

Lokale Monitor Wonen 2015

Gemeente Voorschoten (4-9-2017)

INLEIDING

De betaalbaarheid van woningen en de verdeling van de woningvoorraad staan hoog op de lokale agenda voor bestuurders van gemeenten, woningcorporaties en huurdersorganisaties. Gemeenten stellen woonvisies op en maken samen met corporaties en huurdersorganisaties prestatieafspraken. Hiervoor zijn betrouwbare lokale cijfers noodzakelijk. De Lokale Monitor Wonen voorziet in deze behoefte.

De Lokale Monitor Wonen is gerealiseerd op initiatief van Aedes, Woonbond, G4, G32 en de VNG. Partners hierbij waren WSW, BZK en het CBS. De monitor wordt uitgevoerd door KING en ABF Research. De cijfers in dit rapport gaan vooral in op de voorraad corporatiewoningen van woningcorporaties. De monitor heeft gebruik gemaakt van verschillende databronnen. Zo is er gebruik gemaakt van de CBS microdata met betrekking tot de thema's wonen, demografie en inkomens. Deze data is aangevuld met een door het WSW beschikbaar gestelde databron met verhuurgelegenheden van woningcorporaties. Door deze combinatie is het mogelijk om inkomens aan huren op adresniveau te koppelen.

In het gemeentelijke rapport worden cijfers van voornamelijk de sociale huursector gepresenteerd op gemeentelijk en wijkniveau. Daarbij wordt ingegaan op de samenstelling van de woningvoorraad en de samenstelling van de bevolking. Vervolgens zal aandacht worden besteed aan o.a. de woonlasten, betaalrisico's en passend wonen. Voor het rapport is standaard het meest recente jaar 2015 waarvoor gegevens beschikbaar zijn ingesteld. Het rapport voor 2014 is ook beschikbaar via de wijzig knop rechtsboven. Hiermee kunt u de trends waarnemen.

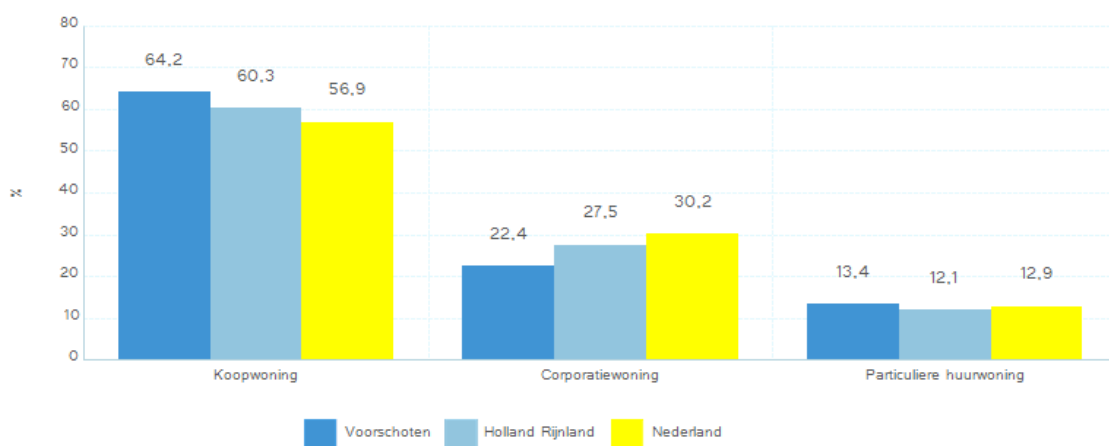
In de database is meer gedetailleerde informatie beschikbaar over de sociale huursector en zijn de nieuwe gegevens over de particuliere huur terug te vinden. De nieuwe cijfers over particuliere huur zijn in een rapport met kerncijfers terug te vinden.

Belangrijk om te melden is dat de indicatoren sociale huur wezenlijk anders zijn samengesteld dan de indicatoren particuliere huur. De sociale huur is gebaseerd op tellingen, terwijl voor de particuliere huur gebruik wordt gemaakt van schattingen. In de onderzoeksdocumentatie vindt u meer informatie over de totstandkoming van het indicatoren. Zie voor meer informatie de begrippenlijst en voor een snelle introductie van de database een filmpje.

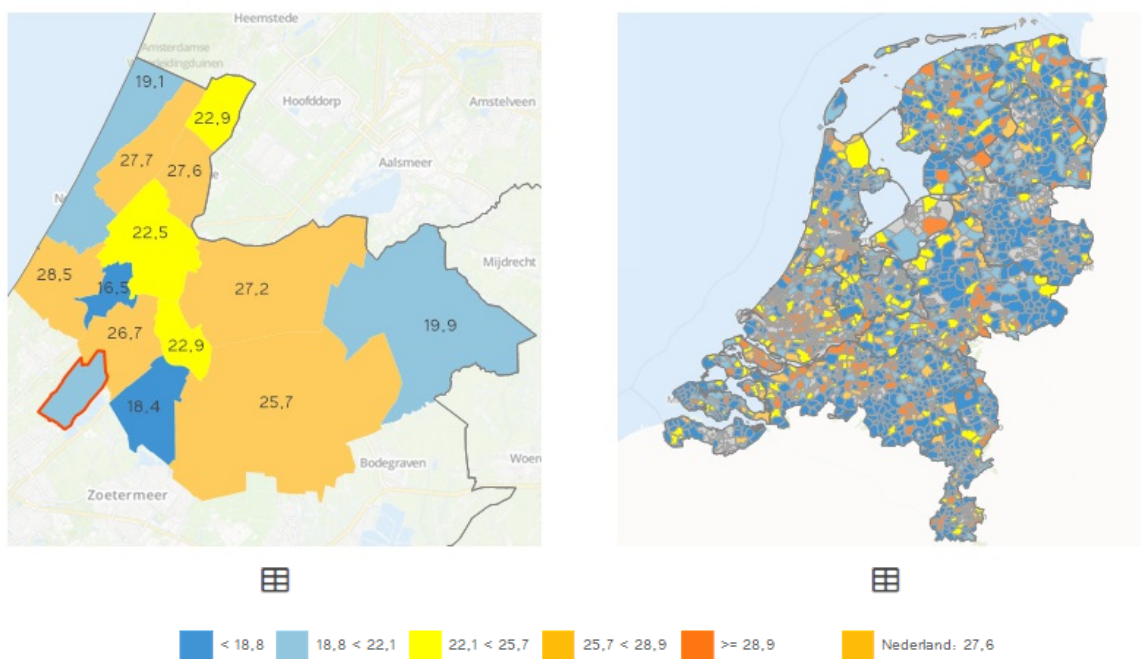
1. VOORRAAD

Dit onderdeel gaat in op de samenstelling van de woningvoorraad. Wat betreft het aanbod of de voorraad zijn er drie soorten eigendom: koop, particuliere huur en corporatiewoningen. Die laatste categorie wordt ook aangeduid als kernvoorraad corporatiewoningen. Binnen die kernvoorraad gelden specifieke prijsklassen. Meer informatie over deze prijsklassen zie begrippenlijst. Ook wordt ingegaan op de kenmerken van de woningvoorraad zoals de specifieke woonvorm en de oppervlakte van een woning. Ten slotte wordt aandacht besteed aan het aantal huurpunten.

Samenstelling woningvoorraad



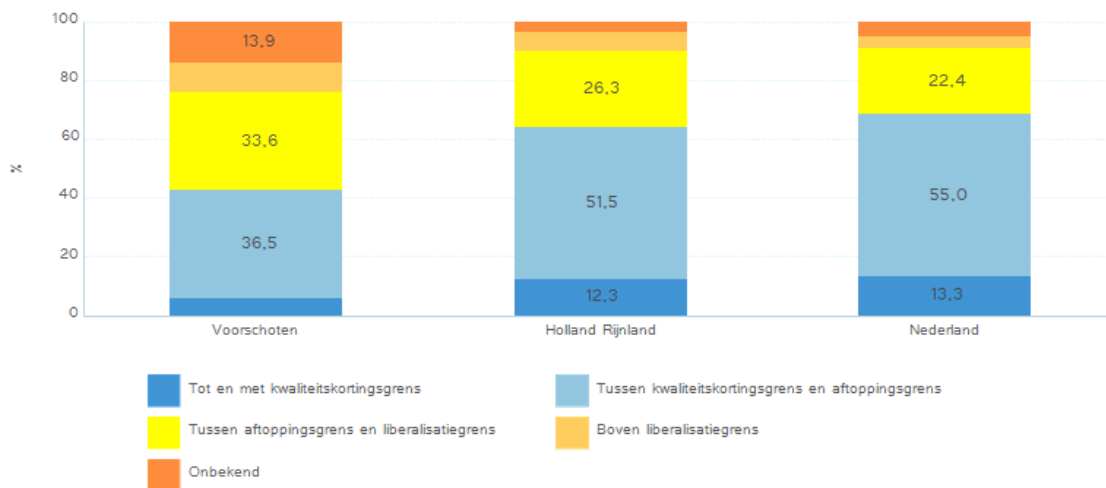
Figuur 1: Samenstelling woningvoorraad naar eigenaar van de woning



Figuur 2: Aandeel huishoudens in corporatiewoningen gespecificeerd naar gemeenten per woningmarktregio Holland Rijnland (links) en wijken per gemeente Voorschoten (rechts)

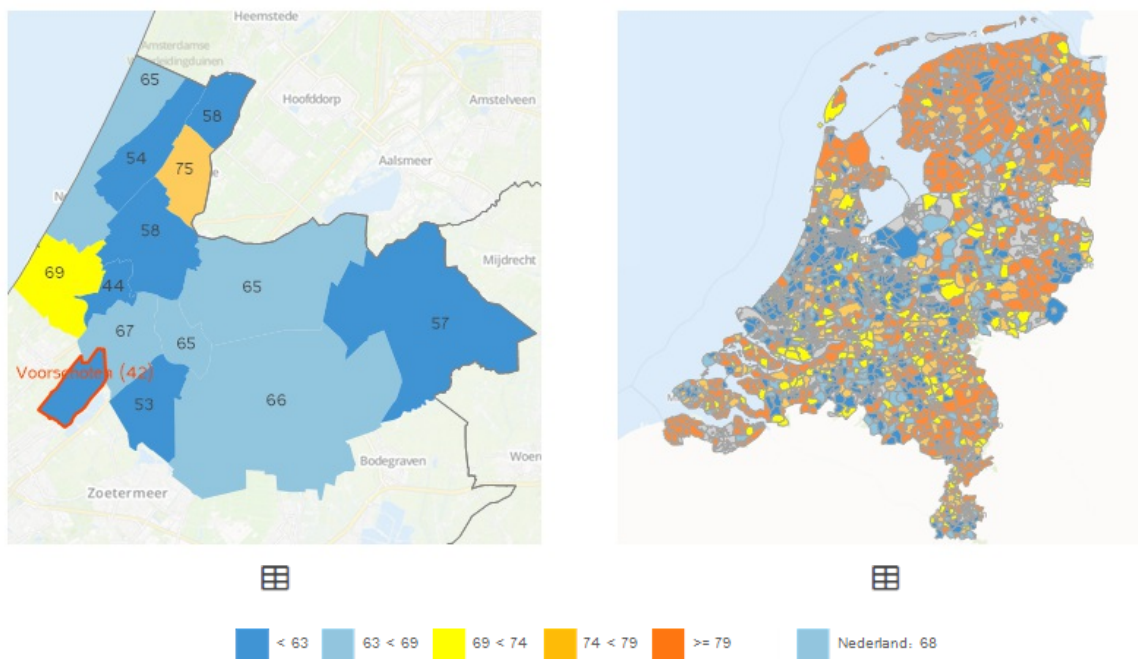
Toelichting: Figuur 2 geeft het aandeel huishoudens weer dat een woning heeft binnen de voorraad corporatiewoningen. In dit rapport wordt telkens de woningmarktregio links en de specifieke gemeente rechts getoond. Op deze manier is direct zichtbaar in welke mate een gemeente wel of niet afwijkt van de regio waarin de gemeente is gelegen.

Huurprijsklasse corporatiewoningen



Figuur 3: Samenstelling voorraad corporatiewoningen naar huurprijsklasse

Toelichting: De huren in categorieën 1 tot en met 3 behoren tot de kernvoorraad corporatiewoningen. Huren boven de liberalisatiegrens behoren hier niet toe. Tot de liberalisatiegrens kunnen huurders, die hiervoor in aanmerking komen, aanspraak maken op huurtoeslag.



Figuur 4: Aandeel corporatiewoningen met een huurprijs tot de aftoppingsgrens gespecificeerd naar gemeenten per woningmarktregio Holland Rijnland (links) en wijken per gemeente Voorschoten (rechts)

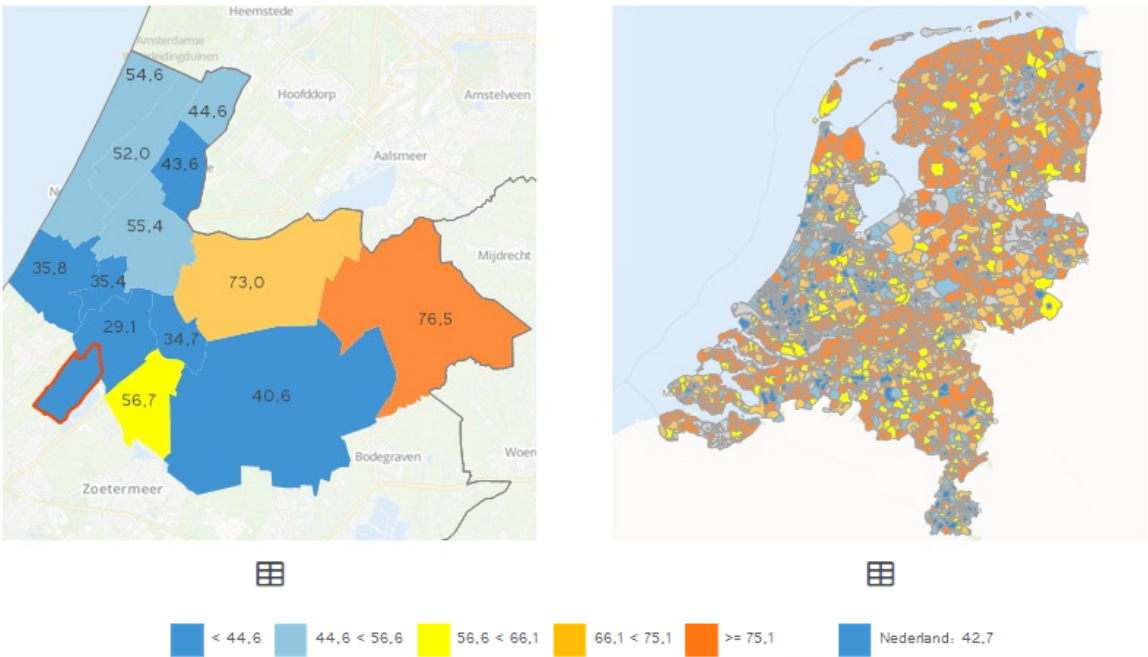
Toelichting: Figuur 4 geeft het aandeel corporatiewoningen aan met een huur tot de aftoppingsgrens (< € 618 geldend voor 2015). Op deze manier wordt inzichtelijk waar betaalbare huurwoningen zich bevinden.

Samenstelling voorraad corporatiewoningen

	Voorschoten		Holland Rijnland	
	Eengezinswoning	Meergezinswoning	Eengezinswoning	Meergezinswoning
80 m² en minder	25,0	70,7	22,9	67,1
Tussen 80 m² en 105 m²	38,0	26,6	48,4	27,2
Tussen 105 m² en 135 m²	32,6	2,0	27,1	4,0
Meer dan 135 m²	4,3	0,7	1,6	1,7
Totaal	100,0	100,0	100,0	100,0

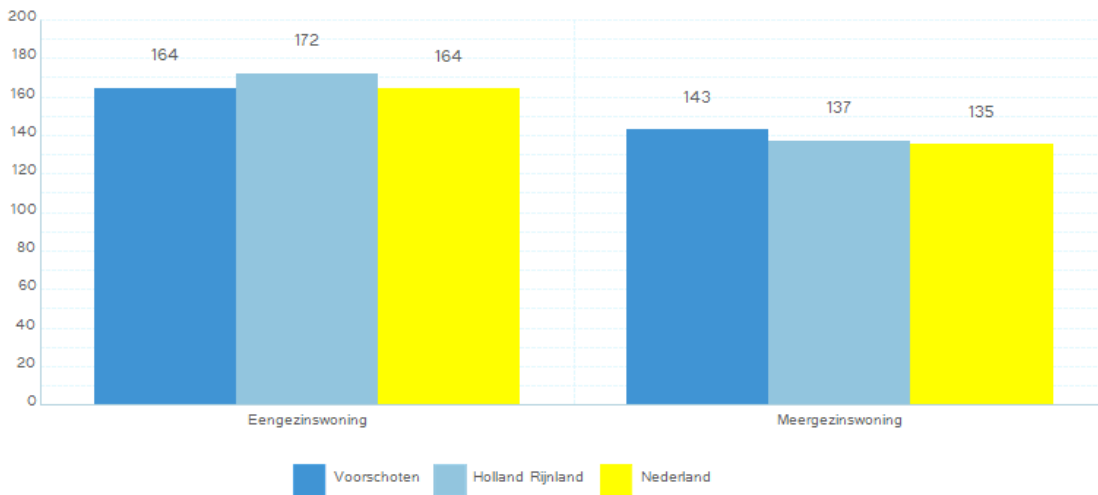


Tabel 1: Samenstelling voorraad corporatiewoningen naar woonvorm en oppervlakte



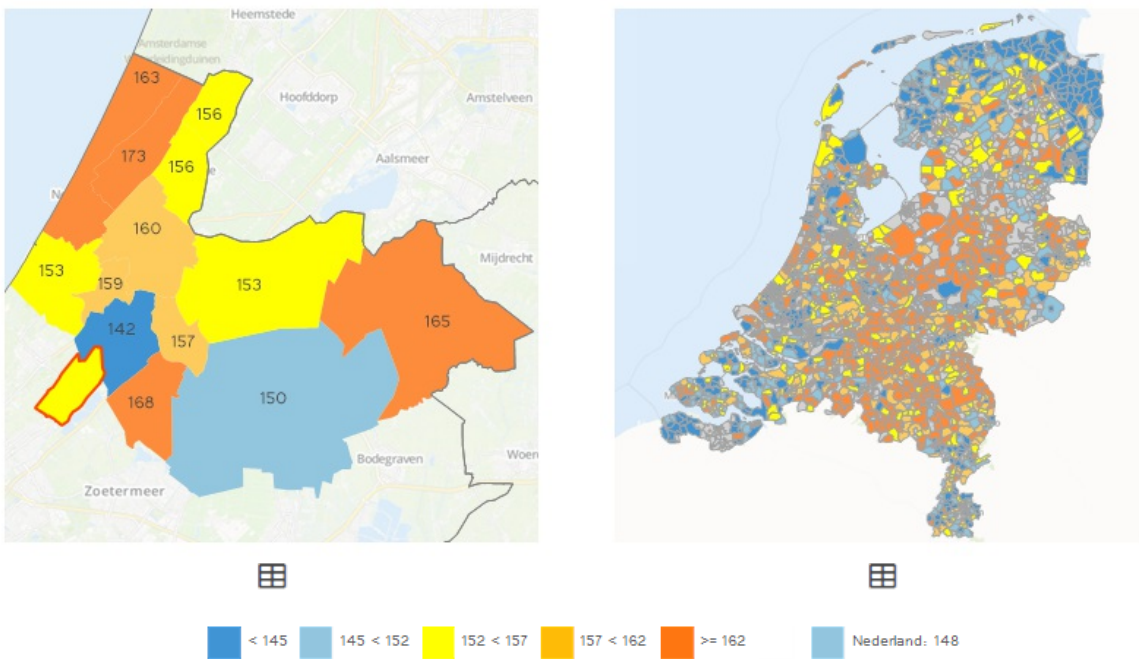
Figuur 5: Aandeel eengezinswoningen (corporatiewoningen) gespecificeerd naar gemeenten per woningmarktregio Holland Rijnland (links) en wijken per gemeente Voorschoten (rechts)

Huurpunten woningwaarderingssstelsel



Figuur 6: Aantal huurpunten naar woonvorm

Toelichting: In Figuur 6 is het aantal punten, op basis van het Woningwaarderingssysteem, zichtbaar naar woonvorm. Dit systeem, ook puntensysteem genoemd, geeft de kwaliteit van een huurwoning in punten weer. Een onderdeel waarvoor punten worden toegekend is bijvoorbeeld oppervlakte van de woning.



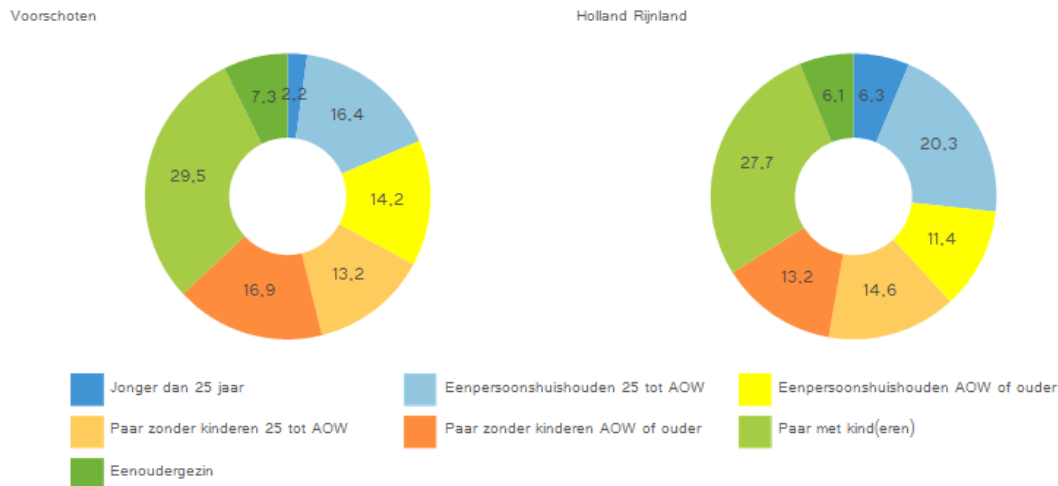
Figuur 7: Aantal huurpunten in gemeenten gespecificeerd naar gemeenten per woningmarktregio Holland Rijnland (links) en wijken per gemeente Voorschoten (rechts)

Toelichting: In Figuur 7 is het gemiddeld aantal punten zichtbaar in de woningmarktregio Holland Rijnland en gemeente Voorschoten. Dit geeft de ruimtelijke verdeling weer van corporatiewoningen op basis van kwaliteit.

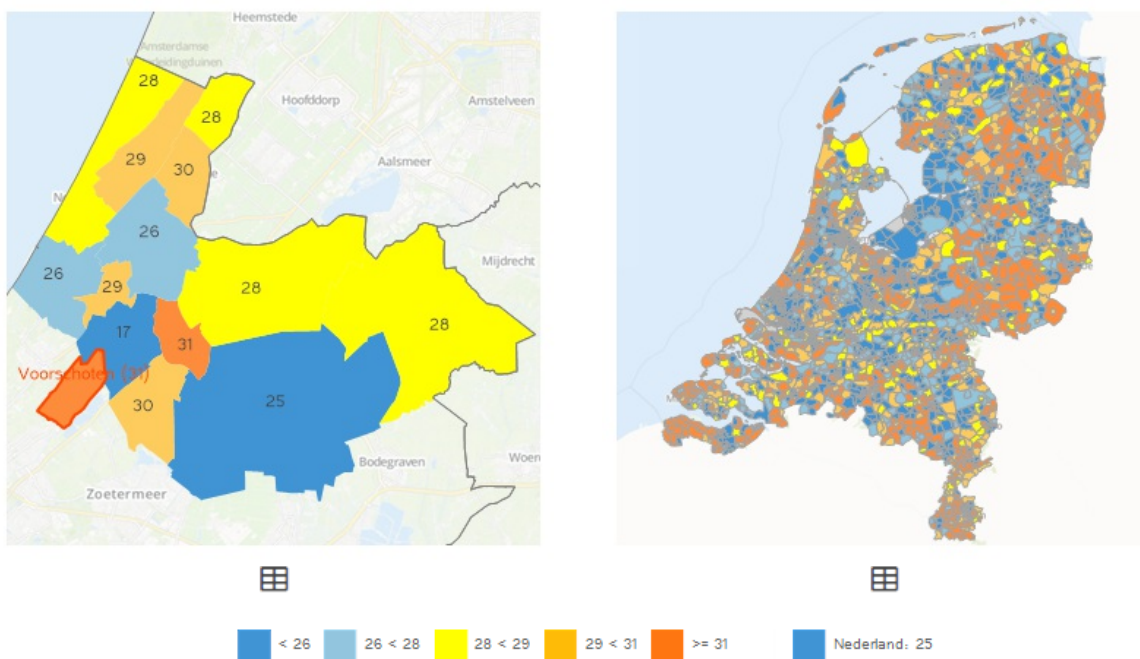
2. BEWONERS

Naast te kijken naar de samenstelling van de woningvoorraad en specifiek naar de voorraad corporatiewoningen is het ook van belang om te kijken naar de bewoners die er wonen. Dit onderdeel gaat in op de bevolkingssamenstelling en de verschillende inkomensgroepen die onderscheiden kunnen worden. Ook wordt o.a. ingegaan op de mutatiegraad.

Huishoudens naar samenstelling en leeftijd



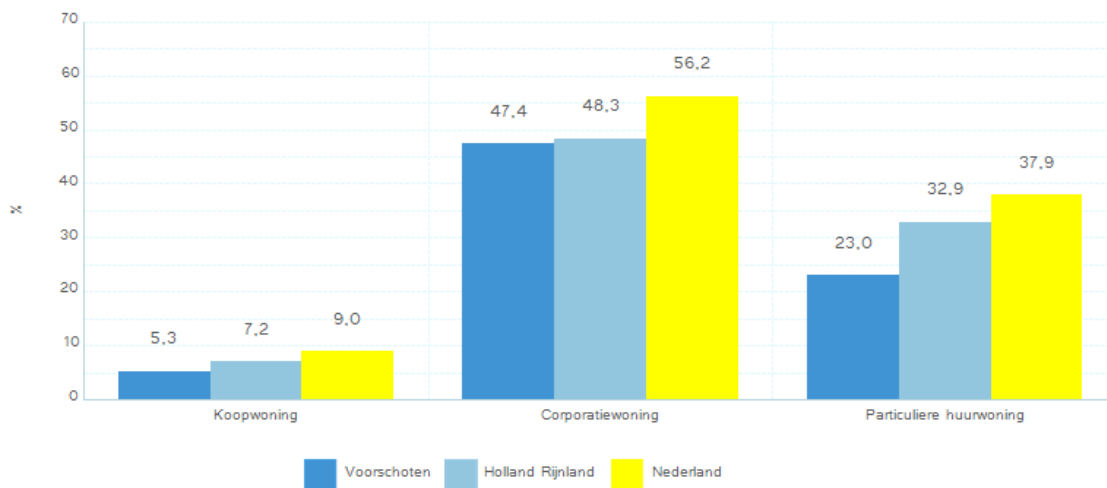
Figuur 8: Aandeel huishoudens naar samenstelling en leeftijd



Figuur 9: Aantal huishoudens met AOW leeftijd of ouder* gespecificeerd naar gemeenten per woningmarktregio Holland Rijnland (links) en wijken per gemeente Voorschoten (rechts)

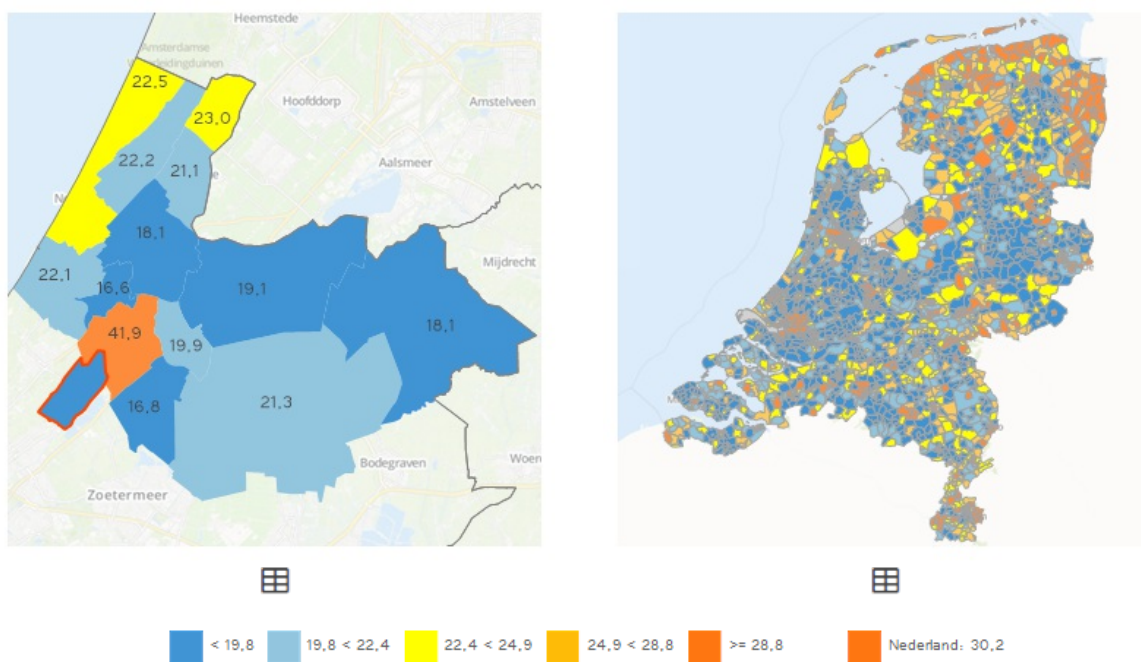
* Opgebouwd uit 'Eenpersoonshuishouden AOW of ouder' en 'Paar zonder kinderen AOW of ouder'.

Doelgroep huurtoeslag



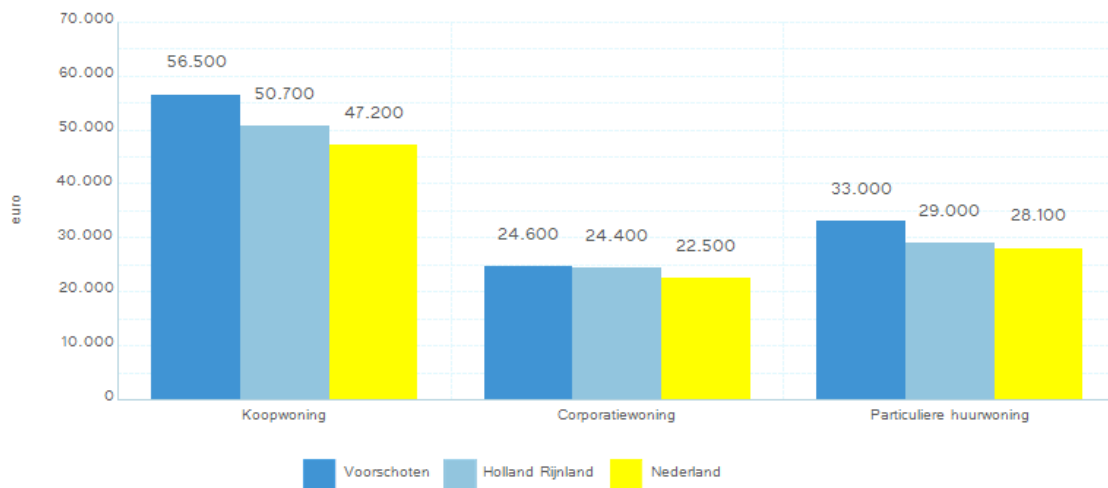
Figuur 10: Samenstelling doelgroep huurtoeslag naar eigenaar van de woning

Toelichting: Op lokaal niveau is het van belang om te weten hoe groot de doelgroep huurtoeslag is. Een gemeente met relatief veel huishoudens, die in aanmerking komen voor corporatiewoningen, zal waarschijnlijk andere prestatieafspraken maken dan een gemeente met weinig van deze huishoudens. Meer informatie over deze doelgroep zie begrippenlijst.



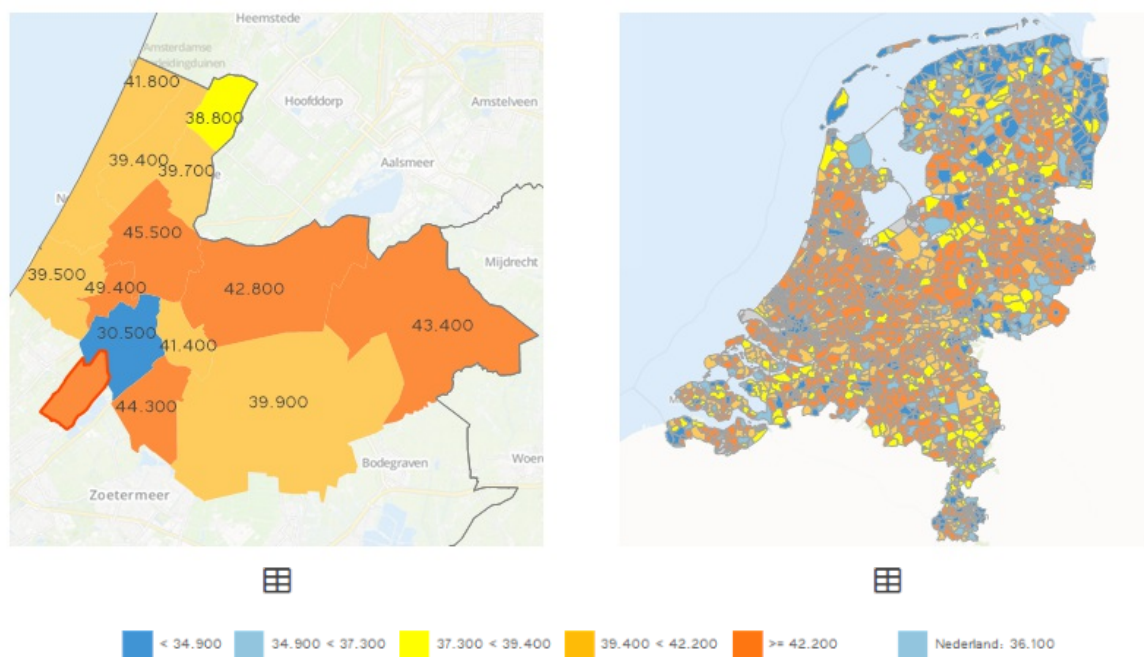
Figuur 11: Aantal huishoudens doelgroep huurtoeslag gespecificeerd naar gemeenten per woningmarktregio Holland Rijnland (links) en wijken per gemeente Voorschoten (rechts)

Netto besteedbaar huishoudinkomen



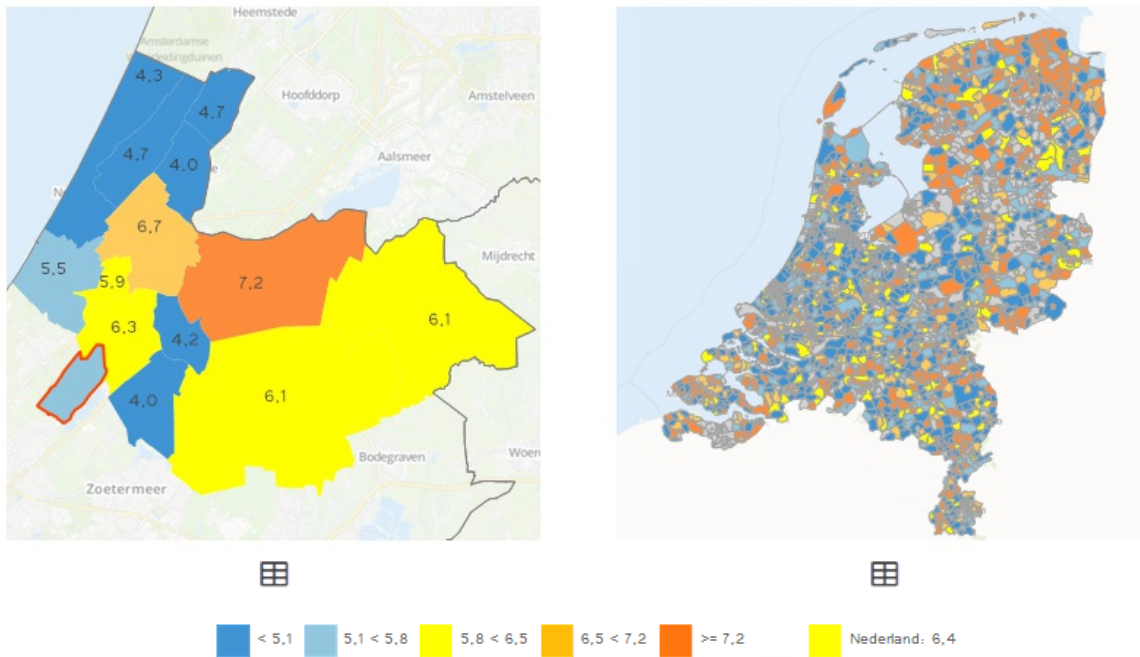
Figuur 12: Netto besteedbaar huishoudinkomen naar eigenaar van de woning

Toelichting: In Figuur 12 is de verdeling te zien van het netto besteedbaar huishoudinkomen naar verschillende woonvormen. Daarbij is gemeente Voorschoten afgezet tegen het gemiddelde netto besteedbaar huishoudinkomen in de woningmarktregio Holland Rijnland en Nederland. Op die manier wordt zichtbaar hoe dit netto inkomen afwijkt van de regionale en landelijke inkomens. Meer informatie over het begrip netto besteedbaar inkomen zie begrippenlijst.



Figuur 13: Netto besteedbaar huishoudinkomen naar gemeenten per woningmarktregio Holland Rijnland (links) en wijken per gemeente Voorschoten (rechts)

Mutatiegraad corporatiewoningen



Figuur 14: Mutatiegraad huishoudens in corporatiewoningen naar gemeenten per woningmarktregio Holland Rijnland (links) en wijken per gemeente Voorschoten (rechts)

Toelichting: De mutatiegraad geeft inzicht in de dynamiek binnen de woningmarkt, anders gezegd, het zegt iets over hoe vaak een woning wisselt van bewoner en dus vrijkomt voor een nieuwe bewoner. Als de mutatiegraad van corporatiewoningen laag is komen er doorgaans weinig woningen beschikbaar en zijn er weinig verhuisbewegingen. Als gevolg daarvan kunnen de wachttijden voor een corporatiewoning oplopen.

3. WOONLASTEN

De totale woonlasten van huurders bestaan in hoofdzaak uit de huurprijs, de energielasten en lokale belastingen. Sommige huishoudens ontvangen huurtoeslag. De netto huurquote geeft het aandeel van de bruto huur -verminderd met eventuele huurtoeslag- in relatie tot het inkomen van een huishouden. De netto woonquote is het aandeel van de totale woonlasten -verminderd met eventuele huurtoeslag- in relatie tot het inkomen van een huishouden. De energielasten spelen een belangrijke rol in de woonquote.

	Voorschoten	Holland Rijnland	Nederland
Aantal huishoudens in corporatiewoningen [huishoudens]	2.310	61.250	2.120.560
Netto besteedbaar huishoudinkomen huurders in corporatiewoningen [euro]	25.600	25.600	23.600
Bruto huur corporatiewoningen [euro]	598	542	528
Huurtoeslag corporatiewoningen [euro]	89	85	102
Netto huur corporatiewoningen [euro]	509	457	426
Netto huurquote corporatiewoningen [%]	26,2	23,5	23,6
Totaal aan kosten voor energie- en waterverbruik huurders in corporatiewoningen [euro]	103	105	103
Totale lasten openbare lichamen huurders in corporatiewoningen [euro]	61	50	51
Totale netto woonlasten huurders in corporatiewoningen [euro]	673	613	580
Netto woonquote huurders in corporatiewoningen [%]	35,2	31,9	32,5



Tabel 2: Gemiddelde woonlasten van huishoudens in corporatiewoningen in de gemeente, woningmarktregio en Nederland

Toelichting: In Tabel 2 is onder andere de gemiddelde bruto huur, de netto huur, netto huurquote en de woonquote te zien in gemeente Voorschoten. Of de netto huurquote laag of hoog is, hangt zowel af de hoogte van het inkomen, de hoogte van de huur als de hoogte van de eventuele huurtoeslag. De netto woonlasten geven een indicatie van de kwaliteit van de woningen.

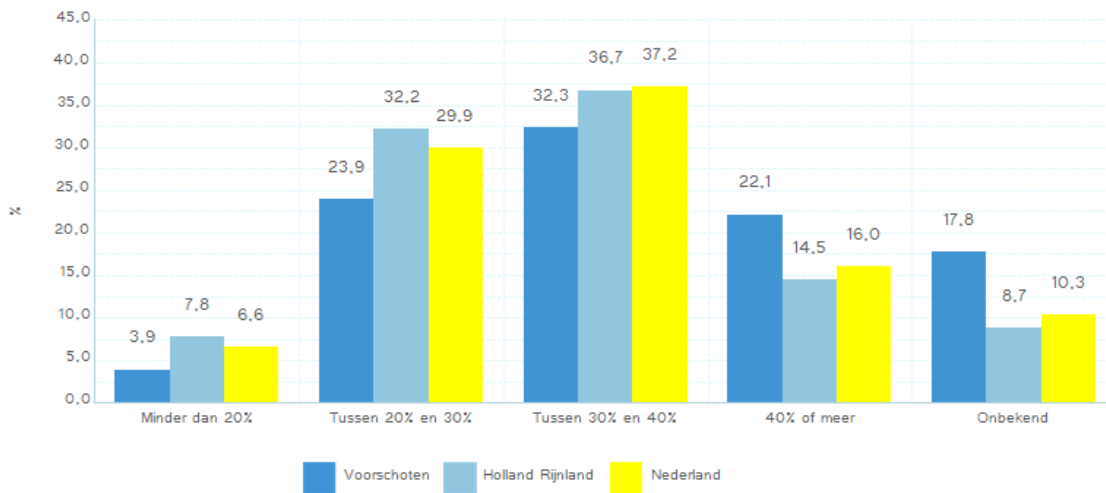
	Jonger dan 25 jaar	Eenpers.hh 25 tot AOW	Eenpers.hh AOW of ouder	Paar zonder kinderen 25 tot AOW	Paar zonder kinderen AOW of ouder	Paar met kind(eren)	Eenouder- gezin
Huishoudens [huishoudens]	35	605	535	215	300	335	280
Netto besteedbaar huishoudinkomen [euro]	21.000	18.900	18.300	36.300	26.900	39.400	25.700
Bruto huur [euro]	571	547	565	642	612	669	626
Huurtoeslag [euro]	86	92	110	33	73	48	156
Netto huur [euro]	485	455	456	609	539	620	470
Netto huurquote [%]	29,5	30,6	30,0	22,0	24,6	20,3	22,5
Kosten energie en water [euro]	94	84	84	109	108	140	118
Lasten openbare lichamen [euro]	61	54	54	67	67	67	67
Netto woonlasten [euro]	640	593	594	786	714	828	655
Netto woonquote [%]	39,6	40,9	39,7	28,8	32,9	27,4	32,0



Tabel 3: Gemiddelde woonlasten van huishoudens in corporatiewoningen naar samenstelling huishouden en leeftijd* in gemeente Voorschoten

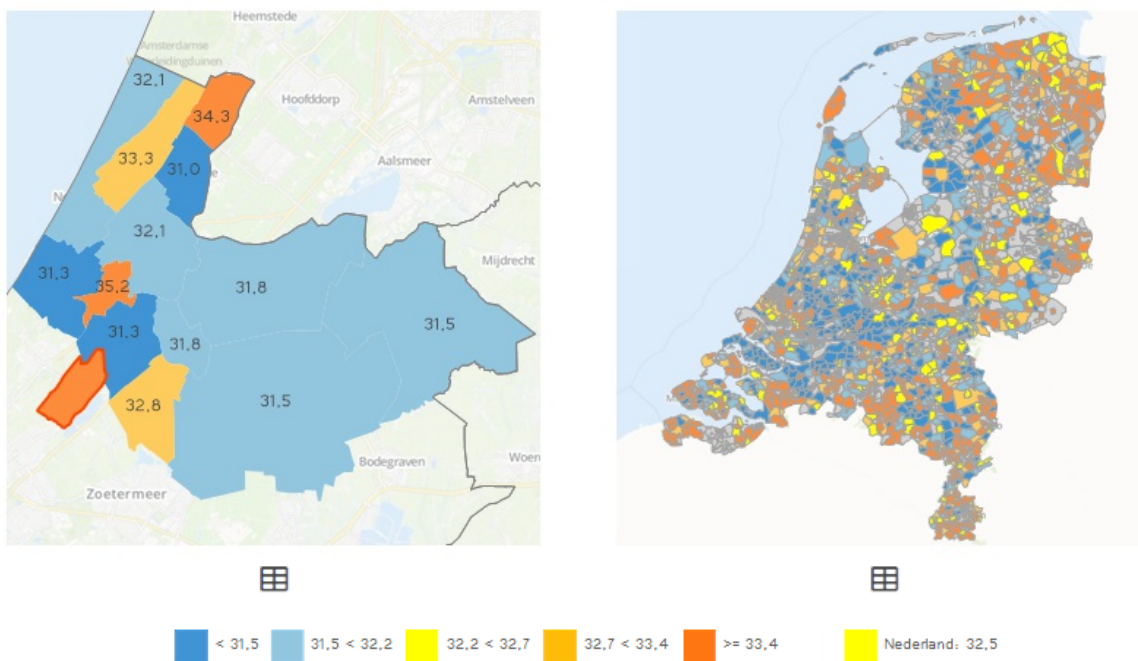
Toelichting: Tabel 3 betreft een verdere specificering van Tabel 2 naar samenstelling van huishouden en leeftijd. Hierbij is te zien dat er aanzienlijke verschillen kunnen bestaan tussen verschillende huishoudtypen wat betreft onder andere huurquote en woonquote.

Woonquote



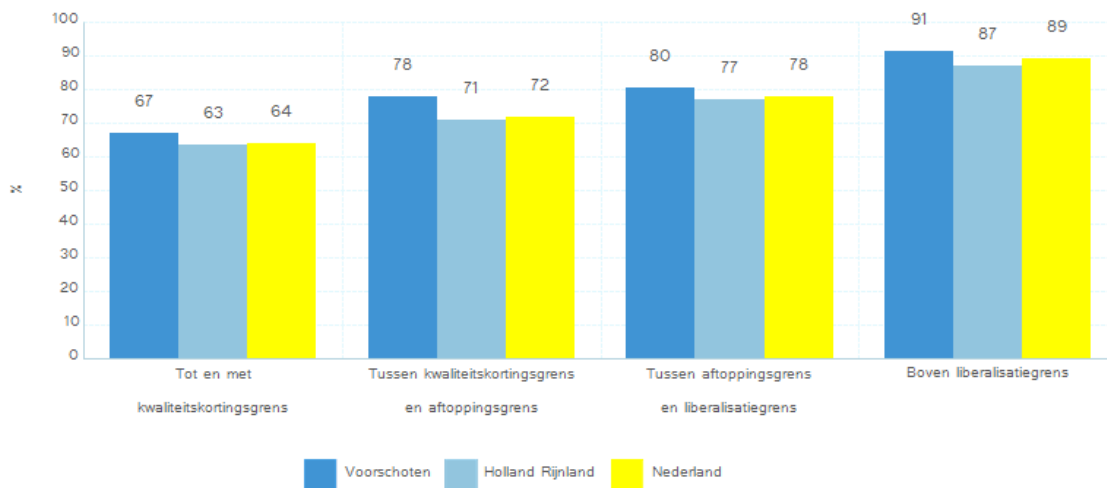
Figuur 15: Samenstelling huishoudens naar woonquoteklasse

Toelichting: De verschillende scores wat betreft de netto woonquote zijn in Figuur 15 geclusterd in vijf categorieën. Daarbij is gemeente Voorschoten afgezet tegen de scores binnen de woningmarktregio Holland Rijnland en Nederland.



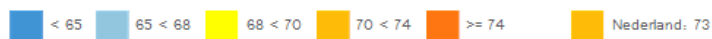
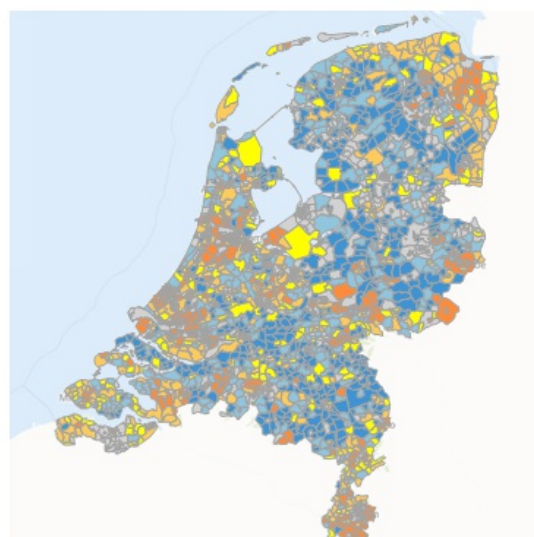
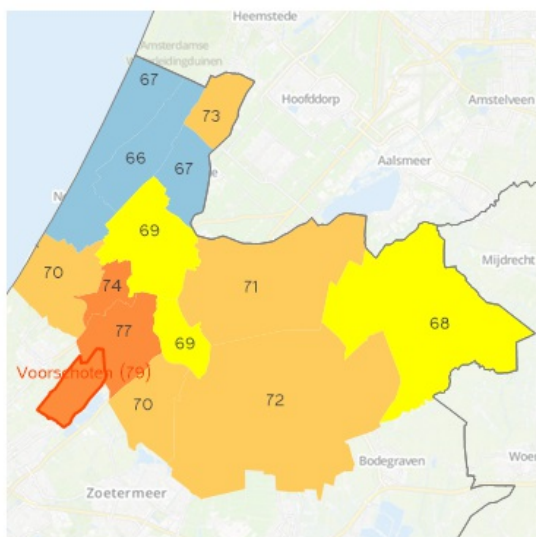
Figuur 16: Netto woonquote in gemeenten per woningmarktregio Holland Rijnland (links) en wijken per gemeente Voorschoten (rechts)

Verhouding kale huur/maximale huur



Figuur 17: Verhouding kale huur/maximale huur naar huurprijsklasse

Toelichting: Onder kale huur wordt de huurprijs verstaan exclusief servicekosten. De maximale huur wordt bepaald aan de hand van de punten van de corporatiewoning volgens het Woningwaarderingssysteem. Deze indicator geeft aan in hoeverre woningcorporaties een kale huur vragen die de maximale huurprijs benadert.

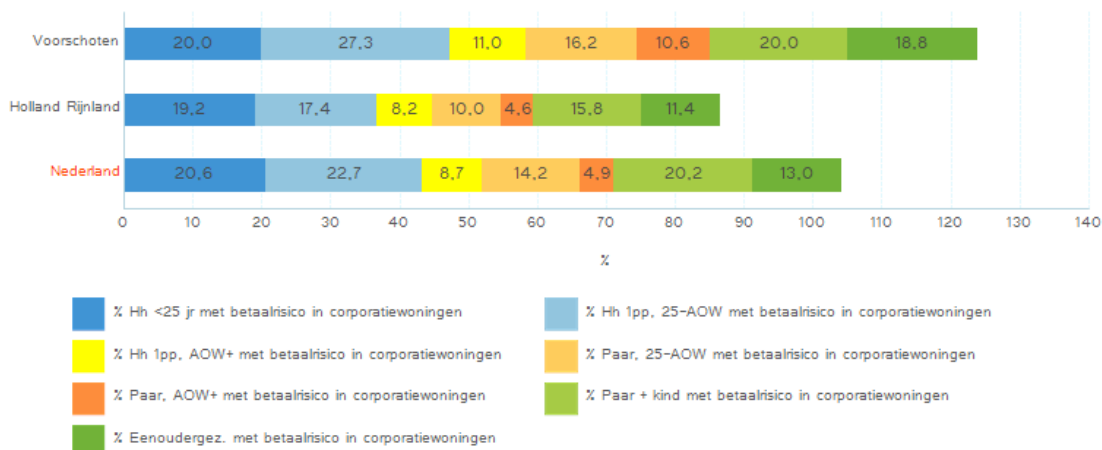


Figuur 18: Verhouding kale huur/maximale huur gespecificeerd naar gemeenten per woningmarktregio Holland Rijnland (links) en wijken per gemeente Voorschoten (rechts)

4. BETAALRISICO

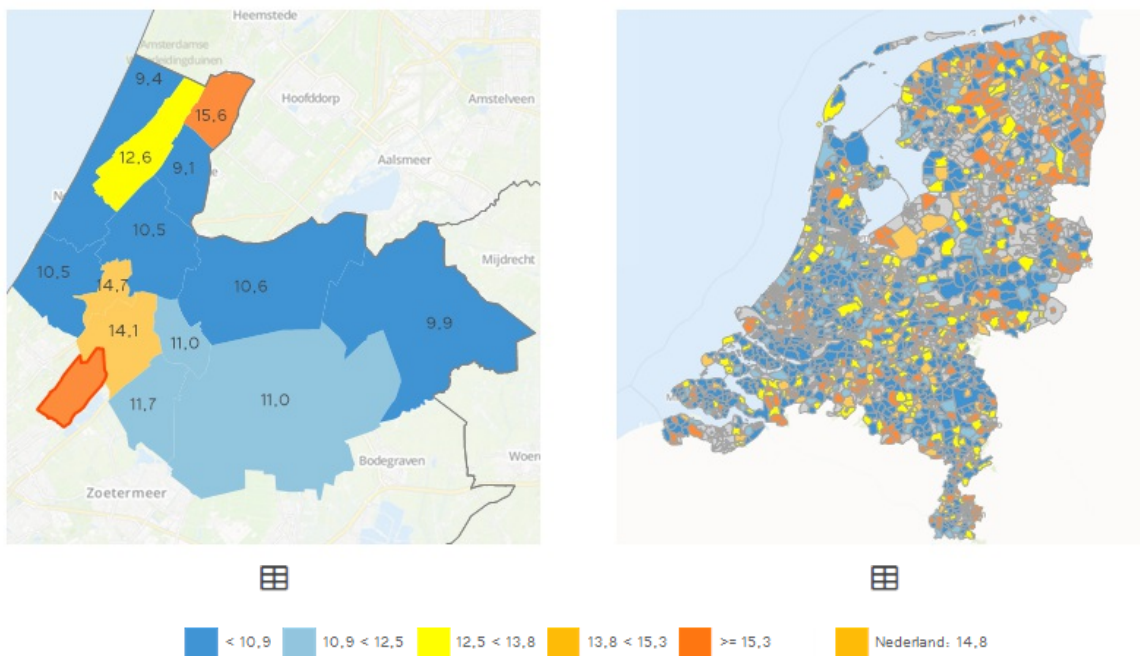
Een huishouden heeft een betaalrisico indien het netto besteedbaar huishoudinkomen niet voldoende is om de basisuitgaven te kunnen betalen. Deze worden gevormd door netto uitgaven aan wonen en overige basisuitgaven. De overige basisuitgaven hangen samen met de basis normbedragen die door Nibud in kaart zijn gebracht zoals voeding en kleding. Het gaat hier over het bedrag dat een huishouden minimaal aan een bepaalde post moet uitgeven om in de basisbehoeften te voorzien. In hoeverre een huishouden een betaalrisico loopt hangt af van meerdere factoren zoals de hoogte van het inkomen, de huishoudsamenstelling en het bestedingspatroon. Een betaalrisico hoeft niet direct te betekenen dat de woonlasten te hoog zijn, maar kan ook betekenen dat de huurtoeslag en/of het inkomen te laag is.

Aandeel huishoudens met betaalrisico in corporatiewoningen



Figuur 19: Aandeel huishoudens in corporatiewoningen met betaalrisico per huishoudensgroep

Toelichting: De mate waarin een huishouden een betaalrisico loopt hangt onder andere af van de huishoudsamenstelling.



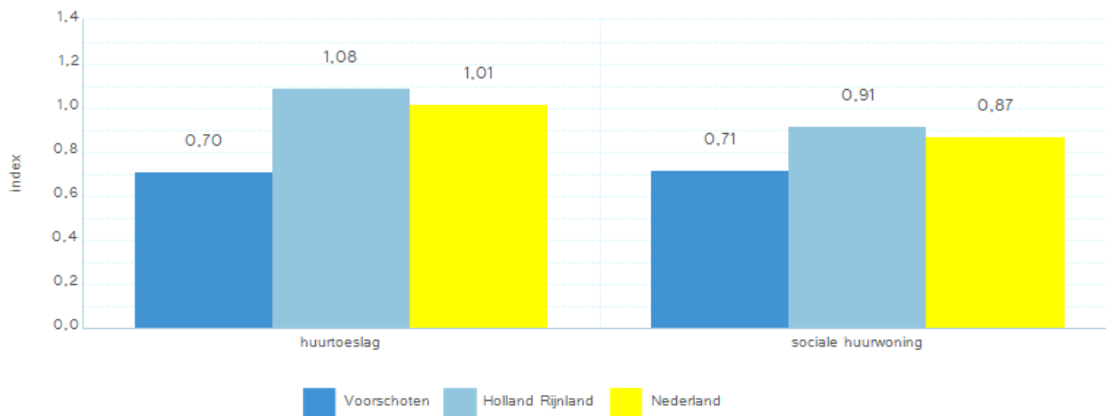
Figuur 20: Aandeel huishoudens in corporatiewoningen met een betaalrisico in gemeenten per woningmarktregio Holland Rijnland (links) en wijken per gemeente Voorschoten (rechts)

5. PASSEND WONEN

Van de huishoudens die in corporatiewoningen wonen, kan het inkomen door de jaren heen veranderen. Ook de huurprijs kan veranderen. Een huishouden dat wellicht op het moment van de woningtoewijzing 'passend' is gehuisvest, kan een aantal jaren later niet meer 'passend' wonen.

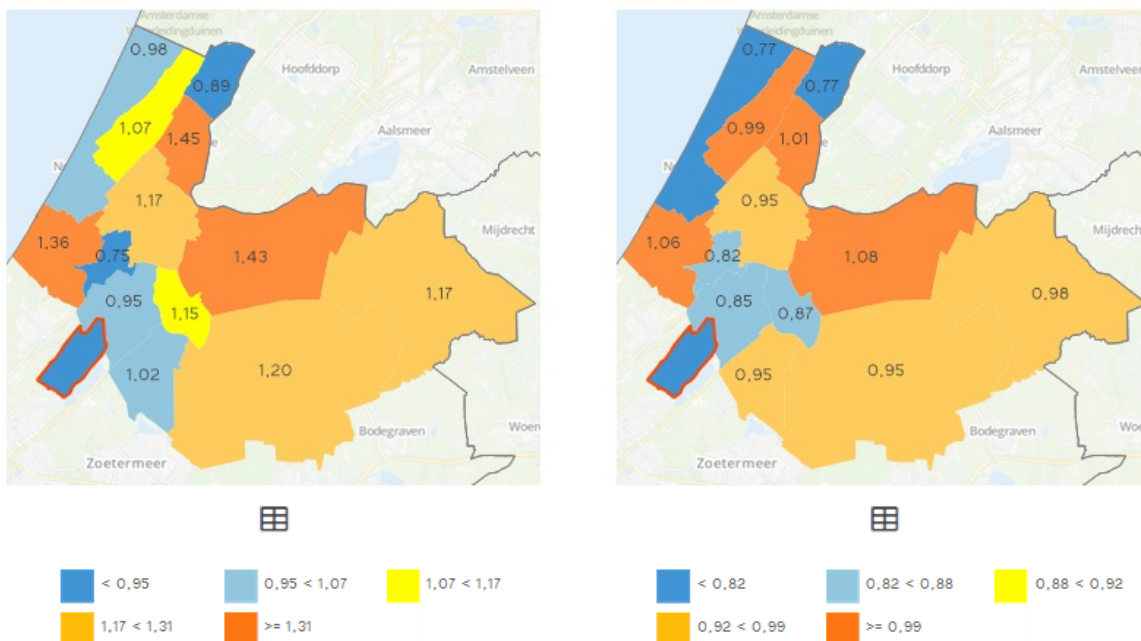
Passend wonen betekent dat de netto huurquote van een bewoner zodanig is dat de huurprijs verminderd met eventuele huurtoeslag in relatie tot het inkomen als 'betaalbaar' wordt beschouwd. Woont een huishouden niet meer passend, dan wordt dit aangeduid als 'scheef wonen'. In dit onderdeel gaan we in op dure en goedkope scheefheid.

Voorraad corporatiewoningen in verhouding tot doelgroepen



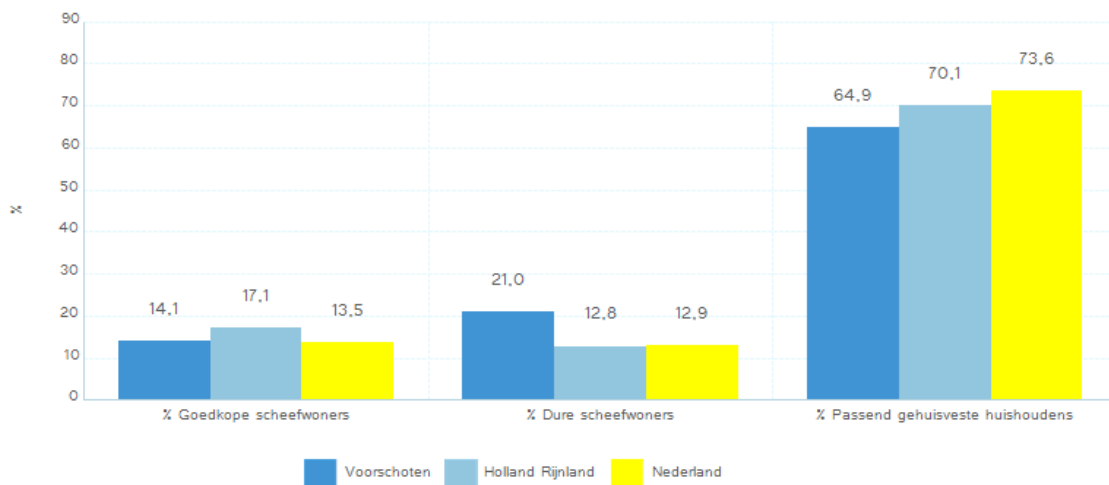
Figuur 21: Voorraad corporatiewoningen voor doelgroepen huurtoeslag en corporatiewoning

Toelichting: Woningcorporaties hebben de verplichting om mensen met weinig inkomen te huisvesten. Dit wordt passend toewijzen genoemd. Meer uitleg over passend toewijzen zie begrippenlijst. Figuur 21 toont de voorraad van corporatiewoningen voor specifieke doelgroepen. De getallen staan voor de ratio van corporatiewoningen per huishoudens. Een getal groter dan 1 betekent dat de voorraad corporatiewoningen groter is dan het aantal huishoudens.



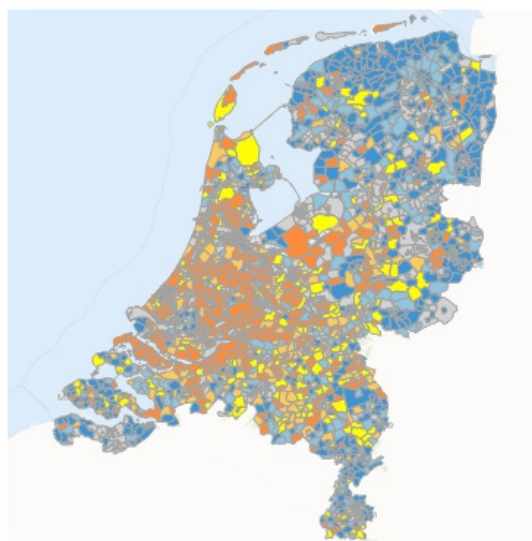
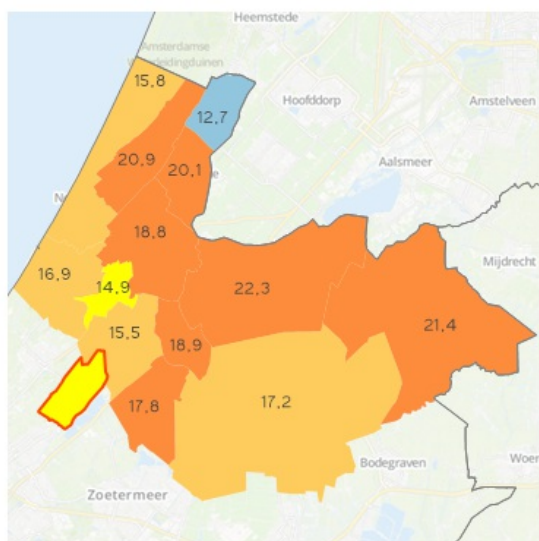
Figuur 22: Voorraad huurwoningen voor doelgroepen huurtoeslag (links) en corporatiewoning (rechts) in gemeenten per woningmarktregio Holland Rijnland

Passend wonen

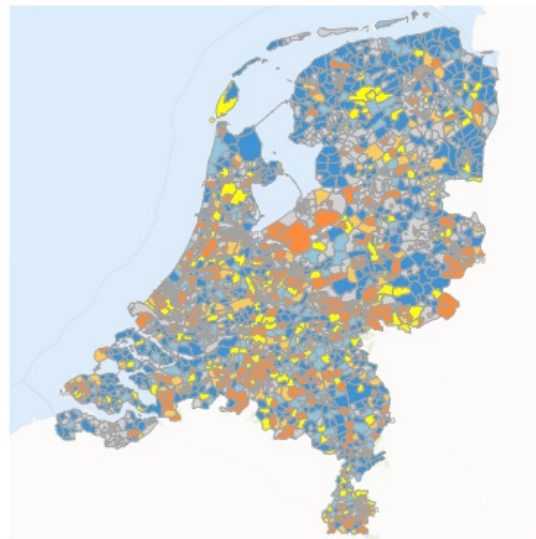
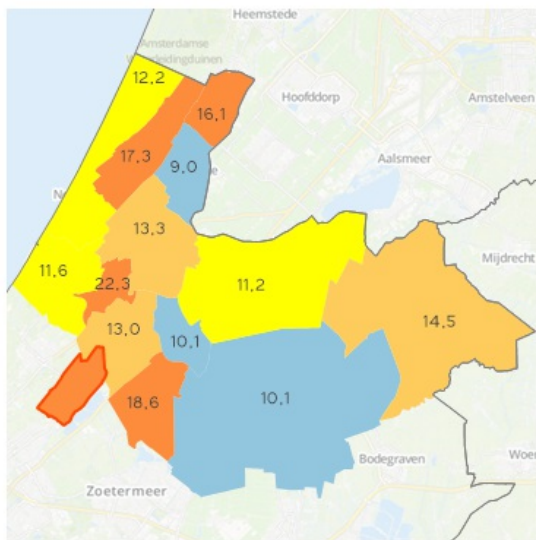


Figuur 23: Aandeel goedkope scheefwoners, dure scheefwoners en passend geveste huishoudens

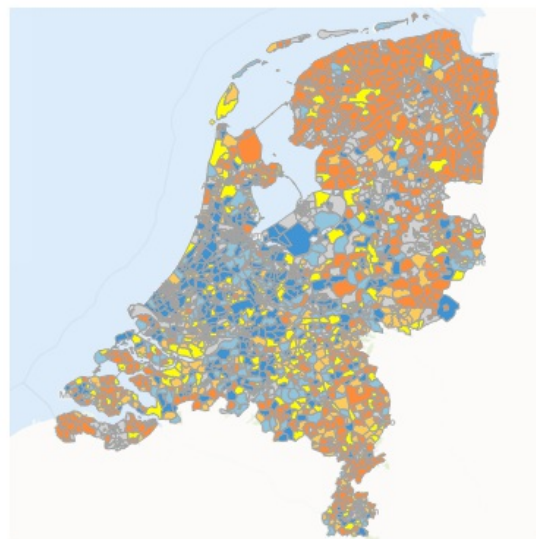
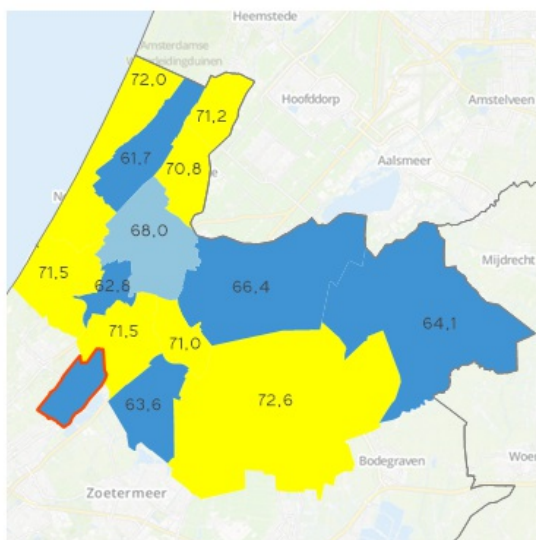
Toelichting: Indien de netto huurquote relatief te hoog is, dan is er sprake van dure scheefheid. Is de netto huurquote relatief te laag, dan is sprake van goedkope scheefheid. Zowel dure als goedkope scheefheid kan tijdelijk zijn (afhankelijk van bijvoorbeeld de inkomensontwikkeling van een huishouden) en kan – bijvoorbeeld in het geval van goedkope scheefheid – ook gewenste maatschappelijke effecten hebben. Zo voorkomt goedkope scheefheid in krimpgebieden mogelijke leegstand van woningen en in eenvormige wijken een eenzijdige huishoudenssamenstelling.



Figuur 24: Aandeel goedkope scheefwoners in gemeenten per woningmarktregio Holland Rijnland (links) en wijken per gemeente Voorschoten (rechts)



Figuur 25: Aandeel dure scheefwoners in gemeenten per woningmarktregio Holland Rijnland (links) en wijken per gemeente Voorschoten (rechts)



Figuur 26: Aandeel passend gehuisveste huishoudens in gemeenten per woningmarktregio Holland Rijnland (links) en wijken per gemeente Voorschoten (rechts)