



Uitgaven aanschaf en bezit koopwoningen

Methodebeschrijving

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Doel statistiek	3
1.3	Afkorting	3
2.	Berekeningsmethode	5
2.1	Aggregatieschema	5
2.2	Aanschaf nieuwe koopwoning: nieuwbouw	5
2.3	Aanschaf nieuwe koopwoning: zelfbouw	5
2.4	Aanschaf voormalige huurwoning	6
2.5	Verwervingskosten koopwoning	6
2.6	Doorlopende kosten: groot onderhoud	7
2.7	Doorlopende kosten: opstalverzekeringen	8

Referenties

Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) berekent een prijsindex voor de uitgaven van de aanschaf en het bezit van koopwoningen naar aanleiding van een Europese verplichting. In Verordening 1148/2020 van de Europese Commissie [1] is vastgelegd dat lidstaten een deze index moet berekenen. De verordening verwijst naar de Technical manual on Owner-Occupied Housing and House Price Indices [2] voor de eisen waaraan de index dient te voldoen. De verzameling van reeksen in deze Statlinetabel wordt in Europees verband aangeduid met de term 'Owner Occupied Housing (OOH)'. Dit document beschrijft hoe het CBS de OOH berekent.

In dit document wordt beschreven hoe de reeksen uit de Statlinetabel worden berekend.

1.2 Doel statistiek

De statistiek 'Uitgaven aanschaf en bezit koopwoningen' kent vanuit de Europese verordening het volgende doel:

“Een indexcijfer voor de ontwikkeling van de transactiepreizen van woningen die nieuw zijn voor de sector huishoudens en andere goederen en diensten die huishoudens verwerven in hun hoedanigheid van bewoner van een eigen woning.”

(EU, 2013, artikel 2, lid 1)

1.3 Afkortingen

De volgende afkortingen zijn in deze notitie gebruikt:

CPI	Consumentenprijsindex
HICP	Harmonised Index of Consumer Prices
OOH	Owner Occupied Housing
HPI	House Price Index
PBK	Prijsindex Bestaande Koopwoningen
PNK	Prijsindex Nieuwbouw Koopwoningen
NR	Nationale Rekeningen
PS	Productie Statistieken
KS	Korte Termijn Statistieken
GIW	Garantie Instituut Woningen

1.4 Referenties

[1] Europese Commissie (2020), verordening 1148/2020. Raadpleegbaar via <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/NL/TXT/PDF/?uri=CELEX:32020R1148>

[2] European Commission – Eurostat (2017) Technical manual on Owner-Occupied Housing and House Price Indices. <http://ec.europa.eu/eurostat/documents/7590317/0/Technical-Manual-OOH-HPI-2017/>.

2. Berekeningsmethode

2.1 Aggregatieschema

De statistiek 'Uitgaven aanschaf en bezit koopwoningen' kent onderstaand aggregatieschema.

Figuur 1 **Aggregatieschema**

- Uitgaven aanschaf en bezit koopwoning
 - └ Aanschaf woning totaal
 - └ Aanschaf nieuwe koopwoning
 - └ Aanschaf nieuwe koopwoning: nieuwbouw
 - └ Aanschaf nieuwe koopwoning: zelfbouw
 - └ Aanschaf voormalige huurwoning
 - └ Verwervingskosten koopwoning
 - └ Doorlopende kosten: totaal
 - └ Doorlopende kosten: groot onderhoud
 - └ Doorlopende kosten: opstalverzekeringen

De reeksen met een blauwe tekstkleur worden afzonderlijk (a.d.h.v. eigen bronnen en methoden) samengesteld. De overige reeksen met een zwarte tekstkleur zijn aggregaten: gewogen gemiddelden van de onderliggende reeksen. Bij het berekenen en aggregeren van de indices zijn de richtlijnen gevolgd zoals die zijn voorgeschreven in het handboek voor OOH [2].

In onderstaande paragrafen worden de afzonderlijk samengestelde reeksen toegelicht.

2.2 Aanschaf nieuwe koopwoning: nieuwbouw

De Prijsindex Nieuwbouw Koopwoningen (PNK) heeft als doel het meten van de prijsontwikkeling per kwartaal van verkochte nieuwbouwwoningen in Nederland. De woning moet gebouwd zijn op Nederlands grondgebied en moet verkocht zijn aan een particulier. Ook is het belangrijk dat de woning is of wordt opgericht op een nieuw fundament en voor de eerste keer wordt toegevoegd aan de woningvoorraad. Huur-, renovatie- en transformatiewoningen en woningsplitsingen behoren in dit geval niet tot de populatie. Ook geldt dat er geen sprake mag zijn van particulier opdrachtgeverschap (ook wel zelfbouw genoemd).

Meer informatie over de PNK is te vinden in de uitgebreide methodebeschrijving, die te vinden is via deze pagina <https://www.cbs.nl/nl-nl/onze-diensten/methoden/onderzoeksomschrijvingen/korte-onderzoeksomschrijvingen/huizenprijzenindex--hpi---2020-100>. De PNK zoals die in OOH is opgenomen verschilt op één aspect van de originele PNK: in de wegingen van de deelreeksen is de grondwaarde eruit gehaald.

2.3 Aanschaf nieuwe koopwoning: zelfbouw

Er is sprake van een zelfbouwwoning als het land door een particulier eerder wordt aangekocht dan het huis zelf. In deze constructie wordt de koper gezien als een zelfbouwer, omdat er opdracht gegeven wordt tot bouw op een stuk grond dat al eigendom is van de particulier.

De prijsontwikkeling van zelfbouwwoningen is niet exact te berekenen, omdat zelfbouwwoningen volgens de definitie niet (althans niet in één keer) van eigenaar verwisselen. Het land wordt apart aangekocht en ook de bouw van het huis kan door verschillende partijen geschieden en in

verschillende fasen worden opgeleverd. Om deze prijsontwikkeling te benaderen, wordt gebruik gemaakt van drie bestaande indexreeksen: de inputindex voor de bouwkosten van nieuwbouwwoningen, de outputindex voor de bouwkosten van nieuwbouwwoningen, en de eerder genoemde PNK. De drie reeksen worden geaggregeerd tot één reeks voor zelfbouw, waarbij ze alle drie evenveel wegen ($1/3^e$ dus).

De inputprijsindex geeft inzicht in de ontwikkeling van de loon- en materiaalkosten die de bouwer van nieuwe woningen maakt. Meer informatie over deze statistiek is te vinden op:

<https://www.cbs.nl/nl-nl/onze-diensten/methoden/onderzoeksomschrijvingen/korte-onderzoeksbeschrijvingen/nieuwbouwwoningen-inputprijsindex-bouwkosten>

De outputprijsindex geeft inzicht in de ontwikkeling van de bouwkosten van nieuwe woningen die de aannemer in rekening brengt bij de opdrachtgever. Meer informatie over deze statistiek is te vinden op:

<https://www.cbs.nl/nl-nl/onze-diensten/methoden/onderzoeksomschrijvingen/korte-onderzoeksbeschrijvingen/nieuwbouwwoningen-outputindex-bouwkosten-2015-100>

De PNK meet de prijsontwikkeling van verkochte nieuwbouwwoningen. Meer informatie is in de vorige paragraaf te vinden.

2.4 Aanschaf voormalige huurwoning

Deze index meet de prijsontwikkeling van bestaande woningen die voorheen huurwoningen waren, maar nu verkocht zijn aan een particulier. Het kan hier zowel de verkoop aan de huidige bewoner betreffen (voormalige huurder) of aan een nieuwe bewoner. De methode voor het berekenen van deze prijsindex is identiek aan de methode van de Prijsindex Bestaande Koopwoningen (PBK). Het betreft hier enkel een andere selectie van woningen.

Meer informatie over de PBK is te vinden in de onderzoeksbeschrijving op:

<https://www.cbs.nl/nl-nl/onze-diensten/methoden/onderzoeksomschrijvingen/korte-onderzoeksbeschrijvingen/prijsindex-bestaande-koopwoningen--pbk---2020-100>

2.5 Verwervingskosten koopwoning

Deze index meet de prijsontwikkeling van de gemaakte bijkomende kosten van de aan- en verkoop van een woning. De onderdelen die hierin meegenomen worden zijn:

- De overdrachtskosten;
- De kosten voor de notarisdiensten;
- De kosten voor de diensten van een aankoopmakelaar;
- De kosten voor de diensten van een verkoopmakelaar;
- De kosten voor de taxatie van een woning.

De overdrachtskosten worden berekend a.d.h.v. het op het moment van verkoop geldende wettelijke percentage bovenop de aankoopprijs van een woning.

Voor de prijsontwikkelingen van de overige diensten worden prijzen van commerciële dienstverlening gebruikt. Meer informatie over deze statistiek is te vinden op de onderzoeksbeschrijving op: <https://www.cbs.nl/nl-nl/onze-diensten/methoden/onderzoeksomschrijvingen/korte-onderzoeksbeschrijvingen/dienstenprijzen-commerciele-dienstverlening>

2.6 Doorlopende kosten: groot onderhoud

Deze index meet de prijsontwikkeling van de kosten van groot onderhoud waar huizenbezitters mee te maken krijgen. Dit zijn typisch werkzaamheden die de waarde van de woning niet vergroten, maar hooguit in stand houden.

Hier verschilt groot onderhoud van renovaties. Onder renovaties worden werkzaamheden verstaan die de waarde van een woning vergroten. Om het verschil tussen groot onderhoud en renovatie te illustreren: het vervangen van een oude C.V.-installatie door een nieuwe, maar exact dezelfde C.V.-installatie is groot onderhoud, maar het vervangen van de oude C.V.-installatie door een nieuwe en tevens zuinigere C.V.-installatie is renovatie.

Het verschil tussen groot en klein onderhoud is het best te duiden door een vergelijking te maken met huurwoningen. Klein onderhoud betreft typisch werkzaamheden die door een huurder zelf gedaan worden. Groot onderhoud betreft typisch werkzaamheden die door een verhuurder gedaan worden.

De prijsindex voor groot onderhoud wordt gemeten met het prijsverloop van verschillende materialen die vaak vervangen worden wanneer er gesproken wordt over groot onderhoud, en het prijsverloop voor uitbesteed werk. Deze afzonderlijke prijsontwikkelingen worden gewogen met behulp van de totale verkoopwaarde per product en vervolgens gewogen geaggregeerd.

De gebruikte indexreeksen voor materialen zijn afkomstig uit de Producentenprijsindex (PPI). Hierbij zijn de onderstaande materialen meegenomen.

- Andere houtwaren: kurkwaren, vlechtwerk en mandenmakers werk
- Andere niet-metaalhoudende minerale producten
- Bakstenen, tegels & producten v.d. bouw, van gebakken klei
- Bekistingen voor betonwerken, dakpannen, van hout
- Consumptiegoederen intermediair verbruik
- Dakpannen, tegels, bouwstenen en dergelijke artikelen van cement, van beton of van kunststeen
- Delen van meubels
- Deuren (incl. kozijnen daarvoor, alsmede drempels) van hout
- Diensten voor onderhoud en reparatie v.d. woning
- Fineerplaten en platen o.b.v. hout
- Gevormd en bewerkt vlakglas
- Hout, gezaagd en geschaafd
- Keukenmeubelen
- Schrijn- en timmerwerk voor bouw van hout
- Triplex- en multiplexhout, met fineer bekleed hout en op dergelijke wijze gelaagd hout, van bamboe
- Uitrustingsstukken voor gebouwen van kunststof
- Vensters en vensterdeuren, alsmede kozijnen daarvoor, o.b.v. van hout
- Verf en vernis o.b.v. polymeren
- Werken van beton voor de bouw

Meer informatie over de PPI is te vinden in de onderzoeksbeschrijving:

<https://www.cbs.nl/nl-nl/onze-diensten/methoden/onderzoeksomschrijvingen/korte-onderzoeksomschrijvingen/producentenprijsindex--ppi-->

De prijsontwikkeling voor uitbesteed werk wordt bepaald met een primaire waarneming waarin verschillende aannemersbedrijven gevraagd wordt naar de gehanteerde prijzen voor vergelijkbare diensten.

2.7 Doorlopende kosten: opstalverzekeringen

De index meet de prijsontwikkeling van kosten die huizenbezitters hebben voor de reguliere betaling van verzekeringen. De index vertegenwoordigt hierbij de meest voorname verzekering voor huizenbezitters: verzekeringen die de schade aan opstal dekken. De index is gebaseerd op door verzekeraars opgegeven omzetgegevens. Door per verzekeraar per periode gemiddelde verzekeringstarieven te berekenen wordt een prijsverloop door de tijd heen berekend.