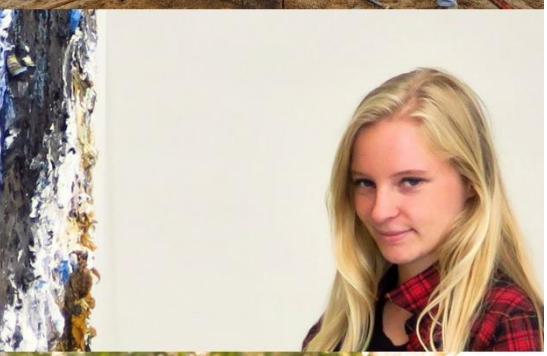






Rapportage woonruimteverdeling **MRE** (Metropoolregio Eindhoven)

2022

woonlezie.nl

20 februari 2023

Inhoud

1. Inleiding 3
2. Samenvatting 4
   Meer woningzoekenden die vaker reageren 4
3. De woningzoekenden 6
   Inschrijvingen 6
   Actief woningzoekenden 6
   Woningzoekenden met een urgentieverklaring 10
4. De woningen 11
   Verhuringen naar verdeelmethode 11
   Advertenties versus bemiddelingen 12
   Bemiddelingen 13
   Verhuringen naar huurprijs 14
   Verhuringen naar woningtype 14
   Verhuringen naar inkomen 15
   Verhuringen naar huishoudgrootte 15
   Verhuringen naar leeftijd 16
5. Wachten, zoeken, slagen 17
   Inschrijfduur 17
   Zoekduur 18
   Slaagkansen 19
   Weigeringen 22
6. Nieuwbouw & sloop 23
   Slaagkansen en nieuwbouw 25
7. Verkoop en vrije sector 26
   Verkoop 26
   Vrije sector huur 27
8. Herkomst en bestemming 28
9. Toetreding nieuwe corporaties 30
10. Bijlagen 32
    Slaagkansen in Wooniezie per inkomensgroep per gemeente 32
    Zoekduur Wooniezie per gemeente 35
    Gemiddelde inschrijfduur Wooniezie per gemeente 39
    Aantal reacties Wooniezie per gemeente 40
    Inkomens en huurprijzen 43
    Gebruikte definities binnen Wooniezie 45

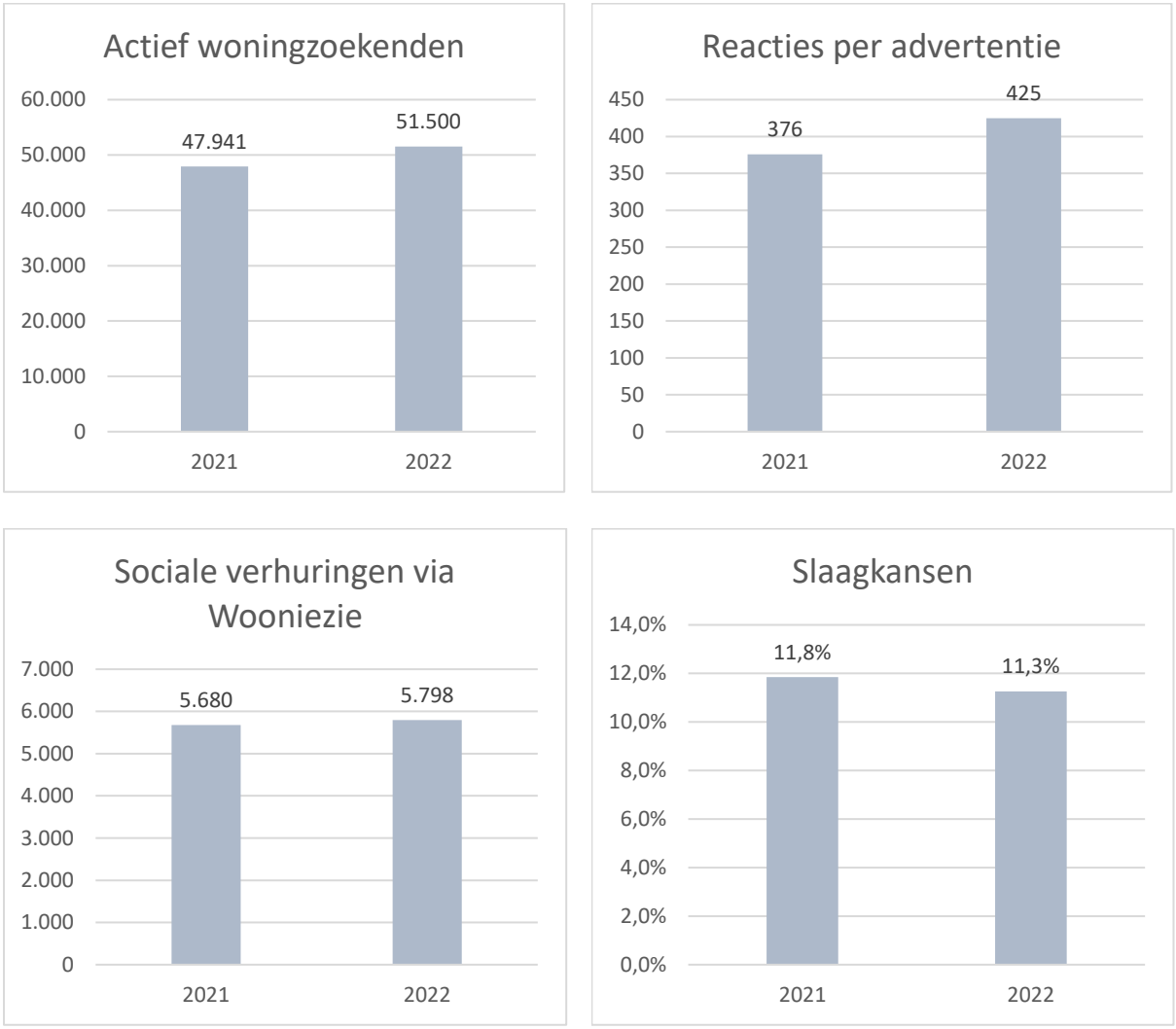
1. Inleiding

Voor u ligt de rapportage over de woonruimteverdeling in de Metropoolregio Eindhoven (MRE) 2022. In de regio liggen maar liefst 21 gemeenten[1], waar 15 corporaties actief zijn. Zij verhuren ongeveer 100.000 woningen. De meeste cijfers hebben betrekking op de sociale huur in de MRE. Kamerverhuur aan studenten (campuscontracten) valt buiten de scope van deze rapportage. Verkoop en verhuur in de vrije sector worden in aparte hoofdstukken behandeld.

[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

Meer woningzoekenden die vaker reageren



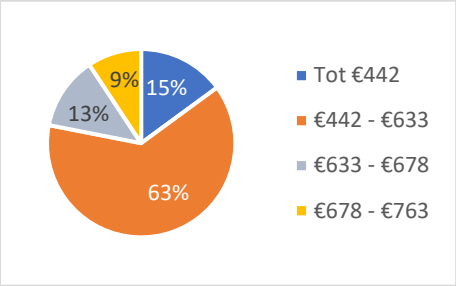
Grafiek 2.1

In 2022 werden 767 nieuwe sociale huurwoningen opgeleverd in de Metropoolregio Eindhoven. Dat zijn er minder dan in het voorgaande jaar. Wel werden er iets meer woningen verhuurd dan in 2021. Het aantal actief woningzoekenden steeg echter sneller. De slaagkans nam daarom af.

De groei van het aantal actief woningzoekenden zorgde ervoor dat ook het aantal reacties per woningadvertentie toenam. Gemiddeld kwamen er 425 reacties op een advertentie binnen. Een enorm aantal, temeer omdat woningzoekenden vanaf 2021 niet meer onbeperkt kunnen reageren. Het aantal reacties is beperkt tot 3 woningen tegelijkertijd.

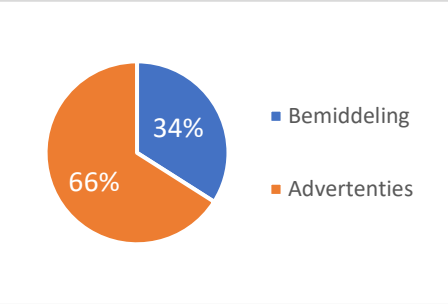
In bijna alle regio's waar Enserve actief is, zien we al jaren dezelfde trend, een gelijkblijvend woningaanbod waar steeds meer woningzoekenden op reageren.

Veel betaalbare woningen



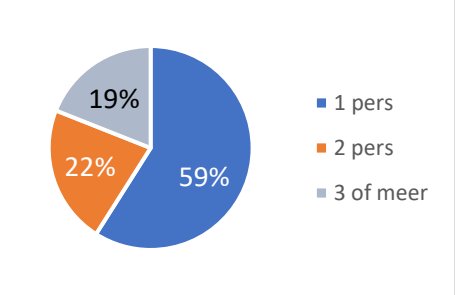
Het aantal verhuurde woningen dat via Wooniezie werd verhuurd onder de eerste aftoppingsgrens (€ 633) bedroeg 78%. Onder de tweede aftoppingsgrens (€ 678) was dit zelfs 91%. Van de actief woningzoekenden had 60% een inkomen tot de huurtoeslaggrens. Zij zijn aangewezen op woningen onder de aftoppingsgrenzen van de huurtoeslag. De slaagkans van de verschillende inkomensgroepen liggen vrij dicht bij elkaar.

Advertenties versus bemiddelingen



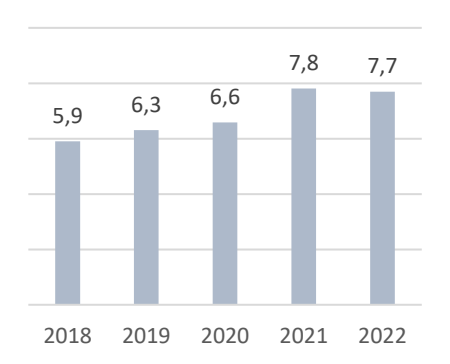
Van de verhuurde woningen werd 66% verhuurd via een advertentie (inschrijfduur en loting). De overige 34% werd direct bemiddeld. Het aantal woningen dat op basis van inschrijfduur verhuurd werd, bedroeg 44% van alle verhuringen. Voor loting was dit 13% van alle verhuringen. Er werd massaal gereageerd op lotingwoningen. Gemiddeld werden er 924 reacties op een advertentie uitgebracht. Het verloten van woningen voorziet duidelijk in een behoefte.

Veel eenpersoonshuishoudens



Bijna 60% van alle actief woningzoekenden zijn alleenstaanden. Veel alleenstaanden hebben een laag inkomen en zijn daarom aangewezen op een sociale huurwoning. In de vrije sector is dit anders. Daar werden de meeste woningen in 2022 aan meerpersoonshuishoudens verhuurd.

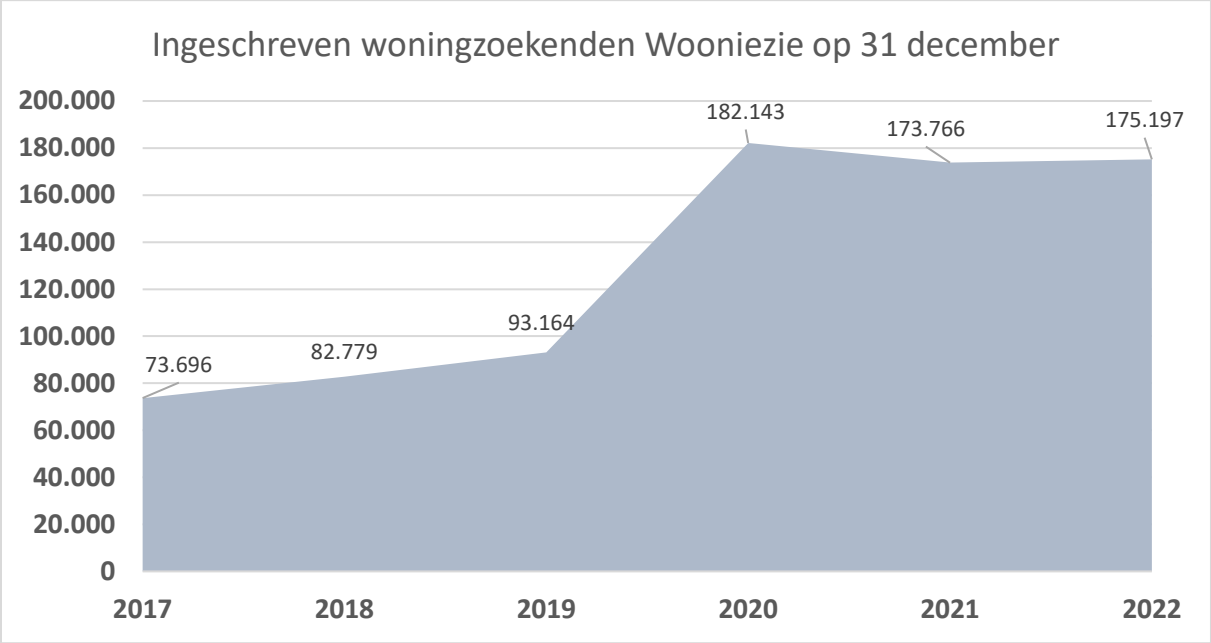
Inschrijfduur stijgt niet langer



De laatste jaren steeg de gemiddelde inschrijfduur die nodig is om een woning te huren gestaag. Aan deze stijging kwam in 2022 een einde. We zagen een lichte daling naar 7,7 jaar.

3. De woningzoekenden

Inschrijvingen

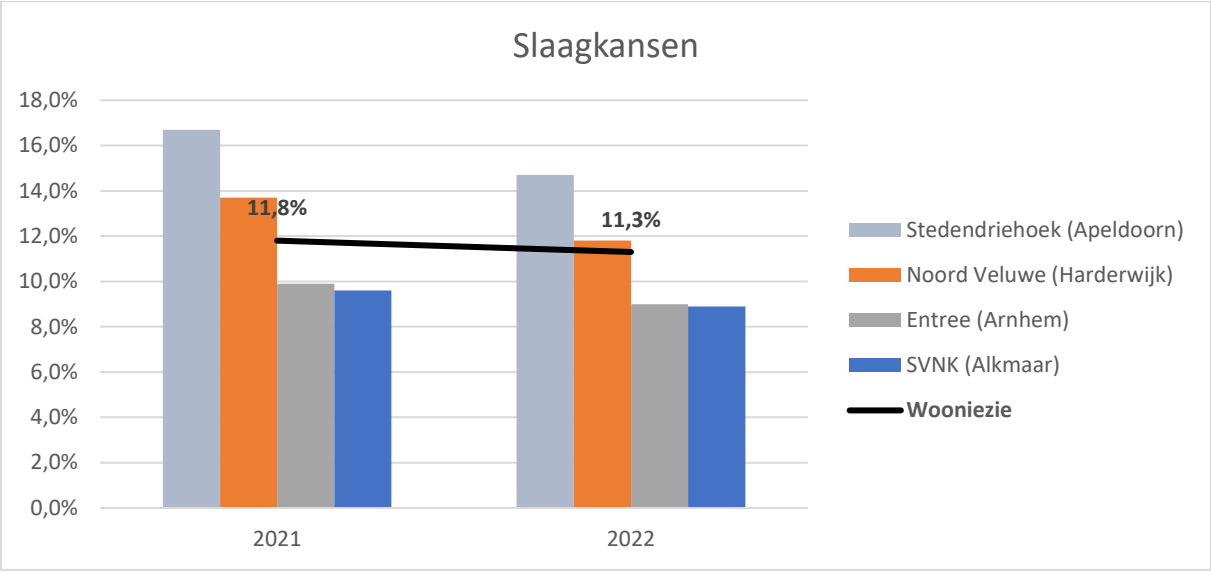


Grafiek 3.1

Op 1 oktober 2020 sloot Woonbedrijf aan bij Wooniezie. We zien daarom dat het aantal ingeschreven woningzoekenden in 2020 sterk steeg. In maart 2021 traden Woningbelang en De Zaligheden toe. Toch zien we geen toename maar een afname van het aantal woningzoekenden in 2021. Dit komt doordat de inschrijvingen van Woonbedrijf die zijn overgezet naar Wooniezie, door de woningzoekenden geactiveerd moesten worden. Wie dat niet deed, is in 2021 uitgeschreven. In 2022 traden er geen nieuwe corporaties toe tot Wooniezie. In 2023 hopen we Bergopwaarts te verwelkomen met hun woningen in de gemeente Deurne.

Actief woningzoekenden

Al vele jaren neemt het aantal actief woningzoekenden toe. Ook in 2022 was dit het geval. Een actief woningzoekende is iemand die tenminste eenmaal tijdens de verslagperiode, cq kalenderjaar, gereageerd heeft.



Grafiek 3.2

Actief woningzoekenden Wooniezie naar reacties

Aantal reacties	2021	2022
1. 1 reactie	7.079	7.704
2. 2 t/m 5 reacties	12.101	12.510
3. 6 t/m 9 reacties	5.215	5.408
4. 10 t/m 25 reacties	8.985	9.704
5. 26 t/m 50 reacties	5.988	6.406
6. 51 of meer reacties	8.572	9.768
Totaal	**47.941**	**51.500**

Tabel 3.1

De helft van de woningzoekenden heeft in de verslagperiode 10 keer of meer gereageerd op een advertentie. Het lijkt voor de hand te liggen om aan te nemen dat woningzoekenden die maar één of enkele keren gereageerd hebben specifiek op zoek zijn naar juist die ene woning. In dat geval zouden deze woningzoekenden kunnen worden gekwalificeerd als kwaliteitszoekers. Dit is echter lang niet altijd het geval. Veel van deze woningzoekenden zijn pas aan het einde van de verslagperiode actief geworden. Een aanzienlijk deel van de woningzoekenden reageerde meer dan 25 keer op een advertentie. Vooral woningzoekenden met weinig inschrijftijd die op lotingswoningen reageren, behoren tot deze groep. Het is de enige manier voor hun om toch een kans te maken.

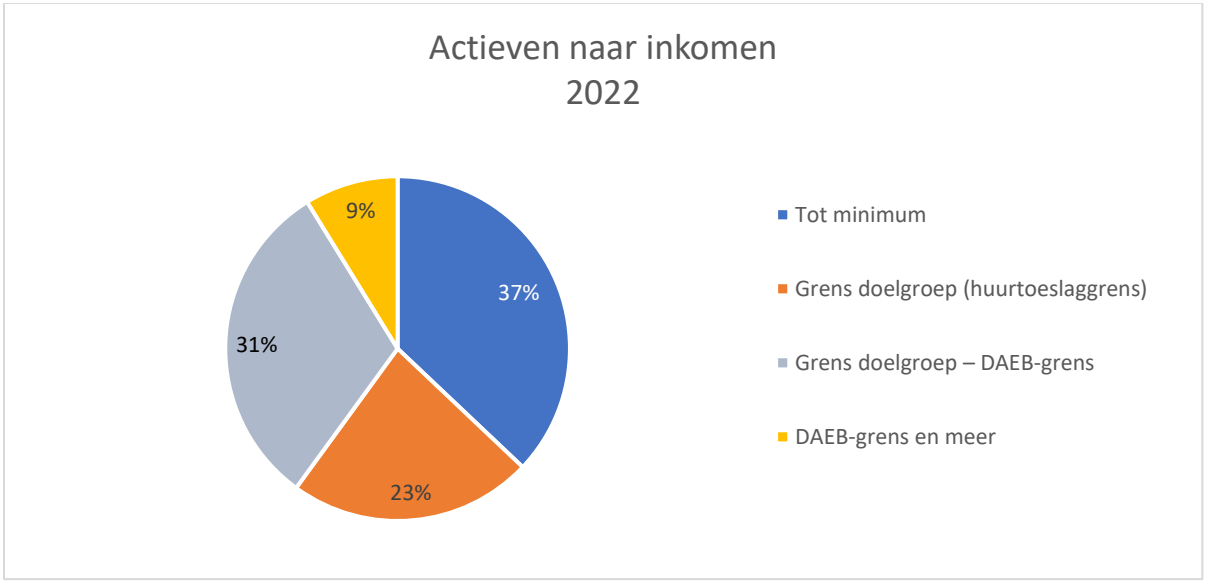
Actief woningzoekenden naar inkomen

Inkomen	2022
Tot minimum	22.475
Grens doelgroep (huurtoeslaggrens)	13.918
Grens doelgroep – DAEB-grens	18.913
DAEB-grens en meer	5.329
Totaal	51.500

Tabel 3.2

Van de actief woningzoekenden had 60% in 2022 (2021: 62%) een inkomen tot de huurtoeslaggrens. Deze groep kan vanwege het passend toewijzen alleen op woningen reageren tot de 1e of 2e aftoppingsgrens, afhankelijk van de huishoudensgrootte. Met een aanbod van 78% onder de eerste

aftoppingsgrens zijn er verhoudingsgewijs voldoende woningen voor deze doelgroep om de slaagkans op peil te houden.



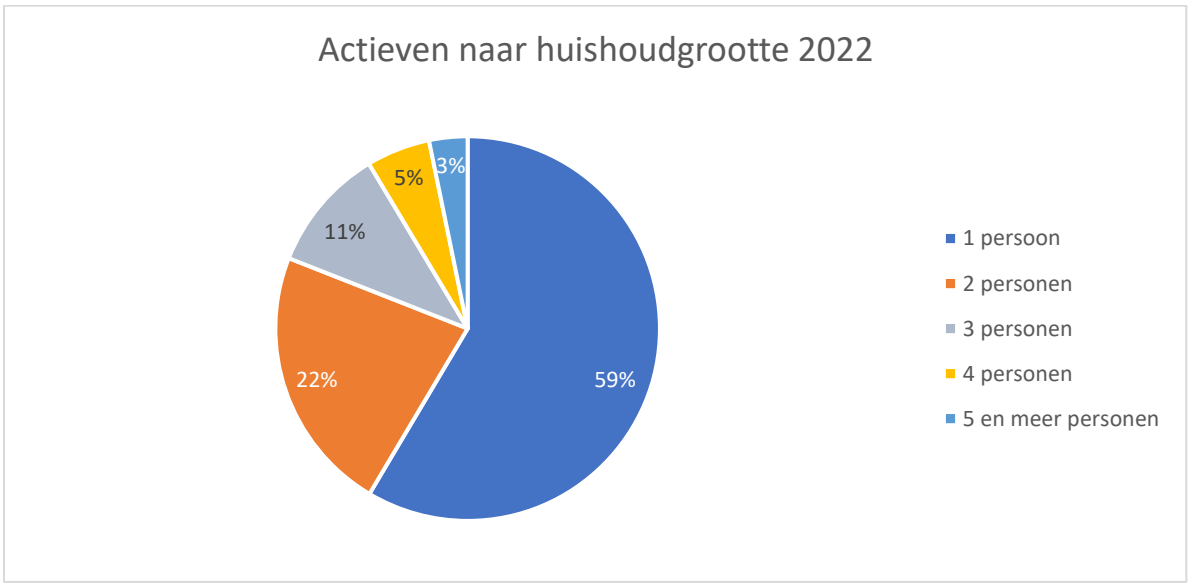
Grafiek 3.2

Actief woningzoekenden naar huishoudgrootte

Huishoudgrootte	2022
1 persoon	32.611
2 personen	12.498
3 personen	5.818
4 personen	2.987
5 en meer personen	1.798
Totaal	51.500

Tabel 3.3

Van de woningzoekenden is 59% alleenstaand. Dit is de grootste doelgroep van Wooniezie. In andere regio's zien we een zelfde beeld. Ook daar zijn de eenpersoonshuishoudens in de meerderheid.

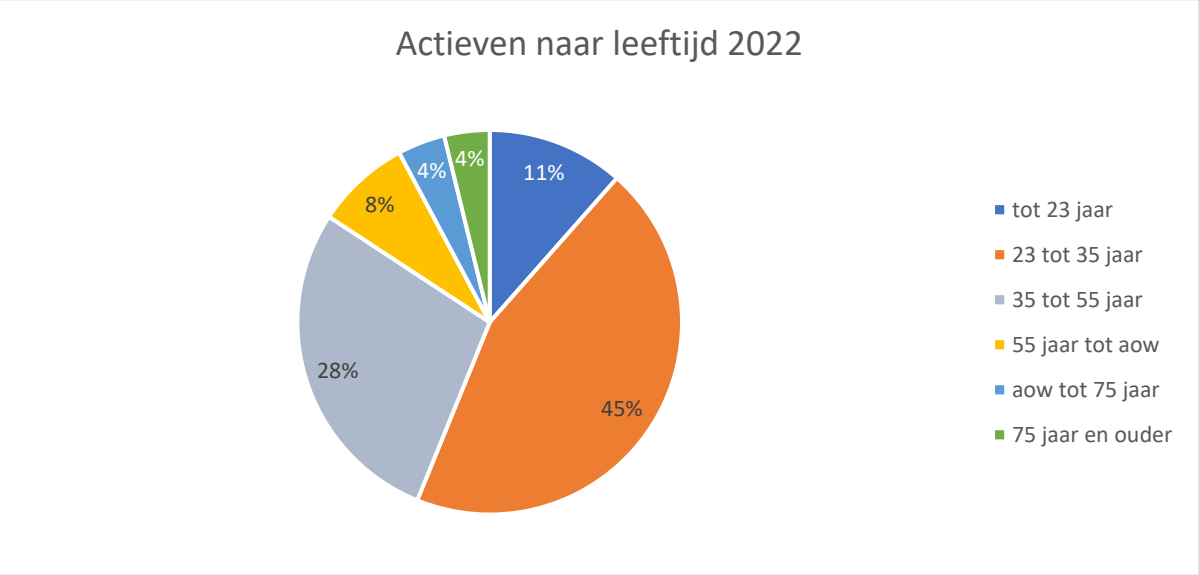


Grafiek 3.3

Actief woningzoekenden naar leeftijd

Leeftijd	2022
tot 23 jaar	6.126
23 tot 35 jaar	23.756
35 tot 55 jaar	14.948
55 jaar tot aow	4.231
aow tot 75 jaar	2.123
75 jaar en ouder	2.029
Totaal	**51.500**

Tabel 3.4



Grafiek 3.4

De groep 35 t/m 54 jaar omvat meer leeftijdsjaren dan bijvoorbeeld de groep 23 t/m 34 jaar. Toch is in deze laatste groep het aantal actieven groter. Wanneer we rekening houden met de omvang van de verschillende leeftijdsklassen, zien we dat de jongeren oververtegenwoordigd zijn onder de actief woningzoekenden. Relatief gezien is de groep het grootst, terwijl hun slaagkansen het kleinst zijn.

Woningzoekenden met een urgentieverklaring

Woningzoekenden die om een maatschappelijke of medische reden niet kunnen wachten op een woning, kunnen een urgentieverklaring aanvragen. Wie zo'n verklaring heeft, kan sinds 2021 in de regio Stedelijk Gebied Eindhoven zelf zoeken naar een woning. Zij krijgen voorrang op reguliere woningzoekenden. Sinds 2022 is er een nieuwe voorrangsregeling *van groot naar beter*. Ook deze regeling staat in onderstaande tabel vermeld. 470 woningzoekenden met een urgentieverklaring vonden in 2022 (374 in 2021) een woning door zelf te zoeken.

Verhuringen aan urgent woningzoekenden via het aanbodmodel

Gemeente	Herstructurering	Houtvoort	Maatschappelijke urgentie	Medische urgentie (via gemeente)	Medische urgentie (via commissie)	Sociaal (uit instelling)	Van groot naar beter	Wooninc plus vitalis	Totaal
Bergeijk								4	4
Best			12		2				14
Bladel								3	3
Cranendonck	1						1		2
Eersel								1	1
Eindhoven	45	4	131	6	20		9	8	223
Geldrop-Mierlo		1	16	1	2		1	4	25
Gemert-Bakel	6		8						14
Heeze-Leende							1	2	3
Helmond	8	8	66	10	19	1	5	2	119
Laarbeek			1						1
Nuenen	4		9						13
Oirschot			4						4
Reusel - De Mierden								1	1
Someren		2					1	1	4
Son en Breugel			5		1				6
Valkenswaard								1	1
Veldhoven	2		12	1	3	1		4	23
Waalre	1		2		3			3	9
Totaal	**67**	**15**	**266**	**18**	**50**	**2**	**18**	**34**	**470**

Tabel 3.5

In 2022 zijn de corporaties gestart met een nieuwe regeling *van groot naar beter*. Huishoudens van 55 of 65 plus die kleiner willen gaan wonen, kunnen voorrang krijgen. Aan 212 huishoudens werd deze voorrang in 2022 toegekend door de corporaties. Zij konden op 115 woningadvertenties reageren waarbij hun voorrang geldig was. 72 van de 212 huishoudens deden dat ook. Daarvan vonden 18 in 2022 een woning.

Daarnaast kunnen corporaties woningen direct bemiddelen. Veel van deze bemiddelingen vallen binnen de regionale urgentieregeling (SGE), zoals de verhuur aan statushouders, medisch urgenten en herstructureringskandidaten. Ten slotte worden er woningen verhuurd aan instellingen, die de woningen doorverhuren aan hun cliënten, of kan er sprake zijn van woningruil. Deze bemiddelde woningen worden in het volgende hoofdstuk behandeld.

4. De woningen

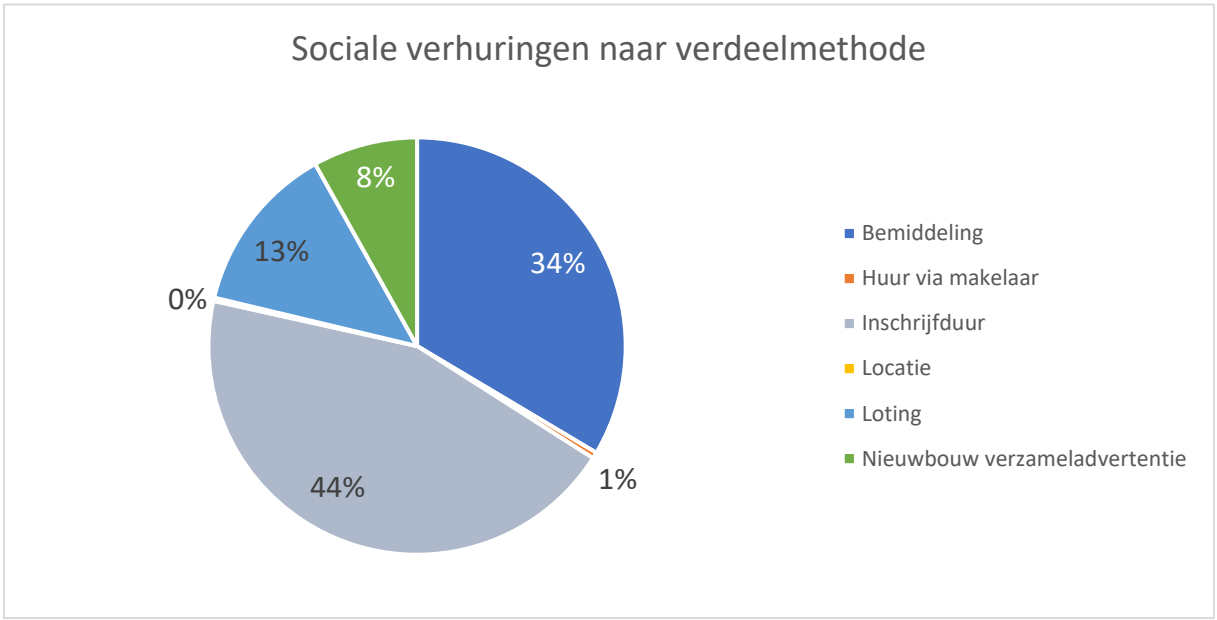
Verhuringen naar verdeelmethode

Sociale verhuringen naar verdeelmethode

Verdeelmethode	Aantal
Bemiddeling	1.945
Huur via makelaar	28
Inschrijfduur	2.577
Locatie	15
Loting	762
Nieuwbouw verzameladvertentie	471
Totaal	5.798

Tabel 4.1

In 2022 vonden bijna 5.800 sociale verhuringen plaats via Wooniezie. Dat zijn er iets meer dan in 2021 (5.680), terwijl er juist minder nieuwbouwwoningen zijn opgeleverd in 2022. Het kan zijn dat de mutatiegraad van de corporatie is gestegen. De stijging kan ook komen, omdat corporaties consequenter hun woningen in het systeem leegmelden, terwijl ze dat daarvoor misschien minder deden.



Grafiek 4.1

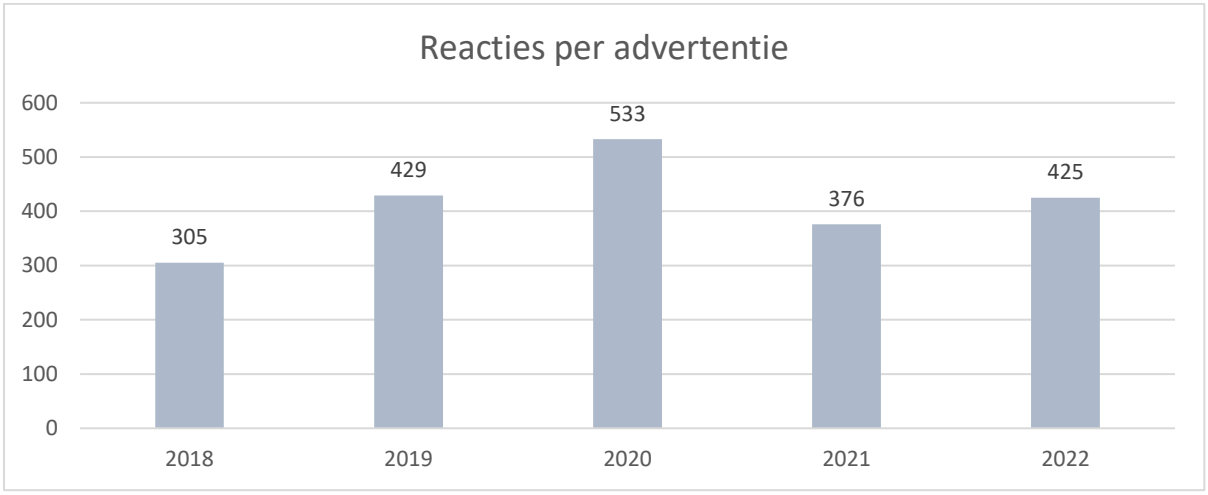
Met de meeste woningen (66%) die verhuurd zijn, werd geadverteerd. De volgordebepaling werd meestal gedaan op basis van inschrijfduur. Veel corporaties maken daarnaast gebruik van loting.

Advertenties versus bemiddelingen

Model	2018	2019	2020	2021	2022
Bemiddeling	37%	39%	37%	33%	34%
Advertentie	63%	61%	63%	67%	66%
Eindtotaal	100%	100%	100%	100%	100%

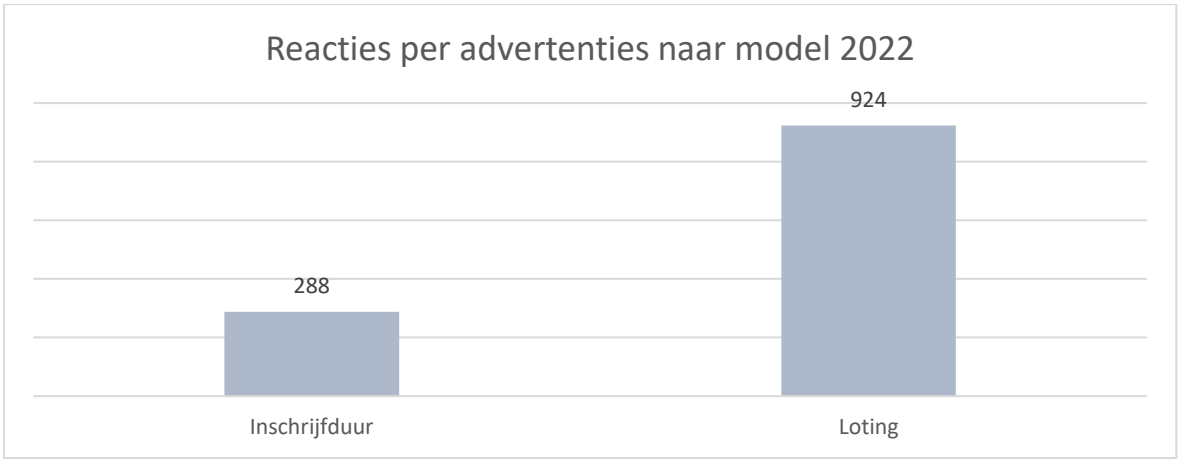
Tabel 4.2

Sinds 2021 kan een belangrijk deel van de woningzoekenden met een urgentieverklaring in de SGE-regio zelf reageren op het woningaanbod. Het aantal bemiddelingen nam vanaf 2021 daarom af.



Grafiek 4.2

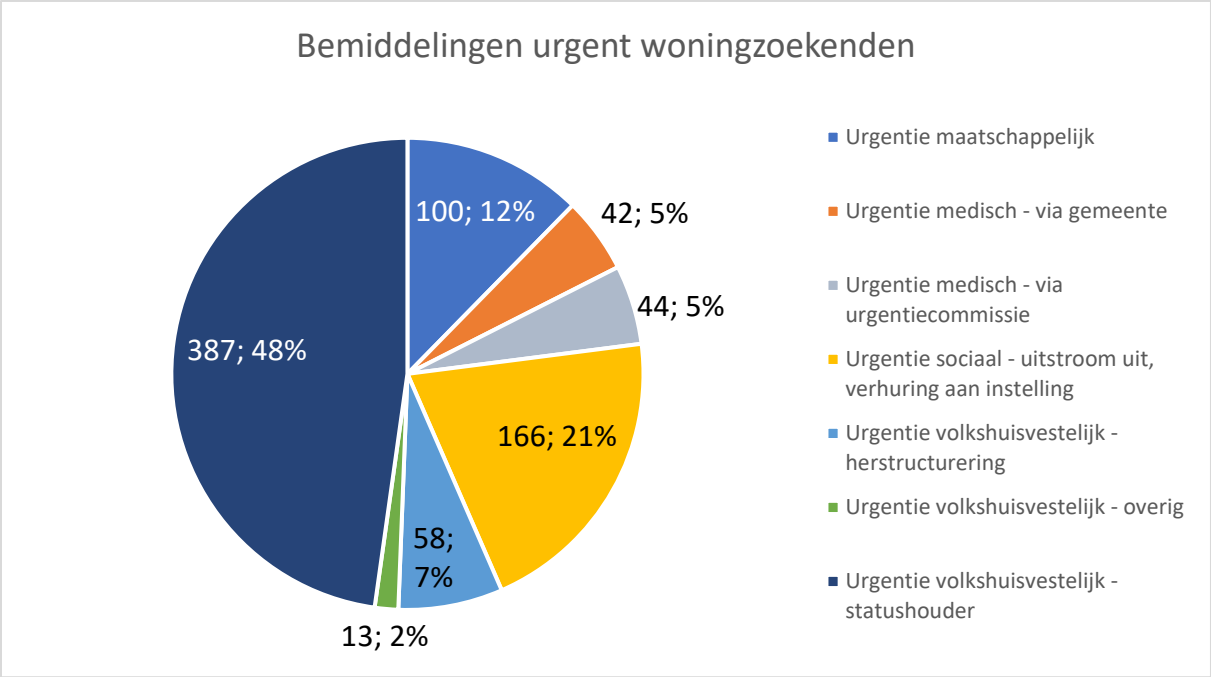
Het aantal reacties per advertentie daalde in 2021 door gewijzigde regels. Woningzoekenden kunnen niet meer onbeperkt reageren. Een woningzoekende kan voortaan maximaal drie lopende reacties hebben uitstaan. Reden hiervoor is dat woningzoekenden zo gerichter moeten reageren op woningen en zo het aantal weigeringen zal afnemen. Door de toenemende druk op de woningmarkt zien we het aantal reacties per advertentie in 2022 weer oplopen.



Grafiek 4.3

De meeste reacties per advertentie werden uitgebracht op woningen die op wooniezie.nl verloot werden. Gemiddeld waren dat 924 reacties per advertentie. De lotingwoningen zijn erg populair. Voor de groep woningzoekenden met weinig inschrijftijd is dit de enige manier om toch aan een woning te komen.

Bemiddelingen



Grafiek 4.4

Urgent woningzoekenden werden voor 810 woningen direct bemiddeld. Daarnaast vonden 470 urgenten een woning door op een woningadvertentie te reageren. Door het project *huurder aan het roer* worden sinds 2021 minder woningen bemiddeld en vinden meer urgent woningzoekenden een woning door zelf op het advertentieaanbod te reageren.

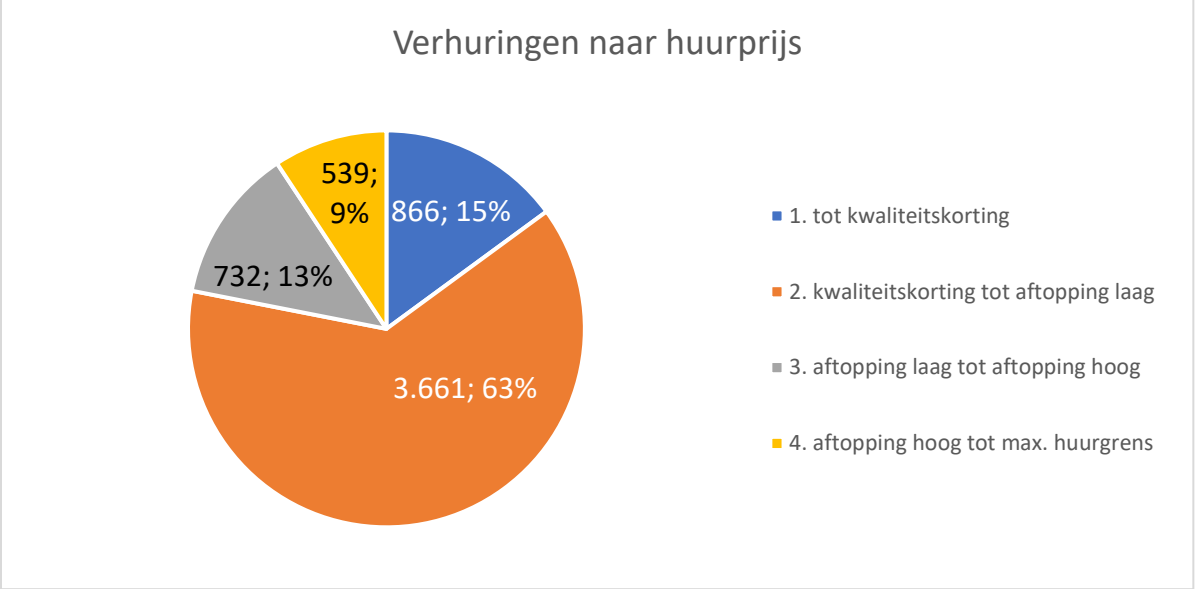
Niet alleen urgent woningzoekenden werden direct bemiddeld. Er werden 1.135 woningen bemiddeld om andere redenen.

Overige bemiddelingen Wooniezie naar reden

Reden bemiddeling	Aantal
Tijdelijke verhuur	315
Omklapcontract	180
Woningruil	111
Doorstroming binnen eigen bezit	109
Coöptatie / verhuur op basis van motivatie	99
Nieuwbouw	71
Bijzonder verzoek	67
Maatwerk Seniorenpunt	59
Wonen met zorg	41
Wooninc. Plus (Vitalis)	38
3 partijenovereenkomst	24
Overig	21
Totaal	**1.135**

Tabel 4.2

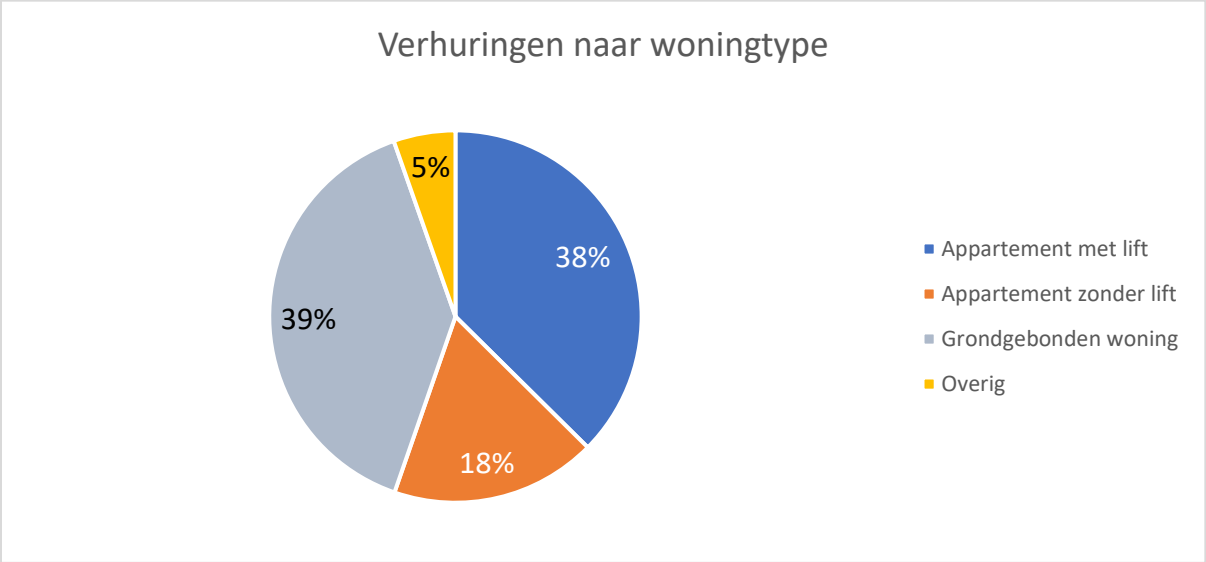
Verhuringen naar huurprijs



Grafiek 4.5

Bij Wooniezie ligt de nadruk op betaalbaarheid. Het aandeel verhuurde woningen onder de eerste aftoppingsgrens (€ 633) bedroeg 78 % (2021: 82%). Van de actief woningzoekenden had 60% een inkomen tot de huurtoeslaggrens. Zij zijn aangewezen op woningen onder de aftoppingsgrenzen van de huurtoeslag. Zie ook tabel 3.2.

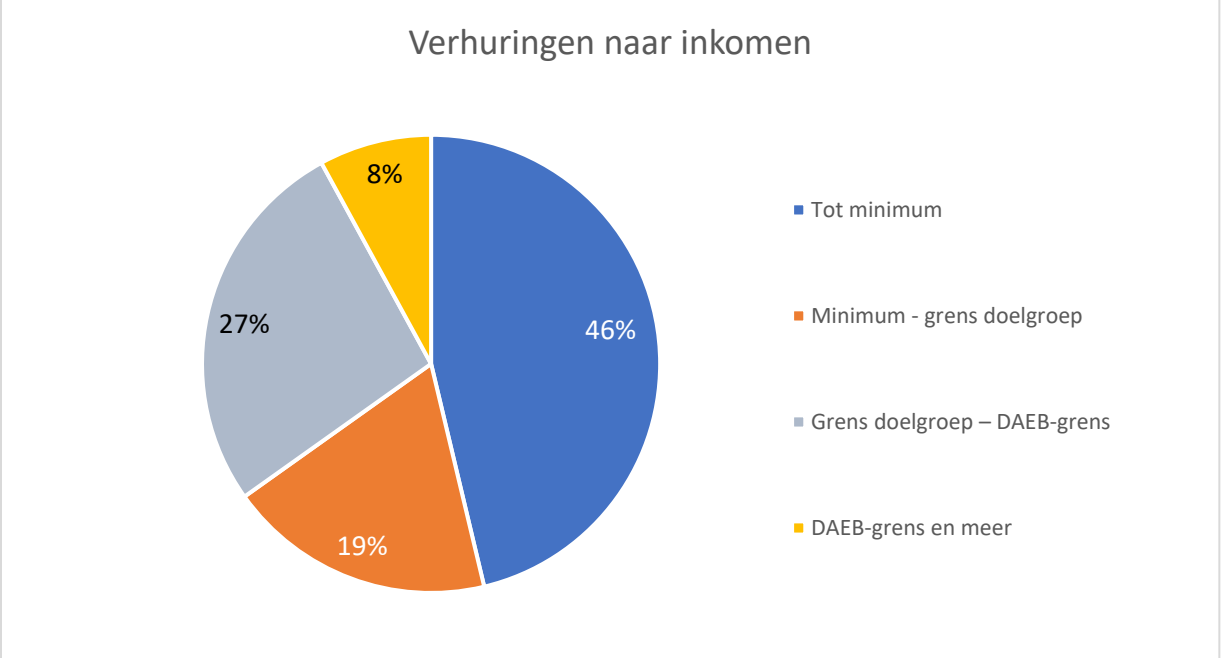
Verhuringen naar woningtype



Grafiek 4.6

Bij Wooniezie zijn de meeste aangeboden woningen appartementen. Hier zien we duidelijk de invloed van de stad op de regio. In de dorpen rond Eindhoven en Helmond staan verhoudingsgewijs meer grondgebonden woningen.

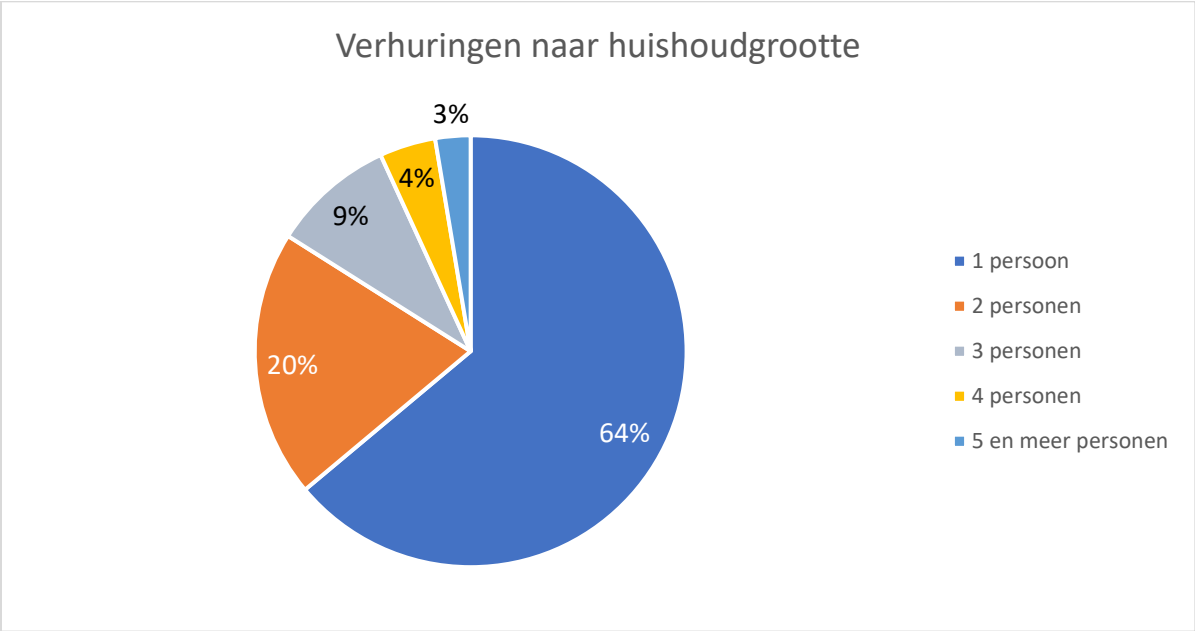
Verhuringen naar inkomen



Grafiek 4.7

Van alle verhuringen in 2022 vond 65% plaats aan mensen met een inkomen tot de huurtoeslaggrens (grens doelgroep). Dit is duidelijk de grootste doelgroep. Zoals in de volgende grafiek blijkt gaat het vaak om alleenstaanden. Van de verhuurde woningen ging 8 procent naar mensen met een inkomen boven de DAEB-grens. Veel corporaties hebben met gemeenten prestatieafspraken gemaakt waardoor zij niet 7,5 maar 15% ruimte hebben om aan deze inkomensgroep te kunnen verhuren.

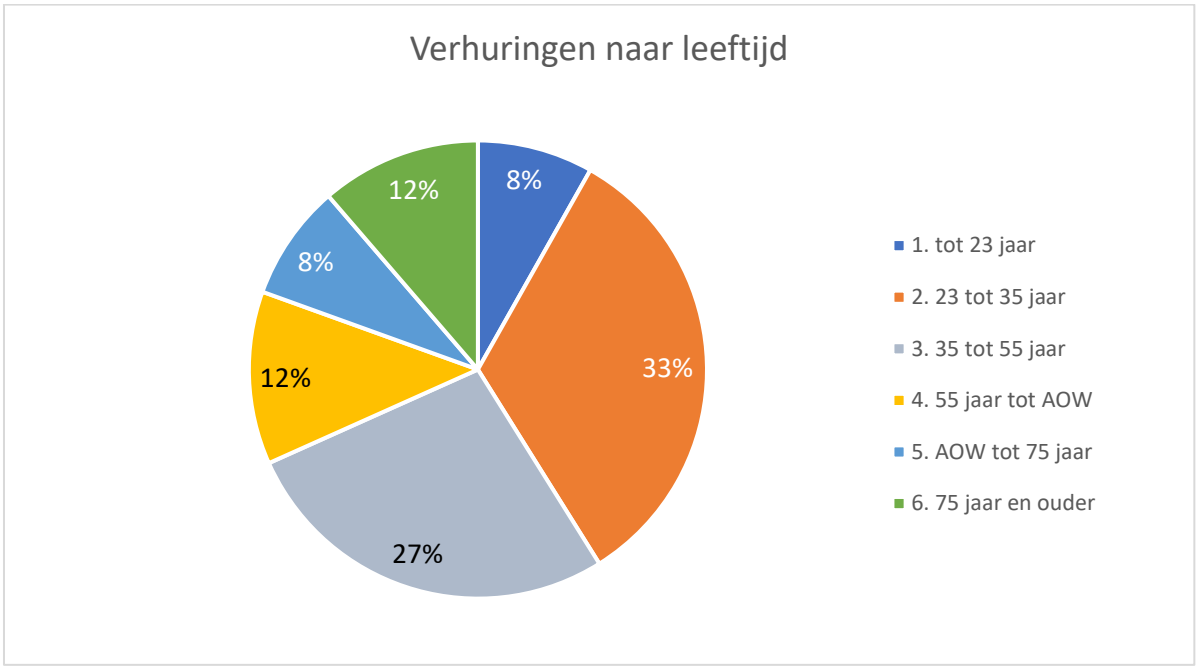
Verhuringen naar huishoudgrootte



Grafiek 4.8

Corporaties verhuren vrijkomende woningen voornamelijk aan alleenstaanden. Bijna twee derde van de nieuwe huurders waren alleenstaanden.

Verhuringen naar leeftijd

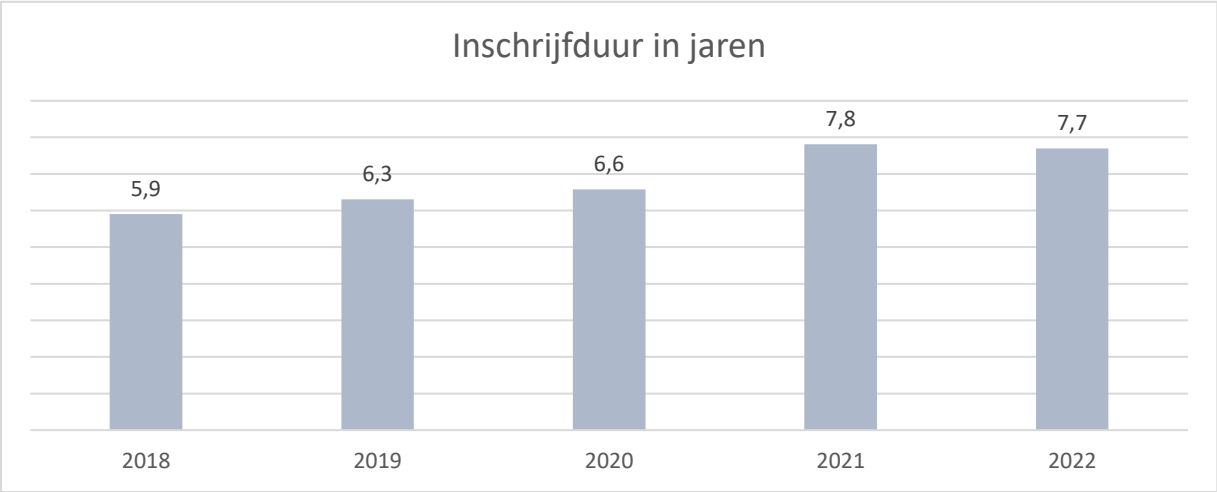


Grafiek 4.9

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

5. Wachten, zoeken, slagen

Inschrijfduur



Grafiek 5.1

Gemiddelde inschrijfduur in jaren

Model	2018	2019	2020	2021	2022
Inschrijfduur	7,4	7,7	8,2	9,5	9,2
Loting	1,3	1,5	1,8	2,4	2,5
Totaal	**5,9**	**6,3**	**6,6**	**7,8**	**7,7**

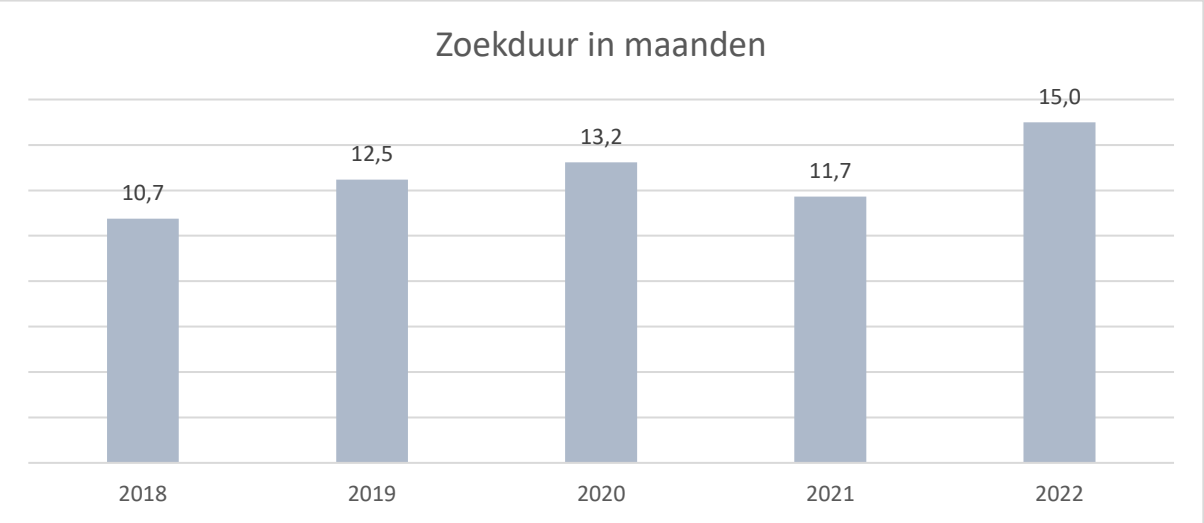
Tabel 5.1

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.

We zien de inschrijfduur over de jaren gestaag toenemen. Ook hier laat de druk op de woningmarkt zich gelden. Die toename zet in 2022 niet door. Dat is een lichtpuntje op deze gespannen woningmarkt.
Via het lotingmodel komen woningzoekenden aan bod met een kortere inschrijfduur. Dat is logisch omdat bij loting inschrijfduur geen rol speelt.

Zoekduur

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.



Grafiek 5.2

Gemiddelde zoekduur in maanden

Model	2018	2019	2020	2021	2022
Inschrijfduur	11,4	13,0	13,0	10,9	15,0
Loting	8,9	10,6	13,9	14,4	15,0
Totaal	**10,7**	**12,5**	**13,2**	**11,7**	**15,0**

Tabel 5.3

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

We zien dat de zoekduur in 2022 iets toenam. Bij het model loting neemt de zoekduur al vijf jaar op rij toe. Het aantal reacties per advertentie neemt elk jaar verder toe en de kans om ingeloot te worden wordt daarmee steeds kleiner.

In onderstaande tabellen splitsen we de zoekduur verder uit.

Gemiddelde zoekduur in maanden naar woningtype

Woningtype	2018	2019	2020	2021	2022
Appartement met lift	8,2	10,5	11,3	10,8	13,5
Appartement zonder lift	11,9	13,5	15,1	12,6	16,1
Eengezinswoning	13,8	14,7	15,3	11,9	16,3
Alle advertenties	**10,7**	**12,5**	**13,2**	**11,7**	**15,0**

Tabel 5.4

Tussen de verschillende woningtypes verschilt de zoekduur weinig.

Gemiddelde zoekduur in maanden naar huishoudgrootte

Aantal personen	2018	2019	2020	2021	2022
1 persoon	9,7	11,5	12,6	11,3	14,2
2 personen	10,9	13,0	13,6	11,7	14,4
3 personen	15,4	14,8	14,2	13,3	17,1
4 personen	21,6	14,8	19,0	12,2	21,1
5 en meer personen	18,7	29,8	24,3	19,9	24,2
Alle advertenties	**10,7**	**12,5**	**13,2**	**11,7**	**15,0**

Tabel 5.5

Huishoudens met 4 of meer personen hebben de langste zoekduur. Dit betreft een relatief kleine groep die op zoek is naar (grote) eengezinswoningen.

Gemiddelde zoekduur in maanden naar leeftijd

Leeftijd	2018	2019	2020	2021	2022
1. tot 23 jaar	7,2	9,6	14,9	12,5	12,8
2. 23 tot 35 jaar	11,6	15,2	17,0	13,5	17,0
3. 35 tot 55 jaar	13,8	16,3	16,4	12,5	16,9
4. 55 jaar tot AOW	9,4	11,4	12,1	11,2	14,8
5. AOW tot 75 jaar	7,4	7,6	9,7	9,2	11,7
6. 75 jaar en ouder	4,6	5,8	7,4	7,7	9,1
Alle advertenties	**10,7**	**12,5**	**13,2**	**11,7**	**15,0**

Tabel 5.6

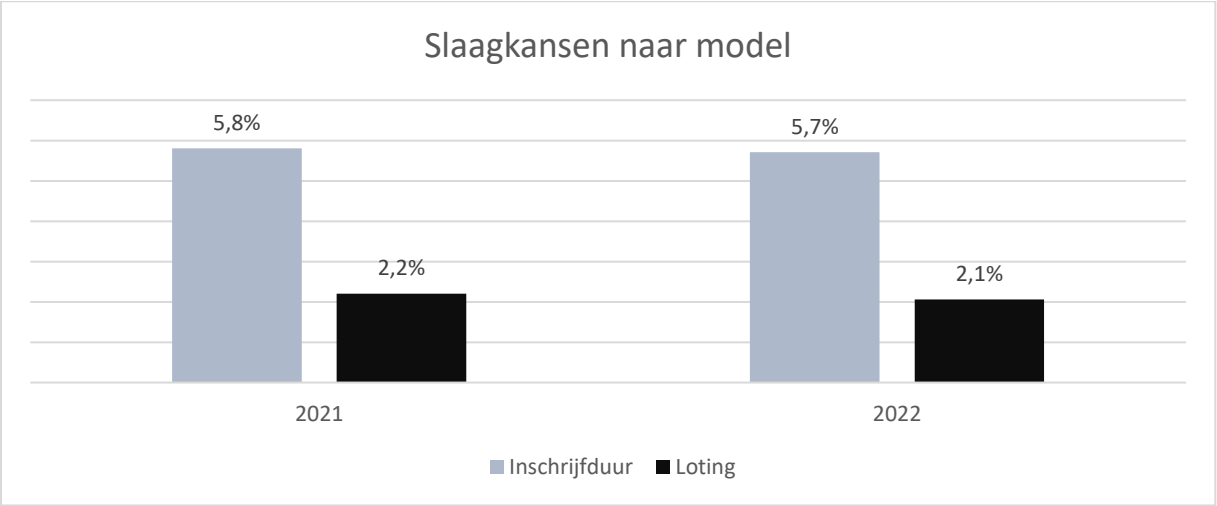
De zoekduur van ouderen is iets korter dan zij die nog geen recht hebben op AOW.

In de bijlage is de zoekduur van 2022 uitgesplitst per gemeente.

Slaagkansen

In deze rapportage wordt in een aantal tabellen slaagkansen weergegeven. 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 gekregen. Een slaagkans van 20% betekent dat één op de vijf actief woningzoekenden een geadverteerde woning heeft gekregen. 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.



Grafiek 5.3

De dalende slaagkansen in 2022 gelden voor beide model inschrijfduur en loting. Lotingwoningen zijn populair. Er reageren erg veel mensen op deze advertenties. Het is voor woningzoekenden met weinig inschrijftijd de enige manier om toch een kans te maken. Door deze populariteit is de slaagkans een stuk lager dan bij het model inschrijfduur.

Slaagkansen naar inkomen

Inkomen	Slaagkans
Tot minimum	5,4%
Minimum - grens doelgroep	5,3%
Grens doelgroep – DAEB-grens	6,2%
DAEB-grens en meer	6,1%

Tabel 5.7

De slaagkans van de verschillende inkomensgroepen liggen vrij dicht bij elkaar. Corporaties gebruiken verschillende huur-inkomenstabellen. Zo kunnen woningzoekenden met een inkomen boven de huurtoeslaggrens bij onder andere Woonbedrijf reageren op al het aanbod, terwijl bij veel andere corporaties deze groep alleen op woningen met een huur boven de aftoppingsgrens kan reageren. Dit beïnvloedt natuurlijk de slaagkansen van de verschillende groepen. Woonbedrijf gaat haar beleid in 2023 aanpassen.

Slaagkansen Wooniezie naar Leeftijd

Leeftijd	Slaagkans
1. tot 23 jaar	2,4%
2. 23 tot 35 jaar	4,8%
3. 35 tot 55 jaar	5,7%
4. 55 jaar tot AOW	12,7%
5. AOW tot 75 jaar	16,9%
6. 75 jaar en ouder	21,9%

Tabel 5.8

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, die veelal aan ouderen worden verhuurd, werkt in hun voordeel. Doordat er woningen verloot werden, maken ook jongeren tot 23 jaar een kans op een woning. Zonder deze lotingwoningen was hun

slaagkans nog lager geweest. Bij Bergopwaarts worden alle woningen verloot. Daar is het beeld heel anders.

Slaagkansen Bergopwaarts naar leeftijd

Leeftijd	Slaagkans
18 tot 23 jaar	14,9%
23 tot 35 jaar	7,9%
35 tot 55 jaar	7,6%
55 tot 65 jaar	11,1%
65 tot 75 jaar	12,4%
75 jaar en ouder	19,9%

Tabel 5.9

De meeste woningen van Bergopwaarts worden niet verhuurd via Wooniezie, maar via hun eigen website. De slaagkans van jongeren is opvallend groot bij Bergopwaarts. Bij Bergopwaarts worden alleen woningen verloot. Jongeren, die veel op woningen reageren, profiteren hiervan.

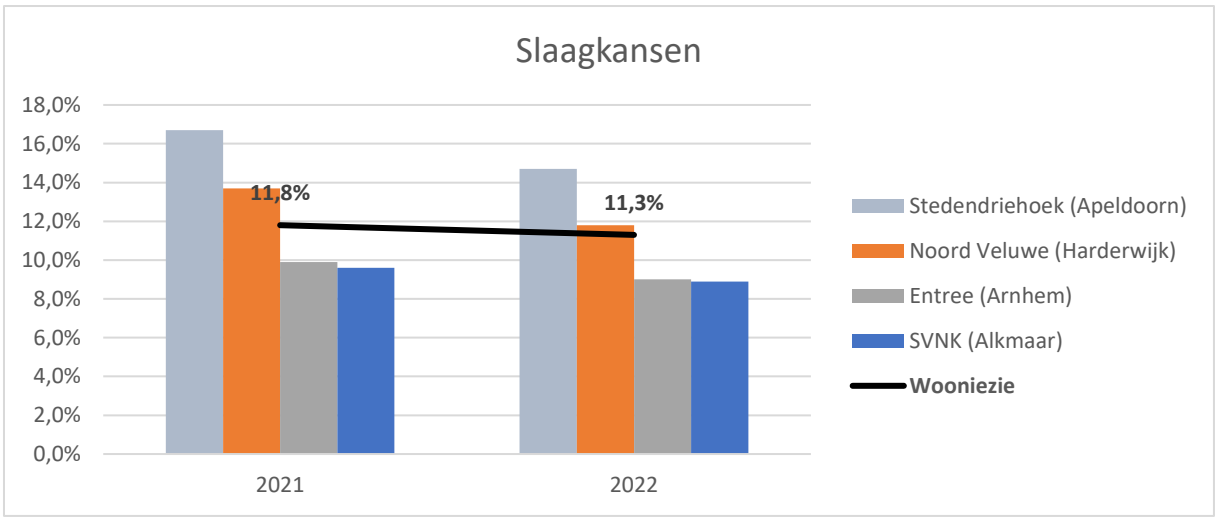
Gemiddeld reageerden er 341 woningzoekenden op een advertentie bij Bergopwaarts. Met zoveel reacties heeft loten ook een nadeel. Woningzoekenden kunnen niet gericht zoeken. Wie zich beperkt in zijn reacties, omdat hij een specifieke woning op het oog heeft, heeft grote kans niet aan de beurt te komen.

Slaagkansen Wooniezie naar huishoudgrootte

Huishoudgrootte	Slaagkans
1 persoon	6,8%
2 personen	6,2%
3 personen	4,6%
4 personen	4,7%
5 en meer personen	2,5%

Tabel 5.10

Alleenstaanden hebben de grootste slaagkans bij Wooniezie. Hoe groter het huishouden, hoe kleiner de slaagkans.



Grafiek 5.4

In bijna alle regio's waar Enserve actief is, zien we al jaren dezelfde trend, een gelijkblijvend woningaanbod waar steeds meer woningzoekenden op reageren. Met dalende slaagkansen als gevolg. Een trend waar geen einde aan lijkt te komen. Is er geen lichtpuntje? Misschien wel. De toename van het aantal actieven nam in 2022 minder snel toe dan de voorgaande jaren.

Weigeringen

Wat gebeurt er als een woningzoekende een aanbieding krijgt? Onderstaande tabel laat de gemiddelde positie van de uiteindelijke huurder op de kandidatenlijst van een woningadvertentie zien.

Gemiddelde positie op de kandidatenlijst

Model	2018	2019	2020	2021	2022
Inschrijfduur	6,6	7,1	6,7	6,5	6,5
Loting	2,7	3,5	3,5	2,9	2,7
Alle advertenties	**5,7**	**6,3**	**5,9**	**5,6**	**5,6**

Tabel 5.11

De positie van de huurder op de kandidatenlijst is bij het model inschrijfduur lager dan bij loting (omdat de positie lager is, is het getal hoger.) 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 verlote woning accepteren. Zo'n woning is een lot uit de loterij. Daar zeg je minder snel nee op.

Het gebruik van interessepeilingen en groepsaanbiedingen kan er toe leiden dat de positie op de kandidatenlijst omlaag gaat. Wie niet snel genoeg reageert, loopt de woning mis. De woning wordt dan verhuurd aan de volgende op de lijst.

In 2021 zagen we het positiegetal afnemen ten opzichte van 2020. Een mogelijke verklaring kan zijn dat vanaf 2021 het aantal reactie dat een woningzoekende tegelijkertijd kan uitbrengen beperkt is tot drie. Voor 2021 kon men onbeperkt reageren.

Gemiddelde positie op de kandidatenlijst per corporatie

Corporatie	Inschrijfduur	Loting	Alle advertenties
Savant	1,9		1,9
Wooninc.	4,4	2,6	3,7
Woonpartners	4,6	2,2	3,7
Helpt Elkander	3,9	4,6	4,0
Compaen	4,3	1,1	4,1
'thuis	6,1	2,3	4,2
Bergopwaarts	9,0	1,7	4,4
WSZ	4,7		4,7
woCom	5,6	2,3	4,7
Joris Zorg	2,0	8,0	5,0
Trudo		5,1	5,1
Woonzorg Nederland	5,2		5,2
Volksbelang	7,7	2,4	5,4
Goed Wonen Gemert	6,5	2,4	6,0
Woningbelang	6,7		6,7
Mooiland	8,5		8,5
Woonbedrijf	8,7		8,7
Totaal	**6,5**	**2,7**	**5,6**

Tabel 5.12

Bij Savant en Joris Zorg worden bij het model inschrijfduur weinig woningen geweigerd. Dit komt waarschijnlijk omdat dit geen corporaties zijn, maar zorgpartijen.

6. Nieuwbouw & sloop

Nieuwbouw per gemeente

Gemeente	2018	2019	2020	2021	2022
Asten	5	0	0	0	0
Bergeijk	15	10	0	0	19
Best	66	64	53	38	25
Bladel	0	3	23	5	16
Cranendonck	0	0	0	15	0
Deurne	77	0	0	53	100
Eersel	8	0	0	15	0
Eindhoven	429	663	427	498	283
Geldrop-Mierlo	0	0	0	0	83
Gemert-Bakel	17	45	0	69	0
Heeze-Leende	0	0	0	6	6
Helmond	67	87	73	302	149
Laarbeek	22	8	0	26	0
Nuenen	0	20	0	0	0
Oirschot	0	5	0	47	0
Reusel-De Mierden	18	25	11	10	12
Someren	0	6	0	24	10
Son en Breugel	54	0	0	0	0
Valkenswaard	110	58	28	0	37
Veldhoven	131	30	22	76	0
Waalre	0	0	0	25	27
Totaal	**1.019**	**1.024**	**637**	**1.209**	**767**

Tabel 6.1

In 2022 werden er minder nieuwbouwwoningen opgeleverd dan in 2021. In Eindhoven werden de meeste woningen gebouwd.

Woningen die in 2022 gesloopt werden per gemeente

Gemeente	Aantal
Bergeijk	23
Eindhoven	82
Gemert-Bakel	4
Helmond	18
Veldhoven	28
Totaal	**155**

Tabel 6.2

In 2022 werden 155 (2021: 34) woningen uit exploitatie genomen om gesloopt te worden. Er werden netto dus 612 (2021: 1.175) sociale woningen aan de MRE regio toegevoegd. Dat aantal was niet voldoende om de toenemende vraag het hoofd te bieden. Hoewel het totaal aantal verhuringen in 2022 iets hoger lag dan in 2021, steeg het aantal actief woningzoekenden sneller. De slaagkans daalde daarom.

Nieuwbouw per corporatie

Corporatie	2018	2019	2020	2021	2022
Bergopwaarts	104	0	0	168	100
Compaen	21	0	0	44	52
Goed wonen Gemert	17	45	0	69	0
Helpt Elkander	0	20	0	0	0
Sint Trudo	161	199	195	397	203
’thuis	238	83	242	99	25
Volksbelang	0	0	0	0	0
Wocom	37	49	27	65	29
Woningbelang	20	58	28	0	14
Woonbedrijf	330	424	94	220	188
Wooninc	56	108	2	53	88
Woonpartners	9	0	15	64	40
de Zaligheden	26	38	34	30	28
Totaal	**1.019**	**1.024**	**637**	**1.209**	**767**

Tabel 6.3

Trudo heeft in 2022 de meeste nieuwbouw opgeleverd. Ook Woonbedrijf timmerde aan de weg.

Woningen die in 2022 gesloopt werden per corporatie

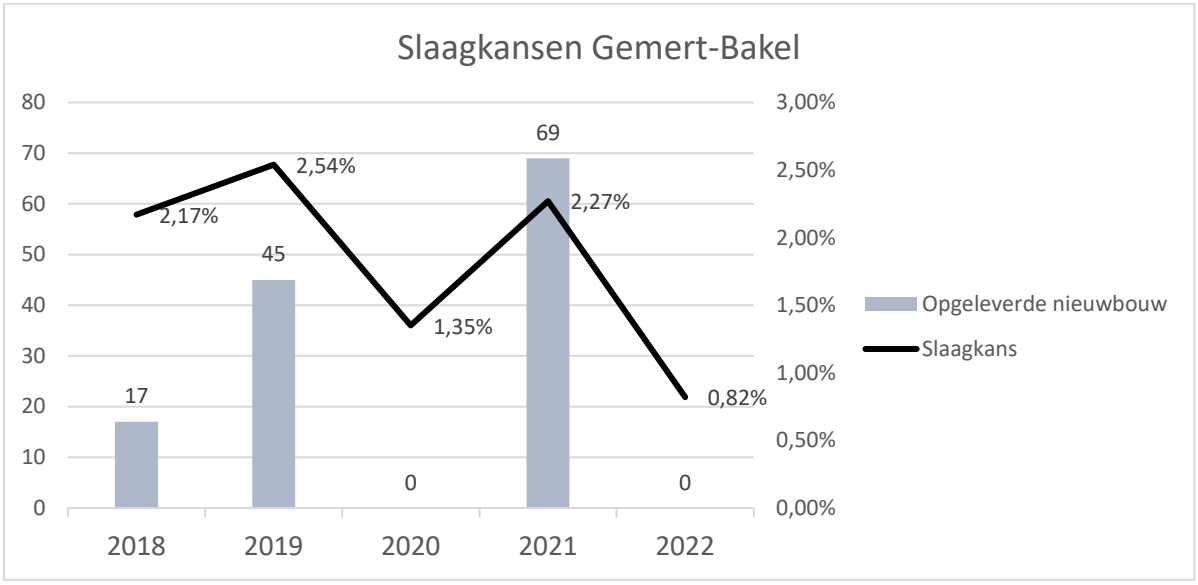
Corporatie	Aantal
Goed Wonen Gemert	4
Sint Trudo	61
'thuis	28
Woningbelang	43
Woonbedrijf	1
Woonpartners	18
Totaal	**155**

Tabel 6.4

Trudo leverde de meeste nieuwe woningen op. Zij namen ook de meeste woningen uit exploitatie vanwege sloop. Netto voegde Trudo daarmee 142 woningen toe in 2022.

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 het voorbeeld van de gemeente Gemert-Bakel. In de jaren 2019 en 2021 leverde Goed Wonen relatief veel nieuwe woningen op. Daarom lag de slaagkans beduidend hoger dan in de andere jaren.



Grafiek 6.1

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.

7. Verkoop en vrije sector

Verkoop

Verkochte woningen naar corporatie

Corporatie	Totaal 2019	Totaal 2020	Totaal 2021	Totaal 2022	Tot € 250.000	Vanaf € 250.000
Bergopwaarts	22	0	14	4	0	4
Compaen	10	3	1	0	0	0
Goed Wonen Gemert	18	6	2	1		1
Helpt Elkander	3	8	4	6	1	5
Sint Trudo	326	330	420	324	292	32
'thuis	98	61	80	51	20	31
Volksbelang	4	10	21	97	84	13
woCom	39	28	31	21	10	11
Woningbelang	4	5	5	6	0	6
Woonbedrijf	28	24	36	461	442	19
Wooninc.	21	20	12	656	645	11
Woonpartners	20	9	7	4	1	3
De Zaligheden	42	20	25	9		9
Totaal	**635**	**524**	**658**	**1.640**	**1.495**	**145**

Tabel 7.1

In vergelijking met voorgaande jaren zijn er meer woningen verkocht door corporaties. De stijging komt door een uitruil van woningen op 31 december 2022 tussen Wooninc en Woonbedrijf.
De meeste corporaties hebben een bescheiden verkoop ambitie. Dat geldt niet voor Trudo. Deze corporatie verkocht 324 woningen in 2022.
De meeste woningen werden verkocht aan eenpersoonshuishoudens jonger dan 35 jaar met een inkomen onder de DAEB-grens.

Vrije sector huur

Verhuringen vrije sector

Corporatie	Aantal
Compaen	1
Goed Wonen Gemert	8
Helpt Elkander	1
Joris Zorg	1
'thuis	12
Trudo	1
Woningbelang	3
Woonbedrijf	87
Wooninc.	31
Woonpartners	5
WSZ	2
Eindtotaal	**152**

Tabel 7.2

In 2022 waren er 152 (2021: 217) nieuwe verhuringen via Wooniezie in de vrije sector. Dat is 2,6% van alle verhuringen via Wooniezie.

Verhuringen naar huishoudgrootte vrije sector

Huishoudgrootte	Aantal	Percentage
1 persoon	54	36%
2 personen	69	45%
3 personen	15	10%
4 personen	13	9%
5 en meer personen	1	1%
Eindtotaal	**152**	**100%**

Tabel 7.3

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

8. Herkomst en bestemming

Actief woningzoekenden naar herkomst

Herkomst	2018	2019	2020	2021	2022
Asten	1,2%	1,1%	0,9%	0,7%	0,7%
Bergeijk	0,6%	0,6%	0,6%	0,8%	0,9%
Best	3,2%	3,2%	2,9%	2,7%	2,6%
Bladel	0,4%	0,5%	0,4%	0,9%	1,0%
Cranendonck	1,3%	1,3%	1,1%	1,1%	1,1%
Deurne	1,3%	1,2%	1,0%	0,9%	0,8%
Eersel	0,4%	0,4%	0,4%	0,8%	0,9%
Eindhoven	30,4%	30,8%	33,1%	34,2%	33,9%
Geldrop-Mierlo	3,7%	3,7%	4,1%	4,1%	4,1%
Gemert-Bakel	2,6%	2,5%	2,2%	2,2%	2,0%
Heeze-Leende	1,0%	1,0%	0,9%	0,9%	0,9%
Helmond	19,6%	19,7%	17,5%	15,1%	13,9%
Laarbeek	2,1%	2,0%	1,7%	1,6%	1,5%
Nuenen, Gerwen en Nederwetten	1,7%	1,6%	1,7%	1,6%	1,5%
Oirschot	0,8%	0,9%	1,2%	1,0%	0,9%
Reusel-De Mierden	0,2%	0,2%	0,2%	0,4%	0,4%
Someren	1,7%	1,6%	1,5%	1,1%	1,2%
Son en Breugel	1,4%	1,2%	1,2%	1,1%	1,1%
Valkenswaard	1,0%	1,1%	1,2%	2,3%	2,5%
Veldhoven	5,0%	4,7%	4,7%	4,1%	3,9%
Waalre	1,1%	1,1%	1,1%	1,2%	1,1%
Buiten de regio	17,8%	18,3%	19,1%	19,7%	21,3%
Overig buitenland	1,2%	1,2%	1,2%	1,3%	1,8%
Onbekend	0,1%	0,1%	0,1%	0,1%	0,1%
Eindtotaal	**100,0%**	**100,0%**	**100,0%**	**100,0%**	**100,0%**

Tabel 8.1

De meeste actief woningzoekenden komen uit Eindhoven. Van de actief woningzoekenden woont 21% buiten de regio. We zien dit percentage de laatste jaren iets toenemen.

Verhuringen per gemeente 2022

Gemeente	Verhuringen	Uit eigen gemeente
Asten	26	38%
Bergeijk	81	41%
Best	170	46%
Bladel	87	40%
Cranendonck	77	39%
Eersel	71	45%
Eindhoven	2568	68%
Geldrop-Mierlo	383	47%
Gemert-Bakel	155	65%
Heeze-Leende	72	44%
Helmond	955	61%
Laarbeek	110	33%
Nuenen, Gerwen en Nederwetten	88	43%
Oirschot	61	39%
Reusel-De Mierden	56	43%
Someren	103	47%
Son en Breugel	61	33%
Valkenswaard	266	68%
Veldhoven	291	53%
Waalre	117	33%
Totaal	**5.798**	**59%**

Herkomst	Verhuringen	%
Regio Wooniezie	5.048	87%
Buiten de regio	750	13%
Totaal	5.798	100%

Tabel 8.2

De meeste verhuringen vinden binnen de eigen gemeente/regio plaats. Uit de rest van Nederland kwam 13% van de nieuwe huurders. Dit is inclusief statushouders die vaak buiten de regio afkomstig zijn.

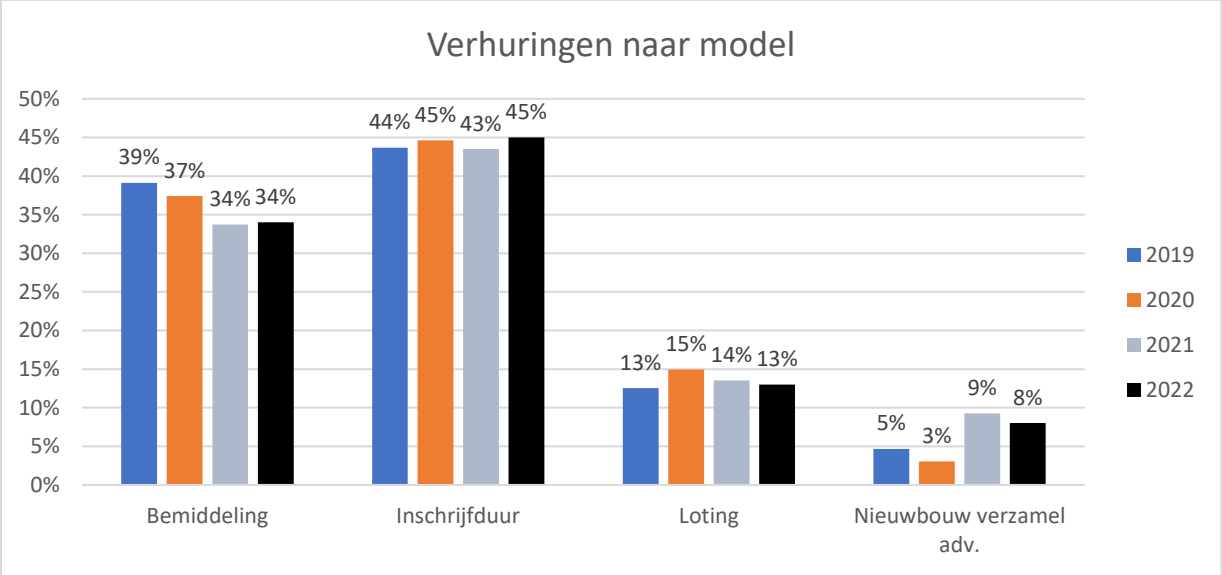
9. Toetreding nieuwe corporaties

Op 1 oktober 2020 is Woonbedrijf toegetreden tot Wooniezie. Op 2 maart 2021 volgden De Zaligheden en Woningbelang. In dit hoofdstuk staan we stil bij de gevolgen van deze toetredingen.

Woonbedrijf verhuurt voornamelijk woningen in Eindhoven. Daarnaast verhuurt zij een beperkt aantal woningen in de overige gemeenten van Wooniezie. Woningbelang verhuurt voornamelijk in Valkenswaard en een beperkt aantal woningen in Bergeijk. De Zaligheden verhuurt in de gemeenten Bergeijk, Bladel, Eersel en Reusel-De Mierden.

Voor 2021 en 2022 zien we geen grote verschuivingen die toe te schrijven zijn aan de toetreding van bovengenoemde corporaties. Wel nam de gemiddelde inschrijfduur om een woning te vinden vanaf 2021 toe. Dit kan deels veroorzaakt zijn door de toetreding van Woonbedrijf. De huishoudens die ingeschreven stonden bij Woonbedrijf hebben hun inschrijfduur meegenomen.

Verhuringen naar model



Grafiek 9.1

In 2021 en 2022 werden er minder woningen bemiddeld en er werd vaker gebruik gemaakt van een verzameladvertentie bij nieuwbouwprojecten. De afname van het aantal bemiddelingen komt voornamelijk door het project Huurder aan het roer waardoor woningzoekenden met een urgentieverklaring in de SGE regio zelf kunnen zoeken. Of de afname ook het gevolg is van de toetreding van Woonbedrijf is moeilijk te zeggen, maar niet waarschijnlijk.

Inschrijfduur

De gemiddelde inschrijfduur is in 2022 met 1,1 jaar toegenomen ten opzichte van 2020. Dit kan deels verklaard worden door de toenemende druk op de woningmarkt waardoor de inschrijfduur al jarenlang stijgt. De toename is echter sterker dan in voorgaande jaren. De toetreding van Woonbedrijf kan hier ook een rol spelen, maar dat is moeilijk aan te tonen.

De slaagkans

Over het effect op de slaagkansen kunnen we weinig zeggen. De historische gegevens van de actief woningzoekenden van de toetredende corporaties kunnen we niet gebruiken, omdat zij voor een belangrijk deel overlappen met de gegevens van Wooniezie. We beschikken dus niet over betrouwbare gegevens.

De toetreding van de drie corporaties zorgt ervoor dat woningzoekenden bij Wooniezie meer te kiezen hebben. Het aantal actief woningzoekenden neemt door de toetreding natuurlijk ook toe. De invloed op de slaagkans van de toetredingen is daarom beperkt.

Het aandeel verhuringen aan woningzoekenden uit dezelfde gemeente.

Wanneer we naar het aantal verhuringen aan inwoners van de eigen gemeente kijken, dan zien we dat de toetreding van de drie corporaties weinig invloed heeft gehad. Zowel voor als na de toetreding bedraagt dit percentage ongeveer 60%.

10. Bijlagen

Slaagkansen in Wooniezie per inkomensgroep per gemeente

We brengen per gemeente de slaagkansen in beeld per inkomensgroep. Alleen woningen waarmee geadverteerd is, tellen mee. Ook de verhuringen in de vrije sector zijn in onderstaande cijfers meegenomen.

Gemeente	inkomen	actieven	verhuringen	slaagkans
Aalst-Waalre				
	t/m minimum inkomen	3550	20	0,56 %
	tussen minimum inkomen en huurtoeslaggrens	2390	6	0,25 %
	tussen huurtoeslaggrens en DAEB-grens	3921	37	0,94 %
	hoger dan DAEB-grens	546	10	1,83 %
Asten				
	t/m minimum inkomen	515	7	1,36 %
	tussen minimum inkomen en huurtoeslaggrens	334	10	2,99 %
	tussen huurtoeslaggrens en DAEB-grens	443	4	0,90 %
Bergeijk				
	t/m minimum inkomen	1628	18	1,11 %
	tussen minimum inkomen en huurtoeslaggrens	1097	8	0,73 %
	tussen huurtoeslaggrens en DAEB-grens	1795	32	1,78 %
	hoger dan DAEB-grens	202	3	1,49 %
Best				
	t/m minimum inkomen	5740	39	0,68 %
	tussen minimum inkomen en huurtoeslaggrens	3808	32	0,84 %
	tussen huurtoeslaggrens en DAEB-grens	6005	48	0,80 %
	hoger dan DAEB-grens	706	5	0,71 %
Bladel				
	t/m minimum inkomen	1929	31	1,61 %
	tussen minimum inkomen en huurtoeslaggrens	1304	25	1,92 %
	tussen huurtoeslaggrens en DAEB-grens	794	10	1,26 %
	hoger dan DAEB-grens	81	3	3,70 %
Cranendonck				
	t/m minimum inkomen	2616	23	0,88 %
	tussen minimum inkomen en huurtoeslaggrens	1686	19	1,13 %
	tussen huurtoeslaggrens en DAEB-grens	1619	12	0,74 %
	hoger dan DAEB-grens	37	1	2,70 %
Eersel/Knegsel				
	t/m minimum inkomen	1719	16	0,93 %
	tussen minimum inkomen en huurtoeslaggrens	1251	18	1,44 %
	tussen huurtoeslaggrens en DAEB-grens	968	26	2,69 %
	hoger dan DAEB-grens	26	0	0,00 %

Eindhoven				
	t/m minimum inkomen	17068	540	3,16 %
	tussen minimum inkomen en huurtoeslaggrens	10108	241	2,38 %
	tussen huurtoeslaggrens en DAEB-grens	14157	438	3,09 %
	hoger dan DAEB-grens	4827	215	4,45 %
Geldrop-Mierlo				
	t/m minimum inkomen	5734	55	0,96 %
	tussen minimum inkomen en huurtoeslaggrens	3789	49	1,29 %
	tussen huurtoeslaggrens en DAEB-grens	5291	106	2,00 %
	hoger dan DAEB-grens	1683	30	1,78 %
Gemert-Bakel				
	t/m minimum inkomen	4409	25	0,57 %
	tussen minimum inkomen en huurtoeslaggrens	2820	15	0,53 %
Gemert-Bakel				
	tussen huurtoeslaggrens en DAEB-grens	2242	26	1,16 %
	hoger dan DAEB-grens	426	10	2,35 %
Heeze-Leende				
	t/m minimum inkomen	2951	17	0,58 %
	tussen minimum inkomen en huurtoeslaggrens	1932	12	0,62 %
	tussen huurtoeslaggrens en DAEB-grens	2038	19	0,93 %
	hoger dan DAEB-grens	171	2	1,17 %
Helmond				
	t/m minimum inkomen	10898	246	2,26 %
	tussen minimum inkomen en huurtoeslaggrens	6741	148	2,20 %
	tussen huurtoeslaggrens en DAEB-grens	8082	161	1,99 %
	hoger dan DAEB-grens	1260	23	1,83 %
Laarbeek				
	t/m minimum inkomen	4162	22	0,53 %
	tussen minimum inkomen en huurtoeslaggrens	2811	17	0,60 %
	tussen huurtoeslaggrens en DAEB-grens	3270	25	0,76 %
	hoger dan DAEB-grens	178	5	2,81 %
Nuenen				
	t/m minimum inkomen	3977	17	0,43 %
	tussen minimum inkomen en huurtoeslaggrens	2634	11	0,42 %
	tussen huurtoeslaggrens en DAEB-grens	3258	13	0,40 %
	hoger dan DAEB-grens	323	3	0,93 %
Oirschot				
	t/m minimum inkomen	539	11	2,04 %
	tussen minimum inkomen en huurtoeslaggrens	400	14	3,50 %
	tussen huurtoeslaggrens en DAEB-grens	1463	15	1,03 %
	hoger dan DAEB-grens	19	0	0,00 %
Reusel - De Mierden				
	t/m minimum inkomen	921	9	0,98 %
	tussen minimum inkomen en huurtoeslaggrens	641	11	1,72 %
	tussen huurtoeslaggrens en DAEB-grens	987	14	1,42 %
	hoger dan DAEB-grens	6	0	0,00 %
Someren				
	t/m minimum inkomen	2343	22	0,94 %
	tussen minimum inkomen en huurtoeslaggrens	1495	17	1,14 %
	tussen huurtoeslaggrens en DAEB-grens	2134	28	1,31 %
	hoger dan DAEB-grens	256	4	1,56 %

Son en Breugel				
	t/m minimum inkomen	3435	5	0,15 %
	tussen minimum inkomen en huurtoeslaggrens	2290	1	0,04 %
	tussen huurtoeslaggrens en DAEB-grens	4358	11	0,25 %
	hoger dan DAEB-grens	458	2	0,44 %
Valkenswaard				
	t/m minimum inkomen	4225	49	1,16 %
	tussen minimum inkomen en huurtoeslaggrens	2833	48	1,69 %
	tussen huurtoeslaggrens en DAEB-grens	4530	83	1,83 %
Valkenswaard				
	hoger dan DAEB-grens	872	25	2,87 %
Veldhoven				
	t/m minimum inkomen	7347	47	0,64 %
	tussen minimum inkomen en huurtoeslaggrens	4929	31	0,63 %
	tussen huurtoeslaggrens en DAEB-grens	7641	69	0,90 %
	hoger dan DAEB-grens	1482	18	1,21 %

Tabel 10.1

Zoekduur Wooniezie per gemeente

Gemiddelde zoekduur naar huishoudgrootte in maanden voor de modellen inschrijftijd en loting

Gemeente	1 pers	2 pers	3 pers	4 pers	5 en meer	Totaal
Asten	7,6	14,1				9,5
Bergeijk	11,4	14,9	1,2	0,3		11,7
Best	16,2	11,0	13,9	34,1	7,3	15,3
Bladel	11,5	15,3	12,5			12,2
Cranendonck	15,4	19,6	18,9	5,7		16,4
Eersel	10,2	11,6		0,6		10,4
Eindhoven	13,4	13,9	15,6	17,9	21,6	14,2
Geldrop-Mierlo	15,2	14,9	5,7	20,8	28,2	15,1
Gemert-Bakel	15,1	16,6	21,0	17,9	29,9	16,1
Heeze-Leende	9,0	10,6	9,5	13,0	0,1	9,7
Helmond	17,8	17,9	23,9	28,9	38,5	19,7
Laarbeek	15,0	12,6	18,6	44,1	18,0	15,8
Nuenen	15,3	16,0	26,4	6,4	2,3	16,3
Oirschot	14,1	12,0	13,4	29,6		13,9
Reusel - De Mierden	11,5	9,2	20,3	9,7		11,3
Someren	15,7	19,1	24,2		0,0	17,4
Son en Breugel	14,8	21,1	7,7	17,8	14,4	15,0
Valkenswaard	8,8	6,5	6,2	18,0		8,4
Veldhoven	14,6	12,4	10,4	22,6	4,2	13,8
Waalre	10,9	6,3	29,7	18,3		12,3
Eindtotaal	**14,2**	**14,4**	**17,1**	**21,1**	**24,2**	**15,0**

Tabel 10.2

Valkenswaard heeft de kortste zoekduur, Helmond de langste.

Gemiddelde zoekduur naar inkomen in maanden voor de modellen inschrijftijd en loting

Gemeente 2022	1. t/m minimum inkomen	2. tussen minimum inkomen en huurtoeslaggrens	3. tussen huurtoeslaggrens en DAEB-grens	4. hoger dan DAEB-grens	Totaal
Asten	12,6	8,1	7,4		9,5
Bergeijk	4,8	21,9	12,6		11,7
Best	14,8	12,9	18,3	7,4	15,3
Bladel	9,5	11,7	19,9	13,9	12,2
Cranendonck	12,2	20,3	18,1	10,7	16,4
Eersel	7,6	13,0	10,4		10,4
Eindhoven	14,2	13,9	13,8	15,6	14,2
Geldrop-Mierlo	16,0	14,2	15,0	14,7	15,1
Gemert-Bakel	15,4	17,3	17,2	4,6	16,1
Heeze-Leende	6,4	12,0	11,1	11,5	9,7
Helmond	19,5	18,9	21,7	15,0	19,7
Laarbeek	16,8	16,9	14,2	14,6	15,8
Nuenen	14,3	15,6	21,3	14,1	16,3
Oirschot	13,7	17,5	11,0		13,9
Reusel - De Mierden	13,5	19,0	7,3		11,3
Someren	16,8	16,1	18,3	20,2	17,4
Son en Breugel	19,9	9,8	15,6	3,0	15,0
Valkenswaard	6,7	7,9	9,6	9,4	8,4
Veldhoven	12,7	13,6	14,2	20,6	13,8
Waalre	11,9	11,0	14,2	3,7	12,3
Eindtotaal	**14,9**	**15,1**	**15,2**	**14,8**	**15,0**

Tabel 10.3

De hoogte van het inkomen heeft nauwelijks invloed op de zoekduur. Per gemeente zijn er wel verschillen.

Gemiddelde zoekduur naar leeftijd in maanden voor de modellen inschrijftijd en loting

Gemeente	1. tot 23 jaar	2. 23 tot 35 jaar	3. 35 tot 55 jaar	4. 55 jaar tot AOW	5. AOW tot 75 jaar	6. 75 jaar en ouder	Totaal
Asten	18,3	14,6		7,2	14,6	6,4	9,5
Bergeijk		11,0	11,4	9,9	19,9	7,9	11,7
Best	4,2	17,8	14,6	20,1	12,9	8,6	15,3
Bladel		14,0	15,0	23,5	16,9	4,3	12,2
Cranendonck	1,1	24,5	10,3	24,3	5,5	20,3	16,4
Eersel		19,9	14,5	24,5	9,2	2,5	10,4
Eindhoven	11,5	15,7	15,0	15,4	10,3	7,0	14,2
Geldrop-Mierlo	20,7	14,8	19,7	9,1	18,6	9,9	15,1
Gemert-Bakel	10,3	19,0	15,5	11,9	7,2	22,6	16,1
Heeze-Leende	0,7	6,4	8,5	16,5	7,5	12,1	9,7
Helmond	16,1	20,6	24,7	18,5	12,8	12,8	19,7
Laarbeek	11,2	17,9	16,1	16,1	15,1	8,6	15,8
Nuenen	14,5	16,5	14,8	16,3	18,4	17,8	16,3
Oirschot	16,3	11,7	19,1	18,5	15,0	8,6	13,9
Reusel - De Mierden		15,1	16,0	4,8	8,4	13,4	11,3
Someren	1,2	26,8	16,2	15,6	19,8	11,7	17,4
Son en Breugel	25,2	13,4	16,9	0,6	16,8	9,2	15,0
Valkenswaard		11,2	9,6	7,0	4,4	3,8	8,4
Veldhoven	11,3	16,7	17,5	13,0	9,6	8,1	13,8
Waalre		14,6	17,7	10,0	6,2	13,4	12,3
Eindtotaal	**12,8**	**17,0**	**16,9**	**14,8**	**11,7**	**9,1**	**15,0**

Tabel 10.4

De zoektijd van ouderen is het kortst. Dit is waarschijnlijk doordat zij een langere inschrijftijd hebben kunnen opbouwen. Tevens speelt mee dat een aantal woningen gelabeld is voor 55 of 65 plus. Bij deze woningen hebben ouderen geen concurrentie van andere groepen woningzoekenden. Ten slotte is er een speciale voorrangsregeling *van groot naar beter* waar alleen 55 of 65 plussers gebruik van kunnen maken. Ook dit kan enig effect hebben op de zoekduur.

Gemiddelde zoekduur naar woningtype in maanden voor de modellen inschrijftijd en loting

Gemeente	Appartement met lift	Appartement zonder lift	Eengezinswoning	Totaal
Asten	7,1	15,8		8,5
Bergeijk	10,2	7,0	13,2	11,1
Best	15,9	13,2	18,4	16,0
Bladel	5,4	18,1	14,7	10,8
Cranendonck	11,4	10,9	17,2	15,5
Eersel	2,7	23,0	13,7	13,7
Eindhoven	12,8	14,6	14,9	14,0
Geldrop-Mierlo	14,9	15,6	15,4	15,2
Gemert-Bakel	15,4	18,5	16,8	17,2
Heeze-Leende	15,5	5,9	6,9	9,6
Helmond	16,3	19,7	25,0	19,8
Laarbeek	12,1	21,0	14,1	15,3
Nuenen	17,5	14,6	18,0	16,7
Oirschot	14,3	8,5	20,3	14,7
Reusel - De Mierden	2,3	37,7	6,7	9,9
Someren	10,8	22,9	21,3	17,4
Son en Breugel	14,3	16,3	8,9	12,3
Valkenswaard	5,0	7,9	10,0	8,4
Veldhoven	12,0	17,2	14,6	13,7
Waalre	13,2	5,4	15,1	12,6
Eindtotaal	**13,5**	**16,1**	**16,3**	**15,0**

Tabel 10.5

De zoekduur voor een appartement met lift is het kortst.

Gemiddelde inschrijfduur Wooniezie per gemeente

Gemiddelde inschrijfduur in jaren voor de modellen inschrijftijd en loting

Gemeente	Inschrijftijd
Asten	6,3
Bergeijk	11,0
Best	7,6
Bladel	10,2
Cranendonck	6,1
Eersel	12,4
Eindhoven	7,7
Geldrop-Mierlo	8,3
Gemert-Bakel	6,3
Heeze-Leende	9,8
Helmond	5,2
Laarbeek	6,9
Nuenen	8,0
Oirschot	7,1
Reusel - De Mierden	9,0
Someren	6,8
Son en Breugel	7,4
Valkenswaard	13,7
Veldhoven	9,4
Waalre	6,2
Eindtotaal	**7,7**

Tabel 10.6

In Helmond is de inschrijftijd het kortst. In Valkenswaard het langst, terwijl de zoektijd in Valkenswaard het kortst is. In Valkenswaard is in 2022 geen enkele woning verloot. Dat leidt tot een hoge gemiddelde inschrijftijd.

Aantal reacties Wooniezie per gemeente

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

Gemeente	Gemiddeld aantal reacties
Asten	76
Bergeijk	187
Best	563
Bladel	128
Cranendonck	199
Eersel	121
Eindhoven	545
Geldrop-Mierlo	274
Gemert-Bakel	262
Heeze-Leende	243
Helmond	390
Laarbeek	466
Nuenen	319
Oirschot	88
Reusel - De Mierden	130
Someren	155
Son en Breugel	725
Valkenswaard	301
Veldhoven	567
Waalre	281
Eindtotaal	**425**

Tabel 10.7

Gemiddeld aantal reacties per advertentie per gemeente. Voor het model loting.

Gemeente	Gemiddeld aantal reacties
Asten	388
Best	980
Cranendonck	474
Eindhoven	1.033
Geldrop-Mierlo	481
Gemert-Bakel	800
Heeze-Leende	472
Helmond	761
Laarbeek	921
Nuenen	673
Oirschot	325
Reusel - De Mierden	863
Someren	574
Son en Breugel	1.199
Veldhoven	1.177
Waalre	1.339
Eindtotaal	**924**

Tabel 10.8

Gemiddeld aantal reacties per advertentie per gemeente. Voor het model inschrijftijd.

Gemeente	Gemiddeld aantal reacties
Asten	61
Bergeijk	187
Best	250
Bladel	128
Cranendonck	128
Eersel	121
Eindhoven	393
Geldrop-Mierlo	256
Gemert-Bakel	183
Heeze-Leende	177
Helmond	254
Laarbeek	233
Nuenen	229
Oirschot	34
Reusel - De Mierden	102
Someren	80
Son en Breugel	319
Valkenswaard	301
Veldhoven	268
Waalre	102
Eindtotaal	**288**

Tabel 10.9

Gemiddeld aantal reacties per advertentie Wooniezie per woningtype per gemeente

Gemeente	Appartement met lift	Appartement zonder lift	Eengezinswoning
Asten	29	285	
Bergeijk	29	190	323
Best	482	742	613
Bladel	89	241	184
Cranendonck	33	102	311
Eersel	12	248	273
Eindhoven	258	676	742
Geldrop-Mierlo	168	467	400
Gemert-Bakel	93	175	402
Heeze-Leende	21	367	363
Helmond	273	638	453
Laarbeek	216	502	581
Nuenen	200	430	549
Oirschot	54	33	322
Reusel - De Mierden	25	165	275
Someren	51	577	219
Son en Breugel	914	1355	597
Valkenswaard	161	240	376
Veldhoven	470	928	601
Waalre	161	795	358
Eindtotaal	**249**	**586**	**565**

Tabel 10.10

Alleen de meest voorkomende woningtypes staan in deze tabel.

Gemiddeld aantal reacties per advertentie Wooniezie per aantal kamers per gemeente.

Gemeente	1 kamer	2 kamers	3 kamers	4 kamers	5 kamers	6 of meer	Totaal
Asten		48	103	92			76
Bergeijk		109	165	515			187
Best	198	365	673	736	212	20	563
Bladel		64	136	277			128
Cranendonck		57	215	319	194		199
Eersel		80	105	282	253		121
Eindhoven	538	394	502	743	528	530	545
Geldrop-Mierlo	452	167	160	430	375	808	274
Gemert-Bakel	127	110	204	519	157		262
Heeze-Leende		274	170	482	133		243
Helmond	146	310	455	382	416		390
Laarbeek		379	307	776	279		466
Nuenen		168	358	507	280		319
Oirschot		30	74	345			88
Reusel - De Mierden	598	25	143	171	231		130
Someren		138	133	232	246		155
Son en Breugel		114	1007	567	315		725
Valkenswaard		138	302	398	293	51	301
Veldhoven	274	566	584	603	120		565
Waalre	20	10	455	583	155	216	281
Eindtotaal	**459**	**290**	**417**	**584**	**419**	**408**	**425**

Tabel 10.11

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:

2020	1 persoon geen AOW	1 persoon AOW	2 of meer personen geen AOW	2 of meer personen AOW
Minimum	€ 16.650	€ 18.350	€ 21.575	€ 24.475
Grens doelgroep (huurtoeslaggrens)	€ 16.651 € 23.225	€ 18.351 € 23.175	€ 21.576 € 31.550	€ 24.476 € 31.475
Grens doelgroep – Europagrens	€ 23.226 € 39.055	€ 23.176 € 39.055	€ 31.551 € 39.055	€ 31.476 € 39.055
Europagrens – Lage middeninkomens	€ 39.056 € 43.574	€ 39.056 € 43.574	€ 39.056 € 43.574	€ 39.056 € 43.574
Lage middeninkomensgrens en meer	Vanaf € 43.575	Vanaf € 43.575	Vanaf € 43.575	Vanaf € 43.575

2021	1 persoon geen AOW	1 persoon AOW	2 of meer personen geen AOW	2 of meer personen AOW
Minimum	€ 16.950	€ 18.775	€ 22.000	€ 25.025
Grens doelgroep (huurtoeslaggrens)	€ 16.951 € 23.725	€ 18.776 € 23.650	€ 22.001 € 32.200	€ 25.026 € 32.075
Grens doelgroep – Europagrens	€ 23.726 € 40.024	€ 23.651 € 40.024	€ 32.201 € 40.024	€ 32.076 € 40.024
Europagrens – Lage middeninkomens	€ 40.025 € 44.655	€ 40.025 € 44.655	€ 40.025 € 44.655	€ 40.025 € 44.655
Lage middeninkomensgrens en meer	Vanaf € 44.656	Vanaf € 44.656	Vanaf € 44.656	Vanaf € 44.656

2022	1 persoon geen AOW	1 persoon AOW	2 of meer personen geen AOW	2 of meer personen AOW
Minimum	€ 17.350	€ 19.025	€ 22.500	€ 25.450
Grens doelgroep (huurtoeslaggrens)	€ 17.351 € 24.075	€ 19.026 € 23.975	€ 22.501 € 32.675	€ 25.451 € 32.550
Grens doelgroep – DAEB-grens	€ 24.076 € 40.765	€ 23.976 € 40.765	€ 32.676 € 45.014	€ 32.551 € 45.014
DAEB-grens en meer	Vanaf € 40.766	Vanaf € 40.766	Vanaf € 45.015	Vanaf € 45.015

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

	2020	2021	2022
1e aftoppingsgrens	€ 619,01	€ 633,25	€ 633,25
2e aftoppingsgrens	€ 663,40	€ 678,66	€ 678,66
Liberalisatiegrens	€ 737,14	€ 753,33	€ 763,47

Gebruikte definities binnen Wooniezie

Aanbiedingen
Het aantal aanbiedingen is het aantal keren dat een woning daadwerkelijk aan een kandidaat is aangeboden in de gevraagde periode. Hierbij tellen groepsaanbiedingen zonder individuele aanbieding niet mee.

Actief woningzoekenden
Het aantal actief woningzoekenden is het aantal unieke woningzoekenden dat binnen een opgevraagde categorie en binnen de opgegeven termijn minimaal 1 keer op een woning heeft gereageerd. De datum die wordt gebruikt voor de afbakening van de periode is de datum dat de reactie in het systeem is ingevoerd.

Advertenties
Het aantal advertenties is het aantal advertenties dat in de gevraagde periode is gepubliceerd. De datum die wordt gebruikt voor de afbakening van de periode is de datum dat de woning in het systeem is ingevoerd en de advertentie zichtbaar werd op internet.

Gemiddelde inschrijfduur
De gemiddelde inschrijfduur is het rekenkundige gemiddelde van de inschrijfduren van de woningzoekenden die in de periode een woning hebben gekregen. Woningen die naar woningzoekenden met een urgentieverklaring zijn gegaan worden hierom niet meegenomen. Ook woningen die via het bemiddelingsmodel zijn verhuurd tellen voor het bepalen van de gemiddelde inschrijfduur niet mee. De inschrijfduur van een woningzoekende wordt bepaald door het verschil tussen de datum dat de woning in het systeem is gezet en de inschrijfdatum. De datum die wordt gebruikt voor de afbakening van de periode is de datum dat de stap ‘huurcontract overhandigd’ in het systeem is doorgevoerd.

Huurprijsklassen
Woningen worden op basis van de kale huurprijs ingedeeld in huurprijsklassen.

Reacties
Het aantal reacties is het aantal passende en niet-passende reacties dat in de gevraagde periode in de gevraagde categorie is ingevoerd. De datum die wordt gebruikt voor de afbakening van de periode is de datum dat de reactie in het systeem is ingevoerd.

Reacties per advertentie
Het aantal reacties per advertentie wordt gevormd door het aantal geadverteerde woningen in de gevraagde periode en het aantal reacties op deze woningen. De datum die wordt gebruikt voor de afbakening van de periode is de sluitingsdatum van de editie waarin de woning is gepubliceerd. Hierdoor is het mogelijk om meteen na het einde van een periode een juist aantal reacties per advertentie in de periode te produceren.

Slaagkans
De slaagkans wordt gevormd door het aantal verhuringen te delen door het aantal actieven. De slaagkans is een maat voor het aandeel actief woningzoekenden dat in de gevraagde periode een woning heeft gevonden. Aangezien het aantal actief woningzoekenden sterk afhankelijk is van de gevraagde periode en categorie levert vergelijking van de slaagkans met andere (langere of minder lange) periodes of andere categorieën geen juist beeld op.

Verhuringen
Een verhuring is een woning waarvan in het WBS is vastgelegd dat het huurcontract getekend is. De datum die wordt gebruikt voor de afbakening van de periode is de datum dat de stap ‘huurcontract overhandigd’ in het systeem is doorgevoerd.

Weigeringen
Het aantal weigeringen is het aantal keren dat een woning door een kandidaat is geweigerd in de gevraagde periode. Hierbij tellen in het systeem ingevoerde weigeringen bij groepsaanbiedingen niet mee.