

# 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.

### *Gemiddelde WOZ-waarde*

Gemiddelde WOZ-waarde van woningen: voor de bepaling van de gemiddelde woningwaarde wordt alleen gebruik gemaakt van BAG-objecten met een woonfunctie waarvoor een WOZ-waarde bekend is en die tussen de 10 duizend en de 5 miljoen euro ligt

### *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’. Deze vragenlijst wordt eens per twee jaar gehouden onder inwoners van Fryslân, Groningen en Drenthe.

Meer informatie: [Panel Fryslân](#)

### *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 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**

Sjaak Moerman

Onderzoeker/Data-analist

smoerman@fsp.nl

06 28 52 48 75