

Verantwoording monitor Wonen

1. Aanleiding en doel

Wie tevreden is met de woning en woonomgeving is vaker tevreden met het leven (CBS, 2018). Voor de leefbaarheid in Fryslân is wonen een belangrijk thema. De meeste inwoners van Fryslân geven aan tevreden te zijn met de woning en de woonomgeving. Wel is er discussie over de toekomst van wonen in Fryslân. Zijn er voldoende betaalbare woningen beschikbaar? De monitor Wonen geeft een beeld van wonen in de provincie Fryslân. Er wordt niet alleen gekeken naar de feitelijke ontwikkelingen en trends, maar ook naar de ervaringen van inwoners van Fryslân. Met als doel om de discussies rondom wonen inhoud te geven.

2. Keuze van indicatoren

Voor de monitor wonen wordt gekeken naar de betaalbaarheid en beschikbaarheid van woningen. De volgende onderwerpen worden in de monitor behandeld:

Woningmarkt in cijfers

Het aantal koop- en huurwoningen geeft een algemeen beeld van de woningmarkt in Fryslân. De huidige woningvoorraad wordt inzichtelijk gemaakt door in te zoomen op oppervlakte, bouwjaren, nieuwbouw en sloop.

Woningbehoefte

Demografische ontwikkelingen vragen om een aanbod van woningen dat past bij de woningbehoefte.

Tevredenheid

In de leefbaarheidsmonitor van Panel Fryslân is inwoners van Fryslân de vraag gesteld; 'Hoe (on)tevreden bent u met uw woning?' Ervaringen van inwoners zijn een belangrijke aanvulling op de feitelijke ontwikkelingen en trends.

Verkoopprijzen

De verkoopprijzen geven een algemeen beeld van de economische ontwikkelingen in een land of regio. Voor de betaalbaarheid van koopwoningen is het interessant om de ontwikkeling van de verkoopprijzen te volgen en te vergelijken met de inkomensontwikkeling.

Betaalbaarheid sociale huur

Woningcorporaties moeten 90% van de vrijkomende sociale huurwoningen toewijzen aan mensen die voor de woning in aanmerking komen, de doelgroep. Bij dit onderwerp wordt ook aandacht besteed aan de woonlasten.

3. Definities van gebruikte begrippen

Gemiddelde verkoopprijs

De gemiddelde verkoopprijs geeft de gemiddelde waarde weer die betaald is in een verslagperiode voor bestaande woningen die zijn aangekocht door een particulier. Deze cijfers tonen niet het verloop van de prijsontwikkeling van alle bestaande koopwoningen.

Primaire doelgroep

De primaire doelgroep van een woningcorporatie zijn de huishoudens met een inkomen tot aan de huurtoeslaggrens. Deze huurtoeslaggrens is afhankelijk van de samenstelling van het

huishouden en de leeftijd. Voor een alleenstaande geldt dus een andere grens dan voor een huishouden met twee kinderen.

Eind september 2019 heeft de ministerraad ingestemd met het wetsvoorstel huur- en inkomensgrenzen. De inkomensgrens van een meerpersoonshuishouden om in aanmerking te komen voor een sociale huurwoning wordt verhoogd naar € 42.000, de grens voor een eenpersoonshuishouden gaat omlaag naar € 35.000 euro.

Secundaire doelgroep:

Huishoudens met een inkomen tussen de huurtoeslaggrens en de inkomensgrens van de Europese Commissie. Dit betekent alle huishoudens met een inkomen tussen de huurtoeslaggrens en € 36.165 (prijspeil 2017). Deze huishoudens komen in aanmerking voor een sociale huurwoning, maar hebben geen recht op huurtoeslag.

Lage middeninkomens

Huishoudens met een belastbaar jaarinkomen tussen € 36.165 en € 40.349 (prijspeil 2017). Woningcorporaties hebben in ieder geval tot 2021 tijdelijk de ruimte gekregen om deze huishoudens te huisvesten in de sociale woningvoorraad. Voor veel huishoudens met een laag middeninkomen is het lastig om een betaalbare particuliere huur- of koopwoning te vinden.

Dure scheefhuur

Huishoudens met een laag inkomen die naar verhouding veel huur betalen worden dure scheefhuurders genoemd. Het CBS hanteert de volgende definitie: *“Een huishouden komt op grond van zijn inkomen, huishoudsamenstelling en leeftijd in aanmerking voor huurtoeslag, en heeft een bruto huur boven de aftoppingsgrens.”* De aftoppingsgrens wordt ieder jaar opnieuw vastgesteld.

Goedkope scheefhuur:

Als een persoon in een goedkope sociale huurwoning woont terwijl met zijn of haar inkomen een duurere woning ook betaald kan worden dan wordt dit goedkope scheefhuur genoemd. Het CBS hanteert de volgende definitie: *“Huishouden heeft een belastbaar inkomen boven de lage inkomensgrens van het inkomensafhankelijke huurbeleid en een bruto huur onder de liberalisatiegrens.”* De liberalisatiegrens wordt ieder jaar opnieuw vastgesteld.

4. Bronnen

Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS), thema Bouwen en Wonen

Het CBS verzamelt en publiceert allerlei statistische gegevens van maatschappelijke en economische aard. De cijfers die gebruikt worden voor de monitor Wonen zijn voornamelijk afkomstig van de Basisadministratie Gebouwen (BAG).

Meer informatie: <https://www.cbs.nl/nl-nl/economie/bouwen-en-wonen>

Panel Fryslân

Panel Fryslân is onderdeel van het FSP en bestaat uit een groep inwoners van Fryslân die haar ervaringen deelt en haar mening geeft over wat er speelt in de provincie. In de monitor Wonen is data gebruikt afkomstig uit de vragenlijst ‘Leefbaarheid in Fryslân’ 2018. Deze vragenlijst wordt eens per twee jaar gehouden onder inwoners van Fryslân, Groningen en Drenthe.

Meer informatie: [Panel Fryslân](#)

Provincie Fryslân, Prognose bevolking en huishoudens Fryslân 2016-2040.

Gemiddelde één keer in de drie jaar brengt de provincie Fryslân een Bevolkings- en Huishoudensprognose uit. In deze prognoses worden de actuele trends en inzichten ten aanzien van geboorte, sterfte, migratie en huishoudensvorming doorgerekend naar de toekomst.

Meer informatie: <https://friesland.databank.nl/Jive/Report?id=prfr16>

Kadaster

Het Kadaster registreert van al het vastgoed in Nederland, zowel grond als gebouwen, wie welke rechten heeft. Eén van de wettelijke taken is het houden van het openbare register. Dit openbare register is een belangrijke bron van informatie over woningen, leeftijd bewoners, hypotheke en type eigendom.

Meer informatie: <https://www.kadaster.nl/>

Woon Onderzoek Nederland (WoON)

Het WoON wordt door het ministerie Binnenlandse Zaken (BZK) eens in de drie jaar gehouden. In het kader van het onderzoek worden tienduizenden personen (in 2018 ruim 65.000) ondervraagd. De omvang van het WoON is zodanig dat het onderzoek geeft voor betrouwbare uitspraken op landelijk, provinciaal en regioniveau.

Meer informatie: <https://www.woononderzoek.nl/>

5. Overige literatuur

CBS (2018). *Woning en woonomgeving gerelateerd aan tevredenheid met het leven.*

Geraadpleegd van: <https://www.cbs.nl/nl-nl/achtergrond/2018/01/woning-woonomgeving-en-tevredenheid-met-het-leven>

Platform31 (2018). *Ruimte voor lage middeninkomens. De woonsituatie van lage middeninkomens en de toewijzing bij corporaties.* Geraadpleegd van:

<https://www.platform31.nl/publicaties/ruimte-voor-lage-middeninkomens>

Contact – voor meer informatie of vragen

Petra de Jong

Onderzoeker

pdejong@fsp.nl

06 149 109 24