



RIGO Research en Advies
Woon- werk- en leefomgeving
www.rigo.nl

RAPPORT

Woonlastenonderzoek Fryslân

Betaalbaarheid in de sociale huursector



De verantwoordelijkheid voor de inhoud berust bij RIGO. Het gebruik van cijfers en/of teksten als toelichting of ondersteuning in artikelen, scripties en boeken is toegestaan mits de bron duidelijk wordt vermeld. RIGO aanvaardt geen aansprakelijkheid voor drukfouten en/of andere onvolkomenheden.

Foto voorkant: Bayke de Vries ([CC BY-SA 3.0 NL](https://creativecommons.org/licenses/by-sa/3.0/nl/))

RIGO Research en Advies is lid van de Vereniging voor Beleidsonderzoek (VBO) en gecertificeerd volgens ISO 9001:2015.





RIGO Research en Advies
Woon- werk- leefomgeving
www.rigo.nl

RAPPORT

Woonlastenonderzoek Fryslân

Betaalbaarheid in de sociale huursector

Opdrachtgever

Stuurgroep Woonlasten Friesland

Contactpersonen

Pia Bergsma; p.bergsma@thuswonen.nl; 0800 5511 511

Herman Visser; h.visser@debewonersraad.nl; 06 4987 84 91

Projectnummer

P45570

Datum

29 september 2023

Auteurs

Arend Jonkman; arend.jonkman@rigo.nl; 06 1954 72 67

Tobias Meppelink; tobias.meppelink@rigo.nl

Kees Dol; kees.dol@rigo.nl

Elin Nieland; elin.nieland@rigo.nl

Inhoud

	Samenvatting	1
1	Inleiding	7
1.1	Achtergrond	7
1.2	Onderzoeksvragen	8
1.3	Leeswijzer	8
2	Onderzoeksaanpak	9
2.1	Onderzoeksaanpak	9
2.2	Budgetbenadering en huurquote	10
2.3	Energie, vervoer en lokale lasten	12
3	Beleidsontwikkeling sinds 2015	14
3.1	Nationale beleidstijdlijn	14
3.2	Beleidsontwikkeling sociale huur in Friesland	17
3.3	Beleidsontwikkeling en betaalbaarheid	18
4	Woonlasten, betaalbaarheid en betalingsrisico's	20
4.1	Huishoudenstype	20
4.1.1	Provincie	20
4.1.2	Gemeenten	26
4.1.3	Corporaties	35
4.2	Leeftijd	38
4.2.1	Provincie	38
4.2.2	Gemeenten	40
4.2.3	Corporatie	42
4.3	Inkomen	43
4.3.1	Provincie	43
4.3.2	Gemeenten	47
4.3.3	Corporaties	50
4.4	Woonduur	51

4.4.1	Provincie	51
4.4.2	Gemeenten	52
4.4.3	Corporaties	53
4.5	Beleving en omgang met (toegenomen) betaalbaarheidsproblemen	54
4.5.1	Financieel rondkomen en zorgen maken	54
4.5.2	Gezondheidsklachten	58
5	Energie en vervoer: impact van stijgende prijzen	59
5.1	Betaalbaarheid en betalingsrisico's	59
5.1.1	Provincie	59
5.1.2	Gemeenten	64
5.1.3	Corporaties	66
5.2	Energielabel	68
5.2.1	Provincie	68
5.2.2	Gemeenten	70
5.2.3	Corporaties	72
5.3	Energiecontracten en verbruik	74
5.3.1	Stijgende energiekosten	74
5.3.2	Energiecontracten	75
5.4	Verduurzaming en besparing	77
5.4.1	Door huurders genomen maatregelen om energie te besparen	77
5.4.2	Door verhuurders genomen maatregelen om energie te besparen	78
5.4.3	Maatregelen die verhuurders nog kunnen nemen	79
5.5	Woonlocatie en vervoerslasten	80
5.5.1	Wijze van vervoeren	80
5.5.2	Verandering vervoerskosten	81
6	Conclusie en discussie	85
6.1	Betaalbaarheid en betalingsrisico's	85
6.2	Beleving van betaalbaarheid	87
6.3	Woonarmoede, energie-armoede en vervoersarmoede	88
6.4	De invloed van woningcorporaties en andere actoren	90

Bijlagen	93
Bijlage A Onderwerplijst interviews beleidsontwikkeling Friesland	94
Bijlage B Lijst posten onderdeel van de Nibud-voorbeeldbegrotingen	95
Bijlage C Gehanteerde prijzen voor gas en elektra	96
Bijlage D Uitkomsten CBS microdata analyse voor de hele provincie	97
Bijlage E Uitkomsten CBS microdata analyse per gemeente	102
Bijlage F Uitkomsten CBS microdata analyse per corporatie	128
Bijlage G Tabellen uit enquête	144

Samenvatting

De Friese corporatiesector en huurorganisaties hebben RIGO Research en Advies gevraagd om het Woonlastenonderzoek Fryslân uit te voeren, aan de hand van de volgende onderzoeksvraag: **Welke huurders hebben relatief hoge woonlasten en betaalbaarheidsrisico's, en hoe ervaren zij dit?** In dit onderzoek is zowel de feitelijke betaalbaarheid in 2021 als de beleving van huishoudens onderzocht voor huurders van woningcorporaties in de provincie.

Methodes van onderzoek

Voor de **betaalbaarheidsanalyse** is op huishoudensniveau berekend wat het huishouden aan inkomsten en uitgaven heeft. Corporatiegegevens betreffende de woning – waaronder huur, servicekosten en woningkenmerken – zijn hiervoor gecombineerd met **CBS-microdata** betreffende het huishouden (leeftijd, samenstelling, inkomen, toeslagen, energieverbruik) uit 2021. Kosten die niet uit de corporatiegegevens of CBS-microdata zijn te halen (zoals voor voeding, kleding of sociale participatie), zijn aan de hand van Nibud-begrotingen geschat. Hiervoor zijn twee methoden gehanteerd: de basisbegroting en de normbegroting.

De **basisbegroting** betreft de minimale kosten voor levensonderhoud in Nederland voor verschillende huishoudenssamenstellingen, gebaseerd op een aantal standaarduitgaven voor o.a. voeding, kleding, lokale lasten, vervoer en sociale participatie. Dit biedt een referentiepunt van een minimale begroting voor een huishouden om van rond te komen.

De **normbegroting** beslaat de kosten voor huishoudens van verschillende samenstellingen en met verschillende inkomensniveaus, gebaseerd op het idee dat het uitgavenpatroon mee verandert met het inkomen. De normbegroting kan worden gebruikt als referentiepunt voor het opstellen van een realistisch budget dat past bij de persoonlijke situatie en behoeften van een huishouden.

Via deze methoden is de betaalbaarheid berekend voor ieder huishouden. Vervolgens zijn deze uitkomsten geaggregeerd naar provincie-, gemeente-, en corporatieniveau. In het rapport zijn de uitkomsten hiervan uiteengezet naar huishoudenstypen, leeftijd, inkomen, woonduur en energielabel.¹ Ook zijn de huurquotes en energiequotes beschreven. In aanvulling op de analyse voor 2021 is berekend hoe de betaalbaarheid beïnvloed kan zijn door **gestegen energieprijzen** tussen 2021 en 2023.

De **beleving van en impact op huishoudens** is onderzocht door middel van een **enquête** onder huurders die door ruim 12.000 huurders is ingevuld. Dit biedt aanvullende inzichten in hoe huishoudens betaalbaarheid, huurprijzen, stijgende energieprijzen en overige inflatie beleven en hoe zij hier mee omgaan. Daarmee biedt de enquête aanvullende gegevens om de ontwikkeling sinds de peildatum (1 januari 2021) van de CBS Microdata in kaart te brengen. Ook schijnt de enquête extra licht op bijvoorbeeld de autoafhankelijkheid van huishoudens, waardoor zij meer of minder geraakt worden door hoge brandstofprijzen.

Om de resultaten nader in perspectief te plaatsen is ook de beleidsontwikkeling op het gebied van betaalbaar wonen in kaart gebracht aan de hand van **interviews** en een documentenanalyse.

¹ De uitkomsten van de betaalbaarheidsanalyse zijn per gemeente en per corporatie ook beknopt weergegeven in factsheets in de bijlage.

Woonlasten

Huurders van de woningcorporaties in Friesland betalen gemiddeld €427 aan **huur** en €176 aan **energielasten**. Alleenstaanden hebben een gemiddelde **huurquote** van 25,5% en een gemiddelde **woonquote** – dat is inclusief energielasten, lokale heffingen en water – van 35,3%. Paren met kinderen, bijvoorbeeld, hebben een huur- en woonquote van respectievelijk 16,5% en 23,2%. De gemiddelde woonquote varieert tussen gemeenten van 28,8% in Weststellingwerf tot 32,1% in Achtkarspelen. Deze verschillen hangen sterk samen met de gemiddelde inkomens van huurders. Die is het hoogst in Weststellingwerf en het laagst in Achtkarspelen.

De gemiddelde **energiequote** varieert van 5,5% voor de groep paar met kinderen tot 7% voor alleenstaanden. De gemiddelde energielasten voor huurders per gemeente (in 2021) varieert van €162 in Leeuwarden tot €192 in Opsterland. De energiequote varieert van 6,1% in Harlingen tot 7,2% in Dantumadiel.

Gemiddeld zijn de **lokale heffingen** in de provincie, zo blijkt uit gegevens van COELO, voor eenpersoonshuishoudens €1,26 lager en voor meerpersoonshuishoudens €0,95 hoger dan de Nibud-schatting gehanteerd in de betaalbaarheidsanalyse. Op gemeenteniveau lopen de verschillen op tot maximaal €9 per maand. De geschatte lokale lasten voor gemeenten varieert van €41 in Ooststellingwerf tot €56 in Smallingerland voor eenpersoonshuishoudens en €61 in Dantumadiel, Harlingen en Tytsjerksteradiel en €70 in Smallingerland en Waadhoeke voor meerpersoonshuishoudens.

Betaalbaarheid op basis van de budgetbenadering

Een hogere huur- of woonquote betekent niet per se dat een huishouden minder betaalbaar leeft. De huishoudenssamenstelling en -grootte bepalen de hoogte van de overige noodzakelijke uitgaven, en daarmee ook hoeveel een huishouden nodig heeft om rond te komen. Daarom is voor de analyse van de betaalbaarheid naar het hele huishoudbudget gekeken.

De analyse op basis van CBS Microdata voor 2021 toont dat 10% van de huurders in Friesland geld tekortkomt om woonlasten (inclusief energielasten, lokale heffingen en water) en overige noodzakelijke uitgaven volgens het **basisbudget inclusief sociale participatie** te kunnen betalen. Dit betekent dat deze huishoudens vaak pijnlijke keuzes moeten maken betreffende noodzakelijke uitgaven en/of sociale participatie. Als niet het basisbudget maar het **normbudget** als uitgangspunt wordt genomen voor de overige noodzakelijke kosten, komt 24% van de huurders financieel tekort. Deze norm houdt er rekening mee dat huishoudens met een wat hoger inkomen meer uitgeven aan verschillende kostenposten.

Met het basisbudget houdt 8% van de huishoudens nog net iets over (tot €100). Bij het normbudget gaat dat om 21%. Zij kunnen ook te maken hebben met betalingsrisico's en zijn kwetsbaar bij financiële tegenslagen.

Onder het **huishoudenstype** paren met kinderen komen relatief de meeste huishoudens tekort volgens zowel het basisbudget (20%) als het normbudget (41%). De laagste **inkomens** (primaire doelgroep tot 120% van het sociaal minimum) komt in 62% van de gevallen tekort op de normbegroting. Als gekeken wordt naar de totale primaire doelgroep, komt een kleiner deel tekort (24%) dan van de secundaire doelgroep (34%). Dit kan deels verklaard worden met de toegang tot huurtoeslag voor huurders uit de primaire doelgroep.

In de **gemeenten** De Fryske Marren, Harlingen, Heerenveen en Weststellingwerf ligt het aandeel huishoudens dat tekortkomt onder het gemiddelde van de provincie bij beide normen.

In Leeuwarden is dat ook het geval bij de normbegroting, maar niet bij de basisbegroting. De grootste betaalbaarheidsproblemen doen zich voor in Opsterland, Tytsjerksteradiel en Waadhoeke. In Dantumadiel, Noardeast-Fryslân, Smallingerland, Súdwest-Fryslân ligt het aandeel dat tekortkomt net boven het Friese gemiddelde.

Het aandeel huishoudens dat tekortkomt in relatie tot het basisbudget inclusies sociale participatie is het hoogst voor de **woningcorporaties** WoonFriesland, Wonen Noordwest Friesland en Thús Wonen. Het laagste aandeel is te vinden onder huurders van Accolade, De Bouwvereniging en WSW. Dynhus en Elkien scoren op dit vlak gemiddeld. Kijkend naar de normbegroting is het beeld iets anders en is het laagste aandeel huurders dat tekortkomt te vinden bij Dynhus en het hoogste bij Wonen Noordwest Friesland.

De **gestegen energieprijzen** hebben naar schatting geleid tot een (tijdelijke) toename tussen 2021 en 2023 van 4.842 huishoudens die tekortkomen ten opzichte van de normbegroting. Het aandeel huishoudens dat tekortkomt volgens de normbegroting stijgt van 24 naar 31%. Het aandeel dat tussen €0 en €100 blijft nagenoeg gelijk (van 21 naar 20%). De stijging is zowel in absolute als in relatieve zin het grootst onder alleenstaanden, ondanks dat de procentuele toename van de energielasten voor deze groep het laagste is.

Beleving van huurders

Waar de betaalbaarheidsanalyse volgens de budgetbenadering kijkt of een huishouden op papier voldoende inkomen heeft om woonlasten en overige noodzakelijke lasten te betalen, is in de **huurdersenquête** gevraagd naar de beleving en de impact in de praktijk.

Het aandeel respondenten dat aangeeft dat ze helemaal **niet rond kunnen komen** is 2,5%, wat gezien de resultaten op basis van de budgetbenadering redelijk beperkt is. Daarnaast geeft 4,5% aan net niet rond te komen. Een grotere groep van 23,1% komt soms net rond en soms net niet. Van de **huishoudentypen** geven eenouderhuishoudens het vaakst aan niet goed rond te komen. Huurders van **woningcorporaties** Dynhus en Woonstichting Weststellingwerf geven het minst vaak aan niet rond te kunnen komen. Huurders van Elkien en Wonen Noordwest Friesland geven het vaakst aan niet rond te kunnen komen.

Veel huurders hebben in de afgelopen periode ook al met verschillende **prijsstijgingen** te maken gehad. De **energielasten** van 22,5% van de huishoudens zijn licht gestegen en van 43,6% sterk gestegen. Toch heeft ook 7,6% lagere energielasten dan twee jaar eerder. De meeste huishoudens hebben hogere energieprijzen opgevangen door minder energie te verbruiken en te bezuinigen op andere uitgaven. Ook hadden huurders te maken met gestegen **vervoerskosten**: 29,7% met licht gestegen en 23,7% met sterk gestegen vervoerskosten. Ook deze kosten zijn door een deel van de huishoudens opgevangen door gedragsverandering (anders of minder te reizen), maar door de grootste groep door te bezuinigen op andere kosten.

De percentages van huishoudens die aangeven niet rond te komen lijken relatief laag in vergelijking met de resultaten op basis van de budgetbenadering. Dit suggereert dat veel huishoudens die volgens de norm in betaalbaarheidsproblemen verkeren, het toch voor elkaar krijgen eindjes aan elkaar te knopen. Dit kan een weerslag hebben op het **welzijn** van huurders. Met name kwetsbare huurders zonder financiële buffer en huurders die een uitkering als grootste bron van inkomen hebben ervaren een grote weerslag. Deze groep bezuinigt het vaakst op het gebruik van energie en vervoer. Dit loopt van "in de kou zitten" tot "geen geld betekent ook niet kunnen reizen". Ook kan een deel van de huurders minder sociale

contacten onderhouden door de gestegen kosten. Er zijn ook huurders die aangeven meer gezondheidsklachten te ervaren als gevolg van besparingen op bijvoorbeeld verwarming.

Veel huurders maken zich **zorgen** over hun financiële situatie. 54,6% maakt zich een beetje zorgen en 14,2% maakt zich grote zorgen. **Huishoudenstypen** met kinderen en huishoudens met AOW/pensioen of studiefinanciering/studielening als grootste inkomstenbron maken zich het meest zorgen. Ruim een derde van de respondenten geeft ook aan een stijging van de maandelijkse kosten met €100 niet op zouden kunnen vangen. Dit varieert van 29% in **gemeente** De Fryske Marren tot 38% in Leeuwarden en Smallingerland.

Wat betaalbaarheidsproblematiek en betalingsrisico's betreft blijkt uit de enquête dat een aanzienlijk grote groep huurders momenteel moeilijk rondkomt en dat een deel ook heeft ingeteerd op financiële buffers. Zij maken zich daarom zorgen om de financiële situatie en geven aan nieuwe tegenslagen niet of nauwelijks op te kunnen vangen. Deze conclusie is niet alleen van toepassing voor huurders met lage **inkomens**. Juist de groep huurders met middeninkomens blijken veel problemen te verwachten bij nog hogere prijzen.

Type armoede en corporatiebeleid

Woningcorporaties in de provincie Friesland hebben langere tijd een zeer gematigd **huurbeleid** gevoerd. Relatief lage huren gaan echter ook gepaard met relatief lage inkomens in Friesland. Desondanks komt aanzienlijk deel van huurders tekort. Gezien de gemiddeld gematigde huren lijkt hier geen sprake van sector brede armoede als gevolg van hoge huren. Wel kan de match tussen individuele huishoudens (of inkomens) en woningen (of huren) een deel van de oorzaak zijn.

De verkenning van de impact van gestegen energieprijzen tussen 2021 en 2023 laat zien dat de energiecrisis betaalbaarheidsproblemen aanzienlijk heeft vergroot. Betaalbaarheidsproblemen als gevolg van gestegen energieprijzen kunnen geduid worden als energie-armoede. Het is daarbij de vraag in hoeverre prijsstijgingen gevolgd worden door stijgingen van inkomens. De enquêteresultaten laten zien dat een deel van de huurders in Friesland ook te maken heeft gehad met gestegen vervoerskosten. De kwetsbaarheid in meer rurale gebieden is hierbij groter, door een grotere afhankelijkheid van de auto. **Energie- en vervoersarmoede** houden daarmee dus wel verband met de woning. Deels wordt dit verrekend via huurprijsbeleid: woningen met een slechter energielabel hebben gemiddeld een lagere huur en huurders met een hogere energiequote hebben doorgaans een wat lagere huurquote.

Woningcorporaties hebben slechts zeer beperkte informatie over hun huurders. Ze weten van nieuwe huurders wat de huishoudenssamenstelling en het inkomen is, maar de situatie kan snel veranderen. Gericht **huurbeleid**, waarin onderscheid wordt gemaakt naar inkomen en huishoudenssamenstelling en -grootte, is daardoor niet mogelijk. Huurbeleid vanuit verhuurders zal daarom meer generiek zijn. De effectiviteit van het verbeteren van de betaalbaarheid middels huurbeleid is daarom beperkt. Daarbij speelt dat een huurverlaging vaak deels teniet wordt gedaan door een verlaging van de **huurtoeslag**.

Woningcorporaties hebben te maken met zeer weinig huurachterstanden, zeker gezien de toegenomen energieprijzen en algemene inflatie van de afgelopen tijd. Hierdoor hebben woningcorporaties weinig zicht op welke huurders in de problemen zitten. **Vroegsignalering** – in samenwerking met de gemeente, hulporganisaties, energieleveranciers en dergelijke – is een belangrijk middel om huishoudens met betalingsproblemen te identificeren. Ook wanneer er geen betalingsachterstand bij de verhuurder is, maar bij andere organisaties, kan de woningcorporatie wellicht met **maatwerk** een rol spelen bij het verlichten of

oplossen van problemen. Ook via vroegsignalering komt slechts een deel van de huishoudens met problemen in beeld. Beleid om deze huurders te helpen zou om bredere **communicatie** vragen om huurders uit te nodigen zich te melden.

Een besparing van energielasten heeft geen effect op de te ontvangen huurtoeslag. Het onderzoek laat echter zien dat de energielasten maar beperkt lager zijn voor huurders van woningen met een beter energielabel. Echter, als dat het geval is biedt de energiezuiniger woning wel de mogelijkheid om meer energie(kosten) te besparen als dat nodig is. Naast een directe besparing biedt **verduurzaming** van woningen ook bescherming tegen fluctuaties in energieprijzen. Het verkleint de onzekerheid voor huurders. Bijna een vijfde van de corporatiewoningen in Friesland heeft een energielabel van D of slechter. Zo'n drie kwart van deze woningen zijn eengezinswoningen. De gemiddelde energielasten voor huurders van woningen met een A-label waren in 2021 op jaarbasis €410 lager dan die van huurders van een G-label.

Beleid van gemeenten, waterschappen en de Rijksoverheid

Naast woningcorporaties kunnen ook maatregelen van andere partijen de betaalbaarheid van huurders verlichten en het aandeel huishoudens dat niet rondkomt verkleinen. Gemeenten en waterschappen hebben invloed via de hoogte van **lokale heffingen** en de kwijtscheldingsmogelijkheden die geboden worden. Lastenverlaging zou de betaalbaarheidssituatie voor alle groepen iets kunnen verlichten. Ook zou (ruime) kwijtschelding voor kwetsbare inkomensgroepen de betaalbaarheidssituatie van huishoudens met een laag inkomen en geen of een zeer beperkte financiële buffer kunnen verbeteren.

De Rijksoverheid heeft grote invloed op de betaalbaarheid via inkomenspolitiek. Bijvoorbeeld de hoogte van het **minimumloon** en **uitkeringen** zijn van invloed, evenals de **huurtoeslag**. De analyse laat zien dat de secundaire doelgroep, die geen toegang tot de huurtoeslag heeft, vaker tekortkomt dan de primaire doelgroep. De huurtoeslag is reeds gewijzigd, waardoor een grotere groep toegang heeft gekregen. Dit zou nog een stap verder gebracht kunnen worden en de huurtoeslag zou verhoogt kunnen worden. Op het gebied van inkomens is een snelle aanpassing (en tussentijdse compensatie) in reactie op hoge inflatie van groot belang.

Begrippenlijst

Hieronder vindt men een **begrippenlijst** met daarin de belangrijkste begrippen van de methodiek die voor het onderzoek is gebruikt. Deze definities zijn in lijn met de definities die worden gehanteerd door het Nibud.

- **Basisbegroting:** Een begroting waarbij alleen rekening wordt gehouden met de meest noodzakelijke uitgaven voor verschillende uitgavensposten. Er staat een vast bedrag begroot voor posten zoals huur, voeding en kleding. Deze begrotingen zijn verschillend voor huishoudens van verschillende samenstelling. Een alleenstaande zal immers andere uitgaven doen voor voeding dan een groot gezin. Bij de basisbegroting verandert het niveau van de uitgaven niet op basis van een lager of hoger inkomen.
- **Budgetbenadering:** Een methode om de uitgaven van een huishouden te schatten op basis van het inkomen en de samenstelling van het huishouden. Hierbij wordt gekeken naar de uitgaven op verschillende gebieden, zoals wonen, voeding, kleding, etc. Binnen de budgetbenadering is het mogelijk om de basisbegroting of de normbegroting te hanteren.
- **Energiequote:** Het percentage van het inkomen dat wordt besteed aan energiekosten voor gas en elektriciteit. Dit wordt berekend door de energiekosten (min vermindering energiebelasting) te delen door het inkomen (min energietoeslag) en te vermenigvuldigen met 100%.
- **Huurquote:** Het percentage van het inkomen dat wordt besteed aan huur. Dit wordt berekend door de netto huur (bruto huur min de huurtoeslag) te delen door het inkomen (min de huurtoeslag) en te vermenigvuldigen met 100%.
- **Normbegroting:** Een begroting op basis van het gemiddelde tussen de basisbegroting en de gemiddelde uitgaven van huishoudens met verschillende inkomens. Deze begrotingen zijn verschillend voor huishoudens van verschillende samenstellingen. Een alleenstaande zal immers andere uitgaven doen voor voeding dan een groot gezin. Ook veranderen de uitgaven op van verschillende inkomensniveaus: een huishouden met een hoger inkomen zal volgens de normbegroting hogere uitgaven hebben dan een huishouden met een lager inkomen.
- **Woonquote:** Het percentage van het inkomen dat wordt besteed aan wonen, bestaand uit huur- en energielasten en lokale heffingen. Dit wordt berekend door het totaal aan woonlasten te delen door het inkomen en te vermenigvuldigen met 100%.

1 Inleiding

Huur en andere woonlasten zijn voor veel bewoners van corporatiewoningen de grootste maandelijkse uitgave. Of deze huishoudens de lasten kunnen dragen hangt mede af van andere noodzakelijke uitgaven. Op dit moment zijn de stijgende inflatie en in het bijzonder zeer hoge energielasten een bron van zorg voor veel huishoudens.

Woningcorporaties kunnen via huurprijsbeleid en investeringen in de verduurzaming van woningen invloed uitoefenen op de betaalbaarheid en de risico's voor huurders. Om doelmatig en doeltreffend beleid te kunnen voeren op betaalbaarheid en betalingsrisico's is inzicht nodig in de actuele situatie en ontwikkelingen. In opdracht van het Projectteam Woonlasten Fryslân, een samenwerking van woningcorporaties en huurorganisaties, heeft RIGO onderzoek gedaan naar de betaalbaarheid van wonen voor huurders in de provincie Friesland.

1.1 Achtergrond

De afgelopen jaren hebben verschillende ontwikkelingen plaatsgevonden. Het woonbeleid is verschillende keren gewijzigd. Zo is er meer aandacht gekomen voor passend toewijzen van sociale huurwoningen, om ervoor te zorgen dat nieuwe huurders niet te duur of goedkoop wonen. Tegelijkertijd is de toegang tot huurtoeslag verruimd.

Recente ontwikkelingen – onder invloed van internationale economische ontwikkelingen en de oorlog in Oekraïne – van stijgende energieprijzen en inflatie hebben daarnaast een zeer grote invloed op de betaalbaarheid van het levensonderhoud en wonen voor huishoudens. Ook zorgen de snelle prijsstijgingen voor grote onzekerheid.

Woningcorporaties kunnen op verschillende manieren invloed uitoefenen op de betaalbaarheid van huurders. Verduurzaming van de sociale woningvoorraad kan de invloed van stijgende energieprijzen beperken, mits de hiervoor eventueel in rekening te brengen huurverhoging lager is dan de feitelijke besparingen op de energierekening. Ook kunnen woningcorporaties huren matigen. Echter, corporaties worden ook geconfronteerd met een grote investeringsopgave op het gebied van nieuwbouw en verduurzaming die grotendeels met de huurinkomsten betaald moeten worden.

Aanstaande maatregelen die de betaalbaarheid beïnvloeden zijn de verplichte huurverlaging ten gunste van de laagste inkomensgroep die in relatief dure huurwoningen woont.² Door de afschaffing van de verhuurdersheffing ontstaat er mogelijk ook meer ruimte voor investeringen en/of huurmatiging.

² In 2023 krijgen huurders van corporaties in gereguleerde woningen met én een inkomen op of onder 120% van het sociaal minimum én een huur hoger dan € 575 een wettelijk verplichte eenmalige huurverlaging tot dat bedrag. Daarnaast is onderdeel van de afspraken tussen het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, Aedes en de Woonbond om bij isolatie van de woning geen huurverhoging in rekening te brengen.

1.2 Onderzoeksvragen

Deelvragen

De Friese corporatiesector en de huurorganisaties vinden het van belang om een goed beeld te hebben van de huidige situatie. Het primaire doel van dit onderzoek is daarom om de betaalbaarheid en betaalbaarheidsproblematiek goed in beeld te krijgen. De volgende deelvragen zijn geformuleerd:

1. Welke beleidswijzigingen en economische ontwikkelingen hebben de betaalbaarheid voor huurders van sociale huurwoningen sinds 2015 beïnvloed?
2. Wat geven de huurders uit aan woonlasten (huur, gas, elektra en water, en lokale heffingen)?
3. Hoe hoog zijn woonlasten in relatie tot het inkomen?
4. Welke huishoudens hebben een verhoogd betalingsrisico?
5. Welke huishoudens ervaren moeite met het betalen van de woonlasten? Hoe gaan zij hiermee om?
6. Op welke (elementen van) woonlasten of andere zaken die betalingsrisico's beïnvloeden kunnen woningcorporaties zelf invloed uitoefenen en op welke niet?

Hoofdvraag

De volgende hoofdvraag wordt beantwoord aan de hand van de antwoorden op deze deelvragen:

Welke huurders hebben relatief hoge woonlasten en betaalbaarheidsrisico's, en hoe ervaren zij dit?

1.3 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt de onderzoeksaanpak gepresenteerd. Hoofdstuk 3 gaat in op nationale en lokale beleidsontwikkeling sinds 2015.

Vervolgens worden in hoofdstuk 4, op basis van zowel de Microdata als de enquête, de betaalbaarheid voor huurders gepresenteerd. Resultaten worden getoond voor de provincie als geheel, maar ook apart voor de verschillende gemeenten en de verschillende corporaties. Daarbij wordt onderscheid gemaakt naar huishoudentypen, leeftijd, inkomen en woonduur. Hoofdstuk 4 sluit af met een paragraaf over de beleving van betaalbaarheid door huurders.

In hoofdstuk 5 wordt nader ingegaan op de invloed van energie en vervoer op de betaalbaarheid. Ook daarbij wordt gekeken naar de betaalbaarheid in de provincie als geheel, de gemeenten en de corporaties. In verschillende paragrafen wordt aandacht besteed aan de impact van het energielabel van de woning, het type energiecontract en het verbruik, verduurzaming en besparingen en woonlocatie en vervoerslasten.

Tot slot worden de conclusies gepresenteerd in hoofdstuk 6. Ook worden de resultaten in dit deel in een breder perspectief geplaatst en wordt gekeken aan welke 'knoppen' gedraaid kan worden om de betaalbaarheid te verbeteren.

2 Onderzoeksaanpak

2.1 Onderzoeksaanpak

In dit onderzoek kijken we naar zowel de **feitelijke betaalbaarheid** voor huishoudens als naar de **beleving** van huishoudens.

Microdata-onderzoek

Voor de feitelijke betaalbaarheid gebruiken we informatie over de woning van de woningcorporaties (huur, servicekosten, woningkenmerken) in combinatie met **Microdata** bij het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) over het huishouden (leeftijd, huishoudenssamenstelling, inkomen, huurtoeslag, energieverbruik). De woninggegevens worden geleverd aan het CBS, waarna deze informatie geanonimiseerd wordt. Hiermee ontstaat een volledige dataset van alle huishoudens/huurwoningen in Friesland van aan het onderzoek deelnemende woningcorporaties. De meest actuele inkomensdata betreft 2021 (peildatum 1 januari). Ook andere data, inclusief de woninggegevens aangeleverd door de corporaties, gaan over 2021. De woning- en huishoudensgegevens zijn in een beschermde CBS-omgeving geanalyseerd. De resultaten zijn door het CBS gecontroleerd op herleidbaarheid, voordat ze zijn vrijgegeven voor publicatie.

Met deze data is gekeken in hoeverre huishoudens voldoende inkomen hebben om huur, servicekosten, energiekosten en andere noodzakelijke uitgaven (voeding, kleding, vervoer, lokale lasten, water, etc.) te betalen. Daarbij is rekening gehouden met de huishoudensgrootte- en samenstelling. Een alleenstaande heeft namelijk minder geld nodig voor levensonderhoud dan een gezin met drie kinderen.

Enquête-onderzoek

De beleving van huishoudens wordt onderzocht door middel van een **enquête** onder huurders. Dit biedt aanvullende inzichten in hoe huishoudens betaalbaarheid, huurprijzen, stijgende energieprijzen en overige inflatie beleven en hoe zij hier mee omgaan. Daarmee biedt de enquête aanvullende gegevens om de ontwikkeling sinds de peildatum van de CBS Microdata (1 januari 2021) in kaart te brengen. Daarnaast kan de enquête ook inzicht bieden in de mate van autoafhankelijkheid van huishoudens en hoe zij worden beïnvloed door schommelingen in de brandstofprijzen.

De enquêteresultaten vormen een waardevolle aanvulling op het CBS Microdata-onderzoek. Resultaten worden gebruikt om de resultaten van het data-onderzoek nader te duiden. De onderzoeksresultaten worden daarom thematisch gepresenteerd, waarbij per onderwerp enquêteresultaten worden gebruikt om het Microdata-onderzoek aan te vullen en nader te duiden.

Analyseresultaten enquête en Microdata

In totaal hebben 14.828 huurders gereageerd op de enquête. Niet alle respondenten hebben de enquête volledig ingevuld, waardoor niet alle responses konden worden meegenomen in de analyse. Uiteindelijk zijn er 12.108 reacties gebruikt voor de analyse van dit rapport.

In de tabel hieronder is de verdeling van respondenten per woningcorporatie weergegeven, zowel volgens de uitkomsten van de enquête als in de Microdata. Accolade, WoonFriesland en Elkien zijn de grootste corporaties.

Tabel 1 Verhouding respondenten per woningcorporatie

Verhuurder	Verdeling respondenten enquête per corporatie	Verdeling huurders in de Microdata
Accolade	27,7%	21,7%
De Bouwvereniging	2,8%	3,4%
Dynhus	4,1%	5,1%
Elkien	20,3%	25,6%
Thús Wonen	9,6%	8,9%
Wonen Noordwest Friesland	3,8%	5,5%
Woningst. Weststellingwerf	3,3%	3,7%
WoonFriesland	28,5%	26,1%

In Tabel 2 is het responspercentage per corporatie weergegeven op basis van het totaal aantal huurders per corporatie. Daarin is te zien dat Accolade, Thús Wonen en WoonFriesland een relatief hoge respons hebben, bijna 20% van de huurders van deze woningcorporaties hebben de enquête ingevuld.

De uitkomsten van de enquête zijn representatief wanneer deze naast de Microdata worden gelegd. In Bijlage G zijn tabellen weergegeven die meer informatie bieden over de respondenten, zoals huishoudentype en inkomsten. Vanwege privacygevoelige gegevens zijn de tabellen van de enquête uitkomsten niet onderverdeeld naar woningcorporatie of gemeenten.

Tabel 2 Aandeel huurders per woningcorporatie dat heeft deelgenomen aan de enquête.

Verhuurder	Respons huurders
Accolade	19,5%
De Bouwvereniging	13,5%
Dynhus	15,5%
Elkien	12,5%
Thús Wonen	18,5%
Wonen Noordwest Friesland	11,5%
Woningst. Weststellingwerf	14,5%
WoonFriesland	17,5%

Interviews

Om de resultaten nader in perspectief te kunnen plaatsen is ook de nationale beleidsontwikkeling op een **tijdslijn** geplaatst op basis van een documentenstudie. Drie aanvullende **interviews** zijn gehouden met Karin Koopman en Sigrid Hoekstra van WoonFriesland, Sake Lageveen van Woonstichting Weststellingwerf en Gert Brouwer van De Bewonersraad. Deze interviews zijn gehouden om inzicht te krijgen in de beleidsontwikkeling met betrekking tot betaalbaarheid in Friesland. Zie bijlage A voor de gehanteerde onderwerpenlijst voor de interviews.

2.2 Budgetbenadering en huurquote

Betaalbaarheid gaat over de verhouding tussen woonlasten en het inkomen. Zoals hierboven genoemd, hangt de betaalbaarheid ook af van de grootte en samenstelling van een huishouden. Een huishouden met lagere overige noodzakelijke lasten kan potentieel een groter deel van het inkomen besteden aan wonen.

Huurquotes, energiequotes en woonquotes³ geven inzicht in de relatieve hoogte van respectievelijk de huur, energielasten, of de totale woonlasten. Voor de huur- of woonquote wordt doorgaans een generieke norm van bijvoorbeeld 25 of 30% gehanteerd. Waarbij een huur- of woonquote tot deze norm als betaalbaar wordt gezien. Omdat bijvoorbeeld een woonquote van 30% heel iets anders betekent voor een alleenstaande met een bruto jaarincome van anderhalf keer modaal dan voor een gezin met drie kinderen en een modaal inkomen, zeggen dergelijke quotes niet zoveel over betaalbaarheid en betalingsrisico's.

Primair wordt in dit onderzoek daarom gewerkt met een **budgetbenadering**. Bij een budgetbenadering wordt berekend of een huishouden geld overhoudt na betaling van huur, servicekosten, overige woonlasten en andere noodzakelijke uitgaven. Hierbij worden de overige woonlasten en noodzakelijke uitgaven gebaseerd op begrotingen van het Nationaal Instituut voor Budgetvoorlichting (Nibud). In de begrotingen van het Nibud zitten ook de bedragen opgenomen voor woonlasten als lokale heffingen en watergebruik. We maken gebruik van de basisbegroting inclusief sociale participatie en de normbegroting. Deze begrotingen worden vastgesteld voor de verschillende typen huishoudens (bijv. eenpersoonshuishouden, paar zonder kinderen, eenoudergezinnen met twee kinderen). Zie Bijlage B.1 voor een overzicht van alle posten die hierin zijn meegenomen.

De **basisbegroting** is per huishoudentype het minimum aan noodzakelijke uitgaven dat nodig is om volwaardig te kunnen participeren in de samenleving. Het gaat hierbij om uitgaven voor voeding, huisvesting en kleding, maar ook kosten voor sociale participatie. Wanneer een huishouden volgens de basisbegroting tekortkomt in de betaalbaarheidsanalyse, betekent dat dat het niet rond kan komen. Wanneer het inkomen onvoldoende is voor de woonlasten en overige kosten op basis van de basisbegroting, is een huishouden vaak gedwongen pijnlijke keuzes te maken tussen verschillende noodzakelijke uitgaven.

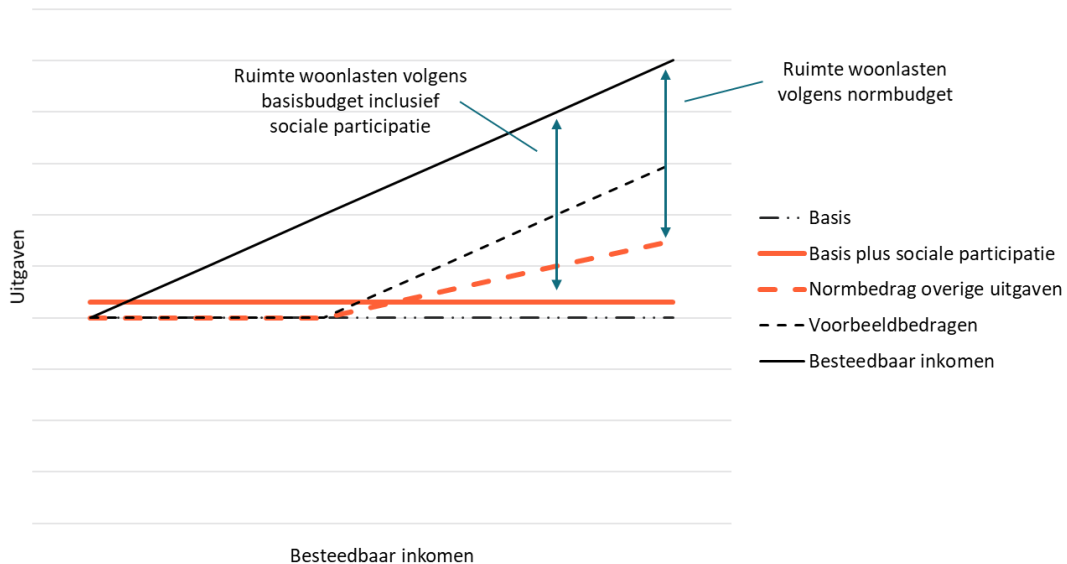
De **normbegroting** ligt in het midden tussen de minimumbegroting en de voorbeeldbegroting, die is gebaseerd op de gemiddelde uitgaven van huishoudens. Bij de normbegroting wordt rekening gehouden met een stijging van (zowel noodzakelijke als niet-noodzakelijke) uitgaven bij stijging van het inkomen. Daarmee beweegt het uitgavenpatroon van een huishouden mee met een ontwikkeling in het inkomen. Zie figuur 1 voor een schematische weergave.

In dit rapport wordt het meest gekeken naar wat huishoudens overhouden of tekortkomen, gebruik makend van de normbegroting. In de normbegroting verandert het uitgavenpatroon mee met ontwikkelingen in het inkomen. Wanneer er in dit hoofdstuk wordt gesproken over een 'tekort' of dat een huishouden 'minder dan €0 overhoudt per maand', betekent dat dus niet per definitie dat het huishouden moet besparen op noodzakelijke uitgaven als voeding en energie. Het kan bijvoorbeeld zo zijn dat een huishouden met een inkomen van twee keer modaal 'tekortkomt'. Dit betekent volgens de normbegroting dat het inkomen niet hoog genoeg is om alle uitgaven – de huur- en energielasten en uitgaven voor een huishouden met zo'n inkomen volgens de normbegroting – te dekken. Het huishouden zal dus aanpassingen moeten doen in het uitgavenpatroon om rond te komen. Daarentegen kan zo'n

³ Huurquote betreft de netto huur (huur minus huurtoeslag) en servicekosten als aandeel van het inkomen. Energiequote betreft de energielasten (kosten voor gas en elektra) als aandeel van het inkomen. Woonquote betreft som van de netto huur, energielasten, lokale heffingen en kosten voor water als aandeel van het inkomen.

tekort voor huishoudens met een minimuminkomen wel degelijk betekenen dat ze moeten besparen op noodzakelijke uitgaven.

Figuur 1 Schematische weergave betaalbaarheidsnormen budgetbenadering



Fictieve voorbeeldsituatie

Een alleenstaande huurder van 55 met een besteedbaar inkomen van €20.000, en betaalt jaarlijks €8.000 aan woonlasten. Volgens de **basisbegroting** van het Nibud wordt het budget aan (overige) kosten voor levensonderhoud geschat op €9.660 euro. Dit huishouden houdt daarmee $€20.000 - (€8.000 + €9.660) = €2.340$ per jaar **over**.

Wanneer wordt gerekend met de **normbegroting** van het Nibud wordt het budget voor (overige) kosten geschat op €12.188 euro. Dit huishouden komt daarmee $€20.000 - (€8.000 + €12.188) = €188$ per jaar **tekort**.

Zo is in één oogopslag te zien hoe de verschillende begrotingen invloed hebben op de uiteindelijke uitkomsten m.b.t. betaalbaarheid. Meer huishoudens zullen tekortkomen ten opzichte van de normbegroting. Als een huishouden tekortkomt ten opzichte van de basisbegroting betekent dit dat zij zeer waarschijnlijk pijnlijke keuzes moeten maken en dat zij een extra groot betalingsrisico hebben.

2.3 Energie, vervoer en lokale lasten

De CBS-microdata bevat ook gegevens voor **energieverbruik** (gas en elektriciteit). Op basis van deze gebruiksgegevens over het jaar 2021 zijn de energielasten geschat op basis van de energieprijzen van 2021 en de actuele energieprijzen. Voor de actuele energieprijzen in 2023 gaan we uit van het ingestelde prijsplafond van €1,45 per kubieke meter gas en €0,40 per kilowattuur stroom. Deze tarieven liggen op het moment van analyse (maart 2023) rond de marktprijzen voor gas en stroom. Daarom is met deze prijzen gerekend ongeacht of een huishouden meer of minder verbruikt dan de limiet voor het prijsplafond (1.200 kubieke meter gas en 2.900 kilowattuur elektriciteit).

Voor de benadering van de actuele situatie wordt er rekening mee gehouden dat huishoudens in reactie op de hoge energieprijzen bezuinigen op het gasverbruik. We gaan uit van een generieke besparing van 15% op het verbruik voor alle huishoudens. Dat is minder dan

de gemiddelde besparing in 2022 van 25% ten opzichte van 2021, maar 10 %-punt van deze besparing had volgens het CBS te maken met de relatief hoge temperatuur in 2022.⁴

Om de stijging van energielasten te plaatsen in de context van 2023 zijn ook inkomens en geschatte uitgaven van 2021 geïndexeerd. Dit is gedaan op basis van de stijging van de indicatieve inkomens en uitgaven (exclusief energie- en huurlasten) volgens het Nibud tussen de jaren 2021 en 2023.⁵ Ook wordt er rekening gehouden met een huurverhoging van 2,2% over deze periode. Hiermee wordt de betaalbaarheid voor huurders in 2023 geschat.

Naast deze situatie voor 2023 op basis van het verbruik van 2021 met actuele prijzen en een besparing van 15% op het gasverbruik, wordt dit in perspectief geplaatst door ook de betaalbaarheid in beeld te brengen met gas- en elektraprijzen van 2021 (zonder besparing op verbruik). Zo kunnen we benaderen wat de impact van de sterk gestegen energieprijzen op de betaalbaarheid en betalingsrisico's is. Zie Bijlage C.2 en Bijlage C.3 voor het overzicht van gehanteerde prijzen voor gas en elektra.

In de CBS Microdata hebben we geen beschikking over data waarmee de kosten voor vervoer geschat kunnen worden en waarvoor huishouden specifiek de hoogte van lokale heffingen en waterverbruik kan worden vastgesteld. Voor zowel vervoer als lokale heffingen gebruiken we de geraamde kosten in de basis- en normbegrotingen van het Nibud.

Voor kosten voor **vervoer** wordt wel in de huurdersenquête gevraagd naar het autogebruik en vervoerskosten, en worden vragen gesteld die inzicht geven in de mate van autoafhankelijkheid. Niet alle huishoudens kunnen gebruik maken van alternatieve vervoersmiddelen als kosten voor benzine stijgen. Vooral in landelijke delen van Friesland kan de autoafhankelijkheid groot zijn. Juist die huishoudens kunnen moeilijk besparen op deze kosten, door bijvoorbeeld over te schakelen naar OV. Ondanks dat vervoerskosten niet beïnvloed kunnen worden door woningcorporaties, is het een grote huishoudensuitgave die sterk kan verschillen en onder grote invloed is van de huidige spanningen op de energiemarkt. Het is daarom waardevol ook inzicht te krijgen in de hoogte van deze post op de begroting van de huurders en in welke mate het huurders blootstelt aan risico's.

Voor **lokale heffingen** brengen we in aanvulling op de analyse met bedragen van het Nibud in beeld in hoeverre lokale heffingen in Friesland hiervan afwijken. Hiervoor worden de Nibud-bedragen afgezet tegen schattingen van lokale heffingen per gemeente van het Centrum voor Onderzoek van de Economie van de Lagere Overheden (Coelo) van de Rijksuniversiteit Groningen. Hiermee brengen we verschillen tussen gemeenten op het gebied van lokale heffingen in kaart en hoe dit zich verhoudt tot de CBS Microdata-analyse op basis van de Nibud-bedragen.

⁴ CBS, 2023, <https://www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2023/07/gasverbruik-nederland-in-2022-laagste-in-50-jaar>.

⁵ Inkomensindexatie 2021-2023 is als volgt getrapd: de laagste inkomens (onder het brutominimumloon) zijn geïndexeerd met 15,5%. Inkomens boven dit peil zijn geïndexeerd met 11,5%. Uitgavenposten (exclusief huur en energie) zijn geïndexeerd met 14%. Deze indexaties zijn in overeenstemming met met veranderingen in inkomens- en prijspeil in Nibud budgethandboeken 2021 en 2023.

3 Beleidsontwikkeling sinds 2015

Woningcorporaties zijn private partijen, maar worden sterk door de overheid gereguleerd. Zij hebben te maken met diverse wet- en regelgeving die bepaalt hoe ze werken, voor wie ze werken en onder welke voorwaarden ze woningen mogen verhuren, zoals bijvoorbeeld de hoogte van de huur. Deze wet- en regelgeving wordt doorlopend aangepast. Veel van deze wet- en regelgeving hebben – direct of indirect – invloed op de betaalbaarheid van woningen voor huurders. Direct, doordat bijvoorbeeld de maximale huur of huurverhoging wordt voorgeschreven. Indirect, doordat financiële regels invloed hebben op hoeveel geld een woningcorporatie te besteden heeft aan verduurzaming of het laag houden van huren. In dit deel zetten we de beleidsontwikkeling vanaf 2015 op een rij.

3.1 Nationale beleidstijdlijn

In de periode sinds 2015 hebben veel wijzigingen plaatsgevonden in het nationale beleid die van invloed zijn, direct of indirect, op de betaalbaarheid voor huurders in de sociale huursector (Figuur 2).

Wetten

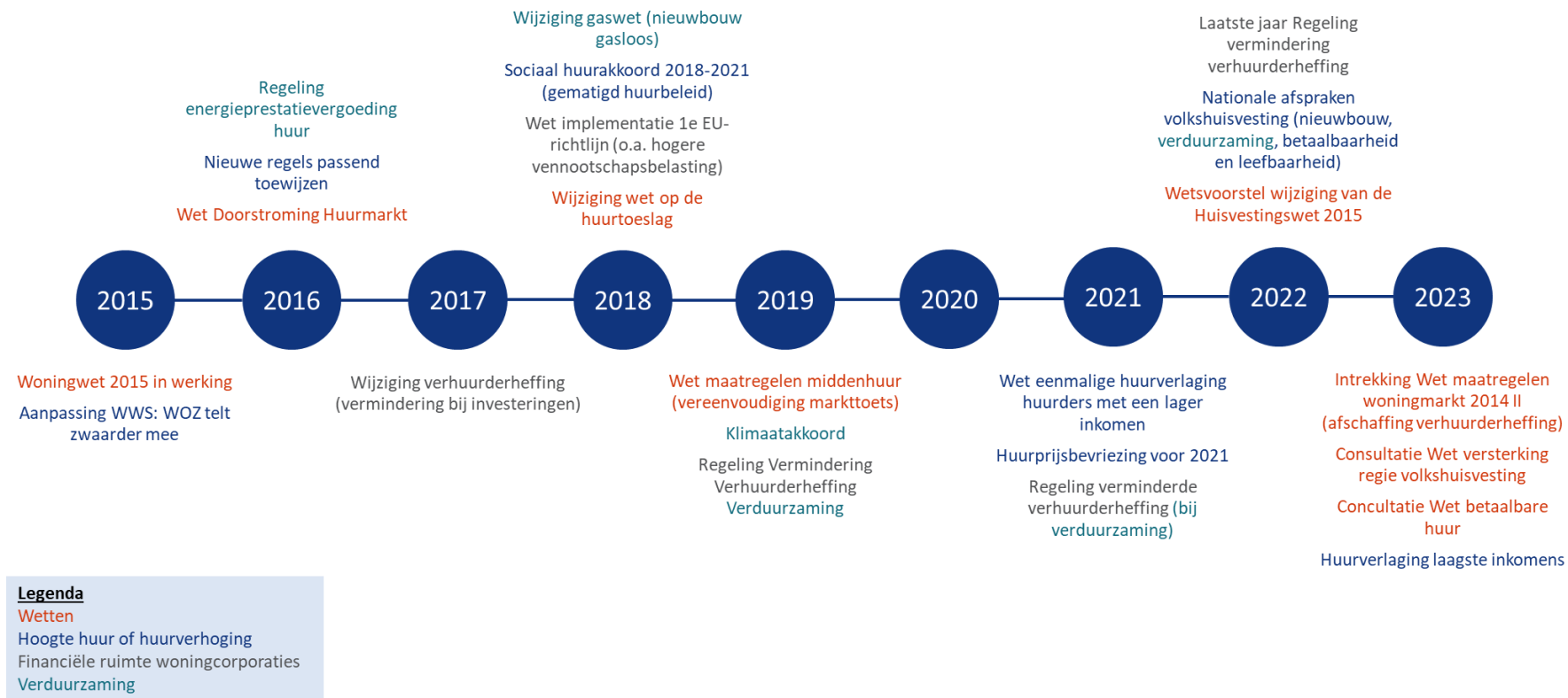
Als startpunt van dit overzicht van belangrijke nationale beleidswijzigingen is de inwerking-treding van de Woningwet 2015 genomen. De nieuwe Woningwet regelde, in reactie op adviezen van de Parlementaire Enquêtecommissie Woningcorporaties, dat woningcorporaties zich meer moesten richten op haar kerntaken. Namelijk de huisvesting van huishoudens met lagere inkomens en andere groepen die om andere redenen moeilijk een passende woning kunnen vinden. Ook kregen huurdersorganisaties meer invloed, en geldt er een instemmingsrecht voor huurders bij bijvoorbeeld fusies. Ook zijn huurdersorganisaties sindsdien een volwaardige partij bij de prestatieafspraken met gemeenten en woningcorporaties⁶.

In de periode vanaf 2015 zijn verschillende andere wetten ingevoerd die invloed hebben op de betaalbaarheid. De Wet doorstroming Huurmarkt liet bijvoorbeeld de harmonisatie van huren (huurverhoging bij nieuwe verhuringen) meetellen in de huursombenadering, waarmee bepaald wordt hoeveel de huren van een woningcorporatie in totaal mogen stijgen. Daarnaast werd een hogere maximale huurverhoging van inflatie + 4%-punt ingevoerd voor huishoudens met een inkomen boven de toewijzingsgrens om doorstroming van huishoudens met hogere inkomens te stimuleren. Ook werd het gebruik van tijdelijke huurcontracten mogelijk gemaakt om de huurmarkt flexibeler te maken en meer aanbod in de particuliere huursector te krijgen⁷.

⁶ Woonbond (2015) Nieuwe woningwet – Wat verandert er in de sociale huursector? (https://www.woonbond.nl/sites/woonbond/files/wb_ledenbrochure_woningwet_2015.pdf).

⁷ Companen (2021) Evaluatie Wet doorstroming huurmarkt. Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties: Den Haag. (<https://open.overheid.nl/documenten/ronl-146c5797-0b64-4b4a-acd7-3e1d4fb21401/pdf>)

Figuur 2 Nationale beleidstijdlijn betaalbaarheid sociale huursector. Bron: RIGO, 2023.



Gaandeweg is er weer meer mogelijk geworden voor woningcorporaties, bijvoorbeeld in het middenhuursegment via de Wet maatregelen middenhuur. Met de Wijziging wet op de huurtoeslag is onder meer het afbouwpad van huurtoeslag verlengd, waardoor naar schatting 115.000 extra huishoudens recht hebben gekregen op huurtoeslag (gemiddeld €50 per maand)⁸.

De voorgenomen wijziging van de Huisvestingswet 2015 moet zorgen voor meer (lokaal) maatwerk⁹. Andere aanstaande wetswijzigingen zijn de afschaffing van de Verhuurderheffing en ter consultatie liggen de Wet versterking regie volkshuisvesting en de Wet betaalbare huur. De Wet versterking regie volkshuisvesting beoogt een betere afstemming van waar en voor wie (betaalbare) woningen gebouwd worden. Ook moet de wet bijdragen aan meer sociale huurwoningen (richting 30%) in gemeenten die nu een lager aandeel sociale huurwoningen hebben.¹⁰ De Wet betaalbare huur dient om de huurprijzen van middenhuurwoningen te reguleren. Het puntenstelsel wordt daarmee uitgebreid tot woningen met een huur tot ongeveer €1.000.¹¹

Regels de hoogte van huren en huurverhogingen

Verskillende maatregelen en regels hebben invloed gehad op de hoogte van de huren sinds 2015. Deze maatregelen waren enerzijds gericht op het laten aansluiten van huren op het inkomen en het type huishouden (passend toewijzen) en de kwaliteit (relatie met de WOZ). Vanaf 2018 lag de focus meer op het beschermen van de laagste inkomens, door huurmatiging (Sociaal huurakkoord) en huurbevrozing, mede ingegeven door zorgen over de impact van de Coronacrisis en de recente snelle stijging van energieprijzen.

Regels met invloed op de financiële mogelijkheden van woningcorporaties

In lijn met de Woningwet 2015 zijn ook andere maatregelen genomen die ervoor moesten zorgen dat Woningcorporaties zich op haar kerntaken zouden richten en oneerlijke concurrentie met marktpartijen zou beperken. Dan gaat het bijvoorbeeld om de Verhuurderheffing en de Wet implementatie 1^e EU-richtlijn, waarmee corporaties meer omzetbelasting moesten gaan betalen. In de jaren die volgen is de verhuurderheffing meerdere keren gebruikt om corporatiebeleid mee te sturen. Corporaties kregen een korting op de heffing als zij extra investeringen deden, bijvoorbeeld in nieuwbouw van woningen en verduurzaming van bestaand bezit.

Regels over verduurzaming

Sinds 2016 bepaalt de Regeling energieprestatievergoeding huur dat de verhuurder een bedrag als vergoeding mag afspreken als een woning zeer energiezuinig is gemaakt en veel

⁸ Parlementaire Monitor (z.j.) Wet aanpassing indexering eigen bijdrage huurtoeslag en het vervallen van de maximale inkomensgrenzen. (<https://www.parlementairemonitor.nl/9353000/1/j9vvij5epmi1ey0/vknpim7gnxx>).

⁹ Tweede Kamer (2020) Wijziging van de Woningwet naar aanleiding van de evaluatie van de herziene Woningwet. (<https://www.tweedekamer.nl/kamerstukken/wetsvoorstellen/detail?cfg=wetsvoorsteletails&qry=wetsvoorstel%3A35517>).

¹⁰ Rijksoverheid (2023) Wet versterking regie volkshuisvesting. (<https://www.internetconsultatie.nl/regie-volkshuisvesting/b1>).

¹¹ Rijksoverheid (2023) Wet betaalbare huur. (<https://www.internetconsultatie.nl/wetbetaalbarehuur/b1>).

energie opwekt¹². Sinds 2018 moeten nieuwbouwwoningen van het gas af zijn. Vervolgens zijn nog verschillende akkoorden gesloten om woningen te verduurzamen, bijvoorbeeld in ruil voor een korting op de Verhuurderheffing.

3.2 Beleidsontwikkeling sociale huur in Friesland

In aanvulling op het landelijke beleid kijken we aan de hand van drie interviews, met twee woningcorporaties en De Bewonersraad, de huurdersvereniging voor zes Friese Woningcorporaties, naar de ontwikkeling van het corporatiebeleid op betaalbaarheid en verduurzaming in de provincie.

Huurprijsbeleid

Uit de interviews komt naar voren dat in Friesland voor langere tijd is ingezet op het laag houden van huren. Dit beleid wordt mede gevoerd omdat ook de inkomens in Friesland relatief laag zijn. Hoewel het beeld is dat het huurprijsbeleid provincie breed zeer gematigd is, gaan woningcorporaties wel verschillend om met de inkomensafhankelijke huurverhoging. Sommige corporaties passen dat toe, anderen niet.

Betaalbaarheidsproblemen als gevolg van snel gestegen (energie)prijzen beperken zich volgens respondenten niet tot de laagste inkomensgroep; ook middeninkomens in de sociale huursector worden geraakt.

Ontwikkeling van de doelgroep

Sinds in 2011, na een klacht bij de Europese Commissie over oneerlijke concurrentie, de doelgroep voor sociale huurwoningen is geformuleerd en woningcorporatie woningen primair aan de doelgroep moesten verhuren, zijn minder huishoudens met een midden- of hoger inkomen in de sociale huursector komen wonen. De doelgroep is daarna qua inkomen relatief stabiel gebleven, zo is de ervaring van de respondenten.

Wel is door onder meer de extramuralisering van de zorg is het aantal kwetsbare huurders en huurders met onder meer psychische problemen toegenomen. Er zijn meer zorgbehoevende huurders bij gekomen. Ook neemt door de vergrijzing het aantal huurders met een zorgvraag toe. De Bewonersraad krijgt ook signalen van toegenomen sociale spanningen in buurten.

Verduurzaming steeds hoger op de agenda

De laatste jaren is, in lijn met het nationale beleid, de aandacht voor verduurzaming toegenomen. Bij verschillende woningcorporaties is verduurzaming hoger op de agenda komen te staan. Verschillen zijn te zien in bijvoorbeeld het wel of niet slopen van woningen, vanuit streven naar een efficiënte verduurzamingslag (sloop-nieuwbouw) en het streven naar circulariteit (niet slopen).

Met de stijging van de energieprijzen vorig jaar is de urgentie van verduurzaming snel toegenomen. De mogelijkheden om verduurzaming van de woningvoorraad te versnellen hangt

¹² Rijksoverheid (2023) Hoe hoog is de maximale energieprestatievergoeding (EPV) van mijn huurwoning? ([https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/energie-thuis/vraag-en-antwoord/maximale-energieprestatievergoeding-epv-huurwoning#:~:text=De%20energieprestatievergoeding%20\(EPV\)%20betaalt%20u,juli%20aangepast%20aan%20de%20inflatie.](https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/energie-thuis/vraag-en-antwoord/maximale-energieprestatievergoeding-epv-huurwoning#:~:text=De%20energieprestatievergoeding%20(EPV)%20betaalt%20u,juli%20aangepast%20aan%20de%20inflatie.)).

met name af van de financiële ruimte en de overige opgaven (bijvoorbeeld de nieuwbouw-opgave) van de woningcorporaties.

Accenten verschuiven ook binnen verduurzamingsbeleid. Zo worden eerst woningen met slechtere labels aangepakt en geeft een corporatie aan renovatie van nog functionerende keukens en badkamers uit te stellen en middelen in te zetten voor verduurzaming.

Tegelijkertijd hebben veranderende regelgeving en prijsstijgingen ook impact op de financiële ruimte van woningcorporaties voor verduurzaming. Daarom is het tempo van verduurzaming ook afhankelijk van deze ontwikkelingen. Ook kunnen beperkingen in levering van materiaal en personeel om verduurzaming uit te voeren of vergunningen te verlenen knelpunten geven. Vanuit De Bewonersraad is er begrip voor dat in bepaalde situaties een hogere huur gevraagd kan worden om verduurzaming van woningen te kunnen bekostigen. Huurders hebben hier echter niet altijd begrip voor.

Verschuiving van beschikbaarheid en huurprijzen naar bredere woonlasten

De Bewonersraad ziet een verschuiving van beschikbaarheid als prioriteit naar betaalbaarheid. Sinds kort zijn woningcorporaties en huurders zich meer bewust van het belang van de energieprestatie van een woning. Er is een verschuiving gaande van sturing op een betaalbare huur naar betaalbare woonlasten als geheel, waarbij met name gekeken wordt naar verduurzaming en energielasten. De verwachting wordt ook uitgesproken dat huurders energielabels belangrijker gaan vinden. Een discussie is gaande tussen huurders en verhuurders over of voor woningen met een goed energielabel ook een hogere huur gevraagd mag worden.

Toenemende inzet op vroegsignalering

Vroegsignalering van betalingsproblemen, via bijvoorbeeld wijkconsulenten en samenwerking met zorginstellingen en gemeentes, komt in de verschillende gesprekken terug als een belangrijk middel. Tegelijkertijd wordt aangegeven dat ondanks toegenomen inspanningen hierin verbeteringen mogelijk zijn. Partijen kunnen meer en beter samenwerken. Een van de woningcorporaties geeft aan dat sinds 2015 de huurachterstanden geleidelijk afnamen. Aan deze afname is vorig jaar een eind gekomen.

Geïnterviewden geven wel aan dat huurachterstanden niet in verhouding lijken te staan met de gestegen energielasten. Ook de Bewonersraad ziet financiële problemen onder huurders toenemen, terwijl de betalingsachterstanden niet significant stijgen. Potentiële verklaring hiervoor is dat huurders een zeer hoge betalingsdiscipline hebben als het gaat om de huur en dat betalingsproblemen eerder bij andere instanties aan de orde zijn.

3.3 Beleidsontwikkeling en betaalbaarheid

De nationale beleidsontwikkeling sinds 2015 laat in het begin de naweeën van de crisisjaren (vanaf 2008) zien, waarin woningcorporaties werden geacht zich op haar kerntaken te focussen en huuropbrengsten te vergroten. Vanaf 2018 komt er langzaam meer aandacht voor de betaalbaarheid van specifieke groepen en de (financiering van) de verduurzamingsoperatie. In de coronaperiode en het laatste jaar met de energiecrisis staat verduurzaming en betaalbaarheid hoog op de agenda en zijn verschillende maatregelen om huren te matigen en verduurzaming te versnellen genomen.

In Friesland komt het beeld naar voren dat het huurbeleid structureel behoudender is geweest. Ook in Friesland is duurzaamheid de afgelopen jaren steeds meer centraal komen te

staan. Huurmatiging is nog steeds van belang, maar een brede kijk op woonlasten en de impact van energielasten op de betaalbaarheid zijn meer op de voorgrond gekomen. Op het gebied van vroegsignalering wordt al veel gedaan in Friesland, maar zou nog verder verbeterd kunnen worden. Signalen die woningcorporaties krijgen zijn summier in relatie tot de op basis van andere bronnen verwachte betaalbaarheidsproblemen. Ondanks snel gestegen kosten voor huurders zijn huurachterstanden nog beperkt.

4 Woonlasten, betaalbaarheid en betalingsrisico's

In dit hoofdstuk beschrijven we resultaten uit het CBS Microdata-onderzoek, aangevuld met uitkomsten van de huurdersenquête, over woonlasten, betaalbaarheid en betalingsrisico's. De betaalbaarheid is berekend met behulp van het basisbudget inclusief sociale participatie en het normbudget (zie deel 2.2 voor een nadere toelichting). Betaalbaarheid wordt uitgesplitst naar huishoudentypen, leeftijd, inkomen, woontijd en energielabel. Ook kijken we hoe veranderde energieprijzen tussen 2021 en 2023 invloed hebben op de betaalbaarheid. Al deze analyses zijn gedaan op provinciaal niveau, per gemeenten en per woningcorporatie.

4.1 Huishoudentype

4.1.1 Provincie

Microdata

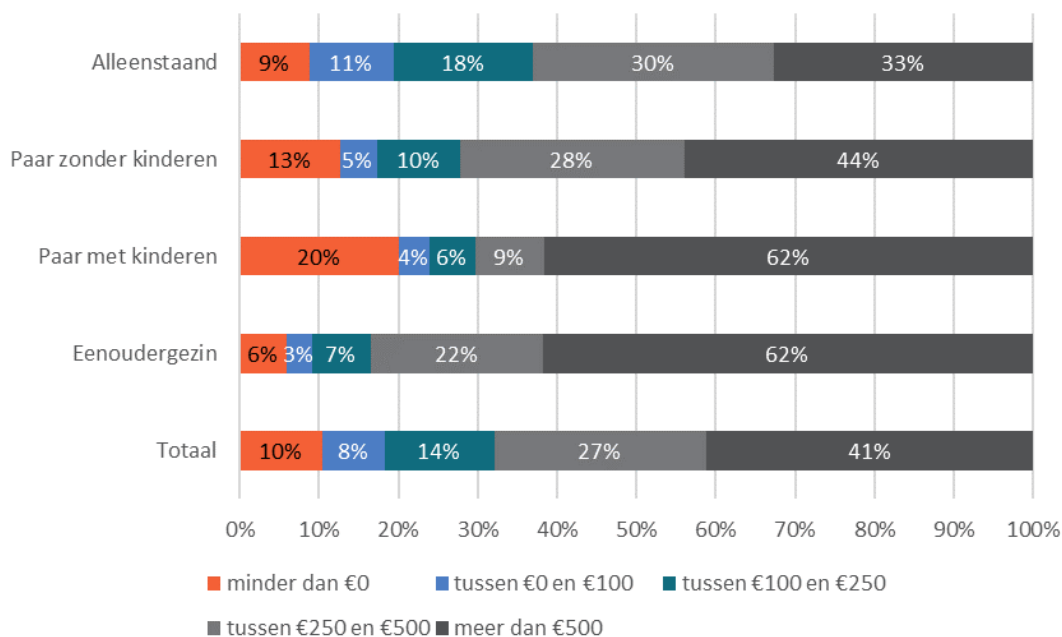
Volgens de analyse met de basisbegroting inclusief sociale participatie loopt de betaalbaarheid voor huurders van corporatiewoningen in de provincie uiteen voor verschillende groepen huurders. Zo komt 9% van de alleenstaanden tekort; voor paren zonder kinderen is dit 13%. Dit betekent dat ongeveer 3.300 van de bijna 38.000 alleenstaande huishoudens tekortkomt; en 1.700 van de 13.500 paren zonder kinderen. Onder de groep paren met kinderen komen de procentueel meeste huishoudens tekort: een op de vijf, in totaal 1.300 huishoudens. Voor eenoudergezinnen is dit 6% (410 huishoudens); het laagste aandeel en aantal van de verschillende huishoudentypen. In totaal komt 1 op de 10 huurders tekort – zo'n 6.750 van de in totaal 65.045 huishoudens.

Wanneer we kijken naar de huurders die tussen de €0 en €100 per maand overhouden – en daarmee net rondkomen, maar ook een betalingsrisico vormen – zien we dat alleenstaanden het grootste aandeel hebben wat net boven de grens zit, waarbij 11% van hen net rondkomt. In totaal komt 8% van de huurders net rond. Deze groep kan snel onder de norm vallen en met betalingsproblemen te maken krijgen als zij met een financiële tegenslag geconfronteerd worden.

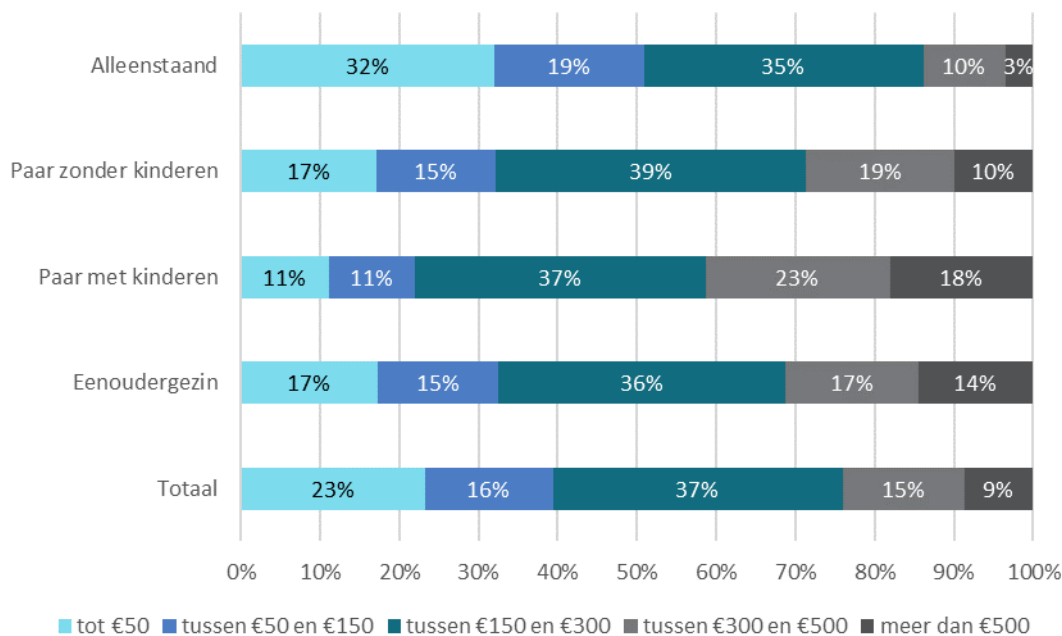
Opvallend is dat alleenstaanden niet alleen het kleinste aandeel aan huurders heeft dat tekortkomt, maar ook het kleinste aandeel heeft dat meer dan €500 per maand overhoudt. Aan de andere kant hebben paren met kinderen het grootste aandeel huurders dat tekortkomt, maar ook het hoogste aandeel huurders dat veel overhoudt. Dit valt deels te verklaren uit het gemiddeld grotere budget van paren met kinderen dan van alleenstaanden. Hierdoor is €500 relatief ten opzichte van het huishoudensbudget een kleiner bedrag voor paren met kinderen.

Wanneer gekeken wordt naar de verdeling van de grootte van het tekort wat huishoudens hebben (Figuur 4) is te zien dat grotere huishoudenssamenstellingen vaker grotere tekorten hebben. Zo komt 18% van de tekortkomende paren met kinderen meer dan €500 tekort. Dit ten opzichte van 10% van de paren zonder kinderen, en 3% van alleenstaanden. Omgekeerd is te zien dat alleenstaanden het grootste aandeel hebben van tekortkomende huishoudens die €50 of minder tekortkomen (32%); voor paren met kinderen is dit 11%. In totaal komen ruim 1.550 huishoudens tot €50 tekort volgens het basisbudget. Voor ongeveer 1.620 huishoudens geldt dat zij meer dan €300 per maand tekortkomen.

Figuur 3 Percentage huishoudens dat financieel tekortkomt of overhoudt volgens de budgetbenadering op basis van de basisbegroting per type huishouden in 2021. Bron: CBS Microdata, 2023; berekening RIGO. [Bijlage D.4]



Figuur 4 Aandeel naar bedrag dat zij tekortkomen op basis van de basisbegroting per type huishouden in 2021. Bron: CBS Microdata, 2023; berekening RIGO. [Bijlage D.5]



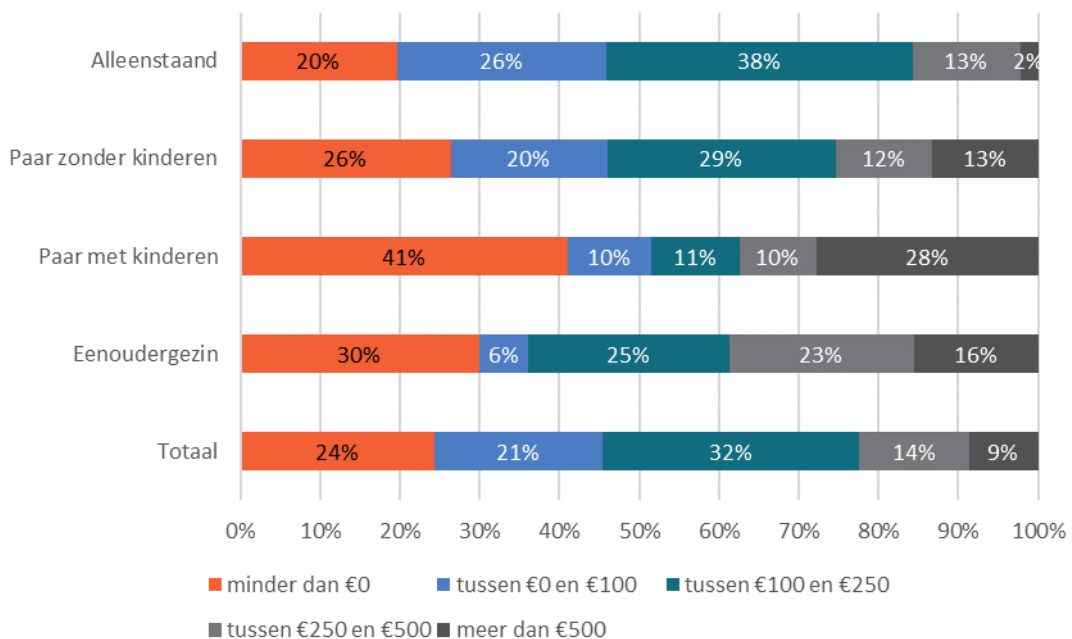
Het is belangrijk om op te merken dat de Figuur 3 en Figuur 4 gebaseerd zijn op de basisbegroting. Die begrotingen zijn per huishoudenstype hetzelfde voor de verschillende inkomensniveaus. Dezelfde analyse is ook uitgevoerd volgens de normbegroting, waarin het uitgavenpatroon wél wordt beïnvloed door het huishoudensinkomen.

Uit deze analyse (Figuur 5) blijkt ook dat alleenstaanden minder vaak betalingsproblemen hebben dan paren met kinderen. 1 op de 5 van de alleenstaanden komt niet rond (7.450 huishoudens); het minst vaak van de verschillende groepen. Voor paren zonder kinderen is het 1 op de 4 huishoudens (3.550) dat niet rondkomt. Gezinnen met kinderen komen nog vaker tekort. Zo komt 30% van de eenoudergezinnen tekort volgens de normbegroting, zo'n 2.710 huishoudens. Van paren met kinderen komt 41% (2.130) tekort. In totaal zijn er 15.850 huishoudens – grofweg 24% – die volgens de normbegroting tekortkomen.

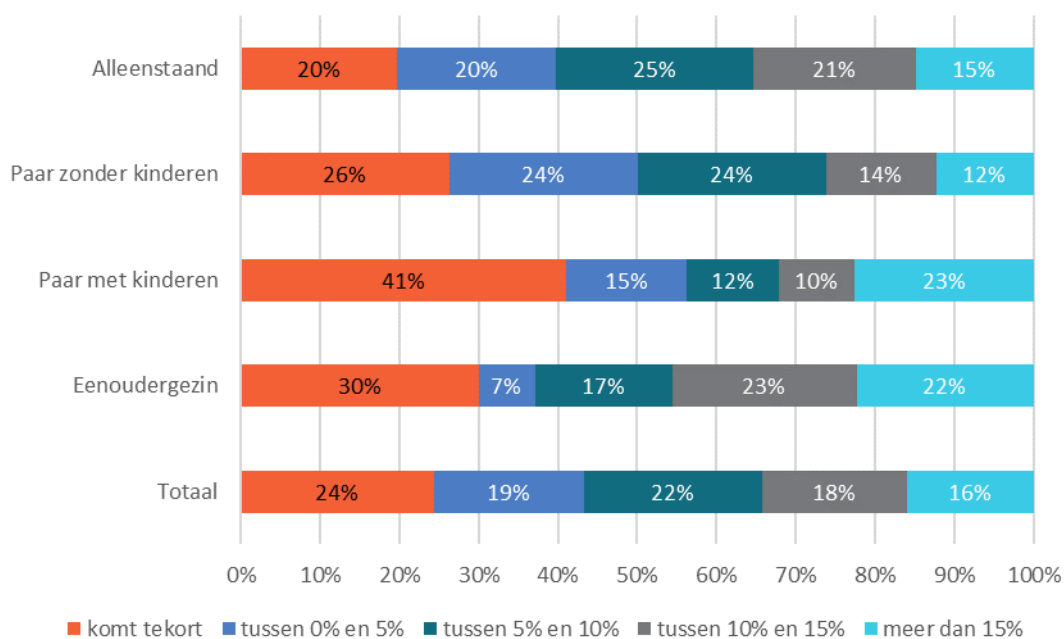
Ruim een kwart van de alleenstaanden heeft een inkomen dat net voldoende is om rond te komen (26%). Dit percentage ligt iets lager voor paren zonder kinderen (20%). Te zien is dat huishoudens met kinderen dat net rondkomt relatief klein is. Voor paren met kinderen is dit 10%; voor eenoudergezinnen is dit 6%. Ook hierbij geldt dat de marge van €100 relatief kleiner is voor een gezin dan voor een alleenstaande. Wederom is in de groep paar met kinderen naast het grootste aandeel huishoudens dat tekortkomt ook het grootste aandeel dat minimaal €500 overhoudt.

Wanneer we kijken wat een huishouden overhoudt als aandeel van het huishoudensinkomen (Figuur 6), dan worden deze verschillen al minder. Te zien is dat huishoudens met kinderen alsnog vaker een groter aandeel van hun inkomen overhouden. Zo is het aandeel huishoudens dat meer dan 15% van het inkomen overhoudt 23% onder paren met kinderen, en ongeveer 15% onder alleenstaande huishoudens.

Figuur 5 Percentage huishoudens dat financieel tekortkomt of overhoudt volgens de budgetbenadering op basis van de normbegroting per type huishouden in 2021. Bron: CBS Microdata, 2023; berekening RIGO. [Bijlage D.6]

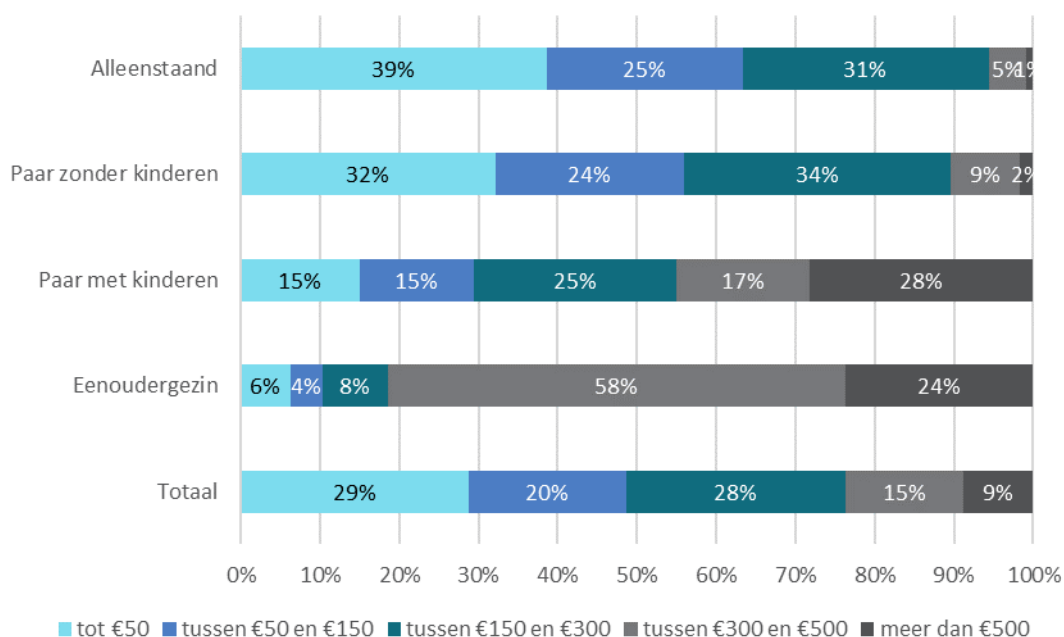


Figuur 6 Percentage huishoudens dat financieel tekortkomt of overhoudt als percentage van het huishoudinkomen volgens de budgetbenadering op basis van de normbegroting per type huishouden in 2021. Bron: CBS Microdata, 2023; berekening RIGO. [Bijlage D.6]



Figuur 7 zoomt vervolgens in op alleen die 15.850 huishoudens die tekortkomen. Daarbij is te zien dan 29% van deze huishoudens een klein bedrag (tot €50) tekortkomt. Ook hierbij is het effect waarneembaar van kleine huishoudens waarbij de begroting kleiner is dan bij grote huishoudens. Eenouderhuishoudens komen wel ook vaker een groter bedrag tekort dan paren met kinderen.

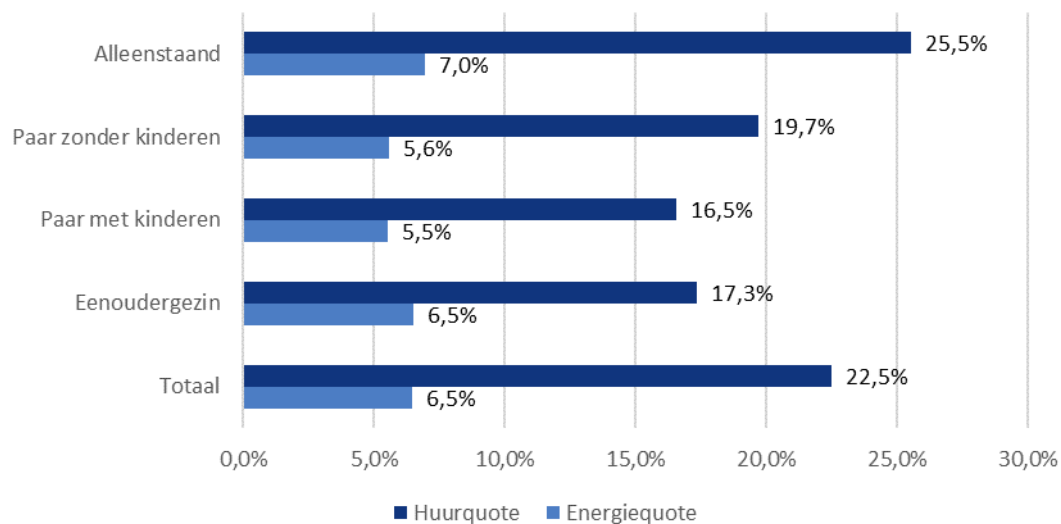
Figuur 7 Aandeel naar bedrag dat zij tekortkomen op basis van de normbegroting per type huishouden in 2021. Bron: CBS Microdata, 2023; berekening RIGO. [Bijlage D.7]



In Figuur 8 zijn de huur- en energielasten weergegeven als percentage van het inkomen voor verschillende typen huishoudens op provinciaal niveau. In het algemeen besteden huishoudens 22,5% van hun inkomen aan huurlasten (de som van kale huur en servicekosten) en 6,5% aan energiekosten. Alleenstaanden hebben de hoogste huur- en energiequote, paren met kinderen de laagste. Dit kan worden verklaard door het verschil in gemiddeld inkomen per huishoudentype: het gemiddelde inkomen van een paar met kinderen is meer dan twee keer het inkomen van een alleenstaande (Tabel 3) terwijl de huur- en energielasten minder verschillen. Paren met en zonder kinderen hebben vergelijkbare energiequote.

In Tabel 3 zijn de gemiddelde woonquotes voor de verschillende huishoudenssamenstellingen in de gehele provincie weergegeven. Deze woonquotes zijn berekend op basis van de gemiddelden aan inkomen, huurlasten, energielasten, lokale lasten en waterlasten per huishoudentype. Ook hier is te zien dat alleenstaanden van alle huishoudenssamenstellingen het grootste deel van hun besteedbaar inkomen besteden aan woonlasten – ongeveer 35,3%. Bij paren met kinderen is te zien dat de gemiddelde woonquote een stuk lager ligt, op 23,2%. Voor alle huishoudens in de provincie is de gemiddelde woonquote zo'n 30,7%. Een hogere woonquote hoeft echter niet te betekenen dat deze huishoudens minder betaalbaar wonen. Zo zien we dat paren met kinderen relatief het vaakst tekortkomen (Figuur 6), terwijl zij gemiddeld de laagste woonquote hebben van alle huishoudentypen. Dit duidt erop dat paren met kinderen gemiddeld het kleinste deel van hun inkomen besteden aan huur, energie, water en lokale heffingen, maar dat zij door de hogere overige noodzakelijke kosten voor levensonderhoud toch geld tekortkomen. Dit benadrukt de beperking van woonquote als maat voor betaalbaarheid.

Figuur 8 Gemiddelde huur- en energiequote per type huishouden in 2021. Bron: CBS Microdata, 2023; berekening RIGO. [Bijlage D.10]



Tabel 3 Gemiddeld besteedbaar inkomen, huur- en energielasten, lokale heffingen en wateruitgaven, en woonquotes per type huishouden in 2021. Bron: CBS Microdata, 2023; berekening RIGO.

	Besteedbaar maand-inkomen	Netto huurlasten per maand	Energielasten per maand	Lokale heffingen (Nibud)	Water (Nibud)	Woonquote 2021
Alleenstaand	€ 1.728	€ 394,64	€ 159,93	€ 47	€ 9	35,3%
Paar zonder kinderen	€ 2.704	€ 489,53	€ 185,58	€ 63	€ 13	27,8%
Paar met kinderen	€ 3.571	€ 529,75	€ 223,58	€ 63	€ 13	23,2%
Eenoudergezin	€ 2.566	€ 381,71	€ 200,08	€ 63	€ 13	25,6%
Totaal	€ 2.214	€ 426,81	€ 176,23	€ 63	€ 13	30,7%

Op basis van de Nibud-begrotingen kan ook voor elke huishoudensamenstelling worden berekend wat grofweg de maximale bestedingsruimte voor huur voor huishoudens met verschillende inkomensniveaus (peil 2023). Voor verschillende typen huishoudens en inkomensniveaus is gekeken welke overige woonlasten en over overige noodzakelijke lasten deze huishoudens hebben en hoeveel vervolgens overblijft voor huur en servicekosten. Tabel 4 geeft weer dat alle huishoudentypen met een inkomen tot en met 120% van het sociaal minimum maximaal €226 van hun besteedbare inkomen kunnen betalen aan huur. Wanneer wordt gekeken naar de primaire doelgroep, is er al meer 'ruimte' voor woonlasten. Zo is te zien dat alleenstaanden een fors hogere maximale huur kunnen betalen dan paren met kinderen, en in mindere mate ook in vergelijking met paren zonder kinderen. Ook is te zien dat een eenoudergezin met eenzelfde inkomen meer dan het dubbele aan huur kan betalen dan een paar met kinderen. Bij de inkomensbovengrens van de secundaire doelgroep is te zien dat de maximale huur voor alleenstaande huurders boven de aftoppingsgrens van €647,19 ligt.

Deze tabel komt enigszins over met de bevindingen uit Figuur 6, namelijk dat paren met kinderen – die veelal relatief vaak tekortkomen – relatief lage maximale huren kunnen betalen. Tegelijkertijd stelt deze benadering dat eenoudergezinnen juist veel huur kunnen betalen, terwijl deze ook relatief vaak tekort komen. Belangrijk om te vermelden is dat Tabel 4 alleen een indicatie geeft van maximale huur op basis van Nibud-begrotingen. Het dient niet als harde normering voor huurbeleid. Via deze methode zou de huur namelijk als sluitpost worden gezien, waarbij alle andere kosten een gegeven zijn en de huur als restcategorie overblijft. Ook een huur boven deze niveaus zou als redelijk beschouwd kunnen worden.

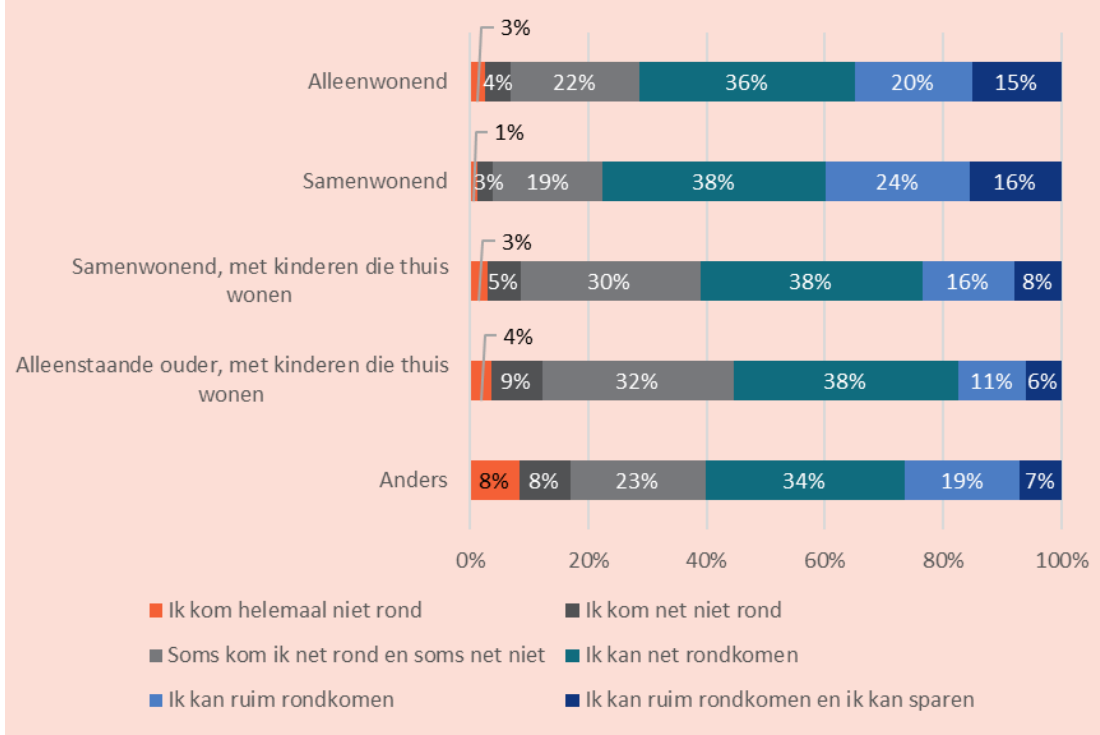
Tabel 4 Maximaal betaalbare huur voor verschillende huishoudentypen en inkomensgroepen. Bron: Nibud, 2023; berekening RIGO.

	Alleenstaand	Paar zonder kinderen	Paar met kinderen	Eenoudergezin
Sociaal minimum	€ 226	€ 226	€ 226	€ 226
120% sociaal minimum	€ 226	€ 226	€ 226	€ 226
Primaire doelgroep	€ 566	€ 486	€ 288	€ 599
Secundaire doelgroep	€ 686	€ 672	€ 675	€ 675

Kunnen huishoudens rondkomen?

Huishoudens die het vaakst hebben aangegeven goed te kunnen rondkomen, en soms zelfs te kunnen sparen, zijn alleenstaanden en paren zonder kinderen (Figuur 9).¹³ Alleenstaanden betreft veruit de grootste groep met 50% van de respondenten (zie Bijlage G.35). Huurders die het minst goed kunnen rondkomen zijn paren met kinderen die thuis wonen en alleenstaande ouders (beiden 11% van de respondenten). Een groep van 4 tot 16% van de respondenten geeft aan helemaal niet of net niet rond te komen. Een groter aandeel van 19 tot 32% komt soms net en soms net niet rond.

Figuur 9 Rondkomen naar huishoudenstype. Bron: RIGO, 2023.



4.1.2 Gemeenten

Het percentage huurders dat niet kan rondkomen volgens de basisbegroting wordt voor elk huishoudenstype weergegeven in Figuur 10, evenals het totaal in de gemeente. Het percentage huishoudens met een financieel tekort varieert tussen de verschillende huishoudentypes en gemeenten. Over het algemeen heeft een kleiner deel van alleenstaanden en

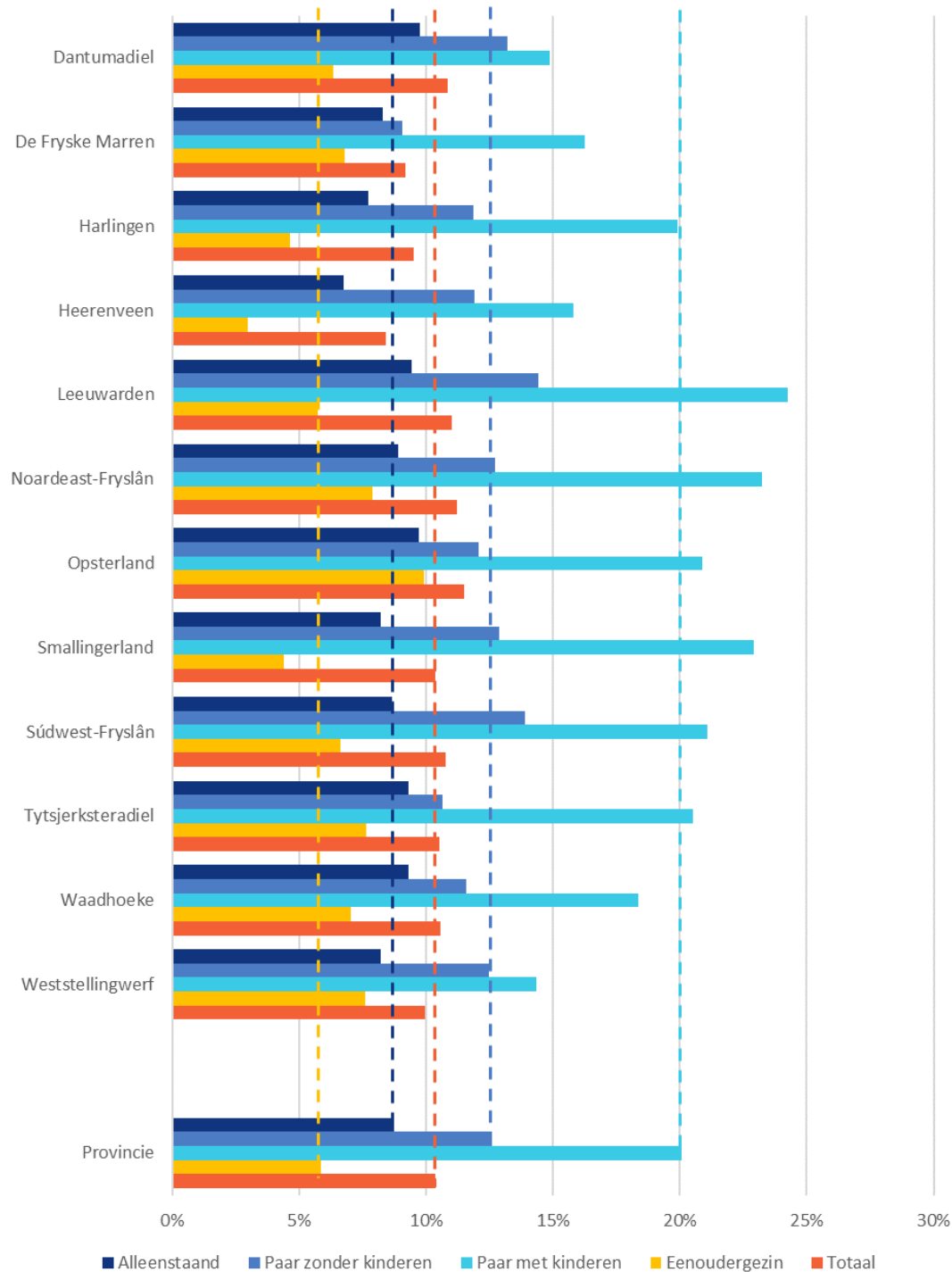
¹³ In de enquête konden huurders aangeven hun huishoudenssituatie aangeven als: 1. Alleenwonend; 2. Samenwonend; 3. Samenwonend met kinderen; 4. Alleenstaande ouder, met kinderen die thuis wonen; 5. Anders. De analyse van de enquête is hierdoor iets genuanceerder dan de analyse van de CBS Microdata. De namen zijn aangepast in dit rapport, zodat ze overeenkomen met de namen gebruikt voor de microdata. In de enquête heeft een klein deel van de huurders aangegeven een ander type huishouden te hebben. Uit de toelichtingen blijkt dat de meeste huurders in de categorie ‘samenwonend’, ‘samenwonend, met kinderen die thuis wonen’ en ‘alleenstaande ouder, met kinderen die thuis wonen’ vallen. Sommige huurders lichten toe dat hun huishouden “anders” is, omdat zij nog samenwonen met een ex-partner of dat zij door co-ouderschap slechts gedeeltelijk thuiswonende kinderen hebben. In het geval van enkele huurders is het huishoudentype echter wél “anders”. Dit betreffen doorgaans woningdelers.

eenoudergezinnen een tekort, vergeleken met (eenouder)gezinnen met kinderen. In de gemeente Opsterland komt het grootste aandeel van alle huishoudens maandelijks tekort; in Heerenveen het kleinste aandeel. In 7 van de 12 onderzochte gemeenten ligt het totaalpercentage boven het provinciale gemiddelde van 10%. Dat zijn Dantumadiel, Leeuwarden, Noardeast-Fryslân, Opsterland, Súdwest-Fryslân, Tytsjerksteradiel en de Waadhoeke.

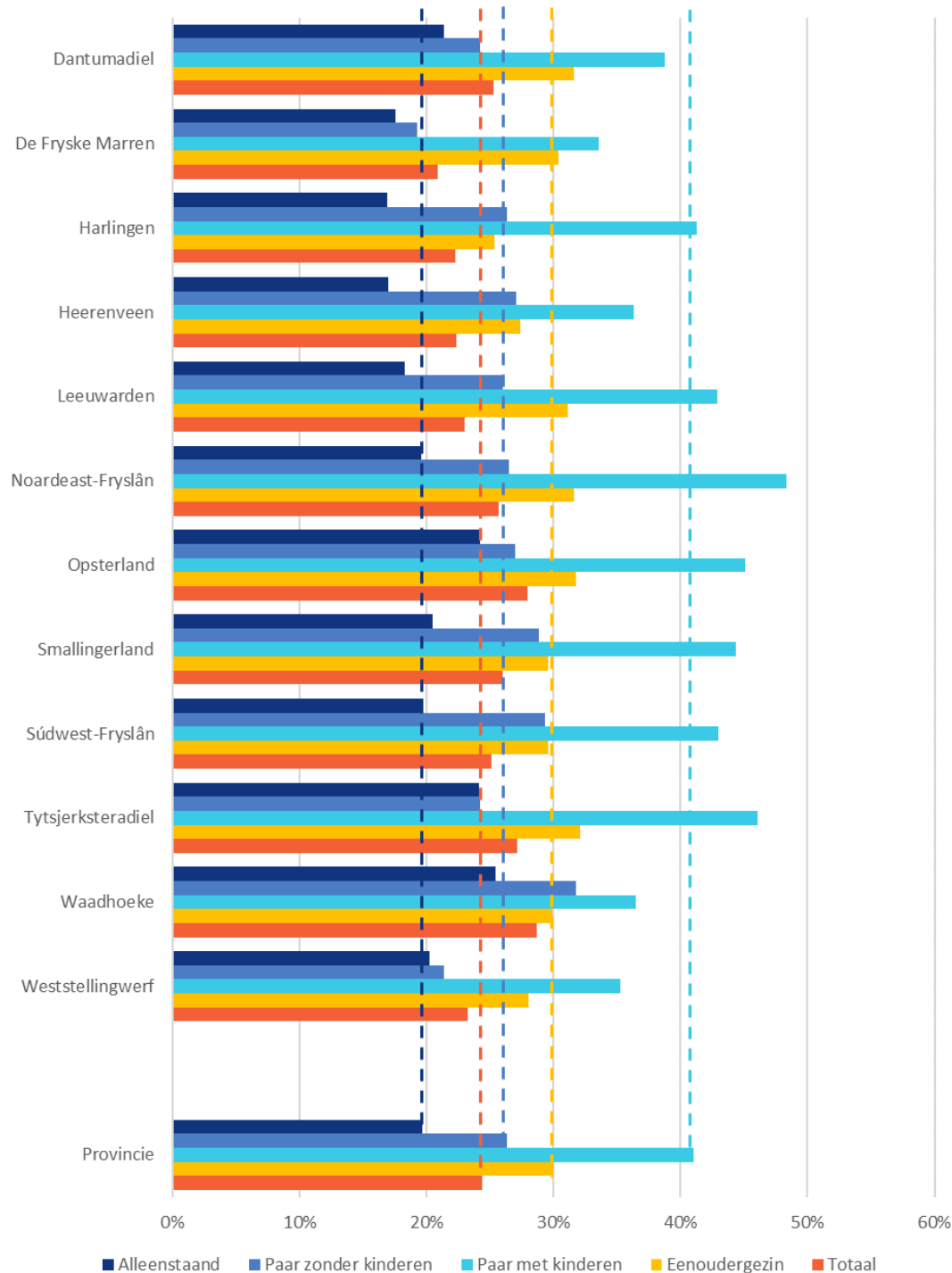
Het aandeel dat tekortkomt ligt hoger dan het provinciaal gemiddelde voor alle huishoudentypen in twee gemeenten: Leeuwarden en Noardeast-Fryslân. Het omgekeerde geldt voor de gemeenten Harlingen en Heerenveen, waar het aandeel huishoudens per type dat tekortkomt lager ligt dan het Friese gemiddelde. Paren met kinderen komen in alle gemeenten het vaakst tekort volgens de basisbegroting, gevolgd door paren zonder kinderen, alleenstaanden en eenoudergezinnen. Alleen gemeente Opsterland wijkt hierin af: hier komen eenoudergezinnen vaker tekort dan alleenstaanden.

Daarnaast is per gemeente ook de betaalbaarheid geanalyseerd volgens de normbegroting (zie Figuur 11). De gemeenten met het hoogste percentage huishoudens dat financieel tekortkomt zijn de Waadhoeke, gevolgd door Opsterland, Tytsjerksteradiel, Smallingerland, Noardeast-Fryslân, Dantumadiel en Súdwest-Fryslân. De overige gemeenten zitten onder het provinciaal gemiddelde, waarbij De Fryske Marren het laagste totaalaandeel heeft dat tekortkomt. Opvallend is dat de gemeenten Leeuwarden en Harlingen een hoog percentage paren met kinderen heeft dat financieel tekortkomt (hoger dan het provinciale gemiddelde) terwijl het totaalaandeel lager ligt dan het Friese gemiddelde.

Figuur 10 Percentage huishoudens dat financieel tekortkomt volgens de budgetbenadering op basis van de basisbegroting per type huishouden voor Friese gemeenten in 2021. Bron: CBS Microdata, 2023; berekening RIGO. [Bijlage E.16]



Figuur 11 Percentage huishoudens dat financieel tekortkomt volgens de budgetbenadering op basis van de normbegroting per type huishouden voor Friese gemeenten in 2021. Bron: CBS Microdata, 2023; berekening RIGO. [Bijlage E.17]



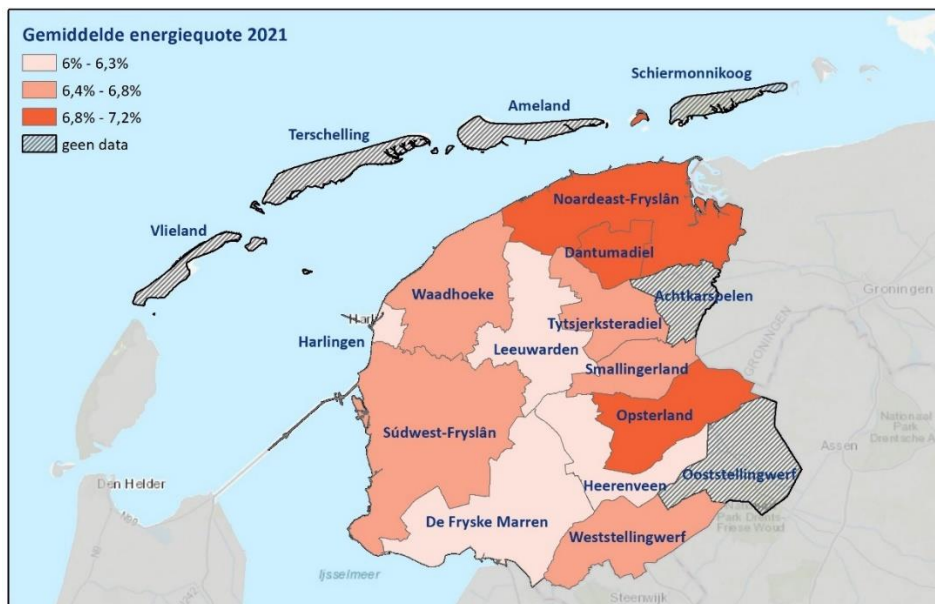
Wat betreft de volgorde van grootte van de aandelen naar huishoudenstype is er wat meer variatie. Het grootste deel van de gemeenten volgt de provinciale volgorde: paren zonder kinderen het vaakst tekort, alleenstaanden het minst vaak. Gemeenten Harlingen en Waadhoeke wijken hiervan af: daar komen paren met zonder kinderen relatief vaker tekort in vergelijking met eenoudergezinnen. Wel is te zien dat overal alleenstaanden het minst vaak tekort komen.

Figuur 12 en Figuur 13 tonen respectievelijk de gemiddelde huur- en energiequote per gemeente. Beide zijn gebaseerd op respectievelijk de netto huurlasten en netto energielasten. Te zien is dat de ruimtelijke verschillen ten aanzien van het gemiddelde relatief klein zijn; het gaat bij de huurquotes om 2,2% verschil tussen de hoogste en laatste scores en bij energiequotes om 1,2% verschil. De Fryske Marren heeft een relatief lage score op beide indicatoren, respectievelijk 21,4% en 6,4%. Tytsjerksteradiel heeft een relatief hogere huurquote (23,4%) en Noardeast-Fryslân en Dantumadiel combineren een beperkte huurquote (beiden 21,9%) met een relatief hoge energiequote (respectievelijk 7% en 7,2%).

Figuur 12 Gemiddelde huurquote per gemeente in 2021. Bron: CBS Microdata, berekening RIGO. [Bijlage E.18]



Figuur 13 Gemiddelde energiequote per gemeente in 2021. Bron: CBS Microdata, berekening RIGO. [Bijlage E.18]



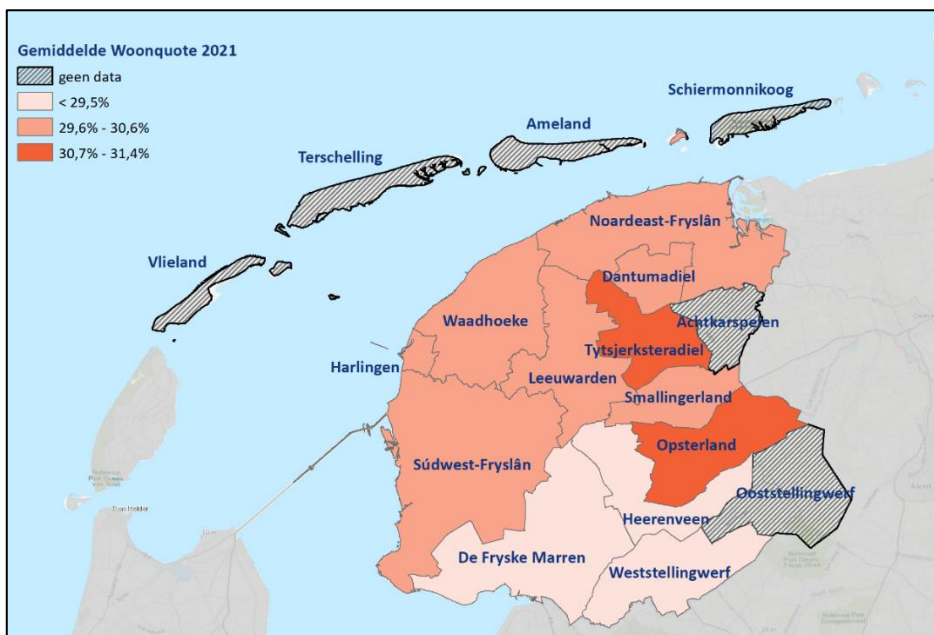
In Tabel 5 is per gemeente het gemiddelde besteedbaar inkomen en verschillende woonlasten per maand weergegeven. De lokale heffingen en waterlasten zijn schattingen, gebaseerd op de verhouding éénpersoon- en meerpersoonshuishoudens in de gemeente gecombineerd met de Nibud-schatting voor lokale heffingen. Nadere toelichting over lokale heffingen zijn te vinden in de volgende paragraaf. Op basis van de gemiddelden zijn woonquotes berekend voor elke gemeente. Deze zijn ook in kaart gebracht in Figuur 14. Het is te zien dat de woonquote in Achtkarspelen, Opsterland en Tytsjerksteradiel het hoogste is van de provincie. In de gemeenten Heerenveen, De Fryske Marren en Weststellingwerf liggen deze het laagst. Zoals eerder genoemd hoeft een hogere woonquote niet een lagere betaalbaarheid te betekenen.

Tabel 5 Gemiddeld besteedbaarinkomen, huur- en energielasten, lokale heffingen, wateruitgaven en woonquote per gemeente in 2021. Bron: CBS Microdata, 2023; berekening RIGO.¹⁴

	Besteedbaar maand-inkomen	Netto huurlasten per maand	Energielasten per maand	Lokale heffingen (Nibud)	Water (Nibud)	Woonquote
Achtkarspelen	€ 2.031	€ 400,78	€ 187,77	€ 53,68	€ 10,67	32,1%
Dantumadiel	€ 2.243	€ 418,74	€ 190,92	€ 54,52	€ 10,88	30,1%
De Fryske Marren	€ 2.313	€ 425,91	€ 179,26	€ 54,00	€ 10,75	29,0%
Harlingen	€ 2.137	€ 419,87	€ 165,99	€ 53,97	€ 10,74	30,4%
Heerenveen	€ 2.277	€ 432,60	€ 173,57	€ 53,84	€ 10,71	29,5%
Leeuwarden	€ 2.112	€ 412,37	€ 161,91	€ 52,79	€ 10,45	30,2%
Noardeast-Fryslân	€ 2.201	€ 417,21	€ 184,68	€ 54,07	€ 10,77	30,3%
Ooststellingwerf	€ 2.176	€ 422,96	€ 181,33	€ 53,68	€ 10,67	30,7%
Opsterland	€ 2.255	€ 443,59	€ 191,90	€ 53,97	€ 10,74	31,1%
Smallingerland	€ 2.225	€ 435,70	€ 179,56	€ 53,97	€ 10,74	30,6%
Súdwest-Fryslân	€ 2.213	€ 430,62	€ 178,18	€ 53,61	€ 10,65	30,4%
Tytsjerksteradiel	€ 2.169	€ 437,72	€ 179,82	€ 53,46	€ 10,62	31,4%
Waadhoeke	€ 2.278	€ 447,31	€ 185,40	€ 54,37	€ 10,84	30,6%
Weststellingwerf	€ 2.329	€ 421,46	€ 184,49	€ 54,50	€ 10,88	28,8%

¹⁴ De gemiddelden in tabel 5 zijn gemiddelden voor de hele populatie in de gemeenten. Voor figuren 12 en 13 zijn eerst op huishoudensniveau de huur- en energiequotes berekend en daar gemiddelden van genomen. Als je een gemiddelde huur- of energiequote zou berekenen op basis van tabel 5 wijkt de uitkomst daarom af van de figuren 12 en 13.

Figuur 14 Gemiddelde woonquote per gemeente in 2021. Bron: CBS Microdata, 2023; berekening RIGO.



Lokale heffingen per gemeente

In de betaalbaarheidsanalyse is geen onderscheid aangebracht o.b.v. verschillen in (gemeentelijke) lokale heffingen. Deze lasten zijn in de analyse opgenomen als een gemiddelde van wat hurende huishoudens afdragen aan de gemeente en het waterschap. We volgen hierin de schattingen van het Nibud, waarin een eenpersoonshuishouden in 2021 gemiddeld €47 kwijt is aan lokale lasten. Voor meerpersoonshuishoudens ligt dit op €63.

In Tabel 6 is per gemeente een overzicht weergegeven van de door het COELO¹⁵ geschatte bedragen die door huurders gemiddeld moeten worden afgedragen aan de gemeente en het waterschap. De gemeentelijke riool- en afvalstoffenheffing verschillen onderling; de zuiverings- en ingezetenen heffing van het Wetterskip Fryslân zijn voor alle Friese huurders vrijwel gelijk. Voor éénpersoonshuishoudens bedroeg dit in 2021 in totaal €14 per maand en voor meerpersoonshuishoudens €24,08 per maand. Ook is het gemiddelde aan lokale lasten van alle Nederlandse gemeenten toegevoegd. In dit overzicht is te zien dat de lasten voor eenpersoonshuishoudens in de meeste Friese gemeenten onder het Nederlands gemiddelde ligt. Echter, in de gemeente Achtkarspelen, Heerenveen, Noardeast-Fryslân, Smallingerland, Súdwest-Fryslân en Waadhoeke liggen de lasten hoger. Voor meerpersoonshuishoudens is het gemiddelde bedrag aan lokale heffingen voor merendeel van de gemeenten hoger dan het Nederlands gemiddelde. Alleen in Dantumadiel, Harlingen, Súdwest-Fryslân, Tytsjerksteradiel en Weststellingwerf liggen de lokale lasten voor de meerpersoonshuishoudens lager dan de Nibud-schatting.

¹⁵ Overzicht van de gemeentelijke lokale lasten volgens het COELO is te vinden via www.coelo.nl/index.php/nieuws/nieuws-2022/454-atlas-van-de-lokale-lasten-2022.

Tabel 6 Gemiddelde lokale heffingen 2021 voor één- en meerpersoonshuishoudens, en het verschil met de Nibud-schatting, per gemeente. Bron: COELO, Nibud, CBS Microdata, 2021; berekening en bewerking RIGO.

	Lokale lasten		Verskil met Nibud-schatting	
	Eénpersoons huishouden	Meerpersoons huishouden	Basisbudget	Normbudget
Achtkarspelen	€ 48,96	€ 68,06	+ € 1,96	+ € 5,06
Dantumadiel	€ 46,32	€ 60,51	- € 0,68	- € 2,49
De Fryske Marren	€ 42,30	€ 65,00	- € 4,70	+ € 2,00
Harlingen	€ 44,45	€ 60,59	- € 2,55	- € 2,41
Heerenveen	€ 47,41	€ 67,46	+ € 0,41	+ € 4,46
Leeuwarden	€ 44,15	€ 66,30	- € 2,85	+ € 3,30
Noardeast-Fryslân	€ 50,90	€ 67,82	+ € 3,90	+ € 4,82
Ooststellingwerf	€ 40,67	€ 64,69	- € 6,33	+ € 1,69
Opsterland	€ 46,44	€ 65,31	- € 0,56	+ € 2,31
Smallingerland	€ 56,26	€ 69,63	+ € 9,26	+ € 6,63
Súdwest Fryslân	€ 47,88	€ 61,56	+ € 0,88	- € 1,44
Tytsjerksteradiel	€ 42,40	€ 61,05	- € 4,60	- € 1,95
Waadhoeke	€ 51,07	€ 70,43	+ € 4,07	+ € 7,43
Weststellingwerf	€ 43,90	€ 61,94	- € 3,10	- € 1,07
Friesland (gemiddelde)	€ 45,74	€ 63,95	- € 1,26	+ € 0,95
Nederland (gemiddelde)	€ 48,61	€ 65,66	+ € 1,61	+ € 2,66

In Tabel 7 is per gemeente naast de lokale heffingen per gemeente ook het aandeel huishoudens dat volgens de betaalbaarheidsanalyse tekortkomt weergegeven, zowel op basis van het basis- als het normbudget. Deze cijfers zijn het totaalaandeel huishoudens dat tekortkomt die ook eerder zijn weergegeven in Figuur 10 (basisbegroting) en Figuur 11 (normbegroting).

In vijf gemeenten liggen de lokale lasten voor zowel een- als meerpersoonshuishoudens boven het landelijk gemiddelde: Achtkarspelen, Heerenveen, Noardeast-Fryslân, Smallingerland en Waadhoeke. Uit de betaalbaarheidsanalyses volgens zowel basis- als normbudget is te zien dat in drie van deze vijf gemeenten ook het aandeel tekortkomende huishoudens hoger is dan het provinciaal gemiddelde. In de gemeente Heerenveen ligt het aandeel huishoudens dat tekortkomt juist onder het gemiddelde (en gemeente Achtkarspelen wordt uitgezonderd vanwege ontbreken van data). Echter, er zijn ook gemeenten waar de lokale lasten lager liggen dan het Friese gemiddelde, maar waar wel een bovengemiddeld aandeel (één- en meerpersoons-)huishoudens tekort komt. Dit is bijvoorbeeld het geval in Dantumadiel en Tytsjerksteradiel. Waar de lokale lasten hoger zijn dan de schatting in de Nibud-begrotingen, kan de betaalbaarheid in werkelijkheid iets slechter uitvallen. Zoals de tabel laat zien, gaat het echter om kleine maandelijkse verschillen van in de meeste gevallen enkele euro's. In Smallingerland en Waadhoeke zijn de verschillen wat groter, tot €9,26 voor eenpersoonshuishoudens. Het aandeel huishoudens dat bij deze verschillen wel of niet tekortkomt zal

daardoor beperkt zijn. Toch zijn ook kleine verschillen van belang voor huishoudens die net of net niet rondkomen.

Tabel 7 *Geschatte lokale heffingen 2021 voor één- en meerpersoonshuishoudens, en het aandeel dat per gemeente tekortkomt volgens de normbegroting, per gemeente. Bron: COELO, CBS Microdata, 2021; berekening en bewerking RIGO.*

	Lokale lasten		Aandeel dat tekortkomt	
	Eénpersoons huishouden	Meerpersoons huishouden	Basisbudget	Normbudget
Achtkarspelen	+ € 1,96	+ € 5,06	-	-
Dantumadiel	- € 0,68	- € 2,49	10,9%	25,3%
De Fryske Marren	- € 4,70	+ € 2,00	9,2%	20,9%
Harlingen	- € 2,55	- € 2,41	9,5%	22,2%
Heerenveen	+ € 0,41	+ € 4,46	8,4%	22,3%
Leeuwarden	- € 2,85	+ € 3,30	11,0%	23,0%
Noardeast-Fryslân	+ € 3,90	+ € 4,82	11,2%	25,7%
Ooststellingwerf	- € 6,33	+ € 1,69	-	-
Opsterland	- € 0,56	+ € 2,31	11,5%	28,0%
Smallingerland	+ € 9,26	+ € 6,63	10,4%	26,0%
Súdwest Fryslân	+ € 0,88	- € 1,44	10,8%	25,1%
Tytsjerksteradiel	- € 4,60	- € 1,95	10,5%	27,1%
Waadhoeke	+ € 4,07	+ € 7,43	10,6%	28,7%
Weststellingwerf	- € 3,10	- € 1,07	9,9%	23,2%
Friesland (gemiddelde)	- € 1,26	+ € 0,95	10,4%	24,4%
Nederland (gemiddelde)	+ € 1,61	+ € 2,66	-	-

In Tabel 8 is te zien hoe de geschatte lokale heffingen zijn ontwikkeld per gemeente tussen 2021 en 2023. Ook is voor het overzicht weergegeven hoe de lokale heffingen in de Nibud-schatting zijn gestegen: €3 voor éénpersoonshuishoudens en €4,- voor meerpersoonshuishoudens. In de laatste twee kolommen is het verschil weergegeven. Als het verschil negatief is, betekent dit dat de geschatte lokale lasten in deze gemeente harder zijn gestegen dan de Nibud-schatting, en vice versa. Wat betreft éénpersoonshuishoudens zijn de lokale lasten minder hard gestegen dan de Nibud-schatting in alle gemeenten op Achtkarspelen en Waadhoeke na. Voor meerpersoonshuishoudens idem dito, met als uitzonderingen Harlingen en Waadhoeke.

Tabel 8 Ontwikkelingen van geschatte lokale heffingen Coelo 2021-2023 en het verschil met de stijging in lokale lasten volgens het Nibud voor de periode 2021-2023. Bron: COELO, Nibud, 2021; berekening en bewerking RIGO.

	Ontwikkeling lokale heffingen Coelo 2021-2023		Ontwikkeling lokale heffingen Nibud 2021-2023		Verschil lokale heffingen Nibud-Coelo 2021-2023	
	Eén-persoons	Meer-persoons	Eén-persoons	Meer-persoons	Eén-persoons	Meer-persoons
Achtkarspelen	+ € 3,24	+ € 3,63	+ € 3,00	+ € 4,00	-€ 0,24	€ 0,37
Dantumadiel	+ € 0,42	+ € 0,57	+ € 3,00	+ € 4,00	€ 2,58	€ 3,43
De Fryske Marren	+ € 0,70	+ € 0,75	+ € 3,00	+ € 4,00	€ 2,30	€ 3,25
Harlingen	+ € 1,68	+ € 4,27	+ € 3,00	+ € 4,00	€ 1,32	-€ 0,27
Heerenveen	- € 0,97	- € 0,81	+ € 3,00	+ € 4,00	€ 3,97	€ 4,81
Leeuwarden	- € 0,32	- € 0,19	+ € 3,00	+ € 4,00	€ 3,32	€ 4,19
Noardeast-Fryslân	- € 0,40	- € 0,39	+ € 3,00	+ € 4,00	€ 3,40	€ 4,39
Ooststellingwerf	+ € 1,33	+ € 3,01	+ € 3,00	+ € 4,00	€ 1,67	€ 0,99
Opsterland	+ € 1,93	+ € 2,22	+ € 3,00	+ € 4,00	€ 1,07	€ 1,78
Smallingerland	+ € 1,23	+ € 1,45	+ € 3,00	+ € 4,00	€ 1,77	€ 2,55
Súdwest Fryslân	+ € 0,86	+ € 0,97	+ € 3,00	+ € 4,00	€ 2,14	€ 3,03
Tytsjerksteradiel	- € 0,45	- € 0,72	+ € 3,00	+ € 4,00	€ 3,45	€ 4,72
Waadhoeke	+ € 3,90	+ € 4,83	+ € 3,00	+ € 4,00	-€ 0,90	-€ 0,83
Weststellingwerf	+ € 2,10	+ € 2,24	+ € 3,00	+ € 4,00	€ 0,90	€ 1,76
Friesland (gemiddelde)	+ € 1,72	+ € 1,60	+ € 3,00	+ € 4,00	€ 1,28	€ 2,40
Nederland (gemiddelde)	+ € 1,06	+ € 2,17	+ € 3,00	+ € 4,00	€ 1,94	€ 1,83

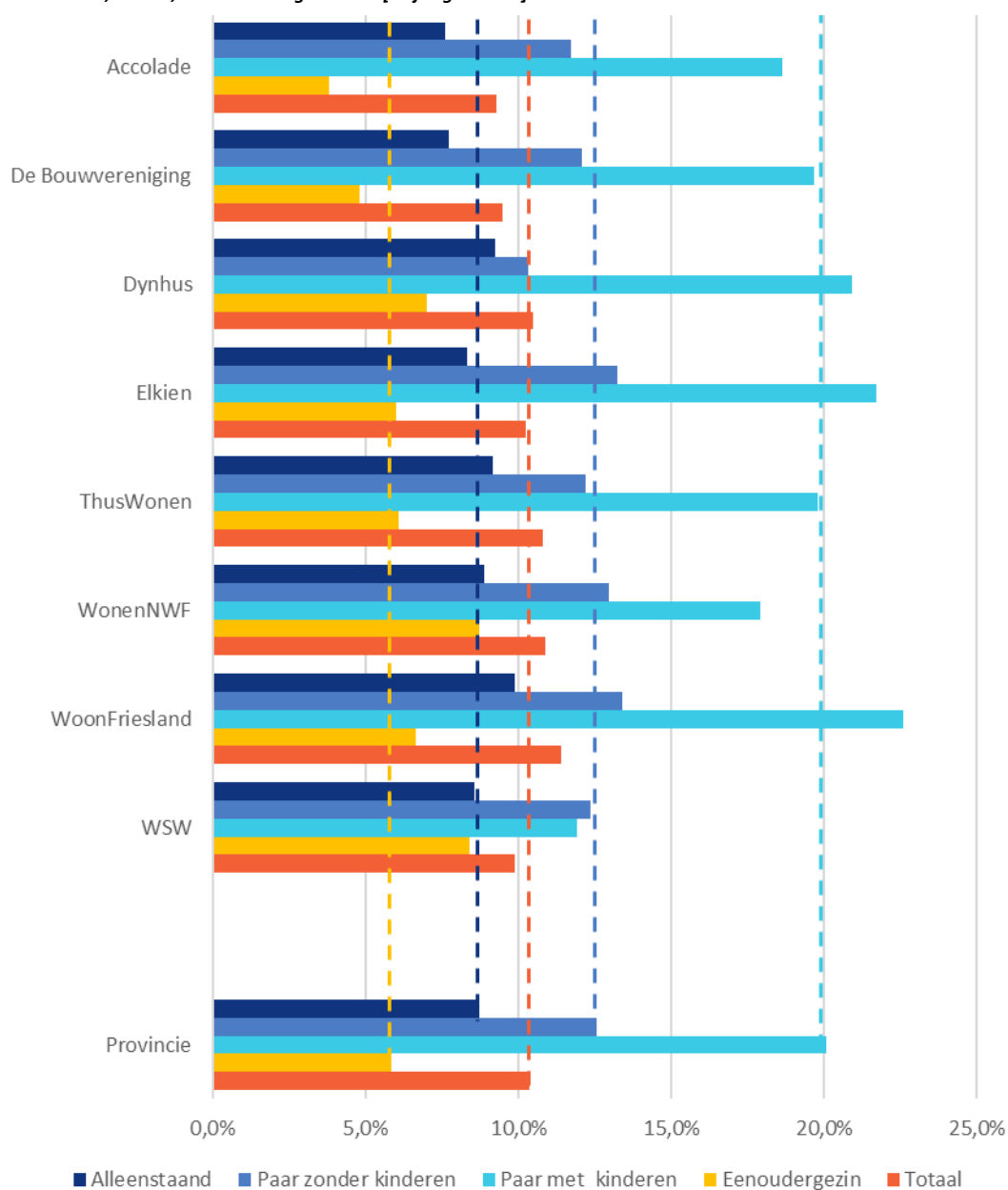
4.1.3 Corporaties

Microdata

Figuur 15 toont het percentage huishoudens dat geld tekortkomt op basis van de **basisbegroting**, per woningcorporatie, uitgesplitst naar huishoudentype. WoonFriesland heeft het hoogste percentage huishoudens dat tekortkomt in alle huishoudenstypen behalve bij eenoudergezinnen – bij dit type huishouden is dit Wonen Noordwest Friesland. Paren zonder kinderen komen relatief het minst vaak tekort bij Dynhus; voor alleenstaanden en eenoudergezinnen is dit Accolade; voor paren met kinderen WSW. Het totaalandaal huishoudens dat tekortkomt is het laagst bij Accolade (7,6%) – en het hoogst bij WoonFriesland (11,4%).

Bij alle woningcorporaties is het percentage huishoudens dat financieel tekortkomt het hoogst bij paren met kinderen en het laagst bij alleenstaanden, behalve bij WSW. Bij deze woningcorporatie komen paren zonder kinderen relatief vaker tekort dan paren met kinderen.

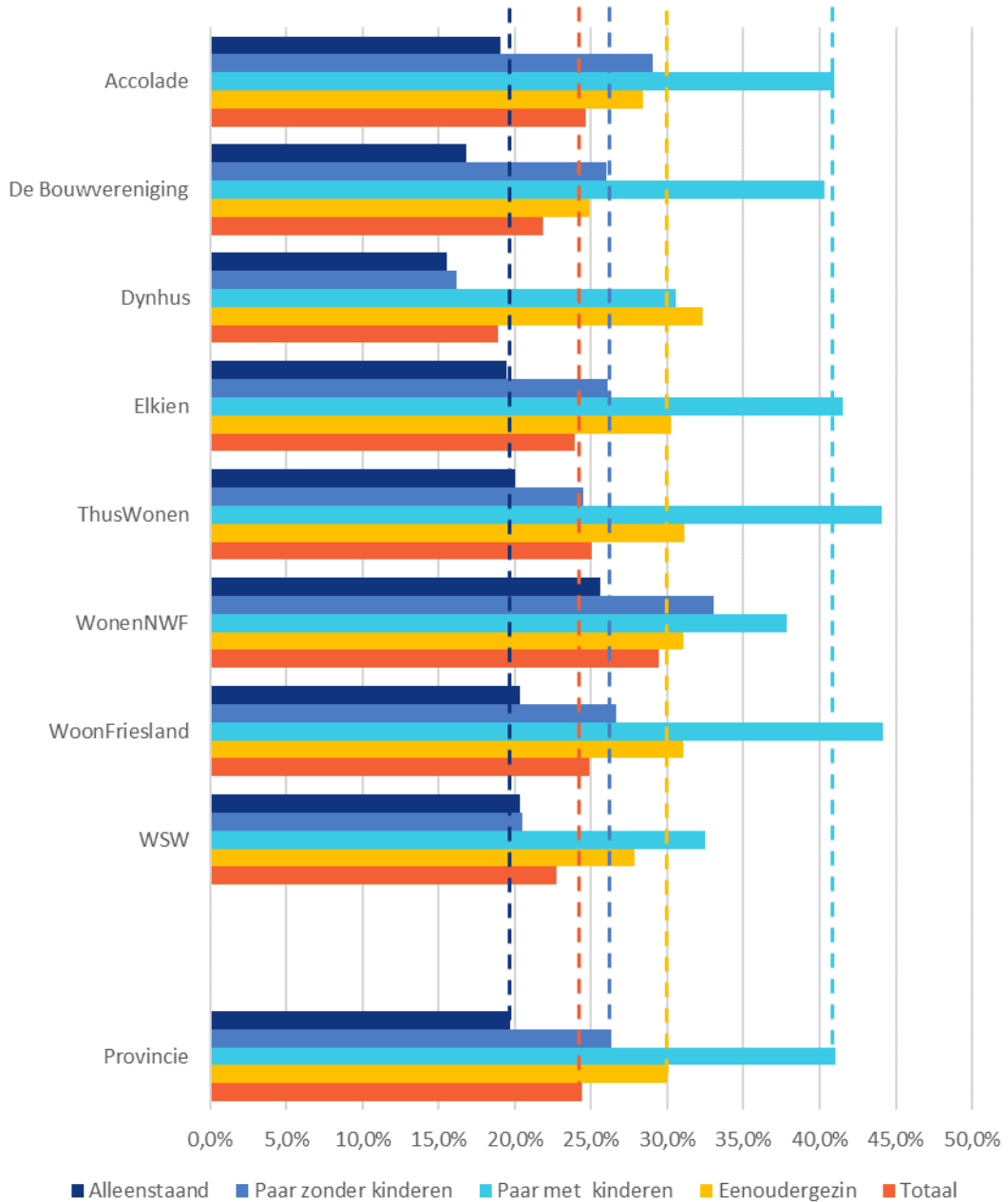
Figuur 15 Percentage huishoudens dat financieel tekortkomt volgens de budgetbenadering op basis van de basisbegroting per type huishouden voor Friese corporaties in 2021. Bron: CBS Microdata, 2023; berekening RIGO. [Bijlage F.25]



Dezelfde analyse is ook voor woningcorporaties gedaan volgens de **normbegroting**. Figuur 16 toont het aandeel van huishoudens dat financieel tekortkomt per maand bij verschillende woningcorporaties. Het grootste totaalaandeel van huishoudens dat financieel tekortkomt is te vinden bij Wonen Noordwest Friesland, waar bijna 3 op de 10 huishoudens tekortkomt. Huurders van Dynhus komen het minst vaak tekort: 19% van deze huurders houdt minder dan €0 per maand over volgens de normbegroting. Een aantal corporaties (Elkien, ThusWonen, WonenNWF, WoonFriesland, WSW) heeft dezelfde volgorde in grootte van de aandelen als in de provincie als geheel. Hier houden paren met kinderen het vaakst minder dan €0 per maand over, gevolgd door paren zonder kinderen en eenoudergezinnen, en zijn het alleenstaanden die het minst vaak tekortkomen. Bij Accolade, De Bouwvereniging en Wonen Noordwest Friesland hebben daarentegen paren zonder kinderen vaker een tekort dan

eenoudergezinnen. Ten slotte is te zien dat bij Dynhus juist de eenoudergezinnen het vaakst tekortkomen van alle huishoudenstypen (32%).

Figuur 16 Percentage huishoudens dat financieel tekortkomt volgens de budgetbenadering op basis van de normbegroting per type huishouden voor Friese woningcorporaties in 2021. Bron: CBS Microdata, 2023; berekening RIGO. [Bijlage F.26]



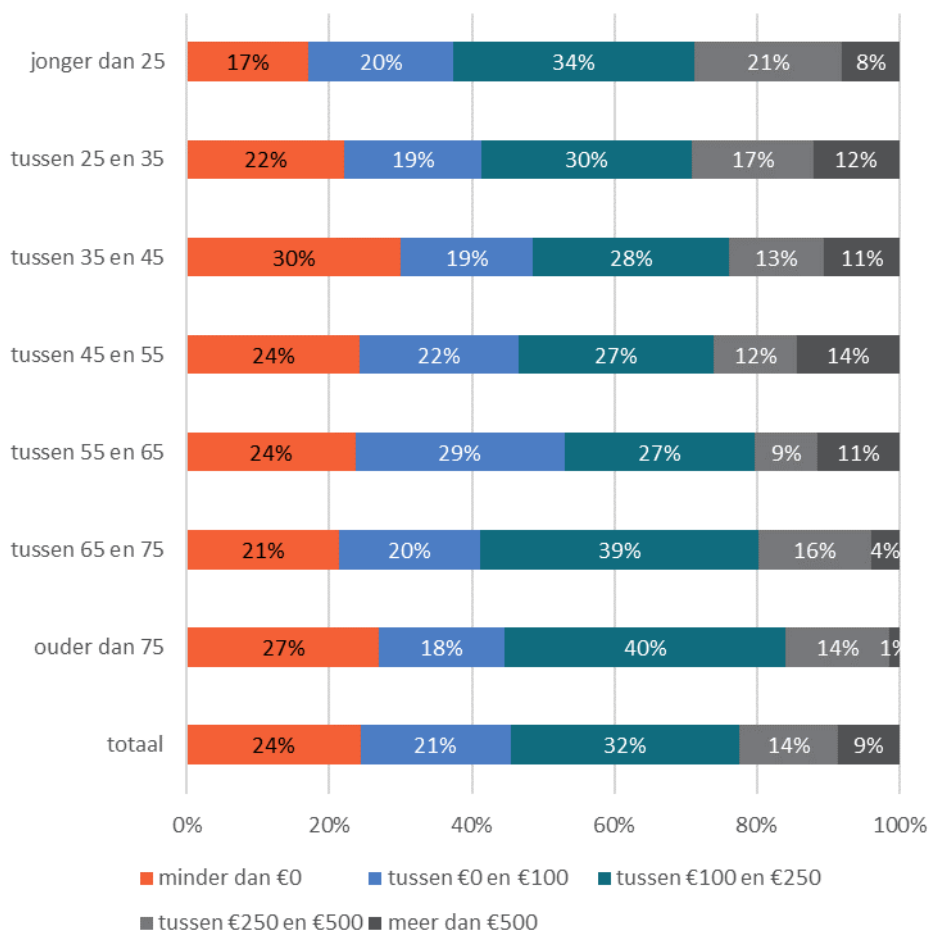
4.2 Leeftijd

4.2.1 Provincie

Microdata

Kijkend naar de betaalbaarheid voor huurders naar leeftijd van de hoofdbewoner valt op dat het aandeel huishoudens dat tekortkomt toeneemt van de jongste groep tot de groep 35 tot 45-jarigen, waarna dit aandeel weer afneemt. Deze afname zet door tot de laatste leeftijds-klasse (huurders die ouder zijn dan 75) waarvan 27% tekortkomt volgens de **normbegroting**. Opvallend is ook dat het deze groep van 75-plussers is waarvan het kleinste aandeel minstens €250 per maand overhoudt. Daarnaast zien we dat de jongste groep (huurders t/m 25 jaar) het grootste aandeel heeft wat minstens €100 per maand overhoudt, gevolgd door 25-35 jarigen en 65-75 jarigen. De leeftijdsgroep 25-55 heeft het grootste aandeel wat ruim rondkomt met meer dan €500 financiële ruimte over per maand. Hierbij gaat het ook relatief vaak om grotere huishoudens (de gezinnen), waarbij €500 een relatief kleiner deel van het inkomen bevat.

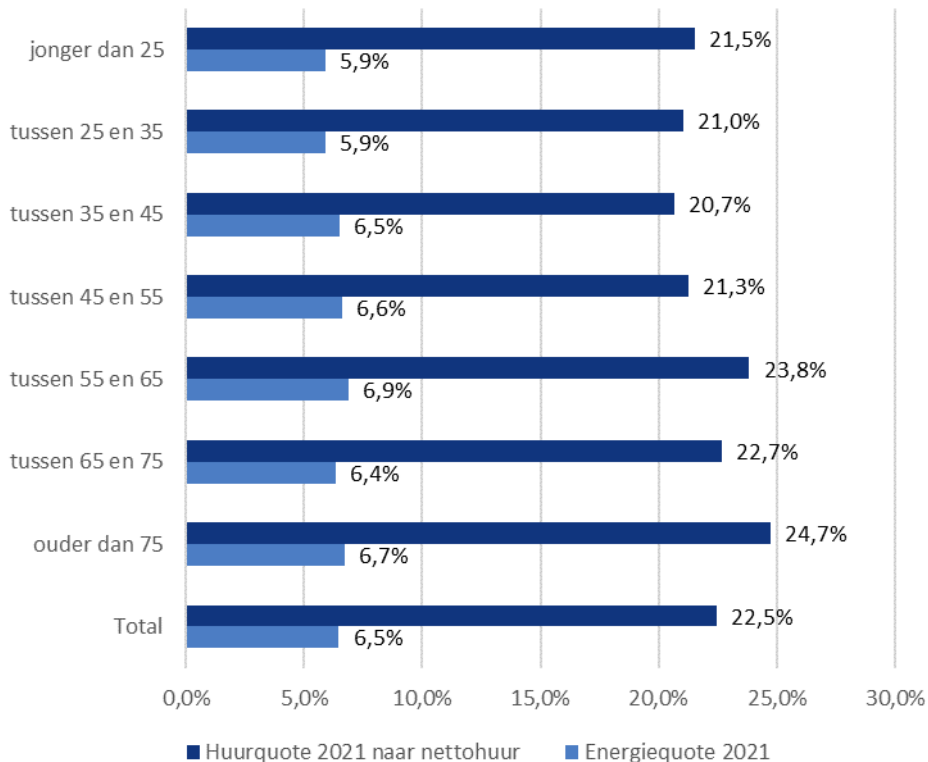
Figuur 17 Percentage huishoudens dat financieel tekortkomt of overhoudt volgens de budgetbenadering op basis van de normbegroting per leeftijdsklasse in 2021. Bron: CBS Microdata, 2023; berekening RIGO. [Bijlage D.14]



De totale **huurquote** en **energiequote** zijn respectievelijk 22,5% en 6,5%, wat betekent dat huurders van corporatiewoningen in Friesland gemiddeld bijna een kwart van hun inkomen uitgeven aan huur en iets meer dan 6% van hun inkomen aan energierekeningen (Figuur 18). Te zien is dat oudere huurders (55+) een hogere huurquote hebben dan jongere huurders. De hoogste huurquote is te zien bij huurders ouder dan 75 jaar, die bijna een kwart van hun inkomen aan huur uitgeven. Huurders tussen de 35 en 45 jaar hebben de laagste relatieve huurlasten, met 20,7% van hun inkomen. Een vergelijkbaar patroon is te zien bij de energiequote, waarbij de oudere huurders een hogere energiequote hebben dan jongere huishoudens.

Verder is er een lichte stijging op te merken van de energiequote (het percentage van het inkomen dat aan energielasten wordt besteed) naarmate de leeftijd stijgt, met een piek bij huishoudens tussen 55 en 65. Dit kan te maken hebben met het gegeven dat ouderen vaak een minder hoog inkomen hebben dan jongeren of huurders van middelbare leeftijd, terwijl energiekosten niet heel veel lager zijn (Tabel 9).

Figuur 18 Huur- en energiequote per leeftijdsklasse in 2021. Bron: CBS Microdata, 2023; berekening RIGO.



Tabel 9 *Inkomen en huur- en energielasten per leeftijdsklasse in 2021. Bron: CBS Microdata, 2023; berekening RIGO.*

	Besteedbaar inkomen	Bruto huurlasten per maand	Energielasten per maand
jonger dan 25	€ 24.239,44	€ 468,48	€ 153,95
tussen 25 en 35	€ 28.332,65	€ 532,19	€ 171,02
tussen 35 en 45	€ 28.709,86	€ 549,43	€ 187,01
tussen 45 en 55	€ 29.075,12	€ 547,60	€ 186,61
tussen 55 en 65	€ 26.173,94	€ 541,26	€ 176,93
tussen 65 en 75	€ 25.368,69	€ 547,10	€ 172,91
ouder dan 75	€ 23.374,39	€ 565,00	€ 171,46
totaal	€ 26.566,91	€ 544,87	€ 176,23

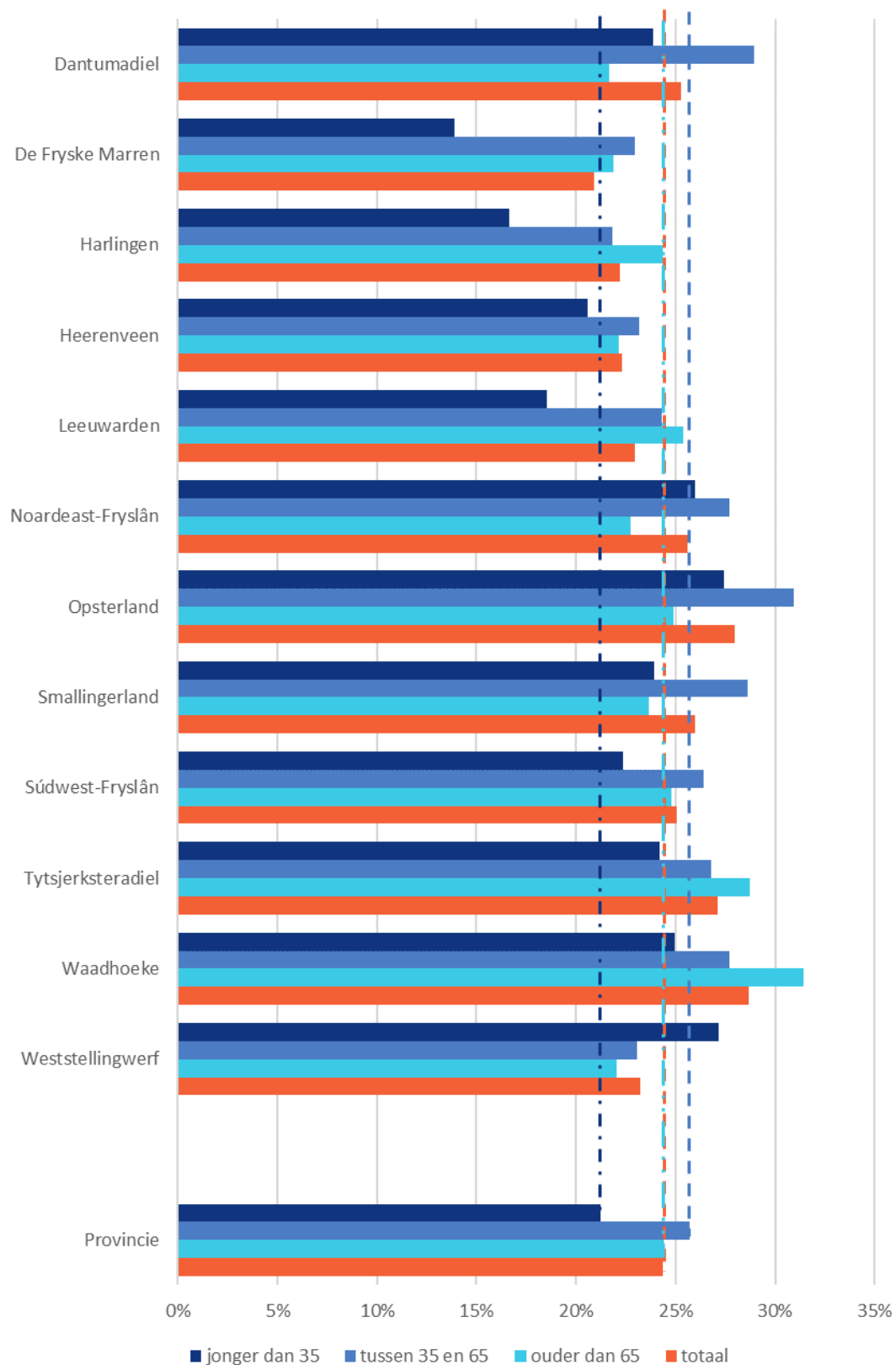
4.2.2 Gemeenten

Microdata

In Figuur 19 is te zien dat de verhoudingen tussen leeftijdsklassen verschillen per gemeente. Zo heeft in een aantal gemeenten de groep ouder dan 65 het grootste aandeel aan huishoudens dat tekortkomt, maar is dit in andere gemeenten juist de middelste of de jongste leeftijdsklasse. Ook vallen enkele uitschieters op, zoals Opsterland en de Waadhoeke, waar een groot aandeel van alle leeftijdsklassen tekortkomt. Het tegenovergestelde is te zien bij De Fryske Marren.

In Opsterland, Weststellingwerf, Noardeast-Fryslân en Waadhoeke is het aandeel van de jongere huishoudens (tot 35) dat financieel niet rondkomt relatief hoog. De Fryske Marren, Harlingen en Heerenveen hebben hiervan opvallend lage percentages. Bij de middelste leeftijdsgroep heeft Opsterland het hoogste percentage huishoudens dat tekortkomt, gevolgd door Dantumadiel en Smallingerland. Ook bij deze groep scoren De Fryske Marren (23%) en Harlingen (22%) relatief laag. Voor de groep oudste huishoudens (65 en ouder) is het aandeel van oudere inwoners die financieel niet rondkomen relatief hoog in Waadhoeke en Tytsjerksteradiel. In Dantumadiel en De Fryske Marren ligt dit percentage het laagst.

Figuur 19 Percentage huishoudens dat financieel tekortkomt volgens de budgetbenadering op basis van de normbegroting per leeftijdsklasse voor Friese gemeenten in 2021. Bron: CBS Microdata, 2023; berekening RIGO. [Bijlage E.23]

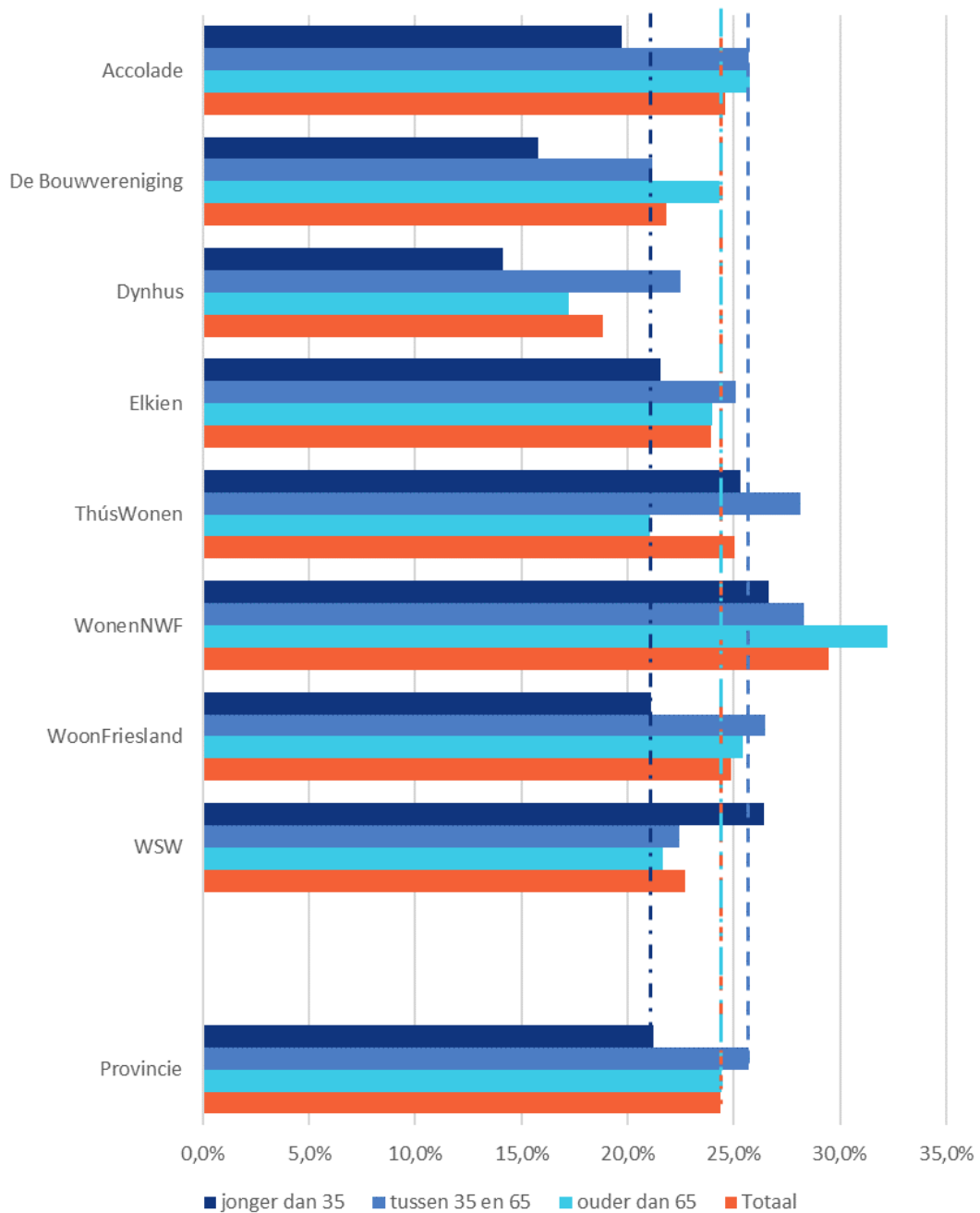


4.2.3 Corporatie

Microdata

In Figuur 20 is het aandeel huishoudens per leeftijdsklasse dat tekortkomt uitgesplitst naar woningcorporatie. Daarbij valt het aanzienlijke verschil tussen woningcorporaties op. Dynhus kent het laagste percentage huurders jonger dan 35 jaar en 65 plussers die financieel niet rondkomen; De Bouwvereniging heeft het laagste percentage huurders in de middelste leeftijdsgroep gevolgd door Dynhus. Wonen Noordwest Friesland heeft relatief de meeste huurders die financieel niet rondkomen. Onder huishoudens van 65 of ouder gaat het om 32,3%.

Figuur 20 Percentage huishoudens dat financieel tekortkomt volgens de budgetbenadering op basis van de normbegroting per leeftijdsklasse voor Friese woningcorporaties in 2021. Bron: CBS Microdata, 2023; berekening RIGO. [Bijlage F.31]



4.3 Inkomen

4.3.1 Provincie

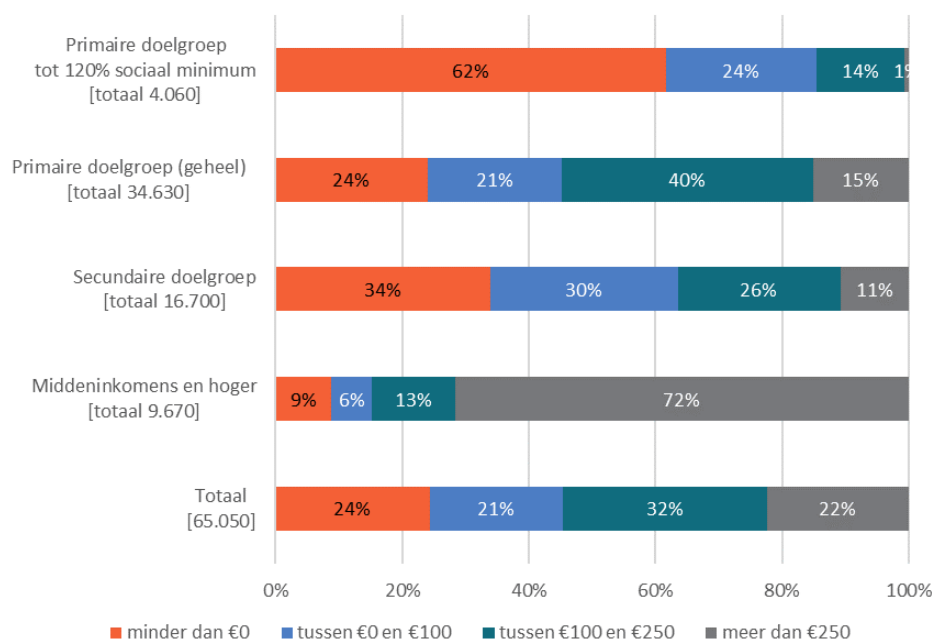
Microdata

Figuur 21 toont welk percentage huurders van sociale huurwoningen maandelijks een tekort hebben op basis van hun inkomen. Hierbij zijn een aantal inkomenscategorieën onderscheiden: de primaire doelgroep – als geheel maar ook de huishoudens met een inkomen tot 120% van het sociaal minimum – de secundaire doelgroep, en middeninkomens en hoger. Deze analyse is wederom gedaan volgens de normbegroting.

Maar liefst 62% (2.500 van de 4.055) van de huurders in de laagste inkomensgroep (tot 120% van het sociaal minimum) komt maandelijks tekort. In de gehele primaire doelgroep zijn dit ruim 9.300 huurders – ongeveer een kwart van deze doelgroep. Opmerkelijk is dat een groter aandeel van de secundaire doelgroep maandelijks tekortkomt, ongeveer een derde (bijna 5.700 huishoudens). Ook het deel dat krap rondkomt (€0 - €100 per maand over) is groter voor de secundaire (30%) dan de primaire doelgroep (21%). Dit kan verklaard worden doordat de primaire doelgroep recht heeft op huurtoeslag. Voor de kleine groep huurders met een middeninkomen (en hoger) zien we dat bijna driekwart (6.900 huishoudens) minstens €250 per maand overhoudt, maar ook in deze groep komen 850 huurders tekort.

Kortom, deze tabel laat zien dat huurders met een inkomen tot 120% van het sociaal minimum het meest kwetsbaar zijn als het gaat om betaalbaarheid van sociale huurwoningen, maar dat huurders in de secundaire doelgroep vaker tekortkomen in vergelijking met huurders in de primaire doelgroep. Ook in de hoogste inkomenscategorie komt alsnog bijna 1 op de 10 huurders maandelijks tekort volgens de normbegroting.

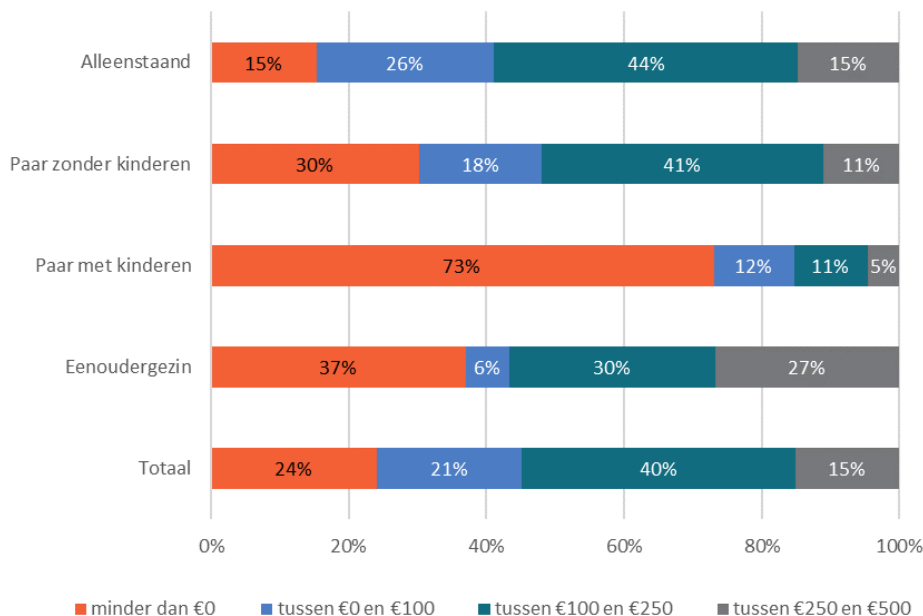
Figuur 21 Betaalbaarheid volgens de budgetbenadering op basis van de normbegroting per inkomensgroep in 2021. Bron: CBS Microdata, 2023; berekening RIGO. [Bijlage D.9]



Hoe de betaalbaarheid voor huishoudentypen binnen de primaire doelgroep is verdeeld, is hieronder weergegeven in Figuur 22. Het gaat hierbij alleen om de 38.680 huishoudens die

een inkomen hebben tot aan de huurtoeslaggrens – bijna 60% van alle huishoudens. Ook binnen de primaire doelgroep neemt het aandeel huurders dat maandelijks tekortkomt toe naarmate het huishouden groter wordt, waarbij paren met kinderen het hoogste percentage (73%) hebben. Van deze groep komen ongeveer 1.660 huishoudens tekort. Dit kan enigszins worden verklaard doordat de primaire inkomensgrenzen vaststaan (verschillend voor alleenstaanden en meerpersoonshuishoudens), terwijl grotere huishoudens automatisch ook hogere lasten hebben volgens het normbudget. Wanneer een groter huishouden een inkomen heeft onder de huurtoeslaggrens, zal het sneller financieel tekortkomen dan kleinere huishoudens. Daarnaast blijkt uit de tabel dat alleenstaanden relatief het minst tekortkomen of krap rondkomen. Bijna 6 op de 10 alleenstaanden houdt meer dan €100 per maand over. Alsnog komt 15% van de alleenstaanden tekort in de primaire doelgroep. Opmerkelijk is ook dat de groep die tussen €0 en €100 overhoudt erg klein is onder eenoudergezinnen. Of ze komen tekort (37%), of ze houden meer dan €100 over (57%).

Figuur 22 Betaalbaarheid volgens de budgetbenadering op basis van de normbegroting per type huishouden voor de primaire doelgroep in 2021. Bron: CBS Microdata, 2023; berekening RIGO. [Bijlage D.11]

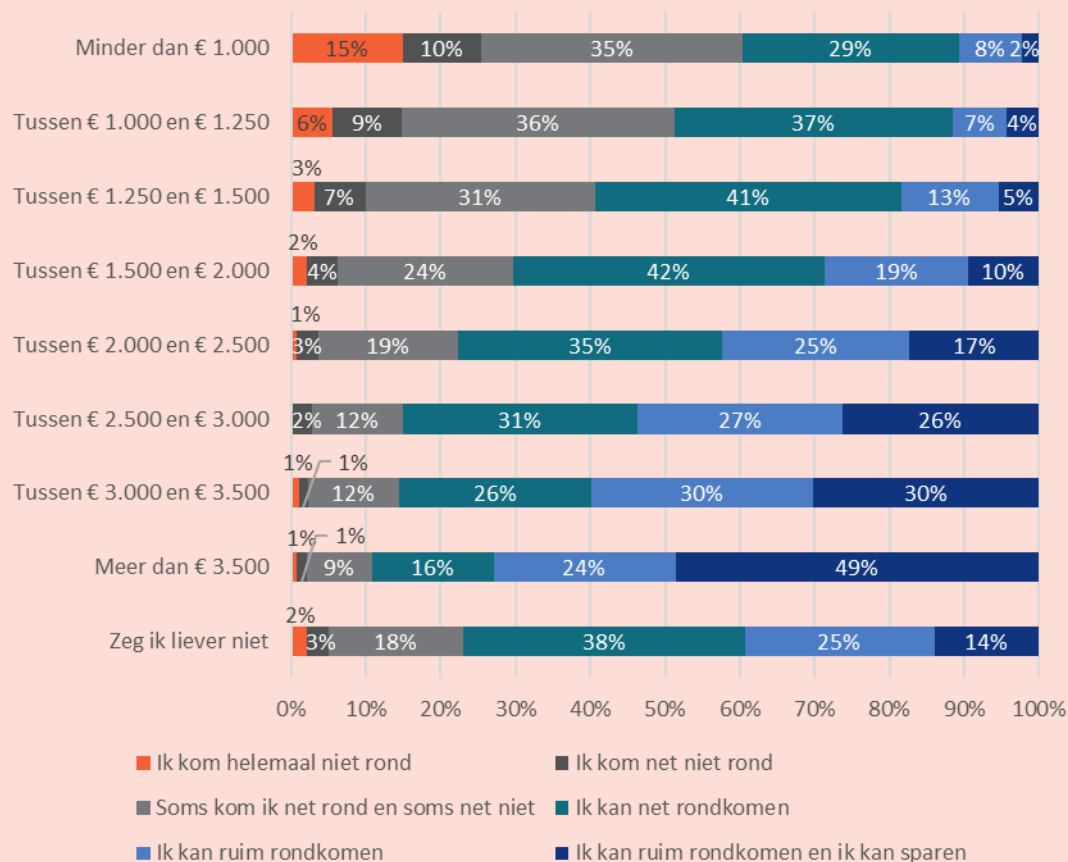


Enquête

Maandelijks inkomen

Uit de enquête blijkt dat de meeste huurders een inkomen hebben tot €2.500 (72%; Bijlage G.37). Zoals te verwachten kunnen huishoudens met een hoger inkomen vaker (ruim) rondkomen, zoals te zien in Figuur 23. De percentages van huishoudens die aangeven net niet rond te komen of helemaal niet rond te komen zijn relatief laag, als deze worden afgezet tegen het percentage huishoudens dat tekortkomt volgens de normbegroting (zie Figuur 21). Dit suggereert dat veel huishoudens die volgens de norm in betaalbaarheidsproblemen verkeren, het toch voor elkaar krijgen eindjes aan elkaar te knopen. Of dat in ieder geval soms wel en soms niet voor elkaar te krijgen. Dit kan echter gepaard gaan met pijnlijke keuzes.

Figuur 23 Percentages van huurders dat in verschillende mate rond kan komen naar inkomensklassen. Bron: RIGO, 2023.

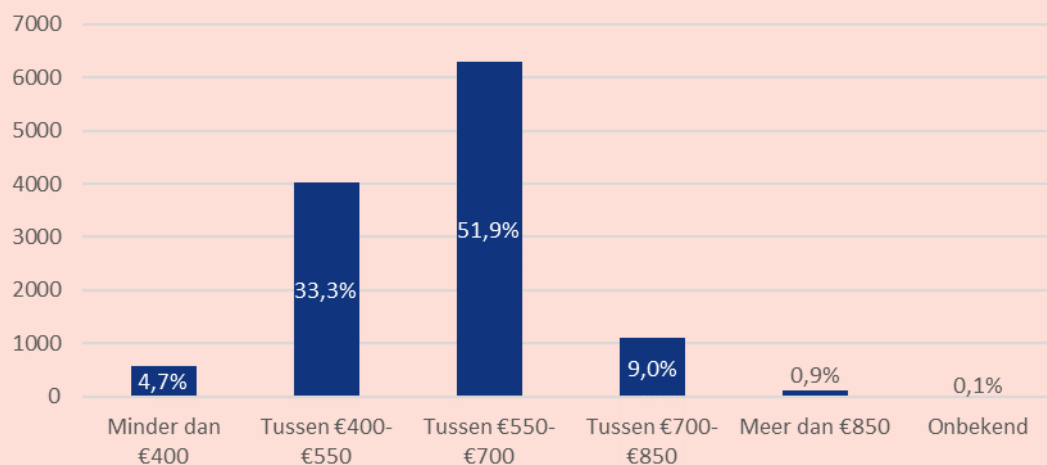


Toegang tot huurtoeslag

In de enquête is ook gevraagd naar de hoogte van de huurprijs en of huurders huurtoeslag ontvangen. De grootste groep respondenten betaalt maandelijks tussen €550 en €700 aan huur, inclusief servicekosten.¹⁶

¹⁶ In de enquête werden huurders gevraagd om een schatting te geven van het bedrag dat zij maandelijks betalen aan hun verhuurder, inclusief eventuele maandelijkse servicekosten. Hierdoor kan de daadwerkelijke hoogte van de huurprijs die de respondenten maandelijks betalen net iets lager liggen dan de figuur in deze paragraaf aangeeft. Huurtoeslag is niet verrekend met deze huur.

Figuur 24 Percentage respondentent sociale huur naar huurklasse inclusief service kosten in Friesland. Bron: RIGO, 2023.



Van de respondenten ontvangt de helft, namelijk 50,2%, huurtoeslag. De andere helft geeft aan geen huurtoeslag te ontvangen. Van het deel dat geen huurtoeslag ontvangt, geeft 86,7% aan een te hoog inkomen te hebben om in aanmerking te komen voor huurtoeslag. De andere respondenten geven aan geen huurtoeslag te krijgen vanwege een andere reden.

Voor een aantal respondenten is de huurprijs te laag om recht te hebben op huurtoeslag, voor sommigen is de huurprijs te hoog. Ook blijkt dat sommige respondenten nog onder de leeftijdsgrens van 23 jaar zijn en daardoor nog niet in aanmerking komen voor huurtoeslag. Andere (vaker genoemde) redenen om geen huurtoeslag te ontvangen zijn:

- Te groot vermogen (door erfenis of verkoop woning);
- Thuiswonende kinderen met (bij)baan of spaargeld;
- Angst om achteraf terug te moeten betalen;
- Geen vertrouwen in de belastingdienst;
- Geen behoefte aan toeslagen, onafhankelijk willen blijven;
- Wisselend inkomen.

Ook geven meerdere huurders aan dat het inkomen nét te hoog is om huurtoeslag te ontvangen, volgens hen gaat dit echt om enkele euro's te veel per maand. Een klein deel van de respondenten, waarbij de financiële situatie (nog) niet duidelijk is, geeft aan pas aan het eind van het jaar huurtoeslag aan te vragen.

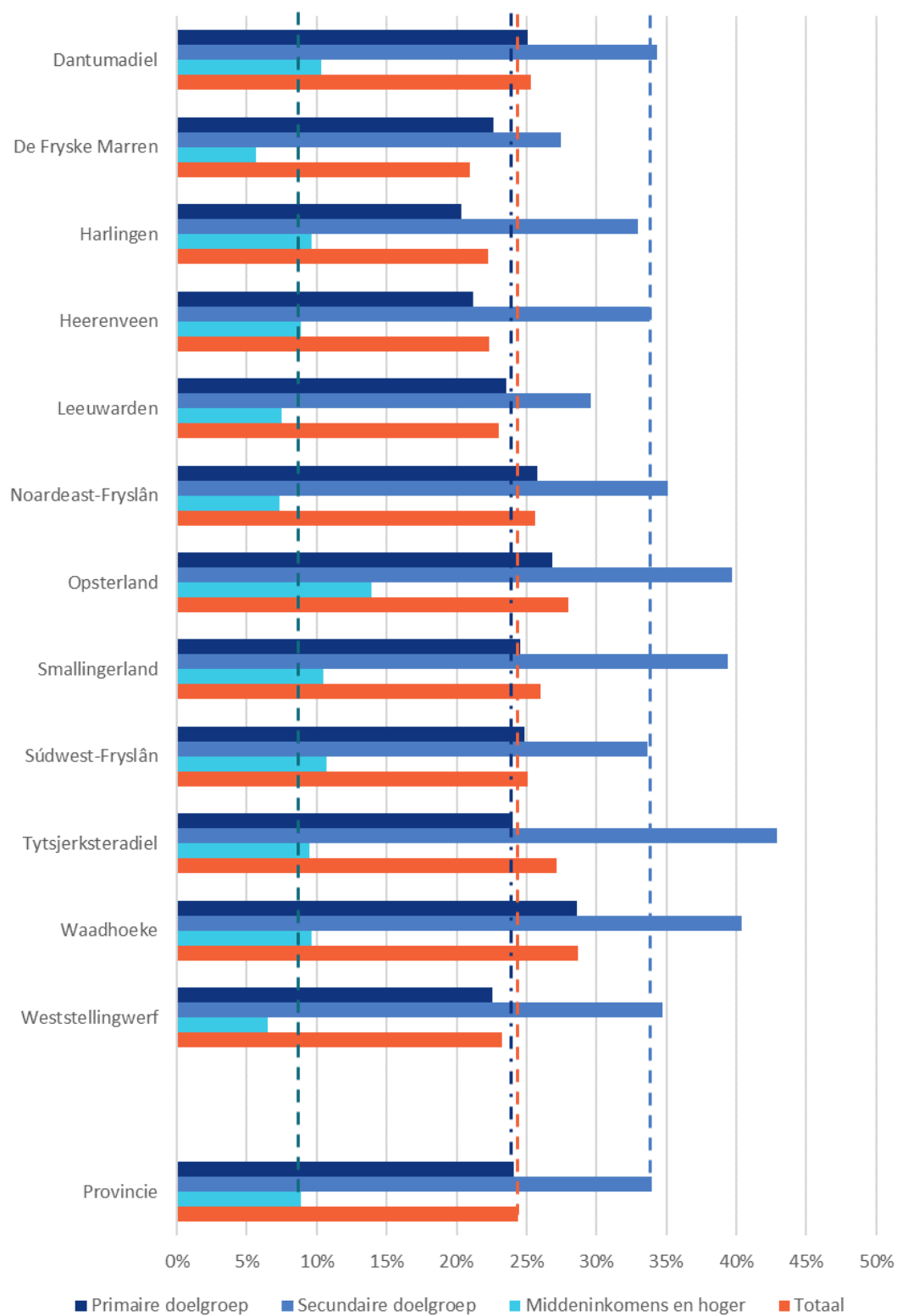
Opmerkelijk is dat een aanzienlijk aantal respondenten aangeeft eigenlijk niet te weten waarom ze geen huurtoeslag ontvangen en ook niet weten of ze hiervoor in aanmerking komen. Ook geven sommige huurders aan dat de aanvraag voor huurtoeslag niet lukt.

4.3.2 Gemeenten

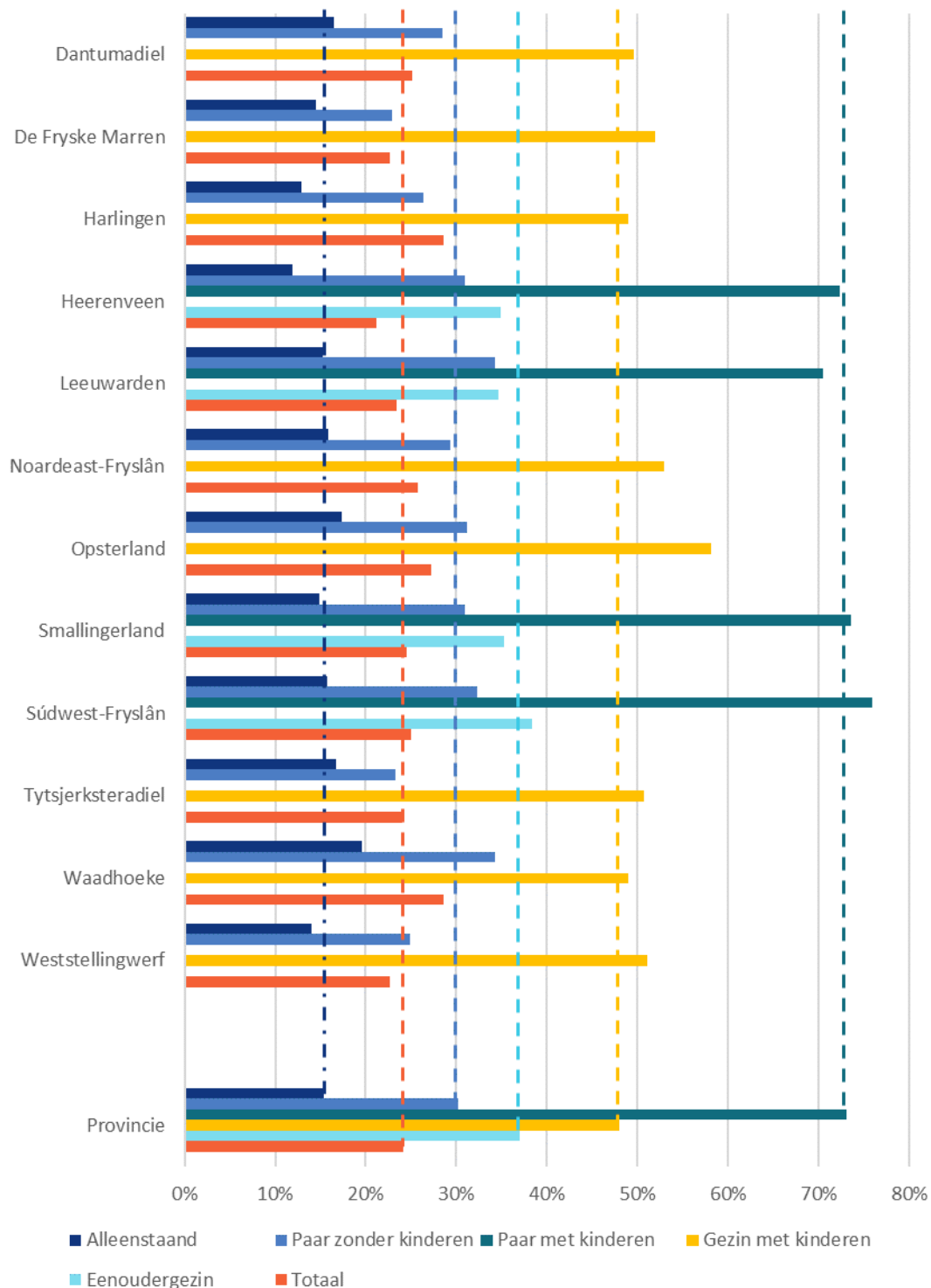
Wanneer we kijken naar de betaalbaarheid voor inkomensgroepen op gemeenteniveau (Figuur 25), zien we enige verschillen. Zo is zijn de gemeenten De Fryske Marren en Leeuwarden de enige twee waarbij het aandeel huurders wat niet rondkomt bij iedere inkomensgroep lager ligt dan het provinciaal gemiddelde. In de gemeenten Dantumadiel, Opsterland, Smallingerland, Tytsjerksteradiel en de Waadhoeke is het tegenovergestelde het geval. In de Waadhoeke bevindt zich ook het grootste aandeel huurders in de primaire doelgroep dat tekortkomt, zo'n 29%. In Tytsjerksteradiel komen huurders in de secundaire doelgroep relatief het vaakst tekort (40%). Het kleinste aandeel dat tekortkomt van de primaire doelgroep is in Harlingen; voor de secundaire doelgroep is dit De Fryske Marren.

In Figuur 26 is de betaalbaarheid van verschillende huishoudentypen naar gemeenten te zien. Het gaat hier alleen om huurders in de primaire doelgroep. In sommige gemeenten zijn de huishoudentypen eenoudergezinnen en paren met kinderen samengevoegd tot gezin met kinderen. Dit is gedaan omdat in deze gemeenten afzonderlijk te weinig data was betreffende deze huishoudentypen. De gemeenten Dantumadiel, Opsterland en Waadhoeke zijn de enige drie gemeenten waarbij (zover beschikbaar) alle verschillende huishoudentypen een hoger aandeel huurders heeft dat tekortkomt dan de provincie.

Figuur 25 Percentage huishoudens dat financieel tekortkomt volgens de budgetbenadering op basis van de normbegroting per inkomensgroep voor Friese gemeenten in 2021. Bron: CBS Microdata, 2023; berekening RIGO. [Bijlage E.19]



Figur 26 Percentage huishoudens dat finaal tekortkomt volgens de budgetbenadering op basis van de normbegroting per type huishouden behorend tot de primaire doelgroep voor Friese gemeenten in 2021. Bron: CBS Microdata, 2023; berekening RIGO. [Bijlage E.20]

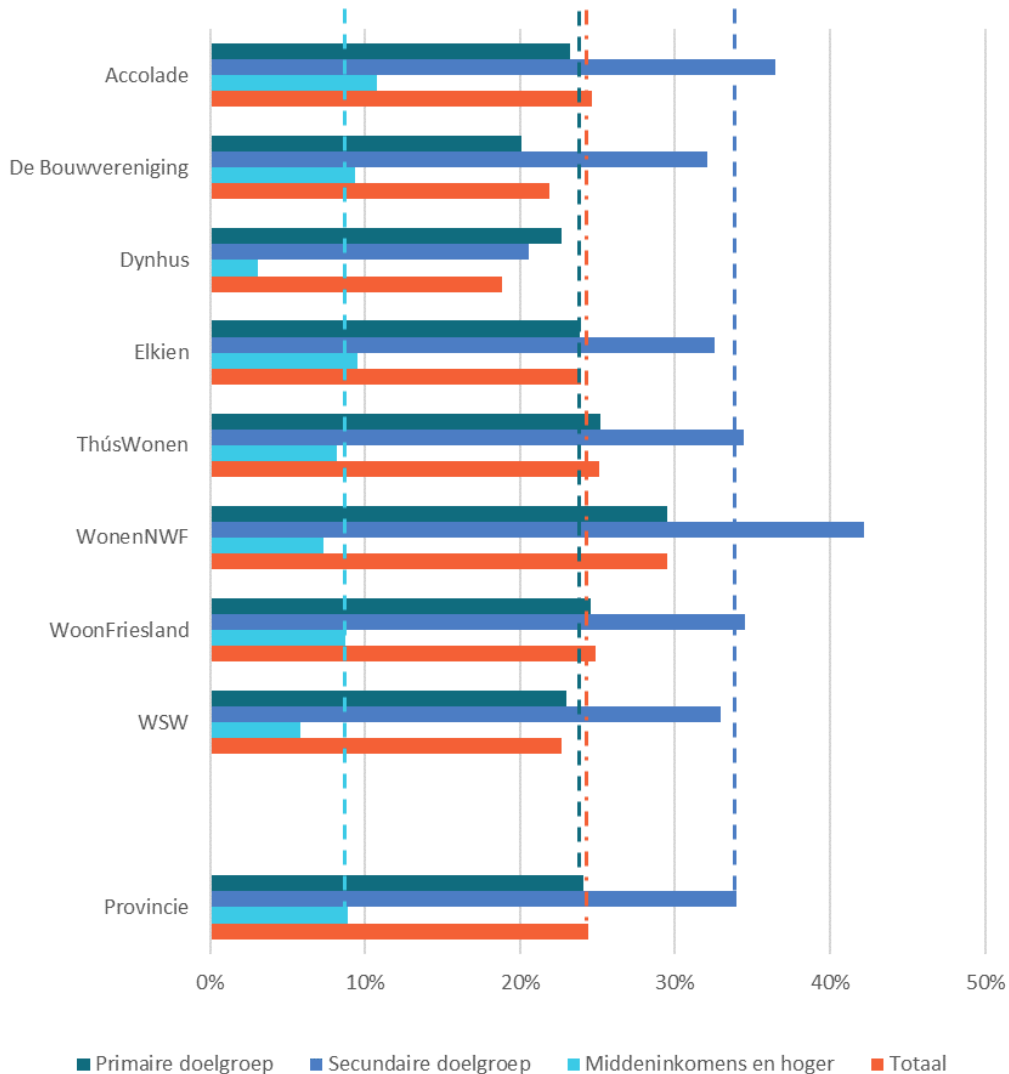


4.3.3 Corporaties

In onderstaande figuur is weergegeven in hoeverre huurders van verschillende inkomenscategorïeën tekortkomen per woningcorporatie. Bij Wonen Noordwest Friesland komen huurders in zowel de primaire als secundaire doelgroep relatief het vaakst tekort, respectievelijk circa 29% en 42%. Bij de corporaties ThúsWonen, Wonen Noordwest Friesland en WoonFriesland ligt het aandeel dat tekortkomt in de primaire en secundaire doelgroepen hoger dan het gemiddelde in de hele provincie. Omgekeerd is het aandeel dat tekortkomt bij deze groepen bij De Bouwvereniging, Dynhus, Elkien en WSW kleiner dan het provinciaal gemiddelde.

Opmerkelijk is dat Dynhus als enige woningcorporatie een hoger aandeel huurders dat tekortkomt heeft in de primaire doelgroep (23%) vergeleken met de secundaire doelgroep (21%). Dit is verder niet te zien bij een andere woningcorporatie, maar ook niet in één van de Friese gemeenten, zoals te zien in de eerder weergegeven in Figuur 25.

Figuur 27 Percentage huishoudens dat financieel tekortkomt volgens de budgetbenadering op basis van de normbegroting per inkomensgroep voor Friese corporaties in 2021. Bron: CBS Microdata, 2023; berekening RIGO. [Bijlage F.28]



4.4 Woonduur

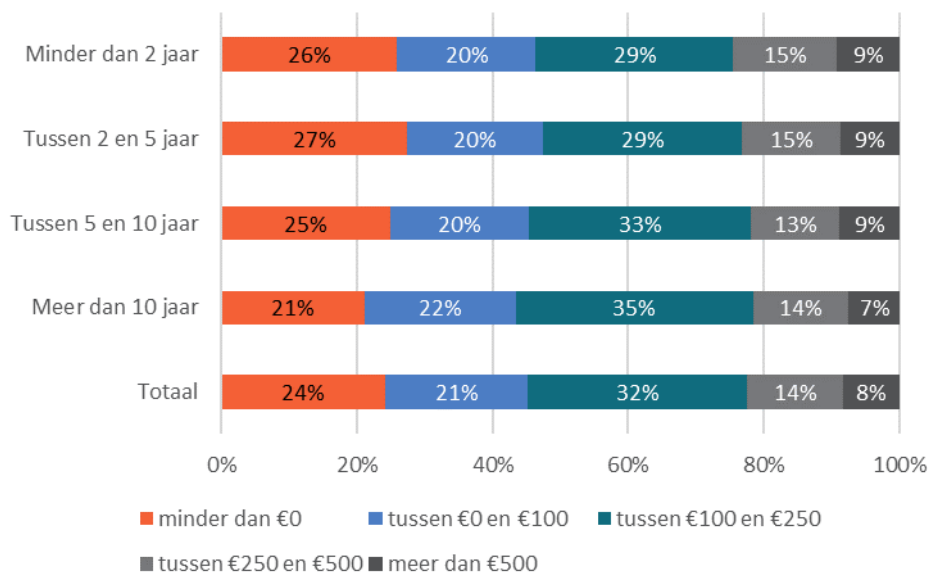
4.4.1 Provincie

Microdata

Wanneer wordt gekeken naar de betaalbaarheid voor huurders naar hun woonduur, zijn er geen grote verschillen te zien. Dit is enigszins opmerkelijk, aangezien huurders met een langere woonduur vaak gemiddeld een lagere huur betalen. Een kanttekening die moet worden geplaatst is dat huurders woonachtig in de gemeenten Súdwest-Fryslân, Waadhoeke, Noardeast-Fryslân en De Fryske Marren niet zijn meegenomen in deze analyse. Dit zijn gefuseerde gemeenten, waarvan het CBS niet over de data beschikt om de woonduur te berekenen. Deze analyse berust dus alleen op huurders van de andere Friese gemeenten, en geeft dus niet een uitputtend beeld van de hele provincie.

Ondanks kleine verschillen laat Figuur 28 wel zien dat de langstzittende huurders relatief het minst vaak tekortkomen (21%) – en dat deze groep huurders ook het vaakst meer dan €100 per maand overhoudt. Daarin is het beperkte verschil met de rest van de categorieën opvallend. Tot slot is opmerkelijk dat de groep langstzittende huurders het minst vaak tekortkomen, maar dat zij tegelijkertijd het minst vaak ruim rondkomen (meer dan €250 per maand over).

Figuur 28 Betaalbaarheid volgens de budgetbenadering op basis van de normbegroting naar woonduur in 2021. Bron: CBS Microdata, 2023; berekening RIGO. [Bijlage D. 12]

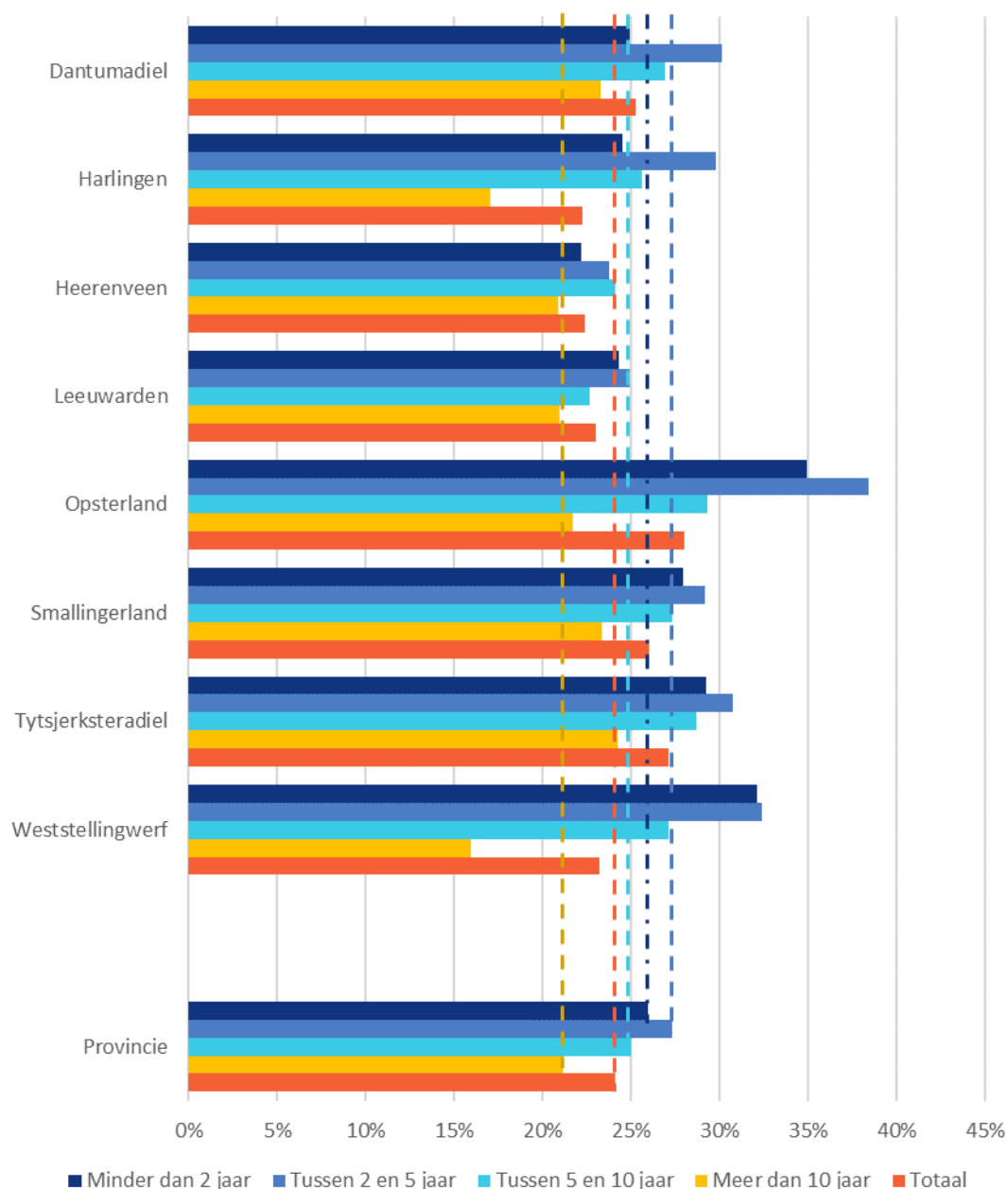


4.4.2 Gemeenten

Als we het aandeel huurders dat tekortkomt verder uitsplitsen naar gemeente, zien we verschillende uitkomsten. In twee gemeenten ligt het percentage tekort van alle categorieën boven het provinciaal gemiddelde: Opsterland en Smallingerland.

In bijna alle gemeenten is de volgorde gelijk aan de uitkomsten in de provincie: langstzittende huurders komen het minst vaak tekort, huurders die tussen de 2 en 5 jaar hun adres bewonen het meest. Enige uitzondering is Heerenveen, waarbij huurders tussen de 5 en 10 jaar bewonen het vaakst tekortkomen. Het verschil met de andere groepen in deze gemeente is wel klein.

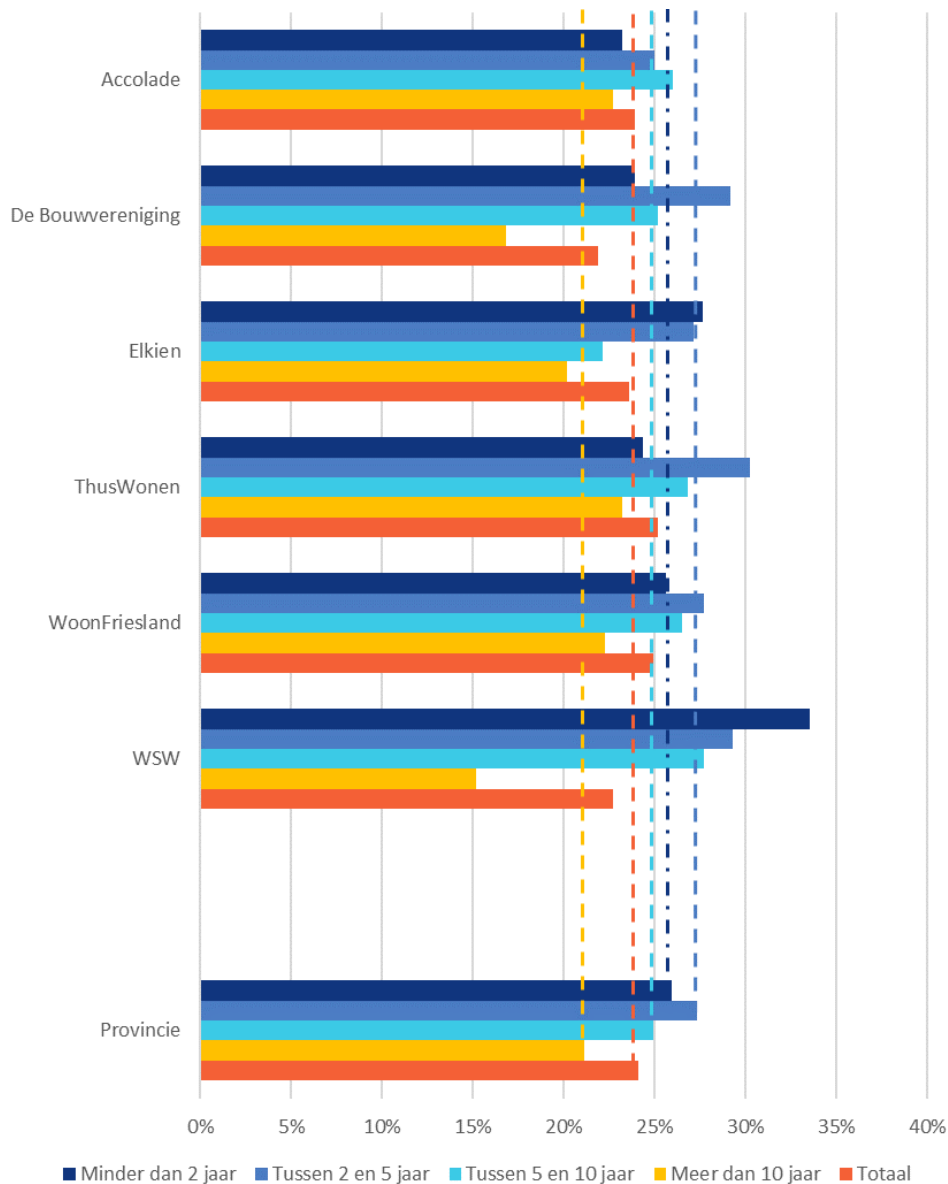
Figuur 29 Betaalbaarheid volgens de budgetbenadering op basis van de normbegroting naar woonduur voor Friese gemeenten in 2021. Bron: CBS Microdata, 2023; berekening RIGO. [Bijlage E.22]



4.4.3 Corporaties

Woningcorporatie WSW heeft de hoogste percentages met een tekort in de categorieën minder dan 2 jaar en tussen de 5 en 10 jaar, maar ook het laagst aandeel in de categorie langstzittenden. Huurders van Thús Wonen die tussen de 2 en 5 jaar wonen komen relatief het vaakst tekort in deze categorie. Ook bij de woningcorporaties is dezelfde volgorde te zien als in de gehele provincie. Bij twee corporaties is dit anders – Elkien en WSW – waarbij de recentste huurders het vaakst tekort komen.¹⁷

Figuur 30 Percentage huishoudens dat financieel tekortkomt volgens de budgetbenadering op basis van de normbegroting naar woonduur voor Friese woningcorporaties in 2021. Bron: CBS Microdata, 2023; berekening RIGO. [Bijlage F.30]



¹⁷ Hier kan het beeld voor de corporaties enigszins vertekend zijn, omdat wederom huishoudens woonachtig in de gemeenten Súdwest-Fryslân, Waadhoeke, Noardeast-Fryslân en De Fryske Marren niet zijn meegenomen. Daarnaast zijn cijfers voor Wonen Noordwest Friesland niet beschikbaar, omdat het overgrote deel van hun woningen in uitgesloten gemeenten ligt.

4.5 Beleving en omgang met (toegenomen) betaalbaarheidsproblemen

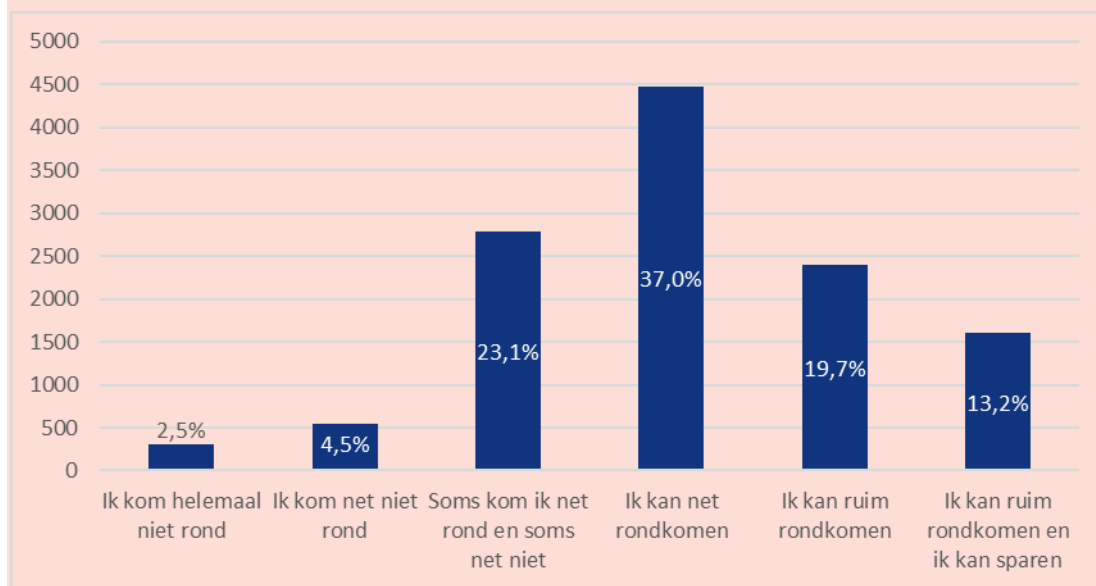
Enquête

In de huurdersenquête is gevraagd in welke mate huurders financieel kunnen rondkomen en of huurders zich zorgen maken over hun financiële situatie. In deze paragraaf worden de resultaten besproken en wordt aan de hand van huishoudentype en inkomstenbron gekeken naar welke huurders de grootste betaalbaarheidsproblemen ervaren. In 5.1 zal verder worden ingegaan op verklaringen van deze betaalbaarheidsproblemen (verandering kosten) en verschillen tussen huurders naar gemeente (5.1.2) en corporatie (5.1.3).

4.5.1 Financieel rondkomen en zorgen maken

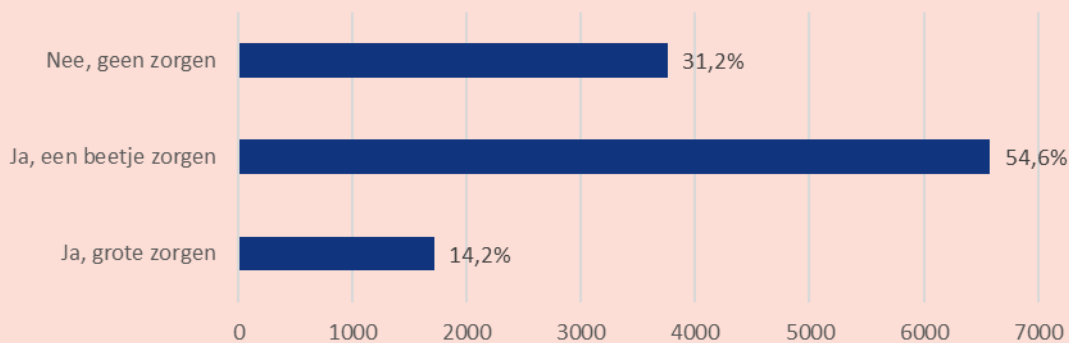
In de huurdersenquête heeft 7% van de respondenten aangegeven financieel niet te kunnen rondkomen en 23% heeft aangegeven soms wel en soms niet te kunnen rondkomen (Figuur 31). Een grotere groep respondenten (37%) geeft aan wél net te kunnen rondkomen, maar de groep respondenten die ruim kan rondkomen blijft kleiner (ongeveer 33% van alle respondenten). Een mogelijke verklaring is dat huurders die volgens de budgetbenadering tekortkomen toch de eindjes aan elkaar weten te knopen. Dit kan echter gepaard gaan met ingrijpende beslissingen over bezuinigingen op volgens de Nibudbegrotingen noodzakelijke uitgaven.

Figuur 31 Aandeel huurders dat wel of niet rond kan komen. Bron: RIGO, 2023.



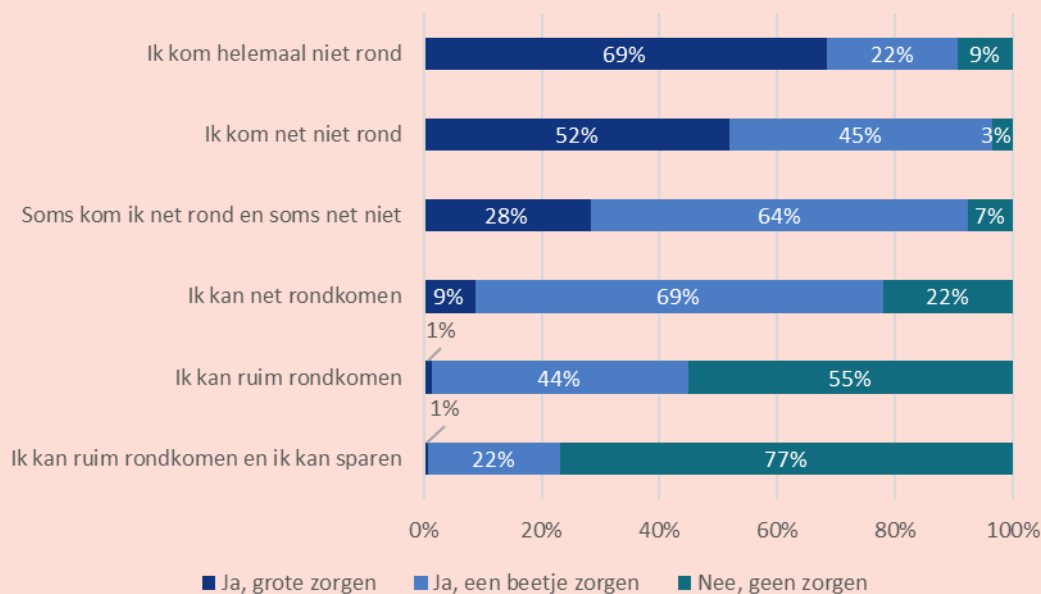
Tegelijkertijd maken veel huurders zich zorgen over hun financiële situatie (Figuur 32). Ruim 54% van de huurders geeft aan zich een beetje zorgen te maken, en 14% geeft aan zich zelfs grote zorgen te maken over hun financiële situatie. Circa 31% van de huurders heeft aangegeven zich geen zorgen te maken over hun financiële situatie.

Figuur 32 Aandeel huurders dat zich zorgen maakt over de financiële situatie. Bron: RIGO, 2023.



Dat een huishouden financieel kan rondkomen, betekent dus niet noodzakelijk dat zij zich geen zorgen maakt over de financiële situatie (Figuur 33). Zo geeft 9% van de huurders die helemaal niet rondkomen aan zich geen zorgen te maken. Dit is in absolute aantallen een groep van beperkte omvang (28 respondenten). Dat zij zich geen zorgen maken heeft verschillende redenen, bijvoorbeeld doordat zij ondersteund worden door hun omgeving of doordat zij weten dat het om een tijdelijke situatie gaat. Van de huishoudens die net rondkomen maakt 9% zich grote zorgen en 69% zich enige zorgen. Dat suggereert dat huishoudens die net rondkomen zich in een kwetsbare positie bevinden. Er zijn ook respondenten die zich, ondanks goed rond te kunnen komen, zorgen maken. Dit heeft vooral te maken met onzekerheid over de inkomenssituatie en bovenal de recente prijsstijgingen (zie ook 5.1.1).

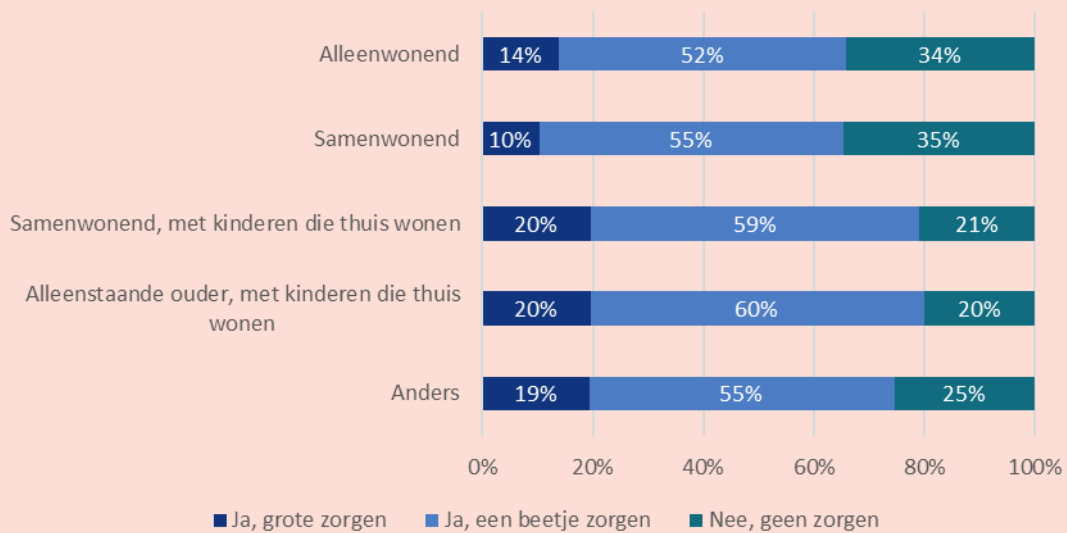
Figuur 33 Aandeel huurders dat aangeeft zich financiële zorgen te maken naar mate waarin zij aangeven rond te kunnen komen. Bron: RIGO, 2023.



Huishoudens met kinderen maken zich meer zorgen over de financiële situatie dan huishoudens zonder kinderen (Figuur 34). Huurders die zich de minste (grote) zorgen maken om hun financiële situatie zijn samenwonend zonder kinderen. Eerder zagen we al in Figuur 9

(paragraaf 4.1.1, pagina 26) dat huurders die samenwonen (zonder kinderen) het makkelijkst kunnen rondkomen, terwijl huurders met kinderen vaker aangaven niet of nauwelijks te kunnen rondkomen. In Bijlage G.35 is te zien uit hoeveel huishoudens de groepen bestaan.

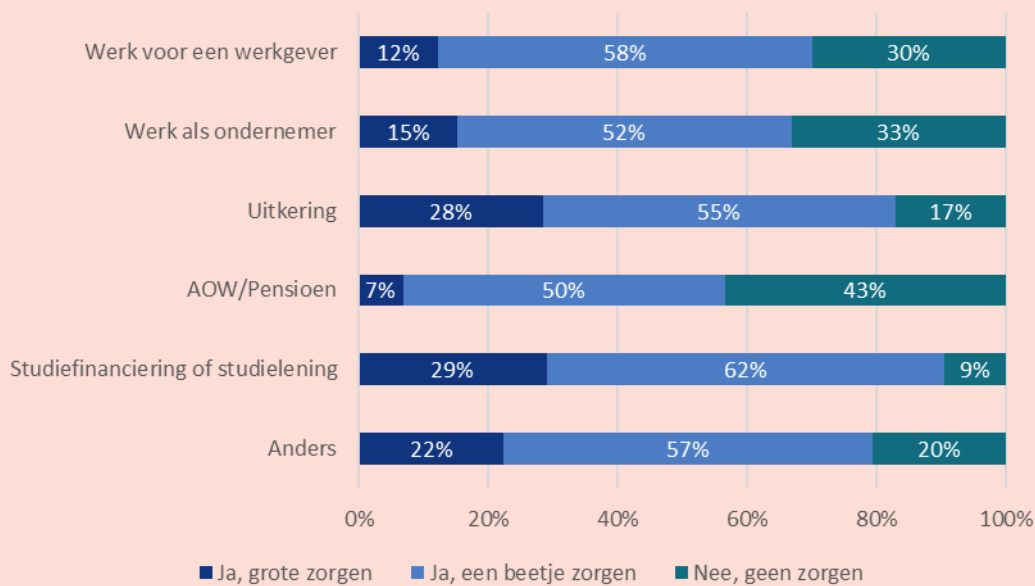
Figuur 34 Aandeel huurders dat zich zorgen maakt over de financiële situatie naar type huishouden. Bron: RIGO, 2023.



Over het algemeen maken huurders die een AOW/pensioen als voornaamste bron van inkomen hebben zich de minst zorgen over hun financiële situatie (Figuur 35). De omvang van het verschil tussen deze en andere groepen is opmerkelijk gezien de resultaten van het microdata-onderzoek (zie deel 4.2). Dit lijkt erop te wijzen dat een deel van de ouderen die volgens de normbegroting niet rondkomt zich hier geen zorgen over maakt.

In aanvulling hierop is gekeken naar de toelichtingen die deze groep huurders heeft gegeven bij ervaren prijsstijgingen (voor energie en vervoer, deels ook besproken in hoofdstuk 5) en financieel kunnen rondkomen. Uit deze toelichtingen blijkt dat veel huurders met een AOW/pensioen als voornaamste inkomstenbron een andere beleving heeft van gestegen kosten in relatie tot inkomsten. Zo geven deze huurders aan minder (vaak) hoge kosten te hebben. Dit komt bijvoorbeeld doordat deze huurders geen regelmatige vervoerskosten (naar werk) hebben en aangeven op zuinige wijze boodschappen te doen. Daarnaast blijkt uit de toelichtingen dat deze groep huurders een andere perceptie heeft over (bepaalde) gestegen kosten dan andere groepen huurders. Zo geven deze huurders vaak aan spaarzaam te zijn en zuinig te leven, waardoor zij kunnen rondkomen. Wat financiële zorgen binnen deze groep wel kan vergroten is het overlijden van een partner, waardoor wekelijkse uitgaven en inkomsten ook veranderen. Opgemerkt moet worden dat er in de enquête is gevraagd de financiële situatie te vergelijken met twee jaar geleden (bijvoorbeeld “kon u twee jaar geleden beter of slechter rondkomen”). Hierdoor geven veel huurders uit de groep met AOW/pensioen als voornaamste inkomstenbron aan minder kosten te hebben, doordat zij door Corona-maatregelen zelf minder buiten de deur kwamen.

Figuur 35 Percentage huurders dat zich zorgen maakt om de financiële situatie naar voornaamste inkomensbron. Bron: RIGO, 2023.



Huurders die aangeven zich geen zorgen te maken, hebben het vaakst een grote financiële reserve van meer dan €5000, of geven aan een hoog inkomen te hebben waarmee zij eerdere prijsstijgingen ook goed hebben kunnen opvangen. Uit de enquête blijkt dat de groep huurders die aangeeft zich zeer grote zorgen te maken, eerdere prijsstijgingen vaak niet of nauwelijks kon opvangen. Ook geeft deze groep vaak aan soms *nét* te kunnen rondkomen met het inkomen en geen of weinig spaargeld te hebben.

Opvallend is dat huurders die aangeven zich een beetje zorgen te maken, vaak in andere (open) vragen aangeven veel te hebben moeten besparen en grote aanpassingen hebben gemaakt om eerdere prijsstijgingen op te vangen. Ook geven deze huurders vaak aan een extra prijsstijging van €100 (voor vervoer, energie of andere uitgaven) niet te kunnen opvangen of alleen met grote aanpassingen (zie ook 5.1.2 voor de verdeling naar woongemeenten).

Veel huurders geven aan zich zorgen te maken over toekomstige huurprijsverhogingen. Zij zijn vaak ook ontevreden over huurprijsverhogingen uit het verleden. Huurders met een slechter geïsoleerde woning en huurders die grotendeels afhankelijk zijn van gas uitten deze ontevredenheid het vaakst. Zij vinden dat hun huurprijs niet in verhouding staat tot de energieprestatie van de woning. Hierbij verwachten zij ook een actieve rol van hun verhuurder om te helpen hun energielasten omlaag te brengen. Het verhogen van de huurprijs zonder dat er verbeteringen worden uitgevoerd aan de woning wordt als onacceptabel ervaren, zowel door huurders in slechter geïsoleerde woningen als door huurders in energiezuinige woningen.

Over de financiële situatie van huurders blijkt dat de kwantitatieve data van de enquête geen volledig beeld geeft. Zo blijkt uit de open antwoorden dat veel huurders de afgelopen twee jaar nog voldoende spaargeld hadden om de prijsstijgingen op te vangen, maar dat deze buffer inmiddels op is. Ook geven sommige huurders aan inmiddels schulden te hebben opgelopen, omdat zij niet voldoende inkomen of spaargeld hadden om de stijgingen van huur, energie, vervoer en boodschappen op te vangen.

4.5.2 Gezondheidsklachten

Uit de analyse van de open antwoorden valt op dat huurders meer gezondheidsklachten ervaren door gestegen kosten.¹⁸ Veel huurders geven aan grote geldzorgen te hebben, en een deel hiervan geeft aan hierdoor stress gerelateerde klachten te ervaren. Voorbeelden zijn zich onzeker voelen door hun financiële situatie, of niet weten of er aan het einde van de maand nog geld is om boodschappen te doen. Naast mentale klachten zijn er ook huurders die in de enquête hebben aangegeven (ergere) fysieke klachten te hebben door de gestegen kosten. Sommige huurders die al fysieke gezondheidsklachten hadden, ervaren een versterking van klachten. Zo geven reumapatiënten bijvoorbeeld aan meer pijnstillers te moeten gebruiken omdat zij de energierekening niet kunnen betalen als ze het huis verwarmen. Daarnaast hebben sommige huurders met (fysieke) gezondheidsklachten aangegeven dat zij genoodzaakt zijn te besparen op andere (noodzakelijke) uitgaven, omdat het vanwege hun gezondheid niet mogelijk is om te besparen op energie en vervoer. Tot slot zijn er ook huurders die door gestegen kosten (nieuwe) fysieke gezondheidsklachten ervaren, doorgaans gerelateerd aan besparingen. De meest genoemde nieuwe gezondheidsklachten komen door schimmelvorming in de woning, doordat huurders hun woning minder verwarmen.

¹⁸ Doordat huurders in de enquête bij verschillende vragen open antwoorden konden geven, is het niet mogelijk om deze aantallen exact te kwantificeren. De onderwerpen die worden aangehaald in deze paragraaf zijn in de enquête door ongeveer 10 tot 20% van de respondenten apart vermeld in de open antwoorden. Niet alle respondenten hebben aanvullende open vragen ingevuld in de enquête.

5 Energie en vervoer: impact van stijgende prijzen

In het voorgaande deel is de betaalbaarheid voor huurders in de Friese corporatiesector in beeld gebracht. Dat is gedaan met de meest recente beschikbare CBS Microdata van het inkomen van het huishouden uit 2021. Dat geeft een betrouwbaar beeld van de betaalbaarheid op dat moment. Echter, sinds 2021 zijn prijzen van energie en andere goederen en diensten sterk gestegen. Ook zijn gemiddeld de inkomens toegenomen. Dit heeft direct impact op hoeveel een huishouden overhoudt of tekortkomt. In dit deel verkennen we wat de impact van deze ontwikkelingen zijn. Door de data over 2021 te corrigeren voor de inflatie, inkomensontwikkelingen, gestegen energielasten en gemiddelde besparingen op energie, hebben we een benadering gemaakt van de betaalbaarheidssituatie in 2023. Door de cijfers over 2021 te vergelijken met de benadering voor 2023, kunnen we inzicht krijgen in de impact van de ontwikkeling op de betaalbaarheid. Deze cijfers zijn uitgesplitst naar huishoudentypen en energielabel, voor de provincie als geheel, maar ook voor gemeenten en corporaties afzonderlijk. De uitkomsten in dit hoofdstuk hebben steeds betrekking tot het normbudget.

De cijfers worden aangevuld met resultaten uit de huurdersenquête. Daarin is gevraagd naar de impact van stijgende prijzen en hoe huurders hiermee om zijn gegaan. Tevens biedt de enquête inzicht in de vervoerskosten van huurders, of deze zijn toe- of afgenomen en in welke mate huurders autoafhankelijk zijn of bij stijgende kosten alternatief vervoer kunnen kiezen. Dat is informatie die niet beschikbaar is via de CBS Microdata.

5.1 Betaalbaarheid en betalingsrisico's

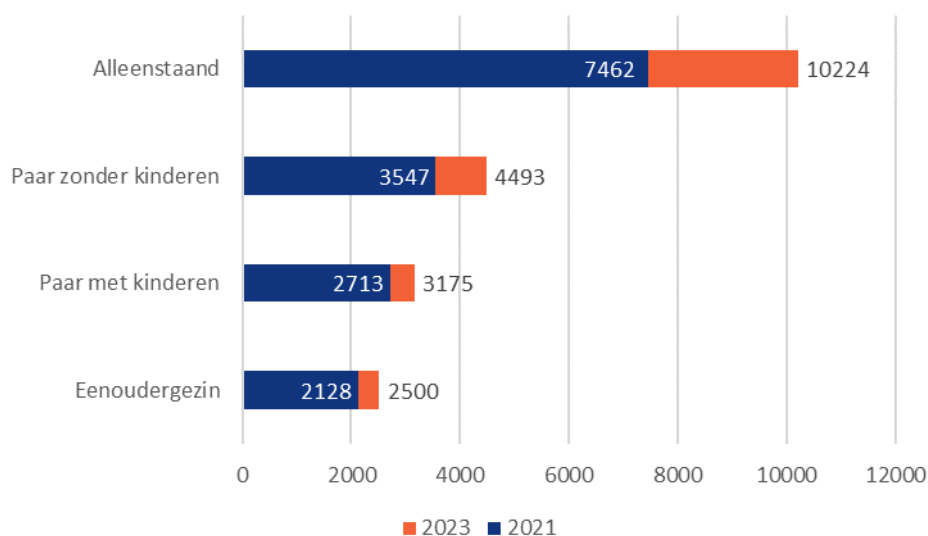
5.1.1 Provincie

Microdata

In Figuur 36 is het aantal huishoudens te zien dat tekortkomt volgens het normbudget in 2021 en 2023. Voor alleenstaanden is dit aantal gestegen met ruim 2.760 huishoudens – een toename van 37%. Het aantal paren zonder kinderen is toegenomen met bijna 950, zo'n 27% meer t.o.v. 2021. Voor paren met kinderen is deze toename rond de 460 (17%); voor eenoudergezinnen is dit circa 370 (ook 17%).

Opvallend is de grote toename onder alleenstaanden – al helemaal in het kader van de stijging in energielasten per huishoudentype (Tabel 10). Daarin is te zien dat alleenstaanden procentueel gezien de laagste stijging in energielasten hebben ervaren in de periode 2021 t/m 2023. Een mogelijke verklaring voor de grote toename in alleenstaanden die tekortkomen, is de omvang van de groep die net rondkomt en €0 tot €100 per maand overhoudt in 2021 (Figuur 5). In 2021 kwam 26% van de alleenstaanden maar net rondkwam. Deze groep is kwetsbaar voor kostenstijgingen, zoals de toename in energielasten. Voor deze kwetsbare groep zijn de energiekosten met circa €80 per maand gestegen.

Figuur 36 Aantal huishoudens dat volgens de budgetbenadering op basis van de normbegroting tekort komt naar type huishouden in 2021 en 2023. Bron: CBS Microdata, 2023; berekening RIGO. [Bijlage D.13]

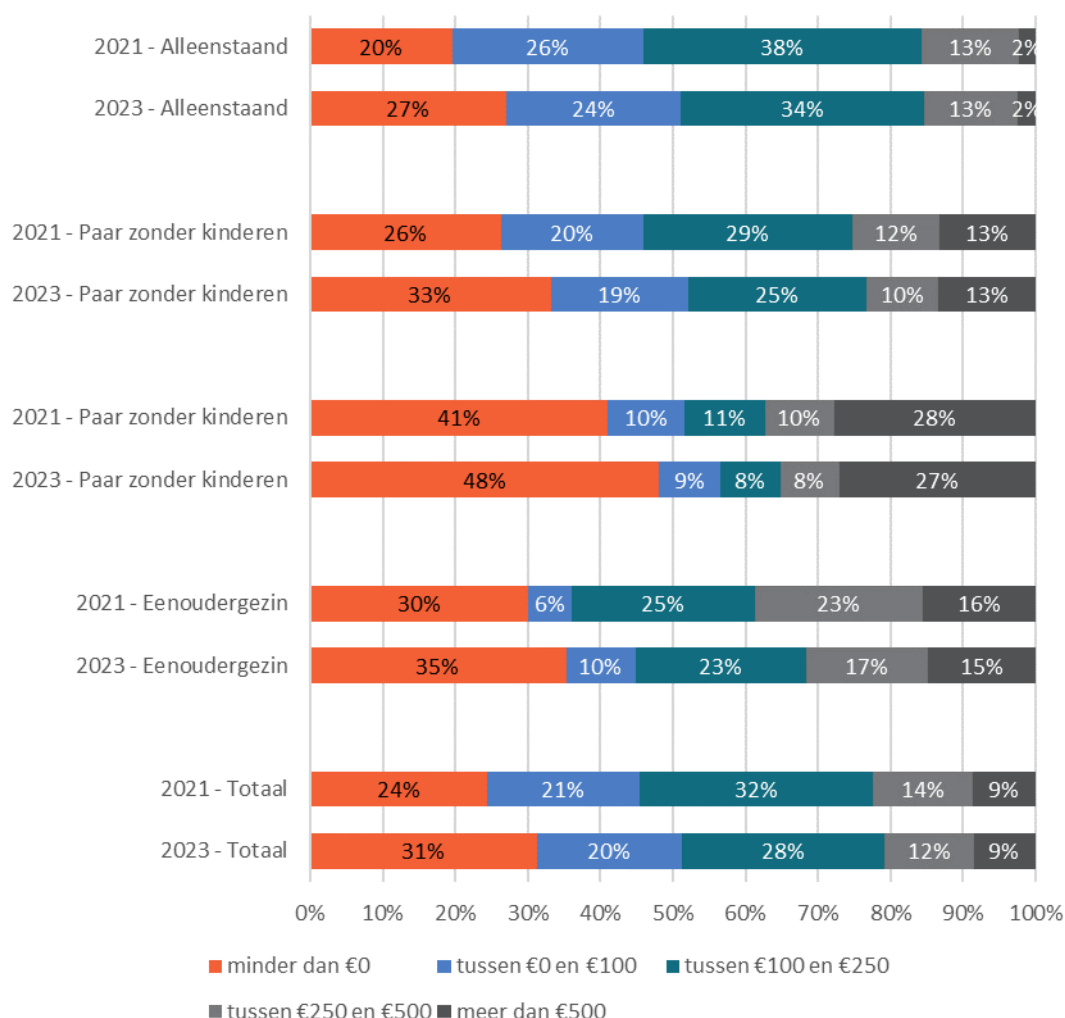


Tabel 10 Gemiddeld inkomen en ontwikkeling van energielasten van 2021 tot en met 2023. Bron: CBS Microdata, 2023; berekening RIGO.

	Besteedbaar inkomen 2021	Toename energielasten 2021-2023	Procentuele toename in energielasten	Toename als percentage van besteedbaar inkomen
Alleenstaand	€ 20.739,49	€ 971,18	68%	4,7%
Paar zonder kinderen	€ 32.446,23	€ 1.316,12	79%	4,1%
Paar met kinderen	€ 42.850,39	€ 1.917,58	90%	4,5%
Eenoudergezin	€ 30.794,16	€ 1.634,23	89%	5,3%
Totaal	€ 26.566,91	€ 1.212,61	75%	4,6%

Verder laat Figuur 37 zien dat vrijwel voor alle huishoudentypen het aandeel dat tussen €0 en €500 per maand overhoudt is afgenomen. Opmerkelijk is dat het aandeel huishoudens dat meer dan €500 overhield nauwelijks is afgenomen. Veel van deze huishoudens hielden zoveel over dat ook met gestegen kosten een ruime buffer van minimaal €500 per maand overblijft.

Figuur 37 Percentage huishoudens dat financieel tekortkomt volgens de budgetbenadering op basis van de normbegroting naar type huishouden voor 2021 en 2023. Bron: CBS Microdata, 2023; berekening RIGO. [Bijlage D.13]

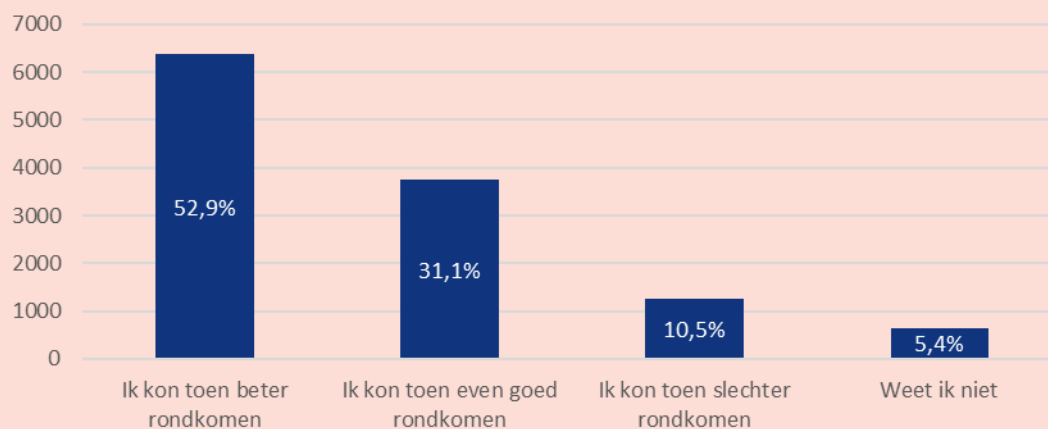


Enquête

Ervaring van huurders over de ontwikkeling tussen 2021 en 2023

Uit de enquête blijkt dat het grootste deel van de huurders twee jaar geleden een andere financiële situatie had (Figuur 38). Ruim de helft van de respondenten (ruim 6.300 respondenten) geeft aan dat zij twee jaar geleden beter konden rondkomen. Slechts 10% van de huurders (1.268 respondenten) geeft aan twee jaar geleden slechter te kunnen rondkomen. Ongeveer een derde van de respondenten geeft aan even goed te kunnen rondkomen als twee jaar geleden.

Figuur 38 Aandeel huurders dat twee jaar geleden beter of slechter kon rondkomen (meerdere antwoorden mogelijk). Bron: RIGO, 2023.

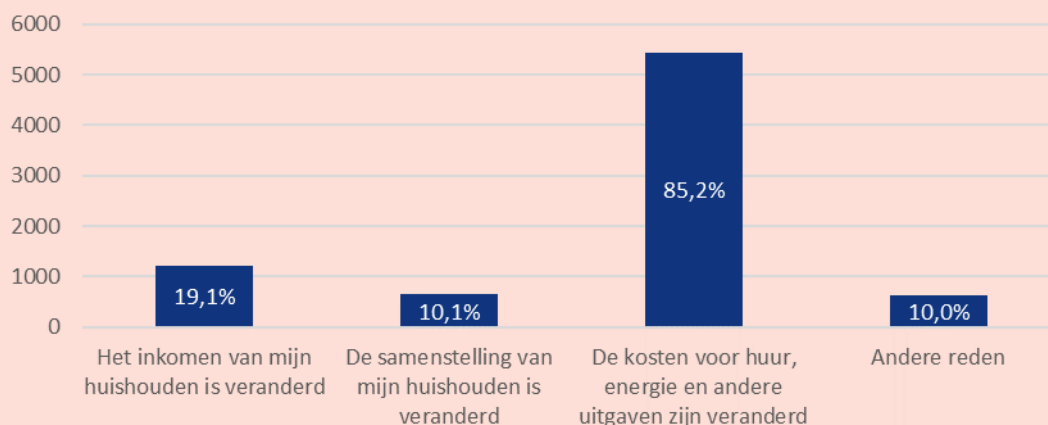


De voornaamste reden die huurders aangeven minder goed te kunnen rondkomen dan twee jaar geleden is dat de kosten voor huur, energie en andere uitgaven zijn veranderd; dat wordt aangegeven door ruim 85% van deze huurders (Figuur 39). Uit de open antwoorden blijkt dat bij veel huurders ook de stijgende prijzen van boodschappen een grote kostenpost is. Andere genoemde redenen hebben vaak te maken met een verandering van inkomen of samenstelling van het huishouden.¹⁹ Zo wordt regelmatig ook aangegeven dat het inkomen is gedaald doordat kinderen 18 jaar zijn geworden, terwijl de kosten gelijk zijn gebleven of zelfs zijn gestegen. Ook gezondheidsproblemen hebben een impact op de verandering in het inkomen, met name bij huurders die (gedeeltelijk) in de ziektewet zitten, of huurders die vanwege gezondheidsproblemen niet kunnen besparen in bepaalde uitgaven.

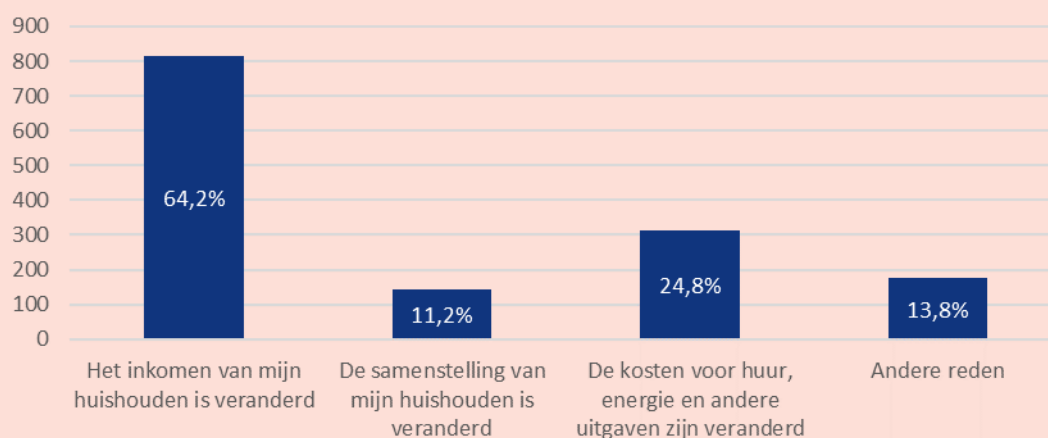
De groep huurders die nu beter kan rondkomen dan twee jaar geleden is relatief klein met slecht 10,5% (1.268 respondenten). Deze huurders geven als belangrijkste verklaring een verandering in inkomen (Figuur 40). Zo blijkt dat veel van deze huurders twee jaar geleden door de coronacrisis (tijdelijk) een groot deel van het inkomen te hebben verloren of zelfs werkloos waren. Doordat deze huurders inmiddels weer een baan hebben, is hun financiële situatie verbeterd ten opzichte van twee jaar geleden.

¹⁹ In de CBS Microdata-analyse zijn voor de benadering voor 2023 inkomens gecorrigeerd voor gemiddelde inkomensontwikkelingen per inkomensklasse. Wijzigingen in de huishoudenssamenstelling en grote inkomensschommelingen (zowel positief als negatief) zijn hierin niet meegenomen. Waarschijnlijk is de invloed op de cijfers daarvan enigszins beperkt, doordat positieve en negatieve ontwikkelingen elkaar zullen uitvlakken.

Figuur 39 Aandeel huurders dat om verschillende redenen slechter rondkomt dan twee jaar geleden (meerdere antwoorden mogelijk). Bron: RIGO, 2023.



Figuur 40 Aandeel huurders dat om verschillende redenen beter rondkomt dan twee jaar geleden (meerdere antwoorden mogelijk). Bron: RIGO, 2023.



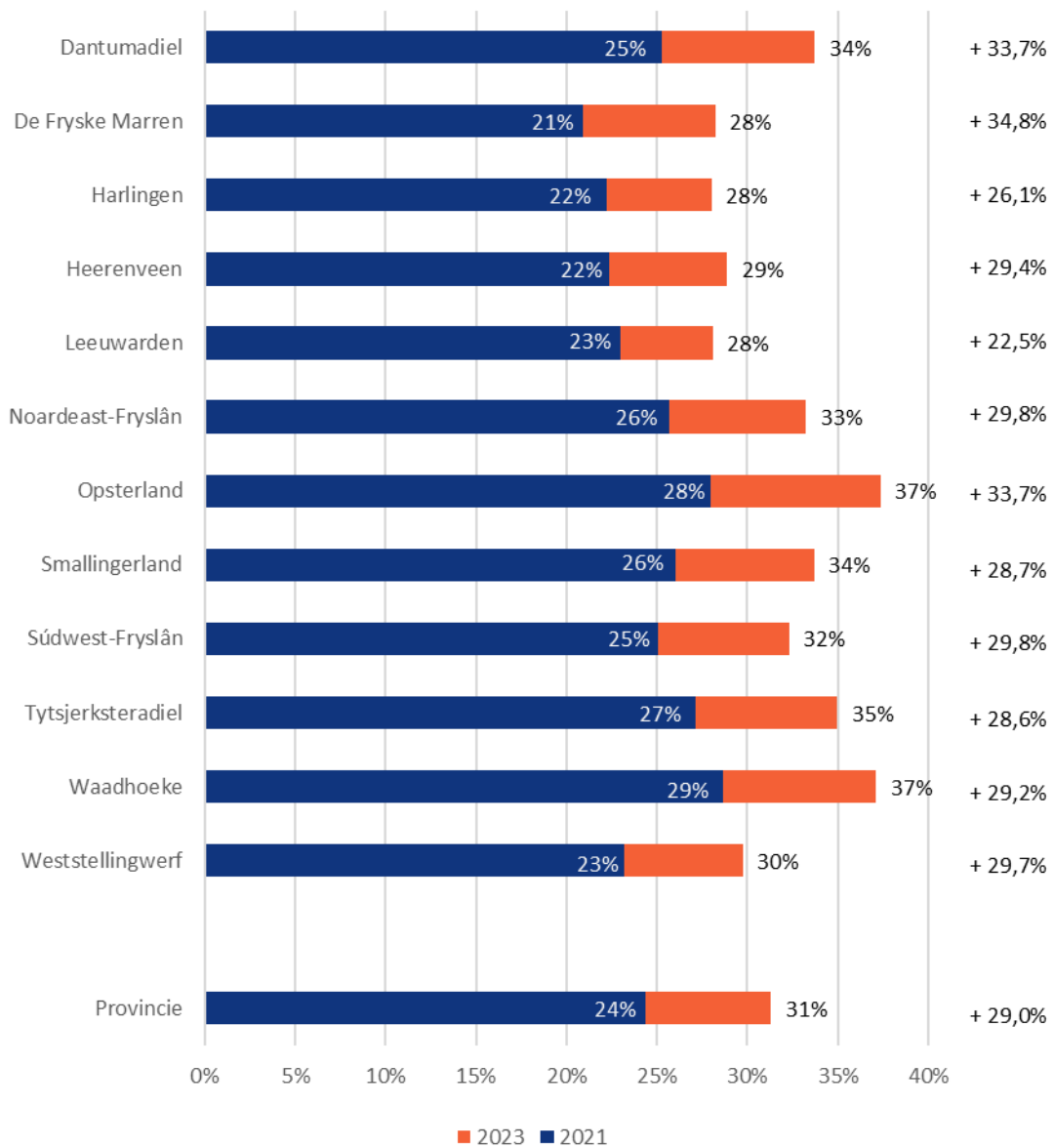
Andere verklaringen die huurders geven dat ze twee jaar geleden slechter konden rondkomen zijn bijvoorbeeld het ontvangen van (meer) toeslagen voor huur, zorg of energie. Wel wordt vaak genoemd dat een hoger inkomen – door andere baan, meer te gaan werken of aanvullende toeslagen – (grotendeels) opgaat aan de stijgende kosten. Een andere vaak genoemde verklaring is te zijn verhuisd naar een goedkopere (huur)woning (soms woning verkocht met daardoor eigen vermogen). Naast een ander inkomen blijkt ook dat sommige respondenten een lager energieverbruik heeft door minder vaak thuis te zijn. Andere vaker genoemde redenen zijn:

- Verandering inkomen van baan (contractzekerheid, hoger inkomen, meer uren, etc.);
- Budgetbeheer;
- Schulden afgelost;
- Verandering uitgavenpatroon;
- Verandering samenstelling gezin (kinderen het huis uit, partner overleden);
- Verkregen vermogen (door erfenis of verkoop woning).

5.1.2 Gemeenten

Tussen de gemeenten zijn er ook verschillen in het totaalaandeel van huishoudens die tekortkomen in 2023. Waar het minimum in 2021 nog lag op 21% (in de Fryske Marren) is dit gestegen naar 28% (in De Fryske Marren, maar ook Harlingen en Leeuwarden). Het maximum percentage lag in 2021 nog voor alle gemeenten onder de 30%, maar is toegenomen naar 37% in de gemeenten Opsterland en Waadhoeke. Ook is weergegeven hoe groot de toename is in het aantal huishoudens dat tekortkomt. Opmerkelijk is dat deze toename het grootst is in De Fryske Marren, de gemeente waar in 2021 huishoudens nog het minst vaak tekortkwamen.

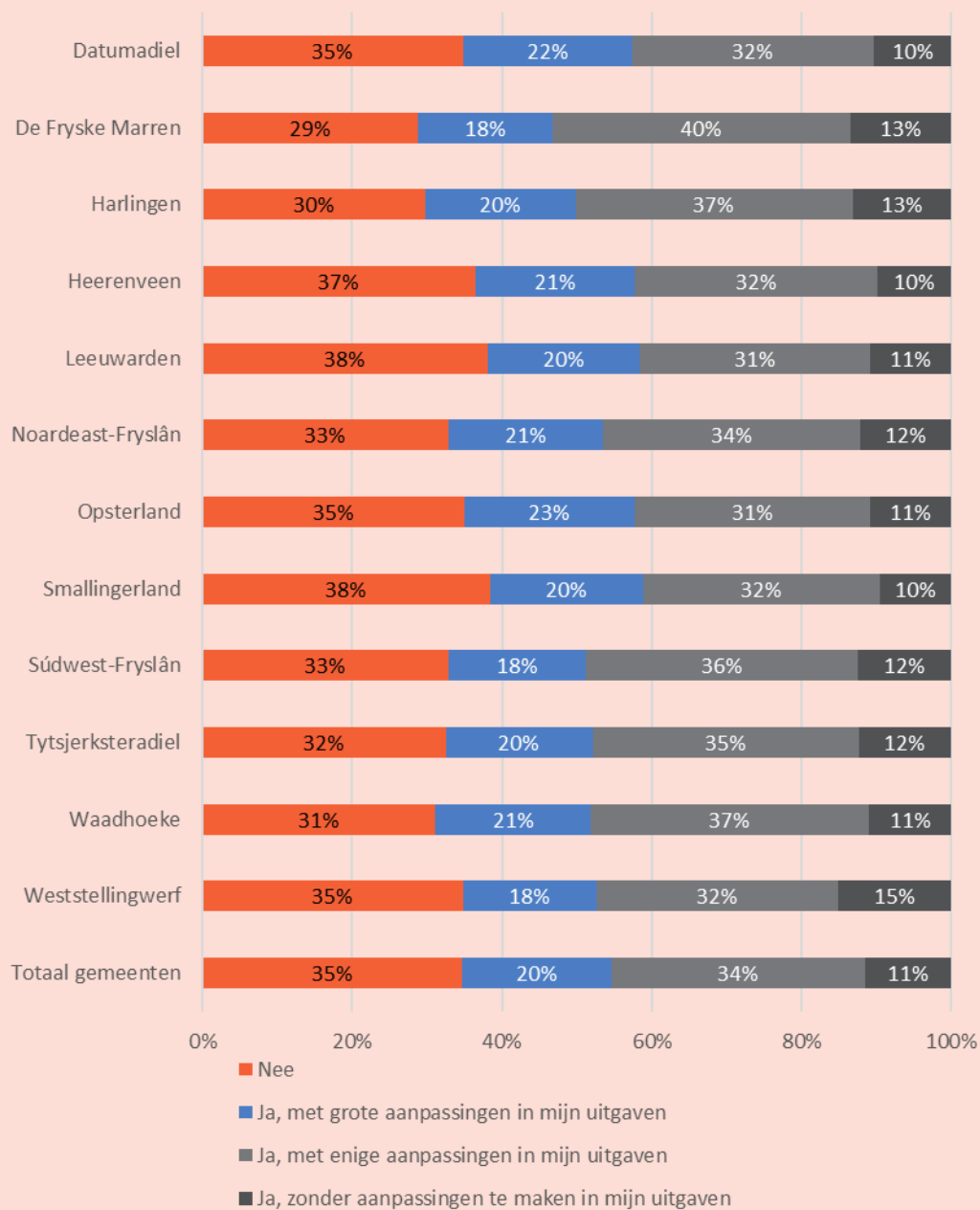
Figuur 41 Aandeel huishoudens dat volgens de budgetbenadering op basis van de normbegroting financieel tekortkomt naar Friese gemeenten voor 2021 en 2023. Bron: CBS Microdata, 2023; berekening RIGO. [Bijlage E.24]



Ervaring van huurders over het kunnen opvangen van kosten

Figuur 42 laat zien welk percentage huurders niet kan rondkomen als de maandelijkse kosten met €100 toenemen, naar een selectie van woongemeenten. De verhoudingen per gemeente zijn vergelijkbaar. Circa een derde van de respondenten per gemeente kan een nieuwe kostenstijging van €100 niet opvangen. In enkele gemeenten ligt dit percentage hoger, zoals Heerenveen en Leeuwarden. Deze gemeenten hadden ook de meeste respondenten, dus ook in absolute zin is dit een grote groep (zie bijlage G.33 voor het aantal respondenten per gemeente).

Figuur 42 Percentage huurders dat nog kan rondkomen als alle maandelijkse kosten met €100 stijgen, naar woongemeente.



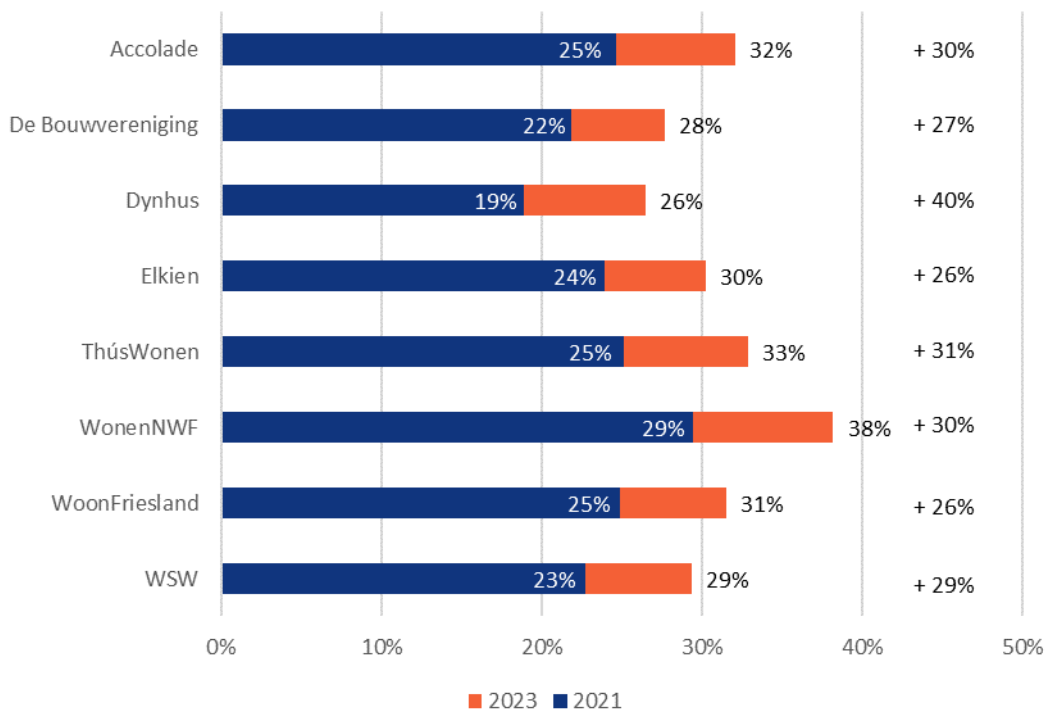
Naast de kosten voor energie en vervoer, blijkt dat ook verschillende andere kosten invloed hebben op de ervaring van betaalbaarheid voor huurders. Ten eerste noemen huurders vaak de dat de boodschappenkosten het sterkst gestegen zijn en zich hierover zorgen om te maken. Verder geven huurders aan dat ook ziektekosten, gemeentelijke heffingen en verzekeringen een grote rol spelen in de betaalbaarheid.

5.1.3 Corporaties

Microdata

In Figuur 43 is te zien hoe de corporaties zich tot elkaar verhouden met betrekking tot de verandering in het aandeel huishoudens dat tekortkomt. Huurders van Dynhus komen het minst vaak tekort, zowel in 2021 als in 2023. Huurders van Wonen Noordwest Friesland komen het vaakst tekort in beide jaren. De procentueel grootste stijging vindt plaats bij Dynhus, waar zo'n 40% meer huishoudens in 2023 tekortkomen. Bij Elkien en WoonFriesland is dit het laagst, met een toename van ongeveer 26%.

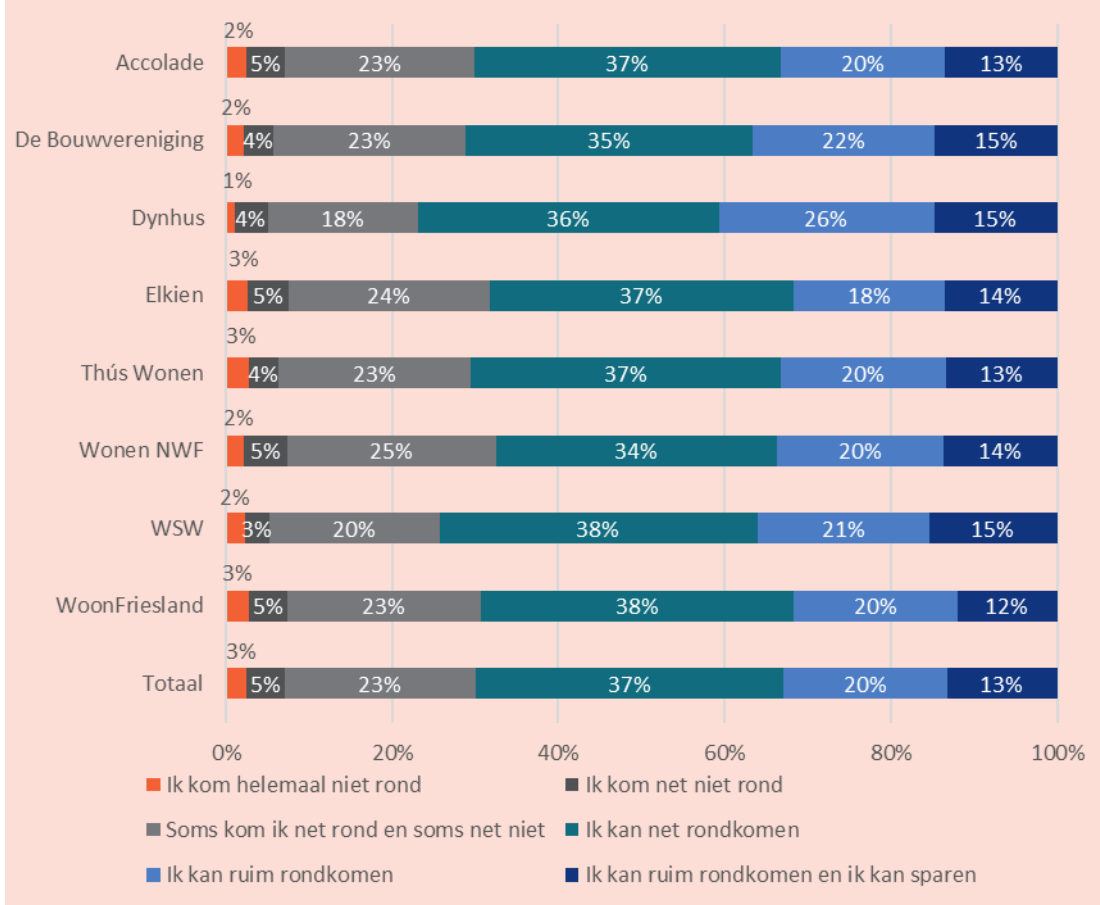
Figuur 43 Aandeel huishoudens dat volgens de budgetbenadering op basis van de normbegroting financieel tekortkomt naar Friese woningcorporaties voor 2021 en 2023. Bron: CBS Microdata, 2023; berekening RIGO. [Bijlage F.32]



Ervaring van huurders die in de knel zitten

Figuur 44 laat zien per woningcorporatie welk aandeel respondenten financieel moeilijk kan rondkomen. Zoals het figuur laat zien zijn de verhoudingen vrij gelijk verdeeld. De Huurders van Accolade, Elkien en Wonen Noordwest-Friesland komen iets slechter rond, met de grootste groep die helemaal niet, net niet, of soms niet rondkomt. Zie Bijlage G.34 voor omvang van deze groepen.

Figuur 44 Percentage huurders dat in de financieel krap zit per corporatie.



5.2 Energielabel

5.2.1 Provincie

Microdata

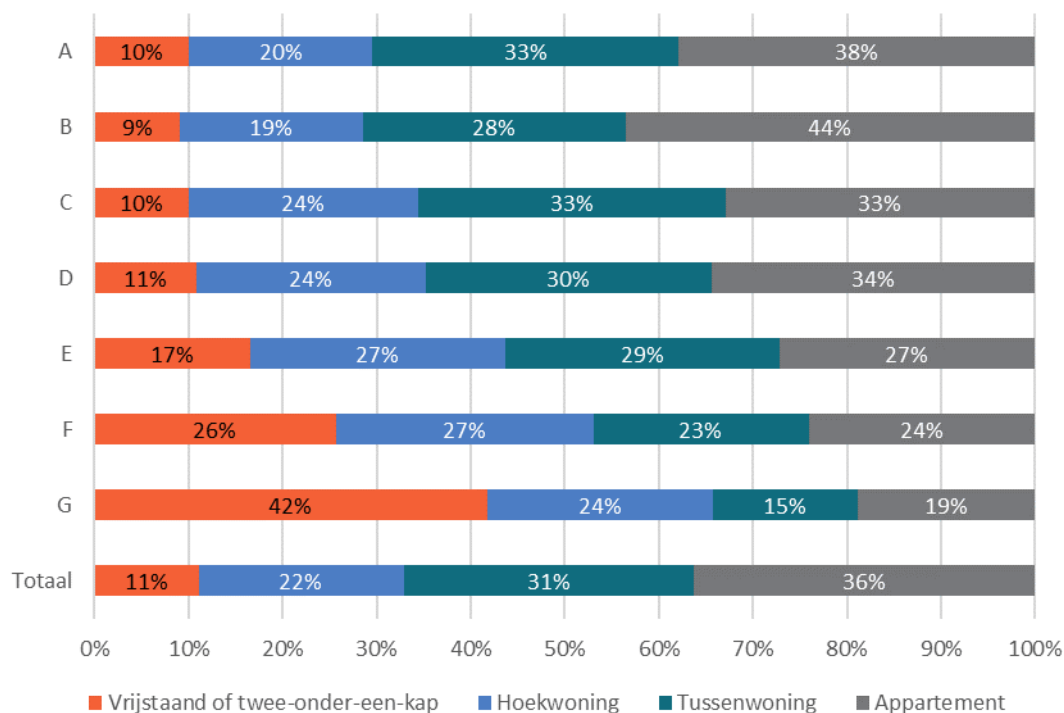
In Tabel 11 is weergegeven wat het energielabel is van de woningen waar de huishoudens in wonen. In totaal zijn er ruim 55.300 woningen waar het energielabel van beschikbaar is in de data. Een derde van de woningen heeft energielabel A (of beter). Iets minder dan 20% van de huishoudens woont in een woning met energielabel D of slechter.

Tabel 11 Aantal en aandeel woningen per energielabel in 2021. Bron: CBS Microdata, 2023; berekening RIGO.

Energielabel	Aantal woningen	Aandeel van totaal
A	19.516	35%
B	11.210	20%
C	14.534	26%
D	5.330	10%
E	2.733	5%
F	1.183	2%
G	851	2%
Totaal	55.357	-

In Figuur 45 is het aandeel van elk woningtype per energielabel weergegeven. Het is evident dat woningen met betere energielabels vaker appartementen en tussenwoningen zijn. Woningen met slechtere energielabels zijn vaker vrijstaande woningen of twee-onder-een-kap-woningen.

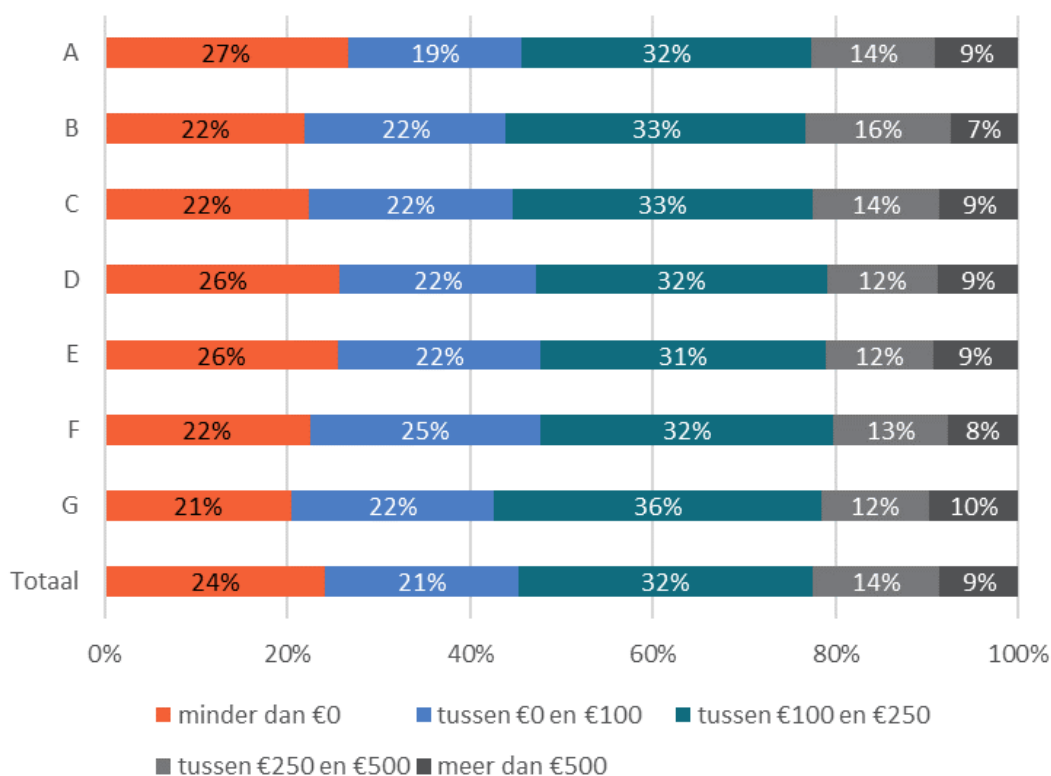
Figuur 45 Aandeel van woningtypen per energielabel in 2021. Bron: CBS Microdata, 2023; berekening RIGO.



De betaalbaarheid voor huishoudens per energielabel toont geen eenduidig patroon (Figuur 46). Het is goed om te realiseren dat 54% van de hurende huishoudens in Friesland in een woning met energielabel A of B woont – en wanneer huurders in een woning met label C er ook bij worden genomen, is dit ca. 81% van alle huishoudens. Van de bijna 18.000 huishoudens woonachtig in een woning met label A komen iets minder dan 4.800 financieel tekort (27%); voor de 840 huishoudens met energielabel G is dit 21%. Een verklaring voor dit hoge percentage voor huurders in een woning met label A, is de relatief hoge (netto) huur die zij betalen ten opzichte van de andere energielabels (Tabel 12). Dit is op jaarbasis €650 hoger dan voor een woning met label D, en €1.300 hoger dan label G. Dit terwijl de energielasten voor woningen met label D en G respectievelijk ‘slechts’ €300 en €400 hoger zijn dan energielabel A (prijspeil 2021). Dit verschil is in 2023 toegenomen tot respectievelijk €500 en €700. Dit verschil is nog steeds kleiner dan het verschil in huur. Mogelijk valt dit te verklaren doordat woningen met energielabel A vaker nieuwbouwwoningen zijn, met ook op andere vlakken een hogere kwaliteit, dan woningen met andere energielabels. Bewoners hebben deze woningen gemiddeld ook recenter betrokken, waardoor in meer gevallen de huur van woningen met label A geharmoniseerd is, vergeleken met woningen met slechtere energielabels.

Het enigszins geringe verschil in energielasten tussen energielabel A en B – ten opzichte van het verschil tussen label B en C – is deels te verklaren doordat er in verhouding minder alleenstaanden in woningen met energielabel A wonen vergeleken met woningen met een slechter label. De gemiddelde energielasten voor alleenstaanden zijn nu eenmaal lager door de kleinere huishoudensomvang.

Figuur 46 Percentage huishoudens dat financieel tekortkomt volgens de budgetbenadering op basis van de normbegroting per energielabel in 2021. Bron: CBS Microdata, 2023; berekening RIGO. [Bijlage D.15]



Tabel 12 Jaarlijkse netto huurlasten en bruto energielasten 2021 en 2023, en verandering in netto energielasten per energielabel. Bron: CBS Microdata, 2023; berekening RIGO.

Label	Netto huur ²⁰	Bruto energielasten 2021	Bruto energielasten 2023	Verandering netto energielasten	Percentage verandering netto energielasten
A	€ 5.531	€ 1.950	€ 3.335	€ 1.112	+ 77%
B	€ 4.966	€ 2.020	€ 3.393	€ 1.126	+ 72%
C	€ 4.824	€ 2.181	€ 3.686	€ 1.253	+ 73%
D	€ 4.872	€ 2.267	€ 3.845	€ 1.316	+ 73%
E	€ 4.841	€ 2.360	€ 4.014	€ 1.398	+ 75%
F	€ 4.633	€ 2.388	€ 4.063	€ 1.360	+ 70%
G	€ 4.266	€ 2.390	€ 4.068	€ 1.340	+ 64%
Totaal	€ 5.095	€ 2.106	€ 3.554	€ 1.197	+ 74%

5.2.2 Gemeenten

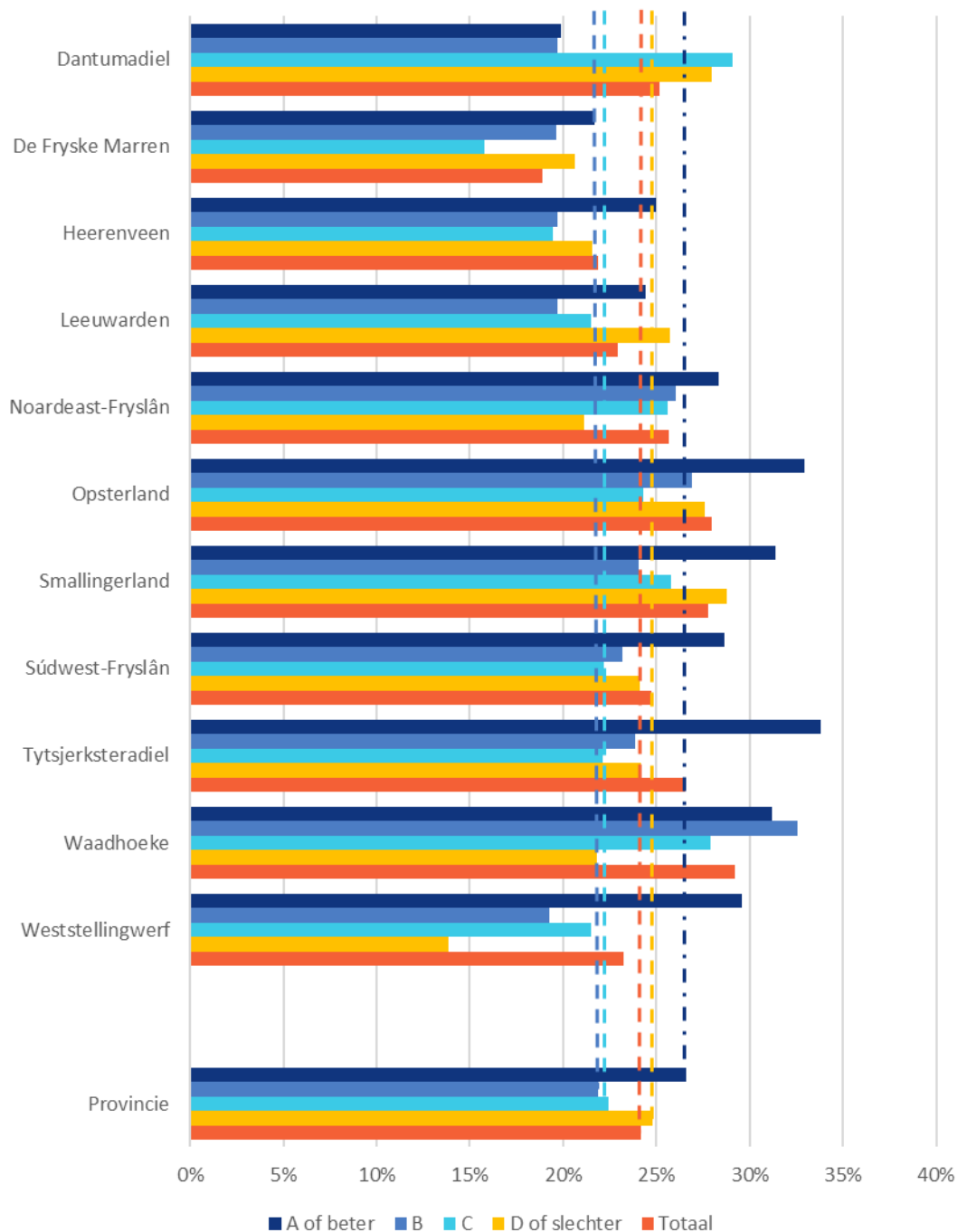
Microdata

Tussen gemeenten verschilt de betaalbaarheid voor huurders van verschillende energielabels substantieel. Zo is in Figuur 47 te zien dat de gemeenten De Fryske Marren en Heerenveen de enige zijn waarvan het aandeel huurders dat tekortkomt voor alle categorieën onder het provinciaal gemiddelde valt. Voor de gemeenten Opsterland en Smallingerland is het tegenovergestelde het geval. Ook opmerkelijk is dat in veel gemeenten de bewoners van een woning met energielabel A het vaakst tekortkomen. Er zijn enkele uitzonderingen. In Dantumadiel zijn het woningen met label C en D of slechter waar de huurders het vaakst tekortkomen. In deze gemeente ligt het percentage van woningen met label D of slechter relatief hoog, evenals Opsterland en Smallingerland (Figuur 48). In de gemeente Leeuwarden komen huurders met slechte energielabels (D of slechter) ook het vaakst tekort. In Waadhoeke zijn dit huurders woonachtig in een woning met label B. Verder is er ook geen eenduidig patroon in de volgorde van grootte van categorieën per gemeente – ook dit verschilt aanzienlijk.

²⁰

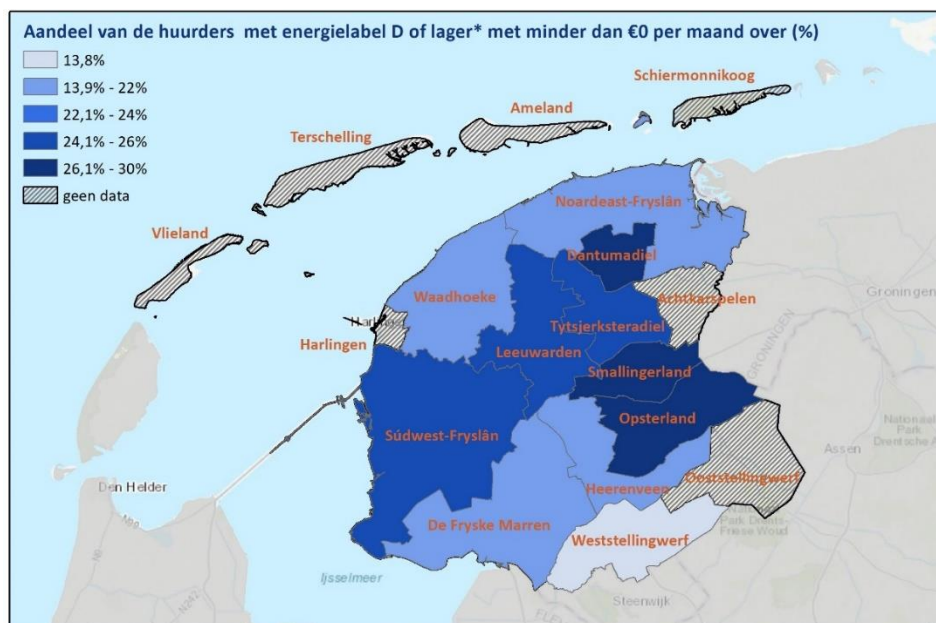
De huurlasten zijn in de analyse geïndexeerd met 2,17%, de gemiddelde huurstijging gedurende de periode 2021-2023 voor de Friese corporaties.

Figuur 47 Percentage huishoudens dat financieel tekortkomt volgens de budgetbenadering op basis van de normbegroting per energielabel voor Friese gemeenten in 2021. Bron: CBS Micro-data, 2023; berekening RIGO.²¹ [Bijlage E.21]



²¹ Zie bijlage E.21 voor de cijfers van Harlingen. De cel vulling voor Harlingen was onvoldoende voor een goed vergelijkbare weergave in deze figuur.

Figuur 48 Percentage huurders woonachtig in woning met energielabel D of slechter met minder dan €0 per maand over. Bron: CBS Microdata, 2023; berekening RIGO. [Bijlage E.21]



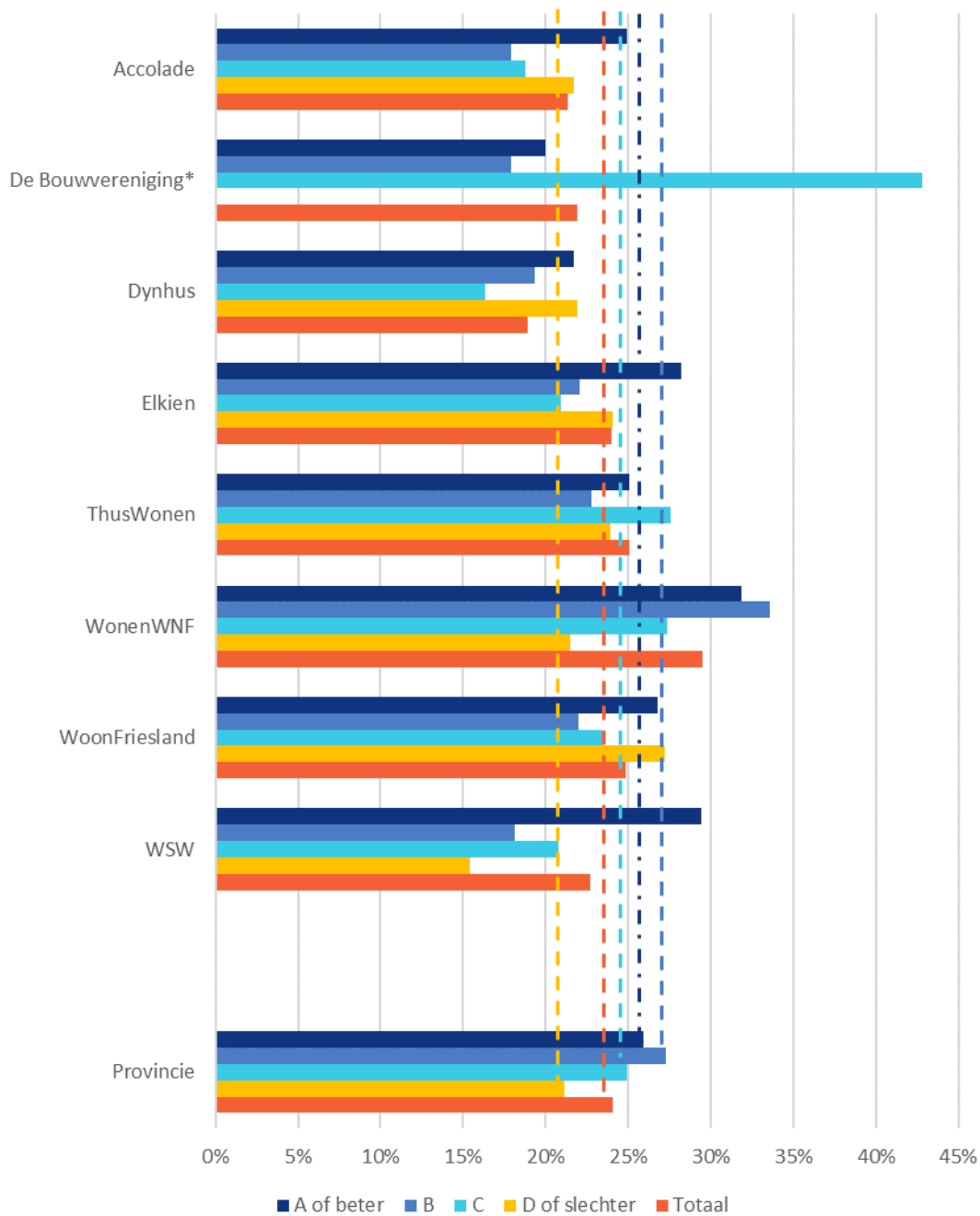
5.2.3 Corporaties

Microdata

De betaalbaarheid naar energielabel per woningcorporatie is weergegeven in Figuur 49. Net zoals het geval is bij de gemeenten, verschilt het beeld tussen corporaties. Bij een aantal corporaties is te zien dat huurders in een woning met energielabel A het vaakst tekort komen (Accolade²², Elkien, WSW). Voor andere corporaties zijn het huurders in een woning met een slecht energielabel (Dynhus, WoonFriesland). Voor De Bouwvereniging is te zien dat een relatief groot deel van de huurders woonachtig in een woning met label C of slechter tekortkomt, maar liefst 43%. Opmerkelijk is ook dat huurders van WSW en Wonen Noordwest Friesland in een slecht energielabel (D of slechter) relatief het minst vaak tekort komen, vergeleken met de andere groepen huurders bij die corporaties.

²² De uitkomsten voor Accolade zijn gebaseerd op 3.373 huishoudens. Daarmee missen er 11.646 van de in totaal 15.288 huishoudens van Accolade in de analyse naar energielabel. De verdeling van huishoudens naar energielabels van de 3.373 huishoudens komt overeen met de verdeling naar energielabel van de in totaal 15.288 huishoudens. Daarom is gekozen om de uitkomsten voor Accolade alsnog weer te geven.

Figuur 49 Percentage huishoudens dat financieel tekortkomt volgens de budgetbenadering op basis van de normbegroting per energielabel voor Friese woningcorporaties in 2021. Bron: CBS Microdata, 2023; berekening RIGO. [Bijlage F.29]



*** Bij De Bouwvereniging zijn er slechts 90 huishoudens in een woning met energielabel C of slechter.**

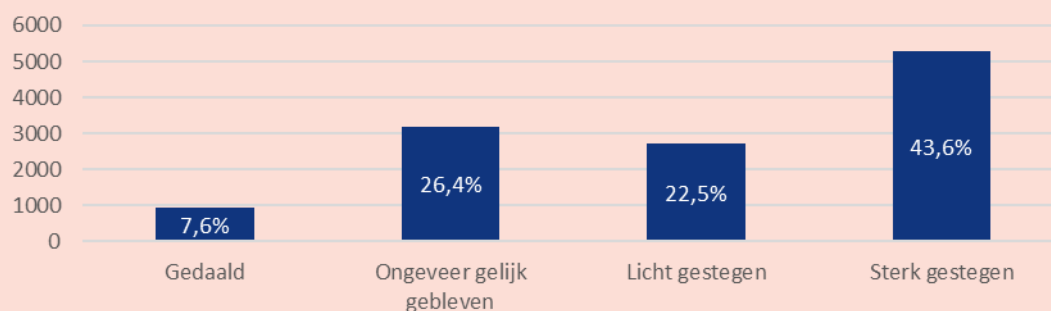
5.3 Energiecontracten en verbruik

5.3.1 Stijgende energiekosten

Enquête

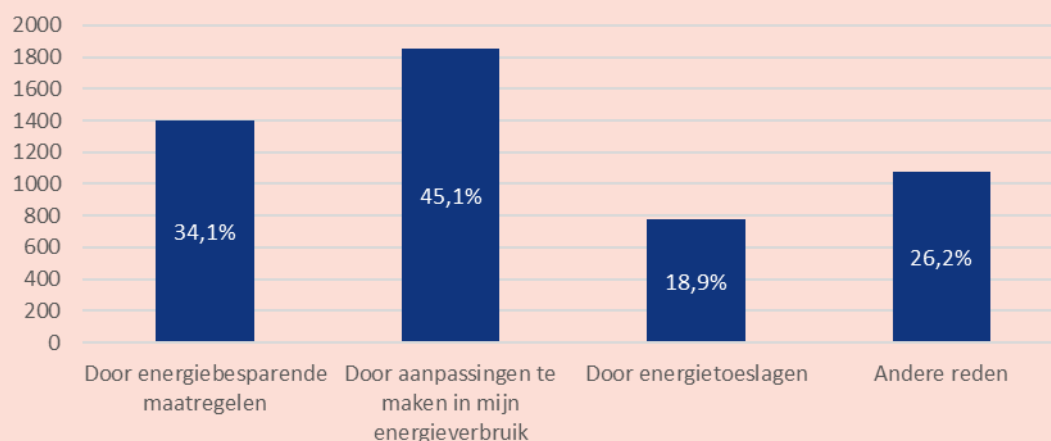
Uit de enquête blijkt dat een ruime meerderheid van de huurders afgelopen jaar te maken heeft gehad met stijgende energiekosten (7.994 respondenten). Slechts een derde (4.114 respondenten) geeft aan dat de energiekosten gedaald zijn of gelijk zijn gebleven (respectievelijk 7,6% en 26,4%). Ruim 20% geeft aan dat de energiekosten afgelopen jaar licht gestegen zijn en ruim 40% geeft aan dat de energiekosten sterk gestegen zijn.

Figuur 50 Verandering energiekosten per maand in het afgelopen jaar aangegeven door huurders van corporatiewoningen in Friesland. Bron: RIGO, 2023.



Van de ongeveer 4.000 respondenten waarbij de energiekosten gedaald of gelijk gebleven zijn, blijkt dat bijna de helft aanpassingen heeft gemaakt in het energieverbruik en een derde andere energiebesparende maatregelen heeft genomen.

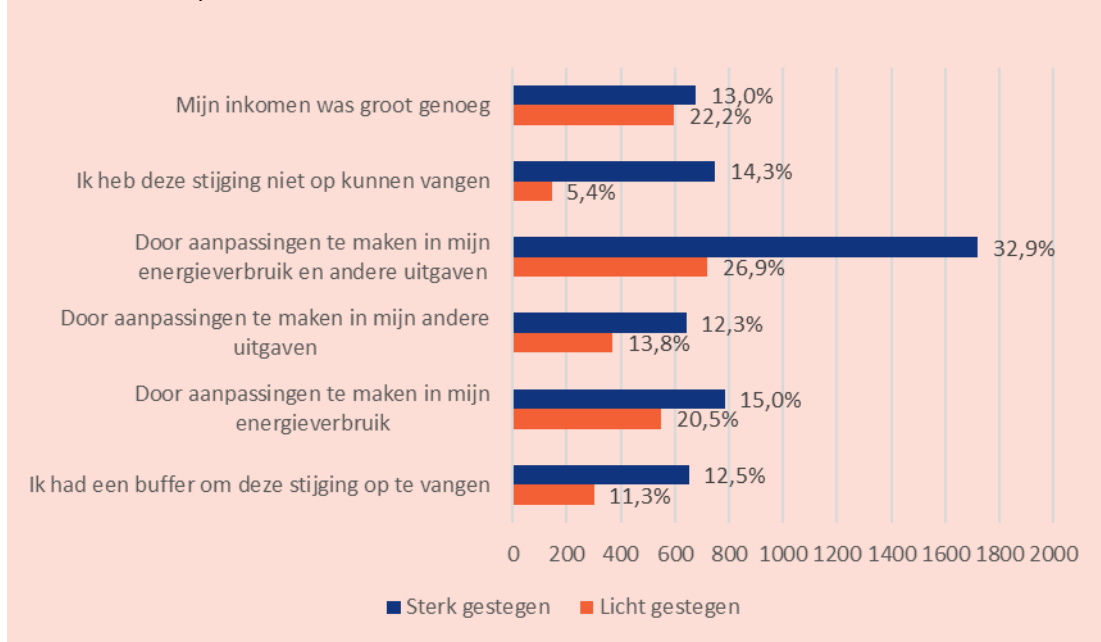
Figuur 51 Verdeling van verschillende verklaringen van huurders van corporatiewoningen in Friesland voor gelijke of gedaalde energiekosten (meerdere antwoorden mogelijk). Bron: RIGO, 2023.



Voor de grote groep respondenten waarbij de energiekosten licht of sterk gestegen zijn, blijkt eveneens dat velen aanpassingen hebben gemaakt in het energieverbruik (16,8%), vaak in combinatie met aanpassingen in andere uitgaven (30,9%). Ook geeft 16% aan voldoende inkomen te hebben gehad om deze stijgende energiekosten te kunnen opvangen. Echter blijkt ook dat een deel van de respondenten deze stijging niet heeft kunnen opvangen, het gaat hierbij om ruim 11%. Dit percentage ligt hoger dan de 7% huishoudens die

extra onder de norm komen volgens de berekeningen met Microdata (Figuur 41). De daadwerkelijke ontwikkeling kan iets afwijken van de berekening, waarbij meer uit is gegaan van gemiddelde ontwikkelingen (zie ook het volgende deel 5.3.2). Een andere verklaring kan zijn dat het vaak moeilijk is om uitgaven te veranderen; hoewel in theorie dan volgens het norm-budget voldoende over moet zijn kan dat in de praktijk een grote uitdaging betekenen.

Figuur 52 Opvangen van stijging energiekosten door huurders van corporatiewoningen in Fryslân. Bron: RIGO, 2023.

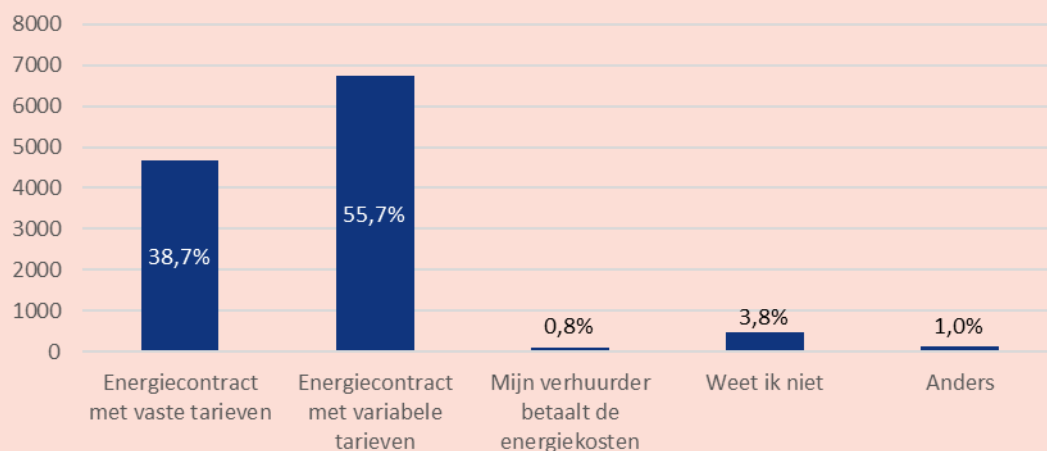


5.3.2 Energiecontracten

Enquête

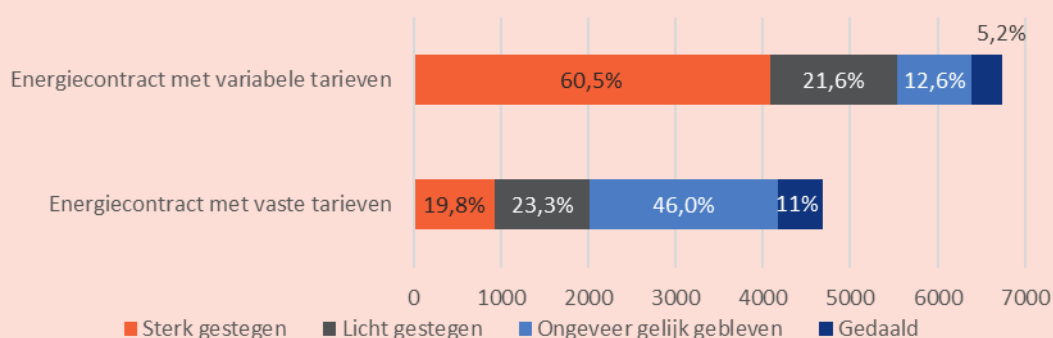
Dat niet alle respondenten te maken hebben gehad met stijgende energiekosten is deels te verklaren door aanpassingen in (energie)verbruik en energietoelagen. Daarnaast blijkt uit de enquête dat een aanzienlijk grote groep (38,7%) van de respondenten een energiecontract heeft met vaste tarieven. Dit verklaart waarom een grote groep huurders afgelopen jaar nauwelijks gestegen energiekosten heeft gehad. Ruim helft van de huurders geeft aan een energiecontract met variabele tarieven te hebben.

Figuur 53 Verschillende energiecontracten van huurders van corporatiewoningen in Friesland.
Bron: RIGO, 2023.



Van de huurders met een energiecontract met variabele tarieven zijn bij 60,5% de energiekosten sterk gestegen. Bij de huurders met een contract met vaste tarieven zijn ook nog bij bijna 20% de energiekosten sterk gestegen. Dat een huurder een vast contract heeft is dus geen garantie voor lagere energiekosten. Dit kan bijvoorbeeld te maken hebben met het moment waarop het contract is gesloten.

Figuur 54 Verschillen in verandering energiekosten over de afgelopen jaar per type energiecontract. Bron: RIGO, 2023.



Naast gestegen kosten hebben huurders ook toeslagen ontvangen. Zo geven sommige huurders aan dat zij zonder de energietoeslag niet financieel hadden kunnen rondkomen. Ook geven respondenten aan dat de vragen in de enquête vooral gericht zijn op de huidige kosten onder het prijsplafond, maar dat zij voor het prijsplafond werd ingesteld absoluut niet konden rondkomen. Het tegenovergestelde geven huurders aan die een vast energiecontract hebben, voor hen was de eenmalige energietoeslag van €1.359 een welkom “extraatje”.

5.4 Verduurzaming en besparing

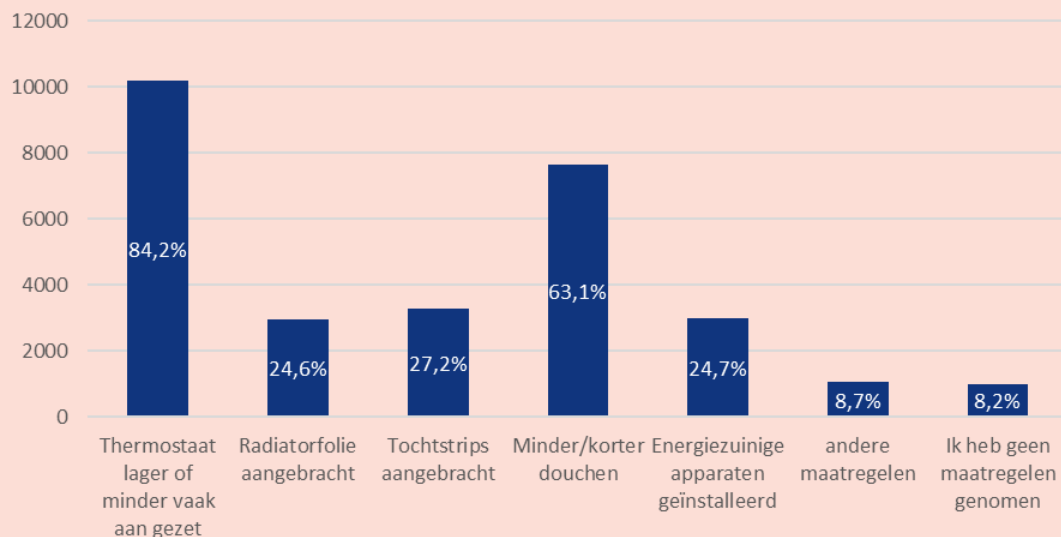
5.4.1 Door huurders genomen maatregelen om energie te besparen

Enquête

Bijna alle respondenten hebben de afgelopen twee jaar een of meerdere maatregelen genomen om te besparen op energiekosten. Zo heeft ruim 92% minstens een maatregel genomen, 73% minstens twee maatregelen en ruim 41% heeft drie maatregelen of meer genomen om te besparen op energiekosten.

De meest voorkomende maatregelen die huurders hebben getroffen zijn het lager of minder vaak aanzetten van de thermostaat en minder vaak of korter douchen. Daarnaast geven huurders ook aan andere maatregelen te hebben genomen, zoals het aanbrengen van radiatorfolie, het aanbrengen van tochtstrips en het installeren van energiezuinige apparaten (gemiddeld 3.000 respondenten per maatregel).

Figuur 55 Aandeel maatregelen dat huurders aangeven te hebben genomen in de afgelopen twee jaar om te besparen op energiekosten (meerdere antwoorden mogelijk). Bron: RIGO, 2023.



Ook zijn er andere maatregelen die huurders hebben genomen om te besparen op energiekosten. Hierbij gaat het veelal om kleinschalige energiebesparende maatregelen, zoals:

- Anders omgaan met energie (zuinige lampen, minder verlichting);
- Anders omgaan met gas (anders koken, minder kamers verwarmen, waterkoker gebruiken, warmere kleding en dekens);
- Anders omgaan met verwarming (andere verwarming aangeschaft (elektrische-, hout- of petroleumkachel, minder thuis zijn);
- Isolatie (buisisolatie, tocht bestrijden);
- Energie/Budget coach.

Opvallend is dat ook een aantal huurders aangeeft anders om te gaan met warmte van buiten. Zo gaan gordijnen eerder open als de zon schijnt en eerder dicht in de avond om warmte vast te houden. Voor de zomermaanden geven deze respondenten juist aan gebruik te maken van effectieve zonwering, zodat zij geen airco hoeven te gebruiken.

Naast de kleine maatregelen die huurders hebben genomen, geven sommigen ook aan grote maatregelen te hebben genomen. Zo blijkt dat sommigen zelf delen van de woning hebben geïsoleerd of zelf zonnepanelen hebben aangelegd.

Tot slot geven veel huurders aan bij hun verhuurder aanvragen te hebben ingediend voor (vloer- en/of spouwmuur)isolatie, tochtbestrijding en zonnepanelen. Ook geven enkele huurders aan zelf geen maatregelen te hebben genomen, omdat zij vinden dat de verhuurder hiervoor verantwoordelijk is.

Uit de toelichtingen van respondenten blijkt dat er grote verschillen bestaan tussen huurders ten aanzien van (ervaren) impact van gestegen energieprijzen en genomen maatregelen. Huurders die al zeer weinig energie verbruikten hebben minder gemerkt van de prijsstijgingen en ook minder aanpassingen hoeven doen. Huurders die grote aanpassingen hebben moeten doorvoeren hebben dit soms ook als een grote beperking ervaren.

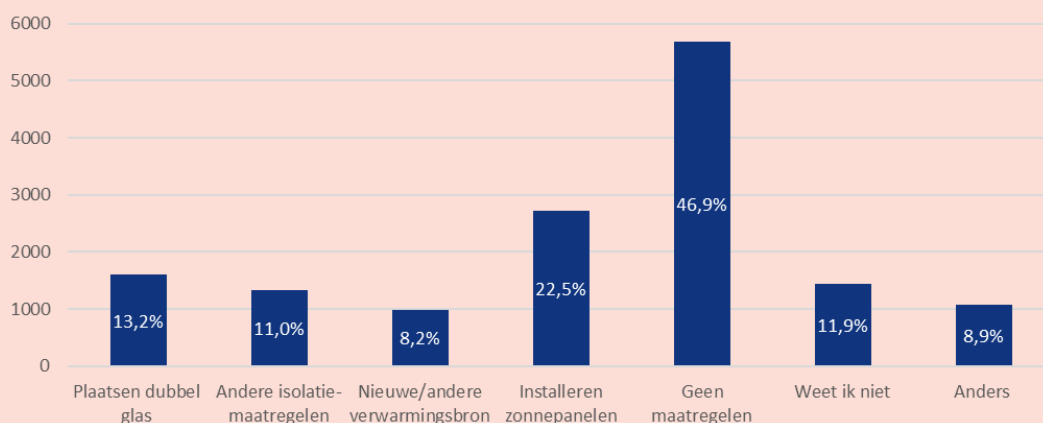
5.4.2 Door verhuurders genomen maatregelen om energie te besparen

Enquête

Waar huurders aangeven zelf veelal maatregelen te hebben getroffen om te besparen op energiekosten, blijkt daarentegen uit de enquête dat het aantal maatregelen genomen door verhuurders als veel lager wordt ervaren. Zo geeft een kleine 35% van de huurders aan dat de verhuurder minstens één maatregelen heeft genomen, slechts 13,4% geeft aan dat de verhuurder minstens twee maatregelen heeft genomen.

De meeste maatregelen die verhuurders hebben genomen betreffen grootschalige energiebesparende maatregelen. Zo geven ruim 2.700 huurders (22,5%) aan dat hun verhuurder zonnepanelen heeft geïnstalleerd, een kleinere groep huurders geeft aan dat er andere grootschalige maatregelen zijn genomen, zoals isolatiemaatregelen of het plaatsen van (drie)dubbel glas of het installeren van een andere verwarmingsbron.

Figuur 56 Maatregelen genomen door verhuurders in de afgelopen twee jaar waardoor huurders konden besparen op energiekosten (meerdere antwoorden mogelijk). Bron: RIGO, 2023.



Naast grootschalige maatregelen blijkt dat verhuurders ook andere kleinschalige maatregelen hebben genomen. Sommige huurders schrijven een waardebon te hebben ontvangen om zelf energiebesparende producten aan te schaffen. Anderen hebben deze producten rechtstreeks van hun verhuurder ontvangen. Tussen verhuurders onderling verschilt de aanpak van deze kleinschalige energiebesparende maatregelen wel. Zo blijkt dat sommige huurders een (volledig) gratis pakket van producten hebben ontvangen (zoals tochtstrips, radiatorfolie, Ledlampen, brievenbusborstel, zuinige douchekop), terwijl andere huurders aangeven

een of twee producten te hebben ontvangen. Daarnaast zijn er ook verhuurders die zelf met producten zijn langsgedaan en bij huurders thuis hebben geïnstalleerd.

Volgens zo'n 5.700 respondenten (46,9%) hebben hun verhuurders in de afgelopen twee jaar geen maatregelen genomen waardoor zij konden besparen op energiekosten. Een deel van deze huurders dat 'anders' heeft gekozen geeft aan dat het langer dan twee jaar geleden is dat de verhuurder maatregelen heeft genomen. Uit de toelichting van respondenten komt naar voren dat een groep huurders vindt dat de verhuurder te weinig doet, maar zijn er ook huurders die tevreden zijn met de huidige situatie en zien zij geen reden voor aanvullende maatregelen. Zij wonen in een energiezuinige/goed geïsoleerde woning.

5.4.3 Maatregelen die verhuurders nog kunnen nemen

Enquête

Volgens huurders kunnen verhuurders nog meer maatregelen nemen zodat zij kunnen besparen op hun energiekosten. Bijna de helft van de huurders (47,2%) geeft aan de woning nog beter geïsoleerd kan worden en een iets minder grote groep van 42,3% geeft aan dat er nog zonnepanelen geïnstalleerd kunnen worden. Maatregelen als het aanbieden van een budgetcursus of de inzet van energiecoaches worden door slechts een kleine groep huurders aangegeven. Toch laten open antwoorden uit de enquête zien dat een groep huurders weldegelijk behoefte heeft aan of baat kan hebben bij dergelijke ondersteuning.

Uit de open antwoorden blijkt verder dat isolatie van de woning heel belangrijk wordt gevonden door huurders. Een groot deel van de huurders geeft aan spouwmuur-, vloer- en/of dakisolatie te willen en zelfs noodzakelijk achten om veel warmteverlies in de woning tegen te gaan. Ook noemen huurders regelmatig dat zij graag willen dat oude ramen worden vervangen voor driedubbel glas.

Een groep huurders aangeeft grote problemen in de woning te ervaren door vocht, schimmel en tocht (en hierdoor hoge energiekosten heeft), voornamelijk relatief eenvoudige maatregelen vraagt van de verhuurder om deze problemen op te lossen. Hierbij gaat het met name om het afdichten van kieren en naden, verbetering of vervanging van de kozijnen (bij schimmelvorming), verbeteren ventilatiesysteem, het plaatsen of vervangen van tochtsrips en zorgen voor een betere aansluiting of vervanging van (voor)deuren.

Uit de enquête komt duidelijk naar voren dat veel huurders graag niet meer afhankelijk willen zijn van het gas, en zelfs een helemaal gasloze woning willen. Huurders noemen dat verhuurders dit mogelijk kunnen maken door:

- Het installeren van zuinigere of andere verwarmingsbron (zoals warmtepomp, infrarood verwarming);
- Het faciliteren van inductie koken (aanpassing stoppenkast).

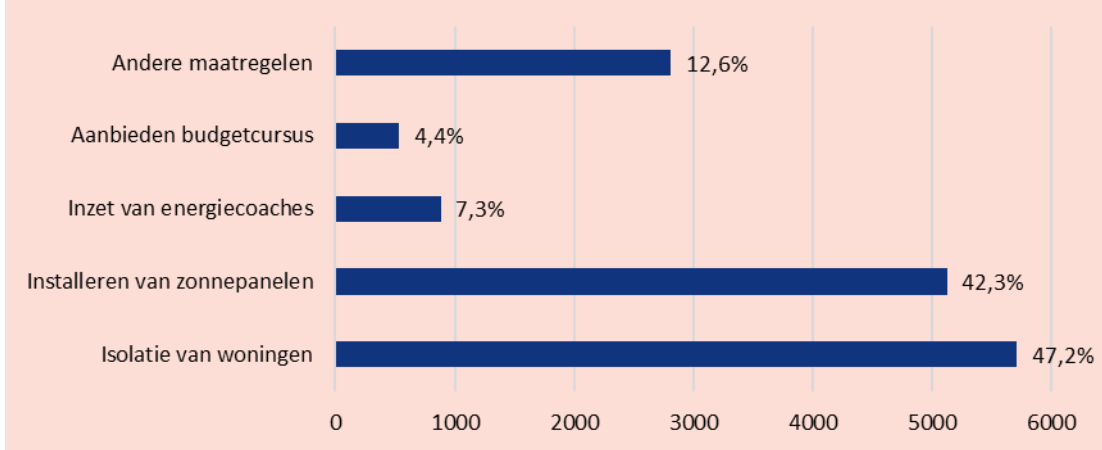
Ook willen huurders dat er meer controle plaatsvindt in de woning of de isolatie nog voldoende is, onderzocht wordt welke maatregelen effectief zijn om te nemen en dat er meer controle is op de uitvoering van reparaties en maatregelen.

Huurders noemen ook andere maatregelen die minder direct gericht zijn op het verlagen van eigen energiekosten (in de woning), zoals het vergroenen van daken of zuinigere/anders ingestelde verlichting rondom het wooncomplex. Een enkele huurder wil meer flexibiliteit van de verhuurder, zodat zij zelf meer mogen doen aan de woning (bijvoorbeeld toestaan dat huurders een houtkachel mogen gebruiken of zelf zonnepanelen kunnen installeren).

Tot slot blijkt duidelijk uit de enquête dat huurders graag meer duidelijkheid en overleg willen met hun verhuurders. Zo blijkt dat niet alle huurders inzicht krijgen in het

energieverbruik van hun woning. Ook blijkt dat na renovatie of vervanging van oude apparatuur niet alle huurders begrijpen hoe zij moeten omgaan met nieuwe apparatuur. Het belang van communicatie wordt ook aangestipt bij mogelijke (toekomstige) maatregelen. Veel huurders geven aan graag samen met hun verhuurder te willen nadenken over maatregelen en meer overleg te willen over welke mogelijkheden er verder zijn. Van de verhuurder wordt dan ook verwacht om meer mee te denken met huurders, gericht op specifieke situaties.

Figuur 57 *Maatregelen die verhuurders nog kunnen nemen om te besparen op energiekosten (meerdere antwoorden mogelijk). Bron: RIGO, 2023.*



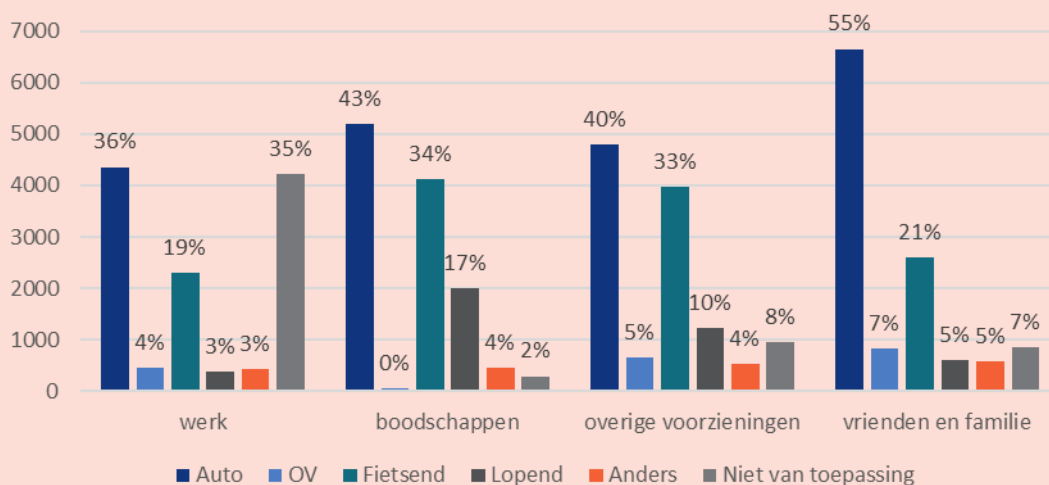
5.5 Woonlocatie en vervoerslasten

5.5.1 Wijze van vervoeren

Enquête

Uit de huurdersenquête is gebleken dat huurders voornamelijk de auto en fiets kiezen als vervoersmiddel naar verschillende bestemmingen (Figuur 58). Huurders pakken het vaakst de auto naar hun werk (36%), boodschappen (43%), overige voorzieningen (40%) en naar vrienden en familie (55%). Ook kiest een groot deel van de huurders voor de fiets, naar hun werk (19%), boodschappen (34%), overige voorzieningen (33%) en naar vrienden en familie (21%). Vervoer naar boodschappen en overige voorzieningen wordt soms ook nog lopend gedaan, verhoudingsgewijs is dit wel een aanzienlijk kleiner aandeel (respectievelijk 17% en 10%). Gebruik van openbaar vervoer komt het minst vaak voor, het vaakst bij bezoek aan familie en vrienden (7%). De exacte aantallen van de vervoerswijze per type bestemming staan vermeld in de tabel in Bijlage G.38.

Figuur 58 Verdeling in procenten naar type vervoer per bestemming. Bron: RIGO, 2023.



De keuze voor vervoer hangt grotendeels af van de afstand. Veel respondenten geven aan zo veel mogelijk lopend of fietsend te willen doen bij afstanden in eigen dorp of stad. Bij grotere afstanden gaat de voorkeur naar de auto, voornamelijk naar andere dorpen en steden en adressen die moeilijk met openbaar vervoer te bereiken zijn. Opvallend is dat veel respondenten aangeven een keer per week grote boodschappen te doen met de auto, soms door met anderen mee te reizen, maar ook geven veel respondenten aan boodschappen te laten bezorgen.

Daarnaast geeft een groot deel respondenten aan zich op een andere wijze te vervoeren. Vaak wordt lichamelijke beperking aangegeven als reden voor een andere wijze van vervoer, zoals scootmobiel, Wmo-vervoer (regiotaxi of Valys) of meereizen met familie.

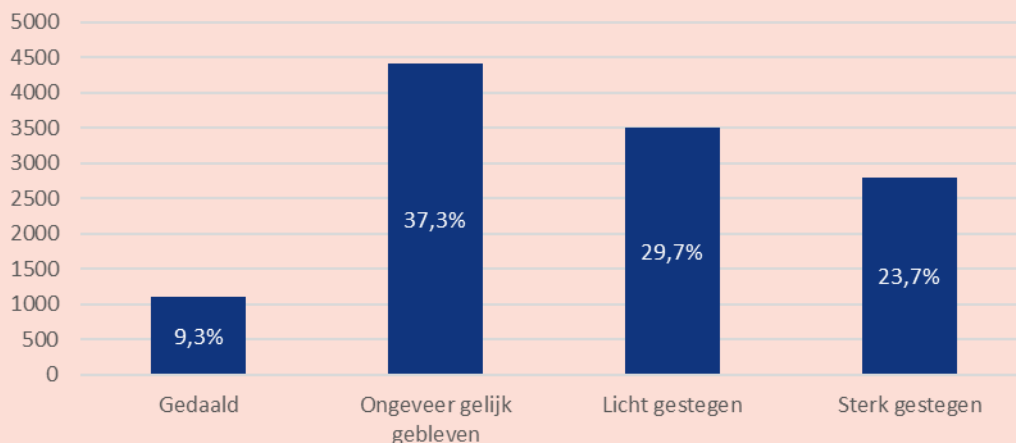
De keuze voor auto als voornaamste vervoersmiddel blijkt ook te verklaren door de **autoafhankelijkheid** die huurders aangeven. Circa 38% van de huurders geeft aan niet anders te kunnen reizen dan met de auto, ruim 52% geeft aan soms anders te kunnen reizen dan met de auto.

5.5.2 Verandering vervoerskosten

Enquête

Veel huurders hebben afgelopen jaar te maken gehad met veranderende vervoerskosten. Minder dan 10% geeft aan dat de vervoerskosten zijn gedaald, een ruime meerderheid van de huurders zegt afgelopen jaar te maken te hebben gehad met (licht of sterk) gestegen vervoerskosten. Toch blijkt ook dat voor een aanzienlijk groot deel van de huurders, zo'n 37%, de vervoerskosten afgelopen jaar gelijk zijn gebleven.

Figuur 59 Verandering vervoerskosten in het afgelopen jaar. Bron: RIGO, 2023.



Huurders waarvan de **vervoerskosten gelijk** zijn gebleven geven verschillende verklaringen hiervoor. Enerzijds blijkt dat veel huurders voorheen al vaak lopend of fietsend ergens naar toe gingen. Daarnaast laten veel huurders weten aanpassingen te hebben gedaan om de vervoerskosten gelijk te houden, met name door de auto minder of zuiniger te gebruiken en activiteiten te combineren. Ook geven sommige respondenten aan een goedkopere of zuinigere auto te hebben aangeschaft, waardoor de kosten uiteindelijk gelijk zijn gebleven bij hetzelfde reisgedrag. Uit de bijna 3.000 open antwoorden van huurders met gelijk gebleven vervoerskosten blijkt dat veel huurders minder of anders zijn gaan reizen, waardoor hun vervoerskosten ongeveer gelijk zijn gebleven.

Voor veel huurders waarbij de **vervoerskosten** zijn **gedaald** komt dit door gedragsverandering of door aanpassingen te maken in vervoerswijze. Ook binnen deze groep geven respondenten als toelichting dat ze minder of anders zijn gaan reizen. Ook wordt beschreven dat een daling het gevolg is van (inmiddels) gepensioneerd of arbeidsongeschikt te zijn, waardoor er geen reiskosten meer worden gemaakt naar werk. Ook zijn sommige huurders dichterbij huis gaan werken, deels thuis gaan werken of reizen samen met anderen, waardoor de vervoerskosten niet zijn gestegen.

Extremere aanpassingen die huurders hebben gedaan waardoor de vervoerskosten zijn gedaald, zijn bijvoorbeeld het verkopen van de auto (vanwege hoge kosten), of door meer thuis te blijven en minder op bezoek te gaan. Hierbij geven opnieuw veel huurders aan boodschappen te laten thuisbezorgen, omdat er vanaf een bepaald bedrag geen bezorgkosten meer zijn.

Ondanks dat veel huurders aangeven dat, soms met aanpassingen, de vervoerskosten gelijk of gedaald zijn, geeft toch een meerderheid van de respondenten wél **gestegen vervoerskosten** te hebben gehad afgelopen jaar. Bijna 18% van de huurders had een hoog genoeg inkomen om de stijging van vervoerskosten op te vangen en een kleine 10% heeft dit opgevangen met een reserve. Ook een tiende van deze huishoudens heeft deze stijging niet op kunnen vangen (Figuur 60). Bijna een kwart heeft bezuinigingen doorgevoerd op andere uitgaven. Minder en anders reizen zijn andere belangrijke manieren om met de stijging van kosten om te gaan.

Figuur 60 Wijze van opvangen stijging in vervoerskosten. Bron: RIGO, 2023.



De huurders die de grootste problemen ervaren met de gestegen vervoerskosten zijn over het algemeen mensen met een uitkering of zorgvraag. In de enquête geven deze huurders aan niet makkelijk de gestegen kosten te kunnen opvangen. Zo geven sommige huurders aan voor ziekenhuisbezoek afhankelijk te zijn van de auto en daardoor niet te kunnen besparen op vervoerskosten. Ook geven huurders in deze groep vaak aan veel minder naar familie of vrienden te kunnen reizen, vanwege de hoge kosten.

Voor alle huurders geldt dat er veel regionale verschillen bestaan in de beleving van de vervoerskosten. Dit heeft met name te maken met de beschikbaarheid van WMO-taxi of ander aangepast vervoer, de aanwezigheid van OV in de buurt en de afstand en toegankelijkheid van winkels en voorzieningen. Dit speelt met name een grote rol voor huurders die aangeven een (lichamelijke) beperking te hebben.

Uit de huurdersenquête blijkt dus dat veel huurders reisgedrag hebben aangepast en dat dat soms ook de reden is voor dalende of gelijkblijvende vervoerskosten. Huurders die aangeven de auto minder vaak te gebruiken en veel op de fiets te doen hebben vaak werk voor een werkgever of AOW/pensioen als belangrijkste inkomstenbron. Huurders met een studiefinanciering of studielening hebben het vaakst gelijk gebleven reiskosten, omdat zij gebruik kunnen maken van een studentenreisproduct.

Betalen van (andere) kosten

Uit de enquête blijkt dat huurders naast vervoerskosten nog verschillende andere kosten ervaren die impact hebben op de betaalbaarheid van hun totale woonlasten. Veel huurders noemen in een aanvullende toelichting op de enquête de gestegen boodschappenkosten. Hoe deze gestegen kosten worden ervaren verschilt onderling wel. Sommige huurders geven aan keuzes te hebben gemaakt in andere uitgaven om boodschappen te kunnen betalen, andere huurders investeren geven aan bewust meer vervoerskosten te maken om bij een goedkopere winkel boodschappen te kunnen doen. Ook zijn er schrijnende gevallen waarbij huurders aangeven niet (meer) de boodschappen te kunnen betalen, en hierdoor bijvoorbeeld niet meer gezond te kunnen eten (bijvoorbeeld geen fruit kunnen kopen voor de kinderen).

Ook geven huurders in de enquête aan dat nog andere kosten zijn die impact hebben op of ze maandelijks kunnen rondkomen. Een belangrijke is ziektekosten. Dat wordt vaak

genoemd in combinatie met ziekenhuisbezoek en minder medische vergoedingen. Daarnaast worden de aanschaf van kleding, betalen van studiekosten, sociale en culturele activiteiten en gemeentelijke heffingen veelvuldig genoemd. Hoewel al deze kosten vaak worden genoemd door huurders, blijkt dat vooral de gestegen kosten voor boodschappen het voor huurders moeilijk maken om maandelijks rond te komen. Huurders geven hierbij ook aan dat de alle kosten harder zijn gestegen dan hun inkomen, en dat zij als gevolg daardoor vaker hun spaargeld (moeten) gebruiken voor dagelijkse lasten.

Tot slot blijkt uit de enquête dat veel huurders hun huidige huurprijs hoog vinden en bang zijn voor een huurprijsverhoging. Ruim een kwart van de huurders die aan het eind van de enquête nog een aanvullende toelichting heeft gegeven, benoemt dit nog specifiek. In totaal hebben 3.822 huurders nog een open opmerking aan het eind van de enquête ingevuld. Zo geven zij aan een nieuwe huurprijsstijging onterecht te vinden als hun woning niet wordt verbeterd ten aanzien van de energiekosten, of geven zij aan dat ze de huur überhaupt te hoog vinden voor de kwaliteit van de woning (dit wordt met name aangegeven als verhuurders geen energiebesparende maatregelen hebben genomen).

Ook klinken er andere, positieve geluiden van huurders, die blij zijn met het de staat van onderhoud van de woning en de huurprijs die zij hiervoor betalen. Over het algemeen geven deze huurders aan niet sterk gestegen energiekosten te hebben ervaren, of in een energiezuinige of goed geïsoleerde woning te wonen. Toch blijkt uit de enquête wel dat er een groep huurders is die zich ernstig zorgen maakt om een mogelijke huurverhoging, en ook een nieuwe verhoging niet te kunnen betalen.

6 Conclusie en discussie

In dit rapport is een onderzoek gepresenteerd naar woonlasten en betaalbaarheid in de sociale huursector in de provincie Friesland. Centraal in dit onderzoek stond de volgende vraag: **Welke huurders hebben relatief hoge woonlasten en betaalbaarheidsrisico's, en hoe ervaren zij dit?** Voor dit onderzoek is gebruik gemaakt van verschillende methodes: documentenstudie, interviews, data-analyse op basis van CBS Microdata en een enquête onder alle huurders van woningcorporaties in Friesland. Hiermee is onderzoek gedaan naar de betaalbaarheid voor huurders, de impact van gestegen (energie)prijzen, de beleving van betaalbaarheid en hoe huurders met gestegen prijzen omgaan.

De hoofdvraag wordt beantwoord in 6.1 (welke huurders hoge woonlasten en betaalbaarheidsrisico's ervaren) en 6.2 (hoe zij dit ervaren). Vervolgens wordt het onderzoek in een breder perspectief geplaatst. Daarbij wordt bediscussieerd in hoeverre de resultaten wijzen op woonarmoede (6.3) en wat de resultaten kunnen betekenen voor het beleid van woningcorporaties andere actoren (6.4).

6.1 Betaalbaarheid en betalingsrisico's

Woonlasten

Huurders van de woningcorporaties in Friesland betalen in 2021 gemiddeld €427 aan **netto huur** en €176 aan **energielasten**. Alleenstaanden hebben gemiddeld een besteedbaar maandinkomen van €1.728 en een netto huur van €395. Het gemiddeld inkomen van grotere huishoudens is hoger. Ook de huur is hoger voor grotere huishoudens, maar dat verschil is kleiner dan bij het inkomen. Hierdoor is de gemiddelde **huur- en woonquote** voor alleenstaanden hoger dan voor andere huishoudentypen. Alleenstaanden hebben een gemiddelde huurquote van 25,5% en een gemiddelde woonquote van 35,3% – dat is inclusief energielasten, lokale heffingen en water. Paren met kinderen, bijvoorbeeld, hebben een huur- en woonquote van respectievelijk 16,5% en 23,2%. De gemiddelde woonquote varieert tussen gemeenten van 28,8% in Weststellingwerf tot 32,1% in Achtkarspelen. Deze verschillen hangen sterk samen met de gemiddelde inkomens van huurders. Die is het hoogst in Weststellingwerf en het laagst in Achtkarspelen.

De gemiddelde **energiequote** loopt uiteen van 5,5% voor de groep paar met kinderen tot 7% voor alleenstaanden. De gemiddelde energielasten voor huurders per gemeente (in 2021) varieert van €162 in Leeuwarden tot €192 in Opsterland. De energiequote verschilt van 6,1% in Harlingen tot 7,2% in Dantumadiel.

De **lokale heffingen** per maand zijn meegenomen in de CBS Microdata-analyse op basis van schattingen van het Nibud: €47 voor eenpersoonshuishoudens en €63 voor meerpersoonshuishoudens. Gemiddeld zijn de lokale heffingen in de provincie, zo blijkt uit gegevens van COELO, voor eenpersoonshuishoudens €1,26 lager dan de Nibud-schatting en voor meerpersoonshuishoudens €0,95 hoger dan de Nibud-schattingen. Op gemeenteniveau lopen de verschillen op tot maximaal €9 per maand. De geschatte lokale lasten voor gemeenten varieert van €41 in Ooststellingwerf tot €56 in Smallingerland voor eenpersoonshuishoudens en €61 in Dantumadiel, Harlingen en Tytsjerksteradiel en €70 in Smallingerland en Waadhoeke voor meerpersoonshuishoudens.

Betaalbaarheid op basis van de budgetbenadering

Een hogere huur- of woonquote betekent niet per se dat een huishouden minder betaalbaar leeft. De huishoudenssamenstelling en -grootte bepalen de hoogte van de overige noodzakelijke uitgaven, en daarmee ook hoeveel een huishouden nodig heeft om rond te komen. Daarom is voor de analyse van de betaalbaarheid naar het hele huishoudbudget gekeken.

De analyse op basis van CBS Microdata voor 2021 toont dat 10% van de huurders in Friesland geld tekortkomt om woonlasten (inclusief energielasten, lokale heffingen en water) en overige noodzakelijke uitgaven volgens het **basisbudget inclusief sociale participatie** te kunnen betalen. Dit betekent dat deze huishoudens vaak pijnlijke keuzes moeten maken omtrent noodzakelijke uitgaven en/of sociale participatie. Als niet het basisbudget maar het **normbudget** als uitgangspunt wordt genomen voor de overige noodzakelijke kosten komt 24% van de huurders financieel tekort. Deze norm houdt er rekening mee dat huishoudens met een wat hoger inkomen meer uitgeven aan verschillende kostenposten. Met het basisbudget houdt 8% van de huishoudens nog net iets over (tot €100; Figuur 3). Bij het normbudget gaat dat om 21% (Figuur 5). Ondanks dat deze huishoudens net iets over houden ten opzichte van respectievelijk de basis- en de normbegroting kunnen zij financiële tegenslagen waarschijnlijk maar moeilijk opvangen. Zij kunnen ook te maken hebben met **betalingsrisico's**.

Onder het **huishoudenstype** paren met kinderen komen relatief de meeste huishoudens tekort volgens zowel het basisbudget (20%) als het normbudget (41%). Dit is in lijn met de resultaten kijkend naar leeftijd van de hoofdbewoners, waarbij de categorie 35 tot 45 jaar het vaakst tekortkomt (30% tegenover een gemiddelde van 24%) volgens het normbudget. De laagste **inkomens** (primaire doelgroep tot 120% van het sociaal minimum) komt in 62% van de gevallen tekort op de normbegroting. Als gekeken wordt naar de totale primaire doelgroep, komt een kleiner deel tekort (24%) dan van de secundaire doelgroep (34%). Dit kan deels verklaard worden met de toegang tot huurtoeslag voor huurders uit de primaire doelgroep.

De omvang van de groep die financieel tekortkomt volgens beide normen verschilt tussen gemeenten en woningcorporaties. Dit hangt deels samen doordat woningcorporaties in veel gevallen in een of enkele gemeenten actief zijn. In de **gemeenten** De Fryske Marren, Harlingen, Heerenveen en Weststellingwerf ligt het aandeel huishoudens dat tekortkomt onder het gemiddelde van de provincie bij beide normen. In Leeuwarden is dat ook het geval bij de normbegroting, maar niet bij de basisbegroting. De grootste betaalbaarheidsproblemen doen zich voor in Opsterland, Tytsjerksteradiel en Waadhoeke. In Dantumadiel, Noardeast-Fryslân, Smallingerland, Súdwest-Fryslân ligt het aandeel dat tekortkomt net boven het Friese gemiddelde.

Het aandeel huishoudens dat tekortkomt in relatie tot het basisbudget inclusief sociale participatie is het hoogst voor de **woningcorporaties** WoonFriesland, WonenNWF en Thús Wonen. Het laagste aandeel is te vinden onder huurders van Accolade, De Bouwvereniging en WSW. Dynhus en Elkien scoren op dit vlak gemiddeld. Kijkend naar de normbegroting is het beeld iets anders en is het laagste aandeel huurders dat tekortkomt te vinden bij Dynhus en het hoogste bij WonenNWF.

Stijging van (energie)prijzen

De **gestegen energieprijzen** hebben naar schatting geleid tot een (tijdelijke) toename van 4.842 huishoudens die tekortkomen ten opzichte van de normbegroting (figuur 36). Het

aandeel huishoudens dat tekortkomt volgens de normbegroting stijgt van 24 naar 31%. Het aandeel dat tussen €0 en €100 blijft nagenoeg gelijk (van 21 naar 20%). De stijging is zowel in absolute als in relatieve zin het grootst onder alleenstaanden, ondanks dat de procentuele toename van de energielasten voor deze groep het laagste is (Tabel 10).

Het aandeel huishoudens dat tekortkomt is in alle **gemeenten** aanzienlijk toegenomen, variërend van een stijging van 22,5% in Leeuwarden (van 23 naar 28% van de huurders) tot 34,8% in De Fryske Marren (van 21 naar 28% van de huurders). Ook na toepassing van de gestegen energieprijzen en verdere inkomens- en prijscorrecties voor 2023 is het aandeel huurders dat tekortkomt in Opsterland en Waadhoeke het hoogst (37%). Het laagste aandeel is te vinden in De Fryske Marren, Harlingen en Leeuwarden (28%; Figuur 41).

Huurders van **woningcorporatie** Dynhus komen het minst vaak tekort, zowel in 2021 als in 2023. Huurders van WonenNWF komen het vaakst tekort in beide jaren. De procentueel grootste stijging vindt plaats bij Dynhus, waar bijna 40% meer huishoudens in 2023 tekortkomen. Bij Elkien en WoonFriesland is dit het laagst, met een toename van 26% (Figuur 43).

6.2 Beleving van betaalbaarheid

Waar de betaalbaarheidsanalyse volgens de budgetbenadering kijkt of een huishouden op papier voldoende inkomen heeft om woonlasten en overige noodzakelijke lasten te betalen, is in de **huurdersenquête** gevraagd naar de beleving en de impact in de praktijk.

Het aandeel respondenten dat aangeeft dat ze helemaal **niet rond kunnen komen** is gezien de resultaten op basis van de budgetbenadering beperkt met 2,5%. 4,5% geeft aan net niet rond te komen. Een grotere groep van 23,1% komt soms net rond en soms net niet (Figuur 31). Van de **huishoudenstypen** geven eenouderhuishoudens het vaakst aan niet goed rond te komen (Figuur 9). Huurders van Dynhus en Woonstichting Weststellingwerf geven het minst vaak aan niet rond te kunnen komen. Huurders van Elkien en Wonen Noordwest Friesland geven het vaakst aan niet rond te kunnen komen (Figuur 44).

Prijsstijgingen, betaalbaarheid en welzijn

Veel huurders hebben in de afgelopen periode ook al met verschillende **prijsstijgingen** te maken gehad. De **energielasten** van 22,5% van de huishoudens zijn licht gestegen en van 43,6% sterk gestegen. Toch heeft ook 7,6% lagere energielasten dan twee jaar eerder (Figuur 50). De meeste huishoudens hebben hogere energieprijzen opgevangen door minder energie te verbruiken en te bezuinigen op andere uitgaven (Figuur 52). Ook hadden huurders te maken gestegen **vervoerskosten**: 29,7% met licht gestegen en 23,7% met sterk gestegen vervoerskosten. Ook deze kosten zijn door een deel van de huishoudens opgevangen door gedragsverandering (anders of minder te reizen), maar door de grootste groep door te bezuinigen op andere kosten (Figuur 60).

Hoge energiekosten worden het sterkst gevoeld door huurders met variabele **energiecontracten** of minder goed geïsoleerde woningen. Hoge vervoerskosten worden met name veel ervaren door huurders met lagere reiskostenvergoeding vanuit hun werkgever en huurders die vanwege diverse redenen afhankelijk zijn van de auto. **Autoafhankelijkheid** is met name het gevolg van een grote afstand tot voorzieningen, slecht toegankelijk openbaar vervoer, en gezondheidsredenen.

De percentages van huishoudens die aangeven niet rond te komen lijken relatief laag in vergelijking met de resultaten op basis van de budgetbenadering. Een verklaring hiervoor kan zijn dat veel huishoudens die volgens de norm in betaalbaarheidsproblemen verkeren, het

toch voor elkaar krijgen eindjes aan elkaar te knopen. Dit kan echter gepaard gaan met ingrijpende keuzes over bezuinigingen op volgens de Nibudbegrotingen noodzakelijke uitgaven. Dit kan daarmee ook een weerslag hebben op het **welzijn** van huurders. Veel huurders die (net) rondkomen, maken zich desondanks zorgen over de financiële situatie. Uit de enquête blijkt verder dat met name kwetsbare huurders zonder financiële buffer en huurders met een uitkering als grootste inkomstenbron een grote impact ervaren. Deze groep bezuinigt het vaakst op het gebruik van energie en vervoer. Dit loopt van "in de kou zitten" tot "geen geld betekent ook niet kunnen reizen". Ook kan een deel van de huurders minder sociale contacten onderhouden door de gestegen kosten. Er zijn ook huurders die aangeven meer gezondheidsklachten te ervaren als gevolg van besparingen op bijvoorbeeld verwarming.

Veel huurders maken zich **zorgen** over hun financiële situatie. 54,6% maakt zich een beetje zorgen en 14,2% maakt zich grote zorgen (Figuur 32). Er zijn huurders die niet rondkomen maar zich geen zorgen maken, maar ook huurders die goed rondkomen en zich toch grote zorgen maken. Dit laatste vaak als gevolg van onzekerheid over het inkomen en/of de recente prijsstijgingen (Figuur 33). **Huishoudenstypen** met kinderen (Figuur 34) en huishoudens met AOW/pensioen of studiefinanciering/studielening als grootste inkomstenbron (Figuur 35) maken zich het meest zorgen. Ruim een derde van de respondenten geeft ook aan dat ze een stijging van de maandelijkse kosten met €100 niet op zouden kunnen vangen. Dit varieert van 29% in **gemeente** De Fryske Marren tot 38% in Leeuwarden en Smallingerland (Figuur 42).

Wat betaalbaarheidsproblematiek en betalingsrisico's betreft blijkt uit de enquête dat een aanzienlijk grote groep huurders momenteel moeilijk rondkomt en dat een deel ook heeft ingeteerd op financiële buffers. Zij maken zich daarom zorgen om de financiële situatie en geven aan nieuwe tegenslagen niet of nauwelijks op te kunnen vangen. Deze conclusie is niet alleen van toepassing voor huurders met lage **inkomens**. Juist de groep huurders met middeninkomens blijken veel problemen te verwachten bij nog hogere prijzen.

Uit de enquête blijkt dat huurders vaak niet de **strategie** van hun verhuurder **begrijpen** en zich niet altijd begrepen voelen als het gaat om de impact van huurprijsverhogingen. Duidelijk komt ook naar voren dat huurders zichzelf ook niet altijd bewust zijn van hun eigen rol en verantwoordelijkheid in de woning, of dat het niet lukt deze adequaat te vervullen. Zo wordt vaak genoemd dat huurders vochtproblemen in de woning hebben en daardoor ook last hebben van schimmel. Doorgaans is deze schimmelvorming een gevolg van het niet of minder stoken. Dit komt ook duidelijk naar voren in de enquête, waarin huurders aangeven vaak de thermostaat te hebben op 17 of 15 graden, (uit angst) de energiekosten niet te kunnen betalen.

Ook blijkt dat huurders niet altijd op de hoogte zijn van de plannen van hun verhuurders. Zij geven aan meer duidelijkheid te willen over onder meer de **verduurzamingsplannen** van de woningcorporatie en op welke termijn deze uitgevoerd zullen worden. Daarnaast geven veel huurders aan bereid te zijn mee te denken of te helpen bij het verbeteren van hun woning, als zij hier zelf ook resultaat van zullen merken (qua energieverbruik).

6.3 Woonarmoede, energie-armoede en vervoersarmoede

De analyse volgens de budgetbenadering laat zien dat een aanzienlijk deel van de huurders geld tekortkomt. Dit onderzoek kijkt naar betaalbaarheid in brede zin, waarbij niet alleen gekeken wordt naar de huur in relatie tot het inkomen, maar naar brede woonlasten (inclusief servicekosten, uitgaven aan energie, lokale heffingen en water) en overige noodzakelijke

uitgaven in relatie tot het inkomen. Voor de huishoudens die tekortkomen betekent het dat hun inkomen niet voldoende is om de woonlasten te betalen en voldoende over te houden om in het verdere levensonderhoud te voorzien op een niveau dat aansluit bij de basis- of normbegroting van het Nibud.

De enquêteresultaten tonen dat veel huishoudens ook betaalbaarheidsproblemen ervaren. Zij geven aan niet of niet iedere maand rond te komen en dat zij zich zorgen maken over hun financiële situatie. Dit gaat soms gepaard met pijnlijke keuzes die impact hebben op hun welzijn. Ook heeft bijna een kwart van de huishoudens die aan het eind van de enquête aanvullende opmerkingen of toelichtingen hebben geplaatst gemeld dat zij de huur te hoog vinden. Hoe moet je de financiële tekorten duiden? Is er inderdaad sprake van te hoge huren? Of zijn inkomens te laag of overige woonlasten of noodzakelijke lasten te hoog? In dit deel plaatsen we dit onderzoek nader in relatie tot deze vragen, waarbij het helaas niet lukt om op alle onderdelen een eenduidig antwoord te (kunnen) geven.

Woonarmoede, energie-armoede en vervoersarmoede

Woningcorporaties in de provincie Friesland, hebben langere tijd **huren gematigd**. Relatief lage huren gaan echter ook gepaard met relatief lage inkomens in Friesland. Toch lijken huur- en woonquotes gemiddeld onder bijvoorbeeld de **normen** die worden voorgesteld in het Programma Betaalbaar Wonen²³ te vallen. Daarin wordt gesteld dat eenpersoonshuishoudens met een minimuminkomen (tot 120% van het sociaal minimum) een huurquote kunnen hebben tot 30%. Voor eenpersoonshuishoudens met een laag inkomen is dat 35%. De acceptabele huurquotes voor meerpersoonshuishoudens liggen op 20% voor minimuminkomens en 30% voor lage inkomens. De gemiddelde huurquote voor eenpersoonshuishoudens ligt met 25,5% lager dan de normen van 30 tot 35%, net als bij verschillende typen meerpersoonshuishoudens met huurquotes tussen 17,3 en 19,7%.

De gemiddelde inkomens en huren verhullen echter verschillen tussen huishoudens. Zowel huren als inkomens variëren, wat soms resulteert in meer en soms in minder (te weinig) financiële ruimte voor overige lasten. De analyse naar betaalbaarheid volgens de budgetbenadering laat dit zien. Een aanzienlijk deel van huurders komt tekort. Gezien de gemiddeld gematigde huren lijkt hier geen sprake van sector brede armoede als gevolg van hoge huren. Echter, de inkomens in Friesland zijn gemiddeld ook relatief laag. De **match** tussen individuele huishoudens (of inkomens) en woningen (of huren) kan ook een deel van de oorzaak zijn.

Daarnaast toont het onderzoek ook binnen Friesland verschillen in **overige woonlasten**, met name voor energie en lokale heffingen. De verschillen tussen energielasten zijn daarbij groter dan de lasten voor lokale heffingen. In enkele **gemeenten**, waarin relatief meer huishoudens tekortkomen ten opzichte van het provinciaal gemiddelde, zijn ook de lokale lasten relatief hoog. Dit is bijvoorbeeld terug te zien in Noardeast-Fryslân, Opsterland, Smallingerland en Waadhoeke. Tegelijkertijd zien we ook dat relatief lage lokale lasten niet automatisch betekent dat er minder betaalbaarheidsproblemen zijn en vice versa.

De verkenning van de impact van gestegen **energieprijzen** tussen 2021 en 2023 laat zien dat de energiecrisis betaalbaarheidsproblemen aanzienlijk heeft vergroot. Betaalbaarheidsproblemen als gevolg van gestegen energieprijzen kunnen geduid worden als energie-armoede. De impact van stijgende energieprijzen hangt echter deels af van de grootte en kwaliteit van

23

Zie: <https://www.rijksoverheid.nl/documenten/rapporten/2022/05/19/programma-betaalbaar-wonen>.

de woning (naast bijvoorbeeld de grootte van het huishouden). Het is daarbij de vraag in hoeverre prijsstijgingen gevolgd worden door stijgingen van inkomens. Dat bepaalt in hoeverre het gaat om tijdelijke of structurele energie-armoede. Dat inkomens vertraagd reageren op inflatie is in ieder geval een bron van kwetsbaarheid voor huishoudens. In de afgelopen periode is dit slechts ten dele opgevangen door een energietoeslag en een prijsplafond. Wanneer energieprijzen structureel hoger komen te liggen en inkomens onvoldoende meestijgen, zou in plaats van energie-armoede weer gesproken kunnen worden over (inkomens)armoede.

De enquêteresultaten laten zien dat een deel van de huurders in Friesland ook te maken heeft gehad met gestegen **vervoerskosten**. Een deel van de huurders heeft deze gestegen kosten niet op kunnen vangen of enkel door keuzes te maken die bijvoorbeeld de sociale participatie beperken. Fysiek vermogen, woon- en werklocatie, winkels, andere voorzieningen en familie en vrienden bepalen de mate waarin huurders alternatieven hebben voor vervoer. Deze prijsstijgingen hangen sterk samen met de gestegen energieprijzen. De kwetsbaarheid in meer rurale gebieden is hierbij groter, door een grotere afhankelijkheid van de auto.

Energie- en vervoersarmoede houden daarmee dus wel verband met de woning. De maximale huur die woningcorporaties mogen vragen wordt mede bepaald op basis van de woningwaarde en de kwaliteit. Ook als woningcorporatie niet de maximaal toegestane huur vragen wordt de huur vaak vastgesteld op basis van een percentage hiervan. Op deze manier worden huurprijzen gecorrigeerd voor locatie (die indirect meeweegt via de woningwaarde in de maximale toegestane huur) en energieprestatie (die direct meeweegt in de maximale toegestane huur). Dit is terug te zien in de resultaten: woningen met een slechter energielabel hebben gemiddeld een lagere huur en huurders met een hogere energiequote hebben doorgaans een wat lagere huurquote (Tabel 12).

6.4 De invloed van woningcorporaties en andere actoren

De woningcorporaties en de overheid delen verantwoordelijkheid voor de betaalbaarheid van wonen. Maar hoe is die verantwoordelijkheid verdeeld? De normen uit het Programma Betaalbaar Wonen kunnen worden gezien als een nadere duiding van wat een redelijke huur is. En daarmee geeft het ook nadere invulling aan de verdeling van verantwoordelijkheid tussen woningcorporaties (hoogte van huren) en overheid (hoogte van inkomens, toeslagen en gemeentelijke heffingen). De verdeling tussen verantwoordelijkheden hangt ook af van de mogelijkheden die woningcorporaties hebben om beleid te voeren en effectief te sturen. Woningcorporaties kunnen de betaalbaarheid van huurders beïnvloeden via enerzijds de hoogte van de huur en anderzijds de energieprestatie van woningen wat invloed heeft op de lasten voor gas en/of elektra.

Huurbeleid, maatwerk en verduurzaming

De woningcorporaties lijken in grote lijnen te voldoen aan de norm uit het Programma Betaalbaar Wonen; huur- en woonquotes zijn in verhouding met de inkomens. Dit is echter niet het geval voor alle huishoudens. Het over het **geheel beperken van huren en huurverhogingen** kan de betaalbaarheid positief beïnvloeden. Echter heeft dit ook een direct effect op de **inkomsten uit huren** voor woningcorporaties, terwijl een lagere huur voor lagere inkomens gedeeltelijk teniet wordt gedaan door een verlaging van de **huurtoeslag**. Desondanks zal bijvoorbeeld de in juli 2023 doorgevoerde huurverlaging voor huurders met een hogere huur en een inkomen tot 120% van het sociaal minimum voor verlichting zorgen. Dit

is van groot belang, aangezien de groep tot 120% van het sociaal minimum in veel gevallen (62%) tekortkomen, kijkend naar de normbegroting.

Deze huurverlaging is een landelijke maatregel, waarbij woningcorporaties informatie ontvangen over welke huurders tot deze groep behoren. Woningcorporaties hebben verder slechts zeer **beperkte informatie** over hun huurders. Ze weten van nieuwe huurders wat de huishoudenssamenstelling en het inkomen is, maar de situatie kan snel veranderen. Gericht huurbeleid, onderscheid makend naar inkomen en huishoudenssamenstelling en -grootte, is daardoor niet mogelijk. Huurbeleid vanuit verhuurders zal daarom meer generiek zijn. De effectiviteit van het verbeteren van de betaalbaarheid middels huurbeleid is daarom beperkt.

Woningcorporaties hebben te maken met zeer **weinig huurachterstanden**, zeker gezien de toegenomen energieprijzen en algemene inflatie van de afgelopen tijd. Ook als huurders financiële problemen ervaren betalen zij over het algemeen trouw de huur (zie 5.3). Hierdoor hebben woningcorporaties weinig zicht op welke huurders in de problemen zitten. **Vroegsignalering** – in samenwerking met de gemeente, hulporganisaties, energieleveranciers en dergelijke – is een belangrijk middel om huishoudens met betalingsproblemen te identificeren.

Ook wanneer er geen betalingsachterstand bij de verhuurder is, maar bij andere organisaties, kan de woningcorporatie wellicht een rol spelen bij het verlichten of oplossen van problemen. Dit kan bijvoorbeeld door te kijken in hoeverre de **woonsituatie past** bij het huishouden (grootte en samenstelling van het huishouden en het huishoudensinkomen) en of de energiestatus van de woning van (significante) invloed is. In dergelijke gevallen zou **maatwerk** geleverd kunnen worden.

De enquêteresultaten laten zien dat een deel van de huurders bezuinigd op noodzakelijke uitgaven die een grote impact hebben op hun kwaliteit van leven. Maatwerk zou ook onderdeel van actief beleid kunnen zijn om huurders in **schrijnende situaties** te helpen. Deze huurders hoeven namelijk ook niet via goed georganiseerde vroegsignalering in beeld te komen. Zij gaan vaak zeer ver in het doorvoeren van bezuinigingen om eindjes aan elkaar te knopen. Beleid om deze huurders te helpen zou om bredere communicatie vragen om huurders uit te nodigen zich te melden. Op die manier zouden bijvoorbeeld aanpassing van relatief hoge huren meer gericht kunnen plaatsvinden.

Verduurzaming

Een andere ‘knop’ waar woningcorporaties aan kunnen draaien is de verduurzaming van woningen. Door woningen te verduurzamen kunnen **energielasten** beperkt worden. Een besparing van energielasten heeft geen effect op de te ontvangen huurtoeslag.

Het onderzoek laat echter zien dat de energielasten maar beperkt lager zijn voor huurders van woningen met een beter energielabel. Dit komt deels doordat deze woningen vaker bewoond worden door grotere huishoudens, die daardoor meer energie verbruiken. Een energiezuiniger woning kan ook resulteren in ander (minder energiezuinig) gedrag, wat comfort kan verbeteren maar de werkelijke besparing kan verminderen. Echter, als dat het geval is biedt de energiezuiniger woning wel de mogelijkheid om meer energie(kosten) te besparen als dat nodig is. Naast een directe besparing biedt een energiezuiniger woning ook bescherming tegen fluctuaties in energieprijzen. Het verkleint de **onzekerheid** voor huurders.

Bijna een vijfde van de corporatiewoningen in Friesland heeft een energielabel van D of slechter. Zo’n driekwart van deze woningen zijn eengezinswoningen. De gemiddelde energielasten voor huurders van woningen met een A-label waren in 2021 op jaarbasis €410 lager

dan die van huurders van een G-label. Voor de benadering van 2023 is dit verschil opgelopen tot €733. Voor de benadering voor 2023 is uitgegaan van besparing van energie van 15% voor alle huishoudens. Echter, het is aannemelijk dat **besparingen** voor bewoners van een woning met een beter energielabel een minder grote impact op het comfort en het welzijn hebben.

Gemeenten, waterschappen en Rijksoverheid

Zoals hierboven beschreven zijn de mogelijkheden voor woningcorporaties om te sturen op een beter **passende huur** bij zittende huurders beperkt. Daarnaast worden huurverlagingen vaak gedeeltelijk tenietgedaan door verlaging van de **huurtoeslag**. Maatwerk lijkt daarom doelmatiger dan generiek huurprijsbeleid. Ook de doelmatigheid van het versnelling van de verduurzamingsopgave lijkt groter. De verantwoordelijkheid voor betaalbaar wonen wordt door de woningcorporatie gedeeld met de overheid.

Gemeenten en waterschappen hebben invloed via de hoogte van **lokale heffingen** en de kwijtscheldingsmogelijkheden die geboden worden. De hoogte van heffingen verschilt tussen gemeenten. Lastenverlaging kan voor alle groepen voor verlichting zorgen, terwijl (ruime) kwijtschelding voor kwetsbare inkomensgroepen de betaalbaarheidssituatie van huishoudens met een laag inkomen en geen of een zeer beperkte financiële buffer kunnen verbeteren. Met name in gemeenten met relatief hoge lokale heffingen en op basis van de gemiddelde geschatte lokale heffingen in de budgetbenadering al een relatief hoog aandeel huishoudens dat tekortkomt, zou beleid ten aanzien van lokale heffingen een bijdrage kunnen leveren. In deze analyse is het kwijtscheldingsbeleid van verschillende gemeenten niet meegenomen. Gemeenten kunnen een deel van de heffingen van huishoudens met een laag inkomen en geen of een lage financiële buffer kwijtschelden. Voor huishoudens met een iets hoger inkomen en/of een (beperkte) financiële buffer is die kwijtschelding (wettelijk) niet mogelijk, terwijl ook onder die huishoudens (bijvoorbeeld huurders behorend tot de secundaire doelgroep) een aanzienlijk deel financieel tekortkomt.

Hoewel huurmatiging bijdraagt aan de betaalbaarheid, is de effectiviteit van **huurbeleid** binnen de huidige regelgeving beperkt. Verlaging van huren leidt door compensatie via de huurtoeslag tot beperkte betaalbaarheidsverbetering, terwijl het ook de inkomsten voor woningcorporaties verlaagt waarmee bijvoorbeeld nieuwbouw en verduurzaming gefinancierd kunnen worden. **Maatwerk** zou met dezelfde inzet van middelen een grotere impact kunnen hebben. Een grote uitdaging bij maatwerk is wel hoe de juiste huishoudens bereikt kunnen worden. Dat grote groepen huurders, ondanks gematigd huurbeleid en huren in grote lijnen binnen gestelde normen, financieel tekortkomen, toont ook aan dat (inkomens)armoede een grote rol speelt. De Rijksoverheid heeft daar grote invloed op de via bijvoorbeeld de hoogte van het **minimumloon** en **uitkeringen** en de toegang en hoogte van de **huurtoeslag**. Daarbij gaat het om het bieden van bestaanszekerheid, maar ook het beschermen van huishoudens tegen plotselinge prijsstijgingen. Het snel doorvoeren van maatregelen in reactie op inflatie is van groot belang, omdat huishoudens met geen of een zeer lage financiële buffer snel in problemen raken, zoals de enquêteresultaten laten zien, als inkomens en uitkeringen met vertraging volgen.

Bijlagen

Bijlage A Onderwerplijst interviews beleidsontwikkeling Friesland

Ontwikkeling van de doelgroep voor sociale huur

- Sinds 2015
- Eigen organisatie/Friesland
- Invloed van beleid

Ontwikkeling van huurders van sociale huurwoningen

- o Sinds 2015
- o Eigen organisatie/Friesland
- o Invloed van beleid

Ontwikkeling huren van sociale huurwoningen

- Sinds 2015
- Eigen organisatie/Friesland
- Invloed van beleid

Ontwikkeling betalingsproblemen onder huurders

- Sinds 2015
- Eigen organisatie/Friesland
- Invloed van beleid

Actuele beleidsontwikkeling ten aanzien van betaalbaarheid

- Prioriteiten
- Verwachtingen

Bijlage B Lijst posten onderdeel van de Nibud-voorbeeldbegrotingen

Bijlage B.1

VASTE LASTEN
Huur/hypotheek
Gas
Elektriciteit
Water
Lokale lasten
Telefoon, televisie, internet
Verzekeringen
Onderwijs
Kinderopvang
Contributies en abonnementen
Vervoer
RESERVERINGSUITGAVEN
Kleding en schoenen
Inventaris
Onderhoud huis en tuin
Niet-vergoede ziektekosten
Vrijtijdsuitgaven
HUISHOUDELIJKE UITGAVEN
Voeding
Overige huishoudelijke uitgaven

Bijlage C Gehanteerde prijzen voor gas en elektra

Bijlage C.2 Gehanteerde gas- en elektriciteitsprijzen 2021. Bron: CBS 2023, bewerking RIGO.

Gas 2021	
Jaarlijks transporttarief	€ 187,85
Vast leveringstarief	€ 71,58
Variabel tarief (per m³) bestaande uit: variabel leveringstarief + opslag duurzame energie + belasting	€ 0,940
Elektriciteit 2021	
Jaarlijks transporttarief	€ 257,36
Vast leveringstarief	€ 72,50
Variabel tarief (per m³) bestaande uit: variabel leveringstarief + opslag duurzame energie + belasting	€ 0,256

Bijlage C.3 Gehanteerde gas- en elektriciteitsprijzen 2023. Bron: CBS 2023, bewerking RIGO.

Gas	
Jaarlijks transporttarief	€ 217,70
Vast leveringstarief	€ 72,00
Variabel tarief onder prijsplafond van 1200m³ (per m ³)	€ 1,45
Variabel tarief boven prijsplafond (per m³) bestaande uit: variabel leveringstarief + opslag duurzame energie + belasting	€ 2,28
Elektriciteit	
Jaarlijks transporttarief	€ 342,17
Vast leveringstarief	€ 73,00
Variabel tarief (per m³) bestaande uit: variabel leveringstarief + opslag duurzame energie + belasting	€ 0,55

Bijlage D Uitkomsten CBS microdata analyse voor de hele provincie

Bijlage D.4 Betaalbaarheid volgens de budgetbenadering op basis van de basisbegroting per type huishouden in 2021 voor de provincie Fryslân. Bron: CBS Microdata, 2023; berekening RIGO.

	< €0	€0 - €100	€100 - €250	€250 - €500	≥ €500	Totaal
Alleenstaand	3.310	4.055	6.656	11.478	12.391	37.890
Paar zonder kinderen	1.693	632	1.410	3.810	5.913	13.458
Paar met kinderen	1.326	252	380	573	4.076	6.607
Eenoudergezin	415	237	516	1.543	4.379	7.090
Totaal	6.744	5.176	8.962	17.404	26.759	65.045

Bijlage D.5 Grootte van tekort van tekortkomende huishoudens volgens de budgetbenadering op basis van de basisbegroting per type huishouden in 2021 voor de provincie Fryslân. Bron: CBS Microdata, 2023; berekening RIGO.

	< €50 tekort	€50 - €150 tekort	€150 - €300 tekort	€300 - €500 tekort	≥ €500 te-kort	Totaal
Alleenstaand	1.057	622	1.160	343	115	3.297
Paar zonder kinderen	289	256	663	316	169	1.693
Paar met kinderen	147	145	486	308	240	1.326
Eenoudergezin	72	63	150	70	60	415
Totaal	1.565	1.086	2.459	1.037	584	6.731

Bijlage D.6 Betaalbaarheid volgens de budgetbenadering op basis van de normbegroting per type huishouden in 2021 voor de provincie Fryslân. Bron: CBS Microdata, 2023; berekening RIGO.

	< €0	€0 - €100	€100 - €250	€250 - €500	≥ €500	Totaal
Alleenstaand	7.462	9.928	14.539	5.100	861	37.890
Paar zonder kinderen	3.547	2.639	3.870	1.615	1.787	13.458
Paar met kinderen	2.713	693	734	631	1.836	6.607
Eenoudergezin	2.128	434	1.786	1.643	1.099	7.090
Totaal	15.850	13.694	20.929	8.989	5.583	65.045

Bijlage D.7 Grootte van tekort van tekortkomende huishoudens volgens de budgetbenadering op basis van de normbegroting per type huishouden in 2021 voor de provincie Fryslân. Bron: CBS Microdata, 2023; berekening RIGO.

	< €50 tekort	€50 - €150 tekort	€150 - €300 te-kort	€300 - €500 te-kort	≥ €500 te-kort	Tekort
Alleenstaand	2.877	1.839	2.314	351	68	7.449
Paar zonder kinderen	1.141	842	1.194	309	61	3.547
Paar met kinderen	406	394	691	456	766	2.713
Eenoudergezin	133	86	175	1.230	504	2.128
Totaal	4.557	3.161	4.374	2.346	1.399	15.837

Bijlage D.8 Betaalbaarheid volgens als percentage van het besteedbaar inkomen volgens de budgetbenadering op basis van de basisbegroting per type huishouden in 2021 voor de provincie Fryslân. Bron: CBS Microdata, 2023; berekening RIGO.

	komt tekort	0% - 5%	5% - 10%	10% - 15%	≥ 15%	Totaal
Alleenstaand	7.449	7.616	9.412	7.766	5.634	37.877
Paar zonder kinderen	3.547	3.197	3.187	1.882	1.645	13.458
Paar met kinderen	2.713	999	775	630	1.490	6.607
Eenoudergezin	2.128	503	1.231	1.646	1.582	7.090
Totaal	15.837	12.315	14.605	11.924	10.351	65.032

Bijlage D.9 Betaalbaarheid volgens de budgetbenadering op basis van de normbegroting per inkomensdoelgroep in 2021 voor de provincie Fryslân. Bron: CBS Microdata, 2023; berekening RIGO.

	< €0	€0 - €100	€100 - €250	≥ €250	Totaal
Primaire doelgroep tot 120% sociaal minimum	2.504	961	562	28	4.055
Primaire doelgroep vanaf 120% sociaal minimum	6.817	7.184	14.803	5.823	34.627
Secundaire doelgroep	5.673	4.927	4.295	1.796	16.691
Middeninkomens en hoger	856	622	1.269	6.925	9.672
Totaal	15.850	13.694	20.929	14.572	65.045

Bijlage D.10 Huur en energiequote per type huishouden voor de provincie Fryslân. Bron: CBS Microdata, 2023; berekening RIGO.

	Huurquote 2021	Energiequote 2021
Alleenstaand	25,5%	7,0%
Paar zonder kinderen	19,7%	5,6%
Paar met kinderen	16,5%	5,5%
Eenoudergezin	17,3%	6,5%
Totaal	22,5%	6,5%

Bijlage D.11 Betaalbaarheid in de primaire volgens de budgetbenadering op basis van de normbegroting per type huishouden in 2021 voor de provincie Fryslân. Bron: CBS Microdata, 2023; berekening RIGO.

	< €0	€0 - €100	€100 - €250	€250 - €500	≥ €500	Totaal
Alleenstaand	3.811	6.408	10.961	3.592	64	24.836
Paar zonder kinderen	1.925	1.139	2.613	676	24	6.377
Paar met kinderen	1.666	267	242	86	20	2.281
Eenoudergezin	1.919	331	1.549	1.305	84	5.188
Totaal	9.321	8.145	15.365	5.659	192	38.682

Bijlage D. 12 Betaalbaarheid volgens de budgetbenadering op basis van de normbegroting per woonduur in 2021 voor de provincie Fryslân. Bron: CBS Microdata, 2023; berekening RIGO.

	< €0	€0 - €100	€100 - €250	€250 - €500	≥ €500	Totaal
Minder dan 2 jaar	1.893	1.493	2.125	1.109	680	7.300
Tussen 2 en 5 jaar	2.227	1.648	2.378	1.189	712	8.154
Tussen 5 en 10 jaar	2.159	1.765	2.828	1.140	765	8.657
Meer dan 10 jaar	3.415	3.591	5.660	2.281	1.205	16.152
Totaal	9.694	8.497	12.991	5.719	3.362	40.263

Bijlage D.13 Betaalbaarheid volgens de budgetbenadering op basis van de normbegroting per inkomensdoelgroep in 2023 voor de provincie Fryslân. Bron: CBS Microdata, 2023; berekening RIGO.

	< €0	€0 - €100	€100 - €250	€250 - €500	≥ €500	Totaal
Alleenstaand	10.224	9.134	12.698	4.892	929	37.877
Paar zonder kinderen	4.493	2.569	3.334	1.334	1.814	13.544
Paar met kinderen	3.175	565	544	531	1.792	6.607
Eenoudergezin	2.500	679	1.664	1.199	1.048	7.090
Totaal	20.392	12.947	18.240	7.956	5.583	65.118

Bijlage D.14 Betaalbaarheid volgens de budgetbenadering op basis van de normbegroting per leeftijdsklasse in 2021 voor de provincie Fryslân. Bron: CBS Microdata, 2023; berekening RIGO.

	< €0	€0 - €100	€100 - €250	€250 - €500	≥ €500	Totaal
Jonger dan 25	364	435	720	442	172	2.133
Tussen 25 en 35	2.404	2.098	3.230	1.852	1.318	10.902
Tussen 35 en 45	2.576	1.596	2.372	1.135	911	8.590
Tussen 45 en 55	2.303	2.131	2.614	1.112	1.372	9.532
Tussen 55 en 65	2.497	3.106	2.831	928	1.209	10.571
Tussen 65 en 75	2.250	2.088	4.104	1.675	415	10.532
Ouder dan 75	3.443	2.240	5.058	1.845	186	12.772
Totaal	15.837	13.694	20.929	8.989	5.583	65.032

Bijlage D.15 Betaalbaarheid volgens de budgetbenadering op basis van de normbegroting per energielabel in 2021 voor de provincie Fryslân. Bron: CBS Microdata, 2023; berekening RIGO.

	< €0	€0 - €100	€100 - €250	€250 - €500	≥ €500	Totaal
A	4.788	3.428	5.688	2.446	1.641	17.991
B	2.435	2.451	3.641	1.763	829	11.119
C	3.236	3.211	4.746	2.004	1.238	14.435
D	1.357	1.141	1.679	645	465	5.287
E	691	600	846	319	252	2.708
F	263	296	375	147	90	1.171
G	173	186	302	99	83	843
Totaal	12.943	11.313	17.277	7.423	4.598	53.554

Bijlage E Uitkomsten CBS microdata analyse per gemeente

Bijlage E.16 Aantal huishoudens dat financieel tekortkomt volgens de budgetbenadering op basis van de basisbegroting per type huishouden in 2021 per gemeente. Bron: CBS Microdata, 2023; berekening RIGO. (deel 1 van 3)

Dantumadiel	€250 -				Totaal
	< €0	€0 - €250	€500	≥ €500	
Alleenstaand	117	332	419	333	1201
Paar zonder kinderen	73	107	165	208	553
Paar met kinderen	41	35	29	171	276
Eenoudergezin	15	17	45	160	237
Totaal	246	491	658	872	2267

De Fryske Marren	€100 -				Totaal	
	< €0	€0 - €100	€250	€500		
Alleenstaand	231	198	386	870	1103	2788
Paar zonder kinderen	105	51	99	366	540	1161
Paar met kinderen	87	13	28	29	379	536
Eenoudergezin	32	15	27	67	329	470
Totaal	455	277	540	1332	2351	4955

Harlingen	€250 -				Totaal
	< €0	€0 - €250	€500	≥ €500	
Alleenstaand	98	380	381	408	1267
Paar zonder kinderen	64	92	185	198	539
Paar met kinderen	40	21	24	116	201
Eenoudergezin	11	22	49	155	237
Totaal	213	515	639	877	2244

Heerenveen	€100 -				Totaal	
	< €0	€0 - €100	€250	€500		
Alleenstaand	225	300	674	982	1152	3333
Paar zonder kinderen	143	55	122	320	563	1203
Paar met kinderen	102	25	41	47	430	645
Eenoudergezin	19	20	39	125	439	642
Totaal	489	400	876	1474	2584	5823

(deel 2 van 3)

<u>Leeuwarden</u>	< €0	€0 - €100	€100 - €250	€250 - €500	≥ €500	Totaal
Alleenstaand	906	1203	1858	2534	3098	9599
Paar zonder kinderen	364	116	246	560	1235	2521
Paar met kinderen	288	55	66	103	675	1187
Eenoudergezin	99	74	149	466	944	1732
Totaal	1657	1448	2319	3663	5952	15039

<u>Noardeast-Fryslân</u>	< €0	€0 - €100	€100 - €250	€250 - €500	≥ €500	Totaal
Alleenstaand	211	257	401	808	698	2375
Paar zonder kinderen	119	55	106	298	358	936
Paar met kinderen	111	15	28	52	272	478
Eenoudergezin	37	17	28	86	300	468
Totaal	478	344	563	1244	1628	4257

<u>Opsterland</u>	minder dan €0	tussen €0 en €250	tussen €250 en €500	meer dan €500	Totaal
Alleenstaand	132	327	463	436	1358
Paar zonder kinderen	63	91	145	223	522
Paar met kinderen	57	27	25	164	273
Eenoudergezin	25	19	37	171	252
Totaal	277	464	670	994	2405

<u>Smallingerland</u>	< €0	€0 - €100	€100 - €250	€250 - €500	≥ €500	Totaal
Alleenstaand	332	414	746	1252	1297	4041
Paar zonder kinderen	185	75	159	424	592	1435
Paar met kinderen	188	23	45	70	494	820
Eenoudergezin	38	31	68	215	513	865
Totaal	743	543	1018	1961	2896	7161

(deel 3 van 3)

<u>Súdwest-Fryslân</u>	< €0	€0 - €100	€100 - €250	€250 - €500	≥ €500	Totaal
Alleenstaand	480	599	912	1695	1858	5544
Paar zonder kinderen	276	80	221	579	833	1989
Paar met kinderen	197	36	53	81	568	935
Eenoudergezin	65	34	70	218	591	978
Totaal	1018	749	1256	2573	3850	9446

<u>Tytsjerksteradiel</u>	< €0	€0 - €250	€250 - €500	≥ €500	Totaal
Alleenstaand	134	388	483	435	1440
Paar zonder kinderen	52	70	171	195	488
Paar met kinderen	49	22	26	142	239
Eenoudergezin	19	29	46	155	249
Totaal	254	509	726	927	2416

<u>Waadhoeke</u>	< €0	€0 - €250	€250 - €500	≥ €500	Totaal
Alleenstaand	214	266	414	712	689
Paar zonder kinderen	113	44	113	275	430
Paar met kinderen	87	17	34	34	302
Eenoudergezin	36	13	41	97	325
Totaal	450	340	602	1118	1746

<u>Weststellingwerf</u>	< €0	€0 - €250	€250 - €500	≥ €500	Totaal
Alleenstaand	127	386	508	523	1544
Paar zonder kinderen	87	88	218	305	698
Paar met kinderen	52	31	40	240	363
Eenoudergezin	23	15	62	203	303
Totaal	289	520	828	1271	2908

Bijlage E.17 Betaalbaarheid volgens de budgetbenadering op basis van de normbegroting per type huishouden in 2021 per gemeente. Bron: CBS Microdata, 2023; berekening RIGO. (deel 1 van 3)

<u>Dantumadiel</u>	< €0	€0 - €100	€100 - €250	€250 - €500	≥ €500	Totaal
Alleenstaand	257	332	460	139	13	1201
Paar zonder kinderen	134	116	180	68	55	553
Paar met kinderen	107	41	34	16	78	276
Eenoudergezin	75	19	60	41	42	237
Totaal	573	508	734	264	188	2267

<u>De Fryske Marren</u>	< €0	€0 - €100	€100 - €250	€250 - €500	≥ €500	Totaal
Alleenstaand	490	723	1047	447	81	2788
Paar zonder kinderen	224	276	350	168	143	1161
Paar met kinderen	180	50	51	47	208	536
Eenoudergezin	143	32	97	115	83	470
Totaal	1037	1081	1545	777	515	4955

<u>Harlingen</u>	< €0	€0 - €100	€100 - €250	€250 - €500	≥ €500	Totaal
Alleenstaand	214	346	484	201	22	1267
Paar zonder kinderen	142	120	166	61	50	539
Paar met kinderen	83	30	25	19	44	201
Eenoudergezin	60	19	55	71	32	237
Totaal	499	515	730	352	148	2244

<u>Heerenveen</u>	< €0	€0 - €100	€100 - €250	€250 - €500	≥ €500	Totaal
Alleenstaand	565	849	1316	515	88	3333
Paar zonder kinderen	326	250	301	152	174	1203
Paar met kinderen	234	65	73	68	205	645
Eenoudergezin	176	39	152	153	122	642
Totaal	1301	1203	1842	888	589	5823

(deel 2 van 3)

<u>Leeuwarden</u>	< €0	€0 - €100	€100 - €250	€250 - €500	≥ €500	Totaal
Alleenstaand	1752	2522	3649	1414	262	9599
Paar zonder kinderen	656	445	636	319	465	2521
Paar met kinderen	509	126	149	131	272	1187
Eenoudergezin	539	116	425	473	179	1732
Totaal	3456	3209	4859	2337	1178	15039

<u>Noardeast-Fryslân</u>	< €0	€0 - €100	€100 - €250	€250 - €500	≥ €500	Totaal
Alleenstaand	465	654	946	273	37	2375
Paar zonder kinderen	248	190	298	95	105	936
Paar met kinderen	231	40	57	38	112	478
Eenoudergezin	148	28	117	98	77	468
Totaal	1092	912	1418	504	331	4257

<u>Opsterland</u>	< €0	€0 - €100	€100 - €250	€250 - €500	≥ €500	Totaal
Alleenstaand	329	344	498	164	23	1358
Paar zonder kinderen	141	95	175	58	53	522
Paar met kinderen	123	24	30	23	73	273
Eenoudergezin	80	17	73	39	43	252
Totaal	673	480	776	284	192	2405

<u>Smallingerland</u>	< €0	€0 - €100	€100 - €250	€250 - €500	≥ €500	Totaal
Alleenstaand	828	1074	1585	477	77	4041
Paar zonder kinderen	414	271	387	177	186	1435
Paar met kinderen	364	98	74	82	202	820
Eenoudergezin	256	51	247	184	127	865
Totaal	1862	1494	2293	920	592	7161

(deel 3 van 3)

<u>Súdwest-Fryslân</u>	< €0	€0 - €100	€100 - €250	€250 - €500	≥ €500	Totaal
Alleenstaand	1094	1405	2139	768	138	5544
Paar zonder kinderen	584	332	621	216	236	1989
Paar met kinderen	402	93	100	96	244	935
Eenoudergezin	289	43	261	215	170	978
Totaal	2369	1873	3121	1295	788	9446

<u>Tytsjerksteradiel</u>	< €0	€0 - €100	€100 - €250	€250 - €500	≥ €500	Totaal
Alleenstaand	347	374	538	160	21	1440
Paar zonder kinderen	118	110	149	62	49	488
Paar met kinderen	110	28	21	20	60	239
Eenoudergezin	80	18	68	45	38	249
Totaal	655	530	776	287	168	2416

<u>Waadhoeke</u>	< €0	€0 - €100	€100 - €250	€250 - €500	≥ €500	Totaal
Alleenstaand	584	631	816	223	41	2295
Paar zonder kinderen	310	215	241	101	108	975
Paar met kinderen	173	45	61	42	153	474
Eenoudergezin	153	28	133	118	80	512
Totaal	1220	919	1251	484	382	4256

<u>Weststellingwerf</u>	< €0	€0 - €100	€100 - €250	€250 - €500	≥ €500	Totaal
Alleenstaand	313	376	633	199	23	1544
Paar zonder kinderen	149	125	245	90	89	698
Paar met kinderen	128	43	40	33	119	363
Eenoudergezin	85	14	63	65	76	303
Totaal	675	558	981	387	307	2908

Bijlage E.18 Huur- en energiequote per type huishouden per gemeente. Bron: CBS Microdata, 2023; berekening RIGO. (deel 1 van 3)

<u>Dantumadiel</u>	Huurquote	Energiequote
Alleenstaande	25,8%	8,1%
Paar zonder kinderen	18,6%	6,3%
Paar met kinderen	16,0%	5,8%
Eenoudergezin	17,1%	6,7%
Totaal	21,9%	7,2%

<u>De Fryske Marren</u>	Huurquote	Energiequote
Alleenstaande	24,6%	6,9%
Paar zonder kinderen	18,7%	5,6%
Paar met kinderen	14,9%	5,2%
Eenoudergezin	16,5%	6,3%
Totaal	21,4%	6,4%

<u>Harlingen</u>	Huurquote	Energiequote
Alleenstaande	25,6%	6,7%
Paar zonder kinderen	20,5%	5,1%
Paar met kinderen	17,2%	5,4%
Eenoudergezin	16,8%	6,1%
Totaal	22,6%	6,1%

<u>Heerenveen</u>	Huurquote	Energiequote
Alleenstaande	25,1%	6,7%
Paar zonder kinderen	19,9%	5,4%
Paar met kinderen	16,3%	5,1%
Eenoudergezin	17,0%	6,1%
Totaal	22,1%	6,2%

<u>Leeuwarden</u>	Huurquote	Energiequote
Alleenstaande	25,4%	6,3%
Paar zonder kinderen	19,6%	5,0%
Paar met kinderen	17,3%	5,2%
Eenoudergezin	17,5%	6,2%
Totaal	22,8%	6,0%

(deel 2 van 3)

<u>Noardeast-Fryslân</u>	Huurquote	Energiequote
Alleenstaande	25,0%	7,6%
Paar zonder kinderen	19,4%	5,9%
Paar met kinderen	16,8%	6,0%
Eenoudergezin	16,9%	6,5%
Totaal	21,9%	6,9%

<u>Opsterland</u>	Huurquote	Energiequote
Alleenstaande	26,2%	7,6%
Paar zonder kinderen	19,9%	6,2%
Paar met kinderen	16,9%	6,1%
Eenoudergezin	17,8%	7,1%
Totaal	22,9%	7,0%

<u>Smallingerland</u>	Huurquote	Energiequote
Alleenstaande	26,0%	7,2%
Paar zonder kinderen	20,1%	5,7%
Paar met kinderen	17,3%	5,6%
Eenoudergezin	17,7%	6,6%
Totaal	22,8%	6,6%

<u>Súdwest-Fryslân</u>	Huurquote	Energiequote
Alleenstaande	25,5%	7,0%
Paar zonder kinderen	20,3%	5,7%
Paar met kinderen	16,6%	5,7%
Eenoudergezin	17,5%	6,9%
Totaal	22,7%	6,6%

<u>Tytsjerksteradiel</u>	Huurquote	Energiequote
Alleenstaande	26,5%	7,3%
Paar zonder kinderen	19,9%	5,8%
Paar met kinderen	17,6%	5,6%
Eenoudergezin	18,3%	6,4%
Totaal	23,4%	6,7%

(deel 3 van 3)

<u>Waadhoeke</u>	Huurquote	Energiequote
Alleenstaande	26,8%	7,3%
Paar zonder kinderen	20,6%	5,8%
Paar met kinderen	15,8%	5,7%
Eenoudergezin	17,2%	6,9%
Totaal	23,0%	6,7%

<u>Weststellingwerf</u>	Huurquote	Energiequote
Alleenstaande	25,0%	7,3%
Paar zonder kinderen	18,4%	5,8%
Paar met kinderen	15,1%	5,4%
Eenoudergezin	16,9%	6,6%
Totaal	21,3%	6,6%

Bijlage E.19 Betaalbaarheid volgens de budgetbenadering op basis van de normbegroting inkomensdoelgroep in 2021 per gemeente. Bron: CBS Microdata, 2023; berekening RIGO. (deel 1 van 3)

<u>Dantumadiel</u>	< €0	€0 - €100	€100 - €250	≥ €250	Totaal
Primaire doelgroep	337	286	565	155	1343
Secundaire doelgroep	201	200	125	59	585
Middeninkomens en hoger	35	22	44	238	339
Totaal	573	508	734	452	2267

<u>De Fryske Marren</u>	< €0	€0 - 100	€100 - €250	€250 - €500	≥ €500	Totaal
Primaire doelgroep	599	518	1056	465	12	2650
Secundaire doelgroep	387	505	365	107	45	1409
Middeninkomens en hoger	51	58	124	205	458	896
Totaal	1037	1081	1545	777	515	4955

<u>Harlingen</u>	< €0	€0 - 100	€100 - €250	€250 - €500	≥ €500	Totaal
Primaire doelgroep	286	300	551	271	1408	2516
Secundaire doelgroep	187	192	140	48	567	1134
Middeninkomens en hoger	26	23	39	181	269	538
Totaal	499	515	730	500	2244	4188

<u>Heerenveen</u>	< €0	€0 - 100	€100 - €250	€250 - €500	≥ €500	Totaal
Primaire doelgroep	705	660	1346	588	28	3327
Secundaire doelgroep	508	468	382	95	49	1502
Middeninkomens en hoger	88	75	114	205	512	994
Totaal	1301	1203	1842	888	589	5823

<u>Leeuwarden</u>	< €0	€0 - 100	€100 - €250	€250 - €500	≥ €500	Totaal
Primaire doelgroep	2220	2167	3472	1503	54	9416
Secundaire doelgroep	1090	934	1145	399	113	3681
Middeninkomens en hoger	146	108	242	435	1011	1942
Totaal	3456	3209	4859	2337	1178	15039

(deel 2 van 3)

<u>Noardeast-Fryslân</u>	€100 -				Totaal
	< €0	€0 - €100	€250	≥ €250	
Primaire doelgroep	657	530	1062	304	2553
Secundaire doelgroep	392	350	271	104	1117
Middeninkomens en hoger	43	32	85	427	587
Totaal	1092	912	1418	835	4257

<u>Opsterland</u>	€100 -				Totaal
	< €0	€0 - €100	€250	≥ €250	
Primaire doelgroep	382	267	600	176	1425
Secundaire doelgroep	238	187	119	56	600
Middeninkomens en hoger	53	26	57	244	380
Totaal	673	480	776	476	2405

<u>Smallingerland</u>	€100 -		€250 -		Totaal	
	< €0	€0 - 100	€250	€500		
Primaire doelgroep	1076	905	1793	595	16	4385
Secundaire doelgroep	675	522	371	87	58	1713
Middeninkomens en hoger	111	67	129	238	518	1063
Totaal	1862	1494	2293	920	592	7161

<u>Súdwest-Fryslân</u>	€100 -		€250 -		Totaal	
	< €0	€0 - 100	€250	€500		
Primaire doelgroep	1400	1124	2246	816	39	5625
Secundaire doelgroep	822	662	676	192	93	2445
Middeninkomens en hoger	147	87	199	287	656	1376
Totaal	2369	1873	3121	1295	788	9446

<u>Tytsjerksteradiel</u>	€100 -				Totaal
	< €0	€0 - €100	€250	≥ €250	
Primaire doelgroep	356	315	613	198	1482
Secundaire doelgroep	270	195	121	43	629
Middeninkomens en hoger	29	20	42	214	305
Totaal	655	530	776	455	2416

(deel 3 van 3)

<u>Waadhoeke</u>	€100 -				Totaal
	< €0	€0 - €100	€250	≥ €250	
Primaire doelgroep	706	535	938	289	2468
Secundaire doelgroep	449	339	216	108	1112
Middeninkomens en hoger	65	45	97	469	676
Totaal	1220	919	1251	866	4256

<u>Weststellingwerf</u>	€100 -				Totaal
	< €0	€0 - €100	€250	≥ €250	
Primaire doelgroep	356	310	690	223	1579
Secundaire doelgroep	286	213	237	88	824
Middeninkomens en hoger	33	35	54	383	505
Totaal	675	558	981	694	2908

Bijlage E.20 Betaalbaarheid van de primaire volgens de budgetbenadering op basis van de normbegroting per type huishouden in 2021 per gemeente.

<u>Dantumadiel</u>	< €0	€0 - €100	€100 - €250	≥ €250	Totaal
Alleenstaand	134	206	372	100	812
Paar zonder kinderen	81	51	130	23	285
Gezin met kinderen	122	29	65	30	246
Totaal	337	286	567	153	1343

<u>De Fryske Marren</u>	< €0	€0 - €100	€100 - €250	≥ €250	Totaal
Alleenstaand	242	376	740	306	1664
Paar zonder kinderen	123	96	232	85	536
Gezin met kinderen	234	46	84	86	450
Totaal	599	518	1056	477	2650

<u>Harlingen</u>	< €0	€0 - €100	€100 - €250	≥ €250	Totaal
Alleenstaand	112	227	365	167	871
Paar zonder kinderen	78	47	131	40	296
Gezin met kinderen	96	26	56	63	241
Totaal	286	300	552	270	1408

<u>Heerenveen</u>	< €0	€0 - €100	€100 - €250	≥ €250	Totaal
Alleenstaand	261	514	1003	414	2192
Paar zonder kinderen	159	99	191	64	513
Paar met kinderen	131	18	21	11	181
Eenoudergezin	154	29	131	127	441
Totaal	705	660	1346	616	3327

<u>Leeuwarden</u>	< €0	€0 - €100	€100 - €250	≥ €250	Totaal
Alleenstaand	979	1799	2644	978	6400
Paar zonder kinderen	381	219	381	131	1112
Paar met kinderen	361	58	61	32	512
Eenoudergezin	499	91	386	464	1440
Totaal	2220	2167	3472	1605	9464

(deel 2 van 3)

<u>Noardeast-Fryslân</u>	< €0	€0 - €100	€100 - €250	≥ €250	Totaal
Alleenstaand	248	418	720	180	1566
Paar zonder kinderen	141	79	222	39	481
Gezin met kinderen	268	33	120	81	506
Totaal	657	530	1062	300	2553

<u>Opsterland</u>	< €0	€0 - €100	€100 - €250	≥ €250	Totaal
Alleenstaand	155	210	407	122	894
Paar zonder kinderen	80	36	119	22	257
Gezin met kinderen	147	12	65	29	253
Totaal	382	258	591	173	1404

<u>Smallingerland</u>	< €0	€0 - €100	€100 - €250	≥ €250	Totaal
Alleenstaand	405	697	1255	362	2719
Paar zonder kinderen	221	128	285	81	715
Paar met kinderen	220	36	29	14	299
Eenoudergezin	230	44	224	154	652
Totaal	1076	905	1793	611	4385

<u>Súdwest-Fryslân</u>	< €0	€0 - €100	€100 - €250	≥ €250	Totaal
Alleenstaand	566	897	1591	544	3598
Paar zonder kinderen	312	152	413	89	966
Paar met kinderen	259	41	25	16	341
Eenoudergezin	263	34	217	172	686
Totaal	1400	1124	2246	821	5591

<u>Tytsjerksteradiel</u>	< €0	€0 - €100	€100 - €250	≥ €250	Totaal
Alleenstaand	161	243	434	122	960
Paar zonder kinderen	59	49	113	33	254
Gezin met kinderen	136	25	69	38	268
Totaal	356	317	616	193	1482

(deel 3 van 3)

<u>Waadhoeke</u>	< €0	€0 - €100	€100 - €250	≥ €250	Totaal
Alleenstaand	292	401	642	153	1488
Paar zonder kinderen	154	97	159	39	449
Gezin met kinderen	260	37	143	91	531
Totaal	706	535	944	283	2468

<u>Weststellingwerf</u>	< €0	€0 - €100	€100 - €250	≥ €250	Totaal
Alleenstaand	137	233	468	137	975
Paar zonder kinderen	82	56	158	34	330
Gezin met kinderen	137	21	67	43	268
Totaal	356	310	693	214	1573

Bijlage E.21 Betaalbaarheid volgens de budgetbenadering op basis van de normbegroting per energielabel in 2021 per gemeente. Bron: CBS Microdata, 2023; berekening RIGO. (deel 1 van 3)

<u>Dantumadiel</u>	< €0	€0 - €100	€100 - €250	€250 - €500	≥€500	Totaal
A of hoger	88	91	162	70	31	442
B	85	109	155	51	32	432
C	229	186	219	93	60	787
D of slechter	162	118	185	49	65	579
Totaal	564	504	721	263	188	2240

<u>De Fryske Marren</u>	< €0	€0 - €100	€100 - €250	€250 - €500	≥ €500	Totaal
A of hoger	132	131	188	91	66	608
B	146	153	247	115	83	744
C	131	200	262	149	87	829
D of slechter	39	41	53	39	17	189
Totaal	448	525	750	394	253	2370

<u>Harlingen</u>	< €0	€0 - €100	€100 - €250	≥ €250	Totaal
A of hoger	351	378	599	389	1717
B	56	62	105	85	308
C of slechter	92	83	21	23	219
Totaal	499	523	725	497	2244

<u>Heerenveen</u>	< €0	€0 - €100	€100 - €250	€250 - €500	≥€500	Totaal
A of beter	485	367	614	259	217	1942
B	218	218	373	208	90	1107
C	267	304	451	212	137	1371
D of slechter	180	197	261	119	77	834
Totaal	1150	1086	1699	798	521	5254

(deel 2 van 3)

<u>Leeuwarden</u>	< €0	€0 - €100	€100 - €250	€250 - €500	≥€500	Totaal
A of beter	1144	898	1476	754	415	4687
B	600	746	981	508	208	3043
C	875	888	1365	654	294	4076
D of slechter	804	661	999	414	251	3129
Totaal	3423	3193	4821	2330	1168	14935

<u>Noardeast-Fryslân</u>	< €0	€0 - €100	€100 - €250	€250 - €500	≥€500	Totaal
A of beter	393	252	474	145	122	1386
B	223	217	257	104	55	856
C	284	221	387	139	79	1110
D of slechter	190	220	300	116	73	899
Totaal	1090	910	1418	504	329	4251

<u>Opsterland</u>	< €0	€0 - €100	€100 - €250	€250 - €500	≥€500	Totaal
A of beter	219	112	189	86	59	665
B	122	88	152	60	31	453
C	171	146	253	79	55	704
D of slechter	161	134	182	59	47	583
Totaal	673	480	776	284	192	2405

<u>Smallingerland</u>	< €0	€0 - €100	€100 - €250	€250 - €500	≥€500	Totaal
A of beter	270	143	241	97	109	860
B	147	135	191	107	31	611
C	174	173	214	70	44	675
D of slechter	128	112	143	36	26	445
Totaal	719	563	789	310	210	2591

(deel 3 van 3)

<u>Súdwest-Fryslân</u>	< €0	€0 - €100	€100 - €250	€250 - €500	≥€500	Totaal
A of beter	592	366	649	290	168	2065
B	305	246	451	233	82	1317
C	430	427	640	250	192	1939
D of slechter	451	359	647	224	189	1870
Totaal	1778	1398	2387	997	631	7191

<u>Tytsjerksteradiel</u>	< €0	€0 - €100	€100 - €250	€250 - €500	≥€500	Totaal
A of beter	246	135	205	82	60	728
B	123	109	184	73	27	516
C	150	174	225	78	51	678
D of slechter	89	93	121	36	29	368
Totaal	608	511	735	269	167	2290

<u>Waadhoeke</u>	< €0	€0 - €100	€100 - €250	€250 - €500	≥€500	Totaal
A of beter	404	275	371	133	113	1296
B	169	109	132	52	57	519
C	205	161	209	89	70	734
D of slechter	100	113	155	51	39	458
Totaal	878	658	867	325	279	3007

<u>Weststellingwerf</u>	< €0	€0 - €100	€100 - €250	€250 - €500	≥€500	Totaal
A of beter	294	163	326	111	101	995
B	158	172	285	128	77	820
C	201	185	318	128	102	934
D of slechter	22	38	52	20	27	159
Totaal	675	558	981	387	307	2908

Bijlage E.22 Betaalbaarheid volgens de budgetbenadering op basis van de normbegroting per woonduur in 2021 per gemeente. Bron: CBS Microdata, 2023; berekening RIGO. (deel 1 van 2)

<u>Dantumadiel</u>	< €0	€0 - €100	€100 - €250	€250 - €500	≥€500	Totaal
Minder dan 2 jaar	101	101	115	60	29	406
Tussen 2 en 5 jaar	115	77	103	46	41	382
Tussen 5 en 10 jaar	95	87	104	42	25	353
Meer dan 10 jaar	262	243	412	116	93	1126
Totaal	573	508	734	264	188	2267

<u>Harlingen</u>	< €0	€0 - €100	€100 - €250	€250 - €500	≥€500	Totaal
Minder dan 2 jaar	117	109	150	73	29	478
Tussen 2 en 5 jaar	112	102	101	36	25	376
Tussen 5 en 10 jaar	100	86	111	60	34	391
Meer dan 10 jaar	170	218	368	183	60	999
Totaal	499	515	730	352	148	2244

<u>Heerenveen</u>	< €0	€0 - €100	€100 - €250	€250 - €500	≥€500	Totaal
Minder dan 2 jaar	226	207	326	149	112	1020
Tussen 2 en 5 jaar	240	194	277	193	106	1010
Tussen 5 en 10 jaar	325	273	446	163	142	1349
Meer dan 10 jaar	510	529	793	383	229	2444
Totaal	1301	1203	1842	888	589	5823

<u>Leeuwarden</u>	< €0	€0 - €100	€100 - €250	€250 - €500	≥€500	Totaal
Minder dan 2 jaar	720	604	877	509	258	2968
Tussen 2 en 5 jaar	928	757	1122	593	331	3731
Tussen 5 en 10 jaar	815	745	1205	527	306	3598
Meer dan 10 jaar	993	1103	1655	708	283	4742
Totaal	3456	3209	4859	2337	1178	15039

(deel 2 van 2)

<u>Opsterland</u>	< €0	€0 - €100	€100 - €250	€250 - €500	≥€500	Totaal
Minder dan 2 jaar	136	62	97	54	41	390
Tussen 2 en 5 jaar	149	59	109	49	22	388
Tussen 5 en 10 jaar	135	85	155	50	36	461
Meer dan 10 jaar	253	274	415	131	93	1166
Totaal	673	480	776	284	192	2405

<u>Smallingerland</u>	< €0	€0 - €100	€100 - €250	€250 - €500	≥€500	Totaal
Minder dan 2 jaar	328	246	319	157	126	1176
Tussen 2 en 5 jaar	392	257	393	179	124	1345
Tussen 5 en 10 jaar	409	296	486	171	136	1498
Meer dan 10 jaar	733	695	1095	413	206	3142
Totaal	1862	1494	2293	920	592	7161

<u>Tytsjerksteradiel</u>	< €0	€0 - €100	€100 - €250	€250 - €500	≥€500	Totaal
Minder dan 2 jaar	118	83	116	48	39	404
Tussen 2 en 5 jaar	140	105	139	45	27	456
Tussen 5 en 10 jaar	131	88	139	66	33	457
Meer dan 10 jaar	266	254	382	128	69	1099
Totaal	655	530	776	287	168	2416

<u>Weststellingwerf</u>	< €0	€0 - €100	€100 - €250	€250 - €500	≥€500	Totaal
Minder dan 2 jaar	147	81	125	59	46	458
Tussen 2 en 5 jaar	151	97	134	48	36	466
Tussen 5 en 10 jaar	149	105	182	61	53	550
Meer dan 10 jaar	228	275	540	219	172	1434
Totaal	675	558	981	387	307	2908

Bijlage E.23 Betaalbaarheid volgens de budgetbenadering op basis van de normbegroting per leeftijdsklasse in 2021 per gemeente. Bron: CBS Microdata, 2023; berekening RIGO. (deel 1 van 3)

<u>Dantumadiel</u>	< €0	€0 - €100	€100 - €250	€250 - €500	≥€500	Totaal
jonger dan 35	94	93	100	64	43	394
tussen 35 en 65	292	266	238	91	122	1009
ouder dan 65	187	149	396	109	23	864
Totaal	573	508	734	264	188	2267

<u>De Fryske Marren</u>	< €0	€0 - €100	€100 - €250	€250 - €500	≥€500	Totaal
jonger dan 35	120	183	268	180	114	865
tussen 35 en 65	462	441	504	256	349	2012
ouder dan 65	455	457	773	341	52	2078
Totaal	1037	1081	1545	777	515	4955

<u>Harlingen</u>	< €0	€0 - €100	€100 - €250	€250 - €500	≥€500	Totaal
jonger dan 35	53	67	105	56	37	318
tussen 35 en 65	205	237	279	123	95	939
ouder dan 65	240	211	346	173	16	986
Totaal	498	515	730	352	148	2243

<u>Heerenveen</u>	< €0	€0 - €100	€100 - €250	€250 - €500	≥€500	Totaal
jonger dan 35	237	220	362	201	131	1151
tussen 35 en 65	620	600	772	297	385	2674
ouder dan 65	442	383	708	390	73	1996
Totaal	1299	1203	1842	888	589	5821

(deel 2 van 3)

<u>Leeuwarden</u>	< €0	€0 - €100	€100 - €250	€250 - €500	≥€500	Totaal
jonger dan 35	796	776	1357	888	476	4293
tussen 35 en 65	1591	1617	1955	770	614	6547
ouder dan 65	1064	816	1547	679	88	4194
Totaal	3451	3209	4859	2337	1178	15034

<u>Noardeast-Fryslân</u>	< €0	€0 - €100	€100 - €250	€250 - €500	≥€500	Totaal
jonger dan 35	201	162	213	115	83	774
tussen 35 en 65	544	489	517	207	207	1964
ouder dan 65	345	261	688	182	41	1517
Totaal	1090	912	1418	504	331	4255

<u>Opsterland</u>	< €0	€0 - €100	€100 - €250	€250 - €500	≥€500	Totaal
jonger dan 35	106	70	107	64	39	386
tussen 35 en 65	327	237	265	95	132	1056
ouder dan 65	240	173	404	125	21	963
Totaal	673	480	776	284	192	2405

<u>Smallingerland</u>	< €0	€0 - €100	€100 - €250	€250 - €500	≥€500	Totaal
jonger dan 35	343	278	448	189	174	1432
tussen 35 en 65	940	802	836	336	373	3287
ouder dan 65	577	414	1009	395	45	2440
Totaal	1860	1494	2293	920	592	7159

(deel 3 van 3)

<u>Súdwest-Fryslân</u>	< €0	€0 - €100	€100 - €250	€250 - €500	≥€500	Totaal
jonger dan 35	371	333	496	266	193	1659
tussen 35 en 65	1082	930	1123	471	492	4098
ouder dan 65	915	610	1502	558	103	3688
Totaal	2368	1873	3121	1295	788	9445

<u>Tytsjerksteradiel</u>	< €0	€0 - €100	€100 - €250	€250 - €500	≥€500	Totaal
jonger dan 35	105	100	136	50	43	434
tussen 35 en 65	265	259	265	99	102	990
ouder dan 65	285	171	375	138	23	992
Totaal	655	530	776	287	168	2416

<u>Waadhoeke</u>	< €0	€0 - €100	€100 - €250	€250 - €500	≥€500	Totaal
jonger dan 35	164	122	181	112	78	657
tussen 35 en 65	561	478	511	205	268	2023
ouder dan 65	495	319	559	167	36	1576
Totaal	1220	919	1251	484	382	4256

<u>Weststellingwerf</u>	< €0	€0 - €100	€100 - €250	€250 - €500	≥€500	Totaal
jonger dan 35	113	79	110	72	42	416
tussen 35 en 65	296	279	345	142	222	1284
ouder dan 65	266	200	526	173	43	1208
Totaal	675	558	981	387	307	2908

Bijlage E.24 Betaalbaarheid volgens de budgetbenadering op basis van de normbegroting per type huishouden in 2023 per gemeente. Bron: CBS Microdata, 2023; berekening RIGO. (deel 1 van 3)

<u>Dantumadiel</u>	< €0	€0 - €100	€100 - €250	€250 - €500	≥€500	Totaal
Alleenstaand	359	320	378	130	14	1201
Paar zonder kinderen	183	123	141	56	55	558
Paar met kinderen	137	31	19	12	77	276
Eenoudergezin	87	28	53	27	42	237
Totaal	766	502	591	225	188	2272

<u>De Fryske Marren</u>	< €0	€0 - €100	€100 - €250	€250 - €500	≥€500	Totaal
Alleenstaand	705	665	928	400	90	2788
Paar zonder kinderen	312	257	307	141	145	1162
Paar met kinderen	216	36	38	46	200	536
Eenoudergezin	165	40	104	80	81	470
Totaal	1398	998	1377	667	516	4956

<u>Harlingen</u>	< €0	€0 - €100	€100 - €250	€250 - €500	≥€500	Totaal
Alleenstaand	291	306	448	194	27	1266
Paar zonder kinderen	163	105	163	57	52	540
Paar met kinderen	101	22	19	15	44	201
Eenoudergezin	74	23	50	61	29	237
Totaal	629	456	680	327	152	2244

<u>Heerenveen</u>	< €0	€0 - €100	€100 - €250	€250 - €500	≥€500	Totaal
Alleenstaand	783	799	1158	496	95	3331
Paar zonder kinderen	409	223	281	126	173	1212
Paar met kinderen	275	59	53	60	198	645
Eenoudergezin	217	50	150	112	113	642
Totaal	1684	1131	1642	794	579	5830

(deel 2 van 3)

<u>Leeuwarden</u>	< €0	€0 - €100	€100 - €250	€250 - €500	≥€500	Totaal
Alleenstaand	2253	2313	3263	1473	292	9594
Paar zonder kinderen	792	420	588	272	481	2553
Paar met kinderen	567	130	111	103	276	1187
Eenoudergezin	622	157	413	374	166	1732
Totaal	4234	3020	4375	2222	1215	15066

<u>Noardeast-Fryslân</u>	< €0	€0 - €100	€100 - €250	€250 - €500	≥€500	Totaal
Alleenstaand	663	644	779	247	40	2373
Paar zonder kinderen	321	184	259	73	107	944
Paar met kinderen	262	41	37	32	106	478
Eenoudergezin	171	48	101	72	76	468
Totaal	1417	917	1176	424	329	4263

<u>Opsterland</u>	< €0	€0 - €100	€100 - €250	€250 - €500	≥€500	Totaal
Alleenstaand	459	305	426	145	23	1358
Paar zonder kinderen	195	106	132	41	53	527
Paar met kinderen	147	15	22	21	68	273
Eenoudergezin	99	36	46	31	40	252
Totaal	900	462	626	238	184	2410

<u>Smallingerland</u>	< €0	€0 - €100	€100 - €250	€250 - €500	≥€500	Totaal
Alleenstaand	1174	982	1368	436	79	4039
Paar zonder kinderen	516	264	334	143	191	1448
Paar met kinderen	432	59	60	66	203	820
Eenoudergezin	295	88	235	123	124	865
Totaal	2417	1393	1997	768	597	7172

(deel 3 van 3)

<u>Súdwest-Fryslân</u>	< €0	€0 - €100	€100 - €250	€250 - €500	≥€500	Totaal
Alleenstaand	1537	1256	1881	722	147	5543
Paar zonder kinderen	705	337	511	183	239	1975
Paar met kinderen	463	75	78	85	234	935
Eenoudergezin	341	94	240	146	157	978
Totaal	3046	1762	2710	1136	777	9431

<u>Tytsjerksteradiel</u>	< €0	€0 - €100	€100 - €250	€250 - €500	≥€500	Totaal
Alleenstaand	465	338	476	139	22	1440
Paar zonder kinderen	158	113	120	52	48	491
Paar met kinderen	127	17	20	18	57	239
Eenoudergezin	96	25	56	35	37	249
Totaal	846	493	672	244	164	2419

<u>Waadhoeke</u>	< €0	€0 - €100	€100 - €250	€250 - €500	≥€500	Totaal
Alleenstaand	790	573	684	206	42	2295
Paar zonder kinderen	395	211	181	84	109	980
Paar met kinderen	212	43	38	33	148	474
Eenoudergezin	185	52	117	78	80	512
Totaal	1582	879	1020	401	379	4261

<u>Weststellingwerf</u>	< €0	€0 - €100	€100 - €250	€250 - €500	≥€500	Totaal
Alleenstaand	413	381	548	181	21	1544
Paar zonder kinderen	202	135	215	75	90	717
Paar met kinderen	159	30	27	30	117	363
Eenoudergezin	97	21	72	40	73	303
Totaal	871	567	862	326	301	2927

Bijlage F Uitkomsten CBS microdata analyse per corporatie

Bijlage F.25 Betaalbaarheid volgens de budgetbenadering op basis van de basisbegroting per type huishouden in 2021 per corporatie. Bron: CBS Microdata, 2023; berekening RIGO. (deel 1 van 2)

Accolade	< €0	€0 - €100	€100 - €250	€250 - €500	≥€500	Totaal
Alleenstaand	608	740	1471	2458	2725	8002
Paar zonder kinderen	352	140	323	837	1346	2998
Paar met kinderen	290	53	93	135	984	1555
Eenoudergezin	59	53	102	336	1007	1557
Totaal	1309	986	1989	3766	6062	14112

De Bouwvereniging	< €0	€0 - €250	€250 - €500	≥ €500	Totaal
Alleenstaand	97	380	381	401	1259
Paar zonder kinderen	64	91	183	192	530
Paar met kinderen	38	25	24	106	193
Eenoudergezin	11	20	48	150	229
Totaal	210	516	636	849	2211

Dynhus	< €0	€0 - €250	€250 - €500	≥ €500	Totaal
Alleenstaand	176	424	604	699	1903
Paar zonder kinderen	78	100	238	340	756
Paar met kinderen	72	14	16	242	344
Eenoudergezin	23	31	48	226	328
Totaal	349	569	906	1507	3331

Elkien	< €0	€0 - €100	€100 - €250	€250 - €500	≥€500	Totaal
Alleenstaand	834	1078	1779	2977	3353	10021
Paar zonder kinderen	436	146	340	865	1502	3289
Paar met kinderen	328	61	74	120	927	1510
Eenoudergezin	112	65	143	434	1109	1863
Totaal	1710	1350	2336	4396	6891	16683

(deel 2 van 2)

<u>ThúsWonen</u>	< €0	€0 - €100	€100 - €250	€250 - €500	≥€500	Totaal
Alleenstaand	289	363	509	1079	917	3157
Paar zonder kinderen	160	76	167	412	498	1313
Paar met kinderen	137	28	43	75	409	692
Eenoudergezin	37	17	38	110	405	607
Totaal	623	484	757	1676	2229	5769

<u>WonenNWF</u>	< €0	€0 - €100	€100 - €250	€250 - €500	≥€500	Totaal
Alleenstaand	164	206	309	603	560	1842
Paar zonder kinderen	111	40	97	247	361	856
Paar met kinderen	73	15	31	31	257	407
Eenoudergezin	40	12	33	93	280	458
Totaal	388	273	470	974	1458	3563

<u>WoonFriesland</u>	< €0	€0 - €100	€100 - €250	€250 - €500	≥€500	Totaal
Alleenstaand	1035	1248	1897	2973	3302	10455
Paar zonder kinderen	420	137	309	852	1416	3134
Paar met kinderen	364	64	100	139	944	1611
Eenoudergezin	119	67	154	426	1020	1786
Totaal	1938	1516	2460	4390	6682	16986

<u>WSW</u>	< €0	€0 - €250	€250 - €500	≥ €500	Totaal
Alleenstaand	107	307	403	434	1251
Paar zonder kinderen	72	76	176	258	582
Paar met kinderen	36	26	33	207	302
Eenoudergezin	22	10	48	182	262
Totaal	237	419	660	1081	2397

Bijlage F.26 Betaalbaarheid volgens de budgetbenadering op basis van de normbegroting per type huishouden in 2021 per corporatie. Bron: CBS Microdata, 2023; berekening RIGO. (deel 1 van 2)

<u>Accolade</u>	< €0	€0 - €100	€100 - €250	€250 - €500	≥€500	Totaal
Alleenstaand	1524	2065	3164	1079	170	8002
Paar zonder kinderen	871	599	772	371	385	2998
Paar met kinderen	637	170	155	152	441	1555
Eenoudergezin	442	93	400	364	258	1557
Totaal	3474	2927	4491	1966	1254	14112

<u>De Bouwvereniging</u>	< €0	€0 - €100	€100 - €250	€250 - €500	≥€500	Totaal
Alleenstaand	212	345	482	199	21	1259
Paar zonder kinderen	138	118	166	61	47	530
Paar met kinderen	75	30	24	17	40	186
Eenoudergezin	57	17	53	70	32	229
Totaal	482	510	725	347	140	2204

<u>Dynhus</u>	< €0	€0 - €100	€100 - €250	€250 - €500	≥€500	Totaal
Alleenstaand	295	514	707	331	56	1903
Paar zonder kinderen	122	167	258	111	98	756
Paar met kinderen	105	34	39	28	138	344
Eenoudergezin	106	20	72	83	47	328
Totaal	628	735	1076	553	339	3331

<u>Elkien</u>	< €0	€0 - €100	€100 - €250	€250 - €500	≥€500	Totaal
Alleenstaand	1947	2539	3885	1397	253	10021
Paar zonder kinderen	859	577	979	396	478	3289
Paar met kinderen	627	159	164	164	396	1510
Eenoudergezin	564	103	450	469	277	1863
Totaal	3997	3378	5478	2426	1404	16683

(deel 2 van 2)

<u>ThúsWonen</u>	< €0	€0 - €100	€100 - €250	€250 - €500	≥€500	Totaal
Alleenstaand	632	871	1232	378	44	3157
Paar zonder kinderen	321	264	438	148	142	1313
Paar met kinderen	305	76	84	47	180	692
Eenoudergezin	189	43	154	115	106	607
Totaal	1447	1254	1908	688	472	5769

<u>WonenNWF</u>	< €0	€0 - €100	€100 - €250	€250 - €500	≥€500	Totaal
Alleenstaand	471	527	651	158	35	1842
Paar zonder kinderen	283	209	196	77	91	856
Paar met kinderen	154	34	56	41	122	407
Eenoudergezin	142	21	117	107	71	458
Totaal	1050	791	1020	383	319	3563

<u>WoonFriesland</u>	< €0	€0 - €100	€100 - €250	€250 - €500	≥€500	Totaal
Alleenstaand	2127	2767	3898	1400	263	10455
Paar zonder kinderen	834	604	855	373	468	3134
Paar met kinderen	712	154	177	153	415	1611
Eenoudergezin	555	127	490	377	237	1786
Totaal	4228	3652	5420	2303	1383	16986

<u>WSW</u>	< €0	€0 - €100	€100 - €250	€250 - €500	≥€500	Totaal
Alleenstaand	254	300	520	158	19	1251
Paar zonder kinderen	119	101	206	78	78	582
Paar met kinderen	98	36	35	29	104	302
Eenoudergezin	73	10	50	58	71	262
Totaal	544	447	811	323	272	2397

Bijlage F.27 Huur- en energiequote per type huishouden in 2021 per corporatie. Bron: CBS Microdata, 2023; berekening RIGO. (deel 1 van 2)

<u>Accolade</u>	Huurquote	Woonquote
Alleenstaand	25,6%	6,9%
Paar zonder kinderen	20,1%	5,6%
Paar met kinderen	16,5%	5,6%
Eenoudergezin	17,2%	6,5%
Total	22,5%	6,5%

<u>De Bouwvereniging</u>	Huurquote	Woonquote
Alleenstaand	25,6%	6,7%
Paar zonder kinderen	20,4%	5,1%
Paar met kinderen	16,8%	5,4%
Eenoudergezin	16,7%	6,1%
Total	22,6%	6,1%

<u>Dynhus</u>	Huurquote	Woonquote
Alleenstaand	24,1%	7,2%
Paar zonder kinderen	18,0%	5,7%
Paar met kinderen	14,7%	5,4%
Eenoudergezin	15,7%	6,6%
Total	20,9%	6,6%

<u>Elkien</u>	Huurquote	Woonquote
Alleenstaand	25,6%	6,7%
Paar zonder kinderen	19,8%	5,4%
Paar met kinderen	16,8%	5,4%
Eenoudergezin	17,4%	6,5%
Total	22,7%	6,3%

(deel 1 van 2)

<u>ThúsWonen</u>	Huurquote	Woonquote
Alleenstaand	25,1%	7,8%
Paar zonder kinderen	18,8%	6,1%
Paar met kinderen	16,4%	5,9%
Eenoudergezin	16,9%	6,6%
Total	21,8%	7,1%

<u>WonenNWF</u>	Huurquote	Woonquote
Alleenstaand	26,7%	7,4%
Paar zonder kinderen	20,8%	5,9%
Paar met kinderen	16,0%	5,6%
Eenoudergezin	17,3%	6,9%
Total	22,8%	6,8%

<u>WoonFriesland</u>	Huurquote	Woonquote
Alleenstaand	25,7%	6,8%
Paar zonder kinderen	19,8%	5,4%
Paar met kinderen	17,2%	5,4%
Eenoudergezin	18,1%	6,4%
Total	22,9%	6,4%

<u>WSW</u>	Huurquote	Woonquote
Alleenstaand	25,0%	7,4%
Paar zonder kinderen	18,1%	5,8%
Paar met kinderen	14,8%	5,3%
Eenoudergezin	16,6%	6,4%
Total	21,1%	6,6%

Bijlage F.28 Betaalbaarheid volgens de budgetbenadering op basis van de normbegroting inkomensdoelgroep in 2021 per corporatie. Bron: CBS Microdata, 2023; berekening RIGO. (deel 1 van 2)

<u>Accolade</u>	< €0	€0 - €100	€100 - €250	€250 - €500	≥ €500	Totaal
Primaire doelgroep	1909	1668	3350	1246	32	8205
Secundaire doelgroep	1318	1087	854	230	126	3615
Middeninkomens en hoger	247	172	293	484	1096	2292
Totaal	3474	2927	4497	1960	1254	14112

<u>De Bouwvereniging</u>	< €0	€0 - €100	€100 - €250	≥ €250	Totaal
Primaire doelgroep	280	296	550	267	1393
Secundaire doelgroep	178	192	140	45	555
Middeninkomens en hoger	24	22	37	173	256
Totaal	482	510	727	485	2204

<u>Dynhus</u>	< €0	€0 - €100	€100 - €250	≥ €250	Totaal
Primaire doelgroep	431	366	744	359	1900
Secundaire doelgroep	180	342	258	96	876
Middeninkomens en hoger	17	27	75	436	555
Totaal	628	735	1077	891	3331

<u>Elkien</u>	< €0	€0 - €100	€100 - €250	€250 - €500	≥ €500	Totaal
Primaire doelgroep	2376	2080	3929	1527	62	9974
Secundaire doelgroep	1387	1159	1220	352	141	4259
Middeninkomens en hoger	234	139	329	547	1201	2450
Totaal	3997	3378	5478	2426	1404	16683

(deel 2 van 2)

<u>ThúsWonen</u>	< €0	€0 - €100	€100 - €250	≥ €250	Totaal
Primaire doelgroep	863	728	1432	408	3431
Secundaire doelgroep	515	476	357	148	1496
Middeninkomens en hoger	69	50	120	603	842
Totaal	1447	1254	1909	1159	5769

<u>WonenNWF</u>	< €0	€0 - €100	€100 - €250	≥ €250	Totaal
Primaire doelgroep	598	445	763	223	2029
Secundaire doelgroep	411	317	161	86	975
Middeninkomens en hoger	41	36	89	393	559
Totaal	1050	798	1013	702	3563

<u>WoonFriesland</u>	< €0	€0 - €100	€100 - €250	€250 - €500	≥ €500	Totaal
Primaire doelgroep	2574	2326	4057	1463	68	10488
Secundaire doelgroep	1456	1178	1093	368	128	4223
Middeninkomens en hoger	198	148	276	466	1187	2275
Totaal	4228	3652	5426	2297	1383	16986

<u>WSW</u>	< €0	€0 - €100	€100 - €250	≥ €250	Totaal
Primaire doelgroep	290	243	550	179	1262
Secundaire doelgroep	228	176	212	76	692
Middeninkomens en hoger	26	28	50	339	443
Totaal	544	447	812	594	2397

Bijlage F.29 Betaalbaarheid volgens de budgetbenadering op basis van de normbegroting per energielabel in 2021 per corporatie. Bron: CBS Microdata, 2023; berekening RIGO. (deel 1 van 2)

<u>Accolade</u>	< €0	€0 - €100	€100 - €250	€250 - €500	≥ €500	Totaal
A of beter	309	235	376	174	145	1239
B	117	128	230	132	45	652
C	169	202	297	132	101	901
D of slechter	126	144	183	78	50	581
Totaal	721	709	1086	516	341	3373

<u>De Bouwvereniging</u>	< €0	€0 - €100	€100 - €250	≥ €250	Totaal
A of beter	335	373	594	376	1678
B	55	62	105	85	307
C of slechter	92	83	26	14	215
Totaal	482	518	725	475	2200

<u>Elkien</u>	< €0	€0 - €100	€100 - €250	€250 - €500	≥ €500	Totaal
A of beter	136	137	193	93	67	626
B	169	183	293	138	92	875
C	166	237	332	178	105	1018
D of slechter	36	31	49	35	13	164
Totaal	507	588	867	444	277	2683

<u>Elkien</u>	< €0	€0 - €100	€100 - €250	€250 - €500	≥ €500	Totaal
A of beter	1262	777	1369	655	407	4470
B	673	665	1034	494	186	3052
C	952	995	1529	676	397	4549
D of slechter	1110	941	1546	601	414	4612
Totaal	3997	3378	5478	2426	1404	16683

(deel 2 van 2)

<u>ThúsWonen</u>	< €0	€0 - €100	€100 - €250	€250 - €500	≥ €500	Totaal
A of beter	382	285	537	186	132	1522
B	266	293	383	145	82	1169
C	470	369	539	202	124	1704
D of slechter	329	307	449	155	134	1374
Totaal	1447	1254	1908	688	472	5769

<u>WonenNWF</u>	< €0	€0 - €100	€100 - €250	€250 - €500	≥ €500	Totaal
A of beter	491	328	432	156	134	1541
B	203	136	148	58	60	605
C	239	186	258	108	82	873
D of slechter	117	141	182	61	43	544
Totaal	1050	791	1020	383	319	3563

<u>WoonFriesland</u>	< €0	€0 - €100	€100 - €250	€250 - €500	≥ €500	Totaal
A of beter	1630	1159	1923	828	550	6090
B	824	838	1201	610	280	3753
C	1071	1065	1513	592	333	4574
D of slechter	670	574	745	266	210	2465
Totaal	4195	3636	5382	2296	1373	16882

<u>WSW</u>	< €0	€0 - €100	€100 - €250	€250 - €500	≥ €500	Totaal
A of beter	243	134	264	94	90	825
B	128	146	247	114	71	706
C	153	137	257	102	87	736
D of slechter	20	30	43	13	24	130
Totaal	544	447	811	323	272	2397

Bijlage F.30 Betaalbaarheid volgens de budgetbenadering op basis van de normbegroting per woonduur in 2021 per corporatie. Bron: CBS Microdata, 2023; berekening RIGO. (deel 1 van 2)

<u>Accolade</u>	< €0	€0 - €100	€100 - €250	€250 - €500	≥ €500	Totaal
Minder dan 2 jaar	330	305	429	203	155	1422
Tussen 2 en 5 jaar	385	298	434	273	149	1539
Tussen 5 en 10 jaar	476	357	617	210	169	1829
Meer dan 10 jaar	880	820	1307	549	319	3875
Totaal	2071	1780	2787	1235	792	8665

<u>De Bouwvereniging</u>	< €0	€0 - €100	€100 - €250	€250 - €500	≥ €500	Totaal
Minder dan 2 jaar	113	108	149	73	29	472
Tussen 2 en 5 jaar	107	101	101	35	23	367
Tussen 5 en 10 jaar	97	85	111	60	32	385
Meer dan 10 jaar	165	216	364	179	56	980
Totaal	482	510	725	347	140	2204

<u>Elkien</u>	< €0	€0 - €100	€100 - €250	€250 - €500	≥ €500	Totaal
Minder dan 2 jaar	541	371	554	317	172	1955
Tussen 2 en 5 jaar	615	441	668	341	203	2268
Tussen 5 en 10 jaar	656	611	1033	398	261	2959
Meer dan 10 jaar	711	812	1247	536	216	3522
Totaal	2523	2235	3502	1592	852	10704

<u>ThúsWonen</u>	< €0	€0 - €100	€100 - €250	€250 - €500	≥ €500	Totaal
Minder dan 2 jaar	97	99	113	60	29	398
Tussen 2 en 5 jaar	115	77	102	45	41	380
Tussen 5 en 10 jaar	93	87	100	42	25	347
Meer dan 10 jaar	259	241	406	116	93	1115
Totaal	564	504	721	263	188	2240

(deel 2 van 2)

<u>WoonFriesland</u>	< €0	€0 - €100	€100 - €250	€250 - €500	≥ €500	Totaal
Minder dan 2 jaar	685	545	780	407	257	2674
Tussen 2 en 5 jaar	886	645	957	451	260	3199
Tussen 5 en 10 jaar	709	547	814	379	226	2675
Meer dan 10 jaar	1221	1281	1888	717	373	5480
Totaal	3501	3018	4439	1954	1116	14028

<u>WSW</u>	< €0	€0 - €100	€100 - €250	€250 - €500	≥ €500	Totaal
Minder dan 2 jaar	126	65	100	47	38	376
Tussen 2 en 5 jaar	111	83	110	41	34	379
Tussen 5 en 10 jaar	128	78	153	51	52	462
Meer dan 10 jaar	179	221	448	184	148	1180
Totaal	544	447	811	323	272	2397

Bijlage F.31 Betaalbaarheid volgens de budgetbenadering op basis van de normbegroting per leeftijdsklasse in 2021 per corporatie. Bron: CBS Microdata, 2023; berekening RIGO. (deel 1 van 2)

<u>Accolade</u>	< €0	€0 - €100	€100 - €250	€250 - €500	≥ €500	Totaal
Jonger dan 35	516	512	825	469	293	2615
Tussen 35 en 65	1634	1465	1736	682	844	6361
Ouder dan 65	1321	950	1930	815	117	5133
Totaal	3471	2927	4491	1966	1254	14109

<u>De Bouwvereniging</u>	< €0	€0 - €100	€100 - €250	€250 - €500	≥ €500	Totaal
Jonger dan 35	49	65	105	56	35	310
Tussen 35 en 65	193	236	275	118	89	911
Ouder dan 65	239	209	345	173	16	982
Totaal	481	510	725	347	140	2203

<u>Dynhus</u>	< €0	€0 - €100	€100 - €250	€250 - €500	≥ €500	Totaal
Jonger dan 35	81	135	165	114	79	574
Tussen 35 en 65	308	309	355	171	225	1368
Ouder dan 65	239	291	556	268	35	1389
Totaal	628	735	1076	553	339	3331

<u>Elkien</u>	< €0	€0 - €100	€100 - €250	€250 - €500	≥ €500	Totaal
Jonger dan 35	775	675	1108	618	422	3598
Tussen 35 en 65	1818	1683	2032	873	837	7243
Ouder dan 65	1400	1020	2338	935	145	5838
Totaal	3993	3378	5478	2426	1404	16679

(deel 2 van 2)

<u>ThúsWonen</u>	< €0	€0 - €100	€100 - €250	€250 - €500	≥ €500	Totaal
Jonger dan 35	259	223	272	153	116	1023
Tussen 35 en 65	746	674	668	269	295	2652
Ouder dan 65	440	357	968	266	61	2092
Totaal	1445	1254	1908	688	472	5767

<u>WonenNWF</u>	< €0	€0 - €100	€100 - €250	€250 - €500	≥ €500	Totaal
Jonger dan 35	155	118	159	90	60	582
Tussen 35 en 65	475	402	400	176	226	1679
Ouder dan 65	420	271	461	117	33	1302
Totaal	1050	791	1020	383	319	3563

<u>WoonFriesland</u>	< €0	€0 - €100	€100 - €250	€250 - €500	≥ €500	Totaal
Jonger dan 35	840	737	1222	734	448	3981
Tussen 35 en 65	1960	1839	2060	764	776	7399
Ouder dan 65	1425	1076	2138	805	159	5603
Totaal	4225	3652	5420	2303	1383	16983

<u>WSW</u>	< €0	€0 - €100	€100 - €250	€250 - €500	≥ €500	Totaal
Jonger dan 35	93	68	94	60	37	352
Tussen 35 en 65	242	225	291	122	200	1080
Ouder dan 65	209	154	426	141	35	965
Totaal	544	447	811	323	272	2397

Bijlage F.32 Betaalbaarheid volgens de budgetbenadering op basis van de normbegroting per huishoudentype in 2023 per corporatie. Bron: CBS Microdata, 2023; berekening RIGO. (deel 1 van 2)

<u>Accolade</u>	< €0	€0 - €100	€100 - €250	€250 - €500	≥ €500	Totaal
Alleenstaand	2160	1915	2747	991	186	7999
Paar zonder kinderen	1082	566	668	315	388	3019
Paar met kinderen	753	128	120	125	429	1555
Eenoudergezin	537	133	392	247	248	1557
Totaal	4532	2742	3927	1678	1251	14130

<u>De Bouwvereniging</u>	< €0	€0 - €100	€100 - €250	€250 - €500	≥ €500	Totaal
Alleenstaand	289	305	446	193	25	1258
Paar zonder kinderen	159	103	163	57	49	531
Paar met kinderen	93	21	19	15	38	186
Eenoudergezin	69	21	50	60	29	229
Totaal	610	450	678	325	141	2204

<u>Dynhus</u>	< €0	€0 - €100	€100 - €250	€250 - €500	≥ €500	Totaal
Alleenstaand	452	463	634	292	62	1903
Paar zonder kinderen	177	171	218	92	99	757
Paar met kinderen	134	27	21	31	131	344
Eenoudergezin	119	31	80	51	47	328
Totaal	882	692	953	466	339	3332

<u>Elkien</u>	< €0	€0 - €100	€100 - €250	€250 - €500	≥ €500	Totaal
Alleenstaand	2601	2333	3457	1356	270	10017
Paar zonder kinderen	1068	579	839	314	488	3288
Paar met kinderen	712	140	129	138	391	1510
Eenoudergezin	663	173	424	349	254	1863
Totaal	5044	3225	4849	2157	1403	16678

(deel 2 van 2)

<u>ThúsWonen</u>	< €0	€0 - €100	€100 - €250	€250 - €500	≥ €500	Totaal
Alleenstaand	889	858	1017	343	48	3155
Paar zonder kinderen	427	274	365	118	142	1326
Paar met kinderen	362	66	53	37	174	692
Eenoudergezin	221	67	132	82	105	607
Totaal	1899	1265	1567	580	469	5780

<u>WonenNWF</u>	< €0	€0 - €100	€100 - €250	€250 - €500	≥ €500	Totaal
Alleenstaand	644	467	553	144	34	1842
Paar zonder kinderen	368	189	148	62	92	859
Paar met kinderen	184	38	33	35	117	407
Eenoudergezin	165	42	107	73	71	458
Totaal	1361	736	841	314	314	3566

<u>WoonFriesland</u>	< €0	€0 - €100	€100 - €250	€250 - €500	≥ €500	Totaal
Alleenstaand	2850	2492	3388	1435	287	10452
Paar zonder kinderen	1047	577	750	313	477	3164
Paar met kinderen	813	120	145	123	410	1611
Eenoudergezin	645	196	419	300	226	1786
Totaal	5355	3385	4702	2171	1400	17013

<u>WSW</u>	< €0	€0 - €100	€100 - €250	€250 - €500	≥ €500	Totaal
Alleenstaand	339	301	456	138	17	1251
Paar zonder kinderen	165	110	183	63	79	600
Paar met kinderen	124	25	24	27	102	302
Eenoudergezin	81	16	60	37	68	262
Totaal	709	452	723	265	266	2415

Bijlage G Tabellen uit enquête

Bijlage G.33 Verdeling respondenten van de huurdersenquête naar woongemeente

	Aantal respondenten	Percentage
Achtkarspelen	73	0,6%
Ameland	1	0,0%
Dantumadiel	427	3,5%
De Fryske Marren	972	8,0%
Harlingen	333	2,8%
Heerenveen	1353	11,2%
Leeuwarden	2518	20,8%
Noardeast-Fryslân	865	7,1%
Ooststellingwerf	168	1,4%
Opsterland	397	3,3%
Schiermonnikoog	30	0,2%
Smallingerland	1533	12,7%
Súdwest-Fryslân	1594	13,2%
Terschelling	101	0,8%
Tytsjerksteradiel	508	4,2%
Vlieland	44	0,4%
Waadhoeke	684	5,6%
Weststellingwerf	507	4,2%
Totaal	12108	100%

Bijlage G.34 Verdeling respondenten van de huurdersenquête naar woningcorporatie

	Aantal respondenten	Percentage
Accolade	3348	27,7%
De Bouwvereniging	333	2,8%
Dynhus	494	4,1%
Elkien	2461	20,3%
Thús Wonen	1164	9,6%
Wonen Noordwest Friesland	455	3,8%
Woningstichting Weststellingwerf	397	3,3%
WoonFriesland	3456	28,5%
Totaal	12108	100%

Bijlage G.35 Verdeling respondenten van de huurdersenquête naar huishoudentype

	Aantal	Percentage
Alleenstaand	6090	50,3
Paar zonder kinderen	3031	25,0
Paar met kinderen	1343	11,1
Eenoudergezin	1288	10,6
Anders	201	1,7
Onbekend	155	1,3
Totaal	12108	100,0

Bijlage G.36 Verdeling respondenten van de huurdersenquête naar type inkomen

	Aantal	Percentage
Werk voor een werkgever	5173	42,7
Werk als ondernemer	377	3,1
Uitkering	2214	18,3
AOW/Pensioen	3568	29,5
Studiefinanciering of studielening	107	0,9
Anders	421	3,5
Onbekend	248	2,0
Totaal	12108	100,0

Bijlage G.37 Verdeling respondenten van de huurdersenquête naar inkomensgrootte

	Aantal	Percentage
Minder dan € 1.000	346	2,9
Tussen € 1.000 en € 1.250	1323	10,9
Tussen € 1.250 en € 1.500	1750	14,5
Tussen € 1.500 en € 2.000	2952	24,4
Tussen € 2.000 en € 2.500	2374	19,6
Tussen € 2.500 en € 3.000	973	8,0
Tussen € 3.000 en € 3.500	394	3,3
Meer dan € 3.500	284	2,3
Zeg ik liever niet	1413	11,7
Onbekend	299	2,5
Totaal	12108	100,0

Bijlage G.38 Wijze van vervoeren per type bestemming, aangegeven door respondenten van de huurdersenquête.

	Werk	Boodschappen	Overige voorzieningen	Vrienden en familie
Auto	4358	5204	4805	6657
OV	454	48	641	826
Fietsend	2292	4120	3978	2595
Lopend	371	1998	1218	600
Niet van toepassing	4214	286	947	853
Anders	419	452	519	577
totaal	12108	12108	12108	12108