



09 /23



VRAAGDRUK WONINGBOUWCORPORATIES

FRYSLÂN

// INHOUDSOPGAVE

| | |
|------------------------------|----|
| 1. Leeswijzer | 1 |
| 2. Aanleiding en indicatoren | 3 |
| 3. Vraagdruk in Fryslân | 5 |
| 1. Inschrijfduur | 5 |
| 2. Reactiegraad | 10 |
| 3. Slaagkans | 14 |
| 4. Mutatiegraad | 20 |
| 5. Discussie en conclusies | 24 |
| Bronnen en literatuur | 29 |
| 4. Tabellen | 30 |

// 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 Planbureau Fryslân in 2021 verzocht om de data bij elkaar te brengen en als afgeleide daarvan duidende analyse toe te voegen.

Onderhavige publicatie betreft de derde 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 Planbureau Fryslân 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 representeren 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 2023 worden bekeken in de context van de vorige metingen. In totaal hebben de data betrekking op de afgelopen zes jaar, waarbij elke meting een gemiddelde over twee jaar weergeeft. Daarmee is de tijdreeks voornamelijk 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.

In deze rapportage worden geen cijfers weergegeven voor de gemeenten Achtkarspelen en de Waddeneilanden. Corporatiewoningen in deze gemeenten worden doorgaans toegewezen via een eigen systematiek, waardoor de indicatoren niet op een met andere gemeenten vergelijkbare wijze in beeld gebracht kunnen worden. Deze gemeenten worden in zijn geheel buiten beschouwing gelaten, ook bij het berekenen van de totalen en gemiddelden. Daardoor kunnen geaggregeerde cijfers een procentpunt of enkele maand afwijken van de cijfers genoemd in de vorige rapportage.

Cijfers voor de gemeenten en regio's worden afzonderlijk geaggregeerd uit de brondata, daardoor kunnen de cijfers van individuele gemeenten niet opgeteld worden tot overkoepelende regiototalen.

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 gesignaleerd worden.

De recente cijfers: enkele conclusies

Grondgebonden woningen zijn nog steeds het meest populaire woningtype. Ze hebben de langste inschrijfduur (47 maanden), de hoogste reactiegraad (107 reacties) en de laagste doorstroom (5,9%).

Voor woningzoekenden bieden gestapelde woningen de beste kansen. Voor gestapelde woningen zonder lift geldt alsnog een inschrijfduur van drie jaar, maar woningen van dit type komen wel vaker vrij voor verhuur (13,1%). Gestapelde woningen met lift, zagen de meest geringe toename in inschrijfduur tot ruim twee jaar (26 maanden) en afname van reactiegraad (-2 reacties), vermoedelijk vanwege voorrang bij toewijzing van bepaalde woningen of wooncomplexen aan bepaalde doel- en/of leeftijdsgroepen, zoals 55-plus, 65-plus of seniorenwoningen.

Van alle huurklassen geldt de langste inschrijfduur voor woningen tot de 2e aftopgrens (47 maanden) en tot de maximale huurgrens (45 maanden). Tegelijkertijd hebben woningen van deze huurklassen vooralsnog een lagere reactiegraad dan gemiddeld. Wel is de reactiegraad bovengemiddeld toegenomen.

Goedkopere woningen hebben doorgaans een hoge reactiegraad. Woningen tot de 1e aftopgrens (84 reacties) en woningen tot de kwaliteitskortingsgrens (83 reacties) hebben van alle huurklassen de hoogste reactiegraad. De goedkoopste woningen komen daarbij relatief vaak vrij voor verhuur (9,9% doorstroom).

Huurwoningen in stedelijke kernen zijn nog steeds meest gewild, ze hebben de langste inschrijfduur (40 maanden) en de hoogste reactiegraad (99 reacties).

Verschillen in vraagdruk (met name de inschrijfduur en reactiegraad) worden kleiner tussen kerntypen, vooral door onevenredige toename van vraagdruk in regionale en overige kernen.

Verschillen tussen regio's worden kleiner voor wat betreft de inschrijfduur. De reactiegraad neemt evenredig toe voor de verschillende regio's.

// 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 Fryslân 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 (inschrijfduur, 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 zes jaar. Daarmee kan een adequaat beeld gevormd worden over de huidige vraagdruk, de recente ontwikkelingen daarin en kunnen wellicht (voorlopige) trends ontward worden. De tabellen (volgende pagina) geven 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 volledigheid van gegevens per indicator en woningbouwcorporatie

| | | Inschrijfduur | | | | | Reactiegraad | | | | |
|------------------|----------------------------------|---------------|-------------|----------------|----------------|-------------|----------------|-------------|----------------|----------------|-------------|
| | | 2017 - 2018 | 2018 - 2019 | 2019 - 2020 | 2020 - 2021 | 2021 - 2022 | 2017 - 2018 | 2018 - 2019 | 2019 - 2020 | 2020 - 2021 | 2021 - 2022 |
| Woningcorporatie | Accolade | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ |
| | De Bouwvereniging | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ |
| | Dynhus | | | ✓ | ✓ ² | | ✓ ¹ | ✓ | | | ✓ |
| | Elkien | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ |
| | Thús Wonen | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ |
| | Wonen Noordwest Friesland | ✓ | ✓ | ✓ ³ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ ³ | ✓ | ✓ |
| | Woningstichting Weststellingwerf | ✓ | ✓ | | ✓ ⁴ | ✓ | ✓ | ✓ | | ✓ ⁴ | ✓ |
| | WoonFriesland | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ |

| | | Slaagkans | | | | | Mutatiegraad | | | | |
|------------------|----------------------------------|-------------|-------------|----------------|----------------|-------------|----------------|-------------|-------------|----------------|-------------|
| | | 2017 - 2018 | 2018 - 2019 | 2019 - 2020 | 2020 - 2021 | 2021 - 2022 | 2017 - 2018 | 2018 - 2019 | 2019 - 2020 | 2020 - 2021 | 2021 - 2022 |
| Woningcorporatie | Accolade | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ |
| | De Bouwvereniging | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ |
| | Dynhus | | | | | | ✓ ¹ | | ✓ | ✓ ² | ✓ |
| | Elkien | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ |
| | Thús Wonen | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ |
| | Wonen Noordwest Friesland | ✓ | ✓ | ✓ ³ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ |
| | Woningstichting Weststellingwerf | ✓ | ✓ | | ✓ ⁴ | ✓ | ✓ | ✓ | | ✓ ⁴ | ✓ |
| | WoonFriesland | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ |

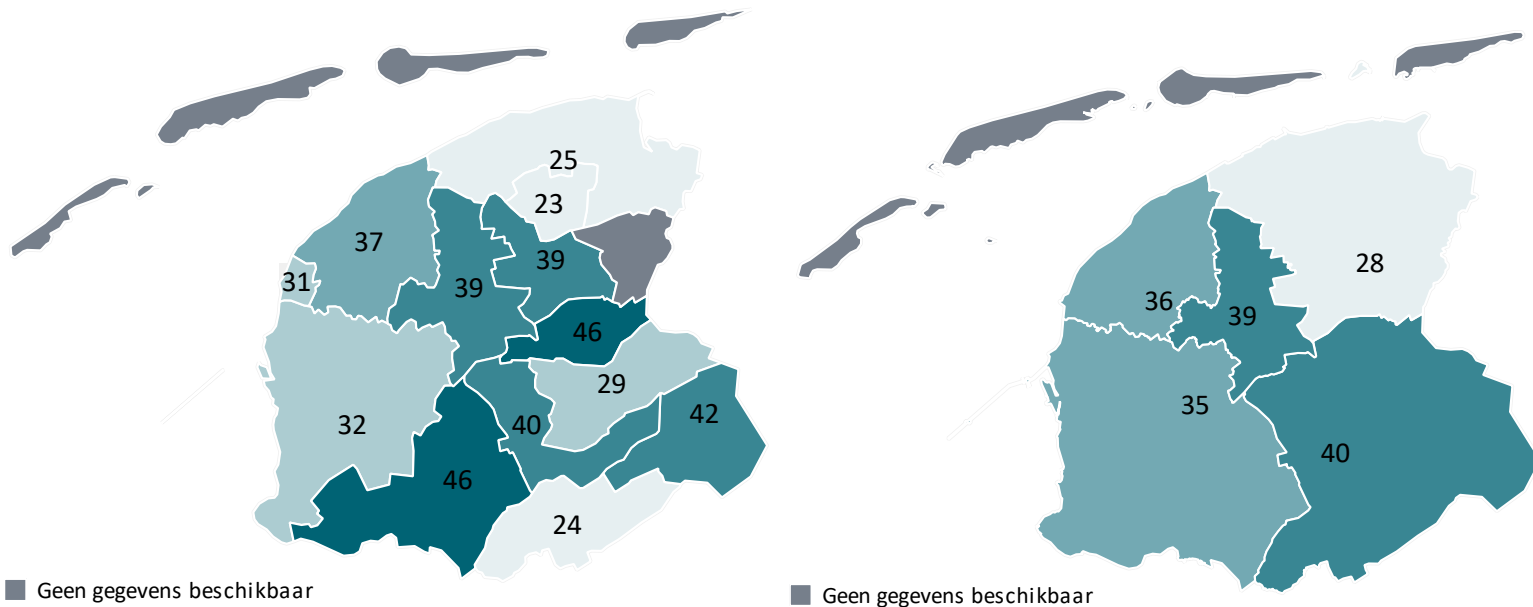
 Geen gegevens beschikbaar

1. Betreft cijfers van de voormalige woningbouwcorporaties (Lyaemer Wonen en Wonen Zuidwest Friesland).
2. Cijfers 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 IN FRYSLÂN

1. Inschrijfduur

Kaarten 1a en 1b Gemiddelde inschrijfduur in maanden voor geslaagde actief woningzoekenden, per gemeente en regio, 2021 - 2022



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. Voor de periode 2021 - 2022 is voor 4.231 geslaagde actief woningzoekenden in Fryslân de inschrijfduur bepaald. 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 zes jaar toegenomen met negen maanden, tot 37 maanden voor de periode 2021 - 2022. De inschrijftijd is het langst in Smallingerland en De Fryske Marren met bijna vier jaar (46 maanden) en het kortst in Dantumadiel, Weststellingwerf en Noardeast-Fryslân met een inschrijfduur van zo'n twee jaar.

De afgelopen zes jaar zijn de verschillen in inschrijfduur tussen de regio's kleiner geworden. Regio Noordoost kende de afgelopen zes jaar de kortste inschrijfduur. De afgelopen twee perioden is de inschrijfduur het langst voor Regio Zuidoost, de drie voorgaande perioden was de inschrijfduur het langst in Regio Leeuwarden. Vooral de meer stedelijke gemeenten die doorgaans een langere inschrijfduur kennen, Smallingerland en Heerenveen, dragen bij aan het hoge regionale cijfer voor de Regio Zuidoost.

Tabel 1.1 Gemiddelde inschrijfduur in maanden voor actief woningzoekenden, per periode, regio en Fryslân, 2017 t/m 2022

| | 2017 en 2018 | 2018 en 2019 | 2019 en 2020 | 2020 en 2021 | 2021 en 2022 |
|------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| Fryslân | 28 | 31 | 31 | 33 | 37 |
| Regio Leeuwarden | 34 | 38 | 36 | 36 | 39 |
| Regio Noordoost | 14 | 17 | 15 | 24 | 28 |
| Regio Noordwest | 19 | 20 | 30 | 33 | 36 |
| Regio Zuidoost | 29 | 33 | 34 | 37 | 40 |
| Regio Zuidwest | 28 | 33 | 28 | 30 | 35 |

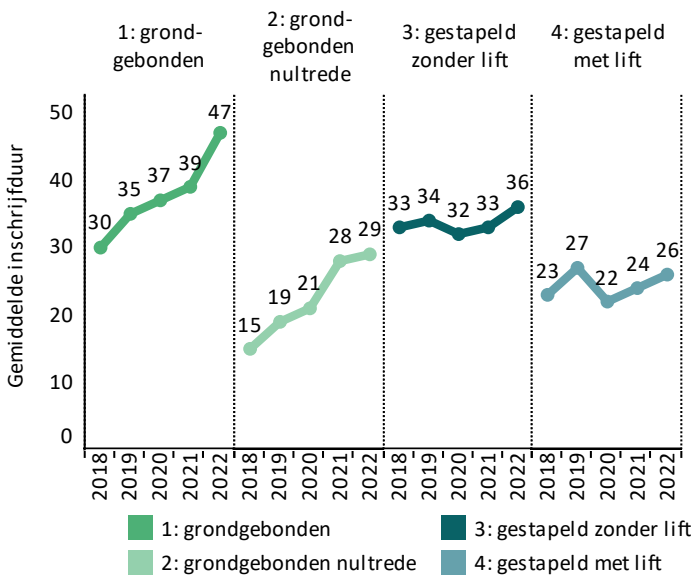
Tabel 1.2 Gemiddelde inschrijfduur in maanden voor actief woningzoekenden, per soort woning, huurklasse en soort kern, Fryslân, 2021 - 2022

| | | aantal verhuringen | gemiddelde inschrijfduur in mnd | |
|------------|--------------|---------------------------|---------------------------------|----|
| Fryslân | Soort woning | 1: grondgebonden | 1.444 | 47 |
| | | 2: grondgebonden nultrede | 294 | 29 |
| | | 3: gestapeld zonder lift | 1.356 | 36 |
| | | 4: gestapeld met lift | 1.137 | 26 |
| | | totaal | 4.231 | 37 |
| Huurklasse | | 1: goedkoop | 1.068 | 31 |
| | | 2: tot 1e aftopgrens | 2.650 | 38 |
| | | 3: tot 2e aftopgrens | 235 | 47 |
| | | 4: tot max huurgrens | 178 | 45 |
| | | totaal | 4.131 | 37 |
| Soort kern | | overige kernen | 1.023 | 31 |
| | | regionale kern | 752 | 35 |
| | | stedelijke kern | 2.355 | 40 |
| | | totaal | 4.130 | 37 |

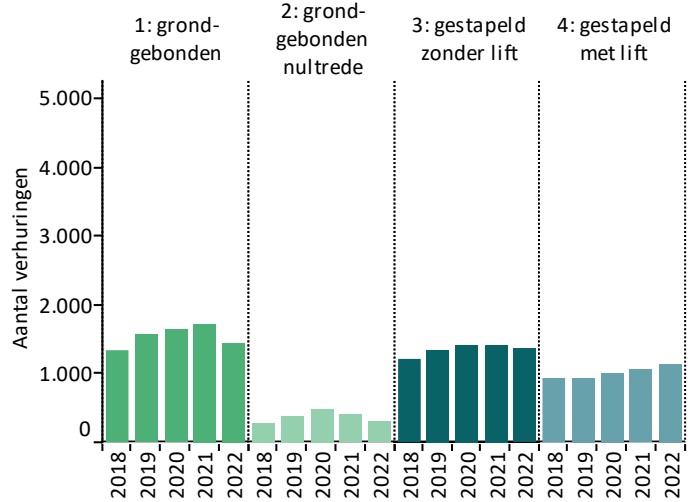
Bovenstaande tabel 1.2 geeft een overzicht van het aantal geslaagde actief woningzoekenden, uitgesplitst naar achtergrondkenmerken. Te zien is dat voor de verschillende soorten woningen uiteenlopende inschrijfduren gelden. Voor reguliere grondgebonden woningen is de gemiddelde inschrijfduur met bijna vier jaar (47 maanden) het langst. De op een na langste inschrijfduur van drie jaar geldt voor gestapelde woningen zonder lift.

Een kortere inschrijfduur geldt voor de meer 'toegankelijke' woningen, de gestapelde woningen met lift en grondgebonden nultredenwoningen welke een respectievelijk inschrijfduur van 26 en 29 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 inschrijfduur in maanden per soort woning, Fryslân, 2017 - 2022



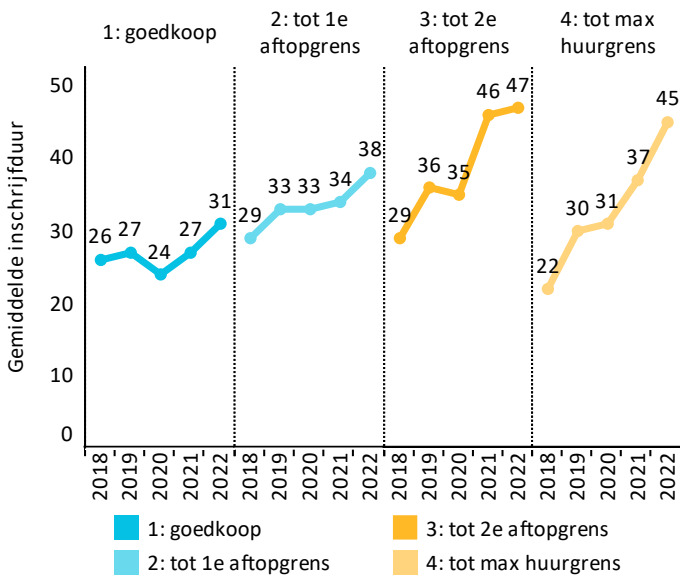
Figuur 1.2 Aantal verhuringen per soort woning, Fryslân, 2017 - 2022



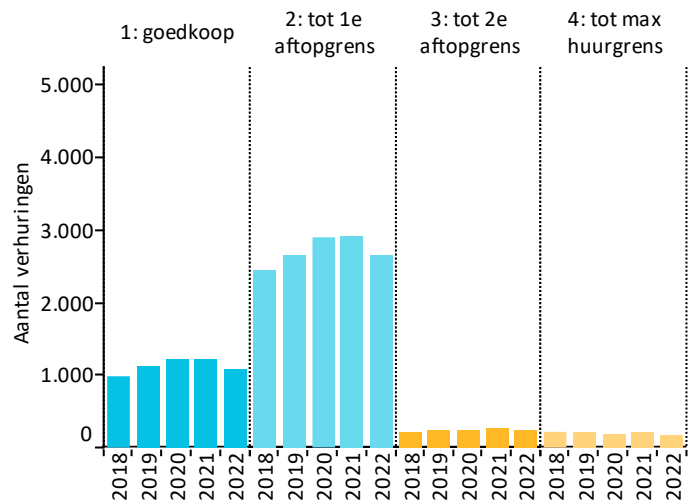
Bovenstaande figuur 1.1 laat de gemiddeld inschrijfduur per periode zien van geslaagde actief woningzoekenden, uitgesplitst per soort woning. Afgelopen periode is de inschrijfduur toegenomen voor alle woningtypen, gemiddeld met vier maanden. Het aantal maanden dat actief woningzoekenden ingeschreven staan voordat ze een woning betrekken is vanaf 2017 gemiddeld toegenomen met negen maanden. De inschrijfduur is de afgelopen zes jaar bovengemiddeld toegenomen voor grondgebonden woningen, met een toename van respectievelijk zeventien maanden voor reguliere grondgebonden woningen en een toename van veertien maanden voor grondgebonden nultredenwoningen.

De inschrijfduur voor zowel gestapelde woningen met als zonder lift is de afgelopen vijf perioden toegenomen met drie maanden. Voor gestapelde woningen met lift is de inschrijfduur doorgaans zo'n negen maanden korter dan de voor gestapelde woningen zonder lift. Figuur 1.2 geeft per periode het aantal 'geslaagde' woningzoekenden weer, namelijk de absolute aantallen door actief woningzoekende gehuurde woningen.

Figuur 1.3 Gemiddelde inschrijfduur in maanden per huurklasse, Fryslân, 2017 - 2022

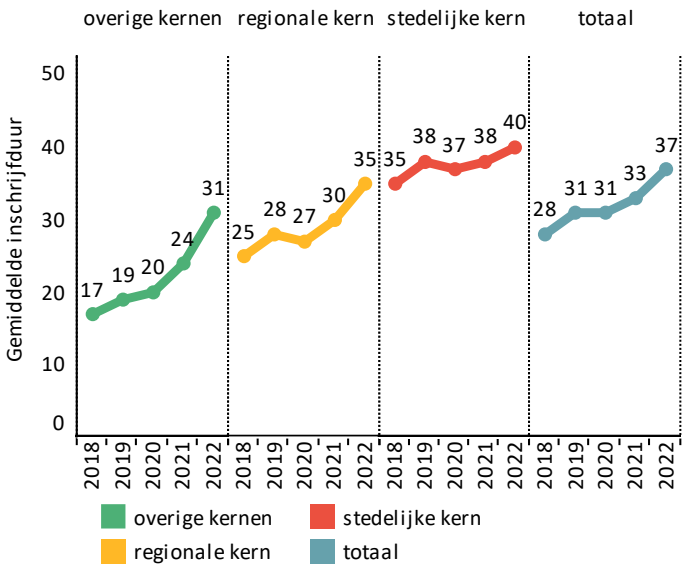


Figuur 1.4 Aantal verhuringen per huurklasse, Fryslân, 2017 - 2022

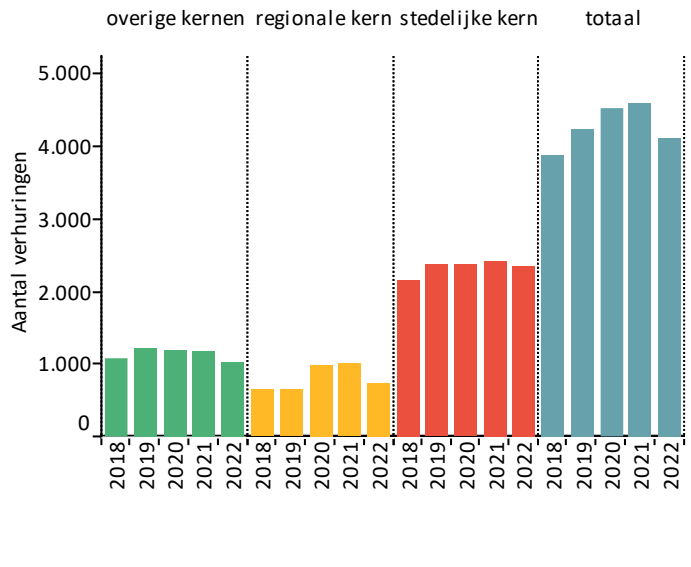


Bovenstaande figuur 1.3 laat de gemiddelde inschrijfduur in maanden zien van geslaagde actief woningzoekenden, uitgesplitst naar huurklasse. Afgelopen periode is de inschrijfduur toegenomen voor alle huurklassen. Met bijna vier jaar (48 maanden) is de inschrijfduur het langst voor woningen tot de 2^e aftopgrens. De een na langste inschrijfduur geldt voor woningen tot de maximale huurgrens, met een inschrijfduur van 45 maanden. De inschrijfduur voor deze twee huurklassen is de afgelopen zes jaar bovengemiddeld toegenomen met 21 maanden ten opzichte van de gemiddelde toename van negen maanden. Voor woningen tot de kwaliteitskortingsgrens is de inschrijfduur met zo'n twee en half jaar (31 maanden) het kortst. Afgelopen periode was de toename in inschrijfduur voor goedkope woningen en woningen tot de 1^e aftopgrens gelijk aan de gemiddelde toename van vier maanden. Figuur 1.4 laat het absolute aantal verhuringen per huurklasse zien. De huurklassen met de langste inschrijfduur zijn in absolute aantallen de kleinste categorieën van verhuurde woningen. Deze zijn samen goed voor zo'n tien procent van het totaal aantal aan actief woningzoekenden verhuurde woningen.

Figuur 1.5 Gemiddelde inschrijfduur in maanden per soort kern, Fryslân, 2017 - 2022



Figuur 1.6 Aantal verhuringen per soort kern, Fryslân, 2017 - 2022



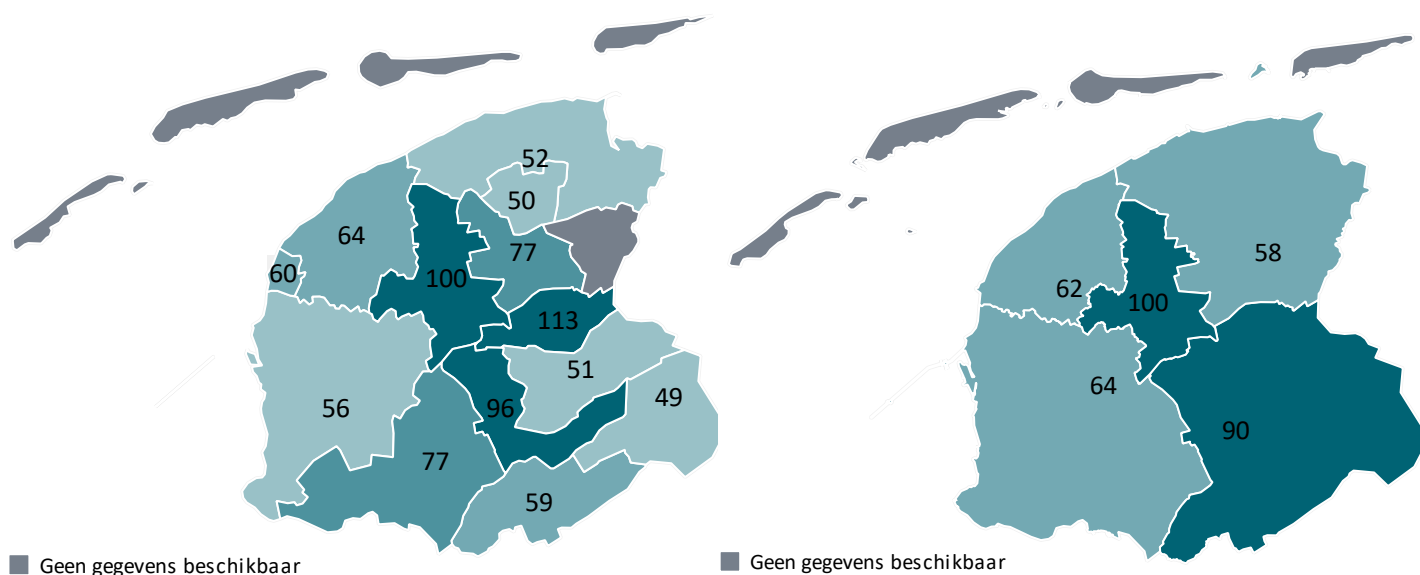
Bovenstaande figuur 1.5 laat per periode de gemiddeld inschrijftijd zien van de geslaagde actief woningzoekenden, uitgesplitst per soort kern. De gemiddelde inschrijfduur is met drie en een kwart jaar (40 maanden) het langst in stedelijke kernen. De inschrijfduur is met gemiddeld zo'n twee en een half jaar (31 maanden) het kortst voor de kleinste woonplaatsen, de overige kernen. In regionale kernen staan actief woningzoekenden gemiddeld zo'n drie jaar (35 maanden) ingeschreven voordat een woning gehuurd wordt.

Doorgaans kennen stedelijke kernen de langste inschrijfduur. De verschillen tussen de kerntypen zijn de afgelopen periode kleiner geworden, waarbij met name de inschrijfduur in regionale en overige kernen bovengemiddeld is toegenomen. In de kleinste woonplaatsen is de toename in inschrijfduur het met zeven maanden het grootst. In de stedelijke kernen is de toename twee maanden het kleinst.

Figuur 1.6 geeft per periode de absolute aantallen succesvol gehuurde woningen door de actief woningzoekenden weer. Het merendeel (57%) van het totaal aantal woningen dat verhuurd is aan actief woningzoekenden staat in stedelijke kernen. In de overige kernen vindt zo'n ongeveer een kwart (25%) van de actieve zoekers een huurwoning.

2. Reactiegraad

Kaarten 2a en 2b, reactiegraad per gemeente en regio, 2021 – 2022.



De reactiegraad is het gemiddelde aantal reacties op een voor verhuur aangeboden woning. Het gaat hierbij geldige (niet foute) reacties. De gedacht is hoe hoger de reactiegraad, hoe groter de belangstelling voor de huurwoning. In de periode 2021 – 2022 zijn in Fryslân zo'n 9.716 woningen verhuurd door woningcorporaties. Deze aangeboden woningen ontvingen elk gemiddeld 81 reacties van woningzoekenden (tabel 2.1). In regio Noordoost wordt met gemiddeld 58 reacties het minst gereageerd op aangeboden woningen (kaart 2b). In de regio Leeuwarden wordt gemiddeld het meest gereageerd met 100 reacties op aangeboden woningen.

Per gemeente loopt de reactiegraad behoorlijk uiteen (kaart 2a). In alle gemeenten is de gemiddelde reactiegraad gestegen. Een uitzondering hierop is de gemeente Weststellingwerf, hierbij ontvangen aangeboden woningen in het voorgaande jaar gemiddeld 63 reacties en afgelopen jaar is dit aantal gedaald naar 59 reacties. In de gemeenten Heereveen, Smallingerland en Leeuwarden werden zowel afgelopen jaar als voorgaande perioden bovengemiddeld veel reacties geplaatst op aangeboden woningen. Gemeenten Dantumadeel, Noordest-Fryslân en Opsterland ontvangen doorgaans het laagste aantal reacties per woning.

Tabel 2.1 Reactiegraad per periode, regio en Fryslân, 2017 t/m 2022

| | 2017 en 2018 | 2018 en 2019 | 2019 en 2020 | 2020 en 2021 | 2021 en 2022 |
|------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| Fryslân | 47 | 50 | 58 | 73 | 81 |
| Regio Leeuwarden | 66 | 72 | 82 | 96 | 100 |
| Regio Noordoost | 21 | 24 | 31 | 42 | 58 |
| Regio Noordwest | 24 | 30 | 44 | 54 | 62 |
| Regio Zuidoost | 53 | 53 | 62 | 80 | 90 |
| Regio Zuidwest | 44 | 41 | 46 | 56 | 66 |

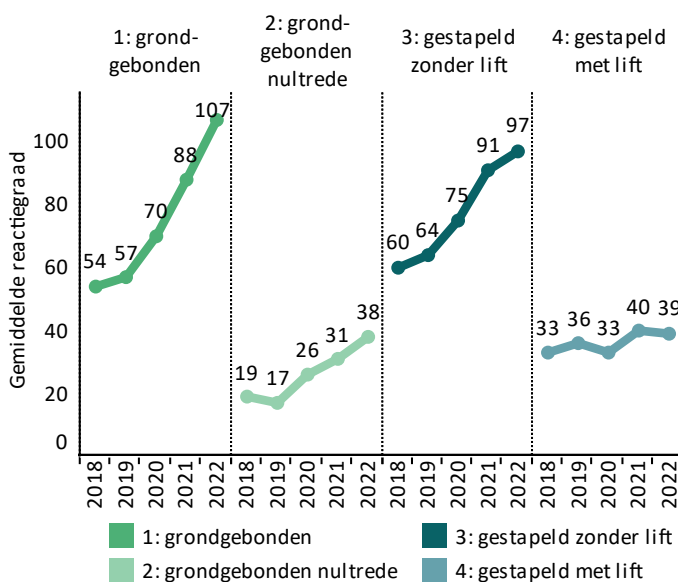
Tabel 2.2 Gemiddelde reactiegraad per soort woning, huurklassen en soort kern, Fryslân, 2021 - 2022

| | | aantal verhuringen | gemiddelde reactiegraad | |
|---------|--------------|---------------------------|-------------------------|-----|
| Fryslân | Soort woning | 1: grondgebonden | 3.756 | 107 |
| | | 2: grondgebonden nultrede | 940 | 38 |
| | | 3: gestapeld zonder lift | 2.578 | 97 |
| | | 4: gestapeld met lift | 2.443 | 39 |
| | | totaal | 9.717 | 80 |
| | Huurklasse | 1: goedkoop | 2.075 | 83 |
| | | 2: tot 1e aftopgrens | 6.379 | 84 |
| | | 3: tot 2e aftopgrens | 697 | 77 |
| | | 4: tot max huurgrens | 562 | 49 |
| | | totaal | 9.713 | 81 |
| | Soort kern | overige kernen | 2.511 | 58 |
| | | regionale kern | 1.999 | 62 |
| | | stedelijke kern | 5.206 | 99 |
| | | totaal | 9.716 | 81 |

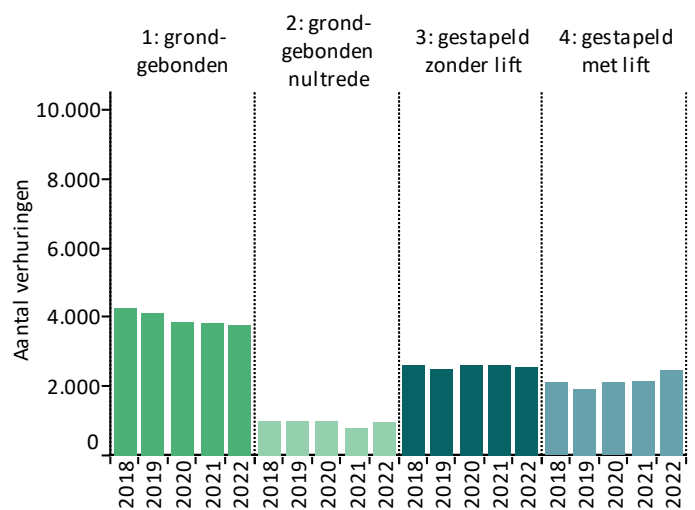
Tabel 2.2 geeft een overzicht van het gemiddelde aantal reacties op aangeboden huurwoningen in Fryslân voor de periode 2021 en 2022, uitgesplitst naar woningtype, huurklasse en soort woning. Met name in de afgelopen twee perioden zijn de verschillen in reactiegraad tussen de regio's in het noorden en westen 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.

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 35 extra reacties per woning waar te nemen van de periode 2017 - 2018 tot 2021 - 2022.

Figuur 2.1 Gemiddelde reactiegraad per soort woning, Fryslân, 2017 - 2022



Figuur 2.2 Aantal verhuringen per soort woning, Fryslân, 2017 - 2022

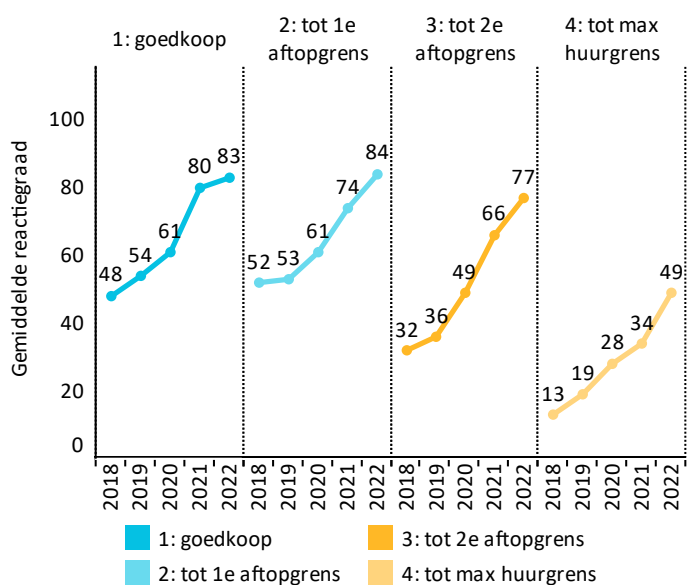


Een stijging van de gemiddelde reactiegraad vindt plaats bij de volgende woningsoorten: grondgebonden, grondgebonden nultreden en gestapelde zonder lift. De sterkste stijging van het aantal reacties gedurende deze periode is te zien bij de meest populaire woningtypen, de reguliere grondgebonden woningen (+53) en gestapelde woningen zonder lift (+37). Met name afgelopen twee periodes is de reactiegraad voor de reguliere grondgebonden woningen sterk gestegen. Een kleine daling van het aantal reacties gedurende afgelopen periode is te zien bij gestapelde woningen met lift. Deze woningen vormen een uitzondering op de toenemende trend in de afgelopen jaren bij de andere drie woningsoorten.

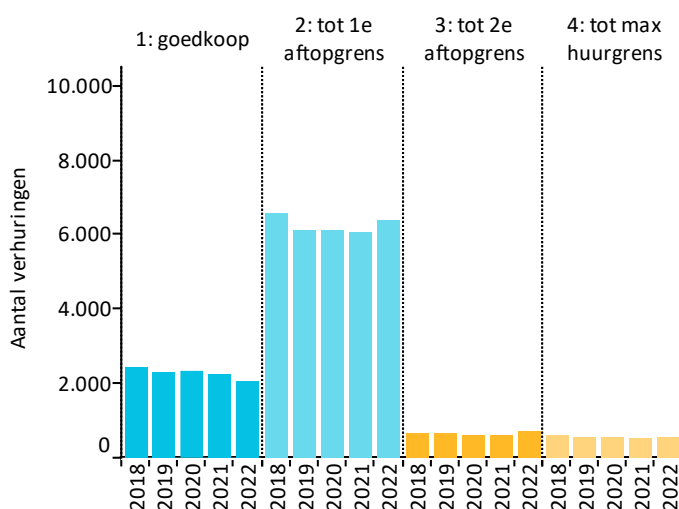
De hoge provinciale reactiegraad van 107 reacties per woning en de sterkte toename in de afgelopen zes jaar voor grondgebonden woningen (+53 reacties), is vooral toe te schrijven aan het bovengemiddelde aantal reacties dat deze woningen ontvangen in de meer stedelijke gemeenten (Heereveen, Leeuwarden en Smallingerland) en De Fryske Marren. Worden deze vier gemeenten buiten beschouwing gelaten dan ontvangen grondgebonden woningen gemiddeld 79 reacties tegenover 145 reacties bij de vier gemeenten alleen gemeten. De hoge provinciale reactiegraad van 97 reacties en de sterke toename daarin de afgelopen zes jaar voor gestapelde woningen zonder lift (+37 reacties), is vooral toe te schrijven aan het bovengemiddelde aantal reacties dat deze woningen ontvangen in Leeuwarden. Buiten Leeuwarden ontvangen gestapelde woningen zonder lift gemiddeld maar half zoveel reacties (65) als in gemeente Leeuwarden zelf (127 reacties).

Figuur 2.3 geeft de gemiddelde reactiegraad weer per huurklasse. Elke afzonderlijke huurklasse zag het gemiddelde aantal reacties per aangeboden woning toenemen in de periode 2017-2022. Figuur 2.4 geeft het absolute aantal aangeboden woningen weer. Woningen in de huurklasse tot 1e aftopgrens representeren zo'n 66 procent van alle aangeboden woningen.

Figuur 2.3 Gemiddelde reactiegraad per huurklasse, Fryslân, 2017 - 2022



Figuur 2.4 Aantal verhuringen per huurklasse, Fryslân, 2017 - 2022

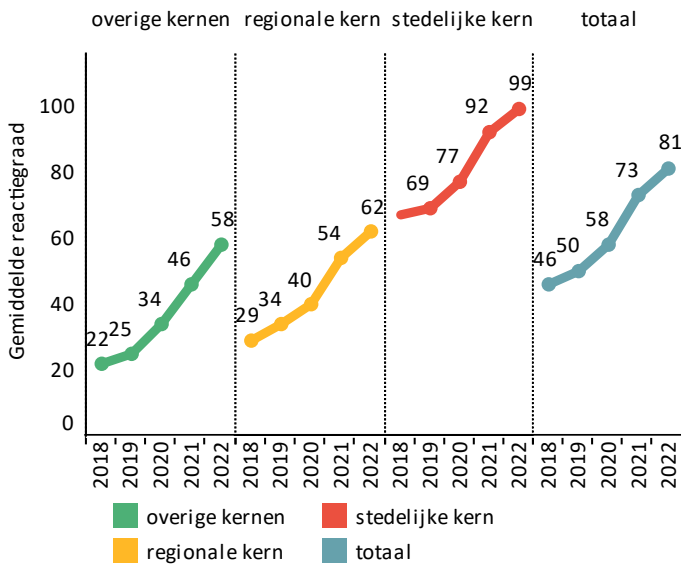


De twee duurste huurklassen zijn qua omvang in absolute aantallen de kleinste huurklassen, deze omvatten gezamenlijk zo'n veertien procent van de aangeboden huurwoningen. Aangeboden woningen in deze twee duurste huurklassen krijgen gemiddeld het laagste aantal reacties. De stijging in het aantal reacties op aangeboden woningen in deze twee huurklassen is wel het grootst in het afgelopen jaar, met name in de duurste huurklasse.

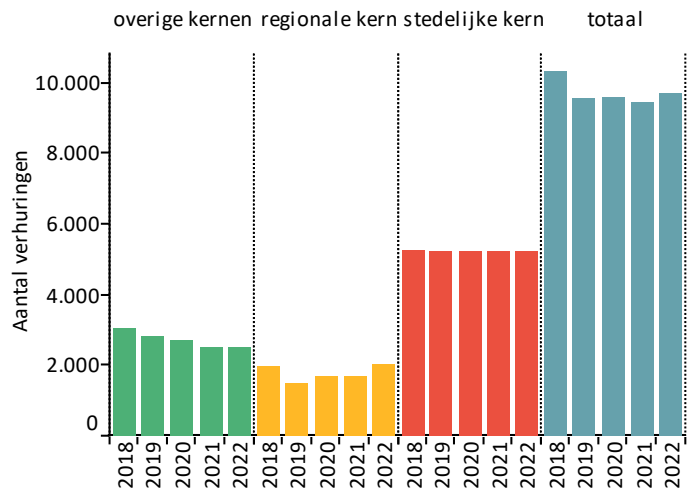
Gemiddeld is in de afgelopen periode het aantal reacties op alle huurklassen toegenomen. Hierbij is de toename het sterkst (+15) bij woningen tot de maximale huurgrens. Gedurende de gehele afgelopen zes jaar zijn het de woningen tot de 2e aftopgrens (+45 reacties) die een bovengemiddelde stijging van de reactiegraad zag.

Figuur 2.5 geeft de gemiddelde reactiegraaf 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 zes jaar als geheel.

Figuur 2.5 Gemiddelde reactiegraad per soort kern, Fryslân, 2017 - 2022



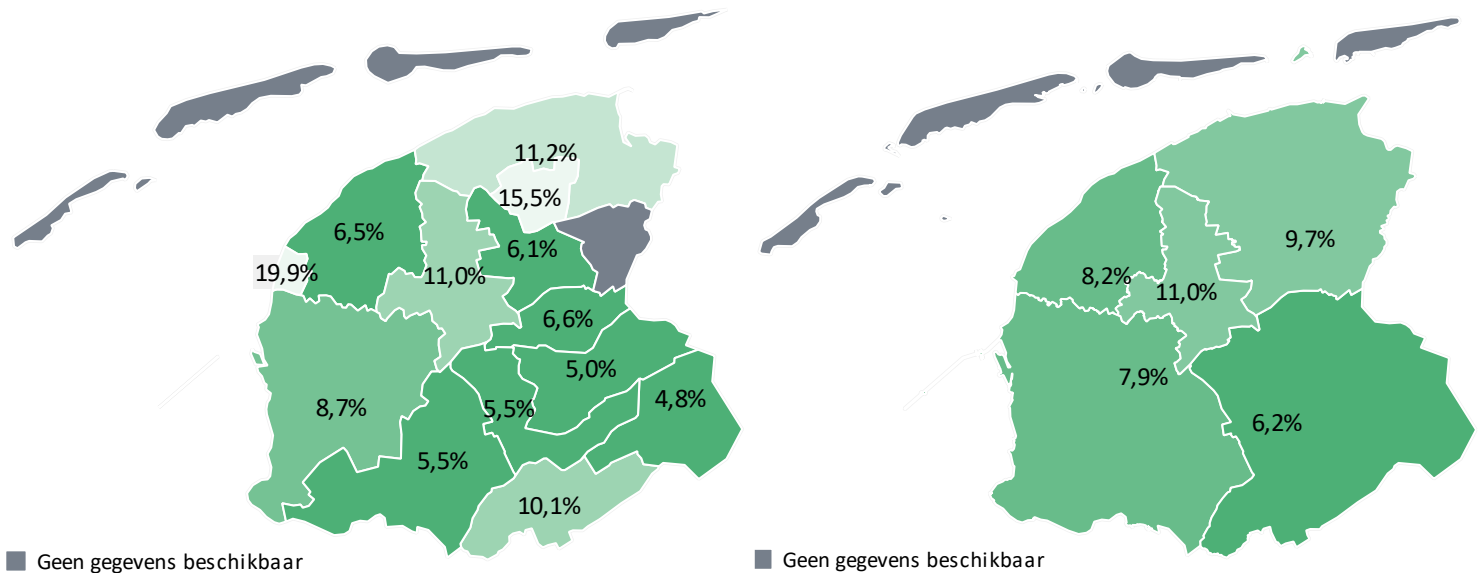
Figuur 2.6 Aantal verhuringen per soort kern, Fryslân, 2017 - 2022



Gemiddeld worden de meeste reactie geplaatst bij huurwoningen in de stedelijke 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

Kaarten 3a en 3b, slaagkans woningzoekenden per gemeente en regio, 2021 - 2022



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 personen. 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 2021-2022 zijn er in totaal zo'n 110 duizend unieke reacties geplaatst op sociale huurwoningen in Fryslân. 8,3 procent van deze reacties (9.179) leidde daadwerkelijk tot het huren van een sociale huurwoning. In zowel Fryslân in zijn geheel als in alle regio's afzonderlijk is de slaagkans afgenomen in vergelijking met de afgelopen periode. De slaagkans is het hoogst in regio Leeuwarden (11%) en het laagst in regio Zuidoost (6,2%). Kaarten 3a en 3b geven de slaagkans per gemeente en regio weer. De beste kans om een sociale huurwoning te vinden hebben woningzoekenden in de gemeente Harlingen (19,9%). Opvallend is dat dit is de enige gemeente is waar slaagkans is toegenomen sinds vorige periode (2020-2021). De laagste slaagkans hebben woningzoekenden in gemeente Ooststellingwerf (4,8%). De hoogste regionale slaagkans hebben woningzoekenden in de regio Leeuwarden (11,0%). Onderstaande tabel 3.1 geeft per regio en Fryslân de slaagkans weer voor de woningzoekenden gedurende de afgelopen vijf perioden.

Tabel 3.1 Slaagkans naar zoekgedrag en leeftijd, Fryslân, 2021 - 2022

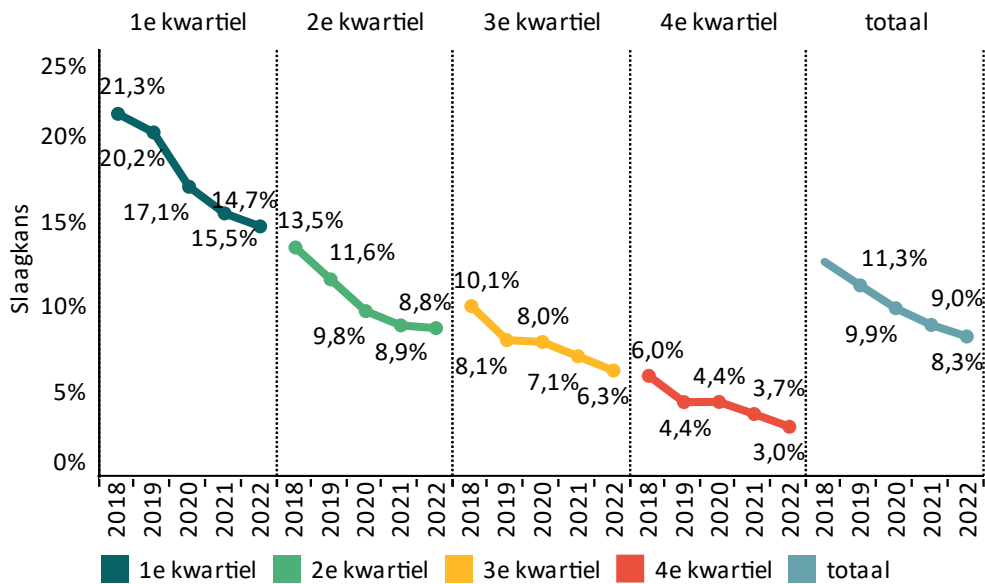
| | | | aantal uniek geslaagden | aantal uniek reagerenden | slaagkans |
|------------------|------------------------------------|----------------|----------------------------|-----------------------------|-----------|
| Fryslân | Woningzoekenden naar activiteit | 1e kwartiel | 4.136 | 28.077 | 14,7% |
| | | 2e kwartiel | 2.450 | 27.935 | 8,8% |
| | | 3e kwartiel | 1.818 | 28.928 | 6,3% |
| | | 4e kwartiel | 775 | 25.890 | 3% |
| | | totaal | 9.179 | 110.830 | 8,3% |
| | Leeftijd actief woningzoekenden | tot 23 jaar | 475 | 4.098 | 11,6% |
| | | 23 tot 35 jaar | 1.836 | 12.259 | 15% |
| | | 35 tot 45 jaar | 500 | 4.962 | 10,1% |
| | | 45 tot 55 jaar | 427 | 3.679 | 11,6% |
| | | 55 tot 65 jaar | 401 | 1.714 | 23,4% |
| 65 jaar en ouder | | 477 | 1.266 | 37,7% | |
| | totaal | 4.116 | 27.978 | 14,7% | |

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. Tabel 3.1 geeft de slaagkans weer naar activiteit in zoekgedrag en naar leeftijd van de groep meest actief woningzoekenden (het 1e kwartiel). Onderstaande tabel 3.2 geeft per regio en Fryslân de slaagkans weer voor de woningzoekenden gedurende de afgelopen vijf perioden.

Tabel 3.2 Slaagkans woningzoekenden per periode, regio en Fryslân, 2017 - 2022

| | 2017 en 2018 | 2018 en 2019 | 2019 en 2020 | 2020 en 2021 | 2021 en 2022 |
|------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| Fryslân | 12,7% | 11,3% | 9,9% | 9,0% | 8,3% |
| Regio Leeuwarden | 13,5% | 12,4% | 11,9% | 11,3% | 11,0% |
| Regio Noordoost | 15,8% | 13,3% | 13,1% | 11,6% | 9,7% |
| Regio Noordwest | 18,7% | 15,6% | 8,6% | 8,7% | 8,2% |
| Regio Zuidoost | 10,5% | 9,3% | 8,1% | 6,8% | 6,2% |
| Regio Zuidwest | 11,6% | 10,7% | 9,2% | 8,4% | 7,9% |

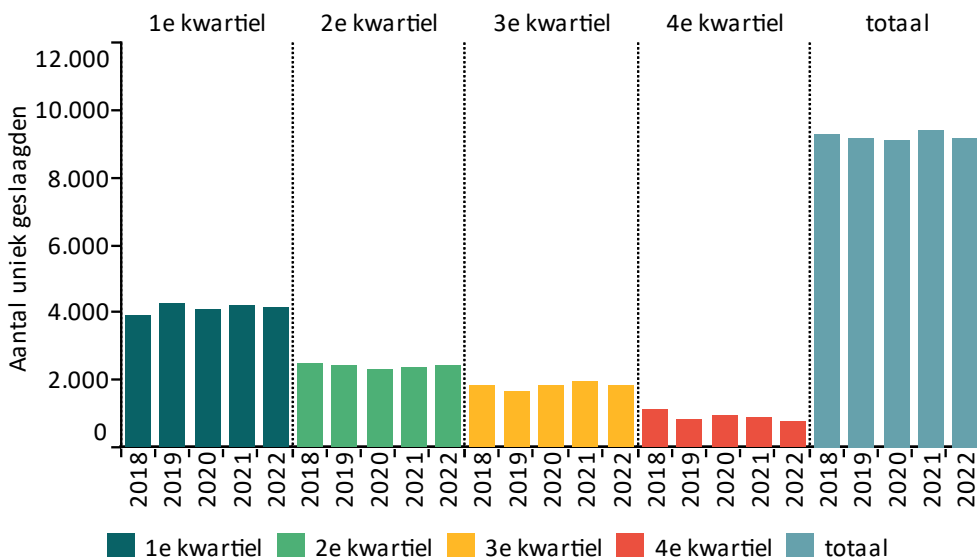
Figuur 3.1 Slaagkans naar activiteit, Fryslân, 2017 - 2022



Figuur 3.1 laat de ontwikkeling van de slaagkans zien als totaal en naar mate van activiteit in zoekgedrag. De afgelopen zes jaar is de gemiddelde slaagkans in Fryslân afgenomen met 4,4 procentpunt, van 12,7% in de periode 2017-2018 naar 8,3% in de periode 2021-2022. Het aantal unieke reacties op sociale huurwoningen is afgelopen zes jaar toegenomen met 37.503 reacties of 51 procent.

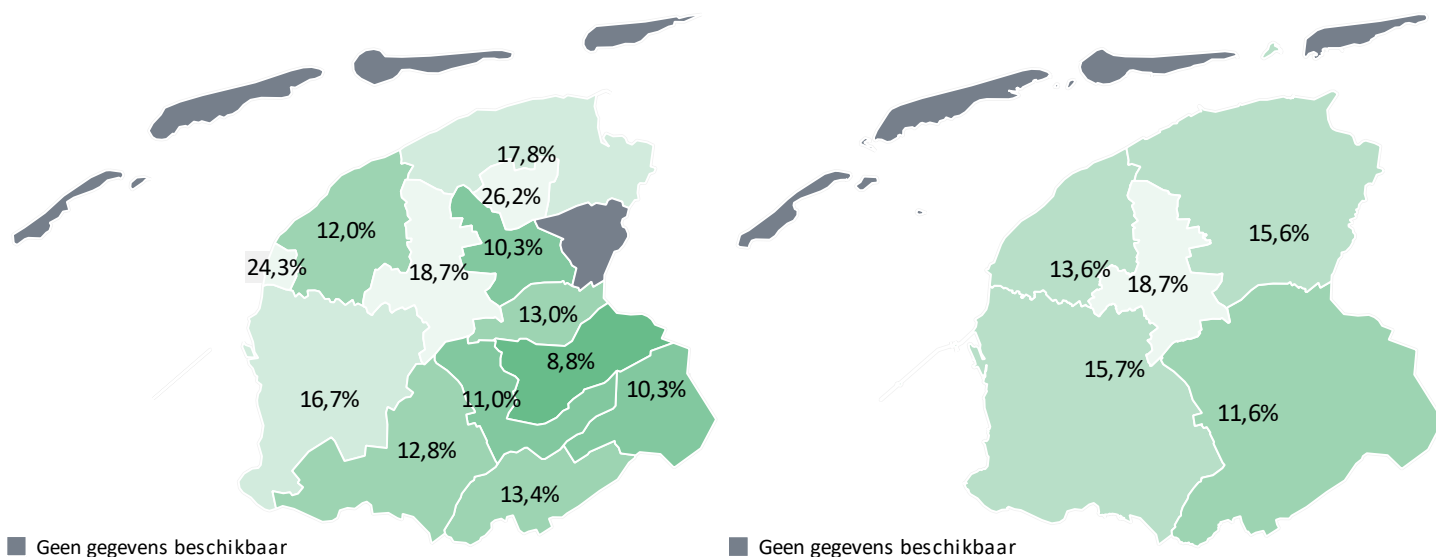
De actief zoekenden hebben een 8,7 procentpunt hogere kans een woning te vinden dan de drie groepen minder actief woningzoekenden. Hierbij moet opgemerkt worden dat minder actief woningzoekenden mogelijk heel specifieke woonwensen hebben, zoals het per se willen huren in één bepaalde woonplaats, woonwijk of complex. 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 Aantal geslaagde woningzoekenden naar activiteit, Fryslân, 2017 - 2021



Figuur 3.2 geeft het absoluut aantal geslaagde woningzoekenden weer gedurende de afgelopen zes jaar. Het aantal geslaagden is in de afgelopen jaren afgenomen met 1 procent, van 9.278 tot 9.179 geslaagden. Het aandeel verhuringen aan inactieve zoekers is vooral afgenomen. Het aandeel verhuringen aan meest actieve woningzoekenden is juist toegenomen. De toename in het aantal geslaagde woningzoekers (+6,8%) is slechts een fractie van de toename van het aantal unieke reageerders (+51%).

Kaarten 3c en 3d, slaagkans meest actief woningzoekenden, per gemeente en regio, 2021 - 2022

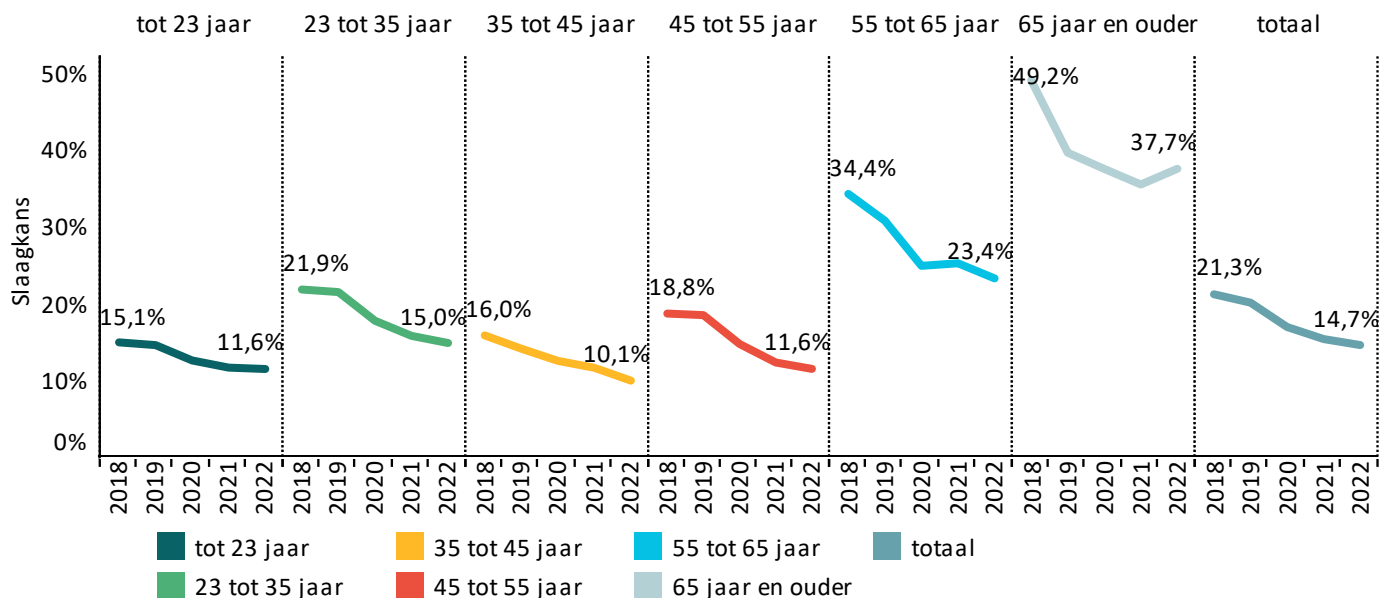


Een interessante groep in de context van vraagdruk op de woningmarkt, is die groep waar de woningnood vermoedelijk het hoogst is en die zodoende het meest actieve zoekgedrag laat zien. Kaarten 3c en 3d geven de gemiddelde slaagkans weer voor deze meest actief woningzoekenden. Per gemeente lopen de slaagkansen voor actief woningzoekend uiteen. De kans om een woning te vinden is het hoogst in gemeente Dantumadiel (26,2%). De slaagkans is daar bijna drie keer zo hoog als in gemeente Opsterland, die de laagste slaagkans kent met 8,8 procent. Regionaal hebben actieve zoekers de beste kans in Regio Leeuwarden (18,7%). Onderstaande tabel 3.3 geeft de slaagkans weer van actief woningzoekenden per regio en Fryslân voor de afgelopen vijf perioden.

Tabel 3.3 Slaagkans actief woningzoekenden per periode, regio en Fryslân, 2017 - 2022

| | 2017 en 2018 | 2018 en 2019 | 2019 en 2020 | 2020 en 2021 | 2021 en 2022 |
|------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| Fryslân | 21,3% | 20,2% | 17,1% | 15,5% | 14,7% |
| Regio Leeuwarden | 22,2% | 21,3% | 20,3% | 19,5% | 18,7% |
| Regio Noordoost | 22,4% | 21,7% | 17,7% | 17,2% | 15,6% |
| Regio Noordwest | 31,3% | 27,7% | 10,5% | 13,6% | 13,6% |
| Regio Zuidoost | 19,1% | 17,8% | 16,0% | 12,3% | 11,6% |
| Regio Zuidwest | 19,8% | 20,0% | 18,0% | 16,2% | 15,7% |

Figuur 3.3 Slaagkans actieve zoekers naar leeftijd, Fryslân, 2017 - 2022

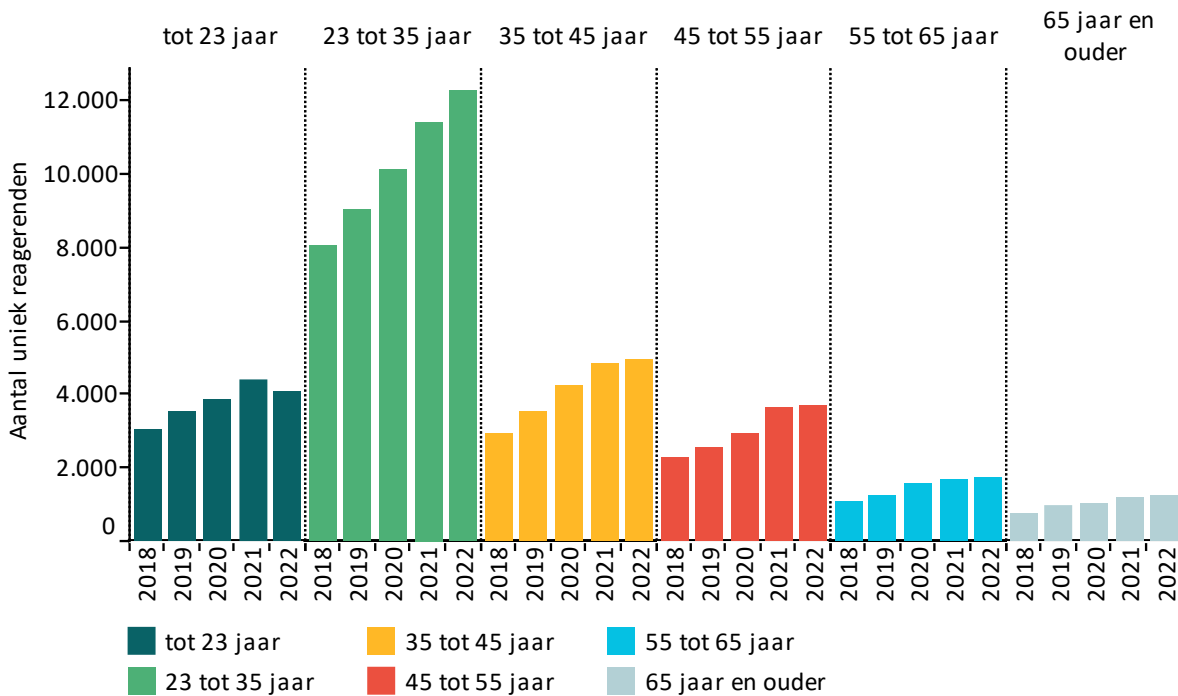


Het aantal unieke en geslaagde actief woningzoekenden is toegenomen met enkele honderden in de periode tussen 2017–2018 (3874 unieke reageerder) en de periode 2021–2022 (4136 unieke reageerders). Alle leeftijdsgroepen laten een toename van het aantal unieke reageerders zien. Figuur 3.3 geeft de slaagkans per leeftijdsgroep weer. De slaagkans voor actief woningzoekenden is de afgelopen jaren voor alle leeftijdsgroepen afgenomen. Van gemiddeld 21,3 procent gedurende de jaren 2017–2018 tot 14,7 procent voor de jaren 2021-2022.

De daling van de slaagkans is het grootst bij de oudere leeftijdsgroepen met een respectievelijke daling van 11,5 procentpunt voor 65-plussers en 11 procentpunt voor 55 tot 65-jarigen. De oudere leeftijdsgroepen actieve zoekers zijn tevens de kleinste leeftijdsgroepen in absolute aantallen.

Van alle leeftijdsgroepen hebben actieve woningzoekenden van 65 jaar en ouder met 37,7 procent de hoogste slaagkans, ruim tweemaal zo hoog als de gemiddelde actieve woningzoekende. Ook 55- tot 65-jarige actieve woningzoekers hebben een bovengemiddeld hoge slaagkans. Mogelijk spelen 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.

Figuur 3.4 Aantal uniek reagerenden, actieve zoekers naar leeftijd, Fryslân, 2017 - 2022



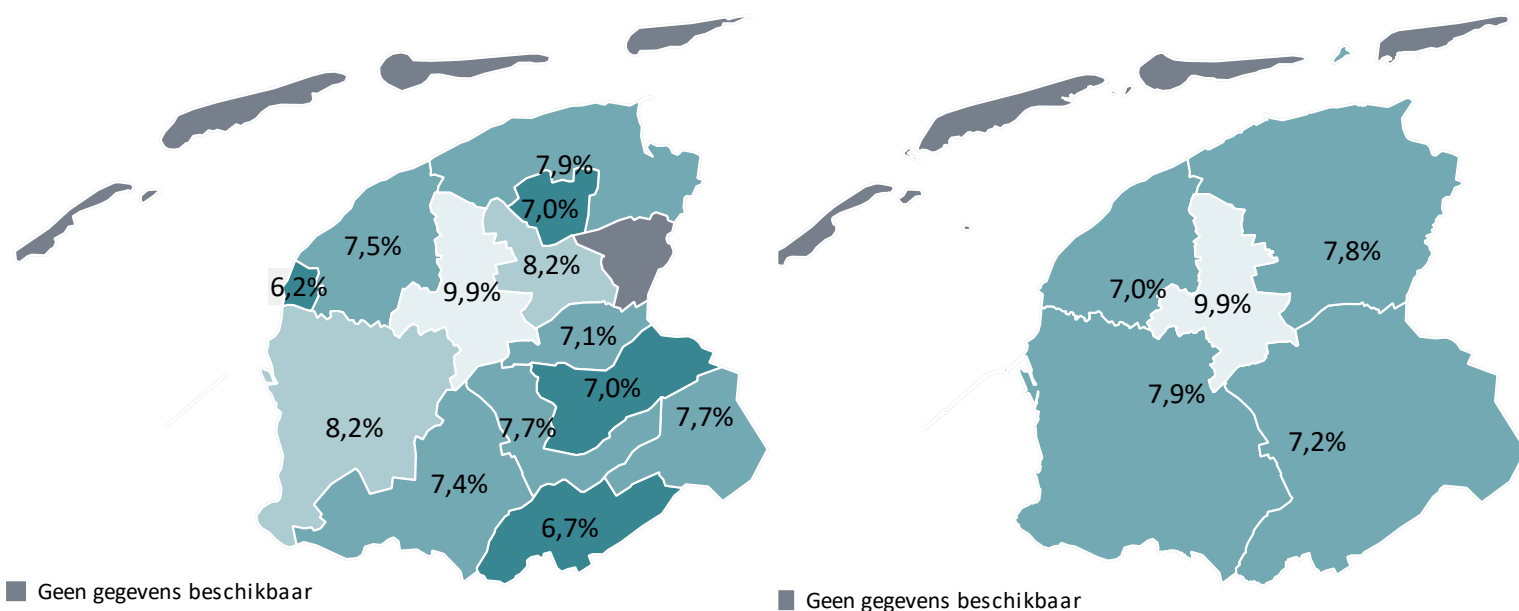
Ook voor jongeren tot 23 jaar bestaan enige doelgroep- of leeftijdsspecifieke aanbods- of voorrangregelingen. Het gaat dan bijvoorbeeld om complexen met studenten- of jongerenwoningen. Deze voorrangregelingen compenseren enigszins de beperkt opgebouwde zoekduur in de leeftijdsgroep tot 23 jaar. Desondanks is voor deze leeftijdsgroep de slaagkans beneden gemiddeld.

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.

Bovenstaande figuur 3.4 geeft de omvang van de groep actieve zoekenden weer per leeftijdscategorie. De meest omvangrijke leeftijdsgroep onder actieve zoekenden is de groep 23- tot 35-jarigen, goed voor 44,6 procent van de succesvolle woningzoekenden. Deze groep vertegenwoordigd gedurende 2021-2022 zo'n 43,8 procent van alle uniek reagerende. De slaagkans van deze leeftijdsgroep is 0,3 procentpunt hoger dan de gemiddelde slaagkans.

4. Mutatiegraad

Kaarten 4a en 4b, mutatiegraad per gemeente en regio, 2021 – 2022



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 2021 – 2022 zo'n elfduizend corporatiewoningen vrijgekomen voor verhuur in Fryslân. De doorstroom is deze afgelopen zes jaar afgenomen met een zo'n half procentpunt tot een mutatiegraad van 8,1 procent gedurende meest recente periode. Historisch gezien laag is de mutatiegraad in Fryslân laag, maar alsnog hoger dan de landelijk gemiddelde doorstroom van rond de 7 procent voor sociale huur via woningbouwcorporaties¹.

Onderstaande tabel 4.1 geeft de doorstroom weer voor de afgelopen zes perioden. Voor zowel Fryslân als alle regio's is een stokkende of dalende ontwikkeling te zien. De mutatiegraad is met 9,9 procent het hoogst in regio en gemeente Leeuwarden. De doorstroom is het laagst in regio Noordwest, met een mutatiegraad van 7,0 procent.

Tabel 4.1 Mutatiegraad per periode, regio en Fryslân, 2017 - 2022

| | 2017 en 2018 | 2018 en 2019 | 2019 en 2020 | 2020 en 2021 | 2021 en 2022 |
|------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| Fryslân | 8,7% | 9,0% | 8,5% | 8,3% | 8,1% |
| Regio Leeuwarden | 10,4% | 10,6% | 9,5% | 9,9% | 9,9% |
| Regio Noordoost | 8,5% | 8,3% | 8,3% | 8,4% | 7,8% |
| Regio Noordwest | 8,2% | 8,9% | 8,6% | 7,9% | 7,0% |
| Regio Zuidoost | 8,0% | 8,4% | 8,4% | 7,3% | 7,2% |
| Regio Zuidwest | 8,0% | 8,5% | 7,8% | 8,0% | 7,9% |

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

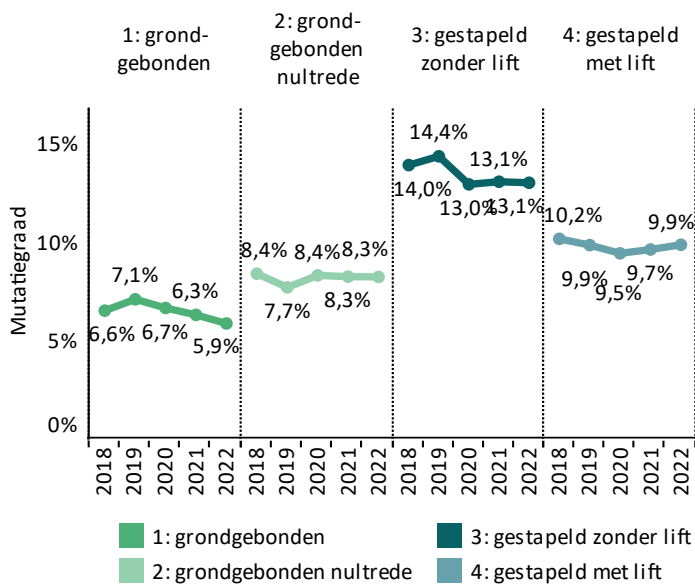
Tabel 4.2 Mutatiegraad per soort woning, huurklasse en soort kern, Fryslân, 2021 – 2022

| | | aantal verhuurbare woningen | aantal voor verhuur opgezegde woningen | mutatiegraad |
|------------|---------------------------|-----------------------------------|---|--------------|
| Fryslân | Soort woning | | | |
| | 1: grondgebonden | 37.058 | 4.374 | 5,9% |
| | 2: grondgebonden nultrede | 6.256 | 1.035 | 8,3% |
| | 3: gestapeld zonder lift | 11.063 | 2.891 | 13,1% |
| | 4: gestapeld met lift | 13.845 | 2.744 | 9,9% |
| | totaal | 68.222 | 11.044 | 8,1% |
| Huurklasse | 1: goedkoop | 14.325 | 2.829 | 9,9% |
| | 2: tot 1e aftopgrens | 44.501 | 6.973 | 7,8% |
| | 3: tot 2e aftopgrens | 6.334 | 719 | 5,7% |
| | 4: tot max huurgrens | 2.693 | 436 | 8,1% |
| | | totaal | 67.853 | 10.957 |
| Soort kern | overige kernen | 18.452 | 2.837 | 7,7% |
| | regionale kern | 14.637 | 2.283 | 7,8% |
| | stedelijke kern | 35.127 | 5.923 | 8,4% |
| | | totaal | 68.216 | 11.043 |

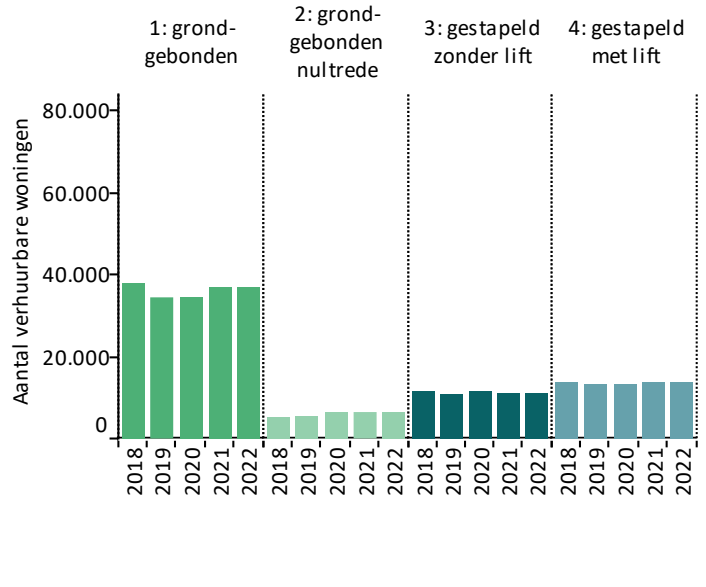
Bovenstaande tabel 4.2 geeft de mutatiegraad in Fryslân weer per soort woning, huurklasse en soort kern. De doorstroom is het laagst voor woningen tot de 2e aftopgrens en voor grondgebonden woningen. De doorstroom is veruit het hoogst bij gestapelde woningen zonder lift (13,1%) en woningen tot de kwaliteitskortingsgrens (9,9%).

Met uitzondering van woningen tot de maximale huurgrens, is de mutatiegraad de afgelopen zes jaar afgenomen voor alle woningtypen, huurklassen kerntypen. De mutatiegraad is bovengemiddeld afgenomen bij gestapelde woningen zonder lift, grondgebonden woningen en woningen tot de 2e aftopgrens. Ook in de grootste en kleinste kerntypen is de mutatiegraad afgelopen zes jaar bovengemiddeld afgenomen, met respectievelijk -0,8 procentpunt voor stedelijke kernen en -0,7 procentpunt voor overige kernen.

Figuur 4.1 Mutatiegraad per soort woning, Fryslân, 2017 - 2022

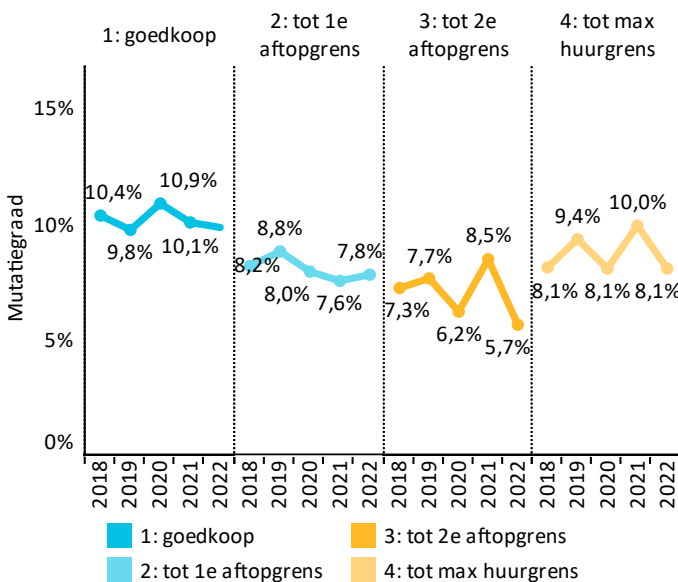


Figuur 4.2 Aantal verhuurbare woningen per woningtype, Fryslân, 2017 - 2022

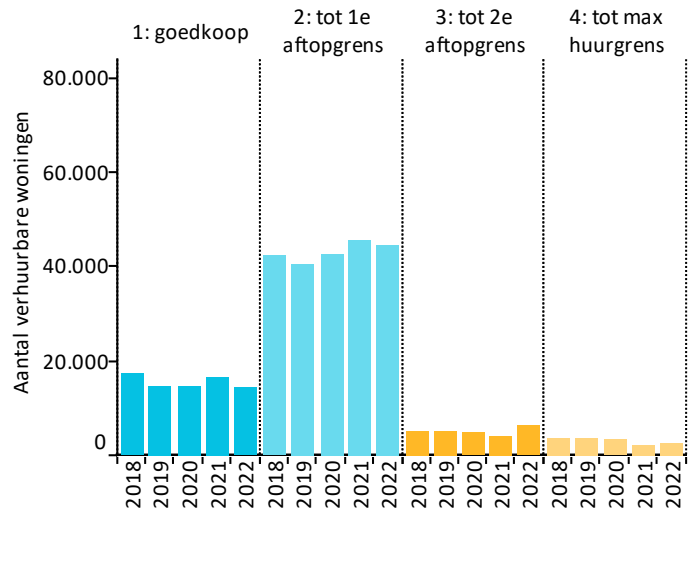


Bovenstaande figuur 4.1 geeft de mutatiegraad per soort woning weer en figuur 4.2 het aantal verhuurbare woningen per soort weer. Van alle woningtypen is de doorstroom het laagst voor grondgebonden woningen, met een mutatiegraad van 5,9 procent. Gestapelde woningen zonder lift kennen met een mutatiegraad 13,1 procent een meer dan tweemaal zo hoge doorstroom als reguliere grondgebonden woningen. De afname van doorstroming is voor de afgelopen drie perioden vooral toe te schrijven aan een verdere afgenomen mutatiegraad voor grondgebonden woningen. De afgelopen drie perioden is de doorstroom voor gestapelde woningen met lift in beperkte mate toegenomen met 0,4 procentpunt.

Figuur 4.3 Mutatiegraad per huurklasse, Fryslân, 2017 - 2022

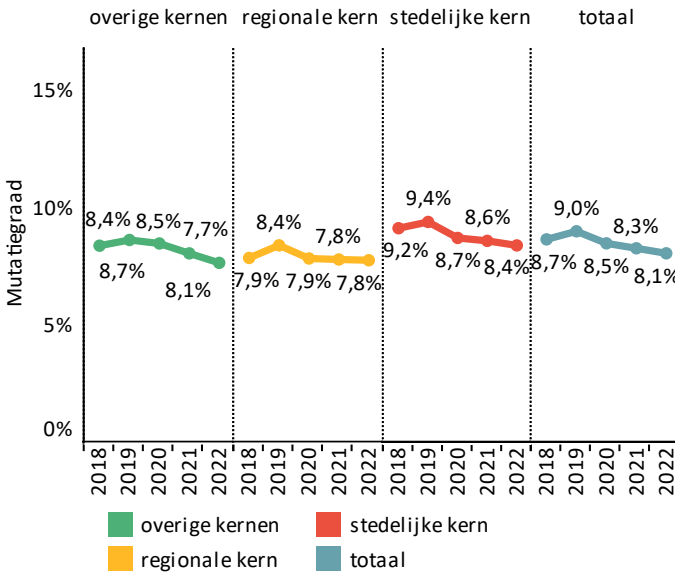


Figuur 4.4 Aantal verhuurbare woningen, per huurklasse, Fryslân, 2017 - 2022

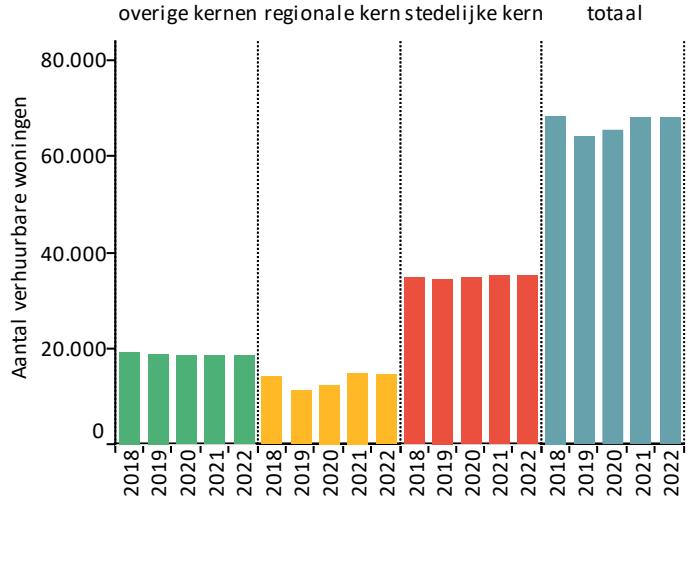


Bovenstaande figuur 4.3 geeft de mutatiegraad per huurklasse weer. Figuur 4.4 geeft het aantal verhuurbare woningen per huurklasse weer. De goedkope woningen komen het vaakst vrij voor verhuur. De trend voor woningen tot de 2e aftopgrens en tot de maximale huurgrens kennen een wat grillig verloop. Deze huurklassen betreffen in totaal zo'n 1100 woningen of tien procent van het totaal. Door de relatief lagere aantallen ondervindt de mutatiegraad voor deze huurklassen meer effect van uitschieters in de data en lokale ontwikkelingen.

Figuur 4.5 Mutatiegraad per soort kern, Fryslân, 2017 - 2022



Figuur 4.6 Aantal verhuurbare woningen per soort kern, Fryslân, 2017 - 2022



Bovenstaande 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. Het verschil in doorstroom tussen stedelijke kernen en kleinere woonplaatsen is afgelopen periode verder afgenomen. Vooral door een verder afname van doorstroom met -0,4 procentpunt in de overige kernen.

Verschillen in de samenstelling van de woningvoorraad in de verschillende kerntypen kunnen het beeld beïnvloeden. Het grote aandeel goedkope en gestapelde woningen zonder lift in de meer stedelijke kernen in met name Leeuwarden leidt daar tot een gemiddeld hogere mutatiegraad dan je zou verwachten op basis van alleen het kerntype. Woningen van dit type en deze huurklasse, die oververtegenwoordigd zijn in Leeuwarden, kennen doorgaans een hoge doorstroom. Daardoor valt de mutatiegraad in Leeuwarden onder invloed van samenstelling van de woningvoorraad relatief hoog uit. Tegelijkertijd kennen reguliere grondgebonden woningen in Leeuwarden juist een bovengemiddeld lage doorstroom. De samenstelling van de lokale woningvoorraad van met name Leeuwarden vertekend zodoende het geaggregeerde beeld van de doorstroom in de stedelijke kernen. Wordt Leeuwarden buiten beschouwing gelaten, dan is de doorstroom voor de resterende stedelijke kernen met een mutatiegraad van 7,2 lager dan voor de andere kerntypen, met een respectievelijke doorstroom van 7,8 procent in regionale kernen en 7,6 procent in de overige kernen.

5. Discussie en conclusies

Vraagdruk verder toegenomen

De vraagdruk op sociale huurwoningen in Fryslân is de afgelopen zes 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 is afgenomen of stagneert. Deze ontwikkelingen komen in de meeste opzichten overeen met de trends onderkend in vorige rapportage van vraagdrukcijfers. Deze ontwikkelingen zetten zich ook afgelopen periode voort.

Oorzaken afgenomen doorstroom

Een aantal achterliggende oorzaken speelt een rol bij de toegenomen vraagdruk op de sociale woningmarkt. Voor wat betreft de doorstroom is extramuralisering van zorg van belang, evenals beleid gericht op langer (zelfstandig) thuiswonende ouderen. Deze landelijke ontwikkelingen ontmoedigen en verhinderen verhuizingen onder ouderen en zorgbehoevenden naar geclusterde of intramurale woonvormen met een combinatie van woon- en zorgvoorzieningen. Woningen van ouderen en zorgbehoevenden komen daardoor minder vaak en minder snel beschikbaar op de woningmarkt. Dit zorgt voor extra vraag naar zorggeschikte zelfstandige (sociale huur) woningen.

De huisvesting van statushouders en tijdelijke humanitaire en/of arbeidsmigranten draagt eveneens bij aan de toegenomen vraag naar woonruimte. Huisvesting van tijdelijke aard resulteert in extra vraag naar tijdelijke woonvormen, bouw- en herbestemmingslocaties. Tevens drukt woningtoewijzing op basis van urgentie en de gemeentelijke taakstelling statushouders regulier aanbod uit de bestaande voorraad sociale huurwoningen.

De landelijke Covid-19 gerelateerde maatregelen gedurende de periode 2020 tot en met 2022 waren van meer tijdelijke doch ingrijpende aard. Het effect hiervan was een (plotselinge) rem op de verhuisbewegingen en beperkte zodoende de doorstroommogelijkheden (tijdelijk).

Betaalbaarheid en woonlasten

Naast landelijke ontwikkelingen die vooral de vraag naar sociale huurwoningen beïnvloeden, speelt een aantal ontwikkelingen die via financierbaarheid en woonlasten hun doorwerking vinden in vraagdruk op de sociale huursector. In 2021 en 2022 zorgde de energiecrisis en bijbehorende gestegen energielasten voor (onverwacht) hoge woonlasten. De onzekerheid over mogelijk (nog) hogere energiekosten die een eventuele verhuizing met zich mee zou kunnen brengen, kan potentiële verhuizers ontmoedigen door te stromen naar een andere woning.

Daarnaast is door verschillende prijsopdrijvende effecten de koopmarkt minder bereikbaar geworden waardoor de doorstroom verder stagneert. Zo zijn de woningmarktprijzen afgelopen jaren aanzienlijk toegenomen, landelijk en ook in Fryslân. De geïndexeerde toename gedurende de afgelopen zes jaar bedraagt een toename in verkoopprijzen van 70 procent van 2017 tot 2022 (indexjaar 2015)². De nog steeds hoge prijzen voor koopwoningen, alsook de toegenomen hypotheekrente, gestegen energiekosten, hoge inflatie en hoge kosten van bouw materiaal verlagen de financieringsmogelijkheden van potentiële koopstarters en drukken daarmee de uitstroom van huurders naar de koopmarkt.

Eveneens kunnen de relatief veel langere inschrijfduur voor sociale huurwoningen in overige delen van Nederland, de corporatiewoningen in Fryslân extra aantrekkelijk maken. De relatief gunstige inschrijfduur zou kunnen leiden tot een toename van interesse en een toenemend aantal woningzoekenden van buiten de provincie of regio.

² CBS (2023), "Bestaande koopwoningen; verkoopprijzen prijsindex 2015=100, regio".

Vier indicatoren vraagdruk

Binnen de hierboven beschreven context is vraagdruk te objectiveren aan de hand van de vier indicatoren zoals gehanteerd in deze rapportage. Een samenvatting van de meest recente cijfers en ontwikkelingen volgt hieronder.

Inschrijfduur:

De inschrijfduur is afgelopen periode verder toegenomen met vier maanden, tot ruim drie jaar (37 maanden). Afgelopen zes jaar is de inschrijfduur met gemiddeld negen maanden toegenomen. Met uitzondering van gemeente Harlingen (-3 maanden) is de inschrijfduur toegenomen voor alle regio's en gemeenten. Afgelopen zes jaar zijn de verschillen in inschrijfduur tussen de regio's kleiner geworden. De langste inschrijfduur geldt voor Regio Zuidoost (40 maanden) en Regio Leeuwarden (39 maanden). Evenals voorgaande jaren is de inschrijfduur het kortst in Regio Noordoost (28 maanden). Gemeenten De Fryske Marren (+16) en Ooststellingwerf (+11) zagen de grootste toename in aantal maanden inschrijfduur, tot een wachttijd van bijna vier jaar (46 maanden).

Verder is de inschrijfduur toegenomen voor alle afzonderlijke woningtypen, huurklassen en kerntypen. Van alle woningtypen is de inschrijfduur het langst voor grondgebonden woningen met bijna vier jaar (47 maanden). Dat is bijna een jaar langer dan voor woningen met de één na langste inschrijfduur, namelijk de gestapelde woningen zonder lift die een inschrijfduur hebben van drie jaar (36 maanden).

Aangaande huurklassen is de inschrijfduur het langst voor woningen tot de 2^e aftopgrens (47 maanden) en woningen tot de maximale huurgrens (45 maanden). In absolute aantallen betreft dit een relatief beperkt aantal woningen. Voor de goedkope woningen is de inschrijfduur zo'n negen maanden tot ruim een jaar korter. Voor de meest omvangrijke huurklasse, de woningen tot de 1^e aftopgrens, is de inschrijfduur met ruim drie jaar (38 maanden) vergelijkbaar met de provinciaal gemiddelde inschrijfduur van 37 maanden.

Van alle kerntypen is de inschrijfduur het langst voor de stedelijke kernen (40 maanden). Minder stedelijke kernen hebben een enigszins kortere inschrijfduur met 35 en 31 maanden. Verschillen in inschrijfduur tussen kerntypen zijn afgelopen periode verder afgenomen. De inschrijfduur voor kleine kernen is daarbij het sterkst toegenomen.

Reactiegraad:

De gemiddelde reactiegraad op aangeboden woningen is afgelopen periode gemiddeld gestegen met 35 extra reacties per woning van de periode 2017 - 2018 tot 2021 - 2022. De reactiegraad is in alle gemeentes en regio's verder toegenomen tot 81 reacties. Een uitzondering op de toegenomen reactiegraad is de gemeente Weststellingwerf, waar de reactiegraad afgelopen periode in beperkte mate is afgenomen met -4 reacties. Tussen gemeenten loopt de reactiegraad behoorlijk uiteen, van 49 reacties tot 113 reacties per aangeboden woning in de periode 2021 - 2022. De regio's Leeuwarden en Zuidoost zijn in de meest recente meting wederom het meest populair, vermoedelijk vanwege de stedelijke kernen in deze regio's.

De reactiegraad is afgelopen periode toegenomen voor alle afzonderlijke woningtypen, huurklassen en kerntypen. Betreffende woningtype is een uitzondering op de toename gestapelde woningen met lift (-1 reacties). De meeste reactie zijn geplaatst bij reguliere grondgebonden woningen (107 reacties). In de afgelopen zes jaar was er een flinke toename voor dit woningtype (+53 reacties) en deze toename is grotendeels toe te schrijven aan het bovengemiddelde aantal reacties dat woningen van dit type ontvangen in de meer stedelijke gemeenten (Heereveen, Leeuwarden en Smallingerland) en De Fryske Marren.

Bij de huurklassen krijgen woningen in de huurklasse tot 1e aftopgrens doorgaans het hoogste aantal reacties (85 reacties). Woningen van deze huurklasse representeren zo'n 66 procent van alle aangeboden corporatiewoningen.

Van alle kerntypen is de reactiegraad het hoogst voor de stedelijk kernen (99 reacties) en vergelijkbaar voor overige kernen (58 reacties) en regionale kernen (62 reacties). De afgelopen jaren is voor alle kerntypen de reactiegraad toegenomen. De toename van het aantal reacties is vergelijkbaar voor de verschillende kerntypen, zowel de afgelopen periode alsook gedurende de afgelopen zes jaar als geheel.

Slaagkans:

Het aantal unieke reacties op sociale huurwoningen in Fryslân is afgelopen zes jaar toegenomen met 37.503 reacties of 51 procent tot in totaal zo'n 110 duizend unieke reacties in 2021-2022. Van deze reacties leidde 8,3 procent (9.179) daadwerkelijk tot het huren van een sociale huurwoning. De slaagkans is in heel Fryslân afgenomen in de afgelopen 6 jaar, van 12,7% in de periode 2017-2018 naar 8,3% in de periode 2021-2022.

De actief zoekenden hebben een 6,4 procentpunt hogere kans een woning te vinden dan de gemiddelde woningzoekenden. Hierbij moet opgemerkt worden dat minder actief woningzoekenden mogelijk langspaarders zijn met heel specifieke woonwensen of voorkeuren voor bepaalde wijken of wooncomplexen. Het aantal geslaagden onder de actief zoekenden is in de afgelopen zes jaar afgenomen met één procentpunt. Maar wanneer gekeken wordt naar alle verhuurde woningen, is het aandeel dat daarbij verhuurd wordt aan de meest actieve woningzoekenden juist toegenomen afgelopen zes jaar.

De meest omvangrijke leeftijdsgroep onder actieve zoekenden is de groep 23- tot 35-jarigen, goed voor 44,6 procent van de succesvolle woningzoekenden (1.836). De groep heeft echter niet de hoogste slaagkans. De hoogste slaagkans, evenals voorgaande jaren, zijn woningzoekenden van 55 tot 65 jaar (23,4%) en 65 jaar of ouder (37,7%).

Mutatiegraad:

De mutatiegraad is afgelopen periode verder afgenomen met 0,2 procentpunt tot 8,2 procent. De afname de afgelopen zes jaar bedraagt 0,6 procentpunt. De afname is het sterkst was in stedelijke kernen (-0,8 procentpunt) en overige kernen (-0,7 procentpunt). Toch is de mutatiegraad met 8,4 procent het hoogst in stedelijke kernen. De samenstelling van de voorraad sociale huurwoningen in Leeuwarden beïnvloedt de mutatiegraad in positieve zin, er is in Leeuwarden namelijk een groot aandeel woningen van het type gestapeld zonder lift en woningen tot de kwaliteitskortingsgrens. Woningen van dit type en deze huurklasse komen doorgaans vaker vrij voor verhuur.

De algehele afname in doorstroom wordt met name bepaald door de grondgebonden woningen, waarvoor de doorstroom afgelopen periode is afgenomen 0,4 procentpunt tot een mutatiegraad van 5,9 procent. Voor de overige woningtypen is de mutatiegraad afgelopen perioden vrijwel onveranderlijk gebleken. De doorstroom van bijvoorbeeld gestapelde woningen zonder lift (13,1%) is doorgaans meer dan tweemaal zo hoog als bij grondgebonden woningen (5,9%).

Verschillen tussen kerntypen verder afgenomen

De vraagdruk is doorgaans hoger in meer stedelijke kernen. Woningen in de stedelijk kernen ontvangen gemiddeld ruim 50 procent meer reacties (99 reacties) ten opzichte van woningen in regionale (62 reacties) of overige kernen (58 reacties). Ook is de inschrijfduur doorgaans langer in meer stedelijke kernen. Afgelopen periode zijn de verschillen in inschrijfduur tussen de kerntypen echter kleiner geworden, de kleinere kernen met een kortere wachttijd laten een relatief grotere toename in inschrijfduur zien dan stedelijke kernen. De inschrijfduur is afgelopen periode toegenomen, in volgorde van minder tot meer stedelijk met respectievelijk zeven, vijf en twee maanden. Het aantal reacties per woning is daarentegen ongeacht kerntype uniform gestegen.

De afgenomen verschillen tussen kerntypen lijken een regionaal waterbed effect te suggereren waarbij de hoge vraagdruk op stedelijke kernen doorwerkt in een toegenomen druk op overige en regionale kernen. Een mogelijke verklaring ligt bij woningzoekenden die in het licht van afgenomen woonmogelijkheden in stedelijke kernen geneigd (of genoodzaakt) zijn bredere zoekcriteria te hanteren. Waardoor aanvankelijk minder passend geachte woningen of woonplaatsen bij meer woningzoekenden alsnog in beeld komen. Zo'n bredere oriëntatie op de woningmarkt kan leiden tot een verdringing van de woningzoekenden met juist wel een meer lokale sociale- en economische binding met betreffende kleinere woonplaatsen.

Samenvattend

Zoals blijkt uit de verschillende factoren, is de vraagdruk op sociale huurwoningen in Fryslân in afgelopen periode, net als in de voorgaande periodes, toegenomen. De vraagdruk is toegenomen in alle regio's. De verschillen tussen regio's worden met name kleiner voor wat betreft de inschrijfduur. De reactiegraad neemt evenredig toe voor de verschillende regio's.

Grondgebonden woningen zijn, net als voorgaande jaren, het meest populaire woningtype. Grondgebonden woningen hebben de langste inschrijfduur (47 maanden), de hoogste reactiegraad (107 reacties) en de laagste doorstroom (5,9%). Voor woningzoekenden bieden gestapelde woningen de beste kansen. Voor gestapelde woningen zonder lift geldt alsnog een inschrijfduur drie jaar, maar woningen van dit type komen wel vaker vrij voor verhuur (13,1%). Gestapelde woningen met lift, zagen de meest geringe toename in inschrijfduur tot ruim twee jaar (26 maanden) en afname van reactiegraad (-2 reacties), vermoedelijk vanwege voorrang bij toewijzing van bepaalde woningen of wooncomplexen aan bepaalde doel- en/of leeftijdsgroepen, zoals 55-plus, 65-plus of seniorenwoningen.

Van alle huurklassen geldt de langste inschrijfduur voor woningen tot de 2e aftopgrens (47 maanden) en tot de maximale huurgrens (45 maanden). Tegelijkertijd hebben woningen van deze huurklassen voornamelijk een lagere reactiegraad dan gemiddeld, wel is de reactiegraad bovengemiddeld toegenomen. Goedkopere woningen hebben doorgaans een hoge reactiegraad. Woningen tot de 1e aftopgrens (84 reacties) en woningen tot de kwaliteitskortingsgrens (83 reacties) hebben van alle huurklassen de hoogste reactiegraad. De goedkoopste woningen komen daarbij relatief vaak vrij voor verhuur (9,9% doorstroom).

Huurwoningen in stedelijke kernen zijn nog steeds meest gewild, ze hebben de langste inschrijfduur (40 maanden) en de hoogste reactiegraad (99 reacties). De verschillen in vraagdruk (met name de inschrijfduur en reactiegraad) worden kleiner tussen kerntypen, vooral door onevenredige toename van vraagdruk in regionale en overige kernen.

De verder toegenomen druk op de sociale woningmarkt roept vragen op over wat normatief gezien een acceptabele inschrijfduur is voor het vinden van een (geschikte) sociale huurwoning.

6 Bronnen en literatuur

Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) (2023), *“Bestaande koopwoningen; verkoopprijzen prijsindex 2015=100, regio”*, tabelnummer 83913NED, ([link](#)).

Planbureau voor de Leefomgeving (2021), *“Staat van de Woningmarkt, jaarrapportage 2021”*.

// 4. TABELLEN PROVINCIE FRYSLÂN

Tabel 1. Gemiddelde inschrijfduur in maanden voor actief woningzoekenden, Fryslân, 2021 - 2022

| | | aantal verhuringen | gemiddelde inschrijfduur in mnd | |
|---------|--------------|---------------------------|---------------------------------|----|
| Fryslân | Soort woning | 1: grondgebonden | 1.444 | 47 |
| | | 2: grondgebonden nultrede | 294 | 29 |
| | | 3: gestapeld zonder lift | 1.356 | 36 |
| | | 4: gestapeld met lift | 1.137 | 26 |
| | | totaal | 4.231 | 37 |
| | Huurklasse | 1: goedkoop | 1.068 | 31 |
| | | 2: tot 1e aftopgrens | 2.650 | 38 |
| | | 3: tot 2e aftopgrens | 235 | 47 |
| | | 4: tot max huurgrens | 178 | 45 |
| | | totaal | 4.131 | 37 |
| | Soort kern | overige kernen | 1.023 | 31 |
| | | regionale kern | 752 | 35 |
| | | stedelijke kern | 2.355 | 40 |
| | | totaal | 4.130 | 37 |

Tabel 2. Gemiddelde reactiegraad, Fryslân, 2021 - 2022

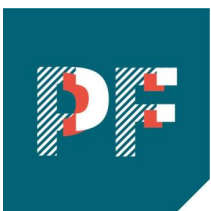
| | | aantal verhuringen | gemiddelde reactiegraad | |
|---------|--------------|---------------------------|-------------------------|-----|
| Fryslân | Soort woning | 1: grondgebonden | 3.756 | 107 |
| | | 2: grondgebonden nultrede | 940 | 38 |
| | | 3: gestapeld zonder lift | 2.578 | 97 |
| | | 4: gestapeld met lift | 2.443 | 39 |
| | | totaal | 9.717 | 80 |
| | Huurklasse | 1: goedkoop | 2.075 | 83 |
| | | 2: tot 1e aftopgrens | 6.379 | 84 |
| | | 3: tot 2e aftopgrens | 697 | 77 |
| | | 4: tot max huurgrens | 562 | 49 |
| | | totaal | 9.713 | 81 |
| | Soort kern | overige kernen | 2.511 | 58 |
| | | regionale kern | 1.999 | 62 |
| | | stedelijke kern | 5.206 | 99 |
| | | totaal | 9.716 | 81 |

Tabel 3. Slaagkans woningzoekenden, Fryslân, 2021 - 2022

| | | | aantal uniek geslaagden | aantal uniek reagerenden | slaagkans |
|------------------|------------------------------------|----------------|----------------------------|-----------------------------|-----------|
| Fryslân | Woningzoekenden naar activiteit | 1e kwartiel | 4.136 | 28.077 | 14,7% |
| | | 2e kwartiel | 2.450 | 27.935 | 8,8% |
| | | 3e kwartiel | 1.818 | 28.928 | 6,3% |
| | | 4e kwartiel | 775 | 25.890 | 3% |
| | | totaal | 9.179 | 110.830 | 8,3% |
| | Leeftijd actief woningzoekenden | tot 23 jaar | 475 | 4.098 | 11,6% |
| | | 23 tot 35 jaar | 1.836 | 12.259 | 15% |
| | | 35 tot 45 jaar | 500 | 4.962 | 10,1% |
| | | 45 tot 55 jaar | 427 | 3.679 | 11,6% |
| | | 55 tot 65 jaar | 401 | 1.714 | 23,4% |
| 65 jaar en ouder | | 477 | 1.266 | 37,7% | |
| | totaal | 4.116 | 27.978 | 14,7% | |

Tabel 4. Mutatiegraad, Fryslân, 2021 - 2022

| | | | aantal verhuurbare woningen | aantal voor verhuur opgezegde woningen | mutatiegraad |
|------------|----------------------|---------------------------|-----------------------------------|---|--------------|
| Fryslân | Soort woning | 1: grondgebonden | 37.058 | 4.374 | 5,9% |
| | | 2: grondgebonden nultrede | 6.256 | 1.035 | 8,3% |
| | | 3: gestapeld zonder lift | 11.063 | 2.891 | 13,1% |
| | | 4: gestapeld met lift | 13.845 | 2.744 | 9,9% |
| | | totaal | 68.222 | 11.044 | 8,1% |
| Huurklasse | 1: goedkoop | 14.325 | 2.829 | 9,9% | |
| | 2: tot 1e aftopgrens | 44.501 | 6.973 | 7,8% | |
| | 3: tot 2e aftopgrens | 6.334 | 719 | 5,7% | |
| | 4: tot max huurgrens | 2.693 | 436 | 8,1% | |
| | totaal | 67.853 | 10.957 | 8,1% | |
| Soort kern | overige kernen | 18.452 | 2.837 | 7,7% | |
| | regionale kern | 14.637 | 2.283 | 7,8% | |
| | stedelijke kern | 35.127 | 5.923 | 8,4% | |
| | totaal | 68.216 | 11.043 | 8,1% | |



Planbureau Fryslân
Doelestraat 8a
8911 DX Leeuwarden
(058) 234 85 00
info@planbureaufryslan.nl
www.planbureaufryslan.nl

COLOFON

'Vraagdruk woningbouwcorporaties, Fryslân' is een uitgave van Planbureau Fryslân, september 2023.

Auteurs

Sjaak Moerman
Eva Hansen

Met medewerking van:

De Vereniging van Friese
Woningbouwcorporaties
De Friese huurdersorganisaties
Accolade
De Bouwvereniging
Dynhus
Elkien
Thús Wonen
Wonen Noordwest Friesland
Woningstichting Weststellingwerf
WoonFriesland