



November 2021



VRAAGDRUK WONINGBOUWCORPORATIES  
FRYSLÂN

CIJFERS / MENSEN / INZICHT

## // INHOUDSOPGAVE

1. Leeswijzer	1
2. Aanleiding en indicatoren	2
3. Vraagdruk in Fryslân	
Inschrijftijd	4
Reactiegraad	8
Slaagkans	12
Mutatiegraad	16
Conclusie	19
4. Tabellen en figuren	
Tabellen	20

# // 1. LEESWIJZER

## **Aanleiding, doel en werkwijze**

Vanuit gemeenten, de Vereniging Friese Woningcorporaties (VWF), 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 vraagdruk indicatoren 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 is 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.

In 2021 is als 'leerjaar' een eerste versie van bovengenoemde rapportages opgeleverd, 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. De komende jaren zullen voortbouwen op de ervaringen uit het leerjaar en de terugkoppelingen vanuit de werkgroep en andere belanghebbenden.

## **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 gemeenteniveau. De uitkomsten van het verslagjaar 2021 worden bekeken in de context van de vorige twee metingen. In totaal heeft de data betrekking op de afgelopen vier 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.

De rapportage geeft de cijfers op hoofdlijnen. De rapportages zijn bedoeld als (visuele) verkenning, analyse en overzicht van de vraagdrukgegevens, Aan de hand daarvan kunnen gesprekken plaatsvinden over de betekenis daarvan, en de behoefte aan verdiepende kennis gesignaleerd 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 drie jaar. Zo is de gemiddelde inschrijftijd gestegen, is het aantal reacties per aangeboden huurwoningen toegenomen en is de slaagkans van woningzoekenden afgenomen.

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.

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.

## // 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 tien Woningcorporaties en hebben betrekking op een periode van vier 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.

De rapportage is een feitelijke en beschrijvende weergave op hoofdlijnen. Het stuk is dan ook bedoeld als (visuele) verkenning, analyse en overzicht van de vraagdrukgegevens, om vervolgens aan de hand van de cijfers een gesprek te kunnen voeren over de betekenis daarvan. 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.

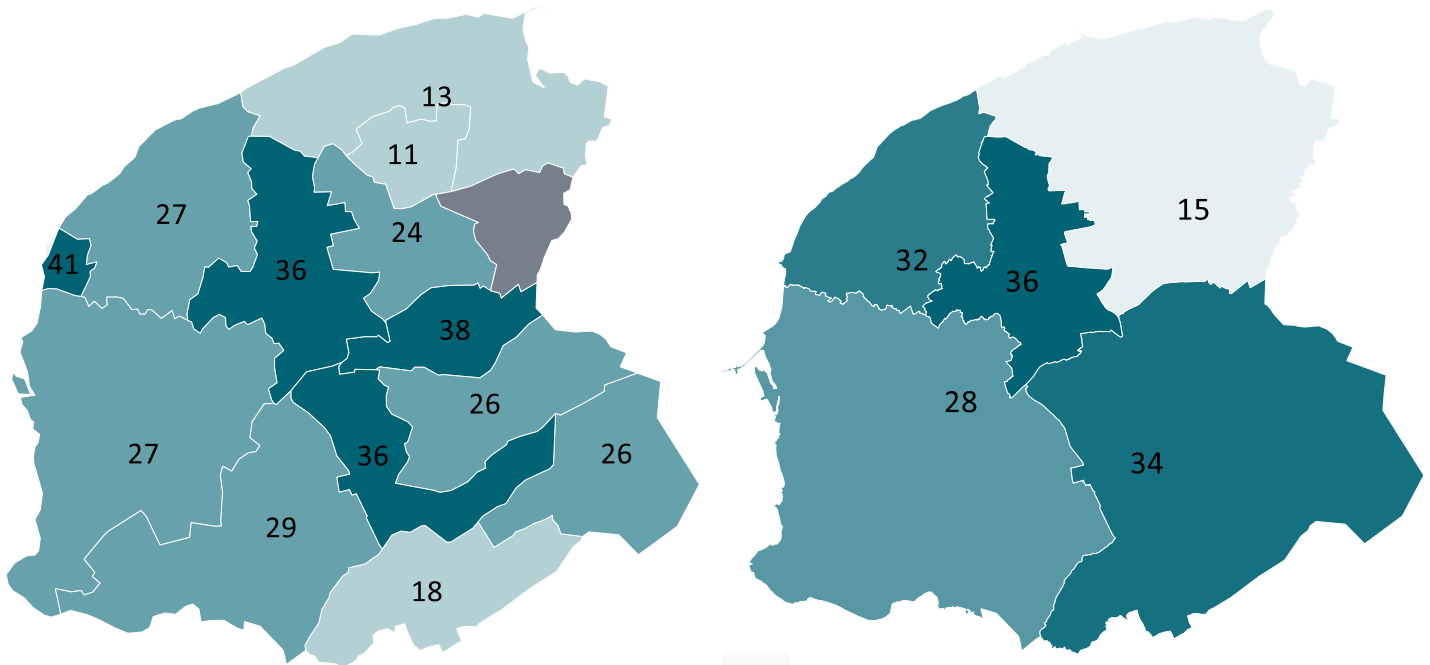
## Overzicht Woningbouwcorporaties en volledigheid van gegevens per periode

		Periode											
		2017 - 2018				2018 - 2019				2019 - 2020			
		Inschrijfduur	Reactiegraad	Slaagkans	Mutatatiegraad	Inschrijfduur	Reactiegraad	Slaagkans	Mutatatiegraad	Inschrijfduur	Reactiegraad	Slaagkans	Mutatatiegraad
Woningcorporatie	Accolade	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
	De Bouwvereniging	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
	Dynhus									✓	✓		✓
	Elkien	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
	Lyaemer Wonen		✓		✓								
	Thús Wonen	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
	Wonen Noordwest Friesland	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
	Wonen Zuidwest Friesland		✓		✓								
	Woningstichting Weststellingwerf	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓				
	WoonFriesland	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓

### // 3. VRAAGDRUK FRYSLÂN

#### 1. Inschrijfduur

Gemiddelde inschrijfduur in maanden voor geslaagde actief woningzoekenden, per gemeente en regio, 2019 – 2020



De inschrijfduur van geslaagde actief woningzoekenden is bepaald door voor de 25 procent meest actief woningzoekenden in een gebied de inschrijfduur in maanden te bepalen, op het moment dat zij een woning betrekken. In de periode 2019 – 2020 hebben 4.524 actief woningzoekenden in Fryslân een woning betrekken. Bovenstaande kaarten geven de gemiddelde inschrijftijd van deze geslaagde actief woningzoekenden weer per gemeente en regio. De gemiddelde inschrijfduur van deze actief woningzoekenden is 31 maanden. De inschrijftijd is het langst in Harlingen met 41 maanden en het kortst in Dantumadiel met een duur van elf maanden.

Het absolute aantal geslaagde actief woningzoekenden is het grootst voor grondgebonden woningen (1.629) en het kleinst voor grondgebonden nultrede woningen (465). Zowel totaal als uitgesplitst naar soort woning is het aantal geslaagde actief woningzoekenden de afgelopen drie jaar gestegen, van 3.813 woningbetrekkingen voor de periode 2017 – 2018 tot 4524 voor 2019 - 2020.

**Gemiddelde inschrijfduur in maanden voor geslaagde actief woningzoekenden in Fryslân, naar soort woning, huurklasse en soort kern, 2019 – 2020**

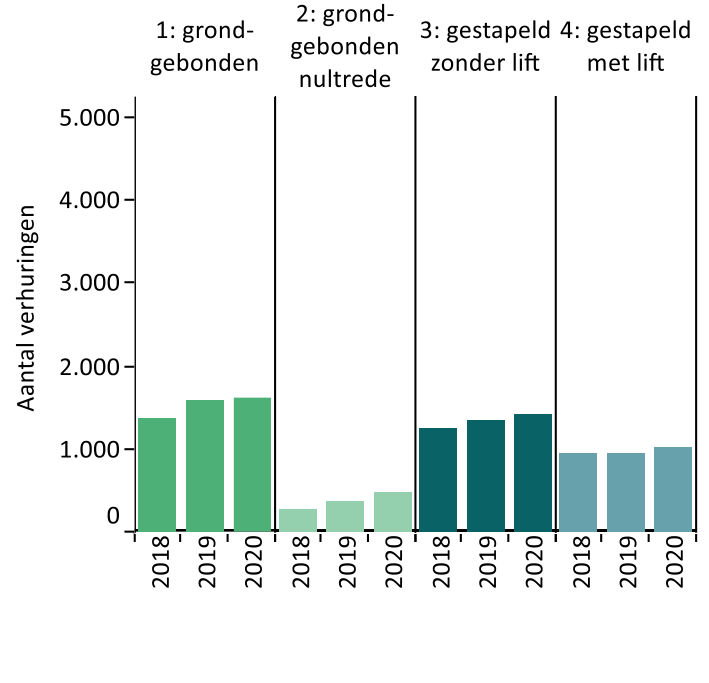
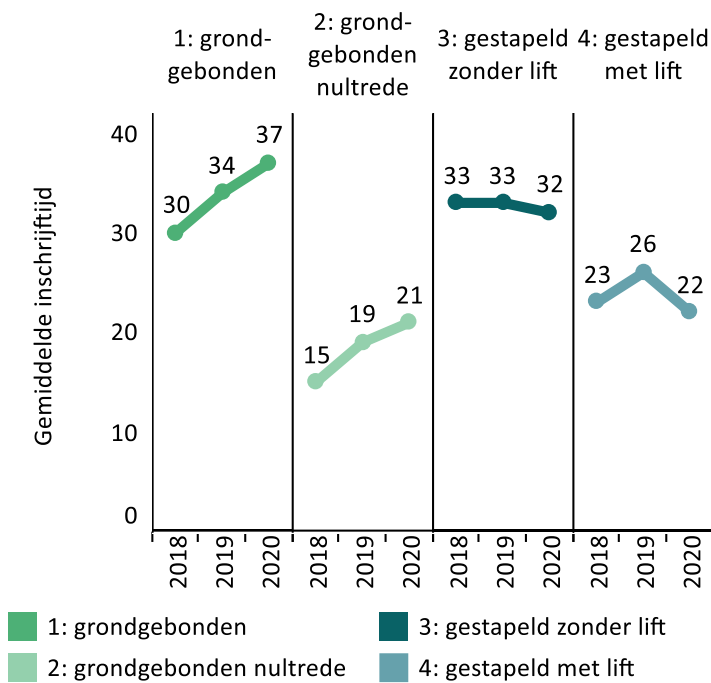
		aantal verhuringen	gemiddelde inschrijftijd in mnd	
Fryslân	Soort woning	1: grondgebonden	1.629	37
		2: grondgebonden nultrede	465	21
		3: gestapeld zonder lift	1.413	32
		4: gestapeld met lift	1.017	22
		totaal	4.524	31
Huurklasse		1: goedkoop	1.224	24
		2: tot 1e aftopgrens	2.876	33
		3: tot 2e aftopgrens	229	35
		4: tot max huurgrens	195	31
		totaal	4.524	30
Soort kern		overige kernen	1.167	19
		regionale kern	983	27
		stedelijke kern	2.374	37
		totaal	4.524	31

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 (37 maanden) het langst. De op een na langste wachttijd vindt men bij gestapelde woningen zonder lift, ruimt twee en een half jaar (32 maanden). Op enige afstand volgen gestapelde woningen met lift en grondgebonden nultrede woningen met een respectievelijk inschrijftijd van 22 en 21 maanden. De lagere inschrijfduur bij de laatste twee soorten woningen kan een beleidsmatige oorzaak hebben, doordat bepaalde woningen uitsluitend beschikbaar zijn voor bepaalde doel- en/of leeftijdsgroepen, zoals 55+ of seniorenwoningen.

Onderstaande 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 twee maanden. De toename van inschrijftijd is grootst bij reguliere en nultrede grondgebonden woningen, een toename van zo'n half jaar gedurende de afgelopen drie jaar. Gestapelde woningen zonder lift kennen een tegengestelde ontwikkeling, met een lichte afname van de inschrijftijd met twee maanden. Gestapelde woningen met lift laten geen duidelijke trend zien. Figuur 1.2 geeft per periode de absolute aantallen gehuurde woningen weer voor de actief woningzoekenden, het aantal 'geslaagde' woningzoekenden.

**Figuur 1.1 Gemiddelde inschrijftijd in maanden per soort woning, Fryslân, 2017 – 2020**

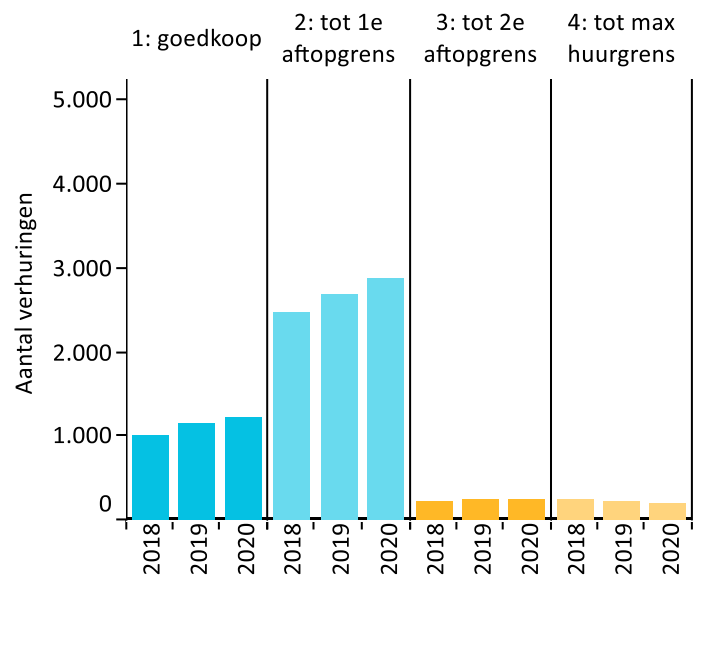
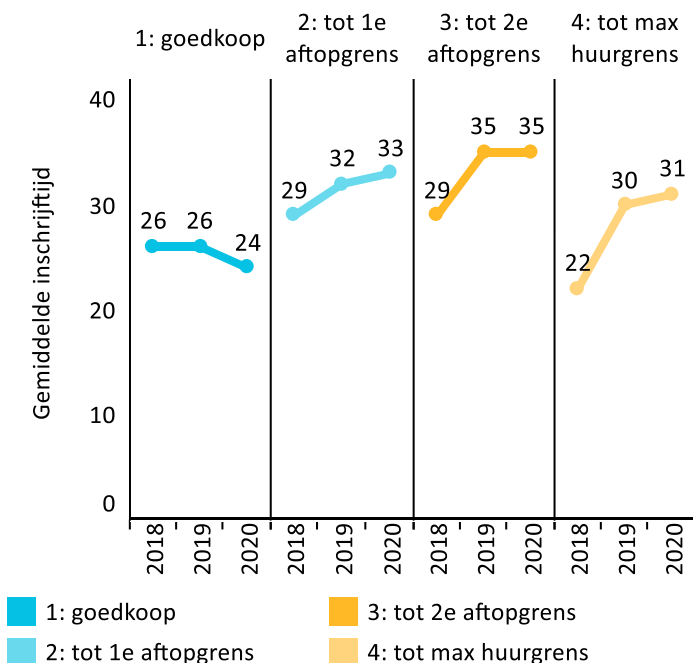
**Figuur 1.2 Aantal verhuringen per soort woning, Fryslân, 2017 – 2020**



Onderstaande 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 35 maanden voor woningen tot de 2e aftopgrens. Qua aantallen zijn deze woningen samen met de woningen tot de maximale huurgrens, echter slechts goed voor 9,4 procent van het totaal aantal verhuurde woningen aan de actief woningzoekenden. Figuur 1.4 laat het absolute aantal verhuuring per huurklasse zien. Beide duurdere soorten woningen zien vanaf 2017 een sterke stijging in de gemiddeld inschrijftijd. De grootste groep verhuurde woningen, 63,6 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 gemiddelde wachttijd is vanaf 2017 met vier maanden toegenomen. De goedkoopste woningen laten als enige een daling van de inschrijftijd zien.

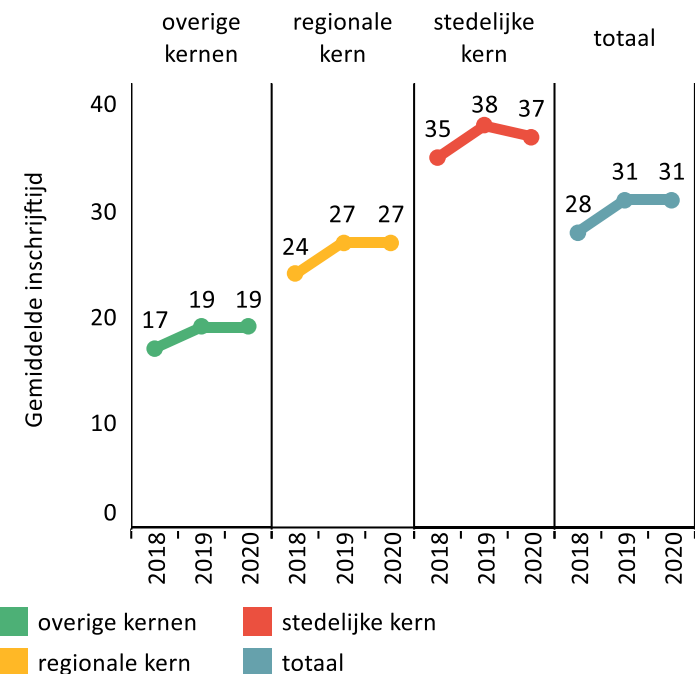
**Figuur 1.3 Gemiddelde inschrijftijd in maanden per huurklasse, Fryslân, 2017 - 2020**

**Figuur 1.4 Aantal verhuringen per huurklasse, Fryslân, 2017 - 2020**

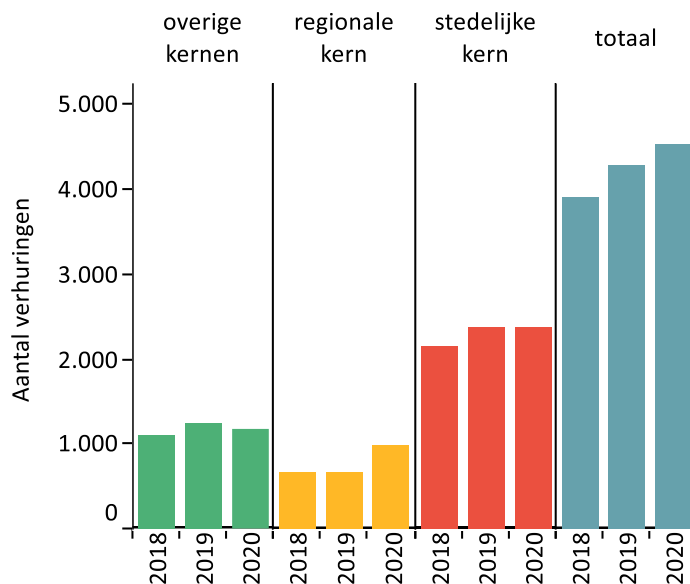




**Figuur 1.5 Gemiddelde inschrijftijd in maanden per soort kern, Fryslân, 2017 - 2020**



**Figuur 1.6 Aantal verhuringen per soort kern, Fryslân, 2017 - 2020**

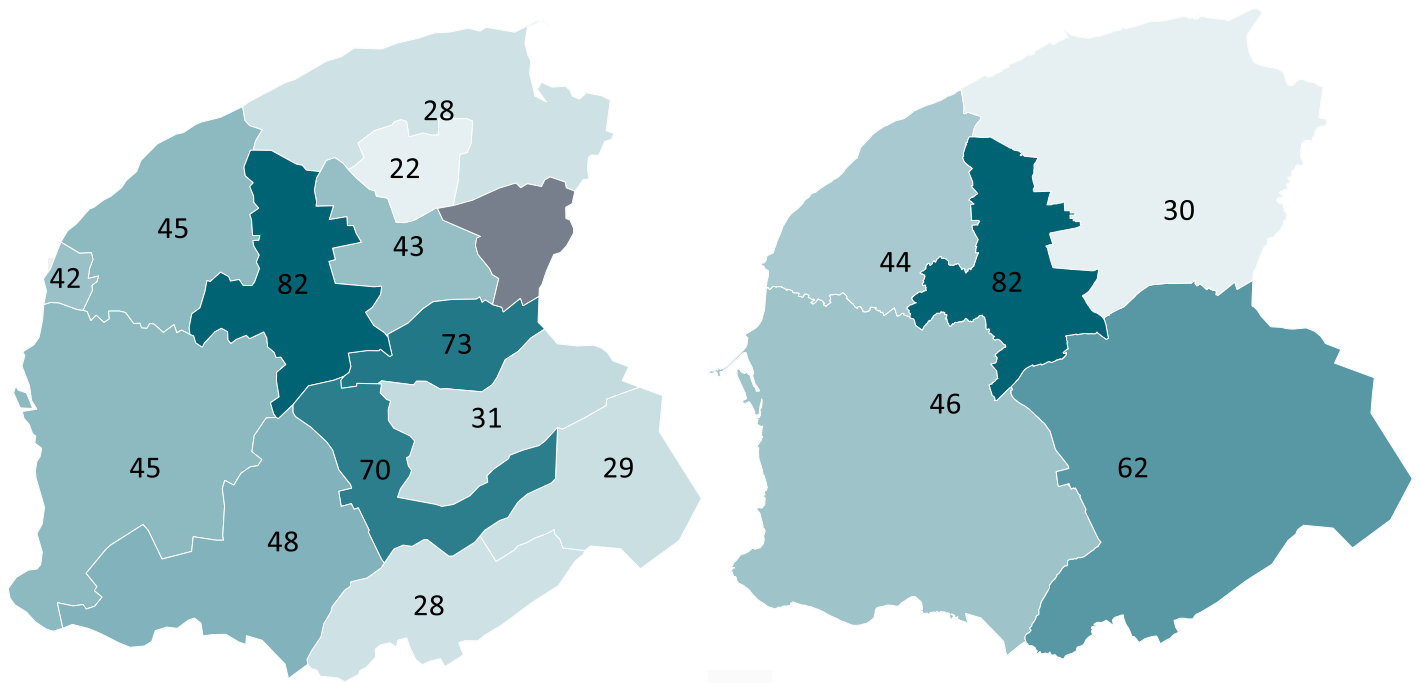


Bovenstaande figuur 1.5 laat per periode de gemiddeld inschrijftijd zien van de geslaagde actief woningzoekenden, uitgesplitst per soort kern. De gemiddelde inschrijftijd is het langst in stedelijke kernen, ruim drie jaar. De kleinste woonplaatsen, de overige kernen, kennen de kortste inschrijftijd. In overige kernen duurt het voor actief woningzoekenden gemiddeld ruim anderhalf jaar voordat een woning gehuurd kan worden.

Figuur 1.6 geeft per periode de absolute aantallen succesvol gehuurde woningen door de actief woningzoekenden aan. In stedelijke kernen staat het merendeel (52,5%) 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 2019 - 2020



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. In de periode 2019 - 2020 zijn in Fryslân zo'n 9.438 woningen te huur aangeboden door Woningcorporaties. Deze aangeboden woning ontvingen gemiddeld 59 reacties van woningzoekenden. De meeste reacties worden geplaatst in Regio Leeuwarden, gemiddeld 82 per woning. In Regio Noordoost wordt met gemiddeld 30 reacties het minst gereageerd op aangeboden woningen.

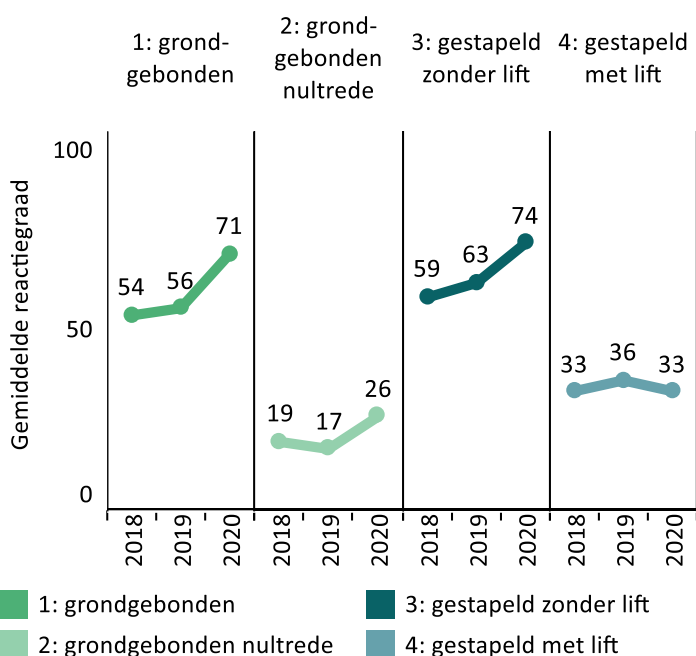
Per gemeente loopt de reactiegraad behoorlijk uiteen. In de gemeenten Heerenveen, Smallingerland en Leeuwarden werden bovengemiddeld veel reacties geplaatst. In gemeente Leeuwarden werd met gemiddeld 82 reacties per aangeboden woning het meest gereageerd, bijna viermaal zoveel als in Dantumadiel, dat met gemiddeld 22 reacties het laagste aantal reacties per aangeboden woning kent. Onderstaande tabel geeft een overzicht van het gemiddelde aantal reacties in Fryslân op aangeboden huurwoningen, uitgesplitst naar woningtype, huurklasse en soort woning.

## Gemiddelde reactiegraad in Fryslân naar soort woning, huurklasse en soort kern, 2019 - 2020

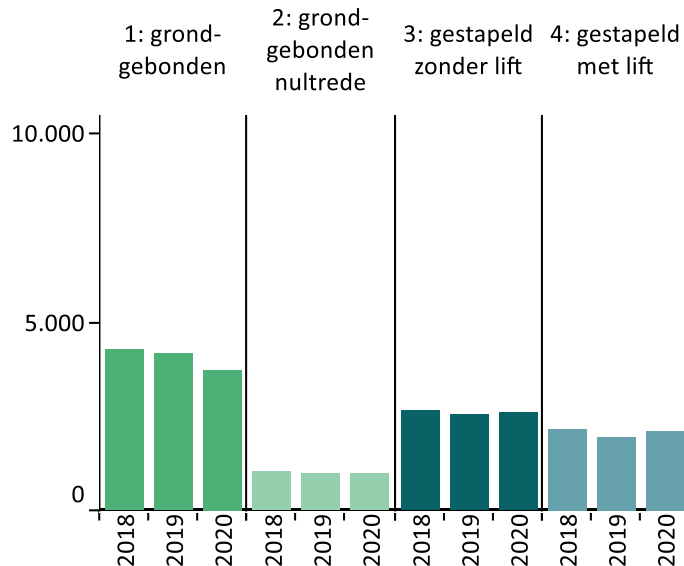
		aantal verhuringen	gemiddelde reactiegraad	
Fryslân	Soort woning	1: grondgebonden	3.742	71
		2: grondgebonden nultrede	967	26
		3: gestapeld zonder lift	2.596	74
		4: gestapeld met lift	2.133	33
		totaal	9.438	59
	Huurklasse	1: goedkoop	2.321	61
		2: tot 1e aftopgrens	5.969	62
		3: tot 2e aftopgrens	583	49
		4: tot max huurgrens	565	28
		totaal	9.438	59
	Soort kern	overige kernen	2.537	32
		regionale kern	1.699	40
		stedelijke kern	5.202	77
		totaal	9.438	58

Onderstaande figuur 2.1 geeft de gemiddelde reactiegraad in Fryslân weer per woningtype. Figuur 2.2 geeft het aantal aangeboden woningen weer. De meeste reacties worden geplaatst bij gestapelde woningen zonder lift en reguliere grondgebonden woningen. Gemiddeld is een stijging met twaalf extra reacties waar te nemen van de periode 2017 - 2018 tot 2019 - 2020. Een stijging van de gemiddelde reactiegraad vindt plaats bij alle woningsoorten, met uitzondering van de woningen gestapeld met lift. Gemiddeld steeg het aantal reacties het meest voor reguliere grondgebonden woningen (+16 reacties) en gestapelde woningen zonder lift (+14 reacties).

**Figuur 2.1 Gemiddelde reactiegraad per soort woning, Fryslân, 2017 - 2020**



**Figuur 2.2 Aantal verhuringen per soort woning, Fryslân, 2017 - 2020**

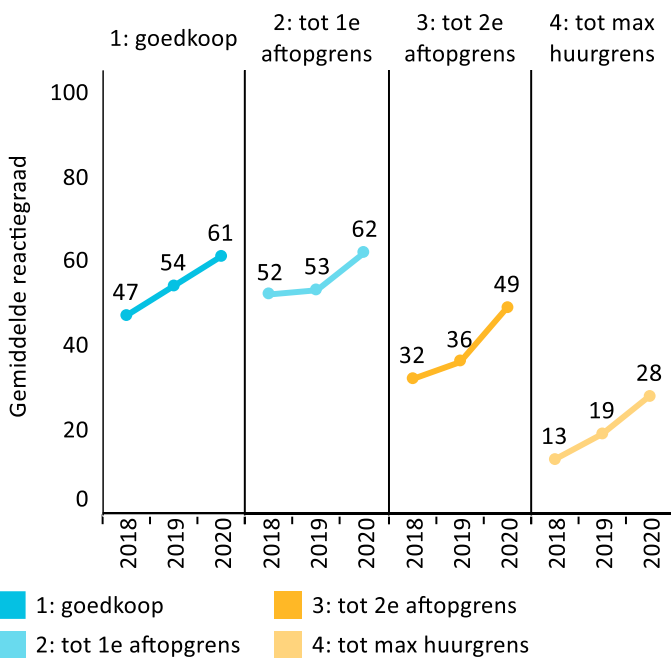


Onderstaande figuur 2.3 geeft de gemiddelde reactiegraad weer per huurklasse. Gemiddeld is het aantal reacties de afgelopen drie perioden toegenomen met 12 reacties. Voor elke afzonderlijke huurklasse is het gemiddeld aantal reacties per aangeboden woning toegenomen de afgelopen drie periodes. Figuur 2.4 geeft het absolute aantal waarnemingen van aangeboden woningen weer. Woningen in de huurklasse tot de 1e aftopgrens representeren zo'n 63 procent van alle aangeboden woningen. Met uitzondering van deze categorie is de stijging van het aantal reacties de afgelopen drie jaar bovengemiddeld voor alle huurklassen.

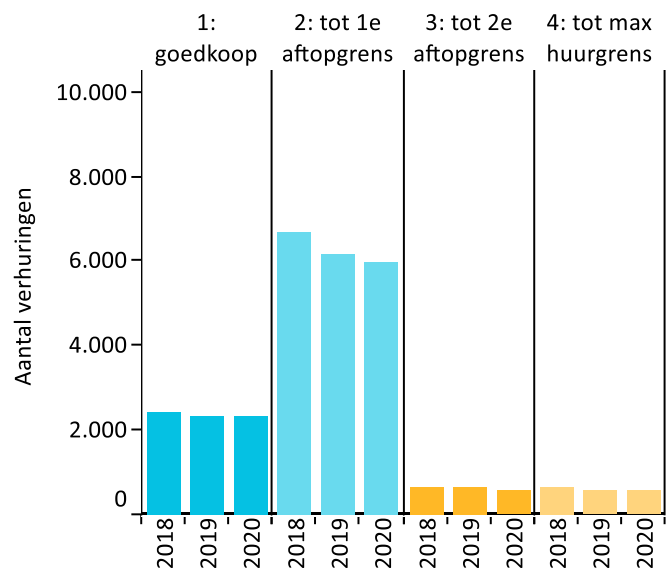
De twee duurste huurklassen zijn qua omvang in absolute aantallen ook de twee kleinste huurklassen. Deze omvatten gezamenlijk zo'n twaalf procent van de aangeboden huurwoningen. Aangeboden woningen in de duurste twee huurklassen krijgen gemiddeld het laagste aantal reacties. Deze duurdere en minder populaire woningen zagen de afgelopen perioden wel een grote toename in het aantal reacties per aangeboden woning.

Gemiddeld is het aantal reacties op woningen tot de 2e aftopgrens het sterkst toegenomen (+17 reacties) en voor de duurste woningen is de toename het op één na hoogst met gemiddeld 15 extra reacties per aangeboden woning. Daarmee laten de duurdere huurwoningen de afgelopen drie jaar een relatief sterkere stijging zien in het aantal reacties per woning in verhouding tot de overige huurklassen.

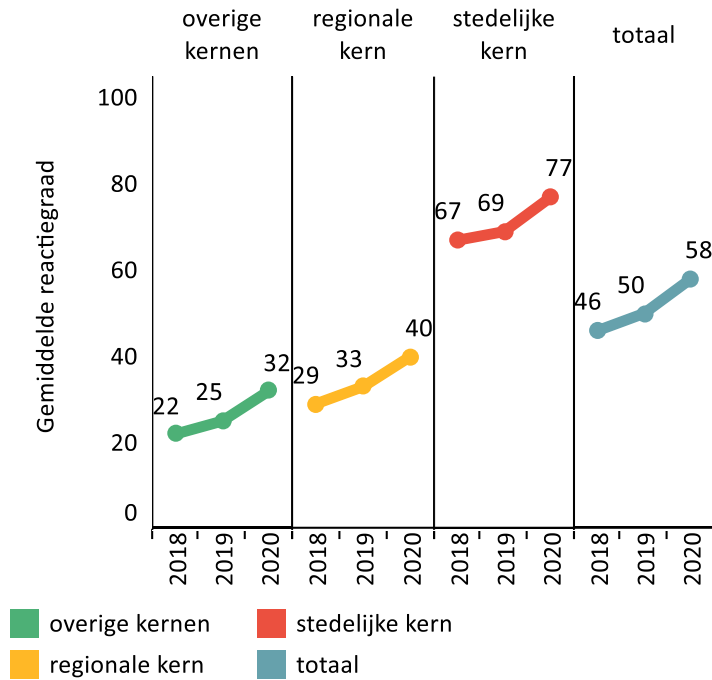
**Figuur 2.3 Gemiddelde reactiegraad per huurklasse, Fryslân, 2017 - 2020**



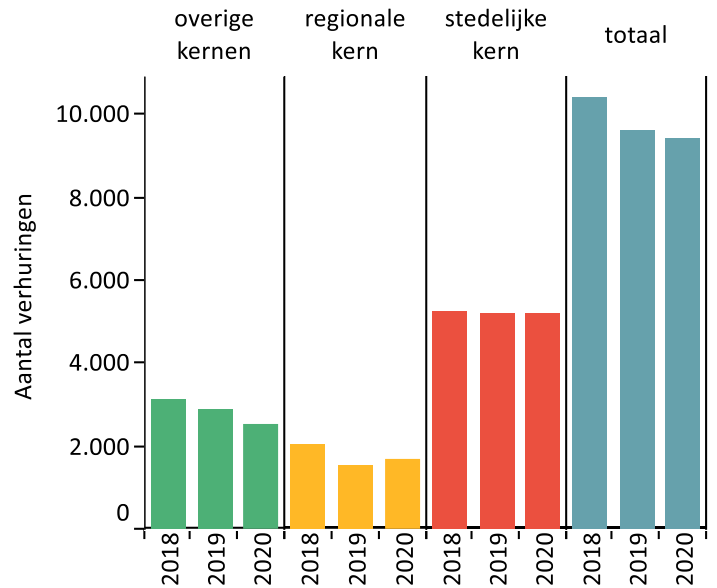
**Figuur 2.4 Aantal verhuringen per huurklasse, Fryslân, 2017 - 2020**



**Figuur 2.5 Gemiddelde reactiegraad per soort kern, Fryslân, 2017 - 2020**



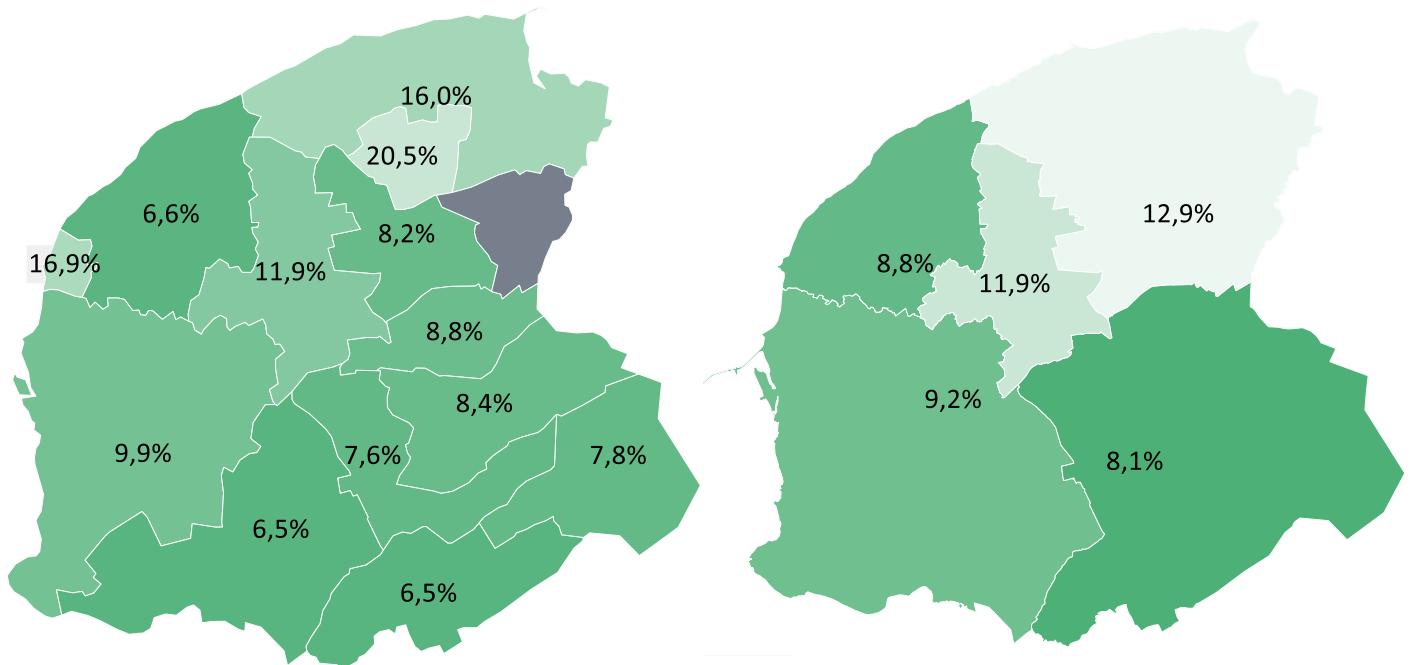
**Figuur 2.6 Aantal verhuringen per soort kern, Fryslân, 2017 - 2020**



Bovenstaande figuur 2.5 geeft de gemiddelde reactiegraad in Fryslân weer per soort kern. Figuur 2.6 geeft het absolute aantal aangeboden woningen weer. 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, 2019 – 2020



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 2019-2020 zijn er in totaal zo'n 90 duizend unieke reacties geplaatst op sociale huurwoningen in Fryslân. Tien procent van deze reacties heeft ook daadwerkelijk tot het huren van een sociale huurwoning geleid. De slaagkans is het hoogst in de regio Noordoost (12,9%) en het laagst in regio Zuidwest (8,1%). Bovenstaande kaart geeft de slaagkans per gemeente weer. De beste kans om een sociale huurwoning te vinden hebben woningzoekenden in de gemeenten Dantumadiel (20,5%), Harlingen (16,9%) en Noardeast-Fryslân (16%). De laagste slaagkans hebben woningzoekenden in De Fryske Marren en Weststellingwerf (6,5%).

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. Onderstaande tabel geeft de slaagkans weer naar activiteit in zoekgedrag en naar leeftijd van de groep meest actief woningzoekenden (het 1e kwartiel).

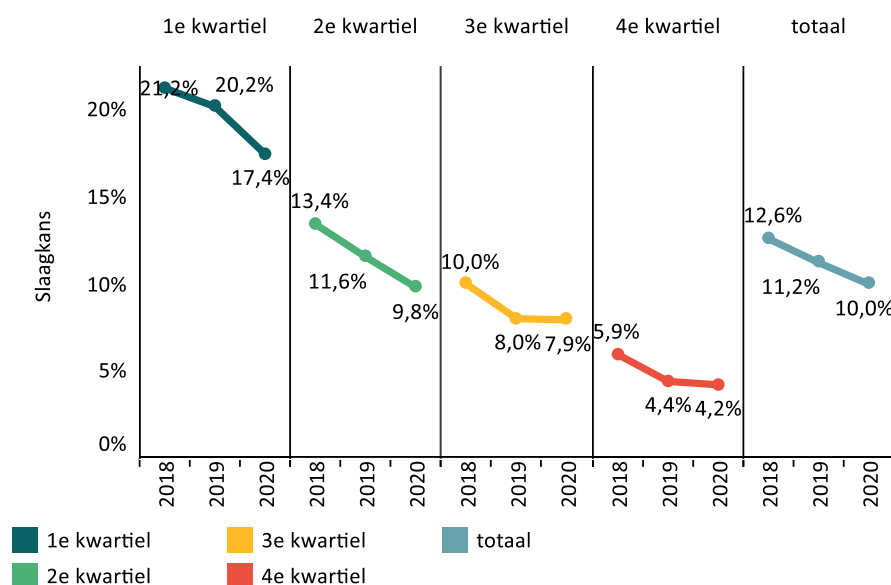
## Slaagkans woningzoekenden in Fryslân naar activiteit en leeftijd, 2019 – 2020

			aantal uniek geslaagden	aantal uniek reagerenden	slaagkans
Fryslân	Woningzoekenden naar activiteit	1e kwartiel	4.036	23.129	17,4%
		2e kwartiel	2.265	23.100	9,8%
		3e kwartiel	1.769	22.332	7,9%
		4e kwartiel	896	21.345	4,2%
		totaal	8.966	89.906	10%
Leeftijd actief woningzoekenden	tot 23 jaar	496	3.852	12,9%	
	23 tot 35 jaar	1.798	9.828	18,3%	
	35 tot 45 jaar	529	4.066	13%	
	45 tot 55 jaar	423	2.785	15,2%	
	55 tot 65 jaar	400	1.553	25,8%	
	65 jaar en ouder	389	1.021	38,1%	
	totaal	4.035	23.105	17,5%	

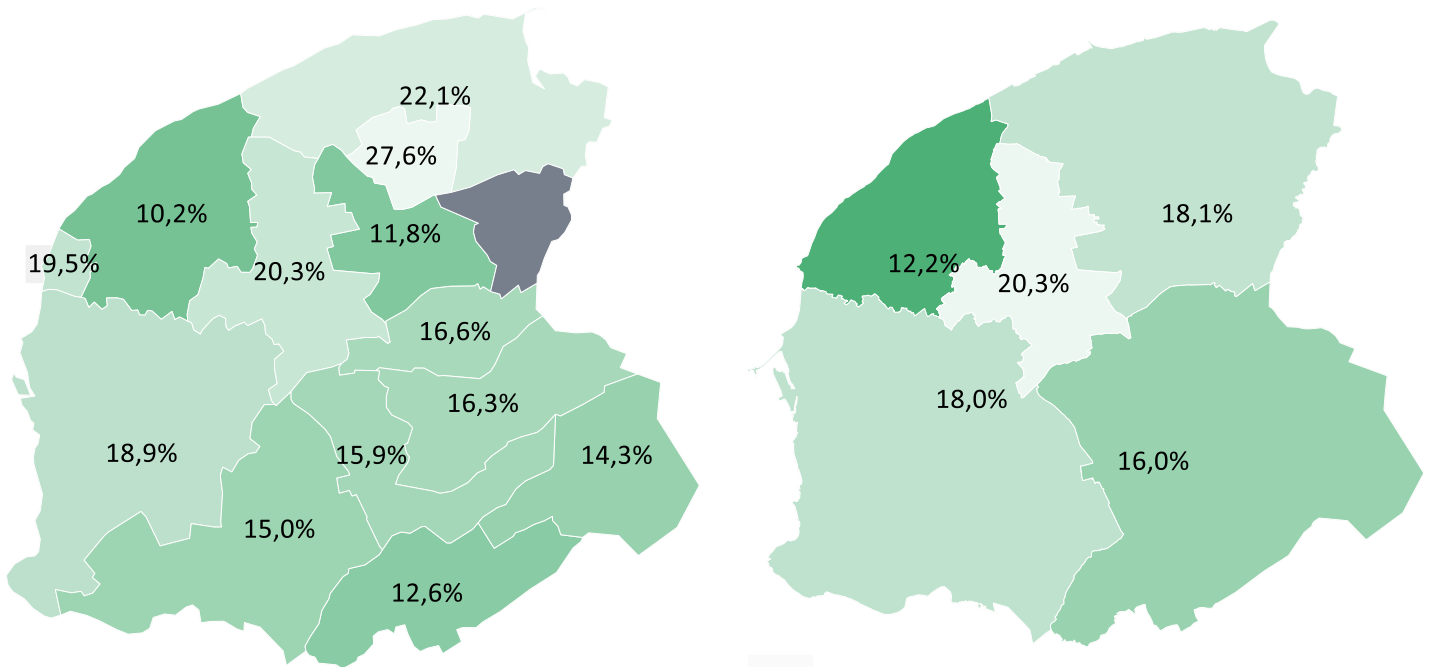
De afgelopen jaren is de gemiddelde slaagkans in Fryslân afgenomen met zo'n 2,5 procentpunt, van 12,6 procent in de periode 2017–2018 tot 10 procent in de periode 2019–2020. Het absoluut aantal geslaagde woningzoekenden is in dezelfde periode ook gedaald met 356 geslaagden, van 9.322 gedurende de jaren 2017–2018 tot 8.966 gedurende de jaren 2019–2020. Het aantal unieke reacties op huurwoningen is in deze periode toegenomen met zo'n 13.000 reacties. Figuur 3.1 laat de ontwikkeling van de slaagkans zien als totaal en naar mate van activiteit in zoekgedrag. De slaagkans is het sterkst afgenomen voor de twee kwartielen die het meest actief zoeken, deze zagen een afname van respectievelijk 3,8 en 3,6 procentpunten. De minder actief woningzoekenden, kwartielen 3 en 4, zagen hun slaagkans in dezelfde periode dalen met respectievelijk 1,9 en 1,7 procentpunten.

De actief zoekenden hebben een bijna tweemaal grotere kans een woning te vinden dan de minder actief woningzoekenden. En een bijna 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 of woonwijk willen huren. Ook kunnen er minder actief woningzoekenden zijn, die wel reeds lange tijd staan ingeschreven. Waardoor deze langdurig ingeschrevenen op basis van hun inschrijfduur een (veel) hogere slaagkans hebben dan de gemiddelde inactieve woningzoekende.

**Figuur 3.1 Slaagkans naar activiteit, Fryslân, 2017 – 2020**



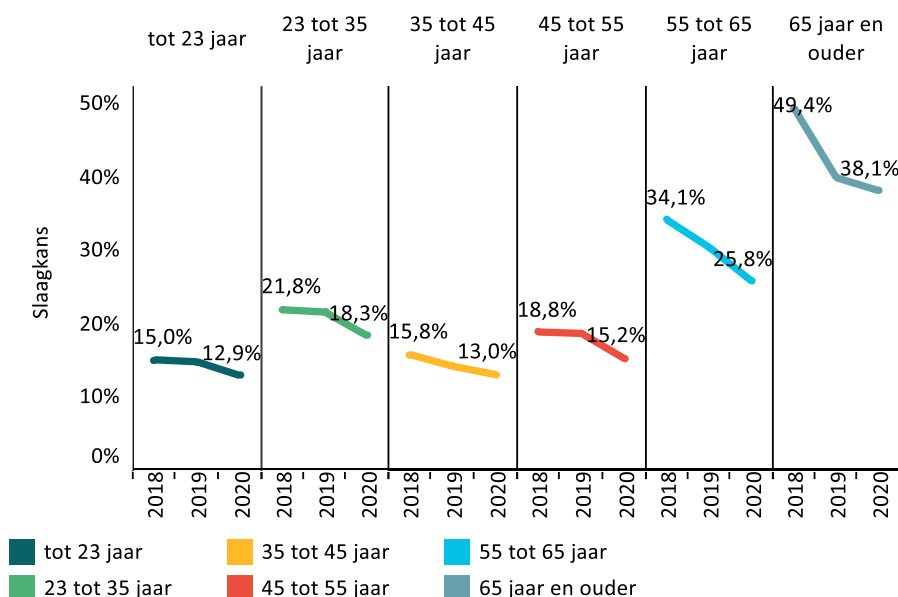
## Slaagkans meest actief woningzoekenden per gemeente en regio, 2019 - 2020



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. De hoogste slaagkans hebben actieve zoekers in de Regio Leeuwarden (20,3%), de laagste kans in Regio Noordwest (12,2%). Per gemeente lopen de slaagkansen voor actief woningzoekend uiteen. De kans om een woning te vinden is het hoogst in gemeente Danumadiel (27,6%). De slaagkans is daar ruim twee en een half keer zo groot als in gemeente Waadhoeke, die de laagste slaagkans kent met 10,2 procent.

Het aantal unieke actief woningzoekenden is toegenomen van 18.353 unieke reageerders in de periode 2017 - 2018 tot 23.105 unieke reageerders in de periode 2019 - 2020. Alle leeftijdsgroepen laten een toename van het aantal unieke reageerders zien. Onderstaande figuur 3.3 geeft de slaagkans per leeftijdsgroep weer.

**Figuur 3.2 Slaagkans actieve zoekers naar leeftijd, Fryslân, 2017 - 2020**





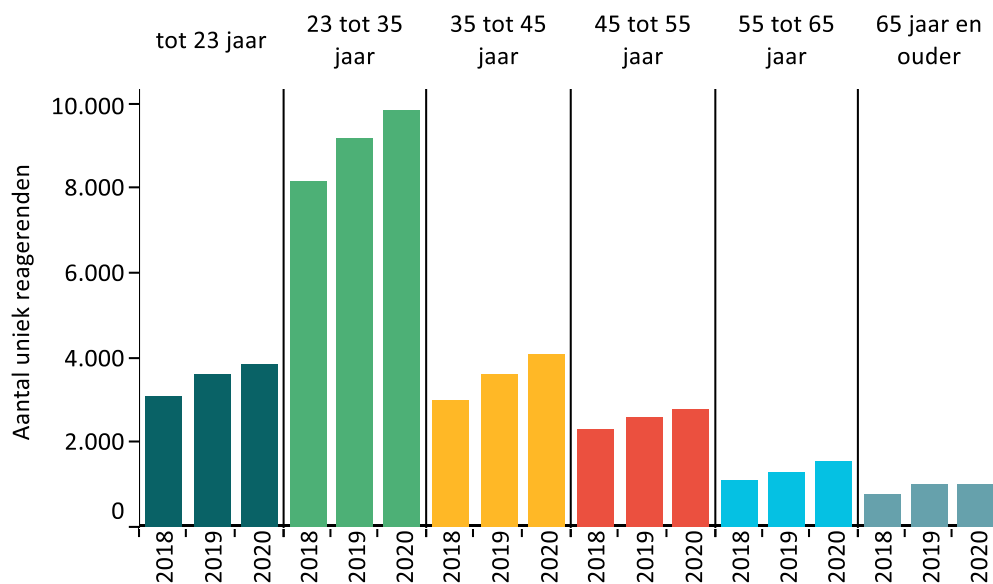
De slaagkans voor actief woningzoekenden is de afgelopen jaren voor alle leeftijdsgroepen afgenomen. Van gemiddeld 21,2 procent gedurende de jaren 2017–2018 tot 17,4 procent voor de jaren 2019–2020. De daling van de slaagkans is het grootst bij de oudere leeftijdsgroepen met respectievelijke daling van 11,3 procentpunt voor 65-plussers en 8,3 procentpunt voor 55 tot 65-jarigen.

De oudere leeftijdsgroepen actieve zoekers zijn tevens de kleinste leeftijdsgroepen in absolute aantallen. De oudere leeftijdsgroepen vertegenwoordigen samen 19,5 procent van de geslaagde actief woningzoekenden en plaatsten 11,4 procent van alle reacties.

Van alle leeftijdsgroepen hebben actieve woningzoekenden van 65 jaar of ouder de hoogste kans een woning te vinden (38,1%), dat is ruim tweemaal zo hoog als de gemiddelde actieve woningzoekende. Ook 55 tot 65-jarige actieve woningzoekenden hebben een bovengemiddelde 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.

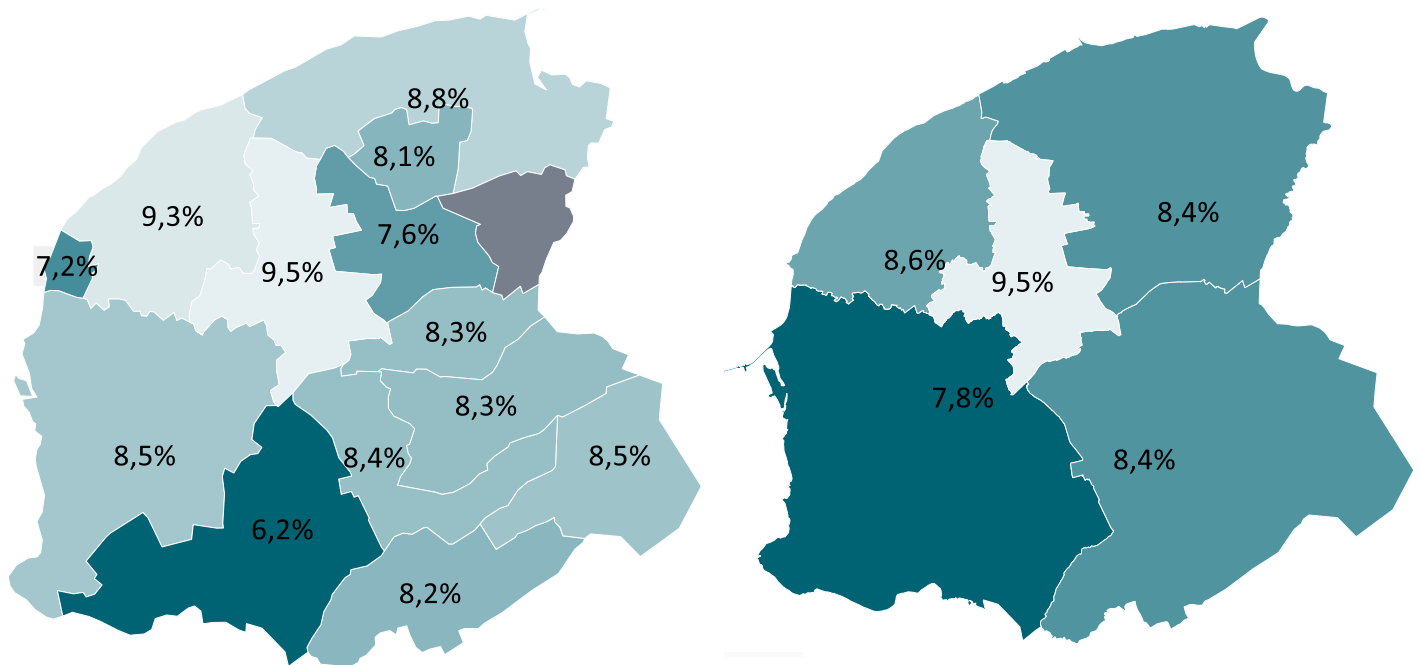
Onderstaande figuur 3.3 geeft de omvang van de groep actieve zoeker weer per leeftijdscategorie. De meest omvangrijke groep binnen de actief zoekenden is groep 23 tot 35-jarigen, goed voor 44,5 procent van de succesvolle woningzoekenden. Door deze groep werden gedurende 2019–2020 zo'n 42,5 procent van alle reacties van de actieve zoekenden geplaatst. De slaagkans van deze leeftijdsgroep is met 18,3 procent één procentpunt hoger dan de gemiddelde slaagkans. De slaagkans is het laagst voor jongeren tot 23 jaar (12,9%). De slaagkans voor de leeftijdscategorieën 35 tot 45-jaar (13%) en 45 tot 55-jaar (15,2%) is beneden gemiddeld.

**Figuur 3.3 Aantal uniek reagerenden naar leeftijd, Fryslân, 2017 – 2020**



## Mutatiegraad

### Mutatiegraad sociale huurwoningen per gemeente en regio 2019 - 2020



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.

In totaal zijn in de periode 2019 - 2020 zo'n 11 duizend sociale huurwoningen vrijgekomen voor verhuur in Fryslân. De gemiddelde mutatiegraad voor deze periode is 8,5 procent. Tussen de verschillende regio's zijn geen grote verschillen waarneembaar. Regio Leeuwarden kent de hoogste mutatiegraad met 9,5 procent, Zuidwest de laagste mutatiegraad met 7,8 procent. Ook op gemeenteniveau zijn de verschillen beperkt, alleen de gemeenten Harlingen (7,2%) en De Fryske Marren (6,2%) hebben een mutatie graad die meer dan een procentpunt afwijkt van het gemiddelde.

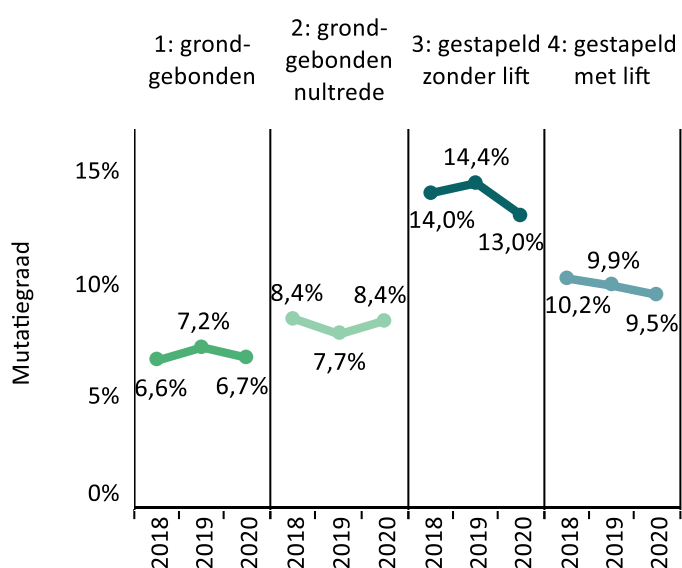
Onderstaande tabel geeft de mutatiegraad in Fryslân weer per soort woning, huurklassen en soort kern. In stedelijk kernen ligt de mutatiegraad iets hoger dan in regionale en overige kernen. De regionale kernen kennen de laagste mutatiegraad. De onderlinge verschillen zijn klein. Afgezien van een kleine stijging in de mutatiegraad voor alle kerntypes in de periode 2018 - 2019, met maximaal een half procentpunt verschil, is er gedurende de afgelopen drie periodes geen duidelijke ontwikkeling te zien in een uitsplitsing naar kerntypes. Wel lopen de afzonderlijke ontwikkelingen in de mutatiegraad van de afgelopen drie periodes lopen per gemeente behoorlijk uiteen.

## Mutatiegraad in Fryslân naar soort woning, huurklasse en soort kern, 2019 – 2020

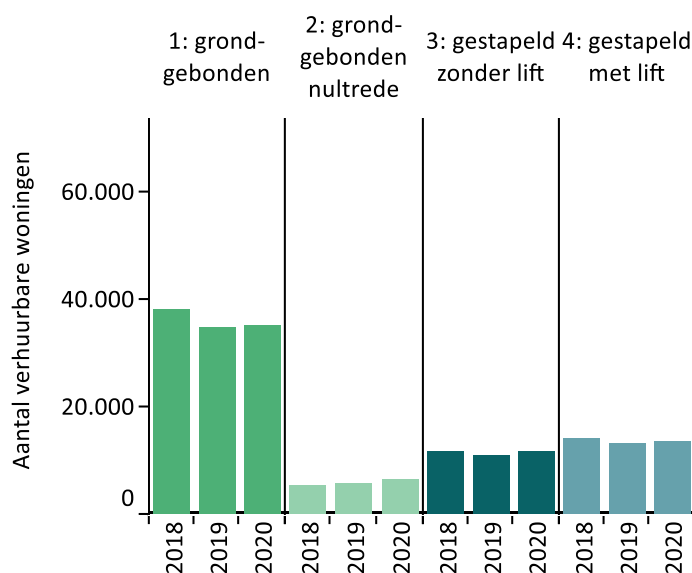
		aantal verhuurbare woningen	aantal voor verhuur opgezegde woningen	mutatiegraad
Fryslân	Soort woning			
	1: grondgebonden	34.876	4.668	6,7%
	2: grondgebonden nultrede	6.353	1.061	8,4%
	3: gestapeld zonder lift	11.544	3.003	13%
	4: gestapeld met lift	13.505	2.561	9,5%
	totaal	66.278	11.293	8,5%
Huurklasse	1: goedkoop	14.899	3.263	11%
	2: tot 1e aftopgrens	42.962	6.836	8%
	3: tot 2e aftopgrens	4.989	624	6,3%
	4: tot max huurgrens	3.332	539	8,1%
	totaal	66.182	11.262	8,5%
Soort kern	overige kernen	18.801	3.197	8,5%
	regionale kern	12.547	1.988	7,9%
	stedelijke kern	34.836	6.096	8,7%
	totaal	66.184	11.281	8,5%

Onderstaande figuur 4.1 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 (6,7%). De doorstroom is het hoogst bij de gestapelde woningen zonder lift, met een doorstroom die ruim tweemaal zo hoog is als bij de reguliere grondgebonden woningen.

**Figuur 4.1 Mutatiegraad per soort woning, Fryslân, 2017 – 2020**

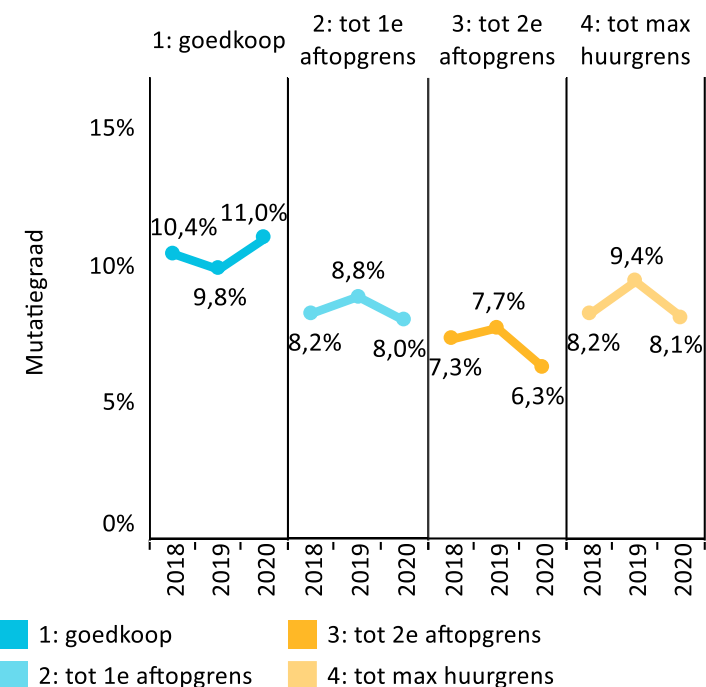


**Figuur 4.2 Aantal verhuurbare woningen per woningtype, Fryslân, 2017 – 2020**

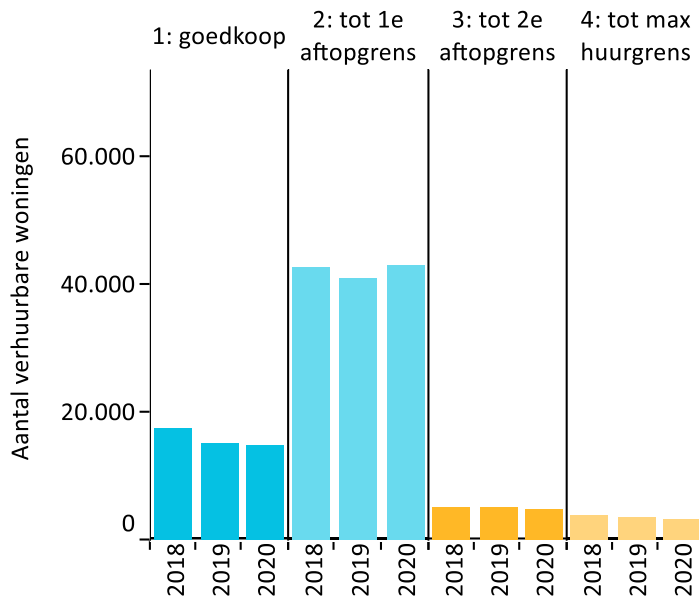


■ 1: grondgebonden      ■ 3: gestapeld zonder lift  
■ 2: grondgebonden nultred.      ■ 4: gestapeld met lift

**Figuur 4.3 Mutatiegraad per huurklasse, Fryslân, 2017 – 2020**

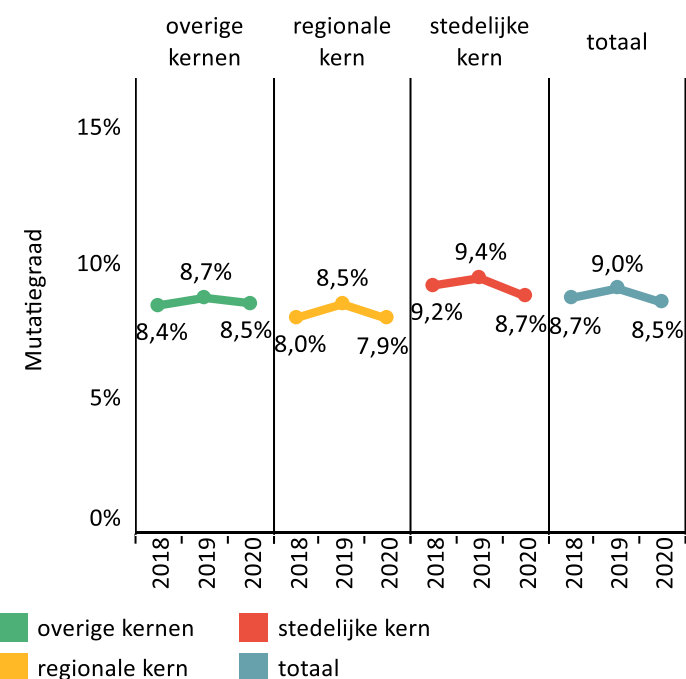


**Figuur 4.4 Aantal verhuurbare woningen, per huurklasse, Fryslân, 2017 – 2020**

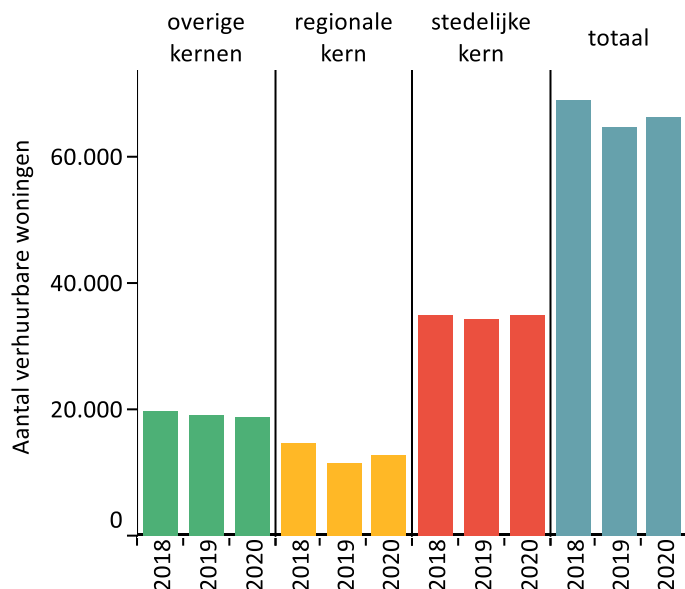


Bovenstaande figuur 4.3 geeft de mutatiegraad per soort woning weer en figuur 4.4 geeft het aantal verhuurbare woningen per periode weer. Duurdere huurwoningen kennen over het algemeen een lagere mutatiegraad, met uitzondering van de duurste klasse huurwoningen. De meeste doorstromen kennen de goedkope huurwoningen (11%) en de laagste doorstromen de huurwoningen tot de 2e aftopgrens (6,3%). De ontwikkelingen laten voor de afgelopen drie perioden geen duidelijke trend zien, wel is de doorstroming historisch gezien laag. In de stedelijke kernen is de doorstroming een procentpunt hoger dan in de kleinere kerntypen. Over het algemeen is voor alle kerntypen (onderstaande figuren) vooral een stagnatie van de doorstroming te zien.

**Figuur 4.5 Mutatiegraad per soort kern, Fryslân, 2017 – 2020**



**Figuur 4.6 Aantal verhuurbare woningen per soort kern, Fryslân, 2017 – 2020**



## Conclusie

De vraagdruk op sociale huurwoningen in Fryslân is de afgelopen drie 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.

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 meest populaire woningen zijn de reguliere grondgebonden woningen, die kennen de langste inschrijfduur en een hoog aantal reacties per aangeboden woning. Ook de gestapelde woningen zonder lift zijn populair. Gestapelde woningen ontvangen veel reacties per aangeboden woning, maar kennen wel een iets kortere wachttijd en een veel hogere doorstroom dan de grondgebonden woningen.

De slaagkans is de afgelopen drie perioden afgenomen voor alle woningzoekenden, ongeacht de activiteit van het zoekgedrag. Onder de meest actief woningzoekenden daalde de slaagkans ook voor alle leeftijdscategorieën. Actief zoeken loont wel. De kwartielen die gemiddeld de meeste reacties plaatsten kennen ook de hoogste slaagkans. Onder de actieve woningzoekenden zijn het de 65plussers die relatief de hoogste slaagkans hebben.

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. Deze goedkopere gestapelde woningen met een relatief hoge doorstroom staan vooral in de meer stedelijke kernen.

Met uitzondering van de duurste huurklasse geldt hoe hoger de huurklasse hoe lager de doorstroom. Bewoners van de duurdere (en vermoedelijk kwalitatief betere) sociale huurwoningen zijn minder geneigd te verhuizen, zo kennen woningen tot de 2e aftopgrens de laagste doorstroom. Van de huurders die wel verhuizen zal een deel de stap zetten naar een koopwoning. Met de stijgende prijzen op de woningmarkt komt deze uitstroom naar koopstart echter verder onder druk te staan. Dat zal ook effect hebben voor de doorstroom binnen de gehele sociale huursector.

Over het algemeen bestaan tussen gemeenten en regio's verschillen, grote en kleine, voor wat betreft alle besproken indicatoren. Deels kunnen die verschillen verklaard worden vanuit de samenstelling van het lokale woningaanbod. En wellicht ook door de uiteenlopende wijzen waarop sociale huurwoningen worden aangeboden aan een (breder) publiek. Over het algemeen kan gesteld worden dat de sociale huursector ook in Fryslân onder druk staat en dat die druk vooral lijkt toe te nemen.

## // 3. TABELLEN PROVINCIE FRYSLÂN

**Tabel 1. Gemiddelde inschrijfduur in maanden voor actief woningzoekenden, Fryslân, 2019 – 2020**

		aantal verhuringen	gemiddelde inschrijftijd in mnd	
Fryslân	Soort woning	1: grondgebonden	1.629	37
		2: grondgebonden nultrede	465	21
		3: gestapeld zonder lift	1.413	32
		4: gestapeld met lift	1.017	22
		totaal	4.524	31
Huurklasse		1: goedkoop	1.224	24
		2: tot 1e aftopgrens	2.876	33
		3: tot 2e aftopgrens	229	35
		4: tot max huurgrens	195	31
		totaal	4.524	30
Soort kern		overige kernen	1.167	19
		regionale kern	983	27
		stedelijke kern	2.374	37
		totaal	4.524	31

**Tabel 2. Gemiddelde reactiegraad, Fryslân, 2019 - 2020**

		aantal verhuringen	gemiddelde reactiegraad	
Fryslân	Soort woning	1: grondgebonden	3.742	71
		2: grondgebonden nultrede	967	26
		3: gestapeld zonder lift	2.596	74
		4: gestapeld met lift	2.133	33
		totaal	9.438	59
Huurklasse		1: goedkoop	2.321	61
		2: tot 1e aftopgrens	5.969	62
		3: tot 2e aftopgrens	583	49
		4: tot max huurgrens	565	28
		totaal	9.438	59
Soort kern		overige kernen	2.537	32
		regionale kern	1.699	40
		stedelijke kern	5.202	77
		totaal	9.438	58

**Tabel 3. Slaagkans woningzoekenden, Fryslân, 2019 – 2020**

			aantal uniek geslaagden	aantal uniek reagerenden	slaagkans
Fryslân	Woningzoekenden naar activiteit	1e kwartiel	4.036	23.129	17,4%
		2e kwartiel	2.265	23.100	9,8%
		3e kwartiel	1.769	22.332	7,9%
		4e kwartiel	896	21.345	4,2%
		totaal	8.966	89.906	10%
Leeftijd actief woningzoekenden	tot 23 jaar	496	3.852	12,9%	
	23 tot 35 jaar	1.798	9.828	18,3%	
	35 tot 45 jaar	529	4.066	13%	
	45 tot 55 jaar	423	2.785	15,2%	
	55 tot 65 jaar	400	1.553	25,8%	
	65 jaar en ouder	389	1.021	38,1%	
	totaal	4.035	23.105	17,5%	

**Tabel 4. Mutatiegraad, Fryslân, 2019 – 2020**

			aantal verhuurbare woningen	aantal voor verhuur opgezegde woningen	mutatiegraad
Fryslân	Soort woning	1: grondgebonden	34.876	4.668	6,7%
		2: grondgebonden nultrede	6.353	1.061	8,4%
		3: gestapeld zonder lift	11.544	3.003	13%
		4: gestapeld met lift	13.505	2.561	9,5%
		totaal	66.278	11.293	8,5%
Huurklasse	1: goedkoop	14.899	3.263	11%	
	2: tot 1e aftopgrens	42.962	6.836	8%	
	3: tot 2e aftopgrens	4.989	624	6,3%	
	4: tot max huurgrens	3.332	539	8,1%	
	totaal	66.182	11.262	8,5%	
Soort kern	overige kernen	18.801	3.197	8,5%	
	regionale kern	12.547	1.988	7,9%	
	stedelijke kern	34.836	6.096	8,7%	
	totaal	66.184	11.281	8,5%	



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

Het Fries Sociaal Planbureau wordt gesubsidieerd door de provincie Fryslân.

## COLOFON

'Vraagdruk woningbouwcorporaties, Fryslân' is een uitgave van het Fries Sociaal Planbureau, november 2021.

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