



Jaarrapportage

Woonruimtebemiddeling in Dinteloord 2020

Opdrachtgever: Woonkwartier, Karin van Spijk
Auteur: Franceline Visser
Datum: 6 april 2021
Versie: definitief

Inhoud

1. Inleiding	3
2. Verhuringen	4
2.1 Verhuringen	4
2.2 Verhuringen naar huurprijs, inkomen en leeftijd	4
2.3 Herkomst van nieuwe huurders	6
2.4 Verhuringen naar model	6
3. Druk op de huurwoningmarkt	7
3.1 Inleiding	7
3.2 Inschrijftijd en zoektijd	7
3.3 Reacties en slaagkansen	8
3.4 Weigeringen	9
4. Definities	10

Bijlage 1

Managementsamenvatting Jaarverslag Klik voor Wonen regionaal 2020

1 Inleiding

Met deze rapportage verantwoordt Woonkwartier de verhuur van woningen in Dinteloord in 2020. De cijfers over 2020 worden gezien in het perspectief van de cijfers over 2017, 2018 en 2019. De informatie is afkomstig uit het managementinformatiesysteem van Klik voor Wonen, Katoomba.

In hoofdstuk 2 is te lezen hoeveel woningen in 2020 in Dinteloord beschikbaar kwamen in de verschillende huurprijsklassen en aan welke groepen woningzoekenden deze werden verhuurd. Ook komt aan bod waar de nieuwe huurders vandaan kwamen. In hoofdstuk 3 staan we stil bij de woningmarktindicatoren inschrijftijd, zoektijd, slaagkansen, reacties en de weigeringen. De rapportage eindigt in hoofdstuk 4 met een begrippenlijst.

Wie deze rapportage vergelijkt met rapportages over eerdere jaren, zal twee dingen opvallen. Ten eerste is gebruik gemaakt van grafisch materiaal uit Katoomba. Dat ziet er anders uit. Ten tweede is in 2020 in Klik voor Wonen een wijziging doorgevoerd in het moment en de manier waarop het inkomen van nieuwe huurders wordt geregistreerd. Dit heeft geleid tot kleine aanpassingen in de aantallen verhuringen per inkomensgroep per jaar. In deze rapportage staan de aantallen volgens de nieuwe definitie, met terugwerkende kracht tot en met 2018.

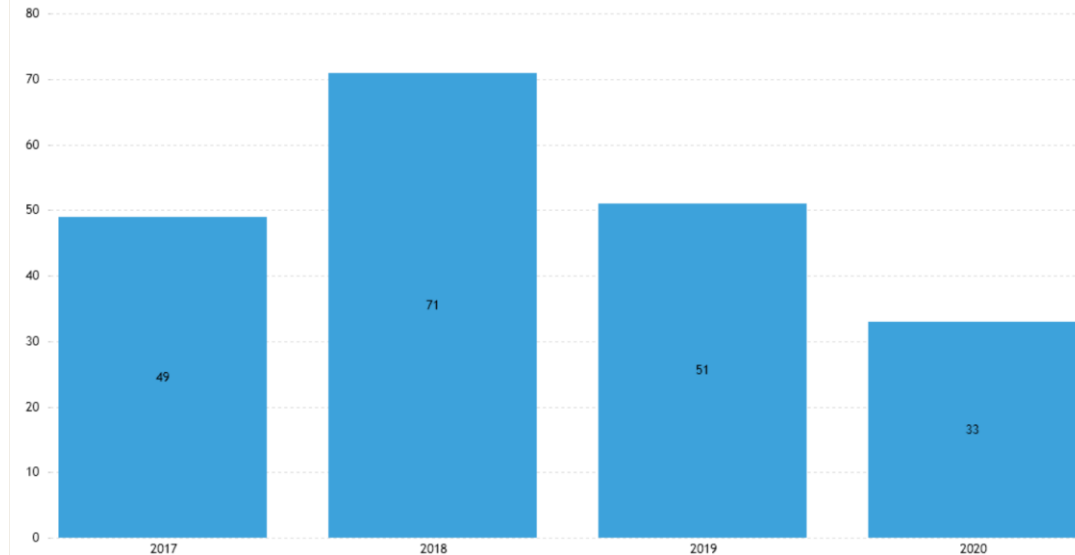
Informatie over de samenstelling en ontwikkeling van het woningzoekendenbestand staat niet in deze rapportage. Deze informatie is niet plaatsgebonden en kan dus niet apart voor Dinteloord in beeld worden gebracht. Wie hierover meer wil weten, wordt verwezen naar het regionale Jaarverslag Klik voor Wonen 2020. De managementsamenvatting van het regionale jaarverslag is als bijlage 1 aan deze rapportage toegevoegd.

2 Verhuringen

2.1 Verhuringen

Er wisselden in 2020 33 woningen van Woonkwartier in Dinteloord van huurder. Dat is ruim een derde minder dan in 2019 en het laagste aantal verhuringen in vier jaar tijd (figuur 1). Er was geen nieuwbouw.

Figuur 1: verhuringen in Dinteloord

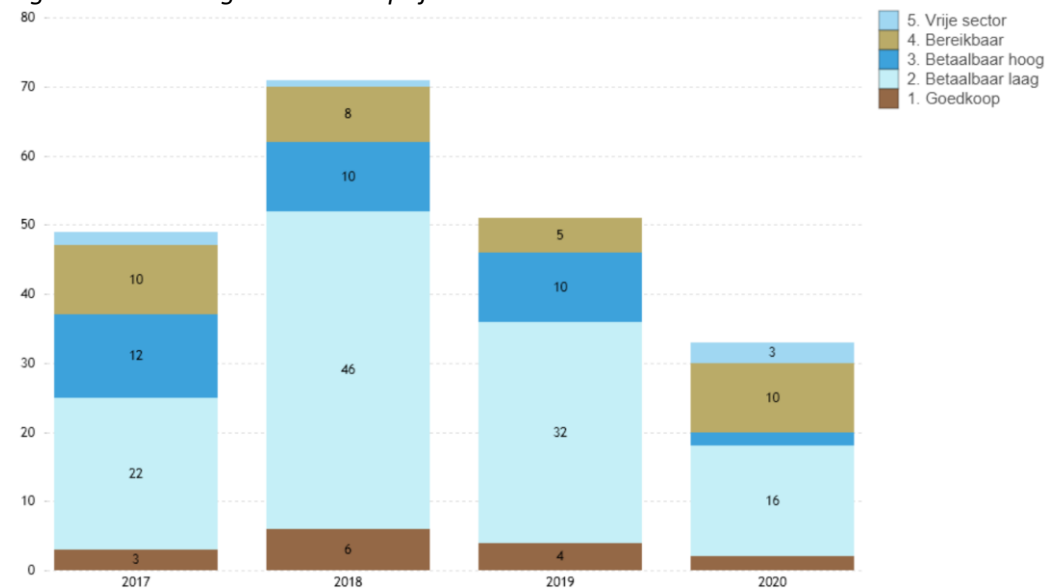


2.2 Verhuringen naar huurprijs, inkomen en leeftijd

Huurprijs

Bijna de helft van de verhuringen vond plaats in de huurprijsklasse betaalbaar-laag en bijna een derde deel in de bereikbare huurprijsklasse (figuur 2). Vergeleken met voorgaande jaren nam het aandeel in het bereikbare segment en in de vrije sector toe, terwijl het aandeel verhuringen onder de aftoppingsgrenzen juist afnam.

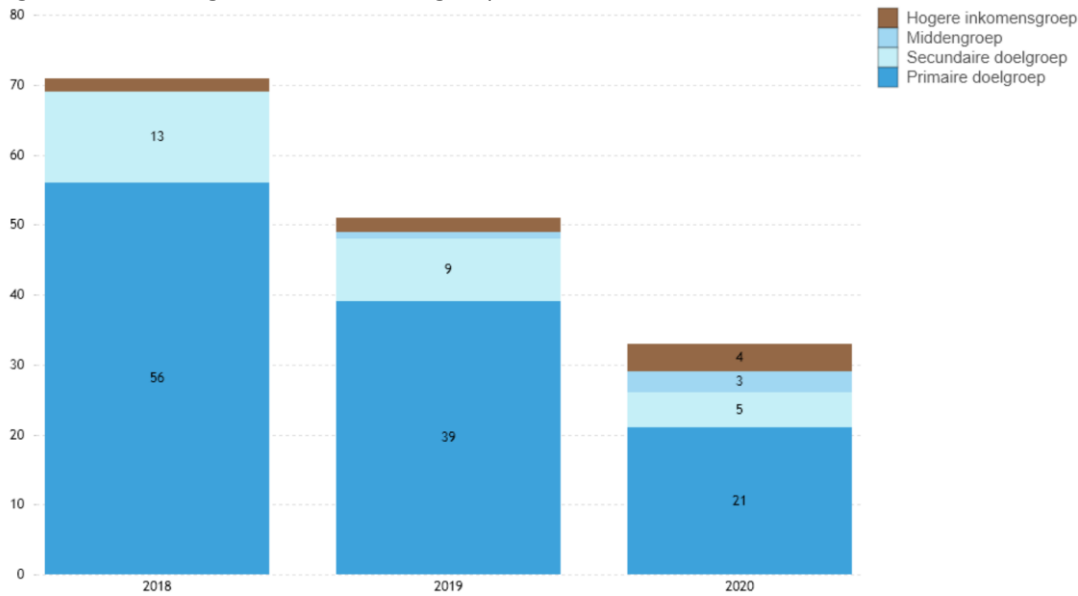
Figuur 2: verhuringen naar huurprijsklasse



Inkomen

Bijna tweederde deel van de woningen werd verhuurd aan de primaire inkomensgroep, minder dan in 2018 en 2019. Toen was dit aandeel ruim driekwart. Het aandeel verhuringen aan de drie andere inkomensgroepen lag wat hoger dan in voorgaande jaren (figuur 3).

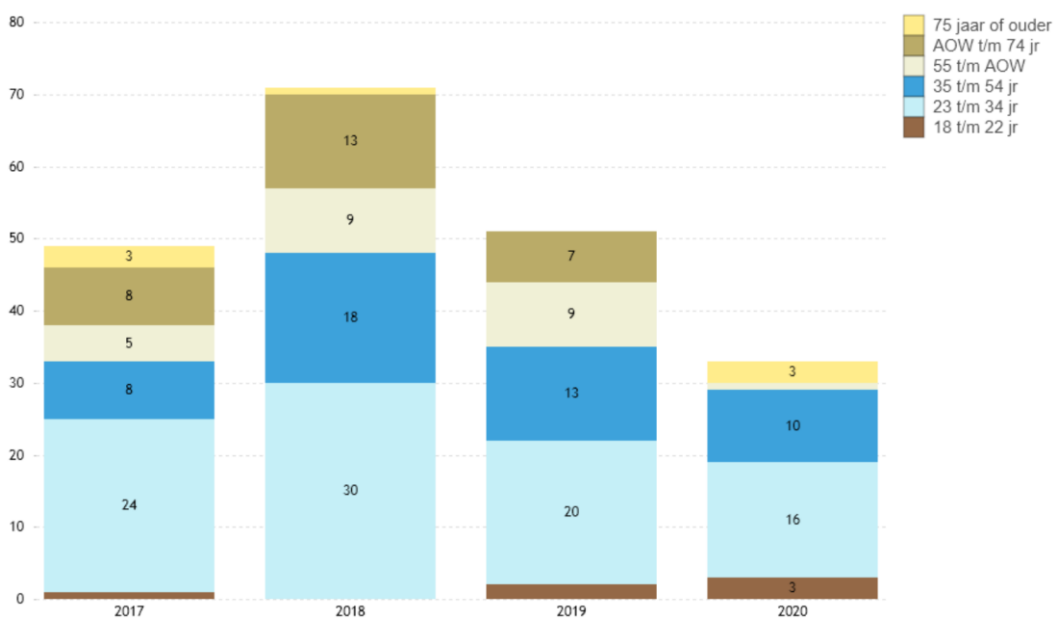
Figuur 3: verhuringen naar inkomensgroep



Leeftijd

Ruim de helft van alle woningen werd verhuurd aan woningzoekenden t/m 34 jaar. Dat is een groter aandeel dan in de voorgaande jaren (figuur 4). Daar staat een kleiner aandeel verhuringen aan senioren tegenover. Aan de leeftijdsgroep tussen de AOW-leeftijd en 74 jaar werd in 2020 geen enkele woning verhuurd.

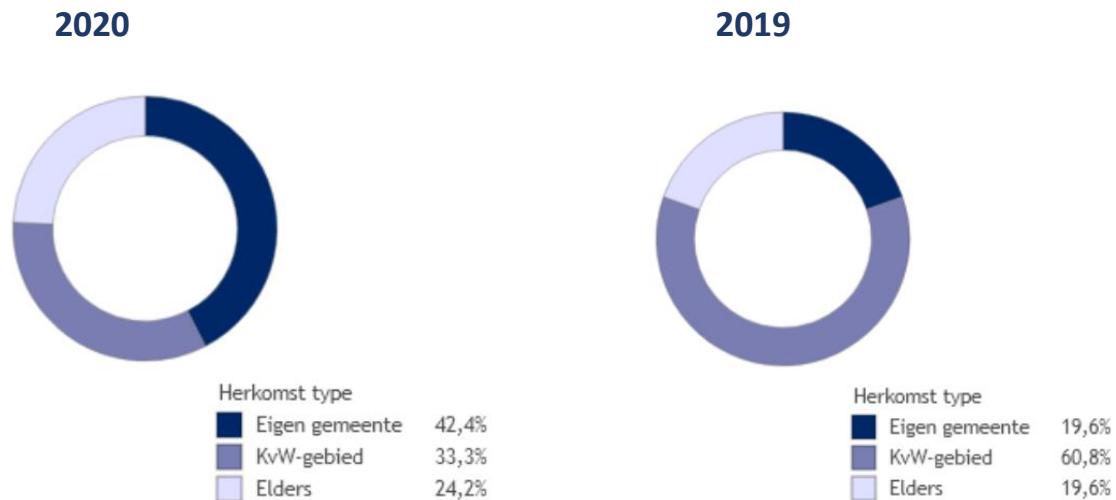
Figuur 4: verhuringen naar leeftijdsklasse



2.3 Herkomst van nieuwe huurders

Van de 33 nieuwe huurders waren er 14 al woonachtig in Dinteloord. Er werden 11 woningen verhuurd aan woningzoekenden uit andere gemeenten in het werkgebied van Klik voor Wonen (met name Roosendaal, Moerdijk en Etten-Leur) en 8 aan woningzoekenden elders uit het land. Het aandeel verhuringen aan inwoners uit de eigen gemeente (allen uit de kern Dinteloord) was aanmerkelijk groter dan in 2019 (figuur 5).

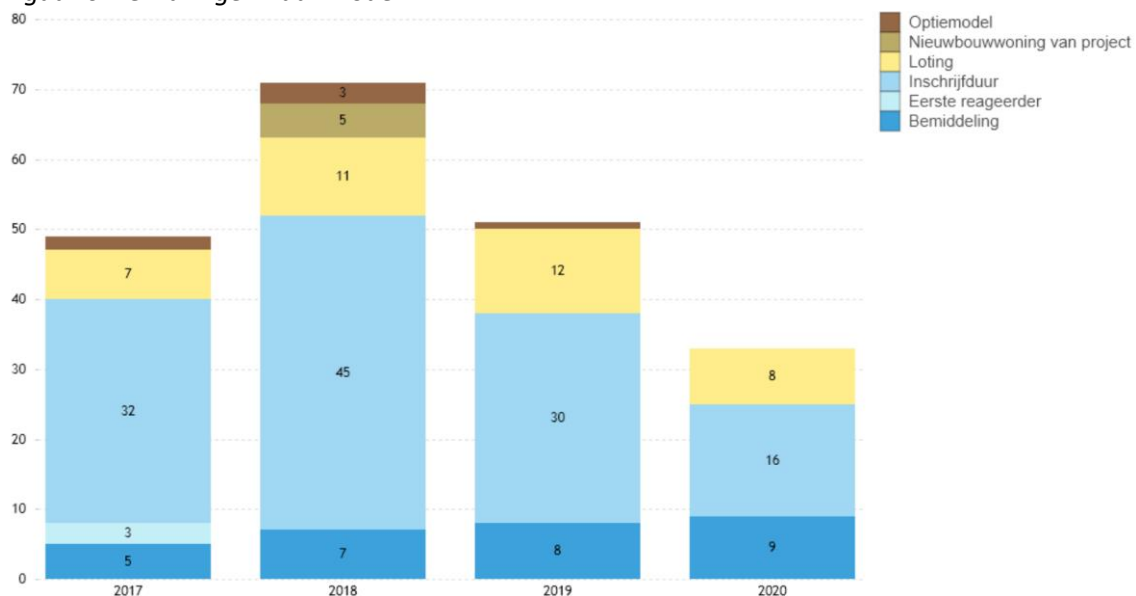
Figuur 5: verhuringen naar herkomst nieuwe huurder in 2020 (links) en 2019 (rechts)



2.4 Verhuringen naar model

Bijna de helft van alle verhuringen vond plaats op volgorde van inschrijfduur en een kwart van de woningen werd verloot (figuur 6). Negen woningen werden verhuurd via het model bemiddeling. Daarbij ging het in vijf gevallen om verhuringen aan statushouders in het kader van de gemeentelijke taakstelling, in drie gevallen om sociale urgentie/calamiteiten en bij één verhuring om woningruil. Het optiemodel is in 2020 afgeschaft.

Figuur 6: verhuringen naar model



3 Druk op de huurwoningmarkt

3.1 Inleiding

De druk op de woningmarkt neemt de laatste jaren toe. Dit ontwikkeling zien we ook terug in het werkgebied van Klik voor Wonen. In dit hoofdstuk schetsen we de ontwikkelingen voor het woningbezit van Woonkwartier in Dinteloord aan de hand van de indicatoren inschrijftijd, zoektijd, slaagkansen, reacties en weigeringen. Het gaat daarbij uitsluitend over woningen die worden geadverteerd op www.klikvoorwonen.nl. Bemiddelingen blijven in dit hoofdstuk geheel buiten beschouwing.

3.2 Inschrijftijd en zoektijd

De inschrijftijd is de tijdsduur tussen de inschrijving van een woningzoekende in Klik voor Wonen en de woningacceptatie. De zoektijd is de tijdsduur tussen de eerste reactie van een woningzoekende op het woningaanbod in Klik voor Wonen en de woningacceptatie. De gemiddelde inschrijftijd bedroeg in 2020 3,8 jaar (figuur 7) en de gemiddelde zoektijd bedroeg 2,4 jaar (figuur 8). Deze gemiddelden hebben betrekking op 24 geadverteerde woningen, zoals te lezen boven het jaartal 2020 in beide figuren. In voorgaande jaren kon op veel meer woningen worden gereageerd.

Figuur 7: gemiddelde inschrijftijd in jaren

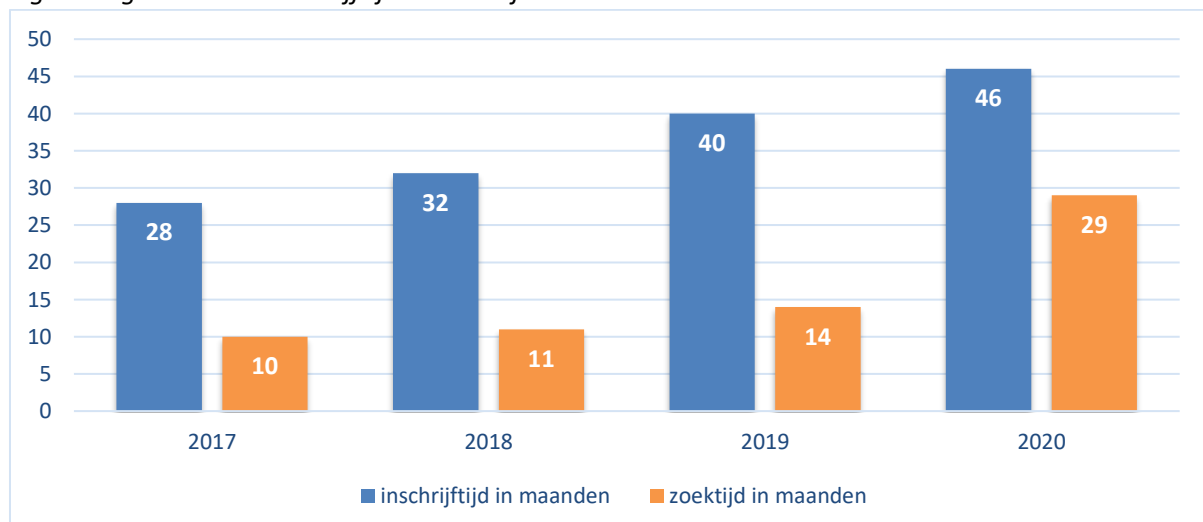


Figuur 8: gemiddelde zoektijd in jaren



De inschrijftijd vertoont over de afgelopen vier jaar een gestaag stijgende lijn. Ook de zoektijd is toegenomen. In 2020 was de toename van de zoektijd opvallend groot. In figuur 9 zijn de ontwikkeling van de inschrijftijd en de zoektijd uitgedrukt in maanden en samengevoegd in één grafiek.

Figuur 9: gemiddelde inschrijftijd en zoektijd in maanden



3.3 Reacties en slaagkansen

In 2020 reageerden gemiddeld 242 woningzoekenden op een geadverteerde woning. Dat is een ruime verdubbeling ten opzichte van 2019, toen gemiddeld 112 reacties werden geplaatst. Sinds de afschaffing van het maximum aantal reacties per woningzoekende in 2017, zien we in het hele werkgebied van Klik voor Wonen een trend van jaarlijks sterk oplopende aantallen reacties. Ook het aantal uniek reagerende woningzoekenden neemt de laatste jaren flink toe. In combinatie met een teruglopend woningaanbod, zoals in Dinteloord, leidt dat tot afnemende slaagkansen.

De slaagkans is de verhouding tussen het aantal woningzoekenden waarbij de zoektocht is geslaagd en het totale aantal woningzoekenden dat op zoek was naar een woning. Vertaald naar Klik voor Wonen:

$$\text{slaa}g\text{kans} = \frac{\text{aantal verhuringen in de reactiemodellen in een bepaalde periode}}{\text{aantal uniek reagerende woningzoekenden in dezelfde periode}}$$

De uitkomst van deze breuk zegt niets over de kans van een individuele woningzoekende op een woning, maar wel over de mate waarin verschillende groepen woningzoekenden aan bod zijn komen binnen Klik voor Wonen. Hieronder staat per inkomensgroep de berekening van de slaagkansen, in de tabel 1 voor 2020 en in tabel 2 voor 2019. De gemiddelde slaagkans in 2020 was 0,9%. Dit betekent dat minder dan 1 op 100 reagerende woningzoekenden daadwerkelijk een huurovereenkomst tekende voor een huurwoning in Dinteloord. In 2019 was dit ruim 1 op 50. De slaagkansen van de primaire doelgroep zijn nog sterker afgenomen, van 2,4% in 2019 tot 0,6% in 2020.

Tabel 1: slaagkansen 2020

2020	Aantal relevante reacties	Verhuringen	Aantal unieke reageerders	Slaagkans
	5.630	24	2.727	0,9%
Primaire doelgroep	3.975	12	1.932	0,6%
Secundaire doelgroep	1.185	7	561	1,2%
Middengroep	234	1	101	1,0%
Hogere inkomensgroep	236	4	133	3,0%

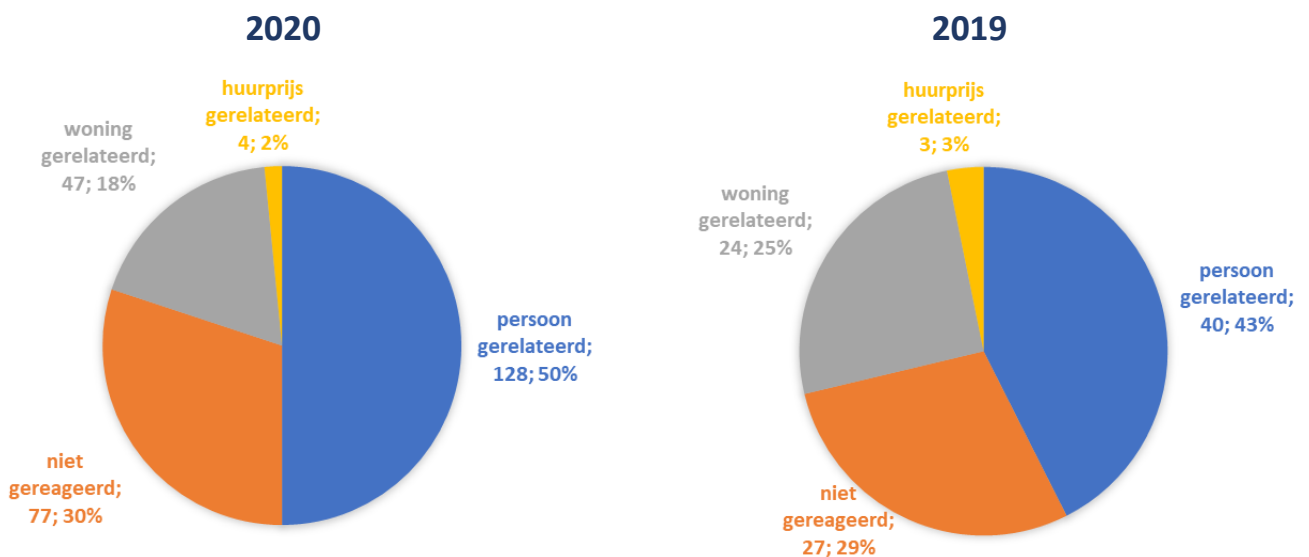
Tabel 2: slaagkansen 2019

2019	Aantal relevante reacties	Verhuringen	Aantal unieke reageerders	Slaagkans
	4.377	43	1.960	2,2%
Primaire doelgroep	3.143	33	1.370	2,4%
Secundaire doelgroep	996	7	462	1,5%
Middengroep	124	2	60	3,3%
Hogere inkomensgroep	114	1	68	1,5%

3.4 Weigeringen

Woningaanbiedingen in Dinteloord werden gemiddeld bijna 4 keer geweigerd. Dat is minder vaak dan in 2019, toen de weigeringsgraad 5 was. In de helft van de gevallen weigerden woningzoekenden vanwege veranderingen in de omstandigheden van het huishouden (figuur 10 links). In 30% van de gevallen reageerden woningzoekenden niet op een woningaanbod of lieten zij na een bezichtiging niet meer van zich horen. Bij 18% van de weigeringen werden kenmerken van de woning, het woongebouw of de woonomgeving als reden opgegeven en bij 2% van de weigeringen was de huurprijs de reden om een woningaanbod af te slaan.

Figuur 10: weigeringen door woningzoekenden naar reden in 2020 (links) en 2019 (rechts)



4 Definities

De vier inkomensgroepen

Primaire inkomens	Huishouden heeft inkomen onder het maximum-inkomen voor huurtoeslag en heeft recht op huurtoeslag. De hoogte van het maximum-inkomen is in 2020 € 23.225 voor een alleenwonende onder de AOW-leeftijd, € 23.175 voor een alleenwonende boven de AOW-leeftijd, € 31.550 voor een meerpersoonshuishouden onder de AOW-leeftijd en € 31.475 voor een meerpersoonshuishouden boven de AOW-leeftijd.
Secundaire inkomens	Huishouden heeft inkomen boven het maximum-inkomen voor huurtoeslag maar verdient niet meer dan de EU-norm (€ 39.055 in 2020). Huishouden heeft geen recht op huurtoeslag.
Middeninkomens	Huishoudinkomen ligt tussen de EU-norm (€ 39.055) en € 43.574 (peil 2020).
Hogere inkomens	Huishoudinkomen ligt boven € 43.574 (peil 2020).

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.

De vijf huurprijsklassen

in 2020

Goedkoop	Kale huurprijs tot en met de kwaliteitskortingsgrens	≤ € 432,51
Betaalbaar laag	Kale huurprijs vanaf de kwaliteitskortingsgrens tot en met de eerste aftoppingsgrens	> € 432,51 en ≤ € 619,01
Betaalbaar hoog	Kale huurprijs vanaf de eerste aftoppingsgrens tot en met de tweede aftoppingsgrens	> € 619,01 en ≤ € 663,40
Bereikbaar	Kale huurprijs vanaf de tweede aftoppingsgrens tot en met de maximale huurgrens	> € 663,40 en ≤ € 737,14
Vrije sector	Kale huurprijs hoger dan de maximale huurgrens	> € 737,14

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.

Huurprijsgrenzen 2017-2020

	kwaliteits-kortingsgrens	eerste aftoppingsgrens	tweede aftoppingsgrens	maximale huurgrens
2017	€ 414,02	€ 592,55	€ 635,05	€ 710,68
2018	€ 417,34	€ 597,30	€ 640,14	€ 710,68
2019	€ 424,44	€ 607,46	€ 651,03	€ 720,42
2020	€ 432,51	€ 619,01	€ 663,40	€ 737,14

Zoeken en vinden

Uniek reagerende woningzoekende	Huishouden dat staat ingeschreven in Klik voor Wonen en in de rapportageperiode een of meerdere keren op geadverteerde woningen heeft gereageerd.
Inschrijftijd	Tijdsduur tussen het moment van inschrijving en het moment van woningacceptatie.

Zoektijd	Tijdsduur tussen de eerste reactie op het woningaanbod en het moment van woningacceptatie. Het maakt daarbij niet uit hoe vaak men gereageerd heeft. Ook wel genoemd: reactietijd.
Slaagkans	Aantal verhuringen via de reactiemodellen in een bepaalde periode gedeeld door het aantal uniek reagerende woningzoekenden in dezelfde periode. Het maakt daarbij niet uit hoe vaak men gereageerd heeft. Elke woningzoekende telt slechts één keer mee.
Acceptatiegraad	Aantal keren dat een woning gemiddeld werd aangeboden voordat een nieuw huurcontract werd getekend. Dit is altijd het aantal weigeringen plus één.

Herkomst nieuwe huurders

Eigen gemeente	De nieuwe huurder (of daarbij ingeschreven partner) is afkomstig uit de gemeente waarin de verhuurde woning staat.
KvW-werkgebied	De nieuwe huurder (of daarbij ingeschreven partner) is afkomstig uit het werkgebied van Klik voor Wonen. Hiertoe behoren de volgende gemeenten: Alphen-Chaam, Breda, Drimmelen, Etten-Leur, Geertruidenberg, Halderberge, Moerdijk, Oosterhout, Roosendaal, Rucphen, Steenbergen en Zundert.
Elders	De nieuwe huurder komt van buiten het werkgebied van Klik voor Wonen, evenals zijn/haar eventuele partner die ook staat ingeschreven.

Verdeelmodellen

Reactiemodellen	Woningzoekenden reageren zelf op advertenties op www.klikvoorwonen.nl. Dit gebeurt via onderstaande modellen.
Inschrijfduur	De woning wordt geadverteerd op de website. De reagerende woningzoekende met de langste inschrijfduur krijgt de woning als eerste aangeboden.
Loting	De woning wordt geadverteerd op de website. Alle woningzoekenden die reageren dingen in gelijke mate mee bij de loting. De opgebouwde inschrijfduur heeft hierop geen invloed.
Eerste reageerder	De woning wordt geadverteerd op de website. Wie als eerste reageert en aan de criteria voldoet, heeft de keuze om te gaan huren. De opgebouwde inschrijfduur heeft hierop geen invloed.
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.

Bemiddelingsmodellen	De woningen worden één op één gekoppeld aan een kandidaat. Dit gebeurt via onderstaande modellen.
Bemiddeling	Rechtstreekse koppeling van een woningzoekende aan een woning, zonder de mogelijkheid voor andere woningzoekenden om op de woning te reageren. Bemiddeling wordt gebruikt in voorrangssituaties, maar ook bij o.a. woningruil, interne opschuiving of co-optatie.
Optiemodel	Een woningzoekende geeft zijn of haar interesse aan voor een cluster woningen door hierop een optie te nemen. De clusters staan op de website. Zodra er een woning binnen dit model vrij komt, wordt deze niet geadverteerd op de website, maar direct aangeboden aan degene die bovenaan staat in de wachtrij. De wachtrij wordt bepaald door de datum waarop de optie is genomen.

Voorrangsregelingen

Voorrangsregeling statushouders	Jaarlijks dient iedere gemeente een door het Ministerie van Justitie bepaald aantal vluchtelingen met een verblijfsvergunning te huisvesten. De lokale corporatie zorgt voor de uitvoering van deze taak.
Voorrangsregeling maatschappelijke opvang	Dit zijn mensen die na een verblijf bij een instelling voor maatschappelijke opvang of een zorginstelling (weer) zelfstandig gaan wonen, al dan niet met begeleiding.
Voorrangsregeling urgentie sociaal/ calamiteiten	Inwoners van de gemeente kunnen in aanmerking komen voor sociale urgentie, wanneer zij per direct en buiten hun schuld een andere woning nodig hebben als gevolg van een onverwachte en bijzondere noodsituatie, zoals huiselijk geweld, brand of een andere onveilige situatie.
Voorrangsregeling herstructurering	Voorrangsregeling voor mensen die vanwege de sloop van hun corporatiewoning moeten verhuizen. Zij krijgen eerst kans om zelf met voorrang op het reguliere woningaanbod te reageren. Als dat niet lukt, wordt kort voor de sloopdatum in overleg met de kandidaat een geschikte woning aangeboden.
WMO-indicatie	Mensen met een lichamelijke beperking kunnen op basis van de Wet Maatschappelijke Ondersteuning voorrang aanvragen om te kunnen verhuizen naar een gelijkvloerse, rolstoeltoe- en doorgankelijke of aangepaste woning. Deze woningzoekenden worden ook weleens medisch urgenten genoemd.
Zorgindicatie	Woningzoekenden met een zorgindicatie melden zich via Klik voor Wonen aan voor de door hen de gewenste aanleun-/zorgwoningen. De zwaarte van de zorgvraag en de datum van de CIZ-indicatie bepalen de volgorde van de wachtrij.
Beheermaatregel/vrije toewijzing	Corporaties kunnen de beheermaatregel inzetten om lastige situaties met eigen huurders op te lossen, bijvoorbeeld bij een hoog oplopend conflict in een complex. Er komt dan een andere woning beschikbaar voor verhuur.
Maatwerk	Corporaties bieden met voorrang een woning aan mensen met ernstige sociaal-maatschappelijke problematiek, onder voorwaarde dat gemeente en zorgaanbieders begeleiding mogelijk maken. Casussen worden m.b.v. een wegingskader besproken in het maatwerkoverleg van corporaties en gemeenten.
Doorstromen	Om het vrijkomen van woningen te stimuleren, experimenteren de corporaties sinds kort met doorstroomprojecten, waarbij de reden voor voorrang kan zijn het achterlaten van een bepaalde woning of al lange tijd huren.

Weigeringsredenen

Woning gerelateerd	<ul style="list-style-type: none"> Buitenruimte niet goed De etagehoogte (te hoog/te laag) De keuken (liever open of dicht) De omgeving van de woning bevalt niet De tuin (aan/afwezigheid of te groot/klein) De woninggrootte (te groot/te klein) Een te hoge huurprijs Het ontbreken van centrale verwarming Het ontbreken van een vaste trap naar de zolder Het slechte onderhoud van de woning Verhouding huurprijs-kwaliteit woning niet goed
---------------------------	---

Persoon gerelateerd	<p>Eigen woning nog niet verkocht</p> <p>Groepsaanbieding geweigerd</p> <p>Het verkeerde woningtype (liever een ander soort woning)</p> <p>Mijn verhuizing naar een andere woning, maar ik wil inschrijving behouden</p> <p>Persoonlijke omstandigheden</p> <p>Relatie beëindigd</p>
Niet gereageerd	<p>Aanbieding laten verlopen</p> <p>Niet gereageerd op groepsaanbieding</p> <p>Niet komen opdagen na interesse of acceptatie</p>
Huurprijs gerelateerd	<p>Een te hoge huurprijs</p> <p>Verhouding huurprijs-kwaliteit woning niet goed</p>



Managementsamenvatting

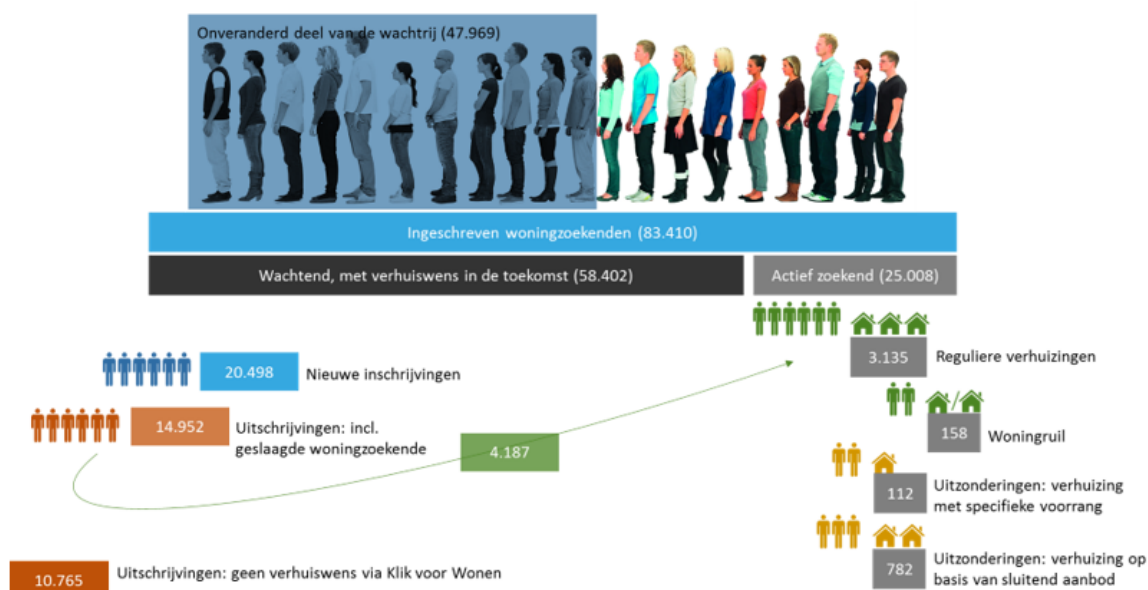
Jaarverslag Klik voor Wonen regionaal 2020

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. Eind 2020 stonden er ruim 81.400 woningzoekenden ingeschreven. Circa 30% (25.008) van deze klanten zocht via Klik voor Wonen actief naar een woning. In totaal slaagden 4.187 van hen erin om nieuwe woonruimte te vinden.

Net als voorgaande jaren nam het aantal ingeschreven woningzoekenden toe. Het aantal actief woningzoekenden steeg van 28 naar 30%. Het klantenbestand van Klik voor Wonen groeide, maar een deel van de woningzoekenden bleef onveranderd wachtend.

Woningzoekenden die dit jaar een woning accepteerden, stonden gemiddeld 6,6 jaar ingeschreven. Hun actieve zoektijd bedroeg gemiddeld 2 jaar. De gemiddelde slaagkans van alle actief woningzoekenden die reageerden op woningadvertenties was 13%. Dit betekent dat bijna 1 op 7 reagerende woningzoekenden na één of meerdere reacties daadwerkelijk een woning kreeg.

Klik voor Wonen zet verschillende verhuuringsmodellen in om woningen aan te bieden. Splitsen we de inschrijf- en de zoektijd uit naar deze verhuuringsmodellen, dan worden de verschillen tussen deze indicatoren en manieren van zoeken zichtbaar. Zo stijgt bij 'Loting' de inschrijfduur naar 1,5 jaar en de zoektijd naar 1,2 jaar.





Andere verschillen liggen niet zozeer in de modellen besloten, maar in de uiteenlopende klantprofielen. In het oog springend is vooral de variatie van de gemiddelde inschrijf- en zoektijd bij het model 'Inschrijfduur'. Als we deze afzetten tegen de drie criteria van Passend Toewijzen - inkomen, huishoudgrootte en leeftijd - verschuift de bandbreedte op inschrijftijd van 2,6 tot 10,5 jaar. De zoektijd varieert van 1,2 tot 2,5 jaar.

Om de verhuisopties voor woningzoekenden te vergroten, bieden we hen sinds medio 2020 de mogelijkheid om hun woning voor Woningruil op de website van Klik voor Wonen te adverteren. Woningruil zien we als middel om doorstroming te bevorderen. Zonder woningruil komt de woning immers niet vrij en een geslaagde woningruil zorgt ervoor dat meteen twee huishoudens meer passend en/of beter naar hun zin wonen. In 2020 kwamen 158 woningruilen tot stand.

Vrijheid vanuit Klik voor Wonen om ook eigen beleid te voeren, maakt het voor iedere aangesloten verhuurder mogelijk om uitzonderingen te maken op het met elkaar afgestemde, reguliere verhuringsproces. Dit gebeurt vooral op lokaal niveau en vanwege de al langer bekende verplichtingen die het huisvesten van bijzondere doelgroep met zich meebrengt. In totaal ligt het aantal uitzonderingen ten opzichte van het totale aantal reguliere verhuizingen op 18,7%. Kijken we alleen naar de woningen tot de eerste aftoppingsgrenzen dan vonden in 2020 daarin 3.351 verhuringen plaats, waarvan 720 bemiddelingen, want neerkomt op 21,5%.

De vraag wat deze kerncijfers uitdrukken over marktdruk, vergt vooral een gesprek. Tussen de aangesloten individuele verhuurders, hun huurdersorganisaties als achterban, de betrokken gemeenten en uiteraard de woningzoekenden zelf. Klik voor Wonen faciliteert graag bij deze mogelijke discussie door het aandragen van deze regionale rapportage en verdiepende data uit het nieuwe managementinformatiesysteem.

Als we spreken over de druk op de woningmarkt, zijn de gebruikte definities interessant om goed te bekijken. Een voorbeeld is de landelijke definitie achter 'actief woningzoekend'; minimaal één reactie op een woningadvertentie per jaar. Het aantal actief woningzoekenden hangt echter sterk af van de mate waarin zij reageren op woningen. Bij een steeds hogere gehanteerde reageerfrequentie wordt de gedefinieerde groep 'actieve reageerders' aanzienlijk kleiner. Gemiddeld één keer per week reageren verkleint de groep actief zoekenden voor West-Brabant van 30% naar slechts 9% van alle woningzoekenden.