

Raadsinformatiebrief

Aan: de leden van de raad
Van: het college
Datum: 2 juli 2024
Onderwerp: monitor Slaagkansen WoonService Regionaal 2023
Doel: ter kennisname/ter informatie
Aanleiding: informatie periodiek
Aard informatie: openbaar
Aantal bijlagen: 2

Aanleiding

In de prestatieafspraken hebben gemeente, Stichting Woonveste en de Huurdersvereniging Heusden zich ten doel gesteld om de slaagkansen van de Heusdense woningzoekenden minimaal op het regionaal gemiddelde te krijgen. Daarnaast is de ambitie uitgesproken om te streven naar een verdeling in de toewijzingen van minimaal 70% aan huishoudens met een lokale binding. Afsproken is om deze afspraken te monitoren en u hierover per kalenderjaar te informeren. Met deze raadsinformatiebrief geven wij hier invulling aan.

Informatie

Als bijlage bij deze raadsinformatiebrief treft u de door Woonveste opgestelde monitor Slaagkansen WoonService Regionaal 2023 aan die een beeld geeft van de resultaten over 2023. Uit de monitor kan worden geconcludeerd dat de slaagkansen van de Heusdense woningzoekenden (19,3%) boven het regionaal gemiddelde (16,3%) liggen. Daarnaast ligt het percentage woningen dat is verhuurd aan woningzoekenden met een lokale binding op 67%. Hiermee zijn de geformuleerde ambities uit de prestatieafspraken gedeeltelijk gehaald. Qua slaagkansen scoort Heusden boven het regionaal gemiddelde. Het percentage woningen dat wordt verhuurd aan woningzoekenden met een lokale binding ligt met 67%, 3% onder de geformuleerde ambitie. De verwachting is dat in 2024, met de invoering van de pilot doorstroomregeling senioren, het percentage toewijzingen aan woningzoekenden met lokale binding zal toenemen tot minimaal het gewenste percentage. Wij blijven gezamenlijk met Woonveste de ontwikkelingen volgen.

Monitor Slaagkansen 2024

De monitor Slaagkansen 2024 zal qua rapportage afwijken van die van dit jaar en de afgelopen jaren. De reden hiervan is dat Woonveste medio mei de overstap naar Thuispoort heeft gemaakt. In overleg met Woonveste zullen we bekijken in welke vorm wij u kunnen informeren over de resultaten over 2024.

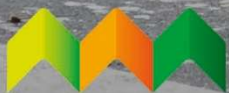
WoonService Regionaal Marktmonitor 2023

Regionaal wordt jaarlijks een monitor opgesteld die ingaat op de ontwikkelingen en het functioneren van de regionale huurwoningmarkt. Als bijlage bij deze raadsinformatiebrief treft u de WoonService Regionaal Marktmonitor 2023 aan.

Bijlagen:

- Monitor Slaagkansen WoonService Regionaal 2023
- WoonService Regionaal Marktmonitor 2023

Lokale Monitor Slaagkansen 2023



WOONVESTE

1. INLEIDING

1.1 Achtergrond

Woonveste is sinds medio oktober 2019 aangesloten bij WoonService Regionaal (WSR). Sinds ruim 4 jaar vindt Woonruimtebemiddeling plaats vanuit regionaal verband.

Daarmee beschikken we over een goede basis tot:

- Eén loket voor woningzoekenden (eenmaal inschrijven, één overzicht van regionaal aanbod, meer keuzemogelijkheden en breder zoekgebied, meer mogelijkheden met betrekking tot woonruimteverdeling);
- Een regionale aanpak van woningmarktvraagstukken (meer en scherper inzicht in de woningmarkt, verbeterde sturing en samenwerking daarbinnen mogelijk);
- Meer mogelijkheden tot een moderne wijze van aanbieden van onze woningen en de doorontwikkeling daarvan;
- Efficiency en kostenbeheersing.

Corporaties en gemeenten actief in de woningmarktregio Noordoost-Brabant werken ondertussen aan verdere versterking van de samenwerking ten aanzien van onder andere woonruimtebemiddeling. Per 15 mei vindt de overgang van WSR naar Thuispoort plaats. De ondertekende Regionale Woondeal Noordoost-Brabant, met als ondertitel de start voor een intensieve(re) samenwerking, onderstreept deze noodzakelijke beweging daarbij vanuit een breder perspectief.

Binnen de regio WSR wordt gestuurd op gelijke slaagkansen tussen gemeenten. De methodiek hiertoe stelt ons in staat om jaarlijks op objectieve wijze eventuele knelpunten inzichtelijk te maken. De methodiek is gericht op een onderlinge vergelijking tussen gemeenten.

Tegelijkertijd spelen ook de gevolgen van de algemene schaarste aan woningen, gebrek aan uitstroommogelijkheden uit de sociale huur en ook het effect van de toename van directe bemiddelingen door o.a. de uitstroom in het kader van de transitie beschermd wonen en maatschappelijke opvang. De druk op woningmarkt is zichtbaar.

We hebben met elkaar afgesproken de ontwikkelingen te monitoren op basis een kalenderjaar en deze inzichten in het voorjaar met elkaar te delen.

1.2 Analyse

In deze notitie gaan we in op de ontwikkeling van slaagkansen van woningzoekenden woonachtig in gemeente Heusden, die actief op zoek zijn naar een sociale huurwoning. We zoomen in het bijzonder in op gemeente Heusden en de grotere kernen Vlijmen en Drunen. Dit bekijken we in het licht van de huidige omstandigheden op de woningmarkt en we betrekken daarbij ook het regionale perspectief. Ook bekijken we de verhouding vraag en aanbod in de gemeente Heusden.

In onderstaande tabel zijn de verhuringen (sociaal) over 2022 en 2023 opgenomen.

	2022	2023
Aanbod	203	271
Loting	2	
Bemiddeling	67	46
Totaal	272	317

Tabel 1.1 Totaal aantal verhuringen (sociaal) per periode, gemeente Heusden

Er zijn in 2023 meer sociale huurwoningen verhuurd dan in 2022. Het aantal opgeleverde nieuwbouwwoningen is ongeveer gelijk (2023: 42, 2022: 45). De mutatiegraad lag wat hoger. Er zijn meer woningen beschikbaar gekomen. Het aantal bemiddelingen is afgenomen. Er is in 2023 minder maatwerk uitgevoerd. Ook zijn er minder woningen verhuurd via sociale urgentie. Het aantal verhuringen aan statushouders is wel toegenomen.

2. POSITIE WONINGZOEKENDEN OP DE WONINGMARKT

2.1 Slaagkansen op gemeenteniveau

In onderstaande tabel zijn de slaagkansen (lokaal, regionaal en totaal) voor woningzoekenden uit gemeente Heusden berekend. Hetzelfde hebben we gedaan voor gemeenten 's-Hertogenbosch, Oss en Boxtel, om te kunnen vergelijken. We presenteren de tabel voor 2022 en 2023.

Berekening:
 Aantal geslaagd woningzoekenden per gemeente (sociaal) / totaal aantal actief woningzoekenden per gemeente (sociaal)

Totale slaagkans = lokale slaagkans + regionale slaagkans

	Geslaagd wz	Actief wz	Lokaal	Regionaal	Totale slaagkans
Gemeente Heusden	231	1344	13,5%	3,7%	17,2%
Gem. 's-Hertogenbosch	1258	8280	13,2%	2,0%	15,2%
Gemeente Oss	427	3228	11,4%	1,9%	13,2%
Gemeente Boxtel	148	1224	9,8%	2,3%	12,1%
WSR-regio	2.248	15363			14,6%

Tabel 2.1a Slaagkansen (sociaal) op gemeenteniveau, 2023

	Geslaagd wz	Actief wz	Lokaal	Regionaal	Totale slaagkans
Gemeente Heusden	243	1.262	13,5%	5,8%	19,3%
Gem. 's-Hertogenbosch	1.442	8.247	15,3%	2,2%	17,5%
Gemeente Oss	364	2.963	9,9%	2,4%	12,3%
Gemeente Boxtel	191	1.245	12,4%	3,0%	15,3%
WSR-regio	2.420	14.953			16,2%

Tabel 2.1b Slaagkansen (sociaal) op gemeenteniveau, 2022

De slaagkans in de WSR-regio is afgenomen. Dit geldt ook voor de slaagkans van de woningzoekenden woonachtig in gemeente Heusden. Dit illustreert de actuele situatie op de woningmarkt. De toename van het aanbod (nieuwbouw) blijft achter bij de toename van het aantal actief woningzoekenden.

De lokale slaagkans voor de Heusdenaar is gelijk gebleven. De regionale slaagkans is gedaald. Zowel lokaal als regionaal is de slaagkans voor de Heusdenaar het hoogst. Dit betekent dat er in 2023 meer gecorrigeerd is op de lokale slaagkans dan feitelijk regionaal te verantwoorden is.

2.2 Slaagkans op kernniveau

In onderstaande tabel zoomen we verder in op de slaagkansen van woningzoekenden woonachtig in de grotere kernen in gemeente Heusden; Drunen en Vlijmen. We brengen in beeld in hoeverre actief woningzoekenden uit deze specifieke kernen in staat zijn om een sociale huurwoning in de WSR-regio te verkrijgen. We presenteren de tabel voor zowel 2022 als voor 2023.

Jaar	Lokaal	Regionaal	Totale slaagkans
Vlijmen	10,6%	5,5%	16,0%
Drunen	17,5%	2,7%	20,2%

Tabel 2.2a Slaagkansen op kernniveau, 2023

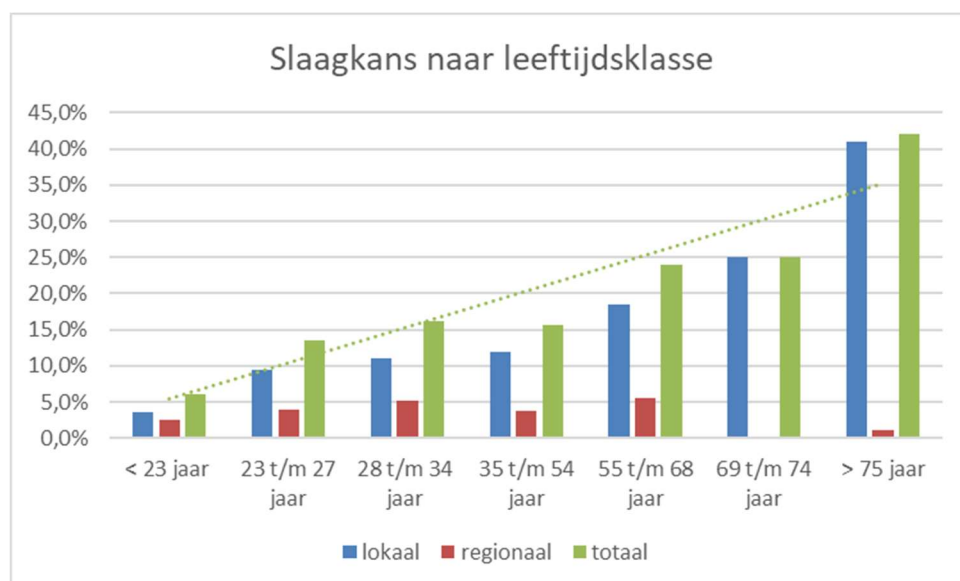
Jaar	Lokaal	Regionaal	Totale slaagkans
Vlijmen	12,4%	6,4%	18,7%
Drunen	14,5%	6,3%	20,8%

Tabel 2.2b Slaagkansen op kernniveau, 2022

De slaagkans van actief woningzoekenden uit Vlijmen en Drunen ligt in 2023 voor beide kernen (ruim) boven de gemiddelde slaagkans in de WSR-regio (14,6%). In Drunen is de slaagkans t.o.v. 2022 stabiel gebleven, in Vlijmen is deze gedaald. De lokale slaagkans voor inwoners uit Drunen is gestegen. Regionaal zien we voor beide kernen een daling.

2.3 Slaagkans naar leeftijdsklasse

In onderstaande tabel zoomen we verder in op slaagkansen van verschillende leeftijdsklassen in de gemeente Heusden.



Figuur 2.1 Slaagkans naar leeftijd, 2023

De slaagkans neemt toe naarmate de leeftijd toeneemt. Dit beeld zagen we ook in 2022. Dit wordt verklaard doordat iemand met een hogere leeftijd langer ingeschreven kan staan. Daarnaast wordt een deel van de woningvoorraad met voorrang aangeboden aan senioren. Dit wordt ondersteund door specifiek zoekgedrag. Senioren reageren vaak heel gericht op een bepaalde woning.

De lokale slaagkans neemt toe naarmate de leeftijd toeneemt. De regionale slaagkans daarentegen neemt af naarmate de leeftijd toeneemt. Jongere woningzoekenden zijn meer regionaal georiënteerd dan oudere woningzoekenden.

3. GEMEENTE HEUSDEN: VRAAG EN AANBOD

3.1 Actief woningzoekenden

Actief woningzoekenden gereageerd op aanbod in gemeente Heusden

In onderstaande tabel is de verdeling van actief woningzoekenden naar herkomst opgenomen. Hierbij zijn alle woningzoekenden meegeteld die minimaal 1x op een sociale huurwoning in de gemeente Heusden hebben gereageerd in één jaar.

Herkomst gemeente	WSR % actief wz (2023)	WSR % actief wz (2022)
Heusden	14%	15%
Elders	48%	48%
's-Hertogenbosch	38%	38%
Totaal	100% (8.291)	100% (6.921)

Tabel 3.1 Actief woningzoekenden naar herkomst, naar aandeel (sociaal), 31 december 2022 en 2023

Het aantal actief woningzoekenden is in 2023 verder toegenomen. Dit past bij het beeld dat we binnen de WSR regio ook zien. De verhouding naar herkomst is gelijk gebleven.

3.2 Verhuringen

Aanbod in gemeente Heusden

In onderstaande tabel wordt de ontwikkeling van het aandeel verhuringen in gemeente Heusden naar herkomst van de huurder inzichtelijk gemaakt.

Herkomst gemeente	WSR% verhuringen (2023)	WSR % verhuringen (2022)
Heusden	67%	73%
Elders	14%	13%
's-Hertogenbosch	19%	14%
Totaal	100%	100%

Tabel 3.2 Verhuringen naar aandeel, (sociaal) gemeente Heusden, 2022 en 2023

Het aandeel verhuringen aan woningzoekenden uit gemeente Heusden of met binding aan gemeente Heusden (via bemiddeling incl. taakstelling) bedraagt 67%. We zagen echter in paragraaf 2.1 dat de slaagkans van Heusdenaren in 2023 het hoogst is. Zowel lokaal als regionaal. Er is in 2023 meer lokaal bijgestuurd dan op basis van slaagkansen regionaal passend is.

Betrokken aanbod door woningzoekenden uit gemeente Heusden

Op basis van de monitor zijn woningzoekenden uit gemeente Heusden bovengemiddeld regionaal georiënteerd. Woningzoekenden uit gemeente Heusden slagen bovengemiddeld vaak in de regio. 17% van alle woningzoekenden uit gemeente Heusden die een woning hebben bemachtigd, vestigde zich in gemeente 's-Hertogenbosch. 4% vestigde zich elders in de regio. Beide getallen lagen in 2022 nog wat hoger.

3.3 Kenmerken aanbod

Op verzoek van gemeente Heusden zijn opnieuw de gemiddelde reactiegraad en inschrijfduur per woningtype naar huurprijsklasse toegevoegd in deze monitor. Ook deze cijfers laten zien dat de druk op de woningmarkt hoog is.

Reactiegraad¹

	Jongeren tm €452,20	Goedkoop tm €647,19	Betaalbaar va €647,19 tm €693,60	Duur va €693,60 tm €808,06	Totaal
Eengezinswoning	31	412	477	297	396
App. met lift	73	253	320	281	246
App. zonder lift	53	185		122	139
Seniorenwoningen		24		22	24
Totaal²	54	202	465	148	197

Tabel 3.3 Reactiegraad naar woningtype en huurprijsklasse, 2023

Inschrijfduur³

	Jongeren tm €452,20	Goedkoop tm €647,19	Betaalbaar va €647,19 tm €693,60	Duur va €693,60 tm €808,06	Totaal
Eengezinswoning	30	144	172	159	148
App. met lift	54	117	234	161	124
App. zonder lift	47	87		171	78
Seniorenwoningen		120		171	131
Totaal⁴	47	125	176	166	129

Tabel 3.4 Inschrijfduur naar woningtype en huurprijsklasse, 2023

4. CONCLUSIES

Op basis van voorgaande inzichten kunnen we een aantal conclusies trekken.

De **druk op sociale huurwoningen** is opnieuw verder toegenomen. Er zijn opnieuw meer vragers dan aanbod. Daarmee sluiten we aan op het landelijke beeld van woningschaarste. De mutatiegraad van sociale huurwoningen is afgelopen jaar wat toegenomen.

Op de tweede plaats zien we dat de woningmarkt waarin Woonveste opereert, een woningmarkt is met een **sterk regionaal karakter**. Met name de Heusdenaar, die meer dan andere woningzoekenden in de regio op zoek is naar woningaanbod buiten de eigen gemeente en ook bovengemiddeld vaak slaagt in de regio. is daarbij gebaat.

Voor wat betreft de positie van de Heusdenaar binnen WSR, zien we dat we met sturing via de slaagkansmethodiek heel nauwkeurig kunnen bijsturen wanneer er sprake is van ongelijkheid. We zien echter dat de druk op de regio is toegenomen. Bijsturing moet hier op aansluiten. Dit betekent minderen in bijsturing wanneer de slaagkans de

¹ Reactiegraad = gemiddeld aantal reacties per woning

² Totaal = gemiddelde over alle woningen

³ Inschrijfduur = geeft aan hoe lang woningzoekenden ingeschreven staan voordat ze een woning vinden (maanden)

⁴ Totaal = gemiddelde inschrijfduur over alle woningen

regionale slaagkans overstijgt. Hiermee hebben en houden we **grip op de slaagkans van de Heusdenaar** die op zoek is naar een sociale huurwoning in de regio. Ook wanneer we de samenwerking op het gebied van woonruimtebemiddeling verder versterken.

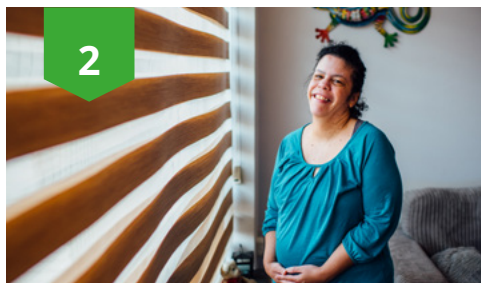
Nog meer dan in 2022 geldt bouwen is het voornaamste devies om de huidige woningschaarste te lijf te gaan en de slaagkansen te vergroten. Dit past ook bij de ondertekende Regionale Woondeal Noordoost-Brabant, waarmee tot 2030 extra inspanningen van corporaties en gemeenten wordt verwacht. Het realiseren van nieuwe sociale huurwoningen is daarmee dé sleutel om samen te zorgen dat meer mensen een passende woning vinden.



WoonService Regionaal Marktmonitor 2023

Werkgroep regionale marktinformatie
WoonService Regionaal

Inleiding 3



De actief woningzoekenden in de regio 4

Verhuringen van woningen via WoonService Regionaal 10

De marktdruk 20



Slaagkansen 24

Verhuisbewegingen 30

Studenten 34



Lijst met definities 39

Bijlage 42

Inleiding

Voor u ligt de marktmonitor van WoonService Regionaal 2023. De monitor geeft een actueel beeld van het functioneren van de regionale huurwoningmarkt van de bij WoonService Regionaal aangesloten corporaties. Daarmee vormt de monitor de basis voor het bespreken van woningmarktontwikkelingen met partners in de regio. Tegelijkertijd biedt de monitor een kader voor beleidskeuzes.

Elk jaar wordt deze monitor geactualiseerd, met als doel:

- Inzicht geven in de actuele ontwikkelingen op de regionale woningmarkt voor het monitoren en het evalueren van het volkshuisvestelijk beleid;
- Het monitoren van de ontwikkelingen op de lokale sociale huurwoningmarkt in de gemeentes waar WoonService Regionaal (WoonService Regionaal) woningen aanbiedt.

WoonService Regionaal biedt woningen aan van de corporaties BrabantWonen, JOOST, Zayaz, Mooiland, Woonveste en Woonzorg Nederland. De gemeentes waarvan (een deel van) het corporatiebezit wordt aangeboden via WoonService Regionaal zijn de gemeentes 's-Hertogenbosch, Oss, Boxtel, Heusden, Bernheze, St. Michielsgestel, Vught en Oisterwijk. In gemeentes Bernheze, St. Michielsgestel, Vught en Oisterwijk wordt het merendeel

van de corporatiewoningen aangeboden via een ander woonruimteverdeelsysteem dan WoonService Regionaal.

De woningmarktmonitor

De cijfers in deze monitor gaan over de woningmarktdata in de periode van 1 januari tot en met 31 december 2023. We laten de trend vanaf 2020 zien. In 2024 gaat WoonService Regionaal over in Thuispoort. Daarom zal dit de laatste regionale woningmarktmonitor zijn in zijn huidige vorm.

Leeswijzer

Deze monitor bestaat uit zes hoofdstukken en een lijst met definities. Hoofdstuk 1 begint met de cijfers van de actief woningzoekenden. In hoofdstuk 2 geven we de cijfers weer van de verhuurde woningen van WoonService Regionaal en laten we zien hoe deze verdeeld zijn. In dit hoofdstuk diepen we ook de directe bemiddelingen uit naar

bemiddelingsreden. Hoofdstuk 3 geeft inzicht in de druk op de woningmarkt in ons werkgebied en in hoofdstuk 4 worden de slaagkansen gepresenteerd van de woningzoekenden. In hoofdstuk 5 geven we de verhuisbewegingen in het werkgebied en het verhuisprofiel weer. In hoofdstuk 6 presenteren we de cijfers van de actief woningzoekende studenten in ons werkgebied en de verhuurde studentenwoningen en studentenkamers. Daarna volgt in de bijlage een lijst met definities.

De cijfers zijn zoveel mogelijk relatief gepresenteerd. In sommige gevallen zijn er te weinig waarden om een betrouwbaar beeld te geven. Bijvoorbeeld als in een gemeente maar weinig woningaanbod is of weinig verhuringen zijn geweest. Deze data zijn schuin en grijs gepresenteerd of weggelaten wanneer het grafische weergaven betreft.

De studenten worden apart weergegeven. Hiervoor is gekozen omdat de actief woningzoekenden die reageren op studentenwoningen en studentenkamers alleen reageren in de gemeentes 's-Hertogenbosch en Boxtel, en een eigen dynamiek kennen. Het meenemen van de studenten in de grote groep actief

woningzoekenden zou een vertekend beeld kunnen opleveren, wanneer we de gemeentes onderling vergelijken. Ook zijn de vrije sector woningen buiten beschouwing gelaten. We hebben nu nog een onvoldoende volledig beeld van de vrije sector woningen die worden aangeboden binnen het werkgebied van WoonService Regionaal door de aangesloten corporaties.

De belangrijkste ontwikkelingen in 2023

In 2023 zagen we dat de vraagdruk in het werkgebied van WoonService Regionaal opnieuw is toegenomen. Het aantal woningzoekenden is wederom toegenomen, terwijl het aantal verhuringen is gedaald. In 2023 zijn er minder nieuwbouwwoningen opgeleverd dan in 2022. In het hele werkgebied zijn het aantal verhuringen via directe bemiddelingen gestegen. Dit alles resulteerde in een lagere slaagkans voor huishoudens dan in 2022 en een langere zoek- en inschrijfduur.



**De actief
woningzoekenden
in de regio**

Dit hoofdstuk geeft inzicht in het profiel van actief woningzoekenden. Onder een actief woningzoekende verstaan we een ingeschreven woningzoekende die in 2023 minimaal 1 keer heeft gereageerd op een geadverteerde woning via WoonService Regionaal. De inschrijfduur die hier wordt gepresenteerd, is de gemiddelde inschrijfduur in maanden tussen het moment van inschrijving en ultimo 2023.

We schetsen in dit hoofdstuk onder andere een beeld van de omvang van deze groep, de gemiddelde inschrijfduur en hoe hun reacties verdeeld zijn over de gemeentes en woningtypen.

	2020	2021	2022	2023
Totaal actief woningzoekende	17.900	18.935	20.438	21.665
% ingeschreven actief woningzoekende	22%	23%	24%	24%
% minimaal 12 reacties	44%	43%	44%	42%
% minimaal 52 reacties	14%	14%	15%	13%

Actief woningzoekenden exclusief de studentenwoningen- en kamers en vrije sector woningen

- Het aantal actief woningzoekenden bedroeg in 2023 21.665, een toename van 1.277 ten opzichte van een jaar eerder.
- Bijna een kwart van de ingeschreven huishoudens heeft in 2023 gereageerd op een geadverteerde woning. Dit is hetzelfde aandeel als in 2022.
- Degenen die reageerden, deden dit niet allemaal even vaak. 13% van de actief woningzoekenden is heel actief zoekend naar een woning (minimaal 52 reacties in een jaar). Dit is nagenoeg gelijk gebleven met vorig jaar.

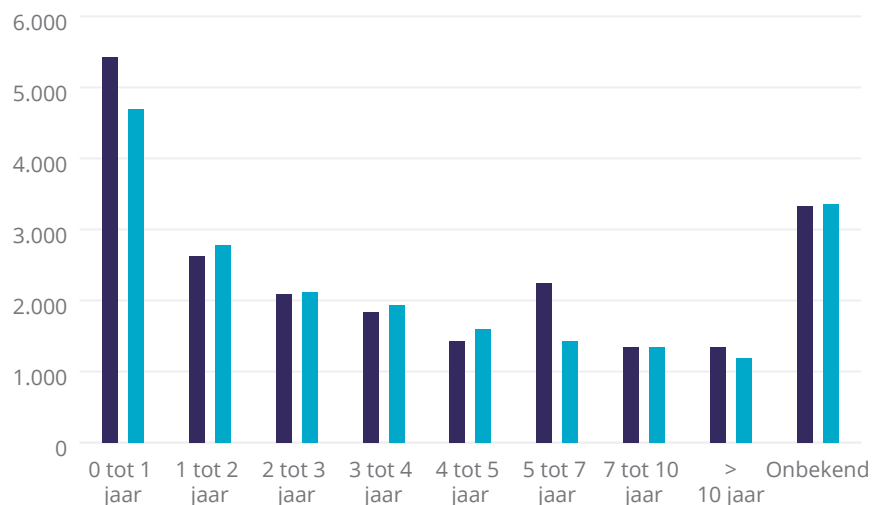


Aantal actief woningzoekenden en gemiddelde inschrijfduur

- De actieve woningzoekenden stonden in 2023 gemiddeld 45 maanden ingeschreven bij WoonService Regionaal, 1 maand langer dan in 2022.

	2020	2021	2022	2023
Gemiddelde inschrijfduur	42 maanden (3 jaar en 6 maanden)	41 maanden (3 jaar en 4 maanden)	44 maanden (3 jaar en 7 maanden)	45 maanden (3 jaar en 8 maanden)

Inschrijfduur actief woningzoekenden 2022 en 2023



- 2022
- 2023

- In de figuur hiernaast zijn de actief woningzoekenden ingedeeld naar inschrijfduur. Er stonden in 2023 meer woningzoekenden korter dan een jaar ingeschreven in vergelijking met de voorgaande jaren. Aan de andere kant ook het aantal woningzoekenden dat langer dan 10 jaar staat ingeschreven iets toegenomen. De actieve woningzoekenden waarvan om administratieve redenen geen inschrijfduur bekend is in het systeem, zijn buiten beschouwing gelaten.
- Actief woningzoekenden zijn overwegend kleine huishoudens. De grootste groep heeft een leeftijd tussen 23 t/m 34 jaar, maar ook het aandeel actief woningzoekenden in de middelbare leeftijd is groot.
- De verdeling van het aantal actief woningzoekenden naar doelgroep is enigszins verschoven. Vooral de primaire doelgroep is relatief beperkt in omvang toegenomen. We zien daarentegen een relatief grote stijging in het aantal actief woningzoekenden met een middeninkomen. Dit komt vermoedelijk doordat zij minder goed terecht kunnen op de koopwoningmarkt en beter hun weg weten te vinden tot WoonService Regionaal. De groep hogere inkomens is weer wat afgenomen. Hun inschrijfduur is met een half jaar afgenomen, voor de andere doelgroepen is deze gelijk gebleven.
- We zien dat de inschrijfduur van woningzoekenden van de verschillende huishoudgrootte nagenoeg gelijk is gebleven in 2023. Gezinnen staan nog steeds het langst ingeschreven.
- Ook de inschrijfduur per leeftijdsgroep blijft in de meeste gevallen op peil. Alleen de inschrijfduur van huishoudens tussen de AOW-leeftijd en 74 jaar is duidelijk toegenomen, van 7,6 naar 9,2 jaar.

Doelgroep	Aantal actief woningzoekende				Gemiddelde inschrijfduur			
	2020	2021	2022	2023	2020	2021	2022	2023
Primaire doelgroep	12.211	12.969	14.031	14.315	3,1	3,2	3,4	3,4
Secundaire doelgroep	4.494	5.028	5.205	5.948	3,9	3,9	4,1	4,1
Middeninkomens	642	598	482	815	5,1	4,3	5,0	5,1
Hogere inkomens	593	340	720	586	5,4	4,4	5,5	5,0
Eindtotaal	17.940	18.935	20.438	21.665	3,5	3,4	3,7	3,7

Huishoud-samenstelling	Aantal actief woningzoekende				Gemiddelde inschrijfduur in jaren			
	2020	2021	2022	2023	2020	2021	2022	2023
1 pers.	11.474	12.375	13.034	13.636	3,2	3,2	3,3	3,4
2 pers.	3.816	3.731	4.298	4.674	4,1	3,9	4,3	4,2
3+ pers.	2.650	2.829	3.106	3.355	3,9	4,0	4,2	4,4
Eindtotaal	17.940	18.935	20.438	21.665	3,5	3,4	3,7	3,7

Leeftijd	Aantal actief woningzoekenden				Gemiddelde inschrijfduur in jaren			
	2020	2021	2022	2023	2020	2021	2022	2023
18 t/m 22 jaar	2.017	3.344	3.536	3.636	1,5	1,7	1,8	1,6
23 t/m 34 jaar	8.206	7.925	8.472	9.181	2,9	3,1	3,1	3,1
35 t/m 54 jaar	4.880	4.997	5.391	5.790	4,0	4,0	4,2	4,3
55 t/m AOW	1.520	1.466	1.734	1.889	5,2	5,3	5,9	5,7
AOW t/m 74 jaar	678	529	628	502	6,6	6,8	7,6	9,2
75 jaar en ouder	638	673	677	666	7,9	8,2	8,9	8,0
Eindtotaal	17.940	18.935	20.438	21.665	3,5	3,4	3,7	3,7

Gemiddeld aantal reacties op advertenties van WoonService Regionaal

	2020	2021	2022	2023
Gemiddeld aantal reacties per woning	202	204	280	325

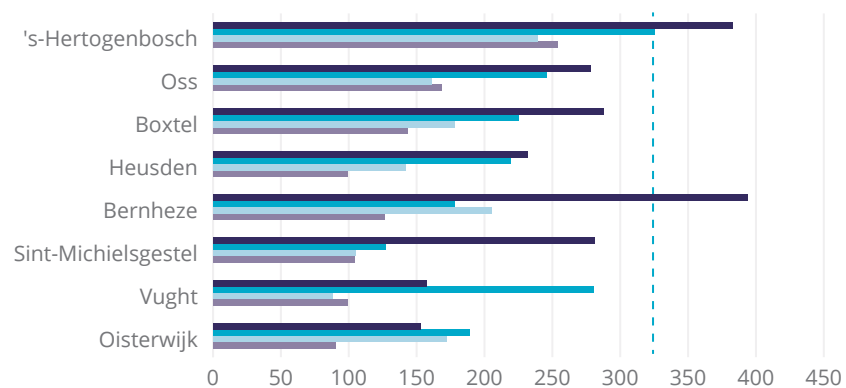
Gemiddeld aantal reacties exclusief de studentenwoningen- en kamers en vrije sector woningen

- Het gemiddeld aantal reacties dat op een geadverteerde woning is gekomen is gestegen van 280 in 2022 naar 325 in 2023.
- Met name op geadverteerde eengezinswoningen en maisonnettes komen veel reacties, op appartementen met lift komen net als vorig jaar de minste reacties. Een mogelijke verklaring hiervoor is dat appartementen met lift vaak met voorrang aan senioren worden aangeboden.
- Woningen in het prijssegment betaalbaar krijgen, net als in 2022, de meeste reacties. De verklaring is dat in dit prijssegment nog steeds weinig woningen geadverteerd worden (12% van alle advertenties), terwijl hier zowel de secundaire doelgroep als een deel van de primaire doelgroep op mag reageren.
- Zowel in 's-Hertogenbosch als Bernheze zien we dat het gemiddeld aantal reacties op advertenties de 400 nadert. Vrijkomende woningen in Vught (4 advertenties) en Oisterwijk zijn met gemiddeld iets meer dan 150 reacties iets minder populair.

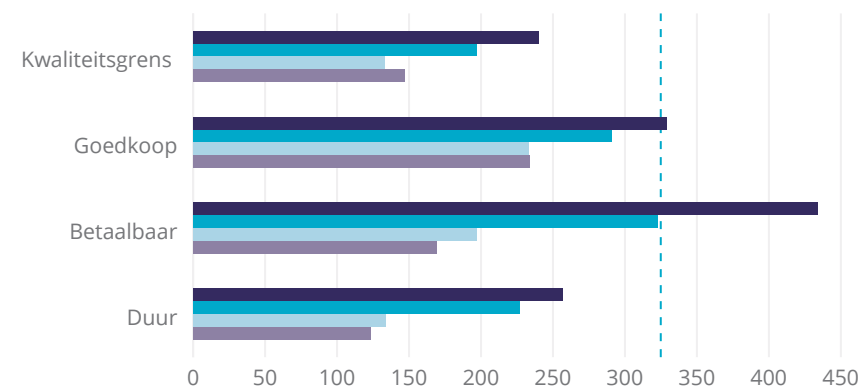


De stippellijn in de grafieken geeft het gemiddeld aantal reacties.

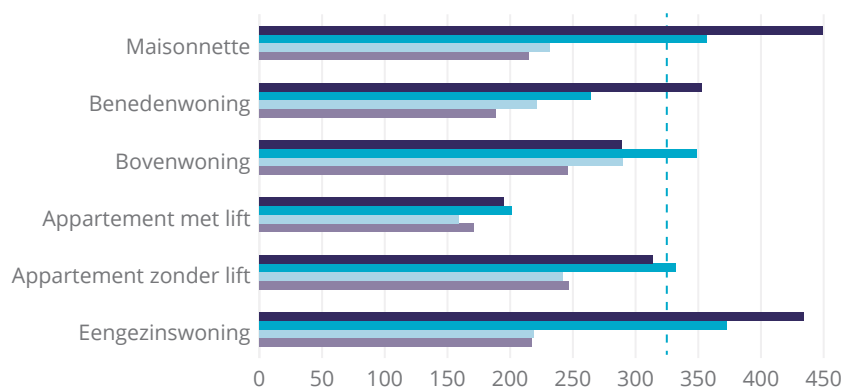
Gemiddeld aantal reacties per gemeente



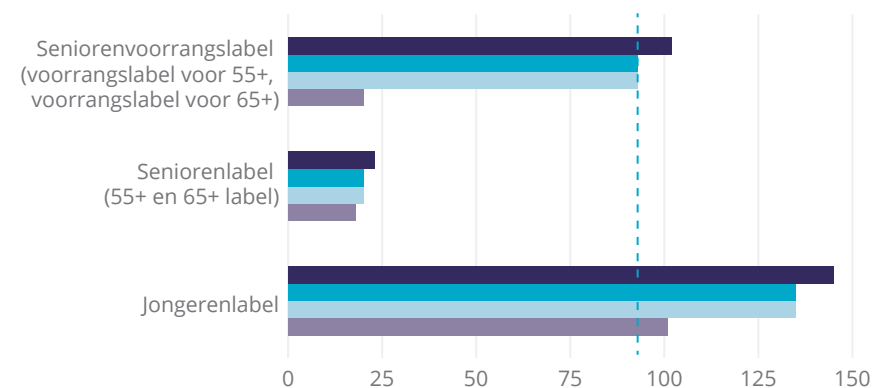
Gemiddeld aantal reacties per huurprijssegment



Gemiddeld aantal reacties per woningtype



Gemiddeld aantal reacties per voorrangslabel



- 2020
- 2021
- 2022
- 2023

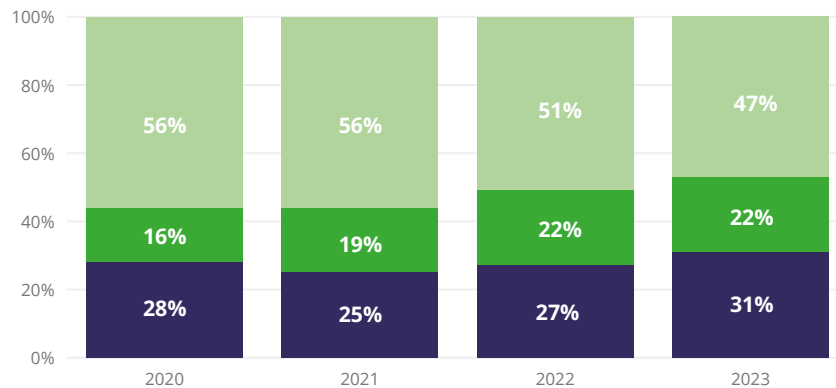


Verhuringen van woningen via WoonService Regionaal

Woningen worden via drie 'modellen' verdeeld: aanbod, loting en directe bemiddeling. In dit hoofdstuk geven we inzicht in de onderlinge verhouding hiertussen, als we kijken naar het aantal verhuringen.

Voor het aanbodmodel en lotingmodel brengen we ook de gemiddelde zoektijd en inschrijfduur in beeld. We splitsen deze gegevens ook uit naar gemeenteniveau. Directe bemiddelingen diepen we verder uit naar de reden van bemiddeling. Ook geven we inzicht in het aantal verhuringen per woningtype, huurprijsklasse en voorranglabel.

Verhuurmethode



Verhuringen naar verdeelmethode exclusief studentenwoningen en -kamers en exclusief vrije sector woningen

- Directe bemiddelingen
- Lotingmodel
- Aanbodmodel

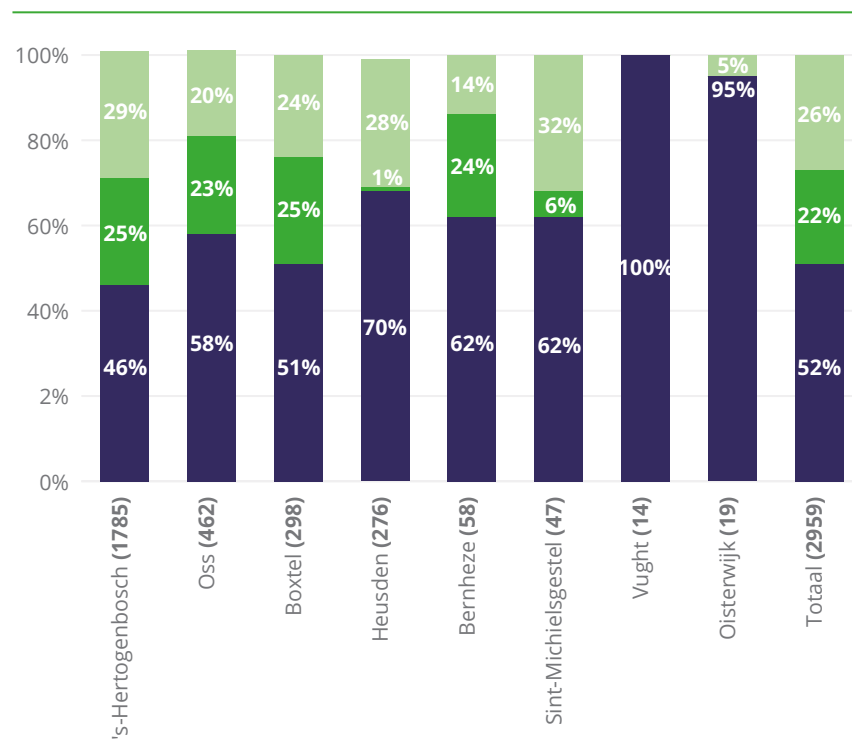
Verhuurmethode

	2020	2021	2022	2023
Totaal aantal verhuurde woningen WoonService Regionaal	2.760	2.966	2.955	2.865

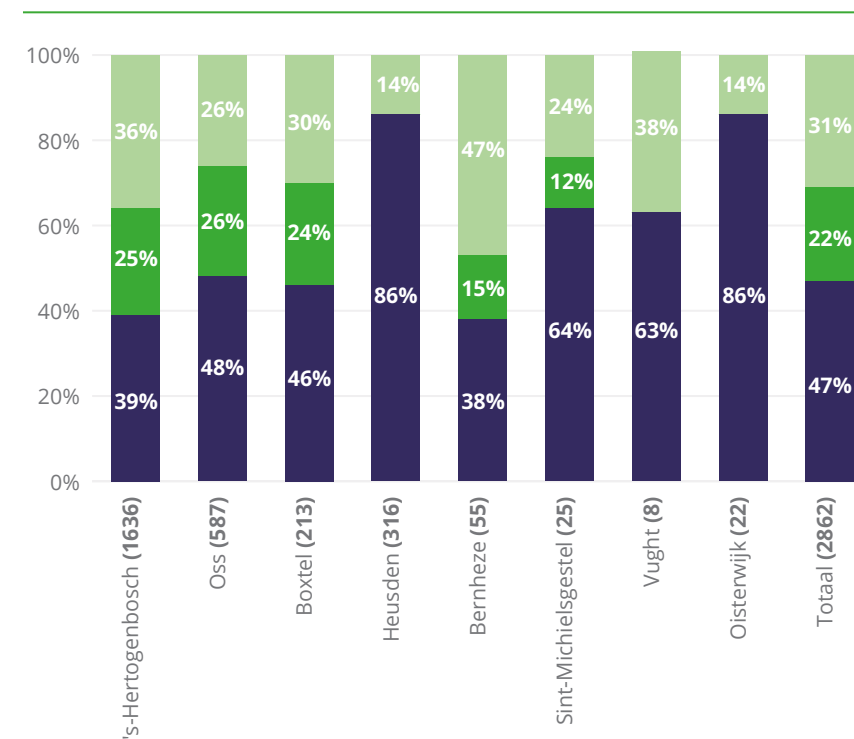
- Het totaal aantal verhuurde woningen is in 2023 weer iets gedaald ten opzichte van 2021 en 2022. Een verklaring hiervoor is dat het aantal opzeggingen van woningen het afgelopen jaar is gedaald. Ook is er in 2023 minder nieuwbouw opgeleverd in vergelijking met het voorgaande jaar.
- Ten opzichte van 2022 is het aandeel woningen dat is verhuurd via het aanbodmodel opnieuw gedaald. Een stijging is te zien bij de directe bemiddelingen.

Verdeelmethode per gemeente

Verhuringen naar verdeelmethode 2022 (aandeel)



Verhuringen naar verdeelmethode 2023 (aandeel)



Verhuringen naar verdeelmethode exclusief studentenwoningen en -kamers en exclusief vrije sector woningen

- Directe bemiddelingen
- Lotingmodel
- Aanbodmodel

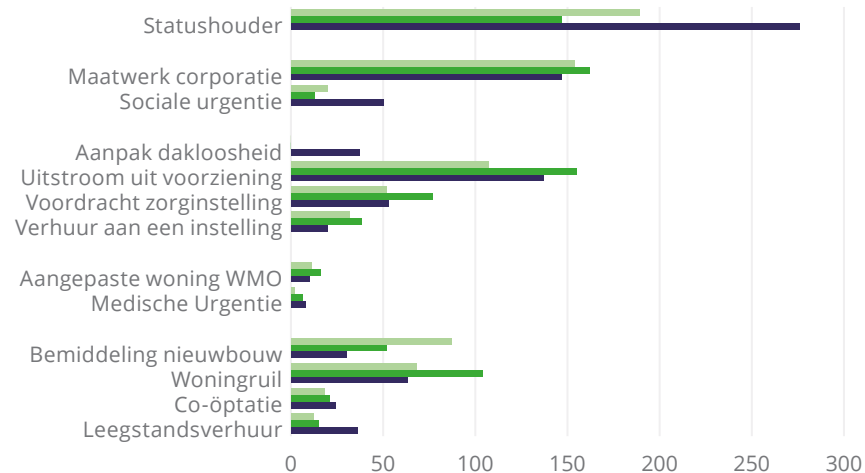
- In nagenoeg alle gemeenten is het aandeel directe bemiddelingen gestegen. De spelfout verkaring voor de daling van het aandeel directe bemiddelingen in de Gemeente Heusden is de registratie van de nieuwbouw in 2022.

Verhuringen via directe bemiddelingen

De corporaties huisvesten mensen met voorrang via het model van directe bemiddeling. Een woningzoekende wordt direct door de corporatie aan een woning gekoppeld. Deze systematiek wordt ook gehanteerd bij woningruil en coöptatie. Bij directe bemiddeling is dus niet in alle gevallen sprake van feitelijke voorrang.

	2020	2021	2022	2023
Totaal aantal directe bemiddelingen	770	752	804	891

WoonService Regionaal directe bemiddelingen



Directe bemiddelingen exclusief studentenwoningen en -kamers en exclusief vrije sector woningen

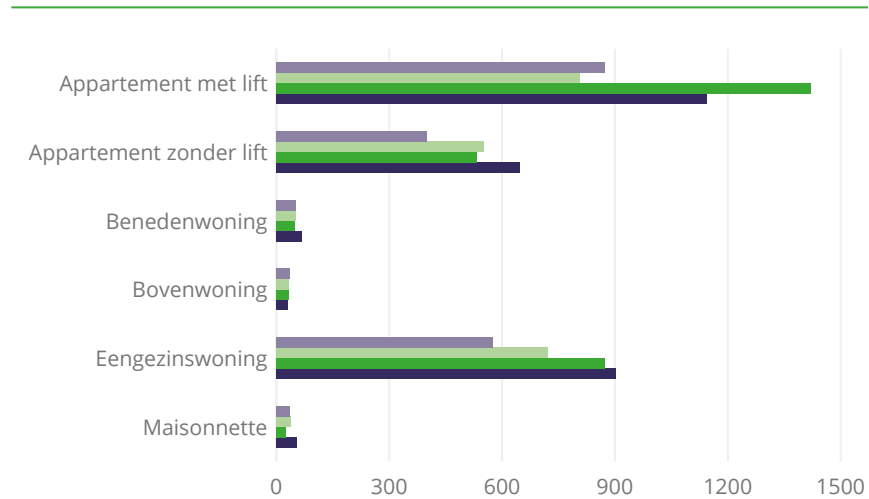
- 2021
- 2022
- 2023

- Het totaal aantal directe bemiddelingen is in 2023 hoger dan in de drie voorgaande jaren.
- De toewijzing aan statushouders is flink toegenomen.
- Het aantal leegstandsverhuur is relatief flink toegenomen ten opzichte van de voorgaande jaren. Terwijl Woonveste niet via het systeem WoonService leegstand registreert. De corporaties hebben meer sloop- en nieuwbouwprojecten lopen. Ook zien we de redenen woonlasten, algemeen en geweld en bedreigingen werden eerder niet geregistreerd onder sociale urgentie. Deze stijging is te verklaren door een andere manier van registratie in voorgaande jaren.
- In 2023 is in de gemeente 's- Hertogenbosch de aanpak op dakloosheid gestart. Een aanpak waarmee we mensen die (bijna) dakloos zijn ondersteunen met een woning en zorg en ondersteuning waar nodig. Dit wordt geregistreerd onder aanpak dakloosheid.
- Het aantal 'maatwerk corporatie' blijft relatief hoog. In diverse situaties wordt maatwerk toegepast. o.a. bij herhuisvesting, overlastzaken, overlijden van ouders, een woning die niet meer passend is

Kenmerken van verhuringen

Hieronder worden de cijfers gepresenteerd van de woningen die verhuurd zijn via het systeem van WoonService Regionaal naar woningkenmerken.

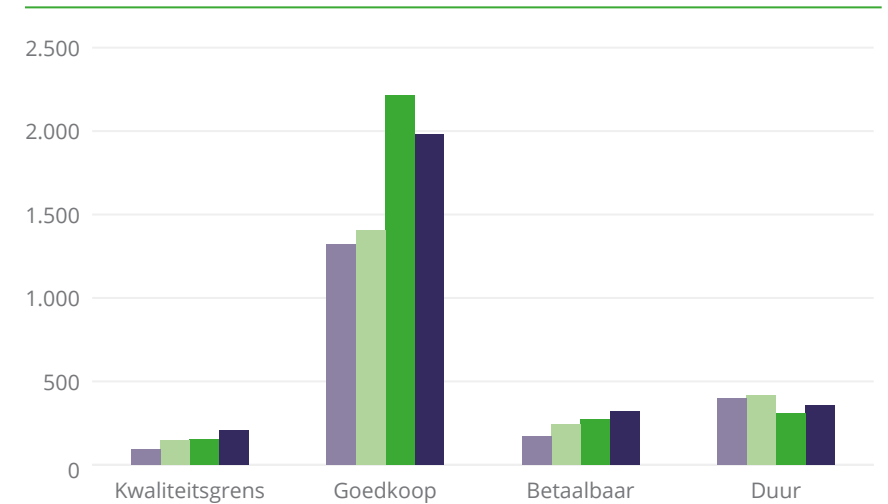
Woningtype



Verhuringen exclusief studentenwoningen en -kamers en exclusief vrije sector woningen

- 2020
- 2021
- 2022
- 2023

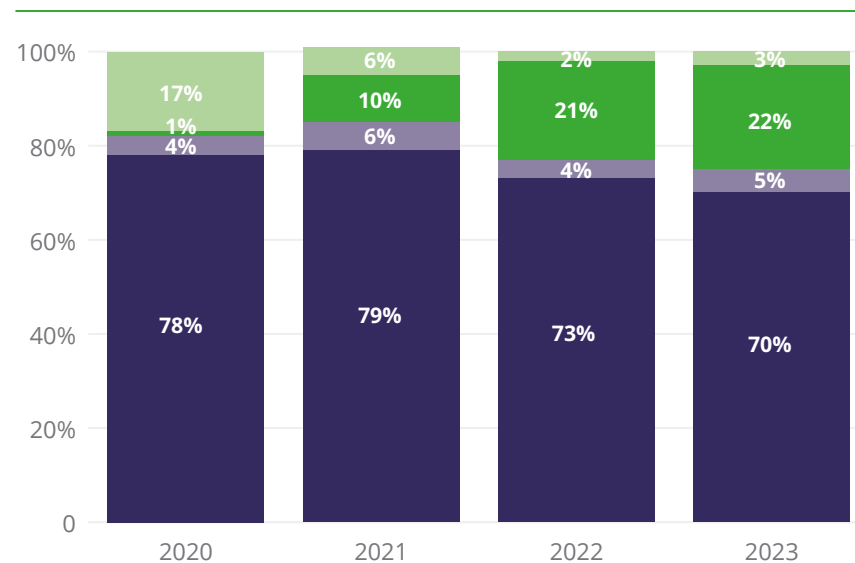
Huurklasse



Verhuringen exclusief studentenwoningen en -kamers en exclusief vrije sector woningen

- 2020
- 2021
- 2022
- 2023

Voorrangslabel



Verhuringen exclusief studentenwoningen en -kamers en exclusief vrije sector woningen

- Seniorens 55+ voorrang of 65+ voorrang
- Seniorens 55+ of 65+
- Jongeren (18 t/m 22 jaar)
- Geen voorrangslabel

- In 2023 is er een flinke afname te zien in de verhuringen van appartementen met lift. Waarschijnlijk wordt dit veroorzaakt doordat er in 2023 minder nieuwbouwwoningen zijn opgeleverd.
- In 2023 is het aandeel verhuringen in de huurcategorieën kwaliteitsgrens, betaalbaar en duur toegenomen. De categorie goedkoop is afgenomen. De afname in de categorie goedkoop wordt waarschijnlijk veroorzaakt door minder oplevering van nieuwbouwwoningen in dit segment ten opzichte van het jaar ervoor.
- Het aantal toewijzingen van woningen met een seniorenlabel is weer iets toegenomen.

Gemiddelde zoektijd en inschrijfduur bij verhuringen

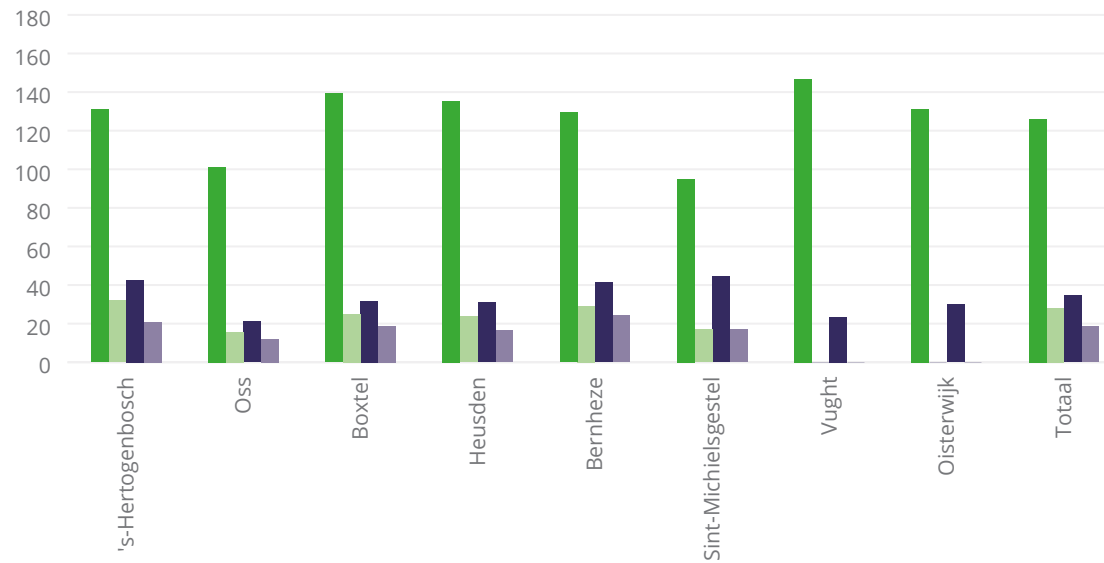
Woningzoekenden schrijven zich in bij WoonService Regionaal om (in de toekomst) te kunnen reageren op een vrijkomende woning. Er kan jaren zitten tussen het moment van inschrijven en het moment waarop een woningzoekende een woning krijgt. Om inzicht te krijgen in hoe lang woningzoekenden ingeschreven moeten staan voor een woning en hoe lang ze zoeken naar een woning, is er een verschil gemaakt tussen inschrijfduur en zoektijd. De gemiddelde inschrijfduur in maanden is de periode tussen de datum van inschrijving en de datum waarop iemand een woning accepteert. De gemiddelde zoektijd in maanden is de periode tussen de eerste reactie op een woning en de verhuurdatum.

Gemiddelde inschrijfduur	2020	2021	2022	2023
Aanbod	110 maanden (9 jaar)	108 maanden (9 jaar)	120 maanden (10 jaar)	126 maanden (10 jaar en 6 maanden)
Loting	22 maanden (1 jaar en 10 maanden)	23 maanden (1 jaar en 11 maanden)	28 maanden (2 jaar en 4 maanden)	28 maanden (2 jaar en 4 maanden)
Gemiddelde zoektijd				
Aanbod	27 maanden (2 jaar en 3 maanden)	29 maanden (2 jaar en 5 maanden)	31 maanden (2 jaar en 7 maanden)	35 maanden (2 jaar en 11 maanden)
Loting	15 maanden (1 jaar en 3 maanden)	15 maanden (1 jaar en 3 maanden)	18 maanden (1 jaar en 6 maanden)	18 maanden (1 jaar en 6 maanden)

- Gemiddelde inschrijfduur en zoektijd zijn in 2023 bij het aanbodmodel gestegen ten opzichte van een jaar ervoor. Bij loting zijn inschrijftijd en zoektijd gelijk gebleven. De zoektijd in maanden is bij het lotingmodel lager dan bij het aanbodmodel.



Zoektijd en inschrijfduur 2023 (in maanden)



Zoektijd en inschrijfduur exclusief studentenwoningen en -kamers en inclusief vrije sector woningen

- Aanbodmodel inschrijfduur
- Lotingmodel inschrijfduur
- Aanbodmodel zoektijd
- Lotingmodel zoektijd



**De markt-
druk**

Dit hoofdstuk geeft inzicht in de druk op de woningmarkt in ons werkgebied. De maat die we gebruiken om deze vraagdruk te bepalen, is de marktindex. De marktindex geeft aan hoeveel serieuze kandidaten er zijn voor een geadverteerde woning. Hoe hoger de marktindex, hoe hoger de druk op de woningmarkt.

Met de marktindex meten we waar de vraagdruk het grootst is.

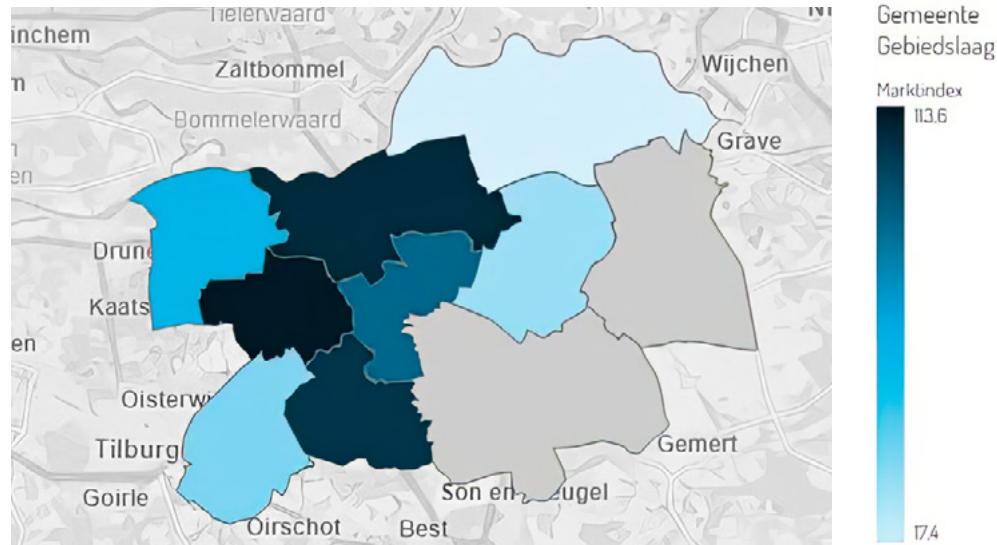
Formule marktindex:

Het gemiddelde aantal reacties per advertentie delen door de gemiddelde positie op de rangordelijst bij verhuring.



In welke gemeente is de druk het grootst?

Marktindex per gemeente



Gemeente	Marktindex 2020	Marktindex 2021	Marktindex 2022	Marktindex 2023
's-Hertogenbosch	61,7	58,	73,1	97,0
Bernheze	64,0	32,7	40,2	55,3
Boxtel	62,3	63,0	76,7	100,8
Heusden	32,0	44,5	53,4	67,4
Oisterwijk	45,1	77,5	72,1	35,4
Oss	38,8	43,8	63,2	21,4
Sint-Michielsgestel	37,2	31,0	31,7	98,1
Vught	29,0	43,8	75,2	108,8
Gemiddelde	53,2	53,	68,1	54,8

- De marktindex is in de meeste gemeenten flink gestegen ten opzichte van voorgaande jaren. Opvallend is dat de marktindex van Oss juist heel laag is. In 2023 zijn er in Oss relatief gezien veel seniorenwoningen geadverteerd. Het aantal reacties op deze woningen is lager dan op reguliere woningen en geeft daardoor een iets vertekend beeld van de druk in Oss.

Naar welke woningen is de vraag het grootst

Woningtype	Marktindex 2020	Marktindex 2021	Marktindex 2022	Marktindex 2023
Appartement met lift	44,0	43,7	51,7	50,8
Appartement zonder lift	66,2	60,9	83,5	31,5
Benedenwoning	42,1	80,9	82,8	63,1
Bovenwoning	60,0	105,4	83,4	74,7
Eengezinswoning	63,0	55,3	93,7	112,5
Maisonnette	52,9	46,6	97,7	173,5
Totaal	53,2	53,0	68,1	54,8

- De marktindex van woningen met een huurprijs in het betaalbare segment is enorm gestegen. De marktindex bij de huurklasse goedkoop is het laagst en is zelfs gedaald ten opzichte van eerdere jaren.
- De marktindex van maisonnettes is in 2023 enorm gestegen. Dit is te verklaren doordat het gemiddeld aantal reacties is gestegen en men accepteert de woning sneller. De marktindex van eengezinswoningen stijgt ook nog steeds. Dit komt doordat het gemiddeld aantal reacties is toegenomen. De vraagdruk op appartement zonder lift is juist gedaald. Het gemiddeld aantal reacties op dit type woning is gestegen, maar men accepteert minder snel een aangeboden woning.

Huurprijsklasse	Marktindex 2020	Marktindex 2021	Marktindex 2022	Marktindex 2023
Kwaliteitsgrens (tot €452,20)	44,1	45,5	88,7	77,9
Goedkoop (van €452,21 tot € 647,19)	59,4	56,6	66,1	48,6
Betaalbaar (van € 647,20 tot €693,60)	40,7	50,1	81,1	106,1
Duur (van €693,61 tot €808,06)	42,4	41,7	68,7	60,9





Slaagkansen

In dit hoofdstuk kijken we naar de slaagkansen van verschillende doelgroepen. We richten ons hierbij op de doelgroep woonachtig in het gebied WoonService Regionaal¹ (of delen daarvan) met toegang tot een sociale huurwoning.

Bij de verdeling van woonruimte op regionaal niveau is het interessant om te bezien welke woningzoekenden de vraagzijde op de sociale huurmarkt vormen, en welke woningzoekenden er ook daadwerkelijk in slagen om een sociale huurwoning te krijgen (de aanbodzijde).

	2020	2021	2022	2023
Totale slaagkans	16,5%	16,6%	16,2%	14,6%

- De totale slaagkans is in 2023 ten opzichte van 2022 sterk gedaald. Het aantal actief woningzoekenden is opnieuw toegenomen. Het totaal aantal verhuringen is iets afgenomen. En er zijn meer woningen direct bemiddeld.
- Ook zien we dat er verhoudingsgewijs meer woningen zijn verhuurd aan woningzoekenden met herkomst van buiten het werkgebied van WoonService Regionaal. Ten opzichte van 2022 is dit verhoudingsgewijs het meest toegenomen bij loting als verdeelmethode.
- Het aantal directe bemiddelingen is in aantal sterk toegenomen. We zien in absolute zin bij directe bemiddelingen de sterkste toename van woningzoekenden van buiten het werkgebied WoonService Regionaal. Bij het aanbodmodel is die instroom stabiel. Inschrijfduur moet bij het aanbodmodel worden opgebouwd.

Definitie 'slagkans':

Het begrip slagkans is een uitdrukking van de verhouding tussen vraag en aanbod: welk aandeel actief woningzoekenden afkomstig uit het gebied WoonService Regionaal is in staat om in een zeker jaar via WoonService Regionaal een sociale huurwoning te verkrijgen?

De formule:

Aantal geslaagd woningzoekenden met herkomst het gebied WoonService Regionaal (of een deel daarvan) / het aantal actief woningzoekenden woonachtig in het gebied WoonService Regionaal (of een deel daarvan).

Lokale slagkans: aantal geslaagd woningzoekenden met herkomst gemeente x, in gemeente x / aantal actief woningzoekenden woonachtig in gemeente x

Regionale slagkans: aantal geslaagd woningzoekenden met herkomst gemeente x, in overige gemeentes WoonService Regionaal / aantal actief woningzoekenden woonachtig in gemeente x

Totale slagkans: lokale slagkans + regionale slagkans

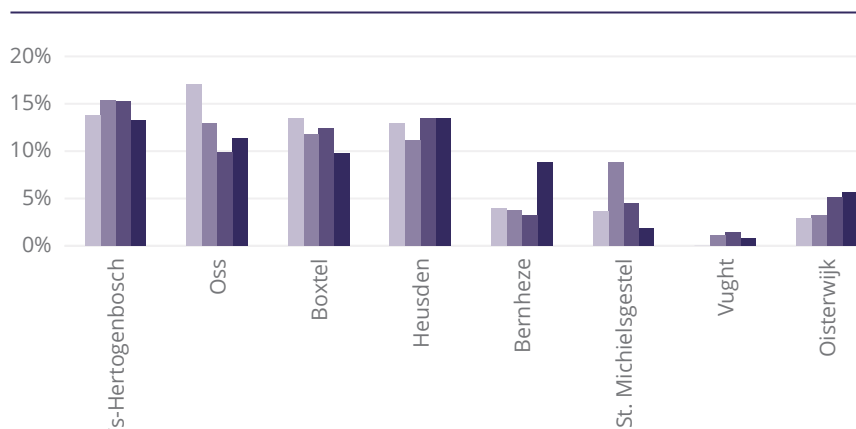
¹ De volgende gemeentes worden meegenomen. 's-Hertogenbosch, Oss, Boxtel, Heusden, Bernheze, Sint-Michielsgestel, Vught en Oisterwijk. Bemiddelingen worden hier vooralsnog in meegenomen wanneer deze binnen WoonService Regionaal plaatsvinden en herkomst van woningzoekende bekend is.

Slaagkans naar gemeentes

Slaagkansen verschillen tussen de gemeentes waar vrijwel het volledige aanbod via WoonService Regionaal wordt verhuurd en gemeentes waar dat niet het geval is. In gemeentes Bernheze, Sint-Michielsgestel, Vught en Oisterwijk wordt een groter deel van het aanbod verhuurd via een ander woonruimteverdeelsysteem dan WoonService Regionaal. Woningzoekenden uit voorgenoemde gemeentes ingeschreven bij WoonService Regionaal zijn daarom meer gericht op een woning in de regio. Lokaal woningzoekenden zijn grotendeels bij andere woonruimteverdeelsystemen ingeschreven. Deze verschillen zijn zichtbaar bij het onderscheid naar lokale en regionale slaagkansen. In onderstaande analyse gaan we alleen in op deze gemeentes bij de regionale slaagkansen.

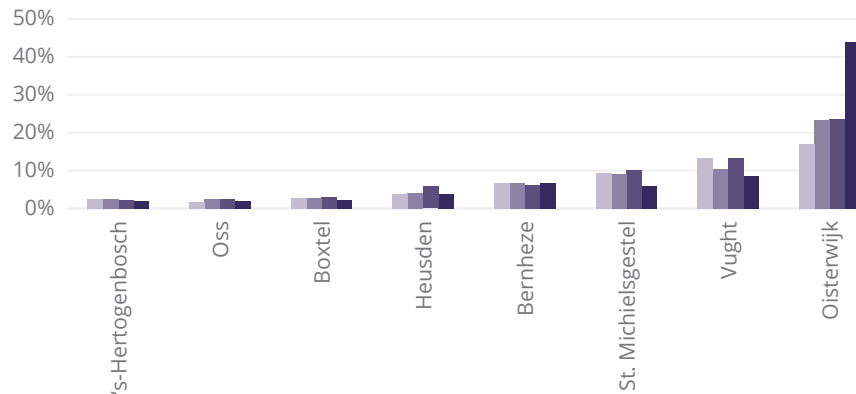
- De lokale slaagkans is afgenomen in de gemeentes Boxtel en 's-Hertogenbosch.
- Gemeente 's-Hertogenbosch is de grootste gemeente. Er is in 2023 minder aanbod beschikbaar gekomen, er zijn relatief meer directe bemiddelingen geweest en het aandeel verhuringen buiten het werkgebied van WoonService Regionaal is toegenomen. Dit is mogelijk te verklaren door de toewijzingen aan statushouders
- In Oss is de lokale slaagkans toegenomen. Het aantal woningzoekenden lokaal gehuisvest (vooral senioren) is verhoudingsgewijs sterker gestegen dan het aantal actief woningzoekenden.
- In de gemeente Heusden is de lokale slaagkans stabiel gebleven.

Lokale slaagkans



- 2020 Verhuringen exclusief studentenwoningen en -kamers en
- 2021 exclusief vrije sector woningen
- 2022
- 2023

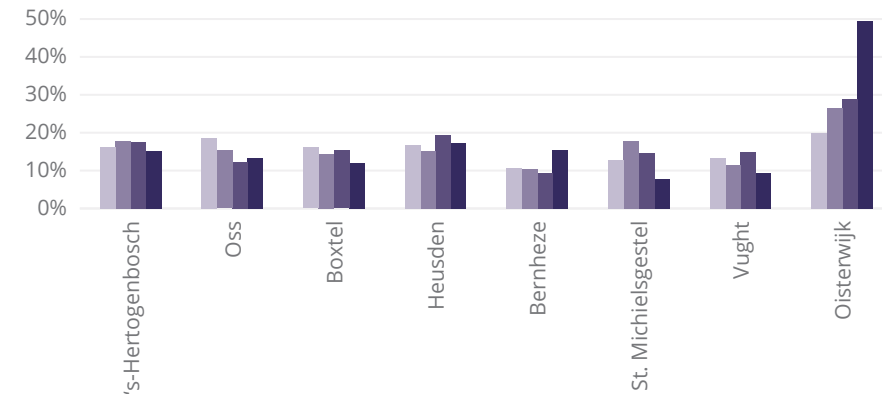
Regionale slaagkansen



- 2020 Verhuringen exclusief studentenwoningen en -kamers en
- 2021 exclusief vrije sector woningen
- 2022
- 2023

- De regionale slaagkans is vrijwel overal gedaald. Dit past bij het beeld dat ook de ontwikkeling van de lokale slaagkansen laat zien.
- Gemeente Oisterwijk laat als enige een opvallende stijging zien. Er zijn relatief veel woningzoekenden woonachtig in gemeente Oisterwijk, geslaagd in gemeente 's-Hertogenbosch.

Totale slaagkansen

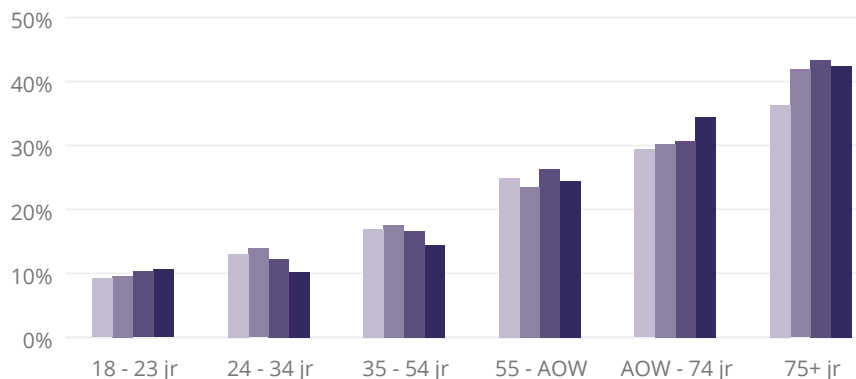


- 2020 Verhuringen exclusief studentenwoningen en -kamers en
- 2021 exclusief vrije sector woningen
- 2022
- 2023

Bovenstaande grafiek geeft de totale slaagkans weer. Dit is een optelsom van de lokale en de regionale slaagkans.

- De totale slaagkans is in de gemeenten 's-Hertogenbosch, Boxtel en Heusden gedaald.
- De sterkste daling is zichtbaar in gemeente Boxtel.
- De totale slaagkans ligt in gemeente Heusden en gemeente 's-Hertogenbosch iets boven de gemiddelde slaagkans binnen WoonService Regionaal.
- In gemeente Oss is een beperkte stijging van de slaagkans zichtbaar. Dit komt door de verbeterde lokale slaagkans.

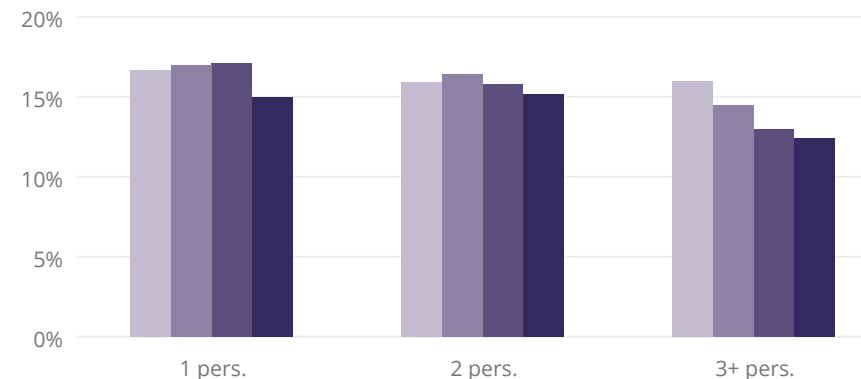
Slaagkans naar leeftijd



- 2020 Verhuringen exclusief studentenwoningen en -kamers en
- 2021 exclusief vrije sector woningen
- 2022
- 2023

- De slaagkans van woningzoekenden woonachtig binnen WoonService Regionaal neemt toe naarmate de leeftijd toeneemt. Senioren staan vaak langer ingeschreven en reageren meer gericht. Daarnaast is een deel van het aanbod met voorrang voor senioren gelabeld.
- We zien opnieuw een lichte daling in slaagkansen bij de leeftijdsgroep tussen 24 en 54 jaar. Het aantal actief woningzoekenden is hier sterker gestegen. Het aantal geslaagd woningzoekenden is wat gedaald.
- De slaagkans van de groep 55 jaar t/m AOW is eveneens wat gedaald. Een stijging zien we in de groep die daar op volgt.

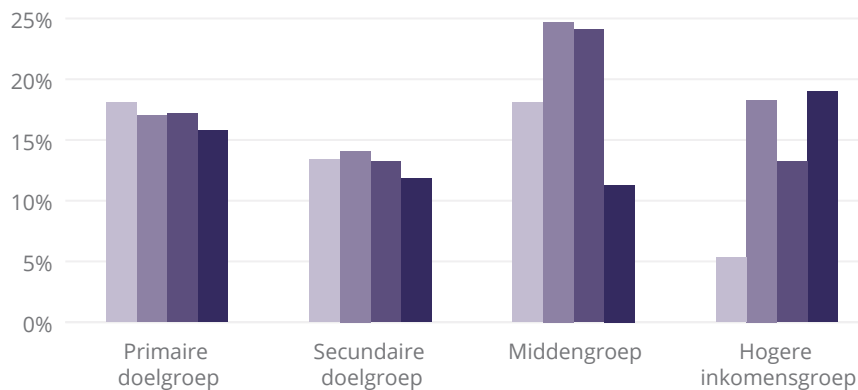
Slaagkans naar huishoudgrootte



- 2020 Verhuringen exclusief studentenwoningen en -kamers en
- 2021 exclusief vrije sector woningen
- 2022
- 2023

- De slaagkans van één en tweepersoonshuishoudens is vrijwel gelijk.
- Het verschil tussen één- en tweepersoonshuishoudens enerzijds en huishoudens van drie of meer personen anderzijds hangt voor een deel samen met de invloed van het aantal geslaagde senioren. Zoals eerder toegelicht hebben senioren een hogere slaagkans.

Slaagkans naar inkomensgroep



- 2020
- 2021
- 2022
- 2023

- De slaagkans van de primaire en secundaire doelgroep is gedaald. Binnen de primaire inkomens zijn er minder woningzoekenden geslaagd. Er is in 2023 minder aanbod toegevoegd via nieuwbouw. En er zijn meer woningen direct bemiddeld. Het aantal actief woningzoekenden is toegenomen. Dit laatste geldt ook voor de secundaire inkomensgroep.
- De middengroep is gedaald en de hogere inkomensgroep is gestegen. Dit hangt vooral samen met stijging en daling van het aantal woningzoekenden. De toewijzing van midden- en hogere inkomens in de sociale huurvoorraad volgt geen beleid op basis van de huurinkomenstabel maar is een gevolg van maatwerk door corporaties. De slaagkans zal dus fluctueren.





Verhuisbewegingen

Dit hoofdstuk geeft inzicht in de verhuisbewegingen die in 2021 binnen het werkgebied van WoonService Regionaal tussen huurwoningen hebben plaatsgevonden en het profiel van de verhuizers.

Verhuisbewegingen op kaart

De kaart laat de verhuisbeweging zien in ons werkgebied. De verhuisbewegingen zijn alle verhuizingen (exclusief studentenkamers- en woningen en vrije sector huur) die hebben plaatsgevonden binnen het systeem Easymatch (het automatiseringssysteem van WoonService Regionaal).



	2020	2021	2022	2023
Verhuizingen binnen werkgebied	85%	83%	85%	79%
Verhuizingen buiten werkgebied	15%	17%	15%	21%

Percentage verhuizingen binnen en buiten ons werkgebied exclusief de studentenwoningen en -kamers en vrije sector woningen.

De tabel hierboven laat percentueel zien hoeveel verhuizingen binnen ons werkgebied plaatsvinden en hoeveel daarbuiten. De volgende tabel laat percentueel de top 10 zien van de verhuizingen binnen ons werkgebied naar herkomst gemeente.

Herkomst gemeente	2020	2021	2022	2023
's-Hertogenbosch	54%	58%	59%	56%
Oss	21%	17%	15%	19%
Heusden	8%	7%	10%	10%
Boxtel	7%	7%	8%	7%
Bernheze	2%	1%	1%	3%
Sint-Michielsgestel	2%	3%	3%	1%
Vught	2%	2%	2%	1%
Meerijstad	1%	2%	1%	1%
<i>Overige</i>		1%	1%	2%

Top 8 herkomstgemeenten van alle verhuizingen in ons werkgebied exclusief studentenwoningen en -kamers en exclusief vrije sector woningen



Verhuisprofiel

Onderstaande gegevens geven het profiel weer van de verhuizers die zich vestigen in de gemeente in vergelijking tot het gemiddelde in het gehele werkgebied. De data is nog niet beschikbaar van de gemeentes Oisterwijk en gemeente Vught.

	Gemiddelde leeftijd		Gemiddelde inschrijfduur		Gemiddeld inkomen		Gemiddelde huurprijs	
	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023
Totaal werkgebied	42,8	42,8	1,5	1,5	€ 20.509	€ 20.054	€ 573	€ 586
Vestigingsgemeente								
's-Hertogenbosch	40,3	40,6	1,4	1,5	€ 20.156	€ 19.243	€ 555	€ 564
Oss	46,1	44,8	1,6	1,6	€ 20.583	€ 18.864	€ 608	€ 611
Boxtel	44,4	43,2	1,6	1,6	€ 20.953	€ 22.102	€ 579	€ 592
Heusden	49,9	49,1	1,6	1,6	€ 21.877	€ 23.683	€ 625	€ 645
Bernheze	45,2	50,3	1,7	1,9	€ 24.901	€ 28.559	€ 632	€ 655
Sint-Michielsgestel	52,2	47,8	1,5	1,5	€ 20.344	€ 20.864	€ 604	€ 609



Studenten

Naast de reguliere woningen worden via WoonService Regionaal ook studentenwoningen verhuurd. In dit hoofdstuk geven we een beeld van de actief woningzoekende studenten en de verhuringen van studentenwoningen. Studentenwoningen en -kamers zijn alleen gelegen in de gemeente Boxtel en 's-Hertogenbosch.

	2020	2021	2022	2023
Totaal aantal actief woningzoekenden studenten	974	1486	876	1.021
Zoektijd studenten (in maanden)	3,9	4,5	4,5	4,3
De marktindex voor studentenwoningen en -kamers	16,4	16,4	28,1	23,8

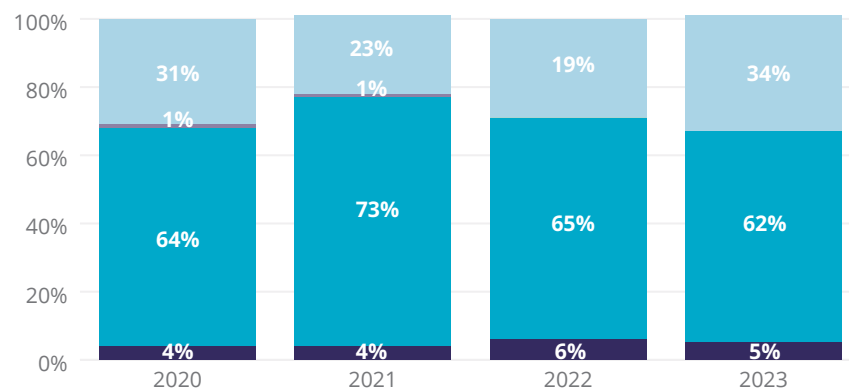
- Het aantal studenten dat actief op zoek is naar een woning is gestegen met 876 in 2022 naar 1.021 in 2023.
- De zoektijd voor studenten is nagenoeg gelijk gebleven met 2022 en 2021.
- De marktindex voor studentenwoningen- en kamers waarmee de vraagdruk wordt gemeten is in 2023 licht gedaald. Ook al zagen we het aantal actief woningzoekende studenten in 2023 stijgen, het gemiddeld aantal reacties op een geadverteerde woning nam af.



De verhuurde woningen

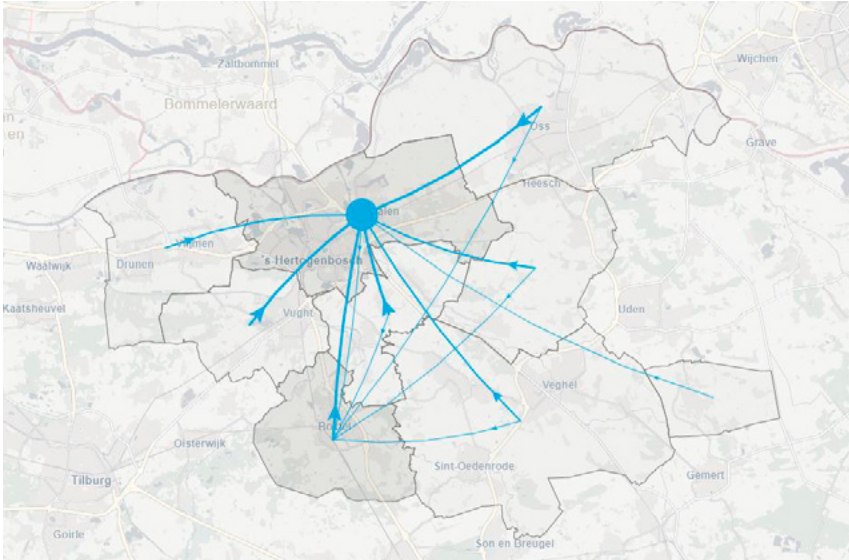
Verhuurmethode woningen

	2020	2021	2022	2023
Totaal verhuurde studentenwoningen en -kamers	295	353	293	285
Totaal via lotingmodel	188	256	191	176
Totaal via aanbodmodel	4	3	0	0
Totaal keuzebemiddeling	92	80	84	96
Totaal directe bemiddelingen	11	14	18	13



- Directe bemiddelingen
 - Lotingmodel
 - Aanbodmodel
 - Keuzebemiddeling
- Het merendeel van het aantal verhuringen gaat via loting. Een lichte toename is te zien in het aantal via keuzebemiddeling. In 2023 zijn er namelijk meer woningen verhuurd aan buitenlandse studenten.

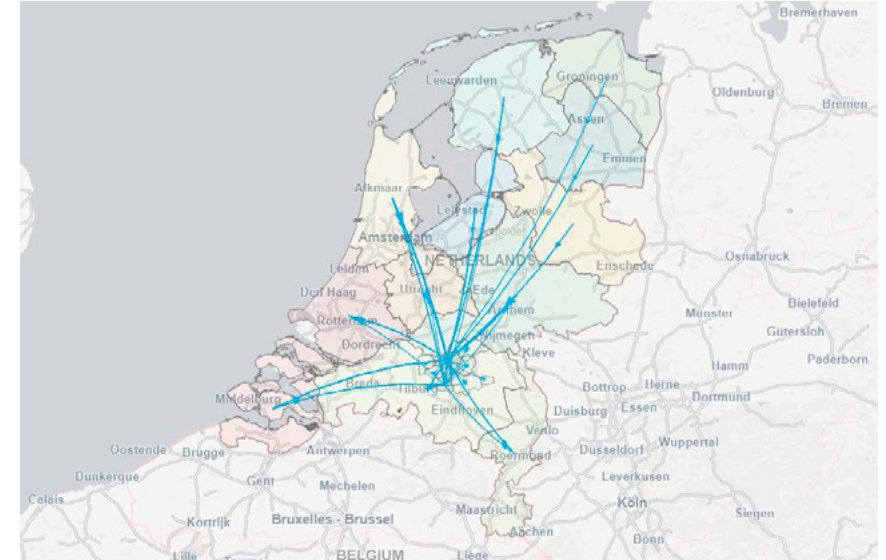
Verhuisbewegingen studenten



Verhuizingen binnen werkgebied studenkamers/woningen

	2020	2021	2022	2023
Binnen werkgebied	34%	37%	34%	29%
Buiten werkgebied	66%	63%	66%	71%

- Een lichte stijging is te zien in het aandeel verhuizingen buiten werkgebied en een daling van het aantal verhuizingen binnen werkgebied.



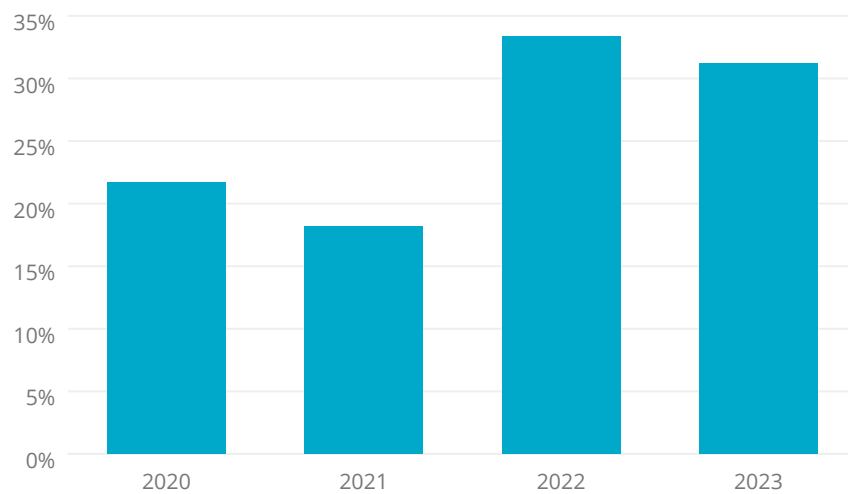
Verhuizingen buiten werkgebied studenkamers/woningen

Slaagkans

In de grafiek hieronder wordt de slaagkans van studenten in beeld gebracht.

Definitie slaagkans studenten

Aantal geslaagde woningzoekende studenten / aantal actief woningzoekende studenten



Slaagkans studenten

- De slaagkans van studenten is iets gedaald.



Lijst met
definities

Actief woningzoekende:

Iemand is actief woningzoekende als hij of zij minimaal 1 keer heeft gereageerd op een geadverteerde woning in WoonService Regionaal in het afgelopen jaar.

De corporaties die zijn aangesloten bij WoonService Regionaal:

BrabantWonen, JOOST, Zayaz, Woonveste, Mooiland, Woonzorg Nederland.

Gemeentes aangesloten bij WoonService Regionaal:

's-Hertogenbosch, Oss, Boxtel, Heusden, Bernheze, Sint-Michielsgestel, Vught en Oisterwijk. In gemeentes Bernheze, St. Michielsgestel, Vught en Oisterwijk wordt een groot deel van het aanbod verhuurd door corporaties die niet zijn aangesloten bij Woonservice Regionaal.

Werkgebied (de regio Noordoost-Brabant):

's-Hertogenbosch, Bernheze, Boxtel, Haaren, Heusden, Landerd, Meierijstad, Oss, Sint-Michielsgestel, Uden, Vught, Boxmeer, Cuijk, Grave, Mill en Sint Hubert, Sint Anthonis, Boekel.

Inschrijfduur (actief woningzoekende):

De gemiddelde inschrijfduur in maanden tussen het moment van inschrijving en nu.

Inschrijfduur (verhuringen):

De gemiddelde inschrijfduur in maanden tussen datum van inschrijving en datum van verhuring.

Zoektijd:

De gemiddelde tijd in maanden tussen de verhuurdatum en de eerste reactie op een woning, van alle verhuringen.

Huursegmenten:

- **Kwaliteitsgrens:**
een huur tot de kwaliteitskortingsgrens.
- **Goedkoop:**
tot de 1e aftoppingsgrens.
- **Betaalbaar:**
tussen de 1e en de 2e aftoppingsgrens.
- **Duur:**
een huur tussen de 2e aftoppingsgrens en de liberalisatiegrens.



Inkomenscategoriegrenzen 2023:**■ Primaire doelgroep:**

- Huishouden met categorie bij inschrijving 'niet- AOW' van 1 persoon en inkomen lager of gelijk aan € 25.475,- per jaar.
 - Huishouden met categorie bij inschrijving 'AOW' van 1 persoon en inkomen is lager of gelijk aan € 25.075,-.
 - Huishoudens met de categorie inschrijving 'Niet- AOW' en het aantal personen bij inschrijving meer dan 1 en het totale inkomen lager of gelijk aan €34.575,- per jaar.
 - Huishoudens met de categorie inschrijving 'AOW' en het aantal personen bij inschrijving meer dan 1 en het totale inkomen lager of gelijk aan €33.800,- per jaar.
- Huishoudens met de categorie inschrijving 'Niet- AOW' en het aantal personen bij inschrijving meer dan 1 en het totale inkomen meer is dan €34.575,- of lager of gelijk is aan €48.625.
 - Huishoudens met de categorie inschrijving 'AOW' en het aantal personen bij inschrijving meer dan 1 en het totale inkomen meer is dan €33.800,- of lager of gelijk is aan €48.625,-.

■ Middeninkomensgroep:

Het totale inkomen is meer dan €44.035, - maar lager dan €48.625,.

■ Hogere inkomensgroep:

De doelgroep met een inkomen boven de €48.625,.

■ Secundaire doelgroep:

- Huishouden met categorie bij inschrijving 'niet- AOW' van 1 persoon en inkomen meer dan € 25.475,- per jaar en lager of gelijk aan €44.035,.
- Huishouden met categorie bij inschrijving 'AOW' van 1 persoon en inkomen is meer dan € 25.075 of lager of gelijk aan €44.035,-.



Bijlage

's-Hertogenbosch		
Herkomst gemeente	Verhuizingen	
	Aantal	Aandeel
's-Hertogenbosch	1.260	85%
Oss	56	4%
Heusden	54	4%
Sint-Michielsgestel	33	2%
Boxtel	30	2%
Vught	28	2%
Meerijstad	14	1%
Bernheze	6	0%
Boekel	1	0%
Totaal	1.482	100%

Oss		
Herkomst gemeente	Verhuizingen	
	Aantal	Aandeel
Oss	293	78%
's-Hertogenbosch	50	13%
Bernheze	11	3%
Meerijstad	6	2%
Boxtel	5	1%
Heusden	5	1%
Vught	3	1%
Sint-Michielsgestel	2	1%
Totaal	375	100%

Boxtel		
Herkomst gemeente	Verhuizingen	
	Aantal	Aandeel
Boxtel	152	64%
's-Hertogenbosch	55	23%
Vught	9	4%
Heusden	7	3%
Sint-Michielsgestel	7	3%
Meerijstad	4	2%
Bernheze	3	1%
Totaal	237	100%

Heusden		
Herkomst gemeente	Verhuizingen	
	Aantal	Aandeel
Heusden	164	79%
's-Hertogenbosch	37	18%
Vught	3	1%
Oss	2	1%
Bernheze	1	0%
Meerijstad	1	0%
Totaal	208	100%

Bernheze		
Herkomst gemeente	Verhuizingen	
	Aantal	Aandeel
's-Hertogenbosch	21	45%
Oss	12	26%
Bernheze	11	23%
Boekel	1	2%
Heusden	1	2%
Meerijstad	1	2%
Totaal	47	100%

Sint-Michielsgestel		
Herkomst gemeente	Verhuizingen	
	Aantal	Aandeel
Sint-Michielsgestel	19	53%
's-Hertogenbosch	11	31%
Heusden	3	8%
Meerijstad	2	6%
Vught	1	3%
Totaal	36	100%

Vught		
Herkomst gemeente	Verhuizingen	
	Aantal	Aandeel
's-Hertogenbosch	5	36%
Vught	5	36%
Heusden	1	7%
Meerijstad	1	7%
Oss	1	7%
Sint-Michielsgestel	1	7%
Totaal	14	100%

