Rapport

Schaarste-onderzoek Geertruidenberg

Regio De Baronie



Schaarste-onderzoek Geertruidenberg

Regio De Baronie

Datum	21 februari 2025
Opdrachtgever	Regio De Baronie
Contactpersoon	Vinay Srigopal
Auteurs	Veerle Veraart; veerle.veraart@rigo.nl; 06-51643331
	Lies Reijnders; lies.reijnders@rigo.nl; 06-20315327
	Marlies van der Vlugt; marlies.vander.vlugt@infact.eu; 06-29392743
Projectnummer	P48890

Inhoudsopgave

1 Inleiding 1

2 Context: Huisvestingswet en verordening 2
2.1 De Huisvestingswet 2014 2
2.2 Woonruimteverdeling 2
2.3 Woningvoorraadbeheer 3
2.4 Nut en noodzaak 3

3 Woningtekort en frictie op de woningmarkt 5
3.1 Woningtekort 5
3.2 Krapte op de woningmarkt 6
3.3 Toekomstige ontwikkelingen 7
3.4 Samenvattend 9

4 Huursector 10
4.1 Omvang en samenstelling 10
4.2 Vraag en aanbod in de huursector 11
4.3 Corporatiesector 12
4.3.1 Toegang en verdeling 12
4.3.2 Indicatoren in de woonruimteverdeling 13
4.4 De particuliere huursector 14
4.4.1 Prijsontwikkelingen 14
4.4.2 Actueel aanbod 15
4.5 Samenvattend 16

5 Koopsector 17
5.1 Omvang en samenstelling 17
5.2 Vraag en aanbod 17
5.3 Woningmarktindicatoren 18
5.3.1 Vraag- en verkoopprijzen 18
5.3.2 Verkooptijd 19
5.3.3 Krapte-indicator 19
5.4 Prijsontwikkelingen 20
5.4.1 Transactieprijsontwikkeling 20
5.4.2 WOZ-waardeontwikkeling 20
5.5 Actueel aanbod 21
5.6 Toegankelijkheid 22
5.7 Samenvattend 24

6 Conclusie 25

Bijlage Indicatieve inkomens en toegankelijkheid van de koopsector 28

1 Inleiding

Gemeente Geertruidenberg werkt aan een nieuwe huisvestingverordening met urgentieregeling of herziening van de bestaande. De Huisvestingswet 2014 maakt het mogelijk verschillende andere instrumenten op te nemen in de verordening. Daarbij valt te denken aan bindingseisen bij de woonruimteverdeling, opkoopbescherming en voorrangsregelingen voor vitale beroepsgroepen. Voor de introductie van deze instrumenten is het essentieel dat er een goede onderbouwing is van de schaarste op de lokale en regionale woningmarkt. Deze rapportage bevat deze onderbouwing.

Onderzoeksvraag

De onderzoeksvraag die we ter onderbouwing van de inzet van de huisvestingsverordening beantwoorden is de volgende:

In welk deel van de woningvoorraad kan in Geertruidenberg van schaarste worden gesproken?

Voor het beantwoorden van deze vraag bekijken we in welke mate er sprake is van schaarste in de verschillende segmenten van de woningvoorraad. Bij het beantwoorden van deze vraag zijn verschillende openbare bronnen verzameld en is gebruik gemaakt van het 'Woningmarktonderzoek Subregio Breda' uit 2023 van In.Fact.Research en de in 2024 geüpdatete toekomstverkenning. Dit onderzoek bevat een uitgebreide analyse van de woningmarkt in de regio en voor de afzonderlijke gemeenten zijn factsheets opgesteld. Ook de regionale 'Woonzorganalyse Breda e.o.' (In.Fact.Research en Bureau HHM, november 2023) is betrokken bij de analyses. In aanvulling hierop is een aantal bronnen geactualiseerd en is aanvullende informatie opgevraagd bij het Kadaster.

Leeswijzer

Allereerst beschrijven we de context van de Huisvestingswet en verordening als gemeentelijk sturingsinstrument in hoofdstuk 2. Daarna beschrijven we de landelijke en regionale context omtrent schaarste op de woningmarkt in hoofdstuk 3. Ook wordt een algemeen beeld geschetst van de spanning op de lokale en regionale woningmarkt. Deze analyse geeft inzicht in de vraag naar woningen van woningzoekenden en het potentiële aanbod en de verhoudingen tussen de verschillende segmenten. Vervolgens wordt ingezoomd op de huursector in de hoofdstuk 4 en de koopsector in hoofdstuk 5. Per sector wordt gekeken naar de mogelijkheden voor woningzoekenden aan de hand van indicatoren die op krapte kunnen duiden. Tenslotte volgt in hoofdstuk 6 een samenvatting.

2 Context: Huisvestingswet en verordening

In dit hoofdstuk gaan we eerst in op de Huisvestingswet en huisvestingsverordening als gemeentelijk sturingsinstrument. Het vormt de context van deze verkenning en zorgt voor een beter begrip van het navolgende.

2.1 De 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** (en verdringing van groepen woningzoekenden als gevolg daarvan) en in sommige gevallen de leefbaarheid (of meer specifiek: de aantasting van de openbare ruimte; denk aan een tekort aan parkeerplekken, te veel afvalcontainers, geluidsoverlast en vervuiling).

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).

In een huisvestingsverordening wordt onder andere 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).

2.2 Woonruimteverdeling

Door middel van **woonruimteverdeling** kan de gemeente **toewijzingsregels** vaststellen. Dat betekent dat de gemeente in de verordening een deel van de woningvoorraad aanwijst waarvoor woningzoekenden een **huisvestingsvergunning** nodig hebben om te bewonen. Daarbij stelt de gemeente criteria aan de woningzoekenden. De woningzoekenden die aan de criteria voldoen krijgen voorrang op een woning. Een gemeente kan in de huisvestingsverordening ook een **urgentieregeling** vaststellen, zonder dat er sprake is van schaarste. Woningzoekenden in een noodsituatie krijgen in dat geval urgentie en voorrang op een woning.

Nieuwe mogelijkheden

De wet- en regelgeving rondom de Huisvestingswet is in beweging. Per 1 januari 2024 biedt de wet de volgende nieuwe mogelijkheden in woonruimteverdeling:

- ✓ 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 met toewijzingsregels voor **koopwoningen** (nieuwbouw, tot €390.000 prijspeil 2024);

2.3 Woningvoorraadbeheer

Ook is de laatste jaren– in lijn met de wens van veel gemeenten om meer 'grip' te krijgen op de woningvoorraad – het aantal sturingsinstrumenten binnen de huisvestingsverordening flink toegenomen. Zo kan tegenwoordig onder de noemer **'woningvoorraadbeheer'** ook via de huisvestingsverordening gestuurd worden op wijzigingen in de woningvoorraad, zoals tegengaan van onder meer splitsing/verkamering, 'kopen om te verhuren' (opkoopbescherming) en de negatieve effecten van (overmatige) toeristische verhuur van woningen (wet toeristische verhuur van woonruimte).

Woningvoorraadbeheer betreft een vergunningplicht voor onttrekking, samenvoeging, omzetting, woningvorming en splitsing in huur en koop. De gemeente moet in de huisvestingsverordening aangeven op welk deel van de woonruimtevoorraad de vergunningplicht betrekking heeft en aantonen dat daar sprake is van schaarste.

Opkoopbescherming is een vergunningsplicht voor de verhuur van nieuw aangekochte (goedkope en middeldure) koopwoningen in de bestaande voorraad in de eerste vier jaar na aankoop. De grondslag hiervoor ligt in schaarste en/of leefbaarheid en moet voor invoering onderbouwd worden. Ook dient het gebiedsgericht onderbouwd en ingezet te worden.

Toeristische verhuur van woonruimte biedt kansen voor de gastvrijheids-economie, maar grootschalige verhuur van woonruimte aan toeristen kan ook ongewenste effecten hebben op de woningmarkt, zoals onttrekking van woonruimte, de leefbaarheid, de veiligheid en het gelijke speelveld voor andere aanbieders van toeristische accommodatie. De wet biedt de gemeente de mogelijkheid tot het reguleren van deze negatieve effecten door het instellen van een registratieplicht, nachtencriterium en meldplicht en/ of vergunningplicht. Voor het invoeren dient onderbouwd te worden hoe toeristische verhuur leidt tot schaarste aan woonruimte of negatieve effecten heeft op de leefbaarheid.

2.4 Nut en noodzaak

De onderzoeken naar *lokale binding in de Stedelijke Regio Breda Tilburg*[1] en *investeerders op de woningmarkt in de regio Baronie*[2], geven inzicht in de nut en noodzaak van het verlenen van voorrang aan lokale woningenzoekenden en de toepassing van opkoopbescherming.

---

1 RIGO (2025) Lokale binding in SRBT.

2 RIGO (2024) Nut en noodzaak van opkoopbescherming in regio Baronie.

In het onderzoek over de nut en noodzaak van een opkoopbescherming in de regio Baronie komt naar voren dat het op basis van de actuele situatie het instrument Opkoopbescherming niet in verhouding staat tot het aantal ‘opkopen’ door investeerders in de gemeenten in de regio Baronie. De inzet van dit instrument lijkt hierdoor niet proportioneel. Voor een nadere toelichting, zie de betreffende memo.

Voor woningtoewijzing aan woningzoekenden met maatschappelijke en/of economische binding ligt dat mogelijk anders. Tegelijkertijd brengt het verlenen van voorrang aan woningzoekenden, met lokale binding of vitale beroepen, een aantal afwegingen met zich mee. Het onderzoek naar de nut en noodzaak van het verlenen van voorrang aan woningzoekenden met maatschappelijke en/of economische binding wordt hieronder kort toegelicht.

Voorrang aan lokale woningzoekenden met maatschappelijke en/of economische binding

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 inwoner 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.

Het onderzoeken van nut en noodzaak van maatschappelijke en/of economische (lokale) 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 het onderzoek naar lokale binding meer inzicht gegeven in hoeveel lokaal woningzoekenden zonder sturing al een woning in de eigen gemeente of regio vinden. Uit de analyse komt naar voren dat in de gemeente Geertruidenberg zonder sturing ongeveer 50 procent van de sociale huurwoningen bij lokaal woningzoekenden terechtkomt. In de betaalbare koopsector is dat aandeel over het algemeen wat lager dan in de corporatiesector: ongeveer 40 procent. De overige huurders en woningkopers zijn in grote mate afkomstig uit omliggende gemeenten in de SRBT.

Wanneer voorrangverlening aan woningzoekenden op basis van maatschappelijke en/of economische binding nuttig en noodzakelijk is, is in de Huisvestingwet niet gedefinieerd. De cijfers kunnen tot verschillende conclusies leiden bij partijen. Een gemeenteraad kan heel anders kijken naar deze uitkomsten dan bijvoorbeeld een woningcorporatie. In de betreffende onderzoeksrapportage zijn de afwegingen nader toegelicht.

In het vervolg van dit onderzoek wordt ingegaan op de schaarste aan woningen en de effecten van schaarste.

3 Woningtekort en frictie op de woningmarkt

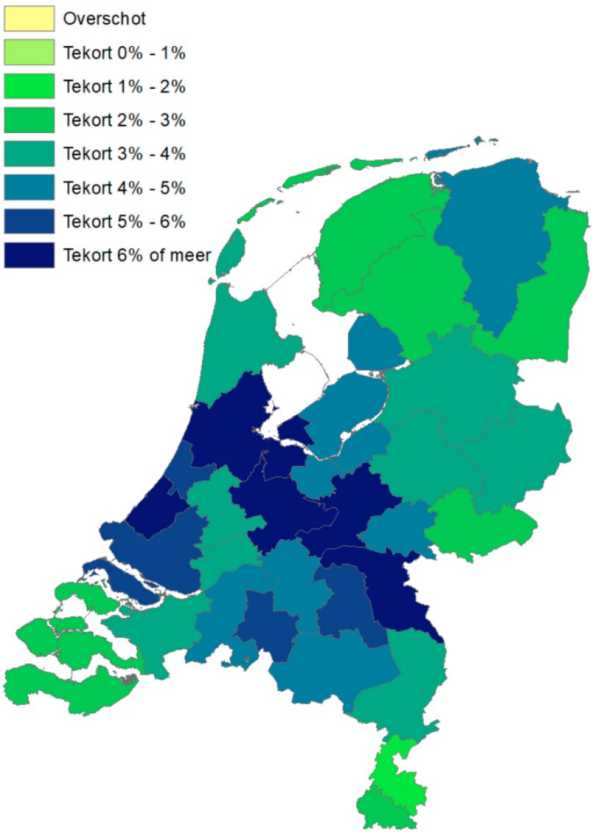
In Nederland is er een groeiend tekort aan woningen. Er is een landelijke ambitie om voor 2030 zo'n 900.000 nieuwe woningen te realiseren. In welke mate is er schaarste aan woningen in Nederland en meer specifiek in de woningmarktregio Breda en Geertruidenberg?

3.1 Woningtekort

In Nederland is sprake van een woningtekort: de omvang ervan wordt geschat op 4,8 procent van de woningvoorraad in 2023, ofwel 390.000 woningen. ABF Research maakt een schatting van het tekort door de woningvraag – op basis van het aantal huishoudens in bijzondere woonoplossingen en de aanwas van nieuwe huishoudens – te vergelijken met het aantal beschikbare woningen.

Ook de woningmarkt in de regio Baronie en in Geertruidenberg is gespannen en er is sprake van een aanzienlijk woningtekort. In 2024 is dit tekort voor de regio Baronie door ABF geraamd op 4,5 procent van de woningvoorraad (Figuur 3-1). Uitgaande van dit percentage gaat het om een tekort van bijna 9.000 woningen in de regio Baronie en ongeveer 450 woningen in Geertruidenberg.

Figuur 3-1 Woningtekort als percentage van de woningvoorraad, raming 2024. Bron: ABF, 2024.



3.2 Krapte op de woningmarkt

Achter het in de vorige paragraaf beschreven tekort gaan starters, semistarters[3] en vestigers schuil, net als mensen die willen uitstromen uit instellingen. Zij willen graag een woning in Geertruidenberg of in de regio betrekken die moeilijk te bemachtigen is.

In het regionale woningmarktonderzoek[4] zijn de vraagaanbod-verhoudingen in Geertruidenberg en de regio in beeld gebracht. Hierbij is de woningvraag van doorstromers en starters gerelateerd aan het aanbod dat beschikbaar kan komen als gevolg van de voorgenomen verhuizingen (van doorstromers). Inzicht in vraagaanbod-verhoudingen is een van de methoden om de spanning op de markt in beeld te brengen (naast wachtlijsten en woningprijzen).

Op basis van vraagaanbod-verhoudingen manifesteren de belangrijkste tekorten zich in de koopsector, waarbij het gaat om zowel grondgebonden woningen als appartementen (Figuur 3-2). De vraag van doorstromers en starters is groter dan het potentiële aanbod. Bij deze benadering wordt geen rekening gehouden met het feit dat er vele barrières op de woningmarkt zijn waardoor mensen hun wensen niet kunnen realiseren. Een deel van de woningzoekenden zal hun woonwensen bijstellen, elders op zoek gaan naar een koopwoning, of afzien van een verhuizing.

De vraag naar koopwoningen is deels afkomstig van huurders die willen gaan kopen. Die stap is door de prijsstijgingen in de afgelopen periode steeds moeilijker te zetten. Daardoor komen er veel minder grondgebonden huurwoningen vrij dan Figuur 3-2 doet vermoeden. Op basis van woonwensen is er een overschot aan deze woningen, maar in de praktijk van de woonruimteverdeling blijkt dat de vraagdruk ook in dit segment hoog is (zie ook hoofdstuk 4). Daarnaast zijn er op basis van vraagaanbod-verhoudingen tekorten aan huurappartementen in Geertruidenberg.

Daarbij moet opgemerkt worden dat bepaalde doelgroepen – zoals statushouders, of mensen uit de maatschappelijke opvang – niet zijn geënquêteerd, terwijl zij vaak wel behoefte hebben aan een sociale huurwoning. Uit de regionale Woonzorganalyse[5] blijkt dat deze groepen, mede vanwege het tekort aan beschikbare sociale huurwoningen, grote moeite hebben om een passende woning te bemachtigen. Hierdoor zijn de tekorten in de (sociale) huursector groter dan de vraagaanbodverhoudingen doen vermoeden. Dit tekort en de tekorten in de koopsector leiden door het gebrek aan doorstroming ook tot schaarste in andere segmenten. Daardoor is het voor veel woningzoekenden (huurders en kopers) lastig om een passende woning in Geertruidenberg of de regio te bemachtigen.

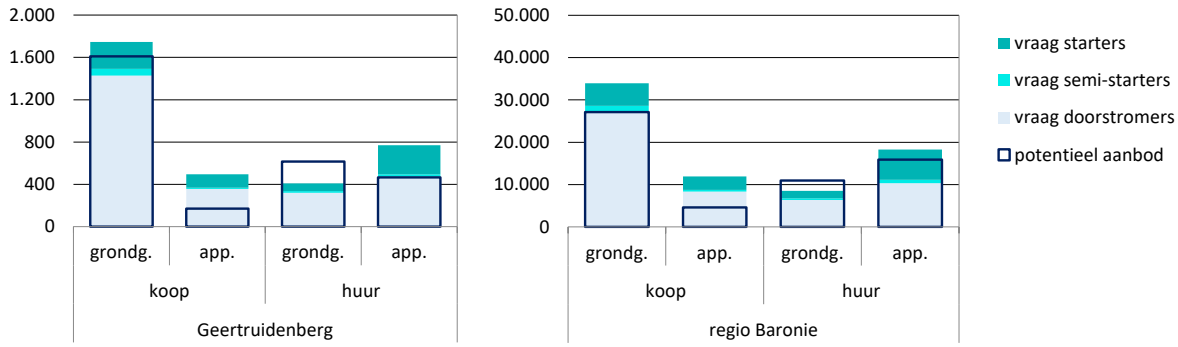
---

3 Bij semistarters gaat het om bijvoorbeeld scheidingsgevallen met een woningvraag.

4 In.Fact.Research (2023) Woningmarktonderzoek Subregio Breda.

5 In.Fact.Research & Bureau HHM (2023) Woonzorganalyse Breda e.o.

Figuur 3-2 Potentiële vraagaanbod-verhoudingen in Geertruidenberg en de regio Baronie, 2022. Bron: Woningmarktonderzoek Subregio Breda, In.Fact.Research 2023



In Geertruidenberg en de andere regiogemeenten probeert men via nieuwbouw het tekort aan te pakken. In de periode 2019 tot 2024 nam de woningvoorraad netto met gemiddeld ruim 100 woningen per jaar toe, maar dit kon de groei van het aantal huishoudens dat op zoek is naar een zelfstandige woning niet bijbenen. Het oplossen van het woningtekort is een zaak van de lange adem. Tot het moment dat het tekort is opgelost, blijven er groepen in de knel zitten en is regulering noodzakelijk.

3.3 Toekomstige ontwikkelingen

In de Woondeal SRBT[6] hebben de provincie, de gemeenten, de woningcorporaties en de minister afspraken gemaakt om het woningtekort terug te dringen. Via versnellingstafels wordt geprobeerd om de nieuwbouw te bevorderen.

In de woondeal is de minimale benodigde groei van de woningvoorraad in de Subregio Breda (inmiddels de regio Baronie genoemd) aangeven voor de periode t/m 2031. Voor de periode 2024 t/m 2031 streven de partijen naar een netto groei van de woningvoorraad van ruim 13.000 woningen, ofwel een groei van gemiddeld bijna 1.900 woningen per jaar (Tabel 3-1).

Het aantal afgegeven bouwvergunningen in de regio lag gemiddeld rond de 1.500 vergunningen per jaar[7] tussen 2021 en de eerste helft van 2024. In de afgelopen twee jaar is men er in de regio in geslaagd om de beoogde uitbreiding te realiseren, maar het lage aantal afgegeven vergunningen laat zien dat het onwaarschijnlijk is dat dit ook in de komende jaren het geval zal zijn. Hierdoor zal de schaarste voorlopig aanhouden.

6 SRBT (2023) SRBT-woondeal 2022-2030

7 Bron: CBS, 2024.

Tabel 3-1 Minimaal benodigde groei van de woningvoorraad in de SRBT-regio. Bron: Woondeal SRBT.

JAAR	SRBT-REGIO NETTO	SRBT-REGIO BRUTO	HART VAN BRABANT NETTO	HART VAN BRABANT BRUTO	SUBREGIO BREDA EO NETTO	SUBREGIO BREDA EO BRUTO
Totaal	**39.210**	**42.905**	**22.145**	**24.255**	**17.090**	**18.650**
2021	**4.145**	**4.545**	2.200	2.410	1.945	2.135
2022	**5.025**	**5.470**	2.695	2.945	2.330	2.525
2023	**2.885**	**3.330**	1.270	1.520	1.615	1.810
2024	**4.720**	**5.125**	2.760	2.995	1.960	2.130
2025	**4.645**	**5.045**	2.655	2.885	1.990	2.160
2026	**4.605**	**5.005**	2.640	2.870	1.965	2.135
2027	**4.485**	**4.885**	2.575	2.805	1.910	2.080
2028	**4.400**	**4.805**	2.520	2.750	1.880	2.055
2029	**4.235**	**4.640**	2.420	2.650	1.815	1.990
2030	**4.235**	**4.600**	2.610	2.835	1.625	1.765

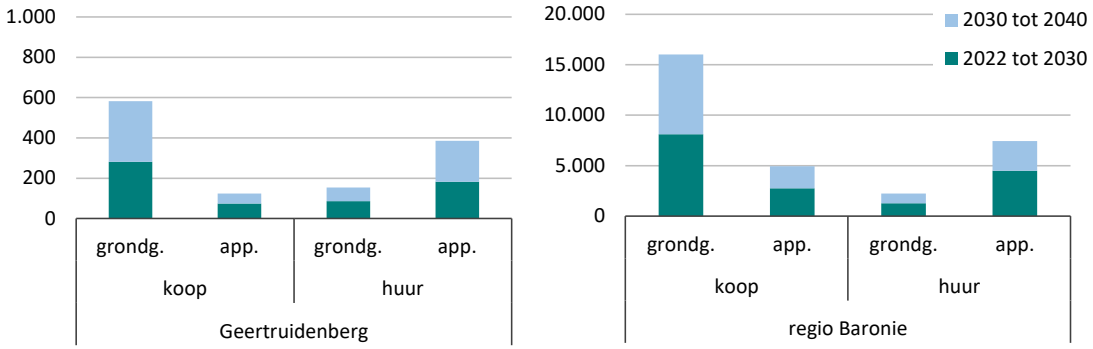
De provincie Noord-Brabant stelt periodiek een prognose op van de verwachte ontwikkeling van het aantal inwoners, huishoudens en de woonbehoefte[8]. De woonbehoefteprognose van de provincie (2023) gaat voor de Subregio Breda uit van een behoefte van ongeveer 2.240 woningen gemiddeld per jaar in 2022 tot 2030 en ligt dus boven de afspraken in de woondeal. Op basis van deze prognose neemt de behoefte in elk voorraadsegment toe (Figuur 3-3).

Voor de gemeente Geertruidenberg geldt dat de minimale benodigde groei van de woningvoorraad in de woondeal is geraamd op gemiddeld 80 woningen per jaar in de periode tot 2027. De woonbehoefteprognose van de provincie gaat ook ongeveer uit van gemiddeld 80 woningen per jaar in de periode 2022 tot 2030. Het aantal afgegeven bouwvergunningen bedroeg gemiddeld 40 per jaar (in de periode 2021 tot 2024). Het is (ook) in Geertruidenberg niet in de lijn der verwachting dat het tekort binnen afzienbare tijd wordt ingelopen.

In figuur 2-3 is te zien dat de behoefte in alle segmenten gaat toenemen, waardoor de schaarste in de volle breedte kan toenemen. Voor wat betreft de toenemende behoefte aan sociale huurwoningen geldt dat het (landelijke) beleid (en het beleid in de woondeal) erop gericht is de behoefte vaker in de regiogemeenten op te vangen. Daar zal tijd overheen gaan en tot het moment dat wezenlijke resultaten worden geboekt kan de druk op de sociale huur in Geertruidenberg juist toenemen.

[8] De woonbehoefteprognose gaat uit van de toekomstige huishoudensontwikkeling plus het deels oplossen van het actuele tekort. Overigens is enige spanning op de markt voor een gezonde woningmarkt gewenst.

Figuur 3-3 Ontwikkeling woningbehoefte naar eigendom en woningtype in Geertruidenberg en regio de Baronie in 2022 tot 2030 en 2040, woonbehoeftevariant. Bron: Woningmarktonderzoek Subregio Breda, In.Fact.Research 2023.



3.4 Samenvattend

- In Nederland is er sprake van een woningtekort en ook in de regio Baronie is er een tekort van 4,5 procent van de woningvoorraad: bijna 9.000 woningen in de regio Baronie en ongeveer 450 woningen in Geertruidenberg.
- Op basis van vraagaanbod-verhoudingen zijn er vooral tekorten in de koopsector, waarbij het gaat om zowel grondgebonden woningen als appartementen. Ook zijn er in Geertruidenberg tekorten aan huurappartementen.
- Vanwege het tekort aan beschikbare sociale huurwoningen hebben bepaalde doelgroepen moeite om een passende woning te bemachtigen.
- Deze tekorten leiden door het gebrek aan doorstroming ook tot schaarste in andere segmenten, waardoor het voor veel woningzoekenden (huurders en kopers) lastig is om een passende woning in Geertruidenberg of de regio te bemachtigen (zie ook de hoofdstukken 3 en 4).
- Het is onwaarschijnlijk is dat – ondanks alle inspanningen – het tekort binnen afzienbare termijn tot een acceptabel niveau kan worden teruggebracht.

In de volgende hoofdstukken zoomen we in op de schaarste en de effecten van schaarste in de verschillende segmenten.

4 Huursector

In hoeverre is het aanbod aan huurwoningen in Geertruidenberg schaars? Voor het beantwoorden van deze vraag onderzoeken allereerst vraag naar en aanbod van huurwoningen. Vervolgens kijken we naar het corporatiebezit en maken we gebruik van gegevens van Klik voor Wonen over de woonruimteverdeling in de jaren 2021 tot en met 2023. Tenslotte analyseren we de beschikbare gegevens over de particuliere huursector.

De huursector bestaat uit de particuliere huur en woningen in bezit van de corporaties. Sociale huur, ook wel het gereguleerde laagsegment, wordt gedefinieerd als huurwoningen met een huurprijs tot de liberalisatiegrens € 879,67 (prijspeil 2024). Het gereguleerde middensegment wordt in Nederland gedefinieerd als huurwoningen tussen de liberalisatiegrens en € 1.157,95 (prijspeil 2024). Woningen in de dure huur liggen boven de laatstgenoemde prijsgrens. Allereerst beschrijven we de omvang en samenstelling van de huursector. Vervolgens analyseren we vraag en aanbod in de huursector als geheel.

4.1 Omvang en samenstelling

De totale (bewoonde) huursector bestond volgens het regionale woningmarktonderzoek uit bijna 70.000 woningen in de regio Baronie en bijna 3.500 huurwoningen in de gemeente Geertruidenberg (in 2022, zie ook Tabel 4-1).

De (bewoonde) huursector van de corporaties bestond volgens het regionale woningmarktonderzoek uit bijna 50.000 woningen in de regio Baronie. Het ging om 27 procent van de (bewoonde) woningvoorraad. Circa 25 procent had een huurprijs in het laagsegment. In Geertruidenberg bestond de huursector van de corporaties uit circa 3.000 woningen. Het ging om 32 procent van de (bewoonde) woningvoorraad, bij 30 procent ging het om huurwoningen in het laagsegment.

De (bewoonde) particuliere huursector bestond volgens het regionale woningmarkt-onderzoek uit ongeveer 20.000 woningen in de regio Baronie. Het ging om 11 procent van de (bewoonde) woningvoorraad. Circa 5 procent had een huurprijs in het laagsegment. In Geertruidenberg bestond de particuliere huursector uit ongeveer 460 woningen. Het ging om 5 procent van de (bewoonde) woningvoorraad. Circa 2 procent had een huurprijs in het laagsegment.

Tabel 4-1 Woningvoorraad naar eigendom in de regio Baronie en gemeente Geertruidenberg. Bron: Woningmarktonderzoek Subregio Breda, In.Fact.Research 2023.

2022		aantal		aandeel van bewoonde voorraad	
		Geertruidenberg	regio Baronie	Geertruidenberg	regio Baronie
particuliere huur	laagsegment	225	9.205	2%	5%
	middensegment	175	6.385	2%	3%
	vrije sector	55	4.415	1%	2%
	totaal	460	20.005	5%	11%
corporatiehuur	laagsegment	2.810	47.220	30%	25%
	middensegment	190	2.550	2%	1%
	vrije sector	0	0	0%	0%
	totaal	3.000	49.780	32%	27%
totaal huur	laagsegment	3.035	56.420	32%	30%
	middensegment	365	8.935	4%	5%
	vrije sector	55	4.425	1%	2%
	totaal	3.460	69.785	36%	38%
totaal koop		6.055	116.295	64%	62%
totaal bewoonde voorraad		9.515	186.080	100%	100%

4.2 Vraag en aanbod in de huursector

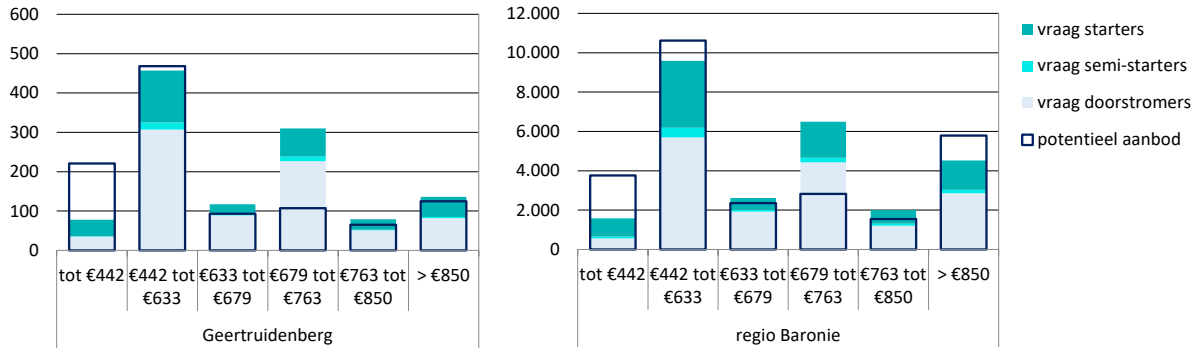
Voor de vraag naar huurwoningen geldt dat in woonwensenonderzoek de scheidslijn tussen huurwoningen van particuliere verhuurders en huurwoningen van corporaties lastig te maken is. Voor woningzoekenden zijn vooral de kenmerken van de huurwoning en de huurprijs belangrijk, en niet zozeer het type verhuurder.

In het regionale woningmarktonderzoek zijn de woonwensen van doorstromers en starters aangegeven die op zoek zijn naar een huurwoning (zie ook Figuur 3-2). Er lijkt op het eerste gezicht nauwelijks sprake te zijn van tekorten in de huursector. Hier moet echter met een genuanceerde blik naar worden gekeken.

Bij de vraag speelt mee dat bepaalde doelgroepen niet zijn geënquêteerd, terwijl zij wel behoefte hebben aan een betaalbare huurwoning. Het gaat om statushouders, cliënten in maatschappelijke opvang / beschermd wonen en mogelijk arbeidsmigranten die in dit soort cijfers niet tot uiting komen. Uit de regionale 'Woonzorganalyse Breda e.o.' (In.Fact.Research en Bureau HHM, november 2023) blijkt dat deze groepen, mede vanwege het tekort aan beschikbare sociale huurwoningen, grote moeite hebben om een passende woning te bemachtigen. Als hiermee rekening wordt gehouden is de vraag naar betaalbare huurwoningen (onder de aftoppingsgrenzen, zie ook Figuur 4-1) groter, en overstijgt de vraag het potentiële aanbod.

Voor het potentiële aanbod geldt dat deze in theorie groot is, vooral in het huursegment met een huurprijs onder de eerste aftoppingsgrens. Een deel van deze huurders wil graag doorstromen naar een duurdere huurwoning of een koopwoning. Veel huurders slagen daar in de praktijk echter niet in. De doorstroming stokt, waardoor het tekort aan betaalbare huurwoningen groter wordt.

Figuur 4-1 Potentiële vraagaanbod-verhoudingen in de huursector naar huurprijs in Geertruidenberg en de regio Baronie, 2022. Bron: Woningmarktonderzoek Subregio Breda, In.Fact.Research 2023



4.3 Corporatiesector

Voor het analyseren van de druk op de corporatiesector kunnen we gebruiken maken van cijfers over de woonruimteverdeling door corporaties.

4.3.1 Toegang en verdeling

Huurwoningen worden door woningcorporatie Thuisvester in de gemeente Geertruidenberg aangeboden via woonruimtebemiddelaar Klik voor Wonen. Het werkgebied van Klik voor Wonen bestaat uit zeven gemeenten in de regio Baronie[9] en vijf gemeenten in de regio Roosendaal.

Via Klik voor Wonen kunnen ingeschreven woningzoekenden reageren op vrijkomend aanbod. In eerste instantie zijn sociale huurwoningen bedoeld voor woningzoekenden met een laag inkomen, de doelgroep passend toewijzen en de doelgroep voor huurtoeslag, zoals hieronder gedefinieerd.

Inkomensgrenzen Sociale doelgroep

- Doelgroep passend toewijzen: afhankelijk van leeftijd en huishoudensgrootte geldt een inkomensgrens waarbij het huishouden recht heeft op passend toewijzen (Bovengrens tot €36.675 (prijspeil 2024));
- Doelgroep huurtoeslag/DAEB: afhankelijk van leeftijd en huishoudensgrootte geldt een inkomensgrens waarbij het huishouden recht heeft op huurtoeslag (Bovengrens tot €51.022 (prijspeil 2024)).

Daarnaast mogen woningcorporaties een deel van de woningen vrij toewijzen. Aan de andere kant moeten woningcorporaties ook voorrang geven aan woningzoekenden die met urgentie een woning nodig hebben.

[9] In Baarle-Nassau, Altena en gedeeltelijk in Alphen-Chaam worden de huurwoningen via andere woonruimtebemiddelaars verhuurd.

4.3.2 Indicatoren in de woonruimteverdeling

De toenemende druk op de sociale huursector komt naar voren uit cijfers over woningzoekenden en de toewijzing van huurwoningen van de corporaties via woonruimtebemiddelaar Klik voor Wonen (Tabel 4-2).

Tabel 4-2 Het aantal (actief) ingeschreven woningzoekenden en de gemiddelde inschrijfduur en zoektijd van woningzoekenden in het werkgebied van Klik voor Wonen en Geertruidenberg. Bron: Klik voor Wonen 2023; bewerking In.Fact.Research.

	totaal werkgebied Klik voor Wonen			Geertruidenberg		
	2021	2022	2023	2021	2022	2023
aantal ingeschreven woningzoekenden	94.000	101.000	106.000	2.460	2.880	3.186
aantal actief woningzoekenden	27.500	29.000	31.500	720	760	860
totaal aantal verhuringen	4.141	4.241	4.694	237	145	163
aantal verhuringen excl. nieuwbouw	4.084	3.931	4.237	206	145	163
gemiddeld aantal reacties (o.b.v. inschrijfduur)	442	480	615	208	253	305
gemiddelde inschrijfduur in jaren	6,63	6,70	6,93	5,66	5,25	5,75
gemiddelde zoektijd in jaren	2,25	2,57	2,65	2,08	2,58	2,50
verhuringen aan verplichte voorrangsgroepen*	510	563	594	23	19	20
totaal verhuringen met voorrang	1.001	1.092	1.433	83	51	87
% verhuringen met voorrang	24,2%	25,7%	30,5%	35,0%	35,2%	53,4%

* *verhuringen aan statushouders, aan mensen uit maatschappelijke opvang of aan mensen in een noodsituatie.*

Het totaal aantal ingeschreven woningzoekenden in het werkgebied van Klik voor Wonen nam toe in de periode 2021 tot 2023, net als het aantal woningzoekenden dat actief op zoek was naar een woning. Deze woningzoekenden deden er in 2023 gemiddeld 2,65 jaar over om een woning te vinden (zoektijd), terwijl dit in 2021 nog na gemiddeld 2,25 jaar lukte. In Geertruidenberg nam de gemiddelde zoektijd toe van 2,08 jaar in 2021 tot 2,5 jaar in 2023. Het gemiddeld aantal reacties op een geadverteerde woning in Geertruidenberg nam toe van 208 in 2021 tot 305 in 2023.

In de regio werd in 2023 30,5 procent van de verhuurde woningen met voorrang toegewezen. In 2021 ging het nog om 24,2 procent. Zowel het aantal verhuringen aan verplichte voorrangsgroepen nam toe als het aantal verhuringen aan overige voorrangsgroepen. In 2023 nam in de regio vooral het aantal verhuringen aan statushouders toe, aan mensen die vanwege herstructurering naar een andere woning verhuisden en aan mensen die via co-optatie een woning vonden. Reguliere woningzoekenden maakten hierdoor minder kans om een woning te bemachtigen. In Geertruidenberg werd in 2023 ruim de helft van de verhuurde woningen met voorrang toegewezen.

De corporaties en gemeenten stellen samen prestatieafspraken op, om de (gedeelde) opgaven aan te pakken. Ondanks afspraken om meer sociale huurwoningen te bouwen, werden er netto in de periode 2019 tot 2024 slechts 570 huurwoningen van corporaties aan de voorraad toegevoegd in de regio Baronie. Het aandeel corporatie huurwoningen binnen de woningvoorraad in de regio nam af van 27,6 procent in 2019 tot 26,6 procent in 2024. Mede hierdoor is de schaarste toegenomen. In Geertruidenberg ging het om een netto toename van 190 huurwoningen in de periode 2019 tot 2024 en bleef het aandeel corporatie huurwoningen ongeveer gelijk van omvang.

Het (landelijke) beleid is erop gericht om de sociale huurwoningvoorraad meer te spreiden over de regiogemeenten. Alle gemeenten moeten streven naar het landelijk gemiddelde van

ongeveer 27 procent. Dat betekent dat de komende periode in de regiogemeenten meer sociale huur moet worden gerealiseerd en in Geertruidenberg juist relatief wat minder. De lokale behoefte in Geertruidenberg moet deels in de regio worden opgevangen. Dat vergt tijd en in de tussentijd kan de schaarste in Geertruidenberg juist toenemen.

4.4 De particuliere huursector

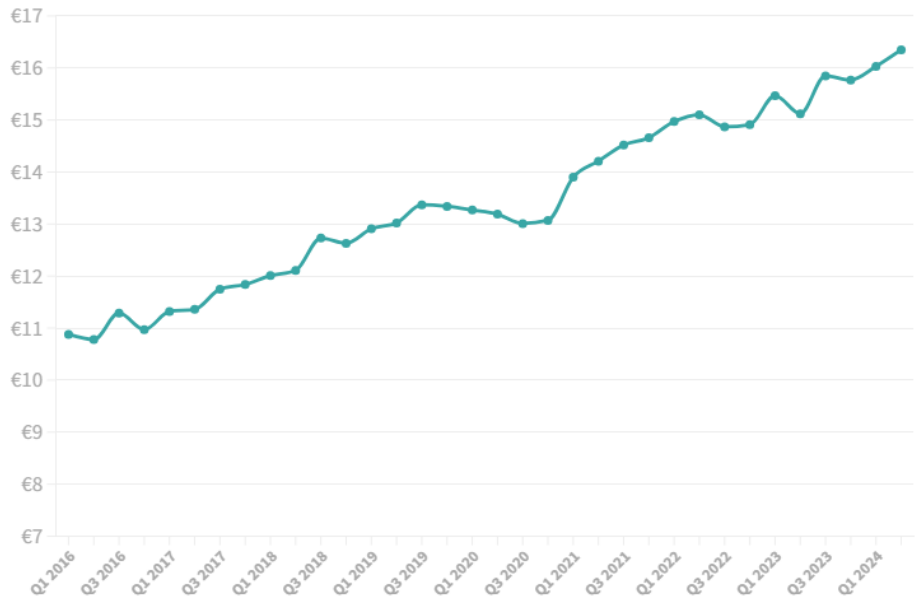
In deze paragraaf onderzoeken we de particuliere huursector aan de hand van de beschikbare gegevens. We analyseren de prijsontwikkelingen in de sector, het huidige aanbod en de toegankelijkheid van dit aanbod voor woningzoekenden.

4.4.1 Prijsontwikkelingen

De verhuurderswebsite Pararius brengt eens per kwartaal een huurmonitor uit[10]. Die cijfers zijn beschikbaar op landelijk, provinciaal en stedelijk niveau, en voor enkele (grote) gemeenten. Voor de gemeente Geertruidenberg biedt de huurmonitor geen gegevens over prijspeil en ontwikkelingen voor de particuliere huursector. Vandaar dat we ons focussen op provinciale cijfers voor de provincie Noord-Brabant en de cijfers van de dichtstbijzijnde middelgrote stad Breda.

In Figuur 4-2 is te zien hoe de gemiddelde huurprijs per vierkante meter van particuliere huurwoningen in de provincie zich heeft ontwikkeld de afgelopen jaren. In de ontwikkeling van de huurprijs per vierkante meter is over het algemeen een stijgende lijn te zien. Deze is toegenomen van €11 in het eerste kwartaal van 2016 naar meer dan €16 in het tweede kwartaal van 2024. Ten opzichte van een jaar geleden steeg de gemiddelde huurprijs per vierkante meter van particuliere huurwoningen in de provincie met ruim 8 procent. Voor een groot deel zullen deze cijfers gebaseerd zijn op aanbod uit de grote steden met veel particulier huuraanbod, zoals Eindhoven, 's Hertogenbosch en Breda.

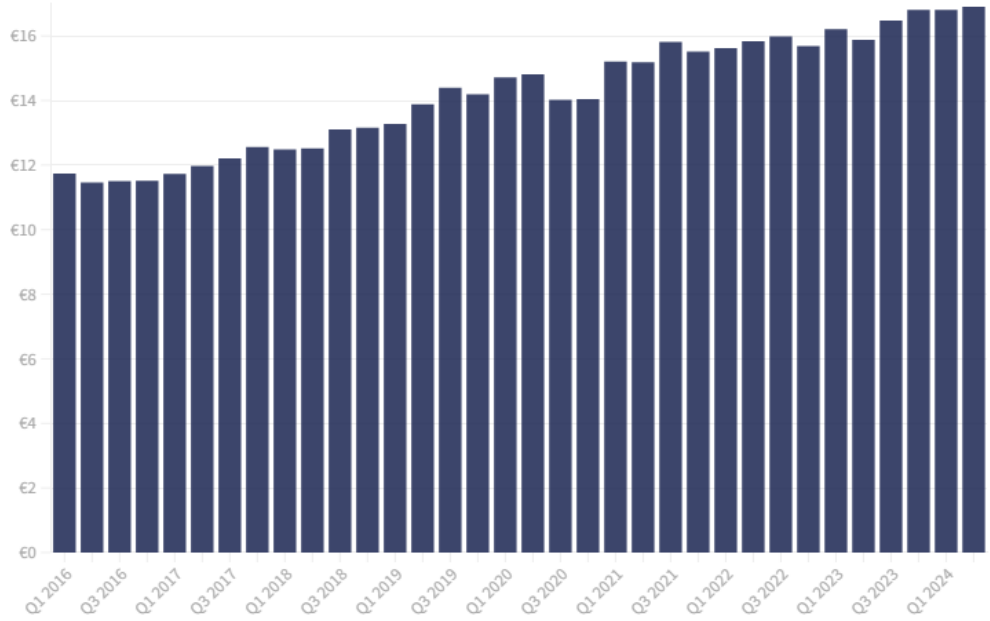
Figuur 4-2 Gemiddelde vierkantemeterprijs van particuliere huurwoningen in provincie Noord-Brabant 2016Q1 t/m 2024Q2. Bron: Pararius Huurmonitor, 2024



[10] Pararius (2024) Pararius Huurmonitor Q2 2024.

Verder is in Figuur 4-3 te zien hoe de gemiddelde huurprijs per vierkante meter van particuliere huurwoningen in de dichtstbijzijnde middelgrote stad Breda zich heeft ontwikkeld de afgelopen jaren. Ook bij deze ontwikkeling is over het algemeen een stijgende lijn te zien. De gemiddelde huurprijs per vierkante meter is toegenomen van bijna €12 in het eerste kwartaal van 2016 naar bijna €17 in het tweede kwartaal van 2024. Door de duidelijke stijging van de gemiddelde huurprijs per vierkante meter van particuliere huurwoningen in de provincie Noord-Brabant en dichtstbijzijnde middelgrote stad Breda, is het waarschijnlijk dat de gemiddelde huurprijs per vierkante meter in Geertruidenberg een soortgelijke stijging zal hebben meegemaakt.

Figuur 4-3 Gemiddelde vierkantemeterprijs van particuliere huurwoningen in Breda 2016Q1 t/m 2024Q2. Bron: Pararius Huurmonitor, 2024.



4.4.2 Actueel aanbod

Vervolgens onderzoeken we het actuele aanbod: hoeveel woningen worden er in de gemeente Geertruidenberg aangeboden en wat is de prijs-kwaliteit verhouding?

Het middenhuursegment wordt in Nederland gedefinieerd als huurwoningen tussen de liberalisatiegrens (€ 879,67, prijspeil 2024) en € 1.157,95. Woningen in de dure huur liggen boven de laatstgenoemde prijsgrens.

Om het actuele aanbod in de particuliere huursector te analyseren is er gekeken naar de aangeboden huurwoningen op het huurplatform Pararius. In totaal werd er twee beschikbare huurwoningen aangeboden op de peilmomenten in week 38 en 44. Een woning behoort tot het middenhuursegment en heeft een oppervlakte van 72 vierkante meter. De andere woning behoort tot het dure segment en heeft een oppervlakte van 100 vierkante meter. Geconcludeerd kan worden dat de particuliere huursector geen alternatief vormt voor huishoudens die niet in de koop of sociale huur terecht kunnen.

4.5 Samenvattend

- Er is sprake van een enige druk op de corporatiesector. Ondanks dat het aantal verhuringen ongeveer gelijk bleef, laten andere indicatoren wel een toenemende schaarste aan sociale huurwoningen zien.
  - De afgelopen jaren is het aantal ingeschreven woningzoekenden in de corporatiesector in de regio gestegen. Evenals het aantal actief woningzoekenden.
  - Het gemiddeld aantal reacties op een geadverteerde woning in Geertruidenberg nam toe van 208 in 2021 tot 305 in 2023.
  - De gemiddelde zoektijd van woningzoekenden nam tevens toe tussen 2021 en 2023, in zowel de gemeente als in de regio.
- Er kan voorzichtig geconcludeerd worden dat de particuliere huursector ook schaars is, gezien het geringe beschikbare aanbod.

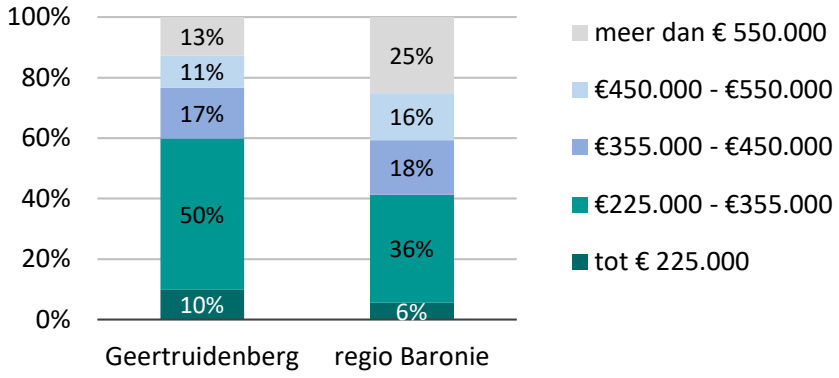
5 Koopsector

Tenslotte wordt in dit hoofdstuk de koopsector onderzocht. We onderzoeken de stand van zaken in de koopsector en beantwoorden de vraag: in hoeverre ervaren woningzoekenden schaarste aan sociale en betaalbare koopwoningen in Geertruidenberg

5.1 Omvang en samenstelling

De (bewoonde) koopsector bestond volgens het regionale woningmarktonderzoek uit bijna 116.300 woningen in de regio Baronie (62 procent van de bewoonde voorraad) en 6.055 koopwoningen in de gemeente Geertruidenberg (64 procent van de bewoonde voorraad). In Figuur 5-1 staat de samenstelling van de koopsector naar koopprijs weergegeven (prijspeil 2022). In Geertruidenberg is het aandeel koopwoningen met een koopprijs tot € 355.000[11] met 60 procent groter dan in de regio Baronie (41 procent).

Figuur 5-1 Samenstelling koopsector naar geschatte verkoopwaarde in Geertruidenberg en de regio Baronie, 2022. Bron: Woningmarktonderzoek Subregio Breda, In.Fact.Research 2023



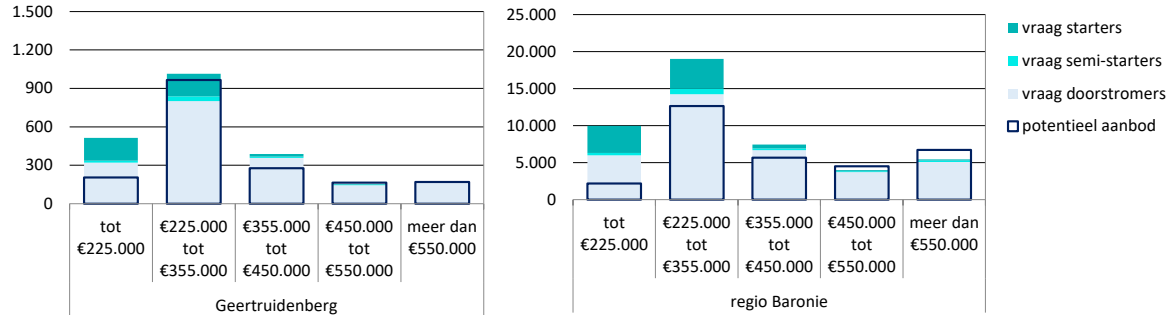
5.2 Vraag en aanbod

In het regionale woningmarktonderzoek zijn de woonwensen van doorstromers en starters weergegeven die op zoek zijn naar een koopwoning. In Figuur 5-2 staan de potentiële vraagaanbod-verhoudingen in de koopsector naar koopprijs weergegeven (prijspeil 2022).

Op basis van het regionale woningmarktonderzoek blijken er tekorten in de koopsector, vooral in het betaalbare segment tot € 355.000. De vraag naar deze woningen is afkomstig van zowel doorstromers (in de huursector) als van starters. Ook in het segment tussen € 355.000 en € 450.000 is de vraag groter dan het potentiële aanbod. De schaarste in dit segment beperkt de doorstroming, waardoor de schaarste in de goedkopere segmenten wordt versterkt (ook midden- en hogere inkomens blijven daar wonen, omdat men niet kan doorstromen). Daarnaast zorgt de schaarste – in de volle breedte – voor een prijsopdrijvend effect, waardoor de schaarste in de goedkopere segmenten groter wordt.

[11] In 2022 is de betaalbare koopprijsgrens €355.000. In 2024 lag deze op €390.000.

Figuur 5-2 Potentiële vraagaanbod-verhoudingen in de koopsector naar koopprijs in Geertruidenberg en de regio Baronie, 2022. Bron: Woningmarktonderzoek Subregio Breda, In.Fact.Research 2023.



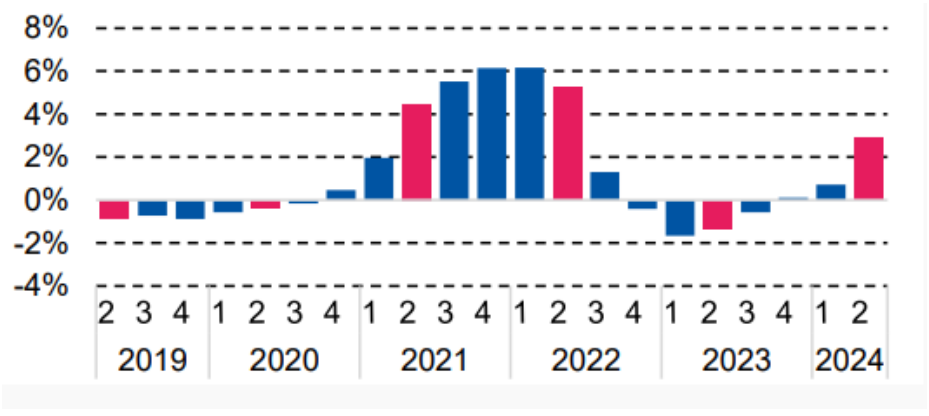
5.3 Woningmarktindicatoren

Geertruidenberg is onderdeel van de woningmarktregio West-Noord-Brabant[12]. In deze paragraaf zetten we een aantal woningmarkindicatoren uit deze regio op een rij. Zo kijken we naar het verschil tussen vraag- en verkoopprijzen om de mate van 'overbieden' op de koopmarkt in beeld te brengen. Bovendien analyseren we de verkooptijd en de krapte-indicator.

5.3.1 Vraag- en verkoopprijzen

Vanaf eind 2020 begon het gemiddelde verschil tussen de vraag- en verkoopprijs in de regio West-Noord-Brabant toe te nemen (Figuur 5-3). Dat betekent dat kopers steeds meer op woningen overboden. Het hoogtepunt van het overbieden was in het vierde kwartaal van 2021 en het eerste kwartaal van 2022. Toen was het gemiddelde verschil ongeveer 6 procent. Na het eerste kwartaal van 2022 was er sprake van een afname van dit verschil. In het laatste kwartaal van 2022 lag voor het eerst sinds eind 2020 de gemiddelde verkoopprijs iets onder de vraagprijs. In het vierde kwartaal van 2023 steeg het verschil echter weer en in de laatste meting van 2024 was het verschil ongeveer 3 procent.

Figuur 5-3 Gemiddeld verschil vraag- en verkoopprijs per kwartaal. 2019Q2-2024Q2. Bron: Brainbay en NVM



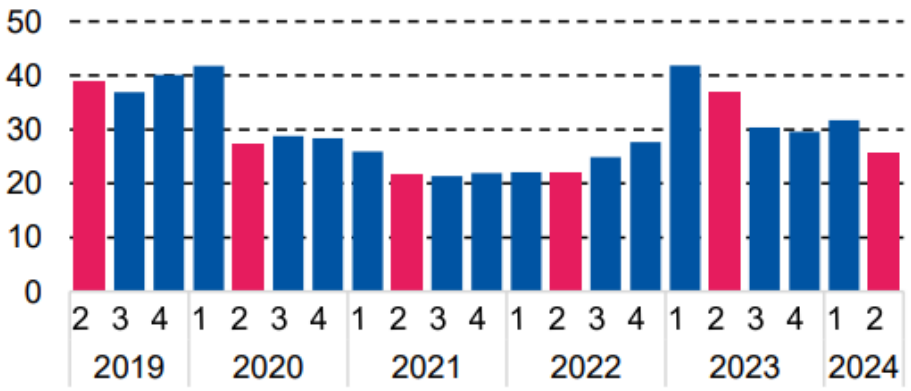
[12] Woningmarktregio West-Noord-Brabant bestaat uit de gemeenten Bergen op Zoom, Breda, Drimmelen, Etten-Leur, Geertruidenberg, Halderberge, Moerdijk, Oosterhout, Roosendaal, Rucphen, Steenbergen, Woensdrecht en Zundert.

5.3.2 Verkooptijd

De gemiddelde verkooptijd van woningen is een indicator voor schaarste: bij veel vraag en weinig aanbod zal de verkooptijd korter zijn.

De gemiddelde verkooptijd lag in 2019 en het eerste kwartaal van 2020 rond de 40 dagen (Figuur 5-4). Vanaf het tweede kwartaal van 2020 daalde de gemiddelde verkooptijd tot ongeveer 25 dagen en vanaf het tweede kwartaal van 2021 daalde de verkooptijd verder tot ongeveer 20 dagen. In het derde kwartaal van 2023 ontstond er een lichte stijging in de verkooptijd, welke omhoog schoot tot ruim 40 dagen in het eerste kwartaal in 2023. Daarna liep de verkooptijd weer af, met uitzondering van het eerste kwartaal van 2024.

Figuur 5-4 Gemiddelde verkooptijd in dagen per kwartaal. 2019Q2-2024Q2. Bron: Brainbay en NVM.

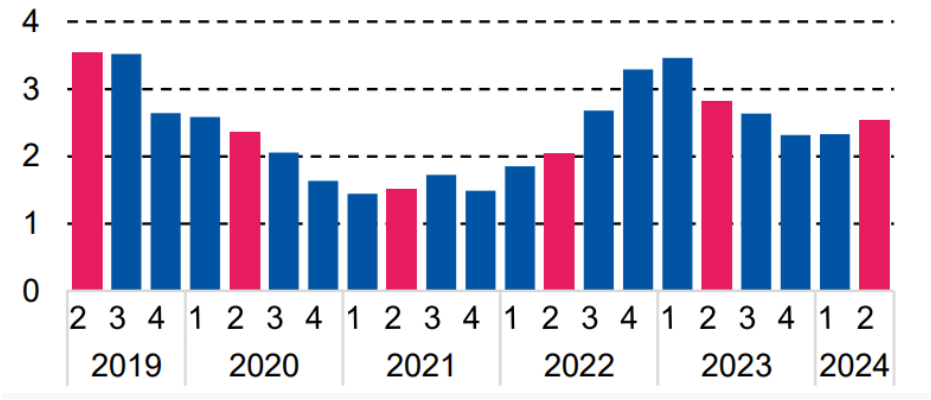


5.3.3 Krapte-indicator

Ter aanvulling op de ontwikkeling van de transactieprijzen en de verkooptijd is de krapte-indicator van NVM ook een inzichtelijke woningmarktindicator. De krapte-indicator biedt een benadering voor het aantal keuzemogelijkheden dat een potentiële koper op de woningmarkt heeft (Figuur 5-5). De indicator wordt berekend door het aanbod aan het begin van een kwartaal te delen door het aantal transacties gedurende het kwartaal. Een krapte-indicator boven vijf betekent een evenwichtige markt. Wanneer deze naar onder de vijf zakt, dan is er sprake van een zogenaamde verkopersmarkt: dan is de concurrentie tussen kopers hoog.

Al sinds 2019 ligt de krapte-indicator van NVM voor de regio West-Noord-Brabant onder de vijf, dus meer concurrentie tussen en minder mogelijkheden voor kopers. We zien een verdere afname (toename van de krapte) sinds eind 2019. In het eerste en laatste kwartaal van 2021 was de krapte-indicator het laagst. In 2022, met name te zien vanaf het derde kwartaal, is de markt weer iets ruimer geworden en komt op het niveau van 2019. Er is echter nog geen sprake van ontspanning. Dit is in lijn met de ontwikkelingen van de Nederlandse markt als geheel. Bovendien is er na het eerste kwartaal van 2023 weer sprake van een iets krappere woningmarkt.

Figuur 5-5 Krapte-indicator (aanbod begin kwartaal gedeeld voor aantal transacties gedurende kwartaal). 2019Q2-2024Q2. Bron: Brainbay en NVM.



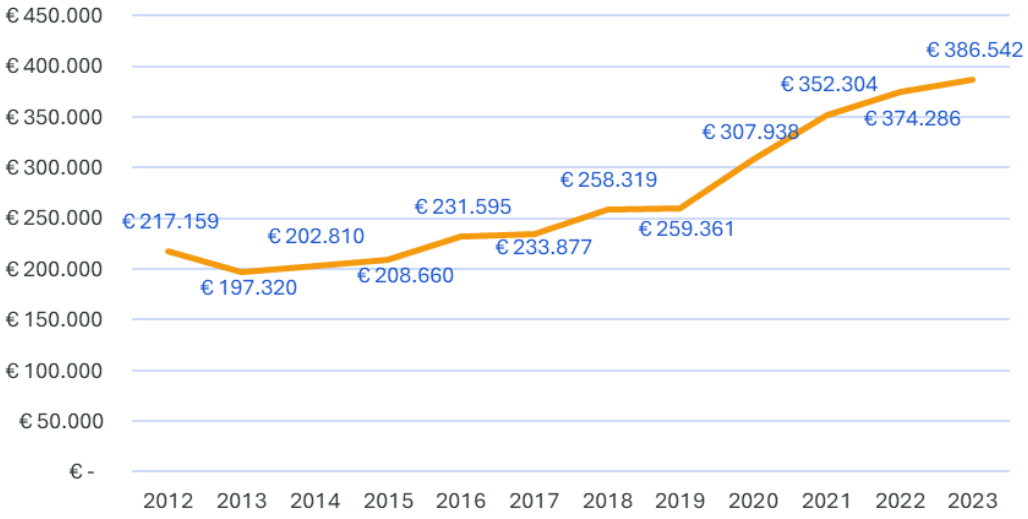
5.4 Prijsontwikkelingen

In deze paragraaf zoomen we in op de prijsontwikkeling in de koopsector in de gemeente Geertruidenberg.

5.4.1 Transactieprijsontwikkeling

In Figuur 5-6 is de ontwikkeling van de gemiddelde transactieprijzen, ook wel verkoopprijzen, per jaar weergegeven. Sinds 2014 is er sprake van een stijgende trend. Tussen 2019 en 2023 is de gemiddelde verkoopprijs met 49 procent gestegen. In vergelijking met andere gemeenten in de regio De Baronie is dat een hoge prijsstijging. De gemiddelde verkoopprijs ligt in 2023 rond de betaalbare koopgrens van €390.000.

Figuur 5-6 Ontwikkeling van de gemiddelde verkoopprijzen van bestaande koopwoningen in de gemeente Geertruidenberg. Bron: CBS, 2024.



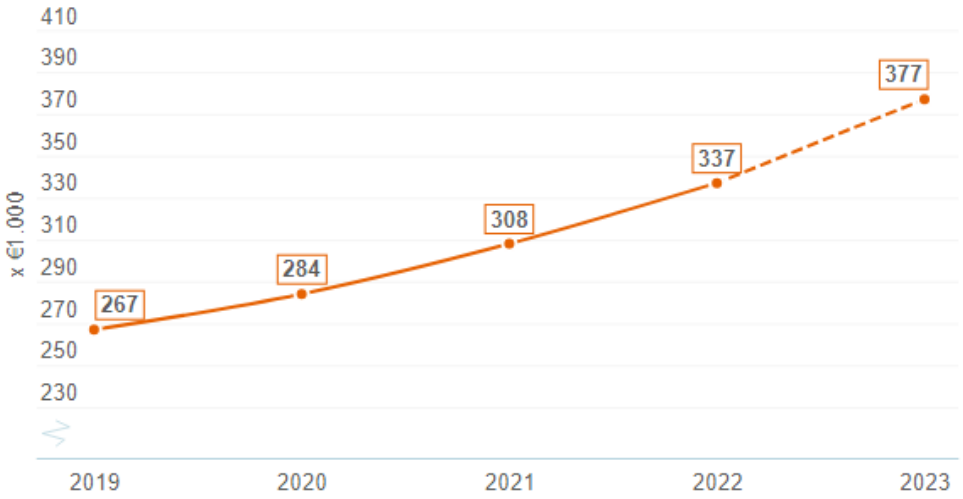
Deze transactieprijsontwikkeling in Geertruidenberg is hoger dan in andere delen van de regio, waar de prijzen gemiddeld tussen 30 procent en 40 procent zijn gestegen in deze periode.

5.4.2 WOZ-waardeontwikkeling

De WOZ-waardeontwikkeling in de gemeente Geertruidenberg ondersteunt het beeld van de stijgende prijzen in de regio. De gemiddelde WOZ-waarde loopt altijd achter op de gemiddelde

vraagprijs of transactieprijs. De WOZ-waarden gaan wel over de gehele woningvoorraad en zijn daarom minder gevoelig voor uitschieters. De WOZ- waarde is 42 procent gestegen in de periode tussen 2019 en 2023.

Figuur 5-7 Ontwikkeling van de gemiddelde WOZ-waarde voor de gemeente Geertruidenberg in de periode 2019 t/m 2023. De WOZ-waarde van 2023 is voorlopig vastgesteld. Bron: Lokale monitor Wonen; bewerking RIGO.



5.5 Actueel aanbod

In deze paragraaf bekijken we de huidige situatie op de koopwoningmarkt door het actuele aanbod te onderzoeken.

We onderzochten het actuele aanbod op het platform Funda op het peilmoment in week 38 en 44 in 2024. Het gaat om momentopnames. Tijdens de peilmomenten stonden er in totaal 74 verschillende woningen te koop in de gemeente Geertruidenberg – waarvan 73 procent een eengezinswoning was (Tabel 5-1). De mediane oppervlakte van het actuele aanbod was 120 vierkante meter en de mediane vraagprijs in Geertruidenberg was €405.000 (Tabel 5-2).

Tabel 5-1 Aantal aangeboden koopwoningen in de gemeente Geertruidenberg via Funda in week 38 en 44. Bron: funda; bewerking RIGO.

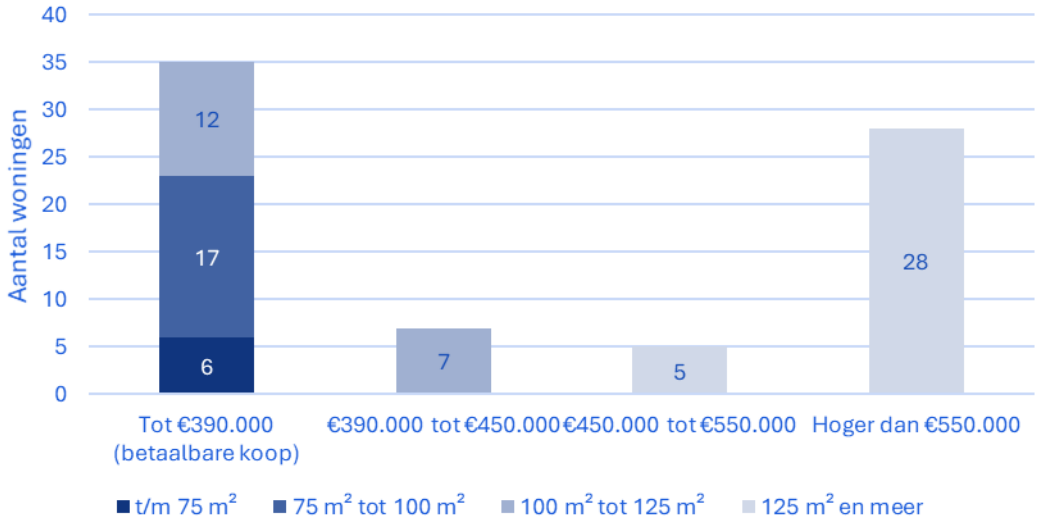
Aantal appartementen	10
Aantal eengezinswoningen	54
Aantal overige woningen	10
Totaal aantal aangeboden woningen	**74**

Tabel 5-2 Mediane vraagprijs, oppervlakte en vierkantemeterprijs voor aangeboden koopwoningen in gemeente Geertruidenberg in week 38 en 44. Bron: funda; bewerking RIGO.

Mediane vraagprijs	€ 405.000
Mediane oppervlakte	120 m2
Mediane m2-prijs	€ 3.375

In Figuur 5-8 is het aanbod in de gemeente op de peilmomenten naar oppervlakte en prijsklasse weergegeven. Het is opvallend dat er weinig kleine woningen zijn: slechts 6 van de 74 woningen kleiner zijn dan 75 vierkante meter. Tot de sociale koopgrens worden de meeste woningen aangeboden en dit zijn woningen van variërende grootte tot 125 vierkante meter. De meeste woningen tot de sociale koopgrens bestaan uit woningen met een oppervlakte van 75 tot 100 vierkante meter. In totaal worden er 35 woningen tot de sociale koopgrens aangeboden. Woningen met een vraagprijs tussen de sociale en middeldure koopgrens en woningen van de middeldure koopgrens tot €550.000 komen minder vaak voor: respectievelijk worden er hiervan 7 en 5 woningen aangeboden. In het duurste prijssegment worden 28 woningen aangeboden. Deze woningen zijn allemaal groter dan 125 vierkante meter.

Figuur 5-8 Actueel aanbod van aangeboden koopwoningen naar prijsklasse en oppervlakte tijdens twee peilmomenten in 2024. Bron: Funda, 2024; bewerking RIGO.



5.6 Toegankelijkheid

Om de effecten van schaarste te onderzoeken, analyseren we ook de toegankelijkheid van de koopsector voor verschillende inkomensgroepen. Zo kijken we naar een aantal indicatieve middeninkomens en schetsen we welk aandeel van het aanbod toegankelijk is voor deze inkomensgroepen. In de bijlage worden de indicatieve inkomens en de methode van de analyse toegelicht.

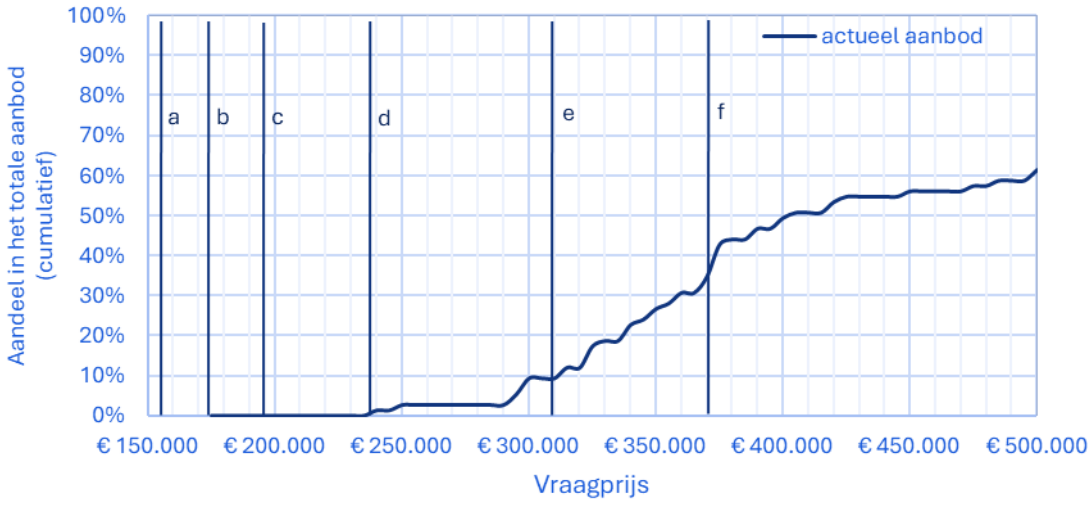
In Tabel 5-3 is weergegeven wat de maximale lening is voor de zes indicatieve middeninkomens. De vraag is welk deel van het aanbod voor hen betaalbaar is. In deze maximale hypotheek zijn extra kosten zoals overdrachtsbelasting, hypotheek- en transportakte en eventuele makelaarskosten niet meegerekend. Het is echter belangrijk om op te merken dat de maximale hypotheek niet de enige financiële mogelijkheden van huishoudens bepaalt. Ook spaargeld en overwaarde uit de vorige woning zijn van invloed. Koopstarters hebben vaak weinig eigen spaargeld, maar kunnen mogelijk een gift van hun ouders ontvangen. Doorstromers vanuit de koopsector hebben vaak wel een eigen vermogen uit de vorige woning. In dit geval gaan we uit van startende huishoudens zonder eigen spaargeld.

Tabel 5-3 Maximale hypotheek op basis van 3,75 procent hypotheekrente voor verschillende inkomensgroepen.

Jaarinkomen	Groep	Maximale hypotheek
€ 40.000 (laag middeninkomen 1)	A	€ 166.000
€ 44.035 (laag middeninkomen 2)	B	€ 182.000
€ 48.625 (middeninkomen 1)	C	€ 203.000
€ 60.000 (middeninkomen 2)	D	€ 254.000
€ 70.000 (hoog middeninkomen 1)	E	€ 315.000
€ 80.000 (hoog middeninkomen 2)	F	€ 374.000

Figuur 5-9 toont een cumulatief overzicht van de vraagprijzen van de 74 koopwoningen op Funda. De blauwe lijn toont het actuele aanbod als het percentage van woningen op Funda dat aangeboden wordt tot een bepaalde vraagprijs. Uit de figuur blijkt bijvoorbeeld dat ongeveer 45 procent van de woningen een vraagprijs heeft in het betaalbare segment tot €390.000. De verticale lijnen A t/m F in de figuur komen overeen met de indicatieve middeninkomens in Tabel 5-3. Ze geven aan wat deze inkomensgroepen maximaal kunnen kopen op basis van hun maximale hypotheek. Voor elke groep is het aanbod links van de desbetreffende lijn theoretisch betaalbaar.

Figuur 5-9 Toegankelijkheid van actueel koopaanbod cumulatief in gemeente Geertruidenberg voor verschillende inkomensgroepen. Bron: Funda, 2023; bewerking RIGO.



Voor de lage middeninkomensgroepen en de middeninkomensgroepen (A t/m D) is er op de peilmomenten bijna geen beschikbaar aanbod aan koopwoningen in de gemeente Geertruidenberg. Alleen voor groep D zijn er in totaal 2 woningen beschikbaar. Ook bij een hoog midden jaarinkomen van €70.000 (E) is nog steeds slechts 12 procent van de aangeboden koopwoningen in heel de gemeente Geertruidenberg binnen bereik. Dat zijn in totaal 9 woningen. Voor de groep met het hoogste middeninkomen (F) zijn er meer woningen potentieel bereikbaar, namelijk 35 procent van de woningen. Dit betekent dat een huishouden met een jaarinkomen van €80.000 (2 keer modaal) toegang heeft tot 26 van de 74 beschikbare koopwoningen. Daarmee is 65 procent van het koopaanbod voor hoge middeninkomens buiten het bereik van de maximale te verkrijgen hypotheek.

5.7 Samenvattend

Er is sprake van enige druk op de koopsector.

- In de betaalbare koopsegmenten tot € 355.000 is de vraag groter dan het potentiële aanbod.
- In de hele woningmarktregio is er sprake van krapte en concurrentie tussen kopers. Al sinds 2019 ligt de krapte-indicator van NVM voor de regio West-Noord-Brabant onder de vijf, dus minder mogelijkheden voor kopers.
- Tussen 2019 en 2023 is de gemiddelde verkoopprijs met 49 procent gestegen. Dat is hoger dan in de rest van de regio De Baronie.
- Wel is het koopmarkt betaalbaarder dan andere delen van De Baronie. In 2023 lag de gemiddelde transactieprijs rond de betaalbare koopprijsgrens.
- Dat is ook terug te zien in het actuele aanbod. Ongeveer 50 procent van het aanbod ligt onder de betaalbare koopprijsgrens van €390.000. Voor hoge middeninkomens is bijna 65 procent van het koopaanbod buiten het bereik van de maximale hypotheek.

6 Conclusie

In deze rapportage hebben we onderzocht in welk deel van de woningvoorraad in de gemeente Geertruidenberg sprake is van schaarste. Het onderzoek naar schaarste dient als onderbouwing van de huisvestingsverordening die sturing mogelijk maakt in woonruimteverdeling en woningvoorraadbeheer.

Op basis van dit onderzoek kan geconcludeerd worden dat een aanzienlijk deel van de woningvoorraad in de regio en de gemeente Geertruidenberg als schaars kan worden bestempeld. Er zijn vooral tekorten aan betaalbare koop- en huurwoningen. Dat beeld wordt ondersteund door krapte-indicatoren in de verschillende segmenten.

Maar ook in de duurdere segmenten is de vraag soms groter dan het aanbod. De schaarste in deze segmenten beperkt de doorstroming, bijvoorbeeld omdat huishoudens met een hoger inkomen in betaalbare huurwoningen de stap niet kunnen maken naar duurdere woonruimte, omdat ook daar het aanbod beperkt is. Hierdoor komt er minder betaalbaar aanbod beschikbaar voor andere woningzoekenden. De schaarste in de duurdere segmenten versterkt dus de schaarste in de goedkopere segmenten. Daarnaast zorgt de schaarste – in de volle breedte – voor een prijsopdrijvend effect, waardoor de schaarste in de goedkopere segmenten (nog) groter wordt.

Corporatiesector

De sociale huursector in bezit van woningcorporaties staat onder druk. In de woonruimteverdeelregio Klik voor Wonen, waar Geertruidenberg deel van uit maakt, is een toenemende krapte zichtbaar. Dat is goed te zien aan het aantal actief woningzoekenden dat stijgt. Eveneens het gemiddeld aantal reacties per aangeboden woningen is hoog. Tenslotte is de gemiddelde zoektijd van actief woningzoekenden opgelopen naar ruim twee jaar voordat zij een woning vinden. Steeds meer woningen worden verhuurd aan urgenten en spoedzoekers. Er kan worden gesproken van schaarste aan sociale huurwoningen in de corporatiesector.

Een woning vinden in de sociale huursector is daarmee voor slechts een kleine groep woningzoekenden bereikbaar. Veel middeninkomens hebben op basis van hun inkomen geen toegang tot de sector. Daarnaast zorgt de grote vraag en het beperkte aanbod voor grote concurrentie waar die vooral voor jongere huishoudens tot gevolg heeft dat de kansen beperkt zijn. Dat komt omdat deze huishoudens een relatief lage inschrijfduur hebben en daardoor minder kans maken op woningen die op basis van inschrijfduur toegewezen worden.

Particuliere huursector

Door de beperkte beschikbare bronnen kan geen robuust beeld gevormd worden van schaarste aan sociale, midden- en dure huurwoningen in de particuliere huursector. De geschetste gegevens geven slechts een indicatie van de situatie in dit segment.

De voorraad particuliere huurwoningen is beperkt en het aanbod aan particuliere huurwoningen in de gemeente lijkt gering. Er werden op een twee peilmomenten in oktober 2024 twee woningen aangeboden op huurplatform Pararius. Mogelijk worden er wel via andere kanalen of onderhands woningen verhuurd. In de provincie Noord- Brabant en de dichtstbijzijnde middelgrote stad Breda zijn de vierkante meter prijzen de afgelopen jaren gestaag gestegen.

Daaruit kan voorzichtig geconcludeerd worden dat de particuliere huursector geen tot weinig mogelijkheden biedt voor woningzoekenden met een laag of middeninkomen.

Koopsector

De koopsector vormt het grootste segment in de woningvoorraad van Geertruidenberg. Tegelijkertijd is de vraag naar koopwoningen ook het grootst. In de betaalbare koopsegmenten is de vraag groter dan het potentiële aanbod. Op basis van indicatoren over de stand van zaken in de actuele koopwoningmarkt geconcludeerd worden dat de koopmarkt ook krap is, met name in het betaalbare segment.

Op basis van de indicatoren van het NVM te zien dat de koopwoningmarkt in de woningmarktregio, de afgelopen jaren krapper is geworden: er is een duidelijke trend van hoge prijzen, weinig aanbod en korte verkooptijden. Ook het NVM spreekt van een krappe koopmarkt. Dit beeld wordt tevens ondersteund door cijfers over de gemiddelde transactieprijzen per jaar en de transactieprijsontwikkeling. Tussen 2019 en 2023 nam deze met 49 procent toe. De gemiddelde transactieprijs lag in 2023 rond de betaalbare koopprijsgrens. Tenslotte versterkt het actuele aanbod de conclusie van schaarste op de koopwoningmarkt, met name in de goedkope prijsklassen is er weinig aanbod. Ongeveer 55 procent van het actuele aanbod lag boven de betaalbare koopgrens van €390.000.

Effecten van schaarste

In het betaalbare deel van de koopsector tot €390.000 en in de huursector kan worden gesproken van enige schaarste. Naar verwachting komen met name jongeren en starters, in de verdringing.

Een woning vinden in de sociale huursector is daarmee voor slechts een kleine groep woningzoekenden bereikbaar. Veel middeninkomens hebben op basis van hun inkomen geen toegang tot de sector. Daarnaast zorgt de grote vraag en het beperkte aanbod voor grote concurrentie waar die vooral voor jongere huishoudens tot gevolg heeft dat de kansen beperkt zijn. Dat komt omdat deze huishoudens een relatief lage inschrijfduur hebben en daardoor minder kans maken op woningen die op basis van inschrijfduur toegewezen worden.

En startende huishoudens zonder eigen spaargeld ervaren de effecten van krapte in de koopsector. Een groot deel van hen zal in de doelgroep lage (midden)inkomens vallen. Voor (startende) huishoudens met een (laag) middeninkomen, zonder eigen vermogen, is een zeer gering deel van het koopaanbod potentieel toegankelijk. Slechts een aantal woningen in het aanbod was voor deze groep financieel bereikbaar.

Doorstromers kunnen mogelijk makkelijker een stap maken op de koopwoningmarkt door overwaarde van hun woning en/of eigen geld. Er zijn uiteraard uitzonderingen. Er zijn ook starters met veel eigen geld of doorstromers die geen stap kunnen maken naar een woning passend bij hun levensfase, wanneer de doorstroming stokt.

Nut en noodzaak

Een van die mogelijke wegen naar meer grip op woonruimteverdeling en sturing in de woningvoorraad zijn de instrumenten uit de Huisvestingswet 2014. Deze instrumenten richten zich voornamelijk op specifieke opgaven in de woningvoorraad, waarmee een evenwichtige en rechtvaardige verdeling van de schaarse woningen wordt beoogd. Het zijn relatief ‘zware’ juridische instrumenten en vragen om een stevige juridische onderbouwing. De inzet van de

huisvestingsverordening en de nut en noodzaak van de instrumenten dient door de gemeente afgewogen te worden. Bijvoorbeeld door te onderzoeken of er voldoende signalen zijn dat de opgaven tot grote maatschappelijke problemen leiden of te inventariseren of specifieke opgaven al op andere manieren geadresseerd worden. Ofwel, te bezien of de benodigde capaciteit voor inzet van de instrumenten uit de Huisvestingswet proportioneel is gegeven de huidige opgaven.

In de sociale huursector is een toenemende schaarste aan woningen te zien. Sturing op woonruimteverdeling en voorrangverlening op basis van lokale maatschappelijke en/of economische binding in de sociale huursector kan daarmee worden onderbouwd. Belangrijk aandachtspunt is dat dit regionaal moet worden ingeregeld. Er zijn reeds regionale gesprekken gaande, waar dit onderzoek ook deel van uitmaakt. In het verlengde van het regionale gesprek kan worden onderzocht in hoeverre er reden is om nadere regels omtrent de woonruimteverdeling te stellen. Een conclusie kan ook zijn dat niet reguleren en woningcorporaties de vrijheid geven uiteindelijk de meeste mogelijkheden biedt om specifieke opgaven in de sociale woningvoorraad aan te pakken, omdat zij vaak net iets meer beleidsruimte hebben zonder huisvestingsverordening.

Ook is er sprake van schaarste aan woningen in de particuliere huursector. Ook in deze sector kan woonruimteverdeling worden ingezet en worden onderbouwd. Wel brengt de sturing op dit segment een forse uitvoeringsopgave en puzzel met zich mee. Met name het ontbreken van een woonruimteverdeelsysteem maakt regulering lastig. Wellicht zijn deze woningen ook via het platform Klik voor Wonen aan te bieden, maar dit brengt hoe dan ook een organisatievraagstuk met zich mee, waaronder overleg met de ‘eigenaren’ van het systeem: de woningcorporaties. Ook zal de ‘vergunningverlening’ een gemeentelijke taak zijn. Daarbij wordt organisatie complexer naarmate de gemeenten meer gebruik willen maken van de mogelijkheden voor sturing die de Huisvestingswet 2014 biedt. Bijvoorbeeld de uitvoering van voorrangsregelingen met maatschappelijke- en/of economische binding en vitale beroepen, vraagt om het toetsen van de bindingscriteria en een investering in gemeentelijk toezicht en handhaving.

Invoering van instrumenten gericht op de koopsector lijken slechts deels onderbouwd te kunnen worden, bijvoorbeeld tot de specifieke prijsgrens, tot waar schaarste kan worden aangetoond. Een overweging daarbij is dat het de reikwijdte van de instrumenten verkleint: een deel van de koopwoningen zal buiten de scope van een instrument vallen en bijvoorbeeld sommige vergunningen dienen bij wet te worden afgegeven. De instrumenten hebben daarom niet het beoogde brede effect op de woningvoorraad. Een andere afweging is de relatieve grote impact op de gemeentelijke capaciteit nodig voor de uitvoering van instrumenten gericht op de koopsector, zoals de introductie en organisatie van een vergunningstelsel en de vergunningverlening, toezicht en handhaving.

Bijlage Indicatieve inkomens en toegankelijkheid van de koopsector

Indicatieve middeninkomens

We laten de primaire en secundaire doelgroep en de hoogste inkomensgroepen grotendeels buiten beschouwing. De laagste inkomensgroepen komen voor een groot deel in aanmerking voor een sociale huurwoningen. De hoogste inkomens hebben meer mogelijkheden tot hun beschikking om een woning te vinden. De middeninkomens daarentegen zullen het meeste aangewezen zijn op betaalbare particuliere huur- en koopwoningen. Er is geen vaste definitie van een middeninkomen. We hanteren in deze analyse daarom zes indicatieve middeninkomens, van laag tot hoog.

Laag middeninkomen 1: €40.000 (1 keer modaal inkomen);

Laag middeninkomen 2: € 44.035 (bovengrens secundaire doelgroep sociale huur alleenstaanden);

Middeninkomen 1: € 48.625 (bovengrens secundaire doelgroep sociale huur meerpersoonshuishoudens);

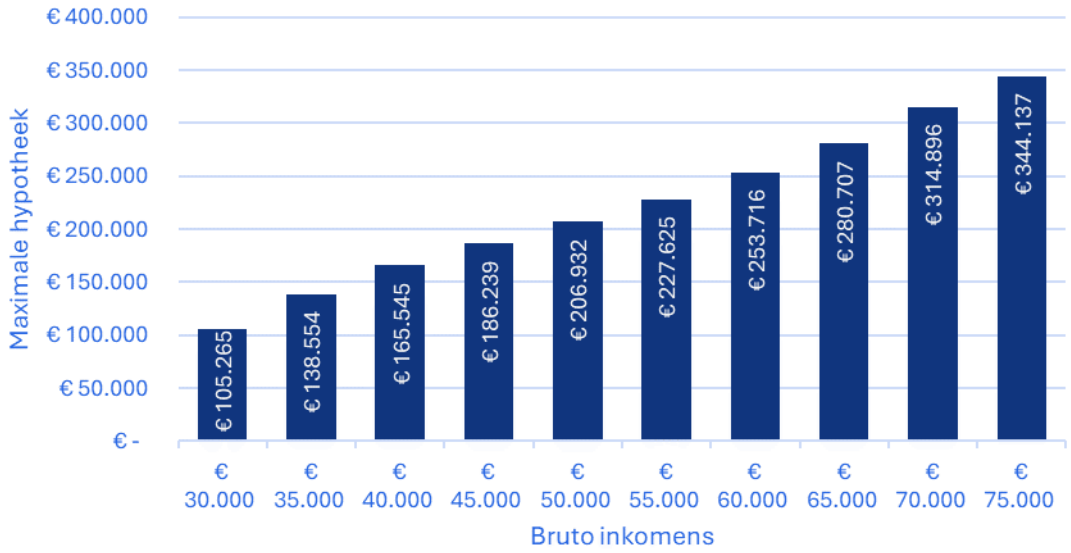
Middeninkomen 2: 60.000 (1,5 keer modaal);

Hoog middeninkomen 1: €70.000 (1,75 keer modaal);

Hoog middeninkomen 2: €80.000 (2 keer modaal).

Om de toegankelijkheid van de koopsector te onderzoeken bekijken we in hoeverre het koopaanbod betaalbaar is voor de zes indicatieve inkomens. Wie een woning wil kopen heeft daarvoor normaal gesproken een hypotheek nodig. De maximale hypotheek wordt gebaseerd op het inkomen en de geldende hypotheekrente. De Nationale Hypotheek Garantie (NHG) gebruikt hierbij de financieringsnormen van het NIBUD. De onderstaande figuur toont de maximale hypotheek die huishoudens (onder de AOW-leeftijd) kunnen krijgen op basis van de NHG-normen uit 2024, waarbij wordt uitgegaan van een hypotheekrente van 3,75 procent. De maximale hypotheek varieert hierbij van €105.265 bij een bruto jaarinkomen van €30.000 tot €344.137 bij een jaarinkomen van €75.000.

Maximale hypotheek voor eenverdieners met een middeninkomen, naar bruto-inkomen, 2024 (hypotheekrente = 3,75 procent).



RTU