



Informatienota raad

Jaarrapportage corporaties 2019

Voor vragen

Telefoonnummer: 14 040
E-mail: gemeente@veldhoven.nl
Datum B en W: 25 augustus 2020
Registratienummer: 20bs00068

Kennisnemen van

Woonrapportage SGE 2019

Inleiding

Ieder jaar wordt er vanuit het SGE een woonrapportage over de verhuringen van de corporaties gedeeld. Met deze informatienota informeren we u over de belangrijkste bevindingen met extra aandacht voor de Veldhovense gegevens.

Kernboodschap

Dalende slaagkansen

In de woningmarktregio Eindhoven is sprake van een toenemende druk op de markt voor sociale huurwoningen. In 2019 hebben bij Wooniezie ruim 33.500 woningzoekenden gereageerd op een woning en bij Woonbedrijf ruim 18.500. Voor een deel zijn dit dezelfde woningzoekenden. De aantallen kunnen daarom niet bij elkaar worden opgeteld. Het gemiddeld aantal reacties in Veldhoven op sociale huurwoningen via Wooniezie is gestegen van 288 reacties per woning in 2018 naar 378 reacties per woning in 2019.

In 2019 werden in totaal 6.700 huurwoningen verhuurd. Het aantal actief woningzoekenden nam bij Wooniezie in één jaar toe met 10% en bij Woonbedrijf met 6%. Het aanbod aan huurwoningen bleef nagenoeg gelijk. De slaagkans is hierdoor afgenomen. Bij Wooniezie met 9% en bij Woonbedrijf met 15%.

In 2019 werden net als in 2018 ongeveer 1.000 nieuwe sociale huurwoningen opgeleverd. Dit extra aanbod was echter niet voldoende om het hoofd te bieden aan de toenemende vraag. Niet alleen het aantal reacties, maar ook de gemiddeld zoekduur in Veldhoven is gestegen van 6,5 maanden in 2018 naar 10,1 maanden in 2019. De gemiddelde inschrijfduur in Veldhoven is gedaald van 10,7 jaar in 2018 naar 8,9 jaar in 2019.

Veel betaalbare woningen

Het aantal verhuurde woningen onder de eerste aftoppingsgrens (€ 607) via het aanbodmodel bedroeg in 2019 81%. De groep die primair is aangewezen op deze woningen, met een inkomen tot de huurtoeslaggrens, bedroeg ongeveer 66% van alle actief woningzoekenden. Bij Wooniezie hadden woningzoekenden met een inkomen boven de huurtoeslaggrens een lagere slaagkans. Bij Woonbedrijf, dat een andere huur-inkomenstabel hanteerde, zijn de slaagkansen van de verschillende inkomensgroepen anders verdeeld.



Advertenties versus bemiddelingen

58% van de woningen werd via een advertentie verhuurd. De overige 42% werd direct bemiddeld. Het aantal woningen dat op basis van inschrijfduur verhuurd werd, bedroeg 39% van het totaal. Via loting, inclusief de snelle reageerders, vond 15% van de woningen een nieuwe huurder. Er werd massaal gereageerd op lotingwoningen. Gemiddeld werden er 778 reacties op een advertentie uitgebracht. Het verloten van woningen voorziet duidelijk in een behoefte.

Veel eenpersoonshuishoudens

Van de actief woningzoekenden was 61% alleenstaand. Dat is opmerkelijk veel. In heel Nederland bedraagt het aantal eenpersoonshuishoudens 37%. Deze oververtegenwoordiging komt mede omdat eenpersoonshuishoudens vaak een laag inkomen hebben en daarmee aangewezen zijn op de sociale huur. In de vrije sector was dit anders. Daar werden de meeste woningen in 2019 aan meerpersoonshuishoudens verhuurd.

Landelijke trend

De dalende slaagkansen die we in de regio Eindhoven zien, komen ook elders voor. Het aanbod van huurwoningen houdt de stijging van het aantal actief woningzoekenden niet bij. Alleen in de regio Harderwijk nam de slaagkans niet verder af door de oplevering van extra nieuwbouw. Wel nam ook daar het aantal actief woningzoekenden toe.

Conclusie

Het rapport zelf schetst een herkenbaar beeld. In de huidige markt is het lastig voor bijvoorbeeld starters om een (sociale) (huur)woning te bemachtigen. Daarnaast is het herkenbaar dat er momenteel weinig doorstroming tussen sociale huurwoningen plaatsvindt, waardoor de bestaande woningen niet vrijkomen voor de doelgroepen die het meest gebaat zijn met deze woningen.

Om invulling aan deze opgave te geven zullen bijzondere doelgroepen waaronder starters prioriteit in het woonbeleid blijven houden. Tevens zal in de prestatieafspraken van de komende jaren, en de woonvisie die in 2021 onder handen wordt genomen, aandacht worden besteed aan deze ontwikkelingen.

Vervolg

Ieder jaar wordt een nieuwe rapportage gepubliceerd door de corporaties.

Communicatie en samenspraak

De rapportages zijn door de corporaties samen tot stand gekomen.

Bijlagen

Woonrapportage SGE 2019

Woonrapport

MRE

(Metropoolregio Eindhoven)

2019

wooniezie.nl



Versie 7 april 2020

enserve

Inhoud

1. Inleiding.....	3
Onderzoeksvragen.....	3
2. Samenvatting.....	4
3. Trends in de regio Eindhoven.....	6
4. De woningzoekenden.....	8
Inschrijvingen.....	8
Actief woningzoekenden.....	9
Bijzondere doelgroepen.....	10
5. De woningen.....	11
Verhuringen naar verdeelmethode.....	11
Geadverteerde woningen.....	12
Bemiddelingen.....	14
Woning, huurder en verhuurder.....	15
6. Slaagkansen en zoektijden.....	17
Inschrijfduur en zoekduur.....	17
Slaagkansen.....	20
Geïndexeerde slaagkansen naar inkomen.....	22
Slaagkansen naar Leeftijd.....	23
Slaagkansen en nieuwbouw.....	24
Reacties en weigeringen.....	25
7. Verkoop en vrije sector.....	27
Verkoop.....	27
Vrije sector huur.....	28
8. Herkomst en bestemming.....	29
Herkomst.....	29
Bestemming.....	29
Mobiliteit.....	30
Bijlagen.....	31
Geïndexeerde slaagkansen in Wooniezie per inkomensgroep per corporatie.....	31
Zoekduur Wooniezie per gemeente.....	33
Gemiddelde inschrijfduur Wooniezie per gemeente.....	37
Aantal reacties Wooniezie per gemeente.....	38
Inkomens en huurprijzen.....	41

1. Inleiding

Voor u ligt de rapportage over de woonruimteverdeling in de metropoolregio Eindhoven (MRE). In de regio liggen maar liefst 21 gemeenten¹, waar 13 corporaties actief zijn. Zij verhuren ongeveer 100.000 woningen. De meeste corporaties publiceren hun woningaanbod op een gezamenlijke website wooniezie.nl. Woonbedrijf heeft een eigen website en sluit in de loop van 2020 volledig aan bij Wooniezie. Waarschijnlijk volgen Bergopwaarts, De Zaligheden en Woningbelang in 2021. Vanaf dan komen de cijfers van deze rapportage uit één gegevensbestand. Dat komt de betrouwbaarheid van de cijfers ten goede.

Het gebruik van verschillende bestanden leidt ertoe, dat niet over alle opnieuw verhuurde woningen gerapporteerd wordt. Daarbij komt dat gegevens niet altijd gecombineerd kunnen worden, omdat er verschillende definities gehanteerd worden. Dat zien we terug in het rapport van 2018.

Kengetallen 2018	Aantal	%
Verhuringen volgens jaarverslagen corporaties	8.802	100%
Verhuringen volgens woonrapport	6.120	70%
Verhuringen waarop rapport gebaseerd is	3.029	34%

Tabel K2

Over 34% van de verhuurde woningen werd in 2018 gerapporteerd, c.q. de woningen waarmee geadverteerd werd. Omdat dit geen representatieve steekproef is, heeft de werkgroep woonrapportage stappen ondernomen om dit aantal voor 2019 te verhogen. In deze rapportage vindt u daarom niet alleen gegevens over de woningen waarmee geadverteerd werd in 2019, maar ook de woningen die direct bemiddeld zijn. Om een zo compleet mogelijk beeld van de woningmarkt voor de doelgroep te bieden, rapporteren we tevens over de verkoop van huurwoningen. Ten slotte hebben we ook Bergopwaarts, De Zaligheden en Woningbelang gevraagd hun gegevens aan te leveren. Kamerverhuur aan studenten, c.q. campuscontracten, valt buiten de scope van deze rapportage.

Met deze stap maken we de rapportage completer. Een volledig overzicht kan nog niet gemaakt worden. Dit is pas mogelijk als alle corporaties zijn aangesloten bij Wooniezie.

Onderzoeksvragen

In deze rapportage geven we antwoord op de volgende vragen:

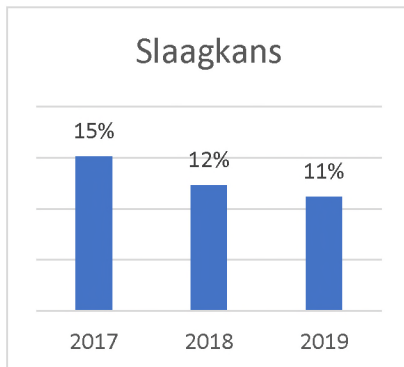
- Welke trends zien we op de woningmarkt?
- Welke groepen woningzoekenden kunnen we onderscheiden?
- Sluit hun vraag aan op het aanbod, of komen er groepen in de knel?
- Wat zijn de slaagkansen en zoektijden voor woningzoekenden?

We kiezen er bewust voor om deze vragen regionaal te beantwoorden. Hoe groter het gegevensbestand waar we onze vragen aan stellen, hoe betrouwbaarder de antwoorden. Voor de gegevens uit het bestand van Wooniezie kunnen corporaties zelf eventueel met behulp van Enserve inzoomen per gemeente en corporatie.

¹ Asten, Bergeijk, Best, Bladel, Cranendonck, Deurne, Eersel, Eindhoven, Geldrop-Mierlo, Gemert-Bakel, Heeze-Leende, Helmond, Laarbeek, Nuenen, Oirschot, Reusel-De Mierden, Someren, Son en Breugel, Valkenswaard, Veldhoven en Waalre.

2. Samenvatting

Dalende slaagkansen



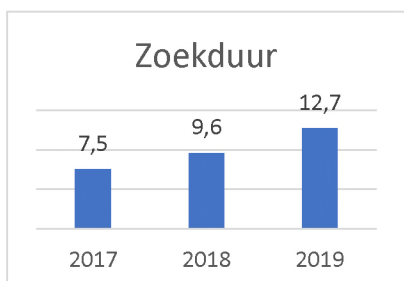
In de woningmarktregio Eindhoven is sprake van een toenemende druk op de markt voor sociale huurwoningen. In 2019 hebben bij Wooniezie ruim 33.500 woningzoekenden gereageerd op een woning en bij Woonbedrijf ruim 18.500. Voor een deel zijn dit dezelfde woningzoekenden. De aantallen kunnen daarom niet bij elkaar worden opgeteld.

In 2019 werden in totaal 6.700 huurwoningen verhuurd. Het aantal actief woningzoekenden nam bij Wooniezie in één jaar toe met 10% en bij Woonbedrijf met 6%. Het aanbod aan huurwoningen bleef nagenoeg gelijk. De slaagkans is hierdoor afgenomen. Bij Wooniezie met 9% en bij Woonbedrijf met 15%.

In 2019 werden net als in 2018 ongeveer 1.000 nieuwe sociale huurwoningen opgeleverd. Dit extra aanbod was echter niet voldoende om het hoofd te bieden aan de toenemende vraag.

Grens van 1,5 miljoen reacties in zicht

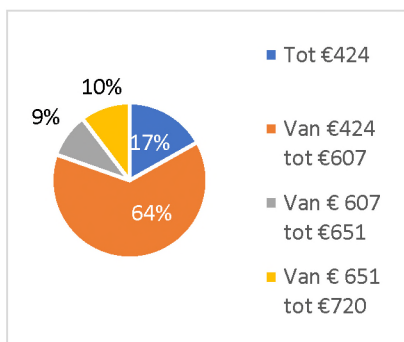
Het aantal mensen dat op woningen reageerde, is verder toegenomen. Het totale aantal reacties is in vergelijking met 2017 meer dan verdubbeld tot bijna 1,5 miljoen. Het aantal woningen waarop zij konden reageren nam echter niet toe. Het gemiddeld aantal reacties per woningadvertentie steeg naar bijna 400.



Ook de inschrijfduur en zoekduur zijn toegenomen. Bedroeg de zoekduur in 2017 bij Wooniezie nog 7,5 maanden, in 2019 was dit toegenomen tot 12,7 maanden.

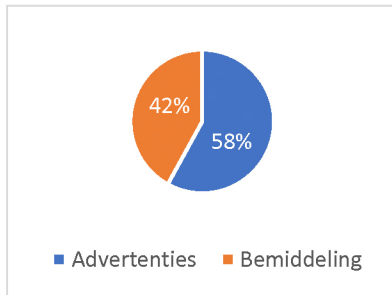
Tegelijkertijd nam echter het aantal weigeringen bij Wooniezie toe. Woningzoekenden blijken selectief. Het aantal weigeringen ligt bij kleine corporaties als Bergopwaarts en De Zaligheden veel lager dan bij de rest.

Veel betaalbare woningen



Het aantal verhuurde woningen onder de eerste aftoppingsgrens (€ 607) via het aanbodmodel bedroeg in 2019 81%. De groep die primair is aangewezen op deze woningen, met een inkomen tot de huurtoeslaggrens, bedroeg ongeveer 66% van alle actief woningzoekenden. Bij Wooniezie hadden woningzoekenden met een inkomen boven de huurtoeslaggrens een lagere slaagkans. Bij Woonbedrijf, dat een andere huur-inkomenstabel hanteerde, zijn de slaagkansen van de verschillende inkomensgroepen anders verdeeld.

Advertenties versus bemiddelingen



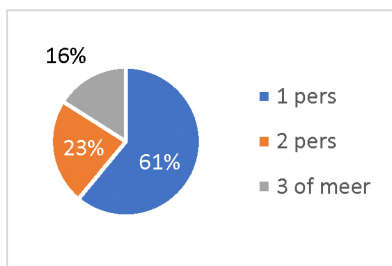
58% van de woningen werd via een advertenties verhuurd. De overige 42% werd direct bemiddeld. Het aantal woningen dat op basis van inschrijfduur verhuurd werd, bedroeg 39% van het totaal. Via loting, inclusief de snelle reageerders, vond 15% van de woningen een nieuwe huurder. Er werd massaal gereageerd op lotingwoningen. Gemiddeld werden er 778 reacties op een advertentie uitgebracht. Het verloten van woningen voorziet duidelijk in een behoefte.

Vrije sector en verkoop

De corporaties verhuurden 148 woningen in de vrije sector. Dat is een bescheiden aantal van 2% van alle verhuringen.

De meeste corporaties hebben een bescheiden verkoopambitie. Dat geldt niet voor Trudo. Deze corporatie verkocht in 2019 maar liefst 326 woningen. Het merendeel betrof *verkoop onder voorwaarden*. Daarmee nam zij meer dan de helft van alle verkopen voor haar rekening.

Veel eenpersoonshuishoudens



Van de actief woningzoekenden was 61% alleenstaand. Dat is opmerkelijk veel. In heel Nederland bedraagt het aantal eenpersoonshuishoudens 37%. Deze oververtegenwoordiging komt mede omdat eenpersoonshuishoudens vaak een laag inkomen hebben en daarmee aangewezen zijn op de sociale huur. In de vrije sector was dit anders. Daar werden de meeste woningen in 2019 aan meerpersoonshuishoudens verhuurd.

Landelijke trend

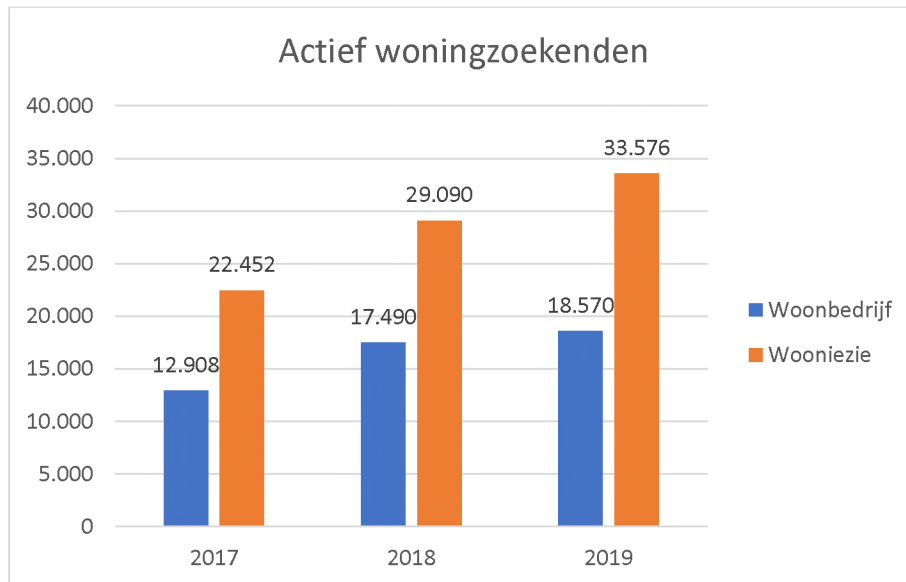
De dalende slaagkansen die we in de regio Eindhoven zien, komen ook elders voor. Het aanbod van huurwoningen houdt de stijging van het aantal actief woningzoekenden niet bij. Alleen in de regio Harderwijk nam de slaagkans niet verder af door de oplevering van extra nieuwbouw. Wel nam ook daar het aantal actief woningzoekenden toe.

Slaagkansen in diverse regio's	2017	2018	2019
Wooniezie	15,1%	12,3%	11,2%
Harderwijk eo	18,6%	15,4%	15,4%
Apeldoorn eo	27,0%	26,5%	24,3%
Arnhem eo	15,1%	13,1%	12,4%
Alkmaar eo	13,3%	11,8%	11,0%

Tabel C7

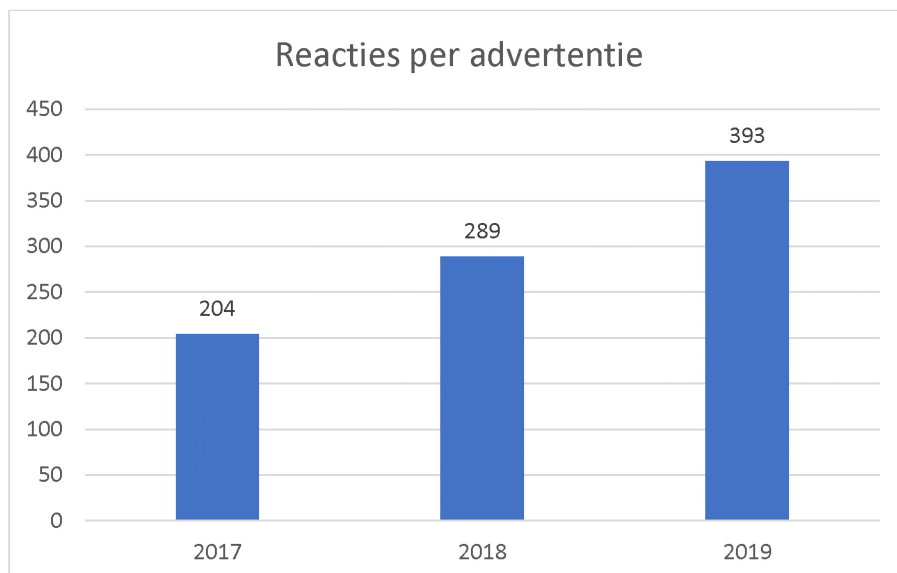
3. Trends in de regio Eindhoven

In dit hoofdstuk worden de belangrijkste trends weergegeven, die we de laatste drie jaar hebben waargenomen.



Grafiek B1

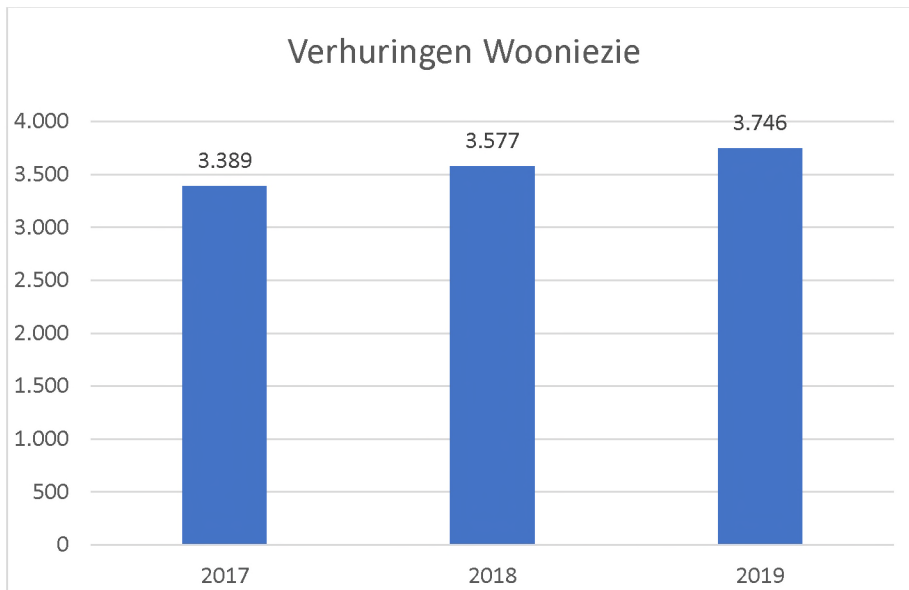
Het aantal actief woningzoekenden bij Woonniezie is in 2019 50% hoger dan in 2017. Bij Woonbedrijf bedroeg de stijging 44%. Ook landelijk is het aantal mensen dat op zoek is naar een sociale huurwoning gestegen.



Grafiek D3

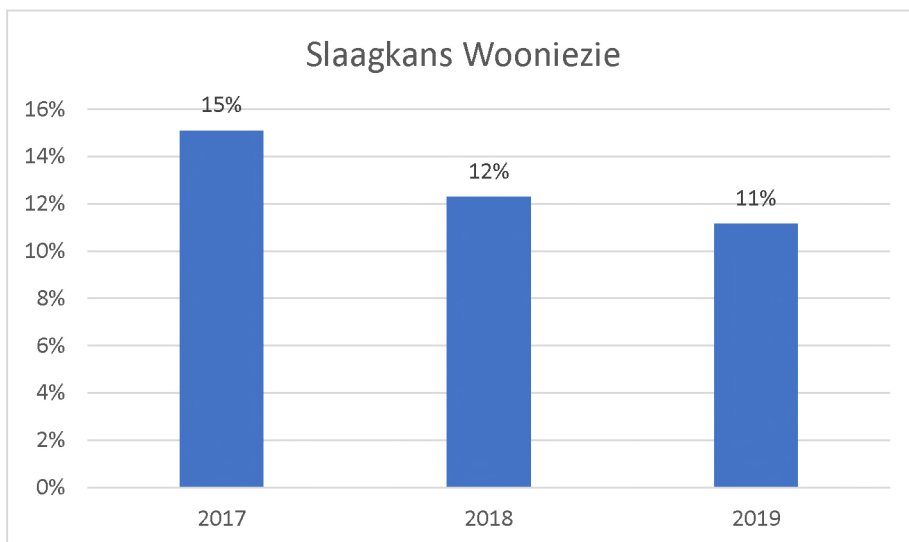
Gemiddeld aantal reacties per advertentie van alle corporaties in de regio.

Per advertentie werden in 2019 gemiddeld 393 reacties geregistreerd. Bijna tweemaal zoveel als in 2017. Waar een actief woningzoekende in 2017 gemiddeld 19 keer op een woningadvertentie reageerde, is dit in 2019 gestegen naar 26 keer.



Grafiek C1

Het aantal woningen dat in 2019 opnieuw werd verhuurd is met 11% gestegen ten opzichte van 2017. Er werden in 2019 1.024 nieuwe sociale huurwoningen in de regio opgeleverd. De groei van het aantal verhuringen hield de groei van het aantal actief woningzoekenden echter niet bij. Let op: Deze grafiek toont alleen de verhuringen geregistreerd in Wooniezie.

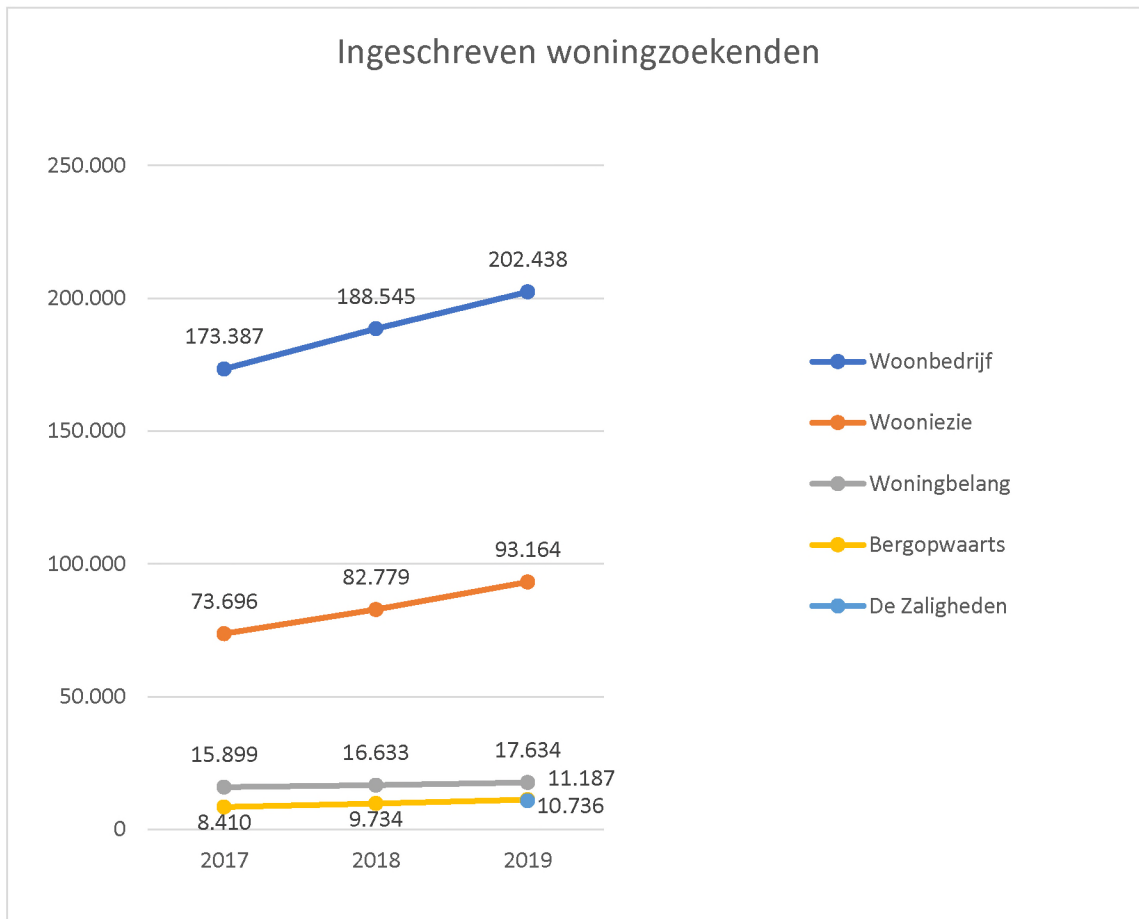


Grafiek C1a

Slaagkans is de verhouding tussen het aantal verhuringen (inclusief de directe bemiddelingen) en het aantal actief woningzoekenden. Het aanbod (verhuringen) nam minder snel toe dan de vraag (actief woningzoekenden). Daarom daalde de slaagkans bij Wooniezie. Dezelfde trend is zichtbaar bij Woonbedrijf. Ook daar nam de slaagkans af.

4. De woningzoekenden

Inschrijvingen



Grafiek A1

Het aantal ingeschreven woningzoekenden neemt bij alle corporaties toe. Bij Bergopwaarts en Wooniezie steeg het aantal inschrijvingen de laatste 3 jaar relatief het meest, met respectievelijk 33% en 26%. Van De Zaligheden zijn alleen de gegevens van 2019 bekend.

Bij Wooniezie dienen alle woningzoekenden hun inschrijving jaarlijks (kosteloos) te verlengen. Wie niet reageert, wordt uitgeschreven. Bij Woonbedrijf gebeurt dit niet. Daarom is het aantal inschrijvingen bij Woonbedrijf veel hoger.

Voor de betrouwbaarheid van de cijfers in deze rapportage is dit verschil niet van belang. In deze rapportage wordt namelijk gekeken naar de actief woningzoekenden: zij die in de periode waarop deze rapportage betrekking heeft ten minste eenmaal gereageerd hebben op een woningadvertentie.

Actief woningzoekenden

	Wooniezie			Woonbedrijf		
	2017	2018	2019	2017	2018	2019
1 reactie	20%	18%	17%	16%	17%	17%
2 t/m 5 reacties	28%	26%	24%	32%	33%	33%
6 t/m 9 reacties	11%	10%	10%	12%	12%	13%
10 t/m 25 reacties	18%	18%	18%	19%	19%	18%
26 t/m 50 reacties	10%	12%	11%	11%	10%	10%
51 en meer	13%	16%	20%	10%	9%	9%
Totaal	100%	100%	100%	100%	100%	100%

Tabel B4

Actief woningzoekenden naar aantal malen dat zij gereageerd hebben op een woningadvertentie.

Bij Wooniezie zien we het aantal mensen dat veel reageert (51 en meer) toenemen. Bij Woonbedrijf is die toename er niet. Dit wordt mede veroorzaakt door de verschillende manieren van aanbieden. Bij Wooniezie werd 31% van de woningadvertenties verloot. De andere advertenties gingen op basis van inschrijfduur. Bij Woonbedrijf gingen alle advertenties op basis van inschrijfduur. Bij woningen die verloot worden, is de kans per advertentie klein. De meeste mensen reageren dus vaak om via loting een woning te krijgen. Bij inschrijfduur geldt dit principe veel minder.

2019	Wooniezie	Woonbedrijf	Bergopwaarts	Woningbelang
Tot huurtoeslaggrens	66%	58%	65%	63%
Tussen ht-grens en EU-grens	26%	26%	29%	29%
Hoger dan EU-grens	7%	16%	6%	7%

Tabel B5

Actief woningzoekenden naar inkomen. - De Zaligheden leverde geen gegevens aan -

Ongeveer tweederde van de actief woningzoekenden heeft een inkomen tot de huurtoeslaggrens. Bij Woonbedrijf is dat iets minder. Deze groep kan vanwege het passend toewijzen alleen op woningen reageren tot de aftoppingsgrens. Het is dus zaak voldoende woningen beschikbaar te hebben om de slaagkans van de deze groep op peil te houden.

Woonbedrijf trekt verhoudingsgewijs veel woningzoekenden aan met een inkomen boven de EU-grens. Dit komt waarschijnlijk mede omdat zij als enige corporatie geen maximum inkomensgrens hanteren voor woningzoekenden. Woonbedrijf voorziet daarmee duidelijk in een behoefte.

Wooniezie	2017	2018	2019
Tot huurtoeslaggrens	72%	70%	66%
Tussen ht-grens en EU-grens	22%	24%	26%
Hoger dan EU-grens	5%	6%	7%

Tabel B5a

Actief woningzoekenden naar inkomen van Wooniezie.

Het aantal actief woningzoekenden met een inkomen boven de huurtoeslaggrens neemt toe. Dit wordt mede veroorzaakt door de stijgende prijzen van koopwoningen. De (lage) middeninkomens wijken noodgedwongen uit naar de sociale huur en de sociale koop, omdat zij een reguliere koopwoning niet meer kunnen betalen. Bij Woonbedrijf doet zich deze trend ook voor.

2019	Wooniezie	Woonbedrijf	Bergopwaarts	Woningbelang
1 persoon	61%	59%	61%	60%
2 personen	23%	23%	25%	23%
3 personen	10%	10%	10%	11%
4 personen	4%	5%	3%	4%
5 of meer personen	3%	3%	1%	1%

Tabel B6

Actief woningzoekenden naar huishoudgrootte

Van de actief woningzoekenden is ruim 60% alleenstaand. Gezinnen vormen slechts een kleine doelgroep voor corporaties. Het is een landelijke trend met name in de huursector dat het aantal eenpersoonshuishoudens toeneemt. Die trend is hier goed zichtbaar. Dat komt mede omdat alleenstaanden vaak een laag inkomen hebben en daarmee aangewezen zijn op de sociale huur.

Dat betekent niet dat de belangstelling voor eengezinswoningen afneemt. In 2019 werd op een advertentie van een eengezinswoning gemiddeld 696 keer gereageerd. Daarmee is dit het meest populaire woningtype.

2019	Wooniezie	Woonbedrijf	Bergopwaarts	Woningbelang
18 tot 23 jaar	12%	14%	7%	8%
23 tot 35 jaar	46%	44%	50%	41%
35 tot 55 jaar	26%	28%	28%	27%
55 tot 65 jaar	7%	7%	7%	10%
65 tot 75 jaar	5%	4%	5%	8%
75 jaar en ouder	4%	3%	3%	5%

Tabel B7

Actief woningzoekenden naar leeftijd

Bij analyse van deze gegevens over leeftijd moet met het verschil in klassengrootte rekening worden gehouden. De groep 35 tot 55 jaar beslaat tweemaal zoveel jaren als bijvoorbeeld 55 tot 65 jaar. Jongeren zijn actief op zoek naar een woning. Naarmate mensen ouder worden zijn ze steeds minder actief op zoek naar een woning.

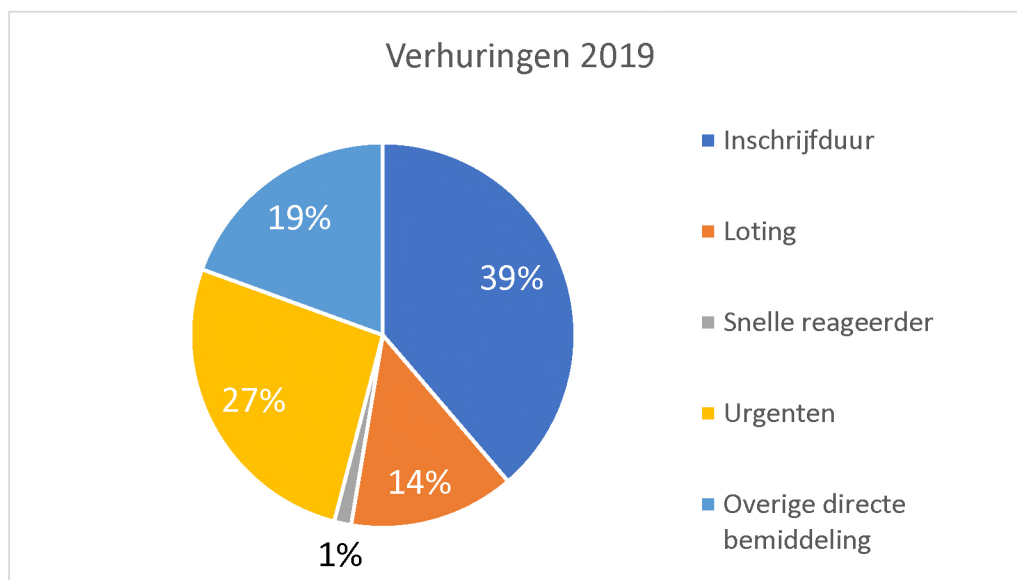
Bijzondere doelgroepen

Woningzoekenden die om een maatschappelijke, sociale, of medische reden niet kunnen wachten kunnen een urgentieverklaring aanvragen. Wie zo'n verklaring heeft, wordt meestal bemiddeld. Voor woningen in Helmond kunnen woningzoekenden met een (maatschappelijke) urgentieverklaring medio 2019 op woningadvertenties reageren. Zij krijgen dan voorrang op reguliere woningzoekenden. 283 woningzoekenden vonden in 2019 op deze wijze een woning. Daarnaast kunnen corporaties om andere redenen woningen direct bemiddelen. Dit geldt bijvoorbeeld voor het verhuren van woningen aan statushouders, of aan mensen die zorg of begeleiding nodig hebben.

Ten slotte worden er woningen verhuurd aan instellingen, die de woningen doorverhuren aan hun cliënten.

5. De woningen

Verhuringen naar verdeelmethode



Grafiek C2

Alle verhuringen naar verdeelmethode.

Het lotingsmodel wordt niet bij Woonbedrijf en De Zaligheden gebruikt. Hier wordt alleen op basis van inschrijfduur geselecteerd. Geadverteerde woningen van Bergopwaarts worden altijd verloot. Enkele andere corporaties die zijn aangesloten bij Wooniezie doen dit ook. De meeste corporaties maken gebruik van beide modellen.

Aan woningzoekenden met een urgentieverklaring werden 1.778² woningen verhuurd. Daarvan vonden 283 via het aanbodmodel een woning. De anderen werden direct bemiddeld.

Verdeelmethode	Aantal
Inschrijfduur	2.600
Loting	934
Snelle reageerder	96
Urgenten	1.778
Overige directe bemiddeling	1.306
Totaal	6.714

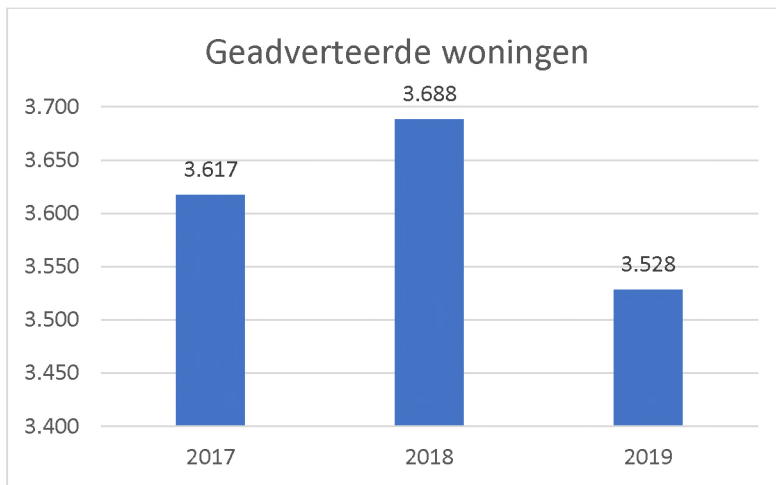
Tabel C2

Alle verhuringen naar verdeelmethode.

Niet alle corporaties registreren hun directe bemiddelingen in Wooniezie. Het gaat in 2019 om ongeveer 500 woningen. In tabel C2 zijn deze woningen handmatig toegevoegd. Let op: Andere tabellen in deze rapportage zijn vaak gebaseerd op gegevens uit Wooniezie. De aantallen kunnen dus afwijken van tabel C2.

² Dit aantal is hoger dan het aantal uit de rapportage *uitvoering van de urgentieverordening* (stedelijk gebied Eindhoven), omdat dit rapport betrekking heeft op de hele MRE-regio.

Geadverteerde woningen



Grafiek D1 - exclusief De Zaligheden -

Geadverteerde woningen	2017	2018	2019
Wooniezie	2167	2258	2361
Woonbedrijf	1110	928	839
Bergopwaarts	191	367	193
Woningbelang	149	135	135
De Zaligheden			175

Tabel D1

Geadverteerde sociale huurwoningen in de regio.

Het aantal actief woningzoekenden steeg in 2019, terwijl het aantal woningadvertenties daalde.

Aantal reacties	2017	2018	2019
Wooniezie	243	355	491
Woonbedrijf	165	249	301
Bergopwaarts	92	60	111
Woningbelang	65	94	102

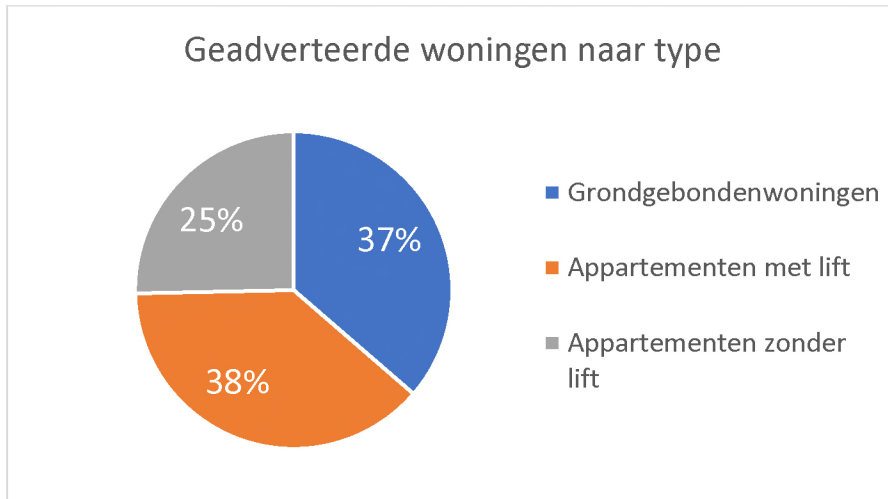
Tabel D3

Gemiddeld aantal reacties per advertentie.

Bij alle corporaties steeg het aantal reacties per woningadvertentie. De stijging ten opzichte van 2017 van het aantal reacties was het grootst bij Woonbedrijf met 82%. Hun advertentieaanbod daalde, terwijl het aantal actief woningzoekenden steeg. Het gemiddeld aantal reacties per advertenties bedroeg in 2019 bij de Zaligheden 50. Voor de andere jaren zijn geen gegevens beschikbaar. Per gemeente zijn er flinke verschillen. Zie hiervoor tabel D3a en D3b in de bijlage.

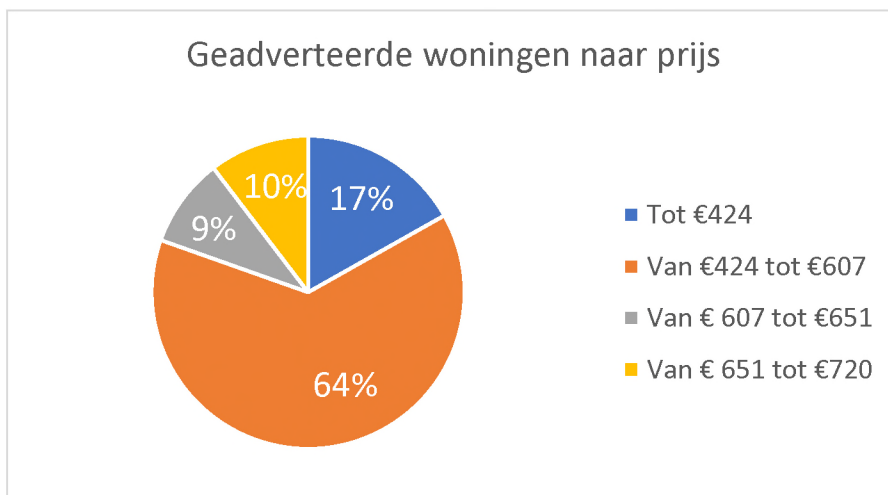
Bij Bergopwaarts was er in 2018 een daling van het aantal reacties per advertentie. Dat komt omdat Bergopwaarts toen 104 nieuwbouwwoningen opleverde. De nieuwbouw zorgde tevens voor extra doorstroming in de bestaande bouw. Hierdoor was het aanbod van Bergopwaarts bijna tweemaal zo groot als in andere jaren. Dit extra aanbod zorgde voor veel reacties. Per woningadvertentie was er echter een daling.

De meeste reacties per advertentie werden uitgebracht op woningen die bij Wooniezie verloot werden. Gemiddeld waren dat 778 reacties per advertentie. Zoomen we vervolgens in op woningen tot de eerste aftoppingsgrens (€ 607) dan gaat het om 547 advertenties waarop gemiddeld 868 mensen reageerden. Een woningzoekende heeft per advertentie dan een kans van 1/868. Dat is iets meer dan 1 promille. Wanneer iemand op alle 547 advertenties zou hebben gereageerd, was zijn kans op een woning 47% geweest.



Grafiek D18

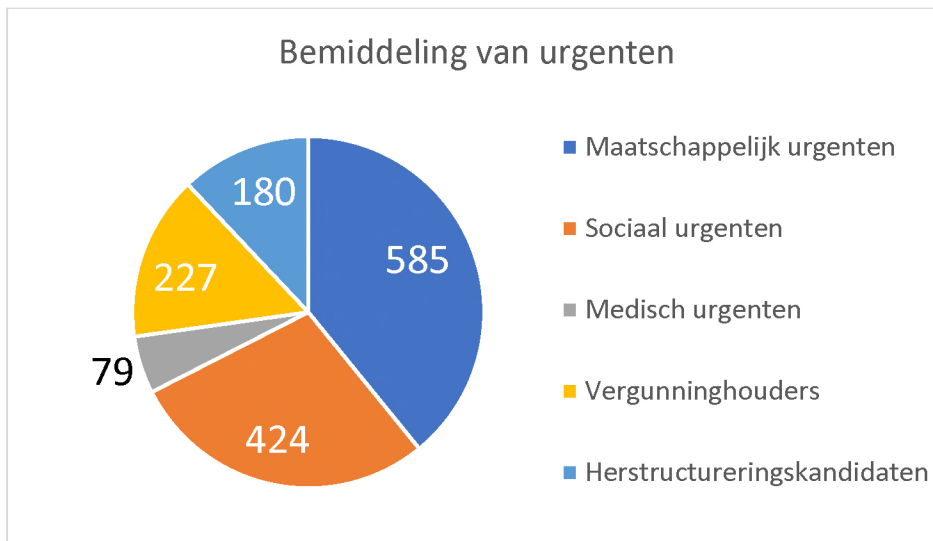
Van de woningen die via een advertentie verhuurd zijn, was 63% een appartement. Hier zien we duidelijk de invloed van de stad op de regio. In de meer landelijke gebieden is het aandeel grondgebonden woningen hoger.



Grafiek D19

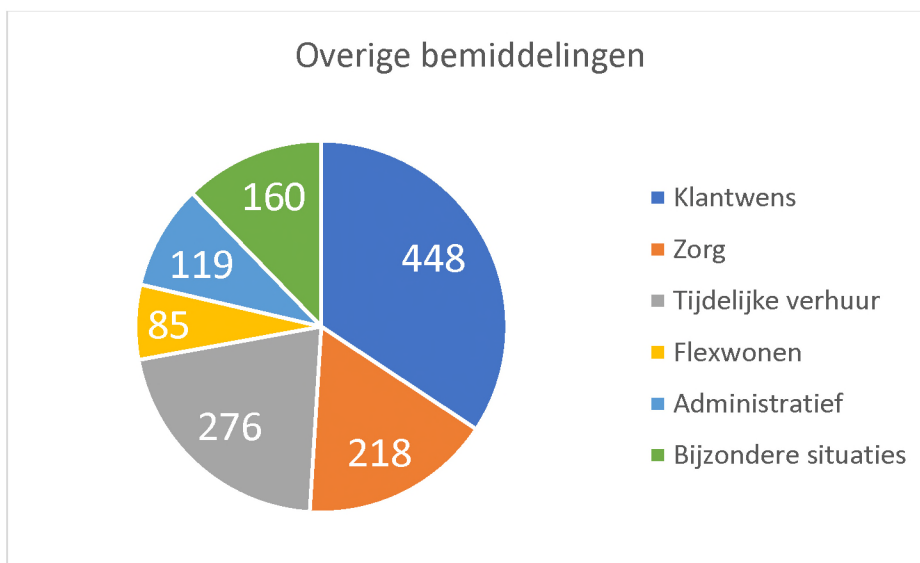
Van de geadverteerde woningen had 81% in 2019 een huurprijs lager dan de eerste aftoppingsgrens. 66% (Wooniezie) en 58% (Woonbedrijf) van de actief woningzoekenden heeft een inkomen onder de huurtoeslaggrens. In het hoofdstuk waar de slaagkansen behandeld worden, zal blijken dat de slaagkansen voor deze groep relatief hoog zijn.

Bemiddelingen



Grafiek E2

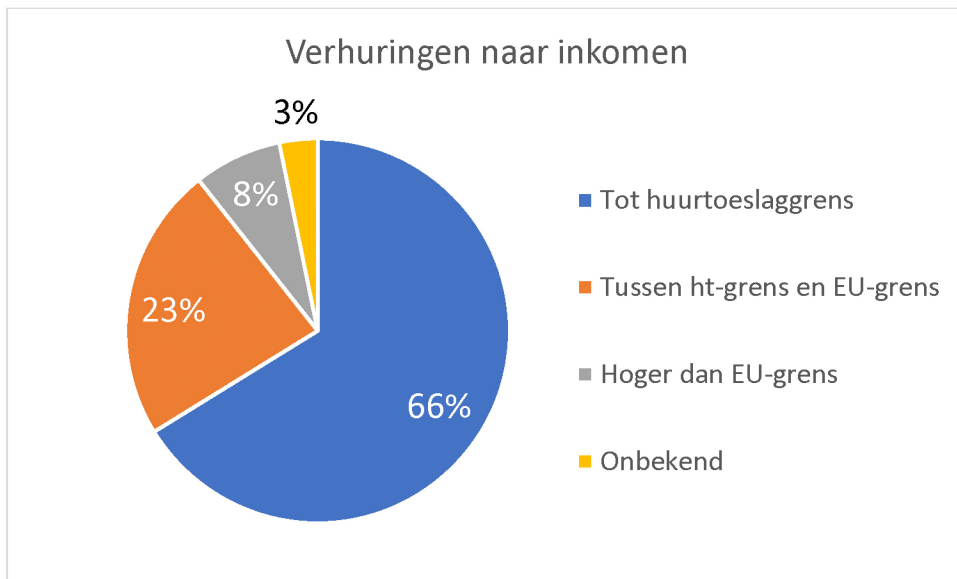
Urgent woningzoekenden werden voor 1.495 woningen direct bemiddeld. Daarnaast vonden 283 urgenten een woning door op een woningadvertentie te reageren.



Grafiek F2

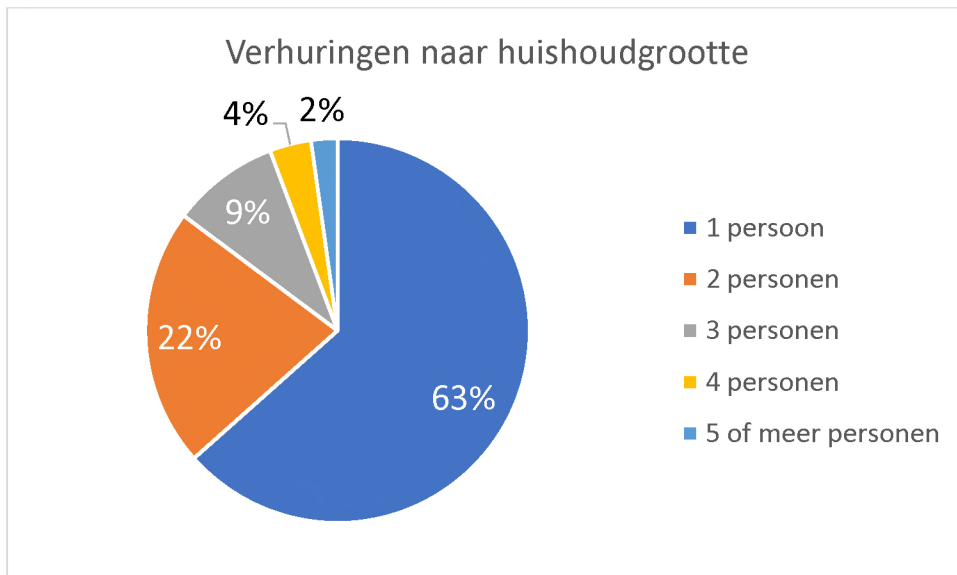
Niet alleen urgent woningzoekenden werden direct bemiddeld. Er werden 1.306 woningen bemiddeld om andere redenen. De grootste groep is klantwens. Hieronder valt onder andere: woningruil, coöptatie, doorstroming naar andere woning binnen het complex, woonwagen verhuringen en verhuringen met een tegenprestatie.

Woning, huurder en verhuurder



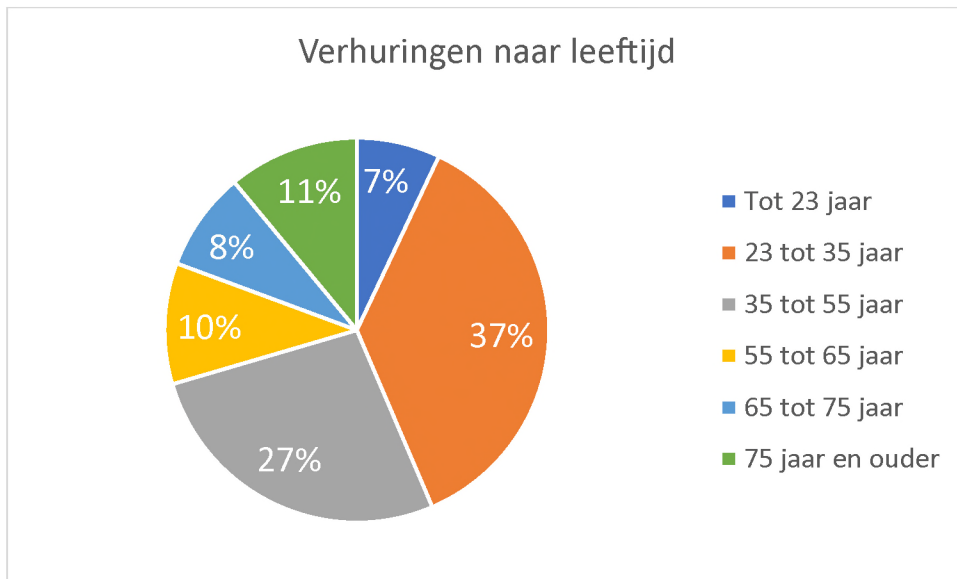
Grafiek C4

Twee derde van alle verhuringen in 2019 vond plaats aan mensen met een inkomen tot de huurtoeslaggrens. De wettelijke ruimte om 20% van de sociale huurwoningen te verhuren aan mensen met een inkomen boven de EU-grens werd beperkt benut.



Grafiek C5

Corporaties verhuren voornamelijk aan alleenstaanden. Gezinnen zijn slechts een kleine doelgroep, 15% van het totaal.



Grafiek C6

Bij analyse van deze gegevens over leeftijd moet met het verschil in klassengrootte rekening worden gehouden. De groep 35 tot 55 jaar beslaat tweemaal zoveel jaren als bijvoorbeeld 55 tot 65 jaar.

6. Slaagkansen en zoektijden

Inschrijfduur en zoekduur

Inschrijfduur	2017	2018	2019
Wooniezie	3,8	4,6	4,6
Woonbedrijf	8,2	9,1	9,7
Bergopwaarts			1,8
Woningbelang		9,3	9,7

Inschrijfduur Wooniezie	2017	2018	2019
Model inschrijfduur	6,9	6,5	6,8
Model loten	1,3	1,3	1,5
Model snelle reageerder	1,2	1,1	1,6

Tabel D2

Gemiddelde inschrijfduur in jaren.

Wat verstaan we onder inschrijfduur? De periode vanaf de dag dat men staat ingeschreven als woningzoekende tot de dag dat men een woning krijgt toegewezen. Verhuringen aan urgenten zijn buiten deze tabel gelaten. Dat geldt ook voor de overige directe bemiddelingen.

We zien de inschrijfduur iets toenemen. Let op: Het gaat hier om een gemiddelde. Bergopwaarts verloot al zijn woningen. Dat komt terug in de inschrijfduur. Deze is veel lager dan bij andere corporaties waar de woningen verhuurd worden aan de woningzoekende met de langste inschrijfduur.

Voor de woningen van Woningbelang en Woonbedrijf is de gemiddelde inschrijfduur het langst. In 2019 bedroeg die bijna 10 jaar. De gemiddelde inschrijfduur bij Wooniezie voor de woningen die niet verloten werden, is lager: bijna 7 jaar. Het is moeilijk dit verschil te verklaren. Een reden kan zijn dat het woningzoekendenbestand van Wooniezie jaarlijks wordt geactualiseerd. Een inschrijving kan dus verlopen. Bij Woonbedrijf is dat niet het geval.

Inschrijfduur	Wooniezie			Woonbedrijf		
	2017	2018	2019	2017	2018	2019
minder dan 1 jaar	36%	31%	27%	1%	2%	2%
1 tot 2 jaar	13%	13%	14%	1%	2%	2%
2 t/m 3 jaar	13%	12%	16%	5%	3%	3%
4 t/m 5 jaar	14%	16%	14%	24%	12%	7%
6 t/m 9 jaar	14%	16%	17%	46%	52%	49%
10 t/m 19 jaar	9%	11%	10%	20%	26%	32%
20 jaar of meer	1%	2%	2%	3%	4%	5%

Wooniezie	Model inschrijfduur			Model loten		
	2017	2018	2019	2017	2018	2019
Inschrijfduur						
minder dan 1 jaar	8%	14%	11%	60%	58%	50%
1 tot 2 jaar	5%	6%	8%	21%	22%	23%
2 t/m 3 jaar	12%	10%	15%	14%	16%	21%
4 t/m 5 jaar	27%	25%	21%	3%	3%	4%
6 t/m 9 jaar	28%	27%	26%	1%	1%	1%
10 t/m 19 jaar	18%	16%	17%	1%	0%	1%
20 jaar of meer	2%	3%	3%	0%	0%	0%

Tabel D4

Verhuringen naar inschrijfduurklasse.

Wie bij Woonbedrijf een woning wil huren dient voldoende inschrijfduur te hebben opgebouwd. Woonbedrijf maakt immers geen gebruik van een lotingsmodel. Verreweg de meeste verhuringen vinden plaats aan mensen met een inschrijfduur langer dan 5 jaar.

Bij het model inschrijfduur van Wooniezie zijn er relatief veel mensen met een inschrijfduur korter dan een jaar. Het gaat hier vooral om woningen gelabeld voor 55 plus waarbij mensen met een zorgindicatie voorrang krijgen.

Het lotingsmodel zorgt voor veel kortere inschrijfduren. Dat is logisch omdat bij loting inschrijfduur geen rol speelt.

Een lange inschrijfduur hoeft nog niet te betekenen dat een woningzoekende ook lang heeft moeten zoeken naar de woning. Veel woningzoekenden staan uit voorzorg ingeschreven. De zoekduur is dan een betere indicatie om aan te geven hoelang het duurt dat iemand een woning heeft gevonden. De zoekduur staat hieronder aangegeven:

Zoekduur Woonbedrijf	2017	2018	2019
Alle advertenties	36,5	36,2	42,3

Zoekduur Bergopwaarts	2017	2018	2019
Alle advertenties			11,0

Zoekduur Wooniezie	2017	2018	2019
Inschrijfduur	8,1	10,5	14,4
Loten	6,8	8,9	10,5
Snelle reageerder	7,3	5,3	10,5
Alle advertenties	7,5	9,6	12,7

Tabel D11

Gemiddelde zoekduur in maanden.

Onder zoekduur wordt het volgende verstaan. De periode tussen de eerste reactie op een woningadvertentie en de toewijzing van de woning. Indien een woningzoekende bij Wooniezie langer dan een jaar niet reageert op het woningaanbod, wordt de zoekduur opnieuw berekend vanaf de eerst volgende reactie.

Woonbedrijf hanteert een andere definitie. De zoekduur van woningzoekenden bij Woonbedrijf

loopt door. Ook als de periode tussen twee reacties langer is dan een jaar. Mede daardoor ligt de zoekduur bij Woonbedrijf hoger dan bij Wooniezie.

Wie zien dat de zoekduur bij zowel Wooniezie als Woonbedrijf toeneemt. Bij Wooniezie is de zoekduur in 2019 met bijna 70% toegenomen ten opzichte van 2017. Het kost steeds meer moeite om een geschikte woning te vinden.

In onderstaande tabellen splitsen we voor Wooniezie de zoekduur in 2019 verder uit:

Woningtype	Zoekduur (maanden)	Verhuringen
(Semi-) bungalow	13,7	36
Appartement met lift	9,8	1.481
Appartement zonder lift	13,6	732
Eengezinswoning	16,7	993
Kamer	1,1	68
Loft	11,8	29
Maisonnette	12,1	31
Multifunctionele woning	24,8	8
Seniorenwoning	13,3	149
Studio	10,0	214
Twee onder 1 kap	30,4	5
Eindtotaal	12,7	3.746

Tabel M3

Gemiddelde zoekduur in maanden naar woningtype Wooniezie.

Huishoudgrootte	Zoekduur (maanden)	Verhuringen
1 persoon	11,4	2.451
2 personen	13,7	815
3 personen	18,1	303
4 personen	18,5	109
5 personen	28,2	53
6 personen	53,4	15
Eindtotaal	12,7	3.746

Tabel M4

Gemiddelde zoekduur in maanden naar huishoudgrootte Wooniezie.

Leeftijd	Zoekduur (maanden)	Verhuringen
1. tot 23 jaar	10,0	317
2. 23 tot 35 jaar	14,7	1.314
3. 35 tot 55 jaar	16,6	885
4. 55 tot 65 jaar	11,3	390
5. 65 t/m 75 jaar	7,7	336
6. 75 jaar en ouder	5,6	504
Eindtotaal	12,7	3.746

Tabel M9

Gemiddelde zoekduur in maanden naar leeftijd Wooniezie.

Inkomen	Zoekduur (maanden)	Verhuringen
1 t/m minimum inkomen	12,7	1.801
2 tot huurtoeslaggrens	13,4	837
3 tussen huurtoeslaggr. en EU grens	12,0	898
4 tussen EU gr. en max inkgr.lage middenink.	12,4	82
5 hoger dan max inkgr. lage middenink.	13,0	128
Eindtotaal	12,7	3.746

Tabel M10

Gemiddelde zoekduur in maanden naar inkomensgoepen Wooniezie.

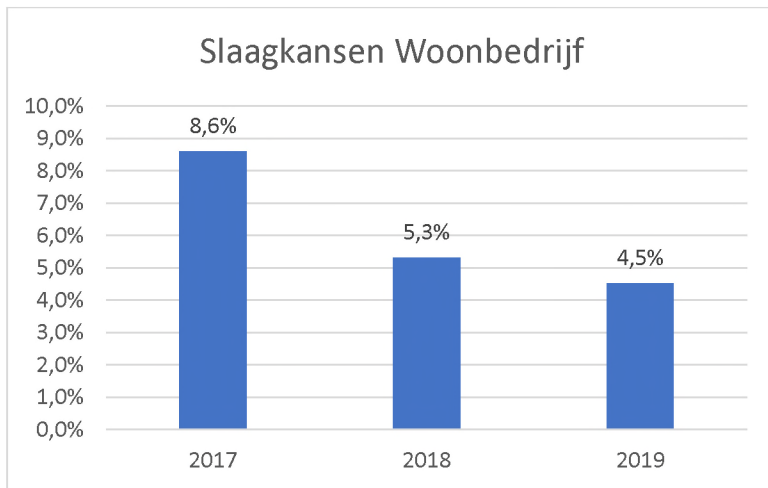
In de bijlage is de zoekduur uitgesplitst per gemeente (tabel M5 en M6).

Slaagkansen

In deze rapportage worden in een aantal tabellen slaagkansen gepresenteerd. Slaagkans wordt berekend door het aantal verhuringen te delen door het aantal actief woningzoekenden. De slaagkans geeft dus het percentage van de actief woningzoekenden weer dat een woning heeft geaccepteerd. Een slaagkans van 20% betekent dat één op de vijf actief woningzoekenden een geadverteerde woning heeft gehuurd. Het is belangrijk om te beseffen dat de kans om in het aanbodmodel een woning te vinden niet voor alle woningzoekenden gelijk is, omdat die kans sterk afhankelijk is van de opgebouwde inschrijfduur. De slaagkans zegt dus (anders dan de naam suggereert) weinig over de kans van individuele woningzoekenden en biedt vooral inzicht in de verhouding tussen vraag en aanbod.

Onder een actief woningzoekende wordt verstaan: iemand die ingeschreven staat als woningzoekende en in de periode waarop de rapportage betrekking heeft ten minste 1 x op een geadverteerde woning heeft gereageerd.

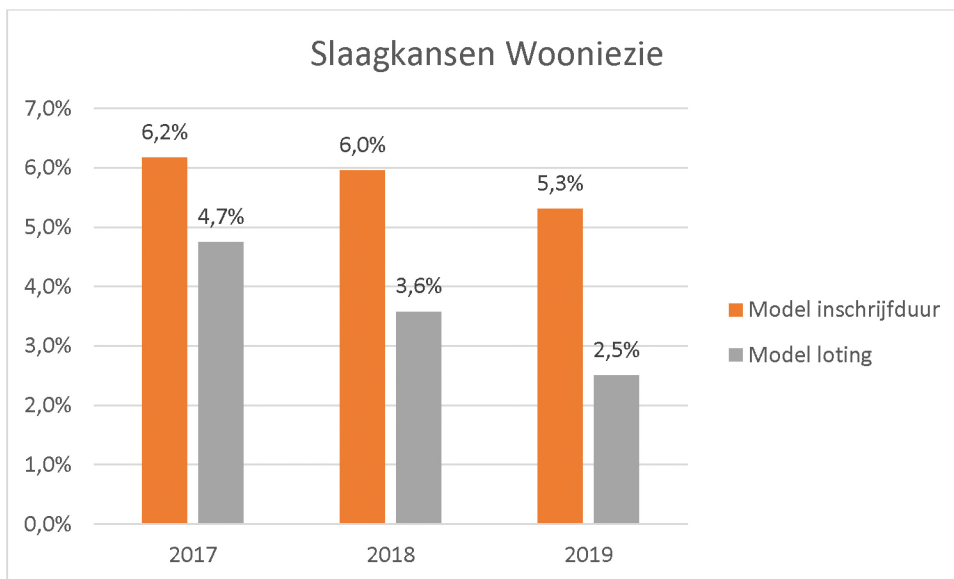
Vergelijking van slaagkansen vereist nauwkeurig inzicht in de wijze waarop deze tot stand komen. Een woningzoekende die bij Wooniezie en op de website van het Woonbedrijf reageert op een woning, komt in de tabellen bij beiden voor als actief woningzoekend. Bij de bepaling van de totale hoeveelheid woningzoekenden komt deze persoon slechts één keer voor. We kunnen de slaagkansen en actiefwoningen zoekenden van beide systemen dus niet bij elkaar optellen. Daarom worden ze in deze rapportage apart vermeld.



Grafiek C2b

De slaagkansen zijn bij Woonbedrijf bijna gehalveerd ten opzichte van 2017. Dit is niet verwonderlijk. Het aantal actief woningzoekenden nam sterk toe, terwijl het aanbod van woningen afnam. De slaagkans van Woonbedrijf is berekend door het aantal geadverteerde woningen te delen door het aantal actief woningzoekenden.

Deze trend zien we ook bij Wooniezie:



Grafiek C2a

Slaagkansen naar model in Wooniezie.

Er werden in 2019 ten opzichte van vorige jaren minder woningen verloot, terwijl het aantal mensen dat op lotingswoningen reageerde toenam. De slaagkans nam daarom sterk af.

Bij de woningen die geadverteerd werden op basis van inschrijfduur nam het aantal in 2019 wel toe. Het aantal actief woningzoekenden nam echter meer toe, zodat ook hier de slaagkans daalde.

Geïndexeerde slaagkansen naar inkomen

In de volgende tabel hebben we de slaagkans van verschillende inkomensgroepen in beeld gebracht. We brengen in deze tabellen de verschillen in beeld, dus niet de werkelijke slaagkansen. De hoogste slaagkans is op 100% bepaald. De slaagkansen van de andere groepen worden uitgedrukt in een percentage van de hoogste groep. Hierdoor is het eenvoudiger om de slaagkansen onderling te vergelijken.

Geïndexeerde slaagkansen	Woonniezie
Tot huurtoeslaggrens	100%
Tussen ht-grens en EU-grens	86%
Hoger dan EU-grens	74%

Geïndexeerde slaagkansen	Woonbedrijf
Tot huurtoeslaggrens	79%
Tussen ht-grens en EU-grens	100%
Hoger dan EU-grens	78%

Geïndexeerde slaagkansen	Bergopwaarts
Tot huurtoeslaggrens	81%
Tussen ht-grens en EU-grens	69%
Hoger dan EU-grens	100%

Geïndexeerde slaagkansen	Woningbelang
Tot huurtoeslaggrens	100%
Tussen ht-grens en EU-grens	100%
Hoger dan EU-grens	44%

Tabel C4

Slaagkansen van de verschillende inkomensgroepen

Bij Woonniezie heeft de inkomensgroep tot de huurtoeslaggrens de grootste slaagkans in vergelijking met de andere inkomensgroepen. Woningzoekenden met een inkomen boven de EU-grens kunnen op een beperkt aantal duurdere woningen reageren. Daarom is hun slaagkans lager. De omvang van deze groep neemt echter toe. Door de stijgende huizenprijzen kunnen zij steeds moeilijker een woning kopen. De wettelijke ruimte van 20% voor deze doelgroep wordt slechts beperkt benut. Er zijn dus mogelijkheden om de slaagkans van deze groep te vergroten. Dit gaat natuurlijk ten koste van de slaagkans van de andere inkomensgroepen.

Bij Woonbedrijf kunnen woningzoekenden met een inkomen boven de huurtoeslaggrens op het gehele aanbod reageren. De groep met een inkomen tussen de huurtoeslaggrens en de EU-grens heeft bij hun de grootste slaagkans.

Bij Bergopwaarts hebben mensen met een inkomen boven de EU-grens de grootste slaagkans. Bij Woningbelang is de slaagkans van de groep boven de EU-grens juist het kleinst. Let op: Het gaat hier om relatief weinig verhuringen. Slaagkansen kunnen dan per jaar sterk schommelen.

Slaagkansen naar Leeftijd

In de volgende tabel hebben we de slaagkans van verschillende leeftijdsgroepen in beeld gebracht. We brengen de verschillen in beeld. De hoogste slaagkans is op 100% bepaald. De slaagkansen van de andere groepen worden uitgedrukt in een percentage van de hoogste groep.

Geïndexeerde slaagkansen	Woonzie
18 tot 23 jaar	22%
23 tot 35 jaar	25%
35 tot 55 jaar	28%
55 tot 65 jaar	50%
65 tot 75 jaar	60%
75 jaar en ouder	100%

Er is een lineair verband tussen de leeftijdsgroep van de actief woningzoekenden en hun slaagkans. Dit is ook logisch. Wie ouder is, staat vaak langer ingeschreven als woningzoekende en heeft daarbij meer kans op een woning. Ook het 55 plus label en de directe bemiddeling van zorgwoningen werkt in hun voordeel.

Geïndexeerde slaagkansen	Woonbedrijf
18 tot 23 jaar	4%
23 tot 35 jaar	38%
35 tot 55 jaar	52%
55 tot 65 jaar	93%
65 tot 75 jaar	100%
75 jaar en ouder	84%

Bij Woonbedrijf worden geen woningen verloot. Dat zie je terug in de slaagkans van jongeren tot 23 jaar. Deze is erg klein. Ze hebben te weinig inschrijftijd om kans te maken. Wel dient te worden opgemerkt dat verhuringen aan studenten (campuscontracten) niet zijn opgenomen in deze rapportage. Dit is echter wel een belangrijke doelgroep van Woonbedrijf.

Geïndexeerde slaagkansen	Bergopwaarts
18 tot 23 jaar	70%
23 tot 35 jaar	33%
35 tot 55 jaar	42%
55 tot 65 jaar	62%
65 tot 75 jaar	78%
75 jaar en ouder	100%

Heel anders is dat voor Bergopwaarts. Hier worden alleen woningen verloot. Jongeren profiteren hiervan.

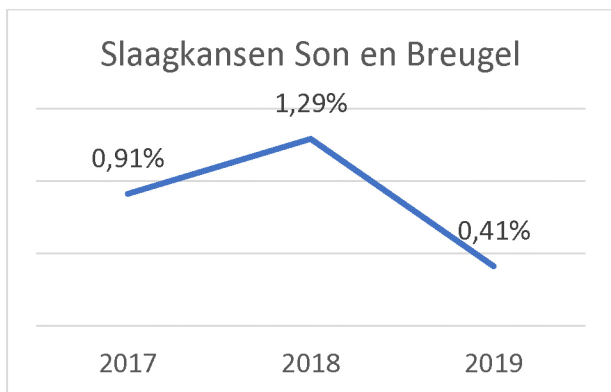
Geïndexeerde slaagkansen	Woningbelang
18 tot 23 jaar	31%
23 tot 35 jaar	37%
35 tot 55 jaar	54%
55 tot 65 jaar	29%
65 tot 75 jaar	45%
75 jaar en ouder	100%

Tabel C6

Bij Woningbelang worden woningen verhuurd op basis van inschrijfduur en loting. Ook worden er woningen gelabeld voor starters. Dat zie je terug in de cijfers. Er is geen enkele leeftijdsgroep met een extreem lage slaagkans.

Slaagkansen en nieuwbouw

Nieuwbouw heeft grote invloed op de slaagkansen. Behalve dat er woningen extra worden toegevoegd, vergroot nieuwbouw ook de doorstroming. Dit is goed te zien in Son en Breugel. In 2018 leverde 'thuis 54 nieuwe woningen op. De slaagkans stijgt daardoor, om in 2019 terug te zakken, omdat er toen niets werd bijgebouwd.



Grafiek I1

Slaagkansen Wooniezie in Son en Breugel.

Let op: Slaagkansen zijn afhankelijk van het aantal actief woningzoekenden. Aangezien woningzoekenden in meerdere gemeentes actief kunnen zijn, is het niet valide om deze slaagkansen te vergelijken met de slaagkansen in andere gemeentes of met de hele regio.

Reacties en weigeringen

Ten slotte brengen we het aantal reacties en weigeringen in kaart. Ook hiermee kunnen we de druk op de woningmarkt in kaart brengen.

	2017	2018	2019
Gemiddeld aantal reacties per woningzoekende	19	21	26
Gemiddeld aantal reacties per advertentie	204	289	393
Totaal aantal reacties op alle advertenties	736.501	1.066.269	1.455.830

Tabel B2/D3

Het aantal actief woningzoekenden steeg, terwijl zij meer reacties uitbrachten. In 2019 werden bijna anderhalf miljoen reacties op woningenadvertenties uitgebracht. Dat is bijna tweemaal zoveel als in 2017.

Verhuringen naar aantal reactie van huurder	Inschrijfduur	Loten
1 reactie	7%	2%
2 t/m 5 reacties	20%	9%
6 t/m 9 reacties	10%	6%
10 t/m 25 reacties	22%	18%
26 t/m 50 reacties	12%	15%
51 of meer reacties	31%	49%

Tabel D8

Wie veel reageert maakt in het lotingsmodel de meeste kans. Dat zie je terug in de cijfers. Ook bij het model inschrijfduur wordt veel gereageerd voordat een woningzoekende succesvol is.

Wat gebeurt er als een woningzoekende een aanbieding krijgt? Onderstaande tabel laat het gemiddeld aantal weigeringen per woningadvertentie zien:

Wooniezie	2017	2018	2019
Aantal weigeringen model inschrijfduur	2,7	3,0	3,4
Aantal weigeringen model loting	1,4	1,4	1,9
Gemiddeld aantal weigeringen	2,0	2,3	2,7

Tabel D12

Het aantal weigeringen bij het model inschrijfduur is hoger dan bij loting. Bij het model inschrijfduur staat er meer op het spel. Woningzoekenden verliezen immers hun inschrijfduur bij acceptatie van een woning. Wie nee zegt, behoudt zijn inschrijfduur en maakt bij een volgende woning weer een goede kans. Daardoor zijn zij mogelijk kritischer dan woningzoekenden die een verlate woning accepteren. Zo'n woning is een lot uit de loterij. Daar zeg je minder snel nee op. De kans dat je de volgende keer weer een aanbieding krijgt, is bij loting iets meer dan 1 promille.

Aantal weigeringen	2019
Woonbedrijf	10,2
Bergopwaarts	0,7
Woningbelang	1,8
De Zaligheden	0,4

Tabel D12a

Bij de kleine corporaties is het aantal weigeringen het laagst. Misschien zijn deze woningzoekenden beter geïnformeerd, zodat zij gerichter kunnen reageren op het woningaanbod.

Het grote verschil tussen Woonzie en Woonbedrijf is moeilijk te verklaren. Wellicht wordt het aantal weigeringen verschillend geregistreerd.

7. Verkoop en vrije sector

Verkoop

Corporatie	Verkochte woningen
Bergopwaarts	22
Compaen	10
Goed Wonen Gemert	18
Helpt Elkander	3
Sint Trudo	326
'thuis	98
Volksbelang	4
woCom	39
Woningbelang	4
Woonbedrijf	28
Wooninc.	21
Woonpartners	20
De Zaligheden	42
Totaal	635

Tabel H1

Verkochte woningen in 2019 uit de DAEB-portefeuille

De meeste corporaties hebben een bescheiden verkoop ambitie. Dat geldt niet voor Trudo. Deze corporatie verkocht maar liefst 326 woningen in 2019, waarvan 311 met een kortingsregeling.

520 van de 635 woningen werden verkocht voor minder dan € 200.000. Bij 405 woningen was sprake van een kortingsconstructie.

Huishoudgrootte	Verkochte woningen
1 persoon	57%
2 personen	20%
3 personen	3%
4 personen	3%
5 of meer personen	1%

Tabel H3

De meeste woningen werden gekocht door alleenstaanden. Gezinnen kochten nauwelijks woningen van corporaties.

Inkomen	Verkochte woningen
Tot € 38.035	71%
Van € 38.035 tot €42.436	8%
Meer dan € 42.436	21%

Tabel H2

Met name huishoudens met een inkomen tot € 38.000 koopt een corporatiewoning.

Leeftijd	Verkochte woningen
18 tot 23 jaar	3%
23 tot 35 jaar	74%
35 tot 55 jaar	21%
55 tot 65 jaar	1%
65 tot 75 jaar	1%
75 jaar en ouder	0%

Tabel H4

Alleenstaande tot 35 jaar met een relatief laag inkomen kopen de meeste woningen van corporaties.

Vrije sector huur

Corporaties verhuurden 148 woningen in de vrije sector. Dat is een bescheiden aantal van 2% van alle verhuringen in 2019.

Huishoudgrootte	Verhuringen vrije sector
1 persoon	36%
2 personen	49%
3 personen	6%
4 personen	3%
5 of meer personen	3%

Tabel G3

Anders dan in de sociale huur zijn de alleenstaanden in de minderheid in de vrije sector. De woningen zijn waarschijnlijk te duur voor alleenstaanden.

8. Herkomst en bestemming

Herkomst

Actieven naar herkomst	2017	2018	2019
Eindhoven	40%	37%	35%
Helmond	14%	14%	14%
Overig stedelijk gebied	17%	16%	15%
De Peel	9%	8%	10%
De Kempen	3%	5%	5%
Buiten de regio	18%	19%	21%

Tabel B8

Bestemming

Gemeente	Aantal verhuringen	%
Eindhoven	2.436	39%
Helmond	1.111	18%
Valkenswaard	354	6%
Geldrop-Mierlo	323	5%
Gemert-Bakel	276	4%
Veldhoven	246	4%
Deurne	202	3%
Best	186	3%
Laarbeek	132	2%
Asten	110	2%
Nuenen	107	2%
Someren	107	2%
Eersel	93	1%
Oirschot	90	1%
Bladel	89	1%
Waalre	87	1%
Cranendonck	78	1%
Son en Breugel	73	1%
Heeze-Leende	53	1%
Reusel-De Mierden	45	1%
Bergeijk	30	0%
Totaal	6.228	

Tabel J1

Alle verhuringen per gemeente.

Mobiliteit

Gemeente	Uit eigen gemeente
01. Asten	50%
02. Bergeijk	86%
03. Best	48%
04. Bladel	38%
05. Cranendonck	53%
06. Deurne	-
07. Eersel	-
08. Eindhoven	65%
09. Geldrop-Mierlo	62%
10. Gemert-Bakel	73%
11. Heeze-Leende	42%
12. Helmond	67%
13. Laarbeek	44%
14. Nuenen	61%
15. Oirschot	43%
16. Reusel-De Mierden	40%
17. Someren	55%
18. Son en Breugel	40%
19. Valkenswaard	-
20. Veldhoven	63%
21. Waalre	39%
Totaal	62%

Tabel J7 (Alleen Wooniezie)

Woningzoekenden zijn gehecht aan hun eigen gemeente. 62% van alle verhuringen in 2019 vond plaats aan woningzoekenden uit de eigen gemeente. Er zijn wel grote verschillen. In Bergeijk en Gemert-Bakel betrokken maar weinig mensen van buiten de gemeente een sociale huurwoning. Heel anders is dat in Bladel en Waalre. Deze gemeentes trokken veel mensen van elders.

Bij de gemeenten waar geen percentage staat vermeld zijn geen of slechts enkele woningen verhuurd via Wooniezie.

Bijlagen

Geïndexeerde slaagkansen in Wooniezie per inkomensgroep per corporatie

We brengen in deze tabellen de verschillen in beeld. De hoogste slaagkans is op 100% bepaald. De slaagkansen van de andere groepen worden uitgedrukt in een percentage van de hoogste groep.

Geïndexeerde slaagkansen per inkomensgroep	Verhuringen	Slaagkans
Heel Wooniezie		
1 t/m minimum inkomen	1801	100%
2 tot huurtoeslaggrens	837	72%
3 tussen huurtoeslaggr. En EU grens	898	77%
4 tussen EU gr. En max inkgr.lage middenink.	82	68%
5 hoger dan max inkgr. Lage middenink.	128	65%
Compaen		
1 t/m minimum inkomen	90	81%
2 tot huurtoeslaggrens	37	51%
3 tussen huurtoeslaggr. En EU grens	34	48%
4 tussen EU gr. En max inkgr.lage middenink.	1	38%
5 hoger dan max inkgr. Lage middenink.	4	100%
Goed wonen		
1 t/m minimum inkomen	124	43%
2 tot huurtoeslaggrens	79	40%
3 tussen huurtoeslaggr. En EU grens	48	41%
4 tussen EU gr. En max inkgr.lage middenink.	5	38%
5 hoger dan max inkgr. Lage middenink.	16	100%
Helpt Elkander		
1 t/m minimum inkomen	50	30%
2 tot huurtoeslaggrens	23	20%
3 tussen huurtoeslaggr. En EU grens	24	18%
4 tussen EU gr. En max inkgr.lage middenink.	2	100%
5 hoger dan max inkgr. Lage middenink.	1	47%
Savant		
1 t/m minimum inkomen	29	80%
2 tot huurtoeslaggrens	17	81%
3 tussen huurtoeslaggr. En EU grens	9	47%
4 tussen EU gr. En max inkgr.lage middenink.	0	0%
5 hoger dan max inkgr. Lage middenink.	4	100%

'thuis		
1 t/m minimum inkomen	268	65%
2 tot huurtoeslaggrens	120	45%
3 tussen huurtoeslaggr. En EU grens	165	58%
4 tussen EU gr. En max inkgr.lage middenink.	27	100%
5 hoger dan max inkgr. Lage middenink.	23	68%
Trudo		
1 t/m minimum inkomen	25	12%
2 tot huurtoeslaggrens	7	6%
3 tussen huurtoeslaggr. En EU grens	8	6%
4 tussen EU gr. En max inkgr.lage middenink.	0	0%
5 hoger dan max inkgr. Lage middenink.	6	100%
Volksbelang		
1 t/m minimum inkomen	75	73%
2 tot huurtoeslaggrens	36	54%
3 tussen huurtoeslaggr. En EU grens	39	59%
4 tussen EU gr. En max inkgr.lage middenink.	6	100%
5 hoger dan max inkgr. Lage middenink.	10	95%
woCom		
1 t/m minimum inkomen	257	60%
2 tot huurtoeslaggrens	134	47%
3 tussen huurtoeslaggr. En EU grens	105	46%
4 tussen EU gr. En max inkgr.lage middenink.	7	51%
5 hoger dan max inkgr. Lage middenink.	13	100%
Wooninc.		
1 t/m minimum inkomen	585	71%
2 tot huurtoeslaggrens	260	49%
3 tussen huurtoeslaggr. En EU grens	291	83%
4 tussen EU gr. En max inkgr.lage middenink.	19	100%
5 hoger dan max inkgr. Lage middenink.	41	88%
Woonpartners		
1 t/m minimum inkomen	272	99%
2 tot huurtoeslaggrens	118	70%
3 tussen huurtoeslaggr. En EU grens	158	100%
4 tussen EU gr. En max inkgr.lage middenink.	12	100%
5 hoger dan max inkgr. Lage middenink.	9	71%

Tabel M2

Geïndexeerde slaagkansen per inkomensgroep per corporatie.

Zoekduur Wooniezie per gemeente

Gemeente	1 persoon	2 personen	3 personen	4 personen	5 personen	6 personen	Totaal
Asten	17,0	3,9					14,5
Bergeijk	0,7						0,7
Best	10,6	10,4	20,3	17,4	2,6		11,0
Bladel	1,8	1,1					1,7
Cranendonck	11,1	18,7	38,0	34,9	24,0	61,8	19,6
Deurne	8,6						8,6
Eindhoven	8,5	9,6	15,2	11,5	24,2		8,9
Geldrop-Mierlo	12,9	8,4	12,8	16,8	56,4		12,6
Gemert-Bakel	12,9	14,8	15,7	18,7		21,3	14,2
Heeze-Leende	17,5	22,4	46,1	6,5			20,1
Helmond	13,8	19,9	15,4	20,4	34,7	68,7	15,7
Laarbeek	11,6	16,7	21,8	39,7	13,7		14,7
Nuenen	16,0	10,4	0,1				14,5
Oirschot	9,7	10,8	9,0	12,4	7,0		10,0
Reusel – De Mierden	6,9	11,1					7,8
Someren	14,5	14,3	33,8	11,9			15,4
Son en Breugel	12,2	9,5	0,1	0,1			10,7
Valkenswaard	6,0						6,0
Veldhoven	10,5	8,4	12,4	6,6			10,1
Waalre	8,3	6,0					7,6
Eindtotaal	11,4	13,7	18,1	18,5	28,2	53,4	12,7

Tabel M5

Gemiddelde zoekduur in maanden per gemeente naar huishoudgrootte 2019 Wooniezie.

Hoe groter het huishouden. Hoe langer de zoekduur.

Gemeente	t/m minimum	tot huurtoe- slaggrens	tussen huurtoe- slaggr. en EU grens	tussen EU gr. en max inkgr.lage middenink.	hoger dan max inkgr. lage middenink.
Asten	9,9	13,1	26,6		
Bergeijk	0,7				
Best	12,3	9,2	10,2	15,8	9,3
Bladel		0,0	1,9		
Cranendonck	21,9	16,6	18,5	33,2	0,1
Deurne	8,6				
Eindhoven	8,6	10,2	8,3	8,5	10,1
Geldrop-Mierlo	14,3	20,3	6,5	30,4	5,8
Gemert-Bakel	17,0	12,5	11,8	15,8	15,0
Heeze-Leende	18,3	24,2	17,9		
Helmond	14,7	15,6	15,7	12,8	30,0
Laarbeek	14,2	14,5	17,0	6,1	10,0
Nuenen	15,5	15,3	14,4	0,1	0,1
Oirschot	12,5	4,0	12,2	19,3	
Reusel - De Mierden	11,0	2,0	7,5		
Someren	11,8	18,3	20,2		5,1
Son en Breugel	7,9	13,4	8,6	21,4	10,9
Valkenswaard			8,7	0,4	
Veldhoven	13,0	11,2	9,1	2,7	1,9
Waalre	9,4	17,1	4,4	5,7	0,8
Eindtotaal	12,7	13,4	12,0	12,4	13,0

Tabel M11

Gemiddeld zoekduur in maanden per gemeente naar inkomensgroep 2019 Wooniezie.

De hoogte van het inkomen heeft nauwelijks invloed op de zoekduur.

Gemeente	18 tot 23 j	23 tot 35 j	35 tot 55 j	55 tot 65 j	65 t/m 75 j	75 j en ouder
Asten		15,4	38,0	9,6	3,5	8,9
Bergeijk						0,7
Best	7,3	11,8	11,2	11,6	11,2	5,1
Bladel			9,3	0,5	0,1	0,8
Cranendonck	8,7	24,2	22,5	17,5	10,8	6,7
Deurne				8,6		
Eindhoven	10,2	11,6	11,0	7,0	5,2	4,2
Geldrop-Mierlo	51,1	14,1	22,5	11,7	7,8	7,3
Gemert-Bakel	13,4	15,4	16,6	21,1	5,6	1,2
Heeze-Leende	27,4	23,8	18,3	19,4	8,2	18,3
Helmond	7,6	16,5	19,6	14,9	12,7	9,0
Laarbeek	11,6	20,5	15,7	23,0	6,2	7,0
Nuenen	18,5	17,6	18,0	1,6	0,0	3,2
Oirschot	5,0	11,8	10,6	9,2	14,4	1,0
Reusel - De Mierden			20,0	5,0	3,8	
Someren	4,6	17,0	27,8	8,4	5,1	3,2
Son en Breugel	7,0	16,1	0,6	5,5	16,2	9,1
Valkenswaard			17,0	0,4	0,5	
Veldhoven	11,7	13,2	10,7	9,5	8,2	5,2
Waalre		5,7	10,3	9,3	3,8	
Eindtotaal	10,0	14,7	16,6	11,3	7,7	5,6

Tabel M12

Gemiddeld zoekduur in maanden per gemeente naar leeftijd 2019 Wooniezie.

Gemeente	Appartement met lift	Appartement zonder lift	Eengezinswoning	Maisonnette	Seniorenwoning	Totaal
Asten	6,2	43,7			30,4	14,5
Bergeijk	0,7					0,7
Best	11,9	7,8	13,4	12,7		10,9
Bladel	2,3		0,0			1,7
Cranendonck	7,4	9,0	27,2		12,0	19,6
Deurne			8,6			8,6
Eindhoven	7,0	11,7	13,9	7,3	3,2	8,6
Geldrop-Mierlo	9,3	16,9	16,0		14,7	12,6
Gemert-Bakel	8,6	17,3	16,3		9,1	14,2
Heeze-Leende	12,1	20,3	25,3		20,5	20,1
Helmond	15,6	13,5	17,7	18,2	16,8	15,6
Laarbeek	10,1	16,6	16,7		13,5	14,7
Nuenen	7,6	18,1	1,3			14,8
Oirschot	12,1	11,6	6,8		8,2	10,0
Reusel – De Mierden		1,9			7,5	4,7
Someren	7,2	12,5	21,9		8,5	15,4
Son en Breugel	10,9	18,5	7,5	25,2		10,5
Valkenswaard	6,0					6,0
Veldhoven	8,1	12,9	5,7	11,4	0,1	9,8
Waalre	5,7	6,6	9,6		31,1	6,9
Eindtotaal	9,8	13,6	16,7	12,1	13,3	12,7

Tabel M6

Gemiddeld zoekduur in maanden per gemeente naar woningtype 2019 Wooniezie.

De zoekduur van een eengezinswoning is het langste.

Gemiddelde inschrijfduur Wooniezie per gemeente

Gemeente	Inschrijfduur
Son en Breugel	10,1
Veldhoven	8,9
Nuenen	7,3
Best	6,2
Laarbeek	5,9
Someren	5,7
Geldrop-Mierlo	5,5
Gemert-Bakel	5,2
Heeze-Leende	5,0
Hele regio	4,6
Waalre	4,5
Cranendonck	4,5
Asten	4,3
Helmond	4,0
Eindhoven	3,2
Oirschot	2,9
Bladel	2,5
Valkenswaard	2,1
Reusel - De Mierden	1,7
Deurne	1,6
Bergeijk	0,7

Tabel M13

Gemiddelde inschrijfduur van woningzoekenden die in 2019 een woning betrokken via Wooniezie.

Aantal reacties Wooniezie per gemeente

Gemeente	Gemiddeld aantal reacties
Helmond	676
Son en Breugel	590
Hele regio	491
Eindhoven	466
Nuenen	457
Best	455
Veldhoven	378
Someren	360
Laarbeek	350
Geldrop-Mierlo	335
Waalre	277
Heeze-Leende	255
Cranendonck	246
Gemert-Bakel	230
Oirschot	135
Asten	102
Reusel - De Mierden	39
Bladel	24
Bergeijk	14
Valkenswaard	8

Tabel D3b

Gemiddeld aantal reacties per advertentie per gemeente. Zowel model inschrijftijd als loting.

Gemeente	Reacties per advertentie bij loting
Best	1106
Helmond	1066
Eindhoven	877
Hele regio	778
Son en Breugel	743
Geldrop-Mierlo	718
Laarbeek	601
Waalre	597
Veldhoven	597
Someren	556
Cranendonck	351
Heeze-Leende	322
Gemert-Bakel	298
Oirschot	162

Tabel D3a

Gemiddeld aantal reacties per advertentie per gemeente. Alleen woningen die verloot werden.

Gemeente	Appartement met lift	Appartement zonder lift	Eengezinswoning	Alle woningen
Asten	59	300		102
Bergeijk	14			14
Best	418	589	408	455
Bladel	6		78	24
Cranendonck	71	305	323	246
Deurne			843	843
Eindhoven	213	879	1166	466
Geldrop-Mierlo	89	713	754	335
Gemert-Bakel	187	257	261	230
Heeze-Leende	17	344	422	255
Helmond	400	854	968	676
Laarbeek	73	455	566	350
Nuenen	368	499	351	457
Oirschot	96	176	153	135
Reusel - De Mierden	13	6		39
Someren	96	395	576	360
Son en Breugel	239	520	810	590
Valkenswaard	8			8
Veldhoven	182	680	603	378
Waalre	172	624	843	277
Totaal	227	675	696	491

Tabel M7

Gemiddeld aantal reacties per advertentie in 2019 in Wooniezie per woningtype per gemeente

Alleen de meest voorkomende woningtypes staan in deze tabel.

Gemeente	1 persoon	2 personen	3 en meer personen	Totaal
Asten	121	14		102
Bergeijk	14			14
Best	479	399	479	455
Bladel	26	1		24
Cranendonck	302	149	189	246
Deurne	843			843
Eindhoven	465	436	632	466
Geldrop-Mierlo	324	253	992	335
Gemert-Bakel	241	243	186	230
Heeze-Leende	294	80	152	255
Helmond	620	728	868	676
Laarbeek	377	282	430	350
Nuenen	427	531	416	457
Oirschot	153	140	92	135
Reusel - De Mierden	40	31		39
Someren	379	315	384	360
Son en Breugel	579	560	725	590
Valkenswaard	8			8
Veldhoven	377	305	713	378
Waalre	258	322		277

Tabel M8

Gemiddeld aantal reacties per advertentie in 2019 in Wooniezie per huishoudgrootte per gemeente.

Inkomens en huurprijzen

In deze rapportage worden bij inkomens en huurprijzen geen bedragen genoemd. Dit is bewust gedaan omdat de grenzen van de inkomens- en huurprijsklassen jaarlijks worden aangepast. Om de positie van de diverse inkomensgroepen en woningen naar huurprijs in diverse jaren te kunnen vergelijken worden daarom de omschrijvingen van de klassen gehanteerd in plaats van bedragen.

Elk jaar worden de grenzen van de diverse groepen aangepast. Voor de diverse verslagperioden gelden de volgende grenzen:

Inkomensgrenzen 2017

2017	1 persoon geen AOW	1 persoon AOW	2 of meer personen geen AOW	2 of meer personen AOW
Grens doelgroep (huurtoeslaggrens)	€ 22.200	€ 22.200	€ 30.150	€ 30.175
Grens doelgroep – Europagrens	€ 22.200 € 36.165	€ 22.200 € 36.165	€ 30.150 € 36.165	€ 30.175 € 36.165
Europagrens en meer	Vanaf € 36.165	Vanaf € 36.165	Vanaf € 36.165	Vanaf € 36.165

Inkomensgrenzen 2018

2018	1 persoon geen AOW	1 persoon AOW	2 of meer personen geen AOW	2 of meer personen AOW
Grens doelgroep (huurtoeslaggrens)	€ 22.400	€ 22.375	€ 30.400	€ 30.400
Grens doelgroep – Europagrens	€ 22.400 € 36.798	€ 22.375 € 36.798	€ 30.400 € 36.798	€ 30.400 € 36.798
Europagrens en meer	Vanaf € 36.798	Vanaf € 36.798	Vanaf € 36.798	Vanaf € 36.798

Inkomensgrenzen 2019

2019	1 persoon geen AOW	1 persoon AOW	2 of meer personen geen AOW	2 of meer personen AOW
Grens doelgroep (huurtoeslaggrens)	€ 22.700	€ 22.675	€ 30.825	€ 30.825
Grens doelgroep – Europagrens	€ 22.700 € 38.035	€ 22.675 € 38.035	€ 30.825 € 38.035	€ 30.825 € 38.035
Europagrens en meer	Vanaf € 38.035	Vanaf € 38.035	Vanaf € 38.035	Vanaf € 38.035

Ook de huurprijsklassen, relevant voor het passend toewijzen, worden jaarlijks aangepast:

Huurprijsgrenzen 2017, 2018 en 2019

	2017	2018	2019
1 ^o aftoppingsgrens	€ 592,55	€ 597,30	€ 607,46
2 ^o aftoppingsgrens	€ 635,05	€ 640,14	€ 651,03
Liberalisatiegrens	€ 710,68	€ 710,68	€ 720,42