

Verantwoording Monitor Wonen

20 januari 2025



Onderwerpen monitor Wonen

1. Woningmarkt in cijfers
2. Woningbehoefte
3. Tevredenheid
4. Verkoopprijzen
5. Betaalbaarheid van wonen

1. Woningmarkt in cijfers

Bronnen

CBS, Voorraad woningen tabellen 82900NED, 81955NED, 82550NED, 83704NED.

Gewijzigd op

3 november 2025

Frequentie

Tweemaal per jaar, in januari voorlopige cijfers en in oktober definitief

Periode

2012 - 2025

Definities

Overige huurwoningen: dit zijn bijvoorbeeld huurwoningen in eigendom van onder andere bedrijven, particulieren en institutionele beleggers.

Corporatiewoningen: dit zijn huurwoningen in eigendom van woningbouwcorporaties.

Eindstand (woningen op 31 december) : aantal in de voorraad aan het einde van de periode. De eindstand wijkt in sommige gevallen af van de beginstand plus het saldo van de mutatie. Dit komt door het doorvoeren van een mutatie in de BAG waarbij de adresgegevens pas geldig is na de geldigheid van de mutatie.

Overige toevoegingen en onttrekkingen: om andere redenen dan nieuwbouw aan de voorraad toegevoegd, bijvoorbeeld splitsing, verbouw of verandering van gebruiksfunctie. En om andere redenen dan sloop onttrokken aan de voorraad, zoals samenvoeging of verandering van gebruiksfunctie.

Bijzonderheden

Het totaal aantal koop- en huurwoningen telt niet altijd op tot 100%.

2. Woningbehoefte

Bronnen

WoON (Woon Onderzoek Nederland)

Meer informatie [link](#).

Gewijzigd op
23 november 2022

Frequentie
Eens in de drie jaar

Periode
2015, 2018, 2021

Definities -

Bijzonderheden

Het WoonOnderzoek Nederland wordt door BZK eens in de drie jaar gehouden. In het kader van het onderzoek worden circa 40.000 personen ondervraagd. De omvang van het WoON is zodanig dat het onderzoek geeft voor betrouwbare uitspraken op landelijk, provinciaal en regioniveau. Belangrijke kanttekening is dat er een groot verschil kan bestaan tussen de woonwensen van mensen en het feitelijke verhuisgedrag.

3. Tevredenheid

Bronnen
Panel Fryslân vragenlijst 'Leefbaarheid'
Meer informatie: [Panel Fryslân](#)

Gewijzigd op
4 februari 2025

Frequentie
Tweejaarlijks

Periode
2018, 2020, 2022, 2024

Definities

-

Bijzonderheden

-

4. Verkooprijzen

Bronnen
CBS: CBS Bestaande koopwoningen; gemiddelde verkoopprijzen, gemiddelde WOZ-waarde, tabellen 83625NED, 83913NED, 85036NED.

Gewijzigd op
3 november 2025

Frequentie

Jaarlijks

Periode

1995 - 2025

Definities

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. Daarvoor dient u gebruik te maken van de prijsindexcijfers. De gemiddelde koopsom weerspiegelt namelijk de gemiddelde prijs van woningen die verkocht zijn in een specifieke periode. Doordat elke periode andere woningen worden verkocht, wordt er geen rekening gehouden met eventuele verschillende kenmerken van de verkochte woningen. Een voorbeeld om uit te leggen welke problemen dit met zich meebrengt: Stel in februari van een jaar zijn voornamelijk grote grachtenpanden met tuin verkocht, terwijl in maart veel kleine tussenwoningen van eigenaar wisselden. Hierdoor zal de gemiddelde koopsom in februari hoger liggen dan in maart maar dit wil niet zeggen dat de huizenprijzen zijn gestegen.

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

Verkochte woningen: aantal verkochte woningen is het aantal geregistreerde transacties bij het Kadaster van een woning gekocht door een particulier gemeten aan het einde van verslagperiode.

Bijzonderheden

Deze tabel geeft een overzicht van de gemiddelde verkoopprijs die in de verslagperiode is betaald voor bestaande koopwoningen die zijn aangekocht door een particulier. De gemiddelde verkoopprijs kan een andere ontwikkeling laten zien dan de Prijsindex Bestaande Koopwoningen (PBK). De gemiddelde koopsom is geen indicator voor de prijsontwikkeling van koopwoningen. De gemiddelde koopsom weerspiegelt namelijk de gemiddelde prijs van woningen die verkocht zijn in een specifieke periode. Doordat elke periode andere woningen worden verkocht, wordt er geen rekening gehouden met eventuele verschillende kenmerken van de verkochte woningen.

5. Betaalbaarheid van wonen

Bronnen

CBS Woonlasten van huishoudens; regio, gemeente, tabellen 85949NED, GM tabel 85950NED

Gewijzigd op

3 november 2025

Frequentie

Jaarlijks

Periode

2018 - 2023

Definities

Particulier huishouden: één of meer personen die samen een woonruimte bewonen en zichzelf, dus niet-bedrijfsmatig, voorzien in de dagelijkse levensbehoeften.

Totale woonlasten: totale maandelijkse lasten die een huishouden kwijt is aan wonen. Naast de netto woonlasten van huurders en eigenaren zijn ook de bijkomende woonlasten meegenomen. Deze variabele is een aggregatie van de verschillende woonlasten bestanddelen.

Netto woonlasten: bij huurders betreft dit de kale huur verminderd met de eventuele huurtoeslag. Bij eigenaren betreft dit de hypotheeklasten, maar ook de OZB belasting, opstalverzekering, onderhoudskosten en indien van toepassing de erfpacht.

Bijkomende woonlasten: woonlasten die ieder zelfstandig huishouden heeft, zowel huurders als eigenaren. Dit betreft de belastingen geheven door de gemeenten en de openbare lichamen en de kosten van energie en waterverbruik.

Woonquote: het percentage van het besteedbaar huishoudinkomen dat besteed wordt aan de totale woonlasten. Het gehanteerde inkomen bij de Woonbase betreft het betaalbudget. Het betaalbudget is het netto inkomen uit tegenwoordige of verleden arbeid, uit kapitaal en uitkeringen, dus na aftrek van belastingen en premies. In afwijking van het besteedbare inkomen worden hier geen uitgaven in verrekend (zoals betaalde hypotheekrente en premie zorgverzekering) en ook geen compensaties voor uitgaven (zoals toeslagen en belastingteruggave voor de eigen woning). De totale woonlasten van huishoudens bevat de netto woonlasten plus de bijkomende woonlasten.

Contact – voor meer informatie of vragen

Sjaak Moerman

Onderzoeker

smoerman@planbureau Fryslân.nl

06 285 248 75