



VRAAGDRUK WONINGBOUWCORPORATIES FRYSLÂN

CIJFERS / MENSEN / INZICHT

// INHOUDSOPGAVE

1. Leeswijzer	1
2. Aanleiding en indicatoren	3
3. Vraagdruk in Fryslân	
Inschrijftijd	5
Reactiegraad	10
Slaagkans	14
Mutatiegraad	20
Discussie en conclusies	24
4. Tabellen	26

// 1. LEESWIJZER

Aanleiding, doel en werkwijze

Vanuit gemeenten, de Vereniging Friese Woningcorporaties (VFW), WoonFriesland en de Friese huurdersorganisaties (OSHF) is er behoefte aan cijfers over de vraagdruk in de sociale huurmarkt, zodanig dat die cijfers tussen gemeenten en regio's te vergelijken zijn. Een aanvullende wens is dat de cijfers voor een langere periode in beeld worden gebracht, zodat trends zichtbaar worden. Daartoe dienen vraagdrukindicatoren van de afzonderlijke woningcorporaties op een eenduidige wijze uitgevraagd te worden. Op basis daarvan kunnen inzichtelijke rapportages opgesteld worden die voedend zijn aan het gesprek tussen betrokkenen bij de volkshuisvesting.

De Werkgroep Vraagdruk is hiervoor in het leven geroepen, samengesteld uit vertegenwoordigers van de VFW, WoonFriesland en OSHF. In deze werkgroep zijn indicatoren bepaald en data geconfigureerd waarmee de vraagdruk in passende indicatoren gemeten kan worden. VFW, WoonFriesland en OSHF hebben het Fries Sociaal Planbureau in 2021 verzocht om de data bij elkaar te brengen en als afgeleide daarvan duidende analyse toe te voegen.

Onderhavige publicatie betreft de tweede rapportageronde naar bovenstaande werkwijze, en bestaat uit een algemene rapportage op het niveau van Fryslân en bondige rapportagebijlage voor de afzonderlijke gemeenten. Het is de gemeenschappelijke ambitie van de werkgroep en het FSP om deze monitoring en rapportering voort te zetten en de cijfers jaarlijks te actualiseren.

Methode en verantwoording

De resultaten zijn gebaseerd op gestandaardiseerde databestanden uit de registraties van de Friese woningbouwcorporaties. De data representeert het overgrote deel van de voorraad sociale huurwoningen in Fryslân, zowel op het niveau van de provincie als de regio en met een enkele uitzondering ook op gemeentenniveau. De uitkomsten van het rapportagejaar 2022 worden bekeken in de context van de vorige drie metingen. In totaal heeft de data betrekking op de afgelopen vijf jaar, waarbij elke meting een gemiddelde over twee jaar weergeeft. Daarmee is de tijdreeks vooralsnog kort, waardoor verregaande conclusies aangaande trends en ontwikkelingen met enige voorzichtigheid moeten worden omgeven. De zeggingskracht van dataset aangaande het onderkennen van trends en ontwikkelingen zal met herhaalde metingen verder toenemen.

De rapportage geeft de cijfers op hoofdlijnen weer. De rapportages zijn bedoeld als (visuele) verkenning, analyse en overzicht van de vraagdrukgegevens. Aan de hand van de cijfers kunnen gesprekken plaatsvinden over de betekenis daarvan en kan de behoefte aan verdiepende kennis signaleerd worden.

De recente cijfers: enkele conclusies

Op basis van de meest recente cijfers blijkt dat de vraagdruk op sociale huurwoningen in Fryslân toegenomen is in de afgelopen vijf jaar. Zo is de gemiddelde inschrijftijd gestegen, is het aantal reacties per aangeboden huurwoningen toegenomen en is de slaagkans van woningzoekenden afgenomen.

Grondgebonden woningen blijven populair en zien jaar op jaar een toename van de wachttijd. Algeheel is de kans om een woning te vinden afgelopen periode verder afgenomen, actieve woningzoekenden van 55 jaar of ouder hebben de beste kans een woning te vinden.

De doorstroom binnen de sociale huurmarkt is historisch gezien laag in Fryslân. Tussen gemeenten en regio's bestaan enige verschillen, maar de ontwikkeling is vooral een van stagnatie en een afnemende doorstroom. Vooral de populaire grondgebonden woningen kennen een lage doorstroom. De goedkopere gestapelde woningen komen gemiddeld vaker vrij voor verhuur, de doorstroom voor deze woningen daalt daarentegen bovengemiddeld.

Over het algemeen is de vraagdruk hoger in de stedelijk gebieden dan in de kleinere kernen. Aangeboden woningen in stedelijke kernen ontvangen gemiddeld tweemaal zoveel reacties als woningen in overige kernen. Ook is de inschrijfduur er langer dan in kleinere kernen. De verschillen in inschrijfduur tussen kerntypen zijn afgelopen jaren kleiner geworden.

// 2. AANLEIDING EN INDICATOREN

Gemeenten, woningbouwcorporaties en huurdersorganisaties willen graag inzicht in de verhouding van vraag en aanbod als het gaat om de sociale woningbouw, de zogenaamde 'vraagdruk'. In veel gemeenten in Friesland maken corporaties aan de hand van eigen metingen de vraagdruk naar sociale huurwoningen inzichtelijk. Daarbij worden verschillende methodes gebruikt. Hierdoor is een eenduidige en onderling vergelijkbare analyse van de ontwikkelingen op de woningmarkt in de gemeente, de regio en/of Fryslân vaak niet mogelijk. Om deze reden hebben De Vereniging van Friese Woningbouwcorporaties (VFW), WoonFriesland en de Friese huurdersorganisaties (OSHF) een uniforme set van indicatoren ontwikkeld die een goede weerspiegeling geeft van de vraagdruk op sociale huurwoningen.

In deze rapportage wordt op basis van de vier indicatoren (inschrijftijd, reactiegraad, slaagkans en mutatiegraad) gekeken naar de vraagdruk op sociale huurwoningen in Fryslân. Per indicator is een aantal uitsplitsingen te maken, naar soort woning, huurklasse, soort kern en de leeftijd en de zoekactiviteit van woningzoekenden. De gegevens zijn verkregen van acht woningcorporaties en hebben betrekking op een periode van vijf jaar. Daarmee kan een adequaat beeld gevormd worden over de huidige vraagdruk, de recente ontwikkelingen daarin en kunnen wellicht (voorlopige) trends ontward worden. De tabel (volgende pagina) geeft een overzicht van de deelnemende Woningcorporaties en de volledigheid van de gegevens. In deze rapportage worden onderstaande indicatoren van vraagdruk gehanteerd.

Inschrijfduur

De inschrijfduur van geslaagde actief woningzoekenden is bepaald door voor de 25 procent meest actief woningzoekenden in een gebied de inschrijfduur in maanden vast te stellen, op het moment dat zij een woning betrekken. Hierbij wordt gekeken naar een periode van twee jaar.

Reactiegraad

De reactiegraad is het gemiddeld aantal reacties op een voor verhuur aangeboden woning. Het gaat hierbij om geldige (niet foute) reacties. Gemeten over een periode van twee jaar. De gedachte is hoe hoger de reactiegraad, hoe groter de belangstelling. De activiteit van woningzoekenden kan ingedeeld worden in vier gelijke delen, op basis van het aantal reacties dat de woningzoekenden geplaatst hebben. De 25 procent woningzoekenden die het vaakst gereageerd hebben (het 1e kwartiel) noemen we de (meest) actief woningzoekenden.

Slaagkans

De slaagkans is een percentage dat de kans van slagen voor een woningzoekende op de sociale huurmarkt weergeeft. De slaagkans wordt berekend door het aantal woningzoekenden dat een woning in de gemeente heeft gehuurd te delen door het aantal woningzoekenden dat gereageerd heeft op een voor verhuur aangeboden woning in de gemeente. Het gaat hierbij alleen om unieke mensen. Dit houdt in dat een huishouden dat meer dan een keer gereageerd heeft op een aangeboden woning in de gemeente één keer meetelt. Ook hierbij wordt uitgegaan van een periode van twee jaar.

Mutatiegraad

De mutatiegraad meet het percentage woningen van de bestaande voorraad dat op jaarbasis beschikbaar komt voor verhuur. Het is een indicatie voor de doorstroming. De mutatiegraad is het aantal opgezegde voor verhuur bestemde woningen gedeeld door het aantal voor verhuur bestemde woningen, gemiddeld over een periode van twee jaar.

Overzicht Woningbouwcorporaties en volledigheid van gegevens per periode

		Periode															
		2017 - 2018				2018 - 2019				2019 - 2020				2020 - 2021			
		Inschrijfduur	Reactiegraad	Slaagkans	Mutatatiegraad	Inschrijfduur	Reactiegraad	Slaagkans	Mutatatiegraad	Inschrijfduur	Reactiegraad	Slaagkans	Mutatatiegraad	Inschrijfduur	Reactiegraad	Slaagkans	Mutatatiegraad
Woningcorporatie	Accolade	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
	De Bouwvereniging	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
	Dynhus		✓ ¹		✓ ¹					✓	✓		✓	✓ ²			✓ ²
	Elkien	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
	Thús Wonen	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
	Wonen Noordwest Friesland	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓ ³	✓ ³	✓ ³	✓	✓	✓	✓	✓
	Woningstichting Weststellingwerf	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓					✓ ⁴	✓ ⁴	✓ ⁴	✓ ⁴
	WoonFriesland	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓

1. Betreft de gecombineerde cijfers van de voormalige woningbouwcorporaties Lyaemer Wonen en Wonen Zuidwest Friesland.

2. Cijfer hebben betrekking op één jaar (2021), vanwege een nieuw ICT-systeem na het samengaan van Lyaemer Wonen en Wonen Zuidwest Friesland.

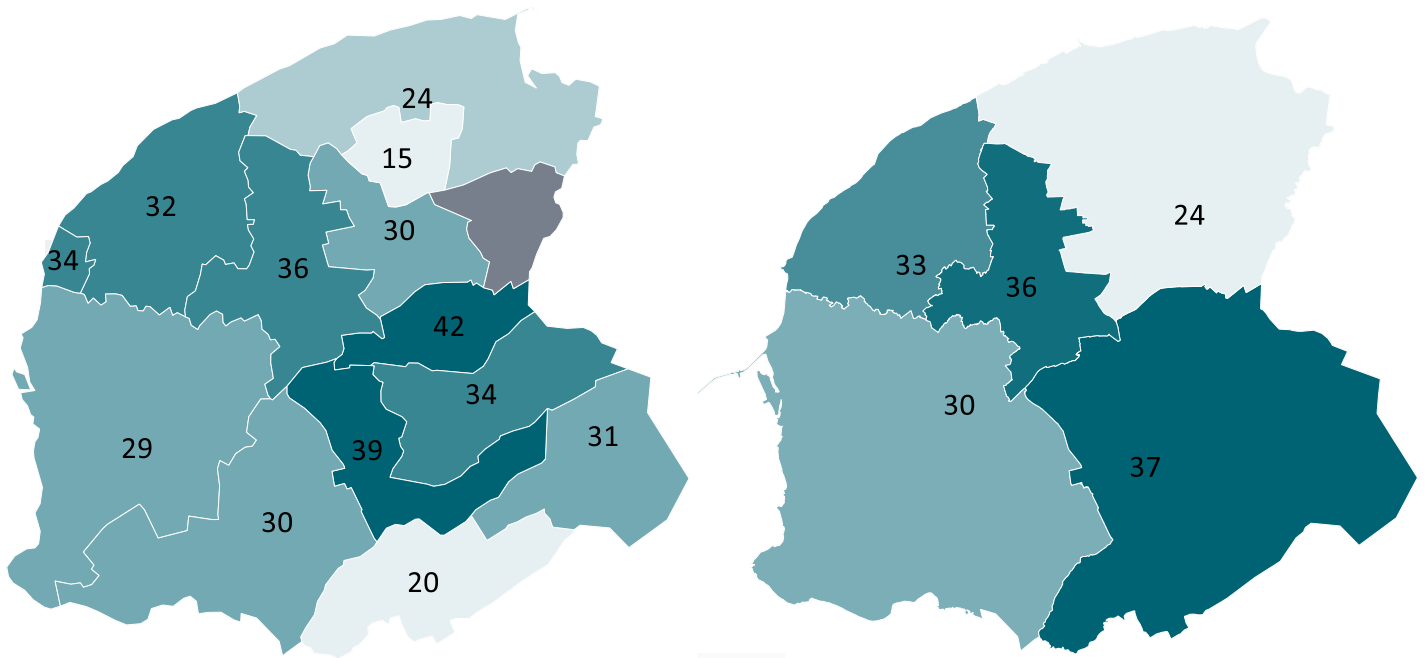
3. Betreft geüpdatete cijfers vanwege administratieve correcties.

4. Cijfers hebben betrekking op één jaar (2021), vanwege een nieuw ICT-systeem.

// 3. VRAAGDRUK FRYSLÂN

1. Inschrijfduur

Gemiddelde inschrijfduur in maanden voor geslaagde actief woningzoekenden, per gemeente en regio, 2020 – 2021



De inschrijfduur van geslaagde actief woningzoekenden is bepaald door voor de 25 procent meest actief woningzoekenden in een gemeente de inschrijfduur in maanden te bepalen, op het moment dat zij een woning betrekken. In de periode 2020 – 2021 hebben 4.653 actief woningzoekenden in Fryslân een corporatiewoning betrokken. Bovenstaande kaarten geven de gemiddelde inschrijftijd van deze geslaagde actief woningzoekenden weer per gemeente en regio. De gemiddelde inschrijfduur van deze actief woningzoekenden is de afgelopen vijf jaar toegenomen met vijf maanden, tot 33 maanden voor de periode 2020 - 2021. De inschrijftijd is het langst in Smallingerland met 42 maanden en het kortst in Dantumadiel met een duur van vijftien maanden.

De afgelopen vijf jaar zijn de verschillen in wachttijd tussen de regio's kleiner geworden. Regio Noordoost kende de afgelopen vijf jaar de kortste inschrijfduur. In de meest recente cijfers kent Regio Zuidoost de langste wachttijd, alle voorgaande perioden was de wachttijd het langst in Regio Leeuwarden. Vooral de meer stedelijke gemeenten die doorgaans een langere wachttijd kennen, Smallingerland en Heerenveen, dragen bij aan het hoge regionale cijfer voor de Regio Zuidoost.

Gemiddelde inschrijfduur in maanden per regio, 2017 t/m 2021

	2017 en 2018	2018 en 2019	2019 en 2020	2020 en 2021
Fryslân	28	31	30	33
Regio Leeuwarden	34	38	36	36
Regio Noordoost	14	17	15	24
Regio Noordwest	19	20	30	33
Regio Zuidoost	29	33	34	37
Regio Zuidwest	28	33	28	30

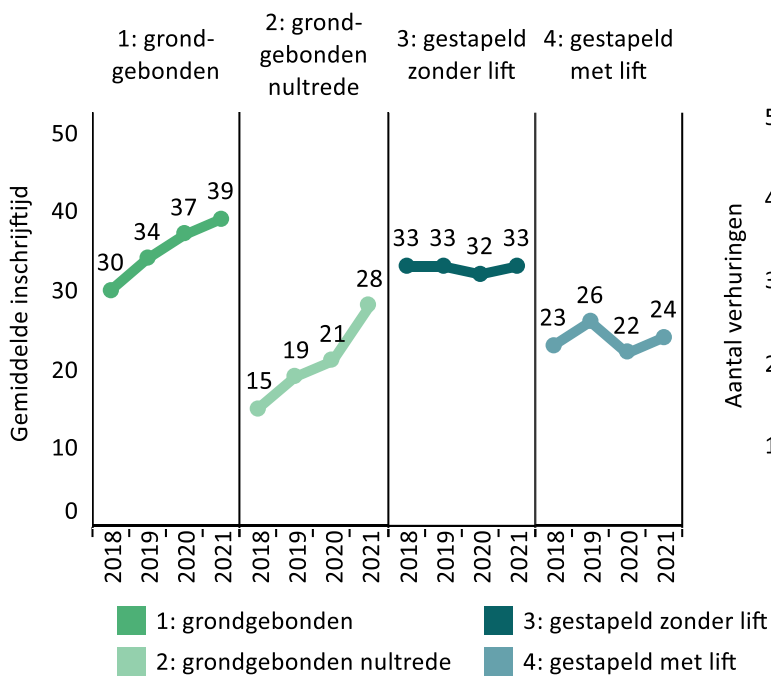
Gemiddelde inschrijfduur in maanden voor geslaagde actief woningzoekenden in Fryslân, naar soort woning, huurklasse en soort kern, 2020 – 2021

		aantal verhuringen	gemiddelde inschrijftijd in mnd	
Fryslân	Soort woning	1: grondgebonden	1.736	39
		2: grondgebonden nultrede	410	28
		3: gestapeld zonder lift	1.429	33
		4: gestapeld met lift	1.078	24
		totaal	4.653	33
Huurklasse		1: goedkoop	1.251	26
		2: tot 1e aftopgrens	2.941	34
		3: tot 2e aftopgrens	254	46
		4: tot max huurgrens	205	37
		totaal	4.651	33
Soort kern		overige kernen	1.199	24
		regionale kern	1.036	30
		stedelijke kern	2.418	38
		totaal	4.653	33

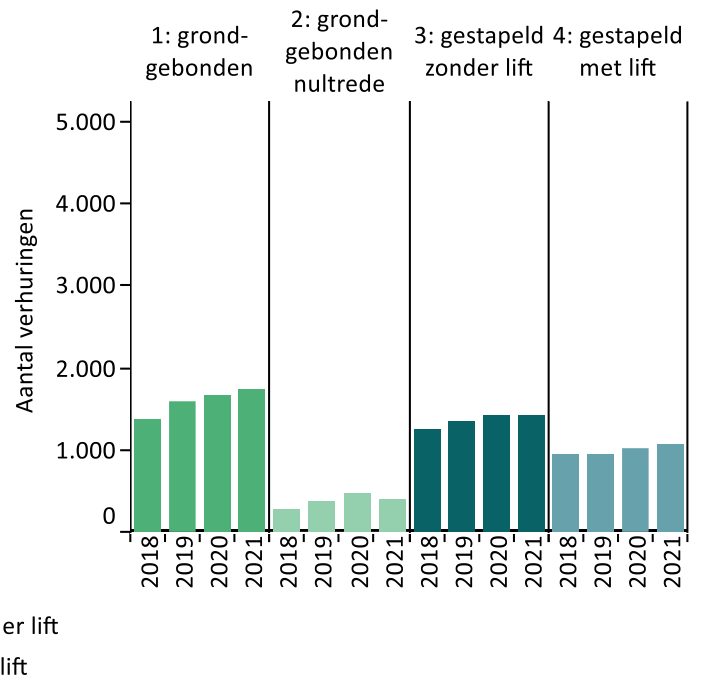
Bovenstaande tabel geeft een overzicht van het aantal geslaagde actief woningzoekenden, uitgesplitst naar achtergrondkenmerken. Te zien is dat voor verschillende soorten woningen uiteenlopende inschrijftijden gelden. Voor reguliere grondgebonden woningen is de gemiddelde wachttijd met ruim drie jaar (39 maanden) het langst. De op een na langste wachttijd vindt men bij gestapelde woningen zonder lift met twee jaar en negen maanden.

Een kortere wachttijd geldt voor de meer 'toegankelijke' woningen, de gestapelde woningen met lift en grondgebonden nultrede woningen welke een respectievelijk inschrijftijd van 24 en 28 maanden kennen. De relatief lagere inschrijfduur bij de laatste twee soorten woningen kan een beleidsmatige oorzaak hebben, doordat bepaalde woningen uitsluitend of met voorrang beschikbaar zijn voor bepaalde doel- en/of leeftijdsgroepen, zoals 55+ of seniorenwoningen.

Figuur 1.1 Gemiddelde inschrijftijd in maanden per soort woning, Fryslân, 2017 - 2021



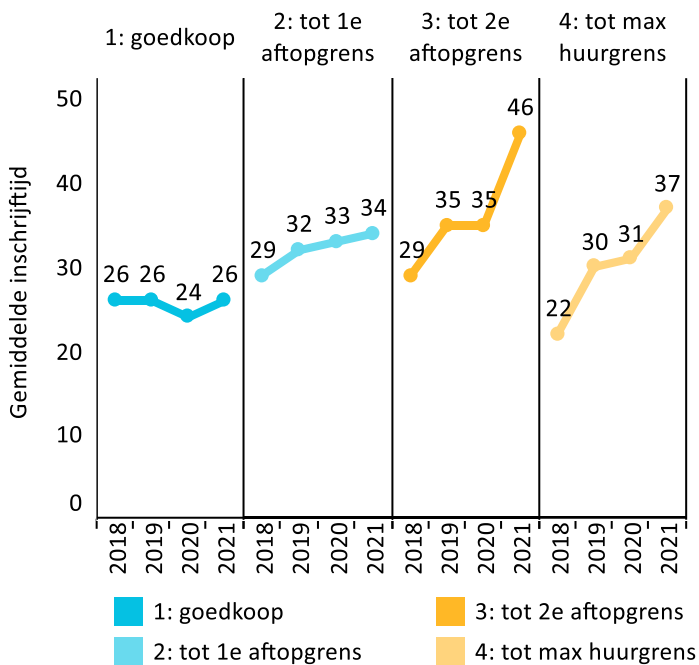
Figuur 1.2 Aantal verhuringen per soort woning, Fryslân, 2017 - 2021



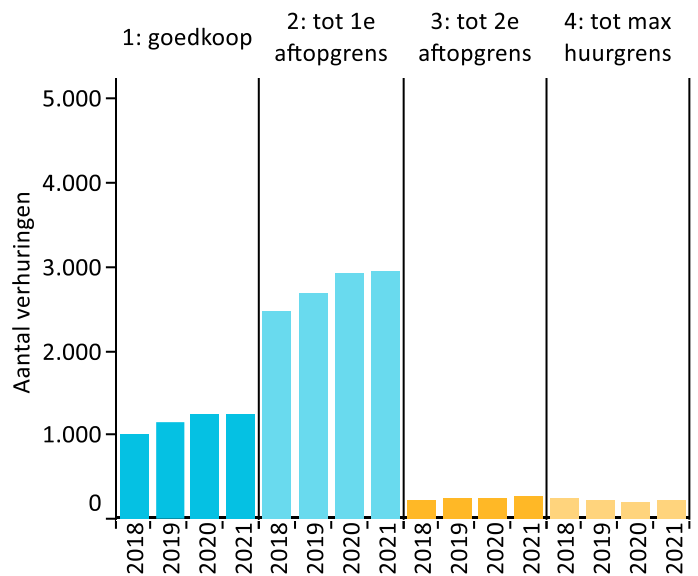
Bovenstaande figuur 1.1 laat de gemiddeld inschrijftijd per periode zien van geslaagde actief woningzoekenden, uitgesplitst per soort woning. Het aantal maanden dat actief woningzoekenden ingeschreven staan voordat ze een woning vinden is vanaf 2017 gemiddeld toegenomen met vijf maanden. De toename van inschrijftijd geldt vooral voor nultrede en reguliere grondgebonden woningen, met een respectievelijke toename van dertien maanden voor nultrede woningen en negen maanden voor reguliere grondgebonden woningen gedurende de afgelopen vijf jaar. De inschrijfduur voor gestapelde woningen met en zonder lift waren redelijk stabiel de afgelopen perioden, waarbij de wachttijd voor de gestapelde woningen met lift structureel zo'n negen maanden korter is dan voor gestapelde zonder lift.

Figuur 1.2 geeft per periode de absolute aantallen gehuurde woningen weer voor de actief woningzoekenden, het aantal 'geslaagde' woningzoekenden. De omvangrijkste categorie zijn de reguliere grondgebonden woningen, met 1.736 verhuurde woningen. Het totaal aantal verhuring aan actieve woningzoekenden is de afgelopen vijf jaar toegenomen van 3.917 tot 4.653.

Figuur 1.3 Gemiddelde inschrijftijd in maanden per huurklasse, Fryslân, 2017 - 2021



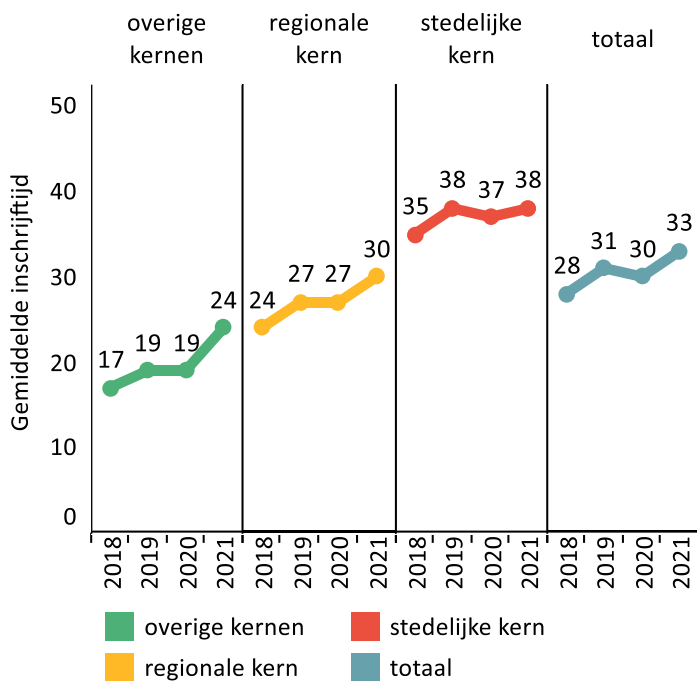
Figuur 1.4 Aantal verhuringen per huurklasse, Fryslân, 2017 - 2021



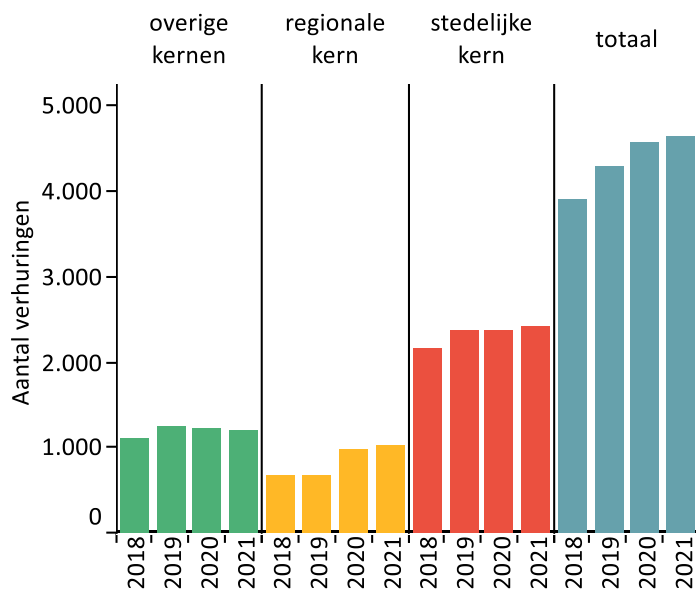
Bovenstaande figuur 1.3 laat de gemiddeld inschrijftijd in maanden zien van geslaagde actief woningzoekenden. De langste wachttijd geldt voor woningen in het duurdere segment, namelijk 46 maanden voor woningen tot de 2e aftopgrens. Qua aantallen representeren deze woningen samen met de woningen tot de maximale huurgrens, zo'n 9,9 procent van het totaal aantal aan de actief woningzoekenden verhuurde woningen.

Figuur 1.4 laat het absolute aantal verhuring per huurklasse zien. Beide duurdere huurklassen kennen vanaf 2017 een bovengemiddeld sterke stijging van inschrijfduur, zo'n zestien maanden, in vergelijking tot de gemiddelde toename van vijf maanden. Met name afgelopen jaar is de wachttijd toegenomen. De grootste groep verhuurde woningen, 63,2 procent, valt in de categorie tot de 1e aftopgrens. In deze groep is de gemiddelde wachttijd voor verhuur aan actief woningzoekenden twee jaar en negen maanden. De toename van de wachttijd voor deze huurklasse is met vijf maanden gelijk aan de gemiddelde toename. De goedkoopste woningen laten als enige huurklasse een stabilisatie van de inschrijftijd zien.

Figuur 1.5 Gemiddelde inschrijftijd in maanden per soort kern, Fryslân, 2017 - 2021



Figuur 1.6 Aantal verhuringen per soort kern, Fryslân, 2017 - 2021

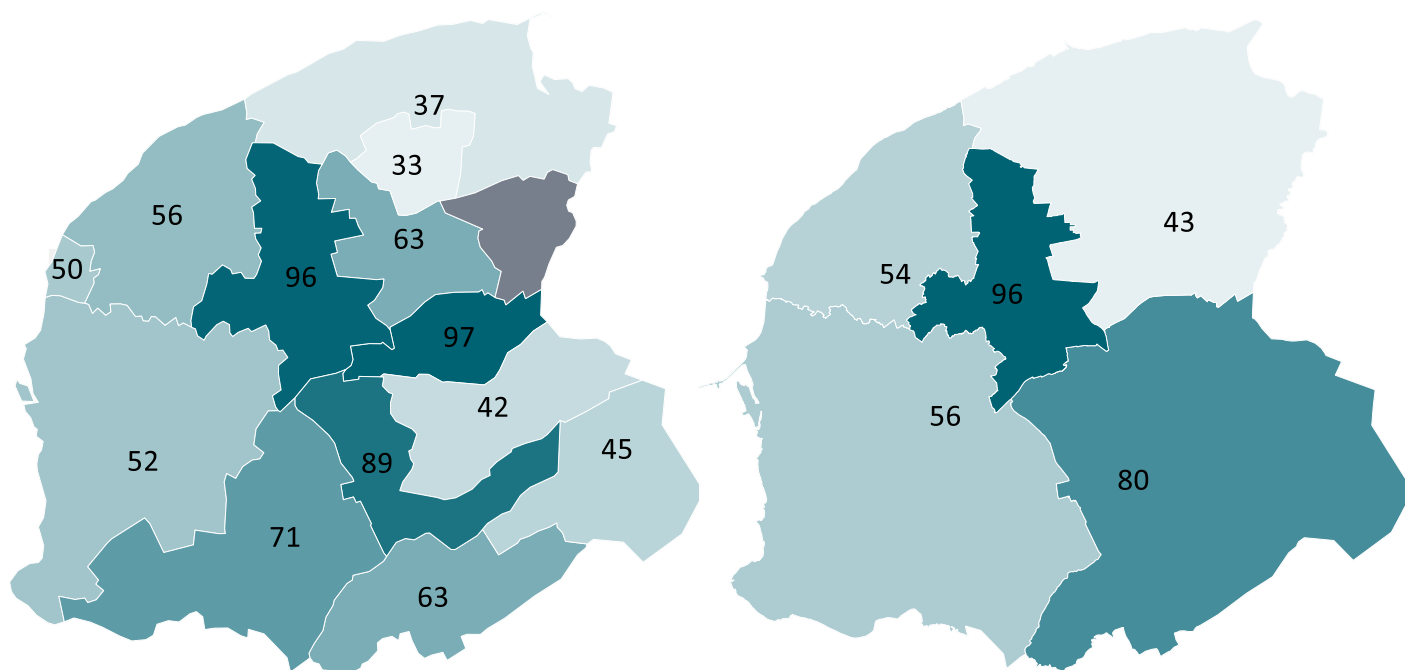


Bovenstaande figuur 1.5 laat per periode de gemiddeld inschrijftijd zien van de geslaagde actief woningzoekenden, uitgesplitst per soort kern. De gemiddelde inschrijftijd is met ruim drie jaar (38 maanden) het langst in stedelijke kernen. De kleinste woonplaatsen, de overige kernen, kennen de kortste inschrijftijd. In overige kernen duurt het voor actief woningzoekenden gemiddeld twee jaar voordat een woning gehuurd wordt. De verschillen tussen de kerntypen zijn het afgelopen jaar kleiner geworden.

Figuur 1.6 geeft per periode de absolute aantallen succesvol gehuurde woningen door de actief woningzoekenden aan. In stedelijke kernen staat het merendeel (52,0%) van het totaal aantal woningen dat verhuurd is aan actief woningzoekenden. In de overige kernen vindt zo'n 25,8 procent van de actieve zoekers een huurwoning. Over het algemeen geldt dat meer stedelijke gebieden een langere wachttijd kennen.

2. Reactiegraad

Gemiddelde reactiegraad per gemeente en regio 2020 - 2021



De reactiegraad is het gemiddeld aantal reacties op een voor verhuur aangeboden woning. Het gaat hierbij om geldige (niet foute) reacties. De gedachte is hoe hoger de reactiegraad, hoe groter de belangstelling voor de huurwoning. In de periode 2020 - 2021 zijn in Fryslân zo'n 9.511 woningen verhuurd door woningcorporaties. Deze aangeboden woning ontvingen elk gemiddeld 73 reacties van woningzoekenden. De meeste reacties worden geplaatst in Regio Leeuwarden, gemiddeld 96 per woning. In Regio Noordoost wordt met gemiddeld 43 reacties het minst gereageerd op aangeboden woningen.

Per gemeente loopt de reactiegraad behoorlijk uiteen. In de gemeenten Heerenveen, Smallingerland en Leeuwarden werden zowel afgelopen jaar als voorgaande perioden bovengemiddeld veel reacties geplaatst op aangeboden woningen. Gemeente Dantumadiel en Regio Noordoost als geheel ontvangen doorgaans het laagste aantal reacties per woning. Zoals te zien in onderstaande tabel zijn met name de afgelopen periode de verschillen in reactiegraad tussen de regio's in het westen en noorden van Fryslân kleiner geworden. De regio's Leeuwarden en Zuidoost blijven wel duidelijk meer populair, vermoedelijk vanwege de meer stedelijke kernen in deze regio's. De tabel (volgende pagina) geeft een overzicht van het gemiddelde aantal reacties op aangeboden huurwoningen in Fryslân voor de periode 2020 en 2021, uitgesplitst naar woningtype, huurklasse en soort woning.

Gemiddelde reactiegraad per regio, 2017 t/m 2021

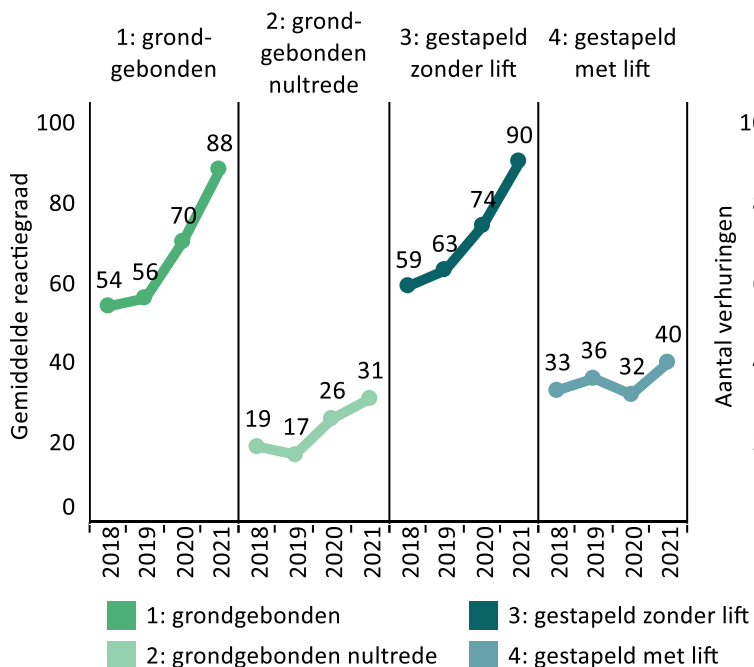
	2017 en 2018	2018 en 2019	2019 en 2020	2020 en 2021
Fryslân	47	50	58	73
Regio Leeuwarden	66	72	82	96
Regio Noordoost	21	24	30	43
Regio Noordwest	24	30	44	54
Regio Zuidoost	53	53	62	80
Regio Zuidwest	44	41	46	56

Gemiddelde reactiegraad in Fryslân naar soort woning, huurklasse en soort kern, 2020 - 2021

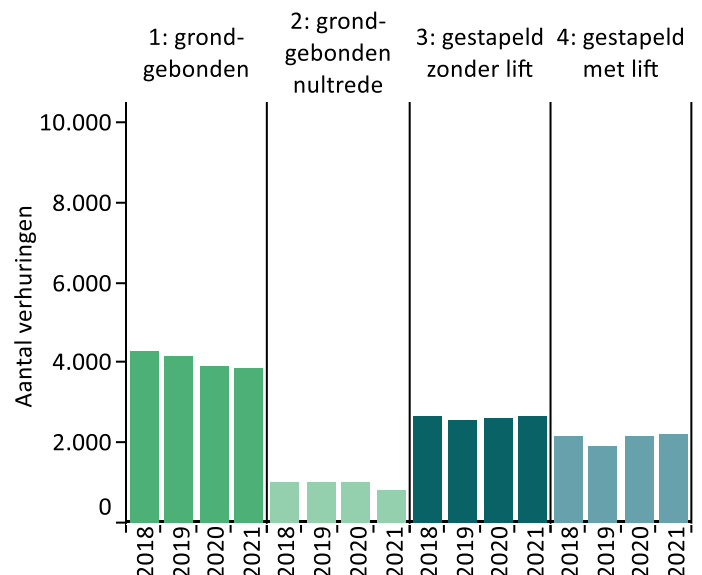
		aantal verhuringen	gemiddelde reactiegraad	
Fryslân	Soort woning	1: grondgebonden	3.864	88
		2: grondgebonden nultrede	815	31
		3: gestapeld zonder lift	2.644	90
		4: gestapeld met lift	2.188	40
		totaal	9.511	73
	Huurklasse	1: goedkoop	2.296	79
		2: tot 1e aftopgrens	6.094	74
		3: tot 2e aftopgrens	587	66
		4: tot max huurgrens	534	34
		totaal	9.511	73
	Soort kern	overige kernen	2.553	46
		regionale kern	1.747	54
		stedelijke kern	5.211	92
		totaal	9.511	73

Onderstaande figuur 2.1 geeft de gemiddelde reactiegraad in Fryslân weer per woningtype. Figuur 2.2 geeft het aantal aangeboden woningen per type weer. De meeste reacties worden geplaatst bij gestapelde woningen zonder lift en reguliere grondgebonden woningen. Gemiddeld is een stijging van 27 extra reacties per woning waar te nemen van de periode 2017 - 2018 tot 2020 - 2021.

Figuur 2.1 Gemiddelde reactiegraad per soort woning, Fryslân, 2017 - 2021



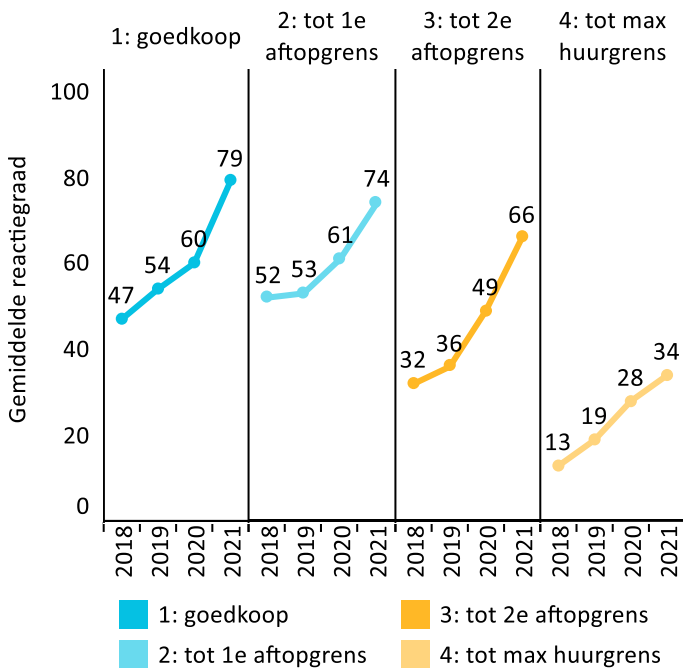
Figuur 2.2 Aantal verhuringen per soort woning, Fryslân, 2017 - 2021



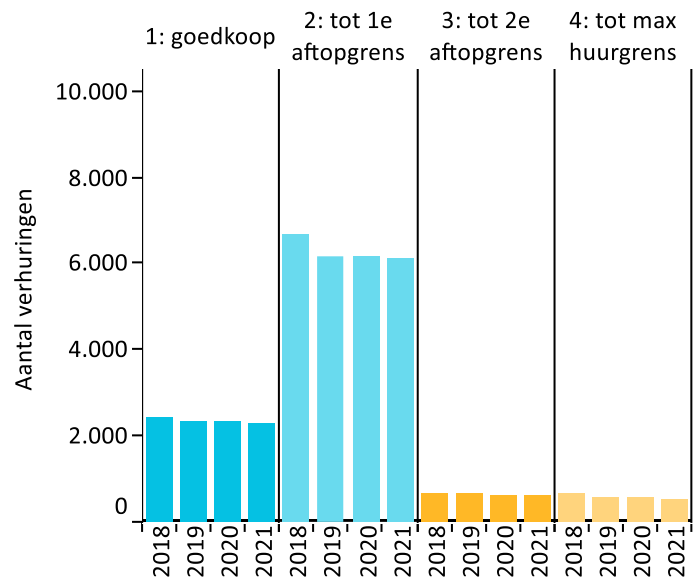
Een stijging van de gemiddelde reactiegraad vindt plaats bij alle woningsoorten. De sterkste stijging van het aantal reacties gedurende deze periode is te zien bij de meest populaire woningtypen, de reguliere grondgebonden woningen (+34 reacties) en gestapelde woningen zonder lift (+31 reacties). Met name afgelopen periode is de reactiegraad voor deze woningtypen sterk gestegen, de helft van de totale toename over de afgelopen vier perioden vond in de afgelopen periode plaats.

De hoge provinciale reactiegraad van 90 reacties per woning en de sterke toename daarin de afgelopen vijf jaar voor gestapelde woningen zonder lift (+31 reacties), is vooral toe te schrijven aan het bovengemiddelde aantal reacties dat deze woningen ontvangen in Leeuwarden. Wordt Leeuwarden buiten beschouwing gelaten dan zijn in overig Fryslân evenals voorgaande jaren de grondgebonden woningen met 82 reacties populairder dan gestapelde liftloze woningen (61 reacties). Buiten Leeuwarden ontvangen gestapelde woningen zonder lift gemiddeld maar half zoveel reacties (61) als in gemeente Leeuwarden zelf (120 reacties).

Figuur 2.3 Gemiddelde reactiegraad per huurklasse, Fryslân, 2017 - 2021



Figuur 2.4 Aantal verhuringen per huurklasse, Fryslân, 2017 - 2021

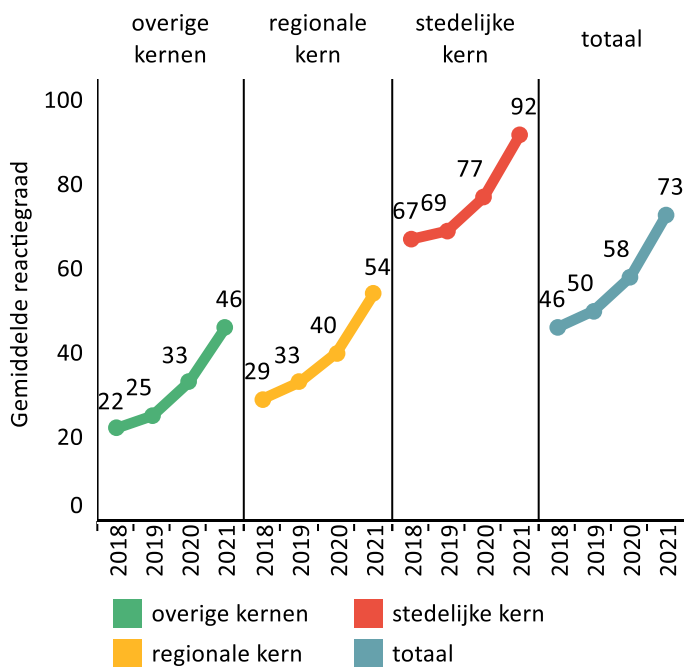


Bovenstaande figuur 2.3 geeft de gemiddelde reactiegraad weer per huurklasse. Elke afzonderlijke huurklasse zag het gemiddelde aantal reacties per aangeboden woning toenemen. Figuur 2.4 geeft het absolute aantal aangeboden woningen weer. Woningen in de huurklasse tot de 1e aftopgrens representeren zo'n 63 procent van alle aangeboden woningen.

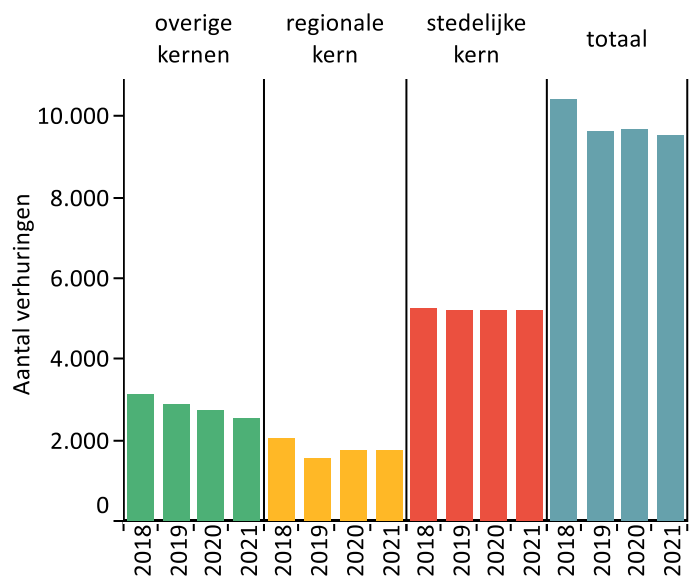
De twee duurste huurklassen zijn qua omvang in absolute aantallen de twee kleinste huurklassen, deze omvatten gezamenlijk zo'n twaalf procent van de aangeboden huurwoningen. Aanboden woningen in de duurste twee huurklassen krijgen gemiddeld het laagste aantal reacties. Woningen tot de maximale huurgrens ontvangen doorgaans maar half zoveel reacties als woningen in de overige huurklassen.

Gemiddeld is in de afgelopen periode het aantal reacties op goedkope woningen het sterkst toegenomen (+19 reacties) en voor woningen tot de 2e aftopgrens is de toename het op één na hoogst (+16 reacties). Ook gedurende de gehele afgelopen vijf jaar zijn het de goedkope woningen (+32 reacties) en de woningen tot de 2e aftopgrens (+34 reacties) die een bovengemiddelde stijging van de reactiegraad zagen.

Figuur 2.5 Gemiddelde reactiegraad per soort kern, Fryslân, 2017 - 2021



Figuur 2.6 Aantal verhuringen per soort kern, Fryslân, 2017 - 2021

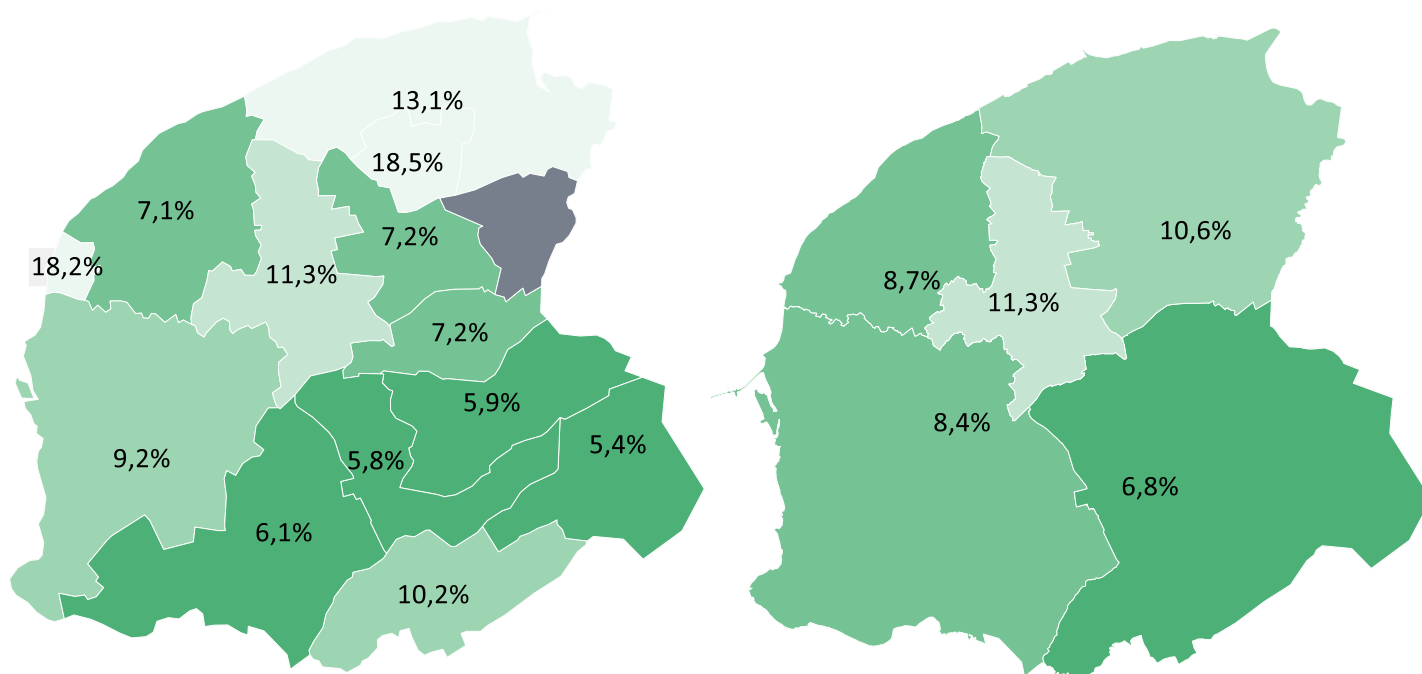


Bovenstaande figuur 2.5 geeft de gemiddelde reactiegraad in Fryslân weer per soort kern. Figuur 2.6 geeft het absolute aantal aangeboden woningen weer per kerntype. De afgelopen jaren is de reactiegraad gestegen voor alle kerntypen. De stijging in reactiegraad was vergelijkbaar voor de verschillende kerntypen, zowel de afgelopen periode alsook gedurende de afgelopen vijf jaar als geheel.

Gemiddeld worden de meeste reacties geplaatst bij huurwoningen in de stedelijke kernen. In stedelijke kernen is de reactiegraad bijna tweemaal zo hoog is als in regionale kernen. Dat verschil is nog iets groter in vergelijking met de overige kernen. Deels kan een verklaring voor de verschillen per kerntype worden gezocht in de uiteenlopende samenstelling van het woningaanbod per soort kern en de verdeling naar woningtype en huurklasse. Zo zijn de populaire goedkopere, gestapelde woningen zonder lift vooral in de stedelijke kernen te vinden.

3. Slaagkans

Slaagkans woningzoekenden per gemeente en regio, 2020 – 2021



De slaagkans is een percentage dat de kans van slagen weergeeft voor een woningzoekende op de sociale huurmarkt. De slaagkans wordt berekend door het aantal woningzoekenden die een woning in de gemeente hebben gehuurd te delen door het aantal woningzoekenden dat gereageerd heeft op een voor verhuur aangeboden woning in die gemeente. Het gaat hierbij alleen om unieke mensen. Dit houdt in dat een huishouden dat per woningcorporatie meer dan één keer gereageerd heeft op een aangeboden woning in de gemeente maar één keer meetelt. Als een huishouden in meer dan één gemeente of bij meer dan één woningcorporatie binnen een gemeente reageert wordt dit huishouden wel vaker meegeteld. Het aantal unieke personen is dus bepaald per combinatie van gemeente en woningcorporatie. Als woningzoekenden in toenemende mate bij meerdere woningcorporaties en in meerdere gemeenten reageren, zou dat het aantal unieke reageerders kunstmatig verhogen.

In de periode 2020–2021 zijn er in totaal zo'n 100 duizend unieke reacties geplaatst op sociale huurwoningen in Fryslân. Negen procent van deze reacties leidde ook daadwerkelijk tot het huren van een sociale huurwoning. De slaagkans is het hoogst in de Regio Leeuwarden (11,3%) en het laagst in regio Zuidoost (6,8%). Bovenstaande kaart geeft de slaagkans per gemeente weer. De beste kans om een sociale huurwoning te vinden hebben woningzoekenden in de gemeenten Dantumadiel (18,5%) en Harlingen (18,2%). De laagste slaagkans hebben woningzoekenden in gemeente Ooststellingwerf met 5,4%.

Slaagkans woningzoekenden in Fryslân naar activiteit en leeftijd, 2020 – 2021

			aantal uniek geslaagden	aantal uniek reagerenden	slaagkans
Fryslân	Woningzoekenden naar activiteit	1e kwartiel	4.257	27.678	15,4%
		2e kwartiel	2.379	26.954	8,8%
		3e kwartiel	1.963	27.799	7,1%
		4e kwartiel	913	24.737	3,7%
		totaal	9.512	107.168	8,9%
Leeftijd actief woningzoekenden	tot 23 jaar	525	4.504	11,7%	
	23 tot 35 jaar	1.835	11.588	15,8%	
	35 tot 45 jaar	572	4.899	11,7%	
	45 tot 55 jaar	456	3.717	12,3%	
	55 tot 65 jaar	436	1.745	25%	
	65 jaar en ouder	433	1.224	35,4%	
	totaal	4.257	27.677	15,4%	

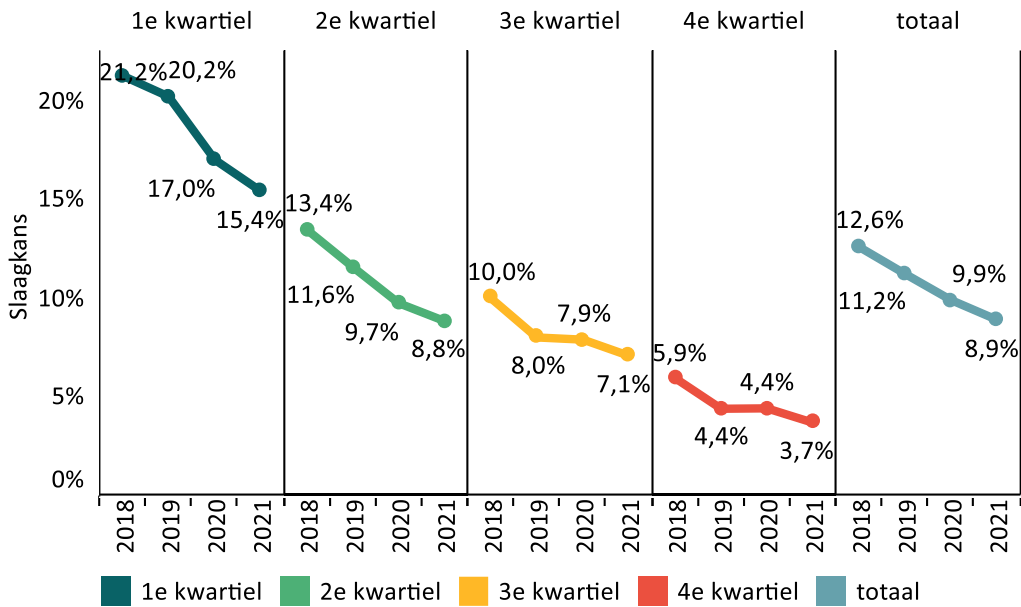
Het zoekgedrag van woningzoekenden kan ingedeeld worden in vier gelijke delen, op basis van het aantal keer dat door deze woningzoekenden op een woning gereageerd is. De 25 procent woningzoekenden die het vaakst gereageerd hebben (het 1e kwartiel) noemen we de (meest) actief woningzoekenden. Bovenstaande tabel geeft de slaagkans weer naar activiteit in zoekgedrag en naar leeftijd van de groep meest actief woningzoekenden (het 1e kwartiel). Onderstaande tabel geeft per regio en Fryslân de slaagkans weer voor de woningzoekenden gedurende de afgelopen vier perioden.

Slaagkans woningzoekenden per regio, 2017 t/m 2021

	2017 en 2018	2018 en 2019	2019 en 2020	2020 en 2021
Fryslân	12,6%	11,2%	9,9%	8,9%
Regio Leeuwarden	13,5%	12,4%	11,9%	11,3%
Regio Noordoost	14,8%	12,5%	12,3%	10,6%
Regio Noordwest	18,7%	15,6%	8,6%	8,7%
Regio Zuidoost	10,5%	9,3%	8,1%	6,8%
Regio Zuidwest	11,6%	10,7%	9,2%	8,4%

Figuur 3.1 (volgende pagina) laat de ontwikkeling van de slaagkans zien als totaal en naar mate van activiteit in zoekgedrag. De afgelopen vijf jaar is de gemiddelde slaagkans in Fryslân afgenomen met 3,8 procentpunt, van 12,6 procent in de periode 2017–2018 tot 8,8 procent in de periode 2020–2021. Het aantal unieke reacties op sociale huurwoningen is afgelopen vijf jaar toegenomen met 31.614 reacties of 30 procent.

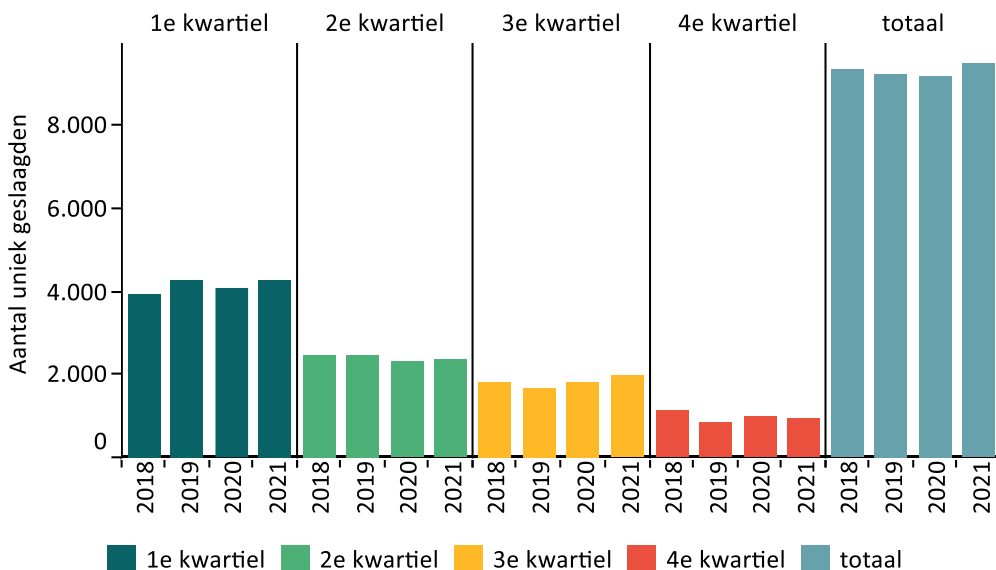
Figuur 3.1 Slaagkans naar activiteit, Fryslân, 2017 - 2021



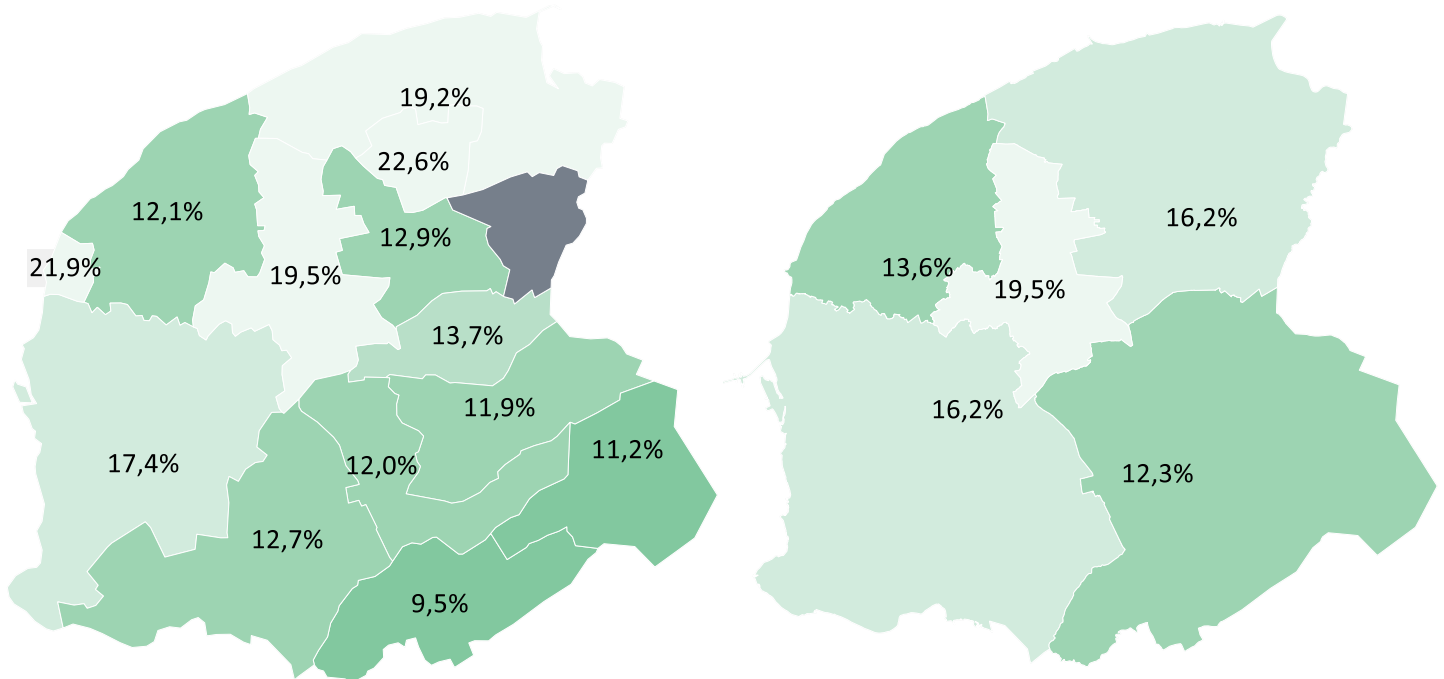
De actief zoekenden hebben een 6,5 procentpunt hogere kans een woning te vinden dan de minder actief woningzoekenden. En een ruim viermaal grotere kans een sociale huurwoning te vinden dan de minst actief woningzoekenden. Hierbij moet opgemerkt worden dat minder actief woningzoekenden mogelijk heel specifieke woonwensen hebben. Bijvoorbeeld omdat ze per se in één bepaalde woonplaats, woonwijk of complex willen huren. Ook kunnen er minder actief woningzoekenden zijn, die wel reeds lange tijd staan ingeschreven. Waardoor deze inactieve langsparenders op basis van hun inschrijfduur toch een (veel) hogere slaagkans hebben dan de gemiddelde (in)actieve woningzoekende.

Figuur 3.2 geeft het absoluut aantal geslaagde woningzoekenden weer gedurende de afgelopen vijf jaar. Het aantal geslaagden is afgelopen jaren toegenomen met 1,5 procent, van 9.366 tot 9.512 geslaagden. Het aandeel verhuringen aan meest actieve woningzoekenden is daarbij vooral toegenomen. Het aandeel verhuringen aan inactieve zoekers is juist afgenomen. De toename in het aantal geslaagde woningzoekenden (+1,5 %) is slechts een fractie van de toename van het aantal unieke reageerders (+30%).

Figuur 3.2 Aantal geslaagde woningzoekenden naar activiteit, Fryslân, 2017 - 2021



Slaagkans meest actief woningzoekenden per gemeente en regio, 2020 - 2021

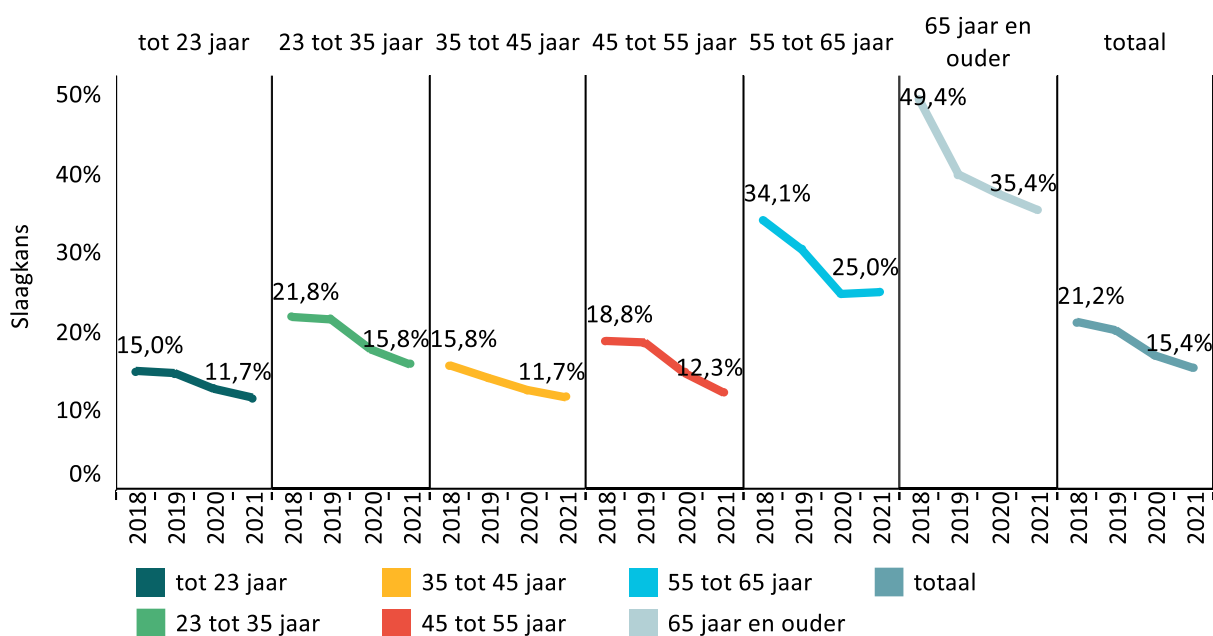


Een interessante groep in de context van vraagdruk op de woningmarkt, is die groep waar de woningnood vermoedelijk het hoogst is en die zodoende het meest actieve zoekgedrag laat zien. Bovenstaande kaarten geven de gemiddelde slaagkans weer voor deze meest actief woningzoekenden. Per gemeente lopen de slaagkansen voor actief woningzoekend uiteen. De kans om een woning te vinden is het hoogst in gemeente Danumadiel (22,6%). De slaagkans is daar ruim twee keer zo hoog als in gemeente Weststellingwerf, die de laagste slaagkans kent met 9,2 procent. Regionaal hebben actieve zoekers de beste kans in Regio Leeuwarden (19,5%). In noordelijk Fryslân is de regionale slaagkans met name lager door de beneden gemiddelde slaagkans in Tytsjerksteradiel en Waadhoeke. Onderstaande tabel geeft de slaagkans weer van actief woningzoekenden per regio en Fryslân voor de afgelopen vier perioden.

Slaagkans actief woningzoekenden per regio, 2017 t/m 2021

	2017 en 2018	2018 en 2019	2019 en 2020	2020 en 2021
Fryslân	21,2%	20,2%	17,0%	15,4%
Regio Leeuwarden	22,2%	21,3%	20,3%	19,5%
Regio Noordoost	21,5%	21,0%	17,1%	16,2%
Regio Noordwest	31,3%	27,7%	10,5%	13,6%
Regio Zuidoost	19,1%	17,8%	16,0%	12,3%
Regio Zuidwest	19,8%	20,0%	18,0%	16,2%

Figuur 3.3 Slaagkans actieve zoekers naar leeftijd, Fryslân, 2017 - 2021



Het aantal unieke actief woningzoekenden is toegenomen van 18.430 unieke reageerders in de periode 2017 – 2018 tot 27.389 unieke reageerders in de periode 2020 – 2021. Alle leeftijdsgroepen laten een toename van het aantal unieke reageerders zien. Figuur 3.3 geeft de slaagkans per leeftijdsgroep weer. De slaagkans voor actief woningzoekenden is de afgelopen jaren voor alle leeftijdsgroepen afgenomen. Van gemiddeld 21,2 procent gedurende de jaren 2017–2018 tot 15,4 procent voor de jaren 2020–2021.

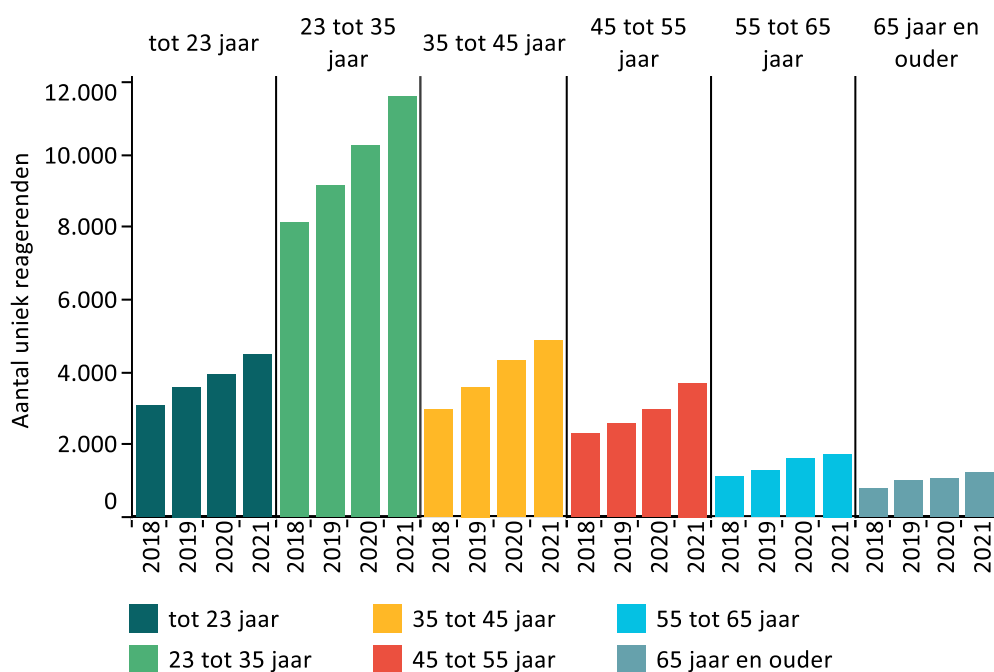
De daling van de slaagkans is het grootst bij de oudere leeftijdsgroepen met een respectievelijke daling van 13,4 procentpunt voor 65-plussers en 9 procentpunt voor 55 tot 65-jarigen. De oudere leeftijdsgroepen actieve zoekers zijn tevens de kleinste leeftijdsgroepen in absolute aantallen. De oudere leeftijdsgroepen vertegenwoordigen samen 20,4 procent van de geslaagde actief woningzoekenden en plaatsten 10,7 procent van alle reacties.

Van alle leeftijdsgroepen hebben actieve woningzoekenden van 65 jaar of ouder met 35,6 procent de hoogste slaagkans, ruim tweemaal zo hoog als de gemiddelde actieve woningzoekende. Ook 55- tot 65-jarige actieve woningzoekenden hebben een bovengemiddeld hoge slaagkans. Mogelijk dat zowel een langere inschrijftijd bij een hogere leeftijd, alsook een woningaanbod specifiek voor ouderen en senioren een rol spelen bij de hogere slaagkans voor deze leeftijdsgroepen.

Ook voor jongeren tot 23 jaar bestaan enige doelgroep- of leeftijdspecifieke aanbods- of voorrangsregelingen, het gaat dan bijvoorbeeld om complexen met studenten- of jongerenwoningen. Deze voorrangsregelingen compenseren enigszins de beperkt opgebouwde zoekduur in de leeftijdsgroep tot 23 jaar. Desondanks is voor deze leeftijdsgroep de slaagkans benedengemiddeld.

Een mogelijke verklaring van de relatief hogere slaagkans van 23- tot 35-jarigen kan liggen in de woningtypen en huurklassen waarop gereageerd wordt. De goedkopere, gestapelde woningen die doorgaans ook vaker vrijkomen voor verhuur zijn mogelijk interessante woningen voor jongvolwassenen, studenten en starters. Gecombineerd met enige opgebouwde zoekduur, een hoge reactiegraad en brede zoekcriteria kan dat resulteren dat in een relatief hoge slaagkans voor deze leeftijdsgroep.

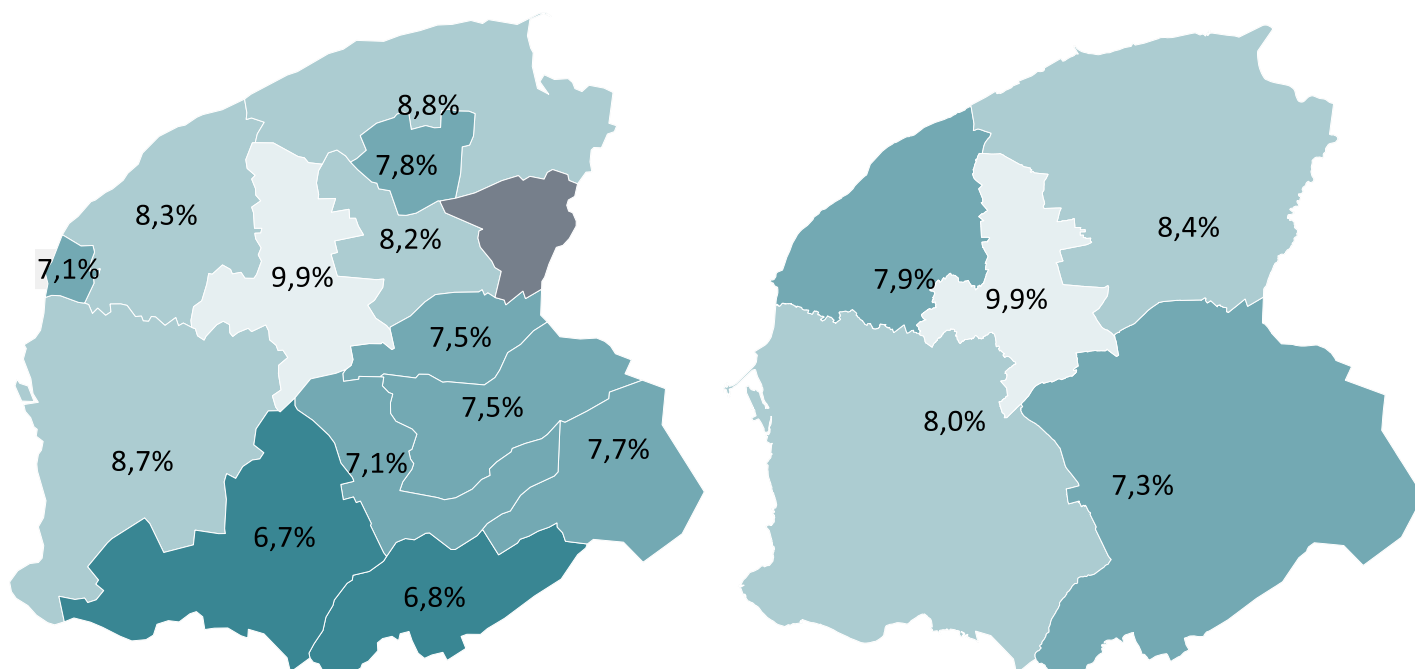
Figuur 3.4 Aantal uniek reagerenden, actieve zoekers naar leeftijd, Fryslân, 2017 - 2021



Bovenstaande figuur 3.4 geeft de omvang van de groep actieve zoekers weer per leeftijdscategorie. De meest omvangrijke leeftijdsgroep onder actieve zoekenden is de groep 23- tot 35-jarigen, goed voor 43,1 procent van de succesvolle woningzoekenden. Door deze groep werden gedurende 2020-2021 zo'n 41,8 procent van alle reacties van de actieve zoekenden geplaatst. De slaagkans van deze leeftijdsgroep is met 15,9 procent een half procentpunt hoger dan de gemiddelde slaagkans.

4. Mutatiegraad

Mutatiegraad sociale huurwoningen per gemeente en regio 2020 - 2021



De mutatiegraad meet het percentage woningen van de bestaande voorraad dat op jaarbasis beschikbaar komt voor verhuur. Het is een indicatie voor de doorstroming. De mutatiegraad is het aantal opgezegde woningen gedeeld door het totaal aantal voor verhuur bestemde woningen.

In totaal zijn in de periode 2020 - 2021 zo'n elfduizend sociale huurwoningen vrijgekomen voor verhuur in Fryslân. Het absolute aantal woningen dat per periode vrijkomt is vanaf 2017 - 2018, gedurende de afgelopen vijf jaar, afgenomen met in totaal zo'n 700 woningen. De doorstroom is deze afgelopen vijf jaar eveneens afgenomen met een half procentpunt tot een mutatiegraad van 8,2 procent voor de periode 2020 - 2021. De doorstroom is historisch gezien laag in Fryslân, maar alsnog hoger dan de landelijk gemiddelde doorstroom van rond de 7 procent voor sociale huur via woningbouwcorporaties (PBL, 2021)¹.

Onderstaande tabel laat zien dat voor alle regio's de doorstroom een stokkende of dalende ontwikkeling kent. Regio en gemeente Leeuwarden kent met 9,9 procent de hoogste mutatiegraad. De doorstroom is het laagst in Regio Zuidoost, met een mutatiegraad van 7,3 procent.

Mutatiegraad per regio, 2017 - 2021

	2017 en 2018	2018 en 2019	2019 en 2020	2020 en 2021
Fryslân	8,7%	9,0%	8,5%	8,3%
Regio Leeuwarden	10,4%	10,6%	9,5%	9,9%
Regio Noordoost	8,6%	8,5%	8,4%	8,4%
Regio Noordwest	8,2%	8,9%	8,6%	7,9%
Regio Zuidoost	8,0%	8,4%	8,4%	7,3%
Regio Zuidwest	8,0%	8,5%	7,8%	8,0%

¹ Planbureau voor de Leefomgeving (2021), 'Staat van de Woningmarkt, jaarrapportage 2021'.

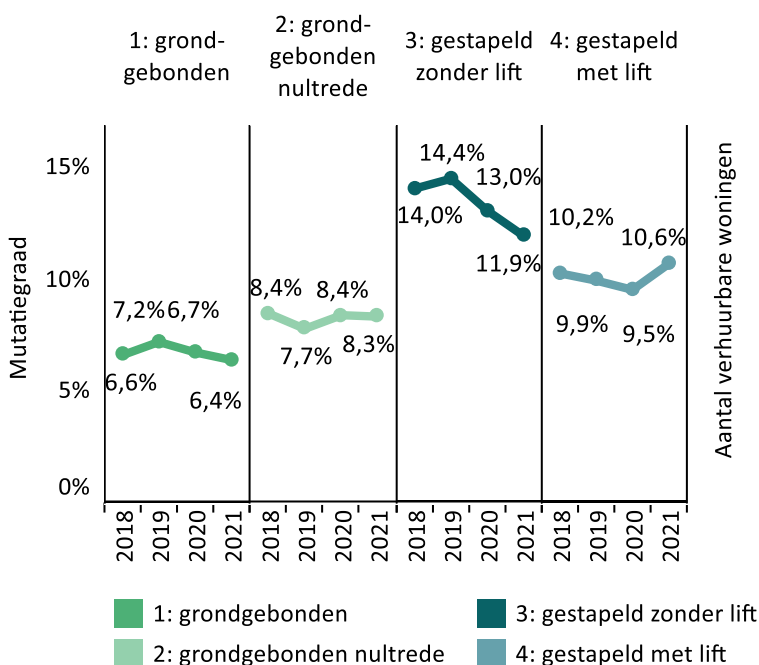
Mutatiegraad in Fryslân naar soort woning, huurklasse en soort kern, 2020 – 2021

		aantal verhuurbare woningen	aantal voor verhuur opgezegde woningen	mutatiegraad	
Fryslân	Soort woning	1: grondgebonden	37.213	4.727	6,4%
		2: grondgebonden nultrede	6.372	1.056	8,3%
		3: gestapeld zonder lift	12.091	2.874	11,9%
		4: gestapeld met lift	13.044	2.775	10,6%
		totaal	68.720	11.432	8,3%
Huurklasse		1: goedkoop	16.543	3.353	10,1%
		2: tot 1e aftopgrens	45.892	6.942	7,6%
		3: tot 2e aftopgrens	3.938	670	8,5%
		4: tot max huurgrens	2.341	467	10%
		totaal	68.714	11.432	8,3%
Soort kern		overige kernen	18.792	3.039	8,1%
		regionale kern	14.983	2.365	7,9%
		stedelijke kern	34.945	6.028	8,6%
		totaal	68.720	11.432	8,3%

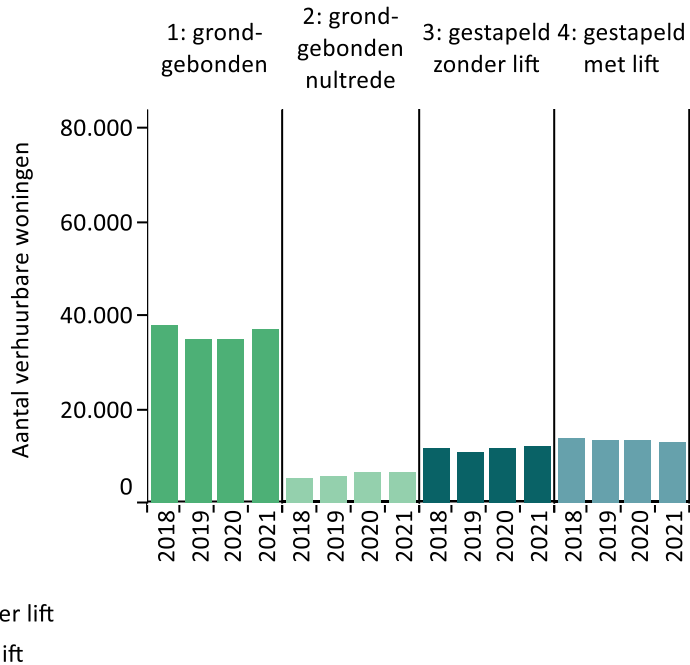
Bovenstaande tabel geeft de mutatiegraad in Fryslân weer per soort woning, huurklasse en soort kern. De gemiddelde daling van een half procentpunt gedurende de afgelopen vijf jaar geldt min of meer evenredig voor alle categorieën. Uitzonderingen zijn de gestapelde woningen zonder lift, met een bovengemiddelde daling van de doorstroom met 2,2 procentpunt. Woningen tot de 2e aftopgrens (+0,9 procentpunt), woningen tot de maximale huurgrens (+1,6 procentpunt) en gestapelde woningen zonder lift (+ 0,4 procentpunt) zagen als enige categorieën een tegengestelde ontwikkeling in dezelfde periode, namelijk een stijging van de mutatiegraad.

Figuur 4.1 (volgende pagina) geeft de mutatiegraad per soort woning weer en figuur 4.2 geeft het aantal verhuurbare woningen per periode weer. De meest omvangrijke woningsoort, de grondgebonden woningen, kennen de laagste mutatiegraad (6,4%). Gestapelde woningen zonder lift kennen met een mutatiegraad 11,9 procent een bijna tweemaal zo hoge doorstroom als reguliere grondgebonden woningen.

Figuur 4.1 Mutatiegraad per soort woning, Fryslân, 2017 - 2021

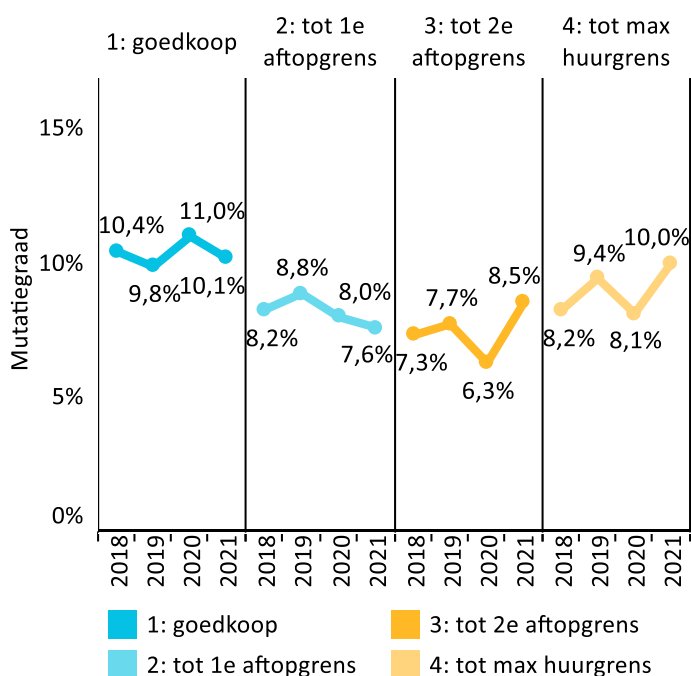


Figuur 4.2 Aantal verhuurbare woningen per woningtype, Fryslân, 2017 - 2021

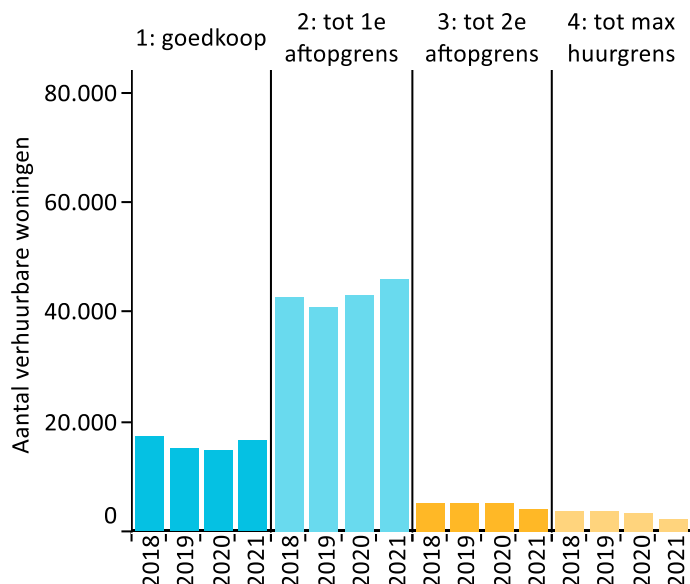


Onderstaande figuur 4.3 geeft de mutatiegraad per huurklasse weer. Figuur 4.4 geeft het aantal verhuurbare woningen per periode weer. Opvallend is de toegenomen doorstroom voor de duurdere huurklassen gedurende de meest recente periode. Deze huurklassen betreffen totaal zo'n 1100 woningen (9,9%), door de relatief lagere aantallen ondervindt de mutatiegraad voor deze huurklassen meer effect van lokale ontwikkelingen.

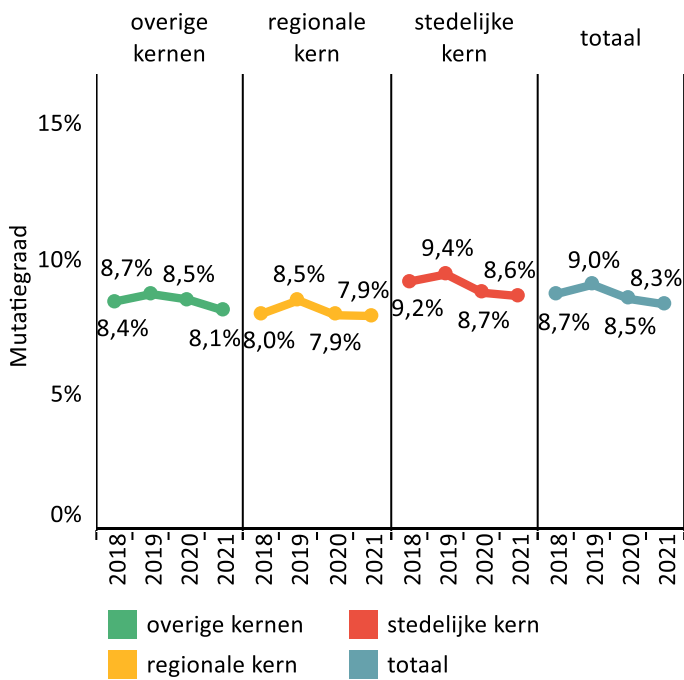
Figuur 4.3 Mutatiegraad per huurklasse, Fryslân, 2017 - 2021



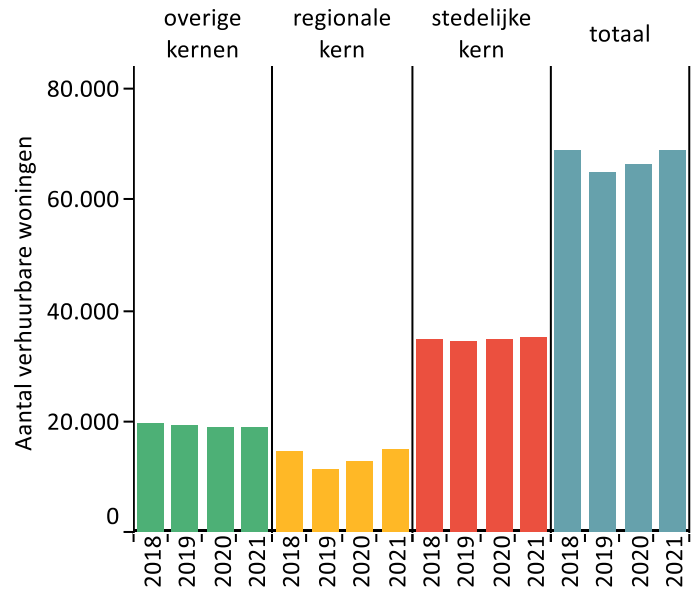
Figuur 4.4 Aantal verhuurbare woningen, per huurklasse, Fryslân, 2017 - 2021



Figuur 4.5 Mutatiegraad per soort kern, Fryslân, 2017 - 2021



Figuur 4.6 Aantal verhuurbare woningen per soort kern, Fryslân, 2017 - 2021



Figuren 4.5 en 4.6 geven de mutatiegraad en het aantal verhuringen weer uitgesplitst naar kerntype. Over het algemeen is voor alle kerntypen vooral een stagnatie of daling van de doorstroom te zien. In de stedelijke kernen is de doorstroom een half tot één procentpunt hoger dan in de kleinere kerntypen.

Verschillen in de samenstelling van de woningvoorraad in de verschillende kerntypen kunnen het beeld beïnvloeden. Het grotere aandeel goedkope en gestapelde woningen zonder lift in bijvoorbeeld de meer stedelijke kernen, met name Leeuwarden leidt tot een gemiddeld hogere mutatiegraad, gezien woningen van dit type doorgaans een hoge doorstroom kennen. In tegenstelling kennen reguliere grondgebonden woningen in Leeuwarden juist een bovengemiddelde lage doorstroom. Wordt Leeuwarden buiten beschouwing gelaten, dan is de doorstroom voor de overige stedelijke kernen met 7,6 procent lager dan de andere kerntypen. De samenstelling van de lokale woningvoorraad van met name Leeuwarden vertekend zodoende het geaggregeerde beeld van de doorstroom in stedelijke kernen.

5. Discussie en conclusies

De vraagdruk op sociale huurwoningen in Fryslân is de afgelopen vijf jaar toegenomen, zo blijkt uit verschillende indicatoren. De gemiddelde inschrijftijd is gestegen, het aantal reacties per aangeboden huurwoningen is toegenomen, de slaagkans van woningzoekenden is afgenomen en de mutatiegraad laat een dalende of stagnerende ontwikkeling zien. Deze ontwikkelingen komen in de meeste opzichten overeen met de trends onderkend in voorgaande rapportage van vraagdrukcijfers.

Oorzaken toegenomen vraagdruk sociale woningmarkt

Een aantal achterliggende oorzaken spelen een rol bij de toegenomen vraagdruk op de sociale woningmarkt. Voor wat betreft de lage doorstroom werden de afgelopen twee jaren vooral door Corona gekenmerkt. Meer structureel is de nadruk op extramuralisering van zorg en beleid gericht op langer (zelfstandig) thuiswonende ouderen. Deze ontwikkelingen dragen enerzijds bij aan de vraag naar zorggeschikte zelfstandige woningen en ontmoedigen anderzijds verhuizingen onder ouderen naar geclusterde of intramurale woonvormen met een combinatie van woon- en zorg voorzieningen. Hierdoor komen woningen van zorgbehoevende ouderen minder vaak en minder snel beschikbaar op de woningmarkt.

Eveneens draagt de huisvesting van statushouders en tijdelijke humanitaire en/of arbeidsmigranten bij aan een extra vraag naar woonruimte. Deze extra vraag vertaalt zich naar toenemende druk op tijdelijke woonvormen, bouw- en herbestemmingslocaties en drukt regulier aanbod uit de bestaande voorraad sociale huurwoningen.

Met betrekking tot de inschrijfduur en reactiegraad werken onder andere de prijsontwikkelingen in de landelijke woningmarkt door in de Friese sociale woningmarkt. De hoge huizenprijzen en lange wachttijden voor sociale huurwoningen in overige delen van Nederland maakt de woningen in Fryslân extra aantrekkelijk. De ten opzichte van de randstad relatief kortere wachttijd voor sociale huurwoningen kan op de Friese woningmarkt leiden tot een toename in interesse en een toenemend aantal woningzoekenden van buiten de regio. Tegelijkertijd kan toegenomen belangstelling uit overig Nederland voor Friese koopwoningen leiden tot verdringing van lokale woningzoekenden, die daardoor vaker uit zullen moeten wijken naar de particuliere- en sociale huurmarkt.

Afname verschillen tussen kerntypen

De vraagdruk is doorgaans hoger in meer stedelijke kernen. Woningen in de stedelijk kernen ontvangen gemiddeld tweemaal zoveel reacties als woningen in overige kernen, ook is de wachttijd doorgaans langer in meer stedelijke kernen. Afgelopen periode zijn de verschillen in inschrijfduur tussen de kerntypen echter kleiner geworden, de kleinere kernen met een korte wachttijd laten een relatief grotere toename in inschrijfduur zien dan stedelijke kernen. Het aantal reacties per woning is daarentegen ongeacht kerntype uniform gestegen.

De afgenomen verschillen tussen kerntypen lijken een waterbed effect te suggeren waarbij de hoge vraagdruk op stedelijke kernen doorwerkt in toenemende druk op kleinere woonplaatsen. Een mogelijke verklaring ligt bij woningzoekenden die in het licht van afgenomen mogelijkheden geneigd (of genoodzaakt) zijn bredere zoekcriteria te hanteren en mogelijk een aanvankelijk minder passend geachte woning of woonplaats toch te overwegen. Zo'n bredere oriëntatie op de woningmarkt kan tegelijkertijd leiden tot een verdringing van de woningzoekenden met juist wel een meer lokale sociale- en economische binding met betreffende kleinere woonplaatsen.

De reactiegraad is afgelopen periode sterk toegenomen. Gedurende de afgelopen periode 2020 - 2021 was de toename sterker (+15 reacties) dan gedurende alle drie voorgaande perioden tezamen 2017 - 2020 (+13 reacties). Een mogelijke verklaring is een verandering in zoekgedrag, ten gevolge van toegenomen wachttijd in Fryslân of

ook elders, waardoor woningzoekenden eerder geneigd zijn minder gericht te zoeken en daarbij eerder over de gemeentegrens heen zullen kijken. Eveneens kan het breder aanbieden van woningen via bijvoorbeeld Frieslandhuurt.nl ertoe bijdragen dat een groter aantal en een geografisch meer diverse groep woningzoekenden wordt bereikt.

Grondgebonden woning populairst, gestapelde liftloze woning meest toegankelijk

Met betrekking tot woningtypen zijn reguliere grondgebonden woningen het meest populair. Deze woningen kennen de langste inschrijfduur, ontvangen een hoog aantal reacties per aangeboden woning en komen het minst vaak vrij voor verhuur. De wachttijd is jaar op jaar toegenomen voor zowel reguliere- als nulrede grondgebonden woningen. De gemiddelde wachttijd voor gestapelde woningen met of zonder lift is de afgelopen vijf jaar daarentegen nauwelijks veranderd. Ook komen gestapelde woningen doorgaans vaker vrij voor verhuur dan grondgebonden woningen. Toch zijn ook gestapelde liftloze woningen populair, met name in Leeuwarden ontvangen deze woningen gemiddeld het meeste aantal reacties per aangeboden woning. De doorstroom bij liftloze gestapelde woningen daalde afgelopen drie perioden bovengemiddeld.

De combinatie van een hoge reactiegraad, vrijwel stabiele inschrijfduur en een hoge doch afnemende doorstroom kenmerkt de gestapelde liftloze woningen als goedkopere en relatief sneller te bemachten woningen. Deze woningen zijn daarmee toegankelijker voor bijvoorbeeld jongeren en starters dan de gemiddelde grondgebonden woningen. De hoge doorstroom suggereert dat huurders van de gestapelde woningen zonder lift doorgaans eerder en bovengemiddeld vaak doorzoeken naar andere en mogelijk kwalitatief betere of passendere woonruimte. De dalende mutatiegraad geeft aan dat de uitstroom uit deze woningen afgelopen jaren is afgenomen, de huurders van deze doorgaans sneller vrijkomende woningen zetten minder vaak een volgende stap in hun verhuiscarrière. Deze redenering lijkt vooral van toepassing op Leeuwarden, waar een groot aandeel gestapelde woningen zonder lift staat.

Actief zoeken loont, maar doorstroom neemt af

De slaagkans voor woningzoekenden in Fryslân is afgelopen periode gedaald, provinciaal gemiddeld alsook voor alle afzonderlijke regio's. De slaagkans daalde ongeacht activiteit van het zoekgedrag. Actief zoeken loont wel, de meest actief woningzoekenden hebben de hoogste slaagkans. De slaagkans van deze meest actief woningzoekenden daalde echter voor alle leeftijden, met uitzondering van 55-tot 65-jarigen. Actieve zoekers van 55 jaar of ouder, en met name 65 jaar of ouder hebben een bijna tweemaal zo hoge slaagkans als de gemiddelde actieve woningzoekende. Naast 55plussers hebben alleen 23- tot 25-jarige actieve zoekers een bovengemiddelde slaagkans.

De doorstroom binnen de sociale huurmarkt is historisch gezien laag in Fryslân. Afgelopen periode is deze lage mutatiegraad verder gedaald. Tussen de gemeenten en regio's bestaan enige verschillen maar de ontwikkeling is vooral een van stagnatie en een afnemende doorstroom. Vooral de populaire grondgebonden woningen kennen een lage doorstroom. De doorgaans vaker vrijkomende gestapelde liftloze woningen zagen de grootste afname in de doorstroom. Landelijke ontwikkelingen zoals de stijgende prijzen op de woningmarkt zetten een mogelijke uitstroom naar koopstart verder onder druk. Dat zal ook effect hebben voor de doorstroom binnen de gehele sociale huursector.

Tussen gemeenten en regio's bestaan verschillen aangaande de besproken indicatoren, welke deels verklaard kunnen worden door de samenstelling van het lokale woningaanbod. Afgelopen periode is de vraagdruk op de sociale huursector in Fryslân verder toegenomen, zowel voor Fryslân als geheel als in alle afzonderlijke regio's.

// 3. TABELLEN PROVINCIE FRYSLÂN

Tabel 1. Gemiddelde inschrijftijd in maanden voor actief woningzoekenden, Fryslân, 2020 - 2021

		aantal verhuringen	gemiddelde inschrijftijd in mnd	
Fryslân	Soort woning	1: grondgebonden	1.736	39
		2: grondgebonden nultrede	410	28
		3: gestapeld zonder lift	1.429	33
		4: gestapeld met lift	1.078	24
		totaal	4.653	33
	Huurklasse	1: goedkoop	1.251	26
		2: tot 1e aftopgrens	2.941	34
		3: tot 2e aftopgrens	254	46
		4: tot max huurgrens	205	37
		totaal	4.651	33
	Soort kern	overige kernen	1.199	24
		regionale kern	1.036	30
		stedelijke kern	2.418	38
		totaal	4.653	33

Tabel 2. Gemiddelde reactiegraad, Fryslân, 2020 - 2021

		aantal verhuringen	gemiddelde reactiegraad	
Fryslân	Soort woning	1: grondgebonden	3.864	88
		2: grondgebonden nultrede	815	31
		3: gestapeld zonder lift	2.644	90
		4: gestapeld met lift	2.188	40
		totaal	9.511	73
	Huurklasse	1: goedkoop	2.296	79
		2: tot 1e aftopgrens	6.094	74
		3: tot 2e aftopgrens	587	66
		4: tot max huurgrens	534	34
		totaal	9.511	73
	Soort kern	overige kernen	2.553	46
		regionale kern	1.747	54
		stedelijke kern	5.211	92
		totaal	9.511	73

Tabel 3. Slaagkans woningzoekenden, Fryslân, 2020 - 2021

			aantal uniek geslaagden	aantal uniek reagerenden	slaagkans
Fryslân	Woningzoekenden naar activiteit	1e kwartiel	4.257	27.678	15,4%
		2e kwartiel	2.379	26.954	8,8%
		3e kwartiel	1.963	27.799	7,1%
		4e kwartiel	913	24.737	3,7%
		totaal	9.512	107.168	8,9%
Leeftijd actief woningzoekenden	tot 23 jaar	525	4.504	11,7%	
	23 tot 35 jaar	1.835	11.588	15,8%	
	35 tot 45 jaar	572	4.899	11,7%	
	45 tot 55 jaar	456	3.717	12,3%	
	55 tot 65 jaar	436	1.745	25%	
	65 jaar en ouder	433	1.224	35,4%	
	totaal	4.257	27.677	15,4%	

Tabel 4. Mutatiegraad, Fryslân, 2020 - 2021

			aantal verhuurbare woningen	aantal voor verhuur opgezegde woningen	mutatiegraad
Fryslân	Soort woning	1: grondgebonden	37.213	4.727	6,4%
		2: grondgebonden nultrede	6.372	1.056	8,3%
		3: gestapeld zonder lift	12.091	2.874	11,9%
		4: gestapeld met lift	13.044	2.775	10,6%
		totaal	68.720	11.432	8,3%
Huurklasse	1: goedkoop	16.543	3.353	10,1%	
	2: tot 1e aftopgrens	45.892	6.942	7,6%	
	3: tot 2e aftopgrens	3.938	670	8,5%	
	4: tot max huurgrens	2.341	467	10%	
	totaal	68.714	11.432	8,3%	
Soort kern	overige kernen	18.792	3.039	8,1%	
	regionale kern	14.983	2.365	7,9%	
	stedelijke kern	34.945	6.028	8,6%	
	totaal	68.720	11.432	8,3%	



Fries Sociaal Planbureau
Doelestraat 8a
8911 DX Leeuwarden
(058) 234 85 00
info@fsp.nl
www.fsp.nl

COLOFON

'Vraagdruk woningbouwcorporaties, Fryslân' is een uitgave van het Fries Sociaal Planbureau, december 2022.

Auteur

Sjaak Moerman

Met medewerking van

De Vereniging van Friese

Woningbouwcorporaties

De Friese huurdersorganisaties

Accolade

De Bouwvereniging

Dynhus

Elkien

Thús Wonen

Wonen Noordwest Friesland

Woningstichting Weststellingwerf

WoonFriesland