

Inleiding

In vele gemeenten in Friesland maken corporaties aan de hand van eigen metingen de vraagdruk naar sociale huurwoningen inzichtelijk. Daar waar meerdere corporaties werkzaam zijn, worden verschillende methodes gebruikt. Hierdoor is een eenduidig en onderling vergelijkbaar analyse van de ontwikkelingen op de woningmarkt in de gemeente, de regio en/of Friesland vaak niet mogelijk.

De Vereniging van Friese Woningbouwcorporaties (VFW) en de Friese huurdersorganisaties (OSHF) streven om deze reden naar het gebruik van een uniforme set van indicatoren die een goede weerspiegeling geeft van de vraagdruk op sociale huurwoningen. Er is een werkgroep opgezet bestaande uit vier corporaties (De Bouwvereniging, Wonen Noordwest Friesland, WoonFriesland en Accolade) en twee huurdersorganisaties (De Bewonersraad en Hostess). Nieuw Elan was in het begin ook aanwezig. Deze werkgroep heeft als doel een set van indicatoren uit te werken aan de hand waarvan corporaties op gemeentelijk niveau de woningmarktontwikkelingen binnen het woningmarktgebied Friesland gezamenlijk goed kunnen duiden. De werkgroep heeft voor haar advies gebruik gemaakt van een extern onderzoeksbureau (ABF).

Advies werkgroep

De werkgroep heeft een advies opgesteld dat bestaat uit drie elementen.

1. Een set van vier indicatoren. Hierbij heeft ze met betrekking tot twee indicatoren gebruik gemaakt van een advies van een extern adviesbureau (ABF). Het gaat om de volgende indicatoren:
 - Inschrijfduur meest actief woningzoekenden
 - Slaagkans
 - Reactiegraad
 - Mutatiegraad
2. Een voorstel om deze vier indicatoren “te vermarkten” aan alle corporaties in Friesland met als doel dat alle corporaties in Friesland vanaf 1-1-2020 gebruik gaan maken van deze methode. Het voorstel bestaat uit het organiseren van twee of drie (werk) bijeenkomsten waar de methode centraal zal staan en het instellen van een soort van begeleidingsgroep, bestaande uit de huidige werkgroep, die in kan gaan op specifieke en individuele vragen van de corporaties.
3. Een voorstel om één keer per jaar de output van alle corporaties in Friesland aan de hand van formats te verzamelen, te bewerken en een analyse c.q. een rapportage te maken door een extern bureau. Hierdoor ontstaat een goed inzicht op gemeentelijk, regionaal en provinciaal niveau van de belangrijkste woningmarktontwikkelingen

In deze notitie treft u in twee bijlagen een uitwerking van het advies aan.

Bijlage 1: Uitwerking van indicatoren

1. Inschrijfduur meest actief woningzoekenden.

De inschrijfduur wordt berekend voor de groep “meest actief woningzoekenden”. De inschrijfduur wordt berekend voor de mensen die binnen deze groep erin zijn geslaagd een woning te huren. Inschrijfduur is de periode tussen het moment van inschrijven en het tekenen van de huurovereenkomst.

De groep “meest actief woningzoekenden” omvat woningzoekenden die in een gemeente over een periode van twee jaar het meest actief zijn geweest. Hierbij wordt uitgegaan van het aantal reacties van woningzoekenden op aangeboden huurwoningen over een periode van maximaal twee jaar. Hierbij moet wel gecorrigeerd worden voor hoe lang iemand ingeschreven heeft gestaan. Daarom wordt uitgegaan van het aantal reacties gedeeld door het aantal maanden dat iemand ingeschreven heeft gestaan.

De groep woningzoekenden met gemiddeld het hoogste aantal reacties – de eerste 25 % kwartiel – zijn de “meest actief woningzoekenden”. Heeft een gemeente bezit in twee of meer gemeenten dan wordt voor elke gemeente afzonderlijk een groep “meest actief woningzoekenden” bepaald.

Hieronder staan de rekenregels en andere criteria en selecties die van belang zijn voor het berekenen van de inschrijfduur van de “meest actief woningzoekenden”

1. Selecteer alle reacties van woningzoekende op verhuurde of aangeboden woningen in bepaalde periode – bv: 2017 en 2018 – voor elke gemeente. Hierbij gelden de volgende criteria:
 - Geen nieuwbouwwoningen (1^e verhuur in periode van 2 jaar);
 - Alleen DAEB-woningen;
 - Alleen zelfstandige huurwoningen (geen kamers of intramurale wooneenheden);
 - Geen woningen die bij de verhuur bemiddeld zijn (statushouders) of waar voorrangsregels zijn toegepast (urgentie o.b.v. herstructurering of medische reden)
2. Bepaal voor elke gemeente het aantal reacties per woningzoekende (X)
3. Bepaal voor elke gemeente de gecorrigeerde inschrijfperiode (Y), deze is maximaal 24 maanden – bv: 1/1/2017 tm 31/12/18 - en wordt korter als:
 - woningzoekende zich na 1/1/2017 heeft ingeschreven, gebruik dan inschrijfdatum
 - woningzoekende voor 31/12/18 een woning heeft gehuurd, gebruik dan datum ingang huurovereenkomst of is uitgeschreven (let op uitschrijfdatum)We gaan hierbij uit van afgeronde maanden, naar boven toe afgerond
4. Bepaal voor elke gemeente of deelgebied het gemiddeld aantal reacties per maand (X/Y). Selecteer vervolgens de 25% woningzoekenden (1^e kwartiel) met het hoogste aantal reacties per maand.
5. Dit is de groep “meest actief woningzoekenden”. Doe dit voor elke gemeente afzonderlijk
6. Selecteer binnen de groep “meest actief woningzoekende” de woningzoekenden die een woning hebben gehuurd. Doe dit voor elke gemeente afzonderlijk. Dit zijn de “geslaagde actief woningzoekenden”. Bereken voor deze groep de gemiddelde inschrijftijd ofwel het aantal maanden tussen inschrijven en het huren van de maanden

7. Bereken de inschrijftijd van geslaagde actief woningzoekenden naar:

- soort woning
- huurklasse.
- soort kern (aanbeveling)

Zie voor de exacte indeling de formats in bijlage xx. Ga voor de kenmerken van de woningen uit van de laatste dag van de betreffende periode (Bv: d.d. 31-12-2018)

In het geval dat er minder dan 20 waarnemingen zijn, wordt de berekende inschrijfduur *cursief* weergegeven. Hierdoor wordt duidelijk dat deze inschrijfduur vastgesteld is op basis van een relatief klein aantal waarnemingen en dat de invloed van toevallige uitschieters groter is.

2. Reactiegraad

De reactiegraad is het gemiddeld aantal reacties op een voor verhuur aangeboden woning. Het gaat hierbij om geldige (niet foute) reacties. De gedachte is hoe hoger de reactiegraad, hoe groter de belangstelling.

Voor de aangeboden woningen gelden de navolgende criteria:

- Geen nieuwbouwwoningen (1^e verhuur in periode van 2 jaar);
- Alleen DAEB-woningen;
- Alleen zelfstandige huurwoningen (geen kamers of intramurale wooneenheden);
- Geen woningen die bij de verhuur bemiddeld zijn (statushouders) of waar voorrangsregels zijn toegepast (urgentie o.b.v. herstructurering of medische reden)

Het gaat daarnaast om woningen die over een periode van twee jaar zijn aangeboden, bijvoorbeeld 2017 en 2018. De reactiegraad wordt uitgesplitst naar:

- soort woning
- huurklasse.
- soort kern (aanbeveling)

Zie voor de exacte indeling de formats in bijlage xx. Ga voor de kenmerken van de woningen uit van de laatste dag van de betreffende periode (Bv: dd 31-12-2018)

In het geval dat er minder dan 20 waarnemingen zijn, wordt de berekende reactiegraad *cursief* weergegeven. Hierdoor wordt duidelijk dat deze inschrijfduur vastgesteld is op basis van een relatief klein aantal waarnemingen en dat de invloed van toevallige uitschieters groter is.

3. Slaagkans

De slaagkans is een percentage dat de kans van slagen voor een woningzoekende op de sociale huurmarkt weergeeft op het moment da hij/zij actief wordt.

De slaagkans wordt berekend door het aantal geslaagden in een gemeente - woningzoekenden die een woning in de gemeente hebben gehuurd - te delen door het aantal woningzoekenden dat gereageerd heeft op een voor verhuur aangeboden woning in de gemeente. Het gaat hierbij alleen om unieke mensen. Dit houdt dat een huishouden die meer dan een keer gereageerd heeft op een aangeboden woning in de gemeente één keer meetelt.

Ook hier wordt uitgegaan van een periode van twee jaar.

Voor de aangeboden woningen gelden de navolgende criteria:

- Geen nieuwbouwwoningen (1^e verhuur in periode van 2 jaar);
- Alleen DAEB-woningen;
- Alleen zelfstandige huurwoningen (geen kamers of intramurale wooneenheden);
- Geen woningen die bij de verhuur bemiddeld zijn (statushouders) of waar voorrangregels zijn toegepast (urgentie o.b.v. herstructurering of medische reden)

De slaagkans wordt berekend naar de mate waarin een woningzoekende actief is en naar leeftijd.

Met betrekking tot de mate waarin woningzoekende actief is wordt uitgegaan van het gemiddeld aantal reacties per maand. Deze wordt per gemeente berekend op de wijze zoals aangegeven bij het bereken van de inschrijftijd. Alle woningzoekenden worden hierbij op basis van het gemiddeld aantal reacties per maand ingedeeld in vier kwartielen. Voor elk kwartiel woningzoekenden wordt de slaagkans berekend.

Met betrekking tot de leeftijd wordt uitgegaan van het 1^e kwartiel woningzoekenden, ofwel de groep “meest actief woningzoekenden”. In bijlage xx wordt de exacte leeftijdsverdeling weergegeven.

4. 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.

Met betrekking tot de opzeggingen wordt uitgegaan van het gemiddeld aantal woningen per jaar die over een periode van twee jaar (bv 2017 en 2018) door zittende huurders zijn opgezegd. Voor het aantal voor verhuur beschikbare woningen wordt uitgegaan van het aantal woningen op de eerste dag van desbetreffende periode (bv 1-1-2017).

Voor de aangeboden woningen gelden de navolgende criteria:

- Geen nieuwbouwwoningen (1^e verhuur in periode van 2 jaar);
- Alleen DAEB-woningen;
- Alleen zelfstandige huurwoningen (geen kamers of intramurale wooneenheden);
- Geen woning die verkocht of gesloopt zijn of die voor verkoop of sloop bestemd zijn

Bijlage 2: Formats

Inschrijfduur actief woningzoekende:

Soort woning	Aantal waarnemingen	Gemiddelde inschrijftijd
Grondgebonden		
Grondgebonden nultrede		
Gestapeld zonder lift		
Gestapeld met lift		
Corporatie totaal / gemiddeld		

Huurklasse	Aantal waarnemingen	Gemiddelde inschrijftijd
tot kwaliteitskortingsgrens		
tot 1 ^e aftoppingsgrens		
tot 2 ^e aftoppingsgrens		
tot maximale huurgrens		
Corporatie totaal / gemiddeld		

aanbevolen

Soort kern	Aantal waarnemingen	Gemiddelde inschrijftijd
Stedelijke kern		
Regionale kern		
Complete kern		
Overig		
Corporatie totaal / gemiddeld		

Reactiegraad verhuurde woning:

Soort woning	Aantal waarnemingen	Gemiddelde reactiegraad
Grondgebonden		
Grondgebonden nultrede		
Gestapeld zonder lift		
Gestapeld met lift		
Corporatie totaal / gemiddeld		

Huurklasse	Aantal waarnemingen	Gemiddelde reactiegraad
tot kwaliteitskortingsgrens		
tot 1 ^e aftoppingsgrens		
tot 2 ^e aftoppingsgrens		
tot maximale huurgrens		
Corporatie totaal / gemiddeld		

aanbevolen

Soort kern	Aantal waarnemingen	Gemiddelde reactiegraad
Stedelijke kern		
Regionale kern		
Complete kern		
Overig		
Corporatie totaal / gemiddeld		

Slaagkans:

<i>Woningzoekenden naar activiteit</i>	Aantal uniek reagerenden	Aantal uniek geslaagden	Slaagkans
1 ^e kwartiel			
2 ^e kwartiel			
3 ^e kwartiel			
4 ^e kwartiel			
Corporatie totaal/gemiddeld			

<i>Leeftijd actief woningzoekenden</i>	Aantal uniek reagerenden	Aantal uniek geslaagden	Slaagkans
tot 23 jaar			
23 tot 35 jaar			
35 tot 45 jaar			
45 tot 55 jaar			
55 tot 65 jaar			
65 jaar en ouder			
Corporatie totaal/gemiddeld			

Mutatiegraad:

<i>Soort woning</i>	Aantal verhuurbare woningen	Aantal voor verhuur opgezegde woningen	Mutatiegraad
Grondgebonden			
Grondgebonden nultrede			
Gestapeld zonder lift			
Gestapeld met lift			
Corporatie totaal / gemiddeld			

<i>Huurklasse</i>	Aantal verhuurbare woningen	Aantal voor verhuur opgezegde woningen	Mutatiegraad
tot kwaliteitskortingsgrens			
tot 1 ^e aftoppingsgrens			
tot 2 ^e aftoppingsgrens			
tot maximale huurgrens			
Corporatie totaal / gemiddeld			

aanbevolen

<i>Soort kern</i>	Aantal verhuurbare woningen	Aantal voor verhuur opgezegde woningen	Mutatiegraad
Stedelijke kern			
Regionale kern			
Complete kern			
Overige kernen			
Corporatie totaal / gemiddeld			