

# Monitor

## WoonService Regionaal

Periode: medio oktober 2020 - medio  
september 2021

Datum: 19 oktober 2021



## **1. INLEIDING**

### **1.1 Achtergrond**

Woonveste is sinds medio oktober 2019 aangesloten bij WoonService Regionaal (WSR). Sinds bijna twee jaar vindt woonruimtebemiddeling plaats vanuit regionaal verband.

De voornaamste redenen voor deze stap zijn:

- Eén loket voor woningzoekenden (eenmaal inschrijven, één overzicht van regionaal aanbod, meer keuze mogelijkheden en breder zoekgebied, meer mogelijkheden met betrekking tot woonruimteverdeling);
- Basis voor regionale aanpak 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 Brabant Noord-Oost hebben daarnaast ook de wens uitgesproken om op het gebied van woonruimtebemiddeling de samenwerking te versterken.

Medio oktober 2020 hebben we voor het eerst sinds de aansluiting bij WSR een beeld geschetst van hoe woningzoekenden zich gedragen op de regionale woningmarkt en wat het effect is op verhuisstromen binnen de regio. Hieruit bleek dat er duidelijk sprake is van een regionale woningmarkt. Woningzoekenden reageren op aanbod in de gehele regio en betrekken woningen in de gehele regio. Woningzoekenden verbreden hun scope bij de zoektocht naar een woning.

We zien tegelijkertijd ook de gevolgen van de algemene schaarste aan woningen 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. Afgesproken is om de ontwikkelingen te monitoren en na de zomer van 2021 opnieuw de stand van zaken te delen.

### **1.2 Analyse**

In deze notitie gaan we in op de ontwikkelingen in de verdeling van sociale huurwoningen. We zoomen in het bijzonder in op specifieke kernen en doelgroepen in gemeente Heusden en hun positie op de woningmarkt. Dit bekijken we in het licht van de huidige omstandigheden op de woningmarkt en we betrekken daarbij ook het regionale perspectief.

We vergelijken de resultaten van de eerder uitgevoerde monitor (medio okt 2019 – medio okt 2020) met de resultaten van de periode daarna. De tweede periode omvat geen volledig jaar (medio okt 2020 – medio sep 2021). In deze notitie zijn deze evaluatieperioden te herkennen als periode 1 en periode 2.

In de analyse is ingezoomd op de verdeling van sociale huurwoningen op basis van inschrijfduur. Het aanbod via het lotingmodel is onderdeel van een pilot die in 2022 apart geëvalueerd wordt. Woningen die direct bemiddeld zijn, zijn niet geadverteerd via WoonService Regionaal. Dit zijn lokale woningzoekenden en/of lokale taakstellingen (waaronder statushouders en andere uitstromers uit maatschappelijke instellingen).

|             | medio okt 2020 – medio sep 2021 |              | medio okt 2019 – medio okt 2020 |              |
|-------------|---------------------------------|--------------|---------------------------------|--------------|
|             | Sociaal                         | Vrije sector | Sociaal                         | Vrije sector |
| Aanbod      | 182                             | 49           | 214                             | 28           |
| Loting      | 5                               |              |                                 |              |
| Bemiddeling | 39                              |              | 35                              |              |
| Totaal      | 226                             | 49           | 249                             | 28           |

Tabel 1.1 Totaal aantal verhuringen per periode, gemeente Heusden

Ook de woningzoekenden die alleen gereageerd hebben op een lotingwoning (en niet op andere woningen) tellen we niet mee. De pilot loting wordt apart geëvalueerd.

Woonveste heeft voor deze verdiepende analyse de expertise van RIGO Research en advies betrokken. De notitie is in samenwerking opgesteld.

## 2. POSITIE WONINGZOEKENDEN OP DE WONINGMARKT

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). Het begrip slaagkans is een uitdrukking van de verhouding tussen vraag en aanbod: welk aandeel actief woningzoekenden uit gebied X is in staat om in een zeker jaar via Woonservice Regionaal een sociale huurwoning te verkrijgen?

### 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 zodoende te kunnen vergelijken.

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

Totale slaagkans = lokale slaagkans + regionale slaagkans

Periode: juli 2020 tot en met juni 2021 (een volledig jaar)

|                           | Aanbod | Actief wz | Lokaal | Regionaal | Totale slaagkans |
|---------------------------|--------|-----------|--------|-----------|------------------|
| Gemeente Heusden          | 174    | 1.080     | 11,5%  | 4,6%      | 16,1%            |
| Gemeente 's-Hertogenbosch | 1.563  | 7.840     | 17,3%  | 2,6%      | 19,9%            |
| Gemeente Oss              | 487    | 2.683     | 15,8%  | 2,3%      | 18,2%            |
| Gemeente Boxtel           | 188    | 1.123     | 13,4%  | 3,4%      | 16,7%            |
| WSR gebied                | 2.695  | 14.579    |        |           | 18,5%            |

Tabel 2.1 Slaagkansen op gemeenteniveau, periode juli 2020 t/m juni 2021 (jaar)

Uit bovenstaande tabel blijkt dat de totale slaagkans in de gemeente Heusden lager ligt dan in het totale gebied WSR. Ook scoort Heusden lager dan de overige gemeenten. In de gemeente Boxtel is de slaagkans redelijk vergelijkbaar met gemeente Heusden. Voor specifiek de lokale slaagkans in gemeente Heusden geldt dat deze lager ligt dan in de andere gemeenten.

De regionale slaagkans van woningzoekenden uit gemeente Heusden ligt daarentegen fors hoger dan in gemeente 's-Hertogenbosch, Oss of Boxtel. Blijkbaar zijn woningzoekenden uit

gemeente Heusden beter in staat om een woning in de regio te verkrijgen dan woningzoekenden uit de overige gemeenten.

## 2.2 Slaagkansen op kernniveau

Het is interessant om op basis van voorgaande bevindingen te onderzoeken of er op kernniveau verschillen zijn in slaagkansen. In onderstaande tabel zoomen we verder in op slaagkansen op het niveau van de kernen Drunen en Vlijmen. We brengen hier dus in beeld in hoeverre actief woningzoekenden uit deze specifieke kernen in staat zijn om een sociale huurwoning in de WSR-regio te verkrijgen.

| Jaar    | Lokaal | Regionaal | Totale slaagkans |
|---------|--------|-----------|------------------|
| Vlijmen | 8%     | 4,7%      | 12,7%            |
| Drunen  | 13,8%  | 4,8%      | 18,7%            |

Tabel 2.2 Slaagkansen op kernniveau, periode juli 2020 t/m juni 2021 (jaar)

Uit bovenstaande tabel blijkt dat de totale slaagkans van woningzoekenden uit de kern Vlijmen lager ligt dan in Drunen. De slaagkans in Drunen sluit echter aan op het regionaal gemiddelde, ligt hoger dan gemiddeld voor de gemeente Heusden en ligt zelfs hoger dan de regionale slaagkans. De slaagkans in Vlijmen ligt lager dan het regionaal en gemeentelijk gemiddelde.

Een woningzoekende uit Vlijmen slaagt verhoudingsgewijs minder vaak dan op basis van de verhouding tussen aantal actief woningzoekenden per kern verwacht zou worden.

In de volgende paragrafen diepen we dit verschil verder uit.

## 3. GEMEENTE HEUSDEN: VRAAG EN AANBOD

### 3.1 Actief woningzoekenden

#### Actief woningzoekenden gereageerd op aanbod in gemeente Heusden

Het aantal actief woningzoekenden, gedefinieerd als woningzoekenden met minimaal één reactie in het afgelopen jaar op een sociale huurwoning in gemeente Heusden, is in totaal wat toegenomen ten opzichte van de monitor medio oktober 2020 (4.731 naar 5.117 actief woningzoekenden). In onderstaande tabel is de verdeling van actief woningzoekenden naar herkomst opgenomen.

| Herkomst gemeente | WSR % actief wz             |                             |
|-------------------|-----------------------------|-----------------------------|
|                   | med okt 2020 – med sep 2021 | med okt 2019 – med okt 2020 |
| Heusden           | 16%                         | 18%                         |
| Elders            | 44%                         | 41%                         |
| 's-Hertogenbosch  | 40%                         | 41%                         |
| Totaal            | 100% (5.117)                | 100% (4.731)                |

Tabel 3.1 Actief woningzoekenden naar herkomst (aandeel), sociaal, per periode

Uit bovenstaande tabel blijkt dat het aandeel woningzoekenden vanuit elders wat is toegenomen ten opzichte van het aandeel woningzoekenden uit de gemeenten Heusden en 's-Hertogenbosch.

### Actief woningzoekenden woonachtig in gemeente Heusden

Als we kijken naar de verdeling van het aantal reacties die zijn uitgebracht door woningzoekenden woonachtig in gemeente Heusden (in de periode medio oktober 2020 tot en met medio september 2021), blijkt dat zo'n 25% van de reacties wordt uitgebracht op woningen in gemeente Heusden en zo'n 75% van de reacties op de overige gemeenten in het gebied behorende tot WSR. Daarmee is de woningzoekende in de gemeente Heusden zeer regionaal georiënteerd te noemen. Ter vergelijking: in gemeente 's-Hertogenbosch ligt het percentage reacties buiten de gemeente op 'slechts' 25%.

### 3.2 Verhuringen

#### Aanbod in gemeente Heusden

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

| WSR % verhuringen |                             |                             |
|-------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| Herkomst gemeente | med okt 2020 – med sep 2021 | med okt 2019 – med okt 2020 |
| Heusden           | 52%                         | 52%                         |
| Elders            | 24%                         | 21%                         |
| 's-Hertogenbosch  | 24%                         | 27%                         |
| Totaal            | 100%                        | 100%                        |

Tabel 3.2 Vergelijking verhuringen naar periode (aandeel), sociaal, gemeente Heusden

Het aandeel verhuringen aan woningzoekenden uit gemeente Heusden is stabiel gebleven en daarmee gelijk aan het aandeel opgenomen in de monitor van oktober 2020.

Het aandeel verhuringen aan woningzoekenden uit 's-Hertogenbosch is met 3% gedaald ten opzichte van de monitor van oktober 2020.

Zouden we in onze analyse ook de directe bemiddelingen hebben meegenomen, dan komt het percentage huishoudens met binding met Heusden in de periode oktober 2020 – september 2021 hoger uit, namelijk op 60%. Bemiddelingen hebben betrekking op woningzoekenden met een lokale binding of taakstelling.

#### Betrokken aanbod door woningzoekenden uit gemeente Heusden

De slaagkansen van woningzoekenden uit gemeente Heusden in de periode voor aansluiting bij WSR zijn niet bekend. Op basis van de monitor zijn woningzoekenden bovengemiddeld regionaal georiënteerd. We kunnen niet toetsen of dit door de aansluiting bij WSR verder is toegenomen. Het is echter relevant om steeds de lokale en regionale slaagkans in ogenschouw te nemen.

Woningzoekenden uit gemeente Heusden slagen bovengemiddeld vaak in de regio. Ongeveer een kwart van alle woningzoekenden uit gemeente Heusden die een woning hebben bemachtigd vestigde zich in gemeente 's-Hertogenbosch (periode juli 2020 tot en met juni 2021)<sup>1</sup>. Zo'n 5% vestigde zich elders in de regio.

<sup>1</sup> Periode afwijkend van genoemde periode in tabel om systeemtechnische reden.

## 4. ACTIEF WONINGZOEKENDEN: GEMEENTEN HEUSDEN EN 'S-HERTOGENBOSCH

### 4.1 Actief woningzoekenden

Interessant is de wisselwerking tussen gemeente Heusden en 's-Hertogenbosch. Onderstaande tabellen laten het gedrag van actief woningzoekenden afkomstig uit de gemeenten Heusden en 's-Hertogenbosch zien.

| Actief woningzoekenden woonachtig in gemeente Heusden (sociaal) | Aantal |       | Aandeel |       |
|---|--------|-------|---------|-------|
|   | Per 2  | Per 1 | Per 2   | Per 1 |
| Gereageerd op aanbod in gemeente Heusden                        | 843    | 690   | 80%     | 75%   |
| NIET gereageerd op aanbod in gemeente Heusden                   | 210    | 229   | 20%     | 25%   |
| Gereageerd op aanbod in de gemeente 's-Hertogenbosch            | 622    | 576   | 59%     | 63%   |
| Totaal aantal actief woningzoekenden in gemeente Heusden        | 1.053  | 919   | 100%    | 100%  |

Tabel 4.1 Actief woningzoekenden woonachtig in gemeente Heusden, per periode

| Actief woningzoekenden woonachtig in gemeente 's-Hertogenbosch (sociaal) | Aantal |       | Aandeel |       |
|--|--------|-------|---------|-------|
|  | Per 2  | Per 1 | Per 2   | Per 1 |
| Gereageerd op aanbod in gemeente 's-Hertogenbosch                        | 7.298  | 7.619 | 97%     | 98%   |
| NIET gereageerd op aanbod in gemeente 's-Hertogenbosch                   | 197    | 145   | 3%      | 2%    |
| Gereageerd op aanbod in de gemeente Heusden                              | 2.160  | 1.930 | 29%     | 25%   |
| Totaal aantal actief woningzoekenden in gemeente 's-Hertogenbosch        | 7.495  | 7.764 | 100%    | 100%  |

Tabel 4.2 Actief woningzoekenden woonachtig in gemeente 's-Hertogenbosch, per periode

Actief woningzoekenden in gemeente Heusden zijn medio september 2021 voor 20% volledig regionaal georiënteerd. Ongeveer een jaar geleden lag dit nog iets hoger, 25%. Bekijken we dit cijfer voor gemeente 's-Hertogenbosch dan bedraagt dit 3% (voorheen 2%). De groep uit gemeente Heusden die gereageerd heeft op aanbod in 's-Hertogenbosch is 59% en daarmee fors groter dan de groep woonachtig in 's-Hertogenbosch die gereageerd heeft in gemeente Heusden (29%).

Uit het bovenstaande tabellen blijkt dat woningzoekenden uit gemeente 's-Hertogenbosch veel lokaler georiënteerd zijn dan woningzoekenden uit gemeente Heusden. Echter, omdat de groep woningzoekenden woonachtig in gemeente 's-Hertogenbosch absoluut gezien groter is, vormt deze groep toch stevige concurrentie voor overige woningzoekenden buiten de gemeente Den Bosch.

### 4.2 Kenmerken actief woningzoekenden

We vergelijken in deze paragraaf de volgende groepen woningzoekenden:

- Woonachtig in gemeente Heusden en gereageerd op sociaal aanbod in gemeente Heusden (groep 1);
- Woonachtig gemeente 's-Hertogenbosch en gereageerd op sociaal aanbod in gemeente Heusden (groep 2);
- Woonachtig in gemeente Heusden en gereageerd op sociaal aanbod in gemeente 's-Hertogenbosch (groep 3).

Voor de analyse is gekeken naar leeftijd, huishoudgrootte, inkomensgroep en inschrijfduur.

| Leeftijd       | Uit Heusden – reactie in Heusden | Uit 's-Hertogenbosch – reactie in Heusden | Uit Heusden – reactie in 's-Hertogenbosch |
|----------------|----------------------------------|---|---|
| 18 t/m 23 jr   | 14%                              | 16%                                       | 23%                                       |
| 24 t/m 34 jr   | 35%                              | 46%                                       | 42%                                       |
| 35 t/m 54 jr   | 26%                              | 28%                                       | 24%                                       |
| 55 t/m AOW     | 11%                              | 7%  | 8%  |
| AOW t/m 74 jr  | 5%                               | 2%  | 2%  |
| 75 jr of ouder | 9%                               | 1%  | 1%  |
| Totaal         | 100%                             | 100%                                      | 100%                                      |

Tabel 4.3 Actief woningzoekenden naar leeftijd, medio sep 2021

| Huishoudgrootte | Uit Heusden – reactie in Heusden | Uit 's-Hertogenbosch – reactie in Heusden | Uit Heusden – reactie in 's-Hertogenbosch |
|-----------------|----------------------------------|---|---|
| 1 pers          | 59%                              | 60%                                       | 67%                                       |
| 2 pers          | 27%                              | 20%                                       | 20%                                       |
| 3+ pers         | 14%                              | 20%                                       | 12%                                       |
| Totaal          | 100%                             | 100%                                      | 100%                                      |

Tabel 4.4 Actief woningzoekenden naar huishoudgrootte, medio sep 2021

| Inkomensgroep <sup>2</sup> | Uit Heusden – reactie in Heusden | Uit 's-Hertogenbosch – reactie in Heusden | Uit Heusden – reactie in 's-Hertogenbosch |
|----------------------------|----------------------------------|---|---|
| Primaire doelgroep         | 61%                              | 67%                                       | 64%                                       |
| Secundaire doelgroep       | 26%                              | 25%                                       | 28%                                       |
| Middengroep                | 3%                               | 4%  | 3%  |
| Hogere inkomensgr.         | 10%                              | 4%  | 5%  |
| Totaal                     | 100%                             | 100%                                      | 100%                                      |

Tabel 4.5 Actief woningzoekenden naar inkomen, medio sep 2021

| Inschrijfduur      | Uit Heusden – reactie in Heusden | Uit 's-Hertogenbosch – reactie in Heusden | Uit Heusden – reactie in 's-Hertogenbosch |
|--------------------|----------------------------------|---|---|
| 0 tot 1 jaar       | 15%                              | 16%                                       | 20%                                       |
| 1 tot 2 jaar       | 11%                              | 15%                                       | 16%                                       |
| 2 tot 3 jaar       | 7%                               | 11%                                       | 10%                                       |
| 3 tot 4 jaar       | 8%                               | 11%                                       | 9%  |
| 4 tot 5 jaar       | 7%                               | 10%                                       | 8%  |
| 5 tot 7 jaar       | 10%                              | 12%                                       | 9%  |
| 7 tot 10 jaar      | 9%                               | 8%  | 6%  |
| langer dan 10 jaar | 33%                              | 17%                                       | 21%                                       |
| Totaal             | 100%                             | 100%                                      | 100%                                      |

Tabel 4.6 Actief woningzoekenden naar inschrijfduur, medio sep 2021

Wanneer we woningzoekenden in de gemeente Heusden (groep 1) vergelijken met woningzoekenden woonachtig in gemeente 's-Hertogenbosch (groep 2) die hebben gereageerd op aanbod in gemeente Heusden, dan vallen een aantal verschillen op. Vanuit gemeente 's-Hertogenbosch is het vooral de leeftijdsklasse 24 tot en met 34 jarigen die op aanbod in gemeente Heusden reageert. In mindere mate ook de leeftijdsklasse 35 tot en met 54 jaar. Op zich geen vreemde constatering: de gemeente Heusden heeft voor huishoudens in de gezinsfase een aantrekkelijk woonmilieu met relatief veel eengezinswoningen.

<sup>2</sup> Primaire doelgroep (t/m €23.650/€23.725/), secundaire doelgroep (€32.075/€32.200 t/m €40.024), middengroep (v.a. €40.024 t/m €44.655), hogere inkomensgroep (>€44.655), peil 2021

Huishoudens in de leeftijdsklasse 55+ zijn veel meer lokaal georiënteerd. Van de groep uit gemeente Heusden die reageert in gemeente 's-Hertogenbosch (groep 3) valt vooral de leeftijdsklasse tot 23 jaar op. Ook de leeftijdsklasse daarna 24 tot en met 34 jarigen is sterk vertegenwoordigd. Ook dit is geen vreemde gewaarwording: jongeren zijn relatief vaak aangetrokken tot stedelijke woonmilieus. Ook de woningvoorraad in de stad (veel meer klein en gestapeld aanbod) past goed bij deze groep.

De verdeling naar huishoudgrootte sluit aan op voorgaande verdeling. Een huishoudgrootte van 3 of meer personen is het hoogst qua aandeel onder de woningzoekenden woonachtig in gemeente 's-Hertogenbosch die hebben gereageerd in gemeente Heusden (groep 2). Vermoedelijk is deze groep op zoek naar een eengezinswoning.

Op het gebied van inkomen zijn er weinig bijzonderheden. We zien wel dat de groep met een hoger inkomen in de gemeente Heusden die reageert in gemeente Heusden (groep 1) verhoudingsgewijs wat groter is.

Vergelijken we de verschillende groepen op inschrijfduur dan zien we dat de groep met een langere inschrijfduur in groep 1 (woonachtig in gemeente Heusden en reageert op gemeente Heusden) groter is dan bij groep 2 en 3. Van de categorie inschrijfduur langer dan 10 jaar is groep 2 (woningzoekenden woonachtig in gemeente 's-Hertogenbosch) in absolute zin echter groter dan groep 1. In de praktijk betekent dit dus dat er in absolute zin een grote groep woningzoekenden afkomstig uit gemeente 's-Hertogenbosch is die – op grond van inschrijfduur - een goede kans maakt op een woning in de gemeente Heusden.

Eerder zagen we al dat Heusden niet per sé de voorkeur heeft als plaats van vestiging voor de gemiddelde woningzoekende uit gemeente 's-Hertogenbosch, maar dat een klein deel van deze woningzoekenden zich in de praktijk wel in gemeente Heusden vestigt.

## 5. KERNEN BINNEN DE GEMEENTE HEUSDEN

### 5.1 Verhuringen sociale huurwoningen gemeente Heusden

Onderstaande tabel geeft inzicht in de verdeling van herkomst van huurders op het niveau van gemeente Heusden totaal, ten opzichte van de kernen Drunen en Vlijmen, Heusden en Oudheusden. Dit zijn de kernen in de gemeente Heusden waar Woonveste de meeste woningen bezit. Het aantal mutaties in de kernen Oudheusden en Heusden is dusdanig beperkt, dat alleen aan de getoonde percentages met betrekking tot de kernen Vlijmen en Drunen enige hardheid kan worden verbonden. Een enkele mutatie heeft in Heusden en Oudheusden direct invloed op het getoonde beeld: we richten ons derhalve in de analyse op de kernen Vlijmen en Drunen.

| Herkomst gemeente | Vestiging (% verhuringen) |           |           |            |           |
|-------------------|---------------------------|-----------|-----------|------------|-----------|
|                   | Gem. Heusden              | Vlijmen   | Drunen    | Oudheusden | Heusden   |
| Heusden           | 52%                       | 54%       | 58%       | 23%        | 42%       |
| Elders            | 21%                       | 19%       | 17%       | 23%        | 42%       |
| 's-Hertogenbosch  | 27%                       | 27%       | 25%       | 54%        | 17%       |
| Totaal            | 100% (214)                | 100% (94) | 100% (72) | 100% (13)  | 100% (12) |

Tabel 5.1 Verhuringen per kern, verdeeld naar herkomst, okt 2019 – okt 2020 (periode 1)



| Herkomst gemeente | Vestiging (% verhuringen) |           |           |            |           |
|-------------------|---------------------------|-----------|-----------|------------|-----------|
|                   | Gem. Heusden              | Vlijmen   | Drunen    | Oudheusden | Heusden   |
| Heusden           | 52%                       | 45%       | 62%       | 25%        | 46%       |
| Elders            | 24%                       | 20%       | 20%       | 56%        | 31%       |
| 's-Hertogenbosch  | 24%                       | 35%       | 18%       | 19%        | 23%       |
| Totaal            | 100% (182)                | 100% (60) | 100% (82) | 100% (16)  | 100% (13) |

Tabel 5.2 Verhuringen per kern, verdeeld naar herkomst, okt 2020 – sep 2021 (periode 2)

Het aandeel verhuringen aan woningzoekenden uit de gemeente Heusden in Drunen is gestegen ten opzichte van de periode hiervoor. In Vlijmen is dit aandeel gedaald. Het aandeel verhuringen aan woningzoekenden uit gemeente 's-Hertogenbosch in Vlijmen is toegenomen. In Drunen is dit gedaald.

## 5.2 Reactiegraad

### Woningtype en huurprijsklasse

In onderstaande tabel is de reactiegraad<sup>3</sup> opgenomen per woningtype en huurprijsklasse. De reactiegraad berekent het gemiddeld aantal reacties per woning dat door woningzoekenden is uitgebracht. De gehanteerde huurprijsklassen zijn als volgt (peil, 2021):

|                                |             |
|--------------------------------|-------------|
| Kwaliteitskortingsgrens        | tot €442,46 |
| 1 <sup>e</sup> aftoppingsgrens | tot €633,25 |
| 2 <sup>e</sup> aftoppingsgrens | tot €678,66 |
| Huurtoeslaggrens               | tot €752,33 |

|                         | KK grens | 1e aftopp. | 2e aftopp. | HT grens | Totaal |
|-------------------------|----------|------------|------------|----------|--------|
| Eengezinswoning         |          | 175        | 103        | 121      | 146    |
| Appartement met lift    | 150      | 141        |            | 123      | 135    |
| Appartement zonder lift | 53       | 130        |            | 108      | 75     |
| Senioren                |          | 12         | 5          | 13       | 12     |
| Senioren plus           | 12       | 14         |            | 8        | 13     |
| Gemiddeld               | 66       | 90         | 89         | 89       | 87     |

Tabel 5.3 Reactiegraad naar woningtype en huurprijsklasse, verhuringen medio okt 2019 – medio okt 2020 (periode 1)

|                         | KK grens | 1e aftopp. | 2e aftopp. | HT grens | Totaal |
|-------------------------|----------|------------|------------|----------|--------|
| Eengezinswoning         | 48       | 279        | 138        | 169      | 195    |
| Appartement met lift    | 112      | 159        | 194        | 141      | 153    |
| Appartement zonder lift | 55       | 119        |            | 124      | 66     |
| Senioren                |          | 18         |            | 11       | 16     |
| Senioren plus           | 16       | 21         | 12         | 8        | 19     |
| Gemiddeld               | 52       | 112        | 129        | 123      | 109    |

Tabel 5.4 Reactiegraad naar woningtype en huurprijsklasse, verhuringen medio okt 2020 – medio sep 2021 (periode 2)

Beide tabellen laten zien dat de eengezinswoning onder de eerste aftoppingsgrens onder woningzoekenden het meest populaire product is. Verder blijkt dat de reactiegraad van

<sup>3</sup> Woningzoekenden mogen op 10 woningen tegelijk reageren.

eengezinswoningen en appartementen met lift in bijna alle huurprijsklassen is toegenomen, in vergelijking tot het jaar ervoor.

We zoomen vervolgens verder in op de ontwikkeling van de reactiegraad van eengezinswoningen in de kernen Drunen en Vlijmen.

| Eengezinswoning | 1e aftopp. | 2e aftopp. | HT grens | Totaal |
|-----------------|------------|------------|----------|--------|
| Drunen          | 273        | 114        | 125      | 170    |
| Vlijmen         | 191        | 125        | 143      | 171    |

Tabel 5.5 Reactiegraad eengezinswoningen naar kern en huurprijsklasse, verhuringen medio okt 2019 – medio okt 2020 (periode 1)

| Eengezinswoning | 1e aftopp. | 2e aftopp. | HT grens | Totaal |
|-----------------|------------|------------|----------|--------|
| Drunen          | 273        | 127        | 151      | 161    |
| Vlijmen         | 316        | 163        | 199      | 226    |

Tabel 5.6 Reactiegraad naar eengezinswoningen naar kern en huurprijsklasse, verhuringen medio okt 2020 – medio sep 2021 (periode 2)

Eengezinswoningen in de kern Vlijmen blijken te zijn toegenomen in populariteit. De huurprijsklasse tot de 1<sup>e</sup> aftoppingsgrens valt hierbij in het bijzonder op, al zien we ook in de overige huurprijsklassen een toename van het aantal reacties op het aanbod in Vlijmen.

### 5.3 Inschrijfduur

In de onderstaande tabellen gaan we in op de ontwikkeling van de inschrijfduur. Onder inschrijfduur verstaan we de periode vanaf het moment van inschrijving tot het moment van het betrekken van een woning. Dit wordt uitgedrukt in maanden.

|                         | KK grens | 1e aftopp. | 2e aftopp. | HT grens | Totaal |
|-------------------------|----------|------------|------------|----------|--------|
| Eengezinswoning         |          | 124        | 108        | 120      | 120    |
| Appartement met lift    | 82       | 89         |            | 144      | 112    |
| Appartement zonder lift | 50       | 100        |            | 144      | 67     |
| Senioren                |          | 109        | 86         | 112      | 109    |
| Senioren plus           | 136      | 127        |            | 168      | 136    |
| Gemiddeld               | 58       | 115        | 105        | 126      | 110    |

Tabel 5.7 Inschrijfduur naar woningtype en huurprijsklasse, verhuringen medio okt 2019 – medio okt 2020 (periode 1)

|                         | KK grens | 1e aftopp. | 2e aftopp. | HT grens | Totaal |
|-------------------------|----------|------------|------------|----------|--------|
| Eengezinswoning         | 43       | 152        | 126        | 139      | 139    |
| Appartement met lift    | 52       | 109        | 161        | 93       | 104    |
| Appartement zonder lift | 49       | 100        |            | 151      | 60     |
| Senioren                |          | 94         |            | 140      | 106    |
| Senioren plus           | 107      | 130        | 250        | 215      | 145    |
| Gemiddeld               | 56       | 119        | 139        | 141      | 119    |

Tabel 5.8 Inschrijfduur naar woningtype en huurprijsklasse, verhuringen medio okt 2020 – medio sep 2021 (periode 2)

Ook in deze tabellen valt de eengezinswoning onder de 1<sup>e</sup> aftoppingsgrens op door een hogere gemiddelde inschrijfduur. Voor alle huurprijsklassen van eengezinswoningen ligt de gemiddelde inschrijfduur wat hoger dan in het jaar ervoor. Dit sluit aan bij de algemene druk op de woningmarkt.

De inschrijfduur voor seniorenpluswoningen is het hoogst. Inschrijfduur is voor de doelgroep senioren echter niet veelzeggend als indicator omdat senioren vaak lang ingeschreven staan voordat men reageert (uit voorzorg).

We zoomen vervolgens verder in op de ontwikkeling van inschrijfduur bij eengezinswoningen in de kernen Drunen en Vlijmen.

| Eengezinswoning | 1e aftopp. | 2e aftopp. | HT grens | Totaal |
|-----------------|------------|------------|----------|--------|
| Drunen          | 153        | 121        | 127      | 134    |
| Vlijmen         | 122        | 120        | 131      | 124    |

Tabel 5.9 Inschrijfduur eengezinswoningen naar kern en huurprijsklasse, verhuringen periode 1 (medio okt 2019 – medio okt 2020)

| Eengezinswoning | 1e aftopp. | 2e aftopp. | HT grens | Totaal |
|-----------------|------------|------------|----------|--------|
| Drunen          | 167        | 105        | 144      | 137    |
| Vlijmen         | 175        | 152        | 137      | 152    |

Tabel 5.10 Inschrijfduur naar eengezinswoningen naar kern en huurprijsklasse, verhuringen periode 2 (medio okt 2020 – medio sep 2021)

Waar tijdens de eerste monitor de benodigde inschrijfduur voor een vrijkomende eengezinswoning in Drunen het langst was, is dit in deze tweede monitor van toepassing op Vlijmen. Met name de huurprijsklassen 1<sup>e</sup> en 2<sup>e</sup> aftoppingsgrens vallen hierbij op. Dit zijn de huurprijsklassen waar (nog te vormen) gezinnen met recht op huurtoeslag op mogen reageren conform de regels van het passend toewijzen. Drunen laat t.o.v. het vorige jaar een meer stabiel patroon zien.

## 6. CONCLUSIES

In deze paragraaf trekken we een aantal conclusies op basis van onze analyse.

Op de eerste plaats wordt uit de gepresenteerde cijfers duidelijk zichtbaar dat er **druk staat op de regionale woningmarkt** en het sociale huursegment in het bijzonder: er zijn veel meer vragers (actief woningzoekenden) dan woningen (aanbod), de groep woningzoekenden groeit, het aantal reacties op woningen neemt toe, de benodigde inschrijfduur voor het bemachtigen van een sociale huurwoning neemt toe. Daarmee sluiten we aan op het landelijke beeld van woningschaarste, lange wachttijden en de consequenties daarvan (zoals starters die langer thuis blijven wonen of woningzoekenden die niet kunnen doorstromen). Bouwen is het voornaamste devies om deze woningschaarste te lijf te gaan.

Daarnaast heeft Woonveste in 2021 haar portefeuilleplan herijkt. Onderdeel hiervan is een verruiming van het aanbod onder de aftoppingsgrenzen. Maatregelen daartoe zijn naast het realiseren van nieuwbouw:

- Meer aanbod met een huurprijs onder de aftoppingsgrenzen
- Verkoopstop

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 (75% van de reacties zijn buiten de gemeente Heusden) en ook regelmatig slaagt in deze zoektocht, is daar bij gebaat: jongeren uit Heusden krijgen binnen het regionaal

woonruimteverdeelsysteem (WSR) bijvoorbeeld nu meer dan vroeger de mogelijkheid om een woning in het voor jongeren aantrekkelijke 's-Hertogenbosch te bemachtigen. Daar staat tegenover dat gezinnen uit de stad ook hun weg naar de voor gezinnen aantrekkelijke Heusdense woonmilieus weten te vinden. WSR faciliteert in die zin de woonwensen van actief woningzoekenden in de regio (jongeren de stad in, gezinnen – waaronder 'terugkeerders' – de stad uit).

We zien dat 60% van het aanbod van Woonveste in de gemeente Heusden via het aanbodmodel of via directe bemiddeling wordt verhuurd aan inwoners van of huishoudens met binding met de gemeente Heusden. Dit aandeel is substantieel. De verwachting is dat het aandeel dat lokaal wordt bemiddeld, de komende tijd verder toe zal nemen door een aantal maatschappelijke ontwikkelingen, zoals o.a. de uitstroom uit maatschappelijke instellingen (extramuralisering).

Voor wat betreft de **positie van woningzoekenden** binnen WSR zijn er ook zorgen. De slaagkans van woningzoekenden uit de gemeente Heusden ligt lager dan het regionaal gemiddelde binnen de WSR, die van woningzoekenden uit Den Bosch ligt juist hoger. Onze analyse wijst uit dat de lagere slaagkans van de Heusdenaar vooral te wijten is aan de situatie in specifieke gebieden binnen de gemeente. Voor actief woningzoekenden in Drunen liggen de kansen van actief woningzoekenden juist boven het regionaal gemiddelde: het is met name Vlijmen waar – beredeneerd vanuit slaagkans – de 'pijn' wordt gevoeld. Vlijmen is een kern gelegen onder de rook van 's-Hertogenbosch en met relatief veel betaalbaar EGW aanbod, in een voor gezinnen aantrekkelijk woonmilieu. Voor de Bosschenaar, die veel meer dan bijvoorbeeld de Heusdenaar 'lokaal' op zoek is naar een woning, biedt het aanbod in Vlijmen een aantrekkelijk alternatief voor het aanbod in de gemeente 's-Hertogenbosch. De overige kernen in de gemeente Heusden zijn voor deze woningzoekenden veel minder aantrekkelijk. Dat zien we ook in de cijfers terug.

De **consequentie** van het bovenstaande is dat met name de woningzoekende uit Vlijmen lokaal stevige concurrentie ondervindt van woningzoekenden van elders. Hierdoor wijkt de slaagkans van de Vlijmenaar stevig af van overige woningzoekenden.

### **Maatregelen**

We stellen voor om de positie van woningzoekenden uit Vlijmen te verbeteren via **gericht beleid / maatwerk**. Bij de toewijzing van sociale huurwoningen dient Woonveste zich te houden aan de wettelijke richtlijnen. De Huisvestingswet maakt het mogelijk om in te grijpen in de (in Europees recht vastgelegde) vrijheid van vestiging, mits daarvoor een maatschappelijke grondslag is die gelegen is in schaarste. Met onze analyse hebben we aangetoond dat de positie van woningzoekenden in Vlijmen afwijkt van die van andere woningzoekenden in de regio. Op het niveau van de gemeente Heusden kan dit niet worden gesteld (want actief woningzoekenden uit bijvoorbeeld Drunen zijn bijvoorbeeld beter af dan gemiddeld in de regio). Bovendien zouden generieke maatregelen geen recht doen aan de positieve aspecten van regionale woonruimteverdeling (waaronder het faciliteren van woonwensen van de regionaal zoekende Heusdenaar).

Omdat Woonveste de komende jaren de nodige nieuwbouwplannen in o.a. Vlijmen in de planning heeft staan, bieden deze een gelegenheid om de slaagkans van lokaal woningzoekenden te repareren. Wij denken daarbij aan een vorm van 'voorrang van lokaal woningzoekenden' bij nieuwbouw eengezinswoningen in Vlijmen. Doel van deze maatregel zou zijn om de slaagkans van de Vlijmenaar (bij benadering) op het gemeentelijk niveau te krijgen. Door de slaagkans van de Vlijmenaar te verbeteren zal overigens ook de slaagkans van de woningzoekende in de gemeente Heusden enigszins verbeteren (aangezien meer

aanbod voor Vlijmenaren zal leiden tot minder aanbod voor woningzoekenden van buiten de gemeente).

Een andere mogelijkheid is de inzet van doorstromingsmaatregelen bij oplevering van nieuwbouw seniorenwoningen. Door huurders van Woonveste voorrang te geven bij het verkrijgen van een nieuwbouw seniorenwoning komen elders binnen de voorraad (eengezins)woningen vrij. We verruimen zo de beschikbaarheid voor de doelgroep waar de schaarste het meest gevoeld wordt. Ook faciliteren we dan de groep huurders die lokaal wil doorstromen.

De wijze waarop en de mate waarin we maatregelen (in nieuwbouw of bestaande bouw) zullen nemen, werken we nog nader uit. Doel van deze maatregelen moet uiteindelijk zijn dat slaagkansen van woningzoekenden in het werkgebied van Woonveste zich op redelijke wijze tot elkaar verhouden. Dit overigens zonder te pretenderen dat we hier tot achter de komma op kunnen sturen.