

Persbericht

24 september 2024

Vraag naar sociale huurwoningen in Fryslân blijft toenemen

De vraag naar sociale huurwoningen in Fryslân blijft toenemen. Dit blijkt uit onderzoek van het Planbureau Fryslân, dat mede op verzoek van het sociaal verhuurbedrijf WoonFriesland, de Vereniging van Friese Woningcorporaties (VFW)¹⁾ en de Friese huurdersorganisaties is uitgevoerd. De gemiddelde inschrijfduur is gestegen, het aantal reacties per aangeboden huurwoningen is toegenomen en de doorstroming laat een dalende ontwikkeling zien. Deze ontwikkelingen komen in de meeste opzichten overeen met de trends uit de voorgaande rapportage van vraagdruk cijfers.

In de periode van 2017/2018 tot 2022/2023 is de gemiddelde inschrijfduur van een actief woningzoekende in de provincie Friesland steeds verder toegenomen van 28 naar 41 maanden. In dezelfde periode is het gemiddelde aantal reacties op de door de corporaties aangeboden woningen gestegen van 47 naar 87. Daarnaast is het aantal woningen dat voor verhuur beschikbaar kwam met 15 % gedaald. Dit betekent dat de corporaties in Friesland in vergelijking met vijf jaar geleden in 2023 ruim 900 woningzoekenden minder aan een woning hebben kunnen helpen.

Gegevens komen van negen Friese corporaties

Het onderzoek is gedaan op basis van vier indicatoren: inschrijftijd, reactiegraad, slaagkans en mutatiegraad die in samenhang zijn geanalyseerd. De gegevens komen van negen corporaties in Friesland en hebben betrekking op de afgelopen zeven jaar. De meest recente resultaten over de periode (2022-2023) worden vergeleken met de vijf vorige metingen over de periode 2017 t/m 2022.

Oorzaken van de hogere vraagdruk

Een aantal ontwikkelingen speelt een rol. Aan de ene kant neemt de vraag toe en aan de andere kant neemt het beschikbare aanbod door verschillende oorzaken af. De vraagdruk neemt verder toe door de geringe doorstroming van ouderen vanuit gezinswoningen naar andere woonvormen, de geringe doorstroming vanuit de sociale huur naar de koopsector als gevolg van de hoge koopprijzen en de huisvesting van bepaalde aandachtsgroepen, waaronder statushouders. Ook is er toenemende belangstelling van de wat hogere inkomens met recht op een sociale huurwoning. Het gaat dan om inkomens tot maximaal € 52.671. Het aanbod neemt af doordat er minder woningen vrijkomen als gevolg van o.a. huurverlaging en de hoge vraagdruk. Tot slot neemt de omvang van de sociale huurwoningenvoorraad nauwelijks toe.

Vraagdruk vooral bij eengezinswoningen, relatief gunstig voor ouderen

Uit het onderzoek blijkt ook dat de toename van de vraagdruk zich vooral voordoet bij grondgebonden woningen en dat de vraagdruk van of naar appartementen min of meer stabiel is gebleven. Daarnaast valt het op dat de situatie op de sociale huurmarkt relatief het meest gunstig is voor ouderen. Er is betrekkelijk veel aanbod van ouderenwoningen en weinig vraag van ouderen.

Wat levert het onderzoek op?

De cijfers geven veel inzicht. Tegelijkertijd roept het ook vragen op. Hoe kan het bijvoorbeeld dat de verschillen in vraagdruk tussen grote en kleine kernen kleiner wordt. Kunnen woningzoekenden nog wonen waar ze 'willen' of worden ze vanwege marktomstandigheden min of meer gedwongen om te gaan wonen waar ze 'kunnen'? Ofwel huren veel huurders vanwege de grote drukte op de woningmarkt een woning die niet of slechts in beperkte mate voldoet aan hun woonwensen?

Daarnaast roepen de cijfers ten aanzien van de woningbehoefte van ouderen vragen op. Is er wel behoefte aan meer woningen voor ouderen? We zien dat er veel aanbod voor ouderen beschikbaar is en dat er onder ouderen weinig vraag naar sociale huurwoningen is. Algemeen wordt door beleidsmakers verwacht dat door de vergrijzing er steeds meer behoefte gaat ontstaan aan woningen geschikt voor ouderen, terwijl de huidige praktijk dit (nog) niet laat zien. De vraag is nu of er wel sociale huurwoningen specifiek voor ouderen gerealiseerd moeten gaan worden; of dat de behoefte aan extra woningen vooral moet worden ingevuld voor andere soorten huishouden zoals kleine huishoudens van jongere leeftijd of andere inkomensgroepen.

In gesprek met gemeenten en huurdersorganisaties over de oplossingsrichtingen

Met dit soort vragen in het achterhoofd gaan corporaties, huurdersorganisaties en gemeenten met elkaar in gesprek om ideeën, standpunten en mogelijke dilemma's met elkaar te delen. Dit vindt plaats tijdens het maken van de lokale prestatieafspraken. Ook wordt dit najaar een bijeenkomst met alle corporaties, huurdersorganisaties, zorgorganisaties en gemeenten in Friesland georganiseerd.
