COMMISSIE

BESCHIKKING VAN DE COMMISSIE

van 18 juli 1995

houdende nadere invulling van de beginselen voor de schatting van diensten uit woningbezit ter uitvoering van artikel 1 van Richtlijn 89/130/EEG, Euratom van de Raad betreffende de harmonisatie van de opstelling van het bruto nationaal produkt tegen marktprijzen

(Voor de EER relevante tekst)

(95/309/EG, Euratom)

DE COMMISSIE VAN DE EUROPESE GEMEENSCHAPPEN,

Gelet op het Verdrag tot oprichting van de Europese Gemeenschap,

Gelet op het Verdrag tot oprichting van de Europese Gemeenschap van Atoomenergie,

Gelet op Richtlijn 89/130/EEG, Euratom van de Raad van 13 februari 1989 betreffende de harmonisatie van de opstelling van het bruto nationaal produkt tegen marktprijzen (1), inzonderheid op artikel 1,

Overwegende dat het voor de definitie van het bruto nationaal produkt tegen marktprijzen („BNPmp") ingevolge artikel 1 van Richtlijn 89/130/EEG, Euratom noodzakelijk is de beginselen te verduidelijken voor de schatting van de diensten uit woningbezit zoals deze worden gebruikt in het Europees Stelsel van economische rekeningen ;

Overwegende dat de in deze beschikking vervatte maatregelen in overeenstemming zijn met het advies van het Comité dat bij artikel 6 van Richtlijn 89/130/EEG, Euratom is ingesteld,

HEEFT DE VOLGENDE BESCHIKKING GEGEVEN :

Artikel 1

Voor de uitvoering van artikel 1 van Richtlijn 89/130/EEG, Euratom zijn onderstaande beginselen voor de schatting van diensten uit woningbezit van toepassing :

a) voor het vaststellen van de produktie van diensten uit woningbezit passen de Lid-Staten de stratificatiemethode toe, die is gebaseerd op werkelijke huursommen ;

b) de Lid-Staten stellen aan de hand van analyses in tabelvorm of statistische technieken significante stratificatiecriteria vast ;

c) onder werkelijke huur wordt verstaan de huur die is verschuldigd voor het recht op gebruik van een ongemeubileerde woning ;

d) voor het vaststellen van de toegerekende huur wordt gebruik gemaakt van de werkelijke huren uit alle contracten met betrekking tot het particuliere woningbezit ;

e) in landen met een kleine particuliere huursector kan het huurniveau voor deze sector worden vastgesteld door hetzij de huren van woningen van de overheid met een opslag te gebruiken, hetzij, in uitzonderlijke gevallen en met redenen omkleed, andere objectieve methoden toe te passen, zoals de methode die uitgaat van de gebruikerskosten ;

f) de huren voor gemeubileerde woningen kunnen op soortgelijke wijze worden gebruikt om de basis voor de toegerekende huren te vergroten, mits deze worden verlaagd om de betaling voor het gebruik van de meubelen buiten beschouwing te laten ;

g) de Lid-Staten kunnen het cijfer van een bepaald basisjaar extrapoleren met behulp van passende kwantiteits-, prijs- en kwaliteitsindicatoren.

De exacte invulling van de beginselen voor de schatting van diensten uit woningbezit wordt in de bijlage uiteengezet.

Artikel 2

De schatting van diensten uit woningbezit overeenkomstig de in de bijlage voor 1988 en daarnaa aangegeven beginselen wordt de Commissie (Eurostat) uiterlijk op 30 september 1996 voorgelegd.

Artikel 3

Deze beschikking is gericht tot de Lid-Staten.

Gedaan te Brussel, 18 juli 1995.

Voor de Commissie

Yves-Thibault DE SILGUY

Lid van de Commissie

(1) PB nr. L 49 van 21. 2. 1989, blz. 26.

BIJLAGE

Voor de tenuitvoerlegging van artikel 1 van Richtlijn 89/130/EEG, Euratom kunnen onderstaande punten de beginselen voor de schatting van produktie, intermediair verbruik en transacties met het buitenland met betrekking tot diensten uit woningbezit verduidelijken.

1. PRODUKTIE VAN DIENSTEN UIT WONINGBEZIT

1.1. **Basismethode**

In nationale rekeningen omvat de produktie van diensten uit woningbezit bij afspraak de diensten uit huurwoningen èn uit woningen van eigenaar-bewoners. Voor de waardering van de produktie van diensten uit woningbezit stelt het Europees Stelsel van economische rekeningen (ESER) in punt 315, i), dat „diensten uit woningbezit worden bepaald aan de hand van de huurwaarde, indien deze woningen worden verhuurd, of aan de hand van de huurwaarde, indien deze woningen worden verhuurd, of aan de hand van de huurwaarde van vergelijkbare woningen, indien de woningen door de eigenaars worden bewoond". Het grootste probleem bij de toepassing van deze regel houdt verband met de interpretatie van „vergelijkbare woningen" in geval van de woningen van eigenaar-bewoners („eigen woningen"). In de praktijk wordt hierbij voornamelijk gebruik gemaakt van twee verschillende methodes (1). De meeste landen passende stratificatiemethode toe, bestaande uit een combinatie van een uitsplitsing van de totale woningvoorraad in diverse strata met informatie over de werkelijke huur per stratum. Enkele landen laten echter de eigenaar-bewoners de potentiële huurwaarde van hun wonig zelf schatten.

Dit verschil in procedures kan in zekere mate worden verklaard uit het feit dat het percentage eigen woningen in de Lid-Staten varieert tussen 42 % en 77 %. Ingeval van een hoog percentage eigen woningen kan het in bepaalde omstandigheden moeilijk zijn de werkelijke huurwaarde voor soortgelijke woningen te berekenen, zoals in de stratificatiemethode is vereist. Niettemin moet hier worden gewezen op het feit dat sommige landen met een zeer groot aantal eigenaar-bewoners toch de stratificatiemethode toepassen. Anderzijds is er bij de zelfbeoordelingsmethode sprake van het probleem, dat de schattingen zeer subjectief kunnen zijn. Dit leidt tot grote onzekerheden vanwege over- of onderwaarderingen (afhankelijk van het precieze doel van de schattingen) en tot een toename van de foutenmarge van de BNP-schattingen naarmate het percentage eigen woningen stijgt. Bovendien lijkt een vaste lijn van de foutenmarge in de loop der tijd onder wisselende omstandigheden niet erg waarschijnlijk.

Aangezien de zelfbeoordelingsmethode zeer subjectief is, lijkt het vanuit statistisch oogpunt verstandig de stratificatiemethode aan te bevelen. Over het algemeen wordt bij de stratificatiemethode informatie over de werkelijke huur van huurwoningen gebruikt om de huurwaarde van de totale woningvoorraad te berekenen. Dit kan worden opgevat als een ophogingsprocedure op basis van aantal en prijs. De woningvoorraad moet in verschillende strata worden onderverdeeld om een meer betrouwbare schatting te krijgen en relevante prijsverschillen op de juiste wijze te kunnen boeken. Aangezien de huur varieert naar gelang van de kenmerken van een woning, lijkt het absoluut noodzakelijk hiermee rekening te houden. Vervolgens wordt de gemiddelde huur per stratum gebruikt voor alle woningen op dat niveau. Als de beschikbare informatie uit steekproeven wordt afgeleid, heeft de extrapolatie betrekking zowel op een deel van de huurwoningen als op alle eigen woningen. De gedetailleerde procedure voor de bepaling van een huurwaarde per stratum vindt gewoonlijk voor een bepaald basisjaar plaats en het resultaat wordt vervolgens geëxtrapoleerd naar de daaropvolgende jaren.

Problemen met deze methode, zoals bij voorbeeld dat voor bepaalde strata woningen van eigenaarbewoners geen werkelijke huurwaarde beschikbaar is, kunnen waarschijnlijk wel worden opgelost met behulp van meer verfijnde statistische methodes als regressietechnieken of een uitgebreidere versie van het Nederlandse puntensysteem. Uiteraard geldt dit niet voor het uiterste geval dat alle woningen eigen woningen zijn. In zo'n geval kan een methode die uitgaat van de gebruikerskosten als objectieve beoordelingswijze worden gehanteerd. Kortom, deze methode bestaat uit het optellen van de relevante kostenposten als intermediair verbruik en afschrijvingen, waarbij tot op zekere hoogte rekening wordt gehouden met het netto exploitatieoverschot en de hypotheekrente. Deze methode moet door het Beheerscomité BNP gedetailleerd worden vastgesteld zodra zulks is vereist.

Beginsel 1:

Voor de berekening van de produktie van diensten uit woningbezit passen de Lid-Staten de stratificatiemethode toe op basis van de werkelijke huur, hetzij door rechtstreekse extrapolatie, hetzij door

(1) Tot voor kort had een Lid-Staat een objectieve beoordeling van de toegerekende huurwaarde voor door eigenaars bewoonde woningen ter beschikking, namelijk het huurwaardeforfait, een door de belastingsdienst vastgestelde potentiële huurwaarde.

econometrische regressie. Voor woningen van eigenaars-bewoners houdt dit het gebruik van de werkelijke huur van vergelijkbare huurwoningen in. Indien er in uitzonderlijke gevallen voor bepaalde strata geen of alleen statistisch onbetrouwbare gegevens over de werkelijke huur beschikbaar zijn, kan gebruik worden gemaakt van andere objectieve methodes, zoals die welke uitgaat van de gebruikerskosten ; dit dient met redenen te worden omkleed.

1.2. Stratificatie van de woningvoorraad

1.2.1. *Factoren die de hoogte van de huur beïnvloeden*

Een eerste reeks variabelen die de hoogte van de werkelijke huur bepalen, betreft de kenmerken van de woning en het woongebouw. In de eerste plaats is de grootte van een woning, qua oppervlakte en wat het aantal vertrekken betreft, belangrijk. Hoe groter een woning, hoe hoger de werkelijke huur zal zijn. Anderzijds daalt de huur per vierkante meter vaak naarmate de woning groter is. Een andere belangrijke factor betreft het wooncomfort. Hierbij kan het gaan om variabelen zoals de aanwezigheid van een badkamer, een balkon/terras, bijzonder vloeren of wandbekleding, een open haard, centrale verwarming, klimaatregeling, dubbel glas en andere warmte- of geluidsisolatiematerialen ; ook de indeling van de woning is relevant. Ten aanzien van het gebouw kunnen faciliteiten als garage, lift, zwembad, een (dak)tuin of zelfs de ligging van de woning binnen het gebouw de huurwaarde beïnvloeden. Daarnaast kunnen voor de hoogte van de huur van belang zijn de aard van het gebouw (vrijstaande of half vrijstaande woning, een flatgebouw), de architectuur, de ouderdom of het aantal appartementen.

Een tweede reeks variabelen houdt verband met de omgeving. Een bekende factor is het huurverschil tussen een woning in een stad en een vergelijkbare woning op een afgelegen plaats. Variabelen als de afstand tot een economisch centrum of de aard van het landschap (vlak, bergachtig) mogen niet over het hoofd worden gezien. Daarnaast zijn er omgevingsfactoren als het uitzicht, groenvoorzieningen, vervoersfaciliteiten, bereikbaarheid, winkels, scholen of de goede naam en veiligheid van een woonwijk, die de hoogte van de huur kunnen beïnvloeden.

Een derde reeks variabelen betreft sociaal-economische factoren. Zo hebben in de meeste landen overheidsvoorschriften zoals huurbeperkingen of -subsidies invloed op de hoogte van de huren ; voorts de (resterende) duur van de huurovereenkomst, het huurcontract (tijdelijk of doorlopend), het aantal bewoners per woongebouw (flatgebouw), de eigenaar (overheid, woningbouwvereniging, particuliere eigenaar, wekgever) of het huurbeleid van de verhuurder.

Uiteraard kunnen verscheidene andere variabelen de hoogte van de huursommen nog beïnvloeden. Wanneer echter alle bovengenoemde factoren worden geïnventariseerd, kan dit leiden tot overladen vragenlijsten. Daarom is het wellicht zinvol voor stratificatiedoeleinden gebruik te maken van kapitaalwaarden. De grondgedachte achter het gebruik van de kapitaalwaarde van een woning is het feit dat zij een weerspiegeling vormt van alle belangrijke kenmerken ervan. De kapitaalwaarde wordt derhalve beschouwd als een impliciete stratificatiefactor. De verhouding kapitaalwaarde/werkelijke huur kan vooral bruikbaar zijn in die landen waar huurwoningen slechts een klein deel van de woningvoorraad uitmaken. Indien het om een vaste verhouding gaat, dan zou met een dergelijke methode de huurwaarde kunnen worden bepaald van die woningen die alleen voorkomen in de sector eigen woningen. Bovendien sluiten kapitaalwaarden het gebruik van „fysieke" stratificatiecriteria niet uit ; zij kunnen worden gecombineerd. In zo'n situatie worden kapitaalwaarden geacht de ontbrekende „fysieke" stratificatiecriteria te weerspiegelen. In ieder geval moeten de kapitaalwaarden die voor de berekening van de huurwaarde worden gebruikt, worden gebaseerd op een objectieve beoordeling in een geactualiseerd referentiejaar.

In de praktijk verschilt de stratificatie per Lid-Staat, zowel wat het aantal strata, als de exacte criteria om deze te bepalen, betreft. Al zal dit op het eerste gezicht enigszins verontrustend zijn, toch moet worden benadrukt dat bepaalde basiscriteria als de grootte en de (geografische) ligging van een woning vrijwel overal worden gebruikt. Bovendien moet over het algemeen worden aanvaard dat bepaalde kenmerken in sommige landen geschikter zijn dan in andere en dat de Lid-Staten zelf het beste significante criteria kunnen vaststellen. Daarom is het echter noodzakelijk dat er een grondige basisanalyse van de werkelijke huren wordt verricht om de huurwaarde voor een bepaald stratum te berekenen.

Beginsel 2 :

Voor stratificatiedoeleinden hanteren de Lid-Staten belangrijke woningkenmerken. Deze kunnen verband houden met de kenmerken van de woning en het woongebouw, met de woonomgeving of met sociaal-economische factoren. Bovendien is het gebruik van geactualiseerde kapitaalwaarden voor stratificatiedoeleinden aanvaardbaar, mits deze zijn gebaseerd op een objectieve beoordelingsmethode.

1.2.2. *Selectie van stratificatiecriteria*

Gezien de verschillende kenmerken die de huur van een woning beïnvloeden, moeten in de eerste plaats die variabelen worden onderzocht die werkelijk significant zijn. Dit kan bij voorbeeld geschieden met behulp van een analyse in tabelvorm van de beschikbare statistische informatie. Waarschijnlijk vormt deze methode de basis van de thans gehanteerde procedures in de meeste Lid-Staten. Voor het verkrijgen van een objectieve beoordelingsmaat lijkt de variantie van de werkelijke huursommen binnen een bepaald stratum zinvol. Dit zal aanzetten tot mogelijke verbeteringen in de stratificatie door de verschillende strata zodanig te kiezen dat de interne variantie zo gering mogelijk wordt. Het verdient derhalve aanbeveling, ten minste in die gevallen waar de stratificatie de stratum van zowel de werkelijke als de toegerekende huur raakt, de variantie per stratum te berekenen.

Meer geperfectioneerd zijn geavanceerde statistische technieken als meervoudige regressieanalyses. Hiermee kan de invloed van afzonderlijke variabelen worden gemeten, zodat de huurverschillen aan bepaalde kenmerken kunnen worden toegeschreven. Kortom, de verklarende invloed van een variabele kan (via de correlatiecoëfficiënt) worden gemeten. Tegelijkertijd kunnen de karakteristieken in volgorde van belangrijkheid worden gerangschikt, zodat kan worden vastgesteld waar een verdere onderverdeling is vereist. Een combinatie van de belangrijkste variabelen met behulp van meervoudige regressietechnieken toont de algemene verklarende invloed ervan. Het gebruik van geavanceerde statistische technieken voor het selecteren van belangrijke variabelen wordt beschouwd als een efficiënte manier van stratificatie van de woningvoorraad. Bovendien lijken dergelijke technieken bruikbaar voor het ramen van de gemiddelde huur, indien er geen relevante gegevens in de huursector beschikbaar zijn (lege strata).

Voorts biedt het selecteren van stratificatiecriteria op basis van een geavanceerde statistische techniek het voordeel dat zo het voorschrijven van uniforme criteria voor alle landen kan worden vermeden. Voor het verkrijgen van vergelijkbare resultaten is het voldoende, de belangrijkste criteria in ieder land te rangschikken en het vereiste algemene niveau van verklarende invloed te bepalen. Uiteraard hangt een dergelijke regressieanalyse grotendeels af van de beschikbare statistische informatie. Maar zelfs als er slechts weinig statistische gegevens voorhanden zijn, kan dit een stimulans zijn voor toekomstige verbeteringen.

Gezien het feit dat de informatie over de verschillende variabelen die de huren beïnvloeden, hoofdzakelijk afhankelijk is van de ontwikkeling van basisstatistieken, zijn de mogelijkheden voor het gebruik van geavanceerde statistische technieken momenteel wellicht beperkt. Daarom wordt er een standaardmethode aanbevolen, dat wil zeggen dat de Lid-Staten gebruik maken van alle significante criteria die uit analyses in tabelvorm worden afgeleid. Minimaal moeten te grootte, de ligging en ten minste één ander belangrijk kenmerk van een woning worden gebruikt voor het stratificeren van de woningvoorraad ; zo'n indeling moet ten minste 30 cellen opleveren. De indeling van de woningvoorraad moet zinvol en representatief zijn voor de totale woningvoorraad. Er kan een geavanceerde statistische techniek worden gehanteerd ten behoeve van het vaststellen van de belangrijke verklarende variabele(n) voor de keuze van de verschillende strata.

In de praktijk kan een Lid-Staat echter de voorkeur geven aan minder of aan andere variabelen dan die welke door de standaardmethode worden voorgeschreven. Dat is aanvaardbaar, mits van tevoren een (meervoudige) regressieanalyse is verricht waaruit blijkt dat een aanvaardbaar niveau van verklarende invloed wordt bereikt. Teneinde vergelijkbare resultaten te waarborgen, wordt een correlatiecoëfficiënt van ten minste 70 % als drempel aanbevolen. Zo'n drempelwaarde is acceptabel in een grote steekproef, waarbij huurvrije bewoning en zeer goedkope huren, maar ook extreem hoge huren worden weggelaten.

Beginsel 3 :

De Lid-Staten maken gebruik van analyses in tabelvorm of statistische technieken voor het afleiden van significante stratificatiecriteria. Minimaal moeten hierbij de grootte, de ligging en ten minste één ander belangrijk kenmerk van een woning worden gebruikt. Er moeten ten minste 30 cellen worden geproduceerd en drie grootteklassen en twee soorten lokaties worden onderscheiden. Het gebruik van minder of andere variabelen is aanvaardbaar, mits van tevoren is aangetoond dat de (meervoudige) correlatiecoëfficiënt 70 % bedraagt.

1.2.3. *Werkelijke en toegerekende huur*

Over het algemeen wordt de huur gedefinieerd als de prijs die is verschuldigd voor het recht om een ongemeubileerde woning te bewonen. Daarom mogen in beginsel géén kosten voor verwarming, water, elektriciteit enz. in de huurprijs worden opgenomen, hoewel het in de praktijk soms moeilijk kan zijn deze kosten van de eigenlijke huur te onderscheiden. Teneinde in lijn te blijven met de waarderingsregels van het ESER, dient de produktie van de diensten uit woningbezit exclusief belasting over de toegevoegde waarde (BTW) te worden opgegeven.

Ten aanzien van de werkelijke huur zijn bepaalde vormen van overheidssteun waarschijnlijk belangrijker. Een bepaald huishouden heeft als consument bij voorbeeld recht op een overheidsoverdracht (zoals huursubsidie), die om administratieve redenen echter rechtstreeks aan de verhuurder wordt uitbetaald. Naar gelang van de informatiebron kunnen de werkelijke huursommen verschillen vertonen. Indien de informatiebron de huurder is, kan het noodzakelijk zijn de waargenomen huursom te corrigeren door hierbij huursubsidies en dergelijke op te tellen.

Voorts is het voor het hanteren van het begrip „werkelijke huur" voor de bepaling van de toegerekende huur noodzakelijk, een aantal fundamentele vragen die invloed hebben op de harmonisatie van de gegevens, te beantwoorden. In de eerste plaats, moet er bij de toerekeningsprocedure gebruik worden gemaakt van alle werkelijke huursommen of enkel de huursommen uit nieuwe huurcontracten ? Naar gelang van het doel kunnen verschillende theoretische argumenten worden aangevoerd voor werkelijk betaalde huursommen op grond van nieuwe contracten, dan wel contracten die in het bouwjaar zijn ondertekend, of „gemiddelde" contracten. Wanneer men de algemene regel toepast, dat wil zeggen dat men de huur van vergelijkbare woningen hanteert, lijkt het onaanvaardbaar de toerekeningsbasis te beperken tot de huur uit nieuwe contracten. Wordt de „gemiddelde" huur gebruikt voor de huursector, dan dient hetzelfde te gelden voor de woningen van eigenaar-bewoners. Een andere oplossing zal waarschijnlijk in veel landen bij de stratificatiemethode grote problemen geven. Kortom, de conclusie is dat de gemiddelde werkelijke huren van alle contracten moeten worden toegepast voor het vaststellen van de toegerekende huur.

In de tweede plaats is er de vraag of de huren van woningen die eigendom zijn van de overheid voor toerekeningsdoeleinden kunnen worden gebruikt. Aangezien door de eigenaar bewoonde woningen meestal particulier eigendom zijn, mogen in beginsel alleen de werkelijke huren uit de particuliere sector voor toerekeningsdoeleinden worden gebruikt. Indien er evenwel onvoldoende waarnemingen van werkelijke huren van woningen van particulieren zijn om een toereikende basis voor de toerekening te vormen, mogen bij wijze van uitzondering huren van woningen van de overheid worden gebruikt, mits die zijn verhoogd met eventuele subsidies die alleen voor woningen van de overheid en niet voor die van particulieren worden verleend.

Een andere vraag betreft de opname van de huur van gemeubileerde woningen om de basis voor de huurtoerekening te verbreden. In beginsel wordt voor de huurtoerekening van eigen woningen uitgegaan van huren van ongemeubileerde woningen. Daarom kan men niet zonder meer de huur van gemeubileerde woningen gebruiken. Teneinde te vermijden dat er van de verkeerde huurwaarde wordt uitgegaan, moeten dergelijke huren eerst worden verlaagd met het bedrag dat voor het gebruik van het meubilair wordt berekend.

Beginsel 4 :

Onder de werkelijke huur wordt verstaan de huur die is verschuldigd voor het recht op het gebruik van een ongemeubileerde woning. Is de informatiebron de huurder, dan kan het noodzakelijk zijn de waargenomen werkelijke huur te verhogen met specifieke huursubsidies, die om administratieve redenen rechtstreeks aan de verhuurder worden betaald. Voor het vaststellen van de toegerekende huur worden de werkelijke huursommen uit alle huurcontracten van de particuliere-woningsector gebruikt. Om statistische redenen kunnen bij wijze van uitzondering ook huren van woningen van de overheid worden gebruikt, mits die zijn verhoogd met eventuele subsidies die alleen voor woningen van de overheid en niet voor die van particulieren worden verleend. Zo kunnen ook de huren van gemeubileerde woningen in de toerekeningsprocedure worden meegeteld na aftrek van het huurverschil tussen gemeubileerde en ongemeubileerde woningen.

1.3. Bronnen voor de raming van het basisjaar en extrapolatiemethodes

1.3.1. *Woningvoorraad*

Een wezenlijk element bij de berekening volgens de stratificatiemethode vormt de informatie over de woningvoorraad. Deze informatie dient als algemene referentie voor extrapolatieprocedures. In het algemeen bestaat de woningvoorraad uit alle gebouwen of delen daarvan die voor woondoeleinden worden gebruikt. Nadere informatie hierover wordt verstrekt in het hoofdstuk over specifieke problemen. De belangrijkste, in de Gemeenschap geraadpleegde bronnen voor het vaststellen van een woningvoorraad zijn officiële tellingen van gebouwen, bouwregisters of volkstellingen. Om de raming voor het lopende jaar te verkrijgen, worden meestal de cijfers van het basisjaar bijgewerkt.

Wat de woningvoorraad in het basisjaar betreft, lijken officiële tellingen van gebouwen de minste problemen op te leveren en het meest volledig te zijn, vooral indien deze tegelijk met een volkstelling worden gehouden. De betrouwbaarheid van bouwregisters is grotendeels afhankelijk van wettelijke procedures. Dit veroorzaakt soms onzekerheden over de vraag of bij voorbeeld uitbreidingen, verbeteringen, verbouwingen en sloop van woningen op de juiste wijze zijn geregistreerd. Het gebruik van de door de huishoudens in een volkstelling verstrekte informatie als basis voor het vaststellen van de woningvoorraad kan problemen opleveren, omdat tweede huizen die op de datum van de volkstelling niet zijn bewoond, soms niet worden meegeteld.

Beginsel 5:

Voor de vaststelling van de woningvoorraad in het basisjaar maken de Lid-Staten in eerste instantie gebruik van een officiële telling van gebouwen, een volkstelling of een bouwregister. Aangezien een officiële gebouwentelling gewoonlijk het meest volledige beeld geeft, moeten bij het gebruik van bouwregisters en volkstellingen intensieve en grondige controles plaatsvinden opdat deze zo volledig mogelijk worden.

1.3.2. *Werkelijke huur*

Het tweede fundamentele element voor de berekening van de produktie van diensten uit woningbezit volgens de stratificatiemethode betreft de in de huursector betaalde werkelijke huren. Informatie hierover in het basisjaar wordt afgeleid van een officiële telling (een volkstelling) ofwel van een steekproef betreffende bij voorbeeld het gezinsbudget. In het eerste geval worden waarschijnlijk alle werkelijke huursommen geregistreerd en hebben de berekeningen uitsluitend invloed op de toegerekende huur. Bij een gezinsbudgetonderzoek raken de berekeningen zowel de werkelijke als de toegerekende huur. Uiteraard biedt een telling een brede basis met betrouwbare informatie. Maar ook het gezinsbudgetonderzoek wordt gewoonlijk als vrij betrouwbaar beschouwd, vooral wat de eerste levensbehoeften betreft. Zoals bekend, vormt het percentage onbeantwoorde vragen hierbij over het algemeen een probleem. Als huisvesting eerder wordt gezien als een luxe dan als een essentiële post, dan heeft dit probleem een ongewenste invloed op de resultaten van de huurberekening, hetgeen moet worden geneutraliseerd. Een ander probleem bij het gezinsbudgetonderzoek — althans in sommige landen — is de beperkte omvang ervan, zodat de stratificatie van de huren mogelijk beperkt blijft. In ieder geval dienen ook beschikbare aanvullende bronnen zoveel mogelijk te worden benut. Dit kan bij voorbeeld het geval zijn in landen waar een hoog percentage van de woningen onder overheidstoezicht staat en woningbouwbureaus jaarrekeningen moeten indienen. Bovendien moet steeds worden getracht de resultaten te verbeteren door onderzoek te verrichten naar alternatieve bronnen, zoals specifieke huuranalyses.

Beginsel 6:

De Lid-Staten moeten de meest uitgebreide en betrouwbare bronnen benutten voor het afleiden van de werkelijke huur per stratum, bij voorbeeld een volkstelling of een gezinsbudgetonderzoek. Alternatieve bronnen worden onderzocht om de betrouwbaarheid, volledigheid en vooral de stratificatie te verbeteren.

1.3.3. *Extrapolatie van de produktie van het basisjaar*

Slechts enkele Lid-Staten beschikken ieder jaar over de informatie die nodig is voor het steeds weer opnieuw berekenen van de produktie van door eigenaars bewoonde woningen. In de meeste landen worden de resultaten van een bepaald jaar als referentie genomen en vervolgens geactualiseerd teneinde de cijfers over het lopende jaar met behulp van indicatoren te berekenen. In de praktijk schijnen er in zoverre verschillen te bestaan, dat sommige landen de (totale) produktie van het basisjaar bijwerken met behulp van een gecombineerde indicator, terwijl andere landen de woningvoorraad en de huur per stratum afzonderlijk berekenen. Hoewel over het algemeen min of meer gelijke resultaten kunnen worden verwacht, is het mogelijk dat structurele verschuivingen, bij voorbeeld in de verhouding tussen huur- en koopwoningen, tot verschillen leiden. Bovendien zijn bij een afzonderlijke berekening waarschijnlijkheidstoetsen mogelijk.

Wat de verschillende indicatoren betreft : de kwantiteitsindex wordt meestal afgeleid van de produktie van de bouwnijverheid. Anderzijds is de prijsindicator gebaseerd op het huurindexcijfer uit de consumentenprijsindex. Dit kan een vertekening van het beeld veroorzaken in die gevallen waarin de veronderstelling dat de toegerekende huur de ontwikkeling van het geheel volgt, niet is gerechtvaardigd, bij voorbeeld vanwege een restrictief huurbeleid van de overheid. Daarom lijkt het voor de extrapolatie van de toegerekende huur wenselijk, naar gelang van het basisjaar een prijsindexcijfer te hanteren dat de ontwikkeling van huurwoningen in de particuliere sector weerspiegelt. Voorts zij gewezen op het feit dat prijsindexcijfers gewoonlijk prijsverhogingen als gevolg van kwaliteitsveranderingen uitsluiten. De prijsindexcijfers moeten derhalve worden aangevuld met een kwaliteitsindicator die verbeteringen weerspiegelt.

Ten slotte lijkt het zinvol de invloed van structurele veranderingen op de resultaten te minimaliseren door de extrapolatieperiode beperkt te houden.

Rekening houdend met de tussenpozen tussen de relevante basisstatistieken, lijkt het passende om iedere tien jaar — de normale periode voor volkstellingen — de woningvoorraad opnieuw vast te stellen. Daarnaast moet het vaststellen van het prijselement (huur per stratum) ten minste om de vijf jaar geschieden — de gebruikelijke periode voor gezinsbudgetonderzoek.

Beginsel 7:

Indien het onmogelijk is jaarlijks een volledige herevaluatie van de produktie van diensten uit woningbezit te verrichten, kunnen de Lid-Staten onder toepassing van passende kwantiteits-, prijs- en

kwaliteitsindicatoren een cijfer extrapoleren voor een bepaald basisjaar. De extrapolatieprocedure voor de woningvoorraad en de gemiddelde huur vindt voor iedere stratum afzonderlijk plaats. In de extrapolatieprocedure wordt onderscheid gemaakt tussen de berekening van de werkelijke en de toegerekende huur. Zo nodig worden er voor de extrapolatie minder strata gebruikt dan bij de berekening van het basisjaar. Ten behoeve van de vaststelling van de toegerekende huur voor woningen van eigenaar-bewoners wordt over het algemeen een prijsindexcijfer dat de huren in de particuliere sector weerspiegelt, toegepast. In ieder geval moet de vaststelling van de woningvoorraad ten minste eenmaal in de tien jaar geschieden en die van het prijselement eenmaal in de vijf jaar.

1.4. Bijzondere problemen

1.4.1. *Gratis en goedkope woningen*

Soms wordt bij het verzamelen van gegevens over werkelijke huren vastgesteld, dat woningen gratis of tegen zeer lage huren worden bewoond. In geval van huurvrije woningen is er sprake van de vreemde situatie dat er feitelijk wel een dienst uit woningbezit wordt geleverd, maar zonder (zichtbare) vergoeding. In dergelijke gevallen lijkt het juist ervoor te kiezen dat de waargenomen nulhuur wordt gecorrigeerd. Een zelfde oplossing lijkt logisch voor goedkope woningen.

Afgezien van overheidsingrepen zijn er ook andere redenen voor het bestaan van het verschijnsel gratis of goedkope woningen. Een werknemer kan bij voorbeeld een woning, die eigendom is van zijn werkgever, tegen een verlaagde huur of zelfs gratis bewonen. Allerlei werknemers kunnen hiervoor in aanmerking komen, zoals huishoudelijk personeel of mensen van de bewakingsdienst. In zo'n geval moet de werkelijke huur worden gecorrigeerd en het verschil tussen de werkelijke huur en de huur voor vergelijkbare woningen worden beschouwd als een beloning in natura (zie het ESER-1979 — waarvan de Nederlandse vertaling uit 1984 dateert —, punt 408, onder j)). Ook is het mogelijk dat woningen gratis of tegen een zeer lage huur worden verhuurd aan familieleden of vrienden. Zo'n situatie kan men corrigeren door deze woningen eenvoudigweg van de huursector over te brengen naar de sector woningen van eigenaar-bewoners. Een dergelijke correctie lijkt ook passend in geval van betaling van een forfaitair bedrag door de huurders, dat wil zeggen wanneer de huurder de huur voor een langere periode dan gebruikelijk vooruitbetaalt.

Beginsel 8:

De waargenomen werkelijke huur in geval van gratis of zeer goedkope woningen wordt gecorrigeerd teneinde de volledige dienst uit woningbezit te kunnen boeken. Gratis wonen noch goedkope huur wordt ongecorrigeerd gebruikt voor de berekening van de toegerekende huur.

1.4.2. *Vakantiewoningen*

Vakantiewoningen zijn alle soorten vrijetijdswoningen zoals het dichtbijgelegen weekendhuisje dat vele malen per jaar gedurende korte periodes wordt bewoond of de verder weg gelegen vakantiewoning die bestemd is voor langere periodes maar slechts enkele malen per jaar. Op het eerste gezicht lijken de gehuurde vakantiehuizen geen problemen op te leveren, omdat de werkelijk betaalde huur als maat voor de produktie wordt genomen. Indien dergelijke woningen echter op maandbasis worden gehuurd, dan leidt de extrapolatie naar het jaartotaal tot overschattingen zolang er geen aanvullende informatie over de gemiddelde bewoningstijd is opgenomen.

Ter berekening van de toegerekende huur voor door eigenaars bewoonde vakantiewoningen, is het het meest logisch om deze eigendommen naar verschillende strata uit te splitsen en de passende gemiddelde jaarlijkse huur voor werkelijk gehuurde soortgelijke accommodatie toe passen. De jaarhuur weerspiegelt impliciet de gemiddelde tijd dat de accommodatie bewoond is. In geval van problemen kan een andere methode worden gehanteerd, bestaande uit het verzamelen van informatie over vakantiewoningen in een bepaald stratum en het toepassen van de gemiddelde jaarhuur van gehuurde vakantiewoningen op de vakantiewoningen van eigenaar-bewoners. In de derde plaats is het aanvaardbaar de volledige jaarhuur van gewone huurwoningen in hetzelfde locatiestratum te gebruiken, indien vakantiewoningen slechts een heel klein deel van de totale woningvoorraad uitmaken of indien deze niet kunnen worden onderscheiden van andere woningen. Ook in het geval van vakantiewoningen in toeristencentra lijken dergelijke procedures redelijk, indien rekening wordt gehouden met het feit dat zij altijd de eigenaar ter beschikking staan en ook gratis door zijn vrienden of familieleden kunnen worden gebruikt.

Ten aanzien van de classificatie van vakantiewoningen naar activiteit (behoren zij tot de woningbouw- of de horecasector (hotels/restaurants) ?) zijn de meningen verdeeld. Enerzijds lijkt de NACE-indeling activiteiten in verband met vakantiewoningen onder te brengen bij hotels en restaurants. Anderzijds kan het zinvol zijn alle toerekeningen bijeen te houden. In ieder geval is het moeilijk vakantiewoningen te scheiden van andere woningen als er voor de derde oplossing — zoals hierboven genoemd — wordt gekozen. Aangezien deze vraag voor het BNP niet de hoogste prioriteit lijkt te hebben, zouden andere deskundigencomités hierover een besluit kunnen nemen.

Beginsel 9:

Vakantiewoningen zijn alle soorten vrijetijdswoningen zoals dichtbijgelegen weekendhuisjes of verder weg gelegen vakantiewoningen. Voor de raming van de produktie van vakantiewoningen wordt bij voorkeur de gemiddelde jaarhuur van soortgelijke faciliteiten gebruikt. De jaarhuur weerspiegelt impliciet de gemiddelde tijd van bewoning. Hoewel een stratificatie naar verschillende strata wenselijk lijkt, kunnen vakantiewoningen in één stratum bijeen worden gehouden. Als vakantiewoningen slechts een heel klein deel van de woningvoorraad uitmaken, mag de volledige jaarhuur van gewone woningen, op hetzelfde lokatieniveau, worden gebruikt. Indien er in uitzonderlijke gevallen voor bepaalde strata geen of alleen statistisch onbetrouwbare gegevens over de werkelijke huur beschikbaar zijn, kan gebruik worden gemaakt van andere objectieve methodes, zoals die welke uitgaat van de gebruikerskosten; dit dient met redenen te worden omkleed.

1.4.3. *Timesharing*

Voor het vinden van een gemeenschappelijke oplossing voor de behandeling van onroerend goed in timesharing lijkt het nuttig eerst de basiskenmerken van deze nieuwe soort accommodatie in herinnering te brengen. Een makelaar in onroerend goed verkoopt de rechten op een verblijf in een bepaalde woning in een toeristencentrum gedurende een vaste periode per jaar en zorgt voor het administratieve beheer van het pand. Het recht wordt gegarandeerd in een certificaat dat na de eerste betaling wordt afgegeven. Het certificaat is verhandelbaar. Voorts zijn periodieke betalingen verschuldigd ter dekking van de beheerskosten.

Uit deze beschrijving zou de gevolgtrekking kunnen worden gemaakt, dat de eerste betaling moet worden beschouwd als een investering, aangezien het uitgegeven certificaat veel op een aandeel lijkt; te meer daar in de wetgeving van ten minste één Lid-Staat de koper een reëel recht verwerft. Het lijkt derhalve zinvol de eerste betaling in de nationale rekeningen op te nemen onder de rubriek immateriële activa. Bovendien lijkt het logisch de huurvrije dienst uit woningbezit te beschouwen als een dividend in natura, uitgekeerd door de makelaar in onroerend goed.

Het fundamentele probleem van de timesharing-accommodatie is dat er een dienst wordt verstrekt die niet in de produktie van de economie is opgenomen. Logischerwijze moet dit worden gecorrigeerd. In de eerste plaats betekent het voorstel, de periodieke betaling min of meer daarvoor te bestemmen, echter impliciet dat er geen correctie plaatsvindt voor de dienst uit woningbezit, aangezien de periodieke betaling bedoeld is als betaling voor een andere dienst, namelijk de dekking van de beheerskosten. Theoretisch zou het ook mogelijk zijn de eerste betaling te beschouwen als een vooruitbetaling voor de verleende dienst, die wordt gespreid over de relevante periodes van bewoning. Afgezien van statistische problemen om dit model concreet toe te passen, lijkt dit in strijd te zijn met de wettelijke realiteit, aangezien de impliciete interpretatie hiervan de koop van een *dienst* is en niet de verwerving van een *activum*.

Een derde mogelijkheid is het afleiden van een bepaald bedrag uit de werkelijke jaarhuur van vergelijkbare accommodatie (zonder verzorgde maaltijden). Deze oplossing wordt gesteund door het feit, dat timesharing-woningen in toeristencentra naast gehuurde vakantieappartementen liggen. In geval van problemen zijn de beide andere voor vakantiewoningen voorgestelde methodes ook aanvaardbaar voor timesharing-woningen. De toegerekende huur moet netto worden vastgesteld om dubbele lasten, die worden gedekt door de periodieke betalingen, te voorkomen. Hoe dan ook, voor de huurtoerekening van timesharing-woningen is tevens een aanpassing van inkomens en bestedingen noodzakelijk.

Ten aanzien van de classificatie naar activiteit kan timesharing-accommodatie worden beschouwd als een tweede woning (huisvesting) of als hotelaccommodatie. Timesharing-accommodaties lijken kenmerken van zowel huisvesting als van het hotelwezen te hebben. Aangezien deze vraag voor het BNP niet de hoogste prioriteit lijkt te hebben, zouden andere deskundigencomités hierover een besluit kunnen nemen.

Beginsel 10:

Voor timesharing-accommodaties gelden dezelfde procedures als voor vakantiewoningen.

1.4.4. *Kamerhuurders*

In de meeste landen wonen veel studenten op kamers. Vaak geldt dit ook voor andere jongeren of voor diegenen die een baan ver van huis hebben. Indien de kamer deel uitmaakt van een huurwoning, dat wil zeggen indien er sprake is van onderverhuur, lijken er geen grote problemen te zijn. De huur van de kamer kan worden gezien als bijdrage aan de werkelijke hoofdhuur, dus als een overdracht tussen huishoudens. Als de kamer echter deel uitmaakt van een door de eigenaar bewoonde woning, zou er sprake zijn van dubbeltelling, wanneer zowel de door de huurder betaalde huur als de

toegerekende huur in haar geheel wordt geregistreerd. Waarschijnlijk kan het beste de werkelijke, door de kamerhuurder betaalde huur worden genomen voor het deel van de woning dat hij bewoont en een huur voor de rest van de woning worden toegerekend. Het kan echter moeilijk blijken een en ander concreet toe te passen. Daarom kan men de huur ook beschouwen als een overdracht ter deling van de kosten van de woning. Dit is in zoverre gelijk aan de eerste oplossing, dat de werkelijke kamerhuur wordt beschouwd als een bijdrage aan de toegerekende hoofdhuur. Bijgevolg moet er een correctie plaatsvinden bij de onderverdeling van de sector huishoudens.

Voorts is er de vraag, hoe te handelen in geval van onderverhuur van diverse kamers. In zo'n geval wordt voorgesteld, de term kamerhuurders alleen te gebruiken indien de eigenaar of de hoofdhuurder zelf ook in de woning woont. Anders moet onderverhuur worden beschouwd als een afzonderlijke economische activiteit (huisvestingsdienst of pension).

Beginsel 11:

Kamerhuur in een woning wordt beschouwd als een bijdrage aan de werkelijke of toegerekende hoofdhuur, zolang de eigenaar of de hoofdhuurder ook in de desbetreffende woning woont.

1.4.5. *Leegstaande woningen*

Om te beginnen wordt een gehuurde woning altijd gezien als bewoond, ook al verkiest de huurder het om elders te wonen. Overeenkomstig punt 315, onder i), van het ESER-1979 wordt de huurwaarde beschouwd als de produktie. Verder weerspiegelt de jaarlijkse huur, in overeenstemming met de algemene oplossing die is gekozen voor vakantiewoningen en timesharing-accommodaties, impliciet de gemiddelde bewoningstijd. Het probleem van leegstaande woningen geldt derhalve enkel voor niet verhuurde woningen die door de eigenaar niet worden gebruikt, d.w.z. die te koop of te huur staan. Er is dan geen sprake van diensten uit woningbezit, zodat een nulhuur moet worden opgenomen.

De informatie die nodig is om vast te stellen of een niet verhuurde woning al dan niet leegstaat, kan worden ontleend aan verklaringen van de eigenaar of van buren. Is er geen informatie beschikbaar, dan kan uit de aanwezigheid van meubelen worden afgeleid dat een woning bewoond is. Ongemeubileerde woningen worden daarentegen als leegstaand beschouwd, aangezien het moeilijk voorstelbaar is dat er dan een dienst uit woningbezit wordt verstrekt. Tot de leegstaande woningen behoren ook woningen die weer worden teruggenomen wegens wanbetaling of die voor een korte periode leegstaan, omdat een huisvestingsbureau niet onmiddellijk een nieuwe huurder vindt. Een grensgeval is een woning die wèl volledig is gemeubileerd en onmiddellijk door de eigenaar kan worden gebruikt. Hier kan worden geredeneerd, dat er geen dienst uit woningbezit wordt verstrekt zolang de woning niet werkelijk door de eigenaar wordt bewoond. Omdat deze situatie echter vergelijkbaar is met een leegstaande huurwoning, lijkt het passend om toch een huursom te boeken. Daarom worden gemeubileerde eigen woningen over het algemeen als bewoond beschouwd.

Ten slotte zij hier gewezen op het feit dat voor een leegstaande woning soms toch kosten worden gemaakt, zoals uitgaven voor onderhoud, elektriciteit, verzekeringspremies, belastingen enz. Deze moeten worden geboekt als intermediair verbruik van de woningbouw. Evenals bij een onderneming die geen produktie verricht, kan dit leiden tot een negatieve toegevoegde waarde.

Beginsel 12:

Voor een niet gehuurde woning uit de huursector die voor verkoop of verhuur beschikbaar is, moet een nulhuur worden opgenomen. Een gemeubileerde eigen woning wordt over het algemeen beschouwd als een bewoonde woning.

1.4.6. *Garages*

Daar sommige landen naar voren hebben gebracht dat het ESER-1979 (evenals het SNA-1968) tamelijk vaag is wat de behandeling van garages betreft, lijkt enige verduidelijking zinvol. Zoals bekend, waren de Lid-Staten die vroeger reeds een vragenlijst hadden ingevuld, unaniem voorstander van opname van garages in de produktie van diensten uit woningbezit, indien zij gewoonlijk met de woning verbonden zijn. Hiertoe behoren ook parkeerplaatsen, omdat zij waarschijnlijk dezelfde functie hebben.

Om duurzame goederen in te delen als bruto-investeringen in vaste activa, moeten zij volgens het ESER in het produktieproces worden gebruikt. Duurzame goederen die niet voor produktiedoeleinden worden gebruikt, bij voorbeeld duurzame consumptiegoederen, moeten worden geboekt als consumptieve bestedingen. Omgekeerd betekent dit dat posten die vallen onder bruto-investeringen in vaste activa over het algemeen leiden tot een produktie. Aangezien garages worden gezien als bruto-investeringen in vaste activa, lijkt het juist om niet alleen de dienst van de huurgarages in de produktie van de economie op te nemen, maar ook een produktie toe te rekenen aan door eigenaars gebruikte garages. In beide gevallen is de garage een vorm van wooncomfort, zoals iedere andere faciliteit.

In voetnoot 2 bij punt 315,. onder j), van het ESER-1979 wordt echter bepaald dat „de fictieve huurwaarde van niet-woongebouwen die rechtstreeks worden gebruikt door de eenheden die er eigenaar van zijn, niet in aanmerking worden genomen". Daarom moet aan garages die door de eigenaar ervan worden gebruikt, alleen een huur worden toegerekend als zij worden beschouwd als (deel van een) woongebouw. In de praktijk kunnen diverse gevallen worden onderscheiden. In de eerste plaats een garage die volledig in een woongebouw is geïntegreerd. In zo'n geval, waar een fysieke scheiding onmogelijk is, wordt het hele gebouw als woongebouw ingedeeld en moet er een huur worden berekend voor de door de eigenaar gebruikte garage. In het geval van een afzonderlijke, door de eigenaar gebruikte garage kan onderscheid worden gemaakt in garages die bij de woning horen en garages die voor andere doeleinden worden gebruikt (bij voorbeeld als parkeerplaats bij de werkplaats). Beide zullen waarschijnlijk worden beschouwd als niet-woongebouw. Volgens bovengenoemde voetnoot mag er geen huur worden toegerekend voor het gebruik van los van de woning gelegen, door de eigenaar gebruikte garages.

In ieder geval zij hier nadrukkelijk gewezen op het feit dat er gewoonlijk meer koopwoningen dan huurwoningen met een garage zijn. Teneinde dit structurele verschil op de juiste wijze te boeken, zou de aanwezigheid van een garage waarschijnlijk het beste als een stratificatiecriterium kunnen worden gebruikt.

Beginsel 13:

Structureel in de woning geïntegreerde garages en parkeerplaatsen leveren diensten die moeten worden opgenomen onder de diensten uit woningbezit.

2. INTERMEDIAIR VERBRUIK

Het intermediaire verbruik van diensten uit woningbezit wordt nauwkeuriger in de input-output-methodiek van het ESER behandeld. Praktisch gezien lijken er problemen te zijn met de behandeling van bepaalde (gemeentelijke) lasten, evenals met reparatie en onderhoud.

Voor bepaalde lasten eist de input-output-methodiek van het ESER-1979 (1) dat de kosten voor verwarming, water, elektriciteit, gemeenschappelijke ruimten, beveiliging, liften enz. niet worden opgenomen onder intermediair verbruik (en dus niet als produktie). In de praktijk nemen veel landen deze kosten wel op, omdat zij worden beschouwd als deel van de huur en dus vaak hiervan niet kunnen worden gescheiden. Het verdient echter aanbeveling om toch de huidige regel van het ESER aan te houden, teneinde huurwoningen en door eigenaars bewoonde woningen gelijk te behandelen en een dubbele telling voor eigenaar-bewoners te vermijden. Anderzijds mag het BNP niet worden getroffen door een consequente gelijke behandeling van intermediair verbruik en produktie.

Wat reparatie en onderhoud betreft stelt het ESER-1979 in zoverre duidelijk dat grote reparaties die het desbetreffende onroerend goed verbeteren, de economische levensduur ervan verlengen of het pand verbouwen, moeten worden beschouwd als investeringen. Gewone reparaties moeten volgens de input-output-methode van het ESER worden geboekt als intermediair verbruik wanneer dergelijke uitgaven worden gedragen door de eigenaar, ongeacht of de accommodatie wordt verhuurd of door de eigenaar zelf wordt bewoond. Worden dergelijke uitgaven echter gedragen door de huurders van de woning, dan moeten zij direct worden geboekt als consumptieve besteding van huishoudens. Dit houdt impliciet in, dat het intermediaire verbruik van eigen woningen enigszins hoger is dan dat van een huurwoning, aangezien het ook de uitgaven omvat die in het laatste punt als reparaties ten laste van huurders worden beschouwd. Sommige landen lijken van deze regel af te wijken en nemen ook, na de produktie tegen marktprijzen te hebben vastgesteld, de door huurders gedragen reparatiekosten in de produktie en het intermediaire verbruik van diensten uit woningbezit op alvorens deze naar consumptieve bestedingen te leiden. Dit is aanvaardbaar zolang het het BNP niet beïnvloedt.

Naast het punt dat onder het hoofdstuk „Leegstaande woningen" ter sprake is gebracht, wordt er nadrukkelijk op gewezen dat een dubbele telling van intermediair verbruik bij woningen die eigendom zijn van werkgevers, moet worden vermeden.

Beginsel 14:

Het intermediaire verbruik van diensten uit woningbezit wordt vastgesteld in overeenstemming met de definitie van produktie. Over het algemeen sluiten beide items de kosten voor verwarming, water, elektriciteit enz. uit. Wordt om praktische redenen de voorkeur gegeven aan een andere behandeling, dan is dat aanvaardbaar zolang het BBP en het BNP niet worden beïnvloed.

(1) Zie publikatie van het Bureau voor de statistiek van de Europese Gemeenschappen (Eurostat) over de methoden van de Gemeenschap betreffende input-output-tabellen — 1965 (enkel in het Frans en het Duits).

3. TRANSACTIES MET HET BUITENLAND

Volgens de regels van het ESER-1979 (punten 211 en 214) worden niet-ingezeten eenheden beschouwd als fictieve ingezeten eenheden in hun hoedanigheid van eigenaars van grond en bestaande gebouwen in het economische gebied van het land, doch enkel voor zover het de transacties inzake deze grond van gebouwen betreft. Dit betekent dat de dienst van een woning die eigendom is van een niet-ingezeten eenheid wordt opgenomen in de produktie van de economie van het land waar de woning staat. In theorie wordt dit echter gecorrigeerd bij de overgang van BBP naar BNP onder de rubriek „inkomen uit vermogen en uit ondernemersactiviteit" (R 40). In punt 430, onder b), van het ESER-1979 wordt bevestigd dat deze post de nettohuur omvat die ingezetenen ontvangen als eigenaars van grond en gebouwen in het buitenland of omgekeerd. Zij vertegenwoordigt de rente op de vordering van de ingezeten eenheid op hemzelf in zijn hoedanigheid van fictieve ingezeten eenheid van het buitenland.

Over het algemeen zullen zich weinig problemen voordoen indien het onroerend goed van een niet-ingezeten eenheid wordt verhuurd aan een ingezeten eenheid, omdat er een geldstroom zal worden waargenomen die opgenomen is in de betalingsbalans. De situatie kan echter anders zijn in het geval van eigenaars-bewoners, aangezien er dan waarschijnlijk geen geldstroom wordt geconstateerd. Een mogelijke oplossing kan zijn dat, ingeval een ingezeten eenheid een woning in het buitenland bezit en bewoont, hij in feite wordt beschouwd als een ingezetene van het land waar zijn woning is gesitueerd. Wellicht zullen landen met veel vakantiewoningen van niet-ingezetenen niet erg positief staan tegenover deze keuze. Een tweede mogelijkheid bestaat uit een correctie op de post „Transacties in nettohuren met het buitenland" voor zover het woningen van eigenaar-bewoners betreft. Hiervoor is een kruistabel van woningen die eigendom zijn van en bewoond worden door buitenlandse ingezetenen noodzakelijk, waaruit tevens blijkt dat enkel de nationaliteit van een persoon niet voldoende is om ingezetenen van niet-ingezetenen te onderscheiden. Daarnaast is het nuttig dat de betrokken Lid-Staten eerst tot overeenstemming komen over zo'n kruistabel. Statistische lacunes op dit terrein vormen echter een probleem. Het gaat hierbij vooral om vakantiewoningen van buitenlandse ingezetenen, maar de Lid-Staten hebben unaniem verklaard dat informatie hierover op dit moment niet beschikbaar is.

Een bijzondere moeilijkheid in dit opzicht leveren de timesharing-woningen. Aangezien zo'n pand in dezelfde boekingsperiode door ingezetenen van verschillende landen kan worden bewoond, lijkt een rechtstreekse allocatie aan het land van oorsprong vrijwel onmogelijk. Maar er kunnen vergelijkbare resultaten worden bereikt met behulp van een beter uitvoerbare methode. Eerst wordt de (toegerekende) door timesharing-accommodaties toegevoegde waarde toegekend aan het land van oorsprong van de maatschappij die het pand in eigendom heeft. Vervolgens kan van deze maatschappij worden gevraagd een overzicht te verstrekken van de timesharing-eigenaars per land van oorsprong, wat kan dienen als een verdeelsleutel.

Beginsel 15:

Volgens het ESER-1979 dragen alle woningen in het economische gebied van een Lid-Staat bij tot diens BBP. De nettohuur die niet-ingezetenen ontvangen als eigenaars van grond en gebouwen in dat land, moet worden geboekt als inkomen uit vermogen voor het buitenland en derhalve van het BBP worden afgetrokken bij de overgang naar het BNP (en omgekeerd). De nettohuur wordt gezien als het netto exploitatieoverschot van de werkelijke en toegerekende woninghuur. Teneinde rekening te houden met door niet-ingezeten eingenaars bewoonde woningen is een uitwisseling van informatie tussen de Lid-Staten vereist. De coördinatie hiervan is in handen van Eurostat, met name wat de opstelling van een kruistabel voor dergelijke woningen van buitenlandse ingezetenen betreft.