

PLANBUREAU FRYSLÂN

Vraagdruk woningcorporaties
Fryslân 2026

Inhoudsopgave

1. Inleiding	1
2. Leeswijzer en indicatoren	2
3. Vraagdruk in Fryslân	5
1. Inschrijfduur	5
2. Reactiegraad	12
3. Slaagkans	20
4. Mutatiegraad	29
4. Discussie	35
5. Conclusie	41
Literatuur	43
Bijlage 1. Methode en verantwoording	44
Bijlage 2. Overzicht volledigheid van gegevens per periode, indicator en woningcorporatie	50
Bijlage 3. Tabellen vraagdrukcijfers Fryslân	52

1. Inleiding

Vanuit gemeenten, de Vereniging Friese Woningcorporaties (VFW), WoonFriesland en de Friese huurdersorganisaties is er behoefte aan cijfers over de vraagdruk in de sociale huurmarkt in Fryslân, 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 voor 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 een duidende analyse toe te voegen.

Onderhavige publicatie betreft de zesde rapportageronde naar bovenstaande werkwijze, en bestaat uit een rapportage op het niveau van Fryslân en tabellenboeken voor de afzonderlijke gemeenten. Het is de gemeenschappelijke ambitie van de corporaties, huurdersorganisaties en Planbureau Fryslân om deze monitoring en rapportering voort te zetten en de cijfers jaarlijks te actualiseren.

2. Leeswijzer en indicatoren

Gemeenten, woningcorporaties 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 goed 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 Woningcorporaties (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 in totaal negen jaar. Daarmee kan een adequaat beeld gevormd worden over de huidige vraagdruk, de recente ontwikkelingen daarin en kunnen wellicht (voorlopige) trends ontwaard worden. De tabel (bijlage 2) geeft voor alle perioden 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 vraagdruk-indicatoren. Ook hebben de indicatoren alleen betrekking op zelfstandige huurwoningen en niet op kamers of intramurale wooneenheden. De indicatoren gaan alleen over DAEB-woningen (woningen tot aan de huurtoeslaggrens). Bovendien wordt de eerste verhuur van nieuwbouwwoningen niet meegenomen in de indicatoren. De indicatoren worden berekend als gemiddelde over twee jaren. In deze rapportage worden onderstaande definities van vraagdruk-indicatoren 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 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 toegewezen heeft gekregen te delen door het totaal aantal woningzoekenden dat gereageerd heeft op een voor verhuur aangeboden woning in dezelfde 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.

In deze rapportage worden de vraagdrukindicatoren inschrijfduur, reactiegraad en mutatiegraad uitsplitst naar gemeente, regio, woningtype, huurklasse en kerntype. De slaagkans wordt uitgesplitst naar gemeente, regio, activiteit van zoekgedrag en naar leeftijd voor de groep actief woningzoekenden.

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, Surhuisterveen, Wollega, Workum.
- Overige kernen: alle overige kernen.

Huurklassen

De indeling in huurklassen is gebaseerd op de jaarlijks vastgestelde landelijk huurprijsgrenzen. Voor 2024 en 2025 waren de huurprijsgrenzen als volgt (volgende pagina):

	2024	2025
Tot kwaliteitskortingsgrens (goedkoop)	€454,47	€477,20
Tot 1 ^e aftopgrens	€650,43	€682,96
Tot 2 ^e aftopgrens	€697,07	€731,93
Tot maximale huurgrens (DAEB-huurgrens)	€879,66	€900,07
Liberalisatiegrens	€1157,95*	€1.184,82

In bijlage 1 *'Methode en verantwoording'*, wordt ingegaan op een aantal bijzonderheden en methodologische zaken van belang voor het meten van vraagdruk, zoals:

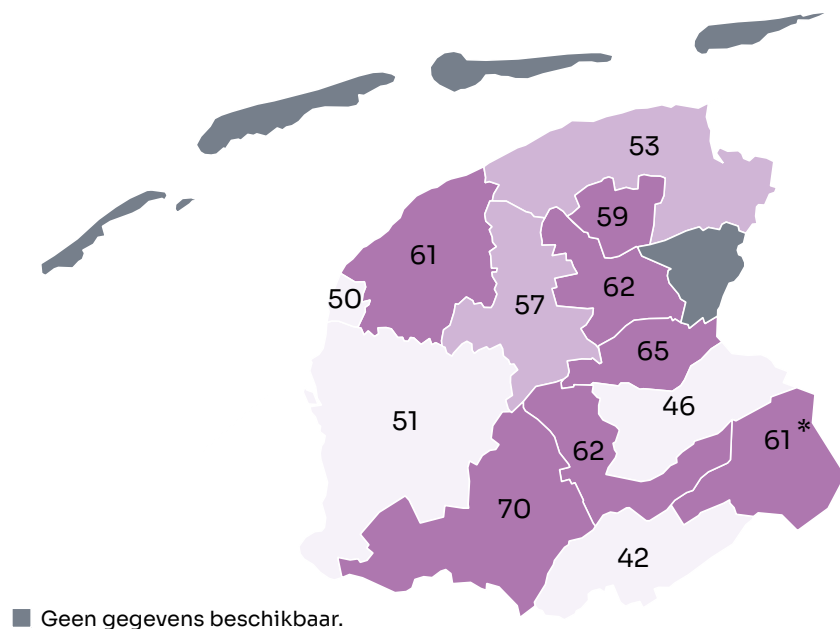
- Een pilot van Elkien over voorrang met kernbinding.
- De situatie in Ooststellingwerf, waar twee woonruimteverdeelsystemen worden gebruikt in één gemeente, namelijk ThuisKompas en FrieslandHuurt.
- Een trendbreuk in de reactiegraad van WoonFriesland, vanwege een verandering in de wijze waarop woningen worden aangeboden, namelijk via FrieslandHuurt.
- De gevolgen van de overstap van Dynhus en Thús Wonen naar woonruimteverdeelsysteem FrieslandHuurt.
- De lokale gevolgen van woningaanbod dat in toenemende mate verloopt via één verdeelsysteem, FrieslandHuurt.

* Vanaf 1 juli 2024, na invoering van de Wet betaalbare huur. Daarvoor was de liberalisatiegrens gelijk aan de DAEB-huurgrens

3 Vraagdruk in Fryslân

1. Inschrijfduur

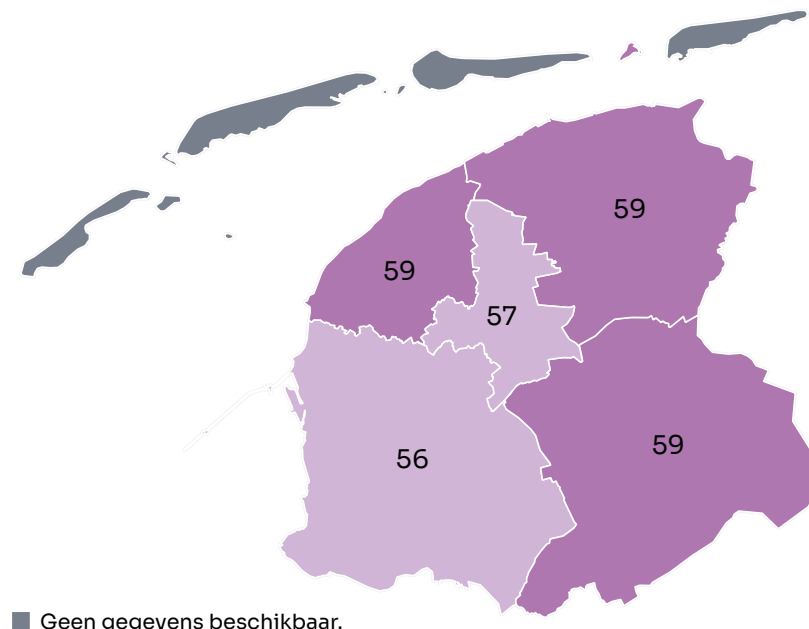
Kaart 1.1. Gemiddelde inschrijfduur in maanden van geslaagde actief woningzoekenden, per gemeente, 2024 – 2025



* Deze cijfers zijn gebaseerd op een ander woonruimteverdeelsysteem, waardoor ze een vertekend beeld kunnen geven.

De inschrijfduur van geslaagde actief woningzoekenden is bepaald door voor de 25 procent actief woningzoekenden in een gemeente de inschrijfduur in maanden te bepalen, op het moment dat zij een woning betrekken.

Kaart 1.2. Gemiddelde inschrijfduur in maanden van geslaagde actief woningzoekenden, per regio, 2024 – 2025



Voor de periode 2024 – 2025 is voor 3.034 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 inschrijfduur van deze geslaagde actief woningzoekenden weer per gemeente en regio.

Tabel 1.1. Gemiddelde inschrijfduur in maanden van geslaagde actief woningzoekenden, per periode, regio en Fryslân, 2017 t/m 2025

	2017 en 2018	2018 en 2019	2019 en 2020	2020 en 2021	2021 en 2022	2022 en 2023	2023 en 2024	2024 en 2025
Fryslân	28	31	32	34	37	41	45	58
Regio Leeuwarden	34	38	36	36	39	42	44	57
Regio Noordoost	14	17	15	24	28	32	35	59
Regio Noordwest	19	20	30	33	36	39	48	59
Regio Zuidoost	29	33	34	37	40	43	48	59
Regio Zuidwest	28	33	36	34	35	40	46	56

Het aantal maanden dat actief woningzoekenden gemiddeld staan ingeschreven voordat ze een woning betrekken is vanaf de eerste meting in 2017 - 2018 toegenomen (meer dan verdubbeld) met 30 maanden, tot een benodigde inschrijfduur van 58 maanden.

Afgelopen periode 2024 - 2025 is de inschrijfduur toegenomen in alle gemeenten en alle regio's. De inschrijfduur is afgelopen periode toegenomen met gemiddeld dertien maanden. De toename in de meest recente meting is daarmee even groot als de toename gedurende de vijf voorgaande perioden opgeteld, van 2019 - 2020 tot en met 2023 - 2024.

Tabel 1.1 geeft de cijfers per regio en periode. Gedurende de eerste zeven metingen was de inschrijfduur het kortst in Regio Noordoost. In de meest recente meting is de inschrijfduur het kortst in Regio Leeuwarden.

Gedurende de afgelopen negen jaar zijn de verschillen in inschrijfduur tussen de regio's kleiner geworden. De gemiddelde absolute afwijking (MAD) is afgenomen van 6,0 in de eerste periode tot 1,2 in de laatste periode. Ook de verschillen tussen gemeenten zijn kleiner geworden. De gemiddelde absolute afwijking is afgenomen van 10,1 in de eerste periode tot 6,4 in de meest recente periode.

De inschrijfduur is het kortst in Weststellingwerf met een gemiddelde inschrijfduur van drie en een half jaar (42 maanden). De inschrijfduur is het langst in De Fryske Marren met een gemiddelde inschrijfduur van bijna zes jaar (70 maanden).

**Tabel 1.2. Gemiddelde inschrijfduur in maanden van geslaagde actief woningzoekenden.
Per soort woning, huurklasse en soort kern, Fryslân, 2024 - 2025**

		aantal verhuringen	gemiddelde inschrijfduur in maanden
Fryslân	Soort woning	1: grondgebonden	69
		2: grondgebonden nultreden	53
		3: gestapeld zonder lift	58
		4: gestapeld met lift	43
		totaal	58
	Huurklasse	1: goedkoop	48
		2: tot 1e aftopgrens	56
		3: tot 2e aftopgrens	67
		4: tot max huurgrens	68
		totaal	58
	Soort kern	overige kern	53
		regionale kern	58
		stedelijke kern	60
		totaal	58

Bovenstaande tabel 1.2 geeft een overzicht van verhuringen aan geslaagde actief woningzoekenden, uitgesplitst naar enkele achtergrondkenmerken van de woningen. Te zien is dat voor de verschillende soorten woningen uiteenlopende inschrijfduren benodigd zijn. Voor reguliere grondgebonden woningen is de langste inschrijfduur nodig, met een gemiddelde inschrijfduur van vijf en driekwart jaar (69 maanden). De op een na langste inschrijfduur, bijna vijf jaar (58 maanden), geldt voor gestapelde woningen zonder lift.

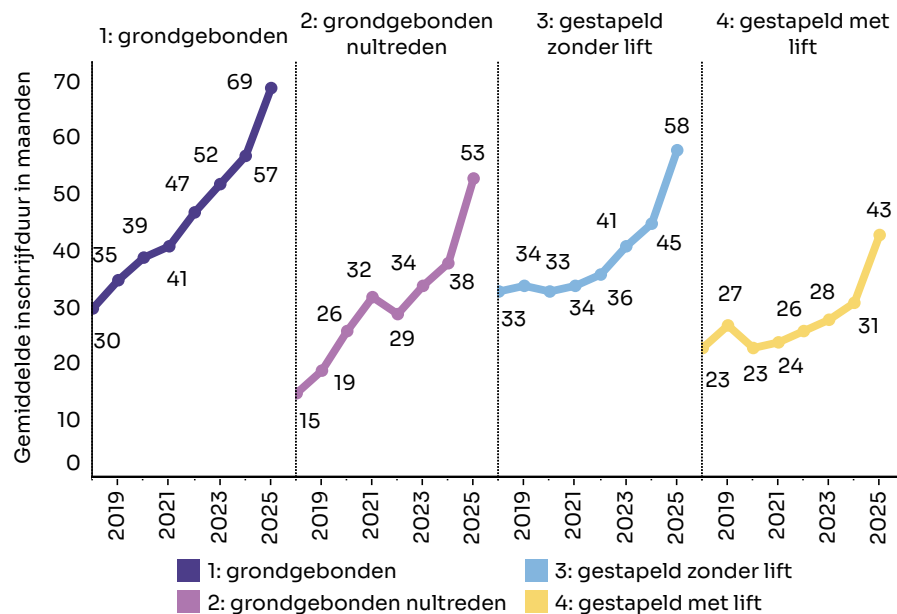
Een kortere inschrijfduur gold lange tijd voor de meer 'toegankelijke' woningen, de gestapelde woningen met lift en grondgebonden nultredenwoningen. Voor deze woningtypen is in

de meest recente cijfers een inschrijfduur van respectievelijk 53 en 43 maanden nodig.

Met een verschil van vijf maanden ten opzichte van de gemiddeld benodigde inschrijfduur (zie figuur 1.1, volgende pagina), is van een kortere benodigde inschrijfduur voor grondgebonden nultredenwoningen vrijwel geen sprake meer.

Gestapelde woningen met lift kennen nog wel steeds een relatief kortere benodigde inschrijfduur. Dit kan een beleidsmatige oorzaak hebben, doordat bepaalde woningen (seniorenwoningen) van dit type uitsluitend of met voorrang beschikbaar zijn voor bepaalde doel- en/of leeftijdsgroepen, zoals 55-plussers of 70-plussers.

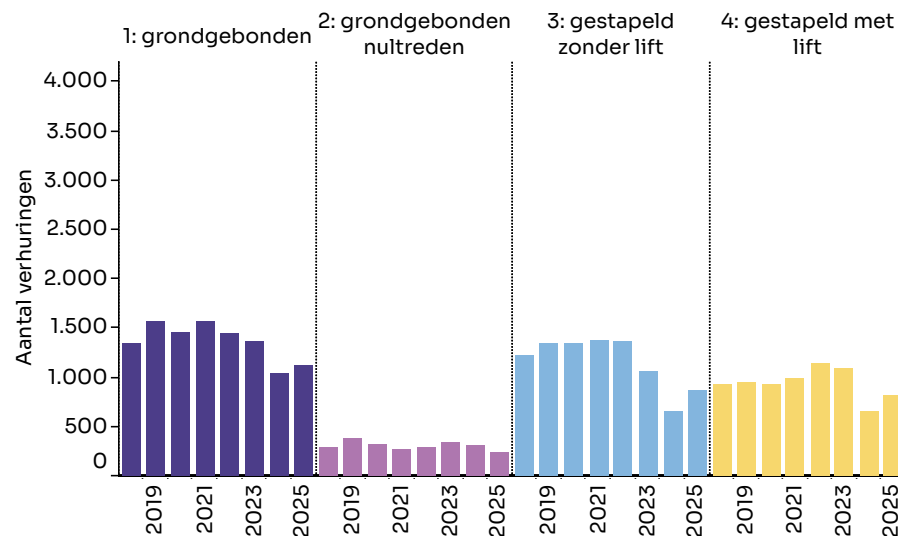
Figuur 1.1. Gemiddelde inschrijfduur van geslaagde actief woningzoekenden, per soort woning, Fryslân, 2017 - 2025



Bovenstaande figuur 1.1 laat de verandering van de gemiddelde inschrijfduur van geslaagde actief woningzoekenden zien sinds de periode 2017 - 2018. Afgelopen periode is de inschrijfduur toegenomen voor alle woningtypen.

Met name voor grondgebonden woningen is de inschrijfduur de afgelopen negen jaar sterk toegenomen, met een toename van 39 maanden voor reguliere grondgebonden woningen en een toename van 38 maanden voor grondgebonden nultreden-woningen. De gemiddeld benodigde inschrijfduur (gemiddeld voor alle woningtypen) is de afgelopen negen jaar toegenomen met 30 maanden.

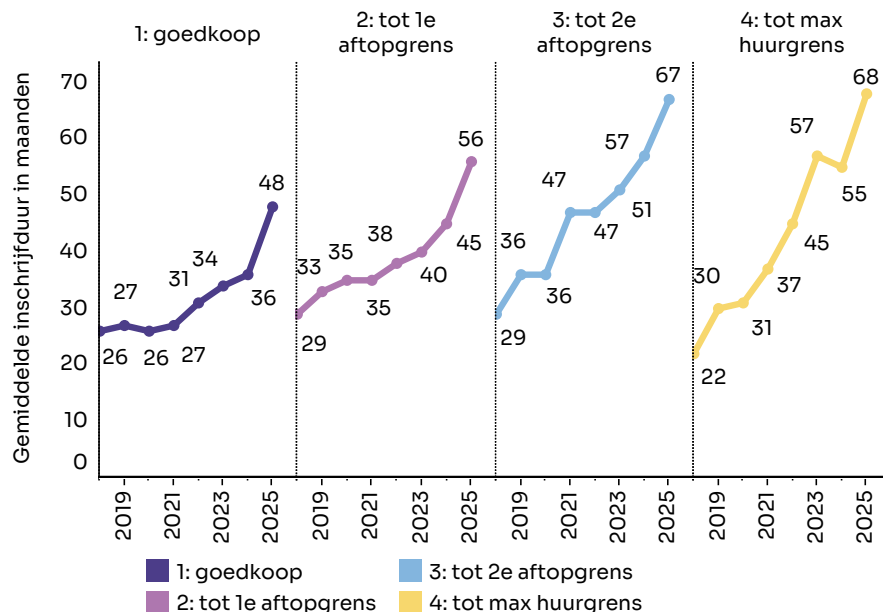
Figuur 1.2. Aantal verhuringen aan actief woningzoekenden, per soort woning, Fryslân, 2017 - 2025



Afgelopen acht perioden is de inschrijfduur voor gestapelde woningen zonder lift sterker toegenomen (+25 maanden) dan de inschrijfduur voor gestapelde woningen met lift (+20 maanden).

Figuur 1.2 geeft per periode het aantal 'geslaagde' woningzoekenden weer, namelijk de absolute aantallen door actief woningzoekende gehuurde woningen.

Figuur 1.3. Gemiddelde inschrijfduur van geslaagde actief woningzoekenden, per huurklasse, Fryslân, 2017 - 2025

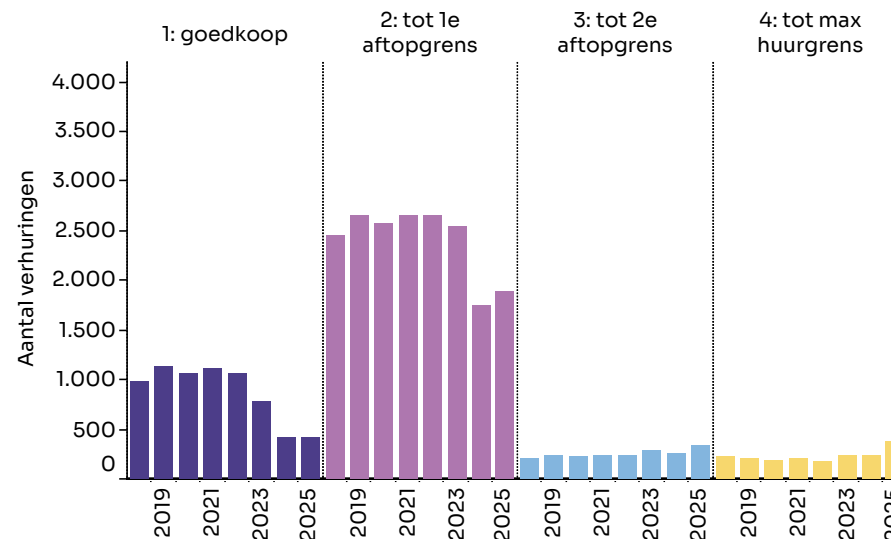


Bovenstaande figuur 1.3 laat de gemiddelde inschrijfduur zien van geslaagde actief woningzoekenden, uitgesplitst naar huurklasse. Afgelopen periode is de inschrijfduur toegenomen voor alle huurklassen.

De langste inschrijfduur is nodig voor woningen tot de maximale huurgrens (68 maanden). De een na langste inschrijfduur (67 maanden) geldt voor woningen tot de 2e aftopgrens.

De inschrijfduur voor woningen in deze huurklassen is gedurende de afgelopen negen jaar bovengemiddeld toegenomen met respectievelijk 46 en 38 maanden. De gemiddelde toename voor

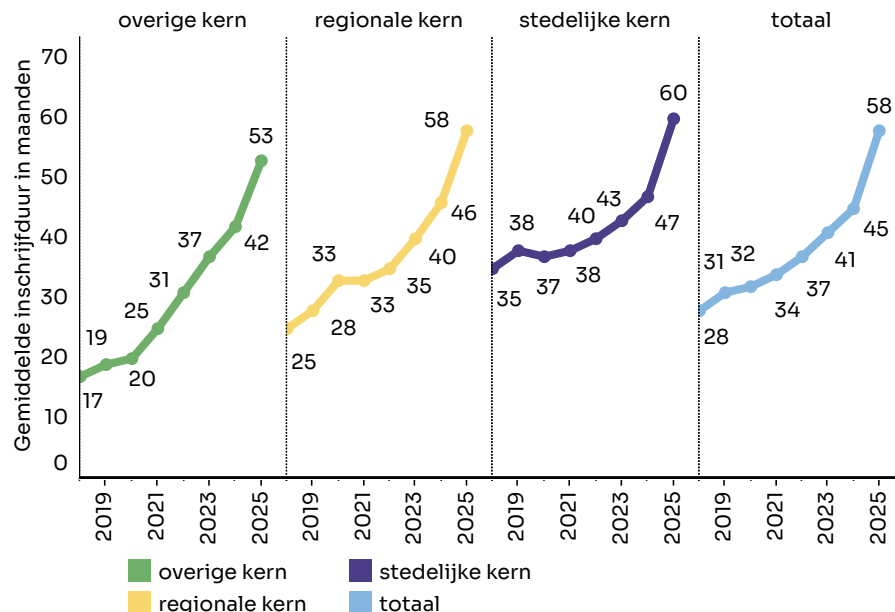
Figuur 1.4. Aantal verhuringen aan actief woningzoekenden, per huurklasse, Fryslân, 2017 - 2025



alle woningen betrof in deze periode 30 maanden. Voor goedkope woningen (tot de kwaliteitskortingsgrens) is de benodigde inschrijfduur met gemiddeld vier jaar 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.

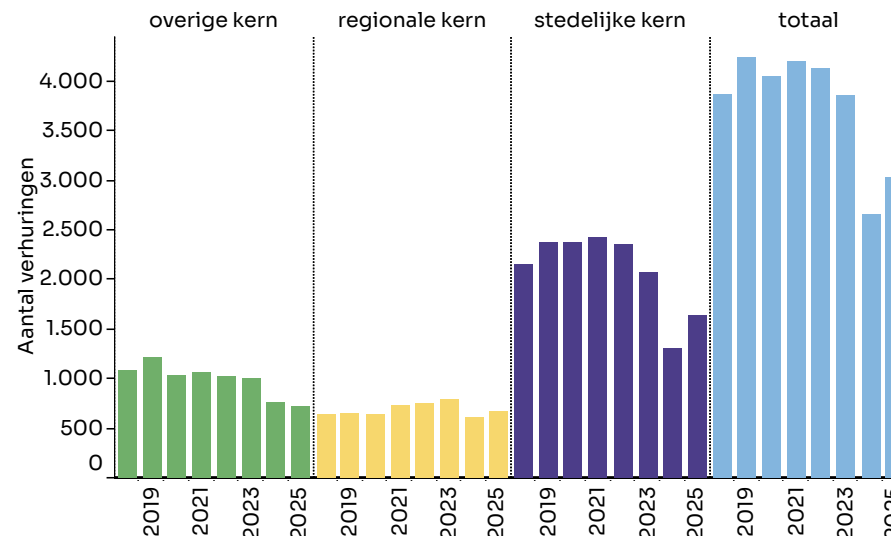
Figuur 1.5. Gemiddelde inschrijfduur van geslaagde actief woningzoekenden, per soort kern, Fryslân, 2017 - 2025



Bovenstaande figuur 1.5 laat de gemiddeld inschrijftijd zien van de geslaagde actief woningzoekenden, per periode en uitgesplitst naar soort kern. De gemiddelde inschrijfduur verschilt weinig tussen de kerntypen, met de langste inschrijfduur van bijna vijf jaar (58 maanden) in stedelijke kernen. De inschrijfduur is het kortst in overige kernen, met een gemiddelde inschrijfduur van bijna vier en een half jaar (53 maanden).

Lange tijd kenden stedelijke kernen een duidelijk langere inschrijfduur dan regionale en overige kernen. De verschillen tussen de kerntypen zijn de afgelopen periode wederom kleiner geworden. De gemiddelde absolute afwijking is vanaf de eerste

Figuur 1.6. Aantal verhuringen aan actief woningzoekenden, per soort kern, Fryslân, 2017 - 2025

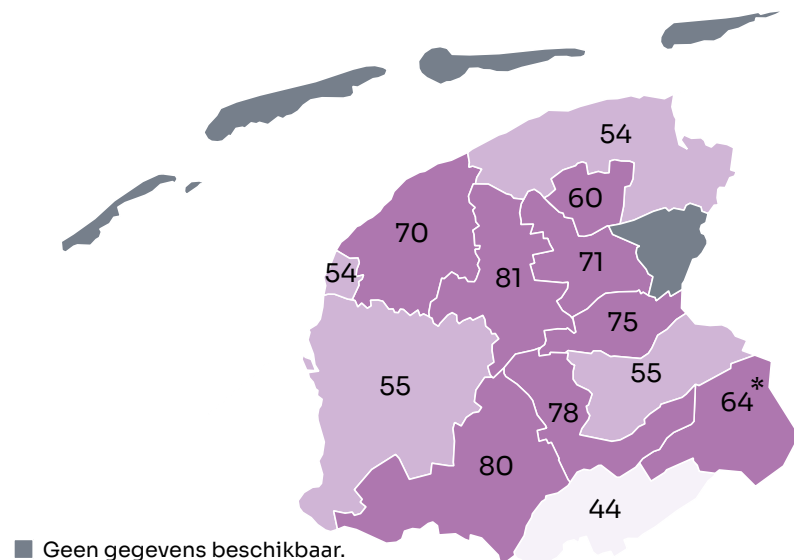


meting (7,0) afgenomen tot 2,3 in de meest recente meting. Van een betekenisvol verschil in inschrijfduur tussen kerntypen is daarmee steeds minder sprake.

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. Ongeveer een kwart (24%) van de verhuringen aan actief woningzoekenden betreft woningen in overige kernen.

Kaart 1.3. Gemiddelde inschrijfduur in maanden voor geslaagde actief woningzoekenden, (regulier en nultreden) grondgebonden woningen , 2024 - 2025

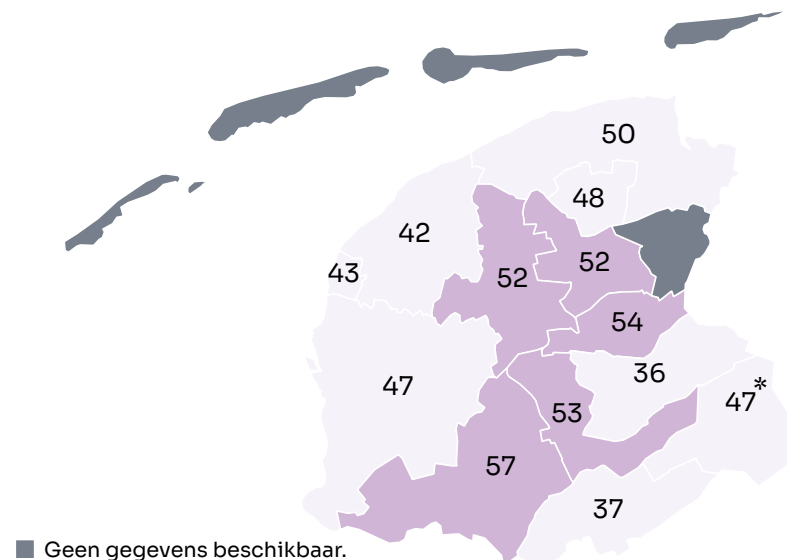


■ Geen gegevens beschikbaar.

* Deze cijfers zijn gebaseerd op een ander woonruimteverdeelsysteem, waardoor ze een vertekend beeld kunnen geven.

Bovenstaande kaarten 1.3 en 1.4 laten per gemeente de benodigde inschrijfduur zien voor grondgebonden en gestapelde woningen. Hieruit blijkt dat niet alleen de mate van stedelijkheid van een gemeente van invloed is op de benodigde inschrijfduur, maar dat verschillen in inschrijfduur tussen (meer en minder stedelijke) gemeenten ten dele ook voortkomen uit de samenstelling van de lokale woningvoorraad. De druk op grondgebonden woningen is over het algemeen (overal) hoog. Daardoor is in gemeenten waar veel grondgebonden woningen staan de benodigde gemiddelde inschrijfduur voor die gemeente veelal ook langer.

Kaart 1.4. Gemiddelde inschrijfduur in maanden voor geslaagde actief woningzoekenden, gestapelde woningen (met en zonder lift), 2024 - 2025



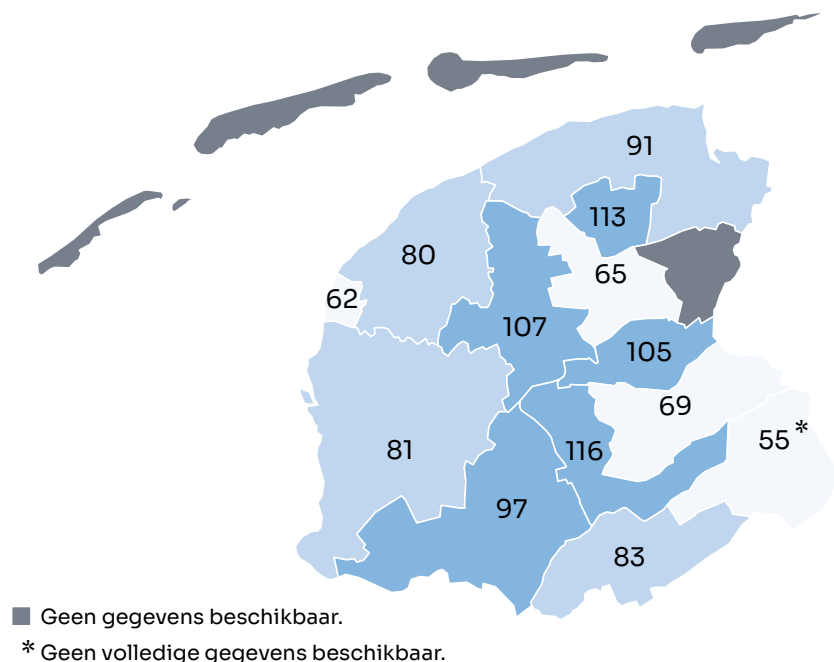
■ Geen gegevens beschikbaar.

* Deze cijfers zijn gebaseerd op een ander woonruimteverdeelsysteem, waardoor ze een vertekend beeld kunnen geven.

Andersom geredeneerd is de gemiddeld benodigde inschrijfduur in Leeuwarden (57 maanden) lager dan men zou verwachten enkel op basis van stedelijkheid en de aantrekkingskracht van het bijbehorend voorzieningenniveau. Voor gestapelde woningen is doorgaans een korte inschrijfduur nodig. In Leeuwarden staan veel gestapelde woningen, waardoor de gemiddelde inschrijfduur in Leeuwarden lager uitkomt. De mate van stedelijkheid heeft alsnog wel invloed. Over het algemeen is de benodigde inschrijfduur voor gestapelde woningen in meer stedelijke gemeenten en de Fryske Marren hoger dan in minder stedelijke gemeenten.

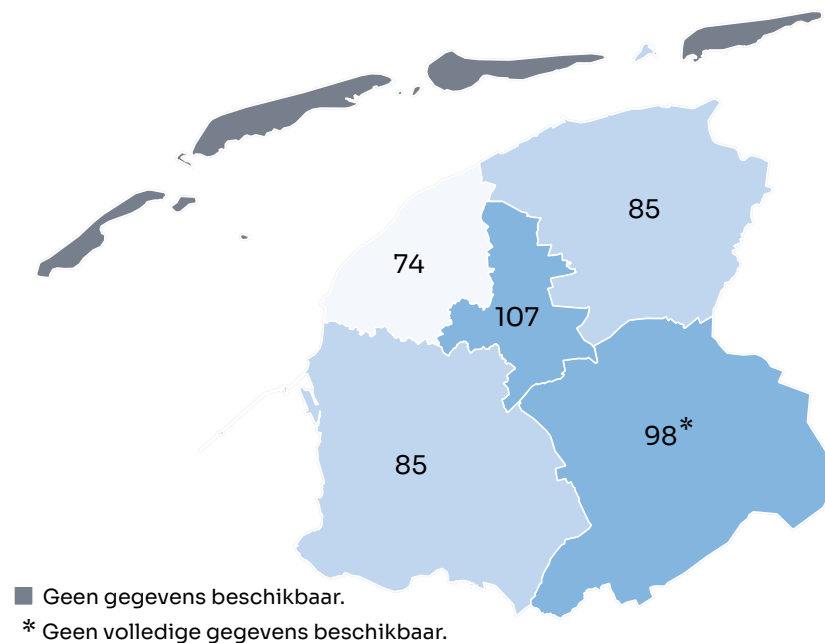
2. Reactiegraad

Kaart 2.1. Gemiddelde reactiegraad per gemeente, 2024 – 2025



De reactiegraad is het gemiddelde aantal reacties dat wordt geplaatst bij 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. Tussen gemeenten bestaan behoorlijke verschillen in de reactiegraad.

Kaart 2.2. Gemiddelde reactiegraad per regio, 2024 – 2025



In regio Noordwest wordt met gemiddeld 74 reacties het minst vaak gereageerd op aangeboden woningen. In de regio Leeuwarden wordt het meest gereageerd op aangeboden woningen, met gemiddeld 107 reacties per woning. Woningen in de regio's Leeuwarden en Zuidoost ontvingen de meeste reacties in alle acht perioden waarover vraagdruk cijfers beschikbaar zijn. De hoge reactiegraad in deze regio's ontstaat vermoedelijk door de stedelijke kernen in deze regio's.

Tabel 2.1. Gemiddelde reactiegraad per periode, regio en Fryslân, 2017 t/m 2025

	2017 en 2018	2018 en 2019	2019 en 2020	2020 en 2021	2021 en 2022	2022 en 2023	2023 en 2024	2024 en 2025
Fryslân	46	50	58	73	80	85	79	95
Regio Leeuwarden	66	72	82	96	100	110	87	107
Regio Noordoost	21	24	30	42	58	68	61	85
Regio Noordwest	24	30	44	54	62	67	70	74
Regio Zuidoost	53	53	62	80	90	90	87	98
Regio Zuidwest	39	41	46	56	63	64	74	85

In de periode 2024 – 2025 zijn in Fryslân 7.001 woningen verhuurd via reguliere toewijzing door de deelnemende woningcorporaties. Deze aangeboden woningen ontvingen elk gemiddeld 95 reacties van woningzoekenden.

Tussen de periode 2017 – 2018 en 2024 – 2025 is het gemiddelde aantal reacties per aangeboden sociale huurwoning in Fryslân meer dan verdubbeld van 46 tot 95 maanden.

Op aangeboden woningen in de gemeenten Ooststellingwerf, Harlingen, Tytsjerksteradiel en Opsterland wordt het minst vaak gereageerd.

In de gemeenten Smallingerland, Leeuwarden en Heerenveen worden, zowel in de meest recente meting alsook voorgaande perioden, bovengemiddeld veel reacties geplaatst op aangeboden woningen.

Vanwege de systeemverandering, namelijk het woningaanbod van WoonFriesland dat vanaf april 2024 verloopt via FrieslandHuurt, is in de periode 2023 – 2024 een dip in de reactiegraad te zien bij een aantal gemeenten en het provinciaal gemiddelde (zie pagina 47

voor details). Deze dip betreft een aanpassing op overschatting van de reactiegraad in eerdere perioden in deze gemeenten, veroorzaakt door een verandering in de systematiek. Gegeven deze context, kan gesteld worden dat, evenals de inschrijfduur, ook de reactiegraad in alle gemeenten is toegenomen ten opzichte van voorgaande perioden.

De sterkste toename van de reactiegraad ten opzichte van de vorige periode, evenals ten opzichte van alle eerdere metingen, is te zien in Dantumadiel en Noardeast-Fryslân. Aangeboden woningen in deze gemeenten ontvingen in voorgaande perioden relatief minder reacties dan aangeboden woningen in andere gemeenten. De overstap van Thús Wonen naar woonruimte-verdeelsysteem FrieslandHuurt vanaf november 2024 is vermoedelijk de oorzaak van de plotselinge toename van het aantal reacties op aangeboden woningen in Dantumadiel (+51) en Noardeast-Fryslân (+30) in de meest recente meting.

Vanwege deze overstap zijn er meer woningzoekenden dan eerdere jaren, en woningzoekenden met een gemiddeld lange inschrijfduur, die kunnen reageren op het woningaanbod van Thús Wonen.

Tabel 2.2. Gemiddelde reactiegraad per soort woning, huurklasse en soort kern, Fryslân, 2024 – 2025

		aantal verhuringen	gemiddelde reactiegraad
Fryslân	Soort woning	1: grondgebonden	2.918
		2: grondgebonden nultreden	505
		3: gestapeld zonder lift	1.657
		4: gestapeld met lift	1.921
		totaal	7.001
	Huurklasse	1: goedkoop	792
		2: tot 1e aftopgrens	4.440
		3: tot 2e aftopgrens	756
		4: tot max huurgrens	1.013
		totaal	7.001
	Soort kern	overige kern	1.756
		regionale kern	1.335
		stedelijke kern	3.910
		totaal	7.001

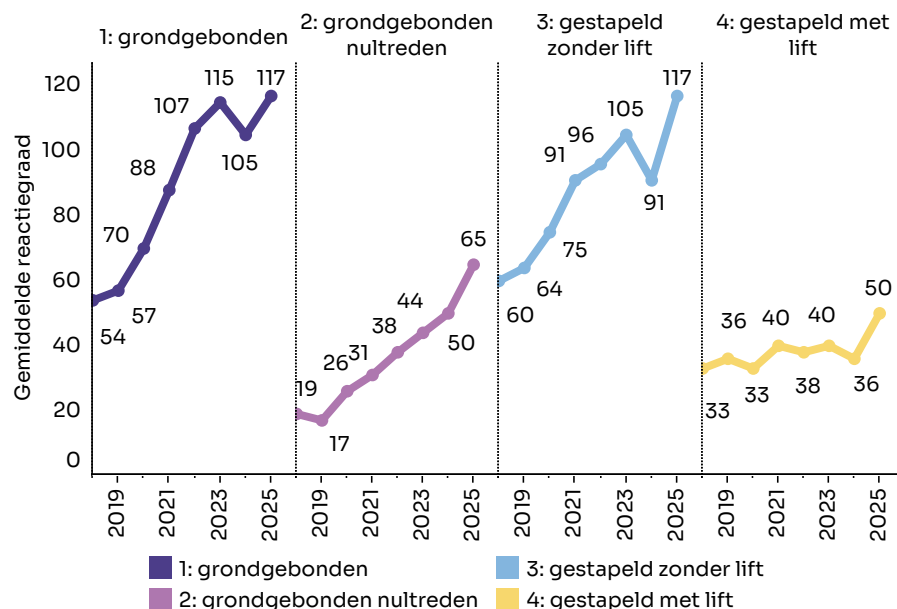
Door de voorheen kortere benodigde inschrijfduur voor woningen in deze gemeenten, leken de aangeboden woningen in deze gemeenten (in eerste instantie) mogelijk een kansrijke optie voor de plots veel bredere groep woningzoekenden. Het aanbieden van woningen aan een bredere groep woningzoekenden via Friesland-Huurt heeft geleid tot een oplopend aantal reacties op aangeboden woningen, een toegenomen benodigde inschrijfduur en afname van de slaagkans voor woningzoekenden die een woning zoeken in deze gemeenten.

Dit effect zou goed een eenmalige aanpassing kunnen zijn waarvan het effect weg zal ebben nu de inschrijfduur en reactiegraad in Dantumadiel en Noardeast-Fryslân beter in verhouding staan tot de vraagdruk op de sociale huurmarkt in heel Fryslân.

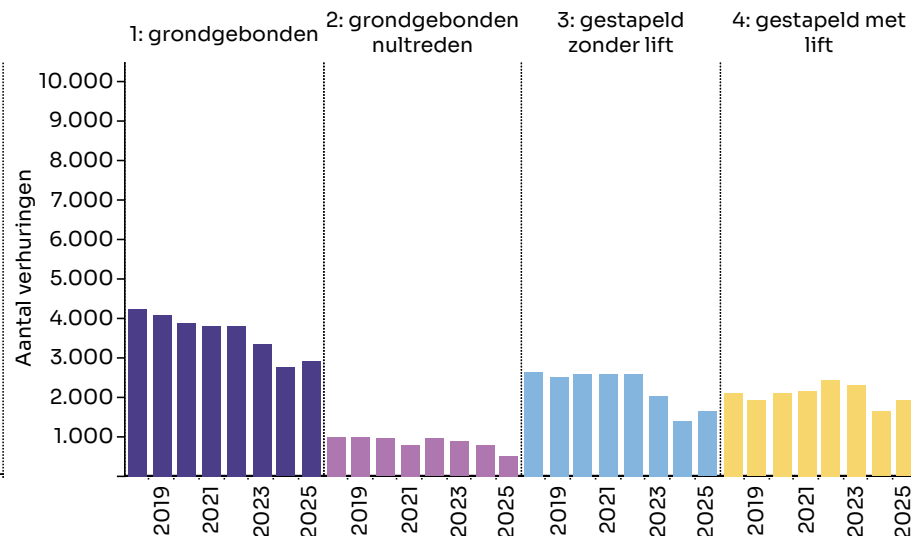
Tabel 2.2 geeft een overzicht van het gemiddelde aantal reacties op aangeboden huurwoningen in Fryslân voor de periode 2024 – 2025, uitgesplitst naar soort woning, huurklasse en soort kern.

In 2024 zijn Dynhus, Thús Wonen en WoonFriesland overgestapt naar woonruimteverdeelsysteem FrieslandHuurt. Door de overstap zijn voor deze woningcorporaties gedeeltelijk gegevens beschikbaar voor de perioden 2023 – 2024 en 2024 – 2025. De observatieperiode is zodoende korter en het aantal verhuringen eveneens lager.

Figuur 2.1. Gemiddelde reactiegraad per soort woning, Fryslân, 2017 – 2025



Figuur 2.2. Aantal verhuringen per soort woning, Fryslân, 2017 – 2025



Figuren 2.1 en 2.2 geven weer hoe de reactiegraad en het aantal verhuringen aan actief woningzoekenden zijn veranderd door de jaren heen.

Gedurende de voorgaande drie perioden (2021 – 2022, 2022 – 2023 en 2023 – 2024) werden de meeste reacties geplaatst bij aangeboden reguliere grondgebonden woningen, gevolgd door gestapelde woningen zonder lift. In de meest recente meting is dat niet langer het geval. Bij aangeboden woningen van deze beide typen werden gemiddeld evenveel reacties geplaatst.

De hoge provinciale reactiegraad van 117 reacties per aangeboden grondgebondenwoning, evenals de sterkte toename van de reactiegraad de afgelopen negen jaar voor woningen van dit type, is vooral toe te schrijven aan het hoge aantal reacties dat deze woningen ontvangt in Heerenveen (163), Leeuwarden (140), De Fryske Marren (163) en (in mindere mate) Smallingerland (126).

Grondgebonden woningen in deze vier gemeenten ontvangen gemiddeld 144 reacties per aangeboden woning, in de overige gemeenten ontvangen woningen van dit type gemiddeld 99 reacties.

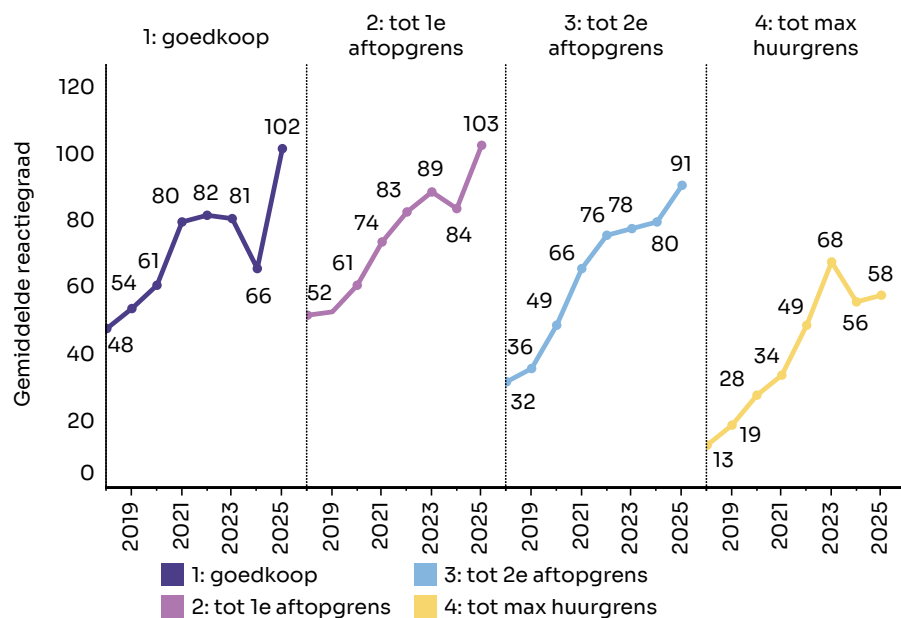
De hoge provinciale reactiegraad van 117 reacties voor gestapelde woningen zonder lift, evenals de sterke toename daarin (bijna een verdubbeling) de afgelopen negen jaar (+57 reacties), is vooral toe te schrijven aan Leeuwarden. In Leeuwarden staat bijna de helft van de voorraad sociale huurwoningen van dit type, en ontvangen deze woningen ook veel reacties (140 reacties). Ook in Smallingerland (123 reacties) en Heerenveen (119 reacties) ontvangen gestapelde woningen zonder lift relatief veel reacties, al is de invloed hiervan op de totale cijfers beperkt.

Buiten Leeuwarden ontvangen aangeboden woningen van dit type duidelijk minder reacties. Buiten Leeuwarden zijn dat gemiddeld 100 reacties, buiten de F4-gemeenten (Heerenveen, Leeuwarden, Smallingerland en Súdwest-Fryslân) worden gemiddeld 69 reacties geplaatst per aangeboden woning van dit type.

Bij gestapelde woningen met lift was de reactiegraad de eerste zeven perioden redelijk stabiel, schommelend tussen gemiddeld 33 en 40 reacties. In de meest recente meting is de reactiegraad voor woningen van dit type met veertien reacties sterker toegenomen dan voorgaande perioden.

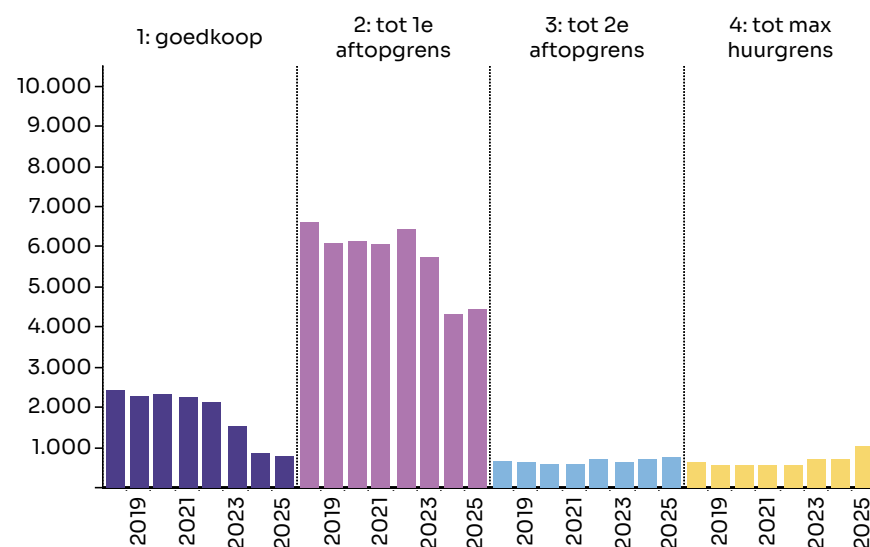
Doordat bij toewijzing van gestapelde woningen met lift regelmatig gebruik wordt gemaakt van toegangs- en voorrang-labels op basis van bepaalde leeftijdsgrenzen, zoals 55-plus, 65-plus of 70-plus, vormen (senioren)woningen van dit type een afzonderlijk segment in de sociale huurwoningmarkt.

Figuur 2.3. Gemiddelde reactiegraad per huurklasse, Fryslân, 2017 - 2025



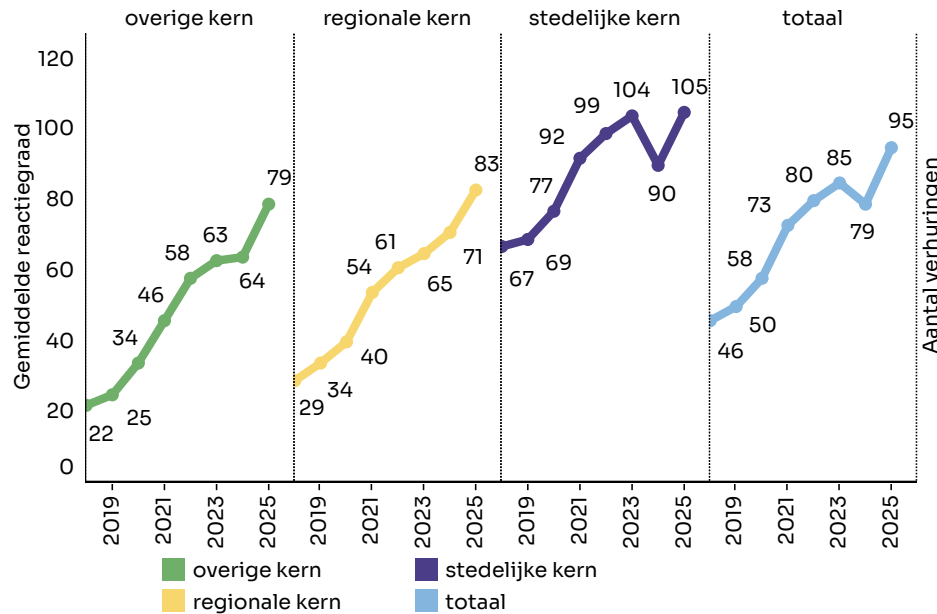
Figuur 2.3 geeft de ontwikkeling in de gemiddelde reactiegraad weer per huurklasse. In de meest recente meting is voor elke afzonderlijke huurklasse de reactiegraad toegenomen. De reactiegraad leek te stabiliseren voor goedkope woningen (tussen 2020 - 2021 en 2022 - 2023) en voor woningen tot de 2^e aftopgrens (tussen 2021 - 2022 en 2023 - 2024). Afgelopen periode is de reactiegraad opnieuw toegenomen, ook voor deze huurklassen.

Figuur 2.4. Aantal verhuringen per huurklasse, Fryslân, 2017 - 2025

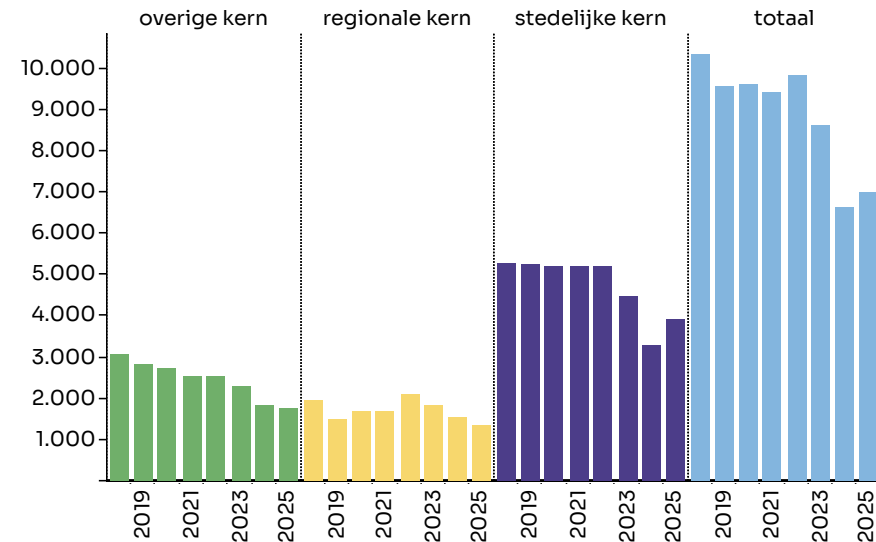


Figuur 2.4 geeft de absolute aantallen aangeboden woningen weer per huurklasse. Van alle aangeboden woningen in de periode 2024 - 2025 viel 63 procent in de huurklasse goedkoop en tot de 1^e aftopgrens.

Figuur 2.5. Gemiddelde reactiegraad per soort kern, Fryslân, 2017 – 2025



Figuur 2.6. Aantal verhuringen per soort kern, Fryslân, 2017 – 2025



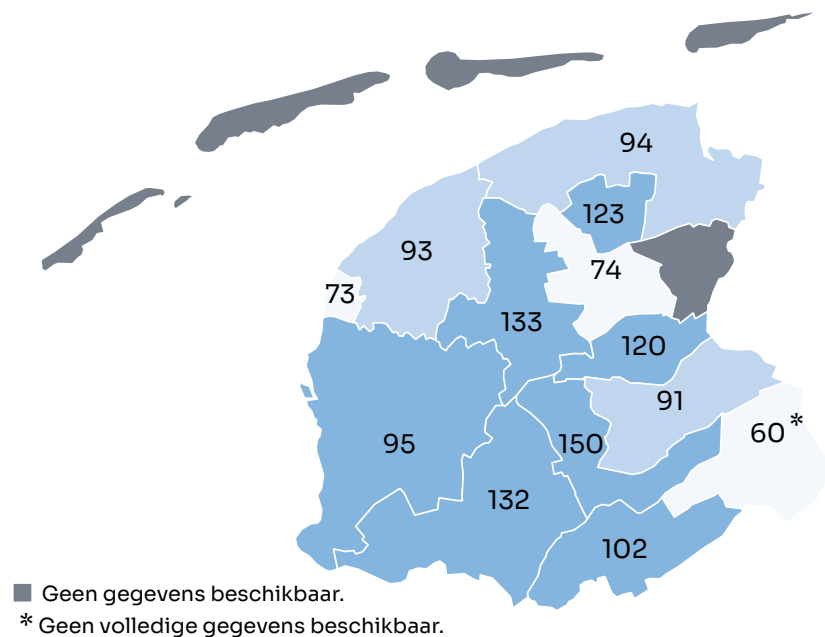
Figuur 2.5 geeft de ontwikkeling in de gemiddelde reactiegraad weer op aangeboden woningen per soort kern. Figuur 2.6 geeft de absolute aantallen verhuringen weer per kerntype.

De afgelopen jaren is de reactiegraad toegenomen voor alle kerntypen. Gedurende de afgelopen negen jaar is de reactiegraad sterker toegenomen voor de overige kernen (+57 reacties) en regionale kernen (+54 reacties) dan voor de stedelijke kernen (+38 reacties).

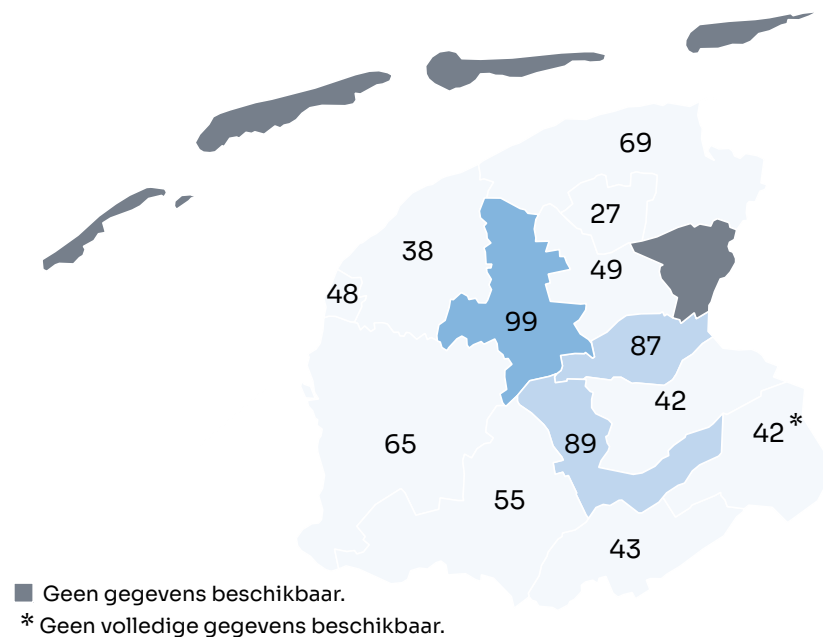
Doorgaans worden de meeste reacties geplaatst bij aangeboden huurwoningen in de stedelijke kernen. Deels kan een verklaring

voor de verschillen tussen kerntype worden gezocht in de uiteenlopende samenstelling van het woningaanbod per soort kern. Tussen kerntypen bestaan verschillen in de samenstelling van de woningvoorraad (en aangeboden woningen) qua woningtype en huurklasse. Zo zijn de vaak populaire goedkopere, gestapelde woningen zonder lift die relatief vaak vrijkomen voor verhuur vooral in de stedelijke kernen te vinden.

Kaart 2.3. Gemiddelde reactiegraad per gemeente, (regulier en nultrede) grondgebonden woningen, 2024 - 2025



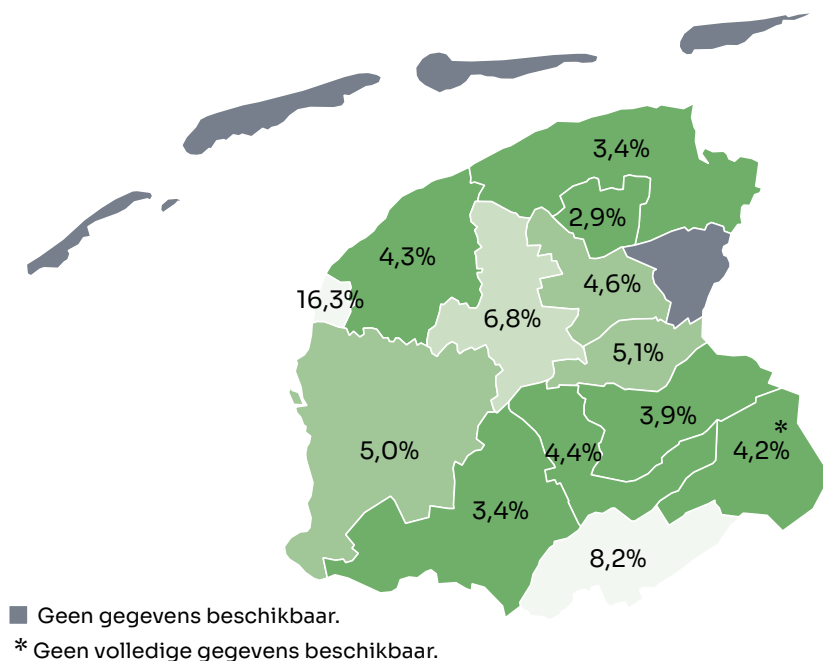
Kaart 2.4. Gemiddelde reactiegraad per gemeente, gestapelde woningen (met en zonder lift), 2024 - 2025



Bovenstaande kaarten 2.3 en 2.4 geven de gemiddelde reactiegraad weer per gemeente voor grondgebonden woningen (2.3) en gestapelde woningen (2.4). Evenals bij inschrijfduur, blijkt ook bij de reactiegraad dat de woningtypologie doorwerkt in de verschillen tussen (meer en minder stedelijke) gemeenten. Aangeboden grondgebonden woningen ontvangen in vrijwel alle gemeenten van Fryslân veel reacties. Aangeboden gestapelde woningen ontvangen duidelijk meer reacties in gemeenten met grote stedelijke kernen zoals Leeuwarden, Heerenveen en Smallingerland.

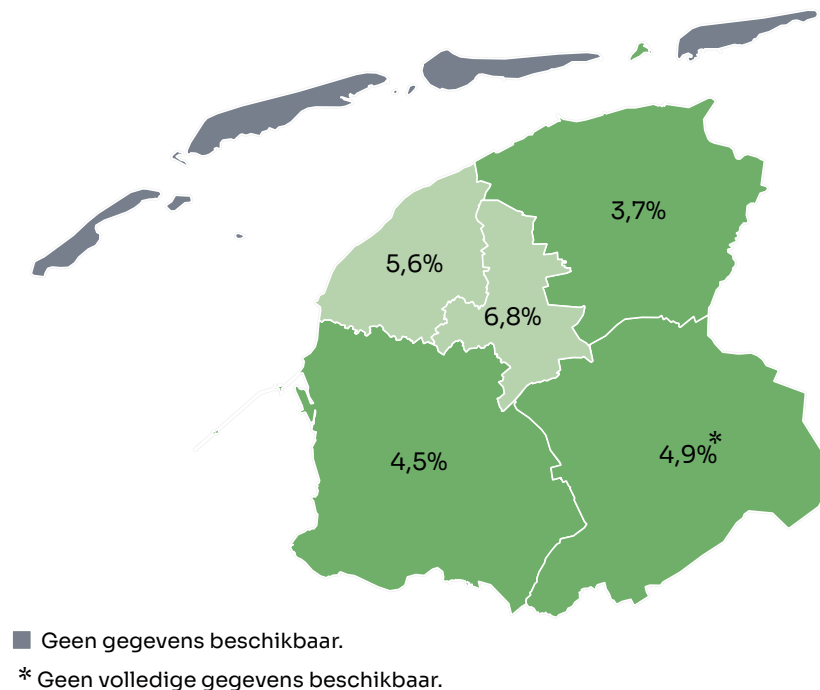
3. Slaagkans

Kaart 3.1. Slaagkans van woningzoekenden per gemeente, 2024 - 2025



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 dat een woning in de gemeente heeft 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

Kaart 3.2. Slaagkans van woningzoekenden per regio, 2024 - 2025



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. Doordat de

afgelopen acht perioden meer woningcorporaties hun woningaanbod via FrieslandHuurt zijn gaan aanbieden, worden de mogelijkheden voor woningzoekenden om zich op meer plekken in te kunnen schrijven beperkt. Daarmee wordt ook de mogelijkheid kleiner dat woningzoekenden meermaals worden meegeteld. Dit zal de toename van het aantal woningzoekenden iets drukken.

Kaarten 3.1 en 3.2 geven de slaagkans voor woningzoekenden per gemeente en per regio weer. In de periode 2024 - 2025 zijn er in totaal zo'n 137 duizend unieke reageerders die reageerden op sociale huurwoningen in Fryslân. Bij 5,1 procent van deze unieke reageerders leidde reageren tot het huren van een sociale huurwoning in deze periode.

In zowel Fryslân in zijn geheel als in alle regio's afzonderlijk is de slaagkans afgenomen in vergelijking met de periode 2023 - 2024. Op gemeenteniveau is in de gemeenten Harlingen (+0,1%-punt), Ooststellingwerf (+0,5%-punt) en Tytsjerksteradiel (+0,6%-punt) de slaagkans minimaal toegenomen ten opzichte van de vorige periode. In de overige gemeenten is de slaagkans afgenomen.

De slaagkans voor woningzoekenden is op gemeenteniveau het hoogst in Harlingen (16,3%) en Weststellingwerf (8,2%). Op regioniveau is de slaagkans het hoogste in de regio Leeuwarden (6,8%) en het laagste in de regio Noordoost (3,7%).

De hoge slaagkans in Harlingen en Weststellingwerf is mogelijk te verklaren doordat woningcorporaties De Bouwvereniging en Woningstichting Weststellingwerf, die in die gemeenten (vooral) actief zijn, hun woningen aanbieden via een eigen woonruimteverdeelsysteem. Daardoor is het woningaanbod gesegmenteerd

en komen woningzoekenden die zoeken in andere gemeenten niet automatisch woningen tegen die worden aangeboden via deze woningcorporaties in Harlingen of Weststellingwerf.

De slaagkans is het laagste in de gemeenten Dantumadiel (2,9%), Noardeast-Fryslân (3,4%) en De Fryske Marren (3,4%).

Voor de gemeenten Dantumadiel en Noardeast-Fryslân betreft het in 2024 - 2025 een behoorlijke afname in slaagkans ten opzichte van voorgaande perioden. Deze afname is mogelijk het effect van de overstap van Dynhus en Thús Wonen naar woonruimteverdeelsysteem FrieslandHuurt. Het is goed mogelijk dat deze plotselinge toename een eenmalige (over)correctie betreft, waarvan het effect weg zal ebben wanneer de vraagdruk in Dantumadiel en Noardeast-Fryslân beter in verhouding staan tot de vraagdruk op de sociale huurmarkt in heel Fryslân (zie pagina 49 voor een uitgebreidere toelichting).

Tabel 3.1. Slaagkans van woningzoekenden per periode, regio en Fryslân 2017 t/m 2025

	2017 en 2018	2018 en 2019	2019 en 2020	2020 en 2021	2021 en 2022	2022 en 2023	2023 en 2024	2024 en 2025
Fryslân	12,7%	11,3%	9,9%	9,0%	8,3%	7,4%	6,4%	5,1%
Regio Leeuwarden	13,5%	12,4%	11,9%	11,3%	11,0%	9,1%	7,0%	6,8%
Regio Noordoost	15,8%	13,3%	13,1%	11,6%	9,7%	8,6%	9,3%	3,7%
Regio Noordwest	18,7%	15,6%	8,6%	8,7%	8,2%	7,5%	6,4%	5,6%
Regio Zuidoost	10,5%	9,3%	8,1%	6,8%	6,2%	5,9%	5,6%	4,9%
Regio Zuidwest	11,6%	10,7%	9,2%	8,4%	7,9%	7,2%	5,7%	4,5%

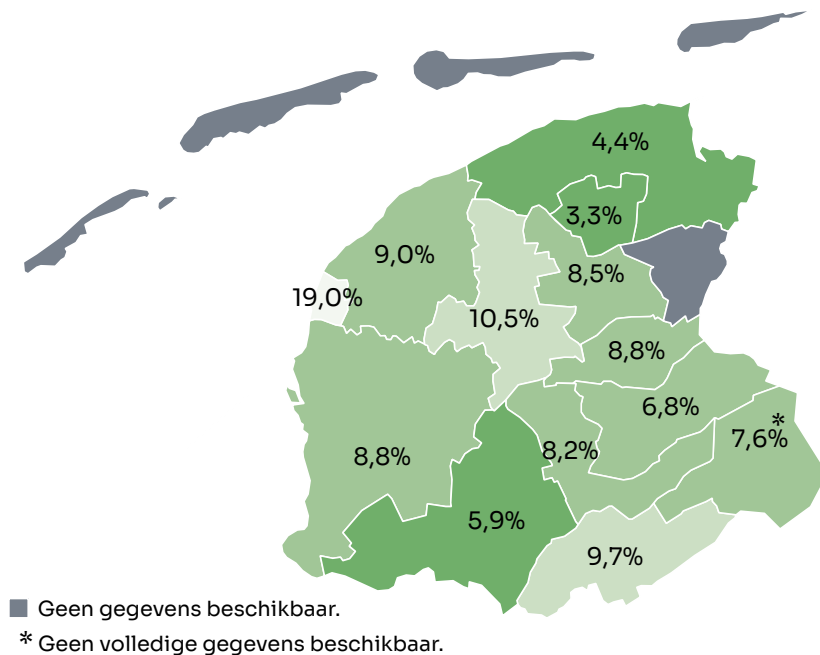
Tabel 3.2. Slaagkans van woningzoekenden naar activiteit van zoekgedrag en leeftijd, Fryslân, 2024 – 2025

			aantal uniek geslaagden	aantal uniek reagerenden	slaagkans
Fryslân	Woningzoekenden naar activiteit	1e kwartiel	2.959	34.937	8,5%
		2e kwartiel	1.840	34.432	5,3%
		3e kwartiel	1.542	33.370	4,6%
		4e kwartiel	655	34.704	1,9%
		totaal	6.996	137.443	5,1%
	Leeftijd actief woningzoekenden	tot 23 jaar	61	3.603	1,7%
		23 tot 35 jaar	1.485	15.563	9,5%
		35 tot 45 jaar	369	6.718	5,5%
		45 tot 55 jaar	238	4.585	5,2%
		55 tot 65 jaar	344	2.519	13,7%
		65 jaar en ouder	462	1.949	23,7%
		totaal	2.959	34.937	8,5%

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

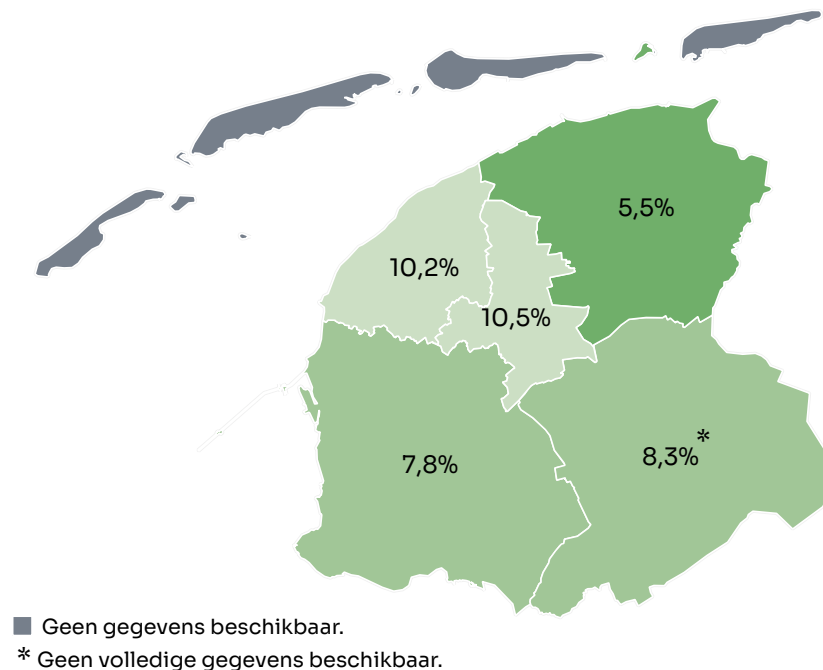
woningzoekenden kan ingedeeld worden in vier gelijke delen, op basis van het aantal keer dat door deze woningzoekenden op een woning gereageerd is. De 25 procent woningzoekenden die in 2024 en 2025 het vaakst gereageerd hebben (het 1e kwartiel) noemen we de actief woningzoekenden.

Kaart 3.3. Slaagkans van actief woningzoekenden per gemeente, 2024 – 2025



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 3.3 en 3.4 geven de gemiddelde slaagkansen weer voor deze actief woningzoekenden. Per gemeente lopen de slaagkansen voor actief woningzoekend uiteen.

Kaart 3.4. Slaagkans van actief woningzoekenden per regio, 2024 – 2025



De kans om een woning te vinden is het hoogst in de gemeente Harlingen (19,0%) en het laagst in Dantumadiel (3,3 procent). Mogelijk spelen de eigen woonruimteverdeelssystemen van De Bouwvereniging en Woningstichting Weststellingwerf een rol bij de hogere slaagkansen in Harlingen en Weststellingwerf. Regionaal hebben actieve zoekers de beste kans in Regio Noordwest (10,7%) en Leeuwarden (10,5%).

Tabel 3.3. Slaagkans van actief woningzoekenden per periode, regio en Fryslân 2017 t/m 2025

	2017 en 2018	2018 en 2019	2019 en 2020	2020 en 2021	2021 en 2022	2022 en 2023	2023 en 2024	2024 en 2025
Fryslân	21,3%	20,2%	17,1%	15,5%	14,7%	13,0%	10,3%	8,5%
Regio Leeuwarden	22,2%	21,3%	20,3%	19,5%	18,7%	15,7%	9,9%	10,5%
Regio Noordoost	22,4%	21,7%	17,7%	17,2%	15,6%	12,8%	12,6%	5,5%
Regio Noordwest	31,3%	27,7%	10,5%	13,6%	13,6%	11,8%	11,0%	10,2%
Regio Zuidoost	19,1%	17,8%	16,0%	12,3%	11,6%	11,3%	9,6%	8,3%
Regio Zuidwest	19,8%	20,0%	18,0%	16,2%	15,6%	13,7%	10,5%	7,8%

Tabel 3.4. Aantal reagerende en geslaagde woningzoekenden, aantal opgezegde woningen, Fryslân, 2017 – 2025

		2017 en 2018	2018 en 2019	2019 en 2020	2020 en 2021	2021 en 2022	2022 en 2023	2023 en 2024	2024 en 2025
Ie kwartiel	aantal uniek reagerenden	18.167	20.913	23.758	27.181	28.118	28.794	24.973	34.937
	aantal uniek geslaagden	3.874	4.232	4.051	4.211	4.136	3.728	2.574	2.959
totaal	aantal uniek reagerenden	73.327	81.215	91.767	105.215	110.980	110.531	96.842	137.443
	aantal uniek geslaagden	9.278	9.158	9.119	9.426	9.180	8.134	6.201	6.996
totaal	aantal voor verhuur opgezegde woningen	11.878	11.603	11.192	11.337	11.150	10.448	10.507	9.680

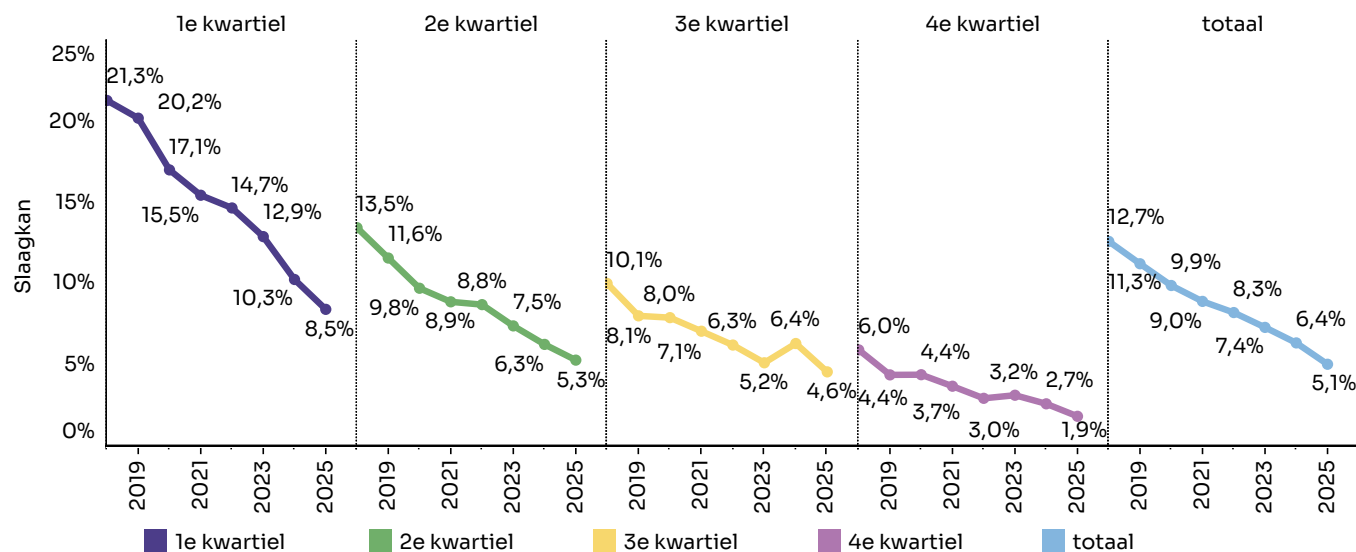
Tabel 3.3 geeft de slaagkans weer van actief woningzoekenden per regio en Fryslân voor de afgelopen acht perioden. Tabel 3.4 geeft de exacte aantallen uniek reagerende en geslaagde woningzoekenden weer voor alle perioden. Het aandeel verhuringen aan actief woningzoekenden van alle verhuringen bedraagt per periode tussen de 42 tot 46 procent. Het aantal unieke reageerders is gedurende afgelopen negen jaar toegenomen met 64.116 reageerders, of 87 procent.

Het totaal aantal verhuringen lijkt te zijn afgenomen tussen de eerste en de meest recente periode. Hierbij moet opgemerkt worden dat het aantal woningzoekenden en geslaagde woningzoekenden in absolute aantallen gedrukt wordt door de

kortere meetperiodes voor woningcorporaties WoonFriesland, Dynhus en Thús Wonen in de perioden 2023 – 2024 en 2024 – 2025. Het werkelijke aantal verhuringen in deze perioden zal daarom hoger zijn geweest.

Het aantal voor verhuur opgezegde woningen, op basis van het aantal mutaties, laat een vergelijkbare ontwikkeling zien. Namelijk een afnemend aantal verhuringen gedurende de afgelopen acht periodes. Gegevens over het aantal opgezegde woningen zijn vrijwel volledig voor alle acht perioden en alle woningcorporaties (zie bijlagen 1 en 2 voor details).

Figuur 3.1. Slaagkans naar activiteit van zoekgedrag, Fryslân, 2017 - 2025

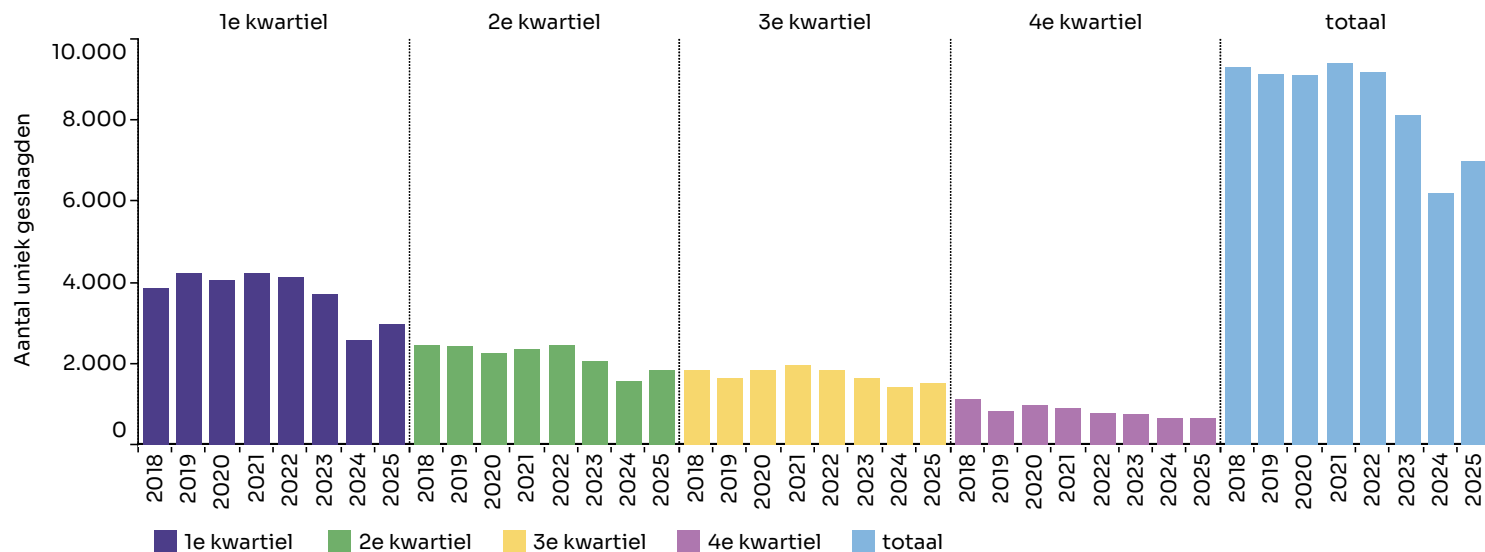


Figuur 3.1 laat de ontwikkeling van de slaagkans zien als totaal en naar mate van activiteit in zoekgedrag. De afgelopen negen jaar is de gemiddelde slaagkans in Fryslân afgenomen met 7,6 procentpunt, van 12,7 procent in de periode 2017 - 2018 naar 5,1 procent in de periode 2024 - 2025.

De actief zoekenden hebben een slaagkans van 8,5 procent. Actief woningzoekenden hebben een 3,4 procentpunt hogere kans een woning te vinden dan de gemiddelde woningzoekenden. De minst actief woningzoekenden hebben een duidelijk lagere slaagkans van 1,9 procent. 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

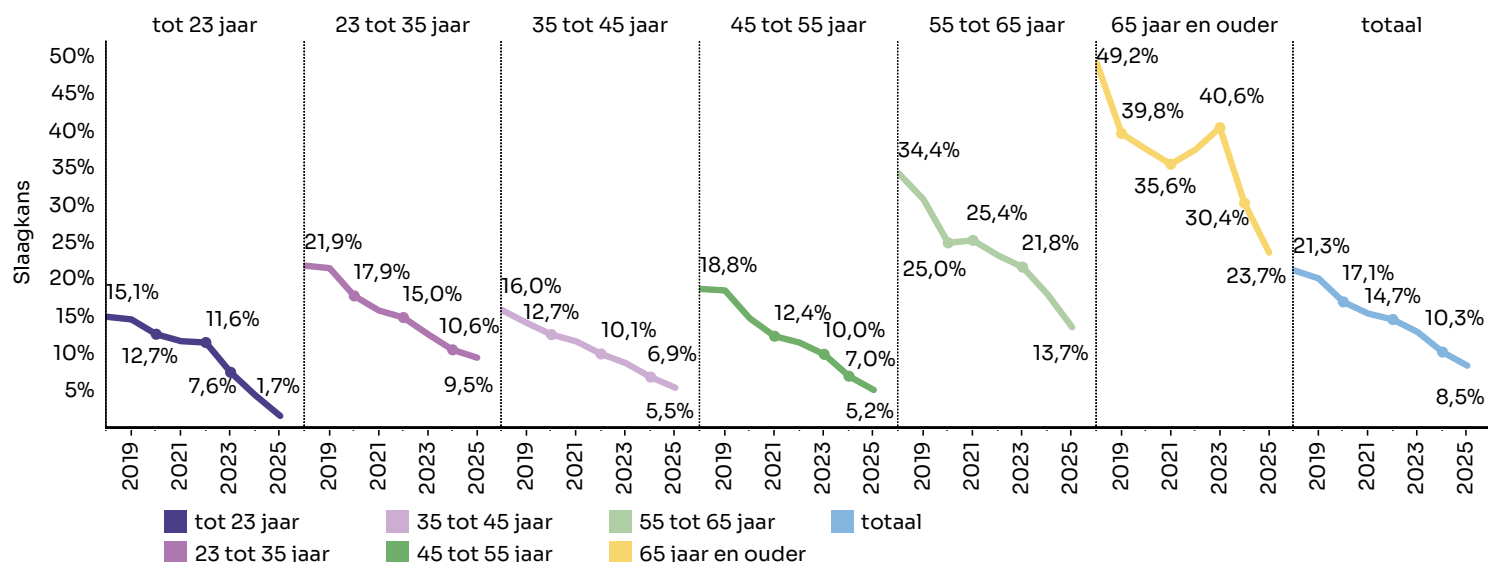
willen huren in één bepaalde woonplaats, woonwijk of complex. Ook kunnen er minder actief woningzoekenden zijn, die wel al lange tijd staan ingeschreven waardoor deze inactieve langsparenders op basis van hun inschrijfduur toch een (veel) hogere slaagkans hebben dan de gemiddelde (in)actieve woningzoekende.

Figuur 3.2. Aantal geslaagde woningzoekenden naar activiteit van zoekgedrag, Fryslân, 2017 – 2025



Figuur 3.2 geeft het absoluut aantal geslaagde woningzoekenden per kwartiel weer voor de afgelopen acht perioden. De afname in het aantal geslaagde woningzoekenden wordt voor de perioden 2023 – 2024 en 2024 – 2025 beïnvloed door de kortere observatieperiode voor gegevens van WoonFriesland, Dynhus en Thús Wonen, zoals beschreven op pagina 48.

Figuur 3.3. Slaagkans actief woningzoekenden naar leeftijd, Fryslân, 2017 - 2025



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 8,5 procent voor de periode 2024 – 2025.

De afname van de slaagkans is het grootst bij de oudere leeftijdsgroepen met een afname van 20,6 procentpunt voor 55 tot 65-jarigen en een afname van 25,5 procentpunt voor 65-plussers. De oudere leeftijdsgroepen zijn de kleinste leeftijdsgroepen in absolute aantallen van actieve zoekers.

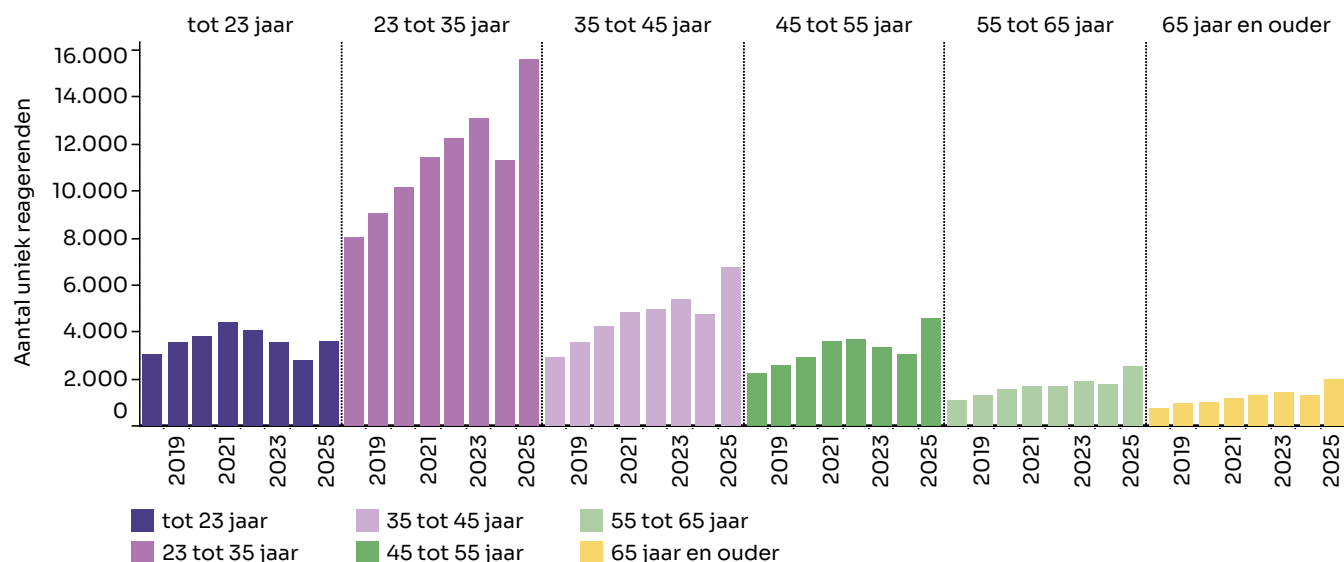
Van alle leeftijdsgroepen hebben actieve woningzoekenden van 65 jaar en ouder met 23,7 procent de hoogste slaagkans, een bijna

driemaal zo hoge als de gemiddelde actieve woningzoekende. Ook 55- tot 65-jarige actieve woningzoekers hebben een bovengemiddeld hoge slaagkans.

Mogelijk spelen zowel een langere inschrijftijd bij een hogere leeftijd, alsook een (apart segment) 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 zouden enigszins de beperkte mogelijkheid om zoekduur op te bouwen voor

Figuur 3.4. Aantal uniek reagerenden, actief woningzoekenden naar leeftijd, Fryslân, 2017 - 2025



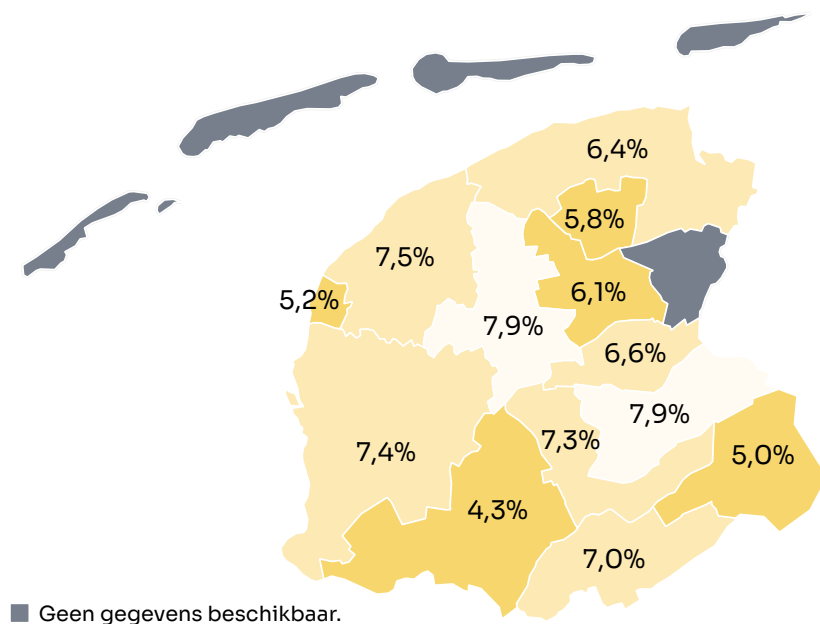
woningzoekenden in de leeftijdsgroep tot 23 jaar kunnen compenseren. Desondanks is voor deze leeftijdsgroep de slaagkans beneden gemiddeld en vond afgelopen periode slechts 1,7 procent van de actief zoekende jongeren een woning.

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 in een relatief (iets) hogere slaagkans voor deze leeftijdsgroep.

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 48 procent van de succesvolle woningzoekenden. Woningzoekenden in deze leeftijdsgroep plaatsen 45 procent van alle reacties die geplaatst werden door actief woningzoekenden gedurende 2024 – 2025.

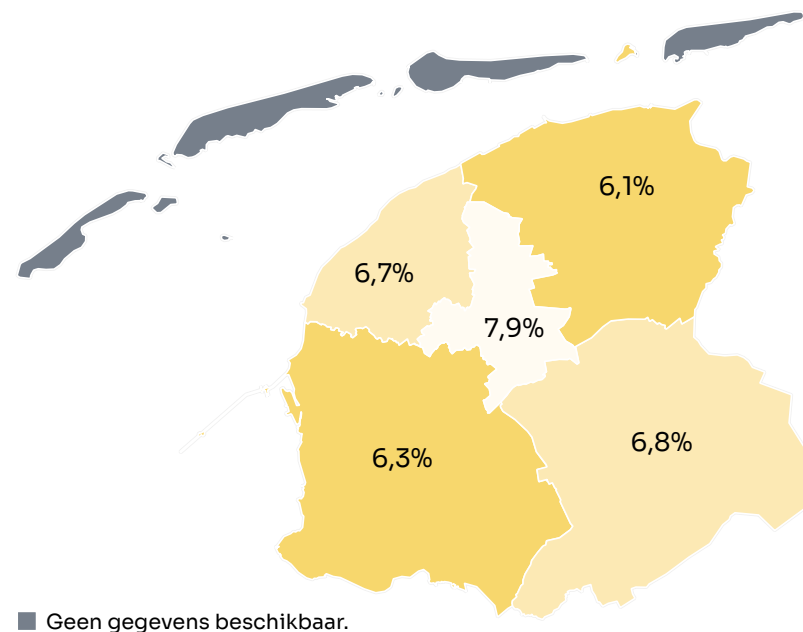
4. Mutatiegraad

Kaart 4.1. Mutatiegraad per gemeente, 2024 – 2025



De mutatiegraad meet het percentage woningen van de bestaande voorraad dat op jaarbasis beschikbaar komt voor verhuur. Het is een indicatie voor de doorstroming. De mutatiegraad is het aantal opgezegde woningen gedeeld door het totaal aantal voor verhuur bestemde woningen. In totaal zijn in Fryslân, in de periode 2024 – 2025, 9.680 corporatiewoningen vrijgekomen voor verhuur.

Kaart 4.2. Mutatiegraad per regio, 2024 – 2025



De doorstroom is het laagst in regio Noordoost met een mutatiegraad van 6,1 procent en in de gemeente De Fryske Marren met een mutatiegraad van 4,3 procent. De mutatiegraad is met 7,9 procent het hoogst in regio en gemeente Leeuwarden.

Tabel 4.1. Mutatiegraad per periode, regio en Fryslân, 2017 t/m 2025

	2017 en 2018	2018 en 2019	2019 en 2020	2020 en 2021	2021 en 2022	2022 en 2023	2023 en 2024	2024 en 2025
Fryslân	8,7%	9,0%	8,5%	8,3%	8,1%	7,4%	7,4%	6,8%
Regio Leeuwarden	10,4%	10,6%	9,5%	9,9%	9,9%	8,7%	8,8%	7,9%
Regio Noordoost	8,5%	8,3%	8,3%	8,4%	7,8%	7,2%	6,7%	6,1%
Regio Noordwest	8,2%	8,9%	8,6%	7,9%	7,0%	6,7%	6,4%	6,7%
Regio Zuidoost	8,0%	8,4%	8,4%	7,3%	7,2%	6,9%	7,1%	6,8%
Regio Zuidwest	8,0%	8,5%	7,8%	8,0%	8,0%	7,0%	7,1%	6,3%

Tabel 4.1 geeft de doorstroom weer voor de afgelopen acht perioden. In Regio Noordwest is de mutatiegraad in de laatste periode toegenomen met 0,3%-punt, in alle andere regio's en Fryslân als geheel is de mutatiegraad afgenomen.

De doorstroom is gedurende afgelopen negen jaar afgenomen met 1,9 procentpunt tot een mutatiegraad van 6,8 procent. Historisch gezien is de mutatiegraad in Fryslân momenteel laag. De afname van de doorstroom tussen 2017 – 2018 en 2024 – 2025 betekent concreet dat er nu jaarlijks ongeveer 1400 tot 1500 woningen minder voor verhuur beschikbaar komen dan wanneer de doorstroom rond de negen procent zou liggen.

Ondanks dat de doorstroom laag is in Fryslân, is de doorstroom in Fryslân hoger dan de landelijk gemiddelde doorstroom. Actuele landelijk gemiddelde cijfers die zijn berekend volgens exact dezelfde definities als gehanteerd in deze rapportage ontbreken. Redelijkerwijs te vergelijken landelijke cijfers over de doorstroom zijn beschikbaar over 2023 in de Lokale Monitor Wonen (CBS/WSW, 2025). In de Lokale Monitor Wonen wordt een iets

andere definitie gehanteerd, waardoor de doorstroom structureel iets hoger wordt becijferd dan op basis van de definities gehanteerd in deze vraagdrukrapportage. Ter vergelijking: in de Lokale Monitor Wonen wordt de landelijke doorstroom in de sociale huur in 2023 becijferd op 7,3 procent, de doorstroom in deelnemende gemeenten in Fryslân (dus minus Achtkarspelen en de Waddeneilanden) op 8,2 procent. De doorstroom in Leeuwarden wordt er voor 2023 becijferd op 9,8 procent. In deze Monitor Vraagdruk wordt de mutatiegraad één of enkele procentpunten lager becijferd, vanwege een meer toegespitste definitie.

Ondanks verschillen in gehanteerde definities, blijkt uit de Lokale Monitor Wonen dat de doorstroom buiten Noord-Nederland veelal lager is dan de doorstroom in Noord-Nederland of Fryslân.

Tabel 4.2. Mutatiegraad per soort woning, huurklasse en soort kern, Fryslân, 2024 - 2025

			aantal verhuurbare woningen	aantal voor verhuur opgezegde woningen	mutatiegraad
Fryslân	Soort woning	1: grondgebonden	34.914	3.573	5,1%
		2: grondgebonden nultreden	4.742	648	6,8%
		3: gestapeld zonder lift	10.408	2.212	10,6%
		4: gestapeld met lift	14.275	2.493	8,7%
		totaal	70.725	9.680	6,8%
	Huurklasse	1: goedkoop	9.155	1.411	7,7%
		2: tot 1e aftopgrens	46.116	5.881	6,4%
		3: tot 2e aftopgrens	4.969	807	8,1%
		4: tot max huurgrens	4.077	826	10,1%
		totaal	70.703	9.679	6,8%
	Soort kern	overige kern	15.632	2.156	6,9%
		regionale kern	15.624	1.865	6%
		stedelijke kern	33.083	4.905	7,4%
		totaal	70.725	9.680	6,8%

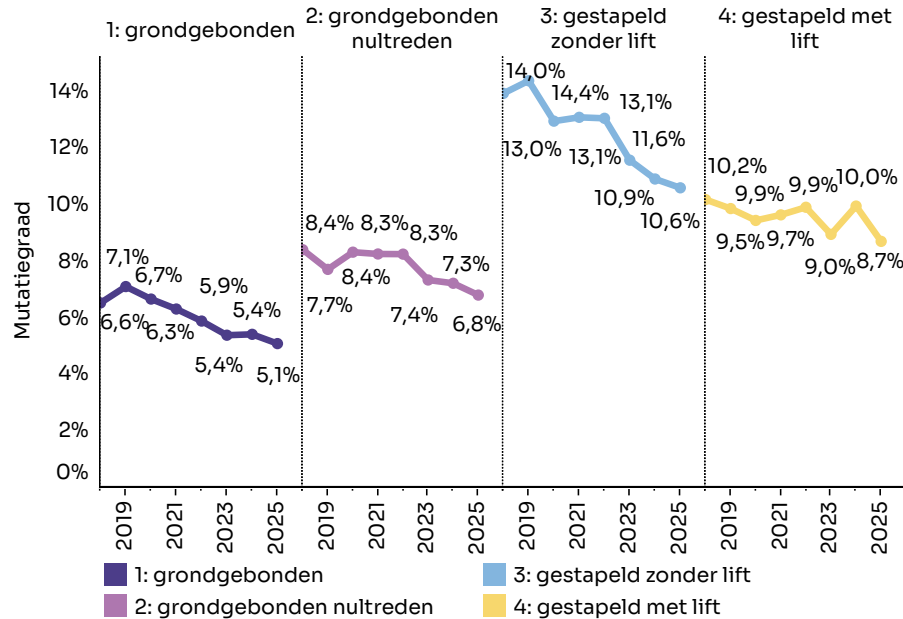
Tabel 4.2 geeft de mutatiegraad in Fryslân weer per soort woning, huurklasse en soort kern. De doorstroom is het laagst voor grondgebonden woningen (5,1%). De doorstroom is veruit het hoogst bij gestapelde woningen zonder lift (10,6%) en woningen tussen de tweede aftopgrens en de maximale huurgrens (10,1%).

Met uitzondering van woningen tot de tweede aftopgrens en tot de maximale huurgrens, is de mutatiegraad gedurende de afgelopen acht perioden afgenomen voor alle woningtypen, huurklassen en kerntypen. In de meest recente meting is de mutatiegraad gelijk gebleven voor overige kernen. De

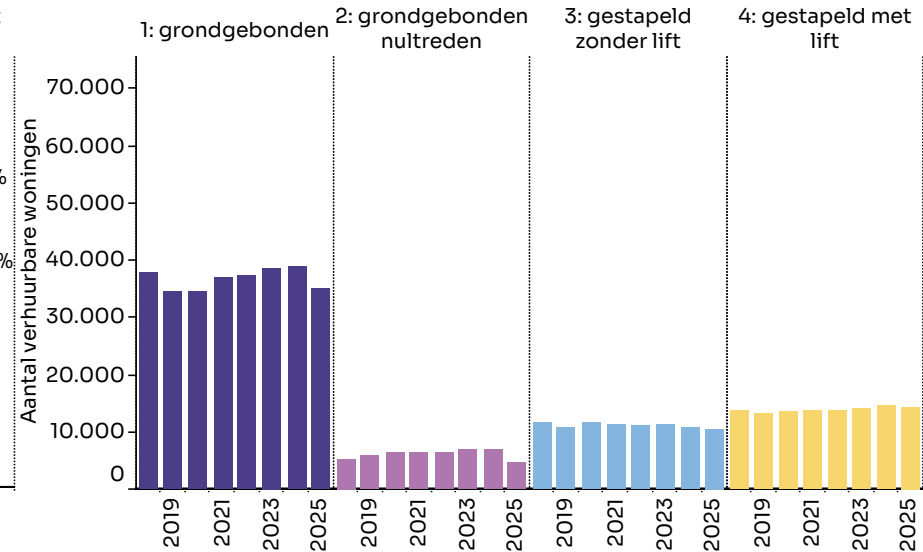
mutatiegraad is verder afgenomen voor alle andere woningtypen, huurklassen en kerntypen.

De mutatiegraad is in de meest recente meting sterker dan gemiddeld afgenomen bij gestapelde woningen met lift (-1,3%-punt), woningen tot de kwaliteitskortingsgrens (-0,9%-punt), woningen tot de tweede aftopgrens (-0,8%-punt) en woningen tot de maximale huurgrens (-2,3%-punt).

Figuur 4.1. Mutatiegraad per soort woning, Fryslân, 2017 – 2025

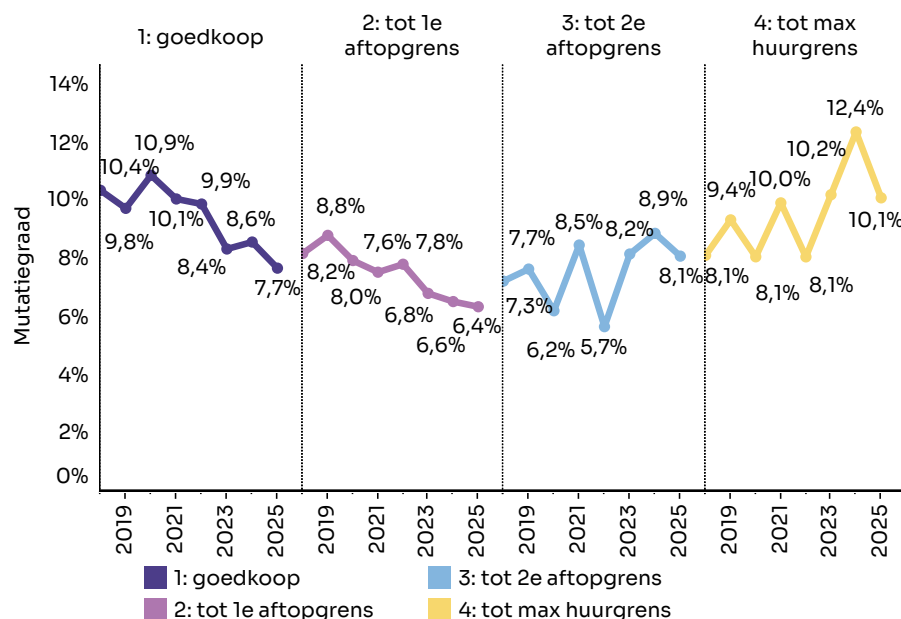


Figuur 4.2. Aantal verhuurbare woningen per soort woning, Fryslân, 2017 – 2025

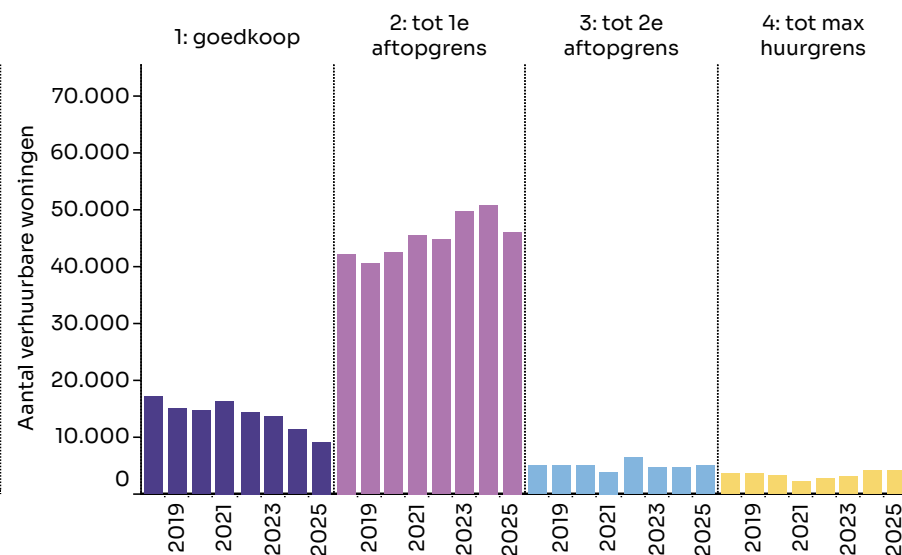


Bovenstaande figuur 4.1 geeft de ontwikkeling in de mutatiegraad per soort woning weer en figuur 4.2 het aantal verhuurbare woningen per soort woning. Voor alle woningtypen is in vergelijking tot 2017 de mutatiegraad afgenomen. Van alle woningtypen is de doorstroom het laagst voor grondgebonden woningen, met een mutatiegraad van 5,1 procent. Gestapelde woningen zonder lift (10,6%) komen gemiddeld twee keer zo vaak vrij voor verhuur als reguliere grondgebonden woningen.

Figuur 4.3. Mutatiegraad per huurklasse, Fryslân, 2017 – 2025



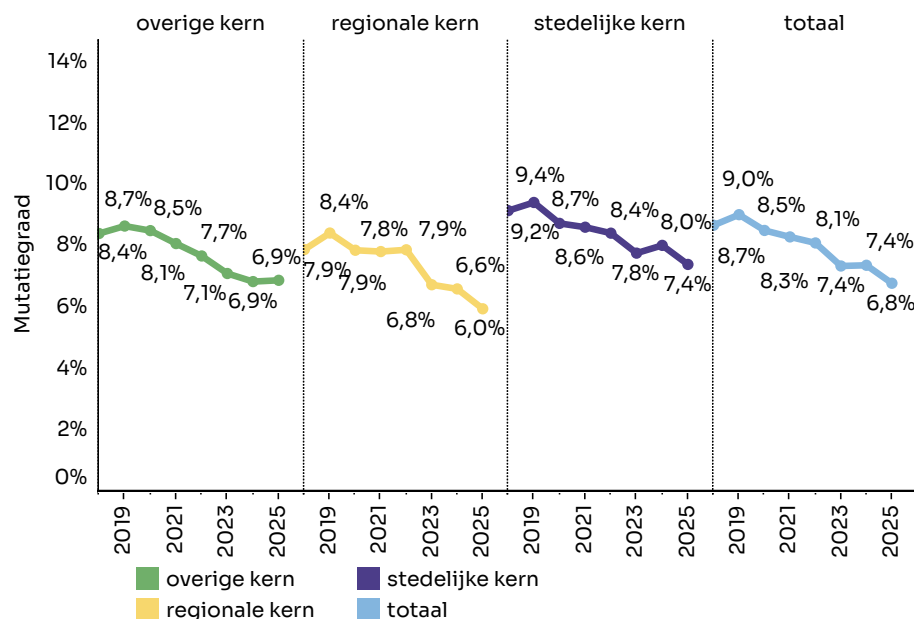
Figuur 4.4. Aantal verhuurbare woningen per huurklasse, Fryslân, 2017 – 2025



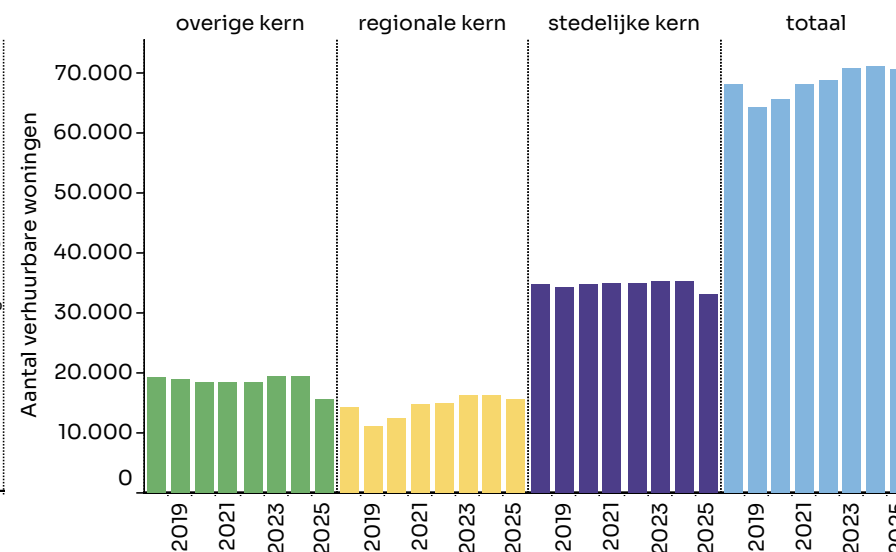
Bovenstaande figuur 4.3 geeft de mutatiegraad per huurklasse weer. Figuur 4.4 geeft het aantal verhuurbare woningen per huurklasse weer. De woningen tot de maximale huurgrens kwamen in de periode 2024 – 2025 het vaakst vrij voor verhuur. De trend voor woningen tot de 2e aftopgrens en tot de maximale huurgrens kennen een wat grillig verloop. Deze huurklassen betreffen in totaal 1633 woningen ofwel veertien 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.

Figuren 4.5 en 4.6 (volgende pagina) 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 0,6 procentpunt boven het gemiddelde.

Figuur 4.5. Mutatiegraad per soort kern, Fryslân, 2017 – 2025



Figuur 4.6. Aantal verhuurbare woningen per soort kern, Fryslân, 2017 – 2025



Verschillen in de samenstelling van de woningvoorraad in de verschillende kerntypen kunnen het geaggregeerde beeld beïnvloeden. Het grote aandeel goedkope en gestapelde woningen (met en zonder lift) in de meer stedelijke kernen (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 kennen doorgaans een hoge doorstroom. Gestapelde woningen maken een groot aandeel uit (64%) van de sociale woningvoorraad van Leeuwarden. 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 bijzonder lage doorstroom (4,7%) en bestaat in vergelijking met andere gemeenten en niet-stedelijke kernen een relatief klein aandeel van de totale voorraad in Leeuwarden uit reguliere grondgebonden woningen (34%). De samenstelling van de lokale woningvoorraad van met name Leeuwarden vertekent 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 6,8 procent gelijk aan de gemiddelde doorstroom.

4. Discussie

Druk op sociale huur verder toegenomen

De druk op de sociale woningmarkt in Fryslân is tussen 2023 – 2024 en 2024 – 2025 verder toegenomen, waarmee de trend van de jaren daarvoor wordt doorgezet. Uit de indicatoren blijkt dat de druk op vrijwel alle vlakken is toegenomen. De gemiddeld benodigde inschrijfduur is toegenomen en er worden meer reacties geplaatst op aangeboden woningen. De slaagkans voor de gemiddelde woningzoekende is afgenomen. En ook de slaagkans van actieve zoekers is, enkele gemeenten uitgezonderd, vrijwel overal afgenomen. De mutatiegraad is historisch laag. Hoewel het aandeel mutaties is toegenomen in een aantal gemeenten, is in het merendeel van gemeenten en regio's de mutatiegraad verder afgenomen. Deze ontwikkelingen komen in de meeste opzichten overeen met de bevindingen van eerdere vraagdrukmetingen.

Landelijke context

Net als bij voorgaande metingen zijn een aantal achterliggende (landelijke) ontwikkelingen onverminderd van belang bij het contextualiseren van vraagdruk. Het gaat daarbij om extramuralisering van zorg, beleid gericht op lang (zelfstandig) thuiswonende ouderen en de effecten van geopolitieke ontwikkelingen.

Extramuralisering van zorg ontmoedigt of verhindert de doorstroom van zorgbehoevenden naar geclusterde en/of intramurale woonvormen waar een combinatie van woon- en zorgvoorzieningen geboden kan worden.

Beleid gericht op het langer (zelfstandig) thuis blijven wonen van ouderen, ontmoedigt de doorstroom van (potentieel zorgbehoevende) ouderen naar woonvormen die mogelijk beter passen, zoals woonvormen die een combinatie van woon- en zorgvoorzieningen kunnen bieden.

Reguliere grondgebonden woningen, eengezinswoningen of (mogelijk) minder zorggeschikte woningen van ouderen en zorgbehoevenden komen daardoor minder vaak en minder snel beschikbaar op de woningmarkt. De afname van doorstroommogelijkheden 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.

In Noord-Nederland hebben woningzoekenden doorgaans een kortere inschrijfduur dan in overige landsdelen van Nederland, wanneer zij een sociale huurwoning krijgen toegewezen via een aanbodmodel (Rigo, 2025, p.58). De relatief gunstige positie van Fryslân qua benodigde inschrijfduur om een woning te kunnen bemachtigen zou corporatiewoningen in Fryslân extra aantrekkelijk kunnen maken voor woningzoekenden van buiten Noord-Nederland, die in hun reguliere zoekgebied te maken

hebben met een langere benodigde inschrijfduur. Dit zou kunnen leiden tot een toenemend aantal woningzoekenden van buiten de provincie of regio. Uit een eerdere analyse van cijfers uit FrieslandHuurt bleek dat over de periode 2019 tot en met 2022 enige toename hierin te zien was. Voor nader inzicht in deze ontwikkeling zou een verdere analyse van gegevens van woningzoekenden, met een actuelere en bredere observatieperiode uitkomst kunnen bieden.

Betaalbaarheid van uit- en doorstroom

Door verschillende prijsopdrijvende effecten is de koopmarkt de afgelopen jaren minder bereikbaar geworden voor corporatiedoelgroepen, waardoor de uitstroom naar koop en de doorstroom binnen de sociale huursector stagneert. Na een korte dip in de gemiddelde verkoopprijs eind 2023, zijn woningprijzen in Fryslân verder toegenomen.

Naast de hoge prijzen voor koopwoningen worden financieringsmogelijkheden van potentiële koopstarters (en uitstromers uit de sociale huur) beïnvloed door toegenomen hypotheekrente, onzekerheid rondom energiekosten, hoge inflatie en toegenomen kosten van bouw materiaal. Hierdoor wordt de uitstroom van huurders naar de koopmarkt gedrukt.

Hoewel het 'uitponden' van goedkopere particuliere huurwoningen die druk iets kan verlichten, blijft goedkopere koop een segment dat erg onder druk staat.

Op basis van cijfers van het NVM (Staat van Fryslân, 2026) blijkt dat appartementen, tussenwoningen en hoekwoningen doorgaans voor de laagste mediane prijzen worden verkocht. Mediane

verkoopprijzen in Fryslân varieerden gedurende 2024 en 2025 tussen € 252.743 en € 331.704 voor woningen van deze typen, waarbij 50% tot 80% van de verkochte woningen boven de vraagprijs werd verkocht.

Een deel van deze woningen valt potentieel binnen de financieringsmogelijkheden voor huishoudens met een inkomen net boven de sociale huurgrens. Daarbij wordt uitgegaan van woningprijzen tot € 285.000 (Companen, 2026, p16).

Bij al deze woningtypen in de koopmarkt is sprake van een krappe markt (Staat van Fryslân, 2026). Er is iets meer keuze bij appartementen (keuze-indicator van 2.9 tot 2.2) dan bij tussenwoningen en hoekwoningen (keuze-indicator variërend tussen de 2.0 en 1.0).

De 'uitpondgolf' kan verlichting bieden voor potentiële uitstromers, al is die verruiming naar verwachting van korte duur en droogt deze mogelijk later in 2026 op (RaboResearch, 2026).

De totale voorraad woningen die wordt verhuurd door andere partijen dan een woningcorporatiehuur (overige verhuur) is in Fryslân in 2024 toegenomen met 85 woningen. Daarbij is het bezit van particuliere verhuurders afgenomen (-700 woningen) en is het bezit van bedrijven en overige organisaties (+785) toegenomen. (CBS, 2025-1). Toename van niet-particuliere verhuur (van bedrijven en overige organisaties) komt landelijk vooral vanwege nieuwbouw, transformaties en splitsingen. (CBS, 2025-3).

In 2024 zijn in Fryslân 1650 ex-huurwoningen van overige verhuurders uitgepond en 935 woningen vanuit de bestaande

voorraad toegevoegd aan de voorraad overige verhuur (CBS, 2025-2). Ten tijde van het schrijven waren regionale cijfers over 2025 nog niet beschikbaar.

Uitponing van ex-huurwoningen kan dus de mogelijkheid tot doorstroom iets verruimen voor woningzoekenden die een woning willen en kunnen kopen. Dat gaat om een beperkt deel van de huidige huurders van sociale huurwoningen, zoals hoger inkomens binnen de secundaire doelgroep, hogere inkomens boven de inkomensgrenzen van de secundaire doelgroep en (potentieel noodgedwongen) scheef-huurders.

De invloed van uitponing is relatief. De overige huursector in Fryslân is beperkt in omvang, met 12 procent van de totale woningvoorraad bestaande uit overige verhuur, waarbij vooral in Leeuwarden (met 21 procent) de overige huur een behoorlijk aandeel van de voorraad betreft.

Anderzijds fungeert verhuur door overige verhuurders ook als ventiel bij krapte op de sociale huurmarkt. Het biedt mogelijkheden voor woningzoekenden die (nog) niet een koopwoning kunnen of willen financieren, en bedient woningzoekenden die (nog) te weinig inschrijfduur hebben opgebouwd om in aanmerking te komen voor een sociale huurwoning.

Naast feitelijke ontwikkelingen in financieringsmogelijkheden kan perceptie en onzekerheid van betaalbaarheid doorwerken in de vraagdruk op de sociale huur. Onderzoek van Rigo (2024) toont aan dat veel huurders onzeker zijn over hun financiële positie. De onzekerheid rondom de te verwachten (energie)-kosten van een

nieuwe woning, maakt dat huurders mogelijk minder bereid zijn te verhuizen.

Daarnaast konden huurders met een laag inkomen eenmalig een huurverlaging aanvragen (BZK, 2023). Voor huurders die een huurverlaging hebben gehad is het mogelijk financieel onaantrekkelijk om te verhuizen. De huurverlaging kan mogelijk ook langere tijd van invloed zijn op de verhuisbereidheid van huurders.

Vier indicatoren vraagdruk

Binnen de hierboven beschreven context is de vraagdruk op de sociale huurmarkt in Fryslân te specificeren via de vier indicatoren zoals gehanteerd in deze rapportage. Een samenvatting van de meest recente cijfers en ontwikkelingen volgt hieronder.

De gemiddelde inschrijfduur is afgelopen periode verder toegenomen met dertien maanden, tot bijna vijf jaar (58 maanden). De inschrijfduur is toegenomen in alle regio's en gemeenten in Fryslân. Gedurende afgelopen negen jaar is de inschrijfduur met dertig maanden toegenomen. De inschrijfduur is gedurende de afgelopen negen jaar en de afgelopen periode toegenomen voor alle afzonderlijke woningtypen, huurklassen en kerntypen. Van alle woningtypen is de benodigde inschrijfduur het langst voor grondgebonden woningen met vijf en drie kwart jaar (69 maanden). Aangaande huurklassen is de benodigde inschrijfduur het langst voor woningen tot de tweede aftopgrens (67 maanden) en woningen tot de maximale huurgrens (68 maanden). Van alle kerntypen is de benodigde inschrijfduur het langst voor woningen in de stedelijke kernen met 60 maanden. De afgelopen negen jaar

zijn de verschillen in inschrijfduur tussen de regio's, gemeenten en kerntypen kleiner geworden.

De gemiddelde reactiegraad op aangeboden woningen is tussen de perioden 2017 - 2018 en 2024 - 2025 gemiddeld toegenomen met 49 extra reacties per woning. De toename gedurende de afgelopen periode bedroeg zestien reacties, tot een totaal van gemiddeld 95 reacties per aangeboden 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 55 reacties tot 113 reacties per aangeboden woning. In alle regio's en alle gemeenten is de reactiegraad toegenomen ten opzichte van de vorige periode.

De reactiegraad is de afgelopen periode eveneens toegenomen voor alle afzonderlijke woningtypen, huurklassen en kerntypen. De meeste reacties werden geplaatst bij reguliere grondgebonden woningen (117) en gestapelde woningen zonder lift (117). Qua huurklasse ontvingen woningen tot de 1e aftopgrens (103) en goedkope woningen (102) de meeste reacties. Qua kerntypen ontvingen aangeboden woningen in stedelijke kernen (105) de meeste reacties.

De slaagkans is in Fryslân afgenomen gedurende de afgelopen negen jaar, van 12,7 procent in de periode 2017 - 2018 naar 5,1 procent in de periode 2024 - 2025. Het aantal unieke woningzoekenden dat reageerde op sociale huurwoningen in Fryslân is gedurende de afgelopen negen jaar toegenomen met 64 duizend woningzoekenden (of 87%) tot in totaal 137 duizend unieke

woningzoekenden in 2024 - 2025. In 5,1 procent van de gevallen leidde reageren tot het huren van een sociale huurwoning.

Het aandeel van alle verhuurde woningen dat verhuurd wordt aan actief woningzoekenden bedroeg de afgelopen negen jaar tussen de 42 en 46 procent. De actief zoekenden hadden de afgelopen periode een 3,4 procentpunt hogere kans om een woning te vinden dan de gemiddelde woningzoekenden.

De grootste leeftijdsgroep onder actief woningzoekenden is de groep 23- tot 35-jarigen, de afgelopen periode goed voor 48 procent van de succesvolle woningzoekenden. Woningzoekenden in deze leeftijdsgroep hebben echter niet de hoogste slaagkans. Evenals voorgaande jaren hebben actief woningzoekenden van 65 jaar of ouder een duidelijk hogere slaagkans (23,7%). De afgelopen perioden is de slaagkans ook voor deze oudere actief woningzoekenden afgenomen. Actief woningzoekende jongeren tot 23 jaar hebben met een slaagkans van 1,7 procent nauwelijks kans een sociale huurwoning te bemachtigen.

De mutatiegraad (of doorstroom) in Fryslân is de afgelopen periode verder afgenomen met 0,6 procentpunt tot een mutatiegraad van 6,8 procent. De afname gedurende de afgelopen negen jaar bedroeg 1,9 procentpunt. Ten opzichte van de vorige periode is de mutatiegraad afgenomen voor alle afzonderlijke woningtypen en huurklassen. De mutatiegraad nam ook af in stedelijke kernen en regiokernen, maar bleef gelijk in overige kernen. De mutatiegraad nam verder af in de meeste regio's. Op gemeenteniveau was er de afgelopen periode in zes van de dertien geobserveerde gemeenten een (beperkte) toename van de

mutatiegraad. Deze toename varieerde tussen +0,1 procentpunt tot +0,5 procentpunt.

Qua woningtypen is de doorstroom het hoogst bij gestapelde woningen zonder lift (10,6%). De mutatiegraad voor woningen van dit type is meer dan tweemaal zo hoog als de mutatiegraad van grondgebonden woningen (5,1%). Qua huurklasse is de doorstroom het hoogst bij woningen tot de maximale huurgrens (10,1%). Van de kerntypen is de mutatiegraad met 7,4 procent het hoogst in stedelijke kernen. Mogelijk beperkt de gestagneerde doorstroom binnen 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 woningen.

Woningtypen

Waar eerdere perioden de doorstroom vooral jaar-op-jaar afnam bij grondgebonden woningen en de doorstroom redelijk stabiel leek bij de overige woningtypen is de afgelopen perioden de doorstroom afgenomen bij alle woningtypen. Door stagnerende doorstroom lijkt de hoge vraag naar grondgebonden woningen over te lopen naar de andere woningtypen. Deze behoorlijke toename bij niet-grondgebonden woningen zou veroorzaakt kunnen worden doordat woningzoekenden (meer) concessies doen, waarbij wordt gekozen voor een ander type woning dat meer betaalbaar en eerder bereikbaar is.

Bij toewijzing van gestapelde woningen met lift wordt regelmatig gebruik gemaakt van toegangs- en voorranglabels op basis van bepaalde leeftijdsgrenzen, zoals 55-plus, 65-plus of 70-plus.

Daardoor vormen (senioren)woningen van dit type een afzonderlijk segment in de sociale huurwoningmarkt. Hierin ligt een verklaring voor de (vooralsnog) relatief lagere vraagdruk voor gestapelde woningen met lift. Ook speelt de beperkte verhuisbereidheid van ouderen hierin mogelijk een rol.

In eerdere perioden is de inschrijfduur en reactiegraad relatief beperkt toegenomen voor gestapelde woningen met lift. De afgelopen periode zijn de inschrijfduur (+12 maanden) en reactiegraad (+14 reacties) ten opzichte van eerdere perioden echter behoorlijk toegenomen. Dit zou kunnen wijzen op een verdere verschuiving van de vraagdruk naar gestapelde woningen met lift. Het zou een eerste teken kunnen zijn van toegenomen verhuizingen onder meer senioren woningzoekenden, die ook in aanmerking komen voor de voor senioren gelabelde (zorggeschikt) woningen.

Huurklassen

Voor woningen tot de maximale huurprijs is de benodigde inschrijfduur (+13 maanden) behoorlijk toegenomen ten opzichte van de voorgaande periode. Het beeld is minder eenduidig qua ontwikkeling in reactiegraad en mutatiegraad. De mutatiegraad voor woningen in deze huurklasse ligt wel relatief hoog ten opzichte van andere huurklassen. Doordat het absolute aantal woningen in deze huurklasse klein is, worden ontwikkelingen in vraagdrukindicatoren hier meer bepaald door (lokale) ontwikkelingen en uitschieters in de data.

In het geheel is een verschuiving (afname) te zien van woningen in goedkopere huurklassen, met name tot de kwaliteitskortingsgrens en een toenemend aandeel in de huurklasse tot de 1^e aftopgrens en

in de duurdere huurklassen. Deze verandering in streefhuurbeleid, en resulterende verschuiving van woningen naar duurdere huurklassen, hangt vermoedelijk samen met kwaliteitsverbetering van woningen zoals verduurzaming.

Verschillen tussen kerntypen verder afgenomen

De vraagdruk is doorgaans hoger in meer stedelijke kernen. Woningen in de stedelijk kernen ontvangen gemiddeld meer reacties (105 reacties) ten opzichte van woningen in regionale kernen (83 reacties) of overige kernen (79 reacties). Ook is de inschrijfduur doorgaans langer in meer stedelijke kernen. De afgelopen perioden zijn de verschillen in inschrijfduur tussen de kerntypen echter kleiner geworden, in kleinere kernen is de inschrijfduur relatief sterker toegenomen dan in stedelijke kernen.

De afgenomen verschillen tussen kerntypen suggereren een lokaal waterbedeffect, waarbij de hoge vraagdruk op stedelijke kernen doorwerkt op niet-stedelijke kernen. Mogelijk werkt ook de samenstelling van de voorraad door. In de kleinere kernen staan vooral grondgebonden woningen en de druk op grondgebonden woningen is hoog. Daardoor ontstaat in overige en regionale kernen een hoger vraagdrukbeeld.

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 door woningzoekenden met een lange inschrijfduur kan lokaal leiden tot een verdringing van woningzoekenden die mogelijk een sterkere lokale, sociale, en

economische binding met bepaalde kleinere woonplaatsen hebben.

Doordat het woningaanbod nu vooral via FrieslandHuurt verloopt, wordt het voor woningzoekenden ook eenvoudiger om net over de grens van hun eerdere zoekgebied heen te kijken, wat de vraagdruk in omliggende gebieden kan verhogen.

5. Conclusie

De vraagdruk op de sociale woningmarkt in Fryslân is de afgelopen periode, evenals in voorgaande perioden (verder) toegenomen, blijkt uit de verschillende indicatoren. De vraagdruk is toegenomen in alle regio's in Fryslân.

De verschillen in vraagdruk tussen regio's en kerntypen worden kleiner. In het bijzonder zijn verschillen tussen regio's in benodigde inschrijfduur verwaarloosbaar klein geworden.

Bij een aantal gemeenten (Harlingen, Weststellingwerf) zijn verschillen in vraagdruk zichtbaar die samenhangen met lokaal gesegmenteerd woningaanbod, omdat een deel van het woningaanbod in die gemeenten via een eigen, lokaal woonruimte-verdeelsysteem wordt aangeboden.

Het aansluiten van woningcorporaties bij het woonruimte-verdeelsysteem FrieslandHuilt leidt lokaal tot een (toename) van vraagdruk, waarbij de voorheen lokaal relatief lage vraagdruk meer in verhouding komt te staan tot de vraagdruk in de rest van Fryslân.

Huurwoningen in stedelijke kernen zijn nog steeds het meest gewild. Ze hebben de langste inschrijfduur (60 maanden) en de hoogste reactiegraad (105 reacties). Wel worden de verschillen tussen de kerntypen kleiner.

Grondgebonden woningen zijn, net als voorgaande jaren, het meest gevraagde woningtype. Voor grondgebonden woningen is de langste inschrijfduur nodig (69 maanden), woningen van dit

type kennen de hoogste reactiegraad (117 reacties) en de laagste doorstroom (5,1%).

Er lijkt sprake te zijn van een waterbedeffect, waarbij hoge lokale vraagdruk in stedelijke kernen doorwerkt op omliggende niet-stedelijke kernen. De samenstelling van de woningvoorraad werkt daarbij mogelijk ook door in de kernentypologie. Een groot aandeel van de woningen in niet-stedelijke kernen is van het type grondgebonden. Door de hoge druk op grondgebondenwoningen in het algemeen, ontstaat hogere druk in niet-stedelijke kernen.

De hoge vraag naar grondgebonden woningen lijkt door te schuiven naar de andere woningtypen. De doorstroom vanuit andere woningtypen naar grondgebonden woningen stagneert. Mogelijk passen woningzoekenden hun keuzes daarop aan en kiezen zij zodoende voor een ander woningtype in plaats van een grondgebonden woning.

De slaagkans voor actief woningzoekende ouderen in de leeftijdscategorie 65 jaar en ouder blijft het hoogst van alle leeftijdscategorieën actieve zoekers. Wel is hun slaagkans de afgelopen periode afgenomen. Voor de deels gesegmenteerde markt gestapelde woningen met lift zijn de afgelopen periode de inschrijfduur (+12 maanden) en reactiegraad (+14 reacties) ten opzichte van eerdere perioden behoorlijk toegenomen. Dat kan een teken zijn van meer druk vanuit senioren woningzoekenden op deze gesegmenteerde markt van sociale seniorenwoningen. Of het

kan een verdere verschuiving betreffen van vraagdruk vanuit andere woningtypen.

Jongere actief woningzoekenden hebben vrijwel geen kans een reguliere sociale huurwoning te bemachtigen.

Gemeentelijke en regionale verschillen in vraagdruk zijn (per indicator) in een aantal gevallen te herleiden tot verschillen in de samenstelling van de lokale woningvoorraad. Dat geldt bijvoorbeeld voor Leeuwarden, waar de relatief hoge mutatiegraad vooral wordt veroorzaakt door het grote aandeel gestapelde woningen. En gestapelde woningen komen doorgaans vaker vrij voor verhuur.

Literatuur:

CBS (2025-1), *'Differentiatie eigendom van woningen, 2021-2025'*, ([link](#)).

CBS (2025-2), *'Woningvoorraad, mutaties en statusontwikkelingen in 2024'*, ([link](#)).

CBS (2025-3), *'Krimp private huursector in 2024 door minder verhuur door particulieren'*, ([link](#)).

CBS/WSW (2025), *'Lokale Monitor Wonen'*, opgevraagd via 'waarstaatjegemeente.nl' ([link](#)).

Companen (2026), *'Woningbehoefteonderzoek Fryslân'*.

Elkien (2023), *'Vorrang voor dorpsbewoners in 36 dorpen'*, ([link](#)).

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties; Volkshuisvestingnederland.nl (2023), *'Eerste Kamer stemt in met wetsvoorstel Huurverlaging 2023 voor huurders met een laag inkomen'*, ([Link](#)).

RaboResearch (2026), *'Kwartaalbericht Woningmarkt: huizenprijzen stijgen dit jaar beperkt'*, ([link](#)).

Rigo (2024), *'Woonlastenonderzoek Fryslân. Betaalbaarheid in de sociale huursector'*.

Rigo (2025), *'Stand van de woonruimteverdeling. Interdepartementaal Beleidsonderzoek Huursector'*.

Staat van Fryslân (2026), *'Dashboard Koopmarkt Fryslân'*, ([link](#)), opgevraagd op 20-04-2026.

Bijlage 1. Methode en verantwoording.

De resultaten zijn gebaseerd op gestandaardiseerde databestanden uit de registraties van de Friese woningcorporaties en FrieslandHuur. De data representeren het overgrote deel (vrijwel 100 %) van de voorraad sociale huurwoningen in Fryslân, zowel op het schaalniveau van de provincie, de regio en (met een enkele uitzondering, namelijk Achtkarspelen en de Wadden-eilanden) ook op het schaalniveau van gemeenten. De uitkomsten van de meest recente meting over de periode 2024 – 2025 worden bekeken in de context van de vorige metingen. In totaal heeft de data betrekking op de afgelopen negen jaar, waarbij elke meting een gemiddelde over twee jaar weergeeft. 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. Gegevens over Achtkarspelen zijn in zijn geheel niet meegenomen in deze rapportage, ook niet 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 er doorgaans andere toewijzingsprocedures en afwegingen bij woningtoewijzing op de

Waddeneilanden, 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.

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

Vorrang met kernbinding

Vanaf juni 2023 past Elkien een voorrangsregeling toe op basis van kernbinding (Elkien, 2023). Deze regeling geldt voor in totaal 36 dorpen (overige kernen) in de gemeenten De Fryske Marren, Heerenveen, Leeuwarden, Opsterland en Súdwest-Fryslân.

De voorrangsregeling houdt in dat woningzoekenden, onder bepaalde voorwaarden van binding met een van deze dorpen, voorrang kunnen krijgen bij de toewijzing van vrijgekomen huurwoningen van Elkien in het betreffende dorp. Dit betekent dat woningzoekenden met kernbinding een woning toegewezen kunnen krijgen ongeacht de door hen opgebouwde inschrijfduur.

Aanleiding voor deze proef met een voorrangsregeling is dat door de huidige wijze van woningtoewijzing de leefbaarheid in de

dorpen onder druk is komen te staan. De afgelopen jaren in toenemende mate door het waterbedeffect, waarbij de hogere vraagdruk op grotere kernen druk uitoefent op overige kernen en het kleine aantal mutaties aldaar. Met deze proef wil Elkien onderzoeken of een betere kans geboden kan worden aan woningzoekenden uit het eigen dorp, om voor een woning in aanmerking te komen. Elkien veronderstelt dat woningzoekenden uit het eigen dorp meer betrokken zijn bij de omgeving en de lokale gemeenschap, en dat deze betrokkenheid een positieve bijdrage kan leveren aan de leefbaarheid en zo de kleinere kernen aantrekkelijker kan maken en houden.

In de periode januari 2024 tot en met december 2025 zijn in totaal 210 woningen via deze voorrangsregeling toegewezen. Van alle huurwoningen (van alle woningcorporaties gezamenlijk) die in de periode 2024 – 2025 voor verhuur zijn vrijgekomen in overige kernen van deelnemende gemeenten, is gemiddeld achttien procent toegewezen met voorrang op basis van kernbinding. Het gaat dan om Opsterland (25%), Súdwest-Fryslân (23%) en Leeuwarden (20%). In veel mindere mate en met aantallen voorrangstoewijzingen van tien of minder, betreft dit Heerenveen (5%) en De Fryske Marren (2%).

Deze voorrangsregeling heeft effect op de vraagdrukindicatoren. De inschrijfduur - met name in overige kernen - zal hierdoor lager of juist hoger uitvallen, afhankelijk van of de voorrangstoewijzingen terecht komen bij actief woningzoekenden of niet-actief woningzoekenden. Ook de reactiegraad kan hierdoor lager uitvallen.

Wanneer een actief woningzoekende met voorrang een woning toegewezen krijgt, zal de gemiddelde inschrijfduur van actief woningzoekenden waarschijnlijk lager uitvallen. Omdat ook actief woningzoekenden met een (zeer) korte inschrijfduur een woning kunnen bemachtigen.

Wanneer een niet-actief woningzoekende een woning met voorrang toegewezen krijgt, zal de gemiddelde inschrijfduur van actief woningzoekenden waarschijnlijk hoger uitvallen. De inschrijfduur van betreffende woningzoekende is dan irrelevant, deze wordt immers niet meegeteld bij de gemiddelde inschrijfduur van actief woningzoekenden. Tegelijkertijd blijven er minder woningen over die regulier toegewezen kunnen worden (dus uitsluitend op basis van inschrijfduur) waardoor gemiddeld een langere inschrijfduur nodig zal zijn om een van deze woningen te bemachtigen.

Wanneer voorrangstoewijzingen in een gemeente grotendeels betrekking hebben op een specifiek woningtype (bijvoorbeeld grondgebonden woningen) of een specifieke huurklasse, dan kan ook de inschrijfduur voor die betreffende woningtypen of huurklassen daardoor worden beïnvloed. Het precieze effect is echter lastig te bepalen zonder aanvullende gegevens en verdere analyse.

Binnen het totaal van mutaties in alle kerntypen tezamen, vormt het aandeel van mutaties in overige kernen een beperkt onderdeel. Het effect van de voorrangsregeling op de vraagdrukcijfers van gemeenten als geheel moet in verhouding van het totaal gezien worden.

ThuisKompas en FrieslandHuurt

Vanaf de 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 er daardoor sprake van een trendbreuk in Ooststellingwerf en de regio Zuidoost. Met name ten aanzien van de reactiegraad en de slaagkans zijn een aantal zaken van belang.

Het werkgebied van Actium omvat, naast één gemeente in Fryslân (Ooststellingwerf), ook acht gemeenten in Drenthe. Alle negen woningcorporaties in Drenthe maken gebruik van hetzelfde woonruimteverdeelsysteem om sociale huurwoningen aan te bieden, namelijk ThuisKompas. Woningzoekenden kunnen via ThuisKompas ook reageren op het aanbod van Actium in Ooststellingwerf. Door deze manier van werken is het aanbod van Actium in Ooststellingwerf onderdeel van een grotere sociale huurwoningmarkt in Drenthe. Tevens kunnen woningzoekenden via ThuisKompas op meer woningen tegelijkertijd reageren – namelijk vijf – dan via FrieslandHuurt mogelijk is. Via FrieslandHuurt kunnen woningzoekenden reageren op twee woningen tegelijkertijd. Wanneer woningzoekenden bij beide woonruimteverdeelsystemen ingeschreven staan, kunnen ze reageren op in totaal zeven woningen tegelijkertijd. Daardoor worden meer reacties geplaatst op aangeboden woningen in Ooststellingwerf, waardoor de reactiegraad hoger uitvalt en, in vergelijking met de rest van Fryslân, een vertekend beeld ontstaat van de vraagdruk in de gemeente Ooststellingwerf.

Via ThuisKompas kunnen alle woningzoekenden die zoeken naar een woning bij (één van de) negen Drentse woningcorporaties ook

reageren op het woningaanbod van Actium in Ooststellingwerf. Het woningaanbod van Actium is daarmee onderdeel van de grote sociale huurwoningmarkt in Drenthe en bedient een andere populatie woningzoekenden. Door de verschillende populaties en de andere verhouding tussen (unieke) woningzoekenden ten opzichte van geslaagde woningzoekenden, ontstaat een slaagkans die niet goed vergelijkbaar is met de slaagkans van de andere Friese woningcorporaties. De slaagkans valt namelijk lager uit, waardoor er, in vergelijking met de rest van Fryslân, een vertekend beeld ontstaat van de vraagdruk in de gemeente Ooststellingwerf.

Om een zo consistent en vergelijkbaar mogelijk beeld te bieden van de vraagdruk in Fryslân – dat ook vergelijkbaar is tussen Friese gemeenten – worden zodoende de reactiegraad en slaagkans bij sociale huurwoningen van Actium in Ooststellingwerf niet meegenomen in de reactiegraad en slaagkans van de gemeente, regio en provincie. De indicatoren inschrijfduur en mutatiegraad met betrekking tot Actium en Ooststellingwerf zijn wel meegenomen in de provinciale rapportage.

In het gemeentelijke tabellenboek voor Ooststellingwerf worden de reactiegraad en slaagkans specifiek voor Actium apart in beeld gebracht. Zo ontstaat een zo volledig en compleet mogelijk beeld van de vraagdruk in Ooststellingwerf.

Trendbreuk reactiegraad WoonFriesland

Vanwege de overstap van WoonFriesland naar het woonruimteverdeelsysteem FrieslandHuurt zijn voor de periode 2023 – 2024 geen volledige gegevens beschikbaar van WoonFriesland. Dat geldt voor de indicatoren ‘inschrijfduur’, ‘reactiegraad’ en ‘slaagkans’. De vraagdrukgegevens van WoonFriesland voor de periode 2023 – 2024 hebben alleen betrekking op negen maanden, namelijk van april 2024 tot en met december 2024. Door de kortere meetperiode is het aantal verhuringen lager in de periode 2023 – 2024. De indicator ‘mutatiegraad’ is wel voor de volledige periode in beeld gebracht voor WoonFriesland. Het effect van de kortere meetperiode op de vraagdrukindicatoren lijkt beperkt.

De systeemverandering zelf heeft echter wel effect. De systeemverandering houdt een verandering in van de manier waarop woningen van WoonFriesland worden aangeboden. Dat gaat vanaf april 2024 via FrieslandHuurt. En het betreft een verandering in de manier waarop en frequentie waarmee woningzoekenden op aangeboden woningen kunnen reageren. Het heeft tot gevolg dat het totale aantal reacties dat geplaatst kan worden op aangeboden woningen is afgenomen, waardoor ook de reactiegraad lijkt te zijn afgenomen. Dat kan als volgt worden verklaard:

Woningzoekenden konden voorheen ingeschreven staan bij meerdere woonruimteverdeelsystemen tegelijkertijd en ook reageren op het woningaanbod van beide. Een woningzoekende kon dus zowel reageren op het woningaanbod van WoonFriesland als op dat van FrieslandHuurt. Zo kon één en dezelfde woningzoekende in totaal op meer woningen tegelijkertijd

reageren dan nu mogelijk is. Er kon in totaal op zeven woningen tegelijkertijd worden gereageerd via deze twee systemen. Via FrieslandHuurt kan een woningzoekende op maximaal twee woningen tegelijkertijd reageren. Daardoor is het totale aantal reacties dat geplaatst kan worden afgenomen. Het woningaanbod van WoonFriesland en dat van een ruime meerderheid van alle Friese woningcorporaties verloopt nu via één woonruimteverdeelsysteem, namelijk FrieslandHuurt.

Daarnaast kon een woningzoekende in het oude systeem van WoonFriesland niet zien op welke plek in de wachtrij hij/zij stond (of zou komen te staan), wanneer er werd gereageerd op een woning. Bij FrieslandHuurt kunnen woningzoekenden dat wel zien, waardoor zij veel gerichter kunnen reageren op het woningaanbod.

Door de systeemverandering van WoonFriesland ontstaat dus een trendbreuk in de reactiegraad; de toename van de reactiegraad in Fryslân als geheel wordt erdoor gedempt. Dat komt door de afname van het totaal aantal reacties dat geplaatst kon worden, waardoor de reactiegraad lager wordt. In alle gemeenten waar WoonFriesland woningen in bezit heeft valt de reactiegraad in de meest recente periode dus lager uit dan in voorgaande perioden. In een aantal gemeenten resulteert dat in een afname van de reactiegraad. In de rest van de gemeenten resulteert dat in een beperktere toename van de reactiegraad.

Wanneer gecorrigeerd wordt voor het effect van deze verandering door voor alle perioden de reactiegraad van WoonFriesland buiten beschouwing te laten, dan is ook in de meeste recente cijfers in al

deze gemeenten dezelfde trend te zien als in voorgaande perioden, namelijk een toename van de reactiegraad.

Vanaf de huidige meting wordt de reactiegraad van WoonFriesland dus volledig gebaseerd op woningen die zijn aangeboden via FrieslandHuurt, waarmee de reactiegraad voor een aantal gemeenten lager uit zal vallen in vergelijking met voorgaande jaren. Maar het totaalbeeld van de reactiegraad wordt hierdoor uniformer en consistent, ook voor toekomstige metingen.

Voor het totaalbeeld van Fryslân betekent deze systeemverandering van WoonFriesland dat de reactiegraad tussen de periode 2022 – 2023 en de periode 2023 – 2024 is afgenomen van gemiddeld 86 reacties per aangeboden woning naar gemiddeld 80 reacties per aangeboden woning. De trendbreuk is met name relevant voor regio's en gemeenten waar WoonFriesland een groot aandeel van de sociale huurwoningen in bezit heeft, zoals Tytsjerksteradiel (100%), Leeuwarden (46%) en Smallingerland (37%). In deze gemeenten is tussen deze perioden de reactiegraad afgenomen: in Tytsjerksteradiel van 96 naar 58 reacties; in Leeuwarden van 110 naar 87 reacties; en in Smallingerland van 114 naar 98 reacties.

In andere gemeenten waar WoonFriesland een (kleiner) aandeel van de sociale huurwoningen in bezit heeft, is het effect van deze systeemverandering beperkt. Het gaat om Heerenveen (27%), Ooststellingwerf (27%) en Opsterland (22%). En in mindere mate om Weststellingwerf (18%), Súdwest-Fryslân (11%) en overige gemeenten waar het aandeel sociale huurwoningen van WoonFriesland minder dan vijf procent van de totale voorraad sociale huurwoningen betreft. In deze gemeenten valt de

reactiegraad lager uit wanneer de cijfers van WoonFriesland worden meegenomen, maar leidt dat niet tot een sterke trendbreuk en (schijnbare) afname van de reactiegraad.

Dynhus en Thús Wonen

Het woningaanbod van Dynhus en Thús Wonen verloopt vanaf november 2024 via FrieslandHuurt. Voor de periode 2023 – 2024 zijn gegevens van Thús Wonen beschikbaar voor 22 maanden, namelijk van januari 2023 tot en met oktober 2024. Dat geldt voor de indicatoren 'inschrijfduur', 'reactiegraad' en 'slaagkans'. Voor de periode 2023 – 2024 zijn gegevens van Dynhus beschikbaar voor 22 maanden, specifiek voor de indicator 'reactiegraad'. Voor de periode 2023 – 2024 en voorgaande perioden zijn voor Dynhus geen gegevens beschikbaar voor de indicatoren 'inschrijfduur' en 'slaagkans'. Zie bijlage 2, tabel 5.2 voor details. De mutatiegraad is wel voor de gehele periode 2023 – 2024 in beeld gebracht voor Dynhus en Thús Wonen. Omdat data van slechts twee maanden ontbreekt is het effect van de systeemverandering van Dynhus en Thús Wonen op de gemiddelde vraagdruk cijfers van gemeenten, regio en provincie voor de periode 2023 – 2024 beperkt.

Voor de periode 2024 – 2025 zijn van Dynhus en Thús Wonen gegevens beschikbaar voor dertien maanden, namelijk van december 2024 tot en met december 2025. Dat geldt voor de indicatoren 'inschrijfduur', 'reactiegraad' en 'slaagkans'. Hierdoor zal het aantal verhuringen over de periode 2024 – 2025 lager uitvallen. Op het schaalniveau van de gemeenten en regio's waar Dynhus en Thús Wonen woningen verhuren zal dat met name te zien zijn. De mutatiegraad is wel voor de gehele periode in beeld gebracht. Het effect van de kortere meetperiode op de validiteit van de vraagdruk indicatoren lijkt beperkt.

Woningaanbod via FrieslandHuurt, lokale gevolgen

Sinds 2024 verloopt het woningaanbod van vrijwel alle woningcorporaties in Fryslân via één gezamenlijk woonruimte-verdeelsysteem: FrieslandHuurt. Uitzonderingen hierop zijn De Bouwvereniging en Woningstichting Weststellingwerf, die hun woningen aanbieden via hun eigen verdeelsysteem, Actium, die hun woningen aanbiedt via ThuisKompas en Stichting Woningbouw Achtkarspelen en PSB wonen, die hun woningen op een andere manier toewijzen, niet via een aanbodmodel.

Door deze centralisatie van woningaanbod, is de woonruimte-verdeling uniformer en overzichtelijker geworden voor woningzoekenden. Tegelijkertijd heeft de overstap duidelijke effecten op de woningmarkt en op de positie van woningzoekenden.

Een belangrijk gevolg is de toename van de gemiddelde inschrijfduur. Die wordt vermoedelijk veroorzaakt doordat woningcorporaties voor de overstap verschillend om zijn gegaan met het behoud van opgebouwde inschrijfduur. Daarnaast is bij het samenvoegen van inschrijvingen de langste inschrijfduur behouden. Hierdoor kregen veel woningzoekenden in een keer een relatief lange inschrijfduur.

De overstap zorgt er ook voor dat woningzoekenden met één inschrijving toegang hebben tot een veel breder woningaanbod dan voorheen. Vooral woningzoekenden met een langere zoekduur kunnen hierdoor relatief makkelijker dan voorheen in aanmerking komen voor woningen, hetzij mogelijk buiten hun eigen eerdere zoekgebied of buiten het werkgebied van hun woningcorporatie. Dit kan wensverhuizers stimuleren om alsnog te verhuizen. Op

korte termijn leidt dit tot meer reacties op woningen en een oplopende benodigde inschrijfduur. Naar verwachting zal dit effect op termijn afnemen, zodra deze groep haar verbeterde positie heeft benut.

De gevolgen verschillen per regio en corporatie. Vooral bij Thús Wonen zijn de effecten zichtbaar, omdat de vraagdruk in hun werkgebied voorheen relatief laag was. Woningen in de gemeenten Dantumadiel en Noardeast-Fryslân leken (aanvankelijk) mogelijk kansrijk voor een veel grotere groep woningzoekenden uit andere delen van Fryslân. Woningzoekenden die bijvoorbeeld niet genoeg inschrijfduur hadden opgebouwd om in aanmerking te komen voor een (grondgebonden) woning in Leeuwarden, kwamen buiten Leeuwarden, bijvoorbeeld in Noardeast-Fryslân of Dantumadiel, opeens wel in aanmerking voor een woning. Hierdoor nam het aantal reacties sterk toe, steeg de benodigde inschrijfduur en daalde de slaagkans voor lokale woningzoekenden. Bij in het werkgebied van Dynhus in gemeente Súdwest-Fryslân is dit effect beperkter zichtbaar en in De Fryske Marren is het effect nauwelijks merkbaar.

Dit effect van de overstap naar FrieslandHuurt zou goed een eenmalige (over)correctie kunnen zijn waarvan het sterkste effect weg zal ebben wanneer de inschrijfduur en reactiegraad in Dantumadiel en Noardeast-Fryslân beter in verhouding staan tot de vraagdruk op de sociale huurmarkt in heel Fryslân. Tegelijkertijd zorgt het gezamenlijke systeem voor een gelijker speelveld voor woningzoekenden in Fryslân. Bovendien maakt de uniforme registratie het mogelijk om de vraagdruk op de sociale huurmarkt voortaan consistent en beter in beeld te brengen.

Bijlage 2. Tabel 5.1. Overzicht volledigheid van gegevens per periode, indicator en woningcorporatie.

		Inschrijfduur								Reactiegraad							
		2017 - 2018	2018 - 2019	2019 - 2020	2020 - 2021	2021 - 2022	2022 - 2023	2023 - 2024	2024 - 2025	2017 - 2018	2018 - 2019	2019 - 2020	2020 - 2021	2021 - 2022	2022 - 2023	2023 - 2024	2024 - 2025
Woningcorporatie	Accolade	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
	Actium						✓	✓	✓					✓ ¹	✓	✓	✓
	De Bouwvereniging	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
	Dynhus								✓ ²	✓ ³		✓		✓	✓	✓ ⁴	✓ ²
	Elkien	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
	Thús Wonen	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓ ⁴	✓ ⁶	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓ ⁴	✓ ⁶
	Wonen Noordwest Friesland	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓ ⁷	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓ ⁷
	Woningstichting Weststellingwerf	✓	✓		✓ ⁹	✓	✓	✓	✓	✓	✓		✓ ⁹	✓	✓	✓	✓
	WoonFriesland	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓ ¹⁰	✓ ¹¹	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓ ¹⁰	✓ ¹¹

Vanwege de overstap naar woonruimteverdeelsysteem FrieslandHuurt zijn voor een aantal perioden en woningcorporaties gedeeltelijk gegevens beschikbaar voor de inschrijfduur, reactiegraad en slaagkans. In deze gevallen zijn gegevens verzameld over een kortere periode, het betreft voetnoten 2, 3, 4, 6, 7, 10 en 11.

1. Deze gegevens hebben betrekking op een ander woonruimteverdeelsysteem en kunnen een vertekend beeld geven, daarom zijn ze niet meegenomen in de gemiddelde cijfers. In de gemeentelijke tabellenboeken voor betreffende gemeente (Ooststellingwerf) zijn deze gegevens afzonderlijk weergegeven.

2. Deze gegevens hebben betrekking op dertien maanden (dec 2024 t/m dec 2025).

3. Betreft gegevens van de voormalige woningcorporaties (Lyaemer Wonen en Wonen Zuidwest Friesland).

4. Deze gegevens hebben betrekking op 22 maanden (jan 2023 t/m okt 2024).

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

6. Deze gegevens hebben betrekking op dertien maanden (dec 2024 t/m dec 2025)

7. Deze gegevens hebben betrekking op 20 maanden (jan 2024 t/m aug 2025).

8. Betreft geüpdatete gegevens vanwege administratieve correcties.

9. Deze gegevens hebben betrekking op één jaar (2021), vanwege een nieuw ICT-systeem.

10. Deze gegevens hebben betrekking op negen maanden (april 2024 t/m dec 2024).

11. Deze gegevens hebben betrekking op 21 maanden (april 2024 t/m dec 2025).

Tabel 5.2. Overzicht volledigheid van gegevens per periode, indicator en woningcorporatie.

		Slaagkans								Mutatiegraad							
		2017 - 2018	2018 - 2019	2019 - 2020	2020 - 2021	2021 - 2022	2022 - 2023	2023 - 2024	2024 - 2025	2017 - 2018	2018 - 2019	2019 - 2020	2020 - 2021	2021 - 2022	2022 - 2023	2023 - 2024	2024 - 2025
Woningcorporatie	Accolade	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
	Actium						✓ ¹	✓ ¹	✓ ¹						✓	✓	✓
	De Bouwvereniging	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
	Dynhus								✓ ²	✓ ³		✓	✓ ⁵	✓	✓	✓	✓
	Elkien	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
	Thús Wonen	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓ ⁴	✓ ⁶	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓ ¹²
	Wonen Noordwest Friesland	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓ ⁷	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓ ⁸	✓
	Woningstichting Weststellingwerf	✓	✓		✓ ⁹	✓	✓	✓	✓	✓	✓		✓ ⁹	✓	✓	✓	✓
	WoonFriesland	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓ ¹⁰	✓ ¹¹	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓

Vanwege de overstap naar woonruimteverdeelsysteem FrieslandHuur zijn voor een aantal perioden en woningcorporaties gedeeltelijk gegevens beschikbaar voor de inschrijfduur, reactiegraad en slaagkans. In deze gevallen zijn gegevens verzameld over een kortere periode, het betreft voetnoten 2, 3, 4, 6, 7, 10 en 11.

1. Deze gegevens hebben betrekking op een ander woonruimteverdeelsysteem en kunnen een vertekend beeld geven, daarom zijn ze niet meegenomen in de gemiddelde cijfers. In de gemeentelijke tabellenboeken voor betreffende gemeente (Ooststellingwerf) zijn deze gegevens afzonderlijk weergegeven.
2. Deze gegevens hebben betrekking op dertien maanden (dec 2024 t/m dec 2025).
3. Betreft gegevens van de voormalige woningcorporaties (Lyaemer Wonen en Wonen Zuidwest Friesland).
4. Deze gegevens hebben betrekking op 22 maanden (jan 2023 t/m okt 2024).
5. Deze gegevens hebben betrekking op één jaar (2021), vanwege een nieuw ICT-systeem na het samengaan van Lyaemer Wonen en Wonen Zuidwest Friesland.
6. Deze gegevens hebben betrekking op dertien maanden (dec 2024 t/m dec 2025).
7. Deze gegevens hebben betrekking op 20 maanden (jan 2024 t/m aug 2025).
8. Betreft geüpdatete gegevens vanwege administratieve correcties.
9. Deze gegevens hebben betrekking op één jaar (2021), vanwege een nieuw ICT-systeem.
10. Deze gegevens hebben betrekking op negen maanden (april 2024 t/m dec 2024).
11. Deze gegevens hebben betrekking op 21 maanden (april 2024 t/m dec 2025).
12. Betreft alleen totale aantallen verhuurde en mutabele eenheden, zonder uitsplitsing, daarom tellen de uitsplitsingen niet op tot het totaal.

Bijlage 3. Vraagdrukcijfers Fryslân.

**Tabel 1.2. Gemiddelde inschrijfduur in maanden van geslaagde actief woningzoekenden.
Per soort woning, huurklasse en soort kern, Fryslân, 2024 - 2025**

		aantal verhuringen	gemiddelde inschrijfduur in maanden
Fryslân	Soort woning	1: grondgebonden	69
		2: grondgebonden nultreden	53
		3: gestapeld zonder lift	58
		4: gestapeld met lift	43
		totaal	58
	Huurklasse	1: goedkoop	48
		2: tot 1e aftopgrens	56
		3: tot 2e aftopgrens	67
		4: tot max huurgrens	68
		totaal	58
	Soort kern	overige kern	53
		regionale kern	58
		stedelijke kern	60
		totaal	58

Tabel 2.2. Gemiddelde reactiegraad per soort woning, huurklasse en soort kern, Fryslân, 2024 - 2025

		aantal verhuringen	gemiddelde reactiegraad
Fryslân	Soort woning	1: grondgebonden	117
		2: grondgebonden nultreden	65
		3: gestapeld zonder lift	117
		4: gestapeld met lift	50
		totaal	95
	Huurklasse	1: goedkoop	102
		2: tot 1e aftopgrens	103
		3: tot 2e aftopgrens	91
		4: tot max huurgrens	58
		totaal	95
	Soort kern	overige kern	79
		regionale kern	83
		stedelijke kern	105
		totaal	95

Tabel 3.2. Slaagkans van woningzoekenden naar activiteit van zoekgedrag en leeftijd, Fryslân, 2024 - 2025

			aantal uniek geslaagden	aantal uniek reagerenden	slaagkans
Fryslân	Woningzoekenden naar activiteit	1e kwartiel	2.959	34.937	8,5%
		2e kwartiel	1.840	34.432	5,3%
		3e kwartiel	1.542	33.370	4,6%
		4e kwartiel	655	34.704	1,9%
		totaal	6.996	137.443	5,1%
	Leeftijd actief woningzoekenden	tot 23 jaar	61	3.603	1,7%
		23 tot 35 jaar	1.485	15.563	9,5%
		35 tot 45 jaar	369	6.718	5,5%
		45 tot 55 jaar	238	4.585	5,2%
		55 tot 65 jaar	344	2.519	13,7%
		65 jaar en ouder	462	1.949	23,7%
		totaal	2.959	34.937	8,5%

**Tabel 4.2. Mutatiegraad per soort woning, huurklasse en soort kern,
Fryslân, 2024 - 2025**

			aantal verhuurbare woningen	aantal voor verhuur opgezegde woningen	mutatiegraad
Fryslân	Soort woning	1: grondgebonden	34.914	3.573	5,1%
		2: grondgebonden nultreden	4.742	648	6,8%
		3: gestapeld zonder lift	10.408	2.212	10,6%
		4: gestapeld met lift	14.275	2.493	8,7%
		totaal	70.725	9.680	6,8%
	Huurklasse	1: goedkoop	9.155	1.411	7,7%
		2: tot 1e aftopgrens	46.116	5.881	6,4%
		3: tot 2e aftopgrens	4.969	807	8,1%
		4: tot max huurgrens	4.077	826	10,1%
		totaal	70.703	9.679	6,8%
	Soort kern	overige kern	15.632	2.156	6,9%
		regionale kern	15.624	1.865	6%
		stedelijke kern	33.083	4.905	7,4%
		totaal	70.725	9.680	6,8%

Colofon

'Vraagdruk woningcorporaties Fryslân'
is een uitgave van Planbureau Fryslân, oktober '26

Auteur

Sjaak Moerman

Met medewerking van

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



Planbureau
Fryslân

Planbureau Fryslân
Prins Hendrikstraat 8
8911 BK Leeuwarden

(058) 234 85 00
info@planbureau.frl
www.planbureau.frl

Planbureau Fryslân wordt gesubsidieerd door de provincie Fryslân.