

Nut en noodzaak lokale binding

Aan: Gemeente Heusden
Van: RIGO
Onderwerp: Nut en noodzaak lokale binding gemeente Heusden
Datum: 9 december 2025

Inleiding

Begin 2025 is in de Stedelijke Regio Breda-Tilburg onderzoek gedaan naar de herkomst van huurders en woningzoekers¹. In het kader van mogelijkheden tot voorrang voor lokale woningzoekenden via de Huisvestingswet, is onderzocht of sturing daarop nuttig en zinvol is. In deze notitie wordt een lokale verdiepingsslag gemaakt voor de gemeente Heusden.

Huisvestingswet

Op basis van de Huisvestingswet kunnen gemeenten sturen op woonruimteverdeling en woningvoorraadbeheer om grip te krijgen op schaarste aan woningen en de negatieve effecten van schaarste voor woningzoekenden. Eén van de instrumenten die de gemeente via een huisvestingsverordening kan inzetten, is het te sturen op voorrang voor woningzoekenden met maatschappelijke en/of economische binding (lokale binding), waarbij woningzoekenden met binding aan de gemeente voorrang krijgen op woningzoekenden zonder binding aan de gemeente.

Dit instrument mogen gemeenten inzetten voor maximaal 50 procent van de voorraad en mogen zij alleen toepassen wanneer zij kunnen onderbouwen dat in de huidige situatie lokaal woningzoekenden worden verdrongen door woningzoekenden van buitenaf, waardoor hun kansen op de woningmarkt afnemen. Gemeenten kunnen met lokale binding sturen binnen verschillende eigendoms- en/of prijssegmenten, zoals sociale huurvoorraad of het betaalbare koopsegment van nieuwbouw.

Om antwoord te geven op de vraag of voorrang met lokale binding nuttig of noodzakelijk is, onderzoeken we in deze notitie hoeveel inwoners op dit moment binnen de eigen gemeente verhuizen, en voor zover mogelijk binnen de eigen kern verhuizen, in de sociale huursector en in de koopsector. Het antwoord op deze vraag geeft inzicht in hoeverre sturen op lokale binding kan bijdragen aan een eerlijke(re) kans voor lokaal woningzoekenden bij het vinden van een woning binnen de eigen gemeente en eventuele verdringing van lokaal woningzoekenden kan tegengaan.

¹ RIGO (2025) Lokale binding in de SRBT.

Onderzoeksvraag

In het regionale onderzoek is reeds inzicht gegeven in verhuizingen op gemeenteniveau voor de jaren 2021 t/m 2023. Deze cijfers worden geactualiseerd met gegevens uit 2024. Vervolgens zoomen we in deze notitie in op de herkomst van huurders en woningkopers op kernniveau.

Kernniveau

In deze analyse zoomen we waar mogelijk in op kernniveau. Soms is deze verdiepingsslag onwenselijk, omdat een analyse op kernniveau een aantal kanttekeningen kent.

In een aantal kernen is er sprake van een laag aantal verhuringen of verkooptransacties per jaar, omdat de totale woningvoorraad of het betreffende segment klein is. In de bijlage wordt inzicht gegeven in de grootte van de woningvoorraad en de verschillende segmenten per kern.

Dit is het geval in de kleine kernen Elshout, Haarsteeg, Hedikhuizen, Herpt en Nieuwkuijk, en in mindere mate ook in de kernen Heusden en Oudheusden. Over de kleinste kernen Doeveren en Heesbeen is geen data beschikbaar. Met een klein aantal verhuringen of verkooptransacties, en verdere uitsplitsingen naar herkomst van de nieuwe bewoners en prijsklassen, kunnen toevalligheden en uitschieters de analyse sterk beïnvloeden.

Bij een klein aantal waarnemingen is de kans groter dat toevallige fluctuaties de uitkomst bepalen. In de kleine kernen spelen bijvoorbeeld toevallige mutaties, aanbod van specifieke woningen, zoekgedrag van woningzoekenden een grotere rol op de herkomst van de nieuwe bewoners. Er kunnen geen sterke conclusies worden verbonden aan de verdeling (naar herkomst en prijsklasse) en trends daarbinnen.

Met meer waarnemingen, zoals in de grotere kernen, is de invloed van toevallige uitschieters minder groot en kan met meer zekerheid een analyse worden gemaakt van de trends in de onderzochte periode.

We kijken specifiek naar de sociale huursector en koopsector². In deze notitie gaan we niet in op lokale binding binnen de particuliere huursector. De reden hiervoor is dat er weinig zicht is op de bewoners en verhuisbewegingen binnen dit segment.

Leeswijzer

We analyseren allereerst de verhuisbewegingen binnen, vanuit en naar de gemeente in algemene zin. Vervolgens kijken we naar de herkomst van huurders in de sociale huursector in Heusden. Tot slot onderzoeken we waar woningkopers in Heusden vandaan komen. We sluiten deze notitie af met een samenvatting van de belangrijkste bevindingen en doen we een aanbeveling.

² De wet geeft gemeenten de mogelijkheid om te sturen op het deel 'betaalbare koop nieuwbouw'. Het onderzoek dat voor de SRBT is verricht, kijkt ook naar de herkomst van kopers in de bestaande voorraad. Reden daarvoor is dat daarmee een steviger beeld ontstaat van de herkomst van kopers (in sommige gemeenten is het jaarlijkse aantal betaalbare nieuwbouwoopwoningen zeer beperkt). Er is geen directe aanleiding om te veronderstellen dat de herkomst van kopers van nieuwbouw of bestaande woningen wezenlijk verschilt.

Verhuisbewegingen

In dit hoofdstuk nemen we de verhuizingen onder de loep en onderzoeken de mate waarin nieuwe inwoners vanuit de eigen gemeente verhuizen of van elders uit de regio of van buiten de regio komen. Vervolgens zoomen we in op de verhuisbewegingen naar nieuwbouwwoningen in een aantal kernen.

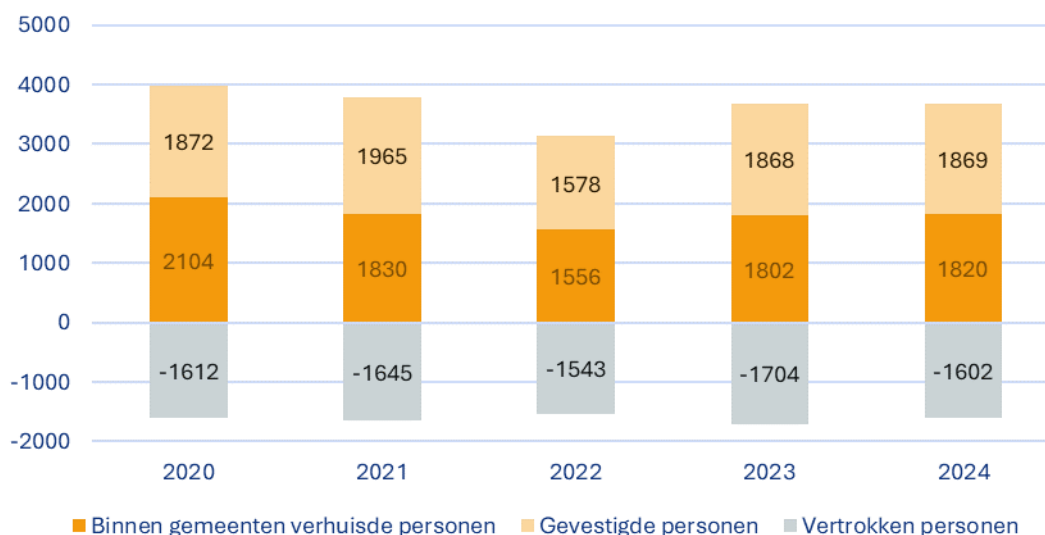
Verhuisbewegingen

De verhuisbewegingen worden op basis van **openbare data van het CBS** in beeld gebracht. Specifiek gaat het dan om **verhuisde personen**³ binnen en naar de gemeente.

In de volgende hoofdstukken zoomen we in op **verhuringen in de corporatiesector en woningtransacties in de koopsector. Deze analyses gaan over huishoudens.**

Allereerst onderzoeken we de verhuisbewegingen binnen, van en naar Heusden tussen 2020 en 2024 (Figuur 1). In de onderzochte periode is er sprake van een positief migratiesaldo. Dat betekent dat er jaarlijks meer personen in de gemeente zijn gevestigd dan vertrokken. Wanneer we alleen kijken naar de verhuisbewegingen binnen en naar de gemeente, is jaarlijks **circa 50 procent van de verhuizingen binnen de gemeente.**

Figuur 1: Verhuizingen binnen, naar en uit Heusden. Bron: CBS, 2025; bewerking RIGO.



De andere helft zijn vestigers van buiten de gemeente. De gevestigde personen in de periode 2020-2024 kwamen **voornamelijk uit buurgemeente 's-Hertogenbosch** (Tabel 1). Daarnaast vinden we veel (buur)gemeenten uit de SRBT-regio zoals **Waalwijk, Tilburg, Altena** en Loon op Zand. Opvallend is het aantal vestigers uit de grote steden Eindhoven en Amsterdam.

³ Het gaat hierbij dus niet om **huishoudens**: in het geval een stel een woning betreft waarbij de één uit de regio zelf komt, en de ander van daarbuiten, dan zijn beide dus in de cijfers meegenomen.

Tabel 1: Top 10 vertrekgemeenten naar Heusden met meer dan 100 verhuisde personen in de periode 2020-2024. Bron: CBS, 2025; bewerking RIGO.

Regio van vertrek	Aantal personen
's-Hertogenbosch	2.712
Waalwijk	1.035
Tilburg	547
Altena	267
Vught	253
Loon op Zand	193
Eindhoven	182
Amsterdam	163
Oisterwijk	163
Breda	154

Verhuisbewegingen in nieuwbouw

In de periode 2017 tot en met 2022⁴ zijn in een aantal kernen nieuwbouwprojecten opgeleverd. De grootste aantallen opgeleverde nieuwbouwwoningen stonden op basis van CBS-data in Vlijmen, Haarsteeg, Drunen en Elshout. In Tabel 2 zijn de verhuisbewegingen naar de nieuwbouwwoningen in deze kernen weergegeven. In de nieuwbouw in Drunen en Vlijmen kwamen in totaal 780 personen, respectievelijk 63 procent en 76 procent van alle verhuizers, van buiten de gemeente Heusden. In nieuwbouw in Elshout en Haarsteeg kwam iets minder dan helft van buiten de gemeente.

Tabel 2 Verhuisbewegingen binnen de gemeente Heusden tussen 2017 en 2022 naar nieuwbouw. Bron: CBS, 2023; bewerking RIGO. (in oranje verhuizingen binnen dezelfde wijk/kern, in groen de grootste verhuisbewegingen tussen wijken/kernen, in blauw vestigers van buiten Heusden).

Vestiging ↓	Herkomst											Vestiger	Totaal
	→ Drunen	Els- hout	Haar- steeg	Vlijmen	Nieuw- kuijk	Doever en	Hedik- huizen	Hees- been	Herpt	Heusden	Oud- heusden		
Drunen	15	20	-	15	5	-	-	-	-	-	-	95	150
Elshout	25	5	5	5	-	-	-	-	-	-	-	30	70
Haarsteeg	20	5	-	80	10	-	-	-	5	-	-	110	230
Vlijmen	95	10	35	35	20	-	-	-	-	-	20	685	900
Totaal*	160	40	40	135	35	-	-	-	5	-	20	930	1.365

*Het totaal in deze tabel telt niet op. In de kernen Hedikhuizen en Herpt werden ook enkele nieuwbouwwoningen opgeleverd. Deze zijn buiten beschouwing gelaten.

Kijken we naar de verhuisbewegingen binnen de gemeente, dan valt op dat **een klein aandeel vanuit de eigen kern naar nieuwbouw** verhuisde. In nieuwbouw in Vlijmen kwam een groot aantal personen vanuit Drunen. Ook in Elshout kwamen de meeste nieuwe inwoners uit de kern Drunen. En in Haarsteeg verhuisden de meeste nieuwe inwoners vanuit de kern Vlijmen.

⁴ CBS (2023) Dashboard Verhuisbewegingen 2017-2022.

Herkomst in de sociale huursector

Vervolgens zoomen we in op verhuringen van sociale huurwoningen in de corporatiesector. Hiervoor maken we gebruik van gegevens van Woonveste over de woonruimteverdeling in de jaren 2022 tot en met 2024.

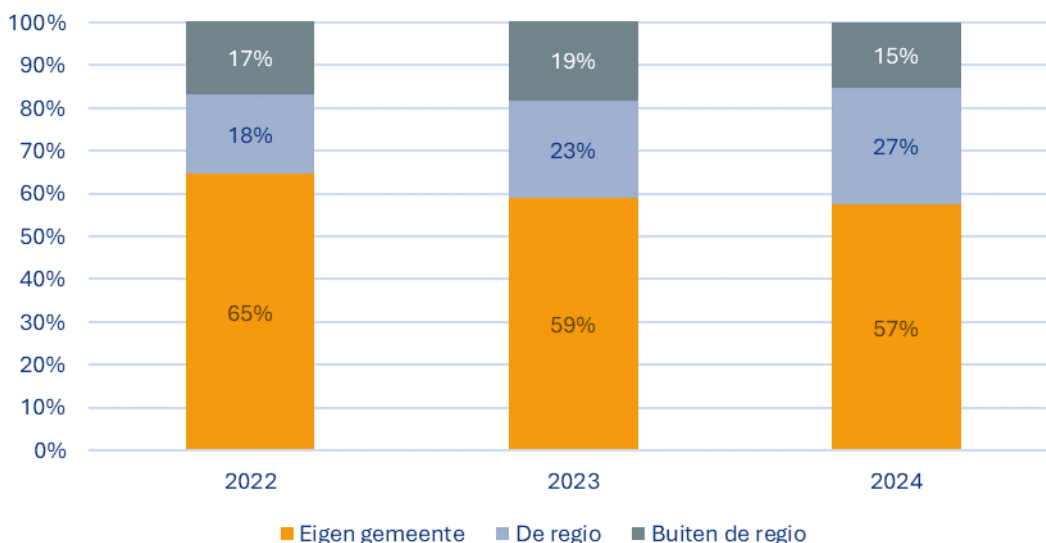
Verhuringen

Op basis van gegevens van Woonveste kunnen we ook specifiek kijken naar de herkomst van huurders in de corporatiesector. We onderzoeken de **verhuringen van sociale huurwoningen (DAEB-segment⁵) aan huishoudens** die hebben plaatsgevonden in de periode 2022 tot en met 2024. We onderscheiden huishoudens uit de eigen gemeente, huurders uit dezelfde woonruimteverdeelregio Thuispoort en huurders elders uit Nederland. Er zijn geen gegevens beschikbaar over verhuizingen binnen de kern.

De gemeente Heusden valt in de woonruimteverdeelregio Thuispoort⁶. Huurders met een herkomst buiten de woonruimteverdeelregio's kunnen elders uit Nederland komen of uit het buitenland, mits ze zich wel bij Thuispoort hebben ingeschreven.

In Figuur 2 is het aantal verhuringen in de sociale huursector in de periode 2022 tot 2024 weergegeven naar de herkomst van de huurders. De herkomst is uitgesplitst naar huurders met een herkomst in Heusden, een herkomst uit een andere gemeente binnen het werkgebied van Thuispoort of met een herkomst daarbuiten.

Figuur 2: Herkomst huurders tussen 2022 en 2024. Bron: Woonveste, 2025; bewerking RIGO.



In de hele periode is het aandeel verhuringen aan lokale huishoudens ongeveer 60 procent. In 2022 was het percentage huurders uit Heusden het hoogst met 65 procent. In 2024 lag dat percentage het laagst met 57 procent. Het is onduidelijk of er sprake is van een dalende trend. Zo zijn er een aantal factoren van invloed op de herkomst van huurders. In 2022 is door de woningcorporaties begonnen met sturing op slaagkansen binnen de regio Thuispoort (zie

⁵ In het regionale onderzoek in de SRBT werd de hele corporatiesector onderzocht. In deze analyse ligt de focus op het sociale segment onder de liberalisatiegrens (DAEB).

⁶ Het werkgebied van Thuispoort bestaat uit de gemeenten 's-Hertogenbosch, Vught, Boxtel, Sint-Michiëlgestel, Uden-Meijerijstad, Bernheze, Oss, Maashorst, Land van Cuijk, Gennep en Heusden.

kader). Bovendien kan specifiek aanbod een rol spelen. In 2023 werd meer nieuwbouw opgeleverd en in andere jaren kwamen meer seniorenwoningen vrij.

Sturing

Belangrijk om te vermelden dat in deze periode sturing op binding heeft plaatsgevonden in de regio. Binnen de Thuispoortcorporaties wordt gewerkt op basis van sturing op slaagkansen, waarbij lokale, regionale en een totale slaagkans wordt onderscheiden. Deze sturing houdt in dat wordt gemonitord dat woningzoekenden uit gemeente 's-Hertogenbosch en gemeente Heusden een gelijke kans hebben op het vinden van een woning. Voor de gemeente Heusden betekent dat er wordt gestuurd op de mate waarin woningzoekenden afkomstig uit gemeente Heusden slagen. Dat kan zijn binnen de gemeente Heusden, dan wel elders in de regio. Daarmee wordt oog gehouden voor het feit dat niet alle woningzoekenden uit Heusden ook in Heusden willen blijven wonen.

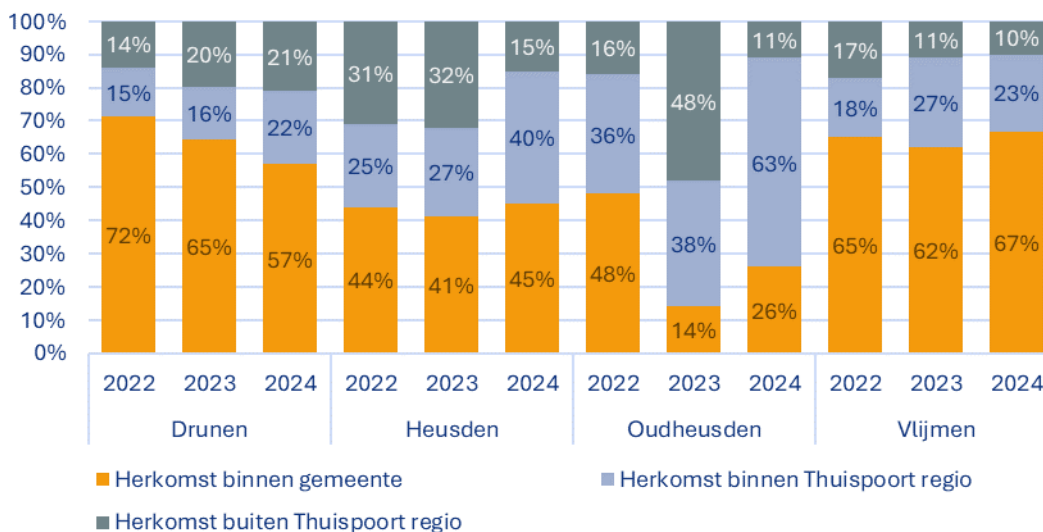
Binnen de regio Noordoost Brabant is afgesproken dat er wordt gestuurd op gelijke slaagkansen per gemeente (en kern) en wordt bijgestuurd (op kernniveau) wanneer nodig. Deze sturing kan ook effect hebben op (jaarlijkse fluctuaties in) het aandeel huurders met herkomst uit eigen gemeente. Recent zijn er bijvoorbeeld in Vlijmen enkele eengezinswoningen met voorrang aangeboden aan Heusdenaren.

Het aandeel verhuringen aan huurders uit naburige gemeenten in de regio Thuispoort is gestegen van 18 procent in 2022 naar 27 procent in 2024. In totaal geldt dat ruim 80 procent van de huurders uit de eigen gemeente, dan wel omliggende gemeenten binnen het werkgebied van Thuispoort komt. Dat is in de onderzochte periode stabiel gebleven. Het overige deel van de huurders komt van elders uit Nederland.

Kernniveau

Op kernniveau varieert het aandeel huurders uit de gemeente Heusden enigszins (Figuur 3). **In de kernen Drunen en Vlijmen is het aandeel huurders uit Heusden vergelijkbaar met het gemeentelijke beeld.** In Drunen lag dat percentage in 2022 hoger, en is in 2024 vergelijkbaar met het gemeentelijke percentage: 57 procent van de huurders komt uit de gemeente. In de kern Vlijmen gaat jaarlijks ruim 60 procent van de verhuringen naar woningzoekenden uit Heusden.

Figuur 3: Herkomst huurders tussen 2022 en 2024 per kern. Bron: Woonveste, 2025; bewerking RIGO.



In de kernen Heusden en Oudheusden ligt dat percentage huurders afkomstig uit Heusden lager en is het aandeel huurders uit de regio Thuispoort, dan wel elders uit het land groter. Een belangrijke kanttekening daarbij dat het in beide kernen jaarlijks slechts gaat om circa 20 verhuringen. Dat betekent dat mogelijk factoren als specifiek aanbod of zoekgedrag van (lokale) woningzoekenden een rol spelen in de verdeling van huurders naar herkomst.

In de kernen Elshout, Haarsteeg, Hedikhuizen en Nieuwkuijk is de corporatiesector en het aantal verhuringen te klein voor een gedegen analyse per jaar (zie bijlage 1). In de gehele periode 2022 t/m 2024 werden in deze kernen tezamen 35 woningen verhuurd, waarvan 17 aan Heusdenaren. Het ging om 49 procent van de verhuringen.

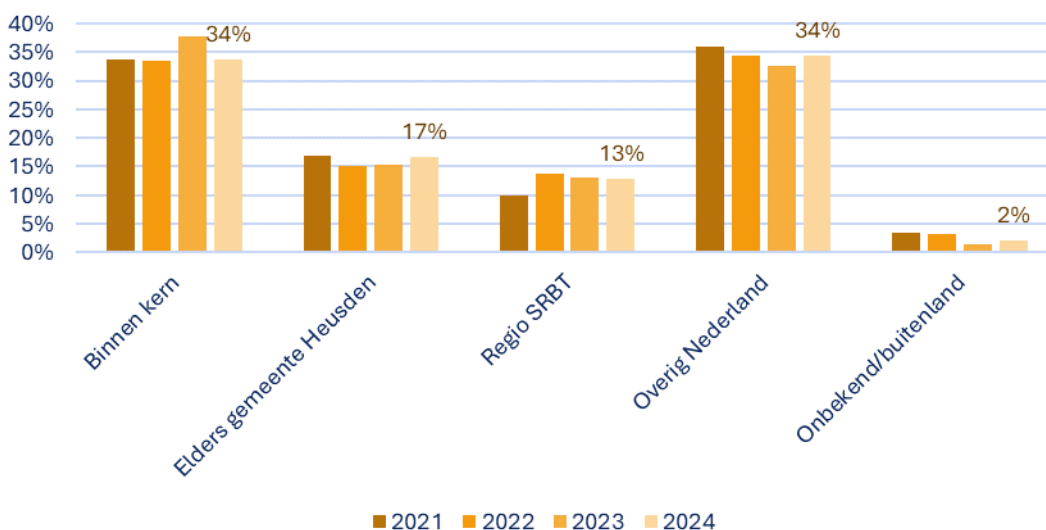
Herkomst in de koopsector

Tot slot schetsen we een beeld van de koopsector aan de hand van cijfers van het Kadaster. We maken waar mogelijk onderscheid naar verkochte woningen in het betaalbare segment en boven het betaalbare segment.

In de periode van 2021 tot 2024 zijn er in totaal 2.191 aankopen gedaan in de gemeente Heusden. In deze periode verhuisden tussen 33 en 38 procent van het totaal aantal woningkopers binnen de eigen kern. Dit percentage is in de onderzochte periode stabiel gebleven. Circa 15 procent van het totaal aantal woningkopers verhuisden jaarlijks binnen de gemeente Heusden (van de ene kern naar de andere kern). **De meeste woningkopers kwamen uit de eigen gemeente Heusden. Het ging in deze periode om 51 procent van de woningkopers. Dit percentage is stabiel in de gehele onderzochte periode** (Figuur 4).

Jaarlijks kwamen er tevens circa 34 procent van de woningkopers uit andere gemeenten in Nederland. Gezien eerdere cijfers van het CBS in Tabel 1, zullen deze nieuwe bewoners grotendeels vanuit 's-Hertogenbosch naar Heusden verhuizen. Ook kwam circa 12 procent uit de Stedelijke regio Breda-Tilburg. Naar verwachting zal het grotendeels gaan over woningkopers uit Waalwijk, Tilburg en Altena. Tot slot verhuisde jaarlijks een paar procent vanuit het buitenland naar de gemeente Heusden of was de herkomst van de woningkopers onbekend.

Figuur 4: Herkomst woningkopers in gemeente Heusden tussen 2021 en 2024. Bron: Kadaster, 2025; bewerking RIGO.

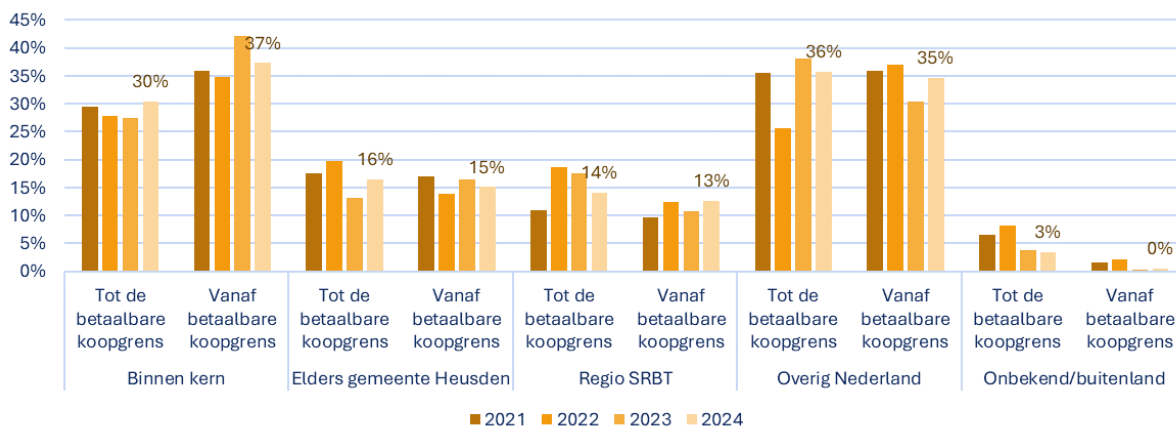


In Figuur 5 maken we onderscheid tussen transacties onder en boven de betaalbare kooprijsgrens (€390.000, prijspeil 2024; jaarlijks geïndexeerd). Het is belangrijk te vermelden dat in deze periode een kleiner deel, 29 procent van de woningen (635 woningen), een betaalbare woning betrof.

Er is weinig verschil in de verdeling van herkomst van de woningkopers in de segmenten tot en boven de betaalbare kooprijsgrens. Woningkopers die binnen een kern verhuisden, kochten relatief vaker woningen vanaf de betaalbare kooprijsgrens. In de hele periode waren ze verantwoordelijk voor 29 procent van de aankopen in het segment tot de betaalbare kooprijsgrens en 37 procent vanaf de betaalbare kooprijsgrens. De groep woningkopers uit andere delen van de gemeente Heusden en elders uit Nederland kocht relatief gezien in gelijke mate in het betaalbare segment en in het duurdere segment (respectievelijk 16 procent en 35 procent).

Woningkopers uit de SRBT-regio kochten in totaal 15 procent van de betaalbare woningen en 11 procent van de duurdere koopwoningen tussen 2021 en 2024.

Figuur 5: Herkomst woningkopers in gemeente Heusden tussen 2021 en 2024 naar prijsklassen. Bron: Kadaster, 2025; bewerking RIGO.



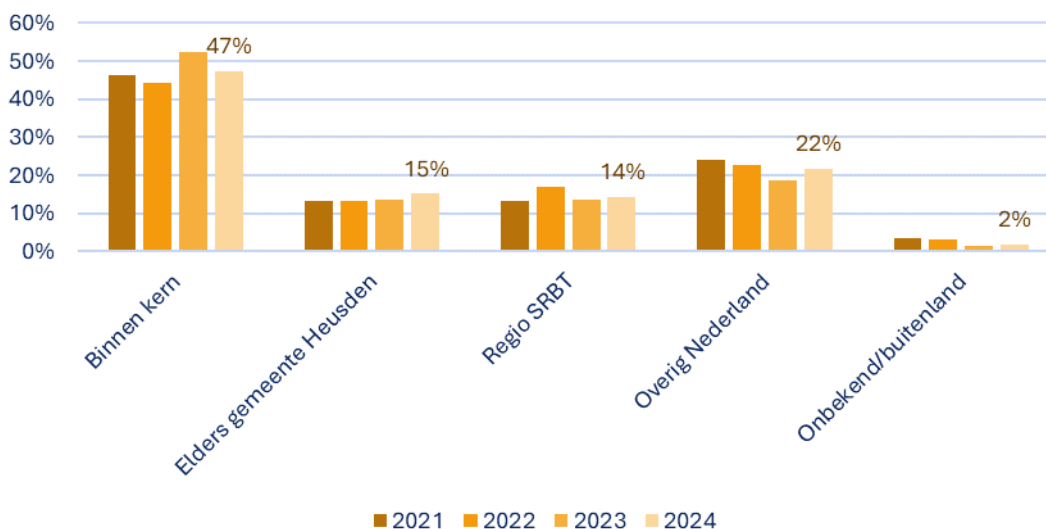
Kernniveau

Hieronder is een uitsplitsing van de woningverkoop binnen de gemeente Heusden uitgesplitst naar de afzonderlijke kernen weergegeven. Deze uitsplitsing is alleen gemaakt voor de kernen Drunen en Vlijmen, waar jaarlijks minimaal 100 verkopen hebben plaatsgevonden. Vanwege het kleine aantal transacties per jaar onderzochten we voor de overige kernen de herkomst van woningkopers voor alle transacties in de periode 2021-2024. In bijlage 1 is de grootte van het koopsegment in de verschillende kernen weergegeven.

Drunen

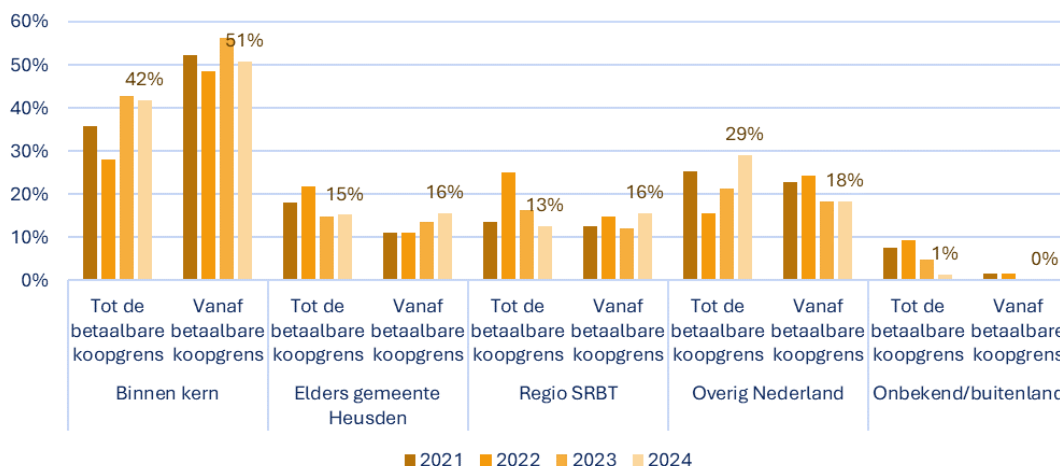
In de onderzochte periode kwam 48 procent van de woningkopers in Drunen ook uit de kern (Figuur 6). Daarnaast kwam 14 procent elders uit de gemeente. Tezamen kwam **ruim 60 procent van de woningkopers in Drunen uit Heusden**. De overige 14 procent van de woningkopers kwam uit de SRBT-regio en 22 procent elders uit Nederland (waaronder 's-Hertogenbosch).

Figuur 6: Herkomst woningkopers in Drunen tussen 2021 en 2024. Bron: Kadaster, 2025; bewerking RIGO.



In Figuur 7 maken we weer een onderscheid tussen transacties onder en boven de betaalbare kooprijsgrens. Woningkopers binnen de kern kochten vaker een woning met een prijs vanaf de betaalbare koopgrens. In 2024 waren ze verantwoordelijk voor 51 procent van de aankopen in het segment tot de betaalbare koopgrens en 42 procent vanaf de betaalbare koopgrens.

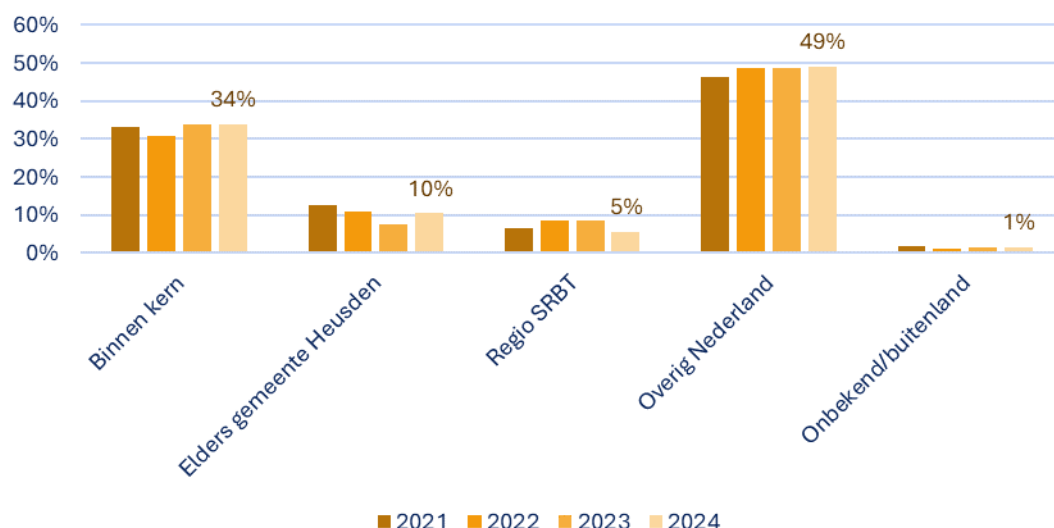
Figuur 7: Herkomst woningkopers in Drunen tussen 2021 en 2024 naar prijsklassen. Bron: Kadaster, 2025; bewerking RIGO.



Vlijmen

Het grootste deel van woningkopers in Vlijmen kwam elders uit Nederland. In de periode 2021-2024 was 48 procent van de kopers afkomstig uit een gemeente buiten de SRBT-regio. Gezien de ligging van Vlijmen zal een groot deel van hen uit 's-Hertogenbosch afkomstig zijn. Daaropvolgend was 33 procent van de kopers in Vlijmen afkomstig uit de eigen kern. Tevens kwam 10 procent uit andere delen van de gemeente. Tezamen kwam **jaarlijks circa 43 procent van de woningkopers in Vlijmen uit de eigen gemeente** (Figuur 8).

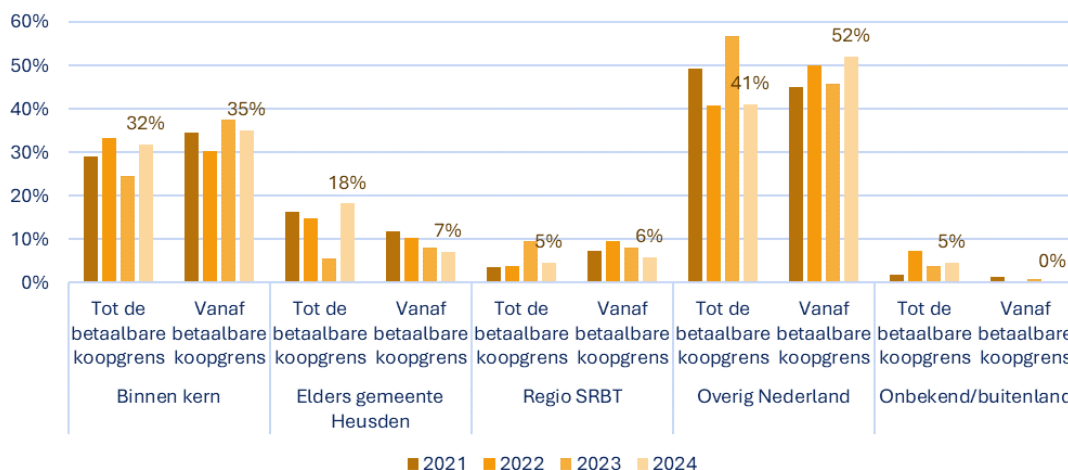
Figuur 8: Herkomst woningkopers in Vlijmen tussen 2021 en 2024. Bron: Kadaster, 2025; bewerking RIGO.



Wanneer we in Vlijmen onderscheid maken tussen transacties onder en boven de betaalbare kooprijsgrens (Figuur 9), wordt duidelijk dat kopers uit overig Nederland relatief iets actiever zijn in het dure segment. In totaal werd 48 procent van de aankopen boven de betaalbare koopgrens gedaan door kopers afkomstig uit overig Nederland. Het aandeel aankopen in het betaalbare segment varieerde meer per jaar tussen 41 en 57 procent. Dat geldt ook voor

woningkopers uit de eigen kern. Zij kochten 29 procent van de betaalbare woningen ten opzichte van 35 procent van de duurdere koopwoningen. Woningkopers uit andere delen van de gemeente kochten juist vaker in het betaalbare segment (14 procent) ten opzichte van het duurdere segment (9 procent).

Figuur 9 Herkomst woningkopers in Vlijmen tussen 2021 en 2024 naar prijsklassen. Bron: Kadaster, 2025; bewerking RIGO.

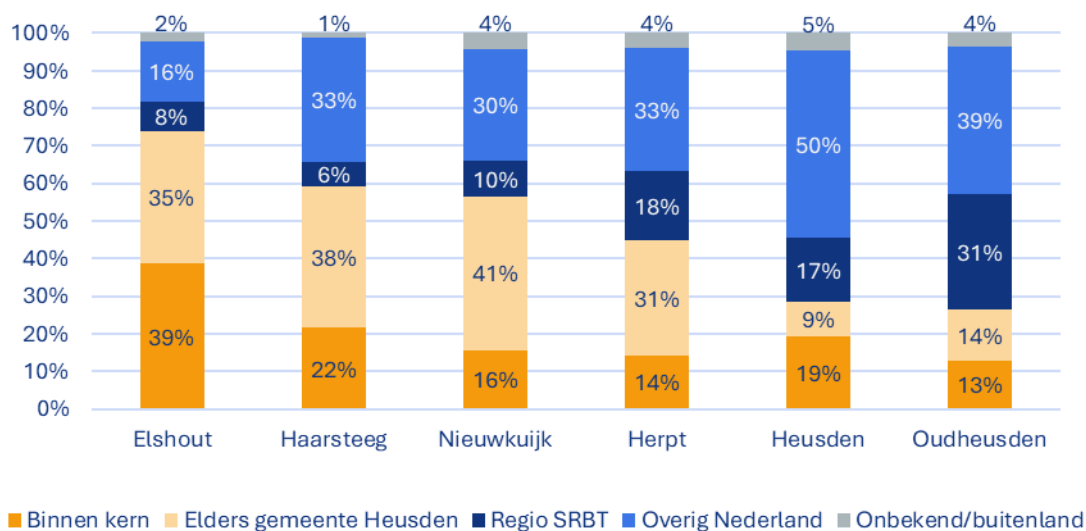


Overige kernen

Voor de overige kernen geldt dat het om enkele tientallen woningen per jaar gaat. Wanneer we vervolgens inzoomen op de herkomst woningkopers is het aantal transacties nog kleiner. De herkomst van woningkopers fluctueert sterk per jaar. Dat zal mogelijk voornamelijk het resultaat zijn van het aanbod in het betreffende jaar. Dat maakt het lastig een trend of patroon te herkennen in de cijfers. Om een beeld te krijgen van de verdeling tonen we in onderstaande Figuur 10 de herkomst van woningkopers voor alle transacties in de periode 2021-2024.

Voor de kernen Elshout, Haarsteeg en Nieuwkuijk geldt dat ruim de helft van de woningaankopen door inwoners uit de gemeente werd gedaan. In Elshout ging het tevens grotendeels om woningkopers uit dezelfde kern. In de kernen Herpt, Heusden en Oudheusden verhuisde een groter aandeel van de woningkopers vanuit de SRBT-regio of elders uit Nederland. Grotendeels zal het gaan om huishoudens uit 's-Hertogenbosch, Tilburg, Waalwijk en Altena.

Figuur 10 Herkomst woningkopers in Elshout, Haarsteeg, Nieuwkuijk, Herpt, Heusden en Oudheusden in de periode 2021-2024. Bron: Kadaster, 2025; bewerking RIGO.



Samenvattend

Op basis van bronnen van het CBS, de woningcorporatie Woonveste en het Kadaster is de herkomst van nieuwe inwoners van Heusden onderzocht in de periode van 2022 tot en met 2024.

- Een eerste verkenning van de verhuisbewegingen binnen, naar en uit Heusden leert dat ongeveer 50 procent van de vrijgekomen woningen in de gemeente door bestaande inwoners uit Heusden betrokken werden. Heusden heeft een positief migratiesaldo, wat betekent dat er meer mensen naar dan uit de gemeente verhuizen.
- Vestigers in de gemeente Heusden kwamen in grote mate uit 's-Hertogenbosch.
- In opgeleverde nieuwbouw tussen 2017 en 2022, met name in Drunen en Vlijmen, kwam bijna 70 procent als vestiger van buiten de gemeente.
- In de corporatiehuursector kwam tussen 2022 en 2024 circa 60 procent van de huurders uit de gemeente Heusden zelf.
- In totaal geldt dat ruim 80 procent van de toegewezen woningen naar huurders uit de eigen gemeente, dan wel omliggende gemeenten binnen het werkgebied van Thuispoort komt. Dat aandeel is stabiel gebleven.
- In de kernen Drunen en Vlijmen ligt het aandeel huurders uit Heusden iets hoger dan het gemeentelijke gemiddelde, en in de kernen Heusden en Oudheusden juist lager. Een belangrijke kanttekening daarbij is dat in laatstgenoemde kernen het aantal verhuringen jaarlijks laag ligt.
- In de koopsector werd in de onderzochte periode ruim 50 procent van de verkochte woningen door huishoudens uit Heusden betrokken. Dit percentage is stabiel.
- Ongeveer een derde van de koopwoningen ging naar bewoners afkomstig uit andere gemeenten in Nederland, naar verwachting in grote mate uit 's-Hertogenbosch, en circa 12 procent ging naar bewoners uit de Stedelijke regio Breda-Tilburg.
- Er is weinig verschil in herkomst van woningkopers tussen gekochte woningen in het betaalbare segment en boven het betaalbare segment. Woningkopers die binnen een kern verhuisden, kochten in lichte mate relatief vaker woningen vanaf de betaalbare koopgrens.
- In de kern Drunen kwam ruim 60 procent van de woningkopers uit Heusden zelf. In Vlijmen ligt dat percentage lager, circa 43 procent, en komt een groot deel van de woningkopers uit een andere gemeente. Zeer waarschijnlijk komt een groot deel van hen uit de buurgemeente 's-Hertogenbosch.
- Voor de andere kernen geldt dat het herkomst meer varieert, omdat het om kleine aantallen verkopen gaat per jaar. In de kernen Elshout, Haarsteeg en Nieuwkuijk geldt dat ruim de helft van de woningaankopen uit de gemeente kwam. In de kernen Herpt, Heusden en Oudheusden was een groter aandeel, circa 55 tot 75 procent, afkomstig uit andere (buur)gemeenten.

Sturing op Lokale binding

Uit de analyse blijkt dat ongeveer 50 procent van de nieuwe inwoners uit de gemeente Heusden zelf afkomstig is. Dat geldt voor de koopsector en in de sociale huursector ligt dat aandeel nog hoger, namelijk ruim 60 procent. Ook zonder sturing (in de koopsector) blijkt dat al een groot deel van de woningzoekenden binnen de eigen gemeente verhuist. De herkomst van nieuwe bewoners verschilt wel sterk per kern. Echter, vanwege kleine aantallen verkopen of verhuringen in een aantal kernen, kunnen daar andere factoren van invloed zijn.

Dat roept de vraag op of extra sturing op lokale binding nodig is. Wanneer voorrangverlening aan woningzoekenden op basis van **maatschappelijke en/of economische binding** nuttig en noodzakelijk is, is in de Huisvestingwet **niet gedefinieerd**. De gepresenteerde cijfers kunnen tot verschillende conclusies leiden bij partijen. Een gemeenteraad kan heel anders kijken naar deze uitkomsten dan bijvoorbeeld een woningcorporatie. In de keuze voor sturing zitten nog een **aantal afwegingen**.

Ondanks dat de cijfers over de herkomst van nieuwe inwoners een inzicht geven, weten we nog weinig over de **verhuisredenen** van woningzoekenden om naar of juist uit een gemeente te verhuizen. Wanneer het aandeel woningkopers uit de eigen gemeente laag is, hoeft dat nog niet te betekenen dat er sprake is van verdringing. Mensen maken keuzes in hun (woon)carrière gebaseerd op vele factoren.

Ook kunnen nieuwe vestigers uit de regio of andere delen van Nederland, **terugkerende huishoudens** zijn. Denk bijvoorbeeld aan jongeren die voor een opleiding uit de gemeente vertrekken, maar op latere leeftijd terugkeren. Het is goed denkbaar dat huurders in de sociale huursector die vanuit een ander deel van Nederland naar Heusden zijn verhuisd een vorm van binding met de gemeente of regio hebben. Zij hebben zich immers wel eerst ingeschreven bij Thuispoort. Deze maatregel kan er dus voor zorgen dat inwoners de negatieve effecten van het plaatsen van **heksen** rond de gemeente ervaren. Bijvoorbeeld woningzoekenden die moeilijk een woning in een buurgemeente vinden, terwijl zij daar voor werk of gezinsvorming graag naar toe zouden willen verhuizen, of terugkerende jongeren die moeilijk een woning vinden in hun geboorteplaats.

Bij het definiëren van de voorrang is het zaak om deze **voorrangsregeling af te wegen ten opzichte van andere bestaande regels**, zodat deze elkaar niet kruisen of tegenwerken. Zo wordt er door woningcorporaties in de regio Thuispoort, in samenwerking met de gemeenten, **al sturing op lokale binding gehanteerd**, namelijk **op basis van gelijke slaagkansen** voor lokaal woningzoekenden tussen de gemeenten in de regio. Wanneer uit de cijfers blijkt dat er geen sprake is van een gelijke slaagkans voor woningzoekenden uit Heusden, dan sturen de corporatie en de gemeente daarop bij. Dezelfde afweging geldt bijvoorbeeld ook voor bestaande urgentiecategorieën met bindingcriteria of het stimuleren van doorstroming.

Mogelijk wordt daarmee voor een groot deel al invulling gegeven aan de mogelijkheid om tot 50 procent voorrang te geven op basis van lokale binding⁷. Bovendien, is van belang om niet te veel groepen tegelijkertijd voorrang te geven. Als iedereen voorrang krijgt, wordt het effect namelijk dermate klein dat in de praktijk niemand meer voorrang krijgt.

Ook speelt **de reikwijdte van het instrument** mee in de afweging. Niet elke lokale woningzoekende krijgt per definitie voorrang. Bij invoering in de corporatiesector moet er worden voldaan aan inkomenseisen van de sociale huur. Ook in de koopsector is de reikwijdte van het instrument beperkt tot de betaalbare koop in de nieuwbouw. Het zal waarschijnlijk gaan om kleine aantallen per jaar. Deze beperkingen verkleinen de reikwijdte van het instrument.

Bovenstaande overwegingen betekenen dat de **effectiviteit van de maatregel** wellicht beperkt is of zelfs averechts kan werken. Tenslotte speelt de **inzet** binnen de gemeente en de woningcorporatie een rol in de afweging, zoals het uitvoeren van de vergunningverlening en monitoren van een huisvestingsverordening. Voor sturing in de corporatiesector ligt het mandaat en uitvoering van vergunningverlening bij de woningcorporaties. De uitvoering van

7

Meer hierover zie: [rigo.nl/huisvestingwet](https://www.rigo.nl/huisvestingwet)

woonruimteverdeling in de betaalbare koopsector ligt bij de gemeente en is mogelijk complexer. Gemeente moet daarover per ontwikkelaar afspraken maken en vraagt inzet van vergunningverlening, toezicht en handhaving. Voor zowel woningcorporaties als gemeente vraagt invoering van deze maatregel om **extra capaciteit**. Dat zijn de bijkomende afwegingen voor de nut, noodzaak en proportionaliteit van de inzet dan wel uitbreiding van deze maatregel.

Bijlage 1 Woningvoorraad en segmenten kernen

In Tabel 3 is de grootte van de woningvoorraad en de verschillende segmenten per kern weergegeven. De woningvoorraad van de kernen Doeveren en Heesbeen is te klein, waardoor er te weinig mutaties zijn om een goed beeld te schetsen van trends en patronen in de herkomst van bewoners. Voor de kernen Hedikhuizen en Herpt geldt dat de corporatiesector te klein is voor een gedegen analyse.

Dat is deels ook het geval voor de kleine kernen Elshout, Haarsteeg, Hedikhuizen en Nieuwkuijk, en in mindere mate in de kernen Heusden en Oudheusden. Door een laag aantal mutaties per jaar in de koopsector en corporatiesector, is geen analyse van trends mogelijk. De grotere kernen Drunen en Vlijmen bieden voldoende informatie om een complete analyse van de herkomst van huurders en kopers te maken.

Tabel 3 Grootte van de woningvoorraad en segmenten van de kernen in Heusden (stand 1 januari 2024). Bron: CBS, 2024⁸; bewerking RIGO.

CBS-wijkniveau	Woning- voorraad	Koopsector		Corporatiesector		Particuliere huursector	
		aantal	%	aantal	%	aantal	%
Drunen	8.027	5.378	67%	2.248	28%	321	4%
Elshout	717	566	79%	72	10%	72	10%
Haarsteeg	970	825	85%	58	6%	87	9%
Nieuwkuijk	911	720	79%	128	14%	73	8%
Vlijmen	6.887	4.545	66%	1.859	27%	482	7%
Doeveren	31	29	94%	-	0%	2	6%
Hedikhuizen	108	91	84%	4	4%	13	12%
Heesbeen	64	55	86%	-	0%	9	14%
Herpt	302	278	92%	6	2%	21	7%
Heusden	769	361	47%	277	36%	131	17%
Oudheusden	1.133	646	57%	431	38%	57	5%
Heusden	19.919	13.545	68%	4.980	25%	1.394	7%

⁸ Het CBS bevat de meeste actuele informatie over de gehele woningvoorraad. Echter kan het voorkomen dat deze data over de corporatiesector iets afwijkt van (actuele) gegevens over het bezit van de woningcorporatie Woonveste. Ook rond het CBS de percentages af, waardoor er kleine verschillen in de totalen kunnen voorkomen.