

Aan de leden van de raad

Raamsdonksveer, 27 februari 2024

Ons kenmerk : 20240209112587/Beleid
Onderwerp : Raadsinformatiebrief Kengetallen Klik voor Wonen 2023

Geachte leden van de raad,

Jaarlijks rapporteert Thuisvester over de stand van zaken omtrent de verhuur van hun woningen via Klik voor Wonen. Dit doen zij door middel van een kengetallenrapportage. Inmiddels zijn de cijfers van 2023 bekend. Met deze raadsinformatiebrief stellen we u op de hoogte van de belangrijkste bevindingen van 2023. In het vervolg zullen we de bevindingen jaarlijks aan u presenteren, in plaats van ieder halfjaar.

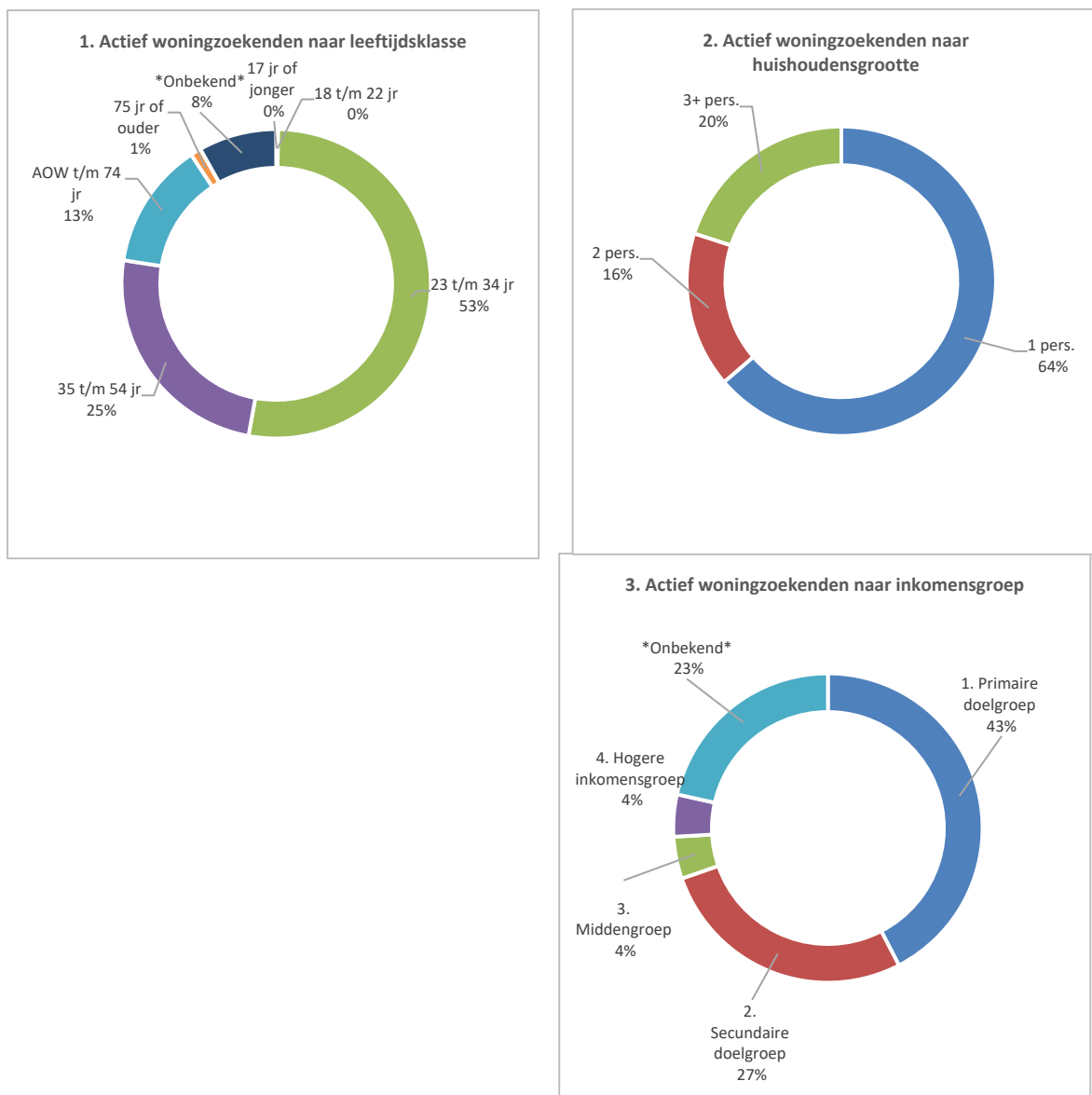
Woningzoekenden

De cijfers rondom woningzoekenden zijn gebaseerd op personen die momenteel woonachtig zijn in de gemeente Geertruidenberg. Deze cijfers schetsen een beeld van het aantal personen binnen de gemeente die momenteel op zoek zijn naar een woning, echter wil dit niet zeggen dat al deze woningzoekenden ook specifiek zoeken naar een woning binnen onze gemeente. Zij kunnen namelijk reageren op woningen in het hele werkgebied van Klik voor Wonen (West-Brabant).

We spreken van een actief woningzoekende in het geval diegene in de afgelopen 12 maanden minimaal 12 reacties via Klik voor Wonen heeft ingediend. Meer dan de helft van de actief woningzoekenden bestaat uit personen tot en met 34 jaar oud. Ook is het grootste deel van de actief woningzoekenden alleenstaand. In het rapport is tevens zichtbaar dat het aandeel actief woningzoekenden in Klik voor Wonen met een primair inkomen¹ het grootst is. Toch is het meest voorkomende profiel in de gemeente: de alleenstaande woningzoekende tussen de 23 en 35 jaar met een secundair inkomen¹.

¹ Inkomensgroepen 2023

- **Primaire inkomens:** Huishoudens met een inkomen onder het maximum-inkomen voor huurtoeslag. De hoogte van het maximuminkomen is €25.475 voor een alleenwonende onder de AOW-leeftijd en €25.075 voor een alleenwonende boven de AOW-leeftijd. Voor een meerpersoonshuishouden is dit €34.5750 onder de AOW-leeftijd en €33.800 boven de AOW-leeftijd.
- **Secundaire inkomens:** Huishoudens met een inkomen boven het maximum-inkomen voor huurtoeslag, maar niet meer dan de EU-norm. Voor een eenpersoonshuishouden is dit €44.035 en voor een meerpersoonshuishouden €48.625. Deze huishoudens hebben geen recht op huurtoeslag.
- **Middeninkomens:** Huishoudens met een inkomen dat ligt tussen €44.036 en €66.053 voor een eenpersoonshuishouden en tussen €48.626 en €72.938 voor een meerpersoonshuishouden.
- **Hogere inkomens:** Huishoudens met een inkomen vanaf €66.054 voor een eenpersoonshuishouden en €72.939 voor een meerpersoonshuishouden.

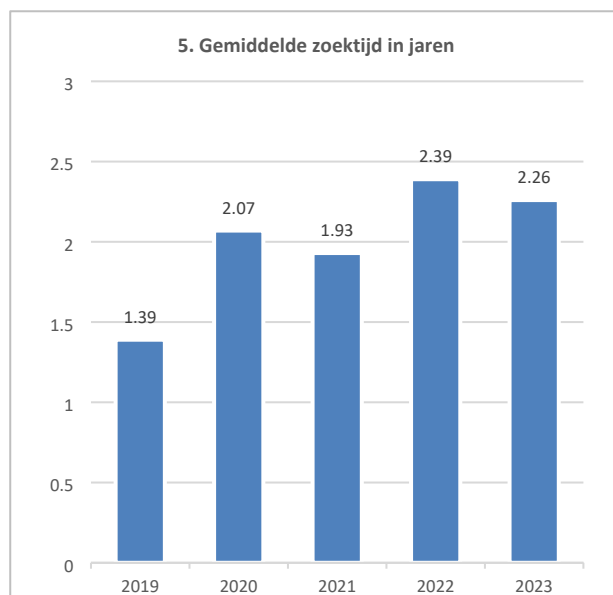
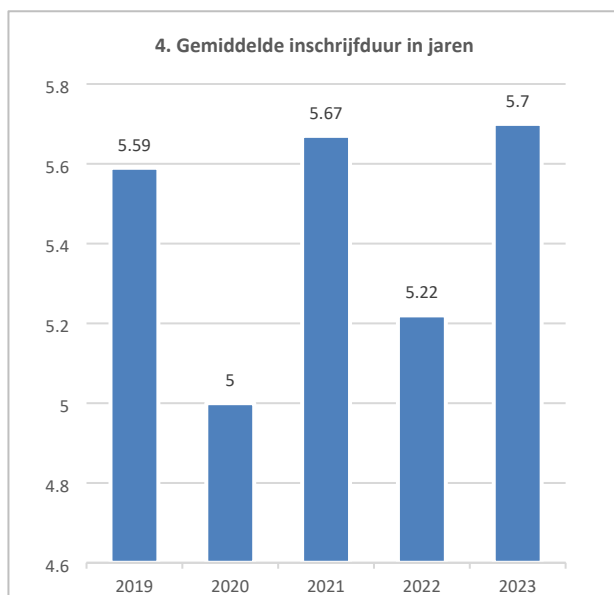


Inschrijfduur en zoektijd

De inschrijfduur is de tijd tussen de inschrijving van een persoon op Klik voor Wonen en een verhuring. De zoektijd is de tijd tussen de eerste reactie op een woning en een daadwerkelijke verhuring.

De gemiddelde inschrijfduur bij verhuring ligt in 2023 op 5,7 jaar. Ten opzichte van 2022 is hier een kleine stijging te zien. De gemiddelde zoektijd zakt daarentegen ten opzichte van voorgaand jaar. De inschrijfduur in Geertruidenberg ligt 1,2 jaar lager dan in het totale Klik voor Wonen-gebied. Dit gemiddelde ligt lager doordat personen die op basis van maatschappelijke binding volgens de huisvestingsverordening een woning toegewezen krijgen vaker een kortere inschrijfduur hebben. In het totale Klik voor Wonen-gebied is enkel in de gemeente Geertruidenberg en gemeente Rucphen een huisvestingsverordening van toepassing.

Omdat veel personen ervoor kiezen zich in te schrijven bij Klik voor Wonen voordat zij actief op zoek gaan naar een woning, is het logisch dat de inschrijfduren hoger liggen dan de zoektijd. Wanneer we een beeld willen krijgen van de druk op de woningmarkt is het met name van belang goed te kijken naar de zoektijd.

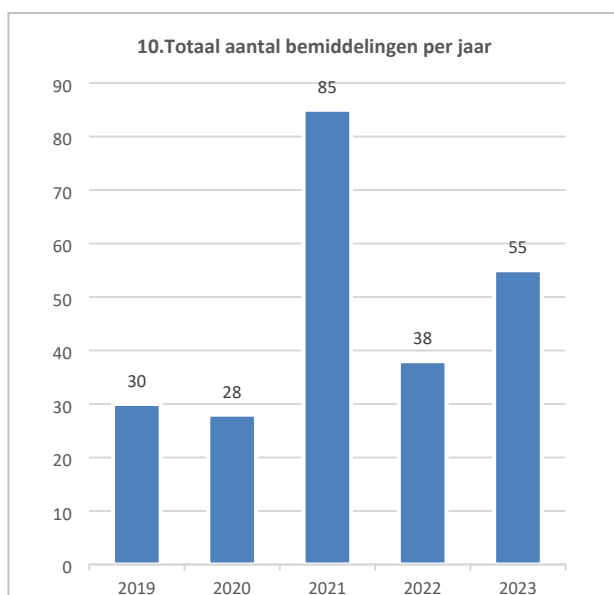
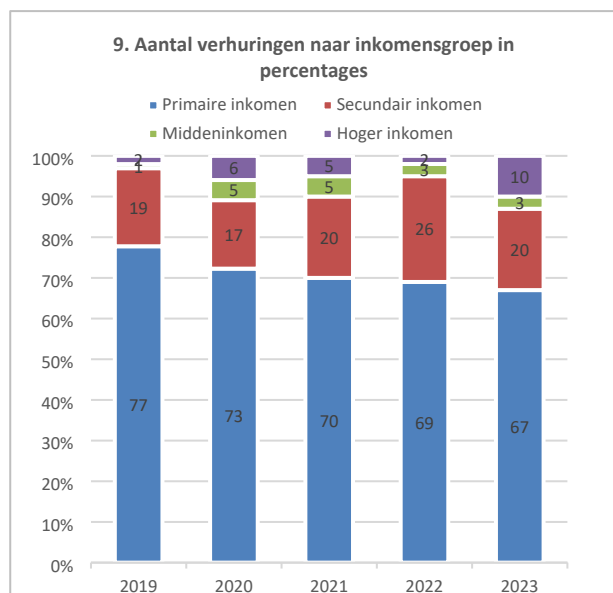
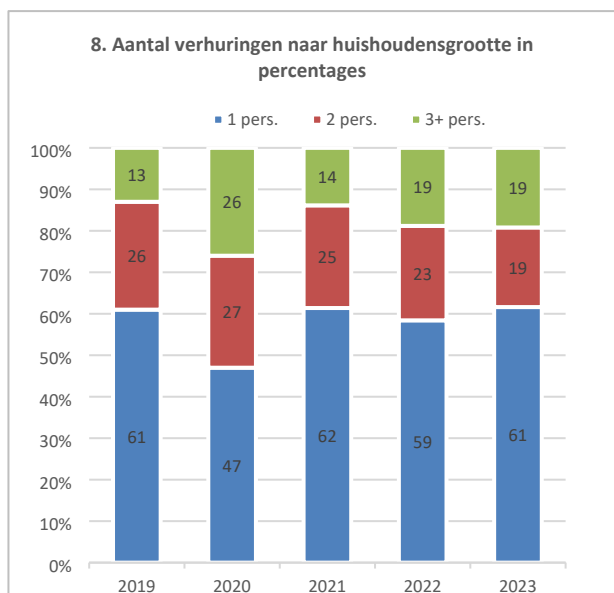
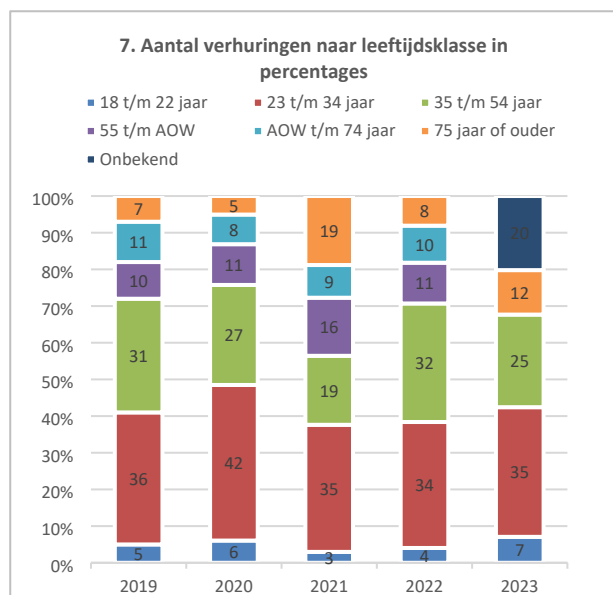
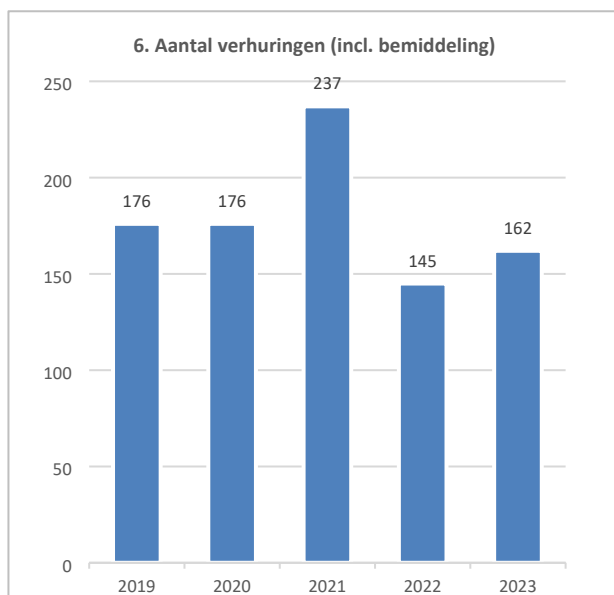


Verhuringen en bemiddelingen

In 2023 stijgt het aantal verhuringen ten opzichte van 2022. Het verschil was 17 verhuringen. Het grootste aandeel woningen is verhuurd aan woningzoekenden in de leeftijdscategorie van 23 tot 34 jaar (35%). Dit komt overeen met het onderdeel 'Woningzoekenden' waarin we zien dat dit de grootste leeftijdsgroep is die actief is op Klik voor Wonen. Momenteel zijn niet alle gegevens over de leeftijd van de huurders beschikbaar, waardoor de diagram een percentage van 20% onbekend laat zien. Het gaat hier waarschijnlijk over de leeftijdsklasse van 55 t/m 74 jaar.

Verder is te zien dat de meeste woningen zijn toegewezen aan eenpersoonshuishoudens en aan huishoudens met een primair inkomen. Deze trend is al langer zichtbaar in de gemeente en in het totale Klik voor Wonen-gebied. Het relatief hoge aantal verhuringen aan hogere inkomens is het gevolg van een hogere mutatiegraad onder vrije sectorwoningen in 2023.

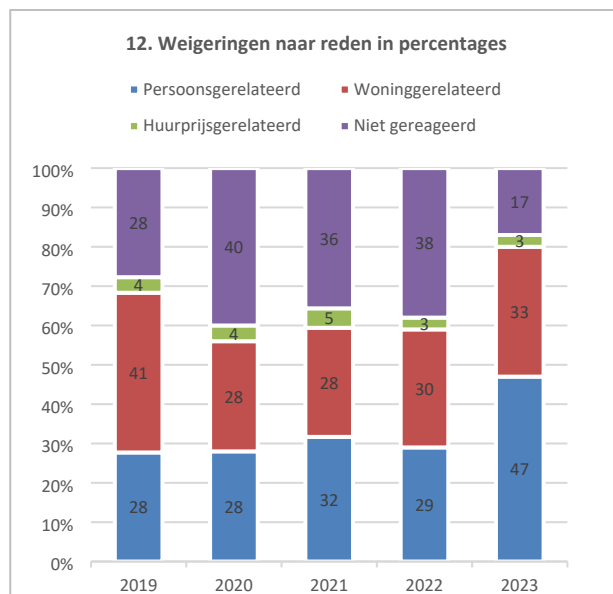
Ten slotte is het aantal keren dat een woning bemiddeld is in 2023 gelijk aan 55, waarbij vooral maatwerk en de huisvesting van statushouders de grootste bemiddelingsredenen waren. Bemiddeling houdt in dat woningen één op één verhuurd worden aan kandidaten uit bijzondere doelgroepen. Denk hierbij aan uitstromers van beschermd wonen en maatschappelijke opvang, dak- en thuislozen, statushouders, sociaal urgenten, en personen met een Wmo- of zorgindicatie. De woning wordt dan niet aangeboden op Klik voor Wonen, maar wordt buiten het systeem om toegewezen aan een kandidaat binnen een van deze doelgroepen.



Slaagkansen en weigeringen

Veel woningzoekenden reageren regiobreed. In het Klik voor Wonen-gebied waren er in 2023 in totaal 130.093 unieke reagerende woningzoekenden, bijna 30.000 meer dan vorig jaar. Van al deze unieke woningzoekenden heeft 6,6% minimaal 1 keer gereageerd op een woning in gemeente Geertruidenberg.

De slaagkans binnen gemeente Geertruidenberg ligt op 1,3%. Dat betekent dat 1 op de 77 reagerende woningzoekenden na één of meerdere reacties daadwerkelijk een woning kreeg. De slaagkans voor senioren ligt over het algemeen veel hoger dan het gemiddelde. Voor jongeren ligt de slaagkans, ondanks dat zij veel en breed reageren, lager. Dit zien we in het hele werkgebied van Klik voor Wonen. Wel is de slaagkans van jongeren tot 23 jaar iets verbeterd. Dit komt doordat Thuisvester in 2023 woningen tot de kwaliteitskortingsgrens (€452,20 in 2023) heeft gelabeld voor deze doelgroep tot 23 jaar.



Huisvestingsverordening, loting en informatieavond

Sinds 2022 is er sprake van een huisvestingsverordening waardoor Thuisvester maximaal 25% van de vrijkomende sociale huurwoningen publiceert met voorrang voor woningzoekenden met maatschappelijke binding. In 2023 publiceerde Thuisvester 24,7% (40 stuks) van de woningen met voorrang voor inwoners met binding. 35 woningen daarvan werden daadwerkelijk op basis van deze voorrang toegewezen. De 5 resterende woningen zijn zonder binding toegewezen: bij één woning waren er geen kandidaten met binding, de overige vier woningen zijn door kandidaten met binding geweigerd omdat de omgeving of woning niet beviel of vanwege persoonlijke omstandigheden.

In 2023 is geëxperimenteerd met het instrument loting. Dit om jongeren en jongvolwassenen met weinig inschrijfduur uit de gemeente meer perspectief te geven op een woning. Bij loting loot de computer onder alle woningzoekenden die gereageerd hebben op de woning. Woningzoekenden hebben dus, ongeacht hun inschrijfduur, even veel kans. Het experiment is eind 2023 geëvalueerd en wordt niet voortgezet omdat de toewijzingen niet direct bijdragen aan de slaagkans van de jongeren en jongvolwassenen uit de eigen gemeente.

Ten slotte organiseerde Thuisvester eind 2023 een informatieavond voor woningzoekenden uit de gemeente die veel (minimaal 175 in het afgelopen jaar) reageerden op woningen. Het bleek dat van deze bezoekers weinig personen wisten van de huisvestingsverordening. We zetten daarom meer in op communicatie over de mogelijkheden die de huisvestingsverordening biedt.

Conclusie

Op basis van de kengetallen van 2023 kan worden geconcludeerd dat de sociale huurwoningmarkt nog steeds onder druk staat en er sprake is van krapte. Met name jongeren hebben het moeilijk. Tevens valt op dat alle doelgroepen die een sociale huurwoning zoeken blijven toenemen. Een grotere groep personen kan en wil aanspraak maken op een sociale huurwoning. De afgelopen jaren hebben we ons met Thuisvester ingespannen om beleid te maken dat ervoor zorgt dat de kansen voor alle doelgroepen verbeteren, en dan met name voor de doelgroepen die momenteel weinig kans op een woning maken. Voorbeelden hiervan zijn het labelen voor jongeren en het invoeren van de huisvestingsverordening. Ook de komende jaren blijven we ons samen met Thuisvester inspannen voor de verschillende doelgroepen en voor het behoud van balans op de woningmarkt.

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van Geertruidenberg,
namens dezen,

Wethouder H.H.M. de Jongh