



**klikvoor  
wonen.nl**

# Jaarrapportage 2022

**Klik voor Wonen MOERDIJK**



**Opdrachtgevers:** Karin van Spijk, Nancy Sebrechts | Woonkwartier  
**Auteur:** Janneke van de Kreeke (Van de Kreeke Corporate advies)  
**Betreft:** Gemeente specifieke jaarrapportage KvW 2022 Moerdijk  
**Bron:** Managementinformatiesysteem Klik voor Wonen  
**Datum:** DEFINITIEF 4 mei 2023

## Inhoudsopgave

<b>Woord vooraf</b> .....	<b>3</b>
<b>1. Managementsamenvatting gemeente Moerdijk</b> .....	<b>4</b>
<b>2. Woningzoekenden</b> .....	<b>6</b>
2.1 Alle woningzoekenden .....	6
2.2 Actief woningzoekenden .....	7
<b>3. Verhuringen</b> .....	<b>11</b>
3.1 Alle verhuurde woningen .....	11
3.2 Passend toewijzen van de woningen .....	15
3.3 Verhuringen verder uitgelicht .....	16
<b>4. Zoeken en vinden</b> .....	<b>21</b>
4.1 Inschrijf- en zoektijd .....	21
4.2 Reacties per woning .....	28
4.3 Weigering en afwijzingen .....	29
<b>5. Bijzondere verhuringen</b> .....	<b>33</b>
5.1 Uitzonderingsposities in beeld .....	33
5.2 Bijzondere verhuring op basis van herstructurering, sociale urgentie, Wmo- of zorgindicatie.....	34
5.3 Bijzondere verhuring op basis van een taakstelling (uitstroom maatschappelijke opvang en statushouders) of maatwerk .....	35
<b>6 Begrippenlijst</b> .....	<b>36</b>
<b>7. Colofon</b> .....	<b>40</b>
<b>Bijlage – Managementsamenvatting Klik voor Wonen regionaal</b> .....	<b>41</b>

# Woord vooraf

Met deze rapportage legt Woonkwartier verantwoording af over de verhuur van woningen via Klik voor Wonen in de gemeente Moerdijk. De cijfers over 2022 worden gezien in het perspectief van de afgelopen vijf jaar. De informatie is afkomstig uit Katoomba, het managementinformatiesysteem van Klik voor Wonen.

Wie deze rapportage vergelijkt met de rapportage over 2021 zal zien dat de aantallen verhuringen en daarmee ook andere indicatoren over voorgaande jaren niet precies overeenkomen. Dit komt doordat Katoomba geen datawarehouse is met zogenaamde bevroren data, maar een systeem waarin wijzigingen met terugwerkende kracht van invloed zijn op oude data. Het gaat om kleine verschillen, zonder gevolgen voor de conclusies in de rapportage.

De rapportage begint met een managementsamenvatting in hoofdstuk 1.

Het tweede hoofdstuk geeft informatie over het totale woningzoekendenbestand van Klik voor Wonen. Dit hoofdstuk is gelijk aan de regionale Klik voor Wonen jaarrapportage; bij het inschrijven als woningzoekenden maken de samenwerkende woningcorporaties immers geen onderscheid in herkomstgemeente of voorkeursgemeente waar de woningzoekende wil wonen.

In hoofdstuk 3 zoomen we in op de beschikbaarheid en betaalbaarheid van huurwoningen. Hoeveel woningen werden er in de gemeente Moerdijk aangeboden in de verschillende huurprijsklassen, op welke manier werden de woningen beschikbaar gesteld en aan wie werden deze woningen verhuurd?

Hoofdstuk 4 geeft inzicht in de ontwikkeling van de druk op de woningmarkt aan de hand van de indicatoren inschrijftijd, zoektijd, slaagkansen, reacties en weigeringen van woningzoekenden.

Hoofdstuk 5 geeft inzicht in de bijzondere verhuringen van Woonkwartier over afgelopen jaar. Ofwel de verhuizingen die plaatsvonden met specifieke voorrang of op basis van een directe bemiddeling in gemeente Moerdijk.

De rapportage eindigt met een begrippenlijst in hoofdstuk 6, colofon in hoofdstuk 7 en een bijlage die de managementsamenvatting van het regionale Jaarverslag Klik voor Wonen 2022 bevat. In dat jaarverslag wordt de verhuur van woningen in het hele werkgebied van Klik voor Wonen verantwoord. Daarnaast geeft het informatie over de samenstelling en ontwikkeling van het woningzoekendenbestand. Die informatie is alleen beschikbaar op het niveau van het hele werkgebied.

Naast deze gemeente specifieke rapportage voor Moerdijk is er een regionale Klik voor Wonen jaarverslag beschikbaar. Hierin verantwoorden de samenwerkende woningcorporaties de verhuur van woningen in het hele werkgebied van Klik voor Wonen.

# 1. Managementsamenvatting

## Gemeente specifieke jaarrapportage 2022 Moerdijk

Woonkwartier verhuurde in 2022 via Klik voor Wonen 219 woningen, waarvan 12 nieuwbouwwoningen in gemeente Moerdijk. Daarnaast verhuurde collega verhuurders Alwel, Woonvizier en Mooiland samen 18 woningen. Hiermee komt het totaal aantal woning voor de gemeente Moerdijk op een totaal van 237 woningen. In de voorgaande jaarrapportages zijn ook deze verhuringen in de gemeente Moerdijk meegenomen in de cijfers.

Het verhuurresultaat van Woonkwartier in Moerdijk kwam in 2022 op 41 verhuringen minder uit dan voorgaand jaar. Het grotere verhuurresultaat van 2021 heeft zich afgelopen jaar niet voortgezet. Daarbij is de verdeling van verhuringen over de vijf huurprijsklassen en de vier inkomensgroepen nagenoeg gelijk beleven aan voorgaande jaren.

In totaal 65,7% van de woningen had een huurprijs onder de eerste aftoppingsgrens ( $\leq$  € 633,25). Nog eens 31,9% had een huurprijs tussen de aftoppingsgrenzen en was daarmee passend voor 3+persoonshuishoudens met een laag inkomen. Aan de primaire inkomensgroep – huishoudens met een laag inkomen dat recht geeft op huurtoeslag – werd 63,9% van alle woningen verhuurd. Woonkwartier voert bewust beleid om ook de secundaire en middeninkomens kansen te bieden op een betaalbare woning. Met 25,1% verhuringen aan de secundaire doelgroep en 2,3% aan de middeninkomensgroep is het redelijk gelukt om deze doelstelling te behalen.

Van de 219 vrijkomende woningen bood Woonkwartier er 185 aan via een advertentie op [www.klikvoorwonen.nl](http://www.klikvoorwonen.nl). Van deze woningen werd 58,9% aangeboden in het model Inschrijfduur en 20,0% in het model Loting. Er waren 13 woningzoekenden die vanwege een persoonlijke uitzonderingspositie op basis van herstructurering, sociale urgentie, Wmo- of zorgindicatie voorrang kregen bij het toewijzen van een woning. Daarnaast ontvingen 22 woningzoekenden een direct aanbod, vanwege een taakstelling – uitstroom maatschappelijke opvang en statushouders – of maatwerk. Het totaal aantal bijzondere verhuringen kwam daarmee in 2022 uit op 16,0%.

Wie in 2022 een woning ging huren in gemeente Moerdijk, had gemiddeld 4,9 jaar ingeschreven gestaan bij Klik voor Wonen en gemiddeld 2,2 jaar geleden voor het eerst een reactie geplaatst. In het model Inschrijfduur was de gemiddelde inschrijftijd 5,7 jaar en de zoektijd 2,5 jaar. In het model Loting was de gemiddelde inschrijftijd 1,8 jaar en de zoektijd 1,3 jaar. In vergelijking met 2021 vertonen zowel de inschrijftijd als de zoektijd een oplopende lijn.

In 2022 publiceerde Woonkwartier 240 woningen. Een deel van deze publicaties (21 ten opzichte van het verhuurresultaat van 219 woningen) leverde in 2022 nog geen nieuwe verhuring op en een deel werd bijvoorbeeld vanwege onderhoudswerkzaamheden geannuleerd. Het totaal aantal reacties op deze advertenties was 78.885. Dit leverde een gemiddelde van 426 reacties per woning op; een toename van ruim 59 reacties per woning ten opzichte van 2021.

Op het model Inschrijfduur kwamen gemiddeld 337 reacties binnen, 37 reacties meer dan in 2021. Terwijl in het lotingmodel gemiddeld 959 gegadigden meededen, hier betreft het 168 reacties meer dan in 2021.

Woonkwartier had in gemeente Moerdijk bijna negen aanbiedingen nodig om tot een geslaagde match te komen. Deze aanbiedingsgraad ligt fors hoger dan in 2021 toen gemiddeld zes aanbiedingen volstond om een nieuwe huurder voor een vrijgekomen woning te vinden. Het aantal weigeringen is toegenomen; in totaal kwamen 1.294 weigeringen naar aanleiding van een Woonkwartier woningadvertentie in Moerdijk.

Bij het inschrijfmodel lag de aanbiedingsgraad op 11,4 ten opzichte van 4,1 bij het lotingmodel. We mogen daaruit concluderen dat de lotingwoningen de meer spoedzoekende woningzoekenden bedient, die minder kieskeurig zijn. Of andersom geredeneerd; woningzoekenden die meer inschrijfduur opgebouwd hebben, zijn over het algemeen kritischer.

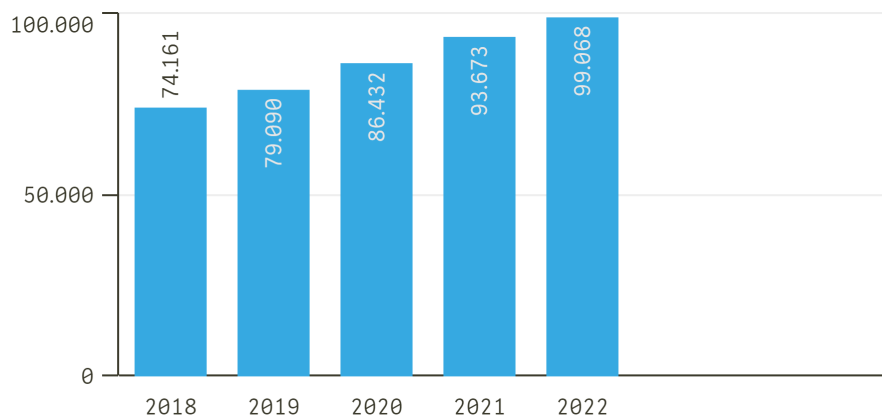
## 2. Woningzoekenden

Zodra iemand zich inschrijft bij Klik voor Wonen, staat hij of zij bekend als woningzoekende. De druk op de woningmarkt blijft toenemen. Ook in West-Brabant zijn er meer mensen op zoek naar een sociale huurwoning dan dat er woningen vrijkomen. We zien in 2022 meer nieuwe inschrijvingen dan uitschrijvingen. In dit hoofdstuk zoomen we in op de ingeschreven woningzoekenden van afgelopen jaar.

### 2.1 Alle woningzoekenden

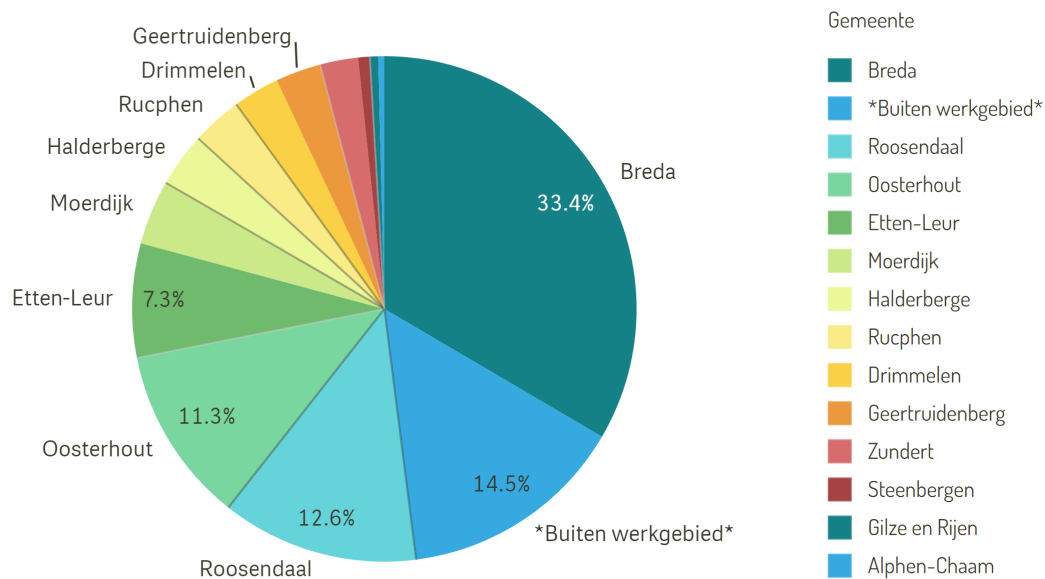
Eind 2022 stonden ruim 98.000 huishoudens ingeschreven bij Klik voor Wonen. Dit zijn bijna 4.700 woningzoekenden meer dan het jaar daarvoor. We zien al jaren een toename van het aantal inschrijvingen. Dit jaar zette deze trend zich voort.

In ons woonruimtebemiddelingsysteem registreren we in welke gemeente een woningzoekende op het moment van inschrijven woont. Uitspraken doen over het woonverleden vóór inschrijving en dus de mogelijke binding met andere woongemeenten is daardoor niet mogelijk.



Figuur 2: Trend aantal woningzoekenden - ontwikkeling afgelopen 5 jaar

Van alle ingeschreven woningzoekenden woonde het grootste deel (85,5%) in het Klik voor Wonen werkgebied. Dat betekent dat 14,5% daarbuiten woont. De huidige woongemeente zegt verder weinig tot niets over waar een woningzoekende in de toekomst wenst te wonen. Deze informatie is terug te vinden in het zoekprofiel. Tenminste áls de woningzoekende zijn of haar profiel heeft ingevuld. Dit is namelijk geen verplichting.

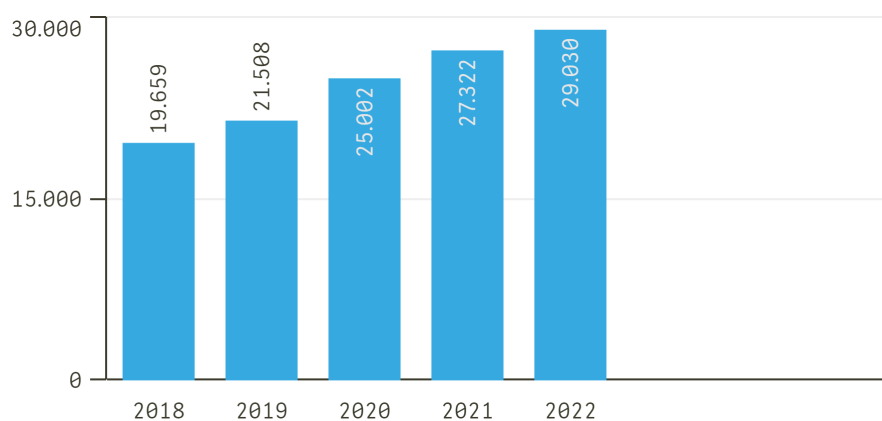


Figuur 3: Alle woningzoekende naar huidige woongemeente op moment van inschrijven in 2022

## 2.2 Actief woningzoekenden

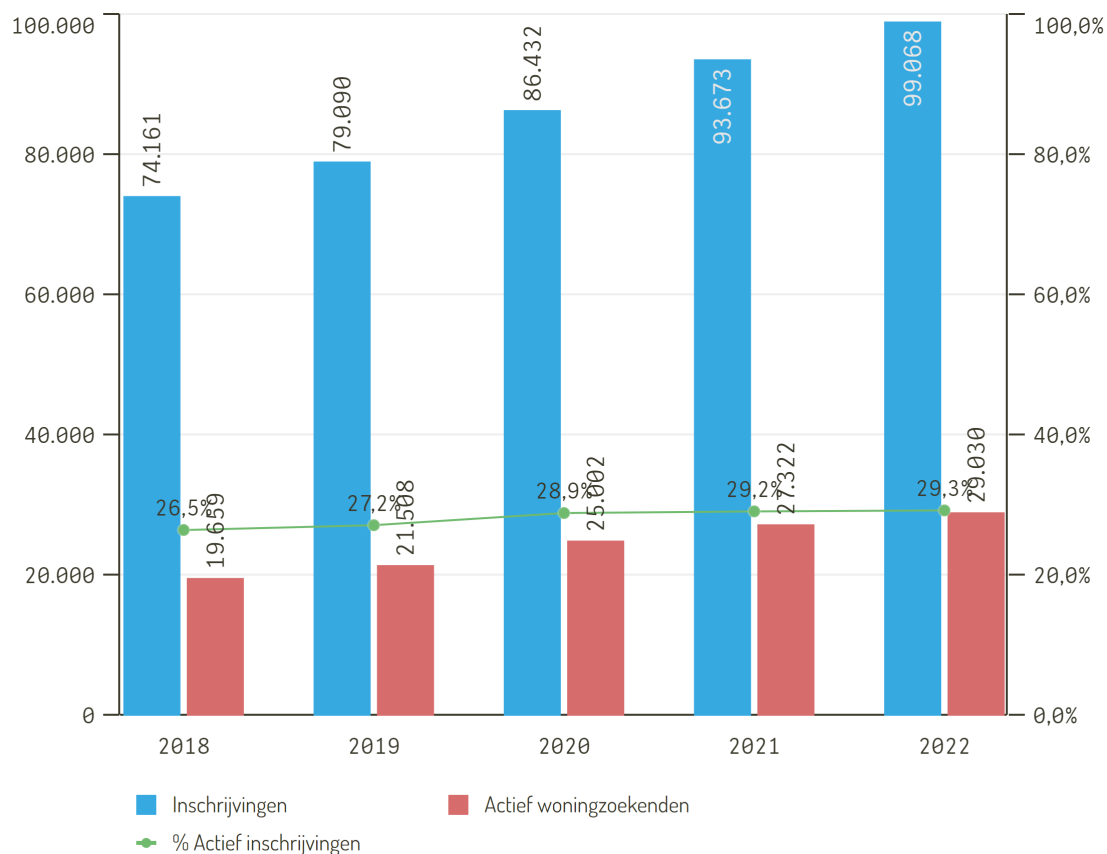
Binnen Klik voor Wonen maken we onderscheid tussen alle klanten die met een toekomstige woonwens staan ingeschreven en klanten die actief reageren op het woningaanbod. De achterliggende definitie die wij hanteren voor actief woningzoekend is minimaal één reactie per jaar op een woningadvertentie. Landelijk gebruiken veel sociale verhuurders deze definitie.

Net als voorgaande jaren nam niet alleen het totaal aantal ingeschreven woningzoekenden toe, ook de groep mensen die actief op zoek zijn naar nieuwe woonruimte groeit.



Figuur 5: Trend actief woningzoekenden - ontwikkeling afgelopen 5 jaar

Tot en met 2019 steeg het aantal actief woningzoekenden verhoudingsgewijs niet even hard mee. Ofwel: het klantenbestand van Klik voor Wonen groeide, maar het percentage woningzoekenden met een actuele verhuiscens nam niet automatisch even snel toe. Afgelopen drie jaar is het percentage actief woningzoekenden (29%) ten opzichte van het totaal gelijk gebleven. De groene trendlijn in onderstaande figuur laat dit zien.

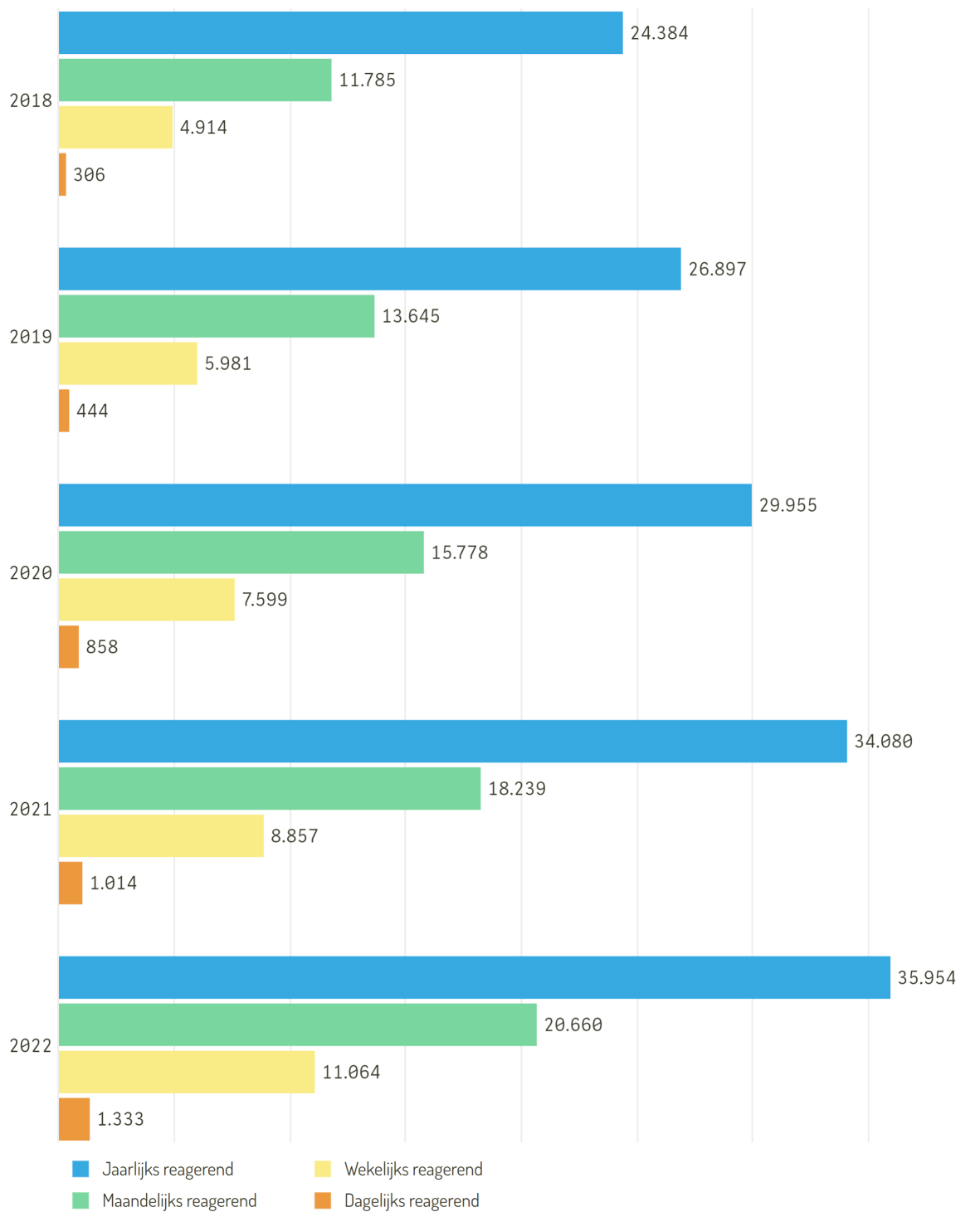


Figuur 6: Trend verhouding aandeel actief woningzoekenden t.o.v. totaal klantbestand - ontwikkeling afgelopen 5 jaar

Als regio vragen we ons regelmatig af of we - één keer reageren op jaarbasis - voldoende uiting van actief woningzoekendengedrag vinden. Daarom tonen we in onderstaande figuren het reactiegedrag ook op maandelijkse, wekelijkse en dagelijkse frequentie. Deze definitie aanpassing laat een grote verschuiving in het aandeel actief woningzoekenden zien.

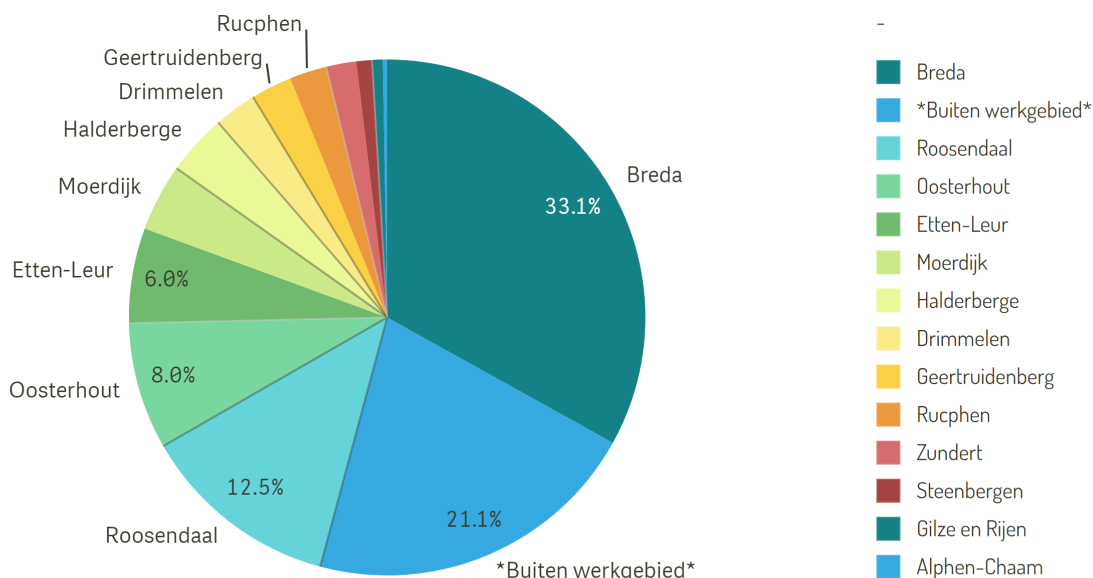
Belangrijk in de discussies over druk op de woningmarkt is de impact die de gehanteerde definitie met zich meebrengt. Het aantal actief woningzoekenden hangt in de eerste plaats sterk af van de mate waarin zij reageren op woningen. Bij een steeds hogere reageerfrequentie wordt de gedefinieerde groep 'actieve reageerders' aanzienlijk kleiner. Een kleiner aantal actief woningzoekenden heeft vervolgens een positief effect op hun slaagkans. Om het vraagstuk welke definitie het beste past te parkeren, is het ook mogelijk om de actief woningzoekenden als een staffel te presenteren. In 2022 brengt dit een bandbreedte van maar liefst 1.433 reacties (door twee woningzoekenden) tot één enkele reactie (door ruim 29.000 woningzoekenden) gedurende het jaar met zich mee.

Wanneer we de definitie actief zoekgedrag aanpassen naar gemiddeld één keer per maand reageren, verkleint deze groep naar 20.629 huishoudens (is 21%). Bij gemiddeld één keer per week reageren gaat het om bijna 11% van alle woningzoekenden. Het aandeel woningzoekenden dat gemiddeld dagelijks een reactie plaatste ligt op slechts 1% van het totaal.



Figuur 10: Trend actief woningzoekenden volgens verschillende definities - ontwikkeling afgelopen 5 jaar

Net als bij alle ingeschreven woningzoekenden geldt ook bij de actief woningzoekenden dat de grootste groep op dit moment woont in de gemeente Breda. Daarna zien we een kleine verschuiving. De op een na grootste groep woningzoekenden die actief op zoek is naar een nieuwe woning (21%), komt van buiten het werkgebied van Klik voor Wonen.



Figuur 12: Actief woningzoekende naar huidige woongemeente op moment van inschrijven in 2022

Interessant is de verschuiving die zichtbaar wordt als we ook voor deze figuur de definitie aanpassen; als we kijken naar het aantal actief woningzoekenden per gemeente en niet naar de actieven ten opzichte van alle ingeschreven woningzoekenden.

In de volgende tabel is te zien welk beeld ontstaat, als we uitdrukken welk percentage van de woningzoekenden vanuit de huidige woongemeente actief op zoek is naar een woning. De tabel laat zien dat 44% van woningzoekenden die van buiten het werkgebied komen, reageerde op een of meerdere advertentie(s).

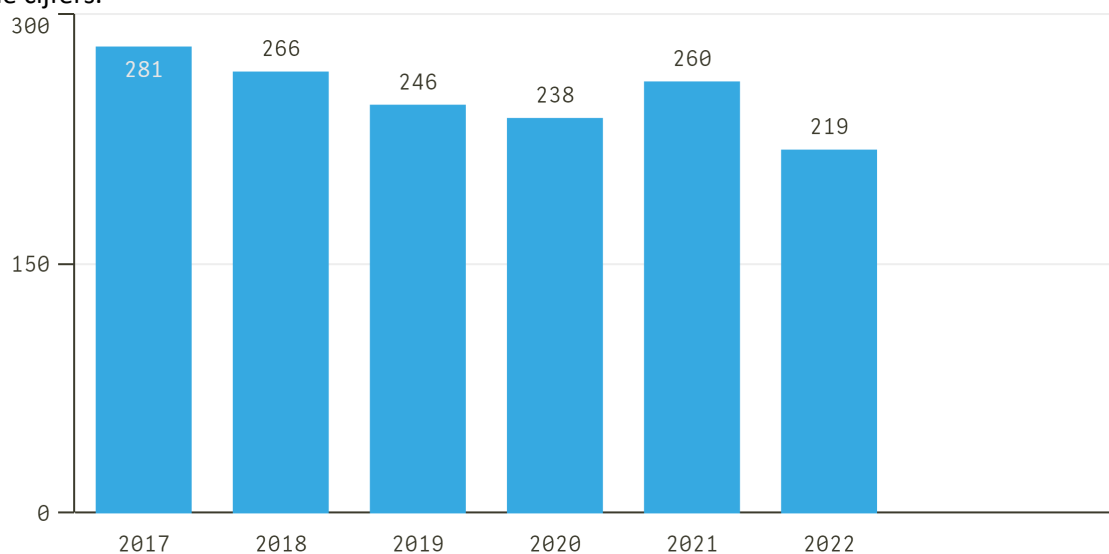
Gemeente	Alle woningzoekenden	# Actieve inschrijvers (over maanden)	%
*Buiten werkgebied*	14.414	6.311	44%
Gilze en Rijen	525	207	39%
Steenbergen	736	273	37%
Halderberge	3.434	1.113	32%
Moerdijk	4.100	1.242	30%
Roosendaal	12.515	3.589	29%
Breda	33.122	9.393	28%
Geertruidenberg	2.883	762	26%
Drimmelen	2.951	770	26%
Etten-Leur	7.219	1.764	24%
Zundert	2.413	570	24%
Rucphen	3.195	679	21%
Oosterhout	11.173	2.280	20%
Alphen-Chaam	388	77	20%
<b>Totaal</b>	<b>99.068</b>	<b>29.030</b>	<b>29%</b>

Figuur 13: Actief woningzoekenden per huidige woongemeente 2022 (= aantal actief woningzoekend gedeeld op het aantal woningzoekenden per woongemeente)

## 3. Verhuringen

### 3.1 Alle verhuurde woningen

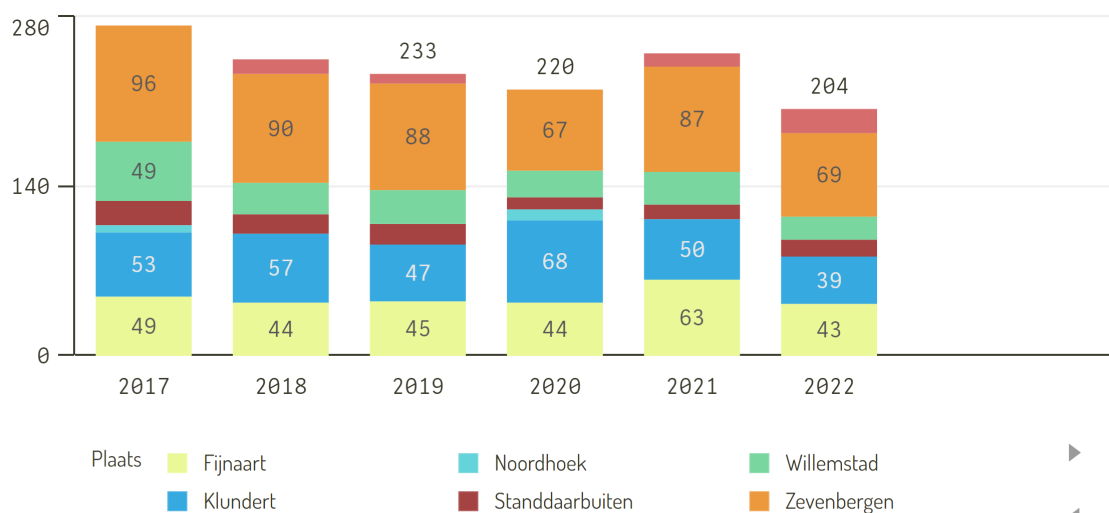
Woonkwartier verhuurde in 2021 via Klik voor Wonen 219 woningen in gemeente Moerdijk; 41 verhuringen minder dan voorgaand jaar. Het grotere verhuurresultaat van 2021 heeft zich afgelopen jaar niet voortgezet. Daarnaast verhuurde collega verhuurders Alwel, Woonvizier en Mooiland samen 18 woningen. Hiermee komt het totaal aantal woning in Moerdijk op een totaal van 237 woningen. In de voorgaande jaarrapportages zijn ook deze verhuringen in de gemeente Moerdijk meegenomen in de cijfers.



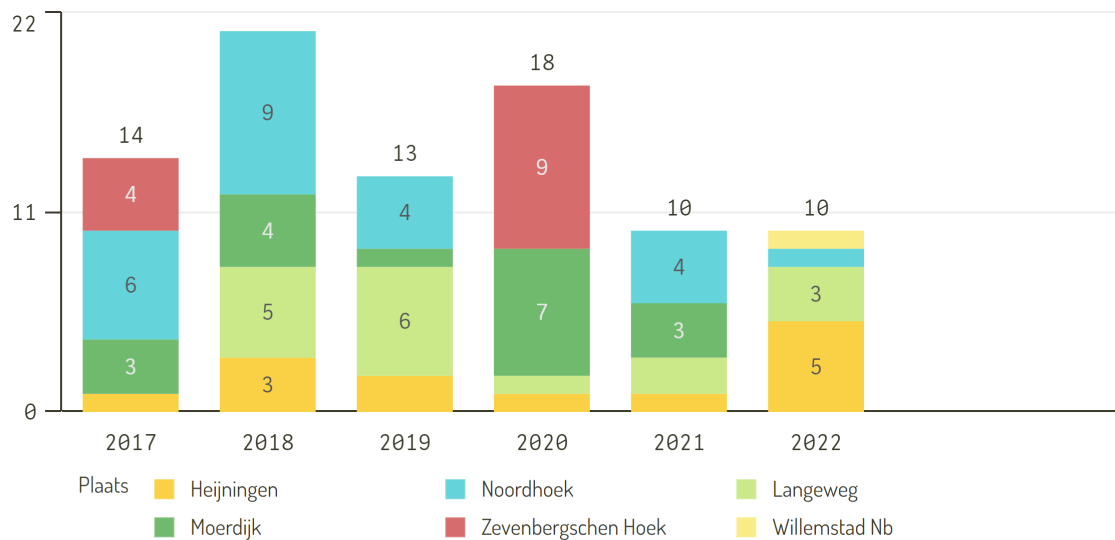
Figuur 21: Ontwikkeling woningaanbod - voor de periode tot en met 2022

#### Verhuringen per kern

Onderstaande figuren laten zien hoeveel woningen er beschikbaar kwamen in de afzonderlijke woonkernen van de gemeente Moerdijk. In de eerste figuur is de over het algemeen minder in aantal vrijgekomen en opnieuw verhuurde woningen te zien in de zes grootste kernen. De tweede figuur toont de ontwikkeling van het verhuurresultaat in de kleinere kernen.



Figuur 21.1: Ontwikkeling woningaanbod gemeente Moerdijk - voor de periode tot en met 2022 voor de 6 grootste plaatsen

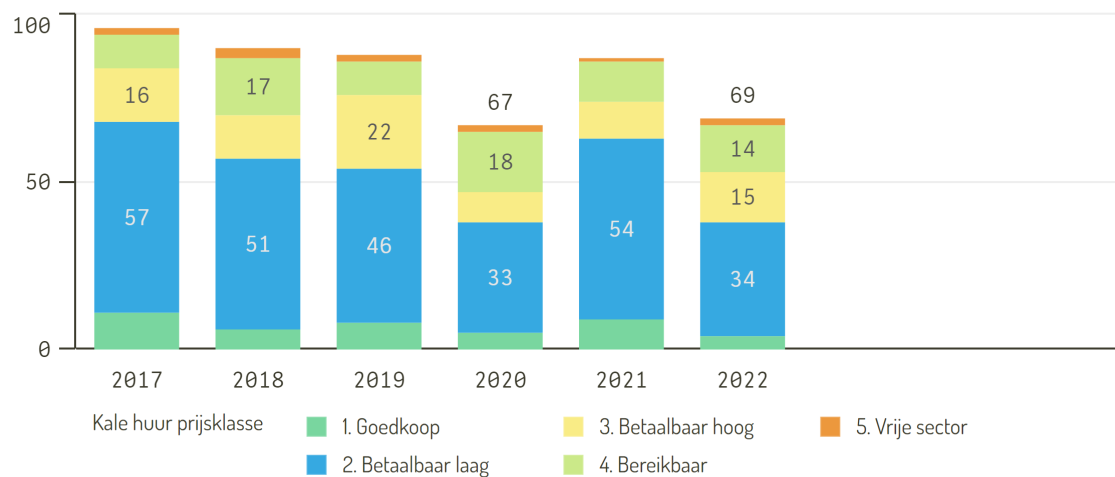


Figuur 21.2: Ontwikkeling woningaanbod gemeente Moerdijk - voor de periode tot en met 2022 voor de 4 kleinste plaatsen

### Onderverdeling naar huurprijsklasse per kern

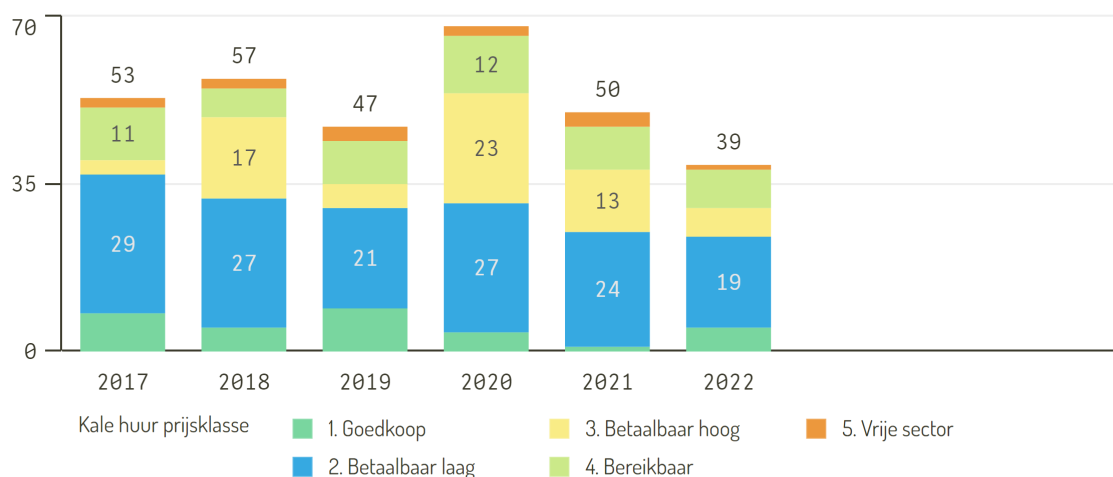
In de volgende figuren is te zien in hoeverre in elke woonkern van gemeente Moerdijk de verschillende huurprijsklassen waren vertegenwoordigd. Op dit niveau fluctueren de aantallen, zeker in de kleinere kernen.

### Zevenbergen



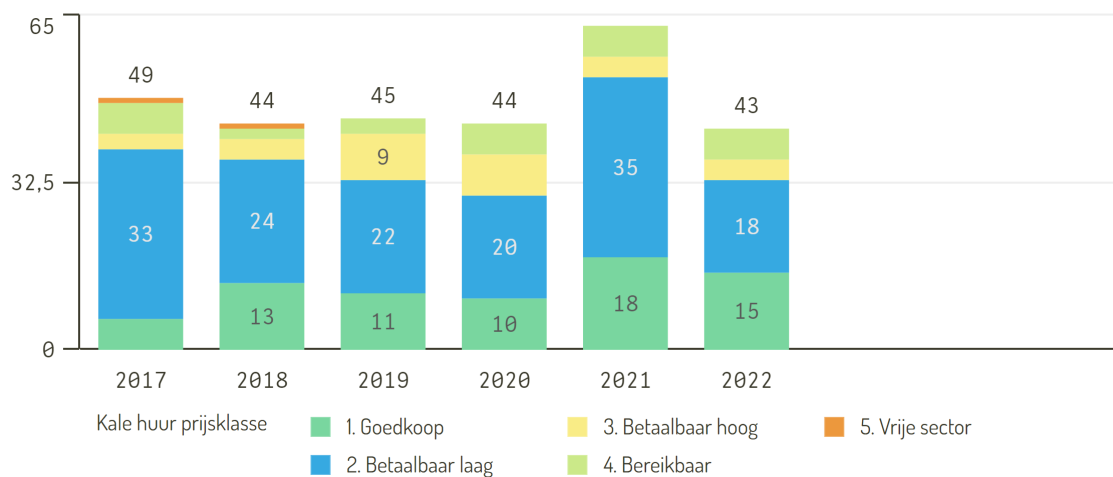
Figuur 21.3: Ontwikkeling woningaanbod Zevenbergen - voor de periode tot en met 2022 per woonklasse

## Klundert



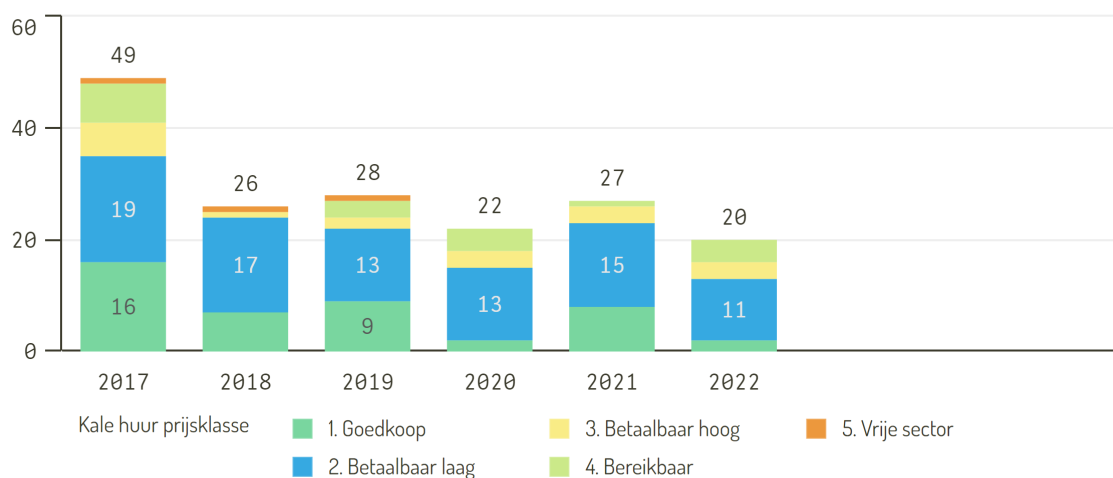
Figuur 21.4: Ontwikkeling woningaanbod Klundert - voor de periode tot en met 2022 per woonklasse

## Fijnaart



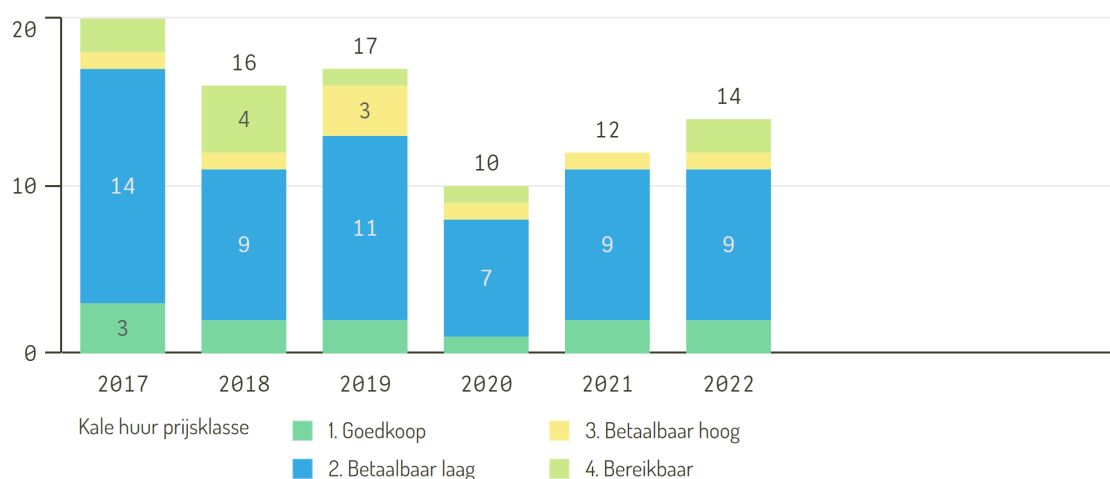
Figuur 21.5: Ontwikkeling woningaanbod Fijnaart - voor de periode tot en met 2022 per woonklasse

## Willemstad incl. Helwijk \*



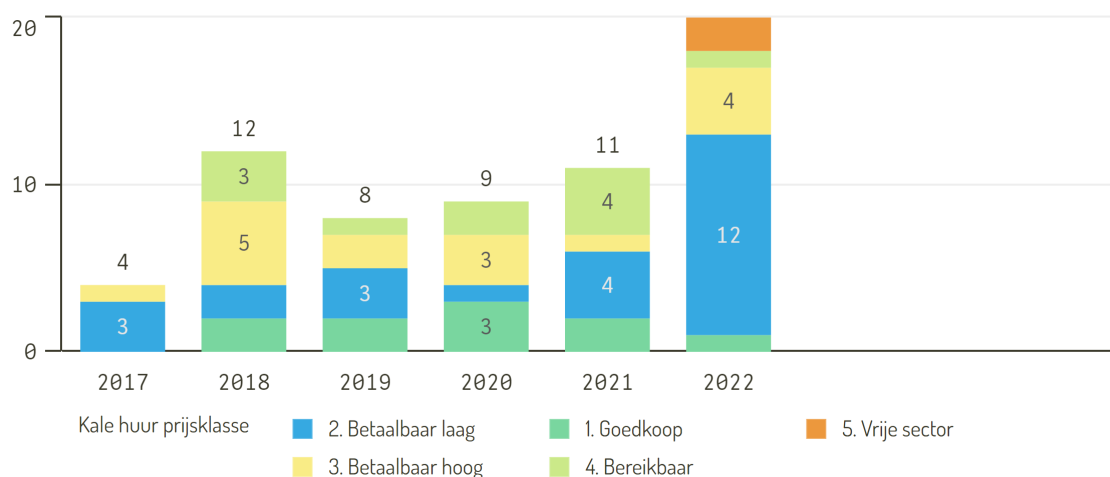
Figuur 21.6: Ontwikkeling woningaanbod Willemstad incl. Helwijk - voor de periode tot en met 2022 per woonklasse

## Standdaarbuiten



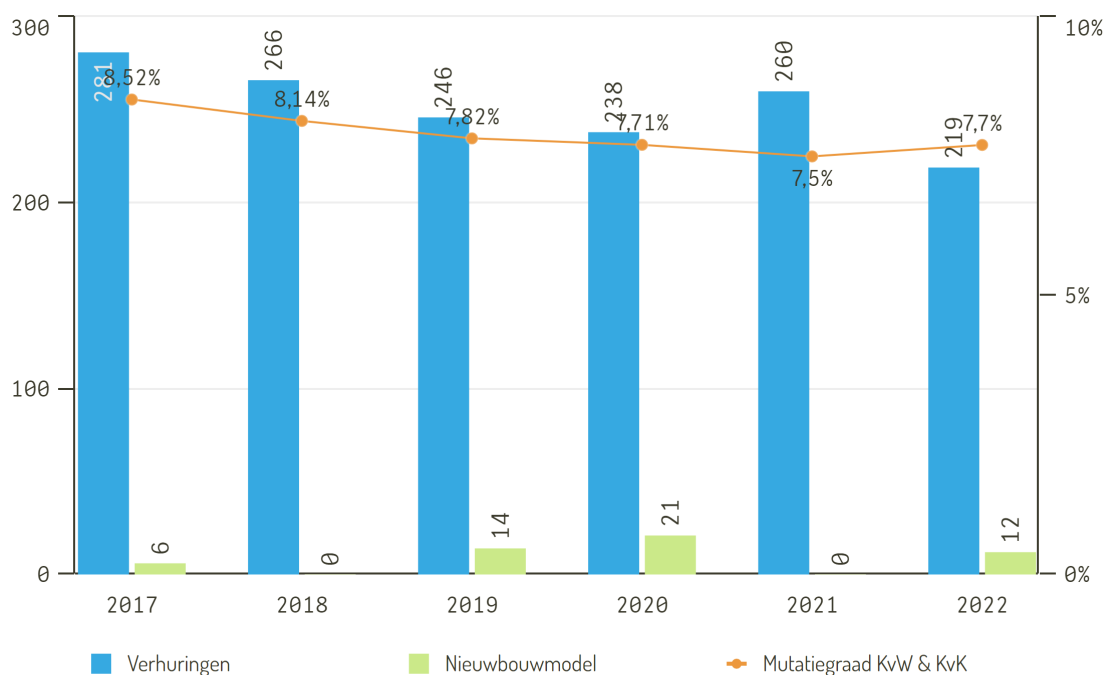
Figuur 21.7: Ontwikkeling woningaanbod Standdaarbuiten - voor de periode tot en met 2022 per woonklasse

## Zevenbergschen Hoek



Figuur 21.8: Ontwikkeling woningaanbod Zevenbergschen hoek - voor de periode tot en met 2022 per woonklasse

Tot slot is in onderstaand figuur te zien dat er afgelopen jaar weer woningen zijn toegevoegd in gemeente Moerdijk. Van de totaal 219 woningen die verhuurd werden, betrof het 12 nieuwbouwwoningen. Bij de toewijzing van deze nieuwbouwwoningen in de kern Zevenbergschen Hoek zette Woonkwartier een doorstroomregeling in. 55+ ers die een woning in de kern achterlieten bij verhuizing, kregen voorrang bij de toewijzing.



Figuur 22: Ontwikking woningaanbod - voor de periode tot en met 2022 incl. onderverdeling naar nieuwbouw. De mutatiegraad is momenteel gebaseerd op een totaal bezit van 74.590 van de hele Klik voor Wonen regio. Deze wordt in de toekomst verder

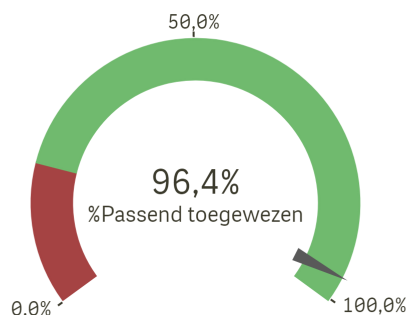
## 3.2 Passend toewijzen van de woningen

De belangrijkste doelgroep van woningcorporaties zijn eenpersoonshuishoudens met een inkomen beneden € 40.765 en meerpersoonshuishoudens met een inkomen beneden € 45.014 (prijsspeil 2022). Jaarlijks moeten de woningcorporaties ten minste 95% van de huishoudens met recht op huurtoeslag huisvesten in huurwoningen onder de huurtoeslaggrens. Dat is volgens de wettelijke kaders van Passend Toewijzen. Inkomen, huishoudsamenstelling en leeftijd zijn daarmee de drie criteria die als het ware een filter vormen voor de woonruimtebemiddeling van sociale huurwoningen.

Dit jaar kreeg 96,4% van de huishoudens met een inkomen lager dan € 40.745 (lees: de sociale doelgroep) in de gemeente Moerdijk een woning toegewezen onder de aftoppingsgrenzen.

### Resultaat

Er werden drie sociale huurwoningen niet-passend verhuurd. Daarmee lag het aandeel passend toegewezen woningen afgelopen jaar iets lager dan in 2021 (98,3%).



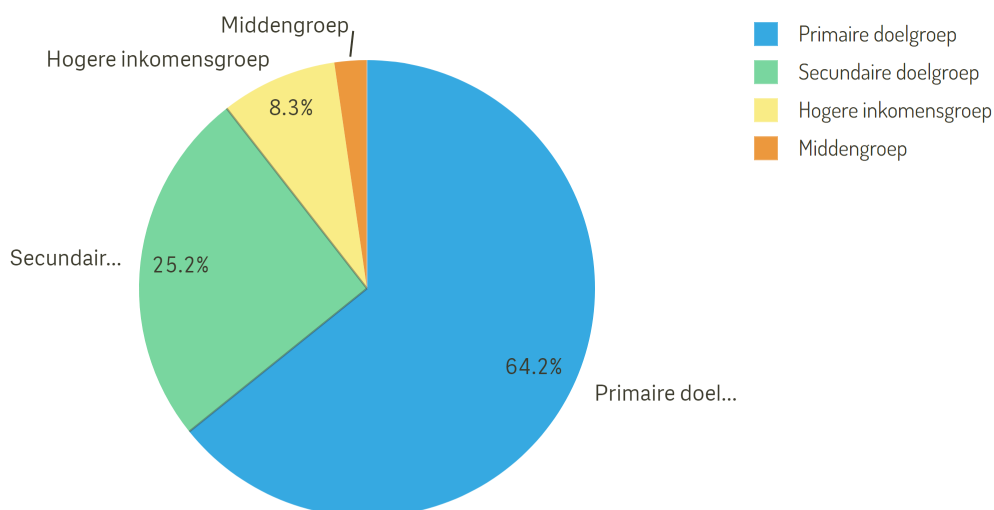
Figuur 24: Aantal passend toegewezen woningen 2022

Verdere specificatie van het Passend Toewijzen van de woningen vindt via de woningcorporatie plaats. Woonkwartier draagt namelijk zelf de verantwoordelijkheid om zich op deze wetgeving en de onderliggende huurdersdossiers te verantwoorden. Wel wordt in het managementinformatiesysteem van Klik voor Wonen na verhuring de uitkomst van de gecontroleerde inkomensstoetsen geregistreerd. Bovenstaande figuur geeft dus een waarheidsgetrouwe weergave van het percentage passende verhuringen.

### 3.3 Verhuringen verder uitgelicht

#### Inkomen

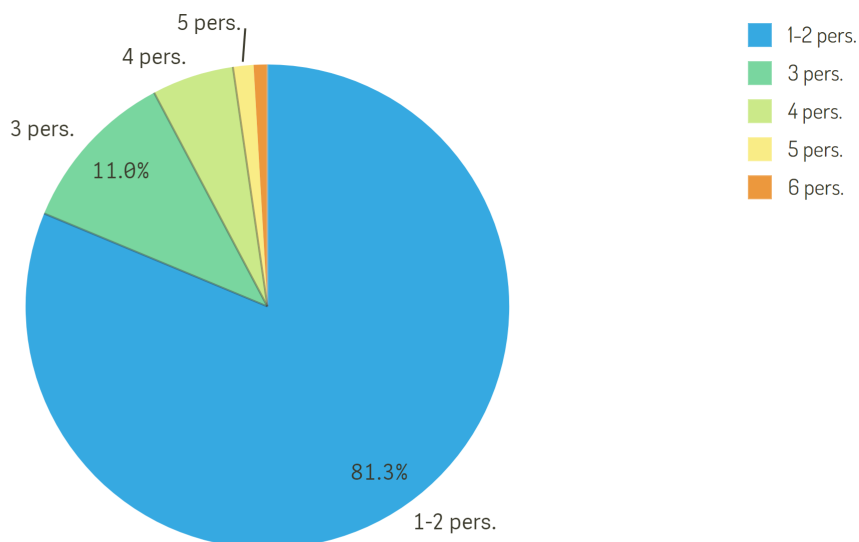
Net als de verdeling over de huurprijsklassen was ook de verdeling over de inkomensgroepen in 2022 nauwelijks anders dan in 2021. Aan de primaire inkomensgroep – huishoudens met een laag inkomen dat recht geeft op huurtoeslag – werd 64,2% van alle woningen verhuurd. In 2021 lag dit percentage op 68,7%. Woonkwartier voert bewust beleid om ook de secundaire en middeninkomens kansen te bieden op een betaalbare woning. Met 25,2% verhuringen aan de secundaire doelgroep en 2,3% aan de middeninkomensgroep (totaal 60 woningen) is het redelijk gelukt om deze doelstelling te behalen. De verhuringen die afgelopen jaar niet bij de primaire doelgroep terecht kwamen, zien we vooral terug als vrijgekomen woningen voor huishoudens met een inkomen hoger dan € 44.655; dit percentage steeg van 5,4% in 2021 naar 8,3% (18 woningen) in 2022.



Figuur 25: Aantal verhuurde woningen 2022 naar inkomen - in percentages.

#### Huishoudgrootte

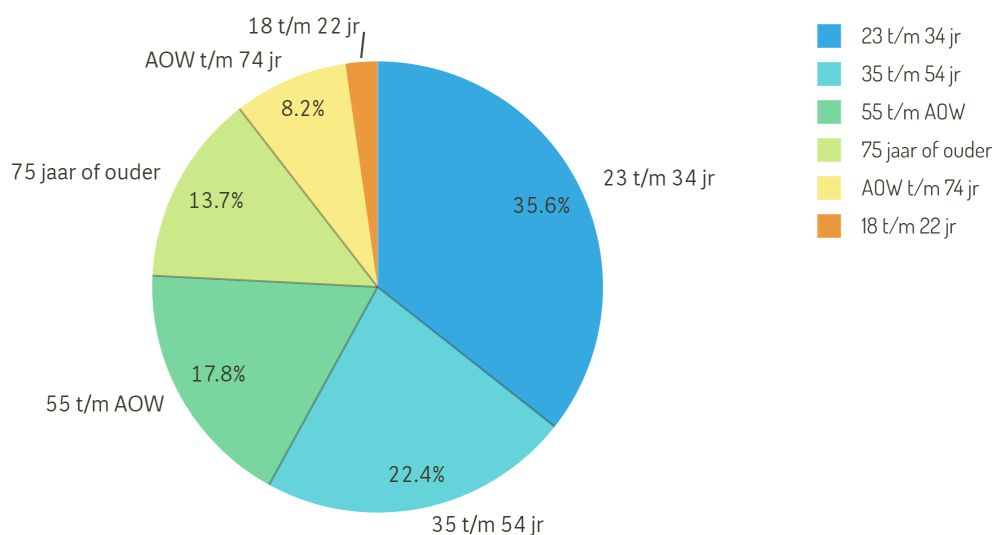
Kijken we naar de verdeling huishoudgrootte van afgelopen jaren, dan is de verdeling ten opzichte van voorgaand jaar nagenoeg gelijk gebleven. Het overgrote deel van de nieuwe huurders (81,3%) bestond in 2022 uit één- of tweepersoonshuishoudens.



Figuur 26: Aantal verhuurde woningen 2022 naar huishoudgrootte - in percentages

### Leeftijd

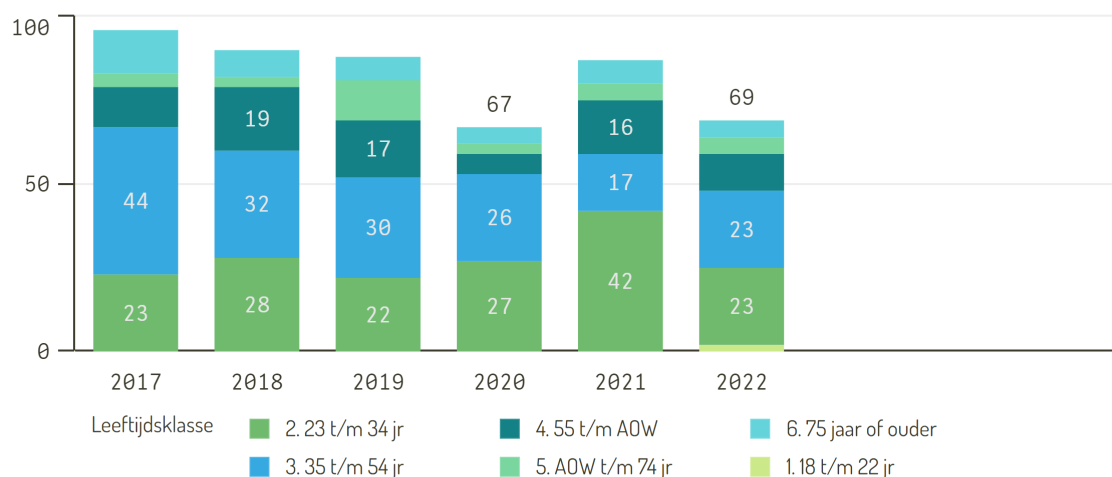
De meeste nieuwe huurders behoorden tot de leeftijdsgroep 23 t/m 34 jaar (35,6%) of de leeftijdsgroep daarboven, 35 t/m 54 jaar (22,4%). Aan 55+ers tot de AOW-leeftijd werd 17,8% van de woningen verhuurd, terwijl senioren boven de AOW-leeftijd in totaal 21,9% van de vrijkomende woningen toegewezen kreeg. Met 2,3% was het aandeel verhuringen aan jongeren t/m 22 jaar beperkt (vijf woningen), maar lag iets hoger dan in 2021 (drie woningen).



Figuur 27: Aantal verhuurde woningen 2022 naar leeftijd - in percentages

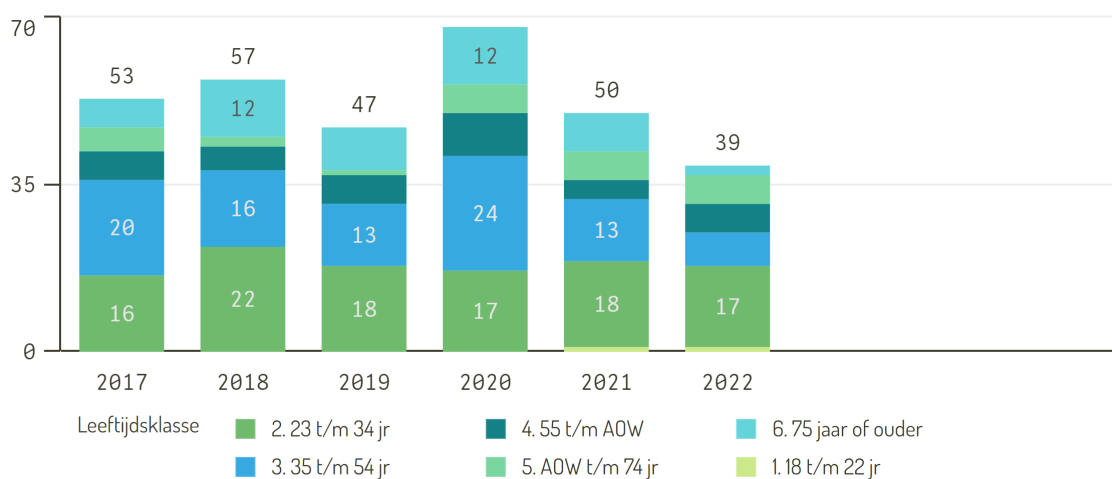
Onderstaand figuren laten de onderverdeling naar het aantal verhuringen per leeftijdscategorie in de afzonderlijke kernen zien.

## Zevenbergen



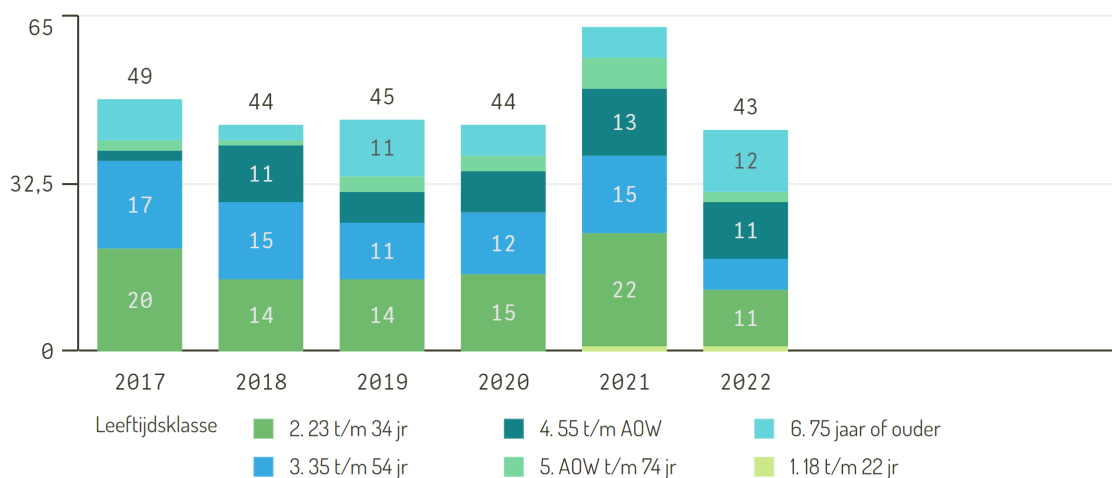
Figuur 21.9: Ontwikkeling woningaanbod Zevenbergen - voor de periode tot en met 2022 per woonklasse

## Klundert



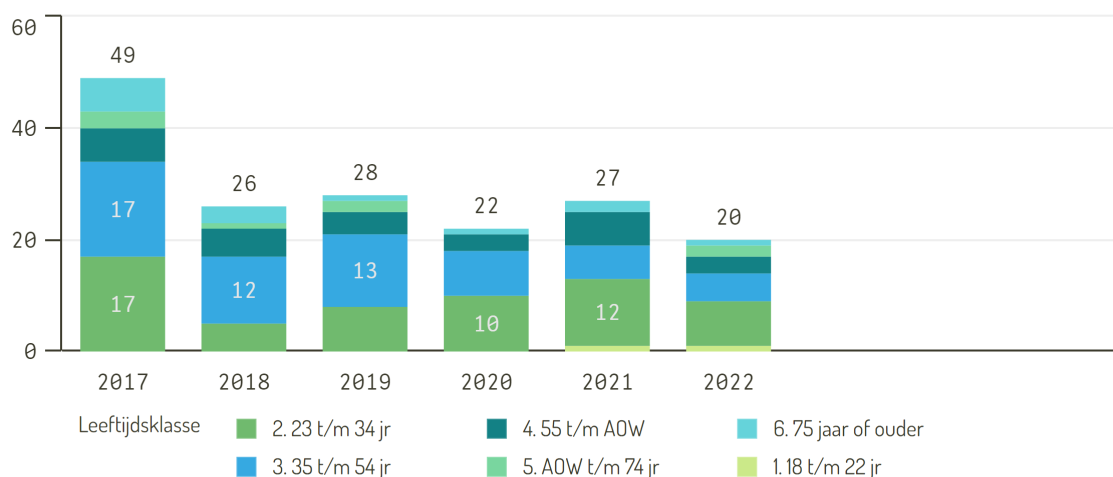
Figuur 21.10: Ontwikkeling woningaanbod Klundert - voor de periode tot en met 2022 per woonklasse

## Fijnaart



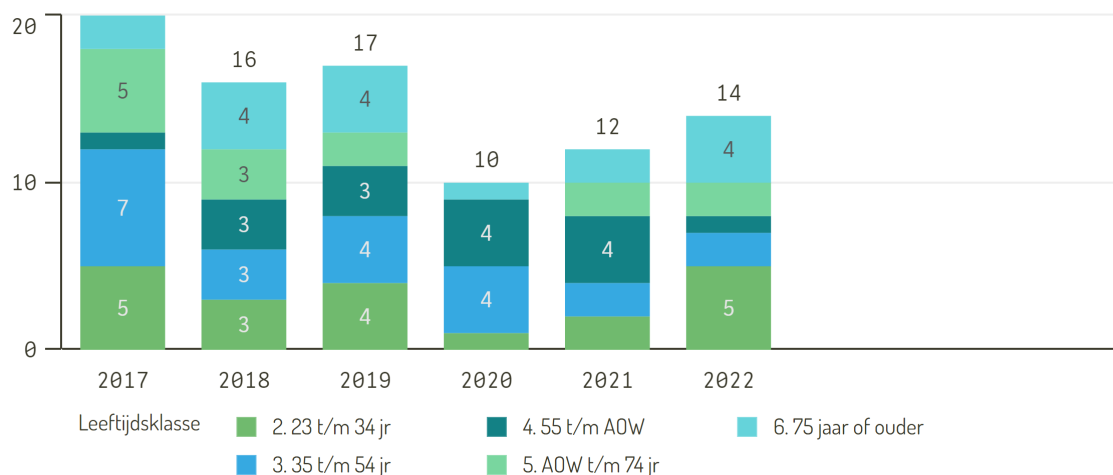
Figuur 21.11: Ontwikkeling woningaanbod Fijnaart - voor de periode tot en met 2022 per woonklasse

## Willemstad incl. Helwijk \*



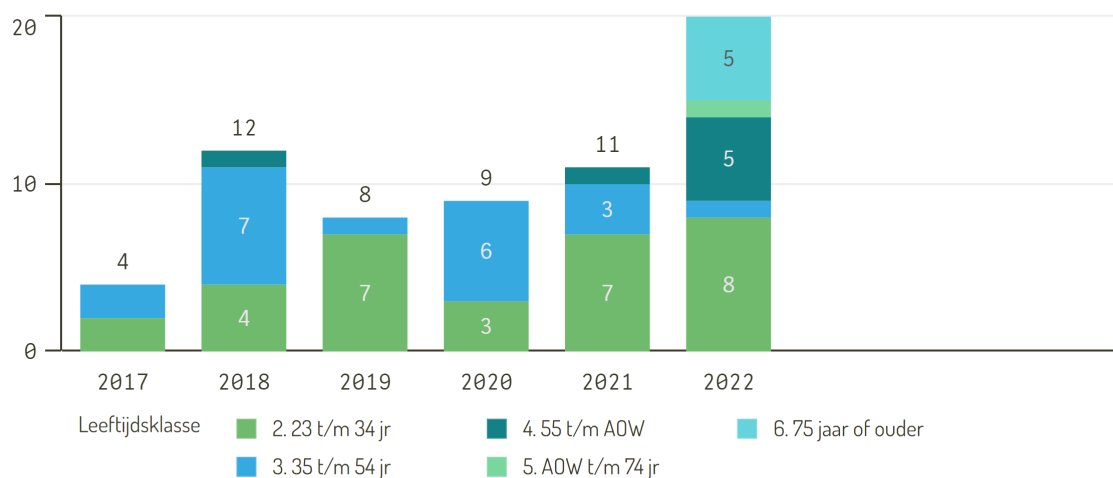
Figuur 21.12: Ontwikkeling woningaanbod Willemstad incl. Helwijk - voor de periode tot en met 2022 per woonklasse

## Standdaarbuiten



Figuur 21.13: Ontwikkeling woningaanbod Standdaarbuiten - voor de periode tot en met 2022 per woonklasse

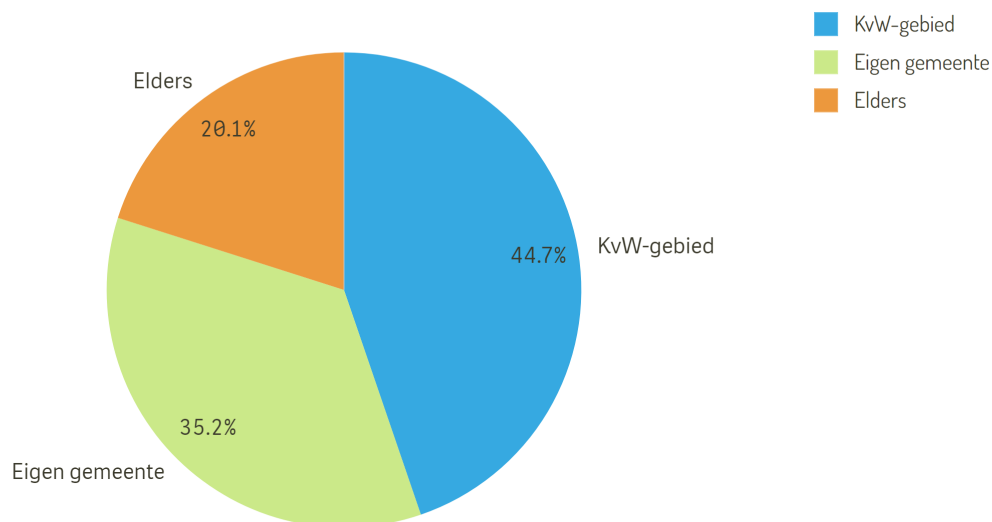
## Zevenbergschen Hoek



Figuur 21.14: Ontwikkeling woningaanbod Zevenbergschen hoek - voor de periode tot en met 2022 per woonklasse

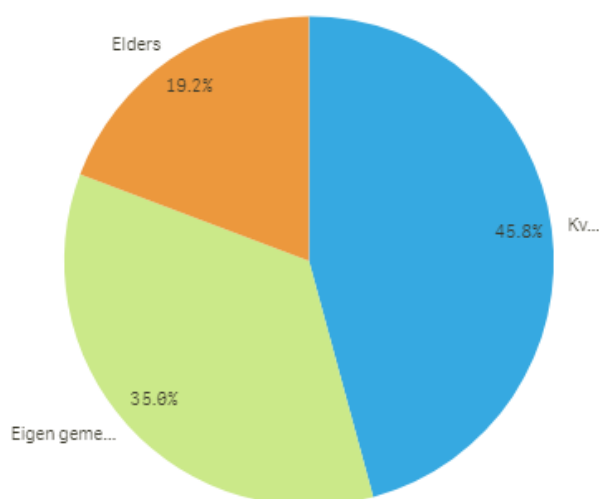
### Huidige woongemeente

Onderstaande figuur laat zien dat meer dan een derde van de woningzoekenden (35,2%) verhuist binnen de eigen woongemeente. Als woningzoekenden de binding met hun huidige woongemeente loslaten, vindt 44,7% alsnog een nieuwe woning binnen het Klik voor Wonen werkgebied. De overige 20,1% van alle nieuwe inwoners in Moerdijk woonden in een gemeente buiten West-Brabant.



Figuur 28: Verhuisbewegingen alle nieuwe huurders - herkomst naar huidige woongemeente 2022

In 2021 zagen de verhuisbewegingen er vrijwel gelijk uit:



Figuur 28: Verhuisbewegingen alle nieuwe huurders - herkomst naar huidige woongemeente 2021

## 4. Zoeken en vinden

### 4.1 Inschrijf- en zoektijd

Sinds de oprichting vormt inschrijfduur binnen Klik voor Wonen het basisprincipe waarop de aangesloten verhuurders woonruimte verhuren. Woningzoekenden staan niet passief op een wachtlijst tot ze aan de beurt zijn, maar het is de bedoeling dat zij zelf actief zoeken. Dit wil niet zeggen dat inschrijfduur de enige mogelijkheid is om de werking van het systeem en de marktdruk weer te geven. Afgelopen jaren gebruikten we drie indicatoren in onze rapportages om de ontwikkeling van de druk op de sociale huurmarkt aan te geven.

#### Drie indicatoren voor marktdruk

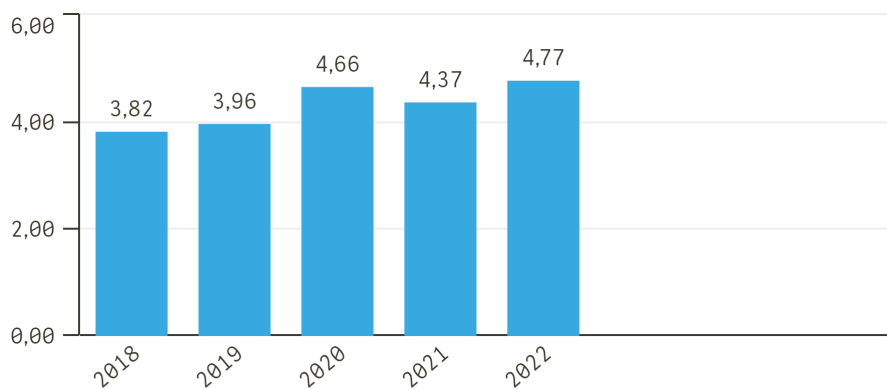
1. *Inschrijftijd* = de tijdsduur tussen het moment van inschrijving van een woningzoekende en het moment waarop de woningzoekende slaagt in de zoektocht naar een andere woning (=woningacceptatie). En dus een nieuwe huurder wordt.
2. *Zoektijd* = de tijdsduur tussen de eerste reactie die een klant plaats op een aangeboden woning en daarmee dus actief woningzoekend wordt – en woningacceptatie.
3. *Slaagkans* = de verhouding tussen het aantal verhuringen binnen de aanbodmodellen en het aantal actief woningzoekenden. Bij de andere twee indicatoren kijken we naar de woningzoekenden die het gelukt is om nieuwe huurder van een woning te worden. Bij de indicator 'Slaagkans' kijken we naar alle woningzoekenden die het afgelopen jaar actief (lees: minimaal 1x) via [www.klikvoorwonen.nl](http://www.klikvoorwonen.nl) reageerden op het gepubliceerde woningaanbod.

De slaagkans in Moerdijk kwam afgelopen jaar uit op 1,8% (ten opzichte van 2,2% in 2021). Deze slaagkans betekent dat ongeveer één op de 56 actief reagerende woningzoekenden daadwerkelijk een huurcontract tekende voor een huurwoning in Moerdijk. Het is belangrijk om te beseffen dat de kans om een woning te vinden niet voor alle woningzoekenden gelijk is. Die kans is namelijk sterk afhankelijk van de opgebouwde inschrijfduur. De slaagkans zegt dus – anders dan de naam suggereert – weinig over de kans van individuele woningzoekenden. Het biedt vooral inzicht in de verhouding tussen vraag en aanbod.

Verhuurmodel	Aantal reacties	Verhuringen	Aantal unieke reageerders	Slaagkans
Inschrijfduur	43.999	129	8.183	1,6%
Loting	25.757	44	7.327	0,6%
Nieuwbouw	2.618	12	2.372	0,5%
<b>Totaal</b>	<b>72.374</b>	<b>185</b>	<b>10.361</b>	<b>1,8 %</b>

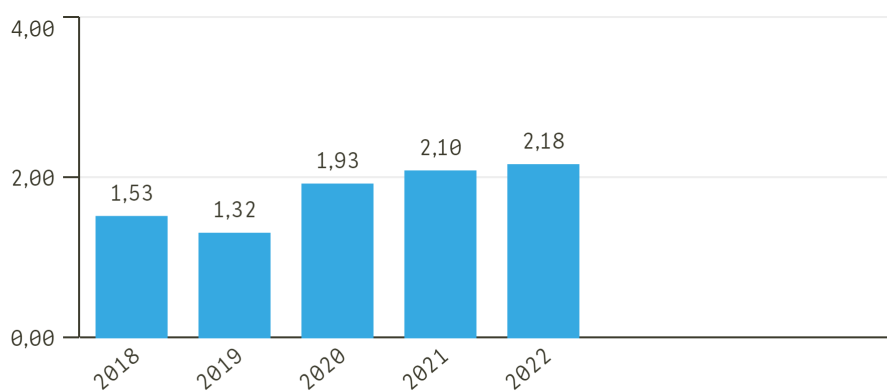
Figuur 31: Slaagkans naar verhuurmodel

Inschrijf- en vooral zoektijd zijn makkelijker uitlegbaar en geven een concreter inzicht in hoe lang het duurt om een andere woning via Klik voor Wonen te vinden. Deze paragraaf zoomt hier om deze reden verder uitsluitend op in. Om te beginnen geven we in onderstaande figuur de trend van de gemiddelde inschrijftijd in Moerdijk weer:



Figuur 32: Trend gemiddelde inschrijftijd tot en met 2022

Het groeiend aantal actief woningzoekenden toont zich in de stijgende zoektijd van afgelopen jaren:



Figuur 33: Trend gemiddelde zoektijd tot en met 2022

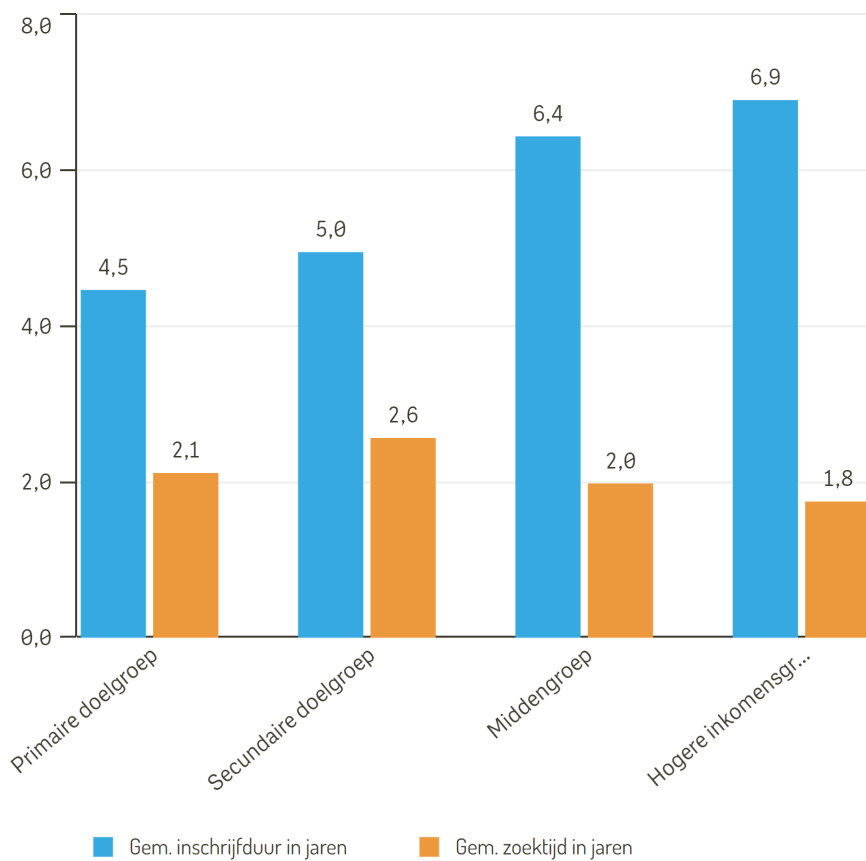
Als we de inschrijf- en de zoektijd uitsplitsen naar de verschillende modellen, worden de eerste verschillen tussen de indicatoren en manieren van zoeken zichtbaar.

Verdeel methode	Gem. zoektijd in jaren	Gem. inschrijfduur in jaren
Inschrijfduur	5,7	2,5
Loting	1,8	1,3
Nieuwbouw	5,6	2,5
<b>Totaal</b>	<b>4,8</b>	<b>2,2</b>

Figuur 34: Inschrijfduur en zoektijd per verhuurmodel

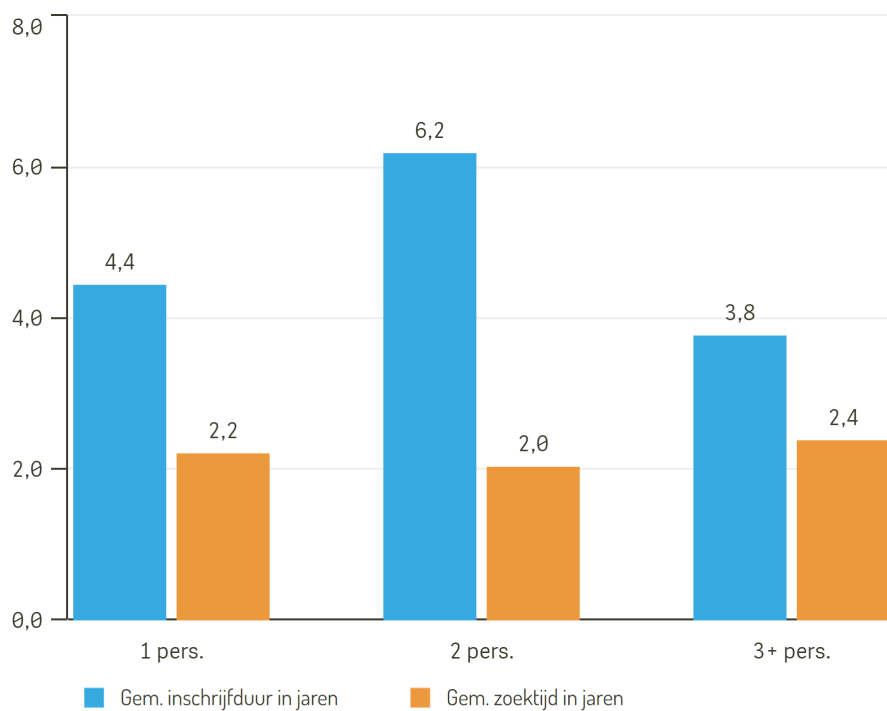
Andere verschillen liggen niet zozeer in de modellen besloten, maar in de verschillen tussen de klantprofielen. In het oog springend is vooral de variatie van de gemiddelde inschrijf- en zoektijd bij het model 'Inschrijfduur'. Als we deze uitsplitsen naar inkomens, huishoudgrootte, wijken en leeftijd, ligt de bandbreedte van de inschrijftijd tussen 1,8 tot 5,7 jaar en de zoektijd varieert van 1,3 tot 2,5 jaar.

Onderstaande figuur laat zien dat de primaire doelgroep samen met de midden- en hoger inkomens met 2,1 jaar en respectievelijk 2,0 en 1,8 jaar zoektijd onder het gemiddelde duikt en dus beter aan bod komt dan de secundaire inkomensgroep.

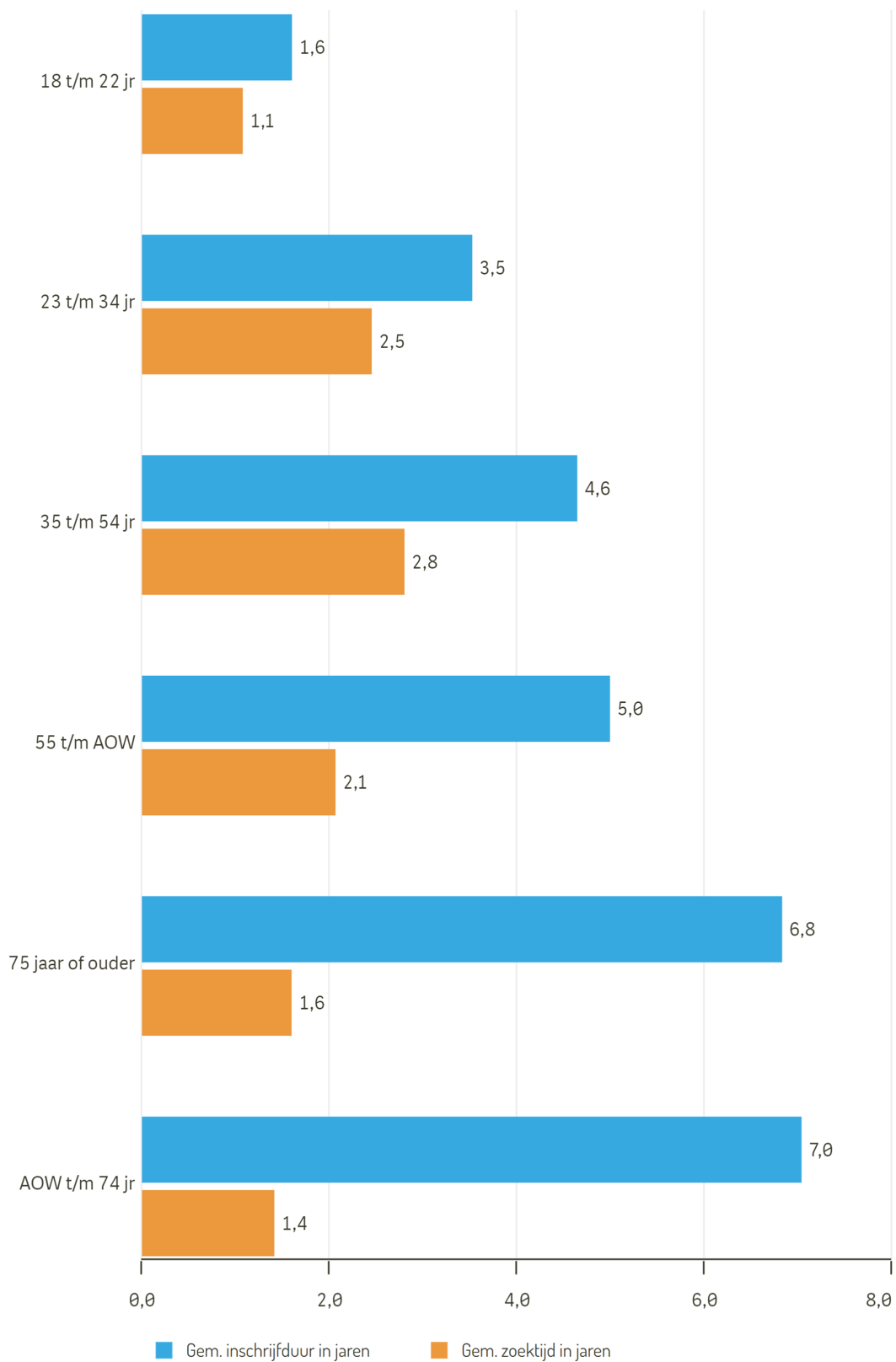


Figuur 35: Inschrijf- en zoektijd naar inkomensgroepen 2022

Inschrijf- en zoektijd zijn ook onderverdeeld naar huishoudgrootte en leeftijdscategorie:

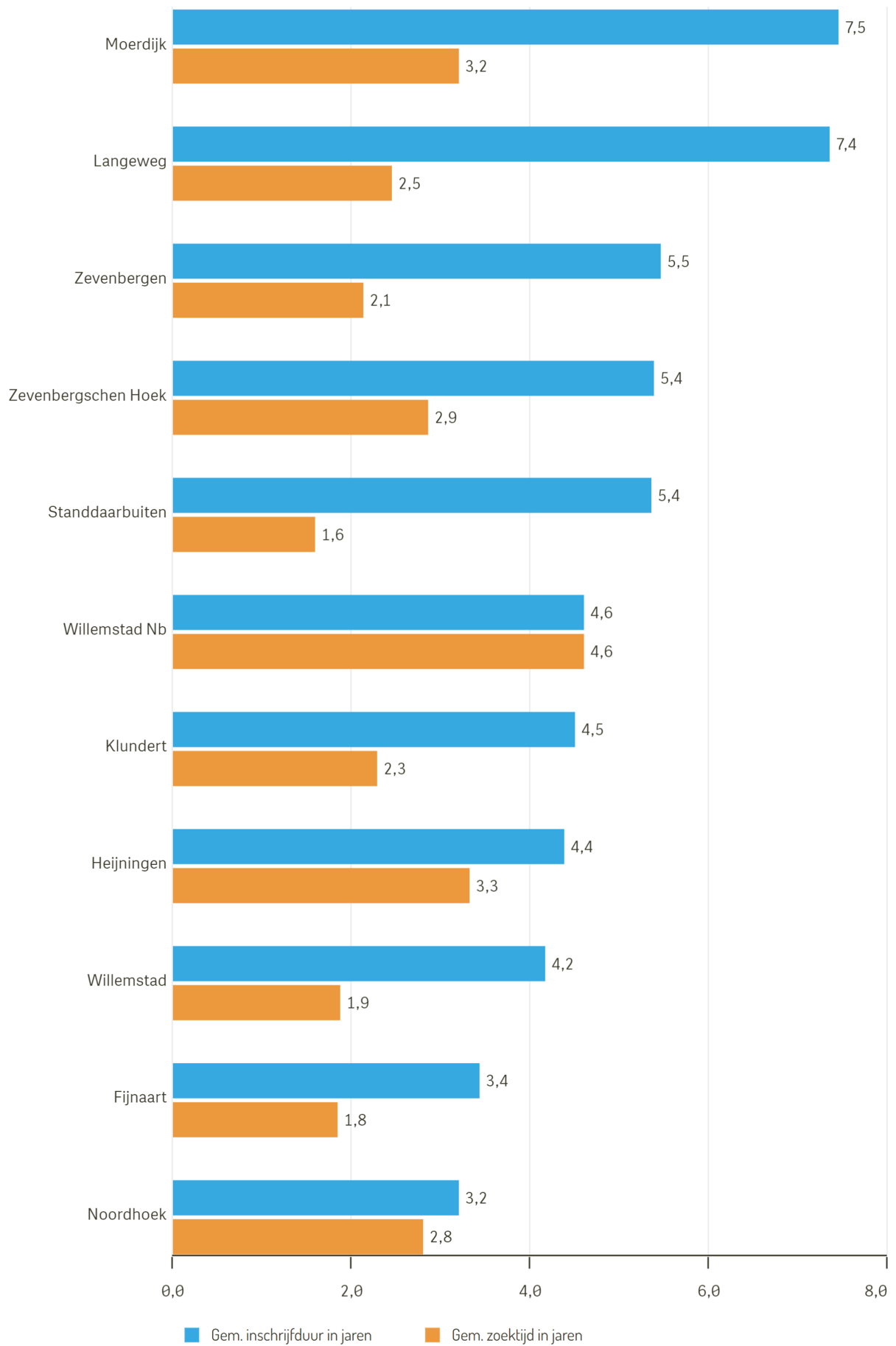


Figuur 36: Inschrijf- en zoektijd naar huishoudgrootte 2022



Figuur 37: Inschrijf- en zoektijd naar leeftijd 2022

Per kern komen de inschrijf- en zoektijd op de volgende verdeling uit:

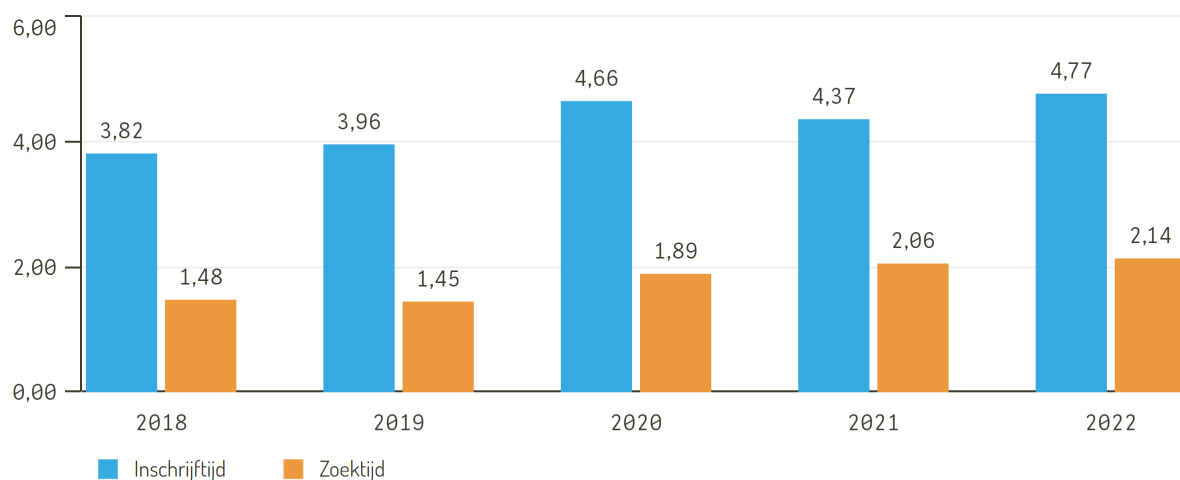


Figuur 371: Inschrijf- en zoektijd naar woonplaats 2022

## Verschillende aanbod manieren

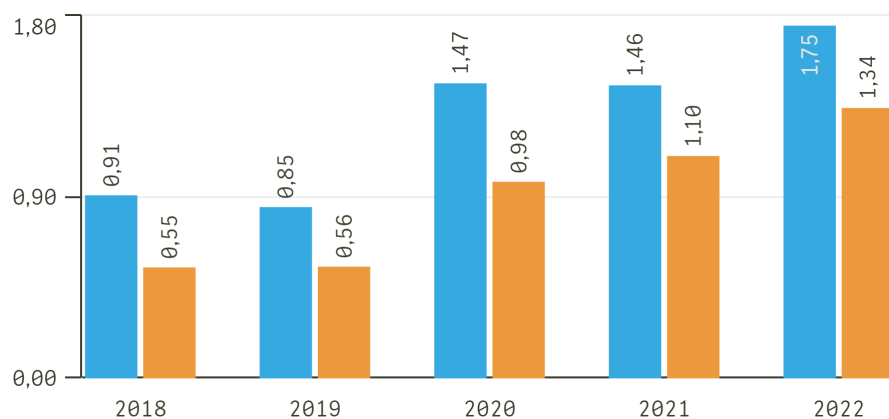
De aangesloten verhuurders van Klik voor Wonen adverteren hun woningaanbod dagelijks op de website van Klik voor Wonen. Bijna elke dag is er dus een nieuwe woning te zien in de etalage, waar je als woningzoekende onbeperkt kunt reageren op het totale woningaanbod. Uiteraard volgens de spelregels van Passend Toewijzen. De verhuurders hebben de keuze om woningen op verschillende manieren (modellen) aan te bieden. Bij deze manieren van aanbieden zien we ook verschillen in inschrijftijd en zoektijd. We geven hierna de trends per aanbod manier aan.

**Inschrijfduur:** de woningzoekende met de langste inschrijftijd, krijgt de woning als eerste aangeboden. Net als voorgaande jaren vond in 2022 het overgrote deel 58,9% (129 woningen) van alle verhuringen op basis van inschrijfduur plaats. De onderstaande tabel geeft de trend in oplopende inschrijftijd en zoektijd bij aanbieden op basis van inschrijfduur weer.



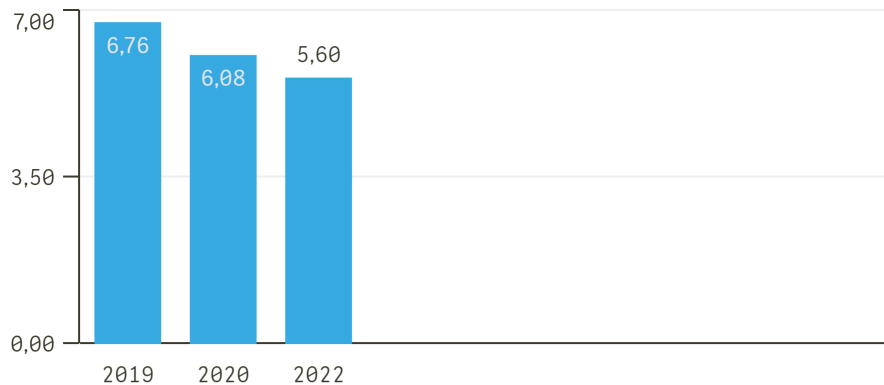
Figuur 38: Trend inschrijftijd en zoektijd via inschrijfduur tot en met 2022

**Loting:** uit alle reacties selecteert het systeem door middel van loting de eerste kandidaat. Het maakt in dit model dus niet uit hoe lang je ingeschreven staat. Loting bedient de doelgroep met weinig inschrijfduur. Dat is ook goed terug te zien in de gemiddelde inschrijfduur en gemiddelde zoektijd. De trend is dat ook bij Loting de inschrijftijd en zoektijd langer wordt, maar met het verschil tussen verhuringen op inschrijftijd (6,4 jaar) terwijl dit voor de Lotingwoningen slechts op 2,2 jaar ligt. In 2022 vond 20,0% (244 woningen) van alle verhuringen op basis van loting plaats.



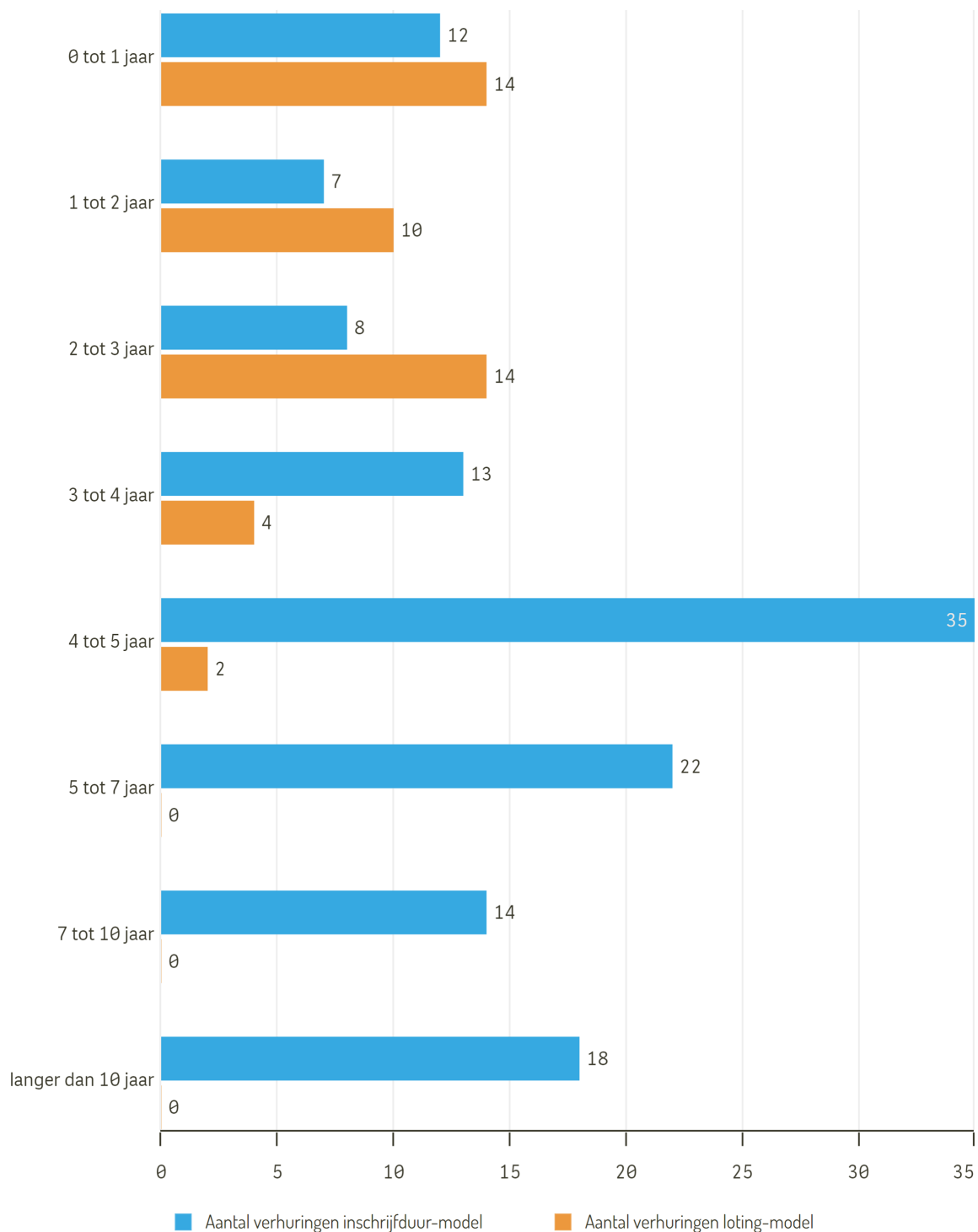
Figuur 40: Trend inschrijftijd en zoektijd via loting tot en met 2022

**Nieuwbouwmodel:** verhuurders publiceren meerdere nieuwbouwwoningen vaak in één verzameladvertentie. Het aantal advertenties komt hierdoor niet overeen met het feitelijk aantal verhuurde nieuwbouwwoningen. In 2022 vond 5,5% (12 woningen) van alle verhuringen op basis van het nieuwbouwmodel plaats.



Figuur 42: Trend inschrijftijd via nieuwbouwmodel tot en met 2022 \*) Trend zoektijd via nieuwbouwmodel tot en met 2022 is momenteel niet beschikbaar

Tot slot kijken we naar het aantal jaar dat een woningzoekende stond ingeschreven op het moment dat hij in 2022 een woning vond via het verhuurmodel 'Inschrijfduur' en 'Loting'. Uit deze tabel is te zien dat mensen met een korte inschrijftijd het, net als voorgaande jaren, vooral moeten hebben van loting. Tegelijkertijd is de loting slaagkans aan het verkleinen, doordat het aantal reacties van woningzoekenden op dit model ieder jaar toeneemt.



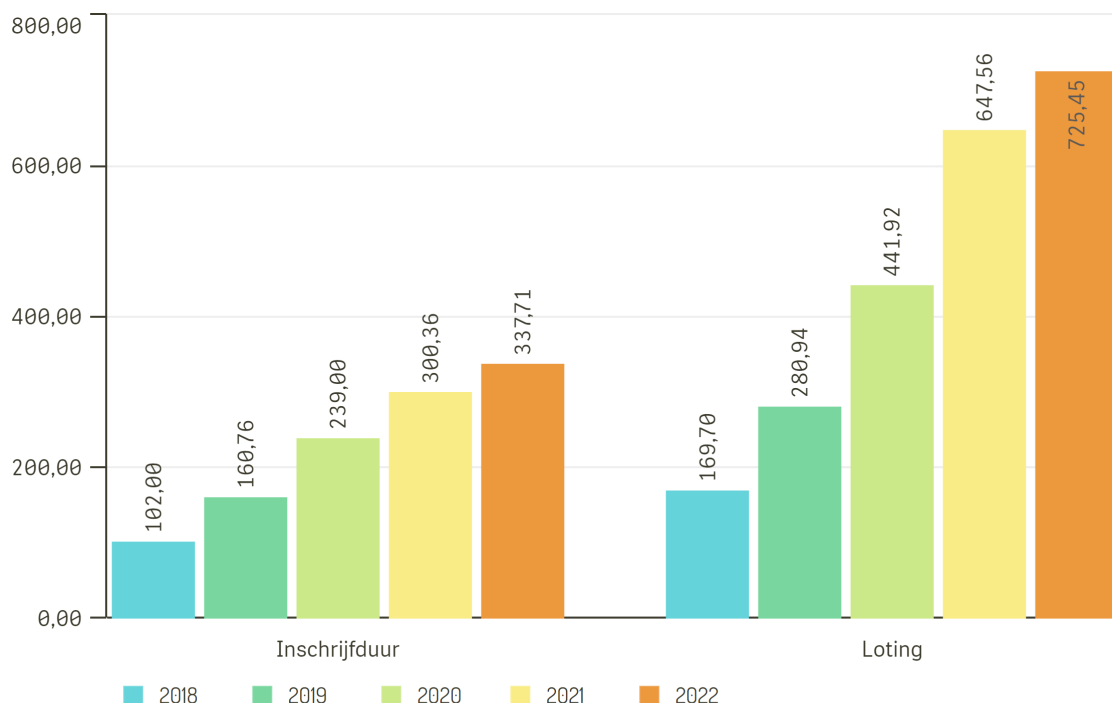
Figuur 46: Aantal inschrijfjaren bij verhueringen op basis van "Inschrijfduurmodel" en op basis van "Lotingmodel" 2022

## 4.2 Reacties per woning

Klik voor Wonen kent geen restricties als het gaat om het aantal keer dat een woningzoekende mag reageren op het woningaanbod. De verwachting is dat als het aantal actief woningzoekende groeit, ook het aantal reacties per woning toeneemt. In 2022 publiceerden Woonkwartier 240 woningen. Het totaal aantal reacties op deze advertenties was 78.885 Een toename van ruim 59 reacties per woning ten opzichte van 2021.

### Gemiddeld aantal reacties

Het gemiddeld aantal reacties per model verschilt enorm. Op een bestaande woning aangeboden op basis van 'Inschrijfduur' reageerden gemiddeld 337 woningzoekenden. Een woning die werd verloot had gemiddeld 725 reacties. In beide modellen kwamen opnieuw meer reacties binnen dan in 2021, toen het gemiddelde voor woningen op inschrijfduur 300 was en bij loting 647.

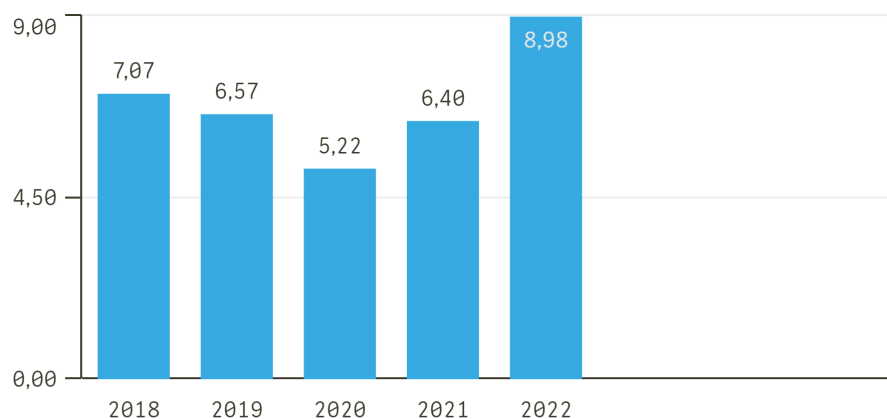


Figuur 47: Trend gemiddeld aantal reacties per woning tot en met 2022

### 4.3 Weigering en afwijzingen

Weigeringen vinden plaats vanuit verschillende perspectieven. Als een woningzoekende weigert, betreft dit feitelijk een "nee van de klant". Een andere situatie betreft een afwijzingen door de verhuurder. In dat geval is er sprake van een "nee van de verhuurder", en weigert de woningzoekende dus niet zelf. Dit kan ook opgaan voor een instelling, ook zij kunnen een woningzoekende afwijzen, dit zien we niet vaak gebeuren.

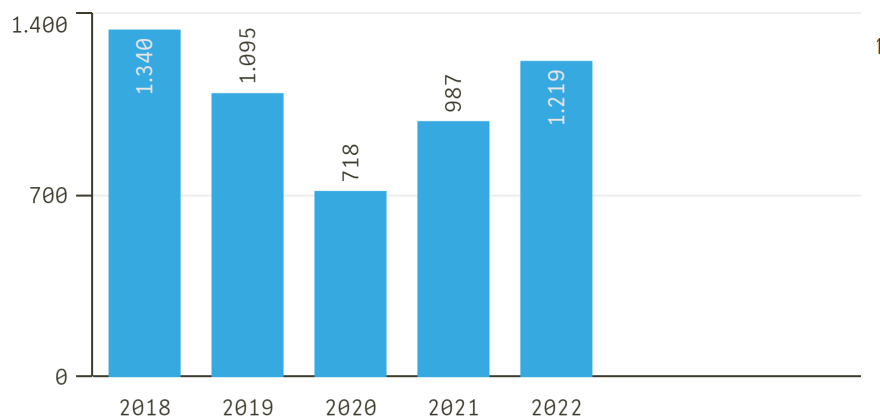
In 2022 had Woonkwartier bijna negen aanbiedingen nodig om tot een geslaagde match te komen. Positief geredeneerd betekent dat de mogelijkheid om onbeperkt te weigeren de klant keuzevrijheid biedt. Negatief gezien vormt een weigering een teleurstelling voor de klant, omdat de woning om wat voor reden dan ook niet voldoet. Bovendien moeten andere kandidaten langer wachten voordat er duidelijkheid is over hun positie.



Figuur 48: Ontwikkeling aanbiedingsgraad afgelopen 5 jaar

Kijkend naar het aantal actief woningzoekenden (29.030 in 2022) zien we dat 17,8% (6.370) van hen een of meerdere woningen geweigerd heeft. Dit brengt een totaal aantal weigeringen van 15.939 met zich mee. Van dit totaal kwamen 1.219 weigeringen naar aanleiding van een Woonkwartier woningadvertentie in Moerdijk.

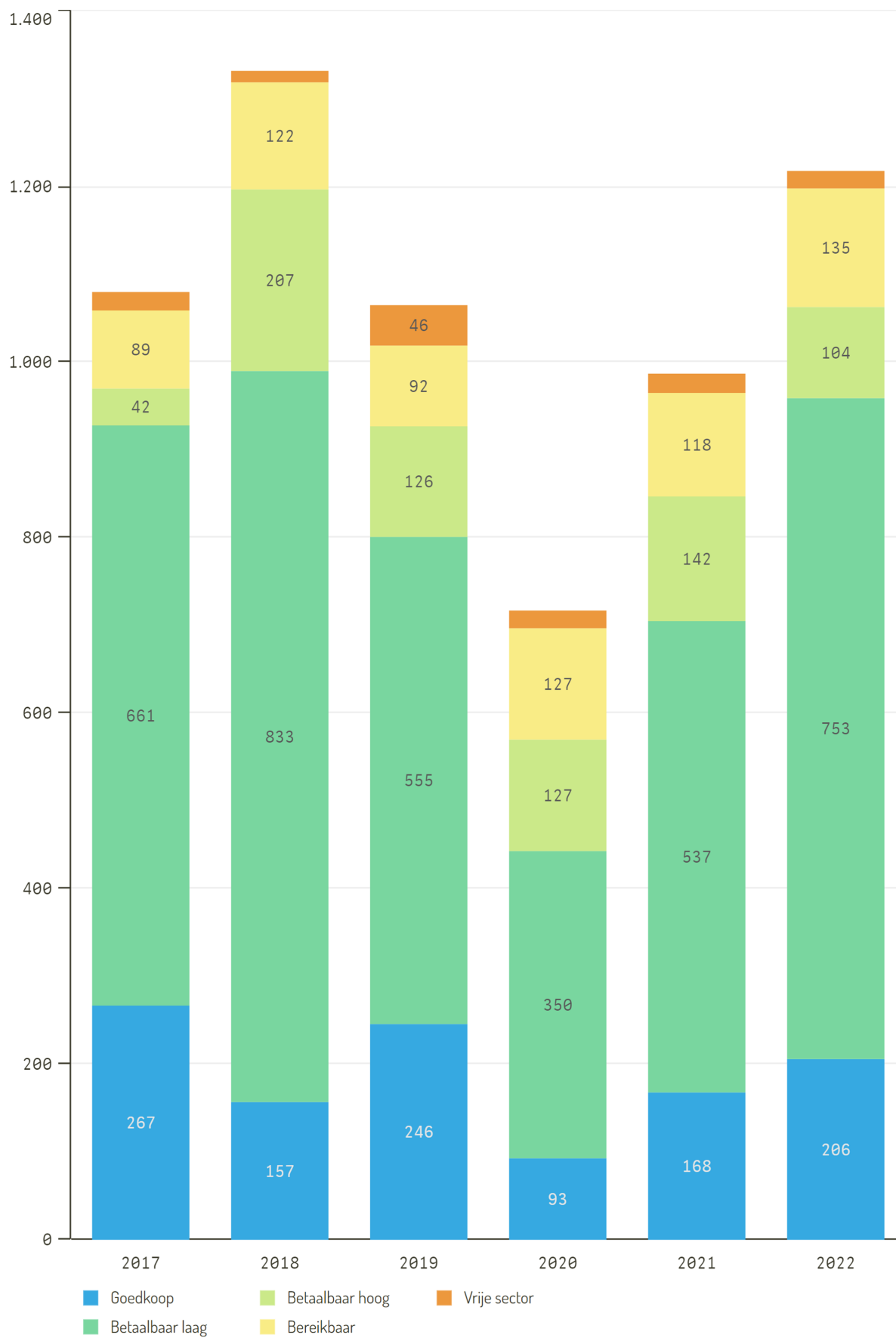
Mogelijke verklaring voor de toename van het aantal aanbiedingen en weigeringen, ligt bij de toename van de inzet van groepsbezichtigingen in 2022. Bij groepsbezichtigingen vinden in het algemeen veel weigeringen plaats. In de Corona jaren 2020-2021 is dit vrijwel niet ingezet. De groepsbezichtiging wordt ingezet bij leegstaande mutatiewoningen om tijd te winnen in het aanbodproces en daarmee huurderiving te beperken.



Figuur 49: Ontwikkeling weigeringen afgelopen 5 jaar

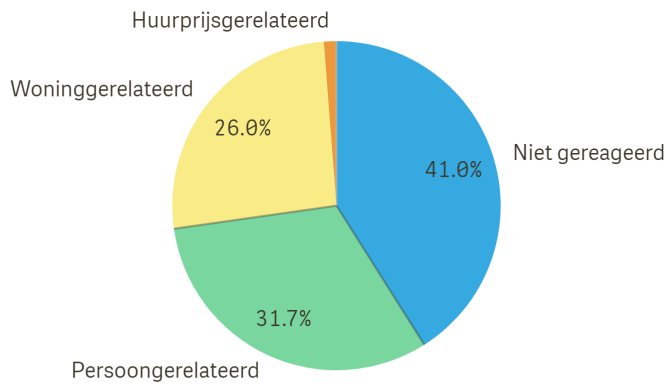
### Weigeringen verder uitgelicht

Als we de weigeringen onderverdelen naar huurprijsklasse, zien we vooral dat op woningen met een betaalbaar-lage huur geweigerd wordt.



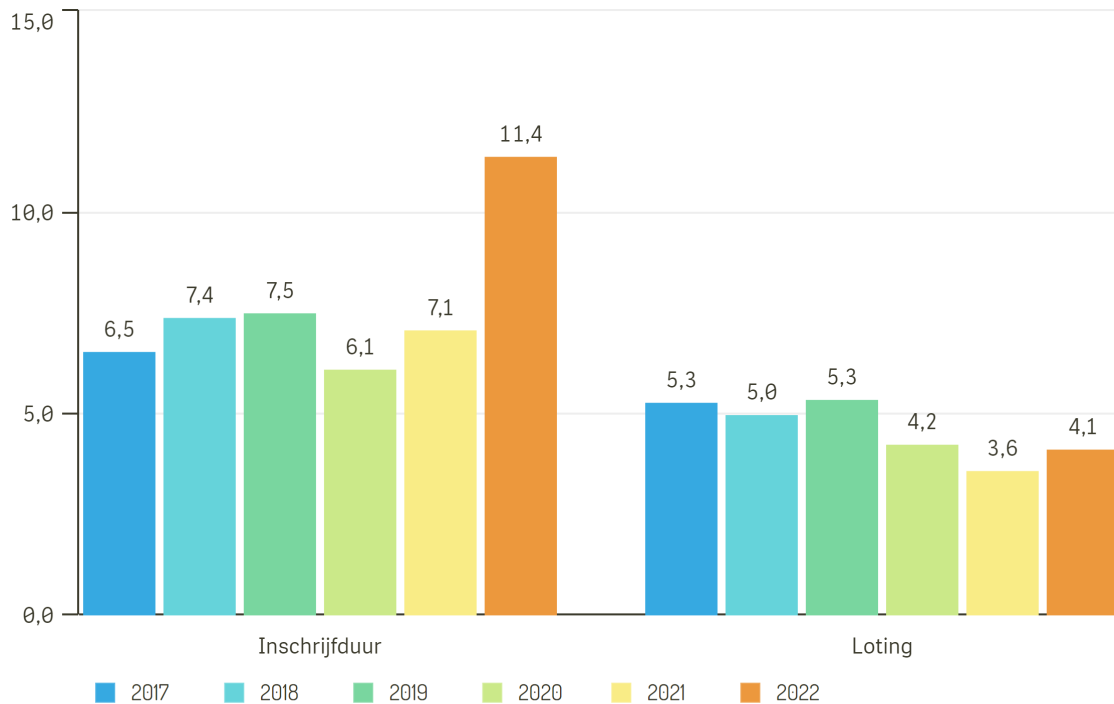
Figuur 51: Weigeringen per huurprijsklasse tot en met 2022

De argumentatie die de woningzoekenden bij het weigeren aangeven, zijn vervolgens minder vaak huurprijs gerelateerd, maar onder te verdelen naar het niet of niet meer reageren op woningaanbod (41,0%), naar persoonlijke redenen (31,7%) en naar woning- of woonomgeving gerelateerde antwoorden (26,0%).



Figuur 52: Weigeringscategorieën 2022 - in percentages

Tot slot is uit de aanbiedingsgraad op te maken hoe vaak een woningzoekende van de aangeboden woning af ziet. Voor het totaal aantal woningen verandert dit niet veel, wel zijn per model nog steeds grote verschillen zichtbaar. We mogen daaruit concluderen dat de lotingwoningen de meer spoedzoekende woningzoekenden bedient, die minder kieskeurig zijn. Of andersom geredeneerd; woningzoekenden die meer inschrijfduur opgebouwd hebben, zijn over het algemeen kritischer.



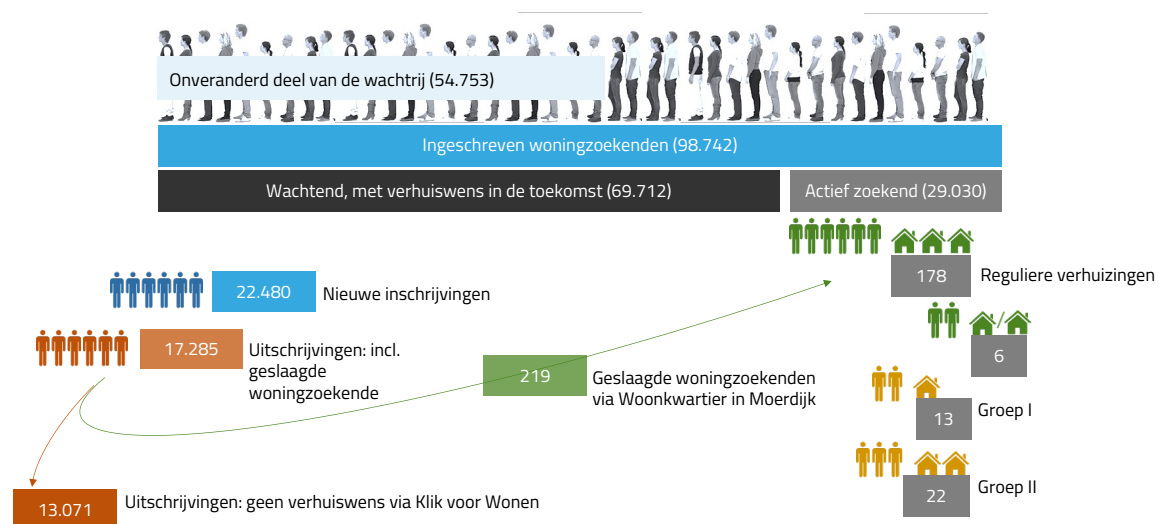
Figuur 54: Trend aanbiedingsgraad tot en met 2022

## 5. Bijzondere verhuringen

### 5.1 Uitzonderingsposities in beeld

De aangesloten verhuurders bepalen voor een groot gedeelte samen hoe de woonruimtebemiddeling binnen Klik voor Wonen plaatsvindt. Daarnaast is er vrijheid om ook eigen beleid te voeren. Dat maakt het mogelijk om per verhuurder af te wijken van het met elkaar afgestemde, reguliere bemiddelingsproces. Dit gebeurde op lokaal niveau. Vooral omdat het huisvesten van bijzondere doelgroepen de bekende extra verplichtingen met zich meebrengt. Deze verhuringen noemen we bijzondere verhuringen. Afgelopen jaren neemt dit aantal procentueel toe. Daarom gaat het gesprek regelmatig over welke klantgroepen we op welke manier en op welke schaal bevoordelen ten opzichte van de overige woningzoekenden.

Het managementinformatiesysteem van Klik voor Wonen geeft ons hierin een transparant inzicht. Dit vertaalden we naar onderstaande versimpelde weergave van het totale klantenbestand als wachtrij:



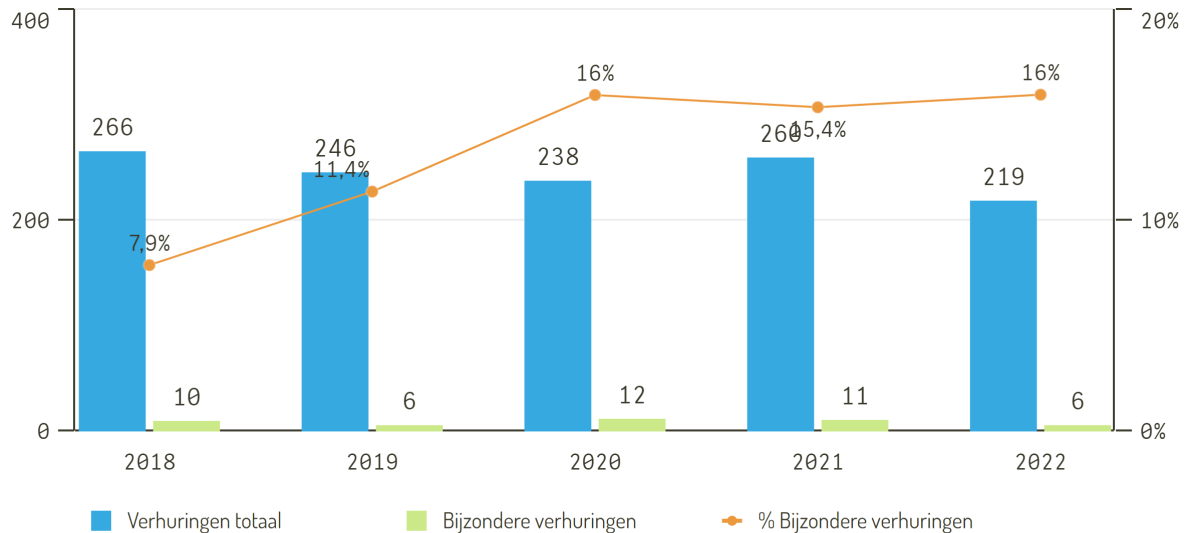
Binnen gemeente Moerdijk vonden 219 verhuringen via Woonkwartier plaats en 18 verhuringen via Alwel, Woonvizier en Mooiland. Van het Woonkwartier verhuurresultaat betrof 16,0% een bijzondere verhuring. Door de verschillende uitzonderingscategorieën verschuift het beeld van het totaal aan bemiddelingen dat we eerder in deze rapportage gaven. Daarom eerst een toelichting op een onderscheid binnen de bijzondere verhuringen:

- Groep I: De groep woningzoekenden die vanwege een persoonlijke uitzonderingspositie op basis van **herstructurering, sociale urgentie, Wmo- of zorgindicatie** voorrang kregen bij het toewijzen van een woning. Zij reageren zelf op dit specifieke woningaanbod en dit aanbod was voor regulier woningzoekenden zichtbaar als een voor bijzondere verhuring gelabelde advertentie.
- Groep II: De groep woningzoekenden die direct aanbod ontvangt, bijvoorbeeld vanwege een **taakstelling – uitstroom maatschappelijke opvang en statushouders – of maatwerk**. Deze groep woningzoekenden wordt direct bemiddeld door de verhuurder, een instelling of andere samenwerkingspartner van de verhuurder naar een woning met een specifiek voorrangslabel. Zij reageren dus niet zelf op woningen en de woning wordt niet geadverteerd, op de website van Klik voor Wonen. En is daarmee niet zichtbaar voor de regulier woningzoekenden. Verantwoording over deze toewijzingen vond wel plaats via Klik voor Wonen.

De bijzondere verhuringen in Moerdijk waarbij de klant gebruik kan maken van een voorrangsregeling, zijn in 2022 licht toegenomen tot 16,0% van het totaalresultaat. In 2021 lag dit percentage iets lager op 15,4%.

Verhuurder	Verhuringen totaal	Klant reageert zelf	Klant ontvangt direct aanbod	Bijzondere verhuringen totaal	% Bijzondere verhuringen over maanden
Woonkwartier	219	13	22	35	16,0%
<b>Totaal</b>	<b>219</b>	<b>13</b>	<b>22</b>	<b>35</b>	<b>16,0%</b>

Figuur 59: Bijzondere verhuringen in aantallen en percentage van totaal aantal verhuringen 2022



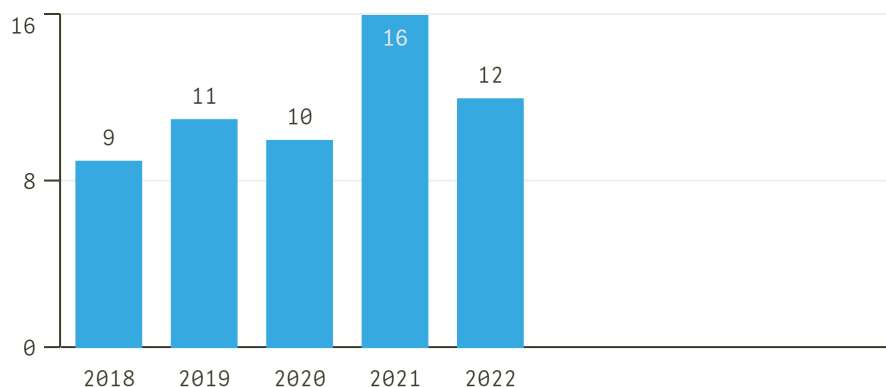
Figuur 59a: Bijzondere verhuringen t.o.v. totaal aantal verhuringen over de laatste 5 jaar

## 5.2 Bijzondere verhuring op basis van herstructurering, sociale urgentie, Wmo- of zorgindicatie

**Herstructurering:** herstructureerders zijn huishoudens die vanwege sloop of herontwikkeling van hun corporatiewoning moeten verhuizen. Als zij een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd hebben, krijgen zij voorrang op andere woningzoekenden. Zij krijgen eerst kans om zelf te reageren op gewenste woningen. Als dat niet lukt, zoekt de verhuurder kort voor de sloopdatum met de kandidaten naar geschikte woonruimte en worden zij direct bemiddeld.

**Urgentie:** In de sommige gemeenten kunnen woningzoekenden aanspraak maken op urgentie voor een sociale huurwoning als zij te maken krijgen met een noodsituatie, bijvoorbeeld wanneer er sprake is van huiselijk geweld.

**Wmo- en zorgindicatie:** betreft de rechtstreekse bemiddelingen voor mensen met een lichamelijke beperking, die - op basis van de Wet maatschappelijke ondersteuning – met voorrang verhuizen naar een gelijkvloerse of aangepaste woning.



Figuur 60: Aantal uitzonderingen vanuit herstructurering, urgentie Wmo- en zorgindicatie van 2018 tot en met 2022

### 5.3 Bijzondere verhuring op basis van een taakstelling (uitstroom maatschappelijke opvang en statushouders) of maatwerk

#### Taakstelling maatschappelijke opvang

Kandidaten uit de maatschappelijke opvang zijn mensen die uitstromen vanuit diverse woonvormen van instellingen voor maatschappelijke opvang. Als woningzoekenden kregen zij voorrang op regulier ingeschreven klanten van Klik voor Wonen. Op die manier hielden zij niet langer dan noodzakelijk een kostbare en schaarse plek binnen een instelling bezet.

Voor de gemeente Moerdijk bestaan hierover geen structurele afspraken, zoals wel het geval is via het Regionaal kompas in de gemeente Halderberge. Incidentele aanvragen voor Moerdijk worden afzonderlijk beoordeeld. In 2022 was dit niet aan de orde en werden er geen woningen met voorrang verhuurd aan huishoudens vanuit de maatschappelijke opvang.

#### Taakstelling statushouders

Achter deze uitzonderingen ligt een taakstellende afspraak met de gemeente Moerdijk ten grondslag. Statushouders zijn namelijk vluchtelingen met een verblijfsstatus met recht op reguliere huisvesting. Aangezien de gemeente zelf geen sociale huurwoningen bezitten, is zij genoodzaakt deze zogenaamde taakstelling als overheidsverplichting tot huisvesten weg te leggen bij de lokale woningcorporaties. De statushouders worden gehuisvest in de goedkope tot bereikbare huur.

Gemeente	Verhuringen totaal	Statushouder verhuringen	%
Moerdijk	219	16	7,3%
<b>Totaal</b>	<b>219</b>	<b>16</b>	<b>7,3%</b>

## 6 Begrippenlijst

### 6.1 Inschrijvingen

<b>Actieve inschrijvingen</b>	Inschrijvingen, waarbij de woningzoekenden minimaal één keer in de rapportageperiode op een geadverteerde woning reageerden.
<b>Passieve inschrijvingen</b>	Inschrijving van woningzoekenden die alleen staan ingeschreven om inschrijfduur op te bouwen en niet reageren op vrijkomende woningen.

### 6.2 Inkomensgroepen in 2022

<b>Primaire inkomens</b>	Huishouden heeft inkomen onder het maximum-inkomen voor huurtoeslag en heeft recht op huurtoeslag. De hoogte van het maximum-inkomen is in 2022 € 24.075 voor een alleenwonende onder de AOW-leeftijd, € 23.975 voor een alleenwonende boven de AOW-leeftijd en € 32.675 voor een meerpersoonshuishouden onder de AOW-leeftijd (€ 32.550 boven de AOW-leeftijd).
<b>Secundaire inkomens</b>	Huishouden heeft inkomen boven het maximum-inkomen voor huurtoeslag en verdient niet meer dan de EU-norm (€ 40.024 in 2022). Huishouden heeft geen recht op huurtoeslag.
<b>Middeninkomens</b>	Huishoudinkomen ligt tussen de EU-norm € 40.024 en € 44.655 (peil 2022).
<b>Hogere inkomens</b>	Huishoudinkomen ligt boven € 44.656 (peil 2022).

Alle genoemde normbedragen worden ieder kalenderjaar door de overheid vastgesteld. De cijfers in de rapportage zijn op basis van de in dat jaar geldende grenzen.

### 6.3 Huurprijsklassen in 2022

<b>Goedkoop</b>	Kale huurprijs tot en met de kwaliteitskortingsgrens	≤ €442,47
<b>Betaalbaar voor 1- en 2-persoonshuishoudens</b>	Kale huurprijs vanaf de kwaliteitskortingsgrens tot en met de eerste aftoppingsgrens	Vanaf > €442,47 t/m ≤ €633,25
<b>Betaalbaar voor 3- en meerpersoonshuishoudens</b>	Kale huurprijs vanaf de eerste aftoppingsgrens tot en met de tweede aftoppingsgrens	> € 633,25 en ≤ € 678,66
<b>Bereikbaar</b>	Kale huurprijs vanaf de tweede aftoppingsgrens tot en met de maximale huurgrens	> € 678,66 en ≤ 763,47
<b>Vrije sector</b>	Kale huurprijs hoger dan de maximale huurgrens	> €763,47

De grenzen van de huurprijsklassen worden ieder kalenderjaar door de overheid vastgesteld. De cijfers in de rapportage zijn op basis van de in dat jaar geldende grenzen.

### 6.4 Huurprijsgrenzen 2018 - 2022

	<b>kwaliteits-kortingsgrens</b>	<b>Eerste aftoppingsgrens</b>	<b>Tweede aftoppingsgrens</b>	<b>Maximale huurgrens</b>
<b>2018</b>	€ 417,34	€ 597,30	€ 640,14	€ 710,68
<b>2019</b>	€ 424,44	€ 607,46	€ 651,03	€ 720,42
<b>2020</b>	€ 432,52	€ 619,01	€ 663,40	€ 737,14
<b>2021</b>	€ 442,46	€ 633,25	€ 678,66	€ 752,33
<b>2022</b>	€ 442,47	€ 633,25	€ 678,66	€763,47

## 6.5 Herkomst nieuwe huurders

Binnen eigen gemeente	Een van de twee nieuwe huurder is afkomstig uit de gemeente waarin de verhuurde woning staat.
Binnen werkgebied KvW	Een nieuwe huurder is afkomstig uit een andere gemeente binnen het werkgebied van Klik voor Wonen. Tot het werkgebied behoren de volgende gemeenten: Alphen-Chaam, Baarle-Nassau, Breda, Drimmelen, Etten-Leur, Geertruidenberg, Halderberge, Moerdijk, Oosterhout, Roosendaal, Rucphen, Steenbergen en Zundert.
Van elders	Een nieuwe huurder is afkomstig uit een gemeente buiten het werkgebied van Klik voor Wonen.

## 6.6 Woonruimtebemiddelingsmodellen

Op inschrijfduur	De woningen worden op basis van inschrijftijd verhuurd. Dit geldt voor de woningen in de modellen:
	<b>Inschrijfduur:</b> de inschrijfduur bepaalt de volgorde. De kandidaat met de langste inschrijfduur krijgt de woning aangeboden. Woningen in het aanbodmodel worden geadverteerd op de website.
	<b>Nieuwbouwmodel:</b> er wordt een verzamel advertentie op de website gepubliceerd. Een reactie op deze advertentie geldt als een reactie op alle woningen in het nieuwbouwproject. De kandidatenlijst wordt op basis van inschrijfduur of via loting bepaald. Belangstellenden krijgen een uitnodiging voor een kijkdag. De eerste kandidaat in de wachtrij heeft de eerste keuze bij de uitgifte van de nieuwbouwwoningen.
	<b>Optiemodel:</b> bij het optiemodel geeft een woningzoekende zijn of haar interesse aan voor een cluster woningen door hierop een optie te nemen. Deze vorm van toewijzing werd in de loop van 2020 afgeschaft omdat de weigeringsgraad bijzonder hoog was. Immers na een inschrijftijd van meerdere jaren zijn de woonwensen veranderd en heeft men geen interesse meer.
Niet op inschrijfduur	De inschrijfduur die een woningzoekende heeft opgebouwd is niet van belang. Dit geldt voor de woningen die verhuurd worden via de modellen:
	<b>Eerste reageerder:</b> de betreffende woningen worden geadverteerd op de website en degene die als eerste reageert, heeft de eerste keuze van huren. De opgebouwde inschrijfduur van een kandidaat heeft hierop geen invloed.
	<b>Lotingmodel:</b> de te verloten woningen worden geadverteerd op de website. Alle kandidaten die reageren dingen in gelijke mate mee bij de loting. De opgebouwde inschrijfduur van een kandidaat heeft hierop geen invloed.
Bemiddeling	De woningen worden een op een verhuurd aan kandidaten uit bijzondere doelgroepen. Dit gebeurt via de modellen:
	<b>Bemiddelingsmodel:</b> dit is de rechtstreekse koppeling van een woningzoekende aan een woning, zonder de mogelijkheid voor andere woningzoekenden om op deze woning te reageren. Bemiddeling wordt gebruikt in voorrangssituaties, maar ook bij bijv. woningruil, interne opschuiving of coöptatie.
	<b>Aanbod bijzondere doelgroepen:</b> Aan bijzondere doelgroepen te verloten woningen worden geadverteerd op een besloten deel van de website. Alleen bepaalde instellingen (gemeente, Vluchtelingenwerk, instellingen voor maatschappelijke opvang) kunnen namens hun cliënten reageren op deze woningen. De kandidaten voor wie is gereageerd, dingen in gelijke mate mee bij de loting. Dit model wordt sinds begin 2018 in een aantal gemeenten gebruikt.
	Modellen waarbij woningzoekenden zelf reageren op het woningaanbod. Dit zijn alle modellen behalve het bemiddelingsmodel, het aanleunmodel, aanbod bijzondere doelgroepen en het optiemodel.

## 6.7 Bijzondere doelgroepen

<p>In veel gemeenten maken woningcorporaties, gemeenten en instellingen voor maatschappelijke opvang afspraken over het verlenen van voorrang aan bijzondere doelgroepen. In het maatschappelijke debat worden woningzoekenden uit deze doelgroepen vaak allemaal ‘urgente’ genoemd. Hieronder worden (de afspraken over de huisvesting van) de bijzondere doelgroepen en de doelgroep ‘sociaal urgente’ omschreven.</p>	
<b>Statushouders</b>	<p>Jaarlijks dient iedere gemeente een door het Ministerie van Justitie bepaald aantal asielzoekers met een verblijfsvergunning te huisvesten. De lokale corporaties zorgen voor de uitvoering van deze taak.</p>
<b>Uitstromers uit de maatschappelijke opvang</b>	<p>Mensen die uitstromen vanuit instellingen voor maatschappelijke opvang naar reguliere woonruimte. In een aantal gemeenten zijn afspraken gemaakt over het maximale aantal ter beschikking te stellen woningen.</p>
<b>WMO-kandidaten</b>	<p>Mensen met een lichamelijke beperking kunnen op basis van de Wet Maatschappelijke Ondersteuning voorrang aanvragen om te kunnen verhuizen naar een gelijkvloerse of aangepaste woning. Deze woningzoekenden worden ook weleens medisch urgente genoemd.</p>
<b>Herstructureringskandidaten</b>	<p>Voorrangsregeling voor mensen die vanwege de sloop van hun corporatiewoning moeten verhuizen. Zij krijgen eerst kans om zelf op het reguliere woningaanbod te reageren. Als dat niet lukt, wordt kort voor de sloopdatum in overleg met de kandidaat een geschikte woning aangeboden.</p>
<b>Sociaal urgente</b>	<p>Wanneer een huishouden een verklaring van sociale urgentie krijgt, geldt deze alleen in de eigen gemeente en valt er in het algemeen weinig of niets te kiezen. De voorrangsregelingen voor sociale urgentie verschillen per gemeente. In de meeste gemeenten is alleen voorrang mogelijk in een levensbedreigende situatie, waarbij verhuizing de enige oplossing is of bij dakloosheid na brand of instortingsgevaar.</p> <p>In een enkele gemeente kunnen woningzoekenden zelf bepalen dat zij voorrang willen. Deze woningzoekenden krijgen eenmalig met voorrang een woonruimte aangeboden, zonder dat daarbij gelet wordt op de huishoudenssituatie. Wie gebruik maakt van deze regeling raakt zijn inschrijftijd kwijt.</p>

## 6.8 Overige voorrangsregelingen

<p>De corporaties in hebben ook een aantal mogelijkheden om voorrang te verlenen zonder dat sprake is van een regeling voor een bijzondere doelgroep. Afspraken hierover verschillen per gemeente e. Voorbeelden van dergelijke afspraken zijn: ingrijpen door de maatwerkadviseur (woningcorporatie lost met maatwerk een schrijnende situatie op, bijv. bij financiële problemen of ouderdom), Wonen+ (een woningtoewijzing in ruil voor maatschappelijke inzet in een bepaalde buurt of wijk) (aan dit project kwam in 2020 een eind, geldt dus niet meer voor de komende jaren) en de beheermaatregel, bedoeld om lastige situaties met eigen huurders op te lossen, bijvoorbeeld bij een hoogoplopend conflict in een complex.</p>
---

## 6.7 Bijzondere doelgroepen

<p>In veel gemeenten maken woningcorporaties, gemeenten en instellingen voor maatschappelijke opvang afspraken over het verlenen van voorrang aan bijzondere doelgroepen. In het maatschappelijke debat worden woningzoekenden uit deze doelgroepen vaak allemaal ‘urgenten’ genoemd. Hieronder worden (de afspraken over de huisvesting van) de bijzondere doelgroepen en de doelgroep ‘sociaal urgenten’ omschreven.</p>	
<b>Statushouders</b>	<p>Jaarlijks dient iedere gemeente een door het Ministerie van Justitie bepaald aantal asielzoekers met een verblijfsvergunning te huisvesten. De lokale corporaties zorgen voor de uitvoering van deze taak.</p>
<b>Uitstromers uit de maatschappelijke opvang</b>	<p>Mensen die uitstromen vanuit instellingen voor maatschappelijke opvang naar reguliere woonruimte. In een aantal gemeenten zijn afspraken gemaakt over het maximale aantal ter beschikking te stellen woningen.</p>
<b>WMO-kandidaten</b>	<p>Mensen met een lichamelijke beperking kunnen op basis van de Wet Maatschappelijke Ondersteuning voorrang aanvragen om te kunnen verhuizen naar een gelijkvloerse of aangepaste woning. Deze woningzoekenden worden ook weleens medisch urgenten genoemd.</p>
<b>Herstructureringskandidaten</b>	<p>Voorrangsregeling voor mensen die vanwege de sloop van hun corporatiewoning moeten verhuizen. Zij krijgen eerst kans om zelf op het reguliere woningaanbod te reageren. Als dat niet lukt, wordt kort voor de sloopdatum in overleg met de kandidaat een geschikte woning aangeboden.</p>
<b>Sociaal urgenten</b>	<p>Wanneer een huishouden een verklaring van sociale urgentie krijgt, geldt deze alleen in de eigen gemeente en valt er in het algemeen weinig of niets te kiezen. De voorrangsregelingen voor sociale urgentie verschillen per gemeente. In de meeste gemeenten is alleen voorrang mogelijk in een levensbedreigende situatie, waarbij verhuizing de enige oplossing is of bij dakloosheid na brand of instortingsgevaar.</p> <p>In een enkele gemeente kunnen woningzoekenden zelf bepalen dat zij voorrang willen. Deze woningzoekenden krijgen eenmalig met voorrang een woonruimte aangeboden, zonder dat daarbij gelet wordt op de huishoudenssituatie. Wie gebruik maakt van deze regeling raakt zijn inschrijftijd kwijt.</p>

## 6.8 Overige voorrangsregelingen

<p>De corporaties in hebben ook een aantal mogelijkheden om voorrang te verlenen zonder dat sprake is van een regeling voor een bijzondere doelgroep. Afspraken hierover verschillen per gemeente. Voorbeelden van dergelijke afspraken zijn: ingrijpen door de maatwerkadviseur (woningcorporatie lost met maatwerk een schrijnende situatie op, bijv. bij financiële problemen of ouderdom), Wonen+ (een woningtoewijzing in ruil voor maatschappelijke inzet in een bepaalde buurt of wijk) (aan dit project kwam in 2020 een eind, geldt dus niet meer voor de komende jaren) en de beheermaatregel, bedoeld om lastige situaties met eigen huurders op te lossen, bijvoorbeeld bij een hoogoplopend conflict in een complex.</p>
---

## 7. Colofon

Bij dit jaarverslag is de volgende partij betrokken:

### Deelnemer Klik voor Wonen

Verhuurder	Gemeente	Verhuureenheden	website
Woonkwartier	Moerdijk	4.107	<a href="http://www.woonkwartier.nl">www.woonkwartier.nl</a>

# Bijlage – Managementsamenvatting

## Jaarverslag Klik voor Wonen 2022 REGIONAAL

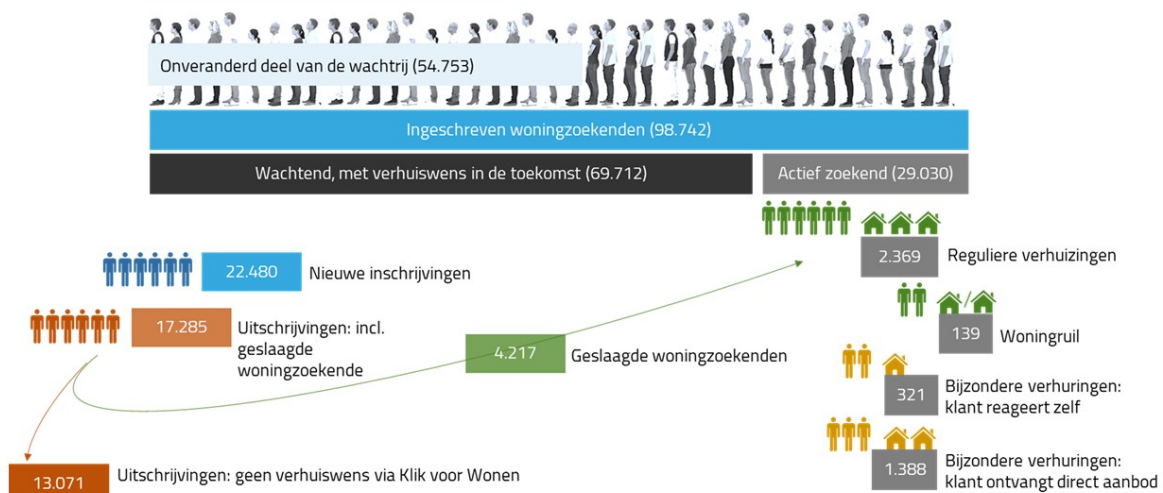
Stichting Klik voor Wonen is dé woonruimtebemiddelaar in West-Brabant voor vooral sociale huurwoningen. In deze samenvatting zetten we de belangrijkste kerncijfers op een rijtje, gevisualiseerd in onderstaande wachtrij afbeelding.

De druk op de woningmarkt blijft toenemen. Ook in West-Brabant zijn er meer mensen op zoek naar een sociale huurwoning dan dat er woningen vrijkomen. We zien in 2022 meer nieuwe inschrijvingen dan uitschrijvingen. Bestaande huurders maken weinig verhuisbewegingen. Het aantal verhuringen daalde opnieuw in 2022. Kortom wij, als sociale verhuurders, staan voor uitdagingen om de woningzoekenden te helpen.

### Meer actief woningzoekenden

Woningzoekenden mogen onbeperkt reageren op vrijkomende woningen en in 2022 deden ze dat ruim 1,6 miljoen keer. We zien dat de verhouding tussen het totaal aantal ingeschreven woningzoekenden en het aandeel actief woningzoekenden daarbinnen, sinds 2020 stabiliseert op 29%. Deze woningzoekenden reageerden een of meerdere keren, maar de mate van reageren is heel verschillend. Zo'n 3.273 mensen plaatsten maar één reactie, terwijl er 39 woningzoekenden zijn geweest die dit jaar meer dan 1.000 reacties plaatsten.

Kijken we niet alleen naar 1x reageren per jaar, maar gemiddeld maandelijks (21%), wekelijks (11%) of dagelijks (1%), dan zijn de percentages actieve woningzoekenden beduidend minder. We zien ook verschillen in het aantal reacties tussen de modellen en de groepen woningzoekenden. Op een woning in de loting reageren mensen 2 keer zoveel, als op woningen via inschrijfduur. Senioren met een langere inschrijfduur zochten selectief en reageerden sporadisch. Terwijl jongeren zoveel mogelijk op advertenties reageerden. Ruim 69.700 woningzoekenden staan ingeschreven uit voorzorg of met een verhuwens in de toekomst.



### **Kansen**

Naast inschrijftijd geven ook zoektijd en slaagkans de druk op de sociale huurmarkt aan. De kans om een woning te vinden is vaak afhankelijk van de opgebouwde inschrijfduur. De gemiddelde inschrijfduur is in 2022 licht toegenomen naar 6,7 jaar tegenover 6,6 jaar in 2021. De zoektijd - de periode tussen de eerste reactie en woningacceptatie - is korter, maar ook toegenomen naar gemiddeld 2,5 jaar. De slaagkans geeft inzicht in de verhouding tussen het aantal verhuringen binnen de aanbodmodellen en het aantal actief woningzoekenden. Het afgelopen jaar daalde de slaagkans van 11,6% naar 11,1%.

De druk op de woningmarkt is dan wel hoog, maar met name de woningzoekenden met een lange inschrijfduur zijn kritisch bij het verzilveren van hun wachttijd. Gemiddeld waren bijna zes aanbiedingen nodig om tot een geslaagde match te komen. Woningen via inschrijfduur moesten vaker aangeboden worden (6,9 keer) dan via loting (3,8 keer). Hieruit blijkt dat de 'minder kieskeurige woningzoekende' op lotingwoningen reageert.

### **Verdeling woningzoekenden**

Het inkomen van woningzoekenden bepaalt grotendeels hun mogelijkheden op de sociale huurwoningmarkt. De belangrijkste doelgroep (primair) zijn huishoudens met een inkomen dat recht hebben op huurtoeslag. De secundaire groep zijn de inkomens die mogen huren tot € 763,47, maar geen huurtoeslag ontvangen. De overige woningzoekenden hebben een midden- of hoger inkomen.

Ongeveer 1/3 van alle Nederlandse huishoudens is een eenpersoonshuishouden. Binnen de actief woningzoekenden zijn zij met 62% fors vertegenwoordigd. Ook zien we dat de groep actief woningzoekenden met het profiel 'jonge, kleine huishouden met een beperkte portemonnee' het vaakst voorkwam. Dit beeld vormt geen trendbreuk ten opzichte van afgelopen jaren.

Bij de verhuringen valt al jaren het grootste aandeel in de primaire inkomensgroep (68%), gevolgd door de secundaire groep (22,5%) en daarna de midden- (3,9%) en hoge inkomens (5,6). Het percentage éénpersoonshuishoudens iets op en het aandeel drie- of meerpersoonshuishoudens juist iets af. Het aantal tweepersoonshuishoudens in 2021 bleef procentueel gelijk. Qua leeftijd zien we een kleine stijging bij zowel de jonge (18 tot en met 34 jaar) als de oudste leeftijdscategorieën (vanaf 55 jaar) dat slaagde in de zoektocht naar een woning. De leeftijdsgroep 24 tot en met 34 jaar kwamen iets minder aan bod.

### **Herkomst woningzoekenden**

We registeren de huidige woongemeente van woningzoekenden, maar is geen harde indicator voor de binding met een gemeente. Daar ligt meteen een belangrijke vraag voor de toekomst: kijken woningzoekenden alleen naar hun eigen en omliggende gemeentes? Of kiezen ze ervoor om in deze krappe woningmarkt juist buiten hun eigen regio te kijken? En ligt daar voldoende binding met hun werk of directe omgeving? Interessante vragen waarop we nu geen antwoord hebben, maar wel invloed hebben op ons gezamenlijke woningaanbod en de zoektocht naar een woning. We zien nog steeds dat de meerderheid van de nieuwe huurders binnen de eigen gemeente blijft wonen. Dit aandeel van 59,6% is vrijwel gelijk gebleven aan 2021, net als de instroom van nieuwe inwoners van buiten het werkgebied van Klik voor Wonen dat op 15,2% uitkomt. Verhuisbewegingen binnen de regio, maar buiten de eigen gemeente kwam uit op 25,2%.

### **Bijzondere verhuringen**

De bijzondere verhuringen aan kwetsbare groepen neemt fors toe naar 40,5% van de totale verhuringen (ten opzichte van 34,2% in 2021). Een vaste woonplek is belangrijk, ook voor mensen vanuit de maatschappelijke en zorginstellingen, statushouders, mensen met een lichamelijke beperking of mensen die vanwege sloop een nieuw huis nodig hebben. We zien dit jaar dat 321

woningzoekenden zelf reageerden en met een voorrangscade aan bod kwamen. Daarnaast werd aan 1.388 woningzoekenden één op één woningaanbod gedaan.

### **Creatieve oplossingen**

We beseffen heel goed dat de afname in verhuringen en de oplopende inschrijftijd voor woningzoekenden nu minder goed in balans zijn. Daarom zijn we aan de slag met creatieve oplossingen. Woningruil, woningen splitsen of delen, het bouwen van kleinere of tijdelijke woningen en het onderzoeken van andere woonvormen (flexwonen) zijn slechts enkele voorbeelden. Ook pakken we samen kansen op om meer verhuisbewegingen te stimuleren, zoals met de pilot 'Doorstroming'. Waardering Het tekort aan woningen heeft geen invloed op hoe woningzoekenden het contact met Klik voor Wonen ervaren. Sinds de zomer 2022 zijn bij iedere nieuwe verhuring de woningzoekende die deze woning weigerde en de woningzoekende die net misgreep benaderd voor klantonderzoek. Ondanks het feit dat deze doelgroep nog niet geslaagd is in hun zoektocht naar een nieuwe woning, waarderen zij Klik voor Wonen met een ruime 7 als positief. Een mooi cijfer gezien de context – die van een op slot zittende woningmarkt – waarbinnen onze dienstverlening plaatsvindt.