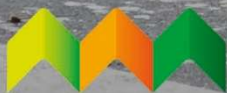


Lokale Monitor Slaagkansen 2023



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 uitstroombmogelijkheden 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 w/z	Actief w/z	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 w/z	Actief w/z	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

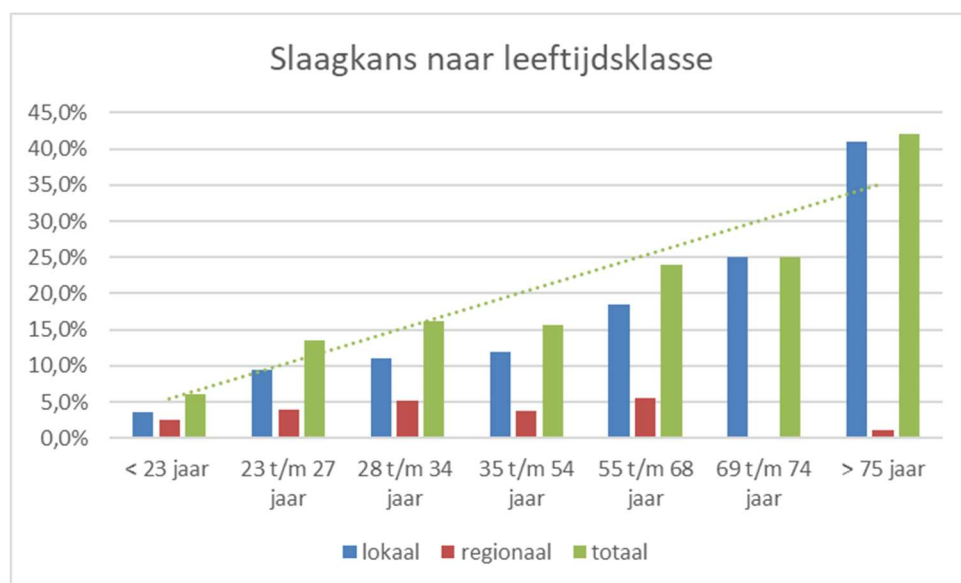
Jaar	Lokaal	Regionaal	Totale slaagkans
Vlijmen	12,4%	6,4%	18,7%
Drunen	14,5%	6,3%	20,8%

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 slaagkansenmethodiek 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.