

HET EFFECT VAN DE VERLAGING VAN DE VLAAMSE REGISTRATIERECHTEN: SIMULATIES MET EEN GEORDEND LOGITMODEL*

BART CAPEAU**, ANDRE DECOSTER** EN FREDERIC VERMEULEN***

Januari 2004

SAMENVATTING

In januari 2002 werden de Vlaamse registratierechten verlaagd. Aan de hand van een micro-economisch model ter verklaring van het optimale moment van aankoop van een eigen woning in de levenscyclus, gaan we na wat de impact is van deze verlaging op de vraagzijde van de Vlaamse woningmarkt. Uit de resultaten blijkt dat gezinnen gemiddeld vroeger in de levenscyclus eigenaar zullen worden en dat sommige gezinnen, die voorheen levenslang zouden blijven huren, toch een eigen woning zullen aankopen. Stijgende vastgoedprijzen en/of hogere intresten op hypotheekleningen kunnen de voorspelde effecten echter doorkruisen.

ABSTRACT

In January 2002, Flemish registration fees for acquiring real estate have been reduced. In this paper, we analyse the impact of this reduction on the demand side of the Flemish housing market. This is done by means of a microeconomic model explaining the optimal timing of homeownership in the lifecycle. The results indicate that households will become homeowner earlier in the lifecycle. Moreover, some households, which would have been lifelong tenants, will purchase an own house after the reform. Increasing real estate prices or interest rates on mortgages may thwart these effects.

* Deze paper bevat resultaten voor het werkjaar 2003 van het project “Welvaarts- en verdelingseffecten van het fiscaal beleid” van het fiscaal spoor van het Steunpunt Bestuurlijke Organisatie in Vlaanderen. We danken Eddy Deloddere van het ministerie van Financiën voor het ter beschikking stellen van een historisch overzicht van de Belgische registratierechten en de BTW-tarieven op de woningbouw en een anonieme referee voor commentaar op een eerdere versie van deze paper. Alle in deze paper voorgestelde berekeningen op basis van budgetenquêtes werden uitgevoerd voor rekening van het Nationaal Instituut voor de Statistiek.

** Centrum voor Economische Studiën, K.U.Leuven, Naamsestraat 69, B-3000 Leuven. Correspondentie naar bart.capeau@econ.kuleuven.ac.be. Bart Capéau wenst het K.U.Leuven Onderzoeksfonds te bedanken voor zijn financiële tussenkomst (project 02/07).

*** CentER, Universiteit van Tilburg, P.O. Box 90153, NL-5000 LE Tilburg. Het leeuwendeel van deze paper werd geschreven toen Frederic Vermeulen verbonden was aan het Steunpunt Bestuurlijke Organisatie Vlaanderen en het Centrum voor Economische Studiën, K.U.Leuven.

1 INLEIDING

Aan de overdracht van onroerende goederen zijn transactiekosten verbonden. Zo betalen gezinnen die een nieuwbouwwoning aankopen een indirecte belasting van 21% op de prijs die betaald moet worden aan de aannemer. Op de secundaire markt maken de registratierechten een groot gedeelte uit van de transactiekosten. Ook erelonen voor notarissen en vergoedingen voor vastgoedmakelaars behoren tot de transactiekosten van de aankoop van een eigen woning.

In vergelijking met andere OESO-landen zijn de transactiekosten relatief hoog in België. Terwijl de gemiddelde totale transactiekosten 5% van de aankoopprijs van een woning bedragen in het Verenigd Koninkrijk en Japan, lopen deze kosten in België op tot ongeveer 18% van de aankoopprijs. In Duitsland, Nederland en de Verenigde Staten schommelen deze kosten rond de 10% van de aankoopprijs (The Economist, 2003).

Sinds 1 januari 2002 is het Vlaamse Gewest bevoegd voor de registratierechten op de overdracht van onroerende goederen binnen haar grondgebied. Om het bezit van een eigen woning aan te moedigen en de woon- en arbeidsmobiliteit te bevorderen werden begin 2002 de Vlaamse registratierechten verminderd. Zo werd het basistarief van 12.5% van de verkoopsom verlaagd tot 10%. Daarnaast werd ook het tarief van het zogenaamde ‘klein beschrijf’ verminderd van 6% naar 5%. Onder bepaalde voorwaarden moeten er ook geen registratierechten meer betaald worden op de eerste 12500 euro van de aankoop van een eigen woning. Tenslotte zullen de betaalde registratierechten in bepaalde gevallen overgedragen kunnen worden bij de verkoop van de huidige woning en de aankoop van een andere woning (de zogenaamde “meeneembaarheid”).

Het relatief grote gewicht van de transactiekosten in de totale kostprijs van een eigen woning zorgt er voor dat deze een rol spelen in de beslissing van een gezin om al dan niet eigenaar te worden, en in de keuze van het tijdstip in de levenscyclus waarop dat gezin een woning zal kopen. In deze bijdrage gaan we na wat de langetermijneffecten zijn van de hervorming van de Vlaamse registratierechten op de vraagzijde van de woningmarkt in Vlaanderen. Hiertoe maken we gebruik van een micro-econometrisch gedragsmodel dat het optimale moment in de levenscyclus verklaart waarop een eigen woning wordt aangekocht (zie Capéau, Decoster en Vermeulen, 2003). Individuen of gezinnen kunnen bijvoorbeeld eigenaar worden vóór hun dertigste, tussen hun dertigste en veertigste, tussen hun veertigste en vijftigste, enz., of iemand kan ervoor opteren om levenslang huurder te blijven.

Naast de transactiekosten spelen ook nog andere factoren mee in deze beslissing. Een hoger gezinsinkomen, bijvoorbeeld, kan er voor zorgen dat er minder

ontleend moet worden bij de bank of dat een hypotheeklening op een kortere termijn afbetaald kan worden. Ook macro-economische factoren zoals de intrestvoet op hypotheekleningen of de prijzen op de vastgoedmarkt oefenen een invloed uit op de beslissing om al dan niet eigenaar te worden.

De hypothese is dat, in een voor de rest gelijkblijvende economische omgeving, de verlaging van de registratierechten er toe leidt dat mensen vroeger in de levenscyclus kopen. We verwachten ook dat sommige mensen die voorheen levenslang huurder bleven, nu toch de woningmarkt betreden en een eigen woning kopen. Aan de hand van een simulatie met het voorgestelde gedragsmodel zullen we deze effecten pogen te kwantificeren. Om de robuustheid van de voorspelde effecten na te gaan, zullen we ook een sensitiviteitsanalyse uitvoeren waarbij niet enkel de verlaging van de registratierechten, maar ook de mogelijke impact van deze hervorming op de prijzen in de vastgoedsector en op de rente op hypotheekleningen in rekening worden gebracht.

In de volgende sectie gaan we na hoe het aantal eigenaars evolueert over de tijd voor enkele leeftijdscohorten. In sectie 3 stellen we een gedragsmodel voor dat een verklaring biedt voor het optimale moment van aankoop in de levenscyclus. De concrete maatregelen van de hervorming van de Vlaamse registratierechten worden geschetst in sectie 4. In sectie 5 bespreken we de resultaten met betrekking tot de simulatie van deze hervorming en voeren we een sensitiviteitsanalyse uit. In sectie 6 trekken we enkele besluiten.

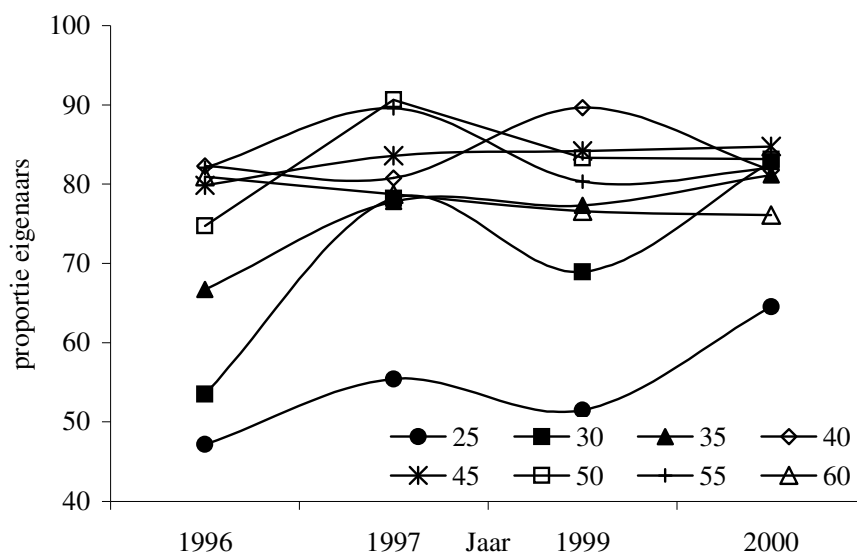
2 EIGENAARSSTATUUT PER LEEFTIJDSCOHORTE

Op basis van de budgetenquêtes van het Nationaal Instituut voor de Statistiek (NIS) kunnen we achterhalen of en sinds wanneer een gezin eigenaar is van de gezinswoning.¹ De beschikbaarheid van opeenvolgende enquêtes laat voorts toe om een cohorte-analyse uit te voeren (zie bijvoorbeeld Deaton, 1997). Voor onderstaande analyse maakten we gebruik van de budgetenquêtes van 1996-97, 1997-98, 1999 en 2000.² We definiëren een cohorte op basis van de leeftijd van het gezinshoofd op een bepaalde referentiedatum. Dit moment is 31 december 1995 in onderstaande toepassing. Alle gezinnen die behoren tot dezelfde leeftijdscategorie op dat moment, bijvoorbeeld de 25- tot 29-jarigen, vormen een cohorte. Per 1 januari 1997 bestaat die cohorte dan uit de 26- tot 30-jarigen. Eens verschillende cohorten gedefinieerd, kunnen we nagaan hoe de proportie eigenaars evolueert in elke cohorte, over de vier jaren van de beschikbare budgetenquêtes.

¹ Onder een woning wordt in deze bijdrage elk onroerend goed bedoeld dat de woonbehoeften van het gezin vervult. Daartoe behoren dus ook appartementen of studio's.

In figuur 1 hebben we 8 cohorten gedefinieerd. De cohorte met label 25 in de figuur bestaat uit alle Vlaamse gezinnen uit voormelde budgetenquêtes met een gezinshoofd dat tussen de 25 en 29 jaar oud was in 1995. De tweede cohorte (met label 30) omvat de gezinnen met een gezinshoofd tussen de 30 en 34 jaar in 1995. In de jongste cohorte (label 25) bevinden zich 47% eigenaars in 1996. In 2000 is het aandeel eigenaars binnen die (ouder geworden) cohorte al gestegen tot 64%. We zien ruwweg dezelfde evolutie voor de cohorten met de labels 30 en 35. In 1996 bestonden deze cohorten uit respectievelijk 54% en 67% eigenaars, terwijl deze aandelen in 2000 gelijk waren aan respectievelijk 83% en 81%. Dit stijgend patroon is minder uitgesproken voor de oudere cohorten: eens een gegeven leeftijd bereikt, schommelt de proportie eigenaars rond de 80%.³

Figuur 1: Proportie eigenaars per cohorte doorheen de tijd in Vlaanderen (in %)



Bron: NIS-budgetenquêtes en eigen berekeningen.

Uit de figuur kan de tentatieve conclusie getrokken worden dat jonge gezinnen gemiddeld genomen eerst een woning uit de huurmarkt betrekken om in een latere fase de koopmarkt te betreden. Dat zou kunnen verklaard worden door het feit dat jonge gezinnen eerst nog wat sparen om op een later tijdstip in staat te zijn een minder

² Voor een doorsnede-analyse van de woonuitgaven doorheen verschillende inkomensklassen op basis van de budgetenquête van 1997-98 verwijzen we naar Capéau en Decoster (2003).

³ Het niet-monotone patroon voor de jongere cohorten, en vooral de dip in het observatiejaar 1999, is verrassend. Daar deze gezinnen, per definitie, niet allemaal op hetzelfde moment eigenaar werden, ligt een economische verklaring niet voor de hand. Naar alle waarschijnlijkheid is deze vaststelling eerder te wijten aan het feit dat een cohorte bestaat uit een steekproef van gezinnen die verschilt over de verschillende observatiejaren. De opeenvolgende enquêtes waaruit de gegevens voor een bepaald observatiejaar geput werden, vormen immers geen "panel", maar zijn opeenvolgende doorsneden.

zware hypotheeklening af te sluiten. Maar ook andere factoren, zoals de hoogte van de registratierechten of de interestvoet op hypotheekleningen, kunnen een rol spelen in de bepaling van het optimale tijdstip van aankoop van een eigen woning. In de volgende sectie gaan we op een meer systematische wijze in op de effecten van deze en andere variabelen op de beslissing om al dan niet op een bepaald moment in de levenscyclus over te stappen van de huurmarkt naar de koopmarkt om in de woonbehoeften te voorzien.

3 MODELLERING VAN HET MOMENT VAN AANKOOP IN DE LEVENSCYCLUS

We vertrekken van een intertemporeel beslissingsmodel waarbij een gezin aan het begin van de levenscyclus beslist op welk moment het optimaal is om over te stappen van de duurdere huurmarkt, naar de goedkopere koopmarkt op basis van de verwachte inkomensstroom, de verwachte prijsevolutie van duurzame en niet-duurzame consumptie en interestvoeten (Artle en Varaiya, 1978, Slemrod, 1982, Leahy en Zeira, 2003).⁴ Omwille van de transactiekost en de kosten verbonden aan de financieringsbehoefte op het moment van aankoop, zal het niet steeds optimaal zijn om onmiddellijk over te stappen naar de goedkopere koopmarkt. De transactiekost zorgt er ook voor dat men, eenmaal eigenaar, de woning niet zonder kost kan aanpassen aan veranderende woonbehoeften. We vereenvoudigen door te veronderstellen dat deze transactiekosten latere verkopen en wederaankopen of terugkeer naar de huurmarkt suboptimaal maken.

Het aldus gedetermineerde optimale moment van aankoop van een eigen woning in de levenscyclus is geordend. Iemand kan bijvoorbeeld eigenaar worden vóór zijn dertigste, tussen zijn dertigste en zijn veertigste, tussen zijn veertigste en vijfzigste, enz. Of hij kan er, al dan niet vrijwillig, voor opteren om nooit de koopmarkt te betreden en levenslang huurder te blijven.⁵ Deze ordening zorgt er voor dat het moment van aankoop in de levenscyclus geanalyseerd kan worden met behulp van een geordend logitmodel (zie bijvoorbeeld Greene, 1997 en Verbeek, 2000).

Deze techniek laat toe om de respectieve kansen dat een individu of een gezin eigenaar wordt vóór zijn dertigste, tussen zijn dertigste en veertigste, enz. te modelleren als een functie van enkele verklarende veranderlijken. Dat kunnen

⁴ Artle en Varaiya (1978) en Slemrod (1982) laten een terugkeer naar de huurmarkt op het eind van de levenscyclus toe, maar zeggen niks over de formele afleiding van het optimale moment van aankoop (en eventueel wederverkoop) van de woning. Leahy en Zeira (2003) geven een rationalisering van onze verdere veronderstelling dat het optimaal is om slechts eenmaal in de levenscyclus te kopen.

⁵ Onze benadering verschilt van onder meer King (1980), Gyourko en Linneman (1997) en Haurin, Hendershott en Wachter (1997) die zich enkel richten op de optimale keuze tussen eigenaar worden en het huren van de gezinswoning.

individuele, economische en socio-demografische variabelen zijn, zoals de bestedingen aan niet-duurzame goederen (als indicator voor het niet geobserveerde permanente gezinsinkomen) of het onderwijsniveau van het gezinshoofd. Een hoger permanent inkomen kan er bijvoorbeeld voor zorgen dat de kans toeneemt dat iemand eigenaar wordt en dat de kans groter wordt dat dit vroeger in de levenscyclus plaatsvindt. Ook macro-economische variabelen zoals de rente op hypotheekleningen of de vastgoedprijzen kunnen een invloed uitoefenen op de kans dat iemand al dan niet ooit eigenaar wordt. Gegeven onze onderzoeksvraag is de belangrijkste verklarende variabele de hoogte van de registratierechten. Een vermindering van de registratierechten kan er voor zorgen dat de kans op de aankoop van een eigen woning toeneemt en dat er vroeger in de levenscyclus wordt gekocht.

In Capéau, Decoster en Vermeulen (2003) werd een geordend logitmodel geschat op de NIS-budgetenquêtes van 1997-98, 1999 en 2000.⁶ Voor de analyse werden enkel de gezinnen uit de opeenvolgende budgetenquêtes weerhouden die al eigenaar waren op het moment van de enquête of nog huurden en ouder waren dan zeventig jaar. We maakten daarbij de veronderstelling dat deze laatste groep van gezinnen levenslang huurder blijven. In lijn met onze micro-economische gedragsveronderstellingen interpreteren we de in de budgetenquêtes geobserveerde datum van aankoop van de woning als het optimale moment voor dat gezin om over te stappen van de huurmarkt naar de markt der koopwoningen.

De budgetenquêtes laten niet toe om na te gaan of gezinnen inderdaad slechts eenmaal in de levenscyclus kopen. Gezinnen die op het moment van observatie huren kunnen vroeger eigenaar geweest zijn, en huidige eigenaars kunnen in principe al eerder in de levenscyclus een huis gekocht en terug verkocht hebben. In onze toepassing sluiten we de eerst vermelde groep uit. Wat de tweede betreft, veronderstellen we dat de woning die ze nu in eigendom hebben, hun eerste aangekochte woning is. Tevens nemen we aan dat deze eigenaars later niet meer zullen overgaan tot wederverkoop en een nieuwe aankoop, of terugkeren naar de huurmarkt. Aangezien Belgen, na aankoop van een eigen woning, nogal honkvast blijken, hoeft het belang van deze vereenvoudigende veronderstelling niet overschat te worden. Meestal wordt het eigen huis wel verkocht op het einde van de levenscyclus om naar een rust- of verzorgingstehuis te verhuizen, maar deze collectieve gezinnen zijn niet vertegenwoordigd in de budgetenquêtes van het NIS. Mensen die laat in de levenscyclus een woning kochten (na hun zeventigste) en waarvan men kan vermoeden dat het om een tweede aankoop gaat werden eveneens weggelaten uit de analyse.

⁶ Voor de statistische analyse werd geen gebruik gemaakt van budgetenquêtes van vóór 1997 omdat enkele belangrijke verklarende variabelen, onder meer de prijs van de gekochte woning, niet werden opgenomen in deze vroegere enquêtes.

Daar we uit de budgetenquêtes enkel gezinnen selecteerden waarvoor onze gedragsveronderstellingen op het eerste gezicht lijken op te gaan, verwachten we dat deze selectie geen vertekening in de geschatte problemen oplevert. Het aaneenrijgen van verschillende budgetenquêtes laat verder toe te veronderstellen dat de weggelaten huurders in een eerdere budgetenquête, die mogelijks op een later moment tot de markt der koopwoningen zullen toetreden, en waarvoor ons model dus eigenlijk opgaat, gecompenseerd worden door observaties van gezinnen in een latere enquête, die op een later moment in de levenscyclus hebben gekocht.

De budgetenquêtegegevens werden aangevuld met tijdreeksen van reële intrestvoeten op hypotheekleningen en regionaal gedifferentieerde prijsindicatoren voor woningen.⁷ Omdat deze prijsindicatoren maar beschikbaar zijn vanaf 1953, werden ook de gezinnen die hun woning aankochten vóór 1953 niet weerhouden. De uiteindelijke steekproef bestond uit 6635 Belgische gezinnen.

⁷ De regionaal gedifferentieerde prijsindicatoren zijn afkomstig van het studiebureau Stadim en werden door ons gecorrigeerd voor inflatie (zie ook Trends, 2002).

Tabel 1: Beschrijvende statistieken voor steekproef van eigenaars en huurders ouder dan 70 (6635 gezinnen)

Variabele	Gemiddelde	Standaarddeviatie
Leeftijd van het gezinshoofd	53.1	14.9
Dummy voor geslacht van het gezinshoofd (mannelijke geslacht is referentiecategorie)	0.25	0.44
Gezinsgrootte	1.99	0.91
Aantal kinderen	0.91	1.17
Aantal werkenden	1.04	0.91
Dummy voor Vlaams Gewest (Brussels Hoofdstedelijk Gewest is referentiecategorie)	0.51	0.50
Dummy voor Waals Gewest (Brussels Hoofdstedelijk Gewest is referentiecategorie)	0.36	0.48
Dummy voor lager secundair onderwijs (lager onderwijs is referentiecategorie)	0.22	0.42
Dummy voor hoger secundair onderwijs (lager onderwijs is referentiecategorie)	0.26	0.44
Dummy voor niet-academisch hoger onderwijs (lager onderwijs is referentiecategorie)	0.20	0.40
Dummy voor academisch hoger onderwijs (lager onderwijs is referentiecategorie)	0.10	0.30
Niet-duurzame bestedingen (in jaar 2000 euro per jaar)	26814	13199
Inkomen (in jaar 2000 euro per jaar)	34839	26095
Tarief transactiebelasting (in %)	11.26	4.50
Reële regionaal gedifferentieerde huisprijsindicator (indicator 1953 = 1)	2.23	0.53
Reële intrestvoet op hypotheekleningen	0.047	0.026

Bron: Eigen berekeningen op basis van NIS-budgetenquêtes van 1997-98, 1999 en 2000, NBB-statistieken en Trends (2002).

In tabel 1 worden enkele beschrijvende statistieken voor de weerhouden steekproef gegeven. De bestedingen en inkomens zijn uitgedrukt in euro's van het jaar 2000, teneinde ze vergelijkbaar te maken over de drie gebruikte enquêtes. Het tarief van de transactiebelasting is gelijk aan het wettelijk geldende tarief op moment van aankoop van de woning. Op basis van een aantal geobserveerde parameters, zoals het kadastraal inkomen, het bouwjaar van de woning en de gezinsgrootte, werd bepaald in welke tariefklasse (normaal registratietarief, klein beschrijf dan wel het BTW-tarief voor nieuwbouw) een gezin viel toen het de woning kocht. De reële regionaal gedifferentieerde huisprijsindicator en de reële intrestvoet op hypotheekleningen zijn gelijk aan de waarde van die variabelen op het moment van aankoop van de eigen woning. Voor de levenslange huurders namen we voor deze variabelen de waarde op het moment van deelname aan de budgetenquête. Voor de transactiebelasting werd in dat geval het normaal registratietarief genomen.

Niet alle variabelen in tabel 1 zijn geschikt als verklarende veranderlijke in het geordende logitmodel. Het aantal kinderen van een gezin op het moment van deelname aan een budgetenquête is niet noodzakelijk gelijk aan het aantal kinderen ten tijde van de aankoop van een eigen woning. Andere variabelen, zoals het genoten onderwijsniveau, zijn minder onderhevig aan dit probleem. Volgens de klassieke economische consumententheorie is ook het permanente inkomen een bepalende factor in de beslissing om al dan niet eigenaar te worden (zie bijvoorbeeld Deaton en Muellbauer, 1980). Aangezien dit permanent inkomen niet geobserveerd wordt, benaderen we het door de uitgaven aan niet-duurzame goederen.

De verdeling van het moment waarop de gezinnen in de steekproef eigenaar werden, wordt weergegeven in tabel 2. Uit de cijfers blijkt dat 71% van de gezinnen eigenaar werden vóór het gezinshoofd de leeftijd van 40 jaar bereikte. De meeste van die gezinnen werden eigenaar tussen hun dertigste en veertigste. In de steekproef zijn er verder bijna 6% gezinnen die levenslang huurder blijven en dus nooit de koopmarkt van woningen betreden.

Tabel 2: Het moment van aankoop van een eigen woning in de levenscyclus

Percentage gezinnen die	
eigenaar werden toen leeftijd van gezinshoofd ≤ 30 was	33.9%
eigenaar werden toen leeftijd van gezinshoofd >30 en ≤ 40 was	37.0%
eigenaar werden toen leeftijd van gezinshoofd >40 en ≤ 50 was	14.2%
eigenaar werden toen leeftijd van gezinshoofd >50 en ≤ 60 was	6.4%
eigenaar werden toen leeftijd van gezinshoofd >60 en ≤ 70 was	2.6%
nog huren en ouder zijn dan 70	5.9%

Bron: Eigen berekeningen op basis van NIS-budgetenquêtes van 1997-98, 1999 en 2000.

De schattingsresultaten uit Capéau, Decoster en Vermeulen (2003) worden in tabel 3 schematisch weergegeven (de geschatte coëfficiënten worden weergegeven in appendix I).⁸

⁸ De schattingen en simulaties verderop in de paper werden uitgevoerd door middel van de software Stata 7.0.

Tabel 3: Schematische voorstelling van de resultaten van het geordende logitmodel

Variabele	Effect op de kans dat gezin eigenaar wordt / vroeger in de levenscyclus eigenaar wordt
Niet-duurzame bestedingen	+
Dummy voor geslacht van het gezinshoofd (mannelijke geslacht is referentiecategorie)	-
Dummy voor Vlaams Gewest (Brussels Hoofdstedelijk Gewest is referentiecategorie)	+
Dummy voor Waals Gewest (Brussels Hoofdstedelijk Gewest is referentiecategorie)	+
Dummy voor lager secundair onderwijs (lager onderwijs is referentiecategorie)	+
Dummy voor hoger secundair onderwijs (lager onderwijs is referentiecategorie)	+
Dummy voor niet-academisch hoger onderwijs (lager onderwijs is referentiecategorie)	+
Dummy voor academisch hoger onderwijs (lager onderwijs is referentiecategorie)	+
Tarief transactiebelasting	-
Reële regionaal gedifferentieerde huisprijsindicator	-
Reële intrestvoet op hypotheekleningen	-

Bron: Capéau, Decoster en Vermeulen (2003). Een “+” (“-”) betekent dat de kans toeneemt (afneemt) dat een gezin eigenaar wordt indien de corresponderende verklarende variabele toeneemt. Dit betekent dat ook de kans toeneemt (afneemt) om vroeger in de levenscyclus eigenaar te worden. De geschatte effecten zijn statistisch significant.

De kans om eigenaar te worden en vroeger in de levenscyclus te kopen neemt toe bij hogere bestedingen aan niet-duurzame goederen. Verder blijkt de kans om eigenaar te worden in het Vlaamse en het Waalse Gewest groter te zijn dan in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. Gezinnen met een vrouwelijk gezinshoofd (die hoofdzakelijk bestaan uit alleenstaanden, al dan niet met kinderen) blijken een kleinere kans te hebben om eigenaar te worden dan gezinnen met een mannelijk gezinshoofd, en betreden gemiddeld genomen pas in een latere fase van de levenscyclus de koopmarkt. Ook de hoogte van het tarief van de registratierechten oefent een negatieve invloed uit op de kans om eigenaar te worden en op de kans om vroeger in de levenscyclus een eigen woning te kopen: hoe hoger de registratierechten, hoe later er gekocht wordt. Hetzelfde geldt voor de prijsindicator van woningen en de intrestvoet op hypotheekleningen.

In tabel 4 geven we de effecten weer van een kleine toename in enkele belangrijke verklarende veranderlijken op de kansen om te kopen in de verschillende fases van de levenscyclus. Deze effecten werden berekend voor een gezin met gemiddelde socio-demografische karakteristieken. De laatste kolom geeft het effect weer op de kans om levenslang huurder te blijven. Een daling van deze kans betekent

dus dat de kans toeneemt om eigenaar te worden na een verandering in de corresponderende verklarende veranderlijke. Uit de eerste rij kunnen we besluiten dat de kans om eigenaar te worden voor de leeftijd van 30 jaar toeneemt indien de niet-duurzame bestedingen toenemen. De kansen om in latere fases van de levenscyclus eigenaar te worden of levenslang huurder te blijven nemen daarentegen af. Voor het tarief van de registratierechten nemen we het omgekeerde beeld waar. Indien de registratierechten stijgen, neemt de kans af om heel vroeg eigenaar te worden en wordt de aankoop uitgesteld tot latere fases in de levenscyclus. Ook de kans om levenslang huurder te blijven neemt toe bij een verhoging van de registratierechten. Kwalitatief dezelfde effecten worden bekomen bij toenemende vastgoedprijzen en stijgende intrestvoeten voor hypotheekleningen.

Tabel 4: Marginale effecten van het geordende logitmodel

Variabele	K30	K40	K50	K60	K70	KH
Niet-duurzame bestedingen	0.005*	-0.000	-0.002*	-0.001*	-0.001*	-0.001*
Tarief transactiebelasting	-0.605*	0.023	0.252*	0.145*	0.062*	0.123*
Reële regionaal gedifferentieerde huisprijsindicator	-0.215*	0.008	0.090*	0.051*	0.022*	0.044*
Reële intrestvoet op hypotheekleningen	-0.466*	0.018	0.195*	0.111*	0.047*	0.095*

Bron: Capéau, Decoster en Vermeulen (2003). K30 geeft het effect weer op de kans om te kopen voor de leeftijd van 30, K40 geeft het effect weer op de kans om te kopen tussen de 30 en 40 jaar, enz. KH geeft het effect weer op de kans op levenslang huren. Een asterisk betekent dat het corresponderende effect significant verschillend van nul geschat werd.

4 DE HERVORMING VAN DE VLAAMSE REGISTRATIERECHTEN

Als gevolg van de Lambermontakkoorden is het Vlaamse Gewest sinds 1 januari 2002 bevoegd voor de registratierechten op de aankoop van onroerende goederen binnen zijn grondgebied. Begin 2002 maakte het Vlaamse Gewest van die bevoegdheid gebruik om de registratierechten te verminderen. In deze sectie beschrijven we kort welke maatregelen er genomen werden binnen deze hervorming. We beperken ons tot de maatregelen die relevant zijn voor deze studie en gaan niet in op alle details van de wetgeving. Voor een meer gedetailleerd overzicht verwijzen we naar de brochure van het Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap (2002).

Een eerste maatregel binnen de hervorming is dat het basistarief van de registratierechten van 12.5% op de verkoopsom van een onroerend goed verlaagd werd tot 10%. Merk op dat er geen registratierechten moeten betaald worden op de

waarde van een nieuw gebouw. Bij (de aankoop van) een nieuwbouw wordt 21% BTW betaald.

Naast de vermindering van het basistarief werd ook het tarief van het ‘klein beschrijf’ gereduceerd van 6% naar 5%. Het klein beschrijf is van toepassing op woningen en de erbij horende gronden en gebouwen met een niet-geïndexeerd kadastraal inkomen van maximum 745 euro. Afhankelijk van het aantal kinderen ten laste kan dit bedrag van 745 euro opgetrokken worden. Naast de hoogte van het niet-geïndexeerd kadastraal inkomen moet ook nog aan een aantal andere voorwaarden voldaan zijn opdat iemand van het klein beschrijf kan genieten (geen andere woning bezitten, aangekochte woning minstens drie jaar zonder onderbreking bewonen, enz.).

Een nieuwe maatregel die ingevoerd werd met de hervorming van de registratierechten is het zogenaamde ‘abattement’. Er dienen geen registratierechten betaald te worden op de eerste 12500 euro van de aankoopsom van een woning indien de koper geen ander tot bewoning bestemd onroerend goed bezit. Deze maatregel is echter niet combineerbaar met de meeneembaarheid, een andere nieuwe maatregel van de hervorming.

Deze meeneembaarheid impliceert dat de registratierechten betaald bij een eerdere aankoop in mindering kunnen gebracht worden van de verschuldigde registratierechten op een eventuele latere aankoop. Het moet daarbij wel gaan om de aankoop van een woning die dient als hoofdverblijfplaats. Deze vermindering is beperkt tot een maximum van 12500 euro. Verder is deze meeneembaarheid, zoals eerder gesteld, niet combineerbaar met het abattement. De koper kan kiezen voor het voordeligste van de twee systemen. Aangezien de toepassing van de meeneembaarheid meestal resulteert in een veel hogere vrijstelling dan diegene verleend bij toepassing van het abattement (van 12500 euro i.p.v. maximaal 1250 euro bij een eerste aankoop), zal bij latere aankopen dus in de regel de meeneembaarheid van toepassing zijn. Bij eerste aankopen geldt enkel het abattement.

De analyse in de volgende sectie beperkt zich echter tot de effecten van de verlaging van de tarieven en de invoering van het abattement. Het abattement komt overigens eveneens neer op een tariefverlaging, maar maakt de verhouding van de verschuldigde belasting som ten opzichte van de verkoopsom (de belastingvoet die we als verklarende veranderlijke in het geordende logitmodel hanteerden) nu afhankelijk van de verkoopsom. Het nieuwe belasting schema is dus niet meer lineair.

5 SIMULATIERESULTATEN VAN DE HERVORMING VAN DE VLAAMSE REGISTRATIERECHTEN

5.1 TWEE PROBLEMEN

In deze sectie stellen we de simulatieresultaten voor met betrekking tot de verlaging van de Vlaamse registratierechten aan de hand van het hierboven beschreven geordende logitmodel. We voeren onze simulaties uit op de 1760 Vlaamse gezinnen die deelgenomen hebben aan de NIS-budgetenquête van 2000.⁹ Door middel van de door het NIS geconstrueerde extrapolatiecoëfficiënten worden deze gezinnen representatief gemaakt voor de populatie van alle gezinnen in het Vlaamse Gewest. De reële intrestvoet op hypotheekleningen en de reële huisprijsindicator in de situatie vóór de hervorming zijn deze van 2000.

De simulatieoefening bestaat uit twee stappen. Eerst gebruiken we het model om de kansen op aankoop op een bepaald moment in de levenscyclus te schatten vóór de hervorming. Daarna doen we hetzelfde na de hervorming. Bemerkt dat we ook een situatie voor hervorming moeten simuleren. We willen immers nagaan wat de impact op het moment van aankoop in de levenscyclus is van het nieuwe tarief, vergeleken met het voorgaande tarief, geldig per 31 december 2001. We moeten derhalve een hypothetische situatie simuleren waarbij alle gezinnen in onze dataset hun beslissing zouden moeten herdoen, gegeven dat de tarieven van 2001 zouden gelden. Dat wijkt af van de beslissingssituatie waarmee ze feitelijk werden geconfronteerd, aangezien daar voor elk gezin het tarief op het geobserveerde moment van aankoop van belang is. Dat historische tarief is, wegens wettelijke tariefaanpassingen in het verleden, niet noodzakelijk gelijk aan de tarieven die in 2001 golden.

Er stellen zich echter twee problemen bij de simulatie: de keuze van het regime van aankoop (nieuwbouw of verwerving op de secundaire markt onder groot of klein beschrijf), en het feit dat we in de situatie na de hervorming de onbekende aankoopssom nodig hebben om de exacte tarifiering van de registratierechten te bepalen.

Het eerste probleem betreft de regimekeuze bij het eigenaar worden. Een gezin kan een woning kopen op de primaire markt (en betaalt dan BTW, geen registratierechten), of op de secundaire markt. Bij deze laatste keuze zijn er twee tarieven: het algemeen tarief en het klein beschrijf. Om de simulatie uit te voeren en de verklarende

⁹ In totaal zijn er 1792 Vlaamse gezinnen opgenomen in de budgetenquête van 2000. Van 32 onder hen ontbraken echter cruciale variabelen om de simulaties te kunnen uitvoeren.

veranderlijke “tarief transactiebelasting” (zie tabel 3) een waarde toe te kennen voor en na hervorming moeten we derhalve de regimekeuze bepalen.¹⁰

Om dit probleem op te lossen hebben we eerst een multinomiaal logitmodel geschat op de eigenaars binnen de steekproef waarop ook het geordende logitmodel werd geschat. In tegenstelling tot de geordende logittechniek laat een multinomiaal logitmodel toe om keuzegedrag van gezinnen te analyseren over niet-geordende alternatieven.

Aan de hand van dit multinomiaal logitmodel kunnen we, voor een gezin dat beslist heeft om eigenaar te worden, de kansen schatten dat dit gebeurt op de primaire markt, tegen het algemeen tarief of tegen het tarief van het klein beschrijf. Net zoals bij het geordende logitmodel hangen deze kansen opnieuw af van socio-demografische karakteristieken van een gezin. We stellen de resultaten van dit multinomiaal logitmodel schematisch voor in tabel 5. In deze tabel kijken we naar het effect van een verklarende variabele op de kans om op de secundaire markt onder normaal tarief, respectievelijk klein beschrijf, te kopen, *ten opzichte van* de kans om de woning op de primaire markt te verwerven. Een “+” in de eerste kolom betekent dat die *relatieve* kans stijgend is in de verklarende veranderlijke. Let wel, zelfs in dat geval kan het zijn dat beide kansen, de kans op verwerving onder normaal tarief op de secundaire markt en de kans op verwerving op de primaire markt, dalen, maar die laatste kans zal desgevallend meer gedaald zijn.

Bij hogere bestedingen aan niet-duurzame goederen neemt, relatief ten opzichte van de kans om een woning in nieuwe staat te verwerven, de kans toe om te kopen onder het algemeen tarief, terwijl de relatieve kans om te kopen onder klein beschrijf afneemt. In Vlaanderen wordt er meer voor nieuwbouw geopteerd dan in Brussel. Zowel de kans op kopen onder het algemeen tarief als onder klein beschrijf nemen, t.o.v. de keuze voor nieuwbouw, toe met het opleidingsniveau (de significantie van de coëfficiënten voor klein beschrijf is eerder beperkt, zie appendix II). De laatste rij van tabel 5 toont de gemiddelde kans voor de Belgische populatie van huiseigenaars tijdens de enquêteperiodes (1997-2000) op de regimes “algemeen tarief” en “klein beschrijf”. Dit werd berekend als een gewogen gemiddelde van de kansen voor alle gezinnen in de steekproef die gebruikt werd voor de schatting van het multinomiale logitmodel.¹¹ Als een gezin koopt, dan is er 23.3% kans dat het een huis koopt onder het algemeen tarief, en 34.9% kans dat dit gebeurt onder klein beschrijf. De kans dat er nieuw gebouwd wordt, bedraagt derhalve 41.8%.

¹⁰ Aangezien we de vergelijkingssituatie vóór hervorming, met de tarieven die golden in het jaar 2001, ook dienden te simuleren, dient ook de regimekeuze voor hervorming te worden bepaald.

¹¹ Voor de weging werd gebruikt gemaakt van de door het NIS geleverde extrapolatiecoëfficiënten om het steekproefniveau naar populatieniveau op te blazen.

Tabel 5: Schematische voorstelling van de resultaten van het multinomiaal logitmodel voor de regimekeuze van aankoop eigen woning

Variabele	effect op de kans dat de koper i.p.v. voor nieuwbouw kiest voor	
	algemeen tarief	klein beschrijf
Niet-duurzame bestedingen	+	-
Dummy voor geslacht van het gezinshoofd (mannelijke geslacht is referentiecategorie)	+	+
Dummy voor Vlaams Gewest (Brussels Hoofdstedelijk Gewest is referentiecategorie)	-	-
Dummy voor Waals Gewest (Brussels Hoofdstedelijk Gewest is referentiecategorie)	-	+
Dummy voor lager secundair onderwijs (lager onderwijs is referentiecategorie)	+	-
Dummy voor hoger secundair onderwijs (lager onderwijs is referentiecategorie)	+	+
Dummy voor niet-academisch hoger onderwijs (lager onderwijs is referentiecategorie)	+	+
Dummy voor academisch hoger onderwijs (lager onderwijs is referentiecategorie)	+	+
Geschatte kansen voor de populatie (in %)	23.3%	34.9%

Bron: Eigen berekeningen op basis van NIS-budgetenquêtes 1997-98, 1999 en 2000 Een “+” (“-”) betekent dat de relatieve kans, ten opzichte van de kans om eigenaar te worden op de primaire markt (nieuwbouw), toeneemt (afneemt) indien de corresponderende verklarende variabele toeneemt. Voor de significantie van de geschatte coëfficiënten, zie de tabel in appendix II.

Het tweede probleem in de simulatieoefening is nauw verbonden met het eerste, maar doet zich enkel voor in de situatie na hervorming. In tegenstelling tot de situatie vóór de hervorming weten we niet tegen welke exacte tariefvoet een gezin zijn woning aankoopt op de secundaire markt. Immers, vóór de hervorming was het tarief van de registratierechten ofwel gelijk aan 12.5%, ofwel aan 6%. De invoering van het hierboven beschreven abattement houdt echter in dat er geen registratierechten meer moeten betaald worden op de eerste 12500 euro van de aankoopprijs van een woning. Om de exacte belastingvoet (i.e. verhouding van de verschuldigde belasting som ten opzichte van de verkoopprijs) te kennen, moeten we dus ook de aankoop som van de woning kennen, en die is natuurlijk niet gekend vooraf. We hebben daarom op de steekproef van eigenaars in de budgetenquêtes 1997-98, 1999 en 2000 een regressie uitgevoerd van de bij hen geobserveerde aankoop som op enkele socio-demografische karakteristieken. Aan de hand van deze geschatte vergelijking imputeren we voor elk gezin dat beslist om eigenaar te worden,

een aankoopssom. Deze geschatte aankoopssom wordt vervolgens gebruikt om een belastingvoet die rekening houdt met het abatement, te berekenen.¹²

De simulatieoefening zelf verloopt als volgt. In een eerste fase wordt een situatie gesimuleerd vóór de hervorming van de Vlaamse registratierechten. Voor elk gezin worden de kansen berekend om te kopen in de verschillende fases van de levenscyclus, hierbij inbegrepen de kans om nooit eigenaar te worden. Voor elk moment van aankoop in de levenscyclus is deze kans de resultante van de toepassing van de twee geschatte modellen. Eerst passen we, voor elk tarief van de drie aankoopregimes, het geordend logitmodel toe voor elk gezin. Dan wegen we, opnieuw voor elk gezin, deze drie kansen met de voor dit gezin bekomen kansen uit het multinomiale logitmodel. Het resultaat is voor elk gezin een kans om te kopen in de verschillende fases van de levenscyclus. De verwachte evenwichtssituatie op de markt wordt bekomen door deze individuele kansen te aggregeren over alle gezinnen van de steekproef. Omdat de hervorming op niveau van het Vlaamse gewest werd doorgevoerd, extrapoleren we hier naar het niveau van de Vlaamse populatie in 2000.

Het tweede gedeelte van de simulatieoefening doet deze procedure over, maar nu met de registratierechten die van kracht zijn na de hervorming. We houden hierbij, zoals gezegd, enkel rekening met de verlaging van de tarieven van de registratierechten en met de invoering van het abatement.

Het effect van de hervorming van de Vlaamse registratierechten analyseren we door de kansen om eigenaar te worden in de verschillende fases van de levenscyclus te vergelijken tussen de situatie vóór en na de hervorming. Het gaat hier om een oefening in comparatieve statica: we vergelijken de evenwichtssituatie vóór de hervorming met die van na de hervorming. Dynamische aspecten, met name veranderende kansen op aankoop in een bepaalde fase van de levenscyclus naarmate iemand ouder wordt, kunnen niet geanalyseerd worden met het geschatte model.

Naast de simulatieoefening waarbij we enkel het effect nagaan van de hervorming van de registratierechten, hebben we ook een sensitiviteitsanalyse uitgevoerd m.b.t. eventuele effecten van de hervorming op de vastgoedprijzen en op de intrestvoet van hypotheekleningen. Zo lieten we bijvoorbeeld de vastgoedprijzen met 1% en 5%, en de reële intrestvoet met 0.7 en 2.7 procentpunten stijgen. Ook andere scenario's zijn denkbaar. Als het aanbod van woningen zou toenemen onder invloed van de hervorming zouden de vastgoedprijzen ook kunnen dalen. Of als de verwachte inflatie toeneemt bij een gelijkblijvende nominale intrestvoet, daalt de reële

¹² We hebben hierbij verondersteld dat elk gezin sowieso gebruik maakt van het abatement en dat het dus aan alle daartoe gestelde voorwaarden voldoet. Dezelfde aankoopssom werd gebruikt om het exacte tarief voor het algemene regime en het klein beschrijf te berekenen. Dit kan inconsistent klinken met de wetgeving. Een eenvoudige berekening van de correlatie tussen het niet-geïndexeerd kadastraal inkomen en de aankoopssom van de woning toont echter aan dat het verband klein is (correlatiecoëfficiënt is gelijk aan 0.36). Dit komt allicht omdat het niet-geïndexeerd kadastraal inkomen weinig te maken heeft met de marktwaarde van woningen.

intrestvoet op hypotheekleningen. We evalueren derhalve ook de gevolgen van de hervorming onder een scenario met dalende vastgoedprijzen, respectievelijk intrestvoeten.

5.2 RESULTATEN

In de eerste kolom van tabel 6 geven we de evenwichtssituatie weer van de Vlaamse woningmarkt onder het oude regime van de registratierechten.^{13, 14} In deze nieuwe situatie zou het voor 17.14% van de Vlaamse gezinnen optimaal zijn te kopen vóór het gezinshoofd 30 jaar wordt. Voor 34.28% van de gezinnen wordt het nu optimaal om te kopen tussen hun dertigste en veertigste. Deze aandelen nemen af in de volgende fases van de levenscyclus. Tenslotte blijkt het in de gesimuleerde evenwichtssituatie vóór hervorming voor 11.21% van de Vlaamse gezinnen optimaal om nooit eigenaar te worden.

Tabel 6: Effect van de hervorming op de kans om eigenaar te worden op verschillende momenten in de levenscyclus, *ceteris paribus* en bij stijgende prijzen en intrestvoeten

	vóór hervorming		Hypothesen na hervorming			
Huisprijsindicator	3.322	3.322	3.355	3.488	3.322	3.322
(verandering in %)	-	0.0	+1%	+5%	0.0%	0.0%
Hypotheekrente	4.3%	4.3%	4.3%	4.3%	5%	7%

	Kans vóór hervorming (in %)	Verandering in de kans ten gevolge van de hervorming				
K30	17.14	0.54	0.07	-1.70	0.32	-0.28
K40	34.28	0.30	-0.02	-1.39	0.15	-0.27
K50	20.73	-0.20	-0.04	0.49	-0.13	0.07
K60	11.49	-0.21	-0.02	0.76	-0.12	0.13
K70	5.14	-0.12	0.00	0.47	-0.07	0.09
KH	11.21	-0.31	0.01	1.37	-0.16	0.26

Bron: Eigen berekeningen op basis van NIS-budgetenquête 2000. K30 geeft de kans weer om eigenaar te worden voor de leeftijd van 30, K40 geeft de kans weer om te kopen tussen de 30 en 40 jaar, enz. KH geeft de kans weer op levenslang huren.

¹³ In de gemodelleerde evenwichtssituatie is de economische omgeving, onder meer gereflecteerd in de reële huurprijsindicator en de rente op hypotheekleningen, deze voor het jaar 2000. Deze momentopname verschilt van de (veranderende) economische situatie tussen 1953 en 2000 die het optimale moment van aankoop voor de gezinnen uit de steekproef mede hielp te bepalen en aangewend werd om het geordende logitmodel zelf te schatten.

¹⁴ In tabellen 6 en 7 worden geen standaardfouten weergegeven. De reden hiervoor schuilt in het feit dat deze standaardfouten niet rechtstreeks af te leiden zijn op basis van de geschatte coëfficiënten. Ze zouden eventueel kunnen berekend worden aan de hand van relatief complexe en tijdsintensieve *bootstrap* methodes.

De vijf andere kolommen in tabel 6 geven de voorspelde evenwichten weer voor enerzijds de situatie na de hervorming van de registratierechten onder verschillende alternatieve hypothesen inzake de verandering in de woningprijzen of de reële hypotheekrente. De eerste kolom geeft de veranderingen als gevolg van de verlaging van de registratierechten op zich (*ceteris paribus* dus). Hierbij hebben we verondersteld dat de hervorming geen effecten genereert op de vastgoedprijzen of op de hypotheekrente. In de nieuwe situatie blijken 0.54 procentpunt meer gezinnen dan vroeger een eigen woning te kopen vóór hun dertigste. Ook de groep gezinnen die eigenaar wordt tussen hun dertigste en veertigste neemt toe als gevolg van de hervorming. Dit vooruitschuiven van het tijdstip van aankoop van een eigen woning heeft gevolgen op het aantal Vlaamse gezinnen dat koopt na hun veertigste: de aandelen van gezinnen die kopen in de latere fases van de levenscyclus nemen af. Tenslotte betreden 0.31 procentpunt van de gezinnen, die voorheen levenslang huurder zouden geweest zijn, de koopmarkt na de hervorming.

De laatste vier kolommen geven de simulatieresultaten weer onder alternatieve scenario's omtrent de evolutie van de vastgoedprijzen of de hypotheekrente. We lieten de vastgoedprijzen stijgen met respectievelijk 1% (huisprijsindicator gelijk aan 3.355) en 5% (huisprijsindicator gelijk aan 3.488). De intrest op hypotheekleningen wordt hier constant gehouden op het niveau van vóór de hervorming. De simulatieresultaten tonen aan dat het effect van verhoogde vastgoedprijzen grote gevolgen heeft op de impact van de hervorming. Als de prijzen met gemiddeld 1% stijgen in reële termen, neemt het aantal gezinnen dat koopt voor hun dertigste slechts toe met 0.07 procentpunt. Het aantal gezinnen dat levenslang huurder blijft, neemt nu zelfs lichtjes toe, met 0.01 procentpunt. Deze effecten worden nog versterkt als de vastgoedprijzen met 5% stijgen. Ondanks de hervorming stellen gezinnen hun aankoop van een eigen woning uit naar latere fases in de levenscyclus en 1.37 procentpunt meer gezinnen opteren er zelfs voor om levenslang huurder te blijven in vergelijking met de evenwichtssituatie van voor de hervorming.

Kwalitatief dezelfde effecten als voor de prijsstijging van vastgoed worden bekomen indien de hervorming van de registratierechten gepaard gaat met een verhoging van de reële rente op hypotheekleningen. Indien de rente stijgt van 4.3% tot 5% zijn de verschillen met de referentiesituatie van na de hervorming eerder klein: 0.32 procentpunt van de Vlaamse gezinnen schuiven hun aankoop van een eigen woning naar voor en worden eigenaar vóór hun dertigste. Het aandeel van de gezinnen die voor de hervorming levenslang huurder zouden zijn geweest neemt af met 0.16 procentpunt. Indien de reële rente stijgt tot 7% worden de effecten van de hervorming meer dan teniet gedaan: gezinnen stellen hun aankoop uit naar latere fases in de levenscyclus en een gedeelte hiervan opteert er zelfs voor om geen eigenaar te worden en levenslang te blijven huren.

In tabel 7 illustreren we de effecten van de verlaging van de registratierechten indien die gepaard gaat met dalende vastgoedprijzen of reële intrestvoeten op

hypotheekleningen. Indien de prijzen met 1% dalen (huisprijsindicator gelijk aan 3.289) bij een gelijkblijvende rente, blijkt dat meer gezinnen hun aankoop vooruitschuiven: het aantal Vlaamse gezinnen dat eigenaar wordt voor hun dertigste neemt toe met 1.01 procentpunt in vergelijking met de situatie vóór de hervorming. Dit is bijna een verdubbeling ten opzichte van het effect indien er geen prijsdaling optreedt. Ook meer gezinnen, die voorheen levenslang huurder zouden blijven, blijken nu toch de koopmarkt te betreden. Deze effecten worden nog versterkt indien de prijzen met 5% dalen in reële termen (huisprijsindicator gelijk aan 3.156). Kwalitatief dezelfde, maar minder uitgesproken effecten worden bekomen bij een daling van de reële hypotheekrente.

Tabel 7: Effect van de hervorming op de kans om eigenaar te worden op verschillende momenten in de levenscyclus, *ceteris paribus* en bij dalende prijzen en intrestvoeten

	vóór hervorming		hypotheses na hervorming			
Huisprijsindicator	3.322	3.322	3.289	3.156	3.322	3.322
(verandering in %)	-	0.0	-1%	-5%	0.0%	0.0%
Hypotheekrente	4.3%	4.3%	4.3%	4.3%	4%	3%

	Kans vóór hervorming (in %)	Verandering in de kans ten gevolge van de hervorming				
K30	17.14	0.54	1.01	3.01	0.63	0.94
K40	34.28	0.30	0.60	1.71	0.36	0.56
K50	20.73	-0.20	-0.36	-1.07	-0.23	-0.33
K60	11.49	-0.21	-0.41	-1.19	-0.25	-0.38
K70	5.14	-0.12	-0.23	-0.67	-0.14	-0.21
KH	11.21	-0.31	-0.62	-1.79	-0.37	-0.57

Bron: Eigen berekeningen op basis van NIS-budgetenquête 2000. K30 geeft de kans weer om eigenaar te worden voor de leeftijd van 30, K40 geeft de kans weer om te kopen tussen de 30 en 40 jaar, enz. KH geeft de kans weer op levenslang huren.

6 BESLUIT

Om het bezit van een eigen woning aan te moedigen en de arbeids- en woonmobiliteit te bevorderen werden de registratierechten in het Vlaamse gewest begin 2002 verlaagd. Zo werd het algemene tarief verlaagd van 12.5% naar 10% op de aankoop van een woning en werd het tarief van het klein beschrijf verlaagd van 6% naar 5%. Naast deze tariefverlagingen werd er ook een gedeeltelijke vrijstelling van registratierechten voorzien indien er aan bepaalde voorwaarden is voldaan.

Tenslotte werd ook het principe van de meeneembaarheid geïntroduceerd dat, onder bepaalde voorwaarden, toelaat om een gedeelte van reeds eerder betaalde registratierechten op een vroegere aankoop in mindering te brengen van de registratierechten die moeten betaald bij een nieuwe aankoop van een enige gezinswoning.

In deze bijdrage hebben we enkel het effect geschat van de verlaging van de registratierechten (inclusief het abattement) op de vraagzijde van de Vlaamse woningmarkt. Hiertoe maakten we gebruik van een micro-economisch gedragsmodel dat het optimale moment van aankoop van een eigen woning in de levenscyclus probeert te verklaren. Het model maakt gebruik van individuele gezinsgegevens die afkomstig zijn uit enkele recente budgetenquêtes van het Nationaal Instituut voor de Statistiek. Uit de simulatieresultaten met het model bleek dat de hervorming een tweetal effecten met zich meebrengt. Een eerste effect bestaat erin dat gezinnen gemiddeld genomen vroeger in de levenscyclus eigenaar zullen worden. Naast dit vooruitschuiven van de aankoop van een eigen woning zullen sommige gezinnen, die voorheen levenslang huurder zouden zijn geweest, toch de koopmarkt betreden als gevolg van de hervorming.

Bij deze simulatieresultaten horen enkele kanttekeningen. Een eerste kanttekening bestaat erin dat niet alle maatregelen van de hervorming gemodelleerd werden. Dat komt omdat we voor deze oefening in eerste instantie wilden nagaan wat het effect is van een wijziging van de registratiertarieven op een eerste aankoop. Een tweede kanttekening werd geïllustreerd aan de hand van een sensitiviteitsanalyse. Hieruit bleek dat stijgende vastgoedprijzen en intrestvoeten op hypotheekleningen de voorspelde effecten van de hervorming kunnen doorkruisen. Stijgende vastgoedprijzen en rentevoeten kunnen, indien voldoende belangrijk, er voor zorgen dat de aankoop van een eigen woning uitgesteld wordt en dat er meer mensen levenslang zullen blijven huren. Anderzijds zorgt een daling van deze variabelen er voor dat de voorspelde effecten nog versterkt worden.

BIBLIOGRAFIE

- Artle, R. en P. Varaiya (1978), "Life cycle consumption and homeownership", *Journal of Economic Theory*, 18, 38-55.
- Capéau, B. en A. Decoster (2003), "Woonuitgaven en –belastingen als determinant van de sociale welvaart", in G. Bouckaert, A. Hondeghem, R. Janvier, F. De Rynck en H. Waeye (ed.), *Tussen bestuurskunde en bestuurspraktijk. Bijdragen voor duurzaam besturen in Vlaanderen*, Leuven, SBOV-die Keure, pp. 289-305.
- Capéau, B., A. Decoster en F. Vermeulen (2003), "Homeownership and the life cycle: an ordered logit approach", Discussion Paper Series 03.08, Leuven, Centrum voor Economische Studiën, KULeuven.
- Deaton, A. (1997), *The analysis of household surveys. A microeconomic approach to development policy*, Washington, World Bank.
- Deaton, A. en J. Muellbauer (1980), *Economics and consumer behavior*, Cambridge, Cambridge University Press.
- Greene, W. (1997), *Econometric analysis*, Londen, Prentice-Hall International.
- Guiso, L. en T. Jappelli (2002), "Private transfers, borrowing constraints and the timing of homeownership", *Journal of Money, Credit and Banking*, 34, 315-339.
- Gyourko, J. en P. Linneman (1997), "The changing influences of education, income, family structure, and race on homeownership by age over time", *Journal of Housing Research*, 8, 1-25.
- Haurin, D., P. Hendershott en S. Wachter (1997), "Borrowing constraints and the tenure choice of young households", *Journal of Housing Research*, 8, 137-154.
- King, M. (1980), "An econometric model of tenure choice and demand for housing as a joint decision", *Journal of Public Economics*, 14, 137-159.
- Leahy, J. en J. Zeira (2003), "The timing of purchases and aggregate fluctuations", *mimeo*, herziene versie van NBER-WP7672, Cambridge, Massachusetts, National Bureau for Economic Research.
- Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap (2002), *Wegwijs in de Vlaamse registratierechten. Wat moet u wanneer betalen?* Brussel, Departement Algemene Zaken en Financiën.
- Slemrod, J. (1982), "Down-payment constraints: tax policy effects in a growing economy with rental and owner-occupied housing", *Public Finance Quarterly*, 10, 193-217.
- The Economist (2003), "A survey of property", *The Economist*, vol. 367.
- Trends (2002), "Vastgoedgids", *Trends*, vol. 24.
- Verbeek, M. (2000), *A guide to modern econometrics*, Chichester, John Wiley & Sons.

**APPENDIX I: SCHATTINGSRESULTATEN VAN HET
GEORDENDE LOGITMODEL VOOR HET MOMENT
IN DE LEVENSCYCLUS WAAROP MEN
EIGENAAR WORDT**

Verklarende variabele	coëfficiënt	standaardfout	z-waarde
Niet-duurzame bestedingen (in 1000 euro)	-0.024	0.002	-12.0
Dummy voor geslacht van het gezinshoofd (mannelijke geslacht is referentiecategorie)	0.286	0.054	5.3
Dummy voor Vlaams Gewest (Brussels Hoofdstedelijk Gewest is referentiecategorie)	-1.311	0.074	-17.7
Dummy voor Waals Gewest (Brussels Hoofdstedelijk Gewest is referentiecategorie)	-0.884	0.075	-11.8
Dummy voor lager secundair onderwijs (lager onderwijs is referentiecategorie)	-0.764	0.070	-10.9
Dummy voor hoger secundair onderwijs (lager onderwijs is referentiecategorie)	-1.039	0.070	-14.8
Dummy voor niet-academisch hoger onderwijs (lager onderwijs is referentiecategorie)	-0.887	0.076	-11.7
Dummy voor academisch hoger onderwijs (lager onderwijs is referentiecategorie)	-0.680	0.093	-7.3
Tarief transactiebelasting	2.843	0.513	5.5
Reële regionaal gedifferentieerde huisprijsindicator	1.013	0.046	22.0
Reële intrestvoet op hypotheekleningen	2.192	0.877	2.5

Bron: Capéau, Decoster en Vermeulen (2003). De coëfficiënt na tekenverandering geeft de richting van het effect van een verklarende variabele op de kans dat een gezin eigenaar wordt of vroeger in de levenscyclus eigenaar wordt.

APPENDIX II: SCHATTINGSRESULTATEN VAN HET MULTINOMIAAL LOGITMODEL VOOR DE REGIMEKEUZE VAN AANKOOP EIGEN WONING

Verklarende variabele	coëfficiënt	standaardfout	z-waarde
	kopen onder algemeen tarief vs. nieuwbouw		
Niet-duurzame bestedingen	0.0044	0.0027	1.66
Dummy voor geslacht van het gezinshoofd (mannelijke geslacht is referentiecategorie)	0.2082	0.0824	2.53
Dummy voor Vlaams Gewest (Brussels Hoofdstedelijk Gewest is referentiecategorie)	-1.9446	0.1094	-17.77
Dummy voor Waals Gewest (Brussels Hoofdstedelijk Gewest is referentiecategorie)	-1.4189	0.1146	-12.38
Dummy voor lager secundair onderwijs (lager onderwijs is referentiecategorie)	0.2167	0.1175	1.84
Dummy voor hoger secundair onderwijs (lager onderwijs is referentiecategorie)	0.4490	0.1123	4.00
Dummy voor niet-academisch hoger onderwijs (lager onderwijs is referentiecategorie)	0.7773	0.1174	6.62
Dummy voor academisch hoger onderwijs (lager onderwijs is referentiecategorie)	0.9773	0.1394	7.01
constante	0.1913	0.1885	1.01
	kopen onder klein beschrijf vs. nieuwbouw		
Niet-duurzame bestedingen	-0.0466	0.0032	-14.72
Dummy voor geslacht van het gezinshoofd (mannelijke geslacht is referentiecategorie)	0.0895	0.0739	1.21
Dummy voor Vlaams Gewest (Brussels Hoofdstedelijk Gewest is referentiecategorie)	-0.6830	0.1259	-5.43
Dummy voor Waals Gewest (Brussels Hoofdstedelijk Gewest is referentiecategorie)	0.1492	0.1284	1.16
Dummy voor lager secundair onderwijs (lager onderwijs is referentiecategorie)	-0.0489	0.0897	-0.54
Dummy voor hoger secundair onderwijs (lager onderwijs is referentiecategorie)	0.0024	0.0895	0.03
Dummy voor niet-academisch hoger onderwijs (lager onderwijs is referentiecategorie)	0.0841	0.1009	0.83
Dummy voor academisch hoger onderwijs (lager onderwijs is referentiecategorie)	0.3177	0.1305	2.43
constante	1.2538	0.1871	6.70

Bron: Eigen berekeningen op basis van NIS-budgetenquêtes 1997-98, 1999 en 2000.