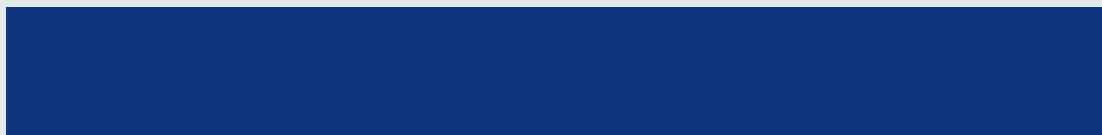


Rapport

Lokale binding van vestigers in de SRBT

Stedelijke regio Breda Tilburg



Lokale binding van vestigers in de SRBT



Stedelijke regio Breda Tilburg

Datum 8 april 2025

Opdrachtgever: Stedelijke regio Breda Tilburg

Contactpersoon: Caroline Doggen

Nadere inlichtingen: Veerle Veraart; veerle.veraart@rigo.nl; 06-51643331

Projectnummer: P49080



RIGO is lid van de Vereniging voor Beleidsonderzoek (VBO) en gecertificeerd volgens ISO 9001:2015

WWW.RIGO.NL | DE RUIJTERKADE 112-C AMSTERDAM | IBAN NL 14 INGB 0002903851 | T 020 522 11 11
INFO@RIGO.NL | POSTBUS 2805 1000 CV AMSTERDAM | BTW NR NL 0092.84.461.B.01 | KVK 33227618



Inhoud

Inleiding	1
Nut en noodzaak	1
Leeswijzer	1
1 Huisvestingswet 2014	2
2 Verhuizingen	4
3 Herkomst huurders in de corporatiesector	6
Ontwikkeling	8
4 Herkomst woningkopers in de koopsector	10
Totale koopsector	10
Betaalbare koopsegment	11
Ontwikkeling	12
5 Samenvatting	14
Factsheets	17
Alphen-Chaam	17
Altena	20
Baarle-Nassau	23
Breda	26
Dongen	29
Drimmelen	32
Etten-Leur	35
Geertruidenberg	38
Gilze en Rijen	41
Goirle	44
Heusden	47
Hilvarenbeek	50
Loon op Zand	53
Oisterwijk	56
Oosterhout	59
Tilburg	62
Waalwijk	65
Zundert	68

Inleiding

Gemeenten hebben via de huisvestingsverordening de mogelijkheid om te sturen op woonruimteverdeling, zoals het hanteren van toewijzingsregels en het verlenen van voorrang aan groepen woningzoekenden. In deze memo onderzoeken we de nut en noodzaak van voorrangverlening aan woningzoekenden met maatschappelijke en/of economische (lokale) binding.

Nut en noodzaak

In deze memo zoomen we specifiek in op de mogelijkheid om woningzoekenden met maatschappelijke en/of economische (lokale) binding met voorrang te huisvesten. Om dit instrument in te kunnen zetten stelt de wet dat nut en noodzaak van de maatregel via een huisvestingsverordening moet worden aangetoond. Daarom is het verstandig om eerst zicht te krijgen op de actuele situatie van de herkomst van gevestigde huishoudens in de gemeenten en in de Stedelijke regio Breda Tilburg (SRBT). We onderzoeken de herkomst van vestigers op drie manieren:

- Door middel van verhuizingen binnen en naar de gemeenten in de regio;
- Door de herkomst van nieuwe huurders in de corporatiesector in gemeenten in beeld te brengen;
- Door de herkomst van woningkopers in de koopsector in de gemeenten in beeld te brengen.

Leeswijzer

In deze memo beschrijven we de uitkomsten van de analyses voor de gemeenten Alphen-Chaam, Altena, Baarle-Nassau, Breda, Dongen, Drimmelen, Etten-Leur, Geertruidenberg, Gilze en Rijen, Goirle, Heusden, Hilvarenbeek, Loon op Zand, Oisterwijk, Oosterhout, Tilburg, Waalwijk en Zundert.

Allereerst gaan we kort in op de Huisvestingswet en de huisvestingsverordening als gemeentelijk sturingsinstrument. Het vormt de context van deze verkenning en zorgt voor een beter begrip van het navolgende. In hoofdstuk 2 tot en met 4 beschrijven we de resultaten in regionaal verband. In het hoofdstuk 2 analyseren we hoeveel inwoners binnen de gemeenten en de regio verhuizen en hoeveel inwoners zich nieuw in de gemeenten vestigen. Vervolgens onderzoeken we in hoofdstuk 3 de herkomst van nieuwe huurders in de corporatiesector op basis van gegevens van woonruimteverdeeldregio's Klik voor Wonen, Woning in Zicht en Woongaard. Tenslotte onderzoeken we de herkomst van woningkopers in de koopsector aan de hand van gegevens van het Kadaster in hoofdstuk 4. In hoofdstuk 5 volgt een samenvatting. In de bijlage zijn factsheets met cijfers per gemeente opgenomen.

1 Huisvestingswet 2014

De Huisvestingswet 2014 vormt het wettelijk kader voor **woonruimteverdeling** in Nederland. In essentie stelt de wet dat de gemeente niet mag interveniëren op de woningmarkt, tenzij niet reguleren leidt tot grote maatschappelijke problemen. Specifiek problemen die gevonden moeten worden in schaarste aan woningen (en verdringing van groepen woningzoekenden als gevolg daarvan).

De huisvestingsverordening

Als een gemeentelijke overheid het in gebruik geven en nemen van (delen van) het woningaanbod wil reguleren, dan moeten de spelregels rondom deze interventie worden vastgelegd in het enige instrument dat de Huisvestingswet kent: de **huisvestingsverordening**.

Een huisvestingsverordening heeft een 'houdbaarheidsdatum' van maximaal vier jaar: de gedachte daarachter is dat gemeenten ondertussen worden geacht uitvoering te geven aan beleid dat moet leiden tot het ongedaan maken van de geconstateerde problematiek (voornamelijk het oplossen van schaarste aan woningen).

In een huisvestingsverordening wordt o.a. vastgelegd welk deel van de woningvoorraad wordt gereguleerd en welke doelgroepen voor deze woningen in aanmerking komen. Daarnaast worden doorgaans tal van eisen gesteld aan aanbieders (bijvoorbeeld de plek waar woningen worden aangeboden) en vragers (bijvoorbeeld de criteria waaraan men moet voldoen). Een **urgentieregeling** maakt altijd onderdeel uit van een huisvestingsverordening, en regelt welke groepen in een noodsituatie met voorrang moeten worden gehuisvest.

Mogelijkheden toewijzen met voorrang

De wet- en regelgeving rondom de Huisvestingswet is in beweging. Per 1 januari 2024 zijn de mogelijkheden om woningen met voorrang te verlenen uitgebreid:

- ✓ Bij maximaal 50 procent van de verleende huisvestingsvergunningen mag voorrang gegeven worden aan **woningzoekenden** met een **lokale maatschappelijke- en/of economische binding**; Het **schaalniveau** waarop binding mag worden toegepast, is verruimd (regio, gemeente of delen van de gemeente);
- ✓ **Binnen de groep woningzoekenden** met lokale binding mag voorrang gegeven worden aan groepen met een (door gemeenten te definiëren) **vitale beroepsgroep**;
- ✓ Voor het eerst wordt het mogelijk om ook met de huisvestingsverordening te sturen op de toewijzing van **koopwoningen** (nieuwbouw, tot €390.000 prijspeil 2024);

Voorrang aan woningzoekenden met lokale binding

In deze memo staat de nut en noodzaak van voorrang aan woningzoekenden met lokale binding centraal. Sinds kort mag bij maximaal 50 procent van de verleende huisvestingsvergunningen voorrang worden gegeven aan woningzoekenden met een **lokale maatschappelijke- en/of economische binding aan de regio of (een deel van) een gemeente**. Dit is tevens mogelijk in de toewijzing van **betaalbare koopwoningen**.

Wat betekent maatschappelijke of economische binding? Onder maatschappelijke binding verstaat de wet onder andere dat een woningzoekende 6 jaar onafgebroken of de afgelopen 10 jaar 6 jaar ingezetene is geweest. Onder economische binding wordt verstaan dat de woningzoekende een in economisch opzicht redelijk belang heeft om zich in de regio of in een (deel van de) gemeente te vestigen. In de praktijk is dit bijvoorbeeld het geval als iemand een dienstverband heeft van meerdere dagen per week.

Effecten

Alle groepen woningzoekenden waaraan in een huisvestingsverordening bindingscriteria zijn gekoppeld, vallen onder de 50%. Onder 'bindingscriteria' wordt hier verstaan dat voor het verkrijgen van urgentie of voorrang sprake moet zijn van een locatiecriterium. Bijvoorbeeld voor veel **urgentiecategorieën** geldt dat in de urgentiecriteria is opgenomen dat iemand woonachtig is of binding moet hebben met regio of gemeente. Maar niet alle urgentiecategorieën hebben een locatiecriterium. Deze groepen vallen dan niet onder de 50%.

Daarnaast is er regelmatig sprake van groepen woningzoekenden die voorrang krijgen omdat ze een woning in de regio of de gemeente achterlaten. Dit is bijvoorbeeld het geval bij stadsvernieuwing (sloop/nieuwbouw of renovatie) en bij groepen doorstromers ("u krijgt voorrang als u een grote woning in de regio achterlaat"). Deze groepen vallen – net als de veel urgente groepen – wel onder de 50%.

Het is hier belangrijk om te benadrukken dat de binding uit de Huisvestingswet betrekking heeft op voorrang: het is dus niet zo dat gemeenten maar 50% van hun woningen aan 'eigen' woningzoekenden mogen toewijzen: ze mogen tot 50% van het woningaanbod **met voorrang toewijzen** aan 'eigen' woningzoekenden.

Wanneer ook veel regulier woningzoekenden binnen de eigen gemeente verhuizen, zou in theorie zelfs alle woningen terecht kunnen komen bij 'eigen woningzoekenden'.

Nut en noodzaak

Het onderzoeken van nut en noodzaak van maatschappelijke en economische binding is gezien de ingewikkelde definitie niet gemakkelijk. Er is geen databron waar dit uit blijkt. Voor de afweging om dit instrumentarium in te zetten wordt in de volgende hoofdstukken meer inzicht gegeven in hoeveel lokaal woningzoekenden zonder sturing al een woning in de eigen gemeente of regio vinden.

Voor zowel de sociale huursector als het betaalbare koopsegment zijn goede bronnen beschikbaar om het bovenstaande in beeld te brengen. Voor de particuliere huur geldt dit niet: er is niet een landelijke of regionale registratie van verhuringen in dit segment, laat staan van kenmerken van deze verhuringen (waaronder de herkomst van huurders). We beperken ons in dit onderzoek dus tot het onderzoeken van nut en noodzaak van sturing in de sociale huursector en betaalbare koop nieuwbouw (<€405.000, prijspeil 2025).

Om uitspraken te doen over de vraag in hoeverre betaalbare koopwoningen terecht komen bij lokale inwoners, analyseren we alle transacties in de bestaande woningvoorraad. De reden hiervoor is dat, zeker in kleine gemeenten met een beperkt aantal nieuwbouwprojecten gericht op betaalbare koop, er onvoldoende conclusies vallen te verbinden aan de beperkte aantallen. Onderzoeksmatig is er geen reden om te veronderstellen dat verhuisbewegingen in de betaalbare koop wezenlijk verschillen tussen bestaande voorraad en nieuwbouw.

2 Verhuizingen

In dit hoofdstuk nemen we de verhuisbewegingen in de SRBT onder de loep. We onderzoeken de mate waarin nieuwe inwoners binnen de eigen gemeente verhuizen of van elders uit de regio of van buiten de regio komen in de periode 2019 tot 2023.

Verhuisbewegingen

De verhuisbewegingen worden op basis van **openbare data van het CBS** in beeld gebracht. Specifiek gaat het in dit hoofdstuk om **verhuisde personen** binnen en naar de gemeenten. In de volgende hoofdstukken zoomen we in op verhuringen in de corporatiesector en woningtransacties in de koopsector en gaan de cijfers over **huishoudens**.

Cijfers over verhuisde personen binnen en naar de gemeente kunnen een enigszins vertekenend beeld geven. Woningen kunnen betrokken worden door eenpersoonshuishoudens of door meerpersoonshuishoudens. Als een huishouden uit meerdere personen bestaat, weegt de verhuizing van dat huishouden zwaarder mee in de cijfers, terwijl het in principe om één verhuisbeweging gaat.

Lokale verhuizingen

In de onderzochte periode is het aantal personen dat binnen de gemeente verhuist het grootst, ruim 50 procent, in de gemeenten Altena, Dongen, Drimmelen, Etten-Leur, Geertruidenberg, Heusden, Hilvarenbeek, Oosterhout, Waalwijk, Zundert, Breda en Tilburg (Figuur 2-1). In veel gemeenten verhuist ook ongeveer 50 procent van de personen naar de gemeente vanuit een andere gemeente. In de gemeente Alphen-Chaam, Baarle-Nassau, Gilze en Rijen, Goirle, Loon op Zand en Oisterwijk is het aantal vestigers uit andere gemeenten groter dan het aantal lokale verhuizingen.

In alle gemeenten, met uitzondering van Drimmelen, Geertruidenberg en Hilvarenbeek, neemt het aandeel verhuisde personen binnen de gemeente af tussen 2019 en 2023 en het aantal vestigers toe. In Drimmelen, Geertruidenberg en Hilvarenbeek blijft het aandeel van lokale verhuizingen en vestigers stabiel (zie factsheets per gemeente).

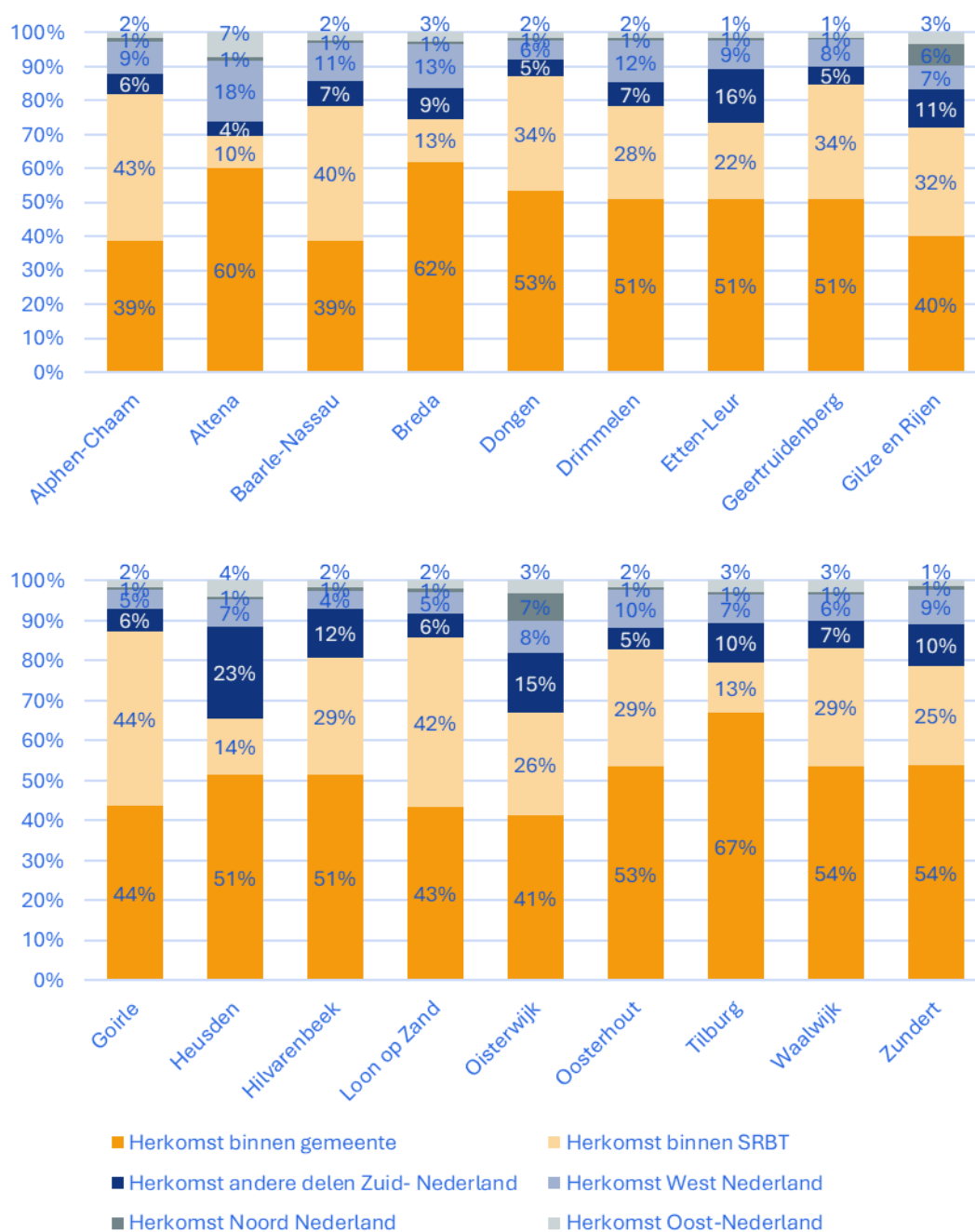
Herkomst vestigers

De herkomst van vestigers varieert sterk per gemeente. Voor een groot aantal gemeenten komt een groot deel van de vestigers uit andere gemeenten binnen de SRBT. Voor de gemeenten Alphen-Chaam, Baarle-Nassau, Goirle en Loon op Zand geldt dat ongeveer evenveel personen binnen de gemeente als vanuit een buurgemeente in de SRBT verhuizen.

In de gemeenten Etten-Leur, Heusden en Tilburg komt een relatief groot deel van de nieuwe inwoners uit andere delen van Zuid-Nederland. In de gemeente Altena is juist een relatief groot aandeel vestigers afkomstig uit West en Oost-Nederland. De ligging van deze vier gemeenten in de SRBT kan daarvoor een verklaring zijn. Ook Breda trekt relatief veel vestigers uit West-Nederland, mogelijk vanwege de centrumfunctie van en werkgelegenheid of opleidingsmogelijkheden in de gemeente.

In de **factsheets** zijn cijfers over verhuisbewegingen per gemeente opgenomen.

Figuur 2-1 Verhuisde personen binnen en naar de gemeenten in de SRBT tussen 2019 en 2023 Bron: CBS, 2024; bewerking RIGO.



3 Herkomst huurders in de corporatiesector

Vervolgens zoomen we in op verhuringen in de corporatiesector. Hiervoor maken we gebruik van gegevens van Klik voor Wonen, Woning in Zicht, Woongaard en Thuispoort over de woonruimteverdeling in de jaren 2021 tot en met 2023.

Verhuringen

Op basis van gegevens van Klik voor Wonen, Woning in Zicht, Woongaard en Thuispoort kunnen we ook specifiek kijken naar de herkomst van nieuwe huurders in de corporatiesector. We onderzoeken de **verhuringen aan huishoudens** die hebben plaatsgevonden in de periode 2021 tot en met 2023. We onderscheiden huishoudens uit de eigen gemeente, huurders uit dezelfde woonruimteverdeelregio en huurders elders uit Nederland.

Woonruimteverdeelregio

De Stedelijke Regio Breda Tilburg valt in vier woonruimteverdeelregio's uiteen. In dit hoofdstuk zoomen we in op de twee grootste regio's. Het werkgebied van Klik voor Wonen¹ bestrijkt grotendeels de regio Baronie en een gebied buiten de SRBT, namelijk de regio Roosendaal. Woning in Zicht² overlapt grotendeels met de regio Hart van Brabant. De gemeente Alphen-Chaam valt in beide regio's. De gemeenten Heusden en Altena³ vallen in twee andere regio's, namelijk respectievelijk Thuispoort en Woongaard.

Huurders met een herkomst buiten de woonruimteverdeelregio's kunnen elders uit Nederland komen of uit het buitenland, mits ze zich wel bij Klik voor Wonen, Woning in Zicht, Woongaard of Thuispoort hebben ingeschreven.

In Figuur 3-1 is het aantal verhuringen in de gemeenten via Woning in Zicht in de periode 2021 tot 2023 weergegeven naar de herkomst van de nieuwe huurders. De herkomst is uitgesplitst naar huurders met een herkomst binnen de eigen gemeente, een herkomst uit een andere gemeente binnen het werkgebied van Woning in Zicht of met een herkomst daarbuiten.

Het aandeel verhuringen aan huurders van binnen de eigen gemeente varieert sterkst per gemeente. In een groot deel van de gemeenten is het aandeel verhuringen aan lokale huishoudens ongeveer 50 procent in de periode tussen 2021 en 2023. In de gemeenten Oisterwijk, Waalwijk en Tilburg ligt dat percentage hoger: respectievelijk ongeveer 60 procent tot 80 procent. In de gemeenten Alphen-Chaam en Baarle-Nassau ligt het aandeel verhuringen aan inwoners uit de gemeente lager, respectievelijk ongeveer 25 procent en 35 procent.

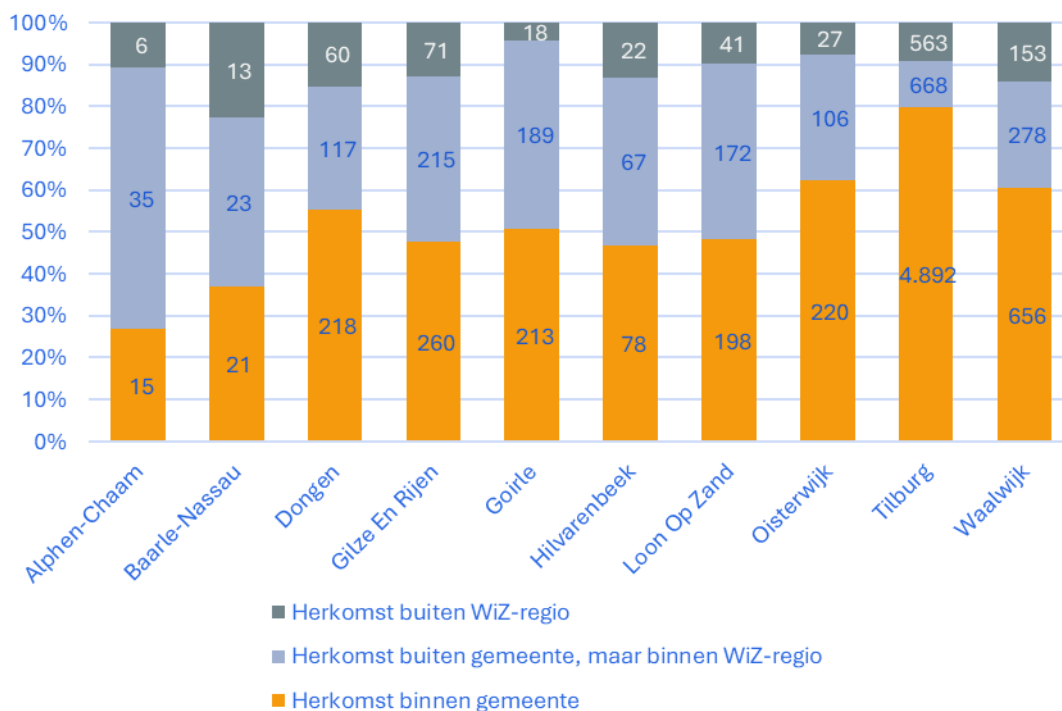
Met uitzondering van Baarle-Nassau geldt dat ruim 85 procent van de nieuwe huurders uit de eigen gemeente, dan wel omliggende gemeenten binnen het werkgebied van Woning in Zicht komt. Een klein deel van de nieuwe huurders komt van elders.

¹ Het werkgebied van Klik voor Wonen bestaat uit zeven gemeenten in de regio Baronie (Alphen-Chaam, Breda, Drimmelen, Etten-Leur, Geertruidenberg, Oosterhout en Zundert) en vijf gemeenten in de regio Roosendaal (Halderberge, Moerdijk, Roosendaal, Rucphen en Steenbergen).

² Het werkgebied van Woning in Zicht bestaat uit twee gemeenten in de regio Baronie (Alphen-Chaam en Baarle-Nassau) en acht gemeenten in de regio Hart van Brabant (Dongen, Gilze en Rijen, Goirle, Hilvarenbeek, Loon op Zand, Oisterwijk, Tilburg en Waalwijk) en de gemeente Vught.

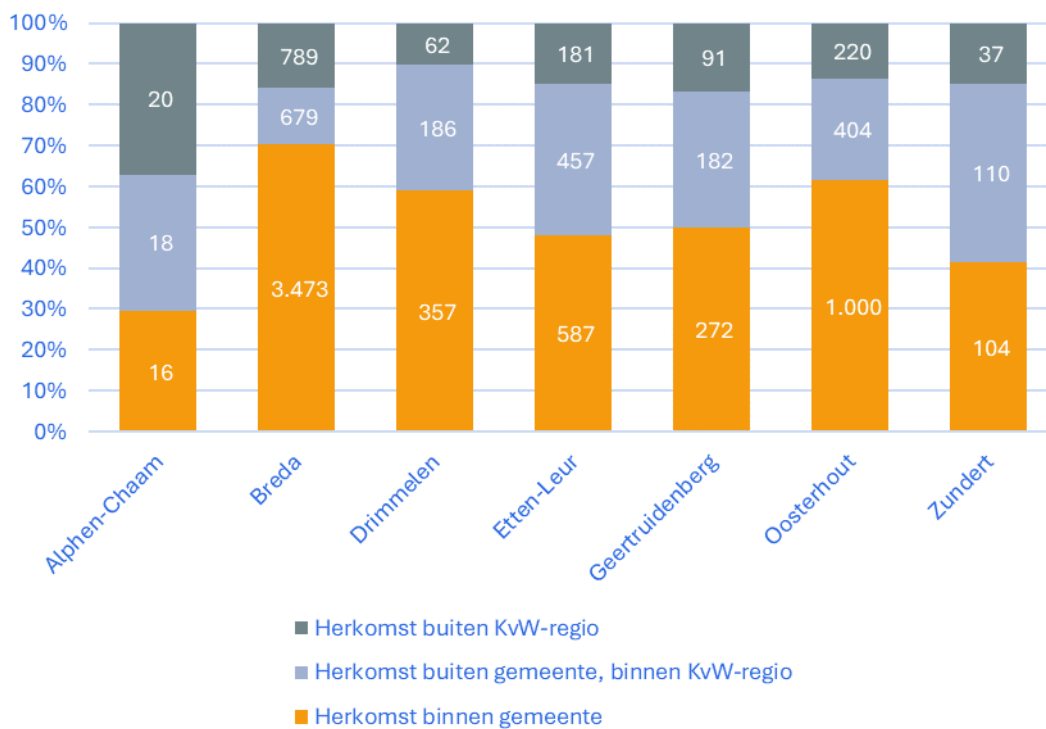
³ De cijfers voor gemeente Altena en Heusden zijn opgenomen in de factsheets.

Figuur 3-1 Herkomst nieuwe huurders tussen 2021 en 2023. Bron: Woning in Zicht, 2024; bewerking RIGO.



In Figuur 3-2 is het aantal verhuringen in de gemeenten via Klik voor Wonen in de periode 2021 tot 2023 weergegeven naar de herkomst van de nieuwe huurders.

Figuur 3-2 Herkomst nieuwe huurders tussen 2021 en 2023. Bron: Klik voor Wonen, 2024; bewerking RIGO.

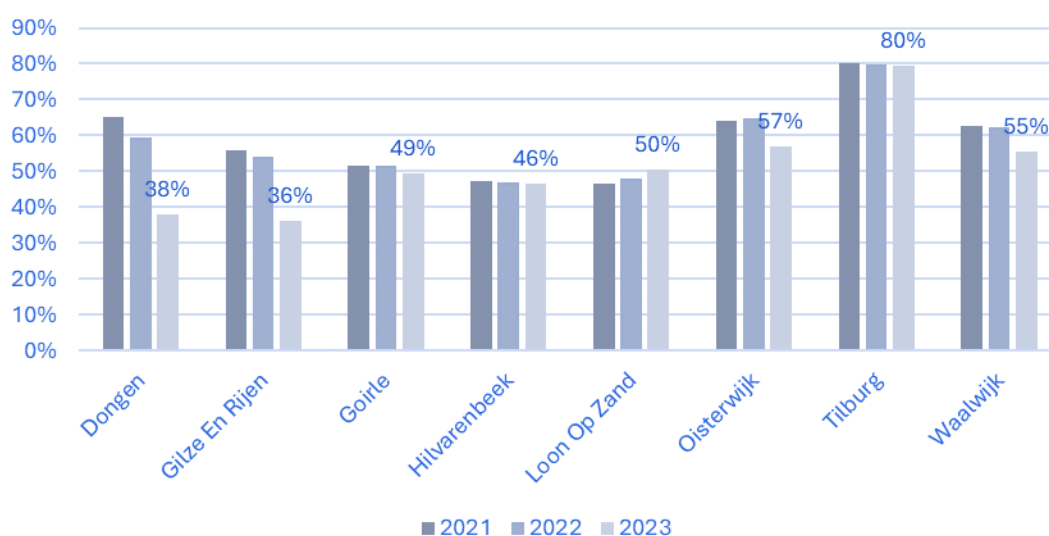


Met uitzondering van Alphen-Chaam geldt dat ruim 80 procent van de nieuwe huurders uit de eigen gemeente, dan wel omliggende gemeenten binnen het werkgebied van Klik voor Wonen komt. Een klein deel van de nieuwe huurders komt van elders.

Ontwikkeling

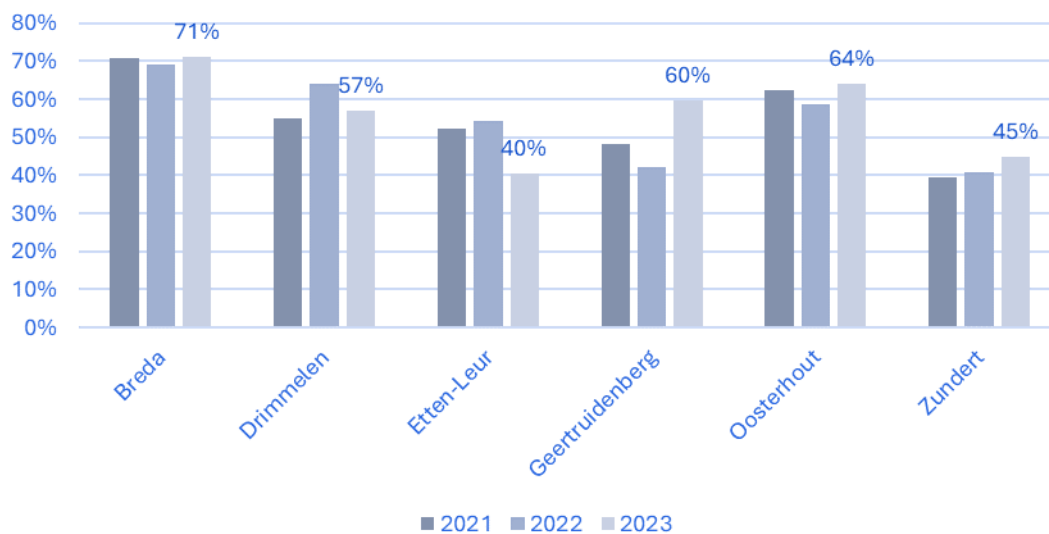
In Figuur 4-3 is de ontwikkeling van het aandeel huurders afkomstig uit de eigen gemeente tussen 2021 en 2023 getoond. In de meeste gemeenten is het percentage huurders uit de eigen gemeente ongeveer gelijk gebleven of fluctueert licht per jaar. In de gemeenten Dongen en Gilze en Rijen, en in minder mate in Waalwijk, is er sprake van daling van het aandeel huurders dat afkomstig is uit de gemeente. In de gemeente Heusden ligt het aandeel in 2022 en 2023 hoger dan in 2021.

Figuur 3-3 Ontwikkeling aandeel nieuwe huurders uit de eigen gemeente in de corporatiesector⁴. Bron: Woning in Zicht, 2024; bewerking RIGO.



⁴ Voor de gemeenten Alphen-Chaam en Baarle-Nassau was het aantal transacties per jaar in het betaalbare segment te laag om een uitsplitsing te maken.

Figuur 3-4 Ontwikkeling aandeel nieuwe huurders uit de eigen gemeente in de corporatiesector. Bron: Klik voor Wonen, 2024; bewerking RIGO.



In de **factsheets** zijn de percentages per gemeente en per jaar weergegeven.

4 Herkomst woningkopers in de koopsector

Eenzelfde beeld kunnen we schetsen voor de koopsector aan de hand van cijfers van het Kadaster. In dit hoofdstuk zoomen we in op de herkomst van woningkopers in twee prijsklassen.

Transacties

Op basis van gegevens over **transacties** in de koopsector van het Kadaster kunnen we de herkomst van **woningkopers (huishoudens)** onderzoeken. We onderscheiden verhuizingen binnen de gemeente, vanuit een andere gemeente in de SRBT, van elders uit Nederland en onbekend, overig. De laatste categorie kunnen ook verhuizingen vanuit het buitenland bevatten.

We onderzoeken de transacties in de hele koopsector en zoomen in op de transacties in het **betaalbare segment**⁵.

Totale koopsector

In Figuur 4-1 kijken we eerst naar de herkomst van woningkopers in de gehele koopsector in de periode 2021 tot 2023. In veel gemeenten komt circa 50 procent van de woningkopers uit de eigen gemeente, zoals in Dongen, Drimmelen, Etten-Leur, Geertruidenberg, Gilze en Rijen, Heusden, Hilvarenbeek, Oosterhout en Waalwijk. In de gemeenten Altena, Breda, Oisterwijk, Tilburg en Zundert is dat aandeel hoger. Terwijl in de gemeenten Alphen-Chaam, Baarle-Nassau, Goirle en Loon op Zand ongeveer 40 procent van de verkochte woningen betrokken is door lokale huishoudens.

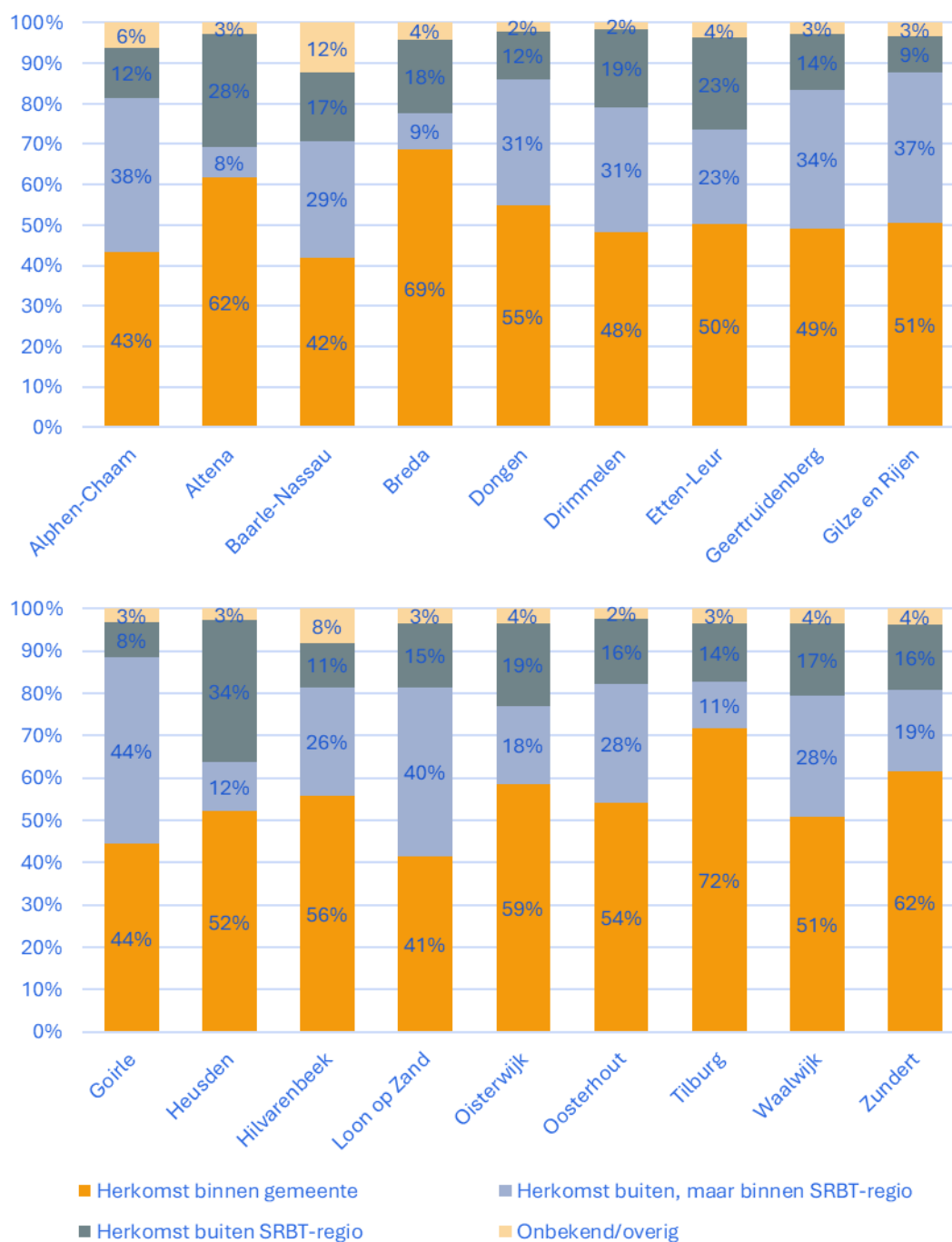
Daarnaast komt in veel gemeenten ongeveer 30 procent van de nieuwe huishoudens uit een omliggende gemeente binnen de SRBT. Tien tot vijftien procent van de woningkopers heeft een herkomst buiten de SRBT en een paar procent komt uit het buitenland of is de herkomst onbekend.

Herkomst vestigers

Woningkopers in de gemeenten Alphen-Chaam, Gilze en Rijen, Goirle en Loon op Zand komen relatief vaak uit een andere gemeente in de SRBT. In de gemeenten Altena, Breda, Etten-Leur, Heusden, Oisterwijk en Tilburg is het aandeel woningkopers uit andere delen van Nederland groter dan woningkopers uit de SRBT. Dat kan mede te maken hebben met de ligging van de gemeenten aan de rand van de SRBT met andere buurgemeenten. Voor de gemeenten Breda en Tilburg geldt als centrumgemeenten ook een aantrekkingskracht vanuit andere delen van Nederland, bijvoorbeeld vanwege werk of opleiding. In de gemeente Baarle-Nassau is van een relatief groot aandeel woningkopers de herkomst onbekend of komt uit buitenland. Dat valt natuurlijk goed te verklaren vanuit de ligging van de gemeente op de grens met België.

⁵ Voor het betaalbare segment hanteren we de betaalbare koopgrens. De betaalbare koopgrens is tot en met 2023 gelijk aan de NHG-grens. De grens verschuift per jaar: tot € 310.000 (prijsspeil 2021); tot € 325.000 (prijsspeil 2022); en tot € 355.000 (prijsspeil 2023). Het Rijk heeft sinds 2024 een betaalbare kooprijsgrens gedefinieerd op € 390.000 en in 2025 verhoogd naar € 405.000.

Figuur 4-1 Herkomst woningkopers in SRBT tussen 2021 en 2023. Bron: Kadaster, 2024; bewerking RIGO



Betaalbare koopsegment

In deze paragraaf zoomen we in op transacties onder de betaalbare kooprijsgrens – het segment waar het instrument zich specifiek op richt. In Figuur 4-2 is het aandeel woningkopers met een herkomst binnen de eigen gemeente van woningen tot de betaalbare kooprijsgrens weergegeven.

Voor het merendeel van de gemeenten is het aandeel lokale woningkopers in het betaalbare segment vergelijkbaar met het totale aandeel transacties. In de gemeenten Etten-Leur, Geertruidenberg, Heusden, Hilvarenbeek, Oisterwijk en Waalwijk is het aandeel lokale woningkopers iets lager in dit segment. In de gemeente Drimmelen is het aandeel

woningkopers uit de eigen gemeente in het betaalbare segment relatief groter, dan in de totale koopsector.

Figuur 4-2 Aandeel woningkopers binnen de gemeente in het betaalbare koopsegment. Bron: Kadaster, 2024; bewerking RIGO.

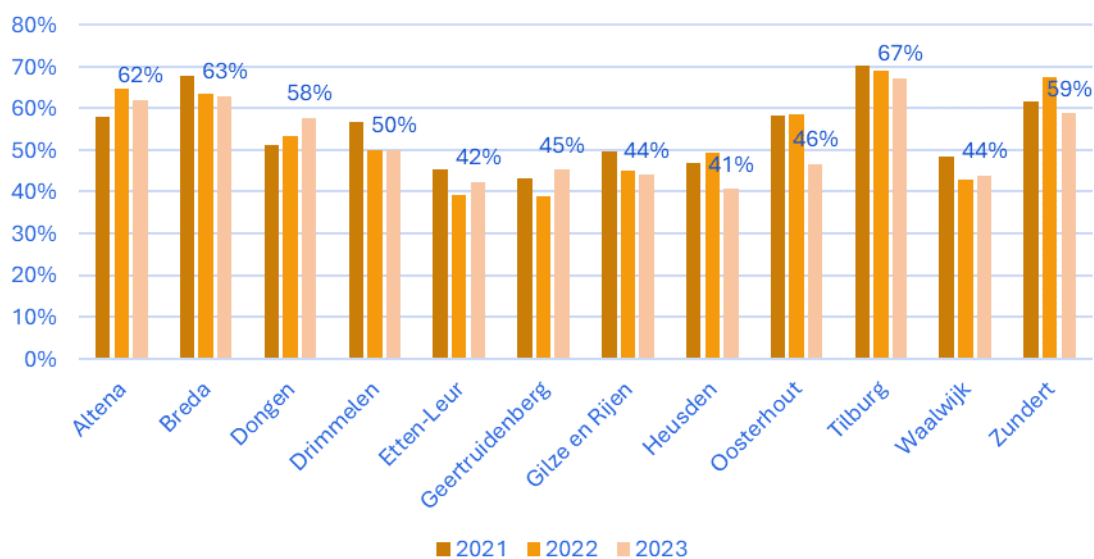


Ontwikkeling

In Figuur 4-3 is de ontwikkeling van het aandeel woningkopers in het betaalbare segment afkomstig uit de eigen gemeente tussen 2021 en 2023 getoond. In een aantal gemeenten is sprake van een lichte dalende trend van het aandeel lokale woningkopers in het betaalbare segment, zoals in Breda, Gilze en Rijen en Tilburg. In de gemeente Dongen is het aandeel woningkopers binnen de gemeente gestegen. In de meeste gemeenten fluctueert het aandeel per jaar of is ongeveer gelijk gebleven.

Er is tussen 2021 en 2023 geen sprake van grote verschuivingen. Met uitzondering van de gemeente Oosterhout, waar het aandeel lokale woningkopers in het betaalbare segment is gedaald van 58 procent in 2021 naar 46 procent in 2023. Het is nog onduidelijk of er sprake is van een trend, of dat er sprake is van een uitzondering in 2023.

Figuur 4-3 Ontwikkeling aandeel woningkopers binnen de gemeente in het betaalbare koopsegment⁶. Bron: Kadaster, 2024; bewerking RIGO.



In de **factsheets** zijn de percentages per gemeente, per jaar en per prijsklasse weergegeven.

⁶ Voor de gemeenten Alphen-Chaam, Baarle-Nassau, Goirle, Hilvarenbeek en Oisterwijk was het aantal transacties per jaar in het betaalbare segment te laag om een uitsplitsing te maken. In de factsheets zijn cijfers over de gehele koopsector per jaar opgenomen.

5 Samenvatting

In deze rapportage hebben we de herkomst van vestigers in de gemeenten in de Stedelijke regio Breda Tilburg onderzocht. Dat is in beeld gebracht aan de hand van verhuisbewegingen (verhuisde personen) binnen en naar de gemeenten, de herkomst van nieuwe huurders (huishoudens) in de corporatiesector en woningkopers (huishoudens) in de betaalbare koopsector.

In Tabel 5-1 is een overzicht van het aandeel vestigers afkomstig uit de eigen gemeente weergegeven in het totaal aantal verhuizingen, in de verhuringen in de corporatiesector en in woningtransacties in de periode tussen 2021 en 2023.

In veel gemeenten verhuisde ongeveer 50 procent van de personen binnen de eigen gemeente. In de gemeenten Altena, Breda en Tilburg is het aandeel verhuizingen binnen de gemeente het grootst. In de gemeenten Alphen-Chaam, Baarle-Nassau, Gilze en Rijen, Goirle, Loon op Zand en Oisterwijk was het aantal vestigers vanuit andere gemeenten groter dan het aantal lokale verhuizingen. Dat kan echter verschillen in de corporatiesector of het betaalbare koopsegment.

In de gemeenten Alphen-Chaam, Baarle-Nassau en Zundert is het aandeel verhuringen in de corporatiesector aan lokale huishoudens lager in vergelijking met de andere gemeenten in de regio. In de eerstgenoemde gemeenten Alphen-Chaam en Baarle-Nassau is het aantal verhuringen per jaar laag, waardoor het aandeel toewijzingen aan lokale inwoners per jaar enorm kunnen fluctueren. In de gemeenten Oisterwijk en Oosterhout wordt ruim 60 procent van de verhuringen aan nieuwe huurders afkomstig uit de eigen gemeente verhuurd. In Breda en Tilburg zelfs respectievelijk 70 en 80 procent. In de meeste gemeenten is het percentage huurders uit de eigen gemeente ongeveer gelijk gebleven of fluctueert licht per jaar.

Met uitzondering van Alphen-Chaam en Baarle-Nassau geldt dat ruim 80 procent van de nieuwe huurders uit de eigen gemeente, dan wel omliggende gemeenten binnen de woonruimteverdeeldregio's komt.

In veel gemeenten heeft circa 40 tot 50 procent van de woningkopers in het betaalbare koopsegment een herkomst in de gemeente. In de gemeenten Altena, Breda, Oisterwijk, Tilburg en Zundert is dat hoger in vergelijking met andere gemeenten in de regio, namelijk ruim 60 procent. In de meeste gemeenten is het aandeel woningkopers in het betaalbare segment uit de eigen gemeente ongeveer gelijk gebleven tussen 2021 en 2023 of schommelt licht per jaar. Er is in geen van de gemeente sprake van een sterke dalende trend.

De overige woningkopers zijn in grote mate afkomstig uit omliggende gemeenten in de SRBT. Voor de meeste gemeenten geldt dat ruim 75 procent van de woningkopers in het betaalbare segment uit de eigen gemeente of de regio komt. In de gemeenten Geertruidenberg, Dongen en Gilze en Rijen gaat het om ruim 85 procent. De gemeenten Altena, Baarle-Nassau, Etten-Leur, Heusden en Hilvarenbeek vormen hierop een uitzondering. Een groter deel van de woningkopers in het betaalbare segment komt van buiten de regio. Dit kan verklaard worden door de ligging van deze gemeenten aan de rand van de SRBT.

Tabel 5-1 Overzicht binnen gemeente verhuisde personen, verhuringen aan huurders binnen de gemeente en woningtransacties met woningkopers binnen de gemeente tussen 2021 en 2023. Bron: CBS; KvW; WiZ; Kadaster, 2024; bewerking RIGO.

	Binnen gemeente verhuisde personen (totaal)	Binnen gemeente verhuringen (KvW/WiZ) ⁷	Binnen gemeente transacties (betaalbare segment)
Alphen-Chaam	37%	27%- 30%	42%
Altena	58%	62%-65%	61%
Baarle-Nassau	36%	37%	43%
Breda	61%	70%	65%
Dongen	51%	55%	54%
Drimmelen	50%	59%	53%
Etten-Leur	49%	48%	43%
Geertruidenberg	50%	50%	43%
Gilze en Rijen	38%	48%	46%
Goirle	41%	51%	42%
Heusden	49%	56%	45%
Hilvarenbeek	51%	47%	46%
Loon op Zand	41%	48%	36%
Oisterwijk	39%	62%	66%
Oosterhout	52%	62%	54%
Tilburg	66%	80%	69%
Waalwijk	51%	60%	45%
Zundert	53%	41%	62%

Nut en noodzaak

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.

Uit de analyse komt naar voren dat zonder sturing ongeveer 50 procent van de sociale huurwoningen bij lokaal woningzoekenden terecht komt. In de betaalbare koopsector is dat aandeel over het algemeen wat lager dan in de corporatiesector. De overige huurders en woningkopers zijn in grote mate afkomstig uit omliggende gemeenten in de SRBT.

Dit roept de vraag op of sturing op voorrangverlening op basis van lokale binding nuttig of noodzakelijk is. Dat heeft te maken met een aantal andere afwegingen.

Ondanks dat de cijfers 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 invoeren van deze maatregel in de SRBT kan er ook voor zorgen dat inwoners de negatieve effecten van het plaatsen van **hekken** rond gemeenten ervaren. Bijvoorbeeld woningzoekenden

⁷ De gemeenten Heusden en Altena vallen in twee andere regio's, namelijk respectievelijk Thuispoort en Woongaard.

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 ook zaak om deze **voorrangsregeling af te wegen ten opzichte van andere bestaande regels**, zoals 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 binding⁸. Bovendien, 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.

Daarnaast is **het effect van de maatregel** nog onbekend. 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 in de meeste gemeenten gaan om kleine aantallen per jaar. Deze beperkingen verkleinen de reikwijdte van het instrument. Tegelijkertijd, woningzoekenden elders uit Nederland met werk in de betreffende gemeente maakt ook aanspraak op voorrang op basis van economische binding.

Hoewel de aanleiding om te sturen, schaarste aan woningen, zeer waarschijnlijk aan te tonen is, betekenen bovenstaande overwegingen dat de **effectiviteit van de maatregel** wellicht beperkt is. Tenslotte speelt de **inzet** binnen de gemeenten en de woningcorporaties een rol in de afweging, zoals het opstellen van de huisvestingsverordening, uitvoeren van de vergunningverlening en monitoren van een huisvestingsverordening. Voor sturing in de corporatiesector ligt het mandaat en uitvoering van vergunningverlening bij de woningcorporaties. Het toetsen van binding is niet gemakkelijk, omdat woningcorporaties niet over de benodigde gegevens beschikken. Dat maakt de uitvoering complex.

De uitvoering van woonruimteverdeling in de betaalbare koopsector ligt bij de gemeente en is mogelijk complexer. Gemeenten moeten 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 van deze maatregel.

Kortom, er is geen definitie of norm voor welk aandeel lokale huurders of kopers wenselijk is en de inzet van dit instrument rechtvaardigt. Wel blijkt dat ook zonder sturing al een groot deel van de woningzoekenden binnen de eigen gemeente verhuist. Dat geldt zeker wanneer je kijkt naar de vestiging van huurders en kopers uit de regio. De inzet van voorrangverlening kan bijdragen aan een hoger percentage verhuizingen binnen de gemeente, maar het heeft tegelijkertijd ook nadelen. Zo kan het nadelig uitpakken voor de doorstroming in de woningvoorraad en voor woningzoekenden om hun verhuishwensen te realiseren. Ook in gevallen waar dat ongewenst is, zoals bijvoorbeeld terugkerende jongeren. Daarnaast brengt het instrument een aantal uitdagingen in de uitvoering met zich mee en de bijbehorende kosten en capaciteit.

⁸ Meer hierover zie: [rigo.nl/huisvestingwet](https://www.rigo.nl/huisvestingwet)

Factsheets

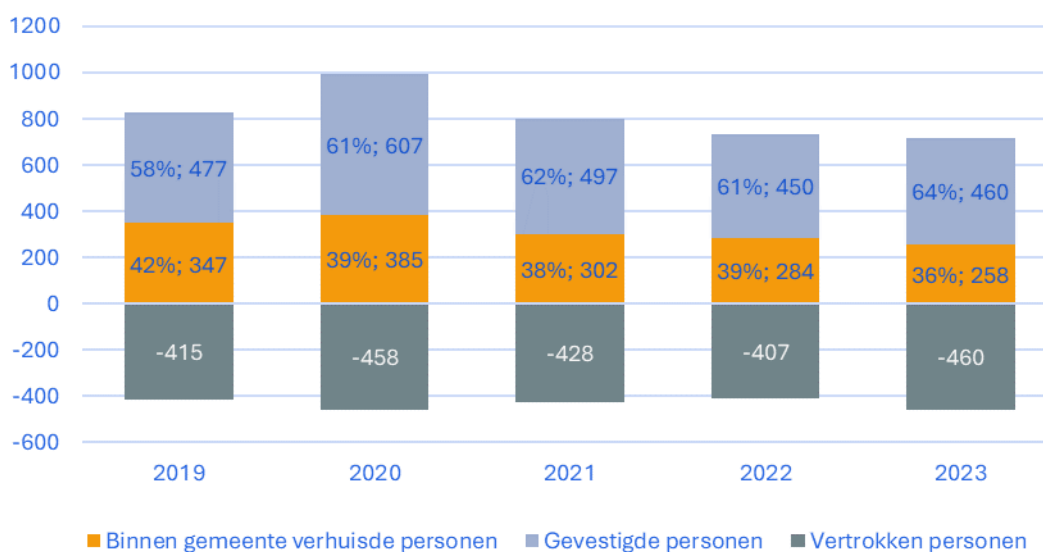
Alphen-Chaam

Verhuisbewegingen, verhuringen en woningtransacties.

De aantallen verhuisbewegingen binnen en naar de gemeente gaan over **verhuisde personen**. Bij de herkomst van nieuwe huurders en woningkopers wordt gekeken naar verhuringen en woningtransacties en gaan de cijfers over **huishoudens**.

Verhuisbewegingen

Binnen gemeente verhuisde personen, gevestigde personen en vertrokken personen in de periode 2019-2023. Bron: CBS, 2024; bewerking RIGO.

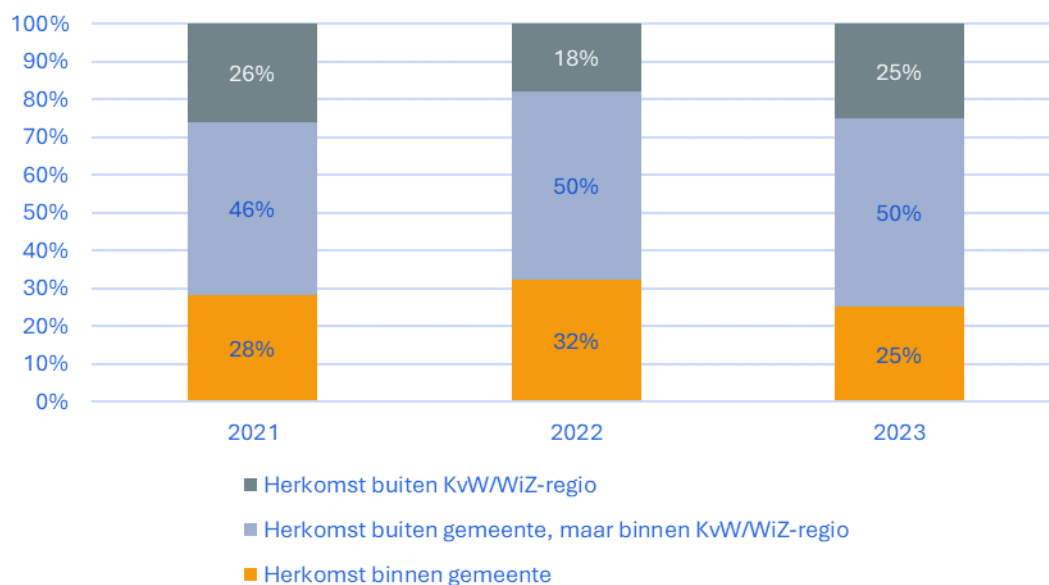


Top 15 vertrekgemeenten naar Alphen-Chaam verhuisde personen in de periode 2019-2023. Bron: CBS, 2024; bewerking RIGO.

Regio van vertrek	Aantal personen
Breda	658
Tilburg	342
Baarle-Nassau	225
Goirle	93
Gilze en Rijen	92
Oosterhout	79
Zundert	53
Rotterdam	49
Oisterwijk	41
Etten-Leur	41
s-Gravenhage	29
Amsterdam	28
Eindhoven	26
Moerdijk	21
Altena	21

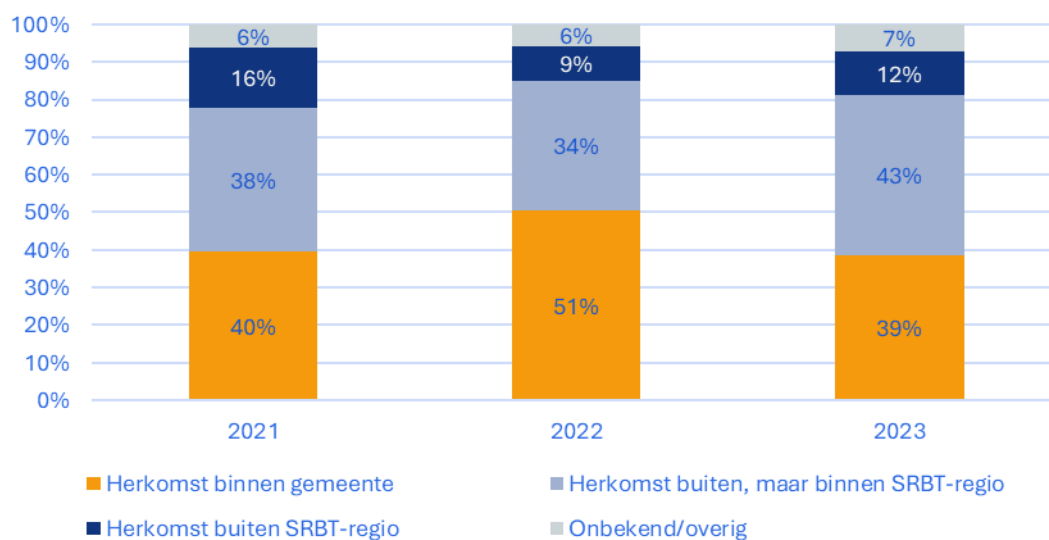
Verhuringen in de corporatiesector

Herkomst nieuwe huurders tussen 2021 en 2023. Bron: Woning in Zicht/Klik voor Wonen⁹, 2024; bewerking RIGO.



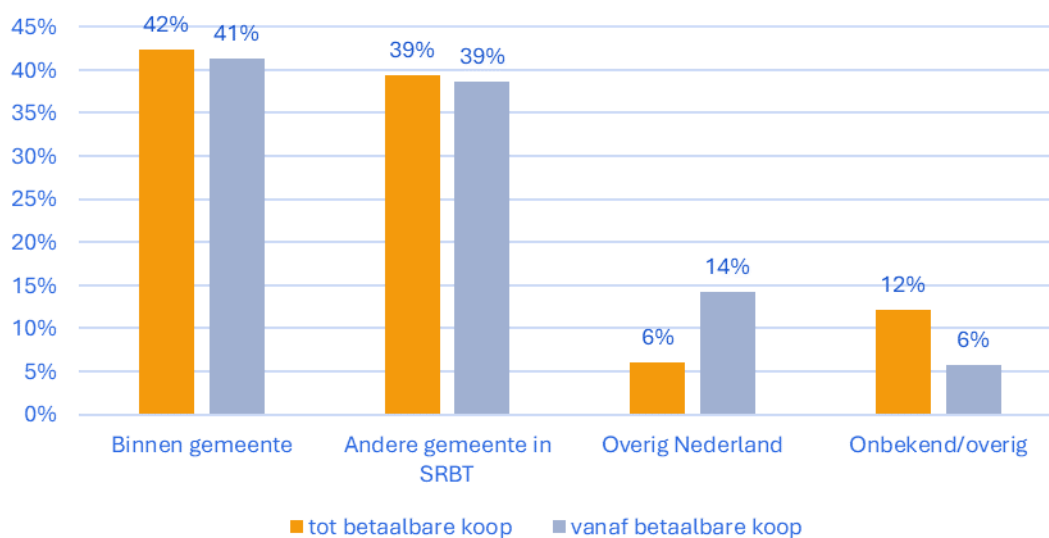
Woningtransacties in de koopsector

Herkomst woningkopers in de totale koopsector tussen 2021 en 2023. Bron: Kadaster, 2024; bewerking RIGO.



⁹ In de gemeente Alphen-Chaam worden zowel woningen verhuurd via Woning in Zicht als via Klik voor Wonen en valt dus in beide woonruimteverdeelregio's.

Herkomst woningkopers in verschillende prijsklassen tussen 2021 en 2023. Bron: Kadaster, 2024; bewerking RIGO.



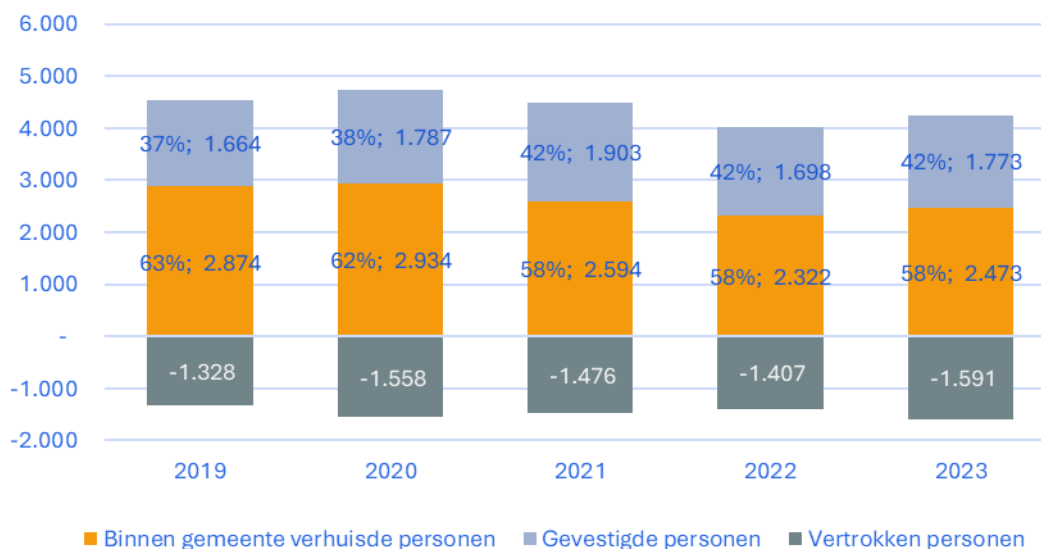
Altena

Verhuisbewegingen, verhuringen en woningtransacties.

De aantallen verhuisbewegingen binnen en naar de gemeente gaan over **verhuisde personen**. Ook schetsen we op basis van verhuisbewegingen een beeld van de corporatiesector¹⁰. Bij de herkomst woningkopers wordt gekeken naar woningtransacties en gaan de cijfers over **huishoudens**.

Verhuisbewegingen

Binnen gemeente verhuisde personen, gevestigde personen en vertrokken personen in de periode 2019-2023. Bron: CBS, 2024; bewerking RIGO.



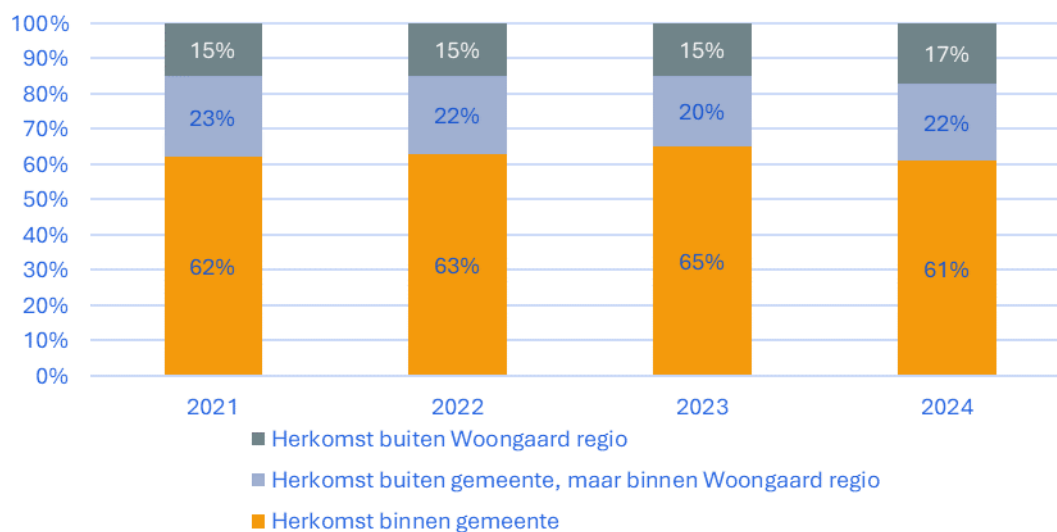
Top 15 vertrekgemeenten naar Altena verhuisde personen in de periode 2019-2023. Bron: CBS, 2024; bewerking RIGO.

Regio van vertrek	Aantal personen
Gorinchem	659
Zaltbommel	559
Breda	330
Waalwijk	311
Geertruidenberg	297
Heusden	289
Rotterdam	266
Molenlanden	263
Tilburg	224
's-Hertogenbosch	221
West Betuwe	210
Utrecht (gemeente)	202
Dordrecht	195
Vijfheerenlanden	182
Oosterhout	171

¹⁰ De gemeente Altena valt buiten de woonruimteverdeeldregio's in de SRBT: Klik voor Wonen en Woning in Zicht.

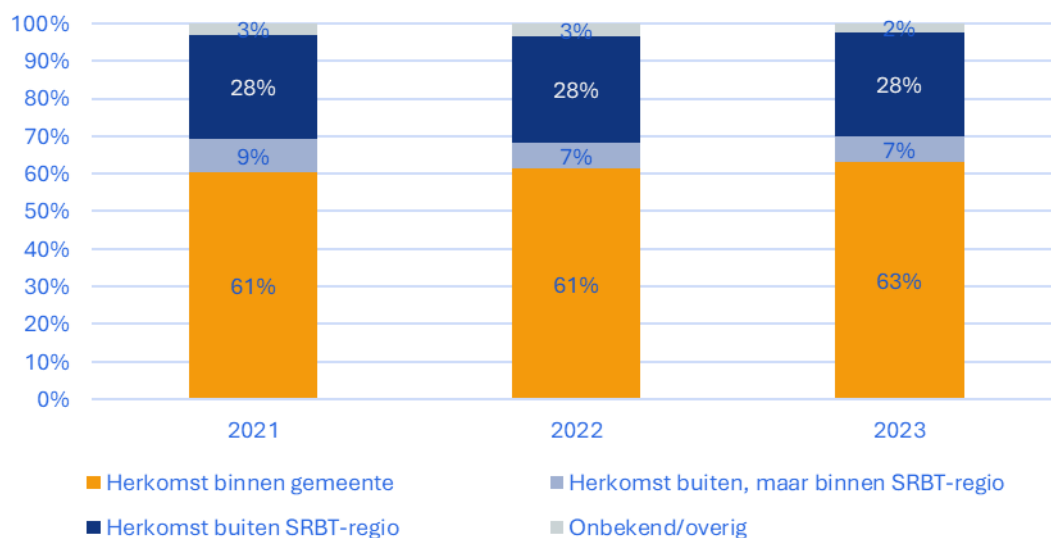
Verhuisbewegingen in de corporatiesector

Herkomst nieuwe huurders tussen 2021 en 2024. Bron: Woongaard, 2025; bewerking RIGO.

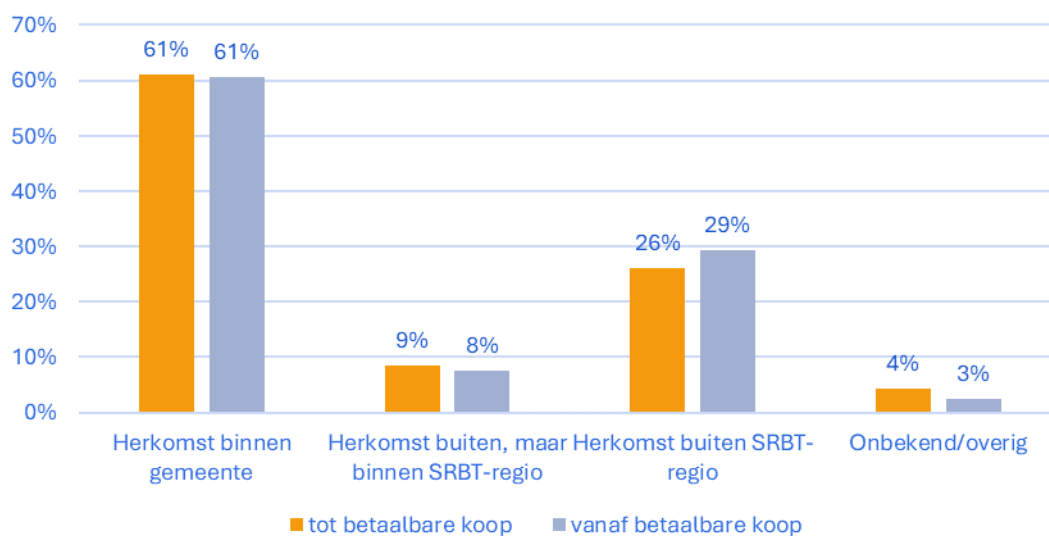


Woningtransacties in de koopsector

Herkomst woningkopers in de totale koopsector tussen 2021 en 2023. Bron: Kadaster, 2024; bewerking RIGO.



Herkomst woningkopers in verschillende prijsklassen tussen 2021 en 2023. Bron: Kadaster, 2024; bewerking RIGO.



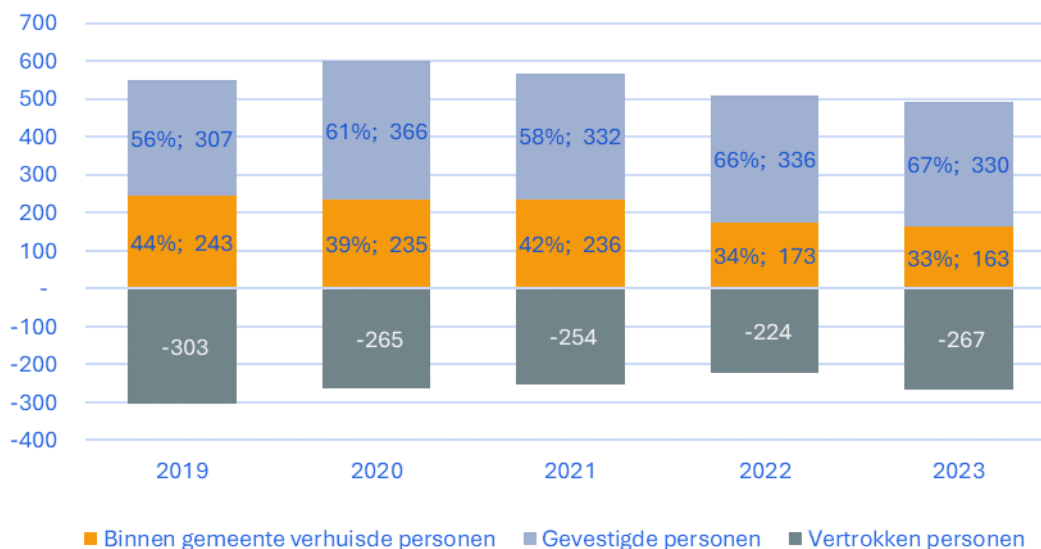
Baarle-Nassau

Verhuisbewegingen, verhuringen en woningtransacties.

De aantallen verhuisbewegingen binnen en naar de gemeente gaan over **verhuisde personen**. Bij de herkomst van nieuwe huurders en woningkopers wordt gekeken naar verhuringen en woningtransacties en gaan de cijfers over **huishoudens**.

Verhuisbewegingen

Binnen gemeente verhuisde personen, gevestigde personen en vertrokken personen in de periode 2019-2023. Bron: CBS, 2024; bewerking RIGO.

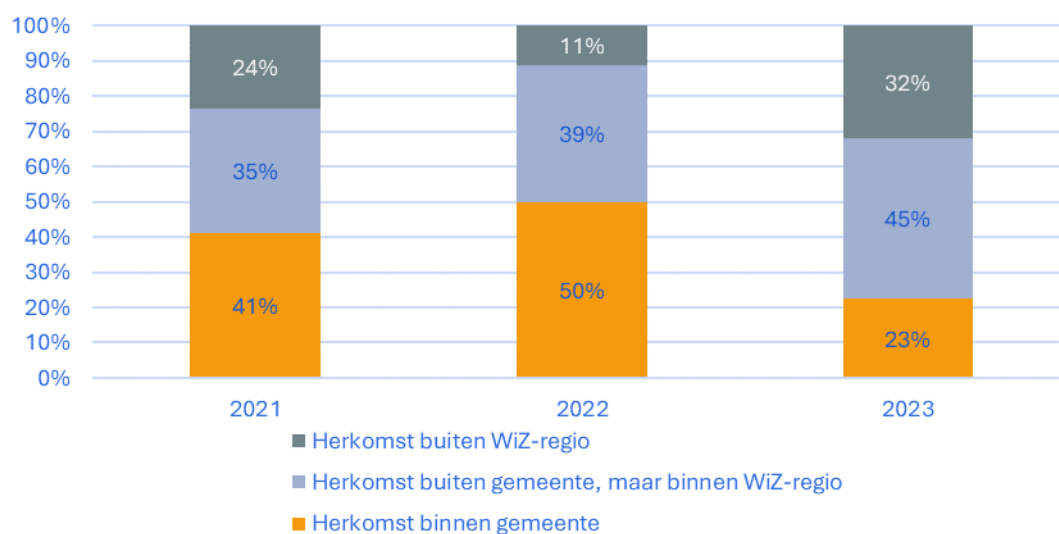


Top 15 vertrekgemeenten naar Baarle-Nassau verhuisde personen in de periode 2019-2023. Bron: CBS, 2024; bewerking RIGO.

Regio van vertrek	Aantal personen
Breda	271
Alphen-Chaam	255
Tilburg	220
Gilze en Rijen	72
Goirle	65
Oisterwijk	44
s-Gravenhage	39
Oosterhout	34
Rotterdam	28
Zundert	25
Dordrecht	18
Vught	17
Reusel-De Mierden	17
Dongen	16
Eindhoven	16

Verhuringen in de corporatiesector

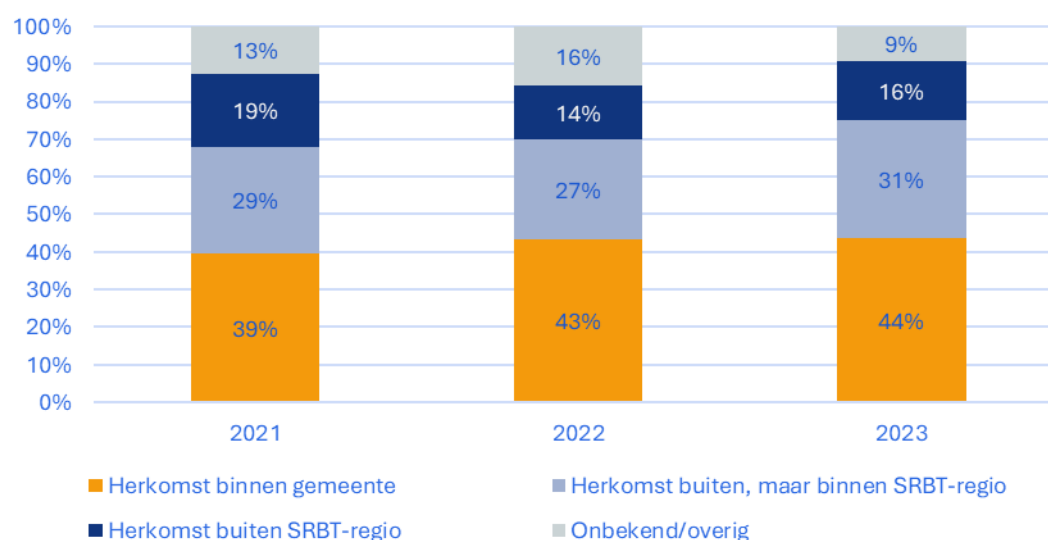
Herkomst nieuwe huurders tussen 2021 en 2023*. Bron: Woning in Zicht, 2024; bewerking RIGO.



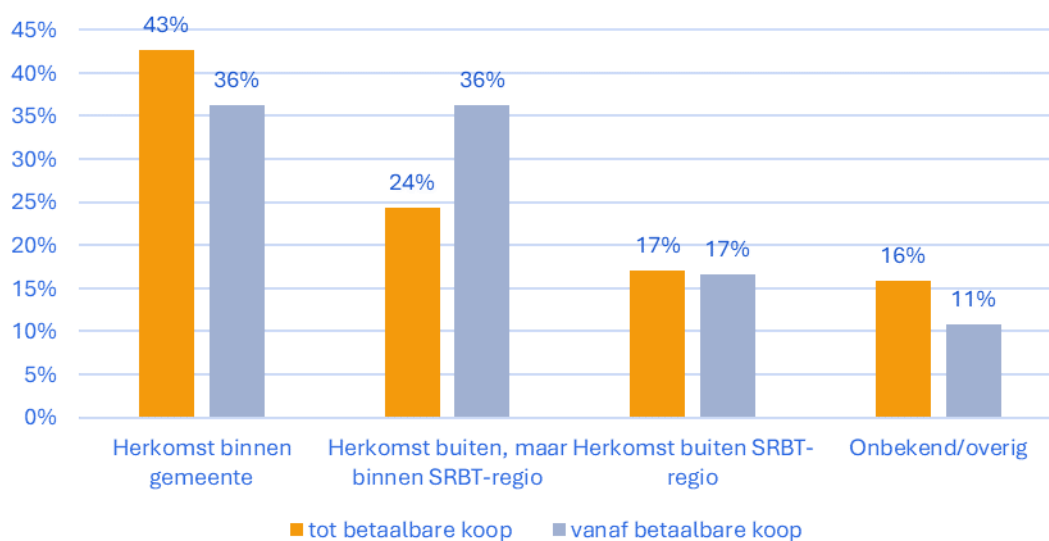
*Jaarlijks worden gemiddeld slechts circa 20 woningen verhuurd via Woning in Zicht. Dat zorgt voor sterke variatie in de herkomst van nieuwe huurders per jaar.

Woningtransacties in de koopsector

Herkomst woningkopers in de totale koopsector tussen 2021 en 2023. Bron: Kadaster, 2024; bewerking RIGO.



Herkomst woningkopers in verschillende prijsklassen tussen 2021 en 2023. Bron: Kadaster, 2024; bewerking RIGO.



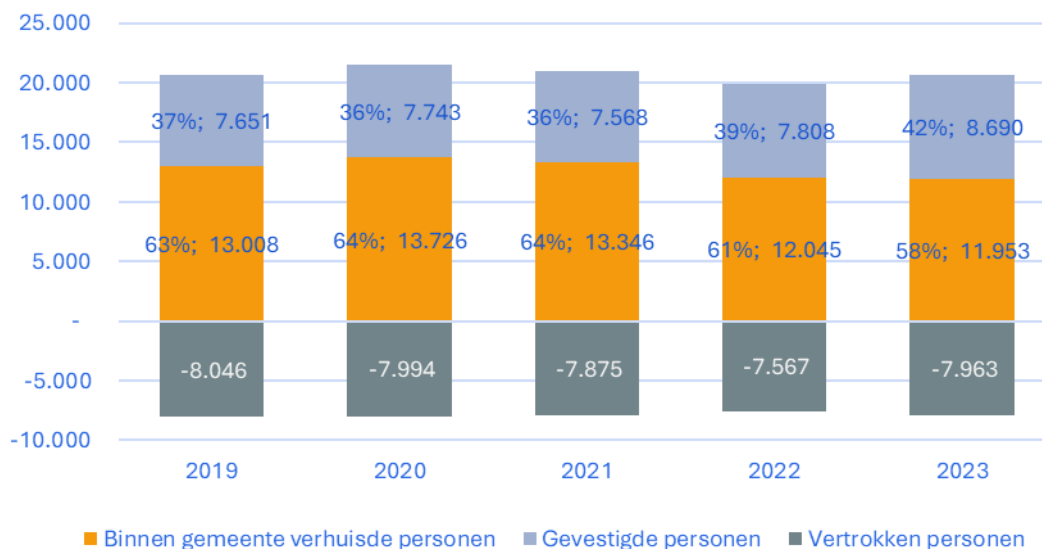
Breda

Verhuisbewegingen, verhuringen en woningtransacties.

De aantallen verhuisbewegingen binnen en naar de gemeente gaan over **verhuisde personen**. Bij de herkomst van nieuwe huurders en woningkopers wordt gekeken naar verhuringen en woningtransacties en gaan de cijfers over **huishoudens**.

Verhuisbewegingen

Binnen gemeente verhuisde personen, gevestigde personen en vertrokken personen in de periode 2019-2023. Bron: CBS, 2024; bewerking RIGO.

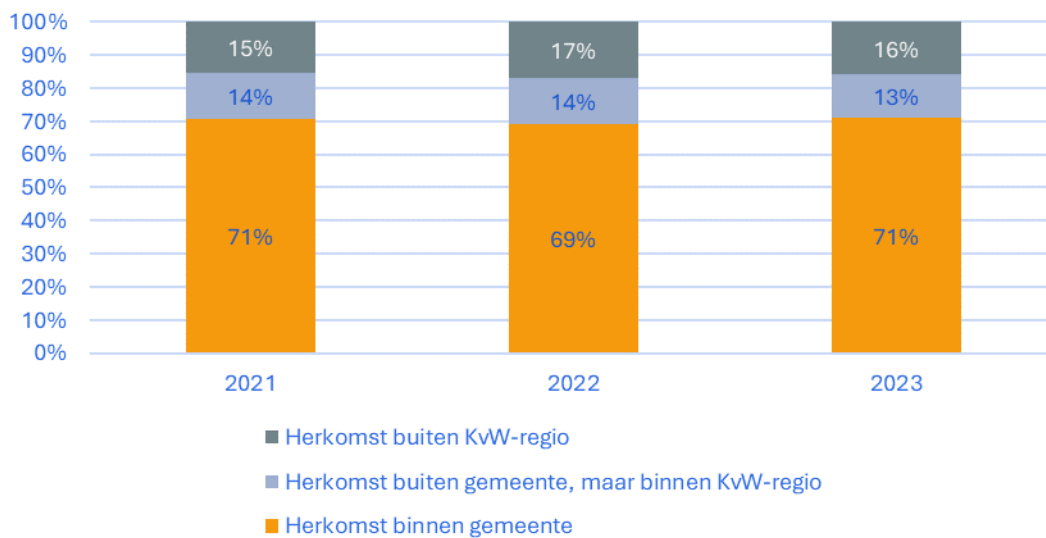


Top 15 vertrekgemeenten naar Breda verhuisde personen in de periode 2019-2023. Bron: CBS, 2024; bewerking RIGO.

Regio van vertrek	Aantal personen
Oosterhout	2.764
Tilburg	2.153
Rotterdam	2.078
Etten-Leur	1.960
Amsterdam	1.448
Roosendaal	1.351
Drimmelen	1.211
Moerdijk	1.020
Gilze en Rijen	926
Utrecht (gemeente)	902
Eindhoven	878
Zundert	850
s-Gravenhage	798
Halderberge	709
Bergen op Zoom	659

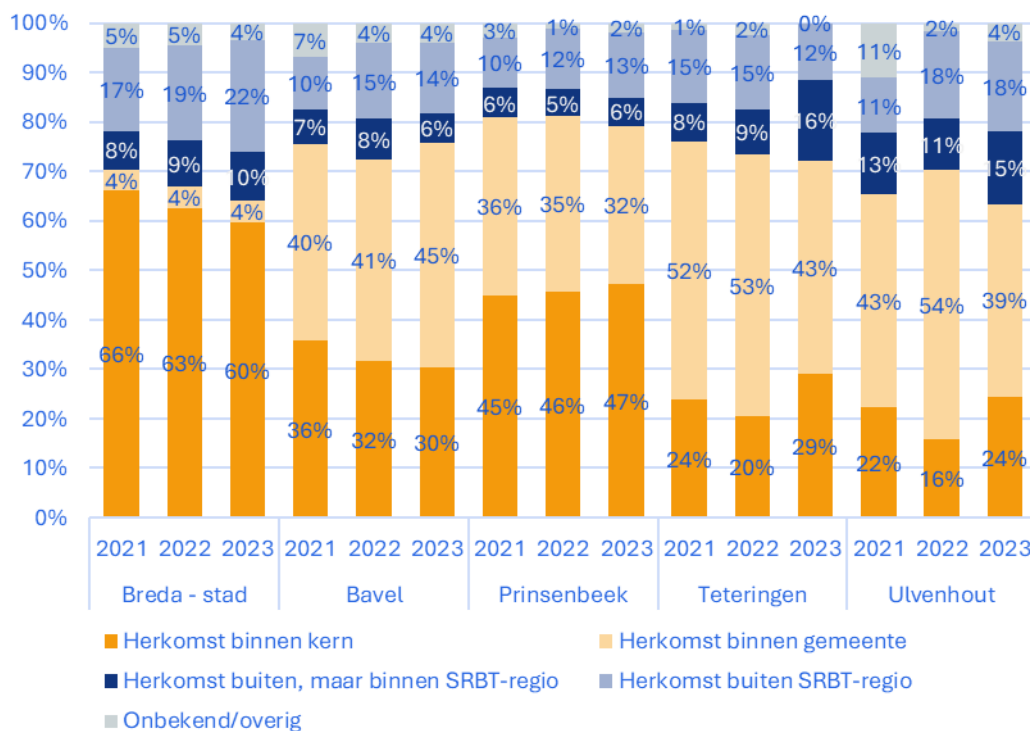
Verhuringen in de corporatiesector

Herkomst nieuwe huurders tussen 2021 en 2023. Bron: Klik voor Wonen, 2024; bewerking RIGO.

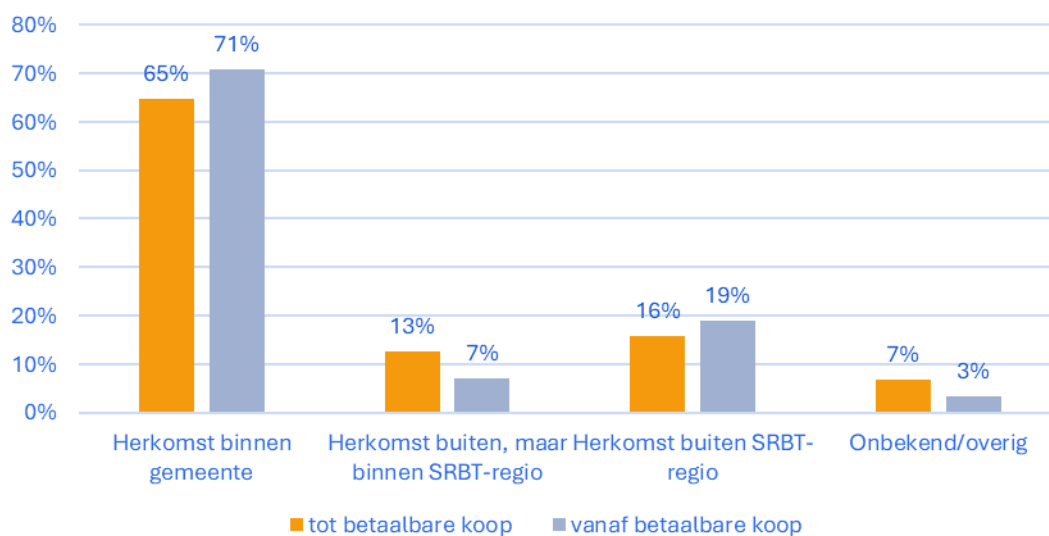


Woningtransacties in de koopsector

Herkomst woningkopers in de totale koopsector tussen 2021 en 2023. Bron: Kadaster, 2024; bewerking RIGO.



Herkomst woningkopers in verschillende prijsklassen tussen 2021 en 2023. Bron: Kadaster, 2024; bewerking RIGO.



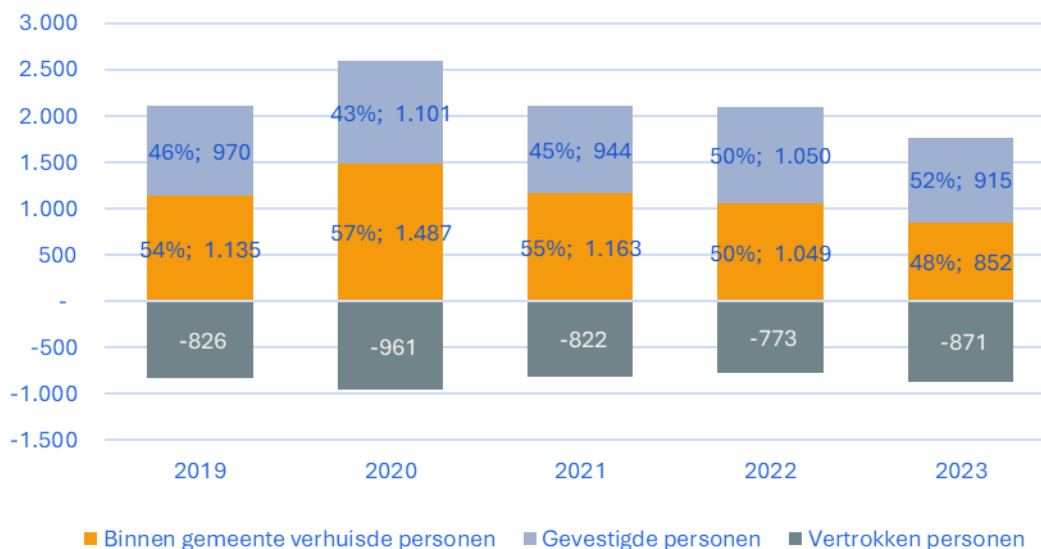
Dongen

Verhuisbewegingen, verhuringen en woningtransacties.

De aantallen verhuisbewegingen binnen en naar de gemeente gaan over **verhuisde personen**. Bij de herkomst van nieuwe huurders en woningkopers wordt gekeken naar verhuringen en woningtransacties en gaan de cijfers over **huishoudens**.

Verhuisbewegingen

Binnen gemeente verhuisde personen, gevestigde personen en vertrokken personen in de periode 2019-2023. Bron: CBS, 2024; bewerking RIGO.

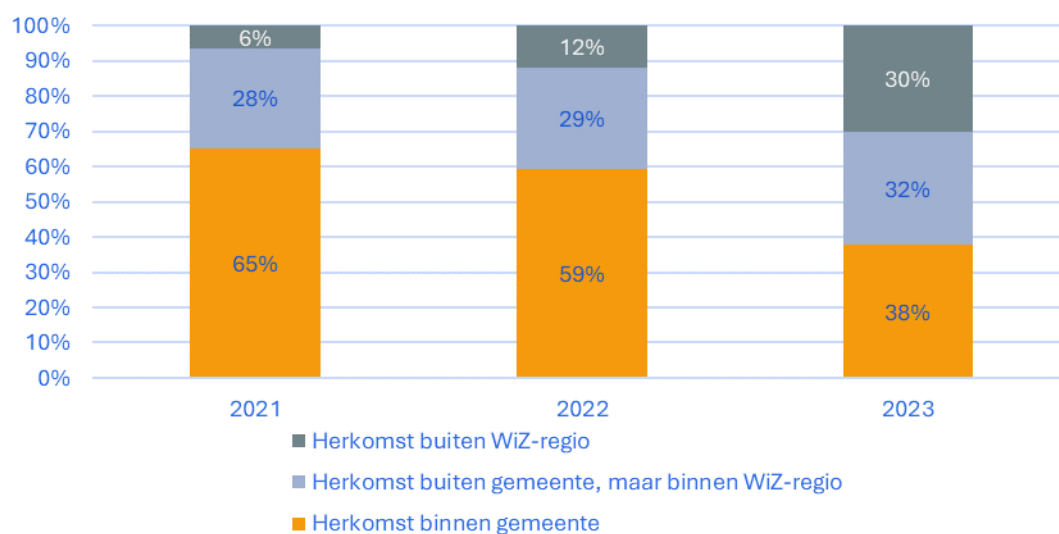


Top 15 vertrekgemeenten naar Dongen verhuisde personen in de periode 2019-2023. Bron: CBS, 2024; bewerking RIGO.

Regio van vertrek	Aantal personen
Tilburg	1.083
Oosterhout	542
Breda	517
Gilze en Rijen	343
Waalwijk	304
Loon op Zand	179
Geertruidenberg	137
Oisterwijk	136
Eindhoven	96
Drimmelen	84
's-Hertogenbosch	83
Rotterdam	77
Altena	76
Goirle	50
Etten-Leur	43

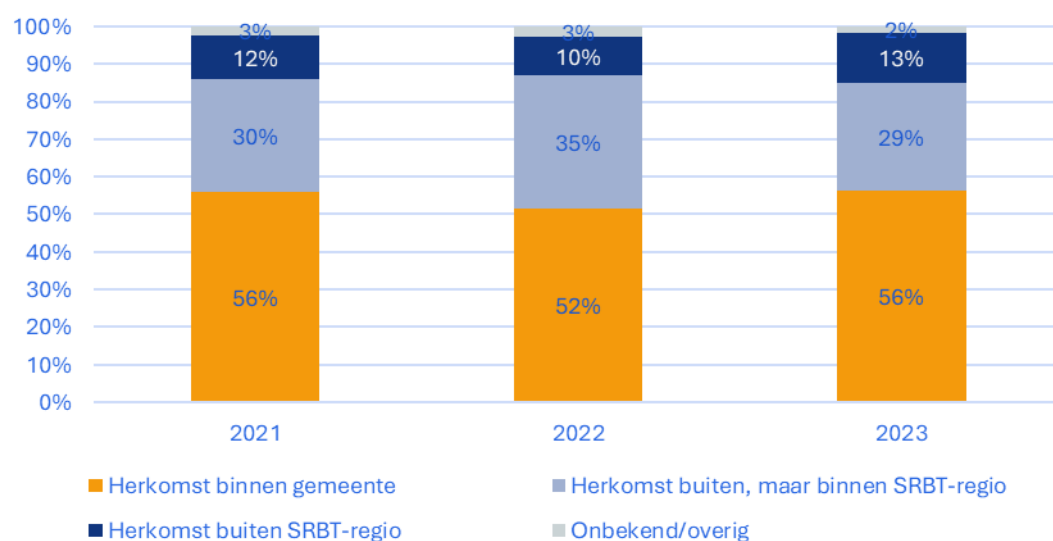
Verhuringen in de corporatiesector

Herkomst nieuwe huurders tussen 2021 en 2023. Bron: Woning in Zicht, 2024; bewerking RIGO.

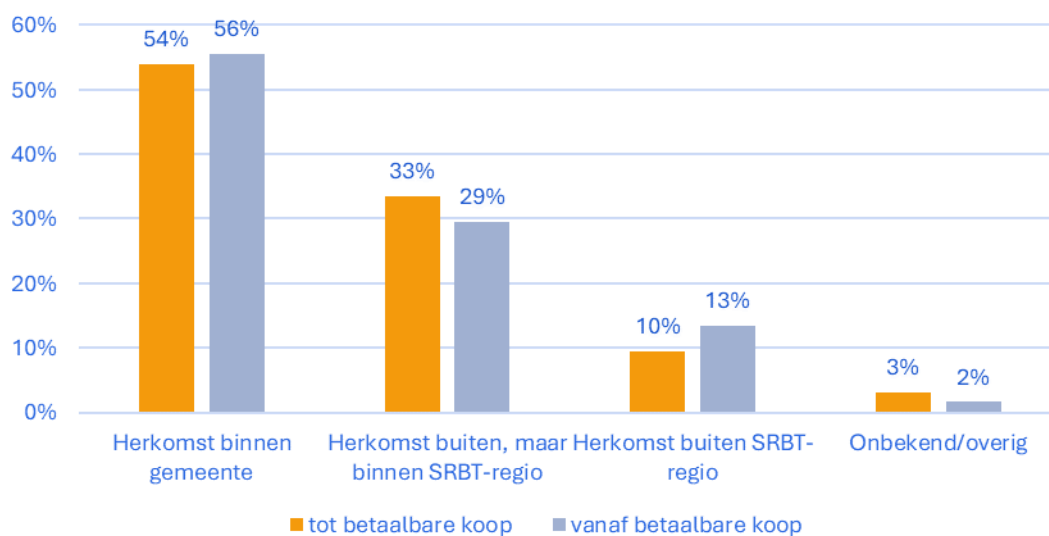


Woningtransacties in de koopsector

Herkomst woningkopers in de totale koopsector tussen 2021 en 2023. Bron: Kadaster, 2024; bewerking RIGO.



Herkomst woningkopers in verschillende prijsklassen tussen 2021 en 2023. Bron: Kadaster, 2024; bewerking RIGO.



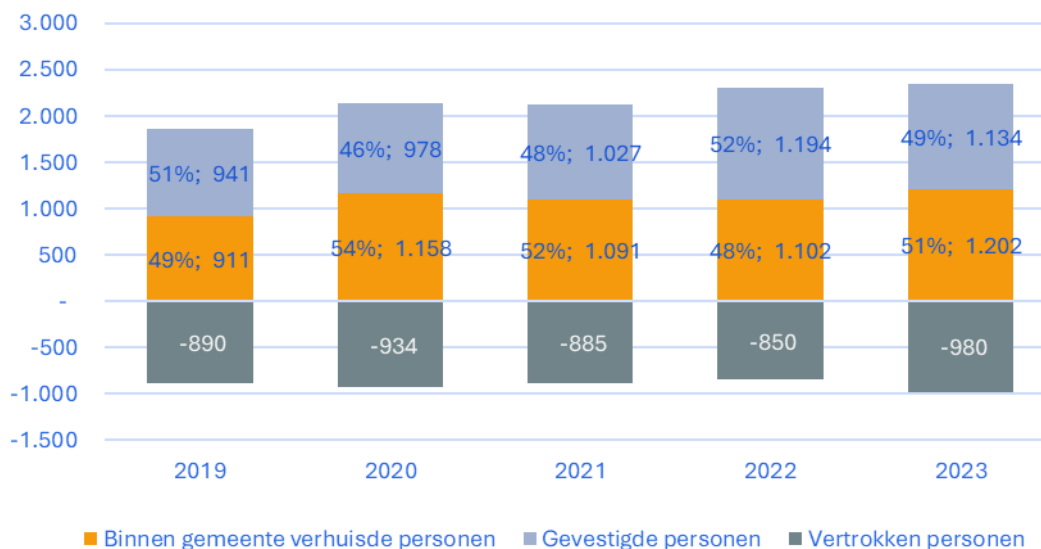
Drimmelen

Verhuisbewegingen, verhuringen en woningtransacties.

De aantallen verhuisbewegingen binnen en naar de gemeente gaan over **verhuisde personen**. Bij de herkomst van nieuwe huurders en woningkopers wordt gekeken naar verhuringen en woningtransacties en gaan de cijfers over **huishoudens**.

Verhuisbewegingen

Binnen gemeente verhuisde personen, gevestigde personen en vertrokken personen in de periode 2019-2023. Bron: CBS, 2024; bewerking RIGO.

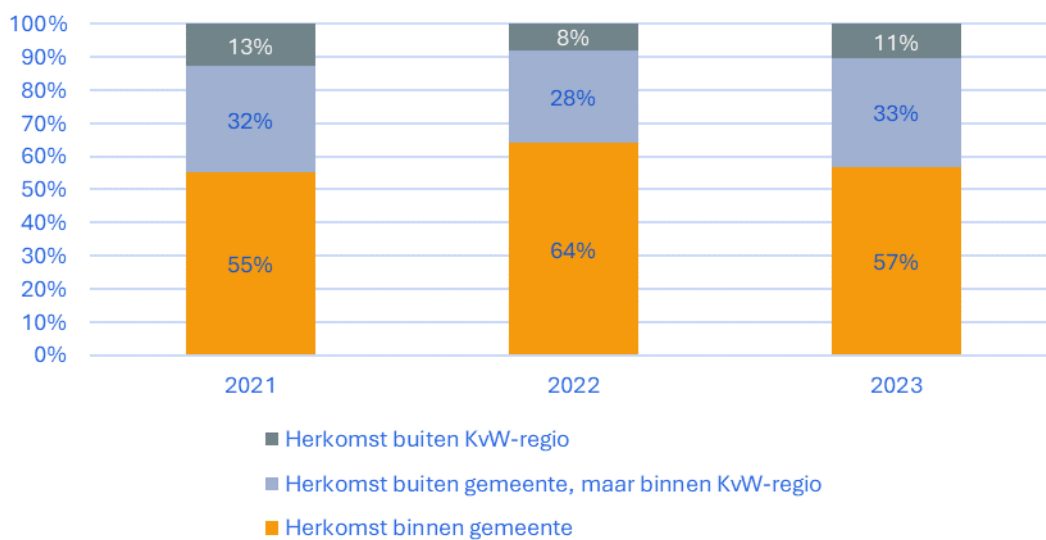


Top 15 vertrekgemeenten naar Drimmelen verhuisde personen in de periode 2019-2023. Bron: CBS, 2024; bewerking RIGO.

Regio van vertrek	Aantal personen
Breda	1.514
Oosterhout	518
Geertruidenberg	320
Moerdijk	219
Rotterdam	193
Dordrecht	169
Tilburg	114
Roosendaal	105
Altena	87
Etten-Leur	81
Waalwijk	66
Gilze en Rijen	63
Zundert	59
s-Gravenhage	54
Amsterdam	53

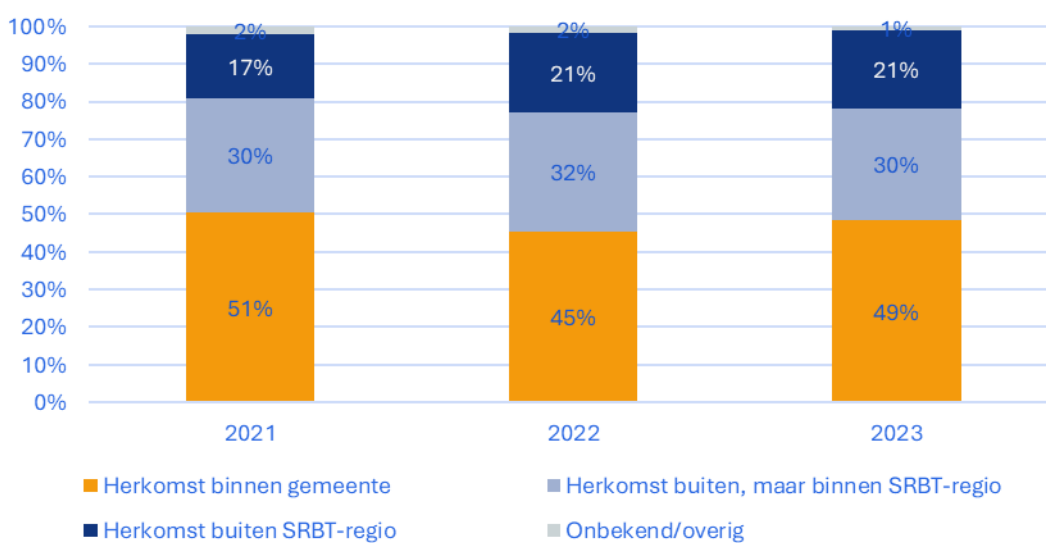
Verhuringen in de corporatiesector

Herkomst nieuwe huurders tussen 2021 en 2023. Bron: Klik voor Wonen, 2024; bewerking RIGO.

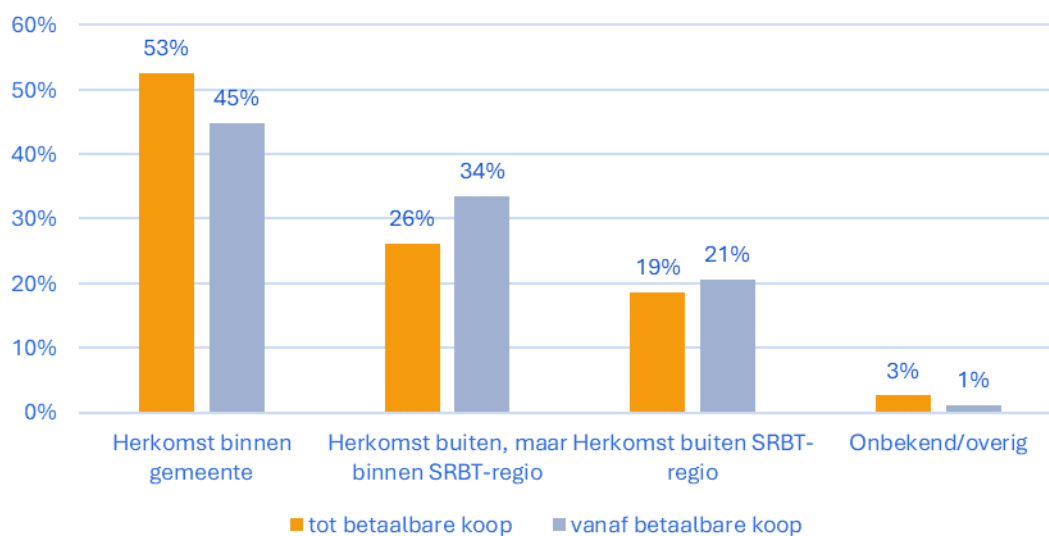


Woningtransacties in de koopsector

Herkomst woningkopers in de totale koopsector tussen 2021 en 2023. Bron: Kadaster, 2024; bewerking RIGO.



Herkomst woningkopers in verschillende prijsklassen tussen 2021 en 2023. Bron: Kadaster, 2024; bewerking RIGO.



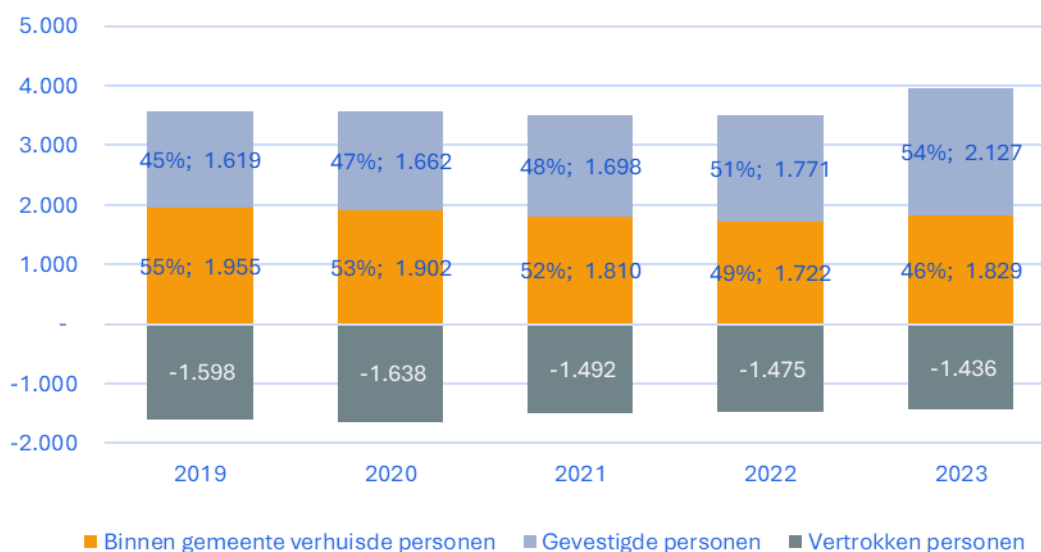
Etten-Leur

Verhuisbewegingen, verhuringen en woningtransacties.

De aantallen verhuisbewegingen binnen en naar de gemeente gaan over **verhuisde personen**. Bij de herkomst van nieuwe huurders en woningkopers wordt gekeken naar verhuringen en woningtransacties en gaan de cijfers over **huishoudens**.

Verhuisbewegingen

Binnen gemeente verhuisde personen, gevestigde personen en vertrokken personen in de periode 2019-2023. Bron: CBS, 2024; bewerking RIGO.

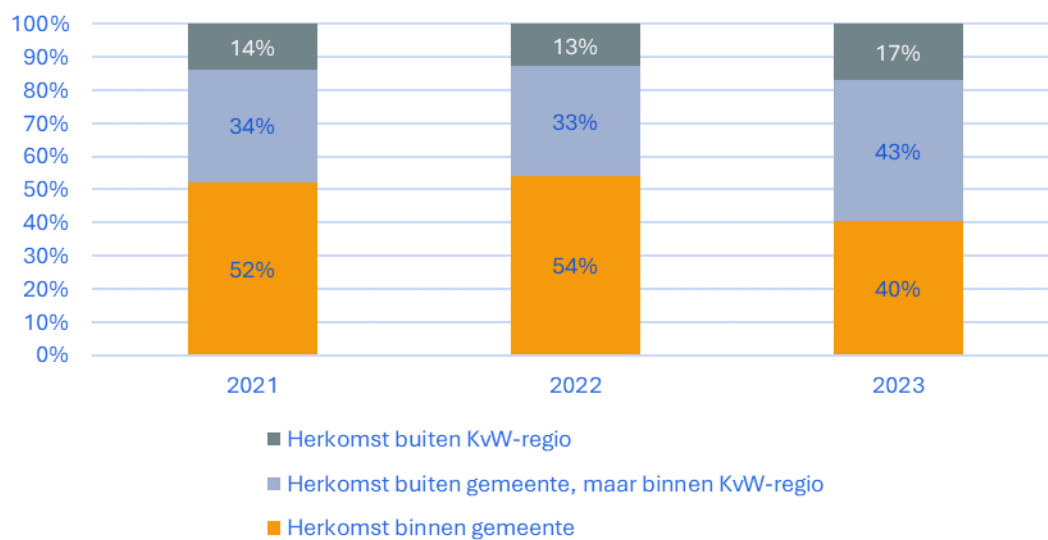


Top 15 vertrekgemeenten naar Etten-Leur verhuisde personen in de periode 2019-2023. Bron: CBS, 2024; bewerking RIGO.

Regio van vertrek	Aantal personen
Breda	2.793
Halderberge	620
Roosendaal	596
Rucphen	562
Moerdijk	344
Zundert	336
Rotterdam	264
Tilburg	261
Oosterhout	171
Bergen op Zoom	171
Dordrecht	126
Drimmelen	108
s-Gravenhage	104
Gilze en Rijen	85
Steenbergen	76

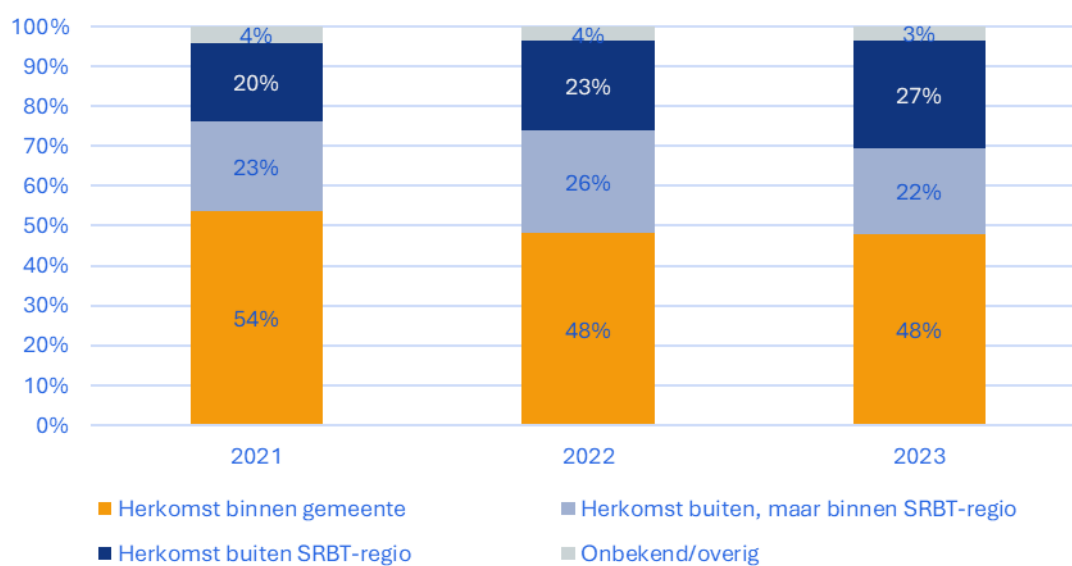
Verhuringen in de corporatiesector

Herkomst nieuwe huurders tussen 2021 en 2023. Bron: Klik voor Wonen, 2024; bewerking RIGO.

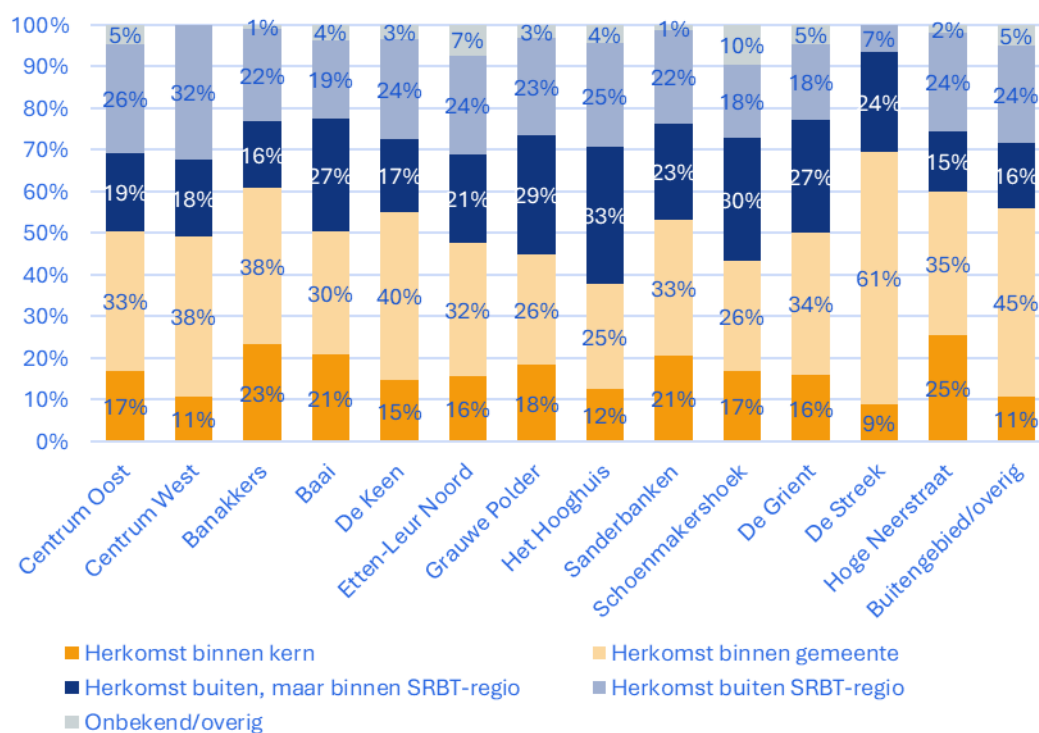


Woningtransacties in de koopsector

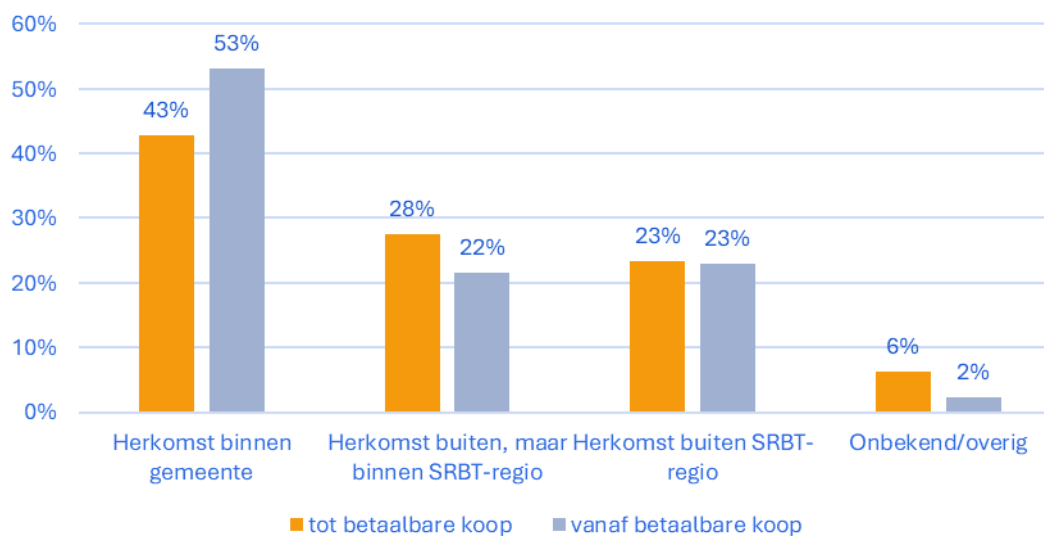
Herkomst woningkopers in de totale koopsector tussen 2021 en 2023. Bron: Kadaster, 2024; bewerking RIGO.



Herkomst woningkopers in de totale koopsector per wijk tussen 2021 en 2023. Bron: Kadaster, 2024; bewerking RIGO.



Herkomst woningkopers in verschillende prijsklassen tussen 2021 en 2023. Bron: Kadaster, 2024; bewerking RIGO.



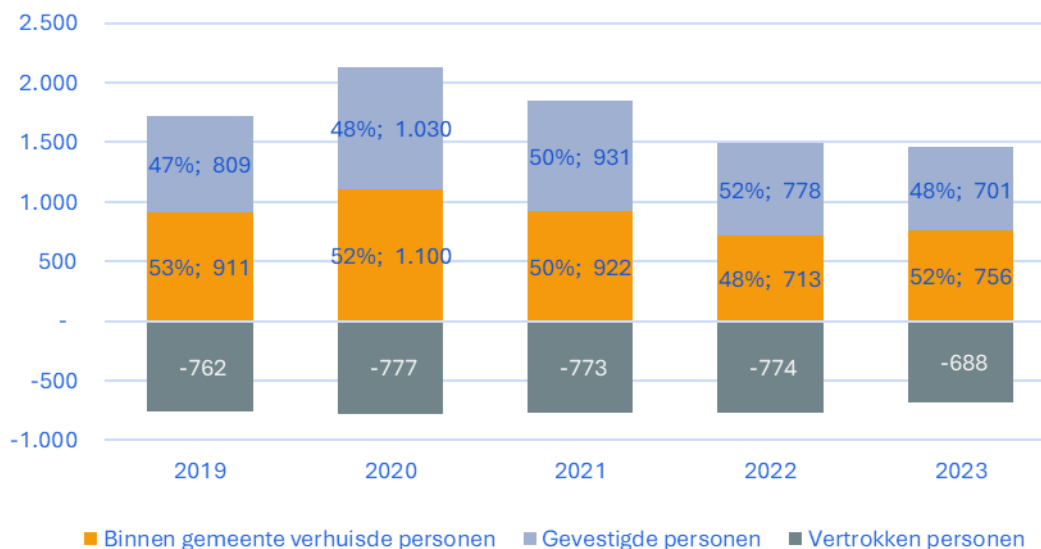
Geertruidenberg

Verhuisbewegingen, verhuringen en woningtransacties.

De aantallen verhuisbewegingen binnen en naar de gemeente gaan over **verhuisde personen**. Bij de herkomst van nieuwe huurders en woningkopers wordt gekeken naar verhuringen en woningtransacties en gaan de cijfers over **huishoudens**.

Verhuisbewegingen

Binnen gemeente verhuisde personen, gevestigde personen en vertrokken personen in de periode 2019-2023. Bron: CBS, 2024; bewerking RIGO.

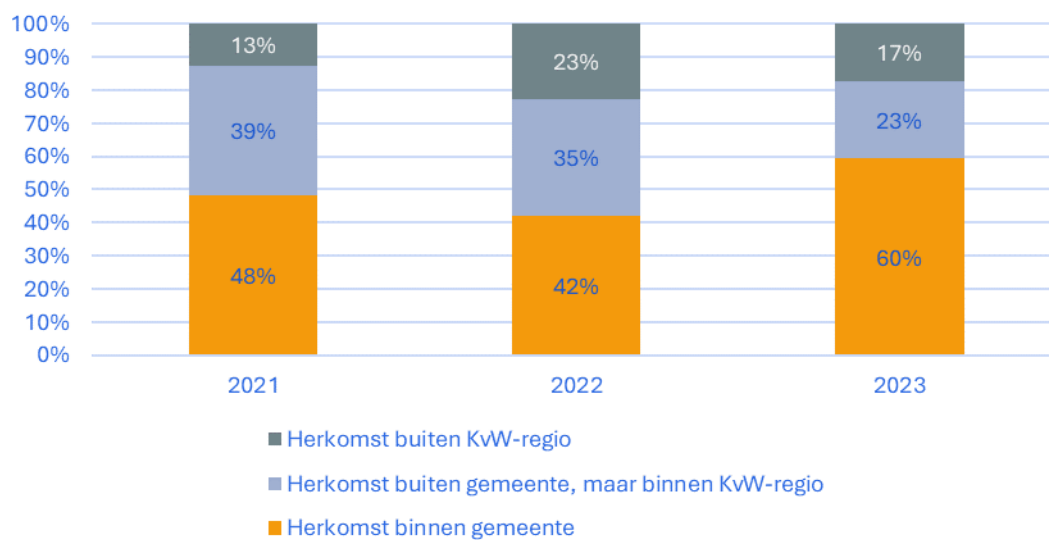


Top 15 vertrekgemeenten naar Geertruidenberg verhuisde personen in de periode 2019-2023. Bron: CBS, 2024; bewerking RIGO.

Regio van vertrek	Aantal personen
Oosterhout	813
Breda	605
Altena	369
Drimmelen	323
Waalwijk	223
Tilburg	177
Dongen	116
Rotterdam	81
Gilze en Rijen	73
Dordrecht	61
Moerdijk	60
Roosendaal	58
Loon op Zand	55
Gorinchem	49
Etten-Leur	48

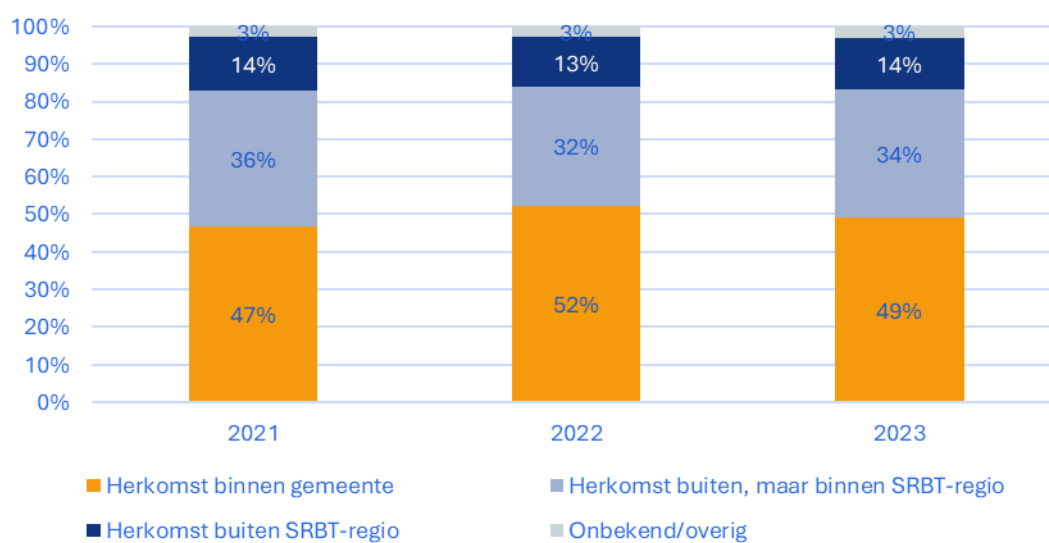
Verhuringen in de corporatiesector

Herkomst nieuwe huurders tussen 2021 en 2023. Bron: Klik voor Wonen, 2024; bewerking RIGO.

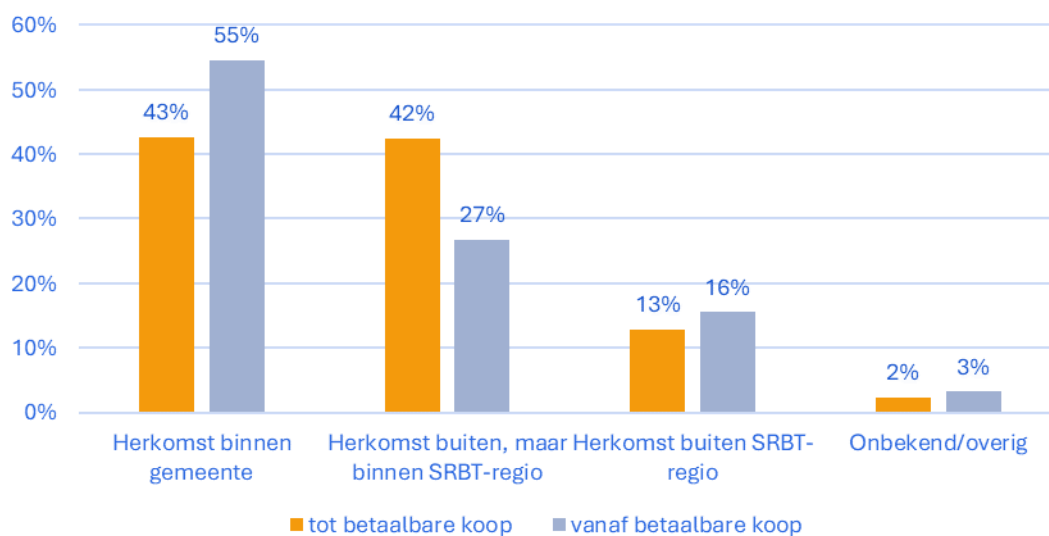


Woningtransacties in de koopsector

Herkomst woningkopers in de totale koopsector tussen 2021 en 2023. Bron: Kadaster, 2024; bewerking RIGO.



Herkomst woningkopers in verschillende prijsklassen tussen 2021 en 2023. Bron: Kadaster, 2024; bewerking RIGO.



Gilze en Rijen

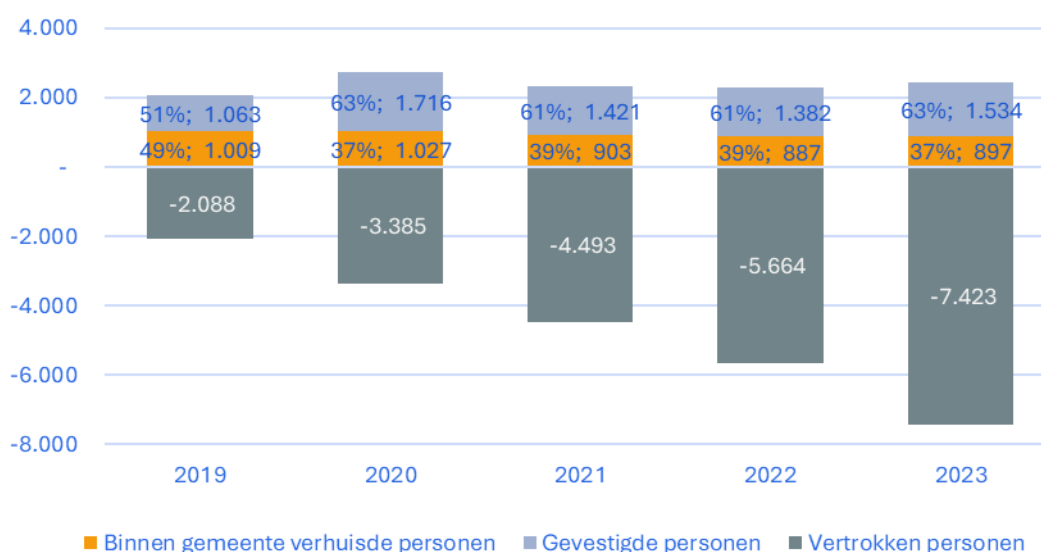
Verhuisbewegingen, verhuringen en woningtransacties.

De aantallen verhuisbewegingen binnen en naar de gemeente gaan over **verhuisde personen**. Bij de herkomst van nieuwe huurders en woningkopers wordt gekeken naar verhuringen en woningtransacties en gaan de cijfers over **huishoudens**.

Verhuisbewegingen

In de gemeente Gilze en Rijen is er sprake van een (toenemend) vertrekoverschot. Dit wordt veroorzaakt door de aanwezigheid van een asielzoekerscentrum in Gilze. Dit verklaart tevens de grote instroom van personen uit Cranendonck en Westerwolde: in deze twee gemeenten bevinden zich de ontvangstlocaties Ter Apel en Budel van het COA.

Binnen gemeente verhuisde personen, gevestigde personen en vertrokken personen in de periode 2019-2023. Bron: CBS, 2024; bewerking RIGO.

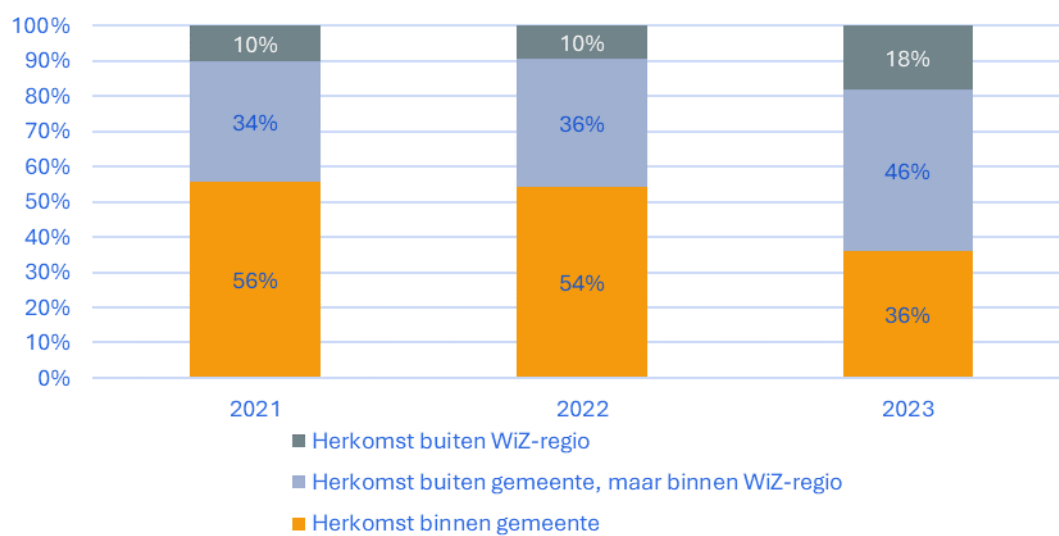


Top 15 vertrekgemeenten naar Gilze en Rijen verhuisde personen in de periode 2019-2023. Bron: CBS, 2024; bewerking RIGO.

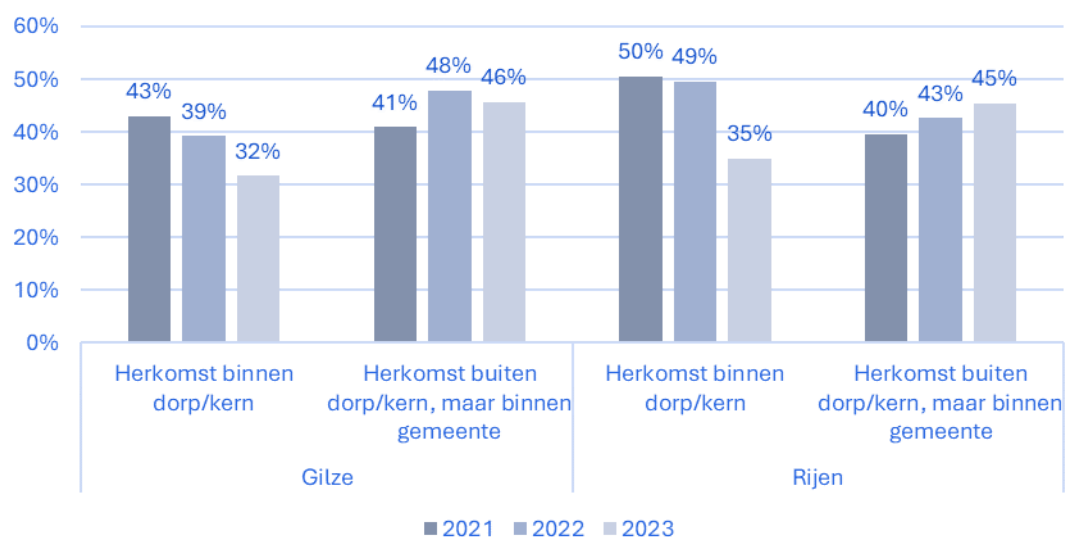
Regio van vertrek	Aantal personen
Tilburg	1.597
Breda	840
Cranendonck	620
Westerwolde	579
Oosterhout	315
Dongen	243
Oisterwijk	136
Rotterdam	121
Alphen-Chaam	111
Goirle	100
Waalwijk	87
Amsterdam	68
Etten-Leur	61
Roosendaal	54
s-Gravenhage	54

Verhuringen in de corporatiesector

Herkomst nieuwe huurders tussen 2021 en 2023. Bron: Woning in Zicht, 2024; bewerking RIGO.

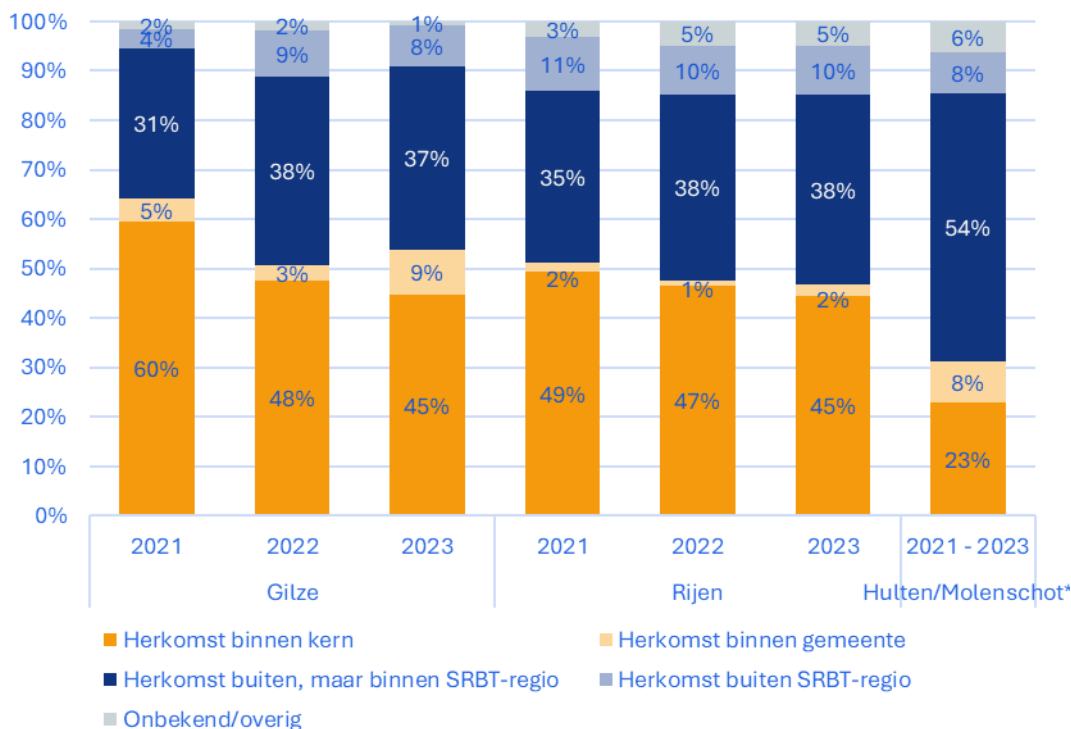


Herkomst nieuwe huurders tussen 2021 en 2023 per kern. Bron: Woning in Zicht, 2024; bewerking RIGO.



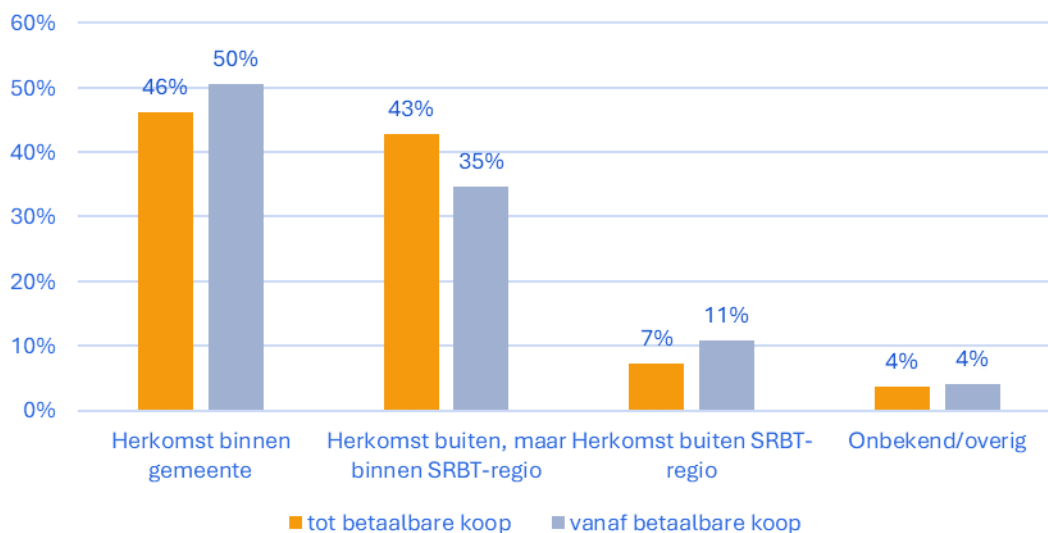
Woningtransacties in de koopsector

Herkomst woningkopers in de totale koopsector tussen 2021 en 2023. Bron: Kadaster, 2024; bewerking RIGO.



*In Hulten en Molenschot werden in deze periode in totaal 48 woningen verkocht.

Herkomst woningkopers in verschillende prijsklassen tussen 2021 en 2023. Bron: Kadaster, 2024; bewerking RIGO.



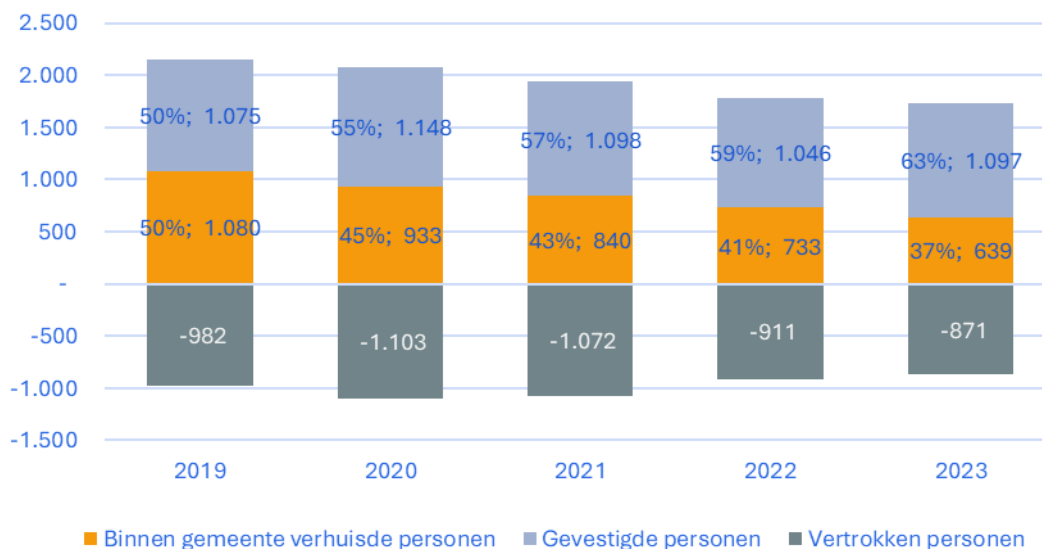
Goirle

Verhuisbewegingen, verhuringen en woningtransacties.

De aantallen verhuisbewegingen binnen en naar de gemeente gaan over **verhuisde personen**. Bij de herkomst van nieuwe huurders en woningkopers wordt gekeken naar verhuringen en woningtransacties en gaan de cijfers over **huishoudens**.

Verhuisbewegingen

Binnen gemeente verhuisde personen, gevestigde personen en vertrokken personen in de periode 2019-2023. Bron: CBS, 2024; bewerking RIGO.

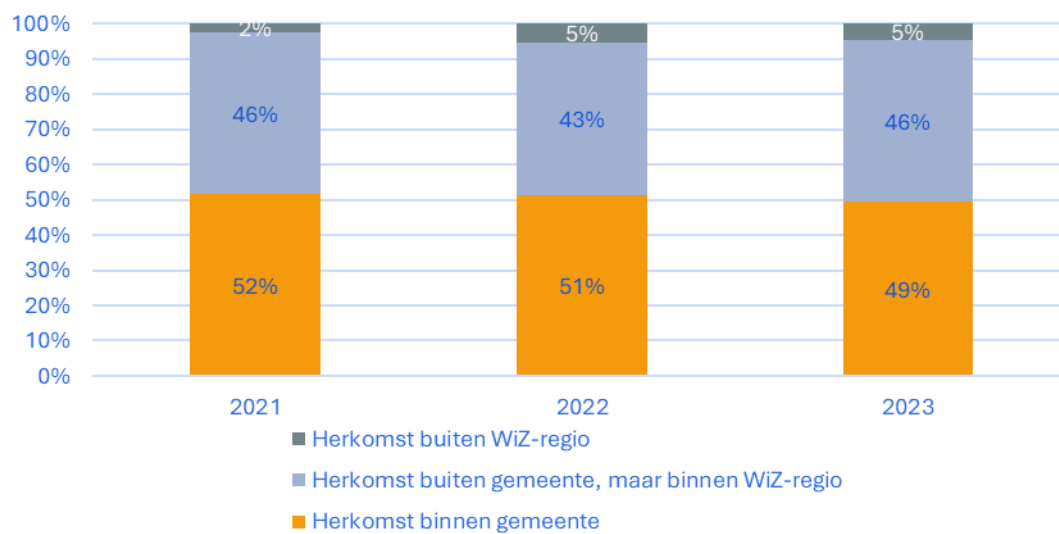


Top 15 vertrekgemeenten naar Goirle verhuisde personen in de periode 2019-2023. Bron: CBS, 2024; bewerking RIGO.

Regio van vertrek	Aantal personen
Tilburg	3.271
Gilze en Rijen	173
Oisterwijk	167
Hilvarenbeek	129
Breda	118
Eindhoven	91
Alphen-Chaam	78
Waalwijk	61
's-Hertogenbosch	58
Amsterdam	50
Utrecht (gemeente)	50
Oosterhout	45
Loon op Zand	41
Baarle-Nassau	39
Rotterdam	37

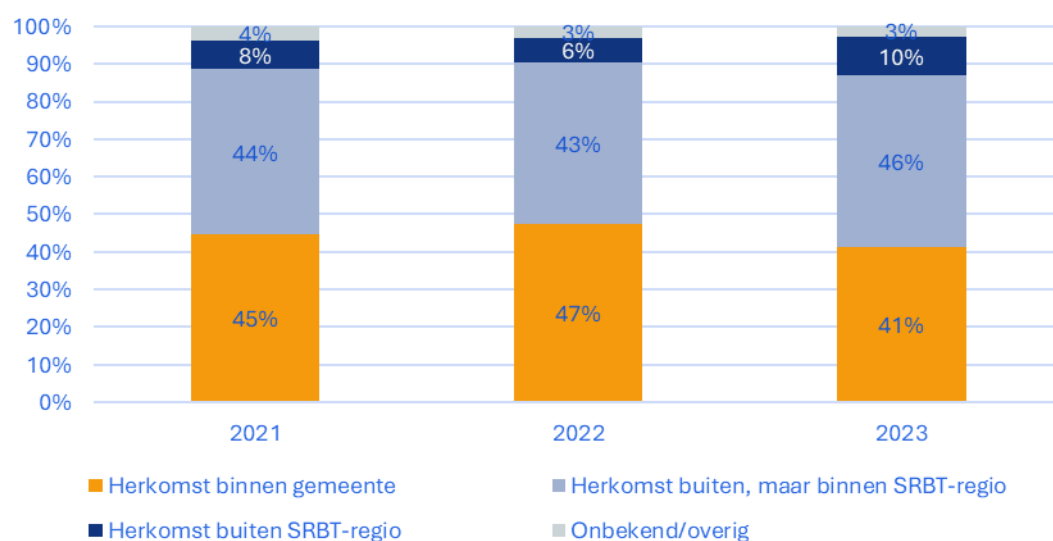
Verhuringen in de corporatiesector

Herkomst nieuwe huurders tussen 2021 en 2023. Bron: Woning in Zicht, 2024; bewerking RIGO.

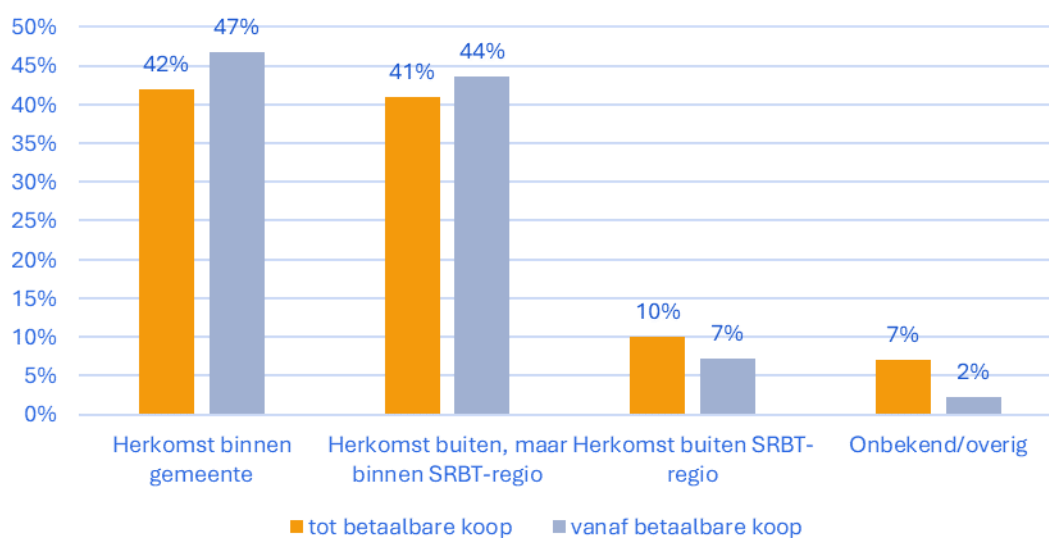


Woningtransacties in de koopsector

Herkomst woningkopers in de totale koopsector tussen 2021 en 2023. Bron: Kadaster, 2024; bewerking RIGO.



Herkomst woningkopers in verschillende prijsklassen tussen 2021 en 2023. Bron: Kadaster, 2024; bewerking RIGO.



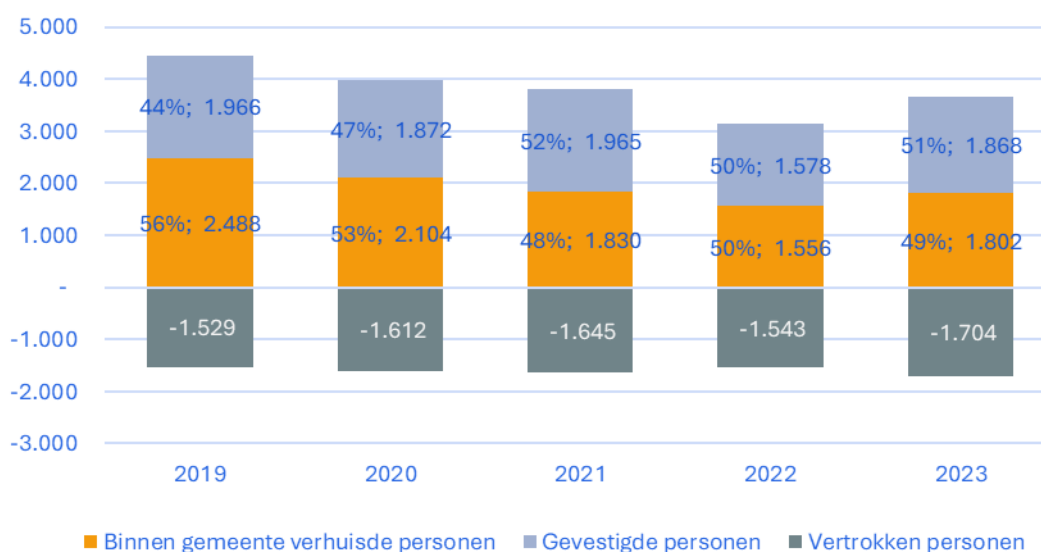
Heusden

Verhuisbewegingen, verhuringen en woningtransacties.

De aantallen verhuisbewegingen binnen en naar de gemeente gaan over **verhuisde personen**. Ook schetsen we op basis van verhuisbewegingen een beeld van de corporatiesector¹¹. Bij de herkomst woningkopers wordt gekeken naar woningtransacties en gaan de cijfers over **huishoudens**.

Verhuisbewegingen

Binnen gemeente verhuisde personen, gevestigde personen en vertrokken personen in de periode 2019-2023. Bron: CBS, 2024; bewerking RIGO.



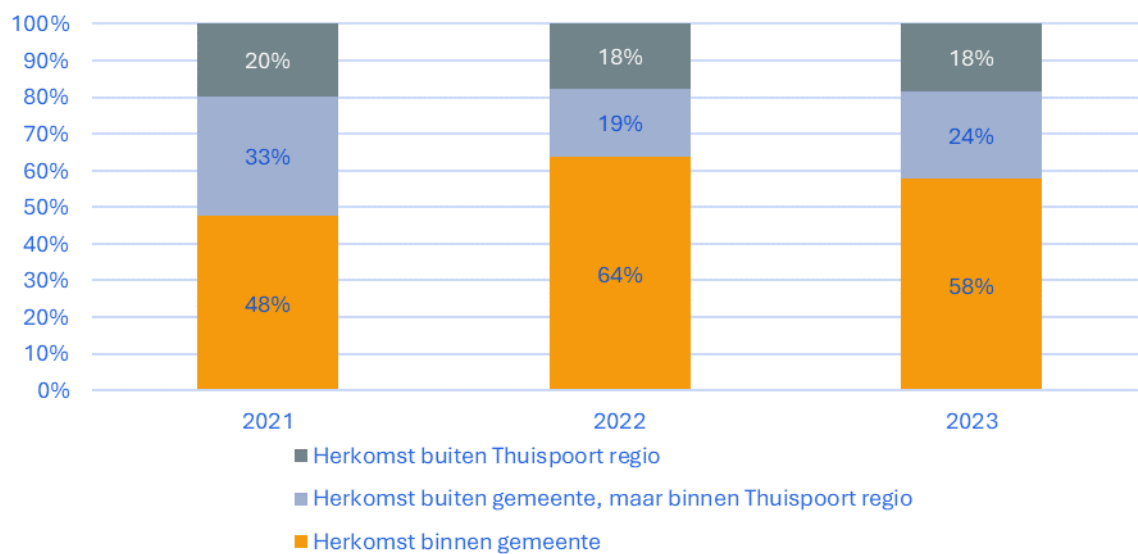
Top 15 vertrekgemeenten naar Heusden verhuisde personen in de periode 2019-2023. Bron: CBS, 2024; bewerking RIGO.

Regio van vertrek	Aantal personen
's-Hertogenbosch	2.801
Waalwijk	1.143
Tilburg	534
Altena	269
Vught	238
Eindhoven	182
Loon op Zand	182
Amsterdam	163
Oss	160
Breda	154
Utrecht (gemeente)	146
Oisterwijk	137
Maasdriel	134
Rotterdam	128
Zaltbommel	124

¹¹ De gemeente Heusden valt buiten de woonruimteverdeeldregio's in de SRBT: Klik voor Wonen en Woning in Zicht.

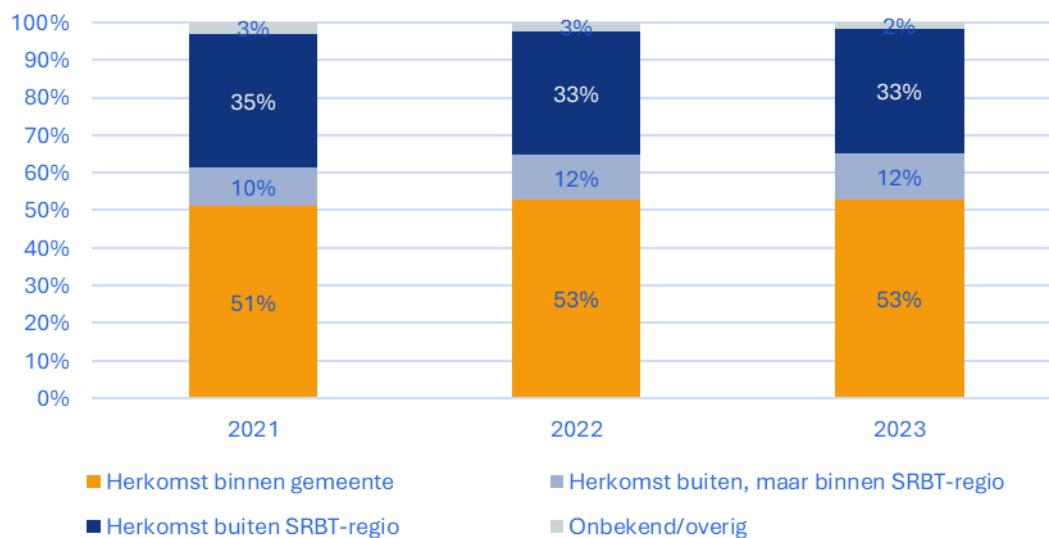
Verhuisbewegingen in de corporatiesector

Herkomst nieuwe huurders tussen 2021 en 2023. Bron: Woonveste, 2025; bewerking RIGO.

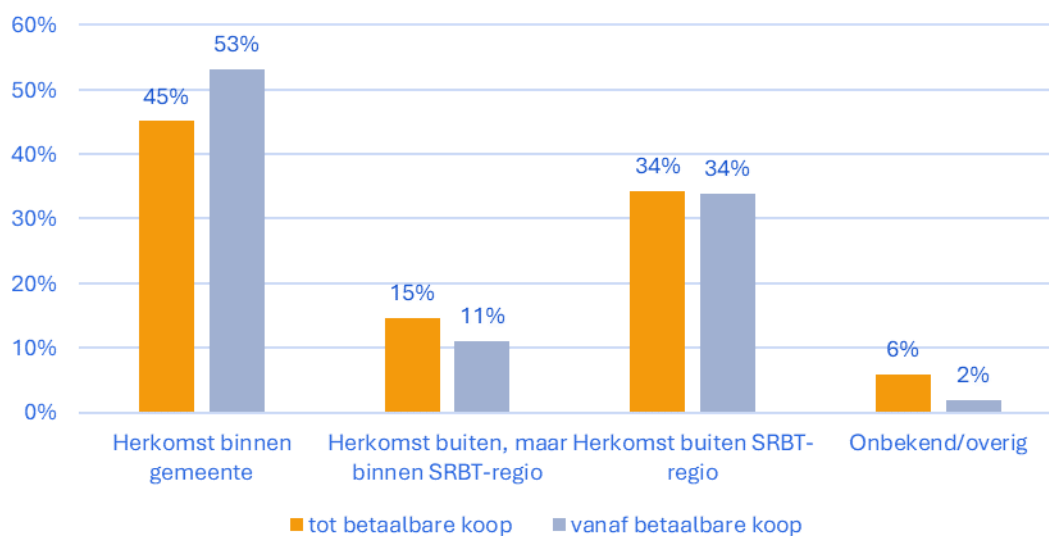


Woningtransacties in de koopsector

Herkomst woningkopers in de totale koopsector tussen 2021 en 2023. Bron: Kadaster, 2024; bewerking RIGO.



Herkomst woningkopers in verschillende prijsklassen tussen 2021 en 2023. Bron: Kadaster, 2024; bewerking RIGO.



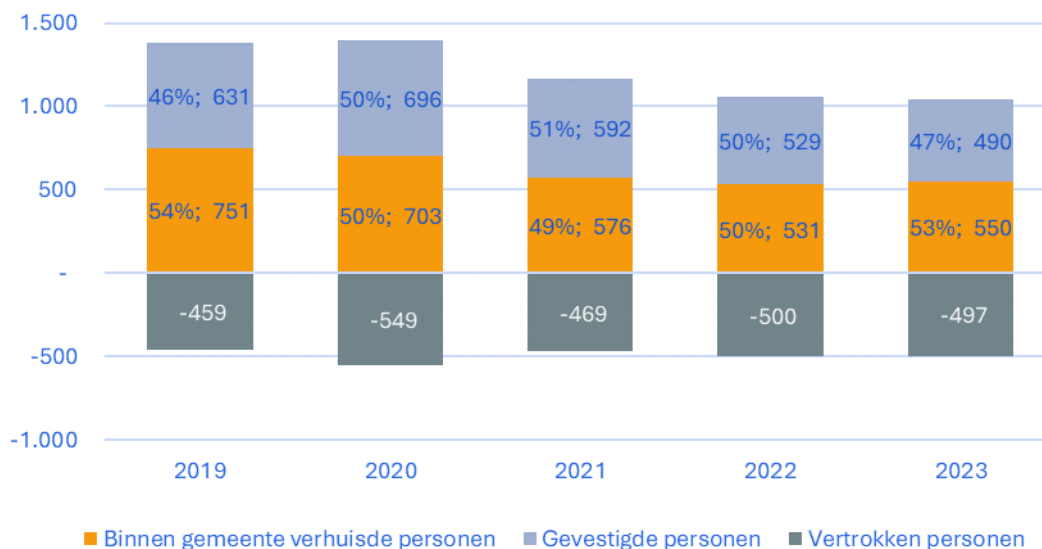
Hilvarenbeek

Verhuisbewegingen, verhuringen en woningtransacties.

De aantallen verhuisbewegingen binnen en naar de gemeente gaan over **verhuisde personen**. Bij de herkomst van nieuwe huurders en woningkopers wordt gekeken naar verhuringen en woningtransacties en gaan de cijfers over **huishoudens**.

Verhuisbewegingen

Binnen gemeente verhuisde personen, gevestigde personen en vertrokken personen in de periode 2019-2023. Bron: CBS, 2024; bewerking RIGO.

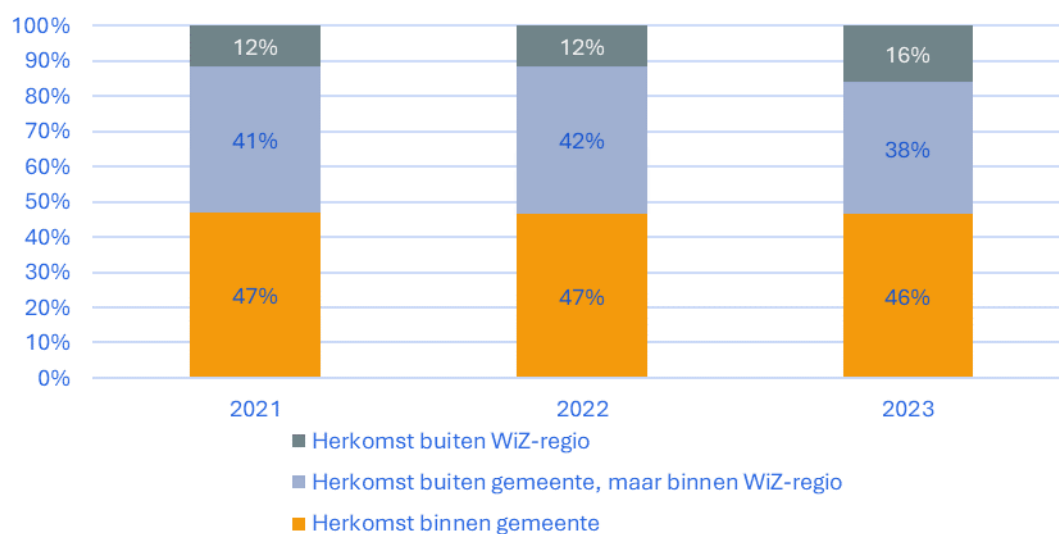


Top 15 vertrekgemeenten naar Hilvarenbeek verhuisde personen in de periode 2019-2023. Bron: CBS, 2024; bewerking RIGO.

Regio van vertrek	Aantal personen
Tilburg	1.112
Goirle	201
Oisterwijk	167
Oirschot	139
Eindhoven	97
Reusel-De Mierden	81
Breda	71
Gilze en Rijen	56
's-Hertogenbosch	45
Bladel	37
Loon op Zand	34
Amsterdam	31
Waalwijk	27
Utrecht (gemeente)	27
Westerwolde	25

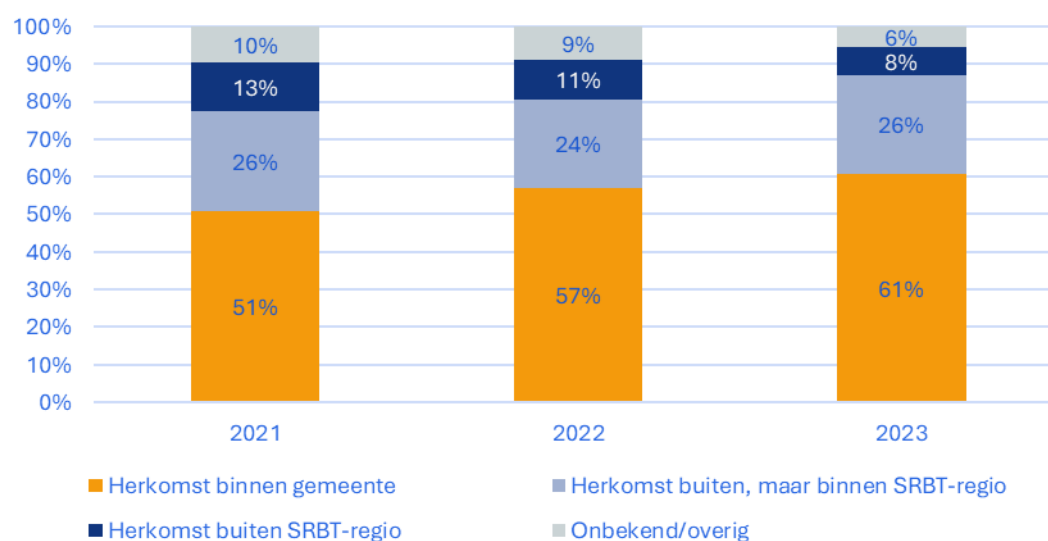
Verhuringen in de corporatiesector

Herkomst nieuwe huurders tussen 2021 en 2023. Bron: Woning in Zicht, 2024; bewerking RIGO.

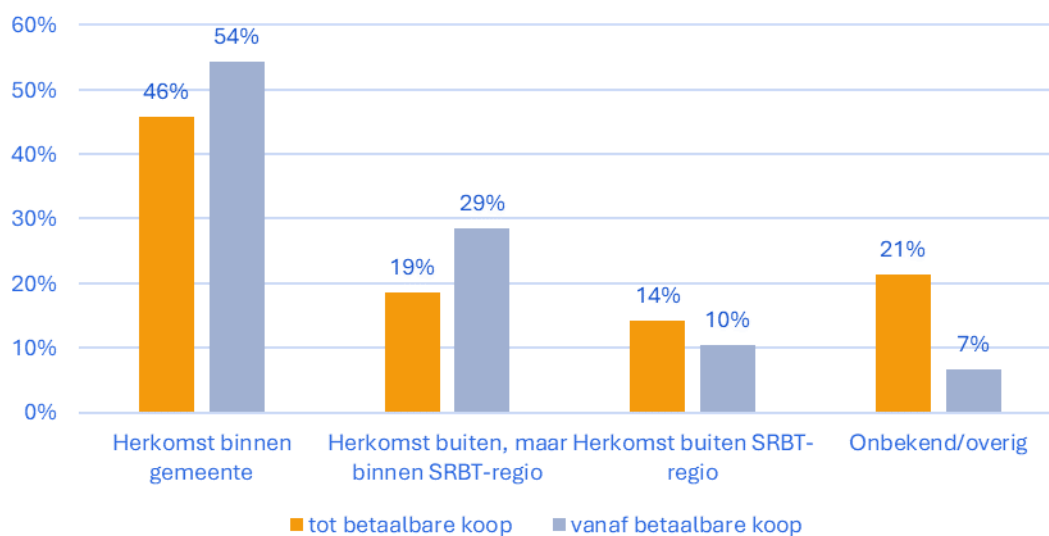


Woningtransacties in de koopsector

Herkomst woningkopers in de totale koopsector tussen 2021 en 2023. Bron: Kadaster, 2024; bewerking RIGO.



Herkomst woningkopers in verschillende prijsklassen tussen 2021 en 2023. Bron: Kadaster, 2024; bewerking RIGO.



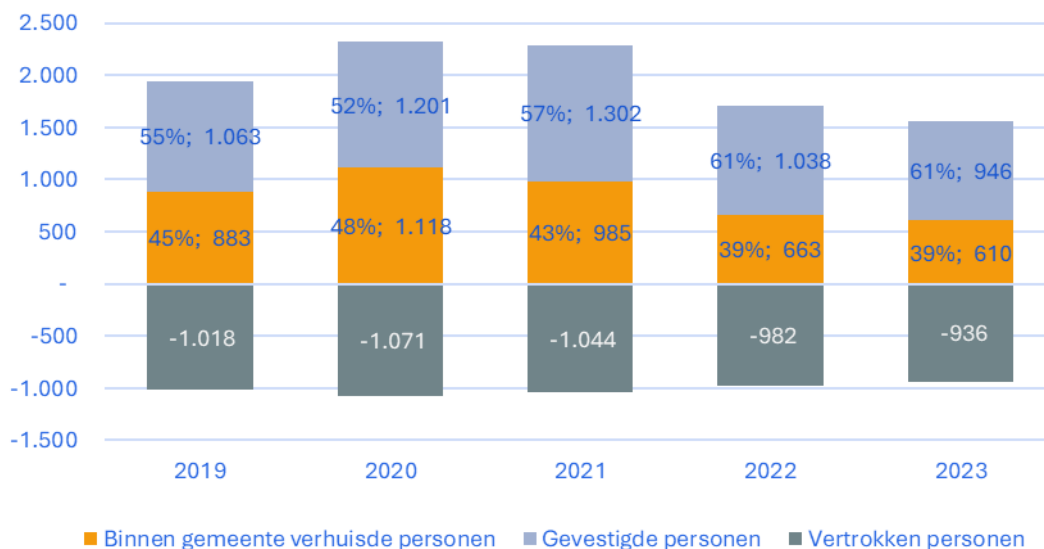
Loon op Zand

Verhuisbewegingen, verhuringen en woningtransacties.

De aantallen verhuisbewegingen binnen en naar de gemeente gaan over **verhuisde personen**. Bij de herkomst van nieuwe huurders en woningkopers wordt gekeken naar verhuringen en woningtransacties en gaan de cijfers over **huishoudens**.

Verhuisbewegingen

Binnen gemeente verhuisde personen, gevestigde personen en vertrokken personen in de periode 2019-2023. Bron: CBS, 2024; bewerking RIGO.

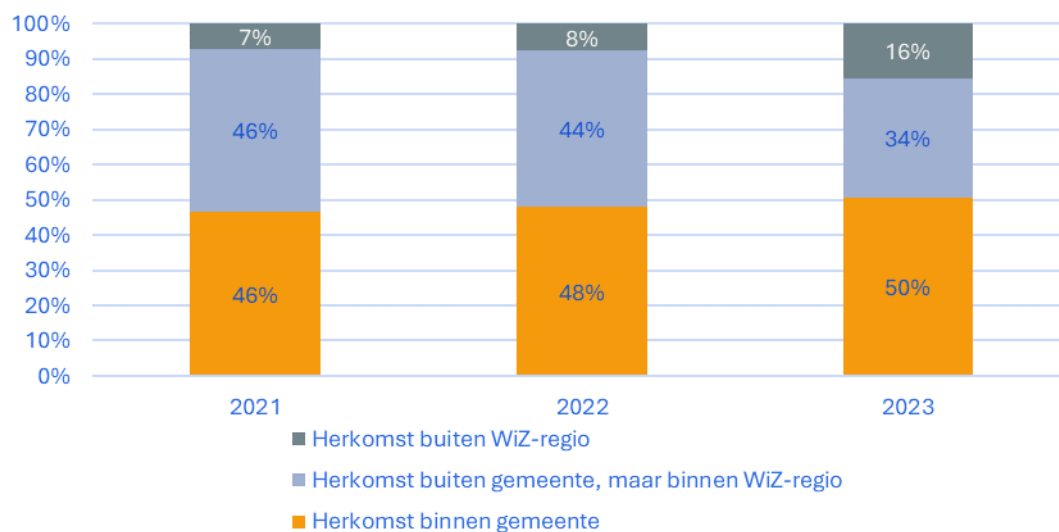


Top 15 vertrekgemeenten naar Loon op Zand verhuisde personen in de periode 2019-2023. Bron: CBS, 2024; bewerking RIGO.

Regio van vertrek	Aantal personen
Waalwijk	1.630
Tilburg	1.474
Heusden	219
Dongen	205
's-Hertogenbosch	150
Breda	125
Oisterwijk	87
Gilze en Rijen	82
Oosterhout	80
Eindhoven	66
Altena	61
Goirle	58
Rotterdam	56
Geertruidenberg	50
Amsterdam	46

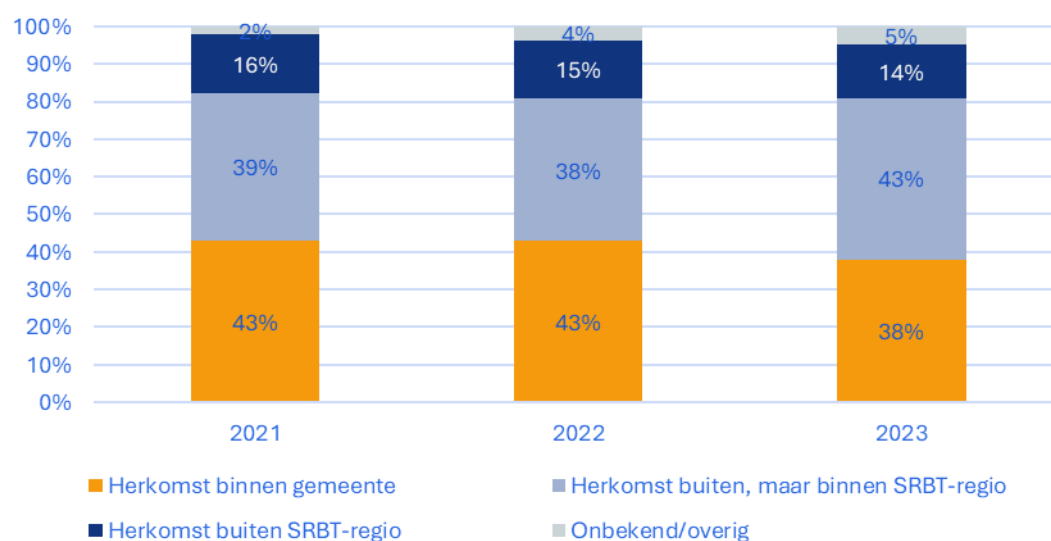
Verhuringen in de corporatiesector

Herkomst nieuwe huurders tussen 2021 en 2023. Bron: Woning in Zicht, 2024; bewerking RIGO.

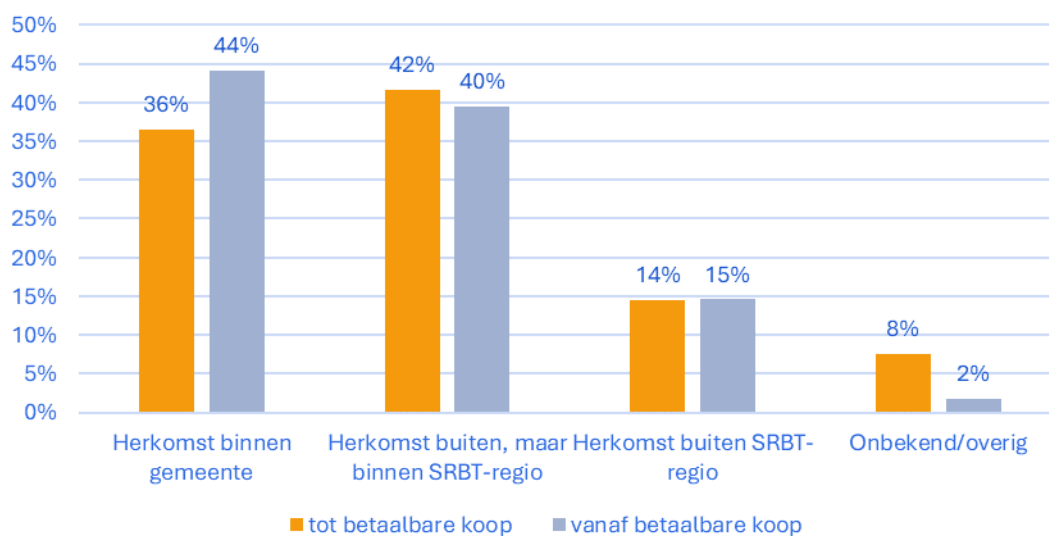


Woningtransacties in de koopsector

Herkomst woningkopers in de totale koopsector tussen 2021 en 2023. Bron: Kadaster, 2024; bewerking RIGO.



Herkomst woningkopers in verschillende prijsklassen tussen 2021 en 2023. Bron: Kadaster, 2024; bewerking RIGO.



Oisterwijk

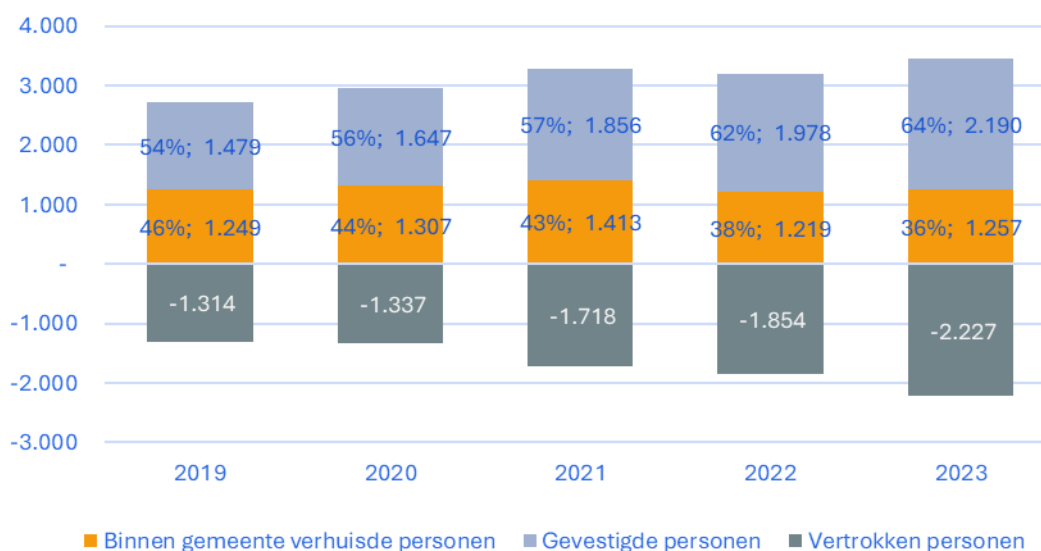
Verhuisbewegingen, verhuringen en woningtransacties.

De aantallen verhuisbewegingen binnen en naar de gemeente gaan over **verhuisde personen**. Bij de herkomst van nieuwe huurders en woningkopers wordt gekeken naar verhuringen en woningtransacties en gaan de cijfers over **huishoudens**.

Verhuisbewegingen

In de gemeente Oisterwijk is er sprake van een toenemend aantal vestigende en vertrekkende personen. Dit wordt veroorzaakt door de aanwezigheid van een asielzoekerscentrum in Oisterwijk. Dit verklaart tevens de grote instroom van personen uit Cranendonck en Westerwolde: in deze twee gemeenten bevinden zich de ontvangstlocaties Ter Apel en Budel van het COA.

Binnen gemeente verhuisde personen, gevestigde personen en vertrokken personen in de periode 2019-2023. Bron: CBS, 2024; bewerking RIGO.

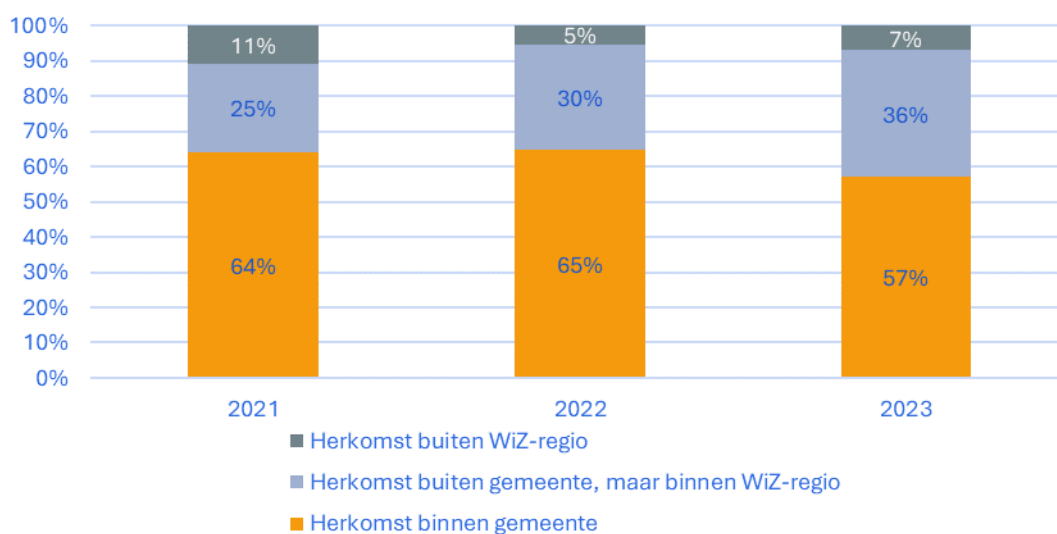


Top 15 vertrekgemeenten naar Oisterwijk verhuisde personen in de periode 2019-2023. Bron: CBS, 2024; bewerking RIGO.

Regio van vertrek	Aantal personen
Tilburg	2.191
Gilze en Rijen	948
Westerwolde	769
's-Hertogenbosch	348
Cranendonck	248
Eindhoven	212
Amsterdam	207
Vught	203
Breda	193
Boxtel	157
Goirle	152
Hilvarenbeek	143
Haaren	135
Utrecht (gemeente)	132
Oirschot	113

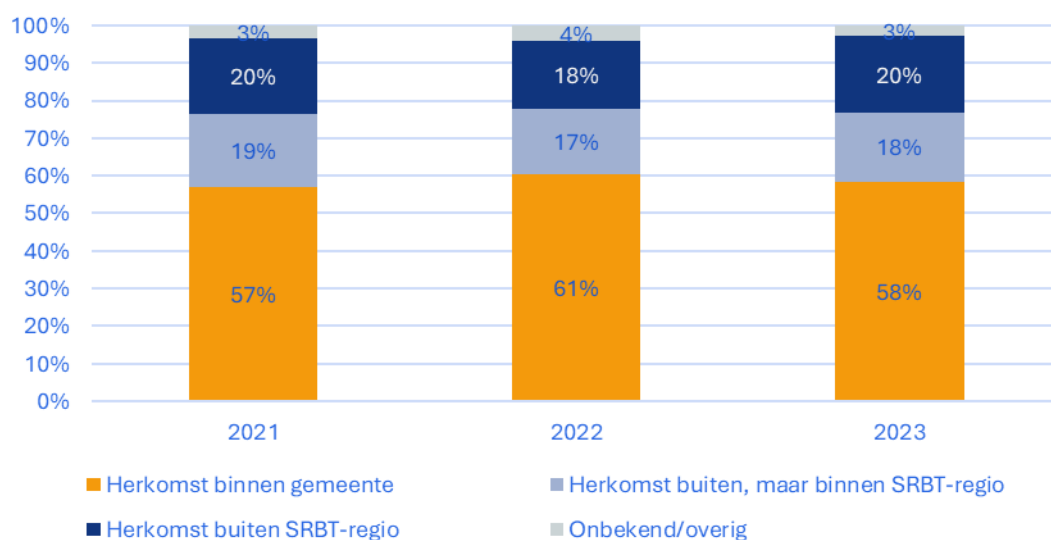
Verhuringen in de corporatiesector

Herkomst nieuwe huurders tussen 2021 en 2023. Bron: Woning in Zicht, 2024; bewerking RIGO.

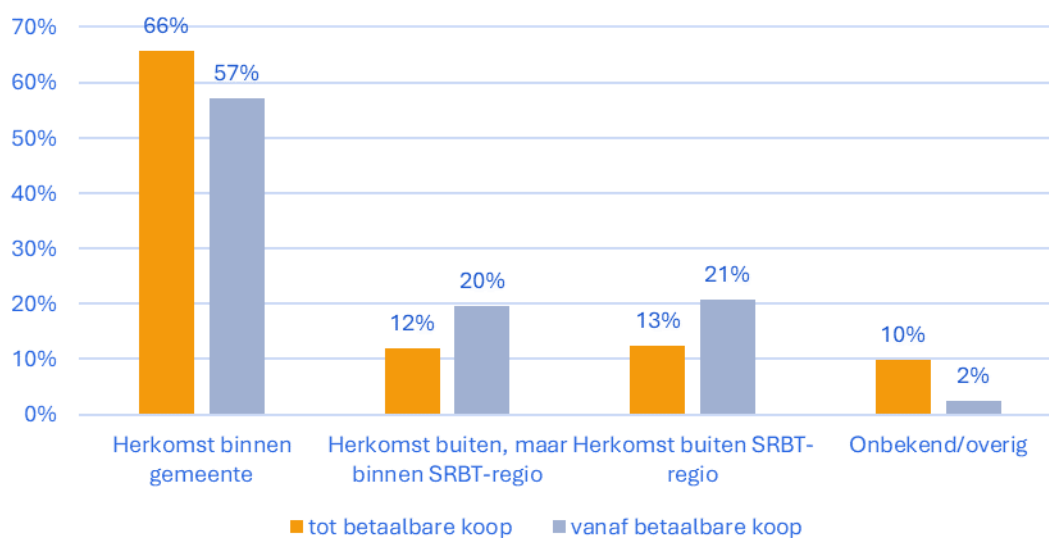


Woningtransacties in de koopsector

Herkomst woningkopers in de totale koopsector tussen 2021 en 2023. Bron: Kadaster, 2024; bewerking RIGO.



Herkomst woningkopers in verschillende prijsklassen tussen 2021 en 2023. Bron: Kadaster, 2024; bewerking RIGO.



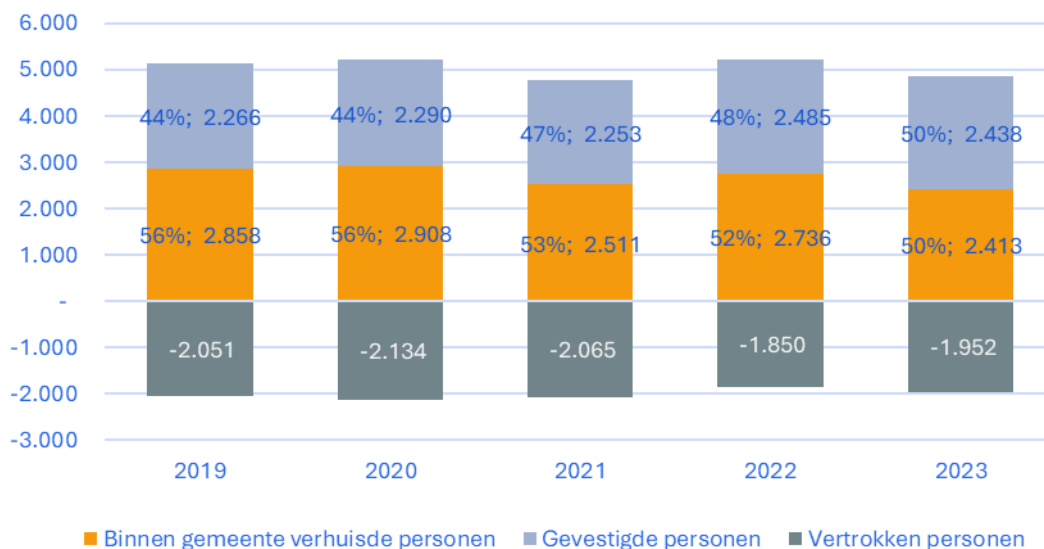
Oosterhout

Verhuisbewegingen, verhuringen en woningtransacties.

De aantallen verhuisbewegingen binnen en naar de gemeente gaan over **verhuisde personen**. Bij de herkomst van nieuwe huurders en woningkopers wordt gekeken naar verhuringen en woningtransacties en gaan de cijfers over **huishoudens**.

Verhuisbewegingen

Binnen gemeente verhuisde personen, gevestigde personen en vertrokken personen in de periode 2019-2023. Bron: CBS, 2024; bewerking RIGO.

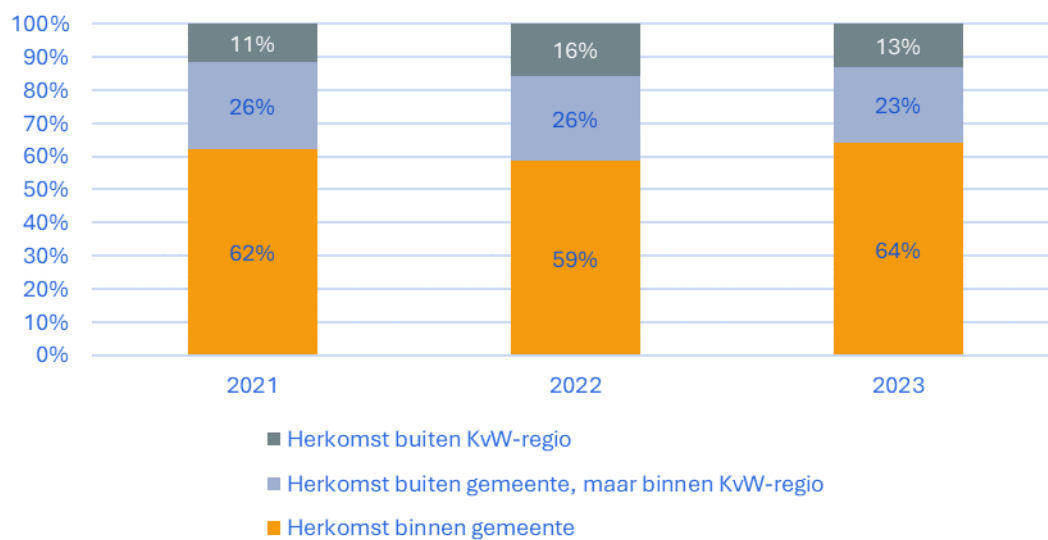


Top 15 vertrekgemeenten naar Oosterhout verhuisde personen in de periode 2019-2023. Bron: CBS, 2024; bewerking RIGO.

Regio van vertrek	Aantal personen
Breda	3.709
Tilburg	715
Geertruidenberg	635
Drimmelen	474
Dongen	444
Gilze en Rijen	435
Rotterdam	433
Etten-Leur	203
Altena	201
Waalwijk	196
Utrecht (gemeente)	186
Roosendaal	175
Amsterdam	169
Dordrecht	166
Eindhoven	143

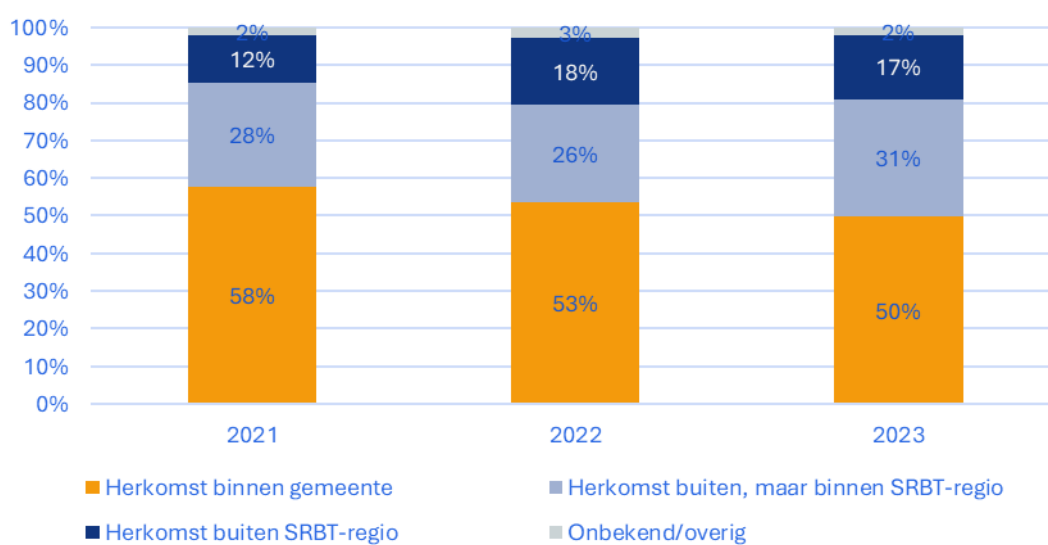
Verhuringen in de corporatiesector

Herkomst nieuwe huurders tussen 2021 en 2023. Bron: Klik voor Wonen, 2024; bewerking RIGO.

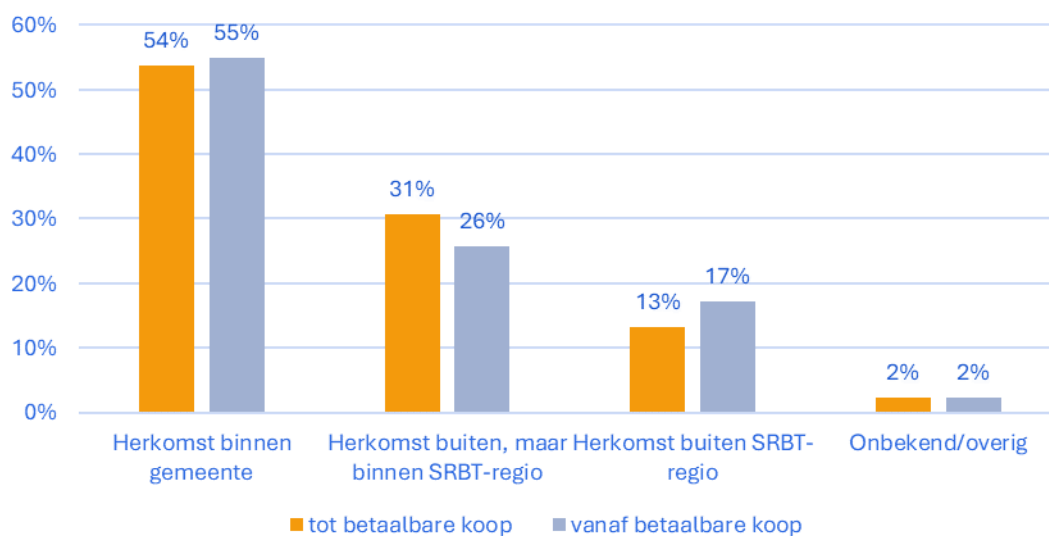


Woningtransacties in de koopsector

Herkomst woningkopers in de totale koopsector tussen 2021 en 2023. Bron: Kadaster, 2024; bewerking RIGO.



Herkomst woningkopers in verschillende prijsklassen tussen 2021 en 2023. Bron: Kadaster, 2024; bewerking RIGO.



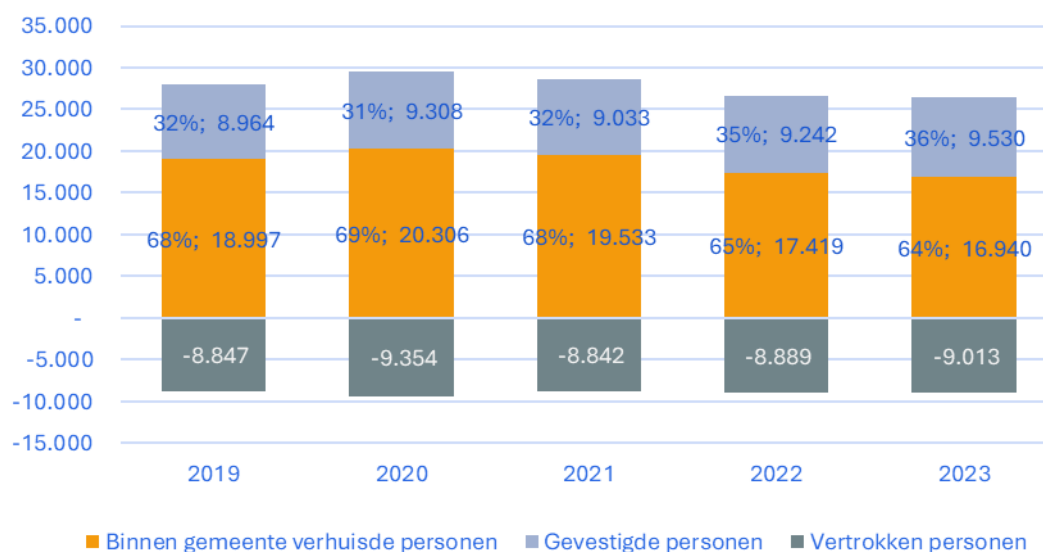
Tilburg

Verhuisbewegingen, verhuringen en woningtransacties.

De aantallen verhuisbewegingen binnen en naar de gemeente gaan over **verhuisde personen**. Bij de herkomst van nieuwe huurders en woningkopers wordt gekeken naar verhuringen en woningtransacties en gaan de cijfers over **huishoudens**.

Verhuisbewegingen

Binnen gemeente verhuisde personen, gevestigde personen en vertrokken personen in de periode 2019-2023. Bron: CBS, 2024; bewerking RIGO.

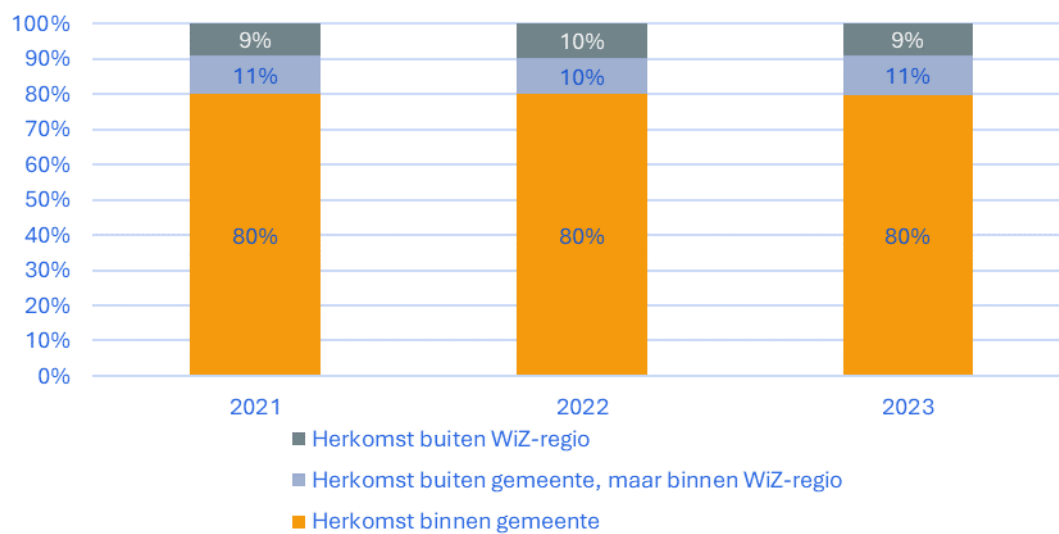


Top 15 vertrekgemeenten naar Tilburg verhuisde personen in de periode 2019-2023. Bron: CBS, 2024; bewerking RIGO.

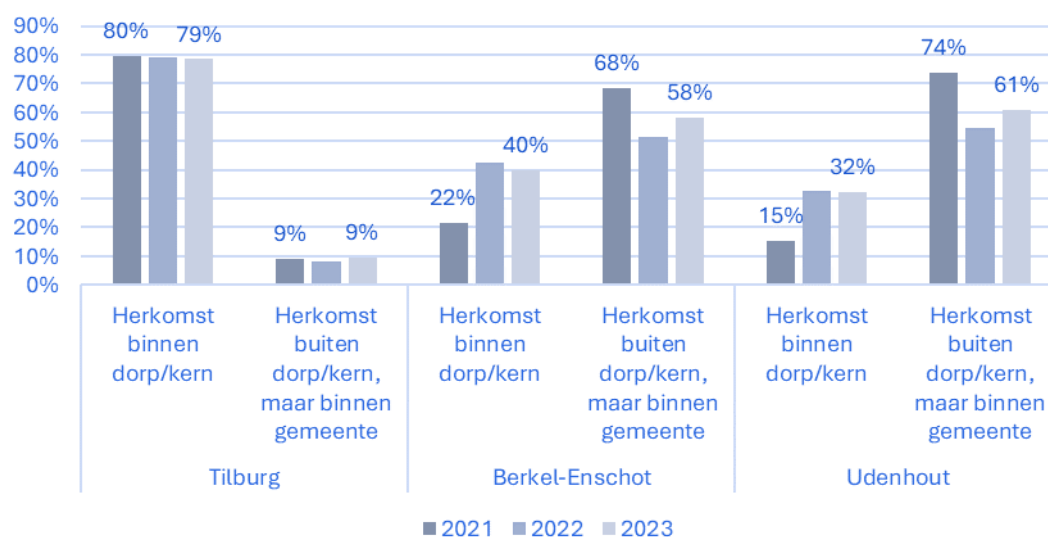
Regio van vertrek	Aantal personen
Oisterwijk	2.700
Goirle	2.698
Breda	2.357
Eindhoven	2.027
Waalwijk	1.997
Gilze en Rijen	1.733
's-Hertogenbosch	1.583
Loon op Zand	1.266
Rotterdam	1.159
Amsterdam	1.087
Hilvarenbeek	1.032
Dongen	912
Utrecht (gemeente)	796
s-Gravenhage	689
Oosterhout	680

Verhuringen in de corporatiesector

Herkomst nieuwe huurders tussen 2021 en 2023. Bron: Woning in Zicht, 2024; bewerking RIGO.

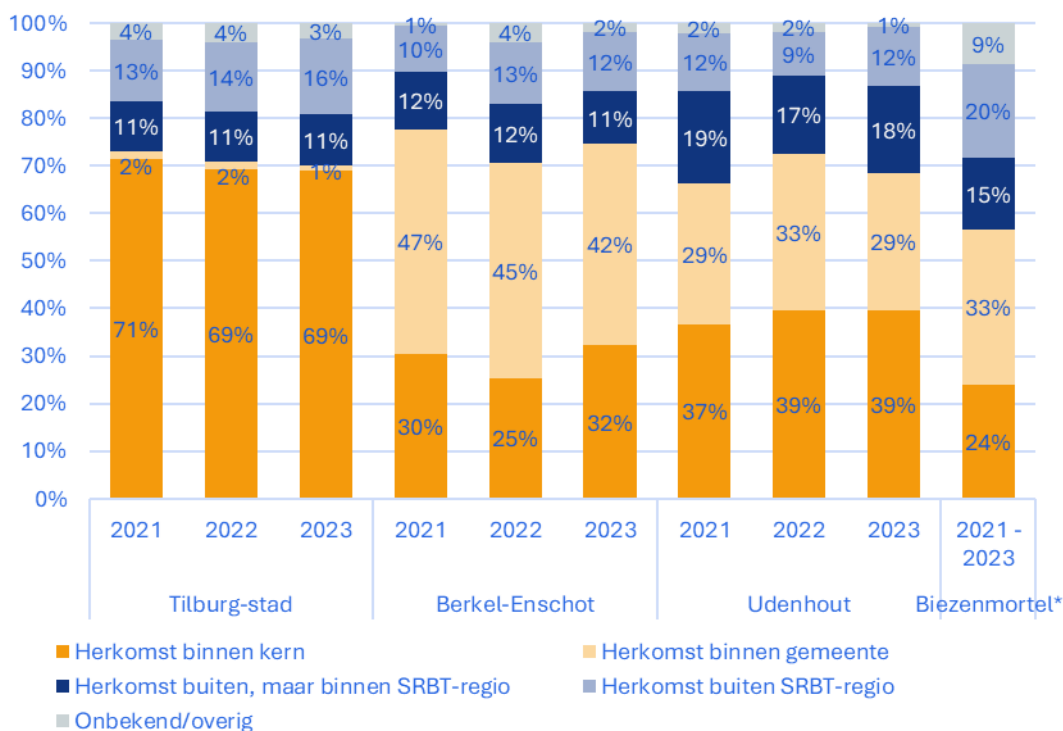


Herkomst nieuwe huurders tussen 2021 en 2023. Bron: Woning in Zicht, 2024; bewerking RIGO.



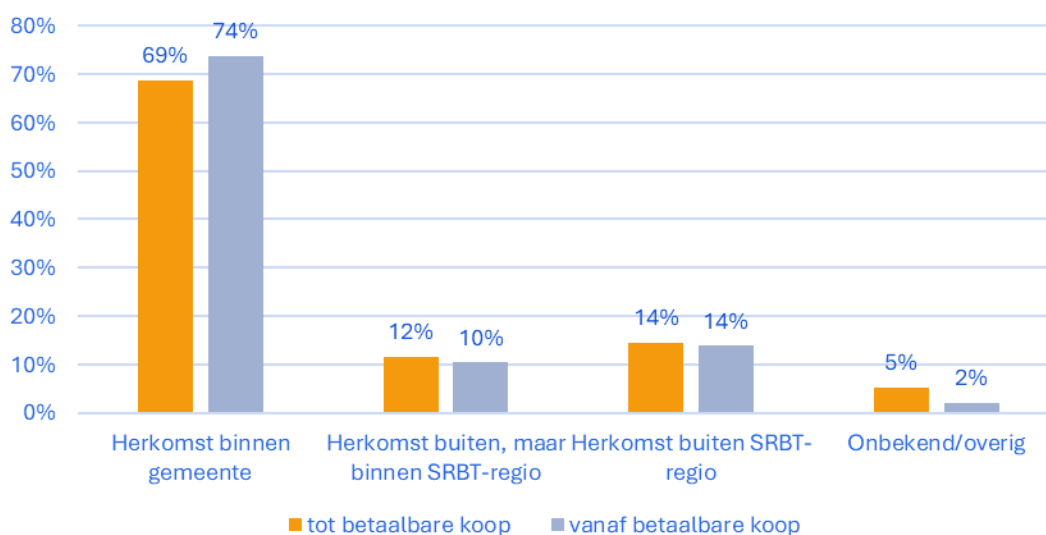
Woningtransacties in de koopsector

Herkomst woningkopers in de totale koopsector tussen 2021 en 2023. Bron: Kadaster, 2024; bewerking RIGO.



*In de kern Biezenmortel werden in deze periode in totaal 46 woningen verkocht.

Herkomst woningkopers in verschillende prijsklassen tussen 2021 en 2023. Bron: Kadaster, 2024; bewerking RIGO.



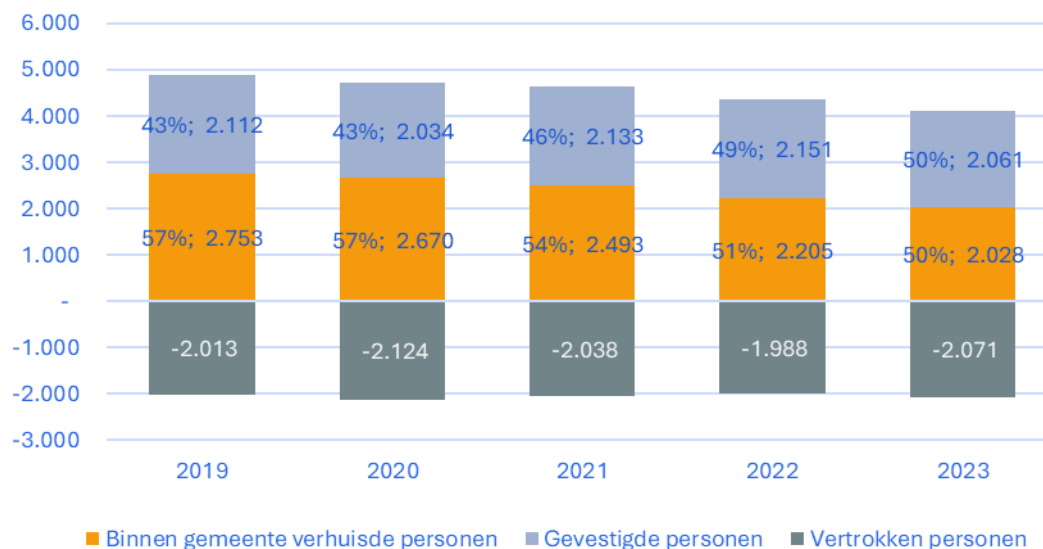
Waalwijk

Verhuisbewegingen, verhuringen en woningtransacties.

De aantallen verhuisbewegingen binnen en naar de gemeente gaan over **verhuisde personen**. Bij de herkomst van nieuwe huurders en woningkopers wordt gekeken naar verhuringen en woningtransacties en gaan de cijfers over **huishoudens**.

Verhuisbewegingen

Binnen gemeente verhuisde personen, gevestigde personen en vertrokken personen in de periode 2019-2023. Bron: CBS, 2024; bewerking RIGO.

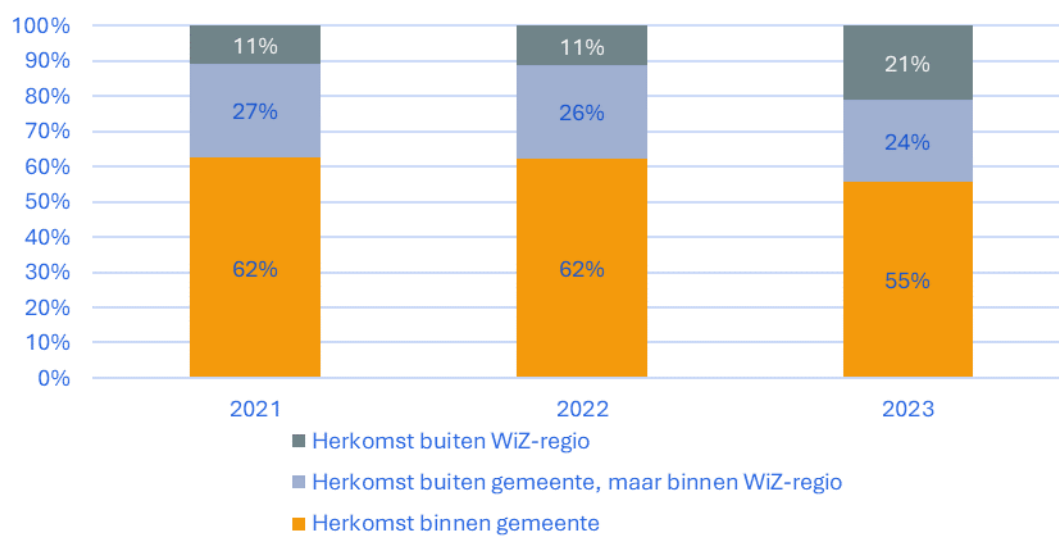


Top 15 vertrekgemeenten naar Waalwijk verhuisde personen in de periode 2019-2023. Bron: CBS, 2024; bewerking RIGO.

Regio van vertrek	Aantal personen
Tilburg	1.941
Loon op Zand	1.476
Heusden	1.244
's-Hertogenbosch	550
Altena	326
Breda	321
Dongen	286
Geertruidenberg	280
Oosterhout	231
Rotterdam	185
Oisterwijk	175
Gilze en Rijen	137
Eindhoven	127
Amsterdam	115
Utrecht (gemeente)	92

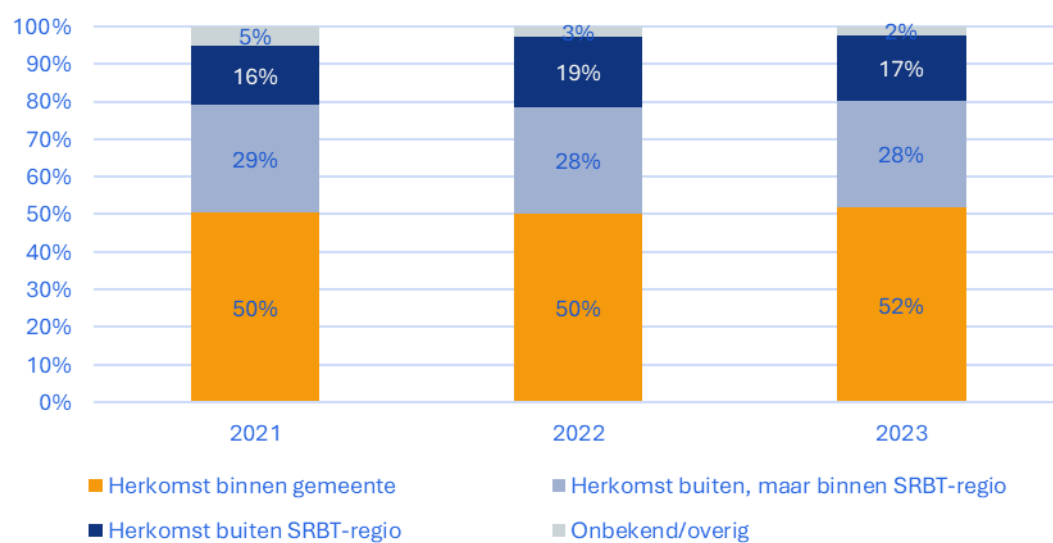
Verhuringen in de corporatiesector

Herkomst nieuwe huurders tussen 2021 en 2023. Bron: Woning in Zicht, 2024; bewerking RIGO.

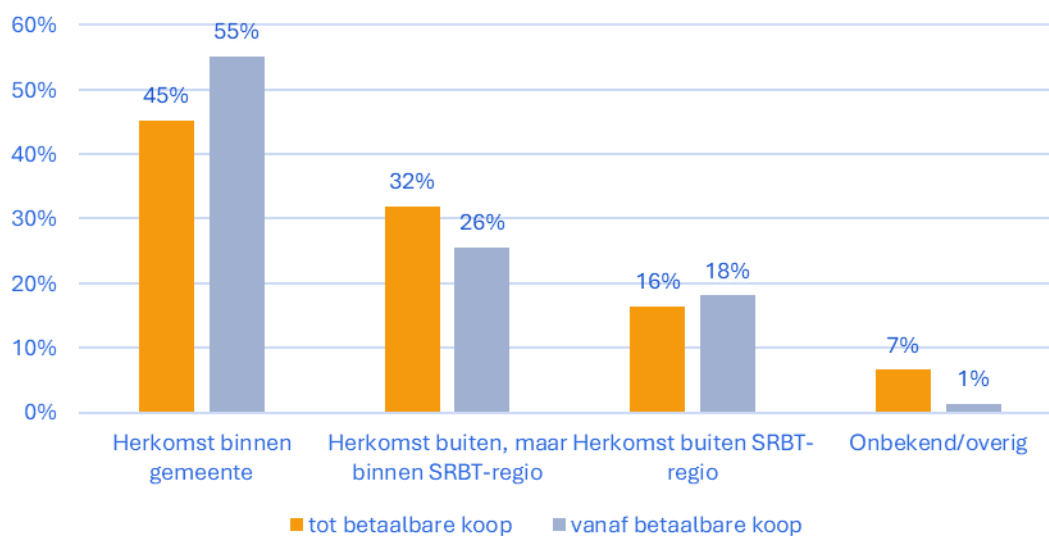


Woningtransacties in de koopsector

Herkomst woningkopers in de totale koopsector tussen 2021 en 2023. Bron: Kadaster, 2024; bewerking RIGO.



Herkomst woningkopers in verschillende prijsklassen tussen 2021 en 2023. Bron: Kadaster, 2024; bewerking RIGO.



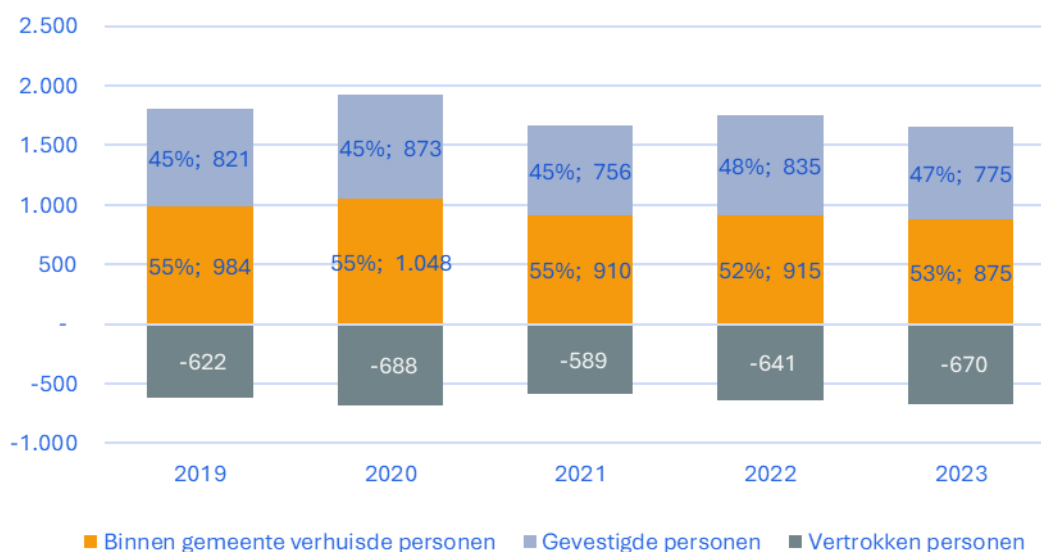
Zundert

Verhuisbewegingen, verhuringen en woningtransacties.

De aantallen verhuisbewegingen binnen en naar de gemeente gaan over **verhuisde personen**. Bij de herkomst van nieuwe huurders en woningkopers wordt gekeken naar verhuringen en woningtransacties en gaan de cijfers over **huishoudens**.

Verhuisbewegingen

Binnen gemeente verhuisde personen, gevestigde personen en vertrokken personen in de periode 2019-2023. Bron: CBS, 2024; bewerking RIGO.

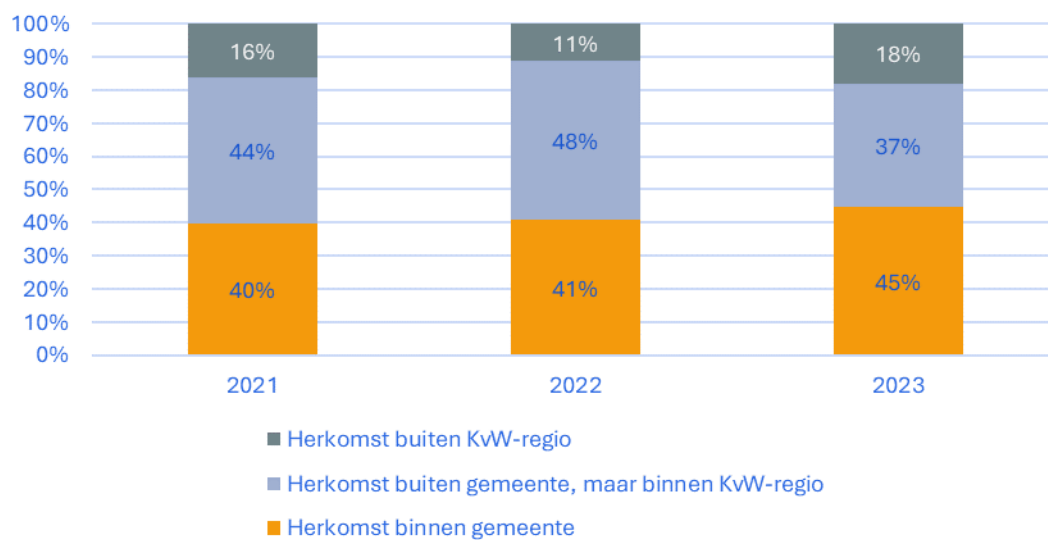


Top 15 vertrekgemeenten naar Zundert verhuisde personen in de periode 2019-2023. Bron: CBS, 2024; bewerking RIGO.

Regio van vertrek	Aantal personen
Breda	1.281
Etten-Leur	403
Rucphen	261
Roosendaal	189
Tilburg	125
Rotterdam	113
Halderberge	103
Moerdijk	94
Oosterhout	83
Alphen-Chaam	75
Dordrecht	63
Bergen op Zoom	51
s-Gravenhage	42
Drimmelen	38
Gilze en Rijen	35

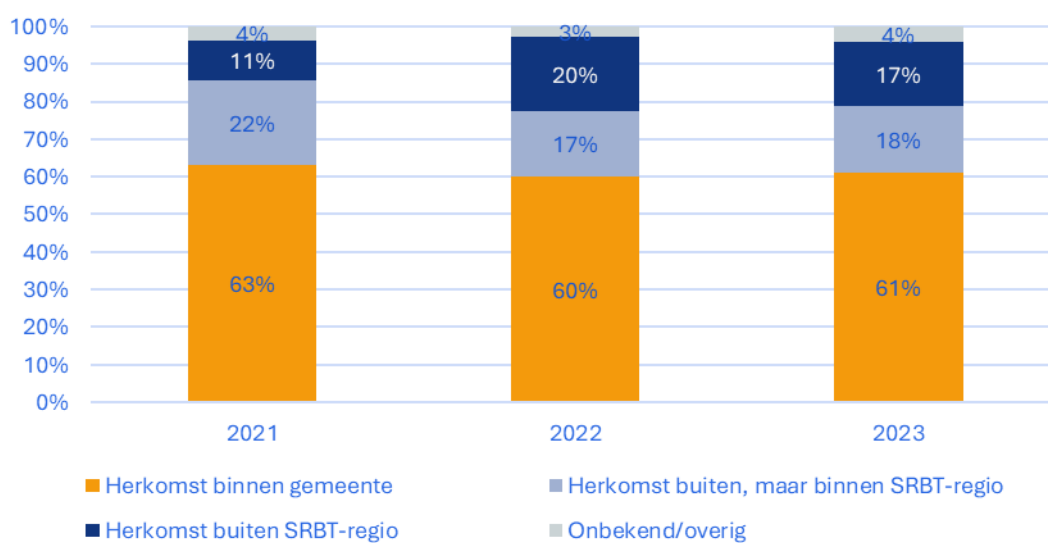
Verhuringen in de corporatiesector

Herkomst nieuwe huurders tussen 2021 en 2023. Bron: Klik voor Wonen, 2024; bewerking RIGO.

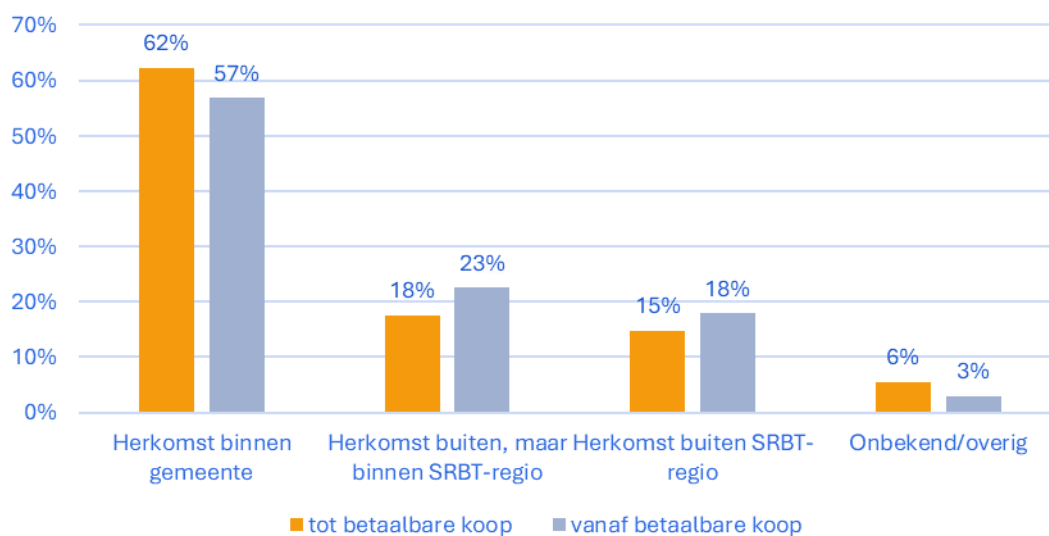


Woningtransacties in de koopsector

Herkomst woningkopers in de totale koopsector tussen 2021 en 2023. Bron: Kadaster, 2024; bewerking RIGO.



Herkomst woningkopers in verschillende prijsklassen tussen 2021 en 2023. Bron: Kadaster, 2024; bewerking RIGO.



RT&O