwikkeling van de prijzen in deze periode. Wanneer er weinig verkoopprijzen beschikbaar zijn, zal de gemeente ook gebruik maken van eerdere marktgegevens.

De toestandspeildatum: In de meeste gevallen zijn de toestandspeildatum en de waardepeildatum dezelfde datum. De gemeente kijkt naar de eigenschappen (grootte, omgevingsfactoren, technische kwaliteit, onderhoud) op die datum. Wanneer er echter in het jaar na de waardepeildatum een verbouwing heeft plaatsgevonden (of de woning nieuw gebouwd is), wordt gekeken naar de eigenschappen van de woning (de toestand) op de toestandspeildatum. De toestandspeildatum is dan 1 januari van het jaar waarvoor de waarde wordt vastgesteld.

Waardeontwikkeling:

De waarde van woningen verandert continu. Om de waarde te kunnen taxeren op de waardepeildatum is het noodzakelijk om de marktontwikkeling over een langere periode te overzien. Ter illustratie volgt een grafiek met de waardeontwikkeling voor koopwoningen in heel Nederland.

Gemiddelde waardeontwikkeling woningen landelijk: - 2,4 %
 Gemiddelde waardeontwikkeling woningen binnen de gemeente: %



bron: Prijsindex bestaande koopwoningen van Kadaster en CBS

Facultatief toevoegen vergelijkbare grafiek met marktontwikkeling in de gemeente

Waardeontwikkeling: Voor de WOZ-waarde is aansluiting gezocht bij de marktwaarde rond de waardepeildatum. De nieuw vastgestelde WOZ-waarde staat los van de WOZ-waarde die vorig jaar is vastgesteld. De waardeontwikkeling van de getaxeerde woning kan afwijken van de gemiddelde landelijke of plaatselijke marktontwikkeling. Een afwijkend stijgingspercentage hoeft niet te betekenen dat de waarde onjuist is. Een afwijking van het gemiddelde kan bijvoorbeeld verband houden met:

- een wijziging of verbetering van de woning door nieuwbouw, verbouw, uitbreiding of verandering anderszins;
- een constatering dat de objectkenmerken van de woning gewijzigd zijn;
- een marktgegeven van de woning zelf of van goed vergelijkbare woningen die aantonen dat de vorige WOZ-waarde te hoog of te laag was;
- specifieke marktontwikkeling per woonplaats, wijk en eventueel buurt;
- specifieke ontwikkelingen voor dit type woningen/marktsegment of voor woningen met bijvoorbeeld dit kwaliteits-/onderhoudsniveau.

Objectgegevens:

Type woning: 2-onder-1-kapwoning

Onderdelen	Bouwjaar	Oppervlakte(m ²)	Inhoud (m ³)
Woning	1922		330
Dakkapel	1977		
Berging/schuur vrijstaand	1970	18	44
Grond bij eengezinswoning		200	

Type woning: In de WOZ-administratie is vastgelegd wat het woningtype is. Dit gegeven wordt gebruikt bij het onderling vergelijken van woningen.

Onderdelen: Om een beter beeld te schetsen van de te taxeren woning wordt de woning opgebouwd uit onderdelen zoals woning, uitbouw, garage etc. Door het onderscheiden van onderdelen is het eenvoudiger om overeenkomsten en verschillen tussen woningen te herkennen (bijvoorbeeld woningen met een garage, woningen met een extra uitbouw).

Bouwjaar: De bouwperiode van de woning is van belang voor een correcte waardebepaling en een correcte vergelijking met andere woningen. Voor deze vergelijking is primair de bouwperiode van belang. Een verschil van een enkel jaar in het bouwjaar zal niet direct leiden tot een waardeverschil.

Oppervlakte / Inhoud: Bij het bepalen van de WOZ-waarde wordt vergeleken op basis van de bruto-inhoud en/of de gebruiksoppervlakte van een woning. De manier waarop wordt gemeten is beschreven in de Nederlandse norm NEN 2580. Voor het meten van de gebruiksoppervlakte of de bruto inhoud van woningen is deze norm voor taxateurs vertaald in een praktische meetinstructie. Bij de bruto-inhoud wordt uitgegaan van de buitenmaten van het object. Bij de gebruiksoppervlakte wordt gemeten binnen de buitenmuren. Het is belangrijk dat de bruto-inhoud en/of de gebruiksoppervlakte voor alle woningen op dezelfde manier wordt gemeten.

Marktgegevens getaxeerde woning:

De getaxeerde woning is verkocht:

Datum overdracht bij notaris: 2 november 2009
 Verkoopprijs: € 360.000

Kadastrale percelen betrokken in deze taxatie:

Kadastrale gemeente	Sectie	Perceelnummer	Letter	Indexnummer	Oppervlakte (m ²)
PIN01	AE	1023	G	0	540

Kadastrale percelen: Elke woning staat op één of meerdere kadastrale percelen. De oppervlakte van het betreffende kadastrale perceel of percelen speelt een rol bij de taxatie. Er kan een reden zijn om hiervan af te wijken. Bijvoorbeeld als er sprake is van appartementsrechten of als een deel van een kadastraal perceel uit water bestaat.

Geselecteerde verkochte woningen:

Verkochte woning 1:

Straatnaam	Losweg
Huisnummer	13
Postcode	1234 AA
Woonplaats	Plaatsnaam
Verkoopdatum (overdracht bij notaris)	1 november 2009
Verkoopprijs	€ 350.000
Vastgesteld WOZ-waarde	€ 352.000



Objectkenmerken	
Soort woning	2-onder-1-kapwoning
Buurt	Centrum

Onderdelen	Bouwjaar	Oppervlakte (m ²)	Inhoud (m ³)
Woning	1925		300
Dakkapel	1990		
berging/schuur vrijstaand	1960	12	30
grond bij eengezinswoning		250	

Verkochte woning 2:

Straatnaam	Zijweg
Huisnummer	78
Postcode	1234 BC
Woonplaats	Plaatsnaam
Verkoopdatum (overdracht bij notaris)	13 augustus 2009
Verkoopprijs	€ 370.000
Vastgesteld WOZ-waarde	€ 375.000



Objectkenmerken	
Soort woning	2-onder-1-kapwoning
Buurt	Centrum

Onderdelen	Bouwjaar	Oppervlakte (m ²)	Inhoud (m ³)
Woning	1919		300
aanbouw woonruimte	1950		50
Dakkapel	1990		
berging/schuur vrijstaand	1960	12	30
grond bij eengezinswoning		200	

Appendix 3

BEOORDELINGSPROTOCOL WONINGEN			
WAARDEPEILDATUM 1 JANUARI 2010			
<i>Aansluiting op marktniveau, gemiddeld voor de gemeente</i>			
Controle ratio's voor hele gemeente			ja nee nvt
<i>Strekking ratio's</i>			
Aantal verkopen van woningen (hierna verkopen) tussen 1 januari 2009 en 1 juli 2010 volgens marktanalyse (zie voor het aantal de resultaten marktanalyse in WOZ-administratie: vraag 3 I c iii, deel III Waarderingsinstructie):			
Aantal verkopen gebruikt in ratio-berekening:			
Is het aantal verkopen dat gebruikt is voor het berekenen van ratio A en B gelijk aan het totaal aantal gerealiseerde verkopen woningen in de periode 1 januari 2009 tot 1 juli 2010?			<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
Zo nee, is een overzicht beschikbaar met per verkoop de reden waarom deze niet is meegenomen in de berekening van ratio's?			<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
Is sprake van een geldige reden om een verkoop niet mee te nemen? (zie stap 0 proces marktanalyse paragraaf 3.1.2 Waarderingsinstructie)			<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
<i>Juistheid berekening ratio's</i>			
De verkoopprijzen mogen niet gecorrigeerd worden voor tijd (naar waardepeildatum). Zijn voor de berekening van de ratio's de daadwerkelijk gerealiseerde verkoopprijzen gebruikt, dus zonder indexering naar waardepeildatum?			<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
De verkoopprijzen moeten gecorrigeerd worden als deze niet marktconform zijn (zie stap 6 marktanalyse, kwantificering afwijking). Zijn de voor de berekening gebruikte verkoopprijzen gecorrigeerd voor de bevindingen uit de marktanalyse?			<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
<i>Aansluiting op gemiddeld marktniveau</i>			
Ratio A =			
Ratio B =			
Ligt ratio A tussen 0,96 en 1,01?			<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
Ligt ratio B tussen 0,96 en 1,01?			<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
Wijkt ratio B maximaal 0,02 af van ratio A?			<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
<i>Conclusie</i>			
Sluiten de taxaties gemiddeld voldoende aan op het marktniveau? (eventueel met toelichting)			
<i>Te treffen maatregelen</i>			
Welke maatregelen worden getroffen om de aansluiting op marktniveau te verbeteren?			
<i>Vervolgcontroles</i>			
Is na afronding van deze maatregelen het opnieuw uitvoeren van (dit deel van) het beoordelingsprotocol nodig?			<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
<i>Aansluiting op marktniveau per categorie</i>			
Controle ratio's per categorie			ja nee nvt
<i>Strekking ratio's</i>			
Is voor elke categorie een ratio A beschikbaar die gebaseerd is op meer dan tien verkopen in de periode 1 januari 2009 tot 1 juli 2010?			<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
Zo nee, is voor deze categorieën op andere wijze de aansluiting op het marktniveau onderbouwd?			<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

Toelichting:				
Aansluiting op gemiddeld marktniveau				
Flats, appartementen, maisonnettes, duplexwoningen.	Ratio A =			
Boven-, beneden-, portiek-, etagewoningen	Ratio A =			
Eengezins-, rij-, hoek-, tussen-, drive-inwoningen	Ratio A =			
2 onder 1 kap-, geschakelde woningen, herenhuizen	Ratio A =			
Vrijstaande-, individuele woningen, woonboerderijen	Ratio A =			
Recreatie-, bejaarden-, studentenwoningen en overig	Ratio A =			
Liggen alle ratio's A tussen 0,96 en 1,01? (voor de categorie vrijstaand en voor recreatiewoningen is de range 0,93-1,04)		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Conclusie				
Sluiten voor alle onderscheiden categorieën de taxaties gemiddeld voldoende aan op het marktniveau? (eventueel met toelichting)				
Te treffen maatregelen				
Welke maatregelen worden getroffen om de aansluiting op marktniveau te verbeteren?				
Vervolgcontroles				
Is na afronding van deze maatregelen het opnieuw uitvoeren van (dit deel van) het beoordelingsprotocol nodig?		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Aansluiting vraagprijzen in relatie tot WOZ-waarde

Controle ratio per te koop aangeboden woning		ja	nee	nvt
Beschikbaarheid en vergelijking met marktcijfer				
Is er een overzicht beschikbaar met de woningen die tussen 1 januari 2009 en 1 juli 2010 te koop zijn aangeboden (en niet verkocht zijn)? Op dit overzicht moeten de bekende vraagprijzen met daarop de (voorlopige) getaxeerde waarde en de ratio staan. Vindplaats digitale bestand (anders afdruk bijvoegen)		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Bevat dit overzicht alle vraagprijzen in deze periode?		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Is voor de vraagprijzen die in de periode tussen 1 januari 2009 en 1 juli 2009 zijn gepubliceerd bij elke ratio buiten de range 0,85 – 0,94 een reden vastgelegd waarom de vraagprijs afwijkt van de vast te stellen WOZ-waarde?		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Is voor de vraagprijzen die in de periode tussen 1 juli 2009 en 1 januari 2010 zijn gepubliceerd bij elke ratio buiten de range 0,89 – 0,95 een reden vastgelegd waarom de vraagprijs afwijkt van de vast te stellen WOZ-waarde?		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Is voor de vraagprijzen die in de periode tussen 1 januari 2010 en 1 juli 2010 zijn gepubliceerd bij elke ratio buiten de range 0,91 – 0,95 een reden vastgelegd waarom de vraagprijs afwijkt van de vast te stellen WOZ-waarde?		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Is sprake van een geldige reden dat de vraagprijs afwijkt van de vast te stellen WOZ-waarde?		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Rapportage onderzochte panden				
Voor de volgende panden met een vraagprijs die afwijkt van de vast te stellen WOZ-waarde, is onderzocht of een geldige reden is vastgelegd (postcode huisnummer): Vindplaats digitale bestand (anders afdruk bijvoegen) De onderzochte panden kunnen ook gemarkeerd zijn in het algemene overzicht vraagprijzen				
Conclusie				
Sluiten voor alle onderscheiden categorieën de taxaties gemiddeld voldoende aan op het marktniveau (zoals dat blijkt uit vraagprijzen)? (eventueel met toelichting).				
Te treffen maatregelen				
Welke maatregelen worden getroffen om de aansluiting op marktniveau te verbeteren?				
Vervolgcontroles				
Is na afronding van deze maatregelen het opnieuw uitvoeren van (dit deel van) het beoordelingsprotocol nodig?		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Consistente ontwikkeling ten opzichte van vorige waardepeildatum

Controle stijging ten opzichte van vorige waardepeildatum		ja	nee	nvt
<i>Beschikbaarheid en vergelijking met "oude waarde"</i>				
Is er een overzicht beschikbaar van alle woningen die ten opzichte van de waardepeildatum 1 januari 2009 meer dan 3% meer in waarde zijn gestegen dan de gemiddelde stijging in de gemeente (of in de desbetreffende buurt of in de desbetreffende categorie)? Indien er gemiddeld sprake is van bijvoorbeeld een waardedaling met 2%, betekent dit dus alle panden die meer dan 1% in waarde zijn gestegen. Vindplaats digitale bestand (anders afdruk bijvoegen)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Is voor alle woningen op dit overzicht aangegeven wat de reden is waarom de waarde meer gestegen is?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Is sprake van een geldige reden dat de stijging meer dan gemiddeld is?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Is er een overzicht beschikbaar van alle woningen die ten opzichte van de waardepeildatum 1 januari 2009 meer dan 3% minder in waarde zijn gestegen dan de gemiddelde stijging in de gemeente (of in de desbetreffende buurt of in de desbetreffende categorie)? Indien er gemiddeld sprake is van bijvoorbeeld een waardedaling met 2%, betekent dit dus alle panden die meer dan 5% in waarde zijn gedaald. Vindplaats digitale bestand (anders afdruk bijvoegen)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Is voor alle woningen op dit overzicht aangegeven wat de reden is waarom de waarde minder gestegen is?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Is sprake van een geldige reden dat de stijging minder dan gemiddeld is (of meer dan gemiddelde daling)?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
<i>Rapportage onderzochte panden</i>				
Voor de volgende panden met een waarde-ontwikkeling buiten de genoemde range is onderzocht of een geldige reden is vastgelegd (postcode huisnummer): Vindplaats digitale bestand (anders afdruk bijvoegen) De onderzochte panden kunnen ook gemarkeerd zijn in de algemene overzichten van panden met afwijkende waarde-ontwikkeling				
<i>Conclusie</i>				
Is er sprake van een consistente ontwikkeling van de waarde ten opzichte van de waardepeildatum 1 januari 2009 voor alle panden? (eventueel met toelichting)				
<i>Te treffen maatregelen</i>				
Welke maatregelen worden getroffen om de consistentie van de nieuwe taxaties ten opzichte van de waarden naar de vorige waardepeildatum te verbeteren?				
<i>Vervolgcontroles</i>				
Is na afronding van deze maatregelen het opnieuw uitvoeren van (dit deel van) het beoordelingsprotocol nodig?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

		ja	nee	nvt
Controle consistentie marktontwikkeling verkochte versus niet-verkochte woningen				
Stijgingspercentage				
<p>Wat is de gemiddelde waarde-ontwikkeling (stijging of daling) van alle woningen ten opzichte van de waardepeildatum 1 januari 2009?</p> <p>(In het vervolg wordt gesproken over "stijging" waarmee waarde-ontwikkeling en dus mogelijk ook waardedaling wordt bedoeld)</p> <p>Waardestijging is (totaaltelling nieuwe waarde minus totaalstelling oude waarde) gedeeld door totaalstelling oude waarde voor alle woningen waarvoor zowel oude als nieuwe waarde beschikbaar is.</p> $\text{waardestijging} = \frac{\sum \text{nieuwe waarden} - \sum \text{oude waarden}}{\sum \text{oude waarden}} \quad \left(\text{voor alle woningen waarvoor oude waarde en nieuwe waarde beschikbaar} \right)$... %		
<p>Wat is de gemiddelde waardestijging van de woningen die tussen 1 januari 2009 en 1 juli 2010 zijn verkocht, ten opzichte van de waardepeildatum 1 januari 2009?</p> $\text{waardestijging} = \frac{\sum \text{nieuwe waarden} - \sum \text{oude waarden}}{\sum \text{oude waarden}} \quad \left(\text{voor alle woningen waarvoor oude waarde en nieuwe waarde beschikbaar en die verkocht zijn tussen 1/1/2009 en 1/7/2010} \right)$... %		
<p>Wijken de gemiddelde waardestijging voor alle woningen en de gemiddelde waardestijging voor de verkochte woningen meer dan 2,0 procentpunt van elkaar af?</p> <p>Zo ja, is er een verklaring voor het geconstateerde verschil?</p>		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<p>Conclusie</p> <p>Is de ontwikkeling van de waarde ten opzichte van de vorige waardepeildatum voor de verkochte woningen consistent met de ontwikkeling van de waarde ten opzichte van de vorige waardepeildatum voor alle panden? (eventueel met toelichting)</p>				
Te treffen maatregelen				
<p>Welke maatregelen worden getroffen om de consistentie van de nieuwe taxaties ten opzichte van de waarden naar de vorige waardepeildatum te verbeteren?</p>				
Vervolgcontroles				
<p>Is na afronding van deze maatregelen het opnieuw uitvoeren van (dit deel van) het beoordelingsprotocol nodig?</p>		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Aansluiting taxaties op bezwaarafhandeling

Controle verwerking bevindingen bezwaarafhandeling		ja	nee	nvt
Beschikbaarheid vergelijking met resultaten bezwaarafhandeling				
<p>Wat is de gemiddelde waardestijging van de woningen waarvoor in 2010 een bezwaar is ingediend, ten opzichte van de oorspronkelijk beschikte waarde naar de waardepeildatum 1 januari 2009?</p> $\text{waardestijging} = \frac{\sum \text{nieuwe waarden} - \sum \text{oude oorspronkelijk beschikte waarden}}{\sum \text{oude oorspronkelijk beschikte waarden}} \quad \left(\begin{array}{l} \text{voor alle woningen} \\ \text{waarvoor in 2010} \\ \text{een bezwaar is} \\ \text{ingediend} \end{array} \right)$				
<p>Wat is de gemiddelde waardestijging van de woningen waarvoor in 2010 een bezwaar is ingediend, ten opzichte van de waarde na bezwaar (en beroep) naar de waardepeildatum 1 januari 2009?</p> $\text{waardestijging} = \frac{\sum \text{nieuwe waarden} - \sum \text{oude waarden na bezwaar}}{\sum \text{oude waarden na bezwaar}} \quad \left(\begin{array}{l} \text{voor alle woningen} \\ \text{waarvoor in 2010} \\ \text{een bezwaar is ingediend} \end{array} \right)$				
Is er een overzicht beschikbaar met alle woningen waarvoor een bezwaar is ingediend tegen de waarde naar de waardepeildatum 1 januari 2009?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Is voor alle woningen op dit overzicht aangegeven de waarde naar waardepeildatum 1 januari 2009 op de oorspronkelijke beschikking, de waarde naar waardepeildatum 1 januari 2009 na bezwaar (en beroep) en de getaxeerde waarde naar waardepeildatum 1 januari 2010?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Is op dit overzicht een verklaring gegeven bij de woningen waarbij de stijging ten opzichte van de waarde na bezwaar (en beroep) meer dan 3% afwijkt van de gemiddelde waardeontwikkeling ten opzichte van de vorige waardepeildatum (in de gemeente, in de betreffende buurt of de betreffende categorie)?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Is sprake van een geldige reden dat de nieuwe getaxeerde waarde niet "gemiddeld" aansluit op de waarde na bezwaar (en beroep)?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Is er een overeenkomstig overzicht beschikbaar met alle woningen waarvoor naar aanleiding van een bezwaar tegen een andere woning geconcludeerd is dat de waarde naar de vorige waardepeildatum onjuist is (domino-effect)?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Rapportage onderzochte panden				
<p>Voor de volgende panden heeft een nader onderzoek plaatsgevonden naar de relatie tussen de WOZ-waarde naar de vorige waardepeildatum, de grieven en conclusies uit de bezwaarafhandeling en de nieuwe waarde (postcode huisnummer):</p> <p>Vindplaats digitale bestand (anders afdruk bijvoegen)</p> <p>De onderzochte panden kunnen ook gemarkeerd zijn in de algemene overzichten van panden waarvoor naar de vorige waardepeildatum een bezwaar is ingediend of die voor mogelijk "domino-effect" zijn beoordeeld.</p>				
Conclusie				
Is er sprake van een correcte verwerking van de bevindingen uit bezwaar in de nieuwe waarde? (eventueel met toelichting)				
Te treffen maatregelen				
Welke maatregelen worden getroffen om het bij de nieuwe taxaties rekening houden met de bevindingen uit bezwaar te verbeteren?				
Vervolgcontroles				
Is na afronding van deze maatregelen het opnieuw uitvoeren van (dit deel van) het beoordelingsprotocol nodig?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

Controle taxatieverslagen

Controle taxatieverslagen (bevindingen per onderzocht taxatieverslag)	ja	nee	nvt
Aanduiding WOZ-object			
Is het adres in overeenstemming met het officieel toegekend adres?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Kadastrale objecten betrokken in taxatie			
Worden alle kadastrale gegevens conform Stuf-WOZ vermeld?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Heeft de kadastrale aanduiding betrekking op een bestaand kadastraal perceel (vgl. WOZ-administratie)?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Komt de grondoppervlakte zoals vermeld in de administratie overeen met de oppervlakte vermeld onder kadastrale gegevens op het taxatieverslag?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Volledigheid en juistheid objectkenmerken			
Valt de vermelde aanduiding van het type woning met omschrijving binnen de soort-objectlijst die de gemeente hanteert?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Wordt een begrijpelijke gebiedsaanduiding (wijk/ buurt) vermeld?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Klopt deze gebiedsaanduiding met de aanduidingen die de gemeente hanteert voor dit gebied?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Wordt het bouwjaar of de bouwjaarklasse vermeld?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Is dit bouwjaar aannemelijk? (bijv. op basis van BAG of op basis samenstelling woningvoorraad in deze buurt)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Wordt de kavelgrootte van de woning vermeld?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Is de kavelgrootte aannemelijk? (bijv. in relatie tot type en grootte woning)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Wordt de grootte of grootteklasse van de woning vermeld?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Is de grootte van de woning aannemelijk? (bijv. in relatie tot type woning)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Marktgegevens van het object zelf			
Indien de verkoopprijs van het object zelf is vermeld is deze correct?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Valt deze verkoopdatum binnen de periode van vijf jaar voor de waardepeildatum tot het moment van het verstrekken van het taxatieverslag?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Is de getaxeerde waarde in overeenstemming met de vermelde verkoopprijs?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Zijn er eventuele bijzondere omstandigheden vermeld?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Indien géén verkoopprijs van het object zelf is vermeld is het object inderdaad niet verkocht binnen de periode van vijf jaar voor de waardepeildatum tot het moment van het verstrekken van het taxatieverslag (let op nieuwbouw, VON-prijzen en familietransacties)?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Controles vermelding juiste vergelijkingswoningen			
Is de onderbouwing herkenbaar? Let daarbij op de volgende punten:			
Wordt de waarde van elk object onderbouwd door drie verkochte woningen?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Worden de adresgegevens vermeld?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Liggen deze woningen in hetzelfde gebied?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Zijn de drie woningen van dezelfde categorie?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Worden de transactiepreizen vermeld?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Worden de verkoopdata vermeld?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Worden bijzonderheden aangegeven die zich bij de verkoop hebben voorgedaan?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Worden de vastgestelde waarden van deze woningen vermeld?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Wijkt de vastgestelde waarde van de onderbouwende verkopen niet meer af dan 35% van de getaxeerde waarde?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Controle taxatieverslagen (samenvatting)		ja	nee	nvt
<i>Rapportage onderzochte panden</i>				
Voor de volgende panden is het taxatieverslag beoordeeld (postcode huisnummer): Vindplaats digitale bestand (anders afdruk bijvoegen)				
<i>Conclusie</i>				
Is er sprake van volledige taxatieverslagen woningen die voldoen aan de eisen voor onderbouwing? (eventueel met toelichting)				
<i>Te treffen maatregelen</i>				
Welke maatregelen worden getroffen om de kwaliteit van de nieuwe taxatieverslagen te verbeteren?				
<i>Vervolgcontroles</i>				
Is na afronding van deze maatregelen het opnieuw uitvoeren van (dit deel van) het beoordelingsprotocol nodig?		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Vastleggen controle			
Gecontroleerd door:			
Naam:	Functie:	Datum:	Handtekening:
..... / ... / 20...

De handreiking voor het beoordelingsprotocol taxaties woningen betreft de versie per 10 september 2010. Deze is bedoeld voor waardepeildatum 1 januari 2010. Het beoordelingsprotocol wordt voor iedere waardepeildatum aangepast, omdat de aangegeven bandbreedten voor ratio's afhankelijk zijn van de marktontwikkelingen in de jaren rondom de waardepeildatum. De voor een waardepeildatum geldende versie wordt gepubliceerd op de site van de Waarderingskamer.