VERORDENING (EG) Nr. 1722/2005 VAN DE COMMISSIE

van 20 oktober 2005

betreffende de beginselen voor de schatting van woondiensten ten behoeve van Verordening (EG, Euratom) nr. 1287/2003 van de Raad betreffende de harmonisatie van het bruto nationaal inkomen tegen marktprijzen

(Voor de EER relevante tekst)

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 voor Atoomenergie,

Gelet op Verordening (EG, Euratom) nr. 1287/2003 van de Raad van 15 juli 2003 betreffende de harmonisatie van het bruto nationaal inkomen tegen marktprijzen („BNI-verordening") ([1]), en met name op artikel 5, lid 1,

Overwegende hetgeen volgt:

(1) Volgens artikel 2, lid 7, van Besluit 2000/597/EG, Euratom van de Raad van 29 september 2000 betreffende het stelsel van eigen middelen van de Europese Gemeenschappen ([2]) moet het bruto nationaal product tegen marktprijzen (BNP) worden geacht gelijk te zijn aan het bruto nationaal inkomen tegen marktprijzen (BNI), zoals bepaald door de Commissie krachtens het Europees systeem van rekeningen (ESR). Het ESR van 1995 (ESR 1995), dat in de plaats is gekomen van twee vroegere systemen uit respectievelijk 1970 en 1979, werd vastgesteld bij Verordening (EG) nr. 2223/96 van de Raad van 25 juni 1996 inzake het Europees systeem van nationale en regionale rekeningen in de Gemeenschap ([3]) en werd opgenomen in de bijlage daarbij. Het BNI, zoals het in het ESR 1995 wordt gebruikt, is met ingang van het begrotingsjaar 2002 als criterium voor de eigen middelen in de plaats gekomen van het BNP.

(2) Voor de tenuitvoerlegging van artikel 1 van Richtlijn 89/130/EEG, Euratom van de Raad van 13 februari 1989 betreffende de harmonisatie van de opstelling van het bruto nationaal product tegen marktprijzen ([4]), zijn de beginselen voor de schatting van woondiensten neergelegd in Beschikking 95/309/EG, Euratom van de Commissie ([5]). Voor de toepassing van artikel 1 van Verordening (EG, Euratom) nr. 1287/2003 moeten dergelijke beginselen nu ook voor het BNI worden vastgesteld.

(3) De in deze verordening vervatte maatregelen zijn in overeenstemming met het advies van het bij Verordening (EG, Euratom) nr. 1287/2003 ingestelde BNI-comité,

([1]) PB L 181 van 19.7.2003, blz. 1.
([2]) PB L 253 van 7.10.2000, blz. 42.
([3]) PB L 310 van 30.11.1996, blz. 1. Verordening laatstelijk gewijzigd bij Verordening (EG) nr. 1267/2003 van het Europees Parlement en de Raad (PB L 180 van 18.7.2003, blz. 1).
([4]) PB L 49 van 21.2.1989, blz. 26. Richtlijn gewijzigd bij Verordening (EG) nr. 1882/2003 van het Europees Parlement en de Raad (PB L 284 van 31.10.2003, blz. 1).
([5]) PB L 186 van 5.8.1995, blz. 59.

HEEFT DE VOLGENDE VERORDENING VASTGESTELD:

Artikel 1

Voor de toepassing van Verordening (EG, Euratom) nr. 1287/2003 gelden de in deze verordening neergelegde beginselen voor de schatting van woondiensten.

Artikel 2

1. Voor het vaststellen van de output van woondiensten passen de lidstaten een stratificatiemethode op basis van de werkelijke huren toe.

Om significante stratificatiecriteria te bepalen, gebruiken de lidstaten analysen in tabelvorm of statistische technieken.

2. De lidstaten berekenen de toegerekende huren op basis van de werkelijke huren die verschuldigd zijn voor het gebruiksrecht voor een ongemeubileerde woning; zij baseren zich hierbij op alle contracten die betrekking hebben op particuliere woningen.

De huren voor gemeubileerde woningen mogen ook worden gebruikt, mits deze worden verlaagd om de betaling voor het gebruik van de meubilering buiten beschouwing te laten.

Teneinde de basis voor de berekening van de toegerekende huren te vergroten, kan in landen met een kleine particuliere huursector in uitzonderlijke gevallen gebruik worden gemaakt van naar behoren verhoogde huren voor woningen van de overheid.

Artikel 3

1. In uitzonderlijke, naar behoren gemotiveerde gevallen kunnen de lidstaten andere objectieve methoden toepassen, zoals de gebruikerskostenmethode.

Wanneer het gaat om de berekening van de output van door de eigenaar bewoonde woningen, hoeft het gebruik van de gebruikerskostenmethode niet te worden gemotiveerd, mits aan elk van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

a) het aandeel van particuliere huurwoningen moet ten minste 10 % van de woningvoorraad bedragen;

b) er moet meer dan een factor drie verschil zijn tussen de huren voor particuliere woningen en andere betaalde huren.

2. Binnen drie jaar na de datum van goedkeuring van deze verordening onderzoekt het BNI-comité de werking van de gebruikerskostenmethode.

Artikel 4

Lidstaten die een basisjaarmethode toepassen, extrapoleren het cijfer voor een gegeven basisjaar met behulp van passende kwantiteits-, prijs- en kwaliteitsindicatoren.

Artikel 5

Verdere, meer gedetailleerde beginselen voor de schatting van de output, het intermediair verbruik en de transacties met het buitenland met betrekking tot de woondiensten zijn opgenomen in de bijlage.

Artikel 6

Deze verordening treedt in werking op de twintigste dag volgende op die van haar bekendmaking in het *Publicatieblad van de Europese Unie*.

Deze verordening is verbindend in al haar onderdelen en is rechtstreeks toepasselijk in elke lidstaat.

Gedaan te Brussel, 20 oktober 2005.

Voor de Commissie
Joaquín ALMUNIA
Lid van de Commissie

BIJLAGE

Met onderstaande punten wordt beoogd om, voor de toepassing van Verordening (EG, Euratom) nr. 1287/2003, de beginselen voor de schatting van de output, het intermediair verbruik en de transacties met het buitenland met betrekking tot woondiensten te verduidelijken.

1. OUTPUT VAN WOONDIENSTEN

1.1. **Basismethoden**

In de nationale rekeningen heeft de output van woondiensten volgens afspraak niet alleen betrekking op huurwoningen, maar ook op door de eigenaar bewoonde woningen. Wat de waardering van de output van woondiensten betreft, bepaalt het Europees systeem van nationale en regionale rekeningen (ESR 1995) in punt 3.64 dat de „output van woondiensten door bewoners van een eigen huis moet worden gewaardeerd tegen de geraamde waarde van de huur [1] die een huurder voor dezelfde accommodatie zou moeten betalen; hierbij moet rekening worden gehouden met factoren als de ligging, de faciliteiten in de buurt enzovoort, alsook met de grootte en de kwaliteit van de woning zelf". In beginsel kan de waarde van de diensten met betrekking tot door de eigenaar bewoonde woningen op diverse manieren worden geschat:

— de stratificatiemethode op basis van de werkelijke huren, waarbij informatie over de woningvoorraad, ingedeeld in strata, wordt gecombineerd met informatie over de werkelijke huren die in ieder stratum worden betaald;

— de gebruikerskostenmethode, waarbij afzonderlijke schattingen worden gemaakt van het intermediair verbruik, het verbruik van vaste activa, het saldo van niet-productgebonden belastingen op productie en niet-productgebonden subsidies en het netto-exploitatieoverschot. De output van woondiensten is de som van deze componenten;

— de zelfbeoordelingsmethode, waarbij bewoners van een eigen woning wordt gevraagd te schatten welke huur zij voor hun woning zouden kunnen vragen;

— administratieve beoordelingsmethoden, waarbij een potentiële huur wordt vastgesteld door derden, bijvoorbeeld door de overheid voor belastingdoeleinden.

De stratificatiemethode op basis van de werkelijke huren verdient de voorkeur. Deze methode kan ook worden gebruikt om de waarde van alle werkelijke huren te schatten op basis van een steekproef van werkelijke huren of om de waarde van woondiensten te schatten voor woningen die gratis of tegen een lage huur worden verhuurd (zie punt 1.4.1 voor meer bijzonderheden).

De gebruikerskostenmethode mag alleen onder bepaalde omstandigheden worden toegepast, en dan nog alleen voor strata van de woningvoorraad waarvoor werkelijke huren ontbreken of statistisch onbetrouwbaar zijn.

De zelfbeoordelingsmethode mag niet worden gebruikt omdat bij deze methode subjectieve gegevens een grote invloed op de schatting hebben, waardoor de resultaten in hoge mate onzeker zullen zijn.

Administratieve beoordelingsmethoden kunnen, vooral wanneer deze voor fiscale doeleinden bestemd zijn, vertekende resultaten opleveren. Soms zijn er evenwel voor sommige strata resultaten van objectieve beoordelingsmethoden beschikbaar. Het gebruik van deze resultaten is aanvaardbaar wanneer de objectiviteit van de methode en de vergelijkbaarheid van de resultaten kunnen worden aangetoond.

Bij de stratificatiemethode wordt informatie over de werkelijke huren van huurwoningen gebruikt om de huurwaarde van de totale woningvoorraad te schatten. Dit kan worden opgevat als een ophogingsprocedure op basis van aantal en prijs. Stratificatie van de woningvoorraad is nodig om een betrouwbare schatting te verkrijgen en op de juiste wijze rekening te houden met relatieve prijsverschillen. Vervolgens wordt de gemiddelde werkelijke huur per stratum gebruikt voor alle woningen in dat specifieke stratum. Als de beschikbare informatie uit steekproefenquêtes afkomstig is, heeft de ophoging betrekking op zowel een deel van de huurwoningen als alle door de eigenaar bewoonde woningen. De huur per stratum wordt gewoonlijk nauwkeurig berekend voor een bepaald basisjaar, waarna het resultaat wordt geëxtrapoleerd naar de daaropvolgende jaren.

De huur die bij de stratificatiemethode voor door de eigenaar bewoonde woningen moet wordt toegepast, wordt gedefinieerd als de huur die op de particuliere markt verschuldigd is voor het gebruiksrecht voor een ongemeubileerde woning. Voor de bepaling van de toegerekende huren moeten de huren voor ongemeubileerde woningen in alle particuliere marktcontracten worden gebruikt. Ook moet rekening worden gehouden met huren op de particuliere markt die dankzij overheidsmaatregelen laag worden gehouden.

[1] Geldt niet voor de Nederlandse versie.

Als de informatie van de huurder afkomstig is, kan het noodzakelijk zijn de waargenomen huur te verhogen met specifieke huursubsidies die rechtstreeks aan de verhuurder worden betaald. Wanneer de steekproefomvang voor de waargenomen huren, zoals hierboven gedefinieerd, niet groot genoeg is, kunnen ook waargenomen huren voor gemeubileerde woningen voor de toerekening worden gebruikt, mits die worden gecorrigeerd voor de meubilering. In uitzonderlijke gevallen kunnen ook verhoogde huren voor woningen van de overheid worden gebruikt. Lage huren voor woningen die aan familieleden of werknemers worden verhuurd, moeten buiten beschouwing blijven (zie de punten 1.2.3 en 1.4.1 voor nadere informatie).

De stratificatiemethode kan ook worden gebruikt voor ophoging naar het volledige huurwoningenbestand. Voor sommige segmenten van de huurmarkt kan het voorkomen dat de gemiddelde huur niet geschikt is voor een toerekening. Zo zijn verlaagde huren voor gemeubileerde woningen of verhoogde huren voor woningen van de overheid niet altijd geschikt voor de respectieve werkelijk gehuurde woningen. Dit probleem kan worden opgelost door afzonderlijke strata te creëren voor werkelijk gehuurde gemeubileerde of sociale woningen in combinatie met passende gemiddelde huren.

In beginsel omvat de huur niet de kosten van verwarming, water, elektriciteit enzovoort. Wanneer de bronnen scheiding niet toelaten, moet de samenhang tussen de huren en het intermediair verbruik gewaarborgd worden (zie punt 2 voor nadere informatie).

Indien voor bepaalde strata van door de eigenaar bewoonde woningen een representatieve werkelijke huur ontbreekt, kan dit meestal worden verholpen door extrapolatie- of regressietechnieken.

Als alternatief voor de standaardstratificatiemethode, die gebaseerd is op de extrapolatie van gemiddelde huren per stratum, kunnen hedonische regressiemethoden worden gebruikt. Dergelijke methoden komen er kort gezegd op neer dat aan de hand van de steekproefgegevens voor huurwoningen een prijs voor ieder kenmerk van de woning (grootte, ligging, balkon enz.) wordt vastgesteld. De output wordt dan berekend door ieder kenmerk van (een representatieve steekproef van) de woningvoorraad te vermenigvuldigen met de hedonische prijs van dit kenmerk. Met behulp van regressiemethoden kunnen meer variabelen in aanmerking worden genomen, waardoor dergelijke methoden bijzonder effectief zijn wanneer voor sommige strata waargenomen huren ontbreken.

Uiteraard lost dit het probleem niet op wanneer in een extreem geval alle woningen bewoond worden door de eigenaar of wanneer een ontwikkelde huurmarkt ontbreekt. In zo'n geval kan de gebruikerskostenmethode worden gebruikt voor een objectieve beoordeling. Deze methode mag alleen worden toegepast voor door de eigenaar bewoonde woningen.

Toelichting op de gebruikerskostenmethode

De gebruikerskostenmethode mag alleen worden toegepast wanneer de op werkelijke huren gebaseerde stratificatiemethode niet kan worden gebruikt omdat de huurmarkt niet representatief is.

Volgens afspraak wordt dit geacht het geval te zijn wanneer aan elk van de volgende voorwaarden is voldaan: 1. het aantal particuliere huurwoningen bedraagt minder dan 10 % van het totale aantal woningen, en 2. er is meer dan een factor drie verschil tussen de huren voor particuliere woningen en andere betaalde huren. Ook als aan beide voorwaarden wordt voldaan, kan een land toch besluiten de stratificatiemethode te gebruiken, mits de resultaten voldoende kwaliteit bezitten. Wanneer niet aan elk van beide voorwaarden wordt voldaan, moet de stratificatiemethode worden gebruikt, tenzij kan worden aangetoond dat de gebruikerskostenmethode beter vergelijkbare resultaten oplevert.

Bij de gebruikerskostenmethode komt de output van de woondiensten overeen met de som van het intermediair verbruik, het verbruik van vaste activa (VVA), het saldo van niet-productgebonden belastingen op productie en niet-productgebonden subsidies en het netto-exploitaiteoverschot (NEO). Voor door de eigenaar bewoonde woningen wordt geen input van arbeid geregistreerd voor werkzaamheden die de eigenaar zelf verricht [1]. De ervaring toont aan dat het VVA en het NEO met elk 30 tot 40 % van de output de grootste posten zijn.

Het VVA moet worden berekend op basis van de perpetual inventory method (PIM) of een andere erkende methode. Verder moet er een afzonderlijke schatting voor door de eigenaar bewoonde woningen worden gemaakt.

Het netto-exploitatieoverschot moet worden berekend door toepassing van een constant werkelijk rendement van 2,5 % per jaar op de nettowaarde van alle door de eigenaar bewoonde woningen tegen lopende prijzen (vervangingskosten). De waardering geschiedt tegen lopende prijzen omdat er bij de PIM al rekening wordt gehouden met de lopende waardevermeerdering van de woningen. Hetzelfde rendement van 2,5 % moet ook worden toegepast op de waarde in lopende prijzen van de grond waarop de door de eigenaar bewoonde woningen zijn gebouwd.

De waarde van de grond in lopende prijzen kan wellicht moeilijk ieder jaar worden waargenomen. De verhouding tussen de waarde van de grond en de waarde van de gebouwen in de verschillende strata kan eventueel worden ontleend aan een analyse van de samenstelling van de kosten van nieuwe woningen en de grond waarop zij zijn gebouwd.

[1] Theoretisch is het mogelijk dat bewoners van een eigen woning individueel of collectief een conciërge in dienst hebben die niet werkzaam is voor een andere statistische eenheid, zoals een woningbouwvereniging of een woningbeheersbedrijf. In dat geval moet volgens de gebruikerskostenmethode bij de output de beloning van werknemers in aanmerking worden genomen.

Het BNI-comité moet bovenstaande uiteenzetting over de gebruikerskostenmethode binnen drie jaar na de datum van goedkeuring van deze verordening nog eens onder de loep nemen op basis van de in de lidstaten opgedane ervaringen.

Beginsel 1:

Voor de berekening van de output van woondiensten passen de lidstaten de stratificatiemethode toe op basis van werkelijke huren, hetzij door rechtstreekse extrapolatie, hetzij door econometrische regressie. Voor door de eigenaar bewoonde woningen houdt dit het gebruik van de werkelijke huren van vergelijkbare huurwoningen in. Indien er in uitzonderlijke gevallen geen of alleen statistisch onbetrouwbare gegevens over de werkelijke huren beschikbaar zijn, kan gebruik worden gemaakt van andere objectieve methoden, zoals de gebruikerskostenmethode; dit dient met redenen te worden omkleed. De berekening van de output van door de eigenaar bewoonde woningen met behulp van de gebruikerskostenmethode hoeft verder niet te worden gemotiveerd wanneer aan twee voorwaarden is voldaan: particuliere huurwoningen maken minder dan 10 % van de woningvoorraad uit, en er is meer dan een factor drie verschil tussen de huren voor particuliere woningen en andere betaalde huren.

1.2. **Stratificatie van de woningvoorraad**

1.2.1. *Factoren die van invloed zijn op het huurpeil*

Een eerste reeks variabelen die het huurpeil 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 huur zal zijn. Anderzijds daalt de huur per vierkante meter vaak naarmate de woning groter is. Voor sommige categorieën woningen (bv. appartementen in hoofdsteden) is er vaak sprake van een U-curveverhouding tussen de prijs per vierkante meter en de oppervlakte van de woning. Een andere belangrijke factor betreft het wooncomfort. Hierbij kan het gaan om variabelen zoals de aanwezigheid van een badkamer, een balkon of terras, speciale vloeren of wandbekleding, een open haard, centrale verwarming, klimaatregeling, dubbel glas en andere warmte- of geluidsisolerende maatregelen; ook de indeling van de woning is relevant. Ten aanzien van het gebouw kunnen faciliteiten als een garage, lift, zwembad of (dak)tuin of de ligging van de woning binnen het gebouw de huurwaarde beïnvloeden. Voorts kunnen de aard van het gebouw (vrijstaande of halfvrijstaande woning, flatgebouw), de architectuur, de ouderdom of het aantal appartementen in het gebouw van belang zijn voor de hoogte van de huur.

Een tweede reeks variabelen houdt verband met de omgeving. Een bekende factor is het huurverschil tussen een stadswoning en een vergelijkbare woning op een afgelegen plaats. Variabelen als de afstand tot een economisch centrum of de aard van het landschap (vlak, bergachtig) kunnen ook van invloed zijn. Hetzelfde geldt voor omgevingsfactoren als het uitzicht, groenvoorzieningen, vervoersfaciliteiten, bereikbaarheid, winkels, scholen of de reputatie en veiligheid van een wijk.

Een derde reeks variabelen betreft sociaal-economische factoren. Zo hebben in de meeste landen overheidsregelingen zoals maximale huren of huursubsidies invloed op de hoogte van de huren. En ook de looptijd van het huurcontract, de aard van dit contract (tijdelijk of vast), het aantal bewoners per woning (woongemeenschap), de aard van de eigenaar (overheid, woningbouwvereniging, particuliere eigenaar, werkgever) of het huurbeleid van de verhuurder zijn medebepalend voor de hoogte van de huur.

Uiteraard kunnen nog diverse andere variabelen van invloed zijn op de hoogte van de huur. Verzameling van gegevens voor alle hierboven genoemde factoren leidt echter 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 alle belangrijke kenmerken van de woning hierin meewegen. De kapitaalwaarde wordt derhalve beschouwd als een impliciete stratificatiefactor. De verhouding tussen kapitaalwaarde en werkelijke huur kan vooral bruikbaar zijn in landen waar huurwoningen slechts een klein deel van de woningvoorraad uitmaken. Indien het om een stabiele verhouding gaat, zou met een dergelijke methode de huurwaarde kunnen worden bepaald van woningen die alleen voorkomen in de sector door de eigenaar bewoonde woningen. Bovendien sluiten kapitaalwaarden het gebruik van „fysieke" stratificatiecriteria niet uit; zij kunnen ermee worden gecombineerd. Kapitaalwaarden worden dan geacht de ontbrekende „fysieke" stratificatiecriteria te weerspiegelen. In ieder geval moeten de kapitaalwaarden die voor de berekening van de huren worden gebruikt, worden gebaseerd op een objectieve beoordeling in een recent referentiejaar.

In de praktijk verschilt de stratificatie van lidstaat tot lidstaat, zowel wat het aantal strata, als wat de exacte criteria om deze te bepalen betreft. Op het eerste gezicht ziet dit er enigszins verontrustend uit, maar het is wel zo dat bepaalde basiscriteria, zoals de grootte en de (geografische) ligging van een woning, vrijwel overal worden gebruikt. Bovendien zullen bepaalde kenmerken in sommige landen geschikter zijn dan in andere en kunnen de lidstaten zelf het best significante criteria vaststellen.

Beginsel 2:

Voor stratificatiedoeleinden moeten de lidstaten belangrijke woningkenmerken hanteren. 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 actuele kapitaalwaarden voor stratificatiedoeleinden aanvaardbaar, mits deze op een objectieve beoordeling zijn gebaseerd.

1.2.2. *Selectie van stratificatiecriteria*

Omdat allerlei kenmerken op de hoogte van de huur van invloed zijn, moet eerst worden gekeken naar variabelen die een significante invloed hebben. Hierbij kan een analyse van de beschikbare statistische informatie in tabelvorm van nut zijn. Om een objectieve beoordelingsmaat te verkrijgen, lijkt het zinvol de variantie van de werkelijke huren binnen een bepaald stratum vast te stellen. Dit kan een stimulans zijn voor verbeteringen in de stratificatie door de strata zodanig te kiezen dat de interne variantie zo gering mogelijk wordt. Het verdient derhalve aanbeveling de variantie per stratum te berekenen, althans wanneer de stratificatie zowel op de werkelijke huren als op de toegerekende huren van invloed is.

Een meer geperfectioneerde aanpak bieden geavanceerde statistische technieken als (meervoudige) regressieanalysen. Hiermee kan de invloed van afzonderlijke variabelen worden gemeten, zodat de huurverschillen aan bepaalde kenmerken kunnen worden toegeschreven. De zeggingskracht van een variabele kan dus via de correlatiecoëfficiënt worden gekwantificeerd. Als bijkomend voordeel kunnen de kenmerken worden gerangschikt naar hun belang. Op grond daarvan kan beter worden bepaald waar een verdergaande stratificatie belangrijk is. Een combinatie van de belangrijkste variabelen met behulp van meervoudige regressietechnieken laat hun algemene zeggingskracht zien. Het gebruik van geavanceerde statistische technieken voor het selecteren van belangrijke variabelen lijkt een efficiënte manier van stratificatie van de woningvoorraad te zijn. Bovendien kunnen regressieanalysen direct worden gebruikt voor het schatten van de huren, bijvoorbeeld in de vorm van hedonische modellen. Deze methode is ook nuttig voor het schatten van de gemiddelde huur voor strata waar overeenkomstige waarnemingen in de huursector ontbreken (lege strata).

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

Daar de informatie over de variabelen die de huren beïnvloeden, hoofdzakelijk afhankelijk is van de ontwikkeling van basisstatistieken, zijn de mogelijkheden voor het gebruik van geavanceerde statistische technieken momenteel beperkt. Daarom wordt als standaardmethode aanbevolen dat de lidstaten gebruikmaken van alle significante criteria die uit de analysen in tabelvorm worden afgeleid. Minimaal moeten de grootte, de ligging en ten minste één ander belangrijk kenmerk van een woning voor de stratificatie van de woningvoorraad worden gebruikt; deze moet ten minste 30 cellen opleveren. De indeling van de woningvoorraad moet zinvol en representatief zijn voor de totale woningvoorraad. Voor de keuze van de strata kan een geavanceerde statistische techniek worden gebruikt om de belangrijke variabele(n) met zeggingskracht vast te stellen.

In de praktijk kan een lidstaat echter de voorkeur geven aan minder variabelen of aan andere dan die welke door de standaardmethode worden voorgeschreven. Dit is aanvaardbaar zolang een (multipele) regressieanalyse aantoont dat die methode voldoende zeggingskracht heeft. Om vergelijkbare resultaten te waarborgen, wordt een correlatiecoëfficiënt van ten minste 70 % aanbevolen. Deze drempelwaarde is acceptabel in een grote steekproef, waarbij gratis bewoning en zeer lage en zeer hoge huren worden verwijderd.

Beginsel 3:

Voor het afleiden van significante stratificatiecriteria maken de lidstaten gebruik van analysen in tabelvorm of van statistische technieken. 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 locaties worden onderscheiden. Het gebruik van minder of andere variabelen is aanvaardbaar, mits van tevoren is aangetoond dat de (multipele) correlatiecoëfficiënt ten minste 70 % bedraagt.

1.2.3. *Werkelijke en toegerekende huren*

Toegerekende huren worden berekend op basis van waargenomen werkelijke huren. Voor de toerekening wordt de huur gedefinieerd als de prijs die verschuldigd is voor het gebruiksrecht voor een ongemeubileerde woning. Om aan deze definitie te beantwoorden, moeten de waargenomen huren soms worden gecorrigeerd.

In beginsel mogen de huren geen kosten voor verwarming, water, elektriciteit enzovoort omvatten, hoewel het in de praktijk soms moeilijk is ze van de huur te scheiden. Overeenkomstig de waarderingsregels van het ESR moet de output van woondiensten tegen basisprijzen worden geregistreerd.

Bij de waargenomen huren zijn bepaalde vormen van overheidssteun waarschijnlijk belangrijk. Zo kan een huishouden als consument bijvoorbeeld recht hebben op een overheidsoverdracht (zoals huursubsidie), maar wordt deze om administratieve redenen rechtstreeks aan de verhuurder uitbetaald. Naar gelang van de informatiebron kan de waargenomen huur dan verschillen vertonen. Indien de informatiebron de huurder is, kan het noodzakelijk zijn de waargenomen huur te corrigeren door hierbij huursubsidies en dergelijke op te tellen.

Wanneer voor de berekening van toegerekende huren wordt uitgegaan van werkelijke huren, is het voorts noodzakelijk duidelijkheid te verschaffen ten aanzien van een aantal fundamentele vragen die van invloed zijn op de harmonisatie van de gegevens. In de eerste plaats moet men zich afvragen of bij de toerekeningsprocedure gebruik moet worden gemaakt van alle werkelijke huren of alleen van die uit nieuwe huurcontracten. Afhankelijk van het doel kunnen verschillende theoretische argumenten worden aangevoerd voor het gebruik van werkelijke huren uit nieuwe contracten, van contracten die in het bouwjaar zijn ondertekend of van „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 huren uit nieuwe contracten. Aangezien voor de huursector „gemiddelde" huren worden gebruikt, moet hetzelfde gelden voor door de eigenaar bewoonde woningen. Bovendien zal een andere oplossing in veel landen waarschijnlijk grote problemen bij de stratificatie opleveren. De conclusie moet dan ook wel luiden dat voor de berekening van de toegerekende huren gebruik moet worden gemaakt van de gemiddelde werkelijke huren uit alle contracten. Bijgevolg moet bij de berekening van de gemiddelde huren ook rekening worden gehouden met huren op de particuliere markt die dankzij overheidsmaatregelen laag worden gehouden.

De tweede vraag heeft betrekking op het probleem of de huren van woningen van de overheid voor toerekeningsdoeleinden mogen worden gebruikt. Aangezien door de eigenaar bewoonde woningen meestal particulier eigendom zijn, mogen in beginsel alleen werkelijke huren uit de particuliere sector voor toerekeningsdoeleinden worden gebruikt. Indien er evenwel onvoldoende waarnemingen van werkelijke huren van particuliere woningen 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 op gepaste wijze zijn verhoogd om dienst te doen als benadering voor de huren op de particuliere markt.

Een andere vraag betreft het gebruik van huren van gemeubileerde woningen om de basis voor de huurtoerekening te verbreden. In beginsel wordt voor de toerekening van een huurwaarde van door de eigenaar bewoonde woningen uitgegaan van huren voor ongemeubileerde woningen. Daarom kan men niet zonder meer de huur van gemeubileerde woningen gebruiken. Om te vermijden dat een verkeerd huurpeil wordt toegerekend, moeten dergelijke huren eerst worden verlaagd met het bedrag dat voor het gebruik van de meubilering wordt berekend.

Beginsel 4:

Voor toerekeningsdoeleinden wordt onder huur verstaan de huur die verschuldigd is voor het gebruiksrecht voor een ongemeubileerde woning. Is de informatiebron de huurder, dan kan het noodzakelijk zijn de waargenomen huur te verhogen met huursubsidies en dergelijke die om administratieve redenen rechtstreeks aan de verhuurder worden betaald. Voor de berekening van de toegerekende huren worden de werkelijke huren uit alle huurcontracten uit de particuliere sector voor ongemeubileerde woningen gebruikt. Indien dit om statistische redenen noodzakelijk is, kunnen bij wijze van uitzondering ook huren van woningen van de overheid worden gebruikt, mits die op gepaste wijze zijn verhoogd om dienst te doen als benadering voor de huren op de particuliere markt. Zo kunnen ook de huren voor gemeubileerde woningen bij de toerekening in aanmerking worden genomen na aftrek van het huurverschil tussen gemeubileerde en ongemeubileerde woningen.

1.3. **Bronnen voor de schatting voor het basisjaar en extrapolatiemethoden**

1.3.1. *Woningvoorraad*

Een wezenlijk element bij de berekening volgens de stratificatiemethode is de informatie over de woningvoorraad. Deze informatie dient als referentiepopulatie voor extrapolatieprocedures. In het algemeen bestaat de woningvoorraad uit alle gebouwen of delen daarvan die als woning worden gebruikt. Nadere informatie hierover wordt verstrekt in punt 1.4. Speciale problemen. De belangrijkste voor het vaststellen van de woningvoorraad gebruikte bronnen zijn woningtellingen, ambtelijke bouwregisters en volkstellingen. De cijfers van het basisjaar worden vervolgens geactualiseerd om de schatting voor het lopende jaar te verkrijgen.

Wat de woningvoorraad in het basisjaar betreft, lijken woningtellingen de minste problemen op te leveren en het meest volledig te zijn, vooral indien zij tegelijk met een volkstelling worden gehouden. Ambtelijke bouwregisters hangen doorgaans samen met wettelijke procedures. Dit veroorzaakt soms onzekerheden over de vraag of bijvoorbeeld uitbreidingen, verbeteringen, verbouwingen en sloop van woningen op de juiste wijze zijn geregistreerd. Het gebruik van door huishoudens bij 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, vaak niet worden meegeteld.

Beginsel 5:

Voor de vaststelling van de woningvoorraad in het basisjaar baseren de lidstaten zich op een woningtelling, een volkstelling of een ambtelijk bouwregister. Aangezien een woningtelling gewoonlijk het meest volledige beeld geeft, moeten bij het gebruik van bouwregisters en volkstellingen intensieve, grondige controles plaatsvinden teneinde volledige resultaten te verkrijgen.

1.3.2. *Werkelijke huren*

Het tweede fundamentele element van de berekening van de output van woondiensten volgens de stratificatiemethode betreft de in de huursector betaalde werkelijke huren. Informatie over de werkelijke huren in het basisjaar kan worden verzameld bij een telling (bv. een volkstelling) of in een steekproefenquête, zoals een budgetonderzoek of een speciale huurenquête. In het eerste geval worden waarschijnlijk alle werkelijke huren geregistreerd, zodat de berekeningen uitsluitend de hoogte van de toegerekende huren betreffen. Bij een steekproefenquête hebben de berekeningen betrekking op de hoogte van zowel de werkelijke als de toegerekende huren. Uiteraard biedt een telling een brede basis voor betrouwbare informatie. Maar ook budgetonderzoeken worden gewoonlijk als vrij betrouwbaar beschouwd, vooral wat de eerste levensbehoeften betreft. Zoals bekend is de differentiële non-respons evenwel een algemeen probleem bij dergelijke enquêtes. Als huisvesting eerder wordt gezien als luxe dan als eerste levensbehoefte, dan heeft dat probleem een ongewenste invloed op de resultaten van de berekening, die moet worden geneutraliseerd. Een ander probleem bij een budgetonderzoek is, althans in sommige landen, de beperkte steekproefomvang, waardoor de stratificatiemogelijkheden voor de huren beperkt kunnen zijn. In ieder geval moeten ook beschikbare aanvullende bronnen zo veel mogelijk worden benut. Dit kan bijvoorbeeld het geval zijn in landen waar een groot deel van de woningen onder overheidstoezicht staat en woningbouwverenigingen jaarrekeningen moeten indienen. Bovendien moet steeds worden getracht de resultaten te verbeteren door onderzoek te verrichten naar alternatieve bronnen, zoals speciale huurenquêtes.

Beginsel 6:

De lidstaten moeten de meest uitgebreide en betrouwbare bronnen benutten om de werkelijke huur per stratum te berekenen, bijvoorbeeld een volkstelling of een budgetonderzoek. Alternatieve bronnen moeten worden onderzocht om de betrouwbaarheid, de volledigheid en vooral de stratificatie te verbeteren.

1.3.3. *Extrapolatie van de resultaten voor het basisjaar*

Slechts enkele lidstaten beschikken over de informatie die nodig is voor het jaarlijks volledig opnieuw berekenen van de output van door de eigenaar bewoonde woningen. In de meeste landen worden de resultaten voor een bepaald jaar als referentie genomen en vervolgens geactualiseerd om de cijfers voor het lopende jaar met behulp van indicatoren te schatten. De actualisering kan gebeuren door toepassing van een gecombineerde indicator op de (totale) output van het basisjaar of door de woningvoorraad en de huur per stratum afzonderlijk te extrapoleren. Hoewel over het algemeen min of meer gelijke resultaten kunnen worden verwacht, zijn verschillen als gevolg van structurele verschuivingen, bijvoorbeeld in de verhouding tussen huurwoningen en door de eigenaar bewoonde woningen, mogelijk. Voorts zijn bij een afzonderlijke berekening waarschijnlijkheidscontroles mogelijk.

Wat de gebruikte indicatoren betreft, wordt de kwantiteitsindicator meestal afgeleid van de output van de bouwnijverheid. De prijsindicator wordt daarentegen vaak gebaseerd op het indexcijfer van de consumptieprijzen voor betaalde huren. Dit kan tot vertekeningen leiden wanneer men er ten onrechte van uitgaat dat de toegerekende huren de algemene ontwikkeling volgen, bijvoorbeeld wegens een restrictief huurbeleid van de overheid. Daarom lijkt het voor de extrapolatie van de toegerekende huren wenselijk om evenals voor het basisjaar een prijsindexcijfer te hanteren dat een beeld geeft van de ontwikkeling voor particuliere huurwoningen. Voorts zij erop gewezen dat voor de prijsindexcijfers prijsverhogingen als gevolg van kwaliteitsveranderingen gewoonlijk buiten beschouwing blijven. De prijsindexcijfers moeten derhalve worden aangevuld met een kwaliteitsindicator voor verbeteringen.

Ten slotte lijkt het zinvol de invloed van structurele veranderingen op de resultaten te minimaliseren door de extrapolatieperiode beperkt te houden. Gezien de frequentie van de desbetreffende basisstatistieken lijkt het zinvol om iedere tien jaar — de normale frequentie voor volkstellingen — een nieuw basisjaar voor de woningvoorraad vast te stellen. Daarnaast moet voor het prijselement (huur per stratum) ten minste om de vijf jaar — de gebruikelijke periode voor budgetonderzoeken — een nieuw basisjaar worden vastgesteld.

Beginsel 7:

Indien het niet mogelijk is ieder jaar opnieuw een volledige schatting van de output van woondiensten te verrichten, kunnen de lidstaten met behulp van passende kwantiteits-, prijs- en kwaliteitsindicatoren de cijfers voor een bepaald basisjaar extrapoleren. De extrapolatie van de woningvoorraad en de gemiddelde huur moet voor ieder stratum afzonderlijk plaatsvinden. Hierbij moet een onderscheid worden gemaakt tussen de berekening van de werkelijke en die van de toegerekende huren. Zo nodig kunnen er voor de extrapolatie minder strata worden gebruikt dan voor de berekening voor het basisjaar. Om de toegerekende huur voor door de eigenaar bewoonde woningen te extrapoleren, wordt over het algemeen een prijsindexcijfer voor de huren in de particuliere sector toegepast. In ieder geval moet ten minste eens in de tien jaar een nieuw basisjaar voor de woningvoorraad en ten minste eens in de vijf jaar een nieuw basisjaar voor het prijselement worden vastgesteld, tenzij dezelfde kwaliteit ook met passende andere methoden kan worden bereikt.

1.4. **Speciale problemen**

1.4.1. *Gratis en goedkope woningen*

Soms wordt bij het verzamelen van gegevens over werkelijke huren vastgesteld dat woningen gratis of tegen een zeer lage huur worden bewoond. In het geval van huurvrije woningen leidt dit tot de vreemde situatie dat er wel een woondienst wordt geleverd, maar zonder (zichtbare) betaling. In dergelijke gevallen lijkt het zinvol de waargenomen nulhuur te corrigeren. Een soortgelijke oplossing lijkt logisch voor goedkope woningen.

Afgezien van overheidsingrijpen zijn er ook andere redenen voor het bestaan van gratis of goedkope woningen. Een werknemer kan bijvoorbeeld een woning van zijn werkgever tegen een verlaagde huur of zelfs gratis bewonen. Allerlei werknemers kunnen hiervoor in aanmerking komen, ook een conciërge of een bewaker. In dat geval moet de werkelijke huur worden gecorrigeerd en het verschil tussen de werkelijke huur en de huur voor een vergelijkbare woning worden beschouwd als beloning in natura (zie het ESR 1995, punten 4.04 t/m 4.06). Ook is het mogelijk dat een woning gratis of tegen een zeer lage huur wordt verhuurd aan familie of vrienden. In dat geval is correctie mogelijk door de woning van de huursector over te brengen naar de sector door de eigenaar bewoonde woningen. Een dergelijke correctie lijkt ook passend in geval van betaling van een vast bedrag door de huurder, dat wil zeggen wanneer de huurder de huur voor een langere periode dan gebruikelijk vooruitbetaalt.

Beginsel 8:

De waargenomen werkelijke huur moet in geval van gratis of goedkope woningen op zodanige wijze worden gecorrigeerd dat de volledige woondienst wordt geregistreerd. Gratis wonen en lage huren mogen niet ongecorrigeerd worden gebruikt voor de berekening van toegerekende huren.

1.4.2. *Vakantiewoningen*

Vakantiewoningen zijn alle soorten vrijetijdswoningen, of het nu gaat om dichtbij gelegen weekendhuisjes die vele malen per jaar gedurende een korte periode worden bewoond of om in toeristencentra gelegen vakantiewoningen die slechts enkele malen per jaar, maar dan voor langere tijd worden bewoond. Op het eerste gezicht lijken gehuurde vakantiehuizen geen problemen op te leveren, omdat de betaalde werkelijke huur als maat voor de output wordt genomen. Indien het bij de verzamelde gegevens over de werkelijke huren echter om maandhuren gaat, kan extrapolatie naar een jaartotaal zonder aanvullende informatie over de gemiddelde bezettingstijd van de woning tot overschattingen leiden.

Voor de berekening van de toegerekende huur voor door de eigenaar bewoonde vakantiewoningen is de meest logische oplossing deze te stratificeren en hierop de desbetreffende gemiddelde jaarhuur voor werkelijk verhuurde soortgelijke accommodatie toe te passen. Door de jaarhuur te nemen, wordt impliciet rekening gehouden met de gemiddelde bezettingstijd. In geval van problemen kan een andere methode worden gehanteerd, waarbij informatie over vakantiewoningen in een bepaald stratum wordt verzameld en de gemiddelde jaarhuur van werkelijk gehuurde vakantiewoningen op door de eigenaar bewoonde vakantiewoningen wordt toegepast. Wanneer vakantiewoningen slechts een heel klein deel van de totale woningvoorraad uitmaken of indien ze niet kunnen worden onderscheiden van andere woningen, is het bovendien aanvaardbaar gebruik te maken van de volledige jaarhuur van gewone woningen die zich qua ligging in hetzelfde stratum bevinden. Zelfs in het geval van vakantiewoningen in toeristencentra lijken dergelijke procedures redelijk, indien rekening wordt gehouden met het feit dat zij de eigenaar altijd ter beschikking staan en ook gratis door zijn vrienden of familie kunnen worden gebruikt.

Beginsel 9:

Vakantiewoningen zijn alle soorten vrijetijdswoningen, van dichtbijgelegen weekendhuisjes tot in toeristencentra gelegen vakantiewoningen. Om de output van vakantiewoningen te schatten wordt bij voorkeur de gemiddelde jaarhuur van soortgelijke faciliteiten gebruikt. Door de jaarhuur te nemen wordt impliciet rekening gehouden met de gemiddelde bezettingstijd. Hoewel stratificatie wenselijk lijkt, kunnen de vakantiewoningen in één stratum worden samengevoegd. Als vakantiewoningen slechts een heel klein deel van de woningvoorraad uitmaken, mag gebruik worden gemaakt van de volledige jaarhuur van gewone woningen die qua ligging tot hetzelfde stratum behoren. Indien er in uitzonderlijke gevallen voor bepaalde strata van vakantiewoningen geen of alleen statistisch onbetrouwbare gegevens over de werkelijke huren beschikbaar zijn, kunnen andere objectieve methoden worden gebruikt, zoals de gebruikerskostenmethode; dit dient met redenen te worden omkleed.

1.4.3. *Timeshare-accommodatie*

Bij timesharing verkoopt een makelaar in onroerend goed het recht op een verblijf in een bepaalde woning in een toeristencentrum gedurende een vaste periode per jaar en zorgt hij voor het administratieve beheer van het pand. Dit recht wordt gegarandeerd in een certificaat dat na de eerste betaling wordt afgegeven. Dit certificaat is verhandelbaar tegen de lopende prijs. Voorts zijn periodieke betalingen verschuldigd ter dekking van de beheerskosten.

Deze beschrijving laat zien dat de eerste betaling als investering moet worden beschouwd; het certificaat lijkt immers op een aandeel, te meer daar in de wetgeving van ten minste één lidstaat de koper een reëel recht verwerft. Het lijkt derhalve zinvol de eerste betaling in de nationale rekeningen bij de immateriële activa op te nemen. Bovendien lijkt het logisch de huurvrije woondienst te beschouwen als een dividend in natura, dat wordt uitgekeerd door de makelaar.

Het fundamentele probleem van timesharing is dat er een woondienst wordt verstrekt die niet in de output van de economie is geregistreerd. Logischerwijze moet dit worden gecorrigeerd. In de eerste plaats impliceert het voorstel de periodieke betaling als benaderingswaarde te beschouwen dat er geen correctie plaatsvindt voor de woondienst, aangezien de periodieke betaling bedoeld is als betaling voor een andere dienst, namelijk het beheer. Theoretisch zou het ook mogelijk zijn de eerste betaling te beschouwen als vooruitbetaling voor de verleende dienst, die wordt gespreid over de desbetreffende perioden van bewoning. Afgezien van de statistische problemen om dit model in de praktijk toe te passen, lijkt er sprake te zijn van een juridische tegenstrijdigheid, aangezien daarmee impliciet wordt uitgegaan van de aankoop van een dienst en niet van de verwerving van een activum.

Een derde mogelijkheid is het afleiden van een benaderingswaarde uit de werkelijke jaarhuur van vergelijkbare accommodatie (zelfcatering). Voor deze oplossing pleit dat timeshare-accommodatie te vinden is in toeristencentra en er naast verhuurde vakantieappartementen ligt. In geval van problemen zijn de beide andere voor vakantiewoningen voorgestelde methoden ook aanvaardbaar voor timeshare-accommodatie. De toegerekende huur moet netto worden vastgesteld om dubbeltelling van lasten, die worden gedekt door de periodieke betalingen, te voorkomen.

Beginsel 10:

Voor timeshare-accommodatie gelden dezelfde procedures als voor vakantiewoningen.

1.4.4. *Kamerverhuur*

In de meeste landen wonen veel studenten bij particulieren 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 voor de kamer kan worden gezien als bijdrage aan de werkelijke hoofdhuur, dus als een overdracht tussen huishoudens. Indien het evenwel gaat om een kamer in 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 best de werkelijke, door de kamerhuurder betaalde huur worden genomen voor het deel van de woning dat hij bewoont, terwijl voor de rest van de woning een huur wordt toegerekend. In de praktijk is het wellicht moeilijk deze regel toe te passen. Daarom kan men de huur ook beschouwen als een overdracht die ten doel heeft de kosten van de woning te delen. Dit komt in zoverre overeen met de eerste oplossing dat de werkelijke kamerhuur als bijdrage aan de toegerekende hoofdhuur wordt beschouwd. Bijgevolg moet er een correctie plaatsvinden wanneer de sector huishoudens wordt uitgesplitst.

Een andere kwestie betreft de onderverhuur van meer dan één kamer. In dat geval wordt voorgesteld de term kamerhuurders alleen te gebruiken indien de eigenaar of de hoofdhuurder zelf ook in de woning woont. Anders moet de onderverhuur worden beschouwd als een afzonderlijke economische activiteit (huisvestingsdienst of pension).

Beginsel 11:

Kamerhuur wordt beschouwd als een bijdrage aan de hoofdhuur, voorzover de eigenaar of de hoofdhuurder ook in de 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. Verder weerspiegelt de jaarlijkse huur, in overeenstemming met de algemene oplossing die is gekozen voor vakantiewoningen en timeshare-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 woondiensten, zodat een nulhuur moet worden geregistreerd.

De informatie die nodig is om vast te stellen of een niet-verhuurde woning al dan niet leegstaat, kan worden gebaseerd op 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 woondienst wordt verleend. Tot de leegstaande woningen behoren ook woningen die wegens wanbetaling weer in bezit worden genomen of die voor een korte periode leegstaan, omdat een huisvestingsbureau niet onmiddellijk een nieuwe huurder vindt. Een grensgeval is een woning die volledig gemeubileerd is en onmiddellijk door de eigenaar kan worden gebruikt. Hier kan worden geredeneerd dat er geen woondienst 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 huur te registreren. Daarom worden gemeubileerde eigen woningen over het algemeen als bewoond beschouwd.

Voor een leegstaande woning worden soms wel kosten gemaakt, zoals uitgaven voor onderhoud, elektriciteit, verzekeringspremies, belastingen enzovoort. Deze moeten worden geboekt als intermediair verbruik, niet-productgebonden belastingen op productie enzovoort. Evenals bij een onderneming die geen diensten voortbrengt, kan dit leiden tot een negatieve toegevoegde waarde.

Beginsel 12:

Voor een niet-verhuurde woning die te koop of te huur staat, moet een nulhuur worden geregistreerd. Een gemeubileerde, door de eigenaar bewoonde woning wordt over het algemeen als bewoonde woning beschouwd.

1.4.6. *Garages*

Aangezien garages deel uitmaken van de bruto-investeringen in vaste activa, moet niet alleen de dienst die wordt verleend met huurgarages in de output van de economie worden geregistreerd, maar moet ook een output worden toegerekend aan door de eigenaar gebruikte garages. In beide gevallen is de garage een vorm van wooncomfort, zoals iedere andere faciliteit. Hiertoe behoren ook carports en parkeerplaatsen, omdat zij waarschijnlijk dezelfde functie hebben.

Het ESR 1995 bepaalt in punt 3.64: „Voor een door de eigenaar voor consumptieve doeleinden gebruikte vrijstaande garage bij zijn woning moet eenzelfde toerekening worden gemaakt. Dit geldt niet voor een garage die door een particuliere eigenaar uitsluitend wordt gebruikt als parkeerplaats in de buurt van zijn werk."

Gewoonlijk hebben door de eigenaar bewoonde woningen vaker dan huurwoningen een garage. Teneinde dit structurele verschil op de juiste wijze te registreren, kan de aanwezigheid van een garage waarschijnlijk het best als stratificatiecriterium worden gebruikt.

Beginsel 13:

Garages en parkeerplaatsen die voor consumptieve doeleinden worden gebruikt, leveren diensten die onder de woondiensten moeten worden geregistreerd.

2. INTERMEDIAIR VERBRUIK

Het intermediair verbruik moet in overeenstemming zijn met de output. Overeenkomstig de classificatie van individuele verbruiksfuncties (COICOP) moeten de kosten van verwarming, water, elektriciteit enzovoort en ook de meeste kosten in verband met onderhoud en reparatie van de woning afzonderlijk worden geboekt, zodat ze niet onder de output van woondiensten vallen.

In de praktijk moeten de meeste lasten en ook onderhoud en reparatie wel als deel van de huur worden beschouwd omdat zij hiervan niet kunnen worden gescheiden. Dit is waarschijnlijk niet van invloed op het BNI wanneer het intermediair verbruik en de output steeds bruto worden behandeld.

Wat onderhoud en reparaties betreft, moeten drie categorieën worden onderscheiden. Ten eerste vallen verbeteringen aan gebruikte vaste activa, die veel verder gaan dan wat voor gewoon onderhoud en gewone reparaties nodig is, onder de bruto-investeringen in vaste activa (ESR 1995, punt 3.107).

Verder worden uitgaven van een bewoner van een eigen huis voor decoratie, onderhoud en reparatie van de woning, die gewoonlijk niet door een huurder worden gedaan, behandeld als intermediair verbruik bij het produceren van woondiensten (ESR 1995, punt 3.77).

Ten slotte worden reiniging, decoratie en onderhoud van de woning, voorzover deze activiteiten gewoonlijk ook door huurders worden verricht, niet als productie beschouwd (ESR 1995, punt 3.09). Uitgaven in verband met deze activiteiten moeten direct als consumptie van de huishoudens worden geregistreerd. Volgens punt 3.76 van het ESR 1995 valt materiaal voor kleine reparaties aan woningen en voor de inrichting van woningen, die gewoonlijk zowel door huurders als door eigenaren worden verricht, onder de consumptieve bestedingen van de huishoudens.

Voor door de eigenaar bewoonde woningen betekent dit dat het intermediair verbruik dezelfde soorten gewoon onderhoud en gewone reparaties moet omvatten als wat door de verhuurder van soortgelijke verhuurde woningen als intermediair verbruik wordt beschouwd. Uitgaven voor reparaties en onderhoud die gewoonlijk door de huurder en niet door de verhuurder worden uitgevoerd, moeten zowel voor huurders als voor bewoners van een eigen huis als consumptieve bestedingen van huishoudens worden beschouwd.

Intermediair verbruik in verband met gewoon onderhoud en gewone reparaties voor door de eigenaar bewoonde woningen kan worden afgeleid uit directe statistische bronnen, zoals het budgetonderzoek. Wanneer de verhouding tussen intermediair verbruik en output voor door de eigenaar bewoonde woningen sterk afwijkt van die voor de huursector, moet onderzoek worden gedaan naar de oorzaken hiervan. Wanneer het verschil teruggevoerd kan worden op kwaliteitsverschillen, bijvoorbeeld een ander niveau van gewoon onderhoud voor verder gelijke woningen, moet de toegerekende huur dienovereenkomstig worden aangepast.

Ingevolge Verordening (EG) nr. 448/98 van de Raad [1] omvat het intermediair verbruik ook de indirect gemeten diensten van financiële intermediairs (IGDFI). Hiertoe behoort het intermediair verbruik van huishoudens in hun hoedanigheid van huiseigenaar in verband met woningleningen.

Zoals in punt 1.4.5 is uiteengezet, kunnen leegstaande woningen leiden tot intermediair verbruik. Dubbeltelling van intermediair verbruik bij door de eigenaar bewoonde woningen moet worden vermeden.

Beginsel 14:

Het intermediair verbruik moet worden vastgesteld in overeenstemming met de definitie van output van woondiensten. In beginsel omvat geen van beide rubrieken de kosten van verwarming, water, elektriciteit enzovoort. Indien om praktische redenen een andere behandeling de voorkeur verdient, is dit aanvaardbaar zolang dit niet van invloed is op de hoogte van het BBP en het BNI.

3. TRANSACTIES MET HET BUITENLAND

Volgens de regels van het ESR 1995 (punten 1.30 en 2.15) worden niet-ingezeten eenheden in hun hoedanigheid van eigenaar van grond of gebouwen in het economisch gebied van het land als fictieve ingezeten eenheden beschouwd, maar alleen voorzover het transacties met betrekking tot deze grond en gebouwen betreft.

Dit betekent dat de woondienst in verband met een woning die eigendom is van een niet-ingezeten eenheid, wordt opgenomen in de output van de economie van het land waar de woning zich bevindt. In het geval van een door een niet-ingezeten eigenaar bewoonde woning moet dan een uitvoer van woondiensten worden geregistreerd, terwijl het desbetreffende netto-exploitaiteoverschot als primair inkomen betaald aan het buitenland moet worden geregistreerd (ESR 1995, punten 3.142 en 4.60).

Over ingezetenen die woningen in het buitenland bezitten, zegt het ESR 1995 in punt 3.64: „De huurwaarde van een door de eigenaar bewoonde woning in het buitenland (bv. een vakantiewoning) moet niet als deel van de binnenlandse output worden geregistreerd, maar als invoer van diensten en als uit het buitenland ontvangen primair inkomen.”.

In 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 wordt geregistreerd in de betalingsbalans. Woningen van buitenlandse ingezetenen die door henzelf worden bewoond, moeten afzonderlijk worden geïdentificeerd. De nationaliteit van een bewoner van een eigen woning volstaat niet om een ingezetene van een niet-ingezetene te onderscheiden. Waarschijnlijk gaat het meestal om vakantiehuizen van buitenlandse ingezetenen. Het zou nuttig zijn wanneer de betrokken lidstaten het eens worden over het aantal niet-ingezeten eigenaren. Doorgaans ontbreekt evenwel informatie over niet-ingezeten eigenaren van een eigen woning. En er is zelfs nog minder informatie over ingezetenen die een vakantiewoning in het buitenland bezitten. Om inconsistenties te voorkomen, moet een lidstaat die primair inkomen voor door niet-ingezeten eigenaren bewoonde woningen aftrekt, tegelijkertijd primair inkomen voor door ingezeten eigenaren bewoonde woningen in het buitenland bijtellen.

Een bijzondere moeilijkheid in dit opzicht levert timeshare-accommodatie op. Aangezien een pand in dat geval in dezelfde boekingsperiode door ingezetenen van verschillende landen kan worden bewoond, lijkt een rechtstreekse allocatie aan het land van oorsprong vrijwel onmogelijk. Met behulp van een beter uitvoerbare methode kunnen echter vergelijkbare resultaten worden bereikt. Eerst wordt de (toegerekende) door timeshare-accommodatie gegenereerde 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 timeshare-eigenaren naar land van oorsprong, wat kan dienen als een verdeelsleutel.

Beginsel 15:

Volgens het ESR 1995 dragen alle woningen in het economische gebied van een lidstaat bij tot het BBP van dat land. Het netto-exploitatieoverschot dat niet-ingezetenen als eigenaar van grond en gebouwen in dat land ontvangen, moet worden geregistreerd als inkomen uit vermogen voor het buitenland en derhalve bij de overgang naar het BNI van het BBP worden afgetrokken (en omgekeerd). Dit netto-exploitatieoverschot moet worden gezien als het netto-exploitatieoverschot van de werkelijke en toegerekende woninghuur. Een lidstaat die inkomen uit vermogen voor door niet-ingezeten eigenaren bewoonde woningen aftrekt, moet tegelijkertijd inkomen uit vermogen voor door ingezeten eigenaren bewoonde woningen in het buitenland bijtellen.

---

[1] PB L 58 van 27.2.1998, blz. 1. Verordening gewijzigd bij Verordening (EG) nr. 1882/2003 van het Europees Parlement en de Raad.