



Centraal Bureau  
voor de Statistiek

**Rapport**

# **De toegerekende huur van eigenaarswoningen in de CPI**

Jan Walschots

T

projectnummer

Overheidsfinanciën en consumentenprijzen  
19 augustus 2013

kennisgeving

De in dit rapport weergegeven opvattingen zijn die van de auteurs en komen niet noodzakelijk overeen met het beleid van het Centraal Bureau voor de Statistiek.

# Inhoudsopgave

<b>1.</b>	<b>De huurwaarde in de CPI</b>	<b>5</b>
1.1	Inleiding	5
1.2	De CPI meet de prijs van consumptie	5
1.3	De consumptie van woondiensten	5
1.4	Toegerekende huur in de CPI	6
<b>2.</b>	<b>Zijn er alternatieven voor de huurwaarde in de CPI?</b>	<b>7</b>
2.1	De eigen woning geheel uitsluiten uit de CPI.	7
2.2	De aankoop van woningen opnemen als consumptie	7
2.3	De User-cost benadering	7

# **De toegerekende huur voor eigenaarswoningen in de CPI**

# 1. De huurwaarde in de CPI

## 1.1 Inleiding

In de Consumentenprijsindex (CPI) wordt elke maand de prijsontwikkeling gemeten van alle goederen en diensten die particuliere huishoudens voor consumptie aanschaffen. Een bijzondere plaats wordt ingenomen door de toegerekende huur voor eigenaarswoningen. Het kopen van een woning is in vergelijking met andere aankopen een bijzondere gebeurtenis. De omvang van de transactie is vele malen groter dan van andere aankopen. De consument maakt vele jaren gebruik van de woning en verkoopt de woning meestal aan andere consumenten als hij verhuist. De aankoop wordt meer dan welke aankoop dan ook gefinancierd met een (hypothecaire) lening. In deze notitie wordt kort beschreven hoe de kosten van het wonen in een eigen woning in de CPI worden behandeld.

## 1.2 De CPI meet de prijs van consumptie

De CPI meet de prijsontwikkeling van consumptieve bestedingen door particuliere huishoudens. Daarbij wordt in belangrijke mate aangesloten op het begrippenkader van de Nationale Rekeningen.

Niet alle uitgaven van particuliere huishoudens zijn consumptief. Het betalen van rente over schulden wordt niet tot de consumptie gerekend. Ook veel belastingen behoren niet tot het bereik van de CPI.

In de Nationale Rekeningen wordt bij gegevens over bedrijven de samenhang beschreven tussen verkopen, investeringen, verbruik en voorraden. Productiemiddelen die langer dan een jaar worden gebruikt worden beschouwd als investeringen waar in de loop van de jaren op wordt afgeschreven. Bij gegevens over huishoudens zou een vergelijkbare benadering te ingewikkeld worden en weinig praktisch nut hebben. Duurzame goederen die particuliere huishoudens kopen, zoals auto's, wasmachines, televisies kunnen soms jaren mee en zouden als een investering kunnen worden behandeld. In de Nationale Rekeningen wordt echter aangenomen dat ze onmiddellijk worden geconsumeerd. Alleen het kopen van een woning wordt als een investering gezien. De aankoop van een woning telt niet mee in de consumptie. Het wonen in een eigen huis wordt op een andere manier bij de consumptie geteld.

## 1.3 De consumptie van woondiensten

De eigen-woningbezitter is niet alleen de eigenaar van de woning maar ook de gebruiker. Als een particulier huishouden een woning huurt, behoort de huurbetaling uiteraard bij de consumptie. Voor de eigen-woningbezitter wordt in de Nationale Rekeningen een bedrag toegerekend aan de consumptie voor het gebruik van "woondiensten". De fictie wordt gehanteerd dat het huishouden als gebruiker van de woning een bedrag betaalt voor het gebruik van de woning aan het huishouden als eigenaar van de woning. Het toegerekende bedrag wordt geraamd als het bedrag dat de eigenaar zou kunnen ontvangen als hij de woning aan een andere huurder zou verhuren, en dat is gelijk aan het geraamde bedrag dat het huishouden zou moeten betalen als het een andere vergelijkbare woning zou huren. Door het gebruik van de toegerekende huurwaarde wordt de consumptie van kopers en huurders van woningen vergelijkbaar gemaakt.

## 1.4 Toegerekende huur in de CPI

De toegerekende huurwaarde voor woondiensten maakt deel uit van het bereik van de CPI. Dat is al zo sinds de reeks 1985=100.<sup>1</sup> Door de toename van het eigenwoningbezit is het belang ervan in de CPI wel toegenomen. De methode wordt in veel andere landen ook toegepast (bijv. Duitsland, Verenigde Staten).

De toegerekende huurwaarde is gelijkgesteld aan de huur voor een vergelijkbare woning. Daarom stijgt de toegerekende huurwaarde als de huur van de vergelijkbare woning stijgt. Het CBS raamt de stijging van de huurwaarde als de huren in juli worden aangepast. Daarbij wordt rekening gehouden met het verschil in samenstelling van het bestand aan huurwoningen en eigenaarswoningen.

Eigenaarswoningen zijn gemiddeld groter en voor een groter deel vergelijkbaar met dure huurwoningen. In 2013 zijn de huren van duurdere huurwoningen gemiddeld minder gestegen dan huren van goedkopere huurwoningen. Hierdoor komt de gemiddelde stijging van de toegerekende huurwaarde lager uit dan de gemiddelde huurstijging.

---

<sup>1</sup> Zie het artikel: Woningdiensten in de prijsindexcijfers voor de gezinsconsumptie: een nieuwe berekeningswijze; Maandstatistiek van de prijzen 1988/11

## **2. Zijn er alternatieven voor de huurwaarde in de CPI?**

Wij willen nu stilstaan bij de vraag welke alternatieve rekenmethoden er eventueel zijn en waarom die niet gekozen zijn.<sup>2</sup>

### **2.1 De eigen woning geheel uitsluiten uit de CPI**

In de geharmoniseerde consumentenprijsindex HICP is de prijs van het wonen in eigenaarswoningen uitgesloten uit het bereik. Daartoe is besloten omdat vergelijkbare cijfers volgens een geharmoniseerde methode in de lidstaten nog niet voorhanden zijn en omdat tussen de lidstaten en belangrijkste gebruikers nog geen overeenstemming kon worden bereikt over de methode.

### **2.2 De aankoop van woningen opnemen als consumptie**

Een mogelijkheid is om de prijsontwikkeling van koopwoningen in de CPI op te nemen (acquisitions approach). Deze methode komt er op neer dat de aankoop van een woning niet als een investering wordt beschouwd maar als consumptie. Daarmee zou worden afgeweken van het begrippenkader van de Nationale Rekeningen. Het zou onder andere betekenen dat de weging in de CPI op termijn sterk kan fluctueren in samenhang met het aantal nieuwgebouwde woningen. Daarom wordt deze methode in de CPI niet toegepast.

Omdat de CPI de consumptie van alle huishoudens samen meet, vallen bij verkoop van een bestaande woning door een particulier huishouden aan een ander particulier huishouden de aan- en verkoopbedragen binnen de sector huishoudens tegen elkaar weg. Per saldo zouden alleen de aankoop van nieuwe woningen en de aankoop door particulieren van bestaande woningen van corporaties of bedrijfsmatige verhuurders tot de CPI behoren (net acquisitions). Een Europese statistiek van de kosten van het wonen in een eigen woning wordt op dit moment ontwikkeld. Daarbij wordt een net acquisitions methode gebruikt. Een besluit om de resultaten van deze statistiek in de toekomst in de HICP op te nemen is nog nooit genomen.

### **2.3 De User-cost benadering**

De user-cost methode houdt in dat alle kosten die verbonden zijn aan het bezit van een eigen huis in de CPI worden opgenomen. Het gaat dan onder andere om hypotheeklasten, kosten voor onderhoud van de woning, verzekeringen en belastingen die de eigenaar van de woning verschuldigd is. Tot de kosten horen ook de kosten verbonden aan het kapitaal dat in de woning zit en waardeveranderingen door afschrijving en marktontwikkelingen.

Een nadeel van deze methode is dat het bij een belangrijk deel van de kosten om feitelijk betaalde of toegerekende rente gaat, terwijl rentebetalingen in het algemeen niet tot de consumptie worden gerekend. Bovendien hebben veranderende prijzen van bestaande woningen twee tegengestelde effecten. Voor huishoudens die een woning willen kopen, is bij

---

<sup>2</sup> Voor een uitgebreide beschrijving van alternatieve methoden wordt verwezen naar de publicatie van de ILO: "Consumer price index manual; theory and practice".

dalende woningprijzen de aankoop wel goedkoper, maar daar staat tegenover dat het waardeverlies op de woningvoorraad voor de huishoudens die al een woning bezitten juist tot extra hoge kosten leidt.

In tijden van sterke stijging van prijzen van bestaande woningen kan de kapitaalaangroei voor de huizenbezitter soms hoger uitvallen dan de jaarlijks te betalen kosten. Dit zou leiden tot negatieve prijzen en het beperkt daarom de mogelijkheden voor het gebruik van deze benadering.