

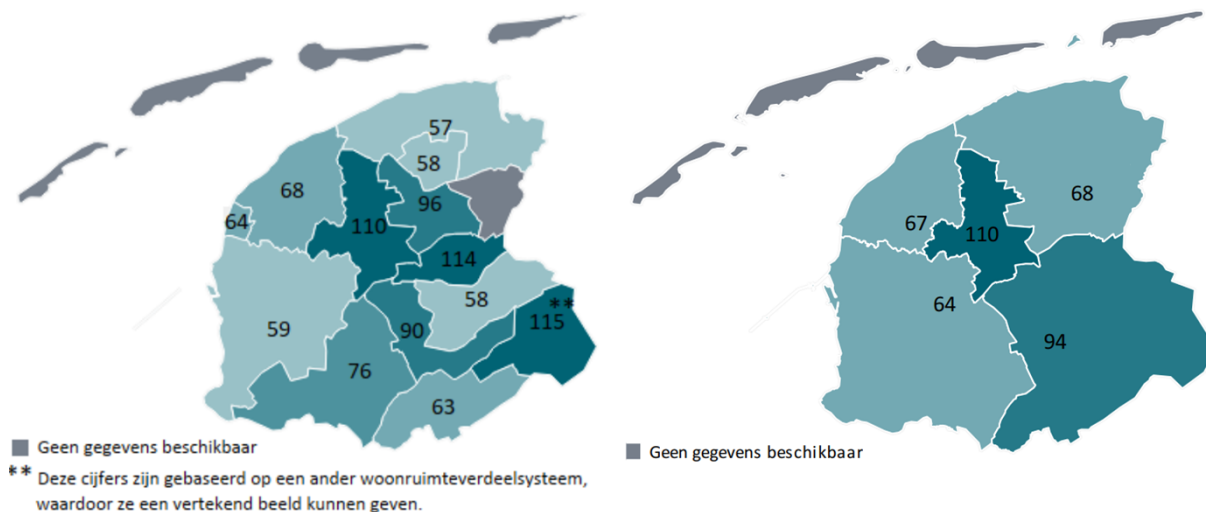
Memo inschrijfduur sociale huurwoning

Aan: Wethouder Bruining
Door: Coproductie van gemeente en SWA (ambtelijk)
Mevr. Daals (Adviseur wonen, gemeente)
Dhr. Douma (Manager wonen, SWA)
Datum: 2 april 2025

Aanleiding

In het najaar van 2024 heeft Planbureau Fryslân een onderzoek gepubliceerd naar de vraagdruk onder woningcorporaties in de provincie. De wachttijd per regio en specifiek per gemeente voor een sociale huurwoning zijn in dit rapport gepresenteerd. Ook de mutatiegraad is beschreven.

De gegevens voor Achtkarspelen zijn niet opgenomen in het onderzoek. Citaat uit het rapport: *"In deze rapportage worden geen gegevens weergegeven voor de gemeente Achtkarspelen. Corporatiewoningen in Achtkarspelen worden doorgaans toegewezen via een eigen systematiek, waardoor indicatoren niet op een met andere gemeenten vergelijkbare wijze in beeld gebracht kunnen worden. Achtkarspelen is in zijn geheel niet meegenomen in deze rapportage, ook bij het berekenen van de provinciale en regionale cijfers."* (Fries Planbureau, 2024, (bijlage 1))



(Gemiddelde inschrijfduur in maanden voor geslaagde actief woningzoekenden, per gemeente en regio 2022-2023 - Afbeelding uit het rapport van Planbureau Fryslân, 2024- Achtkarspelen kleurt grijs)

Naar aanleiding van het ontbreken van de gegevens van Achtkarspelen zijn bij de grootste sociale verhuurder in de gemeente, Stichting Woningbouw Achtkarspelen (hierna SWA), de gegevens opgevraagd. Deze gegevens zijn verwerkt in dit memo.

Leeswijzer

De cijfers van 2023 en 2024 zijn weergegeven in tabel 1 en 2 op bladzijde 2. Vervolgens is op bladzijde 3 een toelichting hierop gegeven. Tenslotte zijn de cijfers van Achtkarspelen vergeleken met de cijfers van de regio in provincie.

Cijfers inschrijfduur 2023 en 2024 SWA

Tabel 1) Cijfers van het jaar 2023

	Gemiddelde inschrijfduur	Gecorrigeerde inschrijfduur	Exclusief seniorenapp.	Inschrijfduur seniorenapp.
Augustinusga	21,4	16,7		
Boelenslaan	41,5	41,5		
Buitenpost	45,0	42,7	37,7	71
Drogeham	20,8	18,4		
Gerkesklooster	11,7	11,7		
Harkema	45,9	41,2		
Kootstertille	21,0	20,8		
Surhuisterveen	57,4	54,6	42,5	121,7
Surhuizum	55,7	55,7		
Twijzel	21,4	20,6		
Twijzelerheide	11,4	8,5		
Gemiddelde inschrijfduur over alle dorpen	32,1	30,2		
Totaal aantal mutaties	200			
Mutatiegraad	6,8%			

1) De inschrijfduur is weergegeven in maanden

2) Bij de gecorrigeerde inschrijfduur zijn de hoogste en de laagste uitschieter niet meegenomen in de berekening van het gemiddelde bij meer dan 5 mutaties

Tabel 2) Cijfers van het jaar 2024

	Gemiddelde inschrijfduur	Gecorrigeerde inschrijfduur	Exclusief seniorenapp.	Inschrijfduur seniorenapp.
Augustinusga	11,5	11,5		
Boelenslaan	31,5	31,5		
Buitenpost	72,5	65,1	27,8	139,5
Drogeham	22,4	19,0		
Gerkesklooster	42,2	40,7		
Harkema	40,9	36,3		
Kootstertille	31,0	27,5		
Surhuisterveen	60,0	58,9	35,6	108,0
Surhuizum	39,3	39,3		
Twijzel	31,8	33,0		
Twijzelerheide	36,4	27,7		
Gemiddelde inschrijfduur over alle dorpen	38,1	35,5		
Totaal aantal mutaties	121			
Mutatiegraad	4,1%			

1) De inschrijfduur is weergegeven in maanden

2) Bij de gecorrigeerde inschrijfduur zijn de hoogste en de laagste uitschieter niet meegenomen in de berekening van het gemiddelde bij meer dan 5 mutaties

3) Van het jaar 2024 zijn de gegevens opgenomen tot en met de maand oktober

Toelichting op tabellen

Gemiddelde inschrijfduur

De inschrijfduur geeft weer hoeveel maanden een inwoner stond ingeschreven als woningzoekende bij SWA toen diegene de aangeboden woning accepteerde. In het rapport van het Planbureau Fryslân wordt dit de gemiddelde inschrijfduur in maanden voor geslaagde actief woningzoekenden genoemd.

Gecorrigeerde inschrijfduur

De hoogste en laagste uitschieter zijn bij de berekening van de gemiddelde gecorrigeerde inschrijfduur niet meegenomen. Reden hiervoor is dat voorrangsgroepen soms maar één maand ingeschreven stonden bij accepteren van de woning, of anderzijds, mensen die al 30 jaar stonden ingeschreven 'voor het geval dat' niet een reëel beeld geven van de gemiddelde benodigde inschrijfduur voor het in aanmerking komen voor een sociale huurwoning.

Seniorenwoningen

De ervaring van SWA leert dat ouderen zich vaak uit voorzorg laten inschrijven (deze tendens ziet SWA nu ook al bij de jongere woningzoekende), voor het geval zij niet meer in hun grondgebonden woning kunnen wonen en genoodzaakt zijn te verhuizen naar een appartement. Zo bouwen de woningzoekenden inschrijfduur op. Ze zijn wel woningzoekende maar dan nog niet een "actief" woningzoekende. De opgebouwde inschrijfduur van deze groep trekt de benodigde inschrijfduur voor een eengezinswoning uit zijn verband, daarom is de benodigde inschrijfduur voor een seniorenwoning ook los weergegeven.

Waarom is de wachttijd voor een seniorenappartement relatief lang ten opzichte van een eengezinswoning?

Enerzijds omdat ouderen vaak lang staan ingeschreven voor het geval dat ze moeten verhuizen, anderzijds omdat er relatief minder aanbod is. Daarom wordt bij herstructurering bijvoorbeeld ingezet op het slopen van eengezinswoningen en het terugbouwen van grondgebonden woningen die gelijkvloers zijn (nultreden), en daarmee geschikt voor mensen die minder mobiel zijn vanwege de badkamer en slaapkamer beneden. Ook wordt gekeken waar uitbreiding van het aantal appartementen in de sociale huur in de gemeente mogelijk is. Het aantal reacties van de actieve woningzoekenden op een aangeboden woning met slaapgelegenheid en douche beneden is vele malen hoger dan voor een appartement.

Mutatiegraad

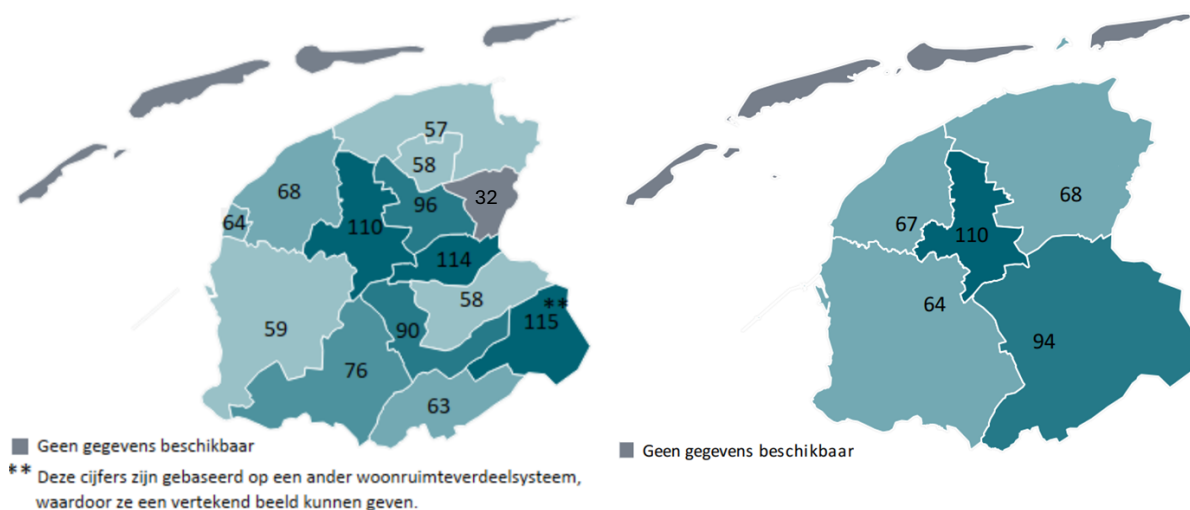
Het aantal mutaties betekent het aantal nieuwe huurcontracten dat is uitgegeven, dus het aantal woningen dat vrij is gekomen en weer verhuurd is.

De mutatiegraad is het percentage woningen dat is vrijgekomen, ten op zichte van het totaal aantal woningen van SWA. In totaal had SWA 2950 woningen in haar bezit in 2023 en 2969 in 2024.

Achtkarspelen ten opzichte van Fryslân

Inschrijfduur

De gemiddelde (*ongecorrigeerde*) inschrijfduur bij het accepteren van een woning in de gemeente Achtkarspelen was in 2023 32,1 maanden en in 2024 38,1 maanden. Dit is de laagste inschrijfduur van de provincie. Dit betekent dat in Achtkarspelen een woningzoekende het snelst een woning krijgt aangeboden, ten opzichte van de andere Friese gemeenten. Een woningzoekende wordt in Achtkarspelen het snelst bediend.

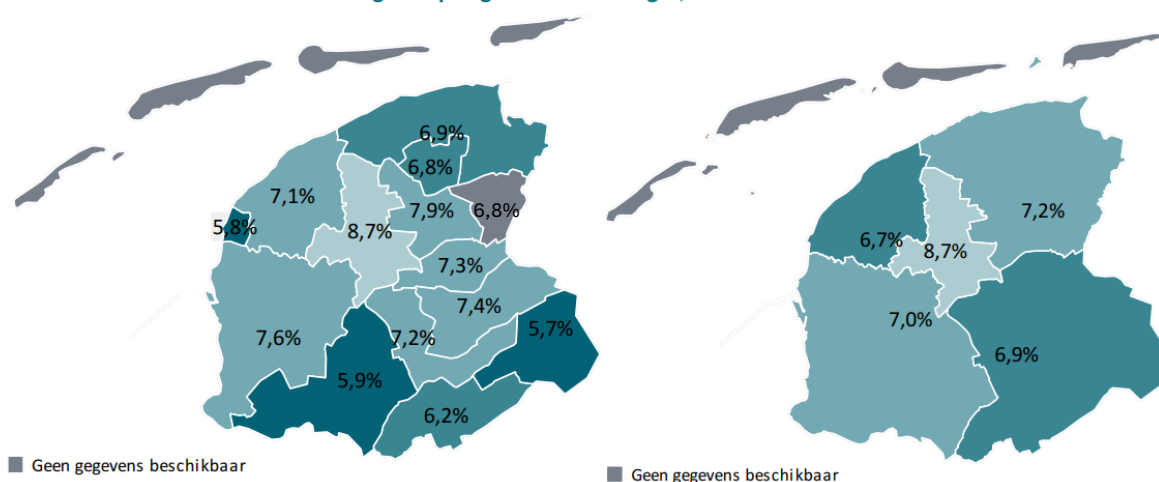


(Gemiddelde inschrijfduur in maanden voor geslaagde actief woningzoekenden, per gemeente en regio 2022-2023 - Afbeelding uit het rapport van Planbureau Fryslân, 2024, bewerkt door auteur)

Mutatiegraad

De mutatiegraad was in 2023 6,8% en in 2024 4,1%¹. Ten opzichte van de andere gemeenten in de provincie ligt de mutatiegraad van Achtkarspelen rond het gemiddelde.

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



(Mutatiegraad per gemeente en regio 2022-2023 – Afbeelding uit het rapport van Planbureau Fryslân, 2024, bewerkt door auteur)

¹ Voor het jaar 2024 zijn de cijfers tot en met oktober meegenomen in deze memo. Hierdoor kan dit cijfer een vertekend beeld geven. De daadwerkelijke mutatiegraad voor 2024 zal hoger liggen dan 4,1%.