



explica  
analyse > advies

Afsprakenmonitor regio Haaglanden

# > Jaarmonitor 2017 kerngegevens



# Jaarmonitor 2017 – kerngegevens

---

**Uitgevoerd in opdracht van**  
Vereniging Sociale Verhuurders Haaglanden

6 maart 2018 > rapport 2018-01

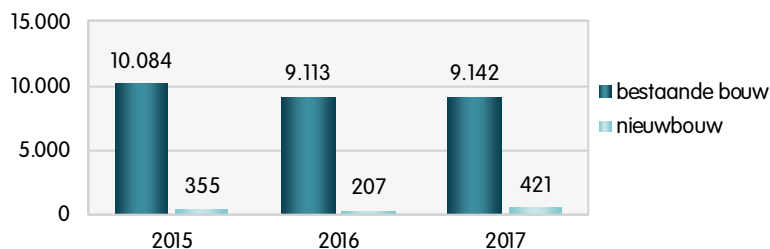
**Analyse**

Explica > Linker Rottekade 292 > 3034 CV Rotterdam  
www.explica.nl > e. info@explica.nl > t. 010 2236820

Bron foto's op de kافت: Advertenties op Woonnet Haaglanden; bezit van Rijswijk Wonen, WoonInvest, Staedion, Wonen Wateringen, Vidomes, Vestia

# Jaarmonitor 2017 - kerngegevens

## Verhuringen via WBS



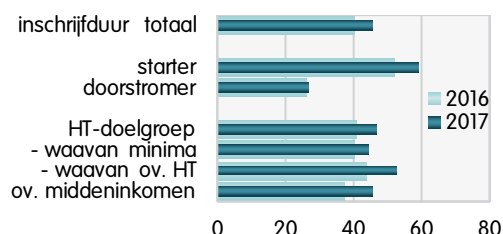
## Vorraadontwikkeling

voorraadontwikkeling	sociaal	betaalbaar
stand 1-1-2017	142.682	121.207
stand 31-12-2017	141.011	119.798
mutatie 2017	-1.671	-1.409
- waarvan huurverandering	-958	-569

## Prestatieafspraken 2015-2018

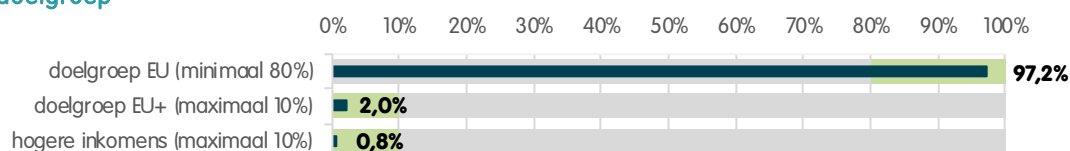
prestatieafspraken	2017	2016
toewijzing vrijkomend aanbod - 85%-afpraak	91,4%	88,8%
toewijzing vrijkomend aanbod - 70%-afpraak	83,2%	82,0%
verkopen - maximaal 10.000 in 4 jaar tijd	465	510
wachttijd (mediane inschrijfduur nieuwe huurders)	45 mnd	40 mnd

## Wachttijd



## Toewijzingseisen Rijsregelgeving

### EU-doelgroep

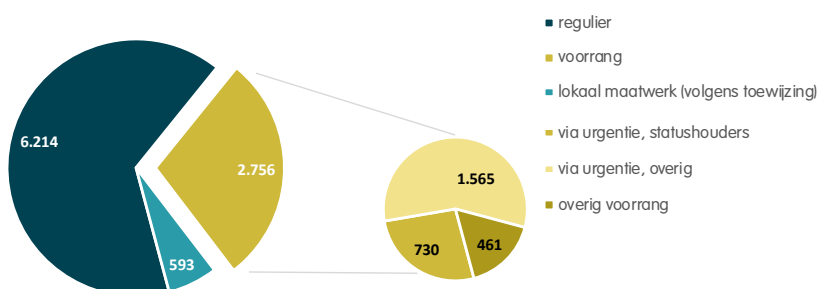


### Passend toewijzen



## Toewijzing van woonruimte

toewijzingen	2017	2017 (%)	2016 (%)
regulier	6.214	65,0%	63,2%
voorrang	2.756	28,8%	31,2%
lokaal maatwerk (volgens toewijzing)	593	6,2%	5,7%



# Jaarmonitor 2017

## Prestatieafspraken 2015-2018

De gemeenten in de regio Haaglanden en de vereniging Sociale Verhuurders Haaglanden (SVH) hebben prestatieafspraken gemaakt voor de periode 2015-2018. Daarnaast leidt ook de Huisvestingsverordening tot een aantal afspraken op de sociale huurmarkt. In de voorliggende halfjaarrapportage over 2017 laten we zien in hoeverre de prestatieafspraken in 2017 zijn waargemaakt en in hoeverre aan de afspraken in de Huisvestingsverordening wordt voldaan. De cijfers zijn gebaseerd op de situatie per 14 januari 2017. Na die datum verwerkte verhuringen met een huuringsdatum in 2017 zijn niet meer meegenomen.

In Woonnet worden ook woningen van Mooiland aangeboden. Deze woningen maken geen deel uit van de prestatieafspraken en blijven in hoofdstuk drie van deze rapportage dan ook buiten beschouwing. Het gaat om 50 verhuringen in 2017. In 2017 zijn in totaal 9.563 woningen verhuurd via WBS. Het gaat daarbij om zelfstandige en onzelfstandige woningen. Zonder de woningen van Mooiland gaat het om 9.513 woningen. In 2016 waren dat er 9.257 (exclusief de 63 verhuurde woningen van Mooiland). Daarmee is het aantal verhuringen weer iets toegenomen. Wel moet hierbij worden opgemerkt dat dit vooral komt door een toename van het aantal nieuwbouwverhuringen. Het aantal verhuringen van bestaande bouw is vrijwel gelijk gebleven. Geconcludeerd kan worden dat de corporaties in 2017 voldoen aan de prestatieafspraken. Wel is de druk op de sociale huurmarkt verder toegenomen in 2017: de wachttijd is hoger en de slaagkans is lager.

## Verkoop sociale huurwoningen

De corporaties verkopen woningen. Regionaal en in de totale werkingsperiode van de regionale prestatieafspraken, gaat het om maximaal 10.000 sociale huurwoningen aan zittende huurders of bij leegkomen. Dat zou neerkomen op 2.500 woningen maximaal per jaar. In 2017 zijn door de corporaties 465 woningen verkocht (tabel 2.1). Daarmee ligt het aantal ruim onder het maximale afgesproken aantal. Ter vergelijking, in 2016 zijn totaal 510 sociale huurwoningen verkocht, in 2015 942. De tussenstand na 3 van de 4 jaar waarover de afspraken gaan bedraagt 1.917.

## Voorraadontwikkeling sociale en betaalbare huurwoningen

De sociale voorraad is in 2017 in omvang afgenomen met 1.671 woningen tot 141.011. De afname is daarmee veel minder groot dan de afname in 2016. Het grootste deel van de afname komt voor rekening van de huurverhogingen bij zittende huurders. De verkopen leiden tot een afname van de sociale voorraad met 261 woningen. Van de nieuwbouw van zelfstandige woningen in 2017 hebben 284 een huurprijs onder de vrijesectorgrens.

De betaalbare voorraad is in 2017 in omvang afgenomen met 1.409 woningen. Hiervan komen er 204 voor rekening van harmonisatie van de huren bij een nieuwe verhuring. Dat is beduidend minder dan in 2016. Huurveranderingen bij zittende huurders hebben per saldo gezorgd voor een afname van de betaalbare voorraad met 365.

## Betaalbaarheid van het aanbod

In 2017 zijn door de 15 corporaties 9.106 zelfstandige woningen verhuurd via WBS en nog eens 662 woningen buiten WBS. Hiermee komt het totaal op 9.768 verhuurde woningen. Van dit aantal zijn er 8.927 verhuurd (91,4%) met een huurprijs onder de vrijesectorgrens (tabel 2.5). Daarmee wordt voldaan aan de 85%-afpraak die in regionaal verband geldt. In 2016 lag dat aandeel op 88,8%, in 2015 op 92,1%.

Volgens de 70%-afpraak moet van deze 8.927 zelfstandige woningen 70 procent verhuurd worden met een huur onder de hoge aftoppingsgrens. Aan deze 70%-afpraak is eveneens voldaan in 2017 (tabel 2.6). Van de

8.927 woningen met een huur onder de vrijesectorgrens zijn er 7.427 verhuurd met een huur onder de hoge aftoppingsgrens (83,2%). In 2016 lag dat aandeel op 82,0%, in 2015 op 73,0%.

## Wachttijden in beeld

In 2017 is de mediane inschrijfduur (de 'wachttijd') van de geslaagde woningzoekenden 45 maanden. Daarmee is de mediane inschrijfduur 5 maanden langer dan over 2016 (40 maanden). De wachtduur is in de tweede helft van 2017 niet verder toegenomen ten opzichte van de eerste helft van 2017, toen de wachtduur uitkwam op 46 maanden.

In de leeftijdsklasse 27-54 jaar is een sterke toename van de wachtduur te zien. Dat was ook in 2016 het geval. De mediane wachttijd van de huurtoeslagdoelgroep is in 2017 ook weer toegenomen, naar 47 maanden. In 2016 was dit 41 maanden. De mediane wachttijd van minima ligt in 2017 op 41 maanden. De wachttijd voor 4-persoonshuishoudens is relatief sterk toegenomen: van 40 maanden in 2016 naar 53 maanden in 2017. Voor doorstromers is de mediane inschrijfduur beduidend lager dan voor starters: 27 versus 59 maanden. De totale slaagkans bij de 15 corporaties bedraagt in 2017 12,4% en ligt daarmee iets onder het niveau van 2016 (12,6%).

## Toewijzing van woonruimte – gemeentelijke huisvestingsverordeningen

Naast de monitoring van de regionale prestatieafspraken zijn ook de afspraken die gemaakt zijn over toewijzing van woonruimte in de gemeentelijke huisvestingsverordeningen van belang. In dit rapport wordt ook getoetst in hoeverre aan deze afspraken wordt voldaan.

De corporaties hebben per gemeente ruimte om op jaarbasis 25% van de woningen met een huur tot de vrijesectorgrens te verhuren via lokaal maatwerk. Op regionaal niveau zijn er in 2017 672 woningen toegewezen via lokaal maatwerk volgens de huisvestingsverordening. Dat komt neer op 7,7% van de relevante toewijzingen. De in 2017 benutte ruimte verschilt wel per gemeente. In de gemeente Delft en Den Haag is zeer beperkt lokaal maatwerk toegepast, terwijl in de gemeente Midden-Delfland en Pijnacker-Nootdorp in 2017 een kwart of zelfs meer via lokaal maatwerk is verhuurd.

Van de 9.563 verhuringen in 2017 (inclusief onzelfstandige woningen en inclusief de verhuringen van Mooiland) zijn er 6.214 (65%) regulier verhuurd. Daarnaast zijn er 2.756 verhuringen (29%) met voorrang verhuurd en 593 verhuringen (6%) via lokaal maatwerk. Bij het lokaal maatwerk volgens de huisvestingsverordeningen tellen in sommige gevallen een aantal reguliere en voorrangsverhuringen mee. Vandaar dat het lokaal maatwerk dan iets hoger uit komt (672 in plaats van 593).

## Toewijzingen op grond van urgentie

In 2017 hebben 2.295 huishoudens op grond van urgentie een woning toegewezen gekregen, waarvan 729 statushouders<sup>1</sup>. Het aantal toewijzingen aan statushouders is daarmee duidelijk lager dan in 2016 (998). Het aantal toewijzingen op basis van overige urgentiegronden (waaronder medisch, sociaal, etc.) bedraagt in 2017 1.566. In 2016 waren het er 1.471.

## Toewijzingseisen Rijksregelgeving

Woningcorporaties moeten ten minste 90% van de vrijkomende sociale huurwoningen toewijzen aan de EU-plus-doelgroep. Het gaat dan om huishoudens met een inkomen tot €40.349. Ten minste 80% van de vrijkomende sociale huurwoningen moeten toegewezen worden aan huishoudens met een inkomen tot €36.165 (EU-grens). Maximaal 10% mag toegewezen worden aan huishoudens met een inkomen boven de EU-

---

<sup>1</sup> Toewijzingen aan statushouders worden allemaal tot toewijzingen via urgentie gerekend.

plusgrens en eveneens maximaal 10% aan hogere inkomens. Het aandeel toewijzingen aan huishoudens boven de EU-grens is beperkt. In 2017 is 97,2% van de woningen tot de vrijesectorgrens verhuurd aan huishoudens die tot de EU-doelgroep kunnen worden gerekend. Dat aandeel is vergelijkbaar met de jaren 2015 en 2016. Ook het passend toewijzen gebeurt zeer strikt, er wordt nauwelijks gebruik gemaakt van de toegestane marges.