



klikvoor
wonen.nl

Jaarrapportage 2023

Klik voor Wonen Moerdijk

Vastgesteld door: Karin van Spijk | Woonkwartier
 Auteurs: Nancy Sebrechts
 Betreft: Jaarrapportage Klik voor Wonen Moerdijk 2023
 Datum: definitief 27 maart 2024

Inhoudsopgave

Woord vooraf	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
1. Managementsamenvatting gemeente Moerdijk.....	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
2. Woningzoekenden.....	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
2.1 Alle woningzoekenden.....	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
2.2 Actief woningzoekenden.....	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
3. Verhuringen.....	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
3.1 Alle verhuurde woningen	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
3.2 Passend toewijzen van de woningen	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
3.3 Verhuringen verder uitgelicht	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
4. Zoeken en vinden	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
4.1 Inschrijf- en zoektijd	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
4.2 Reacties per woning	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
4.3 Weigering en afwijzingen.....	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
5. Bijzondere verhuringen.....	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
5.1 Uitzonderingsposities in beeld	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
5.2 Bijzondere verhuring op basis van herstructurering, sociale urgentie, Wmo- of zorgindicatie, maatwerk of motivatie	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
5.3 Bijzondere verhuring op basis van een taakstelling (uitstroom maatschappelijke opvang en statushouders)	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
6 Begrippenlijst	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
7. Colofon	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
Bijlage – Managementsamenvatting Klik voor Wonen regionaal.....	46

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 2023 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 2022 zal in sommige gevallen 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 woningzoekende 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 2023 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 2023 Moerdijk

Woonkwartier verhuurde in 2023 via Klik voor Wonen 285 woningen, waarvan 88 nieuwbouwwoningen in gemeente Moerdijk. Hiermee komt het verhuurresultaat voor Woonkwartier in de gemeente Moerdijk op 59 verhuringen meer dan vorig jaar. Daarnaast verhuurde collega verhuurders Alwel, Woonvizier en Mooiland samen 18 woningen. In de voorgaande jaarrapportages zijn ook deze verhuringen in de gemeente Moerdijk meegenomen in de cijfers.

Het hogere verhuurresultaat is vooral het gevolg van de oplevering van nieuwbouwwoningen. De verdeling van verhuringen over de vijf huurprijsklassen en de vier inkomensgroepen is ten opzichte van voorgaande jaren nagenoeg gelijk gebleven.

Totaal 63,9% van de woningen had een huurprijs onder de eerste aftoppingsgrens ($\leq$ € 647,19). Nog eens 24,1% 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 64,7% van alle woningen verhuurd. Woonkwartier voert bewust beleid om ook de secundaire en middeninkomens kansen te bieden op een betaalbare woning. Met 25,8% verhuringen aan de secundaire doelgroep en 5,8% aan de middeninkomensgroep is het redelijk goed gelukt om deze doelstelling te behalen.

Van de woningen die werden aangeboden op de website van www.klikvoorwonen.nl werd 63% aangeboden in het model Inschrijfduur en 18% in het model Loting. Er waren 47 woningzoekenden die vanwege een persoonlijke uitzonderingspositie op basis van herstructurering, sociale urgentie, Wmo- of zorgindicatie, motivatie of maatwerk voorrang kregen bij het toewijzen van een woning. Daarnaast ontvingen 28 woningzoekenden een direct aanbod, vanwege een taakstelling – uitstroom maatschappelijke opvang en statushouders. Het totaal aantal bijzondere verhuringen kwam daarmee in 2023 uit op 27% (16% in 2022). Een forse stijging ten opzichte van het vorig jaar. Deze zijn m.n. het gevolg van toewijzingen op basis van ‘motivatie’ aan nieuwe huurders van het gemengd wonen complex De Boezem.

Wie in 2023 een woning ging huren in gemeente Moerdijk, had gemiddeld 5,7 jaar (4,8 jaar in 2022) ingeschreven gestaan bij Klik voor Wonen en gemiddeld 3,0 jaar (2,2 jaar in 2022) geleden voor het eerst een reactie geplaatst. In het model Inschrijfduur was de gemiddelde inschrijftijd 6,0 jaar en de zoektijd 2,8 jaar. In het model loting was de gemiddelde inschrijftijd 1,7 jaar en de zoektijd 1,5 jaar. In vergelijking met 2022 vertonen zowel de inschrijftijd als de zoektijd een oplopende lijn.

Op een bestaande woning aangeboden op basis van ‘Inschrijfduur’ reageerden gemiddeld 344 woningzoekenden. Een woning die werd verloot had gemiddeld 721 reacties. In beide modellen lag het aantal reacties op vergelijkbaar niveau als in het jaar 2022, toen het gemiddelde voor woningen op inschrijfduur 347 was en bij loting 735.

In de gemeente Moerdijk waren ruim 6 aanbiedingen nodig om tot een geslaagde match te komen. Deze aanbiedingsgraad is lager dan in 2022 toen gemiddeld 9 aanbiedingen nodig waren om een nieuwe huurder voor een vrijgekomen woning te vinden. Het aantal weigeringen is afgenomen; in totaal kwamen 1018 (in 2022 1.294) weigeringen naar aanleiding van een Woonkwartier woningadvertentie in Moerdijk. Mogelijk het gevolg van relatief veel nieuwwoningen en de beperktere inzet van groepsbezoeken. Die zorgen in het algemeen voor een hoog aantal weigeringen.

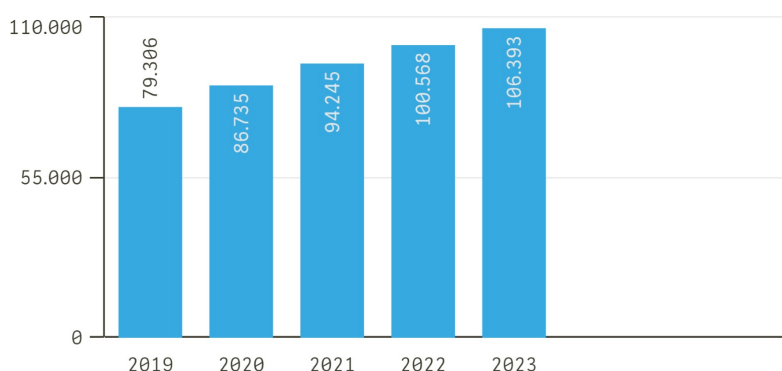
Bij het inschrijfmodel lag de aanbiedingsgraad op 9 keer (11 keer in 2022) ten opzichte van 3 keer bij het lotingmodel (4 keer in 2022). We mogen daaruit concluderen dat de lotingwoningen de meer spoedzoekende woningzoekenden bedient, die minder kieskeurig zijn. Of andersom geredeneerd; woningzoekenden 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 2023 meer nieuwe inschrijvingen dan uitschrijvingen. In dit hoofdstuk zoomen we in op de ingeschreven woningzoekenden van afgelopen jaar.

2.1 Alle woningzoekenden

Eind 2023 stonden ruim 106.393 huishoudens ingeschreven bij Klik voor Wonen. Dit zijn ruim 7.500 woningzoekenden meer dan het jaar daarvoor. We zien al jaren een toename van het aantal inschrijvingen. Dit jaar zette deze trend zich voort.

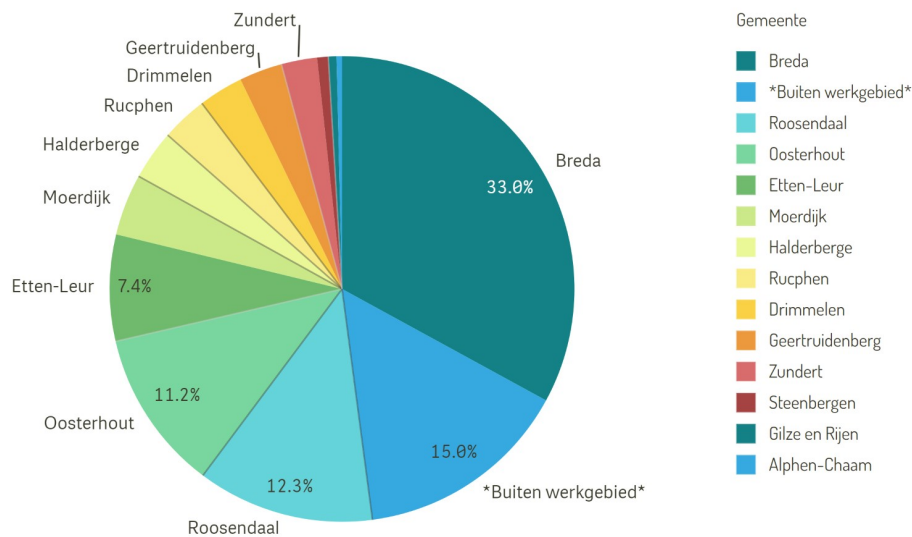


Figuur 2: Trend aantal woningzoekenden - ontwikkeling afgelopen 5 jaar

In bovenstaand figuur is de 100.000 grens al in 2022 overschreden. De tabel geeft hier een vertekend beeld, hij bestaat uit nieuwe inschrijvingen én herstelde inschrijvingen. Als een woningzoekende vergeten is te betalen, kan zijn inschrijving binnen 2 jaar hersteld worden. Hier maakten in 2023 1137 -woningzoekenden gebruik van. Dit is 2 keer zoveel als in 2022.

In ons woonruimtebemiddelingssysteem 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.

Van alle ingeschreven woningzoekenden woonde het grootste deel (85%) in het Klik voor Wonen werkgebied. Dat betekent dat 15% 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 als de woningzoekende zijn of haar profiel heeft ingevuld. Dit is namelijk geen verplichting.

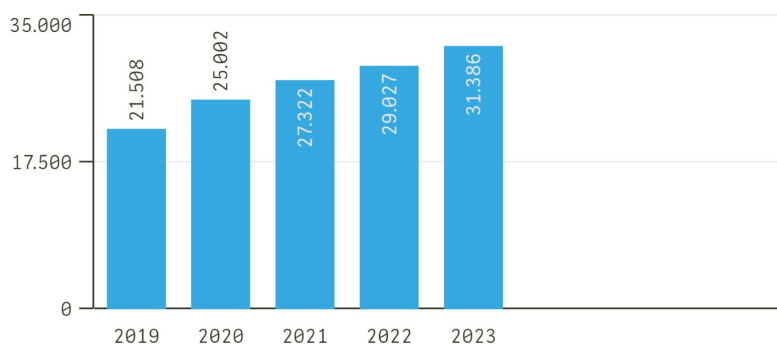


Figuur 3: Alle woningzoekende naar huidige woongemeente op moment van inschrijven in 2023

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.

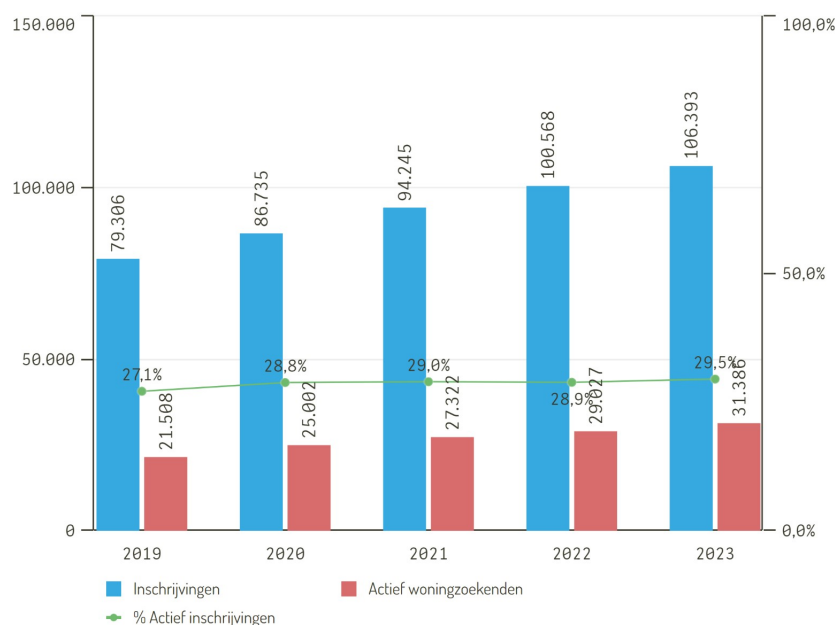
Net als voorgaande jaren nam niet alleen het totaal aantal ingeschreven woningzoekenden toe, ook de groep mensen die actief op zoek zijn naar nieuwe woonruimte groeit.



Figuur 5: Trend actief woningzoekenden - ontwikkeling afgelopen 5 jaar. Peildatum is 31 december van het getoonde 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 verhuiswens nam niet automatisch even snel toe. Afgelopen 4 jaar is het percentage actief woningzoekenden (29,5%) ten opzichte van het totaal nagenoeg gelijk gebleven.

Ten opzichte van vorig jaar zien we een lichte stijging naar 29,5%. De groene trendlijn in onderstaande figuur laat dit zien.

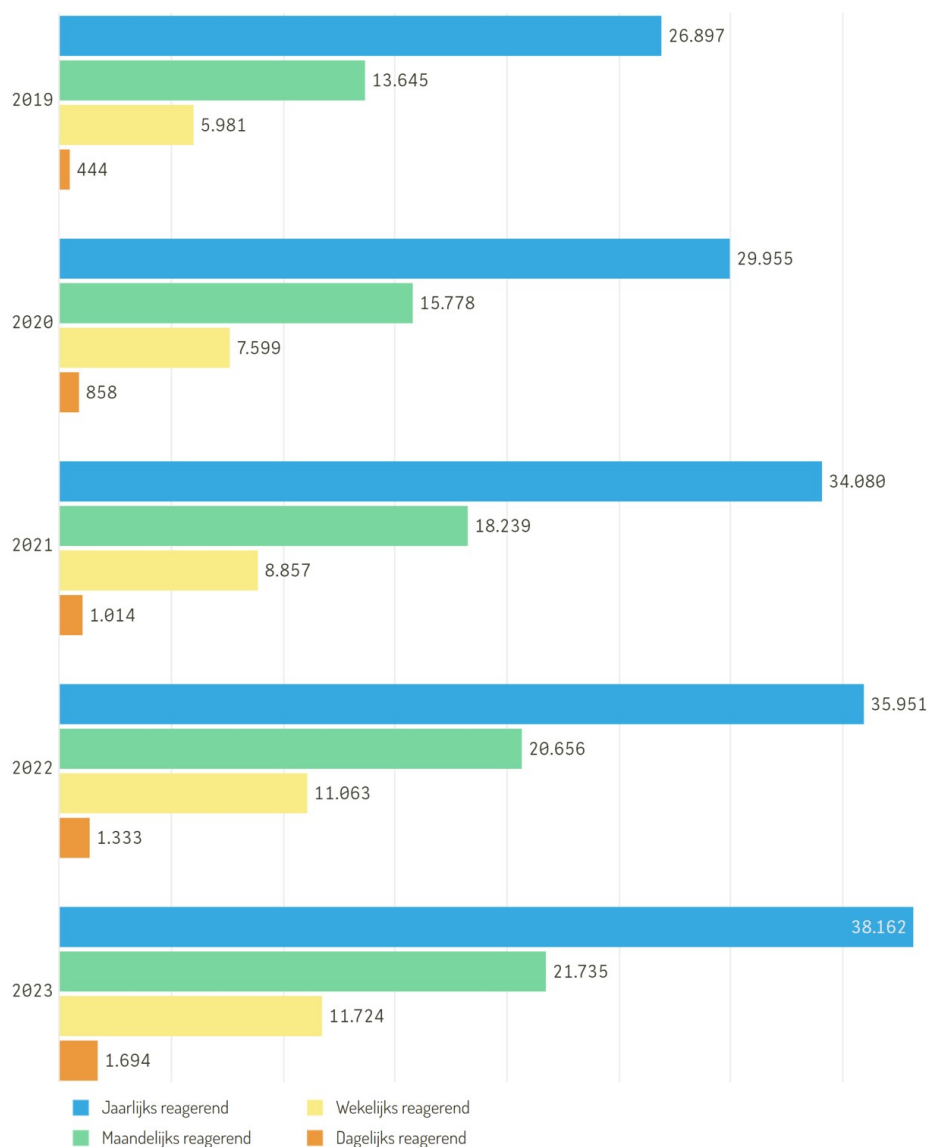


Figuur 6: Trend verhouding aandeel actief woningzoekenden t.o.v. totaal klantbestand – ontwikkeling afgelopen 5 jaar. Peildatum voor actief zoekenden is 31 december van het getoonde jaar.

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.

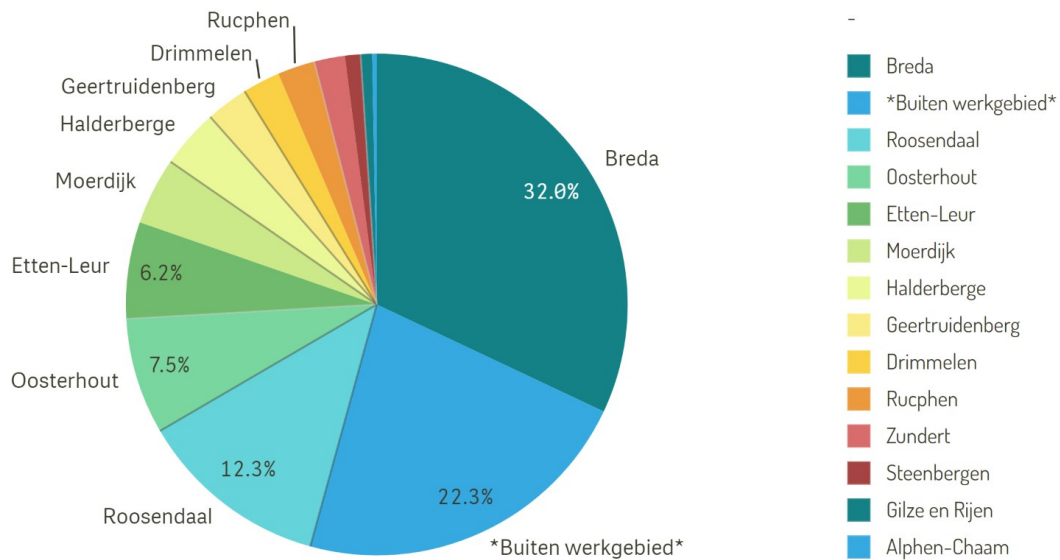
Belangrijk in de discussies over druk op de woningmarkt is de impact die de gehanteerde definitie met zich meebrengt. Het aantal actief woningzoekenden hangt in de eerste plaats sterk af van de mate waarin zij reageren op woningen. Bij een steeds hogere reageerfrequentie wordt de gedefinieerde groep '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.

Wanneer we de definitie actief zoekgedrag aanpassen naar gemiddeld één keer per maand reageren, verkleint deze groep naar 18.955 huishoudens (bijna 18%). Bij gemiddeld één keer per week reageren gaat het om 10% van alle woningzoekenden. Het aandeel woningzoekenden dat gemiddeld dagelijks een reactie plaatste ligt op slechts 1,5% van het totaal.



Figuur 10: Trend actief woningzoekenden volgens verschillende definities - ontwikkeling afgelopen 5 jaar. Peildatum voor actief zoekenden is 31 december van het getoonde 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 (22%), komt van buiten het werkgebied van Klik voor Wonen.



Figuur 12: Actief woningzoekende naar huidige woongemeente op moment van inschrijven in 2023

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 bijna 45% van woningzoekenden die van buiten het werkgebied komen, reageerde op een of meerdere advertentie(s). Dit is de grootste groep actief reagerende.

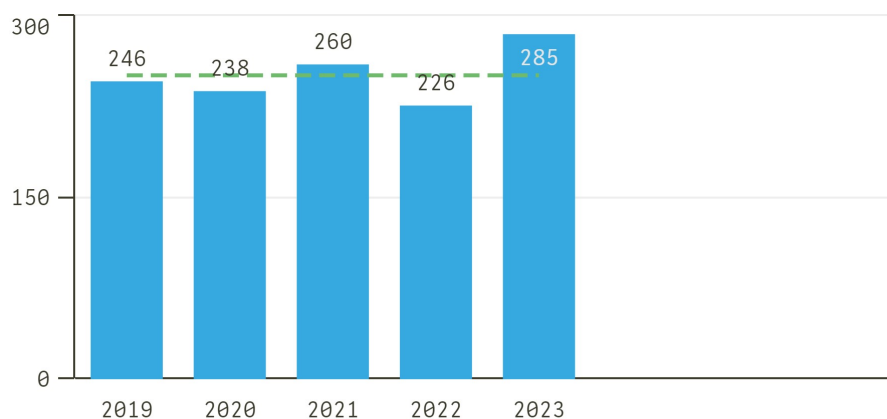
Gemeente	Values		
	Alle woningzoekenden	Actief woningzoekenden	Percentage actief woningzoekenden
Gemeente (totaal)	106.393	31.386	30%
Buiten werkgebied	15.913	7.080	44%
Alphen-Chaam	401	97	24%
Breda	35.057	9.976	28%
Drimmelen	3.309	727	22%
Etten-Leur	7.863	1.942	25%
Geertruidenberg	3.186	860	27%
Gilze en Rijen	604	228	38%
Halderberge	3.675	1.188	32%
Moerdijk	4.540	1.340	30%
Oosterhout	11.880	2.377	20%
Roosendaal	13.097	3.872	30%
Rucphen	3.404	755	22%
Steenbergen	821	326	40%
Zundert	2.643	618	23%

Figuur 13: Actief woningzoekenden per huidige woongemeente. Peildatum voor actief zoekenden is 31 december 2023). (=aantal actief woningzoekenden gedeeld door het aantal woningzoekenden per woongemeente).

3. Verhuringen

3.1 Alle verhuurde woningen

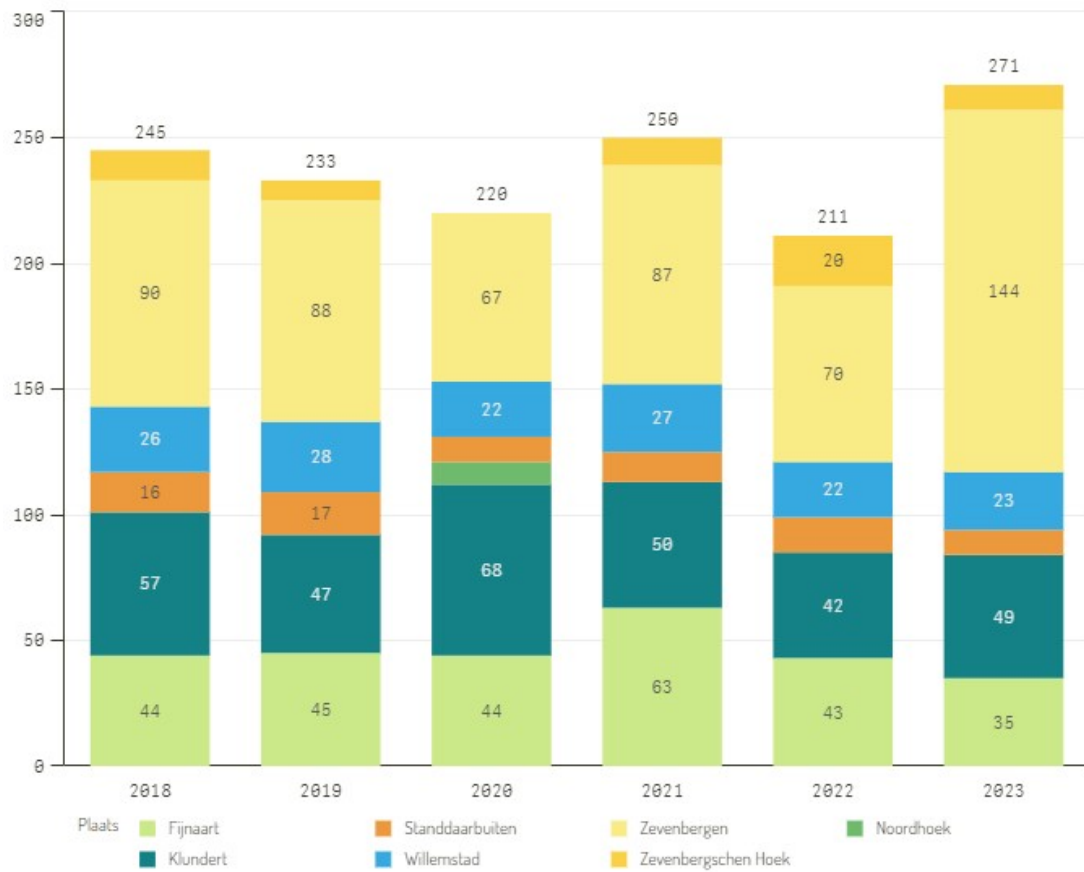
Woonkwartier verhuurde in 2023 via Klik voor Wonen 285 woningen in gemeente Moerdijk waarvan 88 nieuwbouwwoningen (64 appartementen en 13 eengezinswoningen in Zevenbergen en 11 eengezinswoningen in Klundert). In totaal 59 verhuringen meer dan voorgaand jaar. Daarnaast verhuurde collega verhuurders Alwel, Woonvizier en Mooiland samen 26 woningen. Hiermee komt het totaal aantal woning in Moerdijk op een totaal van 311 woningen. In voorgaande jaarrapportages zijn ook deze verhuringen in de gemeente Moerdijk meegenomen in de cijfers.



Figuur 21: Ontwikkeling woningaanbod - voor de periode tot en met 2023

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 in aantal vrijgekomen en opnieuw verhuurde woningen te zien in de grootste kernen. De tweede figuur toont de ontwikkeling van het verhuurresultaat in de kleinere kernen.



Figuur 21.1 Ontwikkeling woningaanbod gemeente Moerdijk voor de grootste kernen

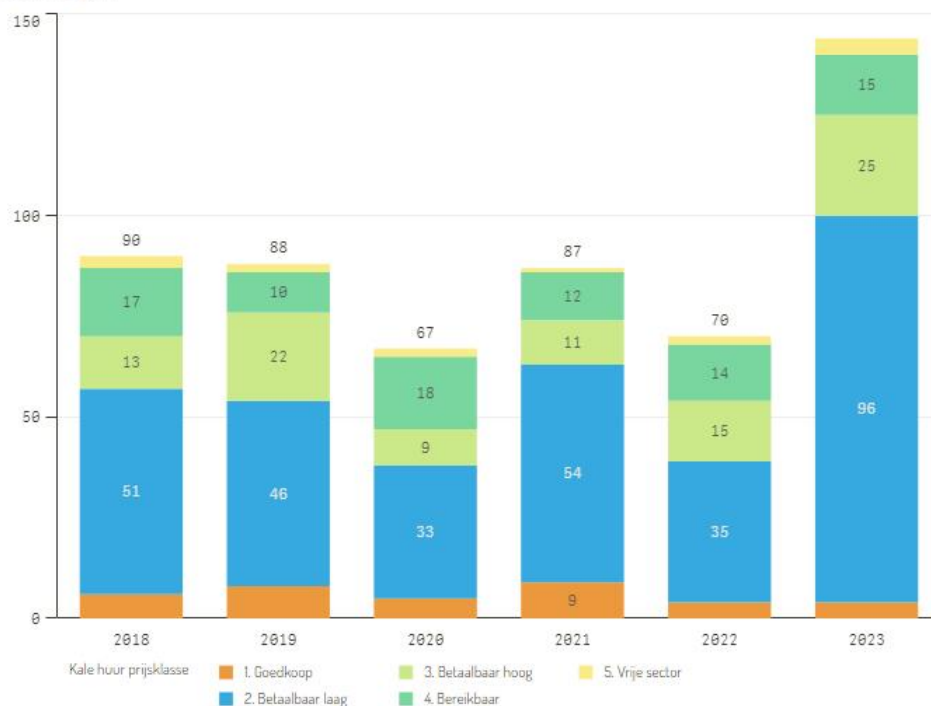


Figuur 21.1 Ontwikkeling woningaanbod gemeente Moerdijk voor de kleinere kernen

Onderverdeling naar huurprijsklasse per kern

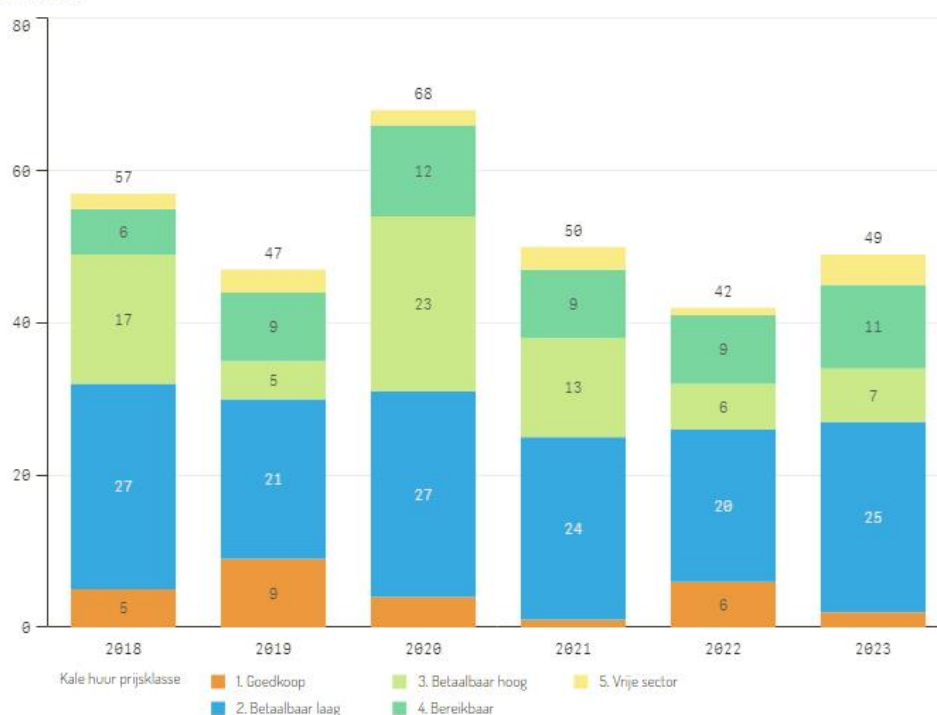
In de volgende figuren is te zien in hoeverre in de grotere woonkern van gemeente Moerdijk de verschillende huurprijsklassen waren vertegenwoordigd. Op dit niveau fluctueren de aantallen, zeker in wat kleinere kernen.

Zevenbergen



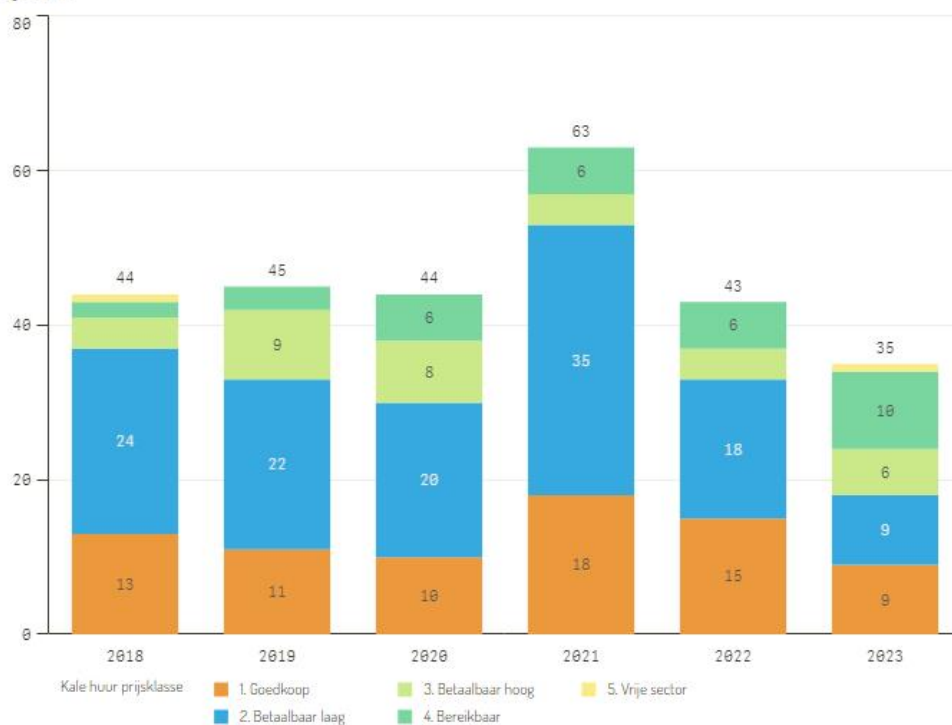
Figuur 21.3: Ontwikkeling woningaanbod Zevenbergen - voor de periode tot en met 2023 per woonklasse

Klundert



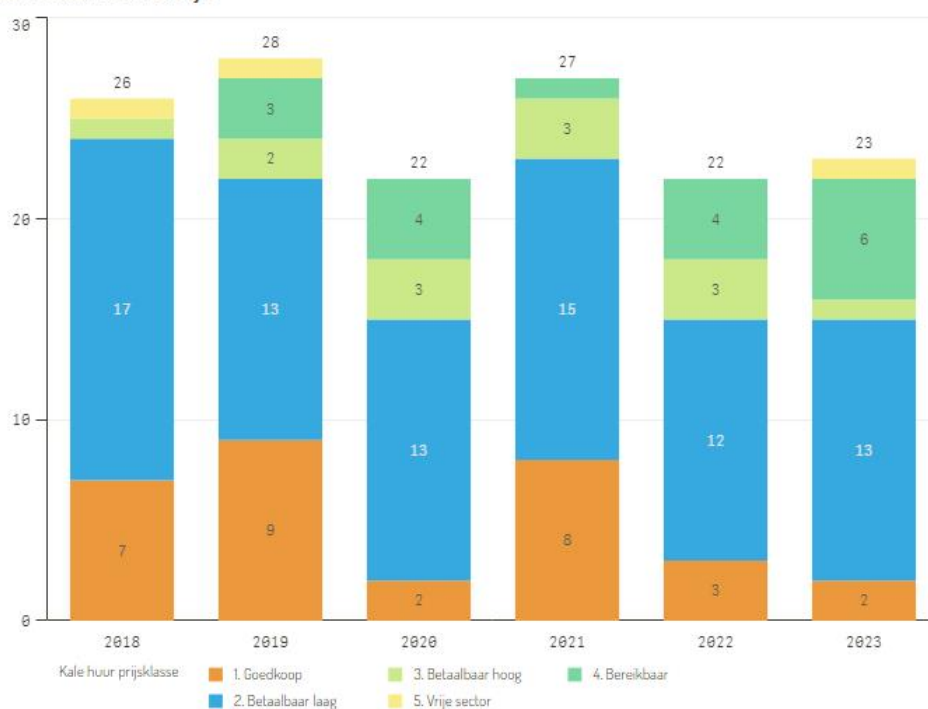
Figuur 21.4: Ontwikkeling woningaanbod Klundert - voor de periode tot en met 2023 per woonklasse

Fijnaart



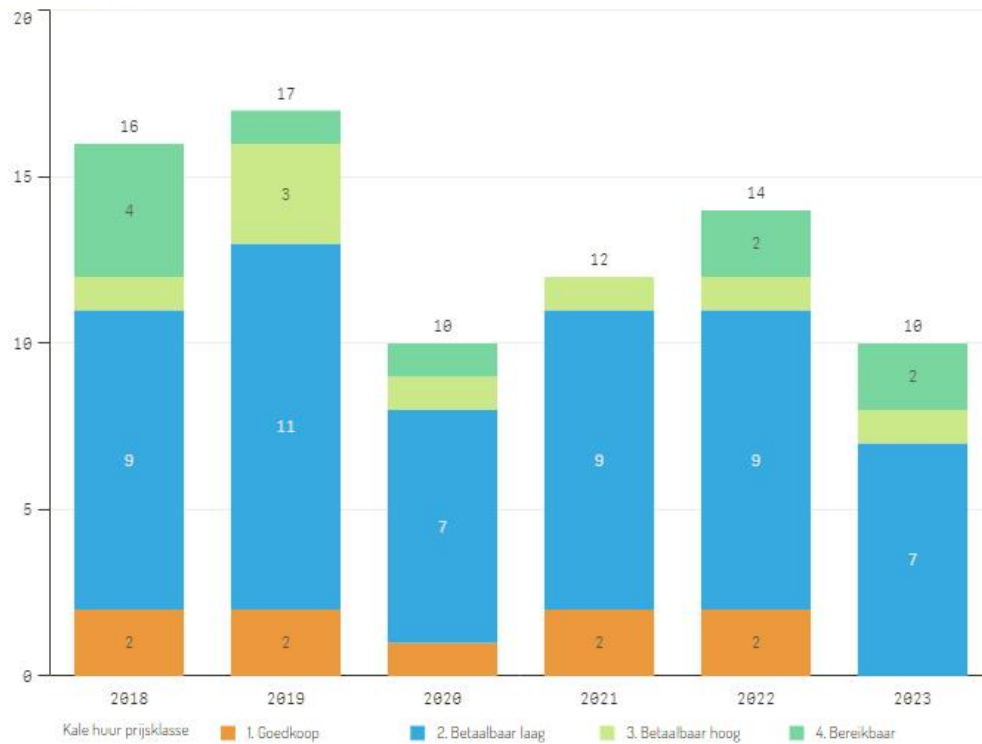
Figuur 21.5: Ontwikkeling woningaanbod Fijnaart - voor de periode tot en met 2023 per woonklasse

Willemstad incl. Helwijk *



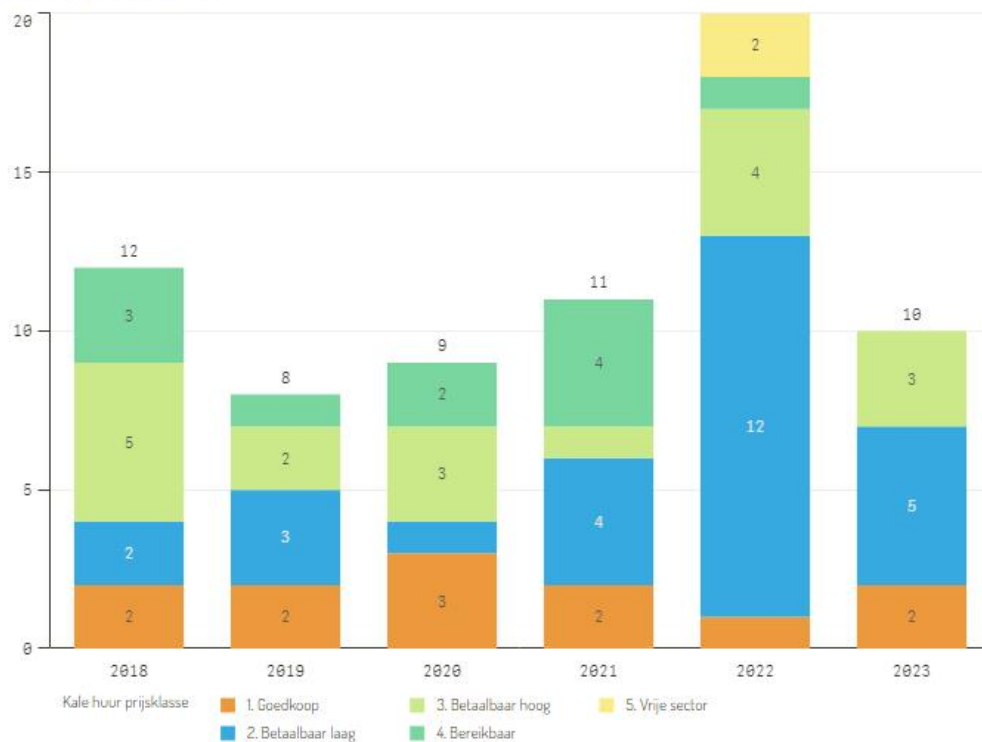
Figuur 21.6: Ontwikkeling woningaanbod Willemstad incl. Helwijk - voor de periode tot en met 2023 per woonklasse

Standdaarbuiten



Figuur 21.7: Ontwikkeling woningaanbod Standdaarbuiten - voor de periode tot en met 2023 per woonklasse

Zevenbergschen Hoek



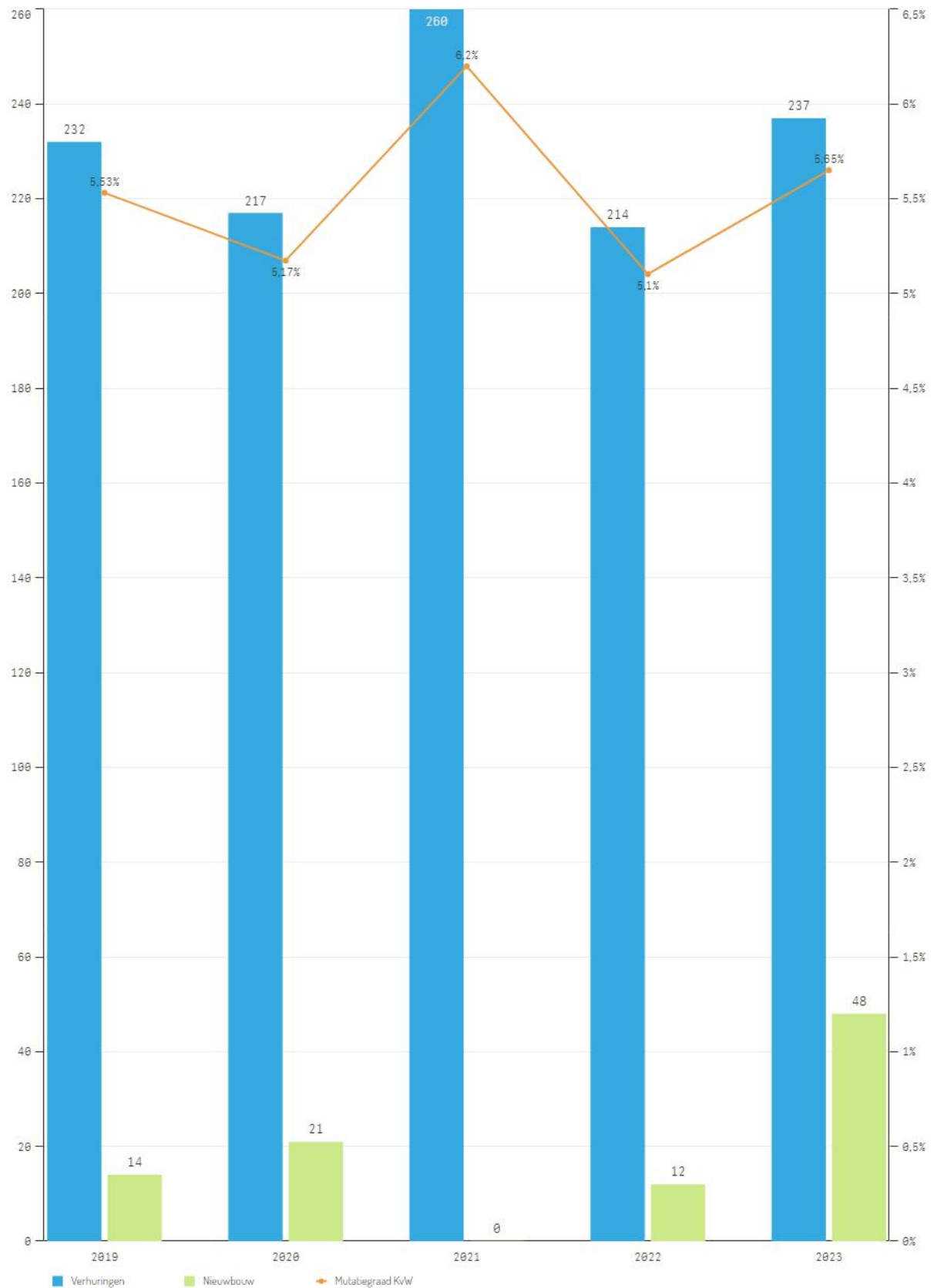
Figuur 21.8: Ontwikkeling woningaanbod Zevenbergschen hoek - voor de periode tot en met 2023 per woonklasse

Tot slot is in onderstaand figuur te zien dat er afgelopen jaar weer woningen zijn toegevoegd in gemeente Moerdijk. Van de totaal 285 woningen die door Woonkwartier verhuurd werden via Klik voor Wonen waren 88 nieuwbouwwoningen (64 appartementen en 13 eengezinswoningen in Zevenbergen en 11 eengezinswoningen in Klundert). De grafiek toont 48 woningen die via een nieuwbouwmodel werden geadverteerd. Daarnaast werden nieuwbouwwoningen verhuurd die via een ander model werden geadverteerd en aangeboden.

Eén nieuwbouwcomplex (37 appartementen in wooncomplex 'De Boezem') werd ontwikkeld en toegevoegd volgens het concept 'gemengd Wonen'. Dit project is een initiatief van Woonkwartier, SOVAK en Zintri Zorggroep, waarbij ook de gemeente Moerdijk en Surplus zijn aangehaakt.

Woonkwartier koos de appartementen in de Boezem op een innovatieve manier toe. 14 kandidaten (zorgvragers) aan kandidaten voorgedragen vanuit zorgpartijen Zintri en Sovak. Toewijzing van de overige (23) appartementen (zorgdragers) vond plaats op basis van motivatie en uitvoerige selectie. Van de nieuwe huurders wordt een bijdrage aan het wonen in het complex verwacht.

Deze woningen werden met voorrang bemiddeld op basis van motivatie.



Figuur 22. Ontwikkeling woningaanbod - voor de periode tot en met 2023 incl. onderverdeling naar nieuwbouw. De mutatiegraad is gebaseerd op het bezit (4.194) van Woonkwartier in de gemeente Moerdijk.

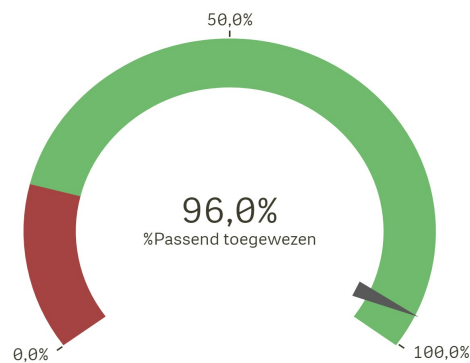
3.2 Passend toewijzen van de woningen

De belangrijkste doelgroep van woningcorporaties zijn eenpersoonshuishoudens met een inkomen beneden € 44.036 en meerpersoonshuishoudens met een inkomen beneden € 50.747 (prijsspeil 2023). Jaarlijks moeten de woningcorporaties over het (corporatie) totale aantal verhuringen 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.

Resultaat

Dit jaar kreeg 96% van de huishoudens met een huurtoeslaginkomen in de gemeente Moerdijk een woning toegewezen onder de aftoppingsgrenzen.

Daarmee lag het aandeel passend toegewezen woningen afgelopen jaar gelijk aan 2022 (96%).



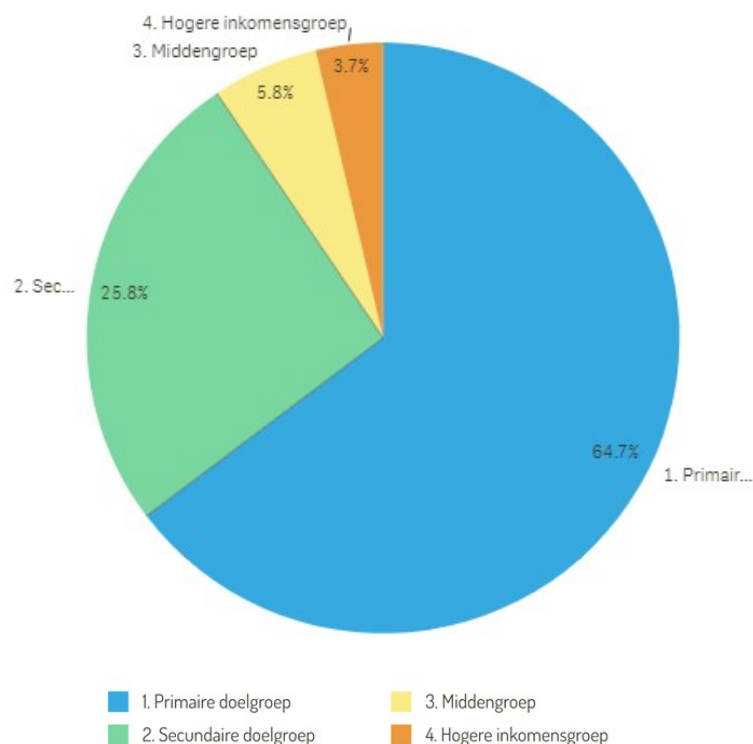
Figuur 24: Aantal passend toegewezen woningen 2023

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 inkomenstoetsen geregistreerd. Bovenstaande figuur geeft dus een waarheidsgetrouwe weergave van het percentage passende verhuringen.

3.3 Verhuringen verder uitgelicht

Inkomen

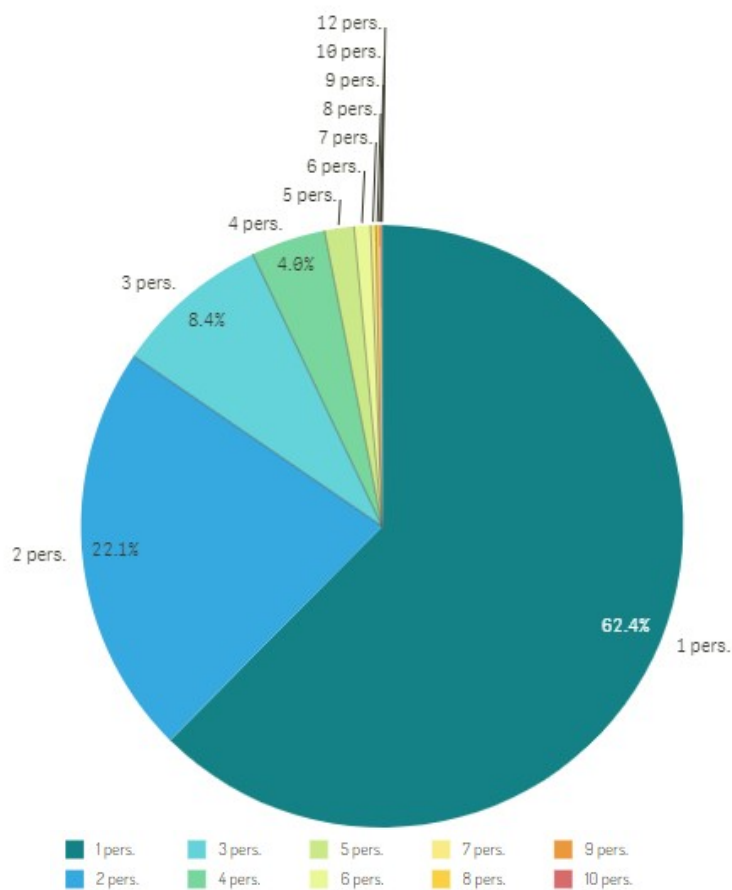
Net als de verdeling over de huurprijsklassen was ook de verdeling over de inkomensgroepen in 2023 vergelijkbaar met 2022. Aan de primaire inkomensgroep – huishoudens met een laag inkomen dat recht geeft op huurtoeslag – werd 64,7% van alle woningen verhuurd. Ook in 2022 lag dit percentage op 64%. Woonkwartier voert bewust beleid om ook de secundaire en middeninkomens kansen te bieden op een betaalbare woning. Met 25,8% verhuringen aan de secundaire doelgroep (was 20,2% in 2022) en 5,8% aan de middeninkomensgroep (was 2,3% in 2022) is het vrij goed gelukt om deze doelstelling te behalen. De verhuringen die afgelopen jaar bij de hogere inkomensdoelgroep terecht kwamen, was in 2023 lager dan in 2022 (8,3%).



Figuur 25: Aantal verhuurde woningen 2023 naar inkomen – in percentages.

Huishoudgrootte

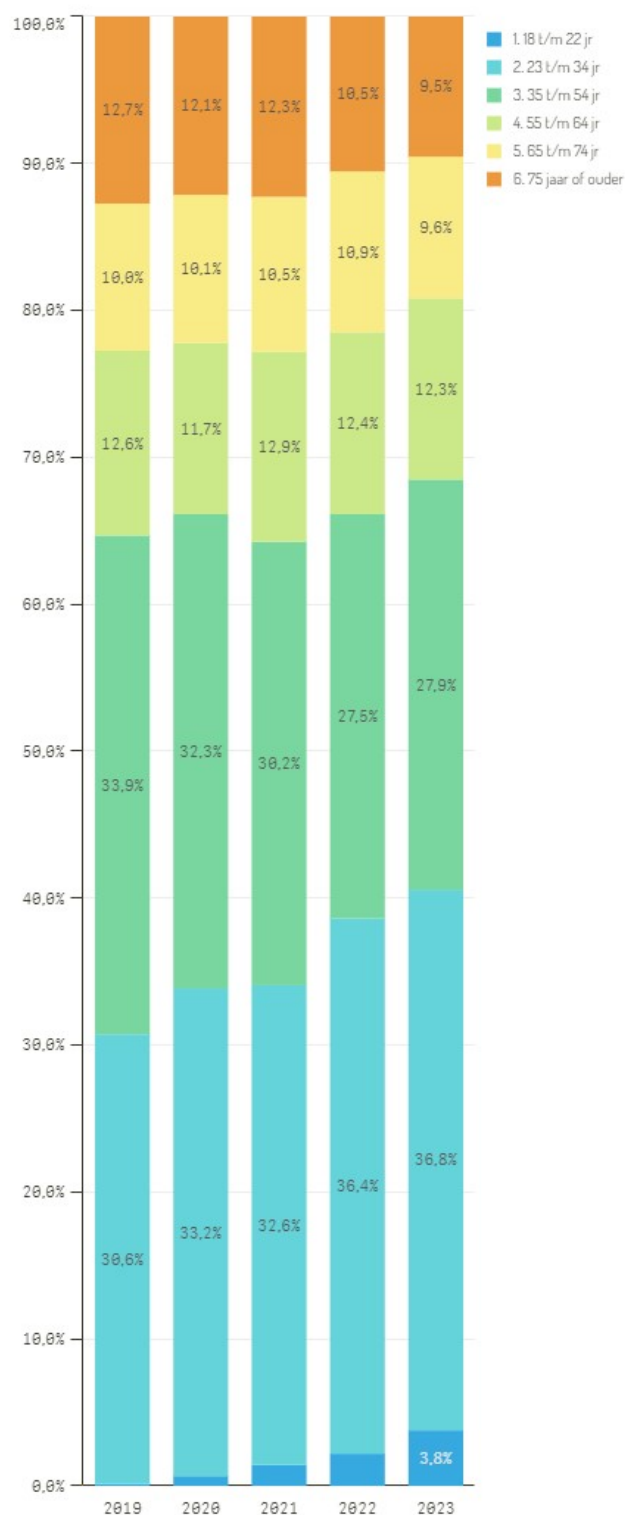
Kijken we naar de verdeling huishoudgrootte van afgelopen jaren, dan is de verdeling ten opzichte van voorgaand jaar licht verschoven. Het overgrote deel van de nieuwe huurders (84,5%) bestond in 2023 nog steeds uit één- of tweepersoonshuishoudens. In 2022 was dat 81,3%.



Figuur 26: Aantal verhuurde woningen 2023 naar huishoudgrootte - in percentages

Leeftijd

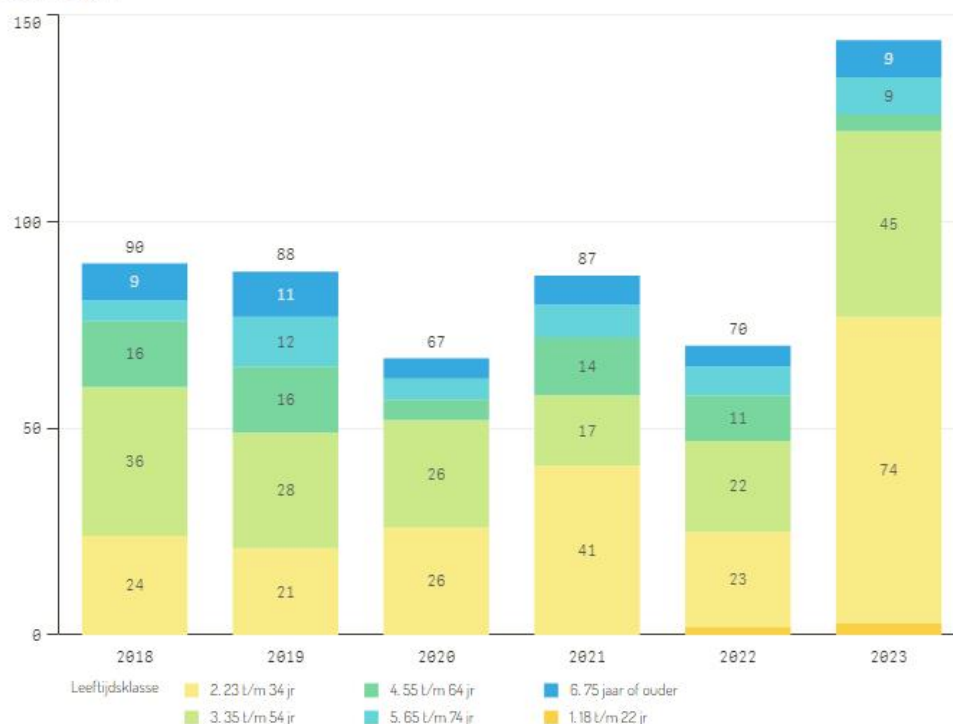
De meeste nieuwe huurders behoorden net als vorig jaar tot de leeftijdsgroep 23 t/m 34 jaar (36,8%) of de leeftijdsgroep daarboven, 35 t/m 54 jaar (27,9%). Aan 55+ers werd 31,4% van de woningen verhuurd. Met 3,8% was het aandeel verhuringen aan jongeren t/m 22 jaar beperkt maar lag iets hoger dan in 2021 (2,2%).



Figuur 27: Aantal verhuurde woningen 2023 naar leeftijd - in percentages

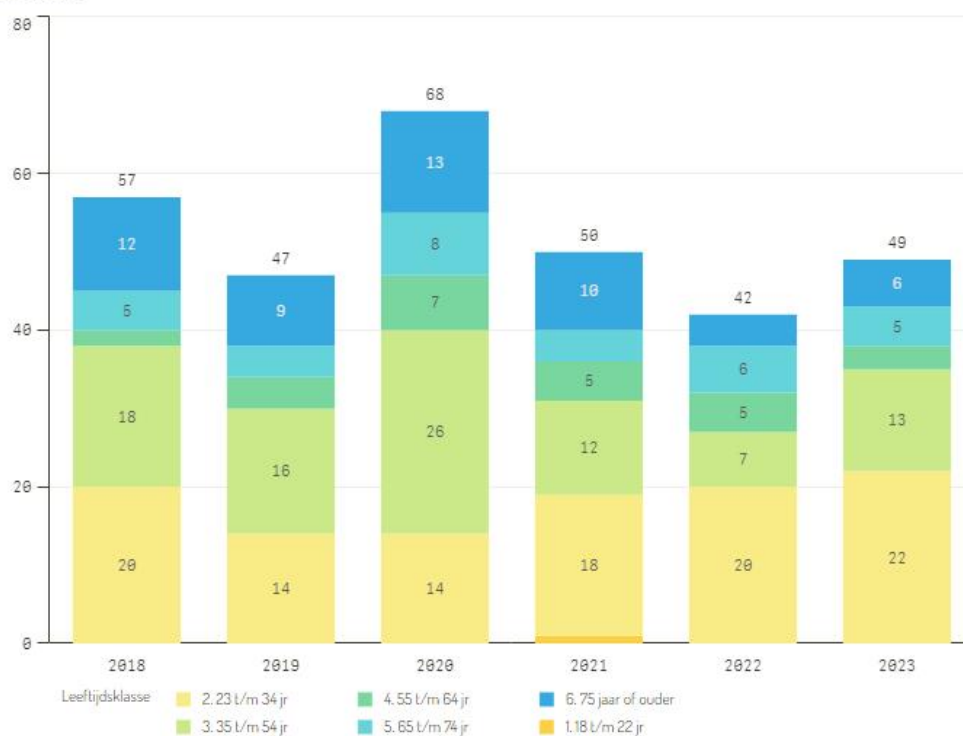
Onderstaand figuren laten de onderverdeling naar het aantal verhuringen per leeftijdscategorie in de afzonderlijke kernen zien.

Zevenbergen



Figuur 21.9: Ontwikkeling woningaanbod Zevenbergen - voor de periode tot en met 2023 per woonklasse

Klundert



Figuur 21.10: Ontwikkeling woningaanbod Klundert - voor de periode tot en met 2023 per woonklasse

Fijnaart



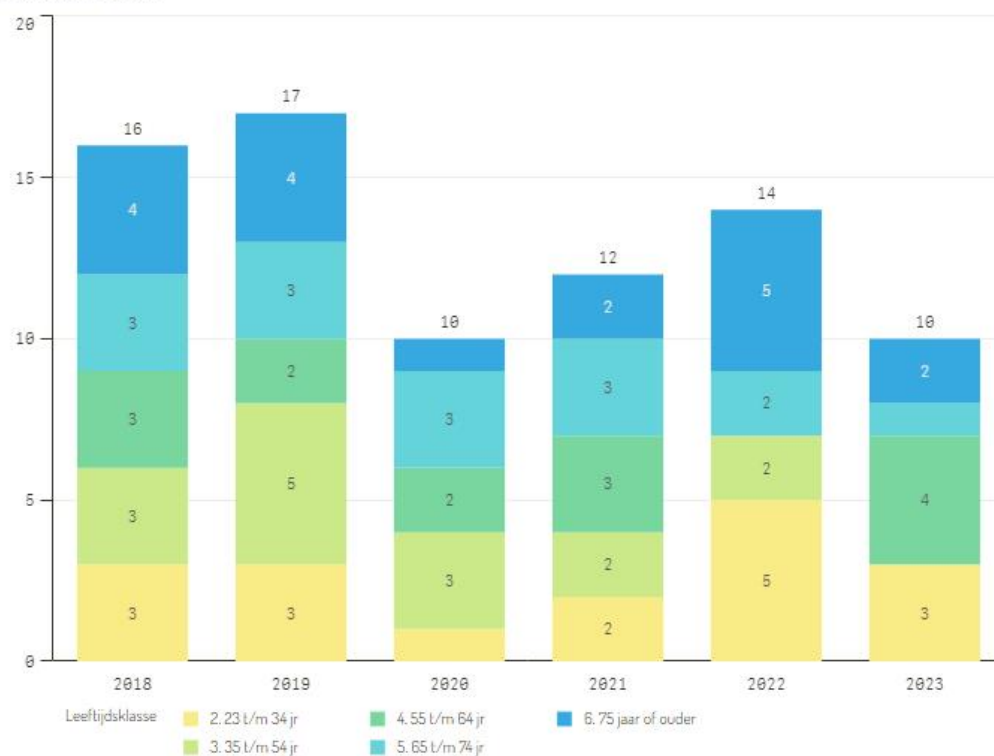
Figuur 21.11: Ontwikkeling woningaanbod Fijnaart - voor de periode tot en met 2023 per woonklasse

Willemstad incl. Helwijk *



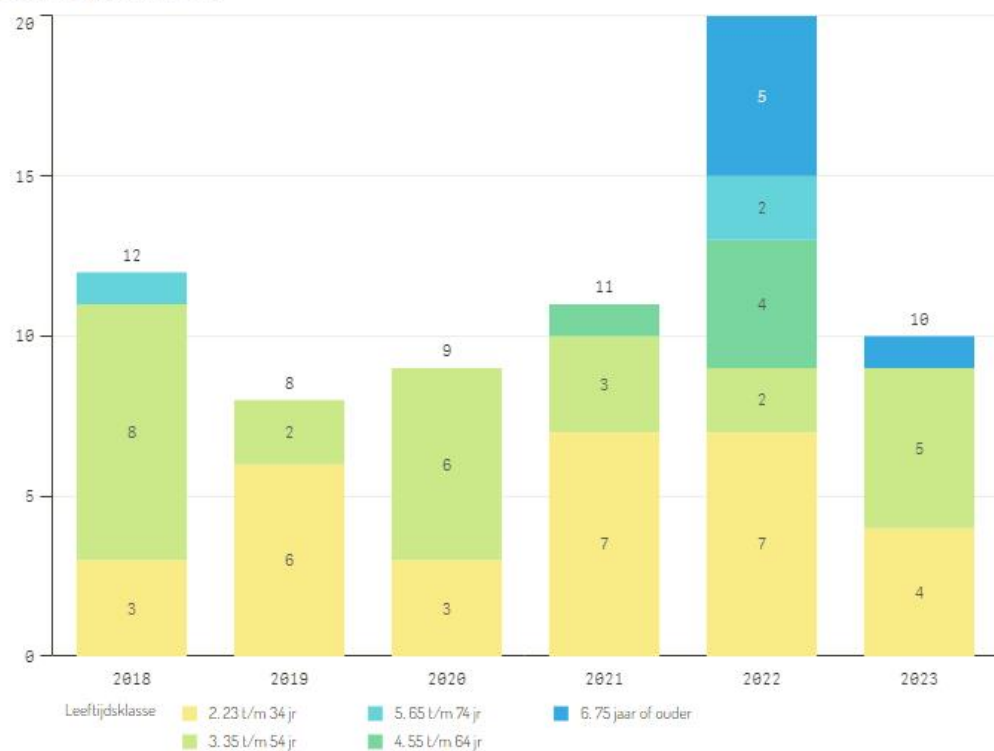
Figuur 21.12: Ontwikkeling woningaanbod Willemstad incl. Helwijk - voor de periode tot en met 2023 per woonklasse

Standdaarbuiten



Figuur 21.13: Ontwikkeling woningaanbod Standdaarbuiten - voor de periode tot en met 2023 per woonklasse

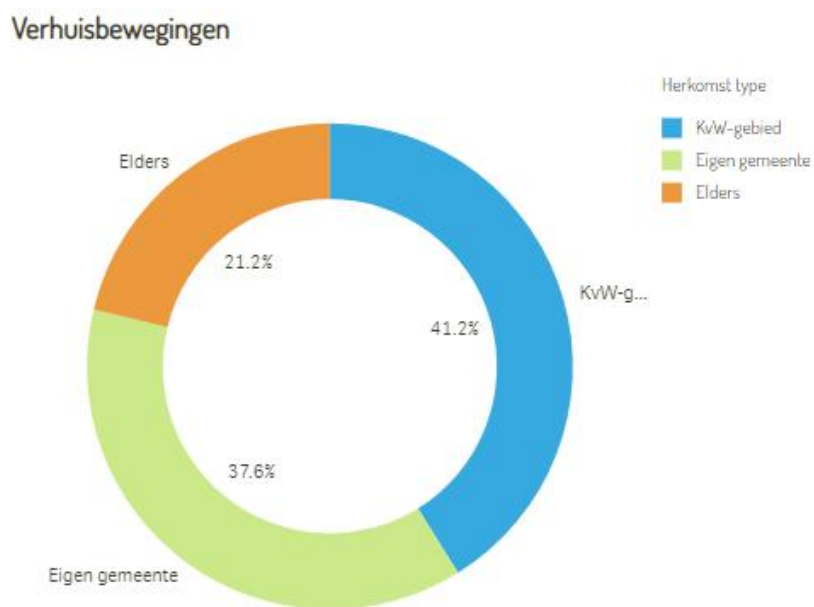
Zevenbergschen Hoek



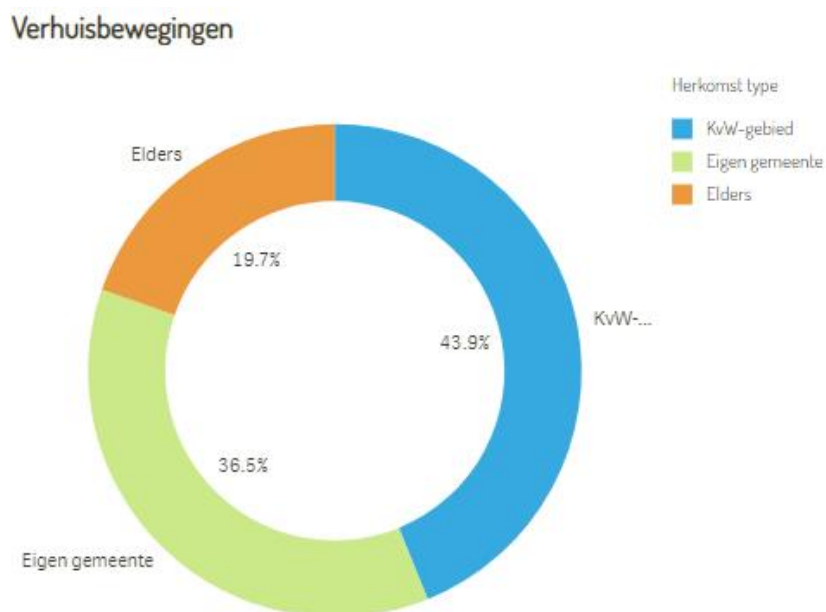
Figuur 21.14: Ontwikkeling woningaanbod Zevenbergschen hoek - voor de periode tot en met 2023 per woonklasse

Huidige woongemeente

Onderstaande figuur laat zien dat meer dan een derde van de woningzoekenden (37,6%) verhuisde binnen de eigen woongemeente. Als woningzoekenden de binding met hun huidige woongemeente loslaten, vindt 41,2% alsnog een nieuwe woning binnen het Klik voor Wonen werkgebied. De overige 21,2% van alle nieuwe inwoners in Moerdijk woonden in een gemeente buiten West-Brabant.



In 2022 zagen de verhuisbewegingen er vrijwel gelijk uit:



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

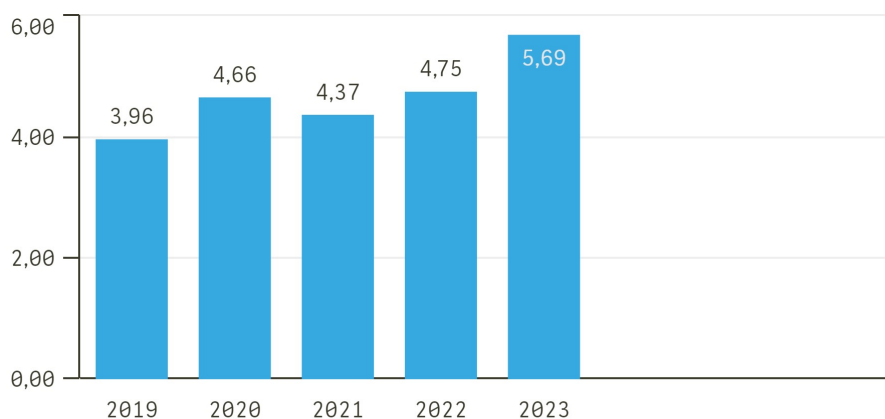
1. *Inschrijftijd* = de tijdsduur tussen het moment van inschrijving van een woningzoekende en het moment waarop de woningzoekende slaagt in de zoektocht naar een andere woning (=woningacceptatie). En dus een nieuwe huurder wordt.
2. *Zoektijd* = de tijdsduur tussen de eerste reactie die een klant plaats 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 reageerden op het gepubliceerde woningaanbod.

De slaagkans in Moerdijk kwam afgelopen jaar uit op 1,9% (ten opzichte van 1,8% in 2022). Deze slaagkans betekent dat ongeveer één op de 53 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.

	Aantal reacties	Verhuringen	reageerders	Slaagkans
Verhuurmodel (totaal)	62.081	205	10.830	1,9%
Inschrijfduur	40.437	129	8.805	1,5%
Loting	20.289	28	7.173	0,4%
Nieuwbouw	1.355	48	1.355	3,5%

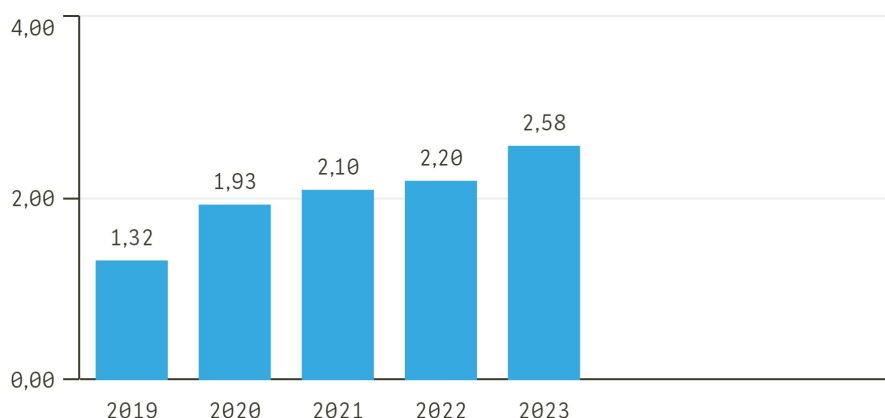
Figuur 31: Slaagkans naar verhuurmodel

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 2023

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



Figuur 33: Trend gemiddelde zoektijd tot en met 2023

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	2,8	6,0
Loting	1,5	1,7
Nieuwbouw	4,6	7,3
Totaal	3,0	5,7

Figuur 34: Inschrijf- en zoektijd in jaren per verhuurmodel 2023

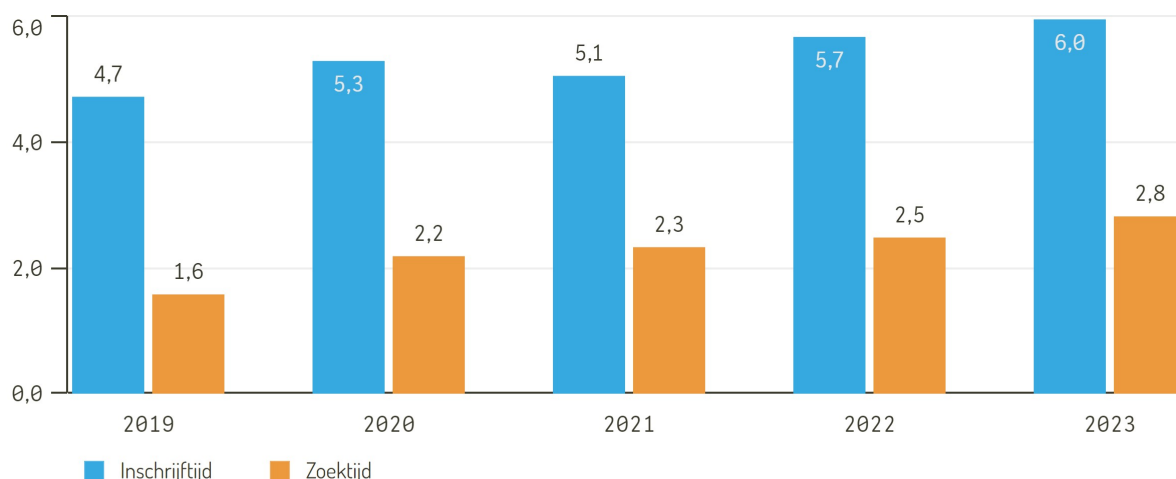
Verschillende aanbod manieren

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.

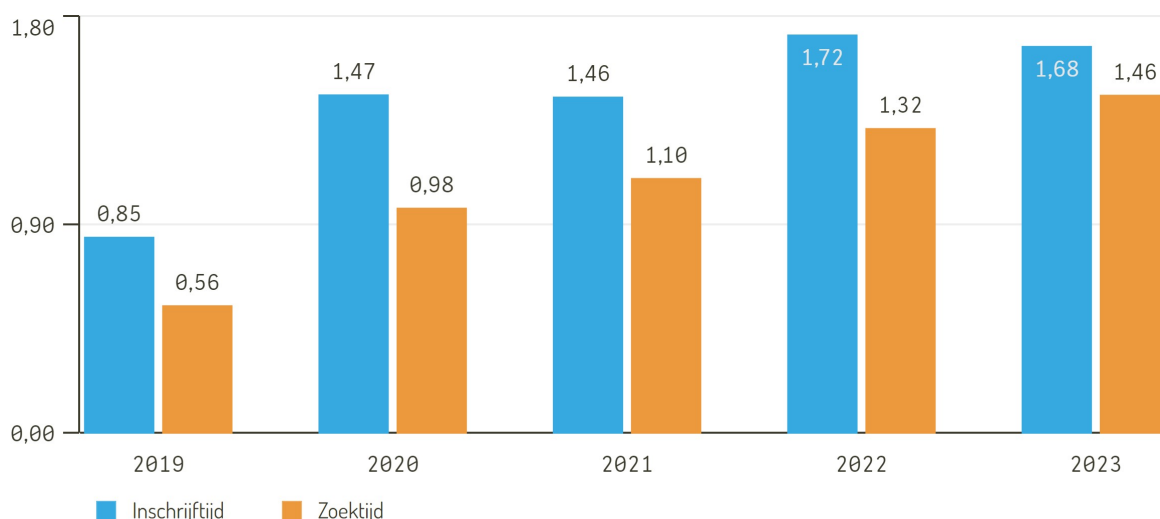
Inschrijfduur: de woningzoekende met de langste inschrijftijd, krijgt de woning als eerste aangeboden. Net als voorgaande jaren vond in 2023 het overgrote deel (63%) van alle verhuringen op basis van inschrijfduur plaats. De onderstaande tabel geeft de trend in oplopende inschrijftijd en zoektijd bij aanbieden op basis van inschrijfduur weer.

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 zoektijd langer wordt. De gemiddeld inschrijfduur bij dit model daalde daarentegen licht. In 2023 vond 18,20% van alle verhuringen op basis van loting plaats.

Nieuwbouwmodel: verhuurders publiceren meerdere nieuwbouwwoningen vaak in één verzameladvertentie. Het aantal advertenties komt hierdoor niet overeen met het feitelijk aantal verhuurde nieuwbouwwoningen. In 2023 werden 48 verhuringen op basis van het nieuwbouwmodel geadverteerd. Daarnaast werd een aantal (37) nieuwbouwappartementen gepubliceerd en toegewezen op basis van motivatie (zie hoofdstuk bijzondere verhuringen).



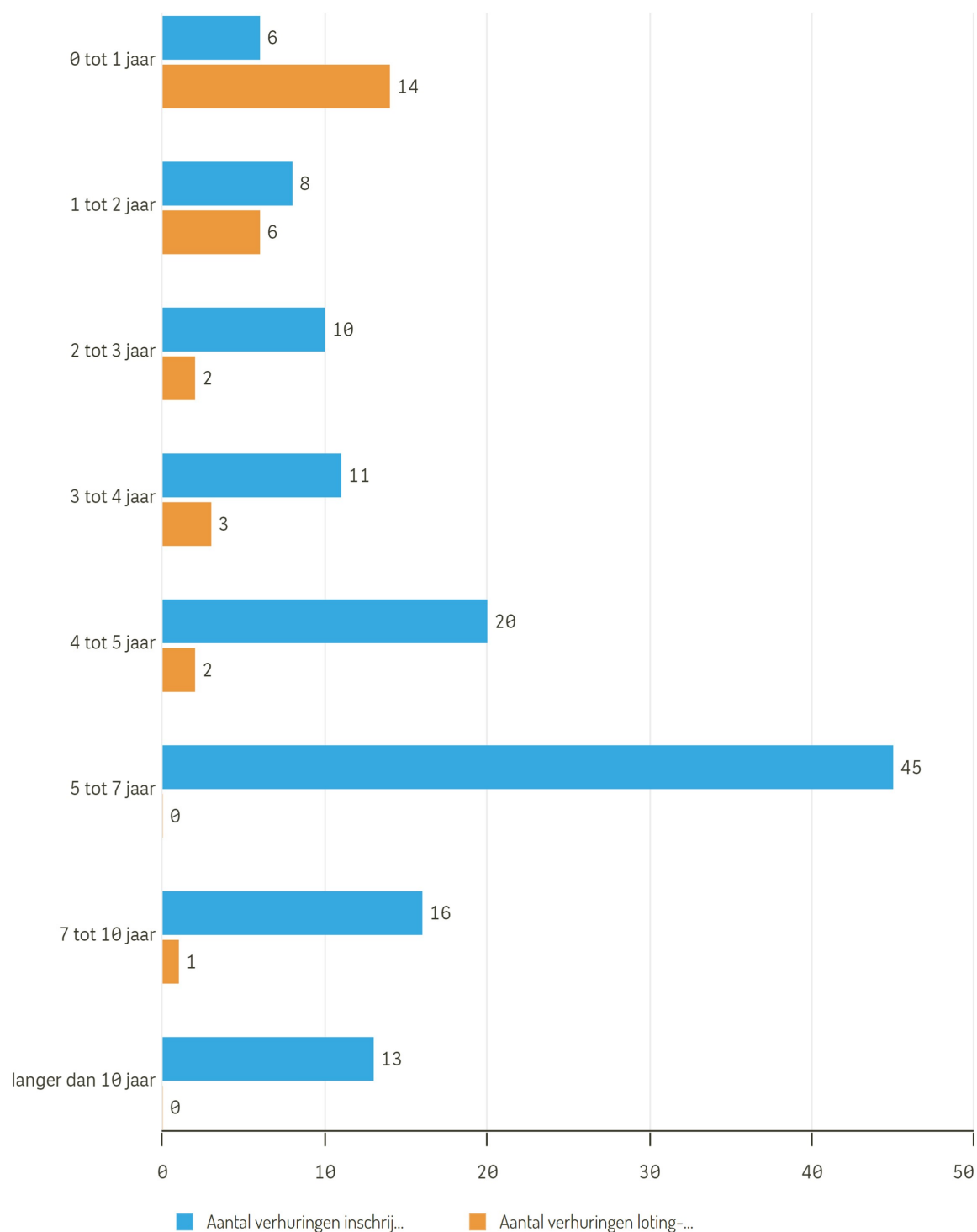
Figuur 38: Trend inschrijftijd en zoektijd via inschrijfduur tot en met 2023



Figuur 40: Trend inschrijftijd en zoektijd via loting tot en met 2023

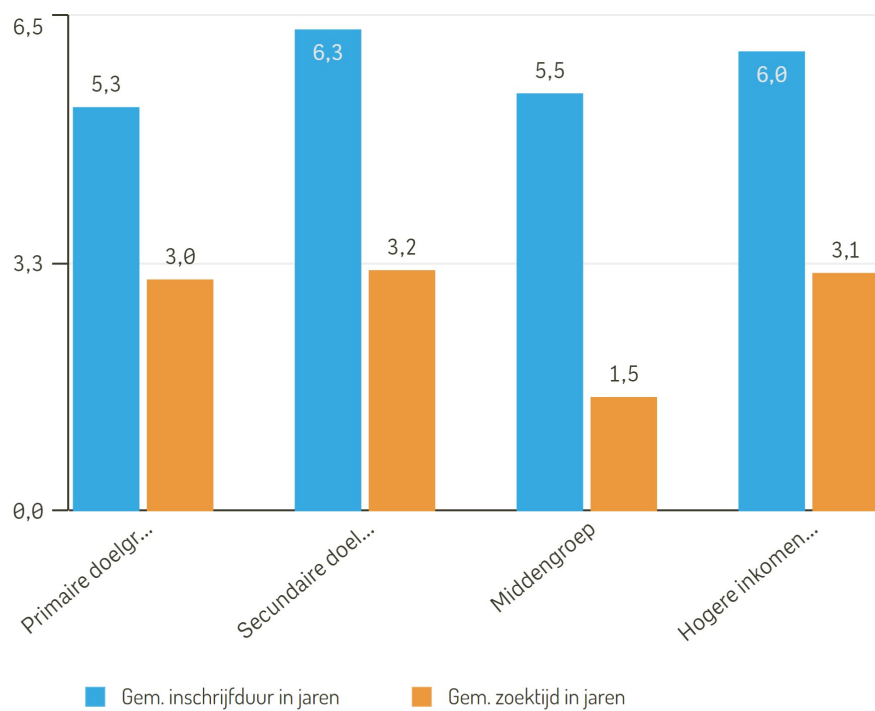
Hieronder kijken we naar het aantal jaar dat een woningzoekende stond ingeschreven op het moment dat hij in 2023 een woning vond via het verhuurmodel 'Inschrijfduur' en 'Loting'. Uit deze tabel is te zien dat mensen met een korte inschrijftijd het, net als voorgaande jaren, vooral moeten

hebben van loting. Tegelijkertijd is de loting slaagkans aan het verkleinen, doordat het aantal reacties van woningzoekenden op dit model ieder jaar toeneemt



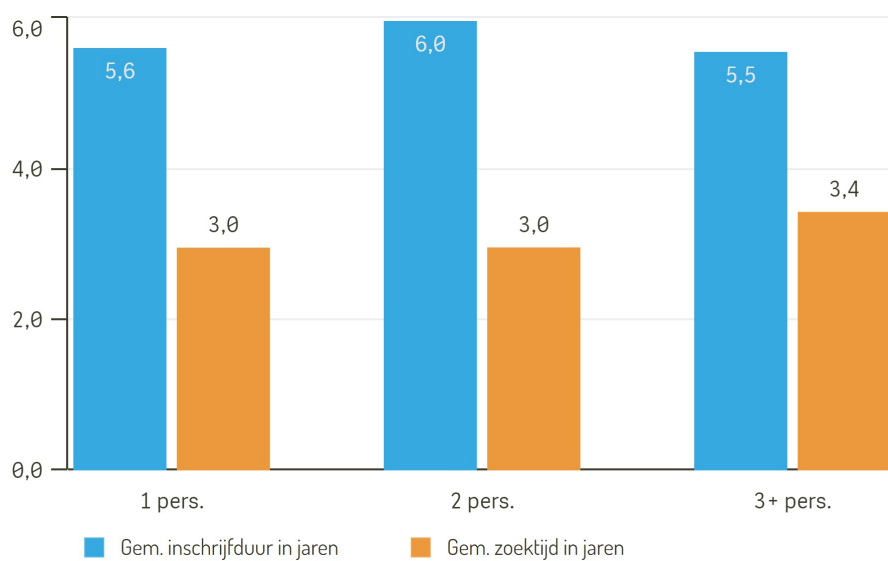
Figuur 46: Aantal inschrijvingen bij verhueringen op basis van "Inschrijfduurmodel" en op basis van "Lotingmodel" 2023

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. Als we deze uitsplitsen naar inkomens, huishoudgrootte, wijken en leeftijd, ligt de bandbreedte van de inschrijftijd tussen 3,1 tot 7,3 jaar en de zoektijd varieert van 0,8 tot 4,7 jaar.

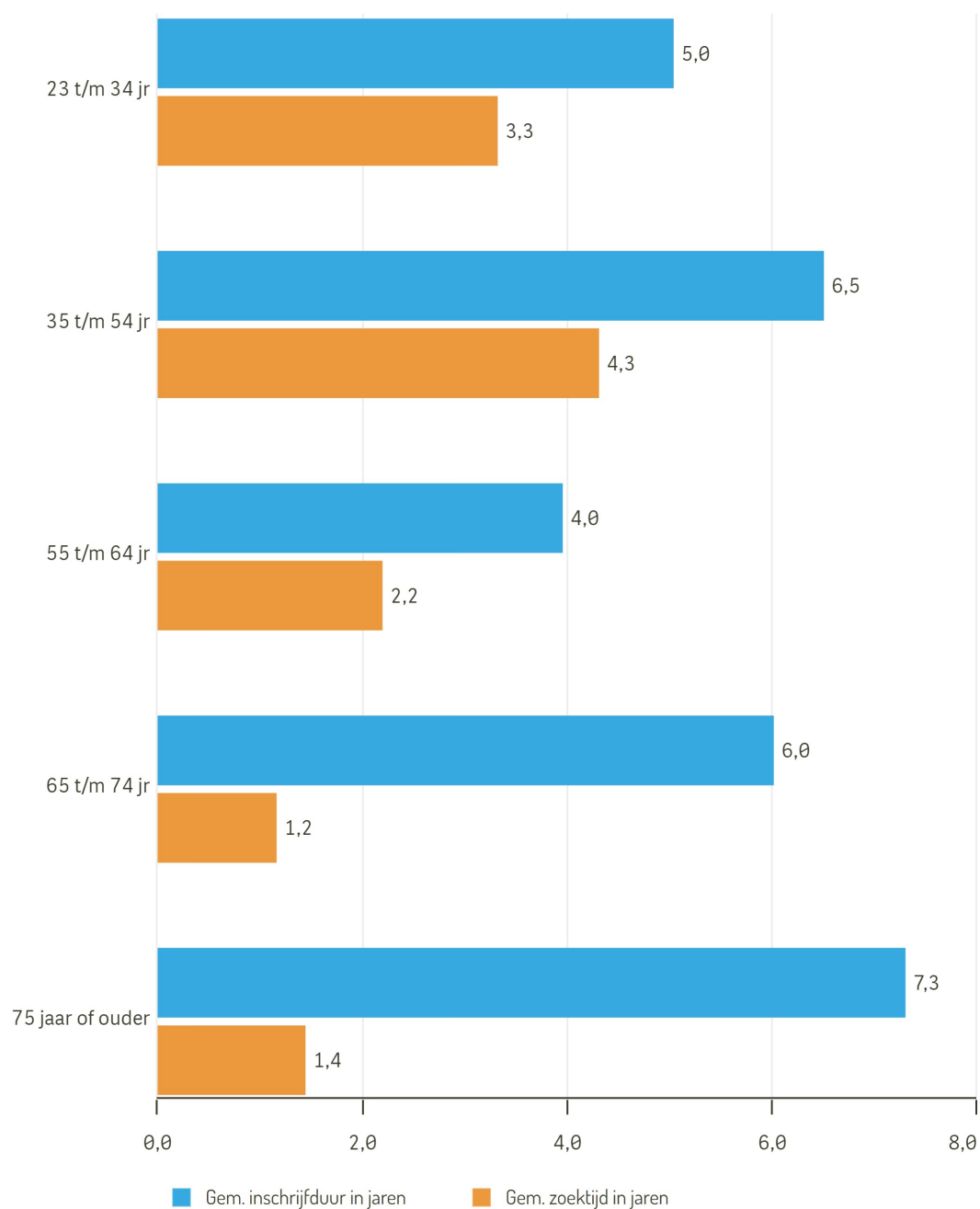


Figuur 35: Inschrijf- en zoektijd naar inkomensgroepen 2023

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

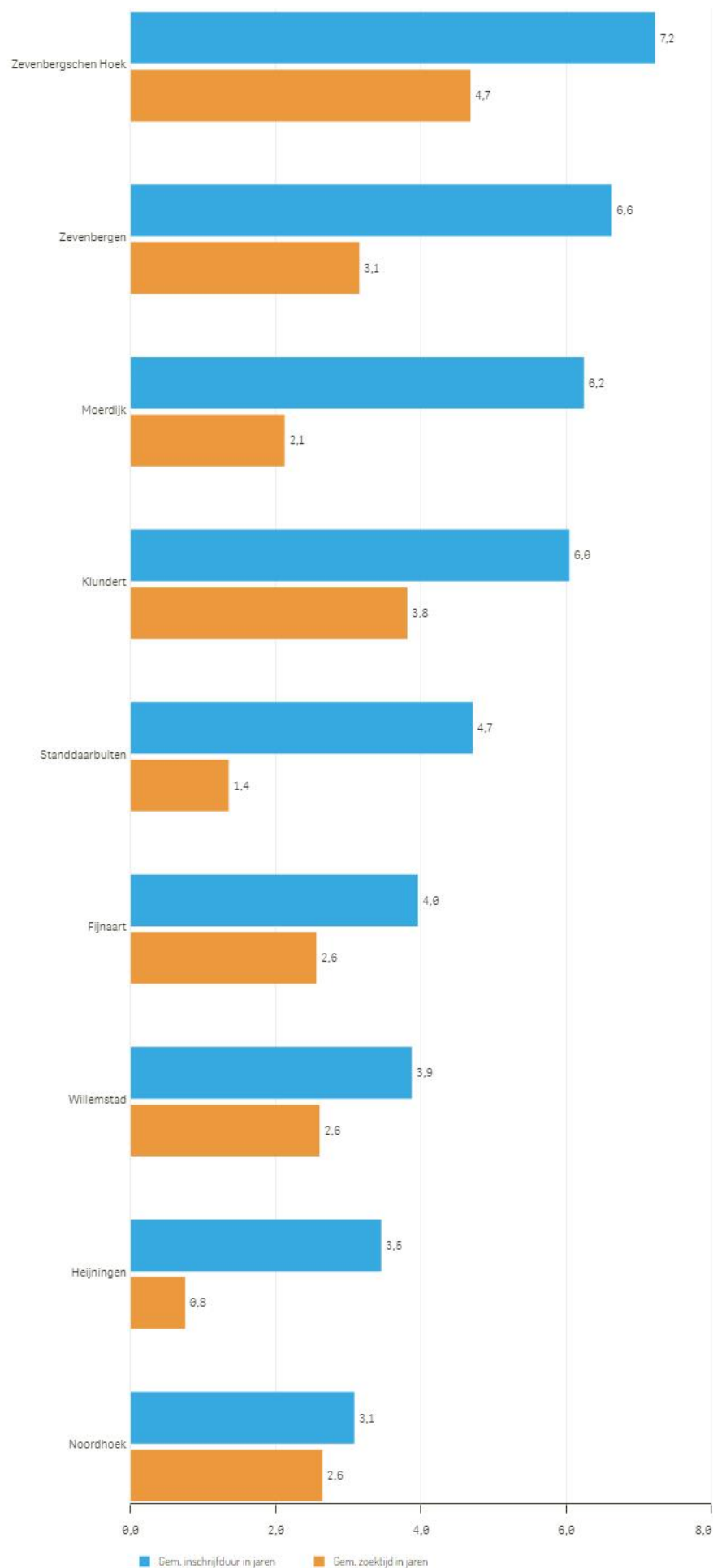


Figuur 36: Inschrijf- en zoektijd naar huishoudgrootte 2023



Figuur 37: Inschrijf- en zoektijd naar leeftijd 2023

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



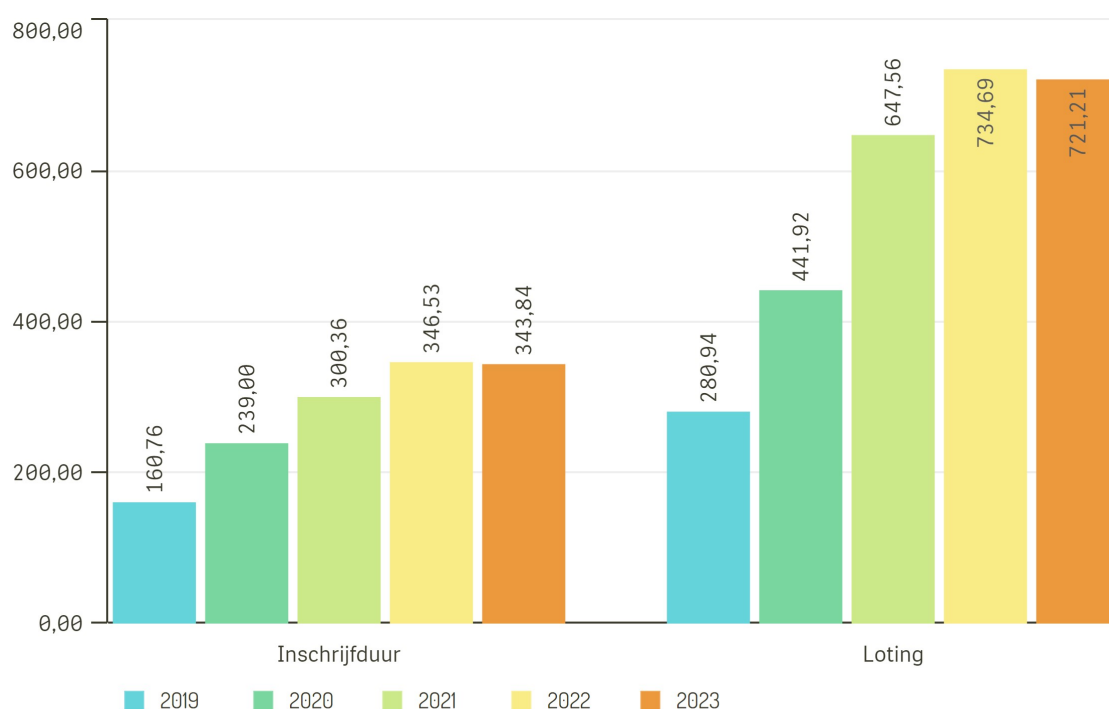
Figuur 371: Inschrijf- en zoektijd naar woonplaats 2023

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.

Gemiddeld aantal reacties

Het gemiddeld aantal reacties per model verschilt enorm. Op een bestaande woning aangeboden op basis van 'Inschrijfduur' reageerden gemiddeld 344 woningzoekenden. Een woning die werd verloot had gemiddeld 721 reacties. In beide modellen lag het aantal reacties op vergelijkbaar niveau als in het jaar 2022, toen het gemiddelde voor woningen op inschrijfduur 347 was en bij loting 735.

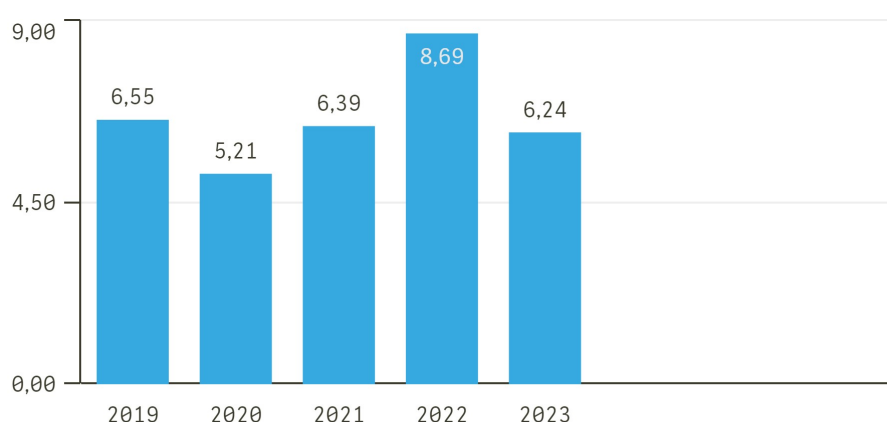


Figuur 47: Trend gemiddeld aantal reacties per woning tot en met 2023

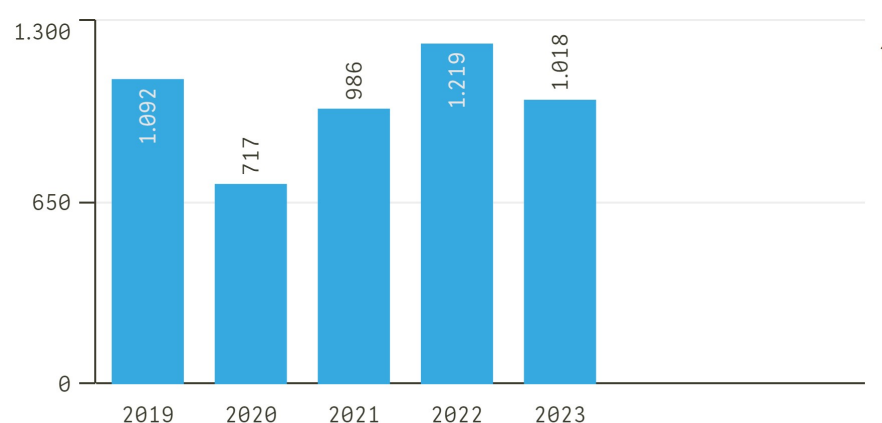
4.3 Weigering en afwijzingen

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 2023 had Woonkwartier ruim 6 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



Figuur 49: Ontwikkeling weigeringen afgelopen 5 jaar

Kijkend naar het totaal aantal actief woningzoekenden (ruim 31.000 in 2023) zagen in totaal 12.718 weigeringen. Naar aanleiding van een advertentie van Woonkwartier in Moerdijk kwamen in 2023 1.018 weigeringen. In 2022 waren dat er nog 1.219. Een mogelijke verklaring voor de lagere aanbiedingsgraad in 2023 is het grote aantal verhuringen in het nieuwbouwmodel. Dit is over het algemeen populairder en daarnaast worden hiervan niet alle aanbiedingen en weigeringen geregistreerd in het systeem.

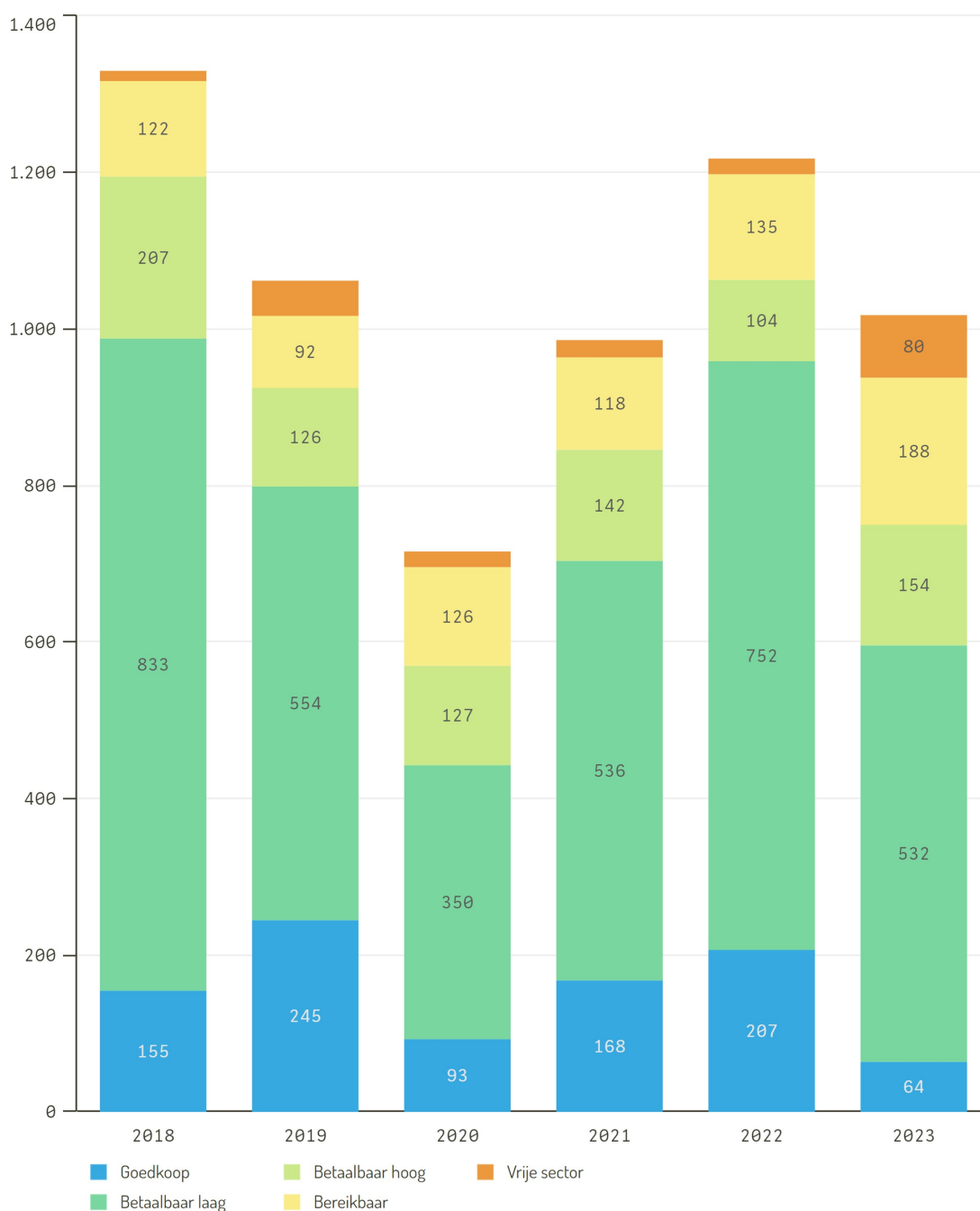
Daarnaast worden deze woningen niet aangeboden via groepsbezoeken. Die zorgen in het

algemeen voor een hoog aantal weigeringen.

Mogelijke verklaring voor de toename van het aantal aanbiedingen en weigeringen in 2022, 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.

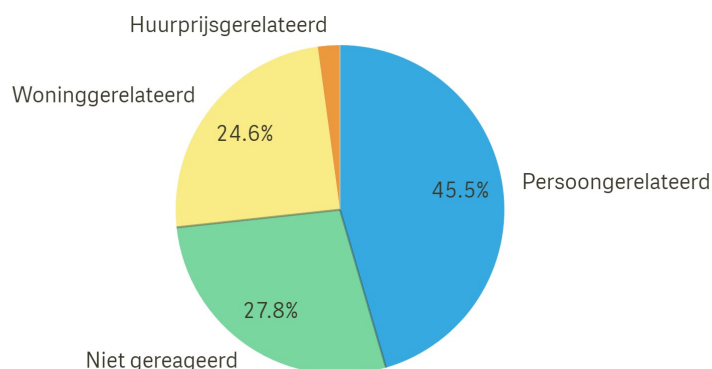
Weigeringen verder uitgelicht

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



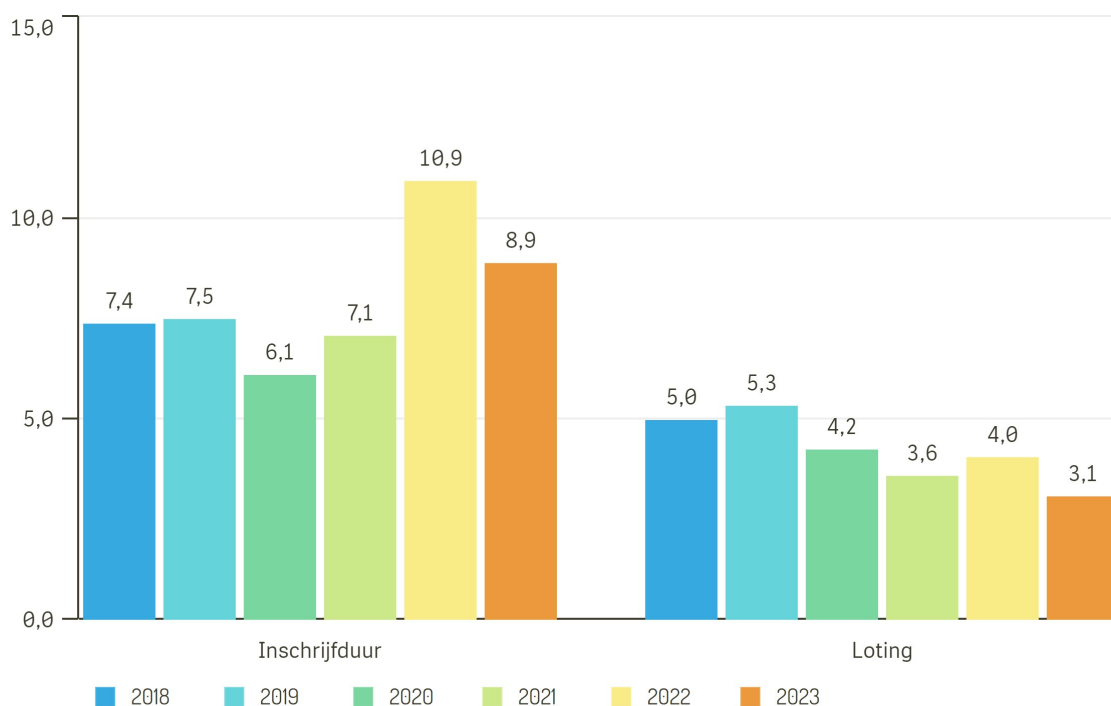
Figuur 51: Weigeringen per huurprijsklasse tot en met 2023

De argumentatie die de woningzoekenden bij het weigeren aangeven, zijn vervolgens minder vaak huurprijs gerelateerd, maar onder te verdelen naar het niet (meer) reageren op woningaanbod (27,8%), naar persoonlijke redenen (45,5%) en naar woning- of woonomgeving gerelateerde antwoorden (24,6%). Ten opzichte van 2022 zien we een toename van de persoonsgerelateerde reden en een afname van 'niet gereageerd'.



Figuur 52: Weigeringscategorieën 2023 - 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.



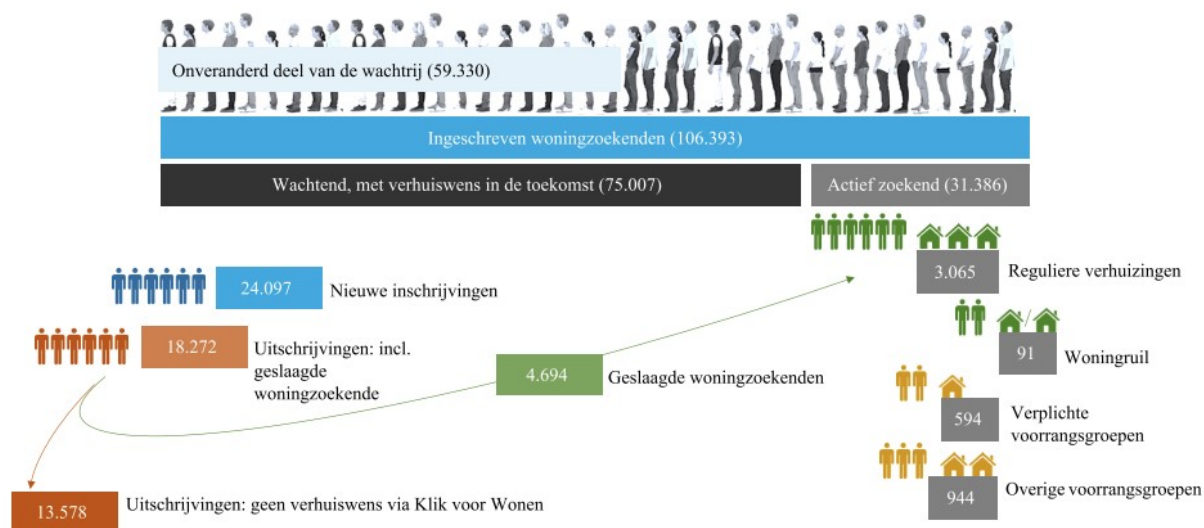
Figuur 54: Trend aanbiedingsgraad tot en met 2023

5. Verhuringen met voorrang

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 verhuringen met voorrang. 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 de gemeente Moerdijk vonden 285 verhuringen plaats, waarvan 76 woningen (27%) met voorrang verhuurd werden. Door de verschillende (en wijzigingen door de jaren heen in definities van) uitzonderingscategorieën verschuift het beeld van het totaal aan bemiddelingen dat we eerder gaven. Daarom eerst een toelichting op een onderscheid binnen de bijzondere verhuringen:

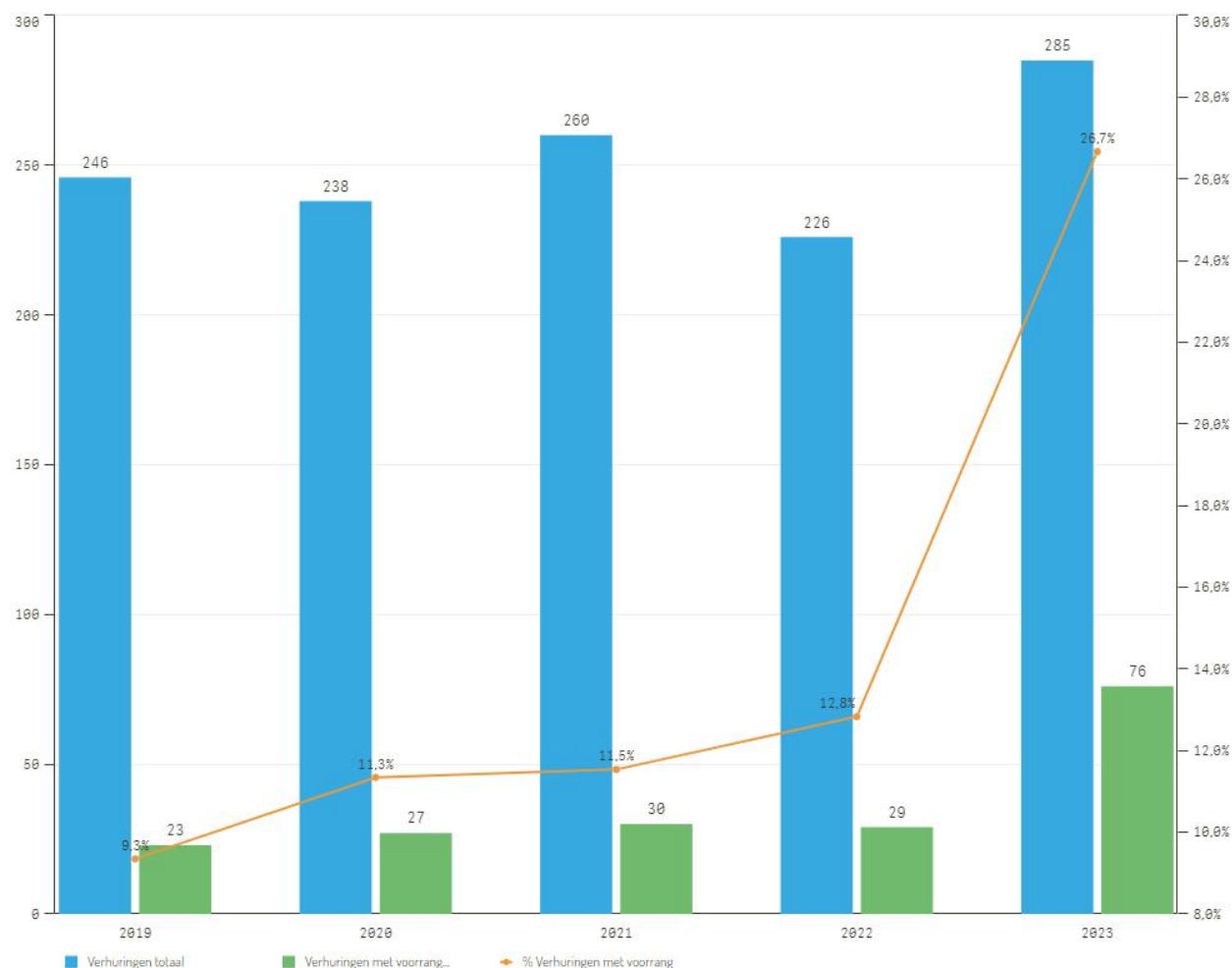
- Groep I: De groep woningzoekenden die vanwege een persoonlijke uitzonderingspositie op basis van **herstructurering, sociale urgentie, Wmo- of zorgindicatie (en sinds 2023 motivatie)** voorrang kregen bij het toewijzen van een woning. Zij reageren zelf op dit specifieke woningaanbod en dit aanbod was voor regulier woningzoekenden zichtbaar als een voor bijzondere verhuuring 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 2023 toegenomen tot 27% van het totaalresultaat. In 2022 lag dit percentage op 13%. Het hogere percentage in 2023 werd veroorzaakt door het hogere aandeel verhuringen dat werd bemiddeld aan statushouders en bemiddelingen in een gemengd wonen nieuwbouwcomplex 'De Boezem' waarbij sprake was van directe toewijzing op basis van 'motivatie' in plaats van op basis van inschrijfduur of loting.

Verhuurder	Verhuringen totaal	Klant reageert zelf	Klant ontvangt direct aanbod	Verhuringen met voorrang totaal	% Verhuringen met voorrang
Woonkwartier	285	7	69	76	26,7%
Totaal	285	7	69	76	26,7%

Figuur 59: Verhuringen met voorrang t.o.v. totaal aantal verhuringen 2023



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

5.2 Bijzondere verhuringen op basis van herstructurering, sociale urgentie, Wmo- of zorgindicatie, maatwerk of motivatie

Herstructurering: herstructureerders zijn huishoudens die vanwege ingrijpende renovatie, 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 sloop of renovatiedatum met de kandidaten naar geschikte woonruimte en worden zij direct bemiddeld.

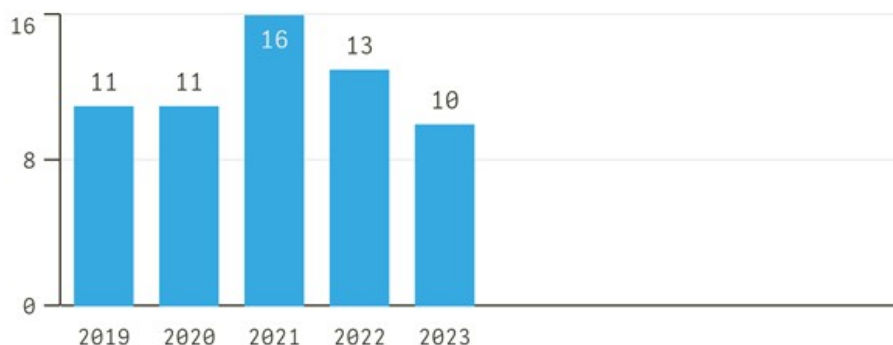
Urgentie: In de sommige gemeenten kunnen woningzoekenden aanspraak maken op urgentie voor een sociale huurwoning als zij te maken krijgen met een noodsituatie, bijvoorbeeld wanneer er sprake is van huiselijk geweld.

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.

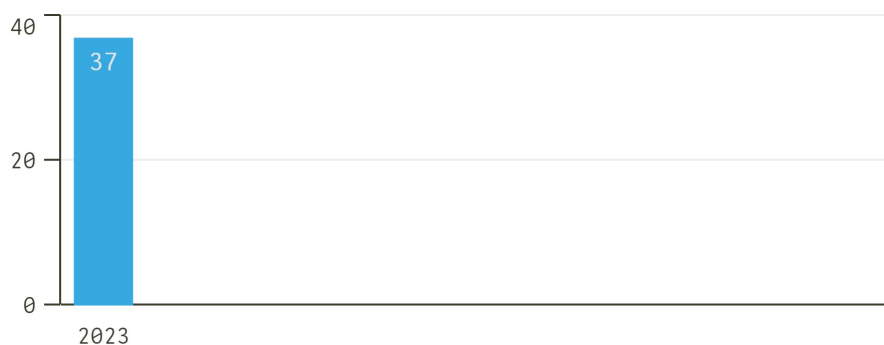
Motivatie: de nieuwe huurder wordt geselecteerd op basis van motivatie die in een brief en gesprek wordt toegelicht. Motivatie wordt sinds 2023 toegepast en wordt gebruikt in specifieke woongebouwen waar het extra belangrijk is om een juiste mix van bewoners te realiseren. Hierbij wordt een bepaalde bijdrage/inzet verwacht van nieuwe huurders.

Maatwerk/beheermaatregel: De verhuring betreft een maatwerkoplossing voor een acute noodsituatie door bijvoorbeeld een beheermaatregel te treffen. Bedoeld om complexe situaties met eigen huurders op te lossen, bijvoorbeeld bij een hoogoplopend conflict in een woongebouw.

De volgende bijzondere verhuringen kwamen voor in de afgelopen jaren:



Figuur 60b: Aantal urgentie sociaal/ zorg- of wmo indicatie /calamiteiten tot en met 2023



Figuur 64c: Aantal Co-optatie/motivatie 2019 tot en met 2023

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

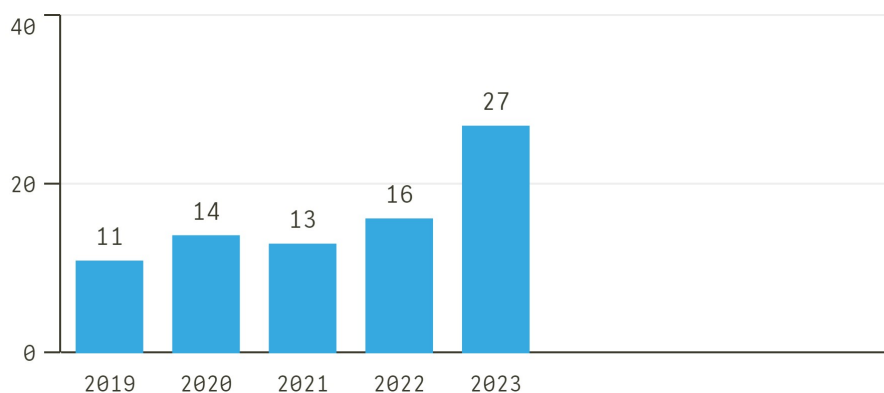
Taakstelling maatschappelijke opvang

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. In gemeente Steenbergen zijn hierover net als in de gemeente Halderberge afspraken vanuit het Regionaal Kompas.

In 2023 werd er in Moerdijk één woning met voorrang verhuurd aan huishoudens vanuit de maatschappelijke opvang.

Taakstelling statushouders

Achter deze uitzonderingen ligt een taakstellende afspraak met de gemeente Steenbergen 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.



Figuur 60e: Aantal verhuurde woningen aan statushouders per gemeente tot en met 2023

6 Begrippenlijst

6.1 Inschrijvingen

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

6.2 Inkomensgroepen in 2023

Primaire inkomens	Huishouden heeft inkomen onder het maximum-inkomen voor huurtoeslag en heeft recht op huurtoeslag. De hoogte van het maximum-inkomen is in 2023 € 25.475 voor een alleenwonende onder de AOW-leeftijd, € 25.075 voor een alleenwonende boven de AOW-leeftijd en € 34.575 voor een meerpersoonshuishouden onder de AOW-leeftijd (€ 33.800 boven de AOW-leeftijd).
Secundaire inkomens	Huishouden heeft inkomen boven het maximum-inkomen voor huurtoeslag en verdient niet meer dan de EU-norm (€ 44.035 in 2023). Huishouden heeft geen recht op huurtoeslag.
Middeninkomens	Huishoudinkomen ligt tussen de EU-norm € 44.036 en € 50.747 (peil 2023).
Hogere inkomens	Huishoudinkomen ligt boven € 50.748 (peil 2023).

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 2023

Goedkoop	Kale huurprijs tot en met de kwaliteitskortingsgrens	= € 452,21
Betaalbaar voor 1- en 2-persoonshuishoudens	Kale huurprijs vanaf de kwaliteitskortingsgrens tot en met de eerste aftoppingsgrens	Vanaf € 452,21 t/m € 647,19
Betaalbaar voor 3- en meerpersoonshuishoudens	Kale huurprijs vanaf de eerste aftoppingsgrens tot en met de tweede aftoppingsgrens	€ 647,19 en = € 693,60
Bereikbaar	Kale huurprijs vanaf de tweede aftoppingsgrens tot en met de maximale huurgrens	€ 693,60 en = € 808,06
Vrije sector	Kale huurprijs hoger dan de maximale huurgrens	€ 808,06

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 2019 - 2023

	kwaliteits-kortingsgrens	Eerste aftoppingsgrens	Tweede aftoppingsgrens	Maximale huurgrens
2019	€ 424,44	€ 607,46	€ 651,03	€ 720,42
2020	€ 432,52	€ 619,01	€ 663,40	€ 737,14
2021	€ 442,46	€ 633,25	€ 678,66	€ 752,33
2022	€ 442,47	€ 633,25	€ 678,66	€ 763,47
2023	€ 452,21	€ 647,19	€ 693,60	€ 808,06

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:
	Inschrijfduur: de inschrijfduur bepaalt de volgorde. De kandidaat met de langste inschrijfduur krijgt de woning aangeboden. Woningen in het aanbodmodel worden geadverteerd op de website.
	Nieuwbouwmodel: er wordt een verzameladvertentie 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.
	Optiemodel: 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: Eerste reageerder: 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.
	Lotingmodel: 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.
	Bemiddelingsmodel: 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.
Bemiddeling	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.

6.7 Bijzondere doelgroepen

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.	
Statushouders	Jaarlijks dient iedere gemeente een door het Ministerie van Justitie bepaald aantal asielzoekers met een verblijfsvergunning te huisvesten. De lokale verhuurders zorgen voor de uitvoering van deze taak.
Uitstromers uit de maatschappelijke opvang	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.
WMO-kandidaten	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.
Herstructureringskandidaten	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.
Urgente	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. 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.

6.8 Overige voorrangsregelingen

De verhuurders 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.

Bij ‘motivatie’ wordt de nieuwe huurder geselecteerd op basis van motivatie die in een brief en gesprek wordt toegelicht. Motivatie wordt sinds 2023 toegepast en wordt gebruikt in specifieke woongebouwen waar het extra belangrijk is om een juiste mix van bewoners te realiseren. Hierbij wordt een bepaalde bijdrage/inzet verwacht van nieuwe huurders.

7. Colofon

Bij dit jaarverslag zijn de volgende partijen betrokken:

Deelnemers op 31 december 2023

Verhuurder	Gemeenten	Verhuureenheden	website
Alwel	Breda, Oosterhout, Roosendaal, Etten-Leur en Moerdijk	24.906	www.alwel.nl
Laurentius	Breda en Alphen-Chaam	7.616	www.laurentiuswonen.nl
Thuisvester	Geertruidenberg, Oosterhout, Rucphen en Zundert	15.884	www.thuisvester.nl
WonenBreburg	Breda, Alphen-Chaam en Zundert	13.257	www.wonenbreburg.nl
Woonkwartier	Halderberge, Moerdijk en Steenbergen	9.063	www.woonkwartier.nl
Woonvizier	Drimmelen en Moerdijk	2.972	www.woonvizier.nl

Gebruikers op 31 december 2023

Verhuurder	Gemeenten	Verhuureenheden	website
Avoord	Etten-Leur, Zundert	250	www.avoord.nl
Mooiland	Alle woningen binnen het werkgebied van Klik voor Wonen	766	www.mooiland.nl

Verhuurder	Gemeenten	Verhuureenheden	website
Woonkwartier	Moerdijk	4194	www.woonkwartier.nl

Bijlage – Managementsamenvatting

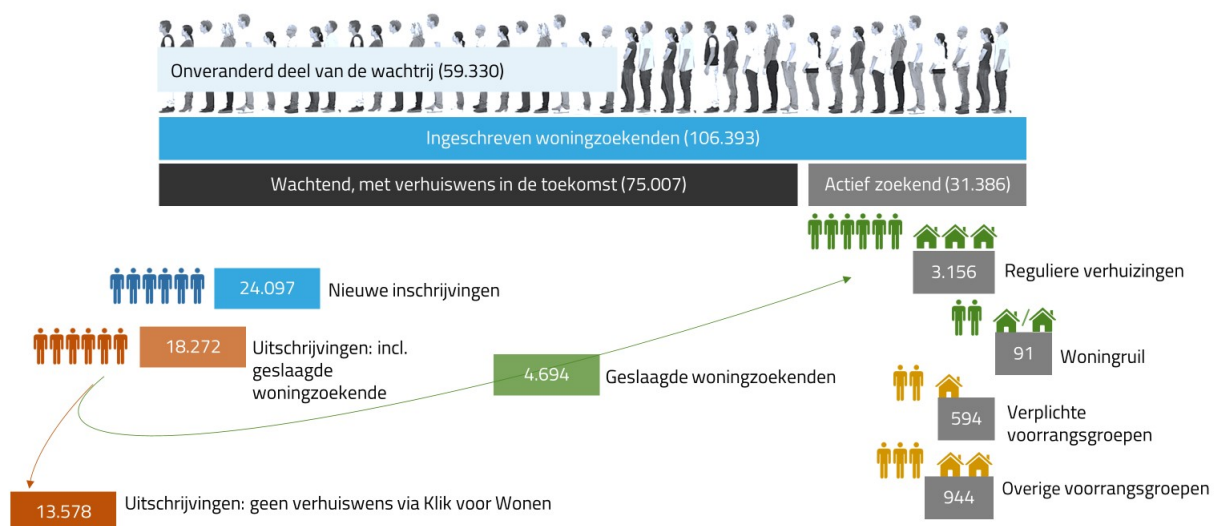
Jaarverslag Klik voor Wonen regionaal 2023

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 2023 meer nieuwe inschrijvingen dan uitschrijvingen. Bestaande huurders maken weinig verhuisbewegingen. "Toch steeg het aantal verhuringen opnieuw in 2023. Dit met name door de nieuwbouwtoevoegingen. 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 2023 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, voor het eerst sinds 2020 iets stijgt naar 29,5%. Deze woningzoekenden reageerden een of meerdere keren, maar de mate van reageren is heel verschillend. Zo'n 3.500 mensen plaatsten maar één reactie, terwijl er 113 woningzoekenden zijn geweest die dit jaar meer dan 1.000 reacties plaatsten. Kijken we niet alleen naar 1x reageren per jaar, maar gemiddeld maandelijks (18%), wekelijks (11%) of dagelijks (2%), 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 75.007 woningzoekenden staan ingeschreven uit voorzorg of met een verhuishwens 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 2023 licht toegenomen naar 6,9 jaar tegenover 6,7 jaar in 2022. De zoektijd - de periode tussen de eerste reactie en woningacceptatie - is korter, maar ook toegenomen naar gemiddeld 2,8 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%.

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 keer) dan via loting (4,8 keer). Hieruit blijkt dat de 'minder kieskeurige woningzoekende' op lotingwoningen reageert. Het verschil tussen de aanbiedingsgraad voor woningen op inschrijfduur en loting is in 2023 een stuk kleiner geworden.

Verdeling woningzoekenden

Het inkomen van woningzoekenden bepaalt grotendeels hun mogelijkheden op de sociale huurwoningmarkt. De belangrijkste doelgroep (primaire) zijn huishoudens met een inkomen die recht hebben op huurtoeslag. De secundaire groep zijn de inkomens die mogen huren tot € 808,06, 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 60,7% 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 (64,5%), gevolgd door de secundaire groep (23,6%) en daarna de midden- (3,5%) en hoge inkomens (8,4%). Het percentage één- en tweepersoonshuishoudens neemt iets af en het aandeel drie- of meerpersoonshuishoudens juist iets toe. Qua leeftijd zien we een stijging bij zowel de jonge (18 tot en met 34 jaar) en een lichte daling bij de oudste leeftijdscategorieën (vanaf 55 jaar) die slaagde in de zoektocht naar een woning. De leeftijdsgroep 24 tot en met 34 jaar kwam iets meer aan bod.

Herkomst woningzoekenden

We registreren 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 59,7% is vrijwel gelijk gebleven aan 2022, net als de instroom van nieuwe inwoners van buiten het werkgebied van Klik voor Wonen dat op 15,4% uitkomt. Verhuisbewegingen binnen de regio, maar buiten de eigen gemeente kwam uit op 24,8%.

Verhuringen met voorrang

De verhuringen met voorrang voor kwetsbare groepen neemt iets af naar 36,2% van de totale verhuringen (ten opzichte van 40,5% in 2022). 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 kleine toename 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 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 7,5 als positief. En ook via de chat wordt Klik voor Wonen gewaardeerd met een 9. Zeer mooie cijfers gezien de context – die van een op slot zittende woningmarkt – waarbinnen onze dienstverlening plaatsvindt.

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.