



09/24



VRAAGDRUK WONINGBOUWCORPORATIES

FRYSLÂN

// INHOUDSOPGAVE

1. Leeswijzer	1
2. Aanleiding en indicatoren	4
Overzicht volledigheid van gegevens	
per periode, indicator en woningcorporatie	6
3. Vraagdruk in Fryslân	7
1. Inschrijfduur	7
2. Reactiegraad	12
3. Slaagkans	16
4. Mutatiegraad	23
5. Discussie en conclusies	27
Bijlage 1 Tabellen vraagdrukcijfers Fryslân	32

Aanleiding, doel en werkwijze

Vanuit gemeenten, de Vereniging Friese Woningcorporaties (VFW), WoonFriesland en de Friese huurdersorganisaties 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 de Friese huurdersorganisaties. In deze werkgroep zijn indicatoren bepaald en data geconfigureerd waarmee de vraagdruk in passende indicatoren gemeten kan worden. VFW, WoonFriesland en de Friese huurdersorganisaties 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 vierde 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 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 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 rapportagejaar 2024 worden bekeken in de context van de vorige metingen. In totaal heeft de data betrekking op de afgelopen zeven jaar, waarbij elke meting een gemiddelde over twee jaar weergeeft. Daarmee is de tijdreeks vooralsnog kort, waardoor verregaande conclusies aangaande trends en ontwikkelingen met enige voorzichtigheid moeten worden omgeven. De zeggingskracht van de dataset aangaande het onderkennen van trends en ontwikkelingen zal met herhaalde metingen verder toenemen.

In deze rapportage worden geen gegevens weergegeven voor de gemeente Achtkarspelen. Corporatiewoningen in Achtkarspelen worden doorgaans toegewezen via een eigen systematiek, waardoor indicatoren niet op een met andere gemeenten vergelijkbare wijze in beeld gebracht kunnen worden. Achtkarspelen is in zijn geheel niet meegenomen in deze rapportage, ook bij het berekenen van de provinciale en regionale cijfers.

In deze rapportage worden ook geen gegevens over de Waddeneilanden weergegeven. Het aantal sociale huurwoningen op de eilanden is beperkt. De Waddeneilanden kennen een eigen woningmarktdynamiek, zo heeft Ameland een gemeentelijk woonbedrijf. Ook gelden doorgaans andere toewijzingsprocedures- en afwegingen, zoals voordracht en (langdurige) economisch- en maatschappelijke binding met de eilanden. Gegevens over de Waddeneilanden zijn zodoende in zijn geheel niet meegenomen in deze rapportage.

Vanaf periode 2022 – 2023 zijn gegevens van woningcorporatie Actium meegenomen in de rapportage. Hierdoor ontstaat een completer beeld voor de gemeente Ooststellingwerf. In vergelijking met eerdere jaren is daardoor sprake van een trendbreuk in Ooststellingwerf en Regio Zuidoost, met name aangaande de reactiegraad.

Het werkgebied van Actium omvat naast één gemeente in Fryslân (Ooststellingwerf) ook acht gemeenten in Drenthe. Alle woningcorporaties in Drenthe maken gebruik van hetzelfde woonruimteverdeelsysteem om sociale huurwoningen aan te bieden, namelijk Thuis Kompas. Woningzoekenden kunnen via Thuis Kompas ook reageren op het aanbod van Actium in Ooststellingwerf. Door deze manier van werken is het aanbod van Actium in Ooststellingwerf onderdeel van een grote sociale huurwoningmarkt in Drenthe. Daardoor kunnen meer reacties op aangeboden woningen in Ooststellingwerf ontstaan, wat een vertekend beeld kan geven van de vraagdruk in de gemeente Ooststellingwerf.

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

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 kleiner voor wat betreft de inschrijfduur.

Grondgebonden woningen zijn, net als voorgaande jaren, het meest gevraagde woningtype. Grondgebonden woningen hebben de langste inschrijfduur (52 maanden), de hoogste reactiegraad (117 reacties) en de laagste doorstroom (5,4%).

Waar voorheen de doorstroom vooral afnam bij grondgebonden woningen en de doorstroom stagneerde bij de overige woningtypen, neemt de doorstroom nu verder af bij alle woningtypen. De hoge vraag naar grondgebonden woningen lijkt door te schuiven naar de andere woningtypen. Doordat de doorstroom vanuit andere woningtypen naar grondgebonden woningen stagneert. En mogelijk door aangepaste keuzes van woningzoekenden die daardoor voor andere woningtypen kiezen.

Huurwoningen in stedelijke kernen zijn nog steeds het meest gewild, ze hebben de langste inschrijfduur (43 maanden) en de hoogste reactiegraad (104 reacties). De verschillen in vraagdruk (met name de inschrijfduur en reactiegraad) worden kleiner tussen kerntypen, vooral door snellere toename van vraagdruk in regionale en overige kernen.

De slaagkans voor actief zoekende ouderen in de leeftijdscategorie 65 jaar en ouder was in voorgaande perioden het hoogst van alle leeftijdscategorieën. Afgelopen periode is de slaagkans voor actief zoekende 65 plussers verder toegenomen. Voor alle andere leeftijdscategorieën van actieve woningzoekenden is de slaagkans juist afgenomen in de meest recente periode.

Voor goedkope woningen lijkt de reactiegraad zich afgelopen drie perioden te stabiliseren met gemiddeld 80 reacties per aangeboden woning. Met uitzondering van gestapelde woningen met lift, is voor de andere woningtypen en huurklassen de reactiegraad verder toegenomen. Een aanzienlijk deel van de goedkope woningen zijn jongerenwoningen. Mogelijk leidt de afname van het aandeel jongeren in de bevolking tot minder vraag naar jongerenwoningen.

Voor woningzoekenden bieden gestapelde woningen de beste kansen om snel een woning te vinden. Voor gestapelde woningen zonder lift geldt alsnog een inschrijfduur van drie en een kwart jaar (41 maanden), maar woningen van dit type komen wel vaker vrij voor verhuur (11,6%).

Gestapelde woningen met lift zagen de meest geringe toename in inschrijfduur (+2 maanden) tot ruim twee en een kwart jaar (28 maanden) en een geringe toename van de reactiegraad (+2 reacties). Ook lijkt de reactiegraad te stabiliseren rond 40 reacties per aangeboden woning. De gesegmenteerde markt voor gestapelde woningen met lift verklaart mogelijk de relatief lage vraagdruk op deze woningen. Ook speelt mogelijk een beperkte verhuisbereidheid van ouderen hierin een rol.

// 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 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 of de leeftijd of de zoekactiviteit van woningzoekenden. De gegevens zijn verkregen van negen woningcorporaties en hebben betrekking op een periode van totaal zeven 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 (pagina 6) geven een overzicht van de deelnemende Woningcorporaties en de volledigheid van de gegevens.

De manier waarop vraagdruk wordt gemeten in deze rapportage is dusdanig specifiek dat de vraagdrukcijfers niet zonder meer met andere provincies te vergelijken zijn. De hier gehanteerde methode is vooral gericht op het in beeld brengen van de vraagdruk van spoedzoekers: woningzoekenden die snel een woning willen vinden. Daardoor worden niet alle woningen en verhuringen meegenomen in de vraagdrukindicatoren. Woningen die bij verhuur bemiddeld zijn zoals verhuur aan statushouders, of waar voorrangsregels zijn toegepast zoals urgentie op basis van herstructurering of vanwege medische redenen worden niet meegenomen in de vraagdrukindicatoren. Ook hebben de indicatoren alleen betrekking op zelfstandige huurwoningen en niet op kamers of intramurale wooneenheden. De indicatoren gaan alleen over DAEB-woningen. En de eerste verhuur van nieuwbouwwoningen wordt niet meegenomen in de indicatoren. De indicatoren worden berekend als gemiddelde over twee jaren. In deze rapportage worden onderstaande definities van vraagdrukindicatoren gehanteerd.

Inschrijfduur

De inschrijfduur is het aantal maanden dat geslaagde actief woningzoekenden inschreven staan, op het moment dat zij een woning betrekken. 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 in een gemeente (het 1e kwartiel) noemen we de (meest) actief woningzoekenden. Hierbij wordt gekeken naar een periode van twee jaar. Er is gekozen voor de 25 procent woningzoekenden die het vaakst reageren, omdat verondersteld wordt dat de woningbehoefte het grootst is onder de vaakst reagerende woningzoekers. Daarnaast zou de inschrijfduur van woningzoekenden die al langere tijd ingeschreven staan (langsparenders), die na een laag aantal reacties een woning kunnen betrekken voor een vertekend beeld van de gemiddelde inschrijfduur en reactiegraad kunnen zorgen.

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.

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.

Kerntype

De uitsplitsing naar soort kern is gebaseerd op de indeling zoals die wordt gebruikt in het Streekplan Fryslân. Er wordt onderscheid gemaakt tussen stedelijke kernen, regionale kernen en overige kernen. De indeling is gebaseerd op het inwoneraantal en de functie van de kern in de regio. Per kerntype is de indeling als volgt:

- Stedelijke kernen: Dokkum, Drachten, Harlingen, Heerenveen, Leeuwarden, Sneek.
- Regionale kernen: Balk, Bolsward, Buitenpost, Burgum, Franeker, Gorredijk, Grou, Joure, Kollum, Lemmer, Makkum, Oosterwolde, Sint Annaparochie, Surhuistervveen, Wolvega, Workum.
- Overige kernen: alle overige kernen.

Overzicht volledigheid van gegevens per periode, indicator en woningcorporatie

		Inschrijfduur						Reactiegraad					
		2017 - 2018	2018 - 2019	2019 - 2020	2020 - 2021	2021 - 2022	2022 - 2023	2017 - 2018	2018 - 2019	2019 - 2020	2020 - 2021	2021 - 2022	2022 - 2023
Woningcorporatie	Accolade	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
	Actium						✓						✓
	De Bouwvereniging	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
	Dynhûs			✓	✓ 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	2022 - 2023	2017 - 2018	2018 - 2019	2019 - 2020	2020 - 2021	2021 - 2022	2022 - 2023
Woningcorporatie	Accolade	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
	Actium						✓						✓
	De Bouwvereniging	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
	Dynhûs							✓ ¹		✓	✓ ²	✓	✓
	Elkien	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
	Thús Wonen	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
	Wonen Noordwest Friesland	✓	✓	✓ ³	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
	Woningstichting Weststellingwerf	✓	✓		✓ ⁴	✓	✓	✓	✓		✓ ⁴	✓	✓
	WoonFriesland	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓

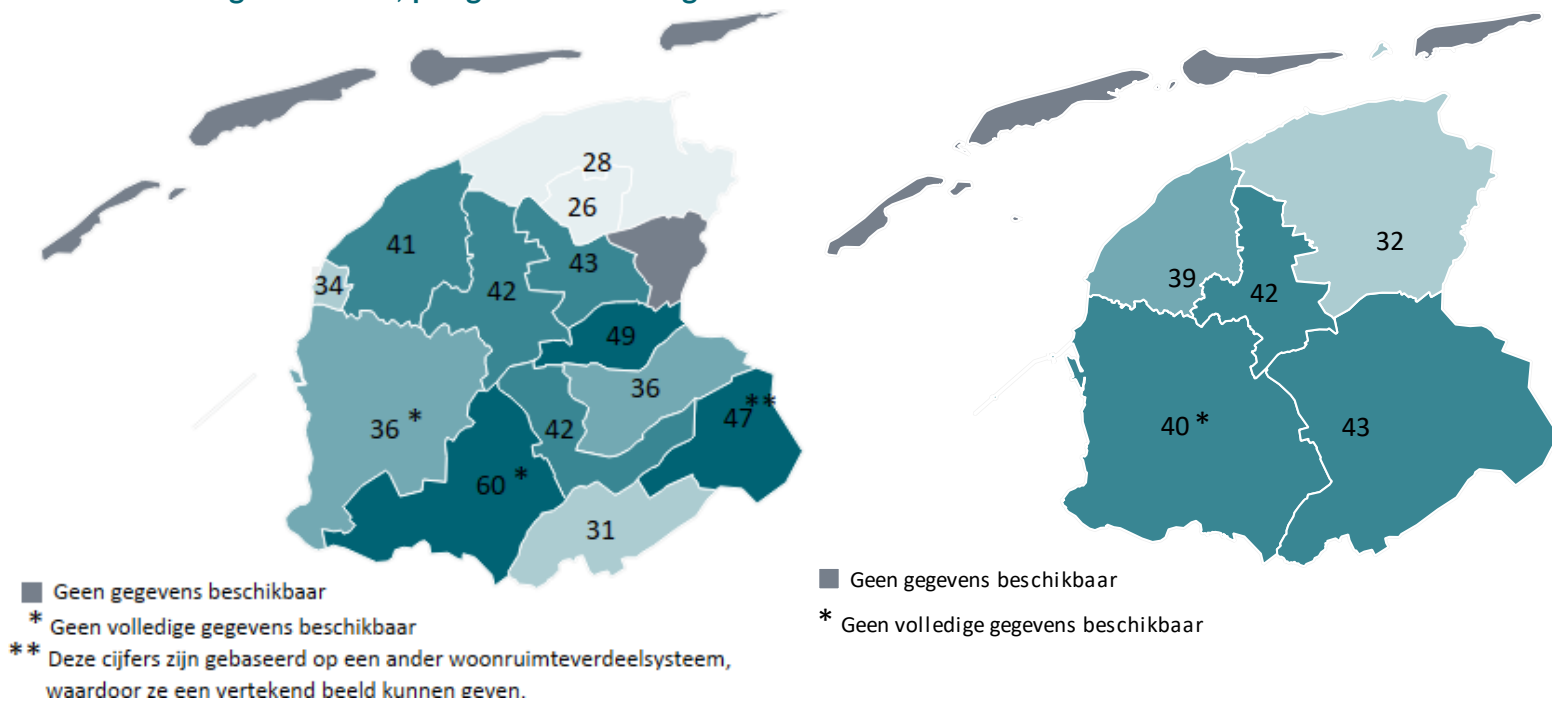
1. Betreft cijfers van de voormalige woningbouwcorporaties (Lyaemer Wonen en Wonen Zuidwest Friesland).
2. Cijfers hebben betrekking op één jaar (2021), vanwege een nieuw ICT-systeem na het samengaan van Lyaemer Wonen en Wonen Zuidwest Friesland.
3. Betreft geüpdatete cijfers vanwege administratieve correcties.
4. Cijfers hebben betrekking op één jaar (2021), vanwege een nieuw ICT-systeem.

 Geen gegevens.

// 3. VRAAGDRUK IN FRYSLÂN

1. Inschrijfduur

Kaarten 1a en 1b Gemiddelde inschrijfduur in maanden voor geslaagde actief woningzoekenden, per gemeente en regio 2022 – 2023



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 2022 – 2023 is voor 3.868 geslaagde actief woningzoekenden in Fryslân de inschrijfduur bepaald. In paragraaf 3, tabel 3.3 zijn de aantallen reagerende en geslaagde (actief) woningzoekenden voor alle perioden te vinden. 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 zeven jaar toegenomen met dertien maanden, tot 41 maanden voor de periode 2022 - 2023. De inschrijfduur is het kortst in Dantumadiel, Noardeast-Fryslân en Weststellingwerf met een gemiddelde inschrijfduur van 26 tot 31 maanden. De inschrijfduur is het langst in De Fryske Marren met gemiddeld vijf jaar, en Smallingerland en Ooststellingwerf met gemiddeld zo'n vier jaar. De data voor De Fryske Marren geven niet een volledig beeld, inschrijfduurgegevens van Dynhûs ontbreken, waardoor de relatief hoge inschrijfduur niet representatief is voor al het corporatiebezit in De Fryske Marren. Door de ontbrekende inschrijfduurgegevens betreft de gemiddelde inschrijfduur van 60 maanden bijna alleen woningen in Joure.

Tabel 1.1 Gemiddelde inschrijfduur in maanden voor actief woningzoekenden, per periode, regio en Fryslân, 2017 t/m 2023

	2017 en 2018	2018 en 2019	2019 en 2020	2020 en 2021	2021 en 2022	2022 en 2023
Fryslân	28	31	31	33	37	41
Regio Leeuwarden	34	38	36	36	39	42
Regio Noordoost	14	17	15	24	28	32
Regio Noordwest	19	20	30	33	36	39
Regio Zuidoost	29	33	34	37	40	43
Regio Zuidwest	28	33	28	30	35	40

Tabel 1.1 geeft de cijfers per regio en periode. De afgelopen zeven jaar zijn de verschillen in inschrijfduur tussen de regio's kleiner geworden. Regio Noordoost kende de afgelopen zeven jaar de kortste inschrijfduur. De afgelopen drie perioden was de inschrijfduur het langst voor Regio Zuidoost, de drie daaraan voorafgaande perioden was de inschrijfduur het langst in Regio Leeuwarden. Vooral de gemeenten Smallingerland en Ooststellingwerf dragen bij aan het hoge regionale cijfer voor de Regio Zuidoost.

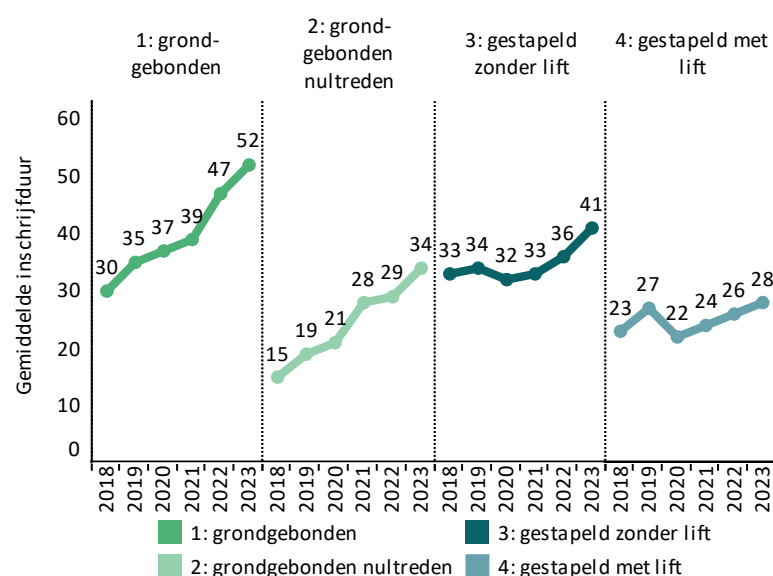
Tabel 1.2 Gemiddelde inschrijfduur in maanden voor actief woningzoekenden, Per soort woning, huurklasse en soort kern, Fryslân 2022 - 2023

		aantal verhuringen	gemiddelde inschrijfduur in mnd
Fryslân	Soort woning	1: grondgebonden	52
		2: grondgebonden nultreden	34
		3: gestapeld zonder lift	41
		4: gestapeld met lift	28
		totaal	41
	Huurklasse	1: goedkoop	34
		2: tot 1e aftopgrens	40
		3: tot 2e aftopgrens	51
		4: tot max huurgrens	57
		totaal	41
	Soort kern	overige kernen	37
		regionale kern	40
		stedelijke kern	43
		totaal	41

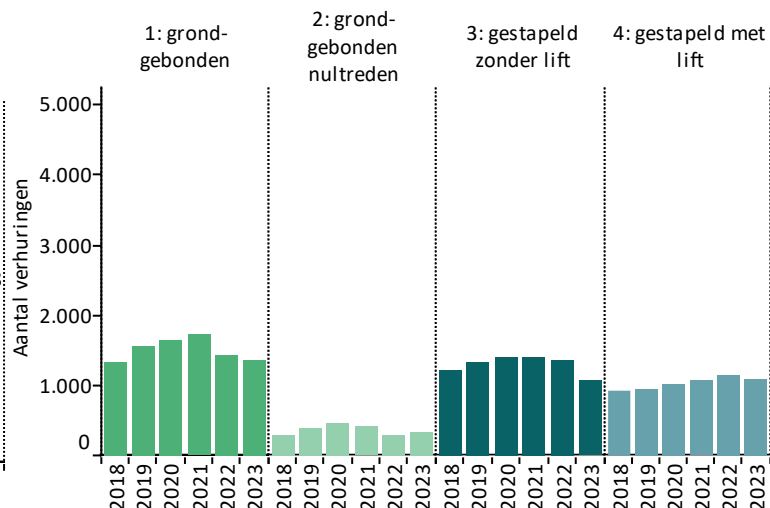
Bovenstaande tabel 1.2 geeft een overzicht van het aantal geslaagde actief woningzoekenden, uitgesplitst naar achtergrondkenmerken. Te zien is dat voor de verschillende soorten woningen uiteenlopende inschrijfduren gelden. Voor reguliere grondgebonden woningen is de gemiddelde inschrijfduur met vier en een kwart jaar (52 maanden) het langst. De op een na langste inschrijfduur van bijna drie en een half jaar (41 maanden) geldt voor gestapelde woningen zonder lift.

Een kortere inschrijfduur geldt voor de meer 'toegankelijke' woningen, de gestapelde woningen met lift en grondgebonden nultredenwoningen welke respectievelijk een inschrijfduur van 28 en 34 maanden kennen. De relatief lagere inschrijfduur bij deze 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 van actief woningzoekenden, in maanden, per soort woning, Fryslân, 2017 - 2023



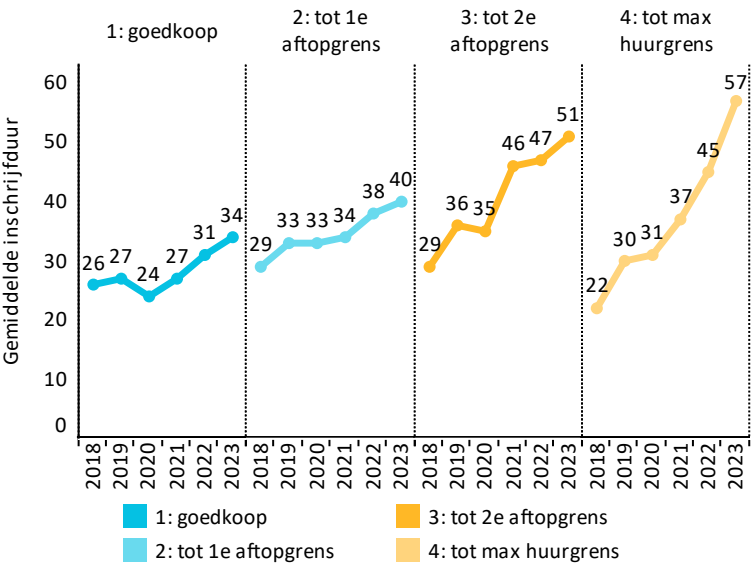
Figuur 1.2 Aantal verhuringen aan actief woningzoekenden, per soort woning, Fryslân, 2017 - 2023



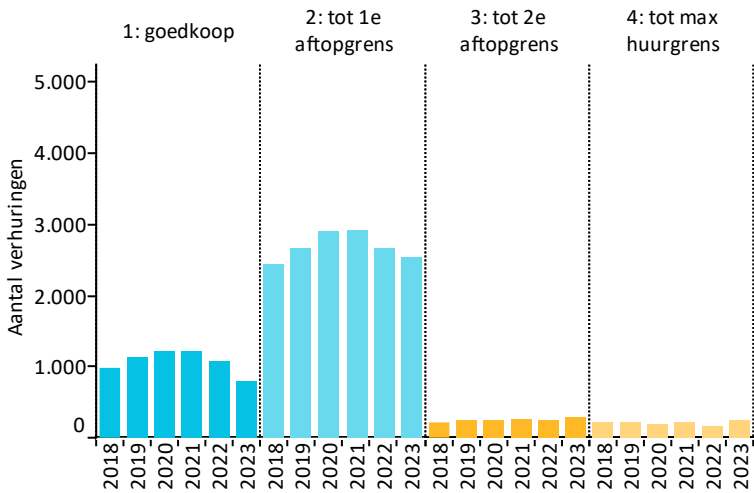
Bovenstaande figuur 1.1 laat de gemiddeld inschrijfduur per periode zien van geslaagde actief woningzoekenden, uitgesplitst per soort woning. Afgelopen periode is de inschrijfduur toegenomen voor alle woningtypen, gemiddeld met vier maanden. Het aantal maanden dat actief woningzoekenden ingeschreven staan voordat ze een woning betrekken is vanaf 2017 gemiddeld toegenomen met dertien maanden. De inschrijfduur is de afgelopen zeven jaar bovengemiddeld toegenomen voor grondgebonden woningen, met een toename van 22 maanden voor reguliere grondgebonden woningen en een toename van negentien maanden voor grondgebonden nultredenwoningen.

Afgelopen zes perioden is de inschrijfduur voor gestapelde woningen zonder lift sterker toegenomen (+8 maanden) dan de inschrijfduur voor gestapelde woningen met lift (+5 maanden). Vooral afgelopen drie perioden is het verschil in inschrijfduur tussen beide gestapelde woningtypen toegenomen. Figuur 1.2 geeft per periode het aantal 'geslaagde' woningzoekenden weer, namelijk de absolute aantallen voor de door actief woningzoekende gehuurde woningen.

Figuur 1.3 Gemiddelde inschrijfduur in maanden per huurklasse, Fryslân, 2017 - 2023



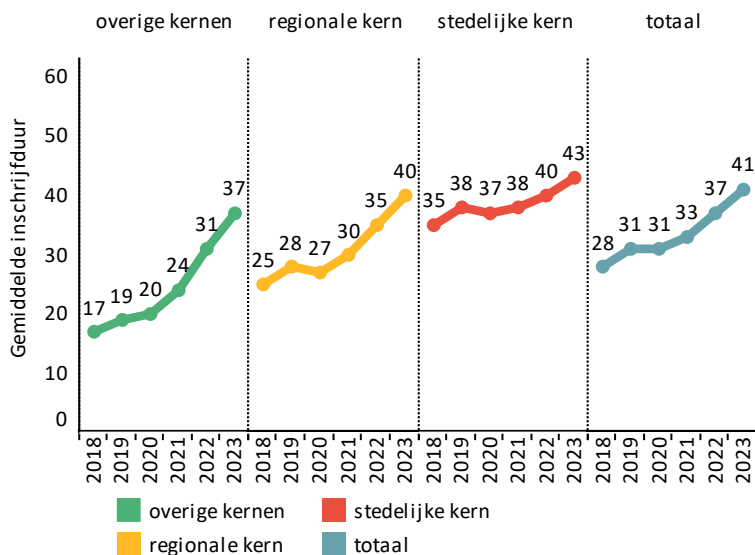
Figuur 1.4 Aantal verhuringen per huurklasse, Fryslân, 2017 - 2023



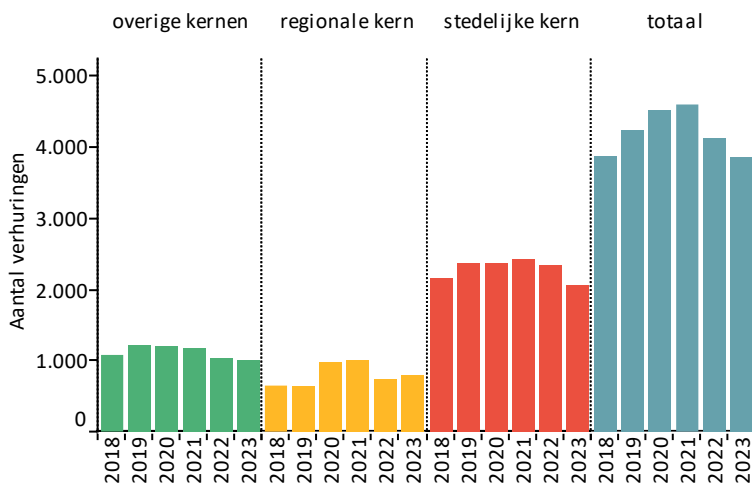
Bovenstaande figuur 1.3 laat de gemiddelde inschrijfduur in maanden zien van geslaagde actief woningzoekenden, uitgesplitst naar huurklasse. Afgelopen periode is de inschrijfduur toegenomen voor alle huurklassen. Met bijna zes jaar (57 maanden) is de inschrijfduur het langst voor woningen tot de maximale huurgrens. De een na langste inschrijfduur geldt voor woningen tot de 2^e aftopgrens, met een inschrijfduur van 51 maanden. De inschrijfduur voor deze twee huurklassen is de afgelopen zeven jaar bovengemiddeld toegenomen met 22 en 35 maanden ten opzichte van de gemiddelde toename van dertien maanden. Voor goedkope woningen (tot de kwaliteitskortingsgrens) is de inschrijfduur met bijna drie jaar (34 maanden) het kortst.

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 - 2023



Figuur 1.6 Aantal verhuringen per soort kern, Fryslân, 2017 - 2023



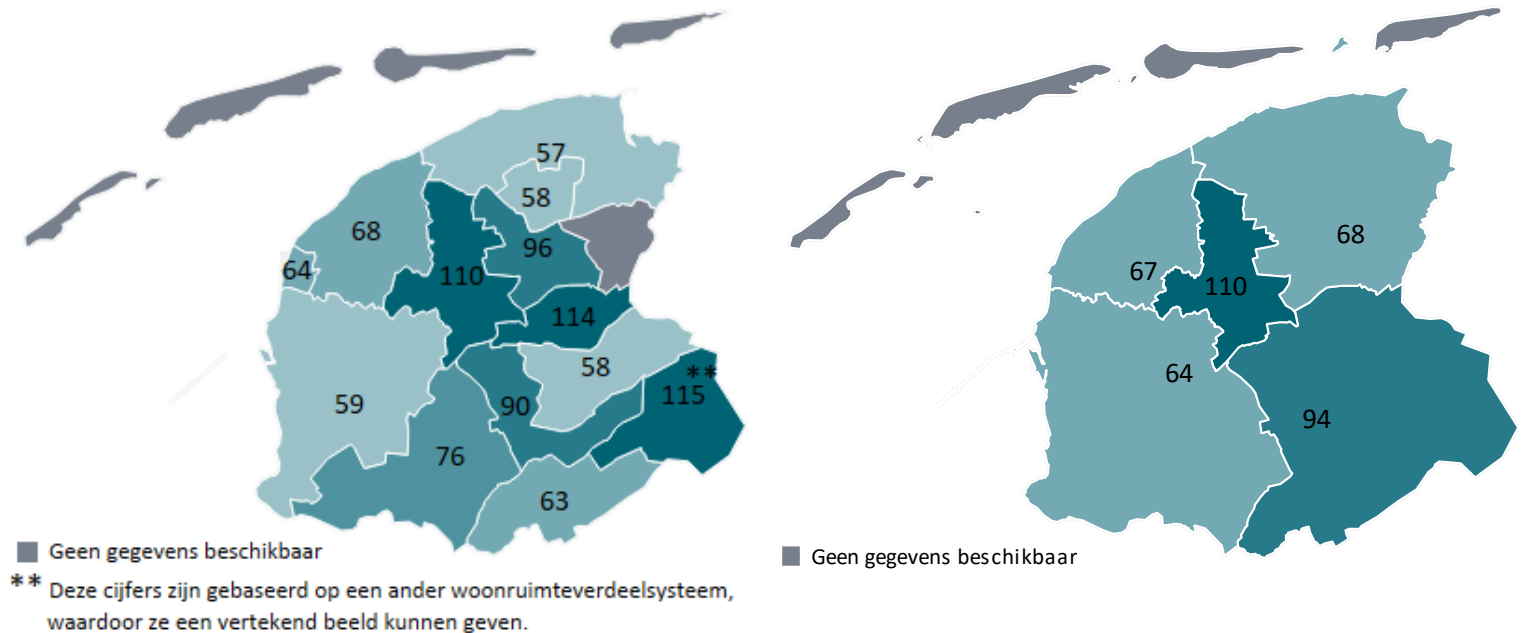
Bovenstaande figuur 1.5 laat per periode de gemiddeld inschrijftijd zien van de geslaagde actief woningzoekenden, uitgesplitst per soort kern. De gemiddelde inschrijfduur is met drie en een half jaar (43 maanden) het langst in stedelijke kernen. De inschrijfduur is met gemiddeld zo'n drie jaar (37 maanden) het kortst voor de kleinste woonplaatsen, de overige kernen. In regionale kernen staan actief woningzoekenden gemiddeld zo'n drie en een kwart jaar (40 maanden) ingeschreven voordat een woning gehuurd wordt.

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

Figuur 1.6 geeft per periode de absolute aantallen succesvol gehuurde woningen door de actief woningzoekenden weer. Het merendeel (54%) van het totaal aantal woningen dat verhuurd is aan actief woningzoekenden staat in stedelijke kernen. In de overige kernen vindt ongeveer een kwart (26%) van de actieve zoekers een huurwoning.

2. Reactiegraad

Kaarten 2a en 2b Reactiegraad per gemeente en regio 2022 – 2023



De reactiegraad is het gemiddelde aantal reacties op een voor verhuur aangeboden woning. Het gaat hierbij om geldige (niet foute) reacties. De gedachte is hoe hoger de reactiegraad, hoe groter de belangstelling voor de huurwoning. In de periode 2022 – 2023 zijn in Fryslân 8.841 woningen verhuurd door de deelnemende woningcorporaties. Deze aangeboden woningen ontvingen elk gemiddeld 87 reacties van woningzoekenden (tabel 2.1). In regio Zuidwest wordt met gemiddeld 64 reacties het minst gereageerd op aangeboden woningen (kaart 2b). In de regio Leeuwarden wordt gemiddeld het meest gereageerd met 110 reacties op aangeboden woningen. Met name in de afgelopen drie 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.

Tabel 2.1 Reactiegraad per periode, regio en Fryslân, 2017 t/m 2023

	2017 en 2018	2018 en 2019	2019 en 2020	2020 en 2021	2021 en 2022	2022 en 2023
Fryslân	47	50	58	73	81	87
Regio Leeuwarden	66	72	82	96	100	110
Regio Noordoost	21	24	31	42	58	68
Regio Noardwest	24	30	44	54	62	67
Regio Zuidoost	53	53	62	80	90	94
Regio Zuidwest	44	41	46	56	65	64

Per gemeente loopt de reactiegraad behoorlijk uiteen (kaart 2a). In alle gemeenten is de gemiddelde reactiegraad gestegen ten opzichte van voorgaande periode. Gemeenten Noordest-Fryslân, Dantumadiel, Opsterland en Súdwest-Fryslân ontvangen gemiddeld het laagste aantal reacties per woning. In de gemeenten Smallingerland, Leeuwarden en Heereveen werden zowel afgelopen jaar als voorgaande perioden bovengemiddeld veel reacties geplaatst op aangeboden woningen. Afgelopen periode zijn ook in gemeente Tytsjerksteradiel en Ooststellingwerf bovengemiddeld veel reacties geplaatst op aangeboden woningen. De reactiegraad in Ooststellingwerf is ten opzichte van vorige periode meer dan verdubbeld. De toename in Ooststellingwerf is te verklaren doordat vraagdrukgegevens van woningcorporatie Actium vanaf periode 2022 - 2023 zijn toegevoegd. Actium is onder andere actief in Drenthe en maakt gebruik van woonruimteverdeelsysteem Thuis Kompas. Uit de jaarrapportage van

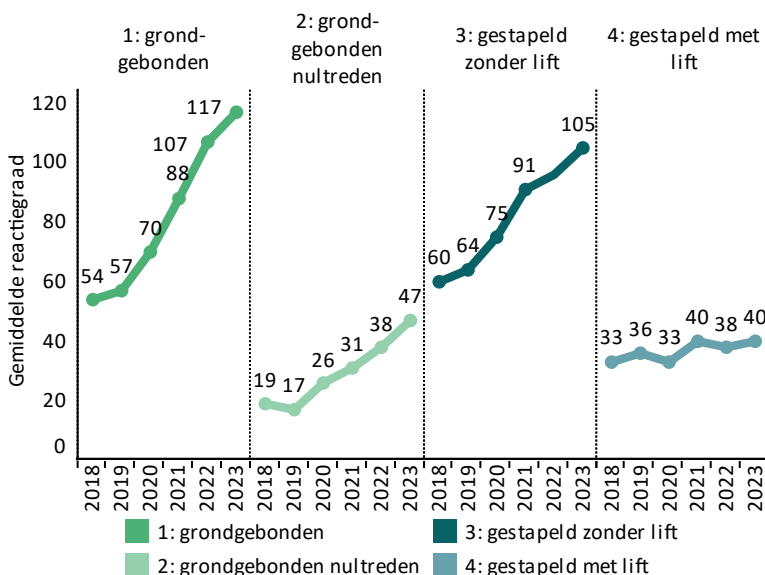
Thuis Kompas blijkt dat er sprake is van een waterbedeffect vanuit Assen en omgeving. Ook ligt het gemiddelde aantal reacties in Drenthe met 144 hoger dan het Friese gemiddelde van 87.

Tabel 2.2 Gemiddelde reactiegraad per soort woning, huurklassen en soort kern, Fryslân, 2022 - 2023

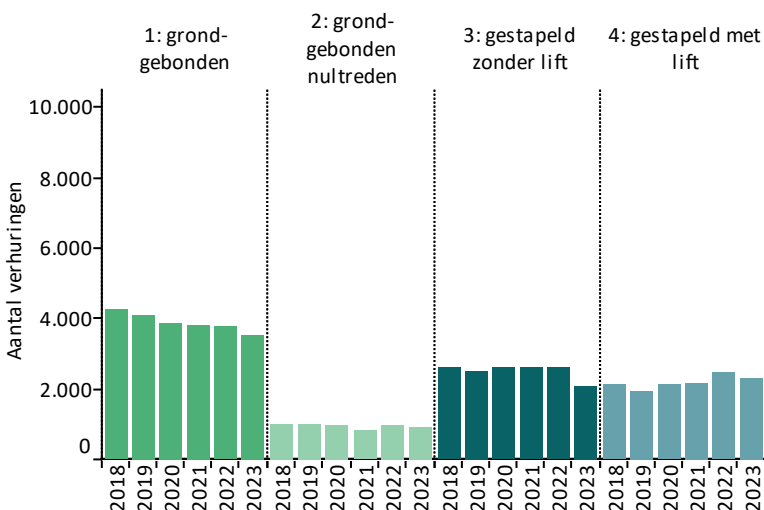
		aantal verhuringen	gemiddelde reactiegraad
Fryslân	Soort woning	1: grondgebonden	3.525
		2: grondgebonden nultreden	930
		3: gestapeld zonder lift	2.057
		4: gestapeld met lift	2.329
		totaal	8.841
	Huurklasse	1: goedkoop	1.542
		2: tot 1e aftopgrens	5.907
		3: tot 2e aftopgrens	678
		4: tot max huurgrens	714
		totaal	8.841
	Soort kern	overige kernen	2.387
		regionale kern	1.962
		stedelijke kern	4.492
		totaal	8.841

Tabel 2.2 geeft een overzicht van het gemiddelde aantal reacties op aangeboden huurwoningen in Fryslân voor de periode 2022 - 2023, uitgesplitst naar soort woning, huurklasse en soort kern. Figuur 2.1 geeft de gemiddelde reactiegraad in Fryslân weer per woningtype. Figuur 2.2 geeft het aantal aangeboden woningen per woningtype weer. De meeste reacties worden geplaatst bij reguliere grondgebonden woningen en gestapelde woningen zonder lift. Gemiddeld is het aantal reacties toegenomen met 40 extra reacties per woning gedurende de periode 2017 - 2018 tot 2022 - 2023.

Figuur 2.1 Gemiddelde reactiegraad per soort woning, Fryslân, 2017 - 2023



Figuur 2.2 Aantal verhuringen per, soort woning, Fryslân, 2017 - 2023

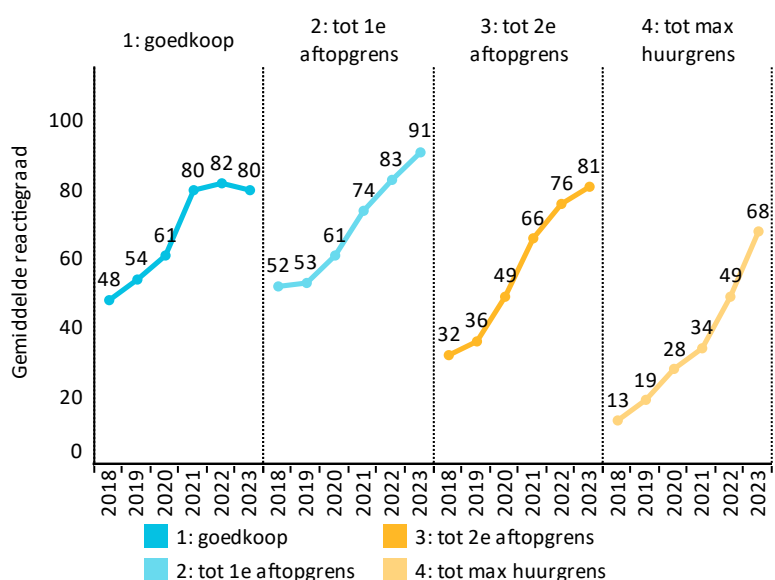


Voor gestapelde woningen met lift was de reactiegraad afgelopen drie perioden vrijwel gelijk. Doordat bij toewijzing van gestapelde woningen met lift regelmatig gebruik wordt gemaakt van toegangs- en voorrang labels op basis van bepaalde leeftijdsgrenzen, zoals 55-plus, 65-plus of seniorenwoningen, vormen woningen van dit type een afzonderlijk segment in de sociale huurwoningmarkt. Voor alle overige woningtypen is de reactiegraad afgelopen zes perioden telkens toegenomen. De sterkste stijging van het aantal reacties gedurende deze periode is te zien bij de meest populaire woningtypen, de reguliere grondgebonden woningen (+63) en gestapelde woningen zonder lift (+45).

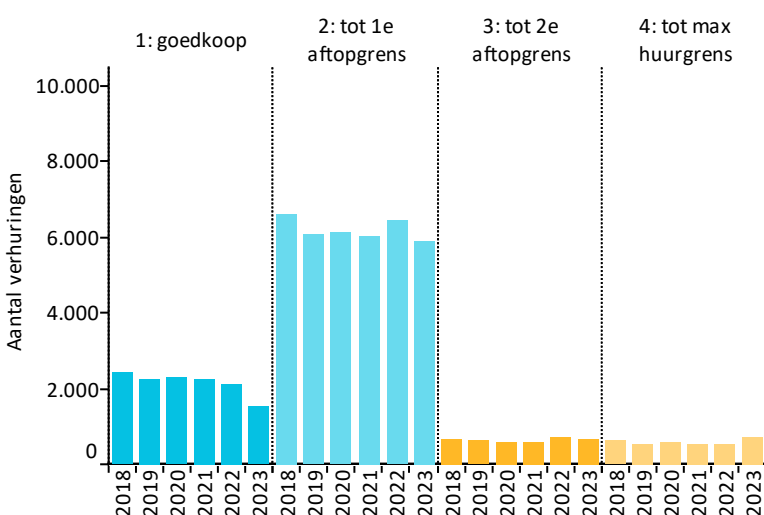
De hoge provinciale reactiegraad van 117 reacties per grondgebondenwoning en de sterkte toename van de reactiegraad de afgelopen zeven jaar voor grondgebonden woningen, is vooral toe te schrijven aan het bovengemiddelde aantal reacties dat deze woningen ontvangen in de meer stedelijke gemeenten (Smallingerland, Heerenveen en Leeuwarden) en in mindere mate gemeenten Ooststellingwerf, De Fryske Marren en Tytsjerksteradiel. Grondgebonden woningen in deze zes gemeenten ontvangen gemiddeld 152 reacties, grondgebonden woningen in de overige zeven gemeenten ontvangen gemiddeld 84 reacties.

De hoge provinciale reactiegraad van 105 reacties en de sterke toename daarin de afgelopen zeven jaar voor gestapelde woningen zonder lift (+45 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 minder dan half zoveel reacties (69) als in gemeente Leeuwarden zelf (144 reacties).

Figuur 2.3 Gemiddelde reactiegraad per huurklasse, Fryslân, 2017 - 2023



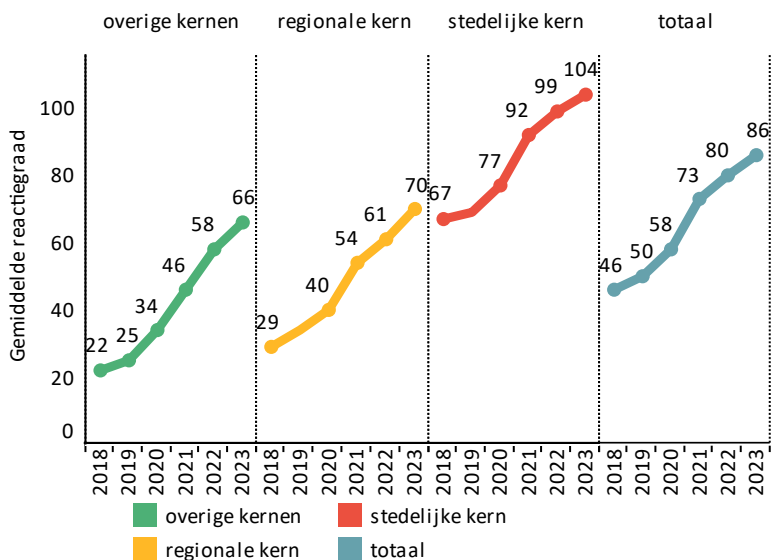
Figuur 2.4 Aantal verhuringen per huurklasse, Fryslân, 2017 - 2023



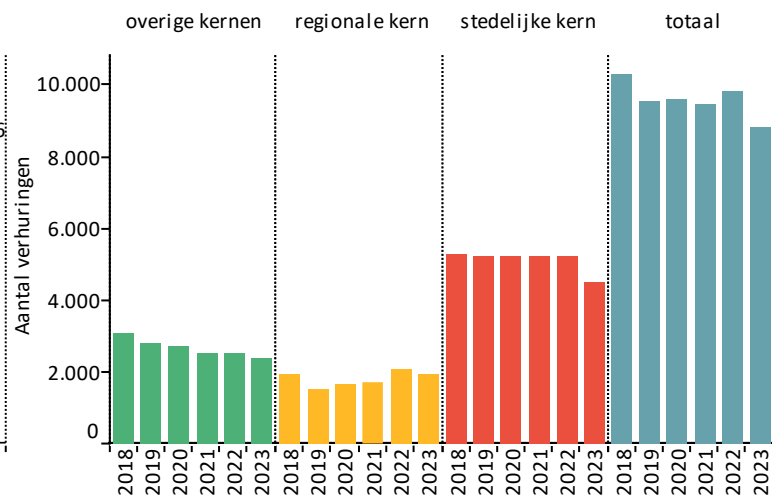
Figuur 2.3 geeft de gemiddelde reactiegraad weer per huurklasse. Elke afzonderlijke huurklasse zag het gemiddelde aantal reacties per aangeboden woning toenemen in de periode 2017 - 2023. Voor goedkope huurwoningen is de afgelopen drie perioden de reactiegraad vrijwel gelijk gebleven, met gemiddeld zo'n 80 tot 82 reacties per aangeboden woning. Voor de overige huurklassen is de reactiegraad elke periode verder toegenomen. Figuur 2.4 geeft het absolute aantal aangeboden woningen weer. Woningen in de huurklasse tot de 1e aftopgrens representeren 66 procent van alle aangeboden woningen.

De twee duurste huurklassen zijn qua omvang in absolute aantallen de kleinste huurklassen, deze omvatten gezamenlijk zestien procent van de aangeboden huurwoningen. Aangeboden woningen tot de maximale huurprijs ontvangen gemiddeld het laagste aantal reacties. Van alle huurklassen is het aantal reacties op aangeboden woningen tot de maximale huurprijs afgelopen periode het sterkst toegenomen, met gemiddeld negentien extra reacties.

Figuur 2.5 Gemiddelde reactiegraad per soort kern, Fryslân, 2017 - 2023



Figuur 2.6 Aantal verhuringen per soort kern, Fryslân, 2017 - 2023



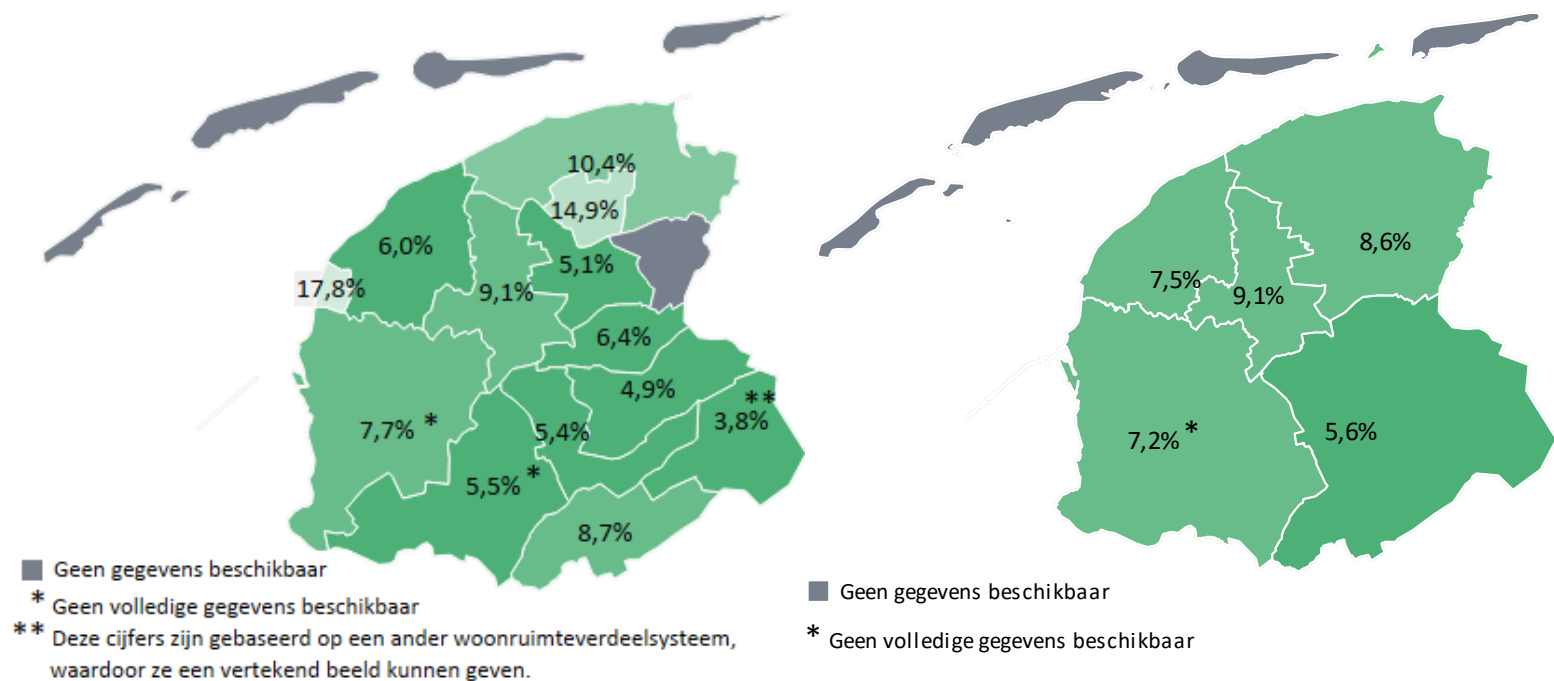
Figuur 2.5 geeft de gemiddelde reactiegraad in Fryslân weer per soort kern. Figuur 2.6 geeft het absolute aantal aangeboden woningen weer per kerntype. De afgelopen jaren is de reactiegraad gestegen voor alle kerntypen. De afgelopen zeven jaar is de reactiegraad sterker toegenomen voor de overige kernen (+44 reacties) en regionale kernen (+41 reacties) dan voor de stedelijke kernen (+37 reacties).

Gemiddeld worden de meeste reacties 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 namelijk de verdeling naar woningtype en huurklasse. Zo zijn de vaak populaire goedkopere, gestapelde woningen zonder lift vooral in de stedelijke kernen te vinden.

3. Slaagkans

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 om unieke reageerders. Dat 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 reageerders 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.

Kaarten 3a en 3b Slaagkans woningzoekenden per gemeente en regio, 2022 - 2023



Kaarten 3a en 3b geven de slaagkans voor woningzoekenden per gemeente en per regio weer. In de periode 2022 - 2023 zijn er in totaal zo'n 116 duizend unieke reageerders die reageerden op sociale huurwoningen in Fryslân. Bij 7,2 procent van deze unieke reageerders leidde reageren 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 periode 2021 - 2022. Op gemeenteniveau is alleen in gemeente de Fryske Marren de slaagkans gelijk gebleven ten opzichte van de vorige periode, in de overige gemeenten is de slaagkans afgenomen. De slaagkans voor woningzoekenden op gemeenteniveau is het hoogst in gemeente Harlingen (17,8%). Op regioniveau is de slaagkans het hoogste in de regio Leeuwarden (9,1%) en het laagste in regio Zuidoost (5,6%).

De hoge slaagkans in Harlingen en regio Noordoost Fryslân is mogelijk te verklaren doordat woningcorporaties De Bouwvereniging en Thús Wonen, die in die gemeenten actief zijn, een eigen woonruimteverdeelsysteem hebben. Daardoor is het woningaanbod gesegmenteerd en komen woningzoekenden die zoeken in andere gemeenten niet woningen tegen die worden aangeboden in Harlingen of regio Noordoost.

De slaagkans is het laagste in gemeente Ooststellingwerf (3,8%). Ook in gemeente Tytsjerksteradiel is de slaagkans beneden gemiddeld laag (5,1%). Dit kan komen doordat een aantal (forensen) woonplaatsen in deze gemeente voor woningzoekenden qua locatie en type woning een alternatief bieden voor het wonen in gemeente Leeuwarden.

Tabel 3.1 Slaagkans naar activiteit van zoekgedrag en leeftijd, Fryslân, 2022 - 2023

			aantal uniek geslaagden	aantal uniek reagerenden	slaagkans
Fryslân	Woningzoekenden naar activiteit	1e kwartiel	3.868	30.326	12,8%
		2e kwartiel	2.102	29.201	7,2%
		3e kwartiel	1.657	32.810	5,1%
		4e kwartiel	732	24.072	3%
		totaal	8.359	116.409	7,2%
	Leeftijd actief woningzoekenden	tot 23 jaar	272	3.607	7,5%
		23 tot 35 jaar	1.724	13.737	12,6%
		35 tot 45 jaar	498	5.735	8,7%
		45 tot 55 jaar	353	3.617	9,8%
		55 tot 65 jaar	431	2.044	21,1%
		65 jaar en ouder	590	1.486	39,7%
		totaal	3.868	30.226	12,8%

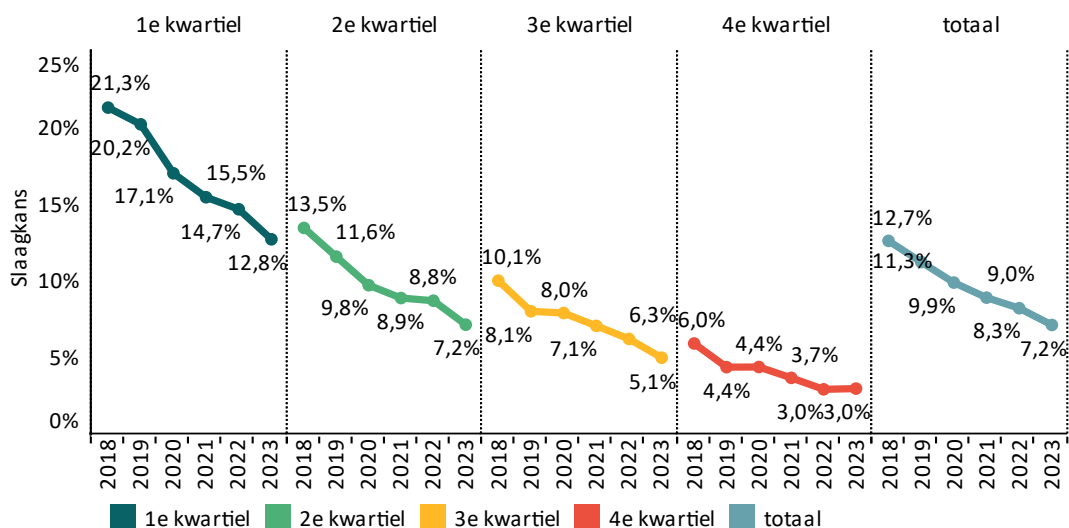
Tabel 3.1 geeft de slaagkans weer naar activiteit in zoekgedrag en naar leeftijd van de groep meest actief woningzoekenden (het 1e kwartiel). Het zoekgedrag van woningzoekenden kan ingedeeld worden in vier gelijke delen, op basis van het aantal keer dat door deze woningzoekenden op een woning gereageerd is. De 25 procent woningzoekenden die in 2022 en 2023 het vaakst gereageerd hebben (het 1e kwartiel) noemen we de (meest) actief woningzoekenden.

Onderstaande tabel 3.2 geeft per regio en voor Fryslân als geheel de slaagkans weer voor de woningzoekenden gedurende de afgelopen zes perioden.

Tabel 3.2 Slaagkans woningzoekenden per periode, regio en Fryslân, 2022 - 2023

	2017 en 2018	2018 en 2019	2019 en 2020	2020 en 2021	2021 en 2022	2022 en 2023
Fryslân	12,7%	11,3%	9,9%	9,0%	8,3%	7,2%
Regio Leeuwarden	13,5%	12,4%	11,9%	11,3%	11,0%	9,1%
Regio Noordoost	15,8%	13,3%	13,1%	11,6%	9,7%	8,6%
Regio Noordwest	18,7%	15,6%	8,6%	8,7%	8,2%	7,5%
Regio Zuidoost	10,5%	9,3%	8,1%	6,8%	6,2%	5,6%
Regio Zuidwest	11,6%	10,7%	9,2%	8,4%	7,9%	7,2%

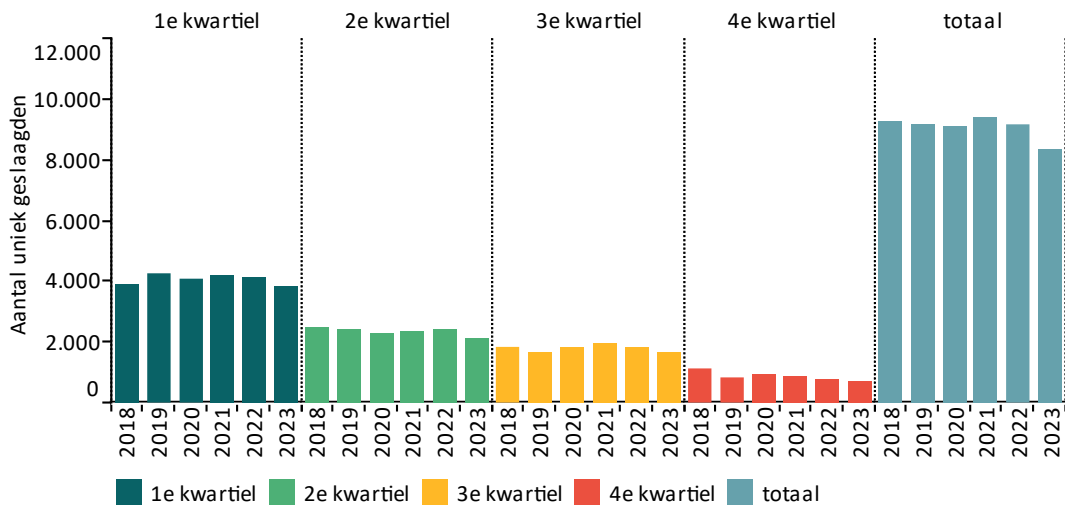
Figuur 3.1 Slaagkans naar activiteit, Fryslân, 2017 - 2023



Figuur 3.1 laat de ontwikkeling van de slaagkans zien als totaal en naar mate van activiteit in zoekgedrag. De afgelopen zeven jaar is de gemiddelde slaagkans in Fryslân afgenomen met 5,5 procentpunt, van 12,7 procent in de periode 2017-2018 naar 7,2 procent in de periode 2022-2023. Het aantal unieke reacties op sociale huurwoningen is afgelopen zeven jaar toegenomen met 43.082 reacties of 59 procent.

De actief zoekenden hebben een 7,7 procentpunt hogere kans een woning te vinden dan de drie groepen minder actief woningzoekenden. Hierbij moet opgemerkt worden dat binnen de drie groepen minder actief woningzoekenden de slaagkans sterk uiteen kan lopen doordat 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 - 2023



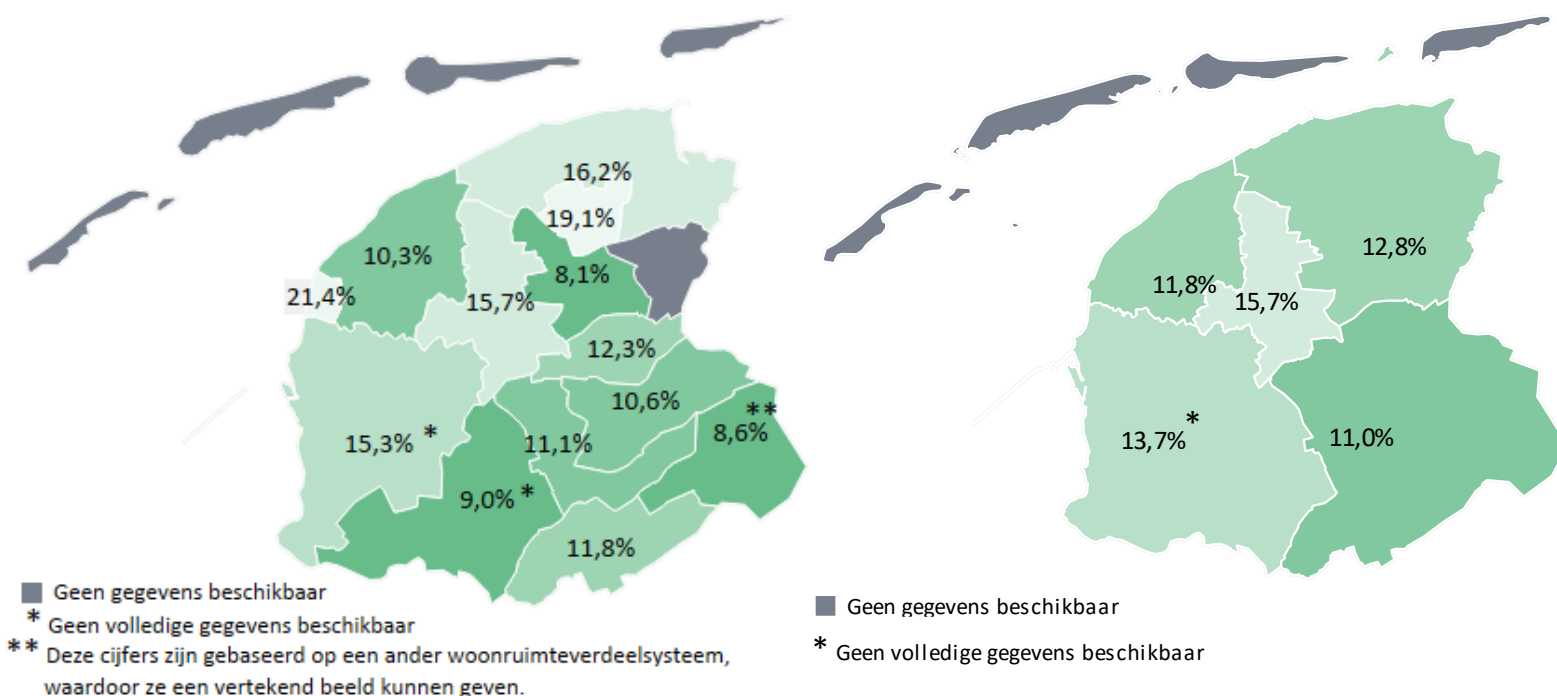
Figuur 3.2 geeft het absoluut aantal geslaagde woningzoekenden per kwartiel weer voor de afgelopen zes perioden. Het aantal geslaagden is ten opzichte van de vorige periode afgenomen met één procent, van 9.180 tot 8.359 geslaagden. De slaagkans is lager voor de kwartielen woningzoekenden die minder vaak reageren.

Tabel 3.3 Aantal reagerende en geslaagde woningzoekenden, Fryslân, 2017 - 2023

		2017 en 2018	2018 en 2019	2019 en 2020	2020 en 2021	2021 en 2022	2022 en 2023
1e kwartiel	aantal uniek reagerenden	18.167	20.913	23.758	27.181	28.118	30.326
	aantal uniek geslaagden	3.874	4.232	4.051	4.211	4.136	3.868
totaal	aantal uniek reagerenden	73.327	81.215	91.767	105.215	110.980	116.409
	aantal uniek geslaagden	9.278	9.158	9.119	9.426	9.180	8.359

Tabel 3.3 geeft de exacte aantallen uniek reagerende en geslaagde woningzoekenden weer voor alle perioden. Het totaal aantal verhuringen is afgenomen tussen de eerste en laatste periode. Het aandeel verhuringen aan de meest actieve woningzoekenden is tussen de eerste en laatste periode toegenomen. In 2017 - 2018 betrof dit 41,8 procent, het aandeel verhuurde woningen dat is toegewezen aan actieve zoekers is toegenomen tot 46,3 procent in de periode 2022 - 2023.

Kaarten 3c en 3d Slaagkans meest actief woningzoekenden, per gemeente en regio, 2022 - 2023

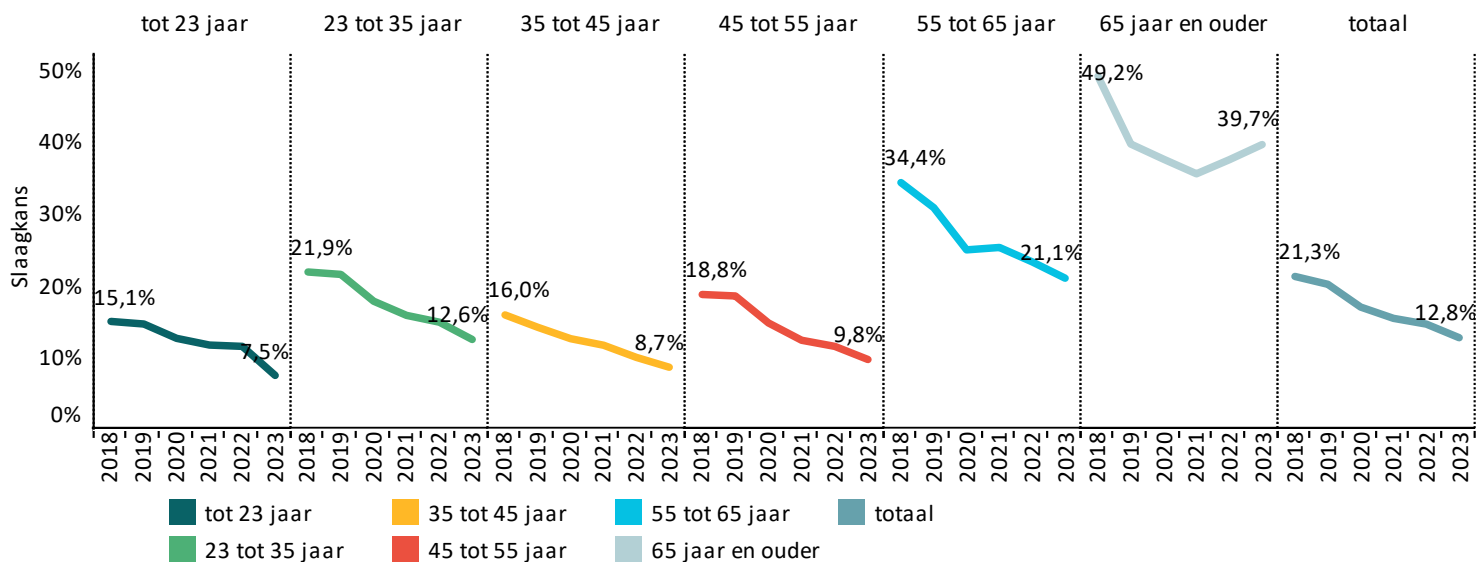


Een interessante groep in de context van vraagdruk op de woningmarkt, is die groep waar de behoefte aan een woning vermoedelijk het grootst is en die zodoende het meest actieve zoekgedrag laat zien. Kaarten 3c en 3d geven de gemiddelde slaagkans weer voor deze meest actief woningzoekenden. Per gemeente lopen de slaagkansen voor actief woningzoekend uiteen. De kans om een woning te vinden is het hoogst in gemeente Harlingen (21,4%) en het laagst in Tytsjerksteradiel 8,1 procent. Zoals bij kaarten 3a en b beschreven heeft de ligging van Tytsjerksteradiel dichtbij Leeuwarden invloed op de vraag naar huurwoningen in Tytsjerksteradiel. Daarnaast spelen mogelijk de eigen woonruimteverdeelsystemen van De Bouwvereniging en Thús Wonen een rol bij de hogere slaagkans in de gemeente Harlingen en regio Noordoost. Regionaal hebben actieve zoekers de beste kans in Regio Leeuwarden (15,7%). Onderstaande tabel 3.3 geeft de slaagkans weer van actief woningzoekenden per regio en Fryslân voor de afgelopen zes perioden.

Tabel 3.4 Slaagkans actief woningzoekenden per periode, regio en Fryslân, 2022 - 2023

	2017 en 2018	2018 en 2019	2019 en 2020	2020 en 2021	2021 en 2022	2022 en 2023
Fryslân	21,3%	20,2%	17,1%	15,5%	14,7%	12,8%
Regio Leeuwarden	22,2%	21,3%	20,3%	19,5%	18,7%	15,7%
Regio Noordoost	22,4%	21,7%	17,7%	17,2%	15,6%	12,8%
Regio Noordwest	31,3%	27,7%	10,5%	13,6%	13,6%	11,8%
Regio Zuidoost	19,1%	17,8%	16,0%	12,3%	11,6%	11,0%
Regio Zuidwest	19,8%	20,0%	18,0%	16,2%	15,6%	13,7%

Figuur 3.3 Slaagkans actieve zoekers naar leeftijd, Fryslân, 2017 - 2023



Het aantal unieke en geslaagde actief woningzoekenden is licht afgenomen in de periode tussen 2017 – 2018 (3.874 unieke reageerders) en de periode 2022 – 2023 (3868 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 tussen de eerste en de meest recente periode afgenomen voor alle leeftijdsgroepen. Van gemiddeld 21,3 procent gedurende de jaren 2017 – 2018 tot 12,8 procent voor de jaren 2022 - 2023.

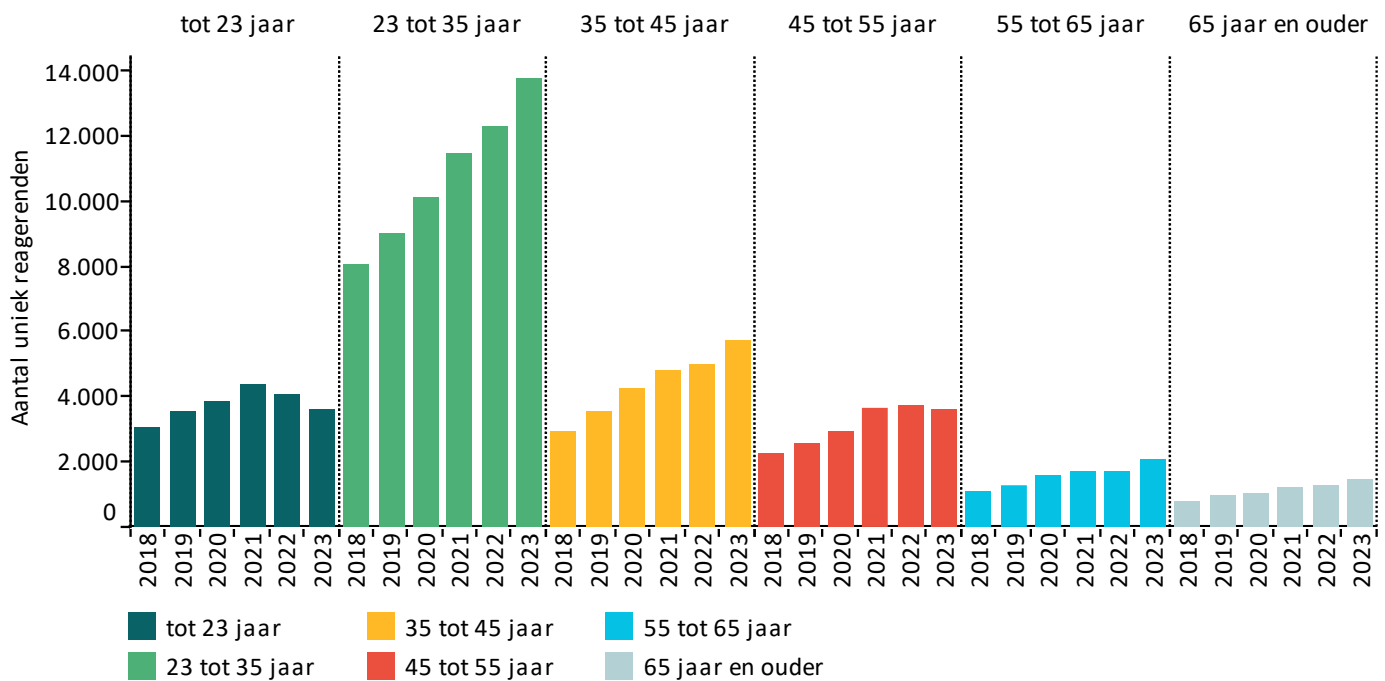
De daling van de slaagkans is het grootst bij de oudere leeftijdsgroepen met een daling van 13,3 procentpunt voor 55 tot 65-jarigen en 9,5 procentpunt 65-plussers voor. De oudere leeftijdsgroepen actieve zoekers zijn tevens de kleinste leeftijdsgroepen in absolute aantallen.

Van alle leeftijdsgroepen hebben actieve woningzoekenden van 65 jaar en ouder met 39,7 procent de hoogste slaagkans, ruim driemaal zo hoog als de gemiddelde actieve woningzoekende. Ook 55- tot 65-jarige actieve woningzoekers hebben een bovengemiddeld hoge slaagkans. Voor de groep 65-plussers is sinds vorige periode als enige leeftijdsgroep een stijging in de slaagkans te zien, van een slagingskans van 35,4% in 2020 - 2021, naar een slagingskans van 39,7% in periode 2022 - 2023. Mogelijk spelen zowel een langere inschrijftijd bij een hogere leeftijd, alsook een woningaanbod specifiek voor ouderen en senioren een rol bij de hogere slaagkans voor deze leeftijdsgroepen.

Ook voor jongeren tot 23 jaar bestaan enige doelgroep- of leeftijdsspecifieke aanbods- of voorrangsregelingen. Het gaat dan bijvoorbeeld om complexen met studenten- of jongerenwoningen. Deze voorrangsregelingen compenseren enigszins de beperkt opgebouwde zoekduur in de leeftijdsgroep tot 23 jaar. Desondanks is voor deze leeftijdsgroep de slaagkans beneden gemiddeld. Ten opzichte van vorige periode is een bovengemiddelde afname van de slaagkans te zien van 11,6% vorige periode naar 7,5% voor de periode 2022 - 2023.

De slaagkans van 23- tot 35-jarigen is ongeveer gemiddeld, maar hoger dan van de andere categorieën onder de 55. Een mogelijke verklaring kan liggen in de woningtypen en huurklassen waarop gereageerd wordt. De goedkopere, gestapelde woningen die doorgaans ook vaker vrijkomen voor verhuur zijn mogelijk interessante woningen voor jongvolwassenen, studenten en starters. Gecombineerd met enige opgebouwde zoekduur, een hoge reactiegraad en brede zoekcriteria kan dat resulteren dat in een relatief hoge slaagkans voor deze leeftijdsgroep.

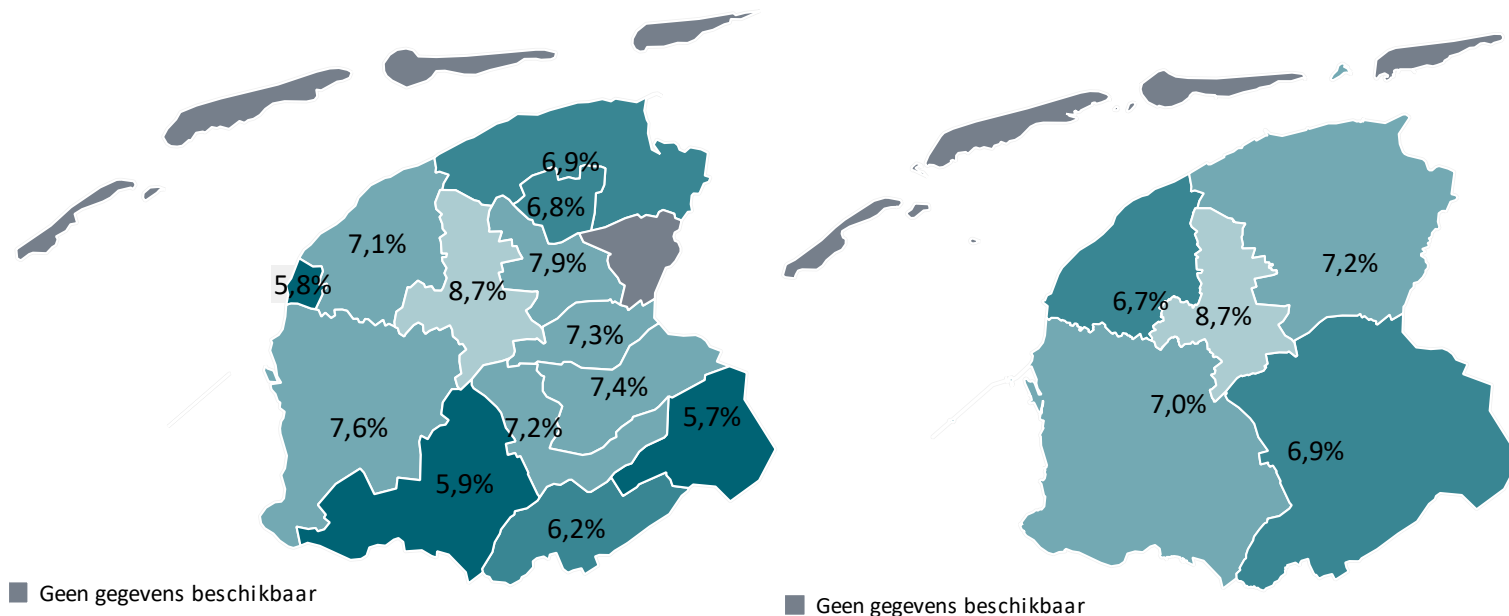
Figuur 3.4 Aantal uniek reagerenden, actieve zoekers naar leeftijd, Fryslân, 2017 - 2023



Figuur 3.4 geeft de omvang van de groep actieve zoekers weer per leeftijdscategorie. De meest omvangrijke leeftijdsgroep onder actieve zoekenden is de groep 23- tot 35-jarigen, goed voor 44,6 procent van de succesvolle woningzoekenden. Door deze groep werden gedurende 2022 – 2023 zo'n 45,4 procent van alle reacties van de actieve zoekenden geplaatst. De slaagkans van deze leeftijdsgroep is met 12,6 procent een 0,2 procentpunt lager dan de gemiddelde slaagkans.

4. Mutatiegraad

Kaarten 4a en 4b Mutatiegraad per gemeente en regio, 2022 - 2023



De mutatiegraad meet het percentage woningen van de bestaande voorraad dat op jaarbasis beschikbaar komt voor verhuur. Het is een indicatie voor de doorstroom. De mutatiegraad is het aantal opgezegde woningen gedeeld door het totaal aantal voor verhuur bestemde woningen. In totaal zijn in de periode 2022 – 2023 zo'n tienduizend corporatiewoningen vrijgekomen voor verhuur in Fryslân. De doorstroom is deze afgelopen zeven jaar afgenomen met 1,3 procentpunt tot een mutatiegraad van 7,4 procent. Historisch gezien is de mutatiegraad in Fryslân laag. Wel is de doorstroom in Fryslân naar alle waarschijnlijkheid hoger dan de landelijk gemiddelde doorstroom. Exacte en recente cijfers over de landelijke mutatiegraad ontbreken echter. Op basis van gegevens uit 2018 is een landelijk cijfer van zeven procent genoemd¹, daarnaast is het aantal door corporaties toegewezen woningen op landelijk niveau gedaald tussen 2015 en 2020, waarna het in 2021 lijkt te stabiliseren².

Onderstaande tabel 4.1 geeft de doorstroom weer voor de afgelopen zes perioden. Voor zowel Fryslân als alle regio's is een dalende ontwikkeling te zien. De mutatiegraad is met 8,7 procent het hoogst in regio en gemeente Leeuwarden. De doorstroom is het laagst in regio Noordwest, met een mutatiegraad van 6,7 procent en in gemeente Ooststellingwerf met een mutatiegraad van 5,7 procent. Voor de periode 2022 – 2023 zijn gegevens van Actium meegenomen, daardoor is sprake van een trendbreuk in Ooststellingwerf. Inclusief gegevens van Actium is de mutatiegraad in Ooststellingwerf ten opzichte van vorige periode afgenomen met twee procentpunt, zonder gegevens van Actium zou de afname 0,9 procentpunt zijn geweest.

Tabel 4.1 Mutatiegraad per periode, regio en Fryslân, 2017 - 2023

	2017 en 2018	2018 en 2019	2019 en 2020	2020 en 2021	2021 en 2022	2022 en 2023
Fryslân	8,7%	9,0%	8,5%	8,3%	8,1%	7,4%
Regio Leeuwarden	10,4%	10,6%	9,5%	9,9%	9,9%	8,7%
Regio Noordoost	8,5%	8,3%	8,3%	8,4%	7,8%	7,2%
Regio Noordwest	8,2%	8,9%	8,6%	7,9%	7,0%	6,7%
Regio Zuidoost	8,0%	8,4%	8,4%	7,3%	7,2%	6,9%
Regio Zuidwest	8,0%	8,5%	7,8%	8,0%	8,0%	7,0%

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

² Planbureau voor de leefomgeving (2022), 'Staat van de Woningmarkt, jaarrapportage 2022'.

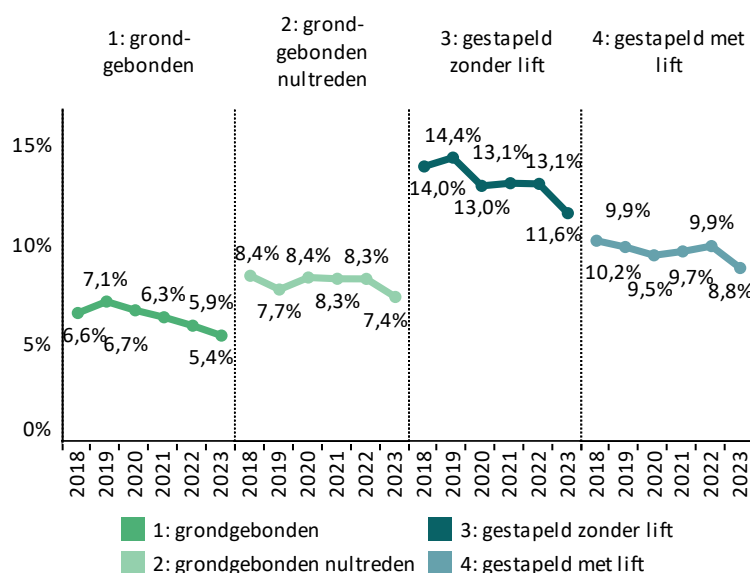
Tabel 4.2 Mutatiegraad per soort woning, huurklasse en soort kern, Fryslân 2022 - 2023

		aantal verhuurbare woningen	aantal voor verhuur opgezegde woningen	mutatiegraad
Fryslân Soort woning	1: grondgebonden	38.736	4.194	5,4%
	2: grondgebonden nultreden	6.903	1.017	7,4%
	3: gestapeld zonder lift	11.251	2.611	11,6%
	4: gestapeld met lift	14.070	2.485	8,8%
	totaal	70.960	10.307	7,3%
Huurklasse	1: goedkoop	13.524	2.263	8,4%
	2: tot 1e aftopgrens	49.802	6.810	6,8%
	3: tot 2e aftopgrens	4.601	754	8,2%
	4: tot max huurgrens	3.033	621	10,2%
	totaal	70.960	10.448	7,4%
Soort kern	overige kernen	20.732	2.944	7,1%
	regionale kern	15.017	2.025	6,7%
	stedelijke kern	35.211	5.479	7,8%
	totaal	70.960	10.448	7,4%

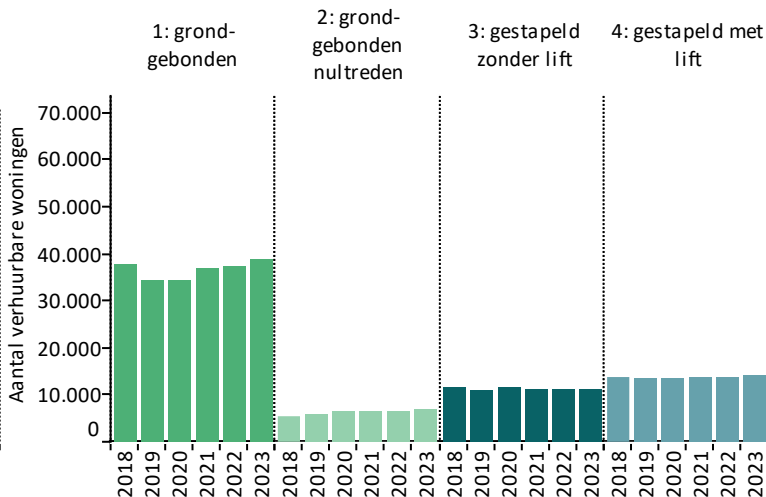
Tabel 4.2 geeft de mutatiegraad in Fryslân weer per soort woning, huurklasse en soort kern. De doorstroom is het laagst voor grondgebonden woningen (5,4%). De doorstroom is veruit het hoogst bij gestapelde woningen zonder lift (11,6%) en woningen tot de maximale huurgrens (10,2%).

Met uitzondering van woningen tot de tweede aftopgrens en tot de maximale huurgrens, is de mutatiegraad de afgelopen zeven jaar afgenomen voor alle woningtypen, huurklassen en kerntypen. De mutatiegraad is bovengemiddeld afgenomen bij gestapelde woningen zonder lift, gestapelde woningen met lift, woningen tot de kwaliteitskortingsgrens en woningen tot de eerste aftopgrens. Ook in de stedelijke en overige kerntypen is de mutatiegraad afgelopen zeven jaar bovengemiddeld afgenomen, met respectievelijk -1,4 procentpunt voor stedelijke kernen en -1,3 procentpunt voor overige kernen.

Figuur 4.1 Mutatiegraad per soort woning, Fryslân, 2017 - 2023

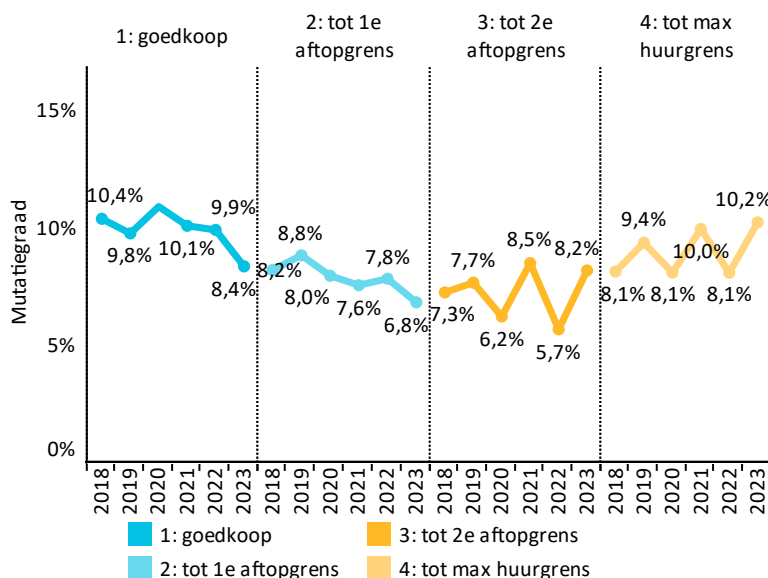


Figuur 4.2 Aantal verhuurbare woningen, per woningtype, Fryslân, 2017 - 2023

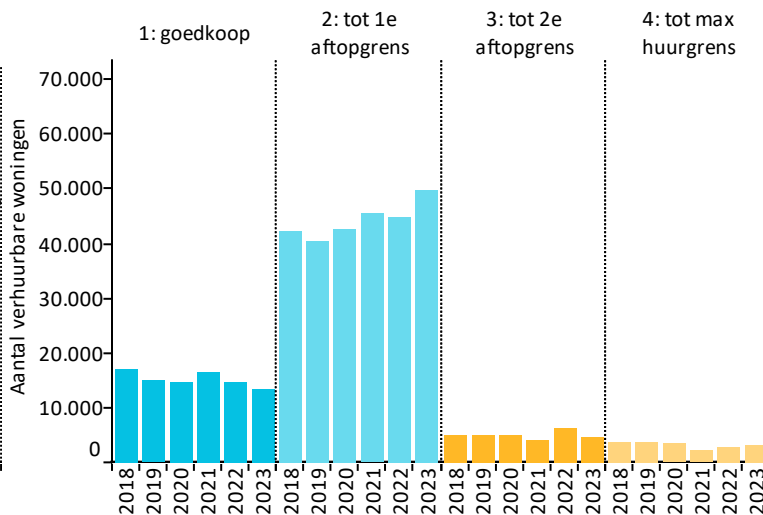


Bovenstaande figuur 4.1 geeft de mutatiegraad per soort woning weer en figuur 4.2 het aantal verhuurbare woningen per soort woning. Voor alle woningtypen is in vergelijking tot 2017 de mutatiegraad gedaald. Van alle woningtypen is de doorstroom het laagst voor grondgebonden woningen, met een mutatiegraad van 5,4 procent. Gestapelde woningen zonder lift kennen met een mutatiegraad 11,6 procent een meer dan tweemaal zo hoge doorstroom als reguliere grondgebonden woningen. Na drie voorgaande perioden met een ongeveer gelijke mutatiegraad, is de mutatiegraad voor grondgebonden nultredenwoningen, gestapelde woningen zonder lift en gestapelde woningen met lift bovengemiddeld afgenomen.

Figuur 4.3 Mutatiegraad per huurklasse, Fryslân, 2017 - 2023

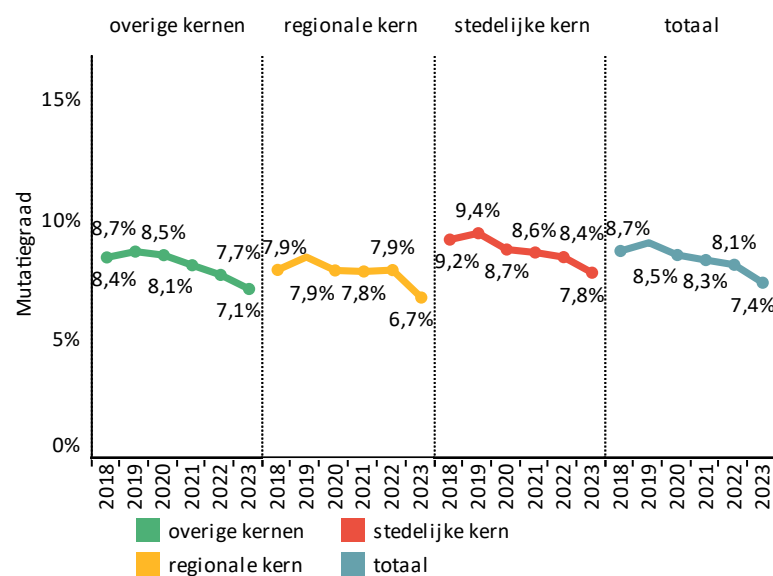


Figuur 4.4 Aantal verhuurbare woningen, per huurklasse, Fryslân, 2017 - 2023

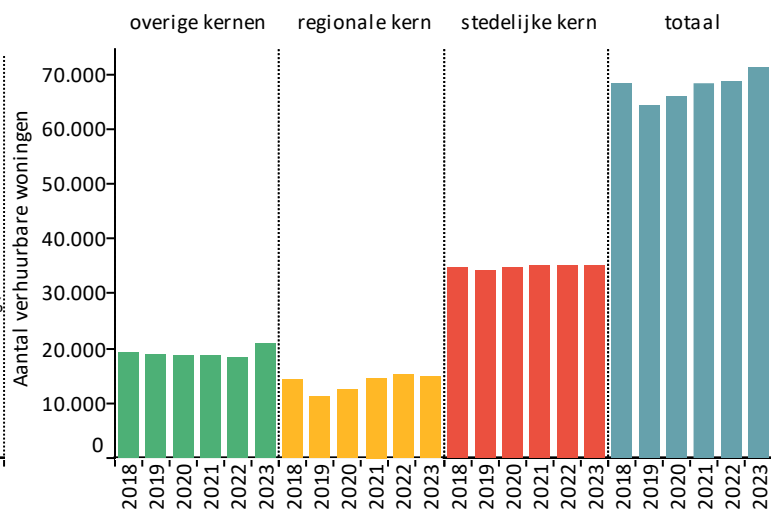


Bovenstaande figuur 4.3 geeft de mutatiegraad per huurklasse weer. Figuur 4.4 geeft het aantal verhuurbare woningen per huurklasse weer. De woningen tot de maximale huurgrens komen in de periode 2022 - 2023 het vaakst vrij voor verhuur. De trend voor woningen tot de 2e aftopgrens en tot de maximale huurgrens kennen een wat grillig verloop. Deze huurklassen betreffen in totaal 1375 woningen of dertien 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 - 2023



Figuur 4.6 Aantal verhuurbare woningen per soort kern, Fryslân, 2017 - 2023



Figuren 4.5 en 4.6 geven de mutatiegraad en het aantal verhuringen weer uitgesplitst naar kerntype. Over het algemeen is voor alle kerntypen vooral een stagnatie of daling van de doorstroom te zien. In de stedelijke kernen is de doorstroom het hoogste, namelijk met 0,4 procentpunt boven het gemiddelde.

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 7,0 vergelijkbaar met de andere kerntypen, met een doorstroom van 6,7 procent in regionale kernen en 7,1 procent in de overige kernen.

5. Discussie en conclusies

Vraagdruk verder toegenomen

De vraagdruk op sociale huurwoningen in Fryslân is de afgelopen zeven jaar toegenomen, zo blijkt uit verschillende indicatoren. De gemiddelde inschrijftijd is verder toegenomen, het aantal reacties per aangeboden huurwoning 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 de vorige rapportage van vraagdrukcijfers. Deze ontwikkelingen zetten zich ook afgelopen periode voort.

5.1 Landelijke context

Een aantal achterliggende oorzaken speelt een rol bij de toegenomen vraagdruk op de sociale woningmarkt. Voor wat betreft de afgenomen doorstroom is beleid rondom extramuralisering van zorg van belang, evenals beleid gericht op langer (zelfstandig) thuiswonende ouderen. Deze landelijke ontwikkelingen ontmoedigen en verhinderen verhuizingen van ouderen en zorgbehoevenden naar geclusterde of intramurale woonvormen met een combinatie van woon- en zorg voorzieningen. Woningen van ouderen en zorgbehoevenden komen daardoor minder vaak en minder snel beschikbaar op de woningmarkt. De afname van doorstroombmogelijkheden zorgt voor extra vraag naar zelfstandige woonruimte, wat ten dele neerkomt op extra vraag naar sociale huurwoningen. Daarnaast drukken woningtoewijzingen op basis van bemiddeling, zoals onder andere bepaald in het convenant 'Weer Thuis', woningtoewijzingen op basis van urgentie en de gemeentelijke taakstelling statushouders, regulier woningaanbod uit de bestaande voorraad sociale huurwoningen. Ook kan de relatief veel langere inschrijfduur voor sociale huurwoningen in overige delen van Nederland de corporatiewoningen in Fryslân extra aantrekkelijk maken. De relatief gunstige inschrijfduur in Fryslân zou kunnen leiden tot een toenemend aantal woningzoekenden van buiten de provincie of regio. Uit een analyse van cijfers van FrieslandHuur.nl blijkt dat er voor de periode 2019 tot en met 2022 wel sprake is van een toename van het aantal woningzoekenden van buiten Fryslân. Deze toename van het aantal woningzoekenden leidt (nog) niet direct tot een toename van verhuring aan woningzoekenden van buiten Fryslân. Waarschijnlijk heeft dat te maken met een kortere inschrijfduur van woningzoekenden van buiten Fryslân.

Betaalbaarheid

Naast landelijke ontwikkelingen die vooral de vraag naar sociale huurwoningen beïnvloeden, speelt een aantal ontwikkelingen op het gebied van financierbaarheid die hun doorwerking vinden in vraagdruk op de sociale huursector. Door verschillende prijsopdrijvende effecten is de koopmarkt minder bereikbaar geworden voor corporatiedoelgroepen waardoor de doorstroom binnen de sociale huursector verder stagneert. Zo zijn de woningmarktprijzen afgelopen jaren aanzienlijk toegenomen, zowel landelijk alsook in Fryslân. De geïndexeerde toename in verkoopprijzen bedraagt 67.3 procentpunt van 2017 tot en met 2023 (indexjaar 2015)³. De nog steeds hoge prijzen voor koopwoningen, alsook de toegenomen hypotheekrente, onzekerheid rondom energiekosten, hoge inflatie en toegenomen kosten van bouw materiaal verlagen de financieringsmogelijkheden van potentiële koopstarters en drukken daarmee de uitstroom van huurders naar de koopmarkt. Stijgende CAO-lonen geven wel iets meer financieringsruimte voor uitstroom naar de koopmarkt, maar het woningaanbod is vooralsnog beperkt.⁴ Daarnaast maakt de eenmalige huurverlaging voor huurder met een laag inkomen⁵ het voor huurders mogelijk financieel onaantrekkelijk om te verhuizen. Ook blijkt uit recent woonlastenonderzoek dat veel huurders onzeker zijn over hun financiële positie.⁶ De onzekerheid rondom de te verwachten energiekosten van een nieuwe woning, maakt dat huurders mogelijk minder bereid zijn te verhuizen.

³ CBS (2024), "Bestaande koopwoningen; verkoopprijzen prijsindex 2015=100, regio".

⁴ RaboResearch (2024), "Kwartaalbericht Woningmarkt: hoge prijsstijgingen in het verschiet". [Link](#).

⁵ Rijksoverheid (2023), "Eerste Kamer stemt in met wetsvoorstel Huurverlaging 2023 voor huurders met een laag inkomen", [Link](#).

⁶ Rigo (2024), "Woonlastenonderzoek Fryslân. Betaalbaarheid in de sociale huursector".

5.2 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 gemiddelde inschrijfduur is afgelopen periode verder toegenomen met vier maanden, tot bijna drie en een half jaar (41 maanden). De inschrijfduur is toegenomen in alle regio's en gemeenten. Afgelopen zeven jaar is de inschrijfduur met gemiddeld dertien maanden toegenomen. De inschrijfduur is toegenomen voor alle afzonderlijke woningtypen, huurklassen en kerntypen. Van alle woningtypen is de inschrijfduur het langst voor grondgebonden woningen met vier en een kwart jaar (52 maanden). Aangaande huurklassen is de inschrijfduur het langst voor woningen tot de maximale huurgrens (57 maanden). Van alle kerntypen is de inschrijfduur het langst voor de stedelijke kernen met 43 maanden. De inschrijfduur voor overige kernen is daarbij het sterkst toegenomen. Afgelopen zeven jaar zijn de verschillen in inschrijfduur tussen de regio's kleiner geworden.

Reactiegraad

De gemiddelde reactiegraad op aangeboden woningen is tussen de perioden 2017 - 2018 en 2022 - 2023 gemiddeld gestegen met 40 extra reacties per woning. 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. Tussen gemeenten loopt de gemiddelde reactiegraad behoorlijk uiteen, van 57 reacties tot 115 reacties per aangeboden woning in de periode 2022 - 2023. In vrijwel alle gemeenten is de reactiegraad toegenomen ten opzichte van de vorige periode. De enige uitzondering hierop is gemeente De Fryske Marren, waar de reactiegraad de afgelopen periode is afgenomen met één reactie tot een gemiddelde van 76 reacties.

De reactiegraad is afgelopen periode toegenomen voor vrijwel alle afzonderlijke woningtypen, huurklassen en kerntypen. De meeste reacties zijn geplaatst bij reguliere grondgebonden woningen (117), woningen tot de 1^e aftopgrens (91) en stedelijke kernen (104). Voor de categorie gestapelde woningen met lift bleef de reactiegraad afgelopen drie perioden vrijwel gelijk, variërend van 38 tot 40 reacties. Ook voor de goedkope woningen bleef de reactiegraad vrijwel gelijk afgelopen drie perioden, variërend van 80-82 reacties.

Slaagkans

Het aantal unieke reageerders dat reageerde op sociale huurwoningen in Fryslân is afgelopen zeven jaar toegenomen met 43 duizend tot in totaal zo'n 116 duizend unieke reageerders in 2022 - 2023. Bij 7,2 procent van deze unieke reageerders leidde reageren tot het huren van een sociale huurwoning. De slaagkans is in heel Fryslân afgenomen in de afgelopen zeven jaar, van 12,7 procent in de periode 2017 - 2018 naar 7,2 procent in de periode 2022 - 2023.

Het aantal geslaagden onder de meest actief woningzoekenden is in de afgelopen zeven jaar afgenomen met zes geslaagde actief woningzoekenden. Maar wanneer gekeken wordt naar alle verhuurde woningen, is het aandeel dat daarbij verhuurd wordt aan de meest actieve woningzoekenden juist toegenomen in die periode. Het aandeel van alle verhuringen aan actief woningzoekenden was in 2017 - 2018 41,8 procent en steeg naar 46,3 procent in de periode 2022 - 2023. De actief zoekenden hebben een 5,6 procentpunt hogere kans om een woning te vinden dan de gemiddelde woningzoekenden.

De grootste leeftijdsgroep onder actieve woningzoekenden is de groep 23- tot 35-jarigen, goed voor 44,6 procent van de succesvolle woningzoekenden. De groep heeft echter niet de hoogste slaagkans. Evenals voorgaande jaren hebben actief woningzoekenden van 65 jaar of ouder de hoogste slaagkans (39,7%). Jongeren tot 23 jaar hebben de laagste slaagkans, ten opzichte van vorige periode is de slaagkans bovengemiddeld afgenomen naar 7,5%.

Mutatiegraad

De mutatiegraad in Fryslân is afgelopen periode verder afgenomen met 0,7 procentpunt tot 7,4 procent. De afname over de afgelopen zeven jaar bedraagt 1,3 procentpunt. Ten opzichte van vorige periode laten vrijwel alle afzonderlijke woningtypen, huurklassen en kerntypen een daling van de mutatiegraad zien, behalve de categorieën tot de 2^e aftopgrens en tot de maximale huurgrens. Door de relatief lagere woningaantallen ondervindt de mutatiegraad voor deze huurklassen meer effect van uitschieters in de data en lokale ontwikkelingen. Bij woningtypen is de doorstroom van gestapelde woningen zonder lift het hoogste (11,6%). Daarmee is de mutatiegraad meer dan tweemaal zo hoog als bij de grondgebonden (5,4%). Opvallend is dat na drie voorgaande perioden met een ongeveer gelijke mutatiegraad, de mutatiegraad deze periode voor grondgebonden nultredenwoningen, gestapelde woningen zonder lift en gestapelde woningen met lift bovengemiddeld is afgenomen. Van de kerntypen is de mutatiegraad met 7,8 procent het hoogst in stedelijke kernen en het laagste in de regionale kernen (6,7%). Mogelijk beperkt de gestagneerde doorstroom voor grondgebonden woningen de algehele doorstroom binnen de sociale huurmarkt. Doordat huurders nauwelijks kunnen doorstromen vanuit gestapelde woningen naar grondgebonden woningen loopt de vraagdruk op grondgebonden woningen daardoor mogelijk over op de gestapelde woning.

5.3 Beeld per kerntype, huurklasse en woningtype

Verschillen tussen kerntypen verder afgenomen

De vraagdruk is doorgaans hoger in meer stedelijke kernen. Woningen in de stedelijke kernen ontvangen gemiddeld ruim 50 procent meer reacties (104 reacties) ten opzichte van woningen in regionale kernen (70 reacties) of overige kernen (66 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 zes, vijf en drie maanden. De reactiegraad is voor deze kerntypen toegenomen met respectievelijk acht, negen en vijf reacties.

De afgenomen verschillen tussen kerntypen lijken een regionaal waterbedeffect 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 om bredere zoekcriteria te hanteren. Hierdoor kunnen aanvankelijk minder passend geachte woningen of woonplaatsen bij meer woningzoekenden alsnog in beeld komen. Een bredere oriëntatie op de woningmarkt kan leiden tot een verdringing van woningzoekenden in kleinere woonplaatsen, die een meer lokale, sociale, en economische binding met de betreffende kleinere woonplaatsen kunnen hebben.

Huurklassen

Sinds 2017 - 2018 is de reactiegraad voor alle huurklassen gestegen. Alleen voor de goedkope huurklasse stagneert de reactiegraad sinds 2020 - 2021 en neemt deze af in de periode 2022 - 2023. Ten opzichte van 2021 - 2022 is er een lager aantal verhuren van goedkope woningen. Bij een afname van het aanbod van huurwoningen zou je verwachten dat de reactiegraad stijgt. Voor de goedkope woningen is dit niet het geval. Een mogelijke verklaring voor de afname van het aantal vrijgekomen huurwoningen in de goedkope huurklasse is dat een aanzienlijk deel van deze woningen jongerenwoningen betreft en dat jongeren langer op dezelfde plek wonen. Ook is in Fryslân sprake van ontgroening, het aandeel jongeren in de bevolking neemt af. Hierdoor zijn er ook minder jongeren die een woning zoeken, waardoor mogelijk de reactiegraad voor jongerenwoningen daalt.

De vraag naar woningen tot de maximale huurgrens blijft toenemen. De gemiddelde inschrijfduur steeg sneller dan bij de overige huurklassen en de reactiegraaf nam afgelopen periode sterk toe. De mutatiegraad ligt relatief hoog. Dit zou kunnen komen doordat de woonlasten voor woningen in de huurklasse tot de maximale huurgrens dichterbij de lasten van een koopwoning in de buurt liggen. Daardoor is uitstroom naar een koopwoning voor huurders van deze duurdere woningen wellicht beter mogelijk dan voor huurders van goedkopere woningen.

Woningtype

Waar voorheen de doorstroom vooral afnam bij grondgebonden woningen, en de doorstroom stagneerde bij de overige woningtypen, lijkt een verdere afname van doorstroom zich nu bij alle woningtypen voor te doen. Voor grondgebonden woningen is de mutatiegraad vrijwel elke periode verder afgenomen. Tegelijkertijd was de mutatiegraad voor de overige drie woningtypen lange tijd redelijk stabiel. In de meest recente periode is ook de mutatiegraad voor alle drie overige woningtypen afgenomen, sterker dan de gemiddelde afname van -0,7procentpunt. Namelijk voor grondgebonden nultredenwoningen (-0,9%punt), gestapelde woningen zonder lift (-1,5%punt) en gestapelde woningen met lift (-1,1%punt). Door stagnerende doorstroom lijkt de hoge vraag naar grondgebonden woningen over te lopen naar de andere woningtypen.

Gestapelde woningen met lift zagen de meest geringe toename in inschrijfduur (+2 maanden) tot ruim twee en een kwart jaar (28 maanden) en een geringe toename van de reactiegraad (+2 reacties). Ook lijkt de reactiegraad te stabiliseren rond 40 reacties per aangeboden woning. Bij toewijzing van gestapelde woningen met lift wordt regelmatig gebruik gemaakt van toegangs- en voorrang labels op basis van bepaalde leeftijdsgrenzen, zoals 55-plus, 65-plus of seniorenwoningen. Daardoor vormen woningen van dit type een afzonderlijk segment in de sociale huurwoningmarkt. Hierin ligt een verklaring voor de relatief lage vraagdruk voor gestapelde woningen met lift. Ook speelt mogelijk een beperkte verhuishetereidheid van ouderen hierin een rol.

5.4 Conclusie

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 kleiner voor wat betreft de inschrijfduur.

Grondgebonden woningen zijn, net als voorgaande jaren, het meest gevraagde woningtype. Grondgebonden woningen hebben de langste inschrijfduur (52 maanden), de hoogste reactiegraad (117 reacties) en de laagste doorstroom (5,4%).

Waar voorheen de doorstroom vooral afnam bij grondgebonden woningen en de doorstroom stagneerde bij de overige woningtypen, neemt de doorstroom nu verder af bij alle woningtypen. De hoge vraag naar grondgebonden woningen lijkt door te schuiven naar de andere woningtypen. Doordat de doorstroom vanuit andere woningtypen naar grondgebonden woningen stagneert. En mogelijk door aangepaste keuzes van woningzoekenden die daardoor voor andere woningtypen kiezen.

Huurwoningen in stedelijke kernen zijn nog steeds het meest gewild, ze hebben de langste inschrijfduur (43 maanden) en de hoogste reactiegraad (104 reacties). De verschillen in vraagdruk (met name de inschrijfduur en reactiegraad) worden kleiner tussen kerntypen, vooral door snellere toename van vraagdruk in regionale en overige kernen.

De slaagkans voor actief zoekende ouderen in de leeftijdscategorie 65 jaar en ouder was in voorafgaande perioden het hoogst van alle leeftijdscategorieën. Afgelopen periode is de slaagkans voor actief zoekende 65 plussers verder toegenomen. Voor alle andere leeftijdscategorieën van actieve woningzoekenden is de slaagkans juist afgenomen in de meest recente periode.

Voor goedkope woningen lijkt de reactiegraad zich afgelopen drie perioden te stabiliseren met gemiddeld 80 reacties per aangeboden woning. Met uitzondering van gestapelde woningen met lift, is voor de andere woningtypen en huurklassen de reactiegraad verder toegenomen. Een aanzienlijk deel van de goedkope woningen zijn jongerenwoningen. Mogelijk leidt de afname van het aandeel jongeren in de bevolking tot minder vraag naar jongerenwoningen.

Voor woningzoekenden bieden gestapelde woningen de beste kansen om snel een woning te vinden. Voor gestapelde woningen zonder lift geldt alsnog een inschrijfduur van drie en een kwart jaar (41 maanden), maar woningen van dit type komen wel vaker vrij voor verhuur (11,6%).

Gestapelde woningen met lift zagen de meest geringe toename in inschrijfduur (+2 maanden) tot ruim twee en een kwart jaar (28 maanden) en een geringe toename van de reactiegraad (+2 reacties). Ook lijkt de reactiegraad te stabiliseren rond 40 reacties per aangeboden woning. De gesegmenteerde markt voor gestapelde woningen met lift verklaart mogelijk de relatief lage vraagdruk op deze woningen. Ook speelt mogelijk een beperkte verhuisbereidheid van ouderen hierin een rol.

Afgelopen periode is de mutatiegraad sterker afgenomen (-0,7 %punt) dan tussen de eerste en de voorlaatste periode (-0,6 %punt). Hoeveel ruimte en keuzevrijheid laat zo'n lage doorstroom voor een verhuizing naar een bestemming of woningtype van eigen voorkeur?

// BIJLAGE 1 TABELLEN VRAAGDRUKCIJFERS FRYSLÂN

Tabel 1. Gemiddelde inschrijfduur in maanden voor actief woningzoekenden, Fryslân, 2022 - 2023

		aantal verhuringen	gemiddelde inschrijfduur in mnd
Fryslân	Soort woning	1: grondgebonden	52
		2: grondgebonden nultreden	34
		3: gestapeld zonder lift	41
		4: gestapeld met lift	28
		totaal	41
	Huurklasse	1: goedkoop	34
		2: tot 1e aftopgrens	40
		3: tot 2e aftopgrens	51
		4: tot max huurgrens	57
		totaal	41
	Soort kern	overige kernen	37
		regionale kern	40
		stedelijke kern	43
		totaal	41

Tabel 2. Gemiddelde reactiegraad, Fryslân, 2022 - 2023

		aantal verhuringen	gemiddelde reactiegraad
Fryslân	Soort woning	1: grondgebonden	117
		2: grondgebonden nultreden	47
		3: gestapeld zonder lift	105
		4: gestapeld met lift	40
		totaal	87
	Huurklasse	1: goedkoop	80
		2: tot 1e aftopgrens	91
		3: tot 2e aftopgrens	81
		4: tot max huurgrens	68
		totaal	87
	Soort kern	overige kernen	66
		regionale kern	70
		stedelijke kern	104
		totaal	86

Tabel 3. Slaagkans woningzoekenden, Fryslân, 2022 - 2023

			aantal uniek geslaagden	aantal uniek reagerenden	slaagkans
Fryslân	Woningzoekenden naar activiteit	1e kwartiel	3.868	30.326	12,8%
		2e kwartiel	2.102	29.201	7,2%
		3e kwartiel	1.657	32.810	5,1%
		4e kwartiel	732	24.072	3%
		totaal	8.359	116.409	7,2%
	Leeftijd actief woningzoekenden	tot 23 jaar	272	3.607	7,5%
		23 tot 35 jaar	1.724	13.737	12,6%
		35 tot 45 jaar	498	5.735	8,7%
		45 tot 55 jaar	353	3.617	9,8%
		55 tot 65 jaar	431	2.044	21,1%
		65 jaar en ouder	590	1.486	39,7%
		totaal	3.868	30.226	12,8%

Tabel 4. Mutatiegraad, Fryslân, 2022 - 2023

		aantal verhuurbare woningen	aantal voor verhuur opgezegde woningen	mutatiegraad
Fryslân Soort woning	1: grondgebonden	38.736	4.194	5,4%
	2: grondgebonden nultreden	6.903	1.017	7,4%
	3: gestapeld zonder lift	11.251	2.611	11,6%
	4: gestapeld met lift	14.070	2.485	8,8%
	totaal	70.960	10.307	7,3%
Huurklasse	1: goedkoop	13.524	2.263	8,4%
	2: tot 1e aftopgrens	49.802	6.810	6,8%
	3: tot 2e aftopgrens	4.601	754	8,2%
	4: tot max huurgrens	3.033	621	10,2%
	totaal	70.960	10.448	7,4%
Soort kern	overige kernen	20.732	2.944	7,1%
	regionale kern	15.017	2.025	6,7%
	stedelijke kern	35.211	5.479	7,8%
	totaal	70.960	10.448	7,4%



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

Planbureau Fryslân wordt gesubsidieerd door de provincie Fryslân.

COLOFON

'Vraagdruk woningbouwcorporaties, Fryslân' is een uitgave van Planbureau Fryslân, september 2024.

Auteurs

Sjaak Moerman, Mirre van der Meer.

Met medewerking van

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

Uitgave

Planbureau Fryslân
Doelestraat 8a 8911 DX Leeuwarden