

II

(Niet-wetgevingshandelingen)

VERORDENINGEN

UITVOERINGSVERORDENING (EU) 2023/1470 VAN DE COMMISSIE

van 17 juli 2023

tot vaststelling van de methodologische en technische specificaties overeenkomstig Verordening (EU) 2016/792 van het Europees Parlement en de Raad wat het indexcijfer van de huizenprijzen en het indexcijfer van de prijzen van door de eigenaar bewoonde woningen betreft, en tot wijziging van Uitvoeringsverordening (EU) 2020/1148 van de Commissie

(Voor de EER relevante tekst)

DE EUROPESE COMMISSIE,

Gezien het Verdrag betreffende de werking van de Europese Unie,

Gezien Verordening (EU) 2016/792 van het Europees Parlement en de Raad van 11 mei 2016 betreffende geharmoniseerde indexcijfers van de consumptieprijzen en van de huizenprijzen en tot intrekking van Verordening (EG) nr. 2494/95 van de Raad ⁽¹⁾, en met name artikel 3, leden 9 en 10, artikel 4, lid 4, artikel 7, lid 6, en artikel 9, lid 4,

Overwegende hetgeen volgt:

- (1) Bij Verordening (EU) 2016/792 is een gemeenschappelijk kader vastgesteld voor de productie van het geharmoniseerde indexcijfer van de consumptieprijzen (HICP), het geharmoniseerde indexcijfer van de consumptieprijzen tegen constante belastingtarieven (HICP-CT), het indexcijfer van de prijzen van door de eigenaar bewoonde woningen (OOH), en het indexcijfer van de huizenprijzen (HPI).
- (2) Overeenkomstig artikel 3, lid 9, van Verordening (EU) 2016/792 moet de Commissie uitvoeringshandelingen vaststellen waarbij de uitsplitsingen van het HPI en van het OOH-prijsindexcijfer worden gespecificeerd.
- (3) Overeenkomstig artikel 3, lid 10, van Verordening (EU) 2016/792 moeten de lidstaten de subindexcijfergewichten van het HPI en van het OOH-prijsindexcijfer bijwerken. Daarom moeten uniforme voorwaarden worden vastgesteld voor de kwaliteit van de gewichten van de geharmoniseerde indexcijfers.
- (4) Overeenkomstig artikel 3, lid 2, van Verordening (EU) 2016/792 moeten het HPI en het OOH-prijsindexcijfer jaarlijkse kettingindexcijfers van het Laspeyres-type zijn. Daarom moet de Commissie overeenkomstig artikel 4, lid 4, punt iv), van Verordening (EU) 2016/792 de methoden voor de samenstelling van subindexcijfers en elementaire prijsindexcijfers nader specificeren.
- (5) Prijsindexcijfers voor de aankoop van woningen moeten representatief zijn voor alle relevante transacties. Daarom moet de Commissie overeenkomstig artikel 4, lid 4, punt i), van Verordening (EU) 2016/792 de regels voor de representativiteit van de gebruikte gegevensbronnen nader specificeren.

⁽¹⁾ PB L 135 van 24.5.2016, blz. 11.

- (6) De prijsindexcijfers voor de aankoop van woningen mogen niet worden beïnvloed door kwaliteitsverschillen tussen verhandelde woningen. Daarom moet de Commissie overeenkomstig artikel 4, lid 4, punten ii) en iv), van Verordening (EU) 2016/792 de regels voor de verzameling van gegevens en de samenstelling van de indexcijfers nader specificeren.
- (7) Overeenkomstig artikel 2, lid 10, van Verordening (EU) 2016/792 meet het HPI de ontwikkeling van de transactieprizen van door huishoudens gekochte woningen. Daarom moet de Commissie overeenkomstig artikel 4, lid 4, punt ii), van Verordening (EU) 2016/792 de regels voor de behandeling van de in de berekening van het HPI gebruikte prijzen nader specificeren.
- (8) Het OOH-prijsindexcijfer heeft tot doel de relevantie en vergelijkbaarheid van het HICP te verbeteren. Daarom moet voor de samenstelling van het OOH-prijsindexcijfer een methodologisch kader worden vastgesteld dat consistent is met een methodologisch kader voor de samenstelling van het HICP.
- (9) In haar verslag over de geschiktheid van het OOH-prijsindexcijfer voor integratie in het HICP ⁽²⁾ oordeelde de Commissie dat het OOH-prijsindexcijfer momenteel niet geschikt is om in het HICP te worden geïntegreerd. Overeenkomstig artikel 3, lid 7, van Verordening (EU) 2016/792 en in nauwe samenwerking met de Europese Centrale Bank en de lidstaten moet de Commissie de methodologische werkzaamheden voortzetten die voor de integratie van het OOH-prijsindexcijfer in het HICP nodig zijn.
- (10) Aangezien het niet mogelijk is alle transacties van het doeluniversum van het OOH-prijsindexcijfer in acht te nemen, moet de Commissie overeenkomstig artikel 4, lid 4, punt i), van Verordening (EU) 2016/792 nadere regels voor de steekproeftrekking specificeren.
- (11) Overeenkomstig artikel 2, lid 9, van Verordening (EU) 2016/792 meet het OOH-prijsindexcijfer de ontwikkeling van de transactieprizen van woningen die nieuw zijn voor de sector huishoudens en van andere producten die huishoudens verwerven in hun hoedanigheid van bewoner van een eigen woning. Daarom moet de Commissie overeenkomstig artikel 4, lid 4, punt ii), van Verordening (EU) 2016/792 de regels voor de behandeling van de in de berekening van het OOH-prijsindexcijfer gebruikte prijzen nader specificeren.
- (12) Het OOH-prijsindexcijfer moet de zuivere prijswijziging meten, die niet door kwaliteitswijzigingen is beïnvloed. Daarom moet de Commissie overeenkomstig artikel 4, lid 4, punt iii), van Verordening (EU) 2016/792 de regels voor vervangingen en kwaliteitsaanpassingen die moeten worden toegepast op andere producten dan woningen, nader specificeren.
- (13) Overeenkomstig artikel 7, lid 5, van Verordening (EU) 2016/792 kunnen reeds gepubliceerde HPI's, OOH-prijsindexcijfers en de subindexcijfers daarvan worden herzien. Daarom moet de Commissie overeenkomstig artikel 7, lid 6, van Verordening (EU) 2016/792 een gedetailleerde omschrijving geven van de eenvormige voorwaarden voor de herziening van het HPI, het OOH-prijsindexcijfer en de subindexcijfers daarvan.
- (14) Overeenkomstig artikel 9, lid 2, van Verordening (EU) 2016/792 moeten de lidstaten Eurostat standaardkwaliteitsverslagen en inventarissen verstrekken. Daarom moet de Commissie overeenkomstig artikel 9, lid 4, van Verordening (EU) 2016/792 de termijn voor het verstrekken van deze verslagen en inventarissen vaststellen.
- (15) Uit hoofde van artikel 7, lid 4, van Verordening (EU) 2016/792 moeten de lidstaten de Commissie (Eurostat) gegevens en metagegevens overleggen overeenkomstig de gespecificeerde uitwisselingsnormen en -procedures. Daarom moet de Commissie overeenkomstig artikel 7, lid 6, van Verordening (EU) 2016/792 de normen voor de uitwisseling van gegevens en metagegevens gedetailleerd omschrijven.
- (16) Uitvoeringsverordening (EU) 2020/1148 van de Commissie ⁽³⁾ moet daarom worden gewijzigd.

⁽²⁾ Verslag van de Commissie aan het Europees Parlement en de Raad over de geschiktheid van het prijsindexcijfer van door de eigenaar bewoonde woningen om te worden geïntegreerd in het geharmoniseerde indexcijfer van de consumptieprizen (COM(2018) 768).

⁽³⁾ Uitvoeringsverordening (EU) 2020/1148 van de Commissie van 31 juli 2020 tot vaststelling van de methodologische en technische specificaties overeenkomstig Verordening (EU) 2016/792 van het Europees Parlement en de Raad wat de geharmoniseerde indexcijfers van de consumptieprizen en van het indexcijfer van de huizenprizen betreft (PB L 252 van 4.8.2020, blz. 12).

- (17) Het is passend een overgangperiode vast te stellen om rekening te houden met de specifieke situatie van de bevoegde autoriteiten in de lidstaten die de nodige regelingen moeten treffen om de naleving van deze verordening te waarborgen.
- (18) De in deze verordening vervatte maatregelen zijn in overeenstemming met het advies van het bij artikel 7 van Verordening (EG) nr. 223/2009 van het Europees Parlement en de Raad ⁽⁴⁾ ingestelde Comité voor het Europees statistisch systeem,

HEEFT DE VOLGENDE VERORDENING VASTGESTELD:

HOOFDSTUK 1

ALGEMENE BEPALINGEN

Artikel 1

Onderwerp

Bij deze verordening worden uniforme voorwaarden vastgesteld voor de productie van de volgende indexcijfers:

- a) het indexcijfer van de huizenprijzen (HPI);
- b) het indexcijfer van de prijzen van door de eigenaar bewoonde woningen.

Artikel 2

Definities

Voor de toepassing van deze verordening wordt verstaan onder:

- 1) “woning”: een op zichzelf staande, voor bewoning bestemde eenheid, hetzij deel uitmakend van een appartementencomplex, hetzij gebouwd op een eigen stuk grond, dat geschikt is voor gebruik door één huishouden en huisvestingsdiensten kan bieden;
- 2) “woningcoöperatie”: een juridische entiteit die elk van haar aandeelhouders het recht verleent een bepaalde woning van de coöperatie te bewonen;
- 3) “verhandelde woning”: een woning waarvan de juridische eigendom is overgedragen als gevolg van een verkooptransactie, met inbegrip van de aankoop van aandelen in een woningcoöperatie die het recht geeft een woning van de coöperatie te bewonen;
- 4) “nieuwbouwwoning”: een verhandelde woning die nieuw is gebouwd of is ontstaan door verbouwing van een bestaand niet-residentieel gebouw of een niet-residentieel deel van een bestaand woongebouw;
- 5) “bestaande woning”: een verhandelde woning die uit de bestaande woningvoorraad afkomstig is;
- 6) “subindexcijfer”: het prijsindexcijfer voor een van de in de artikelen 3 en 11 van deze verordening genoemde uitgavencategorieën;
- 7) “elementair aggregaat”: het kleinste aggregaat dat wordt gebruikt in een indexcijfer van het Laspeyres-type;
- 8) “marktprijs”: het geldbedrag dat een bereidwillige koper betaalt om een goed, dienst of activa van een bereidwillige verkoper te verwerven, waarbij de transacties uitsluitend op basis van commerciële overwegingen tussen onafhankelijke partijen plaatsvinden;

⁽⁴⁾ Verordening (EG) nr. 223/2009 van het Europees Parlement en de Raad van 11 maart 2009 betreffende de Europese statistiek en tot intrekking van Verordening (EG, Euratom) nr. 1101/2008 betreffende de toezending van onder de statistische geheimhoudingsplicht vallende gegevens aan het Bureau voor de Statistiek van de Europese Gemeenschappen, Verordening (EG) nr. 322/97 van de Raad betreffende de communautaire statistiek en Besluit 89/382/EEG, Euratom van de Raad tot oprichting van een Comité statistisch programma van de Europese Gemeenschappen (PB L 87 van 31.3.2009, blz. 164).

- 9) “doeluniversum van het HPI”: alle tegen marktprijzen aangekochte verhandelde woningen, ongeacht de institutionele sector waarvan zij zijn gekocht en het aankoopdoel, en waarbij:
 - a) de koper een huishouden is in de zin van artikel 2, lid 18, van Verordening (EU) 2016/792;
 - b) het voorwerp van de transactie een nieuw gebouwde of bestaande woning is, ongeacht het type;
 - c) de woning zich bevindt op het economisch grondgebied van een lidstaat in de zin van artikel 2, lid 19, van Verordening (EU) 2016/792;
 - d) de transactie een monetaire transactie is;
- 10) “aandeel in de HPI-uitgaven”: een percentage van de totale uitgaven van huishoudens voor de aankoop van woningen die tot het doeluniversum van het HPI behoren;
- 11) “stratum”: een subgroep van elementen die behoren tot het doeluniversum van het HPI of het OOH prijsindexcijfer binnen een elementair aggregaat, waarvoor een voor eventuele kwaliteitsverschillen gecorrigeerd prijsindexcijfer wordt berekend en waaraan een gewicht wordt toegekend;
- 12) “kwaliteitsverschil tussen verhandelde woningen”: een verschil tussen het type, de fysieke kenmerken, de leeftijd of de locatie van de verhandelde woningen in twee perioden, wanneer dit relevant is vanuit het oogpunt van de koper;
- 13) “type woning”: een categorie woningen met gemeenschappelijke kenmerken. Twee hoofdtypen woningen zijn appartementen en eengezinswoningen. Afhankelijk van de omstandigheden van het land kunnen andere soorten worden onderscheiden, zoals vrijstaande huizen, twee-onder-een-kapwoningen en tussenwoningen;
- 14) “transactieprijs”: de totale prijs die door een huishouden wordt betaald voor de aankoop van een woning, inclusief belastingen van het type btw en exclusief subsidies die van invloed zijn op de uiteindelijke prijzen van woningen, en die de prijs van zowel de structuur als, indien van toepassing, de onderliggende grond omvat;
- 15) “belasting over de toegevoegde waarde”: een belasting op goederen of diensten die in fasen door ondernemingen wordt geïnd en uiteindelijk volledig in rekening wordt gebracht aan de eindkoper, zoals gedefinieerd in hoofdstuk 4, punt 4.17, van bijlage A bij Verordening (EU) nr. 549/2013 van het Europees Parlement en de Raad ⁽⁵⁾;
- 16) “hedonische index”: een prijsindex waarbij een hedonische regressie als instrument voor de samenstelling ervan wordt gebruikt. Een hedonische regressie verwijst naar de statistische analyse van een functievorm die wordt gebruikt om het effect van prijsbepalende kenmerken op de prijs van een woning te ramen;
- 17) “indexcijfer op basis van een gestratificeerd(e) mediaan of gemiddelde”: een prijsindexcijfer dat is samengesteld op basis van een centrummaat, berekend voor elk stratum aan verhandelde woningen die behoren tot het doeluniversum van het HPI en waarbinnen geen significante kwaliteitsverschillen voorkomen;
- 18) “methode die de matched model-benadering repliceert”: een methode voor het samenstellen van een prijsindexcijfer waarbij transactieprijsen van herhaalde verkopen van dezelfde woningen worden vergeleken of werkelijke transactieprijsen worden vergeleken met taxaties om prijsverwanten voor dezelfde woning te berekenen;
- 19) “eigenaren-bewoners”: huishoudens die wonen in een woning waarvan zij de eigenaar zijn;
- 20) “nieuwe woning”: een woning die, wanneer deze klaar is om te worden gebruikt, geacht wordt een nieuwe huisvestingsdienst te bieden en wordt beschouwd als een aanvulling op het bestaande woningbestand;
- 21) “geprefabriceerd huis”: een huis dat buiten de plaatsingslocatie wordt vervaardigd en klaar is om te monteren;
- 22) “zelfbouwwoning”: een woning die door een huishouden voor eigen gebruik wordt gebouwd, hetzij door eigen arbeid, hetzij door een professionele bouwer in dienst te nemen of door een geprefabriceerd huis te kopen, en waarbij de grond los van het gebouw wordt verworven;

⁽⁵⁾ Verordening (EU) nr. 549/2013 van het Europees Parlement en de Raad van 21 mei 2013 betreffende het Europees systeem van nationale en regionale rekeningen in de Europese Unie (PB L 174 van 26.6.2013, blz. 1).

- 23) “ingrijpende renovaties”: verbeteringen die de onderliggende maatstaf van een woning voor het verlenen van accommodatiediensten verhogen, of die de eerder verwachte levensduur van een woning aanzienlijk verlengen en daardoor de waarde ervan verhogen, en die verder gaan dan de activiteiten die nodig zijn om de woning te laten functioneren en bruikbaar te houden;
- 24) “grote reparaties en onderhoud”: werkzaamheden die doorgaans door de eigenaar van de woning worden uitgevoerd om de woning terug te brengen in de oorspronkelijke staat of in de staat na de laatste ingrijpende renovatie, en die ertoe bijdragen de levensduur ervan te verlengen, maar niet de waarde ervan te verhogen ten opzichte van de oorspronkelijke staat of de staat na de laatste ingrijpende renovatie;
- 25) “met een woning samenhangende verzekering”: een schadeverzekering die door een eigenaar van een woning wordt afgesloten tegen brand, storm, overstroming, diefstal en vandalisme, en die doorgaans de bouwstructuur en de onroerende onderdelen zoals op maat gemaakte keukens en inbouwkasten dekt;
- 26) “doeluniversum van het OOH-prijsindexcijfer”: alle transacties die deel uitmaken van de uitgaven voor door de eigenaar bewoonde woningen, zoals gedefinieerd in de bijlage;
- 27) “aandeel in de OOH-uitgaven”: een percentage van de totale uitgaven van huishoudens voor transacties die behoren tot het doeluniversum van het OOH-prijsindexcijfer;
- 28) “producentenprijsindexcijfer voor de bouwnijverheid”: een indexcijfer dat de ontwikkeling weergeeft van de prijzen die de klant aan het bouwbedrijf betaalt, zoals gedefinieerd in bijlage IV bij Uitvoeringsverordening (EU) 2020/1197 van de Commissie ⁽⁶⁾;
- 29) “productaanbod” een product gespecificeerd door de kenmerken, het tijdstip en de plaats van aankoop en de voorwaarden van levering, en waarvoor een prijs wordt waargenomen;
- 30) “homogeen product”: een reeks productaanbiedingen waarbij geen sprake is van significante kwaliteitsverschillen en waarvoor een gemiddelde prijs wordt berekend;
- 31) “individueel product”: een productaanbod of een homogeen product;
- 32) “waargenomen prijs”: de prijs van een individueel product die door de lidstaat wordt gebruikt voor de samenstelling van bepaalde subindexcijfers van het OOH-prijsindexcijfer;
- 33) “doelsteekproef voor het OOH-prijsindexcijfer”: een reeks verhandelde woningen en individuele producten die betrekking hebben op transacties uit het doeluniversum van het OOH-prijsindexcijfer en waarvan de prijsgegevens moeten worden gebruikt voor de samenstelling van het OOH-prijsindexcijfer;
- 34) “vervangend product”: een individueel product dat een ander individueel product in de doelsteekproef van het OOH-prijsindexcijfer vervangt;
- 35) “geraamde prijs”: een prijs die is gebaseerd op een passende ramingsprocedure;
- 36) “werkelijke premies”: de bedragen die zijn betaald voor een specifieke verzekeringspolis om gedurende een bepaalde periode verzekerd te zijn;
- 37) “aansporing”: een vaak tijdelijke wijziging in de kenmerken van een individueel product, door de hoeveelheid van het product te verhogen, een ander individueel product gratis toe te voegen of de consument andere voordelen te bieden;
- 38) “kwaliteitsverschil”: een verschil tussen de kenmerken, het tijdstip en de plaats van aankoop en de voorwaarden van levering van twee individuele producten, indien dit vanuit het oogpunt van de consument relevant is;
- 39) “elementaire prijsindex”: een index voor een elementair aggregaat of een index voor een stratum binnen een elementair aggregaat;
- 40) “transitiviteit”: het gegeven dat een index die de perioden a) en b) indirect vergelijkt via periode c), overeenstemt met een index die de perioden a) en b) rechtstreeks vergelijkt;

⁽⁶⁾ Uitvoeringsverordening (EU) 2020/1197 van de Commissie van 30 juli 2020 tot vaststelling van technische specificaties en regelingen overeenkomstig Verordening (EU) 2019/2152 van het Europees Parlement en de Raad betreffende Europese bedrijfsstatistieken en tot intrekking van tien rechtshandelingen op het gebied van bedrijfsstatistieken (PB L 271 van 18.8.2020, blz. 1).

- 41) “omkeerbaarheid in de tijd”: het gegeven dat de index tussen de twee perioden a) en b) gelijk is aan het omgekeerde van diezelfde index tussen de twee perioden b) en a);
- 42) “herziening”: een wijziging in de prijsindexen of gewichten die door de Commissie (Eurostat) worden gepubliceerd;
- 43) “voorlopige gegevens”: prijsindexen en gewichten die een lidstaat naar verwachting in een volgend kwartaal zal afronden;
- 44) “impliciet in rekening gebrachte vergoeding voor de dienst”: de output van de verzekeraars zoals gedefinieerd in punt 16.51 van bijlage A bij Verordening (EU) nr. 549/2013.

HOOFDSTUK 2

INDEXCIJFER VAN DE HUIZENPRIJZEN

Artikel 3

Uitsplitsing van het indexcijfer van de huizenprijzen

Het HPI omvat de volgende uitgavencategorieën:

- a) H.1. Aankopen van woningen;
- b) H.1.1. Aankopen van nieuwbouwwoningen;
- c) H.1.2. Aankopen van bestaande woningen.

Artikel 4

Gewichten die de structuur van de uitgaven voor de aankoop van woningen weerspiegelen

1. Elk jaar stellen de lidstaten één reeks gewichten voor het HPI samen en dienen zij deze bij de Commissie (Eurostat) in, waarbij zij de in artikel 3 vermelde uitgavencategorieën volgen.
2. De lidstaten leiden de in het indexcijfer voor het jaar t gebruikte gewichten van de subindexcijfers en de elementaire aggregaten die de structuur van de uitgaven voor huisvesting weerspiegelen als volgt af:
 - a) gegevensbronnen die informatie verschaffen over de uitgaven van huishoudens voor verhandelde woningen die tot het doeluniversum van het HPI in jaar t-1 of jaar t-2 behoren, worden gebruikt om aandelen in de HPI-uitgaven op subindexniveau te verkrijgen en deze over de elementaire aggregaten van de subindex te verdelen;
 - b) de aandelen in de HPI-uitgaven die op gegevens uit jaar t-2 waren gebaseerd, worden herzien en geactualiseerd zodat zij representatief zijn voor jaar t-1;
 - c) de aandelen in de HPI-uitgaven voor de elementaire aggregaten worden gecorrigeerd met een passende prijsverandering tussen jaar t-1 en het vierde kwartaal van jaar t-1.
3. De gewichten van de subindexcijfers en die van de elementaire aggregaten worden gedurende het volledige kalenderjaar constant gehouden.
4. De som van alle subindexcijfergewichten is gelijk aan 1 000.
5. Een subindexcijfergewicht is gelijk aan de som van de gewichten voor elementaire aggregaten die binnen de desbetreffende uitgavencategorie worden onderscheiden.
6. De lidstaten gebruiken stratumgewichten die representatief zijn voor de uitgaven van huishoudens voor verhandelde woningen die behoren tot het doeluniversum van het HPI in de vergelijkingsperiode of in een periode die niet meer dan twee jaar aan het lopende jaar voorafgaat.

*Artikel 5***Gewichten die het niveau van de uitgaven voor de aankoop van woningen weerspiegelen**

De lidstaten berekenen gewichten voor subindexcijfers en voor het totale HPI, waarmee het niveau van de uitgaven voor de aankoop van woningen in het jaar t-1 wordt weerspiegeld.

*Artikel 6***Verzameling van prijzen en prijsbepalende kenmerken**

1. De lidstaten verkrijgen de basisinformatie die nodig is voor de vaststelling van de strata of de elementaire aggregaten, of van beide, en voor de samenstelling van het HPI.
2. De lidstaten zorgen ervoor dat de gegevensverzameling betrekking heeft op relevante prijsbepalende kenmerken die het mogelijk maken een prijsindexcijfer samen te stellen dat niet wordt beïnvloed door kwaliteitsverschillen tussen verhandelde woningen.

*Artikel 7***Representativiteit**

1. De lidstaten zorgen ervoor dat de gegevens die worden gebruikt als bron van informatie over verhandelde woningen representatief zijn voor het doeluniversum van elk subindexcijfer van het HPI in elke referentieperiode.
2. De lidstaten kunnen een of meer soorten woningen en een of meer regio's uitsluiten van het HPI, mits het totale aandeel van de uitgesloten woningen in de waarde van alle aankopen van woningen door huishoudens niet meer dan vijf procent bedraagt. Uitgaven voor de aankoop van woningen voor uitgesloten soorten woningen of regio's moeten worden toegerekend aan het meest vergelijkbare type woning of regio.

*Artikel 8***Behandeling van prijzen**

1. Het HPI is gebaseerd op de transactiepreizen van woningen.
2. In het HPI wordt een transactieprijs van een woning opgenomen voor het kwartaal waarin de juridische eigendom van de woning van de verkoper aan de koper wordt overgedragen.

*Artikel 9***Samenstelling van indexcijfers**

1. De lidstaten verkrijgen subindexcijfers met gebruikmaking van een van de volgende opties:
 - a) als een aggregatie van stratumindexcijfers berekend als hedonische indexcijfers of indexcijfers op basis van een methode die de matched model-benadering repliceert;
 - b) als hedonische indexcijfers of indexcijfers op basis van een methode die de matched model-benadering repliceert;
 - c) als een indexcijfer op basis van een gestratificeerd(e) mediaan of gemiddelde.
2. Wanneer een lidstaat gebruikmaakt van een hedonische index, zorgt hij ervoor dat de toegepaste methode corrigeert voor kwaliteitsverschillen tussen verhandelde woningen in de vergelijkings- en referentieperioden.
3. Wanneer een lidstaat gebruikmaakt van een methode die de matched model-benadering repliceert, zorgt hij ervoor dat voor dezelfde woningen in de vergelijkings- en referentieperioden gematchte prijsvergelijkingen worden gemaakt, op zodanige wijze dat voor kwaliteitsverschillen tussen verhandelde woningen wordt gecorrigeerd.

4. Wanneer een lidstaat gebruikmaakt van een indexcijfer op basis van een gestratificeerd(e) mediaan of gemiddelde, bepaalt hij de stratificatievariabelen op basis van een statistische analyse en zorgt hij ervoor dat de vastgestelde strata voldoende homogeen zijn.

Artikel 10

Ramingen

1. Wanneer voor een bepaald stratum het beschikbare aantal verhandelde woningen ontoereikend is om een betrouwbaar prijsindexcijfer te kunnen berekenen, ramen de lidstaten de prijsverandering voor dat stratum als de prijsverandering voor een stratum of een combinatie van strata die door vergelijkbare marktomstandigheden worden gekenmerkt.

2. De lidstaten dragen de prijzen van het voorgaande kwartaal niet over of rekenen niet dezelfde prijsverandering toe als in een vorig kwartaal, tenzij dit als een passende raming kan worden gerechtvaardigd.

HOOFDSTUK 3

INDEXCIJFER VAN DE PRIJZEN VAN DOOR DE EIGENAAR BEWOONDE WONINGEN

Artikel 11

Uitsplitsing van het indexcijfer van de prijzen van door de eigenaar bewoonde woningen

Het OOH-prijsindexcijfer omvat de volgende uitgavencategorieën:

- a) O.1. Uitgaven voor door de eigenaar bewoonde woningen;
- b) O.1.1. Verwerving van woningen;
- c) O.1.1.1. Nieuwe woningen;
- d) O.1.1.1.1. Aankopen van nieuwbouwwoningen;
- e) O.1.1.1.2. Zelfbouwwoningen en ingrijpende renovaties;
- f) O.1.1.2. Bestaande woningen die nieuw zijn voor huishoudens;
- g) O.1.1.3. Andere diensten in verband met de verwerving van woningen;
- h) O.1.2. Eigendom van woningen;
- i) O.1.2.1. Grote reparaties en onderhoud;
- j) O.1.2.2. Verzekeringen in verband met woningen;
- k) O.1.2.3. Andere diensten in verband met de eigendom van woningen.

Artikel 12

Samenstelling van het indexcijfer van de prijzen van door de eigenaar bewoonde woningen

Het OOH-prijsindexcijfer wordt gebaseerd op de "nettoverwervings"-benadering, waarbij de ontwikkeling wordt gemeten van de prijzen die huishoudens betalen voor de verwerving van woningen die nieuw zijn voor de sector huishoudens, alsmede de ontwikkeling van andere kosten in verband met de eigendom en de eigendomsoverdracht van woningen.

Artikel 13

Gewichten die de structuur van de uitgaven voor door de eigenaar bewoonde woningen weerspiegelen

1. Elk jaar stellen de lidstaten één reeks gewichten voor OOH-prijsindexcijfers samen en dienen zij deze bij de Commissie (Eurostat) in, waarbij zij de in artikel 11 vermelde uitgavencategorieën volgen.

2. De lidstaten leiden de in het indexcijfer voor jaar t gebruikte gewichten van de subindexcijfers en elementaire aggregaten die de structuur van de uitgaven voor door de eigenaar bewoonde woningen weerspiegelen, zoals omschreven in de bijlage, als volgt af:
 - a) gegevens van de nationale rekeningen voor jaar t-2, gecombineerd met alle beschikbare en relevante informatie uit andere gegevensbronnen worden gebruikt om aandelen in de OOH-uitgaven op subindexniveau te verkrijgen en deze over de elementaire aggregaten van de subindex te verdelen;
 - b) de aandelen in de OOH-uitgaven die op gegevens uit jaar t-2 waren gebaseerd, worden herzien en geactualiseerd zodat zij representatief zijn voor jaar t-1;
 - c) de aandelen in de OOH-uitgaven voor de elementaire aggregaten worden gecorrigeerd met een passende prijsverandering tussen jaar t-1 en het vierde kwartaal van jaar t-1.
3. De gewichten van de subindexcijfers en die van de elementaire aggregaten worden gedurende het volledige kalenderjaar constant gehouden.
4. De som van alle subindexcijfergewichten is gelijk aan 1 000.
5. Een subindexcijfergewicht is gelijk aan de som van de gewichten voor elementaire aggregaten die binnen de desbetreffende uitgavencategorie worden onderscheiden.
6. De lidstaten maken gebruik van stratumgewichten die representatief zijn voor de uitgaven voor door de eigenaar bewoonde woningen die tot het doeluniversum van de OOH-prijsindex behoren in de vergelijkingsperiode of in een periode die niet meer dan twee jaar aan het lopende jaar voorafgaat.

Artikel 14

Gewichten die het niveau van de uitgaven voor door de eigenaar bewoonde woningen weerspiegelen

De lidstaten berekenen totale OOH-gewichten, waarmee het niveau van de uitgaven voor door de eigenaar bewoonde woningen wordt weerspiegeld, door de som te bepalen van alle categorieën uitgaven voor door de eigenaar bewoonde woningen in het jaar t-1.

Artikel 15

Aankopen van nieuwbouwwoningen en bestaande woningen die nieuw zijn voor de sector huishoudens

1. De lidstaten verkrijgen de OOH-subindexcijfers voor aankopen van nieuwbouwwoningen en bestaande woningen die nieuw zijn voor huishoudens overeenkomstig de leden 2 tot en met 12.
2. De lidstaten verkrijgen de basisinformatie die nodig is voor de vaststelling van de strata of de elementaire aggregaten, of van beide, en voor de samenstelling van de in lid 1 vermelde subindexcijfers.
3. De lidstaten zorgen ervoor dat de gegevensverzameling betrekking heeft op relevante prijsbepalende kenmerken die het mogelijk maken een prijsindexcijfer samen te stellen dat niet wordt beïnvloed door kwaliteitsverschillen tussen verhandelde woningen.
4. De lidstaten zorgen ervoor dat de gegevens die worden gebruikt als bron van informatie over verhandelde woningen representatief zijn voor het doeluniversum van elk subindexcijfer in elke referentieperiode.
5. De lidstaten kunnen een of meer soorten woningen en een of meer regio's uitsluiten van de in lid 1 bedoelde subindexcijfers, mits het totale aandeel van de uitgesloten woningen in de uitgaven van huishoudens voor de aankoop van woningen die tot het doeluniversum van het OOH-prijsindexcijfer behoren, niet meer dan vijf procent bedraagt. Uitgaven voor de aankoop van woningen voor uitgesloten soorten woningen of regio's worden toegerekend aan het meest vergelijkbare type woning of regio.
6. De in lid 1 bedoelde subindexcijfers zijn gebaseerd op de transactiepreizen van woningen. In die subindexcijfers wordt een transactieprijs van een woning opgenomen voor het kwartaal waarin de juridische eigendom van de woning van de verkoper aan de koper wordt overgedragen.

7. De lidstaten verkrijgen de in lid 1 bedoelde subindexcijfers met gebruikmaking van een van de volgende opties:
 - a) als een aggregatie van stratumindexcijfers berekend als hedonische indexcijfers of indexcijfers op basis van een methode die de matched model-benadering repliceert;
 - b) als hedonische indexcijfers of indexcijfers op basis van een methode die de matched model-benadering repliceert;
 - c) als een indexcijfer op basis van een gestratificeerd(e) mediaan of gemiddelde.
8. Wanneer een lidstaat gebruikmaakt van een hedonische index, zorgt hij ervoor dat de toegepaste methode corrigeert voor kwaliteitsverschillen tussen verhandelde woningen in de vergelijkings- en referentieperioden.
9. Wanneer een lidstaat gebruikmaakt van een methode die de matched model-benadering repliceert, zorgt hij ervoor dat voor dezelfde woningen in de vergelijkings- en referentieperioden gematchte prijsvergelijkingen worden gemaakt, op zodanige wijze dat voor kwaliteitsverschillen tussen verhandelde woningen wordt gecorrigeerd.
10. Wanneer een lidstaat gebruikmaakt van een indexcijfer op basis van een gestratificeerd(e) mediaan of gemiddelde, bepaalt hij de stratificatievariabelen op basis van een statistische analyse en zorgt hij ervoor dat de vastgestelde strata voldoende homogeen zijn.
11. Wanneer voor een bepaald stratum het beschikbare aantal verhandelde woningen ontoereikend is om een betrouwbaar prijsindexcijfer te kunnen berekenen, ramen de lidstaten de prijsverandering voor dat stratum als de prijsverandering voor een stratum of een combinatie van strata die door vergelijkbare marktomstandigheden worden gekenmerkt.
12. De lidstaten dragen de prijzen van het voorgaande kwartaal niet over of rekenen niet dezelfde prijsverandering toe als in een vorig kwartaal, tenzij dit als een passende raming kan worden gerechtvaardigd.

Artikel 16

Zelfbouwwoningen en ingrijpende renovaties

Bij het samenstellen van het OOH-subindexcijfer voor zelfbouwwoningen en ingrijpende renovaties houden de lidstaten rekening met de specifieke kenmerken van het bouwproces en met name met de volgende elementen:

- a) wanneer huishoudens het werk zelf uitvoeren en alleen de materialen aankopen, wordt het prijsindexcijfer gebaseerd op de prijzen van de aangekochte materialen;
- b) wanneer huishoudens een beroep doen op bouwondernemingen, wordt het prijsindexcijfer gebaseerd op het producentenprijsindexcijfer voor de bouwnijverheid, gecorrigeerd voor mogelijke veranderingen in de belastingtarieven van het type btw die op huishoudens van toepassing zijn. Wanneer het producentenprijsindexcijfer voor de bouwnijverheid niet beschikbaar is, wordt het indexcijfer gebaseerd op een steekproef van producten en leveranciers, rekening houdend met de typen gebouwde woningen en de gebruikte materialen en diensten;
- c) wanneer huishoudens een geprefabriceerde woning kopen, weerspiegelt het prijsindexcijfer de veranderingen in de prijzen van geprefabriceerde woningen, de leveringskosten en de prijzen van aangekochte bouwwerkzaamheden.

Artikel 17

Andere diensten in verband met de verwerving van woningen

1. Wanneer de prijs van een dienst wordt bepaald als een aandeel in de transactieprijs van de woning, wordt het prijsindexcijfer voor de dienst gebaseerd op dat aandeel vermenigvuldigd met de prijs van een representatieve transactie.
2. De prijsverandering van een representatieve transactie wordt geraamd aan de hand van het HPI of een passend subindexcijfer van het HPI.

*Artikel 18***Toepassing van de artikelen 19 tot en met 25**

1. De artikelen 19 tot en met 25 zijn van toepassing wanneer elementaire aggregaten van een of meer van de subindexcijfers van het OOH-prijsindexcijfer worden samengesteld uit waargenomen prijzen die speciaal voor dat doel zijn verzameld.
2. De artikelen 19 tot en met 25 van deze verordening zijn niet van toepassing wanneer de in lid 1 bedoelde elementaire aggregaten onder artikel 15 van deze verordening vallen.

*Artikel 19***Steekproeftrekking en representativiteit**

1. De lidstaten stellen voor het OOH-prijsindexcijfer een doelsteekproef samen die representatief is voor het doeluniversum van het OOH-prijsindexcijfer door elementaire aggregaten vast te stellen en individuele producten voor deze elementaire aggregaten te selecteren.
2. Het aantal individuele producten en elementaire aggregaten hangt af van het gewicht van de uitgavencategorie en de variantie van de prijsbewegingen van de individuele producten die ertoe behoren.
3. De lidstaten zorgen ervoor dat de doelsteekproef voor het OOH-prijsindexcijfer in de loop van de tijd representatief blijft voor het doeluniversum van het OOH-prijsindexcijfer door ten minste een jaarlijkse evaluatie en actualisering van de steekproef voor het OOH-prijsindexcijfer te verrichten en vervangende producten te selecteren.

*Artikel 20***Behandeling van prijzen**

1. De lidstaten gebruiken waargenomen prijzen om het OOH-prijsindexcijfer samen te stellen. Zij gebruiken geraamde prijzen uitsluitend voor de in de artikelen 22 en 24 genoemde doeleinden.
2. De waargenomen prijzen voor de subindex "met een woning samenhangende verzekering" zijn werkelijke premies.
3. Wanneer een product dat verband houdt met de verwerving of de eigendom van woningen kosteloos ter beschikking is gesteld en vervolgens een prijs in rekening wordt gebracht, wordt dit in het OOH-prijsindexcijfer weergegeven als een prijsverhoging. Wanneer omgekeerd een prijs in rekening is gebracht voor een individuele dienst die vervolgens kosteloos ter beschikking wordt gesteld, wordt dit in het OOH-prijsindexcijfer weergegeven als een prijsdaling.

*Artikel 21***Kortingen en aansporingen**

1. De lidstaten houden rekening met de kortingen die:
 - a) kunnen worden toegekend aan een waargenomen individueel product, en
 - b) direct op het moment van aankoop kunnen worden verrekend.
2. Waar mogelijk wordt rekening gehouden met kortingen die alleen beschikbaar zijn voor een beperkte groep kopers.
3. Aansporingen worden behandeld overeenkomstig de artikelen 23 en 24.

*Artikel 22***Raming van prijzen**

1. Indien de prijs van een individueel product in de doelsteekproef voor het OOH-prijsindexcijfer niet binnen het referentiekwartaal kan worden waargenomen, wordt alleen voor dat kwartaal een geraamde prijs gebruikt, waarna een vervangend product wordt geselecteerd. Dit lid is niet van toepassing op individuele producten die naar verwachting weer beschikbaar zullen worden.
2. Een eerder waargenomen prijs mag niet als geraamde prijs worden gebruikt, tenzij deze kan worden verantwoord als een passende raming.

*Artikel 23***Vervangingen**

1. De lidstaten selecteren een vervangend product dat vergelijkbaar is met het verdwijnende product, waarbij ervoor wordt gezorgd dat de doelsteekproef van het OOH-prijsindexcijfer representatief blijft.
2. De lidstaten selecteren geen vervangende producten op basis van een soortgelijke prijs.

*Artikel 24***Kwaliteitscorrectie**

1. Indien een vervangen product en de vervanging ervan niet verschillen qua kenmerken, tijdstip, plaats van aankoop of leveringsvoorwaarden, vergelijken de lidstaten de waargenomen prijzen rechtstreeks. Zo niet, dan passen de lidstaten een kwaliteitscorrectie toe.
2. De lidstaten passen een kwaliteitscorrectie toe die gelijk is aan het volledige prijsverschil tussen het vervangen product en het vervangende product, maar alleen indien dit kan worden verantwoord als een passende raming van het kwaliteitsverschil.

*Artikel 25***Elementair prijsindexcijfer**

1. De prijzen van de afzonderlijke producten worden geaggregeerd om elementaire prijsindexcijfers te verkrijgen op basis van een van de volgende opties:
 - a) een indexformule die transitiviteit garandeert. Het prijsindexcijfer van voorgaande perioden wordt niet herzien bij gebruik van transitieve indexformules, of
 - b) een indexformule die omkeerbaarheid in de tijd garandeert en de prijzen van de afzonderlijke producten in de vergelijkingsperiode met de prijzen van die producten in de referentieperiode vergelijkt. De referentieperiode mag niet vaak worden gewijzigd als dat tot een significante schending van het transitiviteitsbeginsel zou leiden.
2. Voor het verkrijgen van een prijsindexcijfer voor een elementair aggregaat van twee of meer elementaire prijsindexcijfers wordt gebruikgemaakt van een indexformule die consistent is met de in punt 1 beschreven waarden.

*Artikel 26***Integreren van subindexcijfers na de referentieperiode voor het indexcijfer**

Subindexcijfers die na de referentieperiode in het OOH-prijsindexcijfer worden geïntegreerd, worden gekoppeld aan het laatste kwartaal van een bepaald jaar en worden vanaf het eerste kwartaal van het daaropvolgende jaar gebruikt.

HOOFDSTUK 4

HERZIENING

*Artikel 27***Herzelingen als gevolg van fouten**

1. De lidstaten corrigeren fouten en dienen de herziene subindexcijfers of subindexcijfergewichten zonder onnodige vertraging bij de Commissie (Eurostat) in.
2. De lidstaten verstrekken de Commissie (Eurostat) uiterlijk bij de indiening van de herziene gegevens informatie over de oorzaak van de fout.

*Artikel 28***Herzelingen van voorlopige gegevens**

1. Onverminderd artikel 27 kunnen de lidstaten de voorlopige subindexcijfers en gewichten in het kwartaal volgend op de eerste indiening herzien.
2. Na een herziening als bedoeld in lid 1, en onverminderd artikel 27, mogen de lidstaten voorlopige subindexcijfers en gewichten alleen herzien in het kalenderjaar volgend op de eerste indiening, wanneer zij de gegevens voor het eerste kwartaal van het daaropvolgende jaar indienen.

*Artikel 29***Andere herzelingen**

1. Het tijdstip en de lengte van andere herzelingen dan die bedoeld in de artikelen 27 en 28 worden gecoördineerd met de Commissie (Eurostat).
2. De lidstaten verstrekken de Commissie (Eurostat) uiterlijk drie maanden vóór de geplande uitvoering van de voorgestelde herziening ramingen van de herziene subindexcijfers.

HOOFDSTUK 5

NORMEN EN TERMIJNEN VOOR DE UITWISSELING VAN GEGEVENS EN METAGEGEVENS*Artikel 30***Normen voor de uitwisseling van gegevens en metagegevens**

1. De indiening van gegevens en metagegevens bij de Commissie (Eurostat) door de lidstaten gebeurt in elektronische vorm, via de centrale contactpunten en overeenkomstig de normen voor de uitwisseling van statistische gegevens en metagegevens.
2. Vertrouwelijke gegevens zoals gedefinieerd in artikel 3, lid 7, van Verordening (EG) nr. 223/2009 worden adequaat gemarkeerd wanneer zij bij de Commissie (Eurostat) worden ingediend.

*Artikel 31***Termijnen voor de uitwisseling van metagegevens**

De lidstaten evalueren en actualiseren hun metagegevens over het HPI en het OOH-prijsindexcijfer voor het lopende jaar en dienen deze uiterlijk op 30 juni bij de Commissie (Eurostat) in.

HOOFDSTUK 6

SLOTBEPALINGEN

*Artikel 32***Wijzigingen van Verordening (EU) 2020/1148**

Uitvoeringsverordening (EU) 2020/1148 wordt als volgt gewijzigd:

1) Artikel 1 wordt vervangen door:

“Artikel 1

Bij deze verordening worden uniforme voorwaarden vastgesteld voor de productie van het geharmoniseerde indexcijfer van de consumptieprijzen (HICP) en het geharmoniseerde indexcijfer van de consumptieprijzen tegen constante belastingtarieven (HICP-CT).”.

2) De artikelen 22 tot en met 25 worden geschrapt.

3) In artikel 27 wordt lid 2 geschrapt.

*Artikel 33***Inwerkingtreding**

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

Zij is met ingang van 1 januari 2024 van toepassing op alle gegevensoverdrachten. Reeds ingediende gegevens worden herzien indien dat nodig is en wanneer gegevensbronnen beschikbaar zijn.

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

Gedaan te Brussel, 17 juli 2023.

Voor de Commissie
De voorzitter
Ursula VON DER LEYEN

BIJLAGE

Uitgaven voor door de eigenaar bewoonde woningen

De uitgavencategorieën voor door de eigenaar bewoonde woningen die opgenomen zijn in het prijsindexcijfer van de door de eigenaar bewoonde woning ("OOH"), zijn vastgesteld in artikel 11. Zij worden hieronder gedefinieerd.

- a) De categorieën "aankopen van nieuwbouwwoningen" (O.1.1.1.1) en "bestaande woningen die nieuw zijn voor huishoudens" (O.1.1.2) omvatten de uitgaven van huishoudens aan bruto-investeringen in vaste activa, zoals gedefinieerd in punt 3.124 van bijlage A bij Verordening (EU) nr. 549/2013, van alle tegen marktprijzen aangekochte verhandelde woningen, waarbij:
- i) de koper een huishouden is in de zin van artikel 2, lid 18, van Verordening (EU) 2016/792;
 - ii) de verkoper geen huishouden is;
 - iii) het voorwerp van de transactie een nieuwbouwwoning is (voor categorie O.1.1.1.1) of een bestaande woning (voor categorie O.1.1.2) die gekocht wordt voor eigen gebruik;
 - iv) de woning zich bevindt op het economisch grondgebied van de lidstaat in de zin van artikel 2, lid 19, van Verordening (EU) 2016/792;
 - v) de transactie een monetaire transactie is.

Overeenkomstig de definitie van bruto-investeringen in vaste activa wordt de waarde van de grond die verband houdt met de verhandelde woningen uitgesloten.

- b) De categorie "zelfbouwwoningen en ingrijpende renovaties" (O.1.1.2) omvat de uitgaven van huishoudens aan bruto-investeringen in vaste activa, zoals gedefinieerd in punt 3.124 van bijlage A bij Verordening (EU) nr. 549/2013, van alle goederen en diensten die zijn ingekocht als input voor:
- i) nieuwe woningen gebouwd door huishoudens die als zelfbouwer optreden;
 - ii) ingrijpende renovaties van bestaande door de eigenaar bewoonde woningen.
- c) De categorie "andere diensten in verband met de verwerving van woningen" (O.1.1.3) omvat de uitgaven van huishoudens voor de kosten van eigendomsoverdracht die zijn opgenomen in de bruto-investeringen in vaste activa overeenkomstig bijlage A, punt 3.133, tweede alinea, bij Verordening (EU) nr. 549/2013, en die verband houden met:
- i) het proces van het kopen en verkopen van een woning voor eigen gebruik, ongeacht de institutionele sector waarvan de woning is gekocht;
 - ii) het proces van zelfbouw en de uitvoering van ingrijpende renovaties van bestaande door de eigenaar bewoonde woningen.
- d) De categorie "grote reparaties en onderhoud" (O.1.2.1) omvat de uitgaven van huishoudens aan intermediair verbruik, zoals gedefinieerd in punt 3.88 van bijlage A bij Verordening (EU) nr. 549/2013, van alle materialen en diensten voor grote reparaties en onderhoud.
- e) De categorie "verzekeringen in verband met woningen" (O.1.2.2) omvat de uitgaven van huishoudens voor intermediair verbruik wat betreft alle impliciet in rekening gebrachte vergoedingen voor verzekeringen in verband met door de eigenaar bewoonde woningen.
- f) De categorie "andere diensten in verband met de eigendom van woningen" (O.1.2.3) omvat de uitgaven van huishoudens voor intermediair verbruik met betrekking tot diensten die worden verleend aan eigenaars van woningen die niet onder een van de punt d) en e) genoemde categorieën vallen en die door huishoudens worden aangekocht in verband met door de eigenaar bewoonde woningen.
-