



GEMEENTE EEMNES

INFORMATIENOTA RAAD EEMNES

Datum vaststelling college: 9 december 2025

Van het college van B&W
Aan Gemeente Eemnes – Gemeenteraad
Portefeuillehouder Havinga, M.
Informatie bij I. Toorenburg,
Medewerker Volkshuisvesting

Onderwerp

Toelichting WoningNet cijfers 2024

Portefeuillehouder

Havinga, M.

Openbaar

Ja

Kennisnemen van

Een toelichting op de WoningNet cijfers 2024 van de regio Eemvallei.

Aanleiding (inleiding)

Jaarlijks publiceert WoningNet Eemvallei een jaaroverzicht met informatie over o.a. het aantal actief woningzoekenden, het aantal vrijgekomen sociale huurwoningen, toewijzingen, inschrijftijden, zoekgedrag en verhuisbewegingen binnen en buiten de regio. Het jaarverslag kijkt terug op de cijfers uit het voorgaande jaar, 2024. In deze informatienota ontvangt u een toelichting op de cijfers en zoomen we meer in op de situatie in de gemeente Eemnes.

Kernboodschap

Wie zijn de woningzoekenden?

In 2024 stonden er in Eemnes 1.056 mensen als woningzoekende ingeschreven op

WoningNet, waarvan er 411 actief woningzoekend zijn. Actief woningzoekend betekent dat een ingeschreven persoon minimaal één keer op een woning heeft gereageerd in dat jaar. De actief woningzoekenden zijn het meest relevant omdat deze groep het best de huidige woonbehoefte binnen de sociale huursector laat zien. Onderstaande toelichting gaat daarom alleen over actief woningzoekenden, dus de groep van 411 personen.

De grootste groep actief woningzoekenden is tussen de 23 en 34 jaar: 172 (42%). Bijna de helft van alle actief woningzoekenden (ongeacht leeftijd) heeft een lage inkomensklasse: 186 (45%). Zij komen enkel in aanmerking voor de goedkope sociale huurwoningen tot de eerste aftoppingsgrens van €650,43 (prijspeil 2024). De meeste woningzoekenden zijn alleenstaand: 280 (68%), gevolgd door 1-ouder gezinnen: 55 (13%).

Wat is het aanbod?

Uit de rapportage blijkt dat er in het jaar 2024 in totaal 64 sociale huurwoningen in Eemnes zijn toegewezen. Dit geeft enigszins een vertekend beeld van het daadwerkelijk vrijgekomen woningaanbod in 2024. Zo worden de toewijzingen voor woningen opgeleverd in 2024 pas verwerkt in 2025. Dit geldt ook voor reguliere woningen die eind 2024 worden gepubliceerd, maar pas in 2025 worden verwerkt. Deze toewijzingen komen niet terug in de rapportage van 2024. Ook woningen die direct bemiddeld worden, vallen buiten de publicatiecijfers, omdat deze woningen niet worden geadverteerd. Denk daarbij bijvoorbeeld aan directe bemiddeling in het kader van de 'Van Groot Naar Beter'-regeling of huisvesting van statushouders.

Welke toewijzingsresultaten zien we? Welke doelgroep is het langste op zoek, en naar wat voor woning?

In de hele regio slagen de meeste woningzoekenden lokaal. Zo ook in Eemnes. Van de 64 toewijzingen in 2024 in Eemnes, is 53% naar Eemnessers gegaan. Het percentage dat met voorrang is aangeboden aan Eemnessers kan hoger liggen. Opgeleverde nieuwbouwprojecten worden vaak met voorrang aan Eemnessers aangeboden. Woningen die in 2024 zijn opgeleverd maar in 2025 zijn toegewezen vallen daarmee buiten de 53% doordat dit pas in 2025 wordt verwerkt. In 2024 is er één Eemnesser verhuisd naar Amersfoort, één naar Leusden, één naar Soest en twee Eemnessers naar Baarn.

De zoektijd naar een woning in de lage aftoppingsgrens is in vergelijking met de zoektijd van 3,5 jaar in 2023 niet meer het langst: gemiddeld is men in 2024 2,9 jaar actief aan het zoeken. Voor een woning met een maximale huurgrens is dat gemiddeld 3,7 jaar. De zoektijd naar woningen met 3- of 4 kamers is het langste, daar kost het 3,5 tot 5,1 jaar actief zoeken.

Als we inzoomen op de grootste groep actief woningzoekende Eemnessers dan bestaat het overgrote deel uit éénpersoonshuishoudens: 280 van de 411 (68%) is alleenstaand.

Eemnessers met de leeftijd tussen 35–44 jaar zoeken het langste: 4,6 jaar gemiddeld. Eemnessers onder de 23 jaar zijn relatief snel geholpen: zij zoeken gemiddeld 1,4 jaar. Eemnessers tussen de 55 en 64 jaar zoeken in vergelijking met 0,9 jaar gemiddeld in 2023 in 2024 gemiddeld 4,3 jaar. In 2024 zijn er 2 woningen naar urgenten gegaan en 5 woningen toegewezen aan statushouders.

Vergelijking met voorgaande jaren

In onderstaande tabel zijn enkele kerncijfers uit de rapportages van 2020–2024 uitgelicht. We zien dat de druk op de sociale huurwoningmarkt de afgelopen jaren enorm is toegenomen. Het aantal ingeschrevenen en actief woningzoekenden blijft zichtbaar stijgen. Interessant is dat in vergelijking met het optimistische vooruitzicht in 2023 de gemiddelde inschrijf- en zoektijd weer lijkt te stijgen. De gemiddelde inschrijftijd zegt iets over hoe lang iemand ingeschreven staat op het moment dat diegene een woning toegewezen krijgt. De gemiddelde zoektijd zegt iets over hoeveel jaar er tussen een eerste reactie op een woning en de uiteindelijke toewijzing zit. Hoewel er een kleine afname van nieuwe inschrijvingen op WoningNet en een verhoging aan uitschrijvingen te zien zijn, is de toename in aantal reacties op appartementen vooral opmerkelijk.

Eemnes	Jaar	Jaar	Jaar	Jaar	Jaar	Toename/afname t.o.v. 2020	Toename/afname t.o.v. 2023
	2020	2021	2022	2023	2024		
Woningzoekenden							
Ingeschrevenen	630	691	774	938	1056	+68%	+13%
Actief woningzoekenden	209	222	261	353	411	+97%	+16%
Nieuwe inschrijvingen	162	175	226	265	241	+49%	–9%
Uitschrijvingen	122	133	158	134	160	+31%	+19%
Toewijzingen	36	35	54	59	64	+78%	+9%
<i>Type woning</i>							
Appartement	15	11	20	21	22	+47%	+5%
Eengezinswoning	21	24	34	38	39	+86%	+3%
Gemiddeld aantal reacties	149	179	228	251	419	+181%	+67%
<i>Type woning</i>							
Appartement	102	118	230	236	502	+392%	+113%
Eengezinswoning	194	212	227	263	346	+102%	+32%
Toewijzing aan urgenten	12	8	6	5	2	–83%	–60%

Inschrijftijd/ zoekwaarde (in jaren)							
Inschrijftijd	6,9	6,4	6,2	5,5	6,5	-6%	+18%
zoektijd	1,9	3,2	3,4	3,0	3,3	+74%	+10%

Cijfers in relatie tot de Woonvisie

Zoals gezegd blijkt uit de WoningNet cijfers van 2024 dat de druk op de woningmarkt onverminderd groot blijft. Gelet op de landelijke ontwikkelingen en tekorten zal dit zo blijven en naar alle waarschijnlijkheid alleen maar meer toenemen. Met name als het gaat om de sociale woningmarkt. Steeds meer bijzondere doelgroepen moeten voorrang krijgen op een huurwoning in de sociale sector (voortvloeiend uit de Wet Regie op de Volkshuisvesting) waardoor regulier woningzoekenden in de knel komen. Uit de bevolkings- en woningmarktanalyse ten behoeve van de Woonvisie Eemnes blijkt dat steeds meer Eemnessers moeite hebben met het vinden van betaalbare woonruimte. Met name starters en ouderen. Een groot deel van de woningzoekenden is alleenstaand, zo blijkt ook uit de WoningNet cijfers, terwijl het aanbod in Eemnes voor deze doelgroep beperkt is. Des te belangrijker is het om de komende jaren flink in te zetten op een groei van de sociale huurvoorraad, met name ook voor één- en tweepersoonshuishoudens en voor woningzoekenden die zijn aangewezen op de eerste aftoppingsgrens (lagere inkomens).

Bijlagen

A. WoningNet cijfers Eemvallei 2024