

Sociale huursector Haaglanden

> Aanbodrapportage 2017-1



Bron foto op de kapt: Advertentie op Woonnet Haaglanden; bezit van Arcade Wonen

Aanbodrapportage 2017-1

Uitgevoerd in opdracht van
Vereniging Sociale Verhuurders Haaglanden

Auteurs

Roelf-Jan van Til
Jacolien Vogelzang

12 september 2017 > rapport 2017-11

Analyse

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

Inhoudsopgave

1	Inleiding	7
2	Samenvatting	9
3	De sociale huurmarkt	15
3.1	Inleiding	15
3.2	Verhuurd aanbod en geslaagde woningzoekenden	16
3.3	Reagerende woningzoekenden en zoekrichting	35
3.4	Weigeringen	45
4	Druk op de sociale huurmarkt	53
4.1	Inschrijfduur	53
4.2	Reële slaagkans	58
4.3	Zoekduur vanaf de eerste reactie	59
4.4	Drukmaten samengevat	64
5	De HT-doelgroep	69
5.1	HT-doelgroep geslaagd	69
5.2	Ontwikkeling HT-doelgroep	74
6	Senioren	81
6.1	Inleiding	81
6.2	Woningzoekende senioren	81
6.3	Geslaagde senioren	82
A	Begrippenlijst	85



1

Inleiding

In opdracht van SVH heeft Explica de aanbodrapportage over de eerste helft van 2017 over de sociale woningmarkt in Haaglanden gemaakt. De nadruk ligt in het voorliggende analysedeel van de aanbodrapportage op de beschrijving van de huidige staat van de sociale woningmarkt in Haaglanden, soms vergeleken met de situatie in voorgaande jaren. Bij het analysedeel van de aanbodrapportage hoort een apart tabellenboek, waarin de tabellen over de woonruimtebemiddeling en kenmerken van de verhuringen zijn opgenomen. Daarnaast verschijnt er een aparte rapportage (de jaarmonitor), waarin de prestatieafspraken worden behandeld.

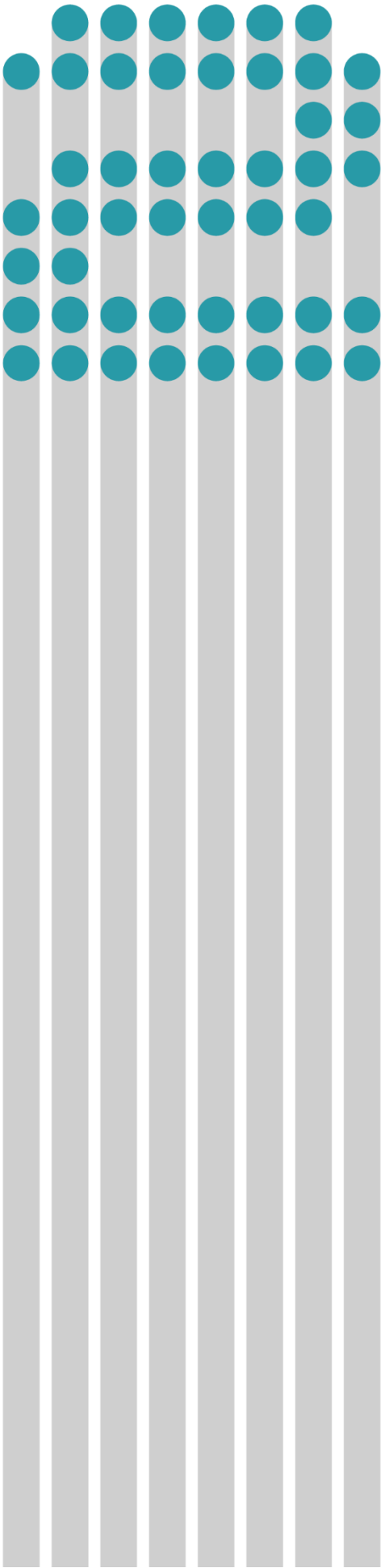
Hoofdstuk twee bevat de samenvatting van dit rapport. In het derde hoofdstuk wordt de sociale huurmarkt in Haaglanden beschreven. Daartoe worden een aantal groepen in samenhang besproken. Het gaat daarbij om:

- › Verhuurd aanbod en geslaagde woningzoekenden;
- › Reagerende woningzoekenden en zoekrichting;
- › Weigeringen.

In hoofdstuk vier wordt ingegaan op de spanning op de sociale huurmarkt, waarbij aandacht is voor de gemiddelde wachttijd (inschrijfduur) die nodig is om te slagen. Ook wordt ingegaan op de gemiddelde slaagkans van woningzoekenden. In hoofdstuk vijf is aandacht voor de situatie van de HT-doelgroep, waarbij eveneens aandacht is voor passend toewijzen. In hoofdstuk zes gaan we in op de mogelijkheden voor de senioren op de sociale huurmarkt.

Vanaf 2015 wordt bij het berekenen van de huurklassen in de aanbodrapportage en het tabellenboek uitgegaan van de netto huur (kale huur). In de tabellen met betrekking tot de inschrijfduur en de woon-/inschrijfduur wordt vanaf 2015 de mediaan weergegeven in plaats van het gemiddelde.

In de eerste helft van 2017 zijn via WBS 4.899 woningen verhuurd, inclusief 23 woningen van Mooiland. De woningen van Mooiland maken geen deel uit van de prestatieafspraken en blijven in de Jaarmonitor dan ook buiten beschouwing. In deze aanbodrapportage en het tabellenboek komen deze verhuringen wel terug.



2

Samenvatting

Het aantal nieuwbouwverhuringen is toegenomen

In de eerste helft van 2017 zijn 4.899 woningen verhuurd via WBS (incl. verhuringen via rechtspersonen en nieuwbouwverhuringen). Dit aantal is vergelijkbaar met het aantal de eerste helft van 2015 en 2016. De 4.899 verhuringen zijn verdeeld naar 4.576 verhuringen in de bestaande bouw en 323 nieuwbouwverhuringen. Het aantal nieuwbouwverhuringen laat een duidelijke toename zien ten opzichte van 2015 en 2016. Over heel 2016 bedroeg het aantal nieuwbouwverhuringen 207 woningen. Nieuwbouw zorgt niet alleen voor primair aanbod, maar zorgt daarnaast in het algemeen voor extra aanbod, door ketenverhuringen.

indicator	2013-1	2014-1	2015-1	2016-1	2017-1
ingeschreven woningzoekenden (begin periode)	116.417	114.859	118.722	122.663	126.547
reagerende woningzoekenden (goede reactie)	49.322	51.508	48.704	50.984	55.384
geslaagde woningzoekenden	5.953	5.703	4.890	4.880	4.899
advertenties*	4.963	4.944	4.282	4.261	3.804
reacties*	501.063	593.598	723.866	803.729	966.124
weigerings*	37.350	46.295	38.344	39.369	33.297
slaagkans (1e helft van het betreffende jaar)	11,3%	10,4%	9,3%	9,0%	8,4%
wachtduur (mediane inschrijfduur in maanden)	27	29	33	40	46
zoekduur vanaf de eerste reactie (mediaan in maanden)	-	18	20	24	26

Niet alle verhuringen gaan via Woonnet Haaglanden. Corporaties bieden ook vrijesectorwoningen aan buiten WBS om. In de eerste helft van 2017 zijn 336 vrijesectorverhuringen buiten WBS om gegaan. In de eerste helft van 2016 ging het om 391 woningen.

Verdere toename van verhuringen aan minima

Ruim 63% van de in de eerste helft van 2017 verhuurde woningen is terecht gekomen bij huishoudens met een minimuminkomen. Dit aandeel ligt daarmee boven het aandeel in voorgaande jaren. Het aandeel verhuurde woningen aan de HT-doelgroep is in de eerste helft van 2017 licht toegenomen ten opzichte van de voorgaande jaren. Bijna 80% van alle geslaagde woningzoekenden kan gerekend worden tot de HT-doelgroep. Het aandeel verhuringen aan huishoudens die tot de oorspronkelijke EU-doelgroep gerekend kunnen worden (inkomen tot €36.165; minimaal 80% van de woningen tot de vrijesectorgrens moet verhuurd worden aan deze doelgroep), ligt in de eerste helft van 2017 op 93%. Wanneer ook de tijdelijk uitgebreide doelgroep EU+ meegeteld wordt (inkomen tot €40.349; minimaal 90% moet verhuurd worden aan huishoudens tot deze EU+-grens), dan ligt het percentage op ongeveer 96%.

Aandeel geslaagde huishoudens met een voorrangsverklaring is toegenomen

Meer dan de helft van de geslaagde woningzoekenden is een starter (54%). Ongeveer 44% van de geslaagde woningzoekenden in de eerste helft van 2017 is een doorstromer. Dat betekent dat men een (huur- of koop-) woning achterlaat in de regio Haaglanden of daarbuiten. De resterende twee procent verhuringen betreft verhuringen via rechtspersonen.

De samenstelling van de geslaagde huishoudens naar leeftijd en samenstelling van het huishouden is in de eerste helft van 2017 nauwelijks veranderd ten opzichte van de voorgaande jaren. Van alle toewijzingen betreft 56% een eenpersoonshuishouden. Bij bijna 30% van de geslaagde woningzoekenden in de eerste helft van 2017 ligt de leeftijd onder de 27 jaar. Het aandeel geslaagde huishoudens met een voorrangsverklaring op grond van urgentie is in de eerste helft van 2017 is met 25% vrijwel gelijk gebleven ten opzichte van het aandeel in 2016. Ook de huisvesting van statushouders wordt bij de toewijzingen via urgentie gerekend. In de eerste helft van 2017 is 9% van de verhuurde woningen toegewezen aan statushouders en 16% aan overige urgenties. Het huuraanbod dat via woon-/inschrijfduur is toegewezen, is in de eerste helft van 2017 weer iets toegenomen (naar 49%).

Huuraanbod tot de kwaliteitskortingsgrens is toegenomen

Ongeveer 98% van de in de eerste helft van 2017 via WBS verhuurde woningen in Haaglanden heeft een huur onder de vrijesectorgrens. Dit is exclusief de 336 vrijesectorverhuringen die buiten WBS om zijn verhuurd. Ruim 83% van de verhuurde woningen heeft een huur onder de hoge aftoppingsgrens. Ten opzichte van 2016 is dit aandeel weer verder toegenomen. Dit is het gevolg van een groter verhuringen onder de kwaliteitskortingsgrens. Het aandeel huuraanbod met een huurprijs boven de aftoppingsgrens en onder de vrijesectorgrens is in 2016 flink afgenomen ten opzichte van de jaren daarvoor. Het aandeel in de eerste helft van 2017 is vergelijkbaar met het aandeel in 2016 (13%). Een uitsplitsing van het huuraanbod naar gemeente laat zien dat het aandeel woningen met een huurprijs tot de aftoppingsgrens het laagst is in de gemeente Westland (57%). Opvallend is het hoge aandeel woningen met een huurprijs tot de relevante aftoppingsgrens in Midden-Delfland ten opzichte van 2016. In 2016 ging het in deze gemeente om 53% van de verhuringen en in de eerste helft van 2017 ligt het aandeel op 81% van het aantal verhuringen. De woningen zijn duidelijk minder duur verhuurd.

Ongeveer 2% van de in de eerste helft van 2017 verhuurde woningen heeft een huurprijs boven de vrijesectorgrens. In de gemeente Westland en Wassenaar gaat het om ongeveer 10% van de verhuurde woningen.

Aantal reagerende woningzoekenden is verder toegenomen

Op de advertenties van de in de eerste helft van 2017 verhuurde woningen hebben 55.384 woningzoekenden gereageerd. In de eerste helft van 2016 waren dat er 50.900; een toename met 8,8%. Het aantal advertenties waarop een woningzoekenden kon reageren is in de eerste helft van 2017 met 10% afgenomen ten opzichte van de eerste helft van 2016. Een aanzienlijk deel (82%) van de reagerende woningzoekenden kan gerekend worden tot de HT-doelgroep; 54% behoort tot de minima.

Een kwart van de ingeschreven woningzoekenden heeft de laatste drie maanden op een advertentie gereageerd

In de laatste drie maanden van de eerste helft van 2017 heeft ongeveer een kwart van de op dat moment ingeschreven woningzoekenden op aanbod gereageerd. Bij de HT-doelgroep ligt dit aandeel hoger (30%). Ongeveer 40% van de actieve woningzoekenden betreft (eenouder)gezinnen met één of twee kinderen.

Het gemiddeld aantal reacties per advertentie is verder toegenomen

De 55.384 woningzoekenden in de eerste helft van 2017 hebben een kleine miljoen maal gereageerd op het huuraanbod (exclusief reacties op nieuwbouwadvertenties). Voor deze woningen zijn 3.804 advertenties geplaatst (exclusief nieuwbouwadvertenties). Het gemiddeld aantal reacties per advertentie komt uit op 254. Dit is weer een verdere toename ten opzichte van 2016 (gemiddeld 206 reacties). De laatste jaren is het gemiddeld aantal reacties op een advertentie alleen maar toegenomen.

Het woningtype met gemiddeld de meeste reacties is ook in de eerste helft van 2017 de portiekwoning (gemiddeld 413 reacties). Naast het woningtype speelt de prijs van de woning een belangrijke rol. Het gemiddeld aantal reacties is het hoogst bij woningen met een huurprijs tussen de

kwaliteitskortingsgrens en de lage aftoppingsgrens. Maar woningen met een huurprijs tot de kwaliteitskortingsgrens en woningen met een huurprijs tussen de lage en de hoge aftoppingsgrens, hebben gemiddeld ook veel reacties. Het gemiddeld aantal reacties op woningen in het huursegment tussen de hoge aftoppingsgrens en de vrijesectorgrens is duidelijk lager (gemiddeld 89 reacties). Ook de grootte van de woning van belang. Op woningen met 3 of 4 kamers is in de eerste helft van 2017 het meest gereageerd. Ook woningen met 6 of meer kamers krijgt gemiddeld veel reacties. Daarnaast zijn er verschillen tussen gemeenten als het gaat om het gemiddeld aantal reacties op woningen. Op het woningaanbod in Den Haag, Rijswijk en Midden-Delfland is in de eerste helft van 2017 gemiddeld het meest gereageerd, met respectievelijk gemiddeld 325, 301 en 300 reacties per woning. Op woningen in Wassenaar is in de eerste helft van 2017 naar verhouding het minst gereageerd (gemiddeld 121 reacties op een woning). Dit heeft te maken met de relatief hogere huurprijs van de verhuurde woningen in deze gemeente.

Het gemiddeld aantal weigeringen is beperkt afgenomen

Het totale aantal weigeringen op advertenties in de eerste helft van 2017 bedraagt ruim 33.000. Deze weigeringen zijn voor een kleine 40% afkomstig van de corporaties en voor ruim 60% afkomstig van de kandidaten. Het gemiddeld aantal weigeringen per advertentie neemt elk jaar verder toe van 6,5 in 2011 naar 8,2 in 2013 en 9,2 in 2016. In de eerste helft van 2017 is het gemiddeld aantal weigeringen 8,8. De meest genoemde weigeringsreden van de kandidaten hebben betrekking op persoonlijke omstandigheden of overige redenen (bijna 55%). Ruim 35% van de weigeringsredenen heeft betrekking op de woning en een klein deel van de redenen is terug te voeren op de buurt. Op elke advertentie vinden gemiddeld 8,8 weigeringen plaats. Maar als we vanuit de woningzoekende kijken, in welke mate leiden aanbiedingen dan tot een verhuring? 12,6% van de aanbiedingen in de eerste helft van 2017 heeft tot een verhuring geleid (38.086 aanbiedingen leiden tot 4.832 acceptaties). Bij starters is de acceptatiegraad beduidend hoger dan bij doorstromers.

98% van de HT-doelgroep passend geslaagd

Sinds 1 januari 2016 is de passendheidstoets in werking getreden. Woningcorporaties moeten tenminste 95% van de huishoudens met recht op huurtoeslag een woning toewijzen onder de betreffende aftoppingsgrens. De overheid wil hiermee de betaalbaarheid van woningen voor de lagere-inkomensgroepen bevorderen en dat past binnen de primaire taak van een corporatie om huishoudens met de laagste inkomens goed en betaalbaar te huisvesten. Er is een marge van 5% voor niet-passend toewijzen. Deze marge dient om de corporatie een beperkte ruimte te geven om in uitzonderingssituaties een duurdere woning aan een huishouden met een inkomen tot de HT-grens te kunnen verhuren.

In de eerste helft van 2017 zijn in Haaglanden 3.849 huishoudens geslaagd met een inkomen tot de huurtoeslaggrens (de HT-doelgroep). Dat is ongeveer 80% van het totaal aantal geslaagde huishoudens in de eerste helft van 2017. Van deze doelgroep is in de eerste helft van 2017 ongeveer 98% geslaagd in een huurwoning met een huurprijs tot de relevante aftoppingsgrens (3.843 huishoudens). Deze huishoudens zijn passend geslaagd. Een uitsplitsing van de geslaagde HT-doelgroep naar de samenstelling van het huishouden laat zien dat er een duidelijk verband is tussen de omvang van het huishouden en de mate waarin het huishouden geslaagd is in een woning tot de aftoppingsgrens. Bijna 100% van de alleenstaanden is geslaagd in een woning tot de aftoppingsgrens. Bijna 80% van de grotere huishoudens (gezinnen met drie of meer kinderen) met een inkomen tot de HT-grens zijn in de eerste helft van 2017 passend geslaagd in huurwoningen met een huurprijs tot de aftoppingsgrens. Het gaat daarbij wel om beperkte aantallen.

Mediane inschrijfduur is verder toegenomen

De mediane inschrijfduur (of wachttijd) van de geslaagde woningzoekenden is een indicator voor de druk op de sociale huurmarkt en opgenomen in de prestatieafspraken tussen gemeenten en corporaties in de regio Haaglanden. De mediane inschrijfduur voor woningen die in de eerste helft van 2017 in Haaglanden zijn verhuurd, was 46 maanden, ofwel 3 jaar en 10 maanden. Ten opzichte van voorgaande jaren is er sprake van een toename van de benodigde inschrijfduur. Geslaagde doorstromers hebben gemiddeld een kortere inschrijfduur (29 maanden) dan geslaagde starters (60 maanden). Voor geslaagde doorstromers geldt dat de woonduur ook (gedeeltelijk) meetelt bij de volgordebepaling. De combinatie woon-/inschrijfduur komt gemiddeld voor de eerste helft van 2017 uit op ruim 75 maanden.

De mediane wachttijd van alle inkomensgroepen is in de eerste helft van 2017 toegenomen. De grootste toename heeft zich voorgedaan bij de huishouden met een inkomen boven het minimum, maar tot de huurtoeslaggrens, namelijk van 44 maanden in 2016 naar 56 maanden in de eerste helft van 2017. Naast verschillen per huishoudenkenmerken zijn er ook verschillen in de mediane inschrijfduur per gemeente. In Pijnacker-Nootdorp is de mediane inschrijfduur het hoogst met 63 maanden (ruim 5 jaar). Ook de mediane inschrijfduur van woningen in Zoetermeer is met 59 maanden hoog te noemen. Voor deze gemeente geldt dat de mediane inschrijfduur flink is toegenomen ten opzichte van voorgaande jaren. Daarnaast valt op dat de mediane wachttijd in Midden-Delfland is afgenomen van 50 maanden in 2016 naar 35 maanden in de eerste helft van 2017.

Slaagkans voor overige HT-doelgroep is relatief laag

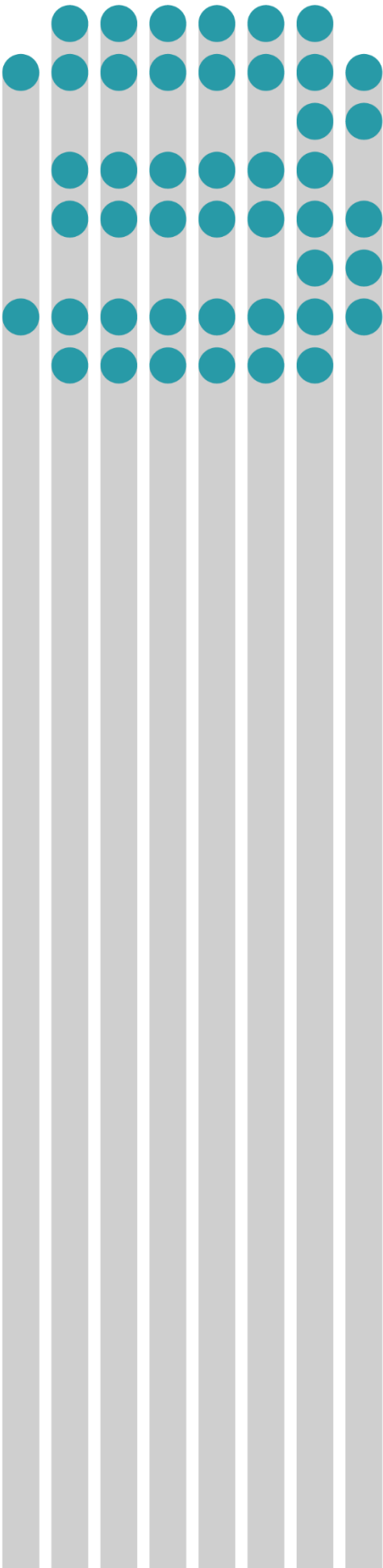
Uitgaande van 4.688 verhuurde woningen in de eerste helft van 2017 (exclusief verhuringen via rechtspersonen en exclusief de vrije sector-verhuringen) en 55.576 reagerende woningzoekenden, komt de reële slaagkans in de eerste helft van 2017 uit op 8,4%. De slaagkans van de minima ligt met 10,1% iets boven de regionale slaagkans. De huishoudens met een inkomen boven het minimuminkomen en tot de HT-grens hebben een relatief lagere slaagkans (4,8%). De lage slaagkans zien we ook terug bij de goedkopere grote woningen. Het gaat dan om woningen met minimaal 3 kamers in huursegment tot de aftoppingsgrens.

De reële slaagkans verschilt ook per gemeente en is het hoogst in de gemeenten Wassenaar (11,0%), Westland (11,0%) en Delft (10,8%).

Verschillen in slaagkans en inschrijfduur per gemeente

Het combineren van de verschillende indicatoren kan een aantal interessante nuances opleveren. In Pijnacker-Nootdorp ligt de mediane inschrijfduur in de eerste helft van 2017 met 63 maanden duidelijk boven het regionale gemiddelde van 46 maanden, maar in de eerste helft van 2017 zijn ook relatief weinig woningzoekenden geslaagd via woon-/inschrijfduur. Het aanbod voor woningzoekenden die alleen via woon-/inschrijfduur kunnen slagen is relatief beperkt, waardoor woningzoekenden met een langere woon-/inschrijfduur kunnen slagen. Dat is namelijk terug te zien bij de relatief hogere wachtduur voor doorstromers in deze gemeente. Wel betekent dit niet direct ook een lage slaagkans. De slaagkans in Pijnacker-Nootdorp ligt rond het regionale gemiddelde.

Bij de uitgebreide indeling in doelgroepen is goed te zien welke groepen vooral aan een woning komen via bemiddeling, lokaal maatwerk, urgentie en dergelijke. Dit komt vooral voor bij de (grotere) huishoudens met een minimuminkomen. Hierdoor kan de slaagkans voor deze groep nog enigszins op peil blijven, ondanks een hoge mediane inschrijfduur en dito woon-/inschrijfduur. Vooral de 3 en 4-persoonshuishoudens in de categorie 'overige HT-doelgroep' hebben een lage slaagkans en een lange wachtduur. Deze groep 'moet' vooral slagen op basis van woon-/inschrijfduur.



3

De sociale huurmarkt

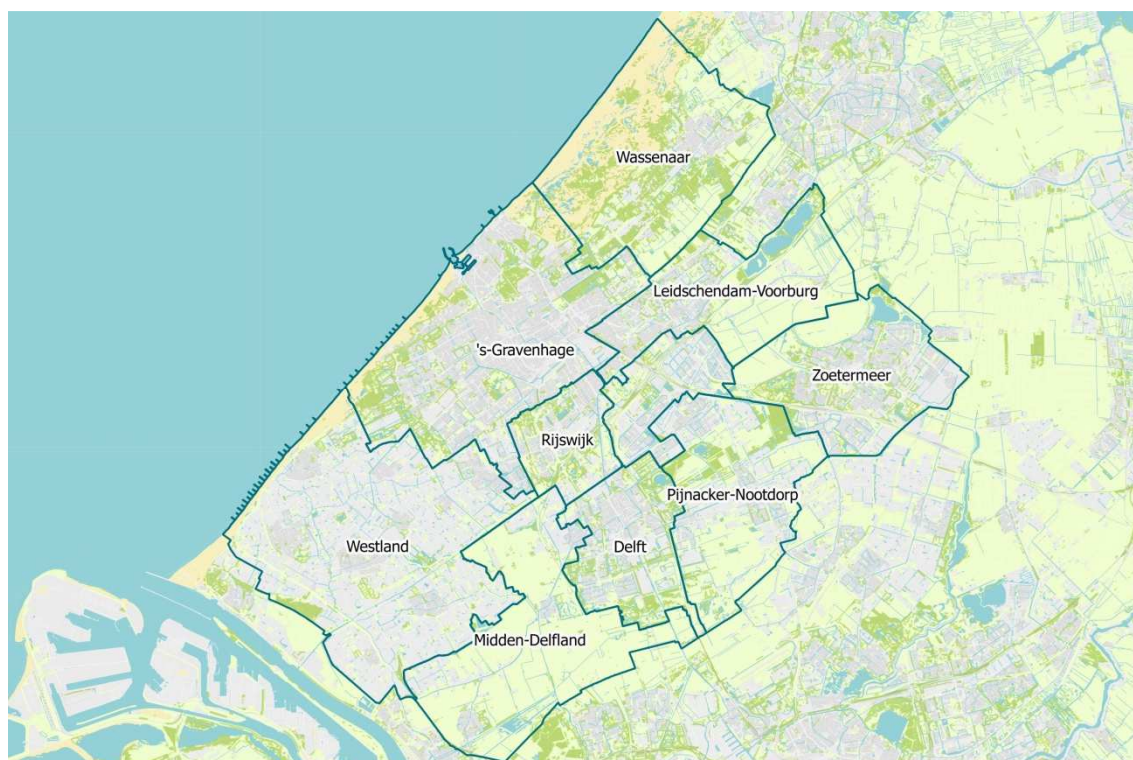
In dit hoofdstuk is aandacht voor de samenstelling van het huuraanbod in de eerste helft van 2017 en de ontwikkelingen ten opzichte van voorgaande jaren. Daarnaast wordt ingegaan op de kenmerken van de reagerende woningzoekenden en de geslaagde huishoudens. Daarbij wordt eveneens de situatie in de eerste helft van 2017 vergeleken met voorgaande jaren.

3.1

Inleiding

Deze rapportage gaat over de verhuringen van de corporaties in de eerste helft van 2017 in regio Haaglanden. Daarbij is onder andere aandacht voor het beschikbare huuraanbod, de kenmerken van de woningzoekenden en de geslaagde woningzoekenden. Ook wordt er ingegaan op de kansen van woningzoekenden. Naast een regionaal beeld wordt ook ingezoomd op de verschillen tussen de gemeenten.

Figuur 1 Gemeenten in regio Haaglanden



3.2 Verhuurd aanbod en geslaagde woningzoekenden

Algemene kenmerken

Aan het begin van 2017 stonden in de regio Haaglanden ruim 126.500 woningzoekenden ingeschreven. Ten opzichte van voorgaande periode is er sprake van een toename van het aantal ingeschreven woningzoekenden. In de eerste helft van 2017 hebben 55.384 woningzoekenden gereageerd op een woning. Ook het aantal reagerende woningzoekenden is toegenomen in de eerste helft van 2017 ten opzichte van de eerste helft van 2016. De toename bedraagt bijna 4.500 woningzoekenden.

Het aantal verhuringen via WBS in de eerste helft van 2017 is met 4.899 vergelijkbaar met het aantal verhuringen in de eerste helft van 2016. Voor de verhuringen in de eerste helft van 2017 zijn 3.804 advertenties geplaatst (exclusief nieuwbouwadvertenties). Hierbij is sprake van een afname ten opzichte van de eerste helft van 2016 (ruim 10%). Het aantal reacties op advertenties is, ondanks de sterke afname van het aantal advertenties, toegenomen tot bijna 1 miljoen.

Figuur 2 Enkele kengetallen voor de periode 2013 - 1e helft 2017

indicator	2013-1	2014-1	2015-1	2016-1	2017-1
ingeschreven woningzoekenden (begin periode)	116.417	114.859	118.722	122.663	126.547
reagerende woningzoekenden (goede reactie)	49.322	51.508	48.704	50.984	55.384
geslaagde woningzoekenden	5.953	5.703	4.890	4.880	4.899
advertenties*	4.963	4.944	4.282	4.261	3.804
reacties*	501.063	593.598	723.866	803.729	966.124
weigeringen*	37.350	46.295	38.344	39.369	33.297

* exclusief nieuwbouwadvertenties

Bij 323 van de 4.899 verhuringen in de eerste helft van 2017 is sprake van een nieuwbouwverhuring; bij 4.576 verhuringen gaat het om bestaande woningen (bestaande bouw). Het aantal nieuwbouwverhuringen is in de eerste helft van 2017 toegenomen ten opzichte van het aantal in de voorgaande jaren. Opvallend is ook dat er steeds minder vrijesectorverhuringen via Woonnet Haaglanden geadverteerd worden. Vrijesectorwoningen worden door de corporaties steeds vaker via andere kanalen aangeboden en verhuurd. Voor de eerste helft van 2017 gaat het om 336 vrijesectorverhuringen die buiten Woonnet Haaglanden om zijn verhuurd.

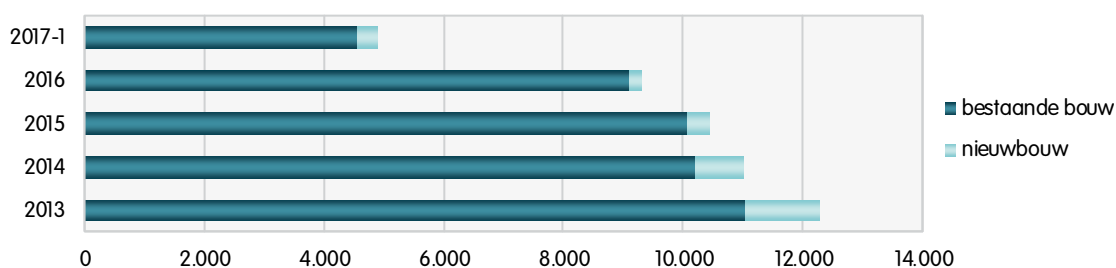
Een beperkt deel van de verhuringen vindt plaats via 'rechtspersonen'. Het betreft onder andere tijdelijke verhuur via instanties die zich bezig houden met beheer van te slopen woningen (anti-kraak). In de eerste helft van 2017 zijn 110 verhuringen via rechtspersonen gegaan. Van de verhuringen die via rechtspersonen lopen, zijn gegevens die betrekking hebben op het huishouden van de huurder buiten beschouwing gelaten. Wel zijn van de 110 verhuringen de woningkenmerken bekend. Van de overige verhuringen zijn zowel woningkenmerken als kenmerken van de nieuwe huurder bekend. In het vervolg van deze paragraaf wordt ingegaan op de kenmerken van de geslaagde woningzoekenden en de kenmerken van de verhuurde woningen.

Figuur 3 Kengetallen verhuurde woningen via WBS voor de periode 2013 - 1e helft 2017

verhuringen	2013	2014	2015	2016	2017-1
totaal verhuringen	12.269	10.998	10.439	9.320	4.899
- waarvan bestaande bouw	11.028	10.207	10.084	9.113	4.576
- waarvan nieuwbouw	1.241	791	355	207	323
- waarvan aan rechtspersonen	173	174	277	168	110
- waarvan vrije sector bestaand	592	555	393	261	101
- waarvan vrije sector nieuwbouw	157	73	29	6	0

De laatste jaren is er een afname te zien geweest in het aantal nieuwbouwverhuringen ten opzichte van het totaal aantal verhuringen. In de eerste helft van 2017 zijn 323 nieuwbouwwoningen verhuurd. Dat is ongeveer 7% van aantal verhuurde woningen in de eerste helft van 2017. Dit is een toename ten opzichte van 2015 en 2016.

Figuur 4 Ontwikkeling verhuringen nieuwbouw en bestaande bouw, 2013 - 1e helft 2017



Het aantal verhuringen fluctueert per kwartaal. Het aantal nieuwbouwverhuringen in het eerste kwartaal van 2017 heeft ertoe geleid dat het verschil tussen het eerste en tweede kwartaal relatief groot is. Het aantal verhuringen in de eerste helft van 2017 is vergelijkbaar met het aantal verhuringen in de eerste helft van 2016.

Figuur 5 Verhuurde woningen per kwartaal, 1e helft 2017

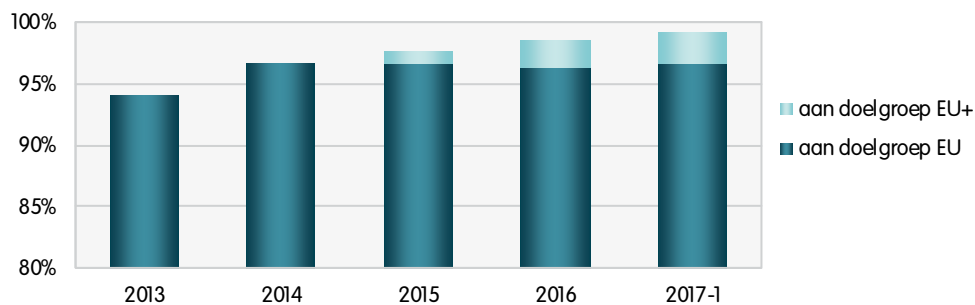
gemeente	kwartaal 1	kwartaal 2	kwartaal 3	kwartaal 4	totaal
Delft	320	327	0	0	647
Den Haag	1.348	1.136	0	0	2.484
Leidschendam-Voorburg	136	120	0	0	256
Midden-Delfland	42	53	0	0	95
Pijnacker-Nootdorp	53	44	0	0	97
Rijswijk	141	145	0	0	286
Wassenaar	47	42	0	0	89
Westland	187	148	0	0	335
Zoetermeer	327	283	0	0	610
Haaglanden	2.601	2.298	0	0	4.899
waarvan nieuwbouw	257	66	0	0	323
2016 verhuringen totaal	2.554	2.326	2.282	2.158	9.320
2016 verhuringen nieuwbouw	123	40	6	38	207

Kenmerken geslaagde woningzoekenden

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-plusgrens.

In de eerste helft van 2017 is 99,1% van de woningen tot de vrijsektorgrens verhuurd aan huishoudens die tot de EU-plus-doelgroep kunnen worden gerekend. 96,7% van de woningen met een huurprijs tot de vrijsektorgrens zijn verhuurd aan huishoudens met een inkomen tot de EU-grens. Dat aandeel is vergelijkbaar met de jaren 2015 en 2016.

Figuur 6 Verdeling geslaagde woningzoekenden naar doelgroep EU (inkomen tot €36.165, prijspeil de eerste helft van 2017), 2013 - 1e helft 2017



2,4% van de woningen met een huur tot de vrijsektorgrens is toegewezen aan huishoudens met een inkomen tussen de EU-grens en de EU-plus-grens. Bijna twee derde van deze huishoudens zijn gezinnen met kinderen. Ongeveer 1% van de woningen met een huur tot de vrijsektorgrens – het gaat om 44 verhuringen – is toegewezen aan huishoudens met een hoger inkomen. Ook voor deze toewijzingen geldt dat het veelal gezinnen met kinderen betreft.

Figuur 7 Benutting van de vrije ruimte in de EU-toewijzingen, 1e helft 2017

samenstelling	EU	EU tot EU+	boven EU(+)	% boven EU(+)
alleen	2.699	17	5	11%
paar zonder kinderen	442	31	11	25%
eenoudergezin, 1-2 kinderen	761	6	1	2%
eenoudergezin, 3+ kinderen	124	4	2	5%
tweeoudergezin, 1-2 kinderen	371	37	9	20%
tweeoudergezin, 3+ kinderen	118	13	15	34%
overig	18	3	1	2%
totaal	4.533	111	44	100%

- de EU-grens bedraagt €36.165 in de eerste helft van 2017
- de EU+-grens bedraagt €40.349 in de eerste helft van 2017 (deze grens is vanaf 1-7-2015 van toepassing)

Ongeveer 80% van geslaagde woningzoekenden in de eerste helft van 2017 kan gerekend worden tot de HT-doelgroep (figuur 8 en 9). Het merendeel van deze huishoudens betreft een eenpersoonshuishouden. 63% van alle verhuringen in de eerste helft van 2017 heeft plaatsgevonden aan huishoudens met een

minimuminkomen. Ook hier geldt dat een groot deel van deze huishoudens een eenpersoonshuishouden betreft. Sinds 2013 is er een duidelijke toename van het aandeel geslaagde huishoudens met een minimuminkomen. De toename van het aantal geslaagde minima hangt samen met de toename van het aantal statushouders die geen inkomen hebben.

Bijna 6 op de 10 woningen is in de eerste helft van 2017 verhuurd aan eenpersoonshuishoudens (56%). Daarnaast is 20% van de woningen verhuurd aan tweepersoonshuishoudens en 12% aan driepersoonshuishoudens. Het aandeel verhuringen aan huishoudens met 4 of meer personen is 10%.

Veel woningen worden verhuurd aan jongeren. In de eerste helft van 2017 heeft 29% van de geslaagde woningzoekenden een leeftijd tot 27 jaar. Het aandeel verhuringen aan huishoudens in de leeftijdsklasse 65-plus bedraagt een tiende van alle verhuringen in de eerste helft van 2017.

Ruim de helft van de geslaagde woningzoekenden is een starter (54%). Het aandeel is weer iets toegenomen ten opzichte van 2016. Ongeveer 44% van de geslaagde woningzoekenden in de eerste helft van 2017 is een doorstromer. Deze groep laat een (huur- of koop-) woning achter in de regio Haaglanden of daarbuiten. De resterende twee procent verhuringen betreft verhuringen via rechtspersonen.

In de eerste helft van 2017 zijn 2.406 woningzoekenden geslaagd via woon-inschrijfduur (figuur 9), ofwel 49% van alle geslaagde woningzoekenden. Ten opzichte van 2016 is er weer een lichte toename van het aandeel verhuringen via woon-inschrijfduur. De overige huishoudens zijn niet geslaagd op basis van woon-inschrijfduur. Ruim een kwart van alle geslaagde woningzoekenden is geslaagd via urgentie (statushouders en overig).

Figuur 8

Kenmerken van geslaagde woningzoekenden, 2013 - 1e helft 2017

doelgroepindeling huurtoeslag	2013	2014	2015	2016	2017-1
minima, 1 persoon	3.630	3.609	3.846	3.623	1.919
minima, 2+ personen	1.914	2.058	2.037	2.097	1.182
<i>subtotaal minima</i>	<i>5.544</i>	<i>5.667</i>	<i>5.883</i>	<i>5.720</i>	<i>3.101</i>
ov. HT-doelgroep, 1 persoon	1.558	1.431	1.068	752	408
ov. HT-doelgroep, 2+ personen	1.304	1.191	940	663	340
<i>subtotaal HT-doelgroep</i>	<i>8.406</i>	<i>8.289</i>	<i>7.891</i>	<i>7.135</i>	<i>3.849</i>
middeninkomens	2.744	1.914	1.897	1.723	800
hogere inkomens	946	621	374	294	140
onbekend/rechtspersoon	173	174	277	168	110
totaal	12.269	10.998	10.439	9.320	4.899

- voor een uitsplitsing per gemeente, zie de gemeentelijke tabellen in het tabellenboek, of rapport B00.1 (blad 5-6) en B03 (blad a-d) in DWEX

Figuur 9

Kenmerken van geslaagde woningzoekenden (%), 2013 - 1e helft 2017

doelgroepindeling huurtoeslag	2013	2014	2015	2016	2017-1
minima, 1 persoon	30%	33%	37%	39%	39%
minima, 2+ personen	16%	19%	20%	23%	24%
<i>subtotaal minima</i>	<i>45%</i>	<i>52%</i>	<i>56%</i>	<i>61%</i>	<i>63%</i>
ov. HT-doelgroep, 1 persoon	13%	13%	10%	8%	8%
ov. HT-doelgroep, 2+ personen	11%	11%	9%	7%	7%
<i>subtotaal HT-doelgroep</i>	<i>69%</i>	<i>75%</i>	<i>76%</i>	<i>77%</i>	<i>79%</i>
middeninkomens	22%	17%	18%	18%	16%
hogere inkomens	8%	6%	4%	3%	3%
onbekend/rechtspersoon	1%	2%	3%	2%	2%
doelgroep EU					
EU-doelgroep	88%	90%	91%	92%	93%
EU tot EU+	3%	2%	2%	2%	3%
hoger inkomen	8%	6%	4%	3%	2%
onbekend/rechtspersoon	1%	2%	3%	2%	2%
huishoudenomvang					
1 persoon	57%	58%	57%	57%	56%
2 personen	23%	23%	21%	19%	20%
3 personen	11%	11%	11%	13%	12%
4 personen	5%	4%	5%	6%	6%
5 personen	2%	2%	2%	2%	3%
6 en meer personen	1%	1%	1%	1%	1%
onbekend/rechtspersoon	1%	2%	3%	2%	2%
leeftijd					
t/m 22 jaar	13%	12%	12%	14%	12%
23-26 jaar	16%	17%	17%	17%	17%
27-34 jaar	20%	19%	20%	20%	19%
35-44 jaar	16%	16%	15%	16%	16%
45-54 jaar	13%	13%	13%	12%	13%
55-64 jaar	9%	10%	10%	10%	11%
65-74 jaar	6%	6%	6%	6%	6%
75 jaar of ouder	5%	5%	4%	4%	4%
onbekend/rechtspersoon	1%	2%	3%	2%	2%
categorie					
starter	46%	47%	49%	53%	54%
doorstromer	53%	52%	48%	45%	44%
rechtspersoon	1%	2%	3%	2%	2%
voorrang					
via urgentie (incl. statushouders)	8%	12%	21%	26%	25%
overige voorrangsvormen	28%	27%	25%	25%	24%
via woon-/inschrijfduur	63%	59%	52%	47%	49%
ov. rechtspersonen	1%	2%	3%	2%	2%
totaal	100%	100%	100%	100%	100%

- vanaf 2015 vallen alle toewijzingen aan statushouders onder urgentie; in deze tabel zijn bij de cijfers van voorgaande jaren de statushouders opgeteld bij urgentie.
- voor een uitsplitsing per gemeente, zie de gemeentelijke tabellen in het tabellenboek, of rapport B00.1 (blad 5-6) en B03 (blad a-d) in DWEX

In figuur 10 staat de verdeling van de gemeente van herkomst van de geslaagde woningzoekenden in de tijd weergegeven. 46% de geslaagde woningzoekenden in de regio is afkomstig uit de gemeente Den Haag. Dit is vergelijkbaar met het aandeel in 2015 en 2016. De gemeente Zoetermeer volgt met 11% en Delft met 9% van de geslaagde woningzoekenden. Van de geslaagde kandidaten in de eerste helft van 2017 komt 14% niet uit de regio Haaglanden maar uit de rest van Nederland of uit het buitenland.

Figuur 10 Geslaagde woningzoekenden naar herkomstgemeente, 2013 - 1e helft 2017

herkomstgemeente	2013	2014	2015	2016	2017-1
Delft	10%	9%	10%	9%	9%
Den Haag	53%	51%	46%	46%	46%
Leidschendam-Voorburg	4%	4%	4%	4%	4%
Midden-Delfland	1%	1%	1%	1%	1%
Pijnacker-Nootdorp	2%	2%	2%	2%	2%
Rijswijk	3%	4%	4%	4%	5%
Wassenaar	1%	1%	1%	1%	1%
Westland	5%	5%	5%	4%	5%
Zoetermeer	11%	10%	11%	12%	11%
buiten Haaglanden	9%	11%	15%	16%	14%
rechtspersoon	1%	2%	3%	2%	2%
totaal	100%	100%	100%	100%	100%

Het aantal toewijzingen via urgentie bedraagt 25% van alle verhueringen in de eerste helft van 2017. In de eerste helft van 2017 is het aandeel verhueringen aan statushouders weer iets afgenomen, maar het aandeel overige urgenties is licht toegenomen. Een vergelijking van de toewijzing aan statushouders in de tijd en naar gemeente, laat de ontwikkeling zien. In de eerste helft van 2017 zijn in de regio Haaglanden 449 woningen toegewezen aan statushouders en 785 aan overige urgente huishoudens. In figuur 12 zijn ook de verschillen in de toewijzing van statushouders tussen de gemeenten te zien. In de laatste kolom van figuur 12 staat het aandeel verhueringen aan statushouders als percentage van de verhueringen met een huurprijs tot de hoge aftoppingsgrens. Vooral in Midden-Delfland en Wassenaar is een relatief groot deel van de woningen met een huurprijs tot de hoge aftoppingsgrens verhuurd aan statushouders.

Figuur 11 Basis voor de verhuuring, 2013 - 1e helft 2017

toewijzing	2013	2014	2015	2016	2017-1	2017-1 (N)
via urgentie statushouders	0,9%	3,1%	9,2%	10,7%	9,2%	449
via urgentie overig	6,9%	9,0%	11,4%	15,8%	16,0%	785
via lokaal maatwerk	6,3%	6,5%	6,8%	6,5%	6,9%	337
via woon-/inschrijfduur	63,1%	59,2%	51,7%	46,9%	49,1%	2.406
via overige bemiddeling	19,4%	18,0%	15,9%	14,1%	13,2%	648
via loting	1,1%	1,2%	2,1%	1,9%	1,8%	87
via direct te huur	1,9%	2,8%	2,6%	3,6%	2,7%	130
via leefstijl en diversen	0,4%	0,1%	0,3%	0,6%	1,2%	57
totaal	100%	100%	100%	100%	100%	4.899

- voor een uitsplitsing per gemeente, zie de gemeentelijke tabellen in het tabellenboek, of rapport B00.1 (blad 9) en B00.2 (blad g) in DWEX

Figuur 12 Toewijzingen aan statushouders, 2013 – de eerste helft van 2017

gemeente	2013	2014	2015	2016	2017-1	2017-1 (%)
Delft	23	34	89	118	36	7,8%
Den Haag	24	121	579	483	226	11,6%
Leidschendam-Voorburg	5	27	56	72	28	13,5%
Midden-Delfland	2	10	11	15	19	25,0%
Pijnacker-Nootdorp	7	20	16	47	10	15,4%
Rijswijk	8	29	33	30	38	14,7%
Wassenaar	6	13	22	13	16	23,2%
Westland	16	37	66	71	28	14,9%
Zoetermeer	24	52	86	149	48	9,2%
totaal	115	343	958	998	449	11,9%

- In de laatste kolom is het aantal toewijzingen aan statushouders weergegeven als percentage van de verhuringen met een huur tot de hoge aftoppingsgrens

Kenmerken van de verhuurde woningen

Naast inzicht in de kenmerken van de geslaagde huishoudens, wordt in deze paragraaf ingegaan op de kenmerken van de verhuurde woningen. In figuur 13 worden de kenmerken in de tijd vergeleken en in figuur 15 staan de belangrijkste kenmerken uitgesplitst naar gemeente.

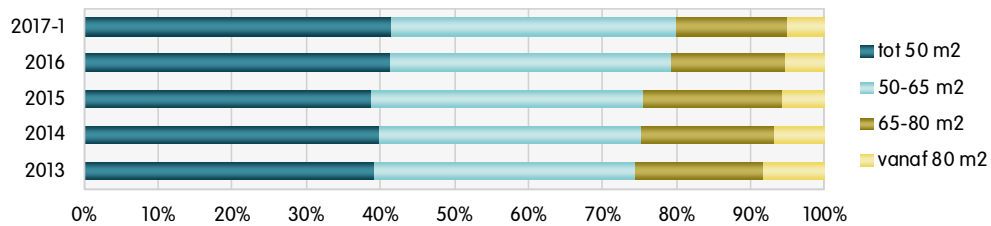
Ongeveer 98% van de in de eerste helft van 2017 verhuurde woningen heeft een huur onder de vrijesectorgrens (figuur 13). Dit is exclusief de vrijesectorverhuringen die buiten WBS om zijn verhuurd. 84% van de verhuurde woningen via Woonnet Haaglanden heeft een huur onder de hoge aftoppingsgrens. Na enkele jaren waarin een afname van het huuraanbod tot de hoge aftoppingsgrens te zien was, is het aandeel sinds 2015 weer toegenomen. In de eerste helft van 2017 heeft weer een iets groter aandeel van de verhuurde woningen een huurprijs onder de aftoppingsgrenzen. Deze toename heeft zich voorgedaan in het huursegment onder de kwaliteitskortingsgrens. Een uitsplitsing naar gemeente (figuur 15) laat zien dat het aandeel woningen met een huurprijs tot de aftoppingsgrenzen het laagste is in de gemeente Westland (57%).

Driekwart van de in de eerste helft van 2017 verhuurde woningen heeft maximaal drie kamers. De een- en tweekamerwoningen maken 38% uit van de verhuurde woningen. Als we naar de oppervlakte van de woningen kijken, dan zien we dat 42% van de in de eerste helft van 2017 verhuurde woningen een oppervlakte heeft tot 50 vierkante meter. In de loop der jaren is het aandeel woningen met een oppervlak vanaf 65 vierkante meter afgenomen (figuur 14), van 26% in 2013 naar 20% in de eerste helft van 2017. Het aandeel is het laagst in de gemeente Delft (zie figuur 15). Daar heeft 13% van het aanbod een oppervlak van meer dan 65 vierkante meter. In Pijnacker-Nootdorp is het aandeel grote woningen (vanaf 80 vierkante meter) met 12% het hoogst. Het regionale gemiddelde is 5%.

Figuur 13 Kenmerken verhuurde woningen, regio Haaglanden (in percentage), 2013 – de eerste helft van 2017

huurindeling	2013	2014	2015	2016	2017-1	2017-1 (N)
onder kwaliteitskortingsgrens	19%	17%	16%	21%	23%	1.127
onder lage aftoppingsgrens	41%	44%	45%	50%	50%	2.465
onder hoge aftoppingsgrens	11%	10%	13%	12%	11%	547
onder vrijesectorgrens	22%	23%	22%	14%	13%	659
boven vrijesectorgrens	6%	6%	4%	3%	2%	101
oppervlakte						
tot 50 m2	39%	40%	39%	41%	42%	2.037
50-65 m2	35%	36%	37%	38%	38%	1.880
65-80 m2	17%	18%	19%	15%	15%	736
vanaf 80 m2	8%	7%	6%	5%	5%	246
aantal kamers						
1-2 kamers	36%	37%	35%	39%	38%	1.874
3 kamers	37%	37%	38%	36%	38%	1.842
4 kamers	21%	21%	20%	20%	19%	950
5 kamers of meer	6%	6%	6%	5%	5%	233
woningtype						
flat met lift	25%	25%	25%	25%	27%	1.318
portiekwoning	28%	29%	30%	28%	26%	1.289
seniorenwoning	10%	9%	10%	10%	9%	428
eengezinswoning	11%	10%	9%	9%	9%	426
benedenwoning	6%	6%	6%	6%	7%	358
HAT-woning	5%	5%	6%	5%	4%	219
studentenwoning	3%	4%	2%	4%	4%	197
maisonnette	5%	5%	5%	5%	4%	189
onzelfstandige HAT	1%	1%	1%	2%	3%	164
flat zonder lift	2%	2%	2%	3%	3%	145
bovenwoning	3%	3%	3%	2%	2%	87
aanleunwoning	1%	1%	1%	1%	1%	31
overige woningtypen	1%	1%	1%	1%	1%	48
nieuwbouw						
bestaande bouw	90%	93%	97%	98%	93%	4.576
nieuwbouw	10%	7%	3%	2%	7%	323
totaal	100%	100%	100%	100%	100%	4.899

- inclusief verhuringen via rechtspersonen; de gehanteerde aftoppingsgrens is afhankelijk van het aantal personen in het huishouden
- voor een uitsplitsing per gemeente, zie figuur 15 en tabellenboek figuur 2.1.1 A en B

Figuur 14 Verhuurde woningen naar oppervlakte, regio Haaglanden (in aantallen), 2013 - 1e helft 2017**Figuur 15 Verhuurd aanbod naar kenmerken per gemeente, 1e helft 2017**

	Delft	Den Haag	Leidschendam-Voorburg	Midden-Delfland	Pijnacker-Nootdorp	Rijswijk	Wassenaar	Westland	Zoetermeer	totaal
huurindeling										
onder kwaliteitskortingsgrens	21%	28%	12%	18%	14%	19%	15%	3%	26%	23%
onder aftoppingsgrens*	54%	57%	75%	63%	51%	70%	62%	54%	60%	58%
onder vrije-sectorgrens	24%	14%	11%	14%	34%	8%	15%	34%	14%	16%
boven vrije-sectorgrens	2%	1%	2%	5%	1%	3%	9%	10%	0%	2%
oppervlakte										
tot 50 m2	46%	47%	36%	41%	16%	27%	30%	24%	40%	42%
50-65 m2	41%	36%	46%	35%	40%	46%	39%	47%	34%	38%
65-80 m2	10%	13%	14%	19%	31%	19%	20%	22%	20%	15%
vanaf 80 m2	3%	4%	5%	5%	12%	9%	10%	7%	6%	5%
aantal kamers										
1-2 kamers	39%	42%	29%	40%	23%	23%	35%	24%	44%	38%
3 kamers	29%	39%	43%	35%	44%	43%	39%	44%	31%	38%
4 kamers	29%	15%	21%	24%	25%	28%	20%	24%	19%	19%
5 kamers of meer	3%	4%	6%	1%	8%	6%	6%	7%	6%	5%
totaal (%)	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
totaal (aantal)	647	2.484	256	95	97	286	89	335	610	4.899

* Het gaat om de voor het huishouden relevante grens. De aftoppingsgrens verschilt voor enerzijds 1- en 2-persoonshuishoudens en anderzijds huishoudens met 3 of meer personen.

Na enkele jaren van afname van het nieuwbouwaanbod is er in de eerste helft van 2017 weer sprake van een toename van het aantal verhuurde nieuwbouwwoningen. In de eerste helft van 2017 zijn 323 nieuwbouwwoningen verhuurd. Daarmee ligt het aantal in de eerste helft van 2017 al boven het totaal aantal in 2016. In de eerste helft van 2017 zijn alleen nieuwbouwwoningen verhuurd in Den Haag, Zoetermeer, Westland, Midden-Delfland en Rijswijk. In Midden-Delfland maken de nieuwbouwverhuringen overigens ruim een kwart uit van het totaal aantal verhuringen in de eerste helft van 2017.

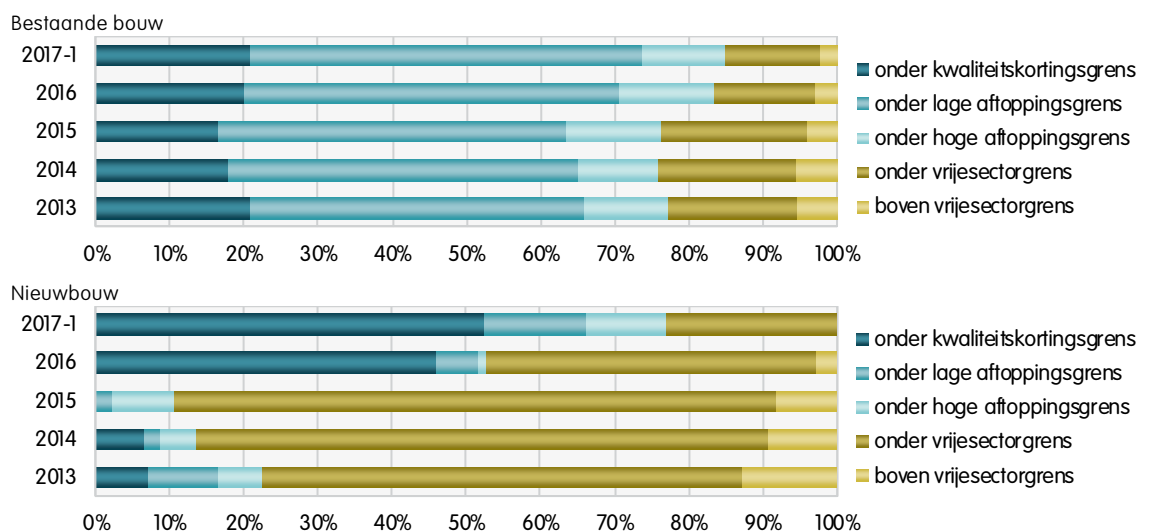
Figuur 16 Verhuringen naar nieuwbouw en bestaande bouw, per gemeente, 2016 en de eerste helft van 2017

gemeente	2016			2017-1		
	bestaand	nieuwbouw	totaal	bestaand	nieuwbouw	totaal
Delft	1.243	0	1.243	647	0	647
Den Haag	4.608	0	4.608	2.289	195	2.484
Leidschendam-Voorburg	521	0	521	256	0	256
Midden-Delfland	86	29	115	70	25	95
Pijnacker-Nootdorp	173	0	173	97	0	97
Rijswijk	613	26	639	285	1	286
Wassenaar	120	0	120	89	0	89
Westland	499	13	512	303	32	335
Zoetermeer	1.250	139	1.389	540	70	610
Haaglanden	9.113	207	9.320	4.576	323	4.899

Figuur 17 biedt inzicht in het huurprijsniveau van de in de eerste helft van 2017 verhuurde woningen in zowel de bestaande bouw als in de nieuwbouw. Ter vergelijking zijn hierbij de jaren 2013-2016 toegevoegd. In de bestaande bouw zien we in de eerste helft van 2017 een lichte toename van het huuraanbod in het huursegment tot de lage aftoppingsgrens ten opzichte van 2016.

In de eerste helft van 2017 zijn 323 nieuwbouwwoningen verhuurd, waarvan meer dan 50% met een huurprijs tot de kwaliteitskortingsgrens. Een kwart van de nieuwbouw heeft een huurprijs tussen de kwaliteitskortingsgrens en de hoge aftoppingsgrens. Ruim 20% van de nieuwbouwwoningen heeft een huurprijs boven de hoge aftoppingsgrens, maar tot de vrije sectorgrens.

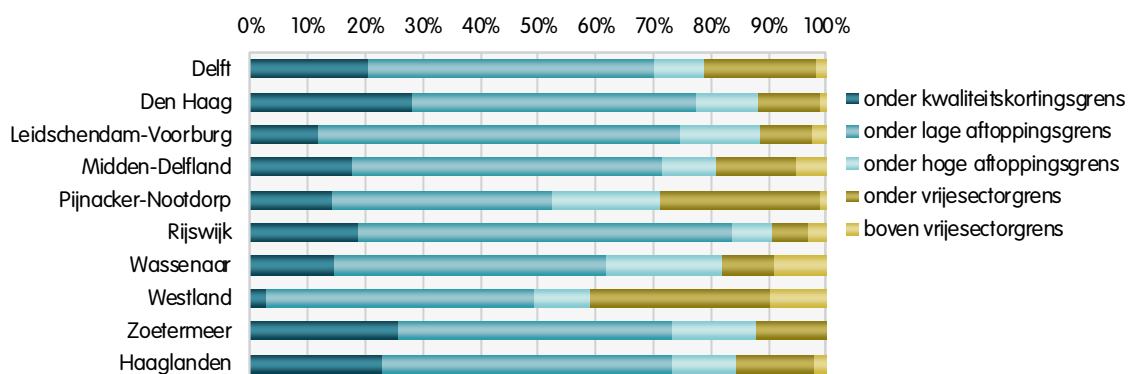
Figuur 17 Kenmerken verhuurde woningen (nieuwbouw en bestaande bouw), 2013 - 1e helft 2017



In figuur 18 is het aandeel verhuurde woningen naar huurprijs uitgesplitst per gemeente. De figuur maakt duidelijk dat de sociale huurmarkt van gemeente tot gemeente verschillend is samengesteld en daarmee ook het huuraanbod. Gemiddeld is in Haaglanden ongeveer 84% van de woningen verhuurd

met een huurprijs onder de hoge aftoppingsgrens. De gemeenten Rijswijk (91%), Leidschendam-Voorburg (89%), Zoetermeer (88%) en Den Haag (88%) scoren boven dat gemiddelde. De overige gemeenten scoren rond of onder het gemiddelde van 84%. In Westland en Pijnacker heeft ongeveer 30% van het huuraanbod een huurprijs boven de hoge aftoppingsgrens, maar onder de vrijesectorgrens.

Ongeveer 2% van de in de eerste helft van 2017 via WBS verhuurde woningen heeft een huurprijs boven de vrijesectorgrens. In de gemeente Westland en Wassenaar gaat het om ongeveer 9% van de verhuurde en verantwoorde woningen via Woonnet Haaglanden. Daarnaast zijn in de eerste helft van 2017 nog 336 vrijesectorwoningen door de corporaties verhuurd buiten Woonnet Haaglanden om.

Figuur 18**Verhuurde woningen per gemeente naar huurprijs in de eerste helft van 2017, in procenten**

Noot: exclusief de vrijesectorverhuringen die niet in WBS verwerkt zijn.

De mutatiegraad (gemeten als het aandeel nieuwe verhuringen via WBS ten opzichte van de voorraad op 1 januari 2017) ligt op 2,9%. De mutatiegraad is het hoogst bij de goedkoopste woningen, ofwel woningen met een huurprijs voor mutatie tot de kwaliteitskortingsgrens (figuur 19). De mutatiegraad van de woningen met een huur boven de vrijesectorgrens is in de praktijk hoger dan op basis van de verhuringen via WBS, aangezien een deel van deze verhuringen niet via WBS geregistreerd wordt. Deze mutaties zijn in de figuur niet meegenomen. Bij kleine woningen (tot 50 m²) is de mutatiegraad duidelijk het hoogst. Ook 1-kamerwoningen hebben een relatief hoge mutatiegraad. Eengezinswoningen kennen een lagere mutatiegraad dan meergezinswoningen.

Wanneer wordt ingezoomd naar de verschillende gemeenten, dan valt op dat de mutatiegraad wel per verschil per gemeente. De mutatiegraad loopt uiteen van 2,4% in Pijnacker-Nootdorp tot 4,4 in Midden-Delfland. De relatief hoge mutatiegraad in Midden-Delfland is opvallend. Dit kan het gevolg zijn van de nieuwbouwverhuringen in 2016 en in de eerste helft van 2017. Nieuwbouwaanbod leidt veelal tot doorstroming in de bestaande voorraad.

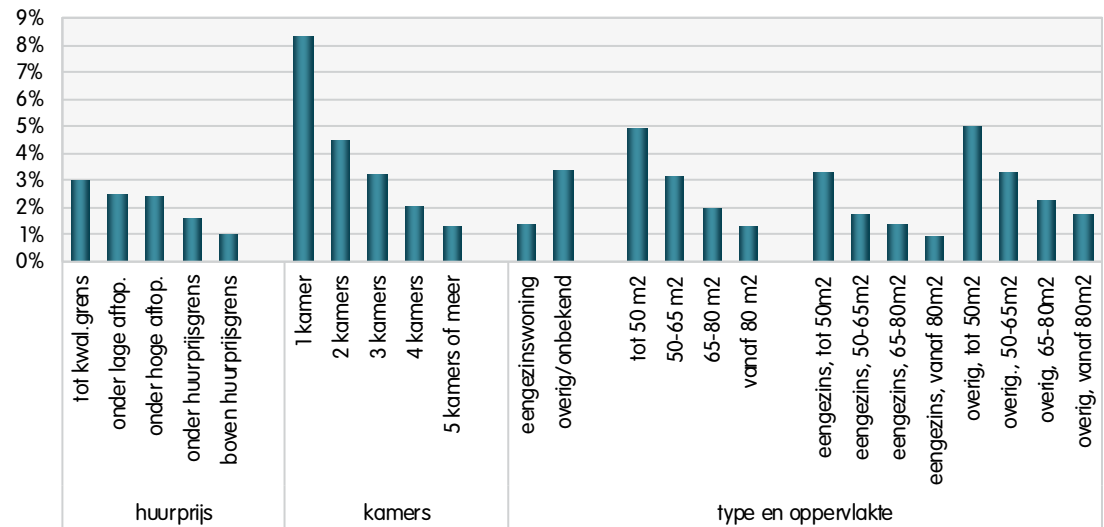
Figuur 19 Mutatiegraad woningen per gemeente in de eerste helft van 2017, verhuringen via WBS als percentage van de voorraad per 1-1-2017

	Delft	Den Haag	Leidschendam-Voorburg	Midden-Delfland	Pijnacker-Nootdorp	Rijswijk	Wassenaar	Westland	Zoetermeer	Haaglanden
huurklassen										
onder lage aftoppingsgrens	2,9%	2,9%	2,7%	4,8%	2,1%	3,4%	2,8%	3,2%	3,2%	3,0%
onder hoge aftoppingsgrens	3,3%	2,6%	3,2%	3,7%	2,1%	1,9%	2,7%	1,9%	1,9%	2,5%
onder vrije-sectorgrens	5,0%	2,2%	2,4%	3,6%	3,1%	1,3%	2,4%	2,1%	1,6%	2,4%
boven vrije-sectorgrens	1,6%	1,4%	2,6%	4,0%	0,9%	2,8%	2,1%	2,9%	0,8%	1,6%
onbekend	-	-	-	-	-	5,4%	-	0,0%	0,0%	1,0%
aantal kamers										
1 kamer	6,5%	8,6%	10,3%	-	-	12,7%	-	3,2%	8,2%	8,3%
2 kamers	5,1%	3,9%	3,8%	7,4%	5,4%	5,1%	5,3%	4,9%	5,6%	4,4%
3 kamers	3,0%	3,1%	3,4%	4,3%	3,2%	3,5%	3,5%	3,5%	3,1%	3,2%
4 kamers	3,2%	1,9%	1,6%	3,6%	1,4%	2,5%	1,7%	1,8%	1,7%	2,0%
5 kamers of meer	1,3%	1,2%	1,8%	0,7%	1,7%	1,4%	1,2%	2,0%	1,1%	1,3%
woningtype										
eengezinswoning	1,4%	1,1%	1,5%	3,1%	1,2%	1,7%	1,7%	1,7%	1,2%	1,4%
overig/onbekend	3,9%	3,1%	3,0%	5,4%	3,3%	3,4%	4,0%	3,9%	3,6%	3,3%
oppervlakte										
tot 50 m ²	6,7%	4,3%	4,2%	6,8%	6,3%	4,6%	5,1%	5,5%	5,9%	4,9%
50-65 m ²	2,8%	3,1%	2,7%	4,4%	3,1%	3,3%	3,7%	3,0%	3,6%	3,1%
65-80 m ²	1,8%	2,0%	1,5%	3,2%	2,0%	1,9%	1,4%	2,4%	1,9%	2,0%
vanaf 80 m ²	1,0%	1,2%	2,0%	2,5%	1,5%	2,4%	1,0%	1,1%	1,1%	1,3%
woningtype en oppervlakte										
eengezins, tot 50m2	2,0%	3,4%	2,9%	6,3%	0,0%	3,2%	2,5%	5,0%	7,8%	3,3%
eengezins, 50-65m2	1,9%	1,6%	0,6%	2,9%	1,3%	1,2%	3,0%	1,6%	1,9%	1,8%
eengezins, 65-80m2	1,4%	0,8%	1,2%	3,6%	1,0%	1,5%	1,4%	2,2%	1,4%	1,4%
eengezins, vanaf 80m2	0,5%	0,8%	2,6%	1,0%	1,5%	2,3%	0,8%	0,9%	0,7%	0,9%
overig/onbekend, tot 50m2	7,0%	4,3%	4,3%	6,9%	7,3%	4,7%	6,1%	5,6%	5,9%	5,0%
overig/onbekend, 50-65m2	3,0%	3,2%	2,9%	5,7%	3,5%	3,5%	4,5%	4,0%	4,0%	3,3%
overig/onbekend, 65-80m2	2,0%	2,2%	1,6%	2,7%	2,8%	2,0%	1,4%	2,7%	2,3%	2,2%
overig/onbekend, vanaf 80m2	1,7%	1,6%	1,0%	4,9%	1,5%	2,6%	1,9%	2,3%	1,9%	1,7%
totaal	3,4%	2,9%	2,7%	4,4%	2,4%	3,1%	2,7%	2,8%	2,7%	2,9%

Noot: de mutatiegraad wordt alleen weergegeven indien de betreffende voorraad uit meer dan 20 woningen bestaat; nieuwbouwverhuringen tellen niet mee als mutatie.

Figuur 20

Mutatiegraad woningen naar kernmerk in de eerste helft van 2017, verhuringen via WBS, als percentage van de voorraad per 1-1-2017



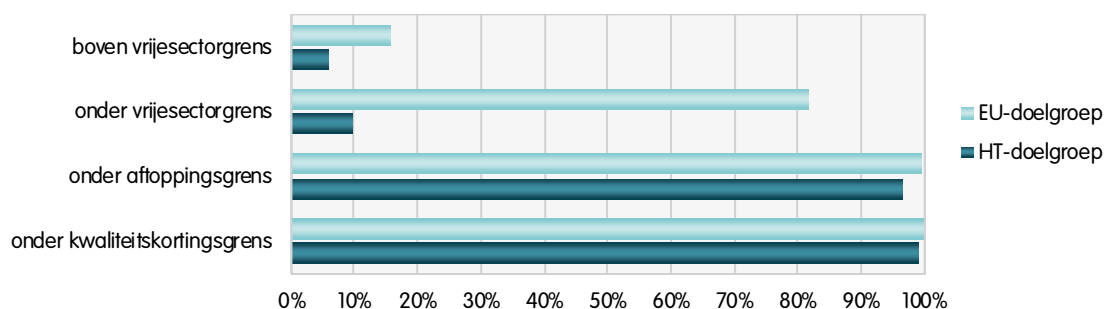
Bij de kleinste woningen (tot 50 m²) is de mutatiegraad bijna 5% in de eerste helft van 2017. Dat neemt af tot 1,3% bij de grootste woningen. Dat effect zien we ook terug als het woningtype gecombineerd wordt met de oppervlakte: eengezinswoningen hebben een lagere mutatiegraad, zowel bij de grotere woningen als bij de kleinere woningen. De laagste mutatiegraad doet zich voor bij de grote eengezinswoningen (vanaf 80 m²) en de hoogste mutatiegraad bij de overige woningen tot 50 m².

Huurprijzen en inkomens

Verschillen tussen gemeenten in de samenstelling van het huuraanbod kunnen vanzelfsprekend gevolgen hebben voor de samenstelling van de groep huurders die deze woningen betreft. Een goedkopere huurwoning komt veelal terecht bij een huishouden met een lager inkomen, vanwege de voorwaarden die gesteld worden. Corporaties dienen minimaal 80% van de huurwoningen met een huurprijs tot de vrije sectorgrens toe te wijzen aan de oorspronkelijke EU-doelgroep (tot €36.165). Sinds 1 juli 2015 mogen corporaties 10% van de woningen tot de vrije sectorgrens toewijzen aan huishoudens met een inkomen tussen €36.165 en €40349 (de tijdelijk uitgebreide EU-plus-doelgroep). Daarnaast is er nog maximaal 10% vrije ruimte. Verder moeten de corporaties met ingang van 1 januari 2016 woningen tot de betreffende aftoppingsgrens passend toewijzen aan huishoudens met een inkomen tot de HT-grens.

Figuur 21

Verhuurde woningen naar HT-doelgroep en EU-doelgroep per huurcategorie, 2017-1



Noot: de gehanteerde aftoppingsgrens is afhankelijk van het aantal personen in het huishouden

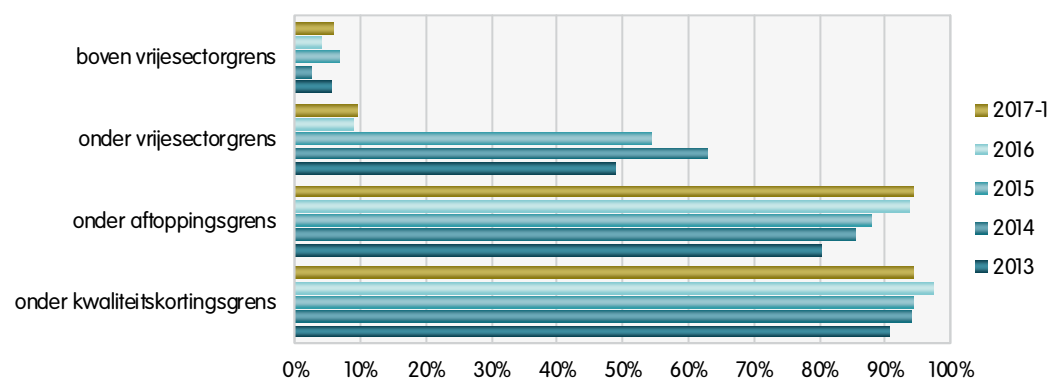
De huurwoningen die in de eerste helft van 2017 zijn verhuurd met een huurprijs onder de kwaliteitskortingsgrens en onder de aftoppingsgrenzen, zijn overwegend verhuurd aan huishoudens die qua inkomen gerekend kunnen worden tot de HT-doelgroep (figuur 21). Van de verhuurde woningen met een huurprijs tot de kwaliteitskortingsgrens is 99% verhuurd aan de HT-doelgroep. Van de woningen met een huur tot de (voor de betreffende huishoudens geldende) aftoppingsgrens is 96% toegewezen aan de HT-doelgroep. Vrijwel alle in de eerste helft van 2017 verhuurde woningen met een huurprijs tot de betreffende aftoppingsgrens zijn terecht gekomen bij een huishouden met een inkomen tot de EU-grens (tot €36.165).

Van de woningen met een huur onder de vrijesectorgrens maar boven de aftoppingsgrens, is in de eerste helft van 2017 bijna 10% verhuurd aan de HT-doelgroep. Een zeer groot deel (82%) van de woningen met een huurprijs tussen de aftoppingsgrens en de vrijesectorgrens is in de eerste helft van 2017 verhuurd aan de EU-doelgroep. Ongeveer 6% van de in de eerste helft van 2017 verhuurde woningen met een huur boven de vrijesectorgrens is verhuurd aan de HT-doelgroep. Ongeveer 16% van de verhuurde woningen met een huurprijs boven de vrijesectorgrens is verhuurd aan de EU-doelgroep.

In figuur 22 is te zien welk deel van de woningen (naar huurprijsklasse) in de tijd aan de HT-doelgroep is toegewezen. De verhuringen in de eerste helft van 2017 zijn vergelijkbaar met de verhuringen in 2016.

Figuur 22

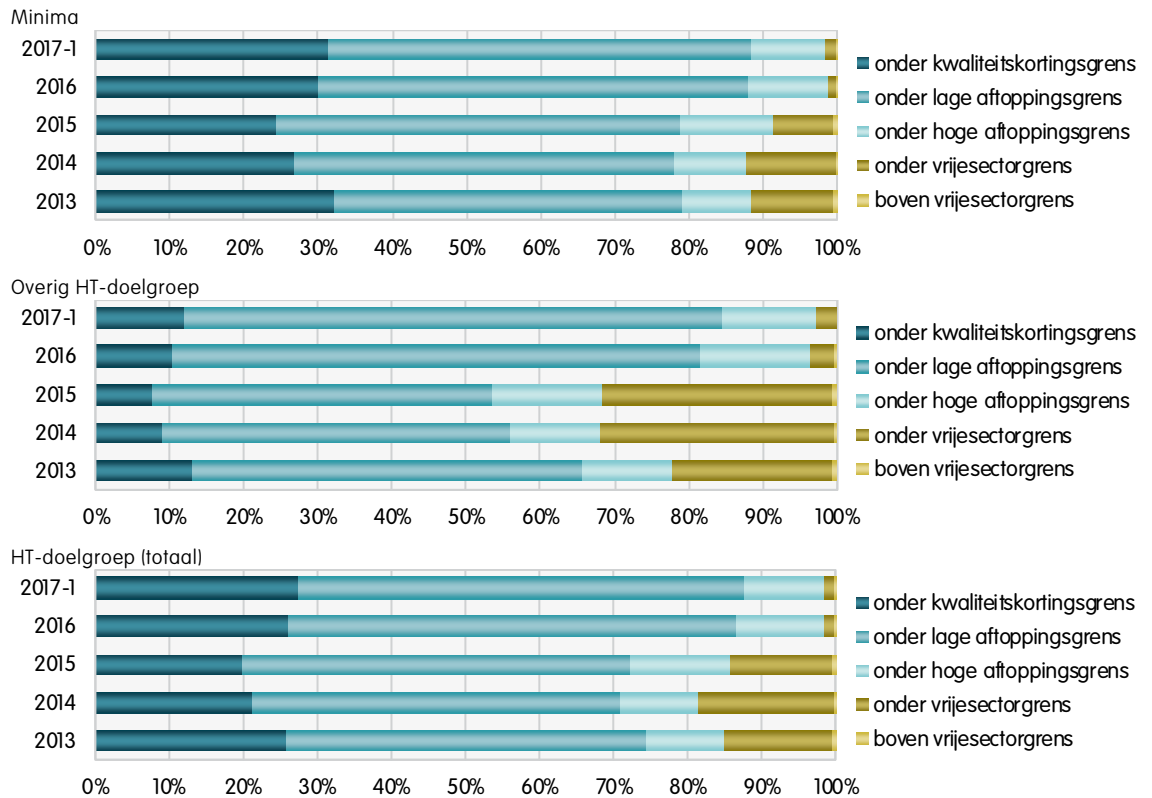
Verhuurde woningen aan HT-doelgroep naar huurcategorie, regio Haaglanden, 2013 – de eerste helft van 2017 (excl. onbekende inkomens)



Noot: de gehanteerde aftoppingsgrens is afhankelijk van het aantal personen in het huishouden

In figuur 23 staat weergegeven in welke woningen de HT-doelgroep terecht is gekomen. Daarbij is onderscheid gemaakt naar de doelgroep minima van de overige HT-doelgroep.

Bijna 90% van de minima is geslaagd in een woning met een huur tot de lage aftoppingsgrens. Het patroon van de eerste helft van 2017 is vergelijkbaar aan de situatie in 2016. Een belangrijke verklaring hiervoor is de passendheidstoets die met ingang van 1 januari 2016 geldt. Ook voor de overige HT-doelgroep geldt hetzelfde. Meer dan 95% van deze groep is in de eerste helft van 2017 geslaagd in een huurwoning met een huurprijs tot de hoge aftoppingsgrens.

Figuur 23**Verhuringen aan minima, overig HT en totale HT-doelgroep naar huurcategorie, regio Haaglanden, 2013 –de eerste helft van 2017**

Tot 2015 is in de regio Haaglanden gemonitord welk deel van het aanbod aan de HT-doelgroep is toegewezen (de 70%-regel). Ondanks het feit dat hierover geen regionale afspraken zijn gemaakt, is het interessant om te zien in hoeverre de HT-doelgroep bediend wordt. In de eerste helft van 2017 is 82% van de woningen verhuurd aan een huishouden met een inkomen tot de HT-grens (figuur 24). In de meeste gemeenten schommelt het aandeel rond het regionale gemiddelde. In Pijnacker-Nootdorp, Westland en Delft is het percentage het laagst (resp. 68%, 71% en 73%) en in Midden-Delfland het hoogst (92%). In Midden-Delfland is daarmee het aandeel flink toegenomen ten opzichte van 2016.

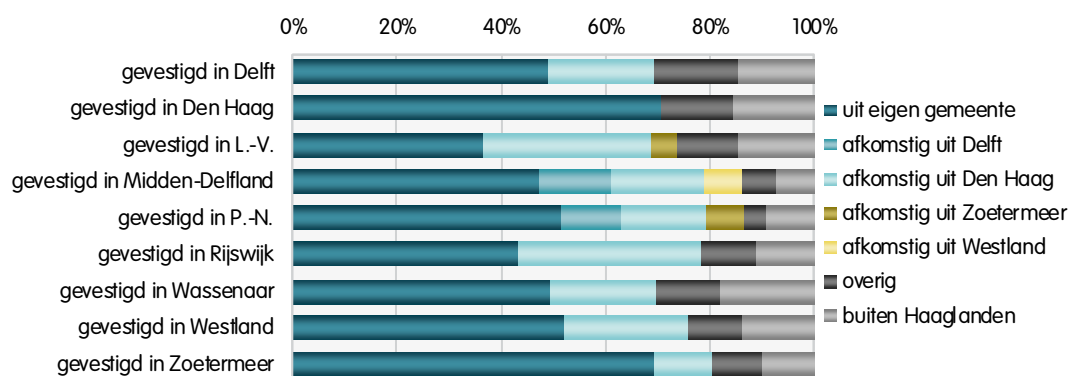
Figuur 24 Verhuringen van zelfstandige woningen tot de vrijesectorgrens, exclusief nieuwbouw, naar inkomenscategorie per gemeente (oude 70%-regel), 1e helft 2017

gemeente	HT-doelgroep	laag-midden	hoger	totaal
Delft	73%	23%	4%	100%
Den Haag	86%	13%	1%	100%
Leidschendam-Voorburg	84%	14%	2%	100%
Midden-Delfland	92%	8%	0%	100%
Pijnacker-Nootdorp	68%	25%	7%	100%
Rijswijk	87%	13%	0%	100%
Wassenaar	82%	18%	0%	100%
Westland	71%	27%	2%	100%
Zoetermeer	82%	17%	1%	100%
totaal	82%	16%	1%	100%

Herkomst- en bestemmingsgemeente van geslaagde woningzoekenden

Van de geslaagde kandidaten is bekend uit welke gemeente deze kandidaten afkomstig zijn (herkomstgemeente). In figuur 25 is per gemeente aangegeven welk deel van de geslaagde woningzoekenden uit de gemeente zelf afkomstig is ('eigen gemeente') en welk deel uit een andere gemeente in de regio Haaglanden. In de figuur is ook het aandeel huurders weergegeven dat niet uit de regio Haaglanden afkomstig is. Uitgangspunt in deze figuur is de gemeente waar de verhuuring heeft plaatsgevonden.

Figuur 25 Herkomst van huurders van verhuurde woningen (aandelen < 5% zijn samengevat onder overig), 1e helft 2017

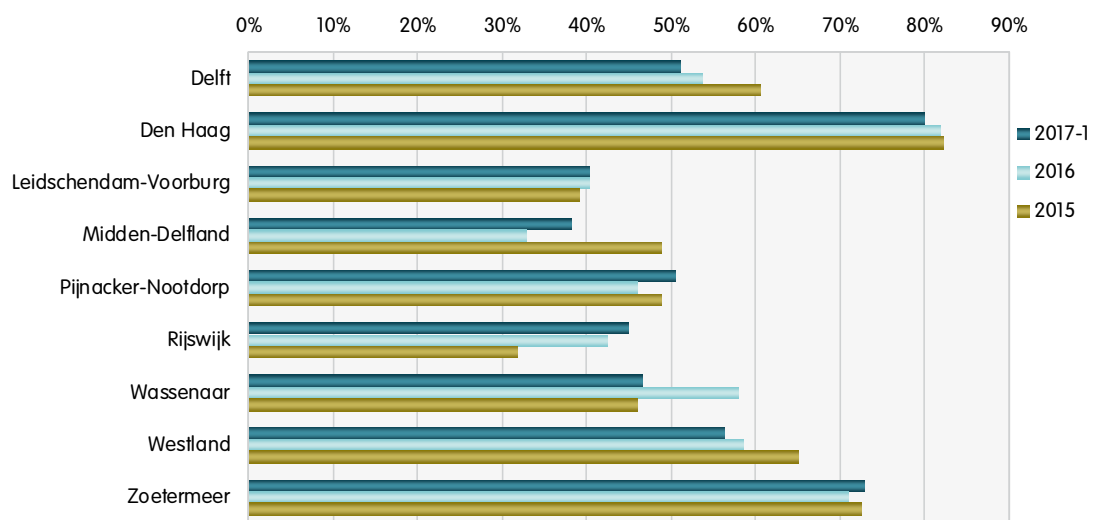


De mate waarin de sociale huurmarkt op gemeentelijk niveau voor de inwoners van de eigen gemeente functioneert, is sterk verschillend. In Den Haag en Zoetermeer ligt het aandeel eigen inwoners in het totaal aantal verhuringen in de eerste helft van 2017 op zo'n 70%. De instroom van buiten deze gemeenten is daarmee naar verhouding beperkt. In de gemeenten Delft, Pijnacker-Nootdorp, Wassenaar, Midden-Delfland en Westland is ongeveer de helft van de woningen verhuurd aan eigen inwoners. In de gemeente Leidschendam-Voorburg is het aandeel relatief laag met ruim 35%. Overigens hangt het aandeel binnenverhuizingen logischerwijs samen met de omvang van de gemeente: hoe groter de gemeente des te hoger het aantal binnenverhuizingen in het algemeen zal zijn.

In alle gemeenten binnen de regio Haaglanden zijn in de eerste helft van 2017 veel huishoudens geslaagd die afkomstig zijn uit de gemeente Den Haag. Vooral in Rijswijk en Leidschendam-Voorburg is een relatief groot deel van de geslaagde kandidaten afkomstig uit de buurgemeente Den Haag. In Midden-Delfland en Pijnacker-Nootdorp is het aandeel huishoudens met een vorig adres in Delft in de verhuringen naar verhouding groot. De categorie overig is een verzameling van geslaagde kandidaten uit verschillende gemeenten binnen de regio Haaglanden. In vrijwel alle gemeenten binnen de regio zien we dat een relatief groot aandeel van de geslaagde kandidaten afkomstig is van buiten de regio. In Midden-Delfland en Pijnacker-Nootdorp is dit aandeel het laagst en in Wassenaar het hoogst.

In figuur 26 is de ontwikkeling van het aandeel van de huishoudens dat binnen de eigen gemeente verhuist in de gemeentelijke verhuringen weergegeven. Het aandeel 'binnenverhuizingen' is niet constant. In een aantal gemeenten zien we een afname van het aandeel, maar er zijn ook gemeenten met een toename. In Wassenaar is de afname het grootst ten opzichte van 2016 en ligt daarmee weer op het niveau van 2015. In Midden-Delfland en Pijnacker-Nootdorp is een toename van het aandeel binnenverhuizingen ten opzichte van 2016. De dalende trend in Delft en Westland in 2016 ten opzichte van 2015 heeft zich ook in de eerste helft van 2017 voortgezet.

Figuur 26 Aandeel binnenverhuizingen in de gemeentelijke verhuur (exclusief statushouders), 2015 – de eerste helft van 2017

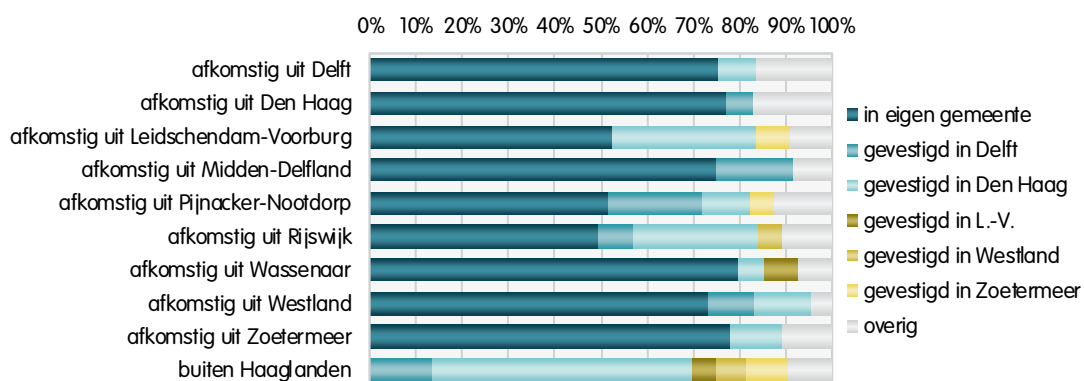


In figuur 25 is de gemeente waar de verhuring plaats heeft gevonden het uitgangspunt, in figuur 27 nemen we de herkomstgemeente van de geslaagde woningzoekende als vertrekpunt. Door dit te doen, wordt duidelijk in welke gemeenten woningzoekenden uit een specifieke gemeente in de eerste helft van 2017 zijn geslaagd.

Een groot deel van de geslaagde woningzoekenden uit de gemeenten Den Haag, Zoetermeer en Delft huurt een woning in de eigen gemeente: rond de 75% van de in de eerste helft van 2017 geslaagde woningzoekenden is afkomstig uit dezelfde gemeente. Opvallend is dit keer het relatief hoge aandeel geslaagde woningzoekenden uit de gemeente Wassenaar in de eigen gemeente, 80%. Vooral woningzoekenden uit Rijswijk, Pijnacker-Nootdorp en Leidschendam-Voorburg slagen vaker in een woning buiten de eigen gemeente. Dit zegt niets over eventuele (on)mogelijkheden voor deze woningzoekenden in de eigen gemeente. Ook van de vestigers die van buiten de regio Haaglanden komen, is de vestigingsgemeente bekend. Het grootste deel van deze groep vestigt zich in Den Haag

(56%) gevolgd door Delft met 14%. 9% van de vestigers van buiten de regio Haaglanden vestigt zich in Westland en Zoetermeer.

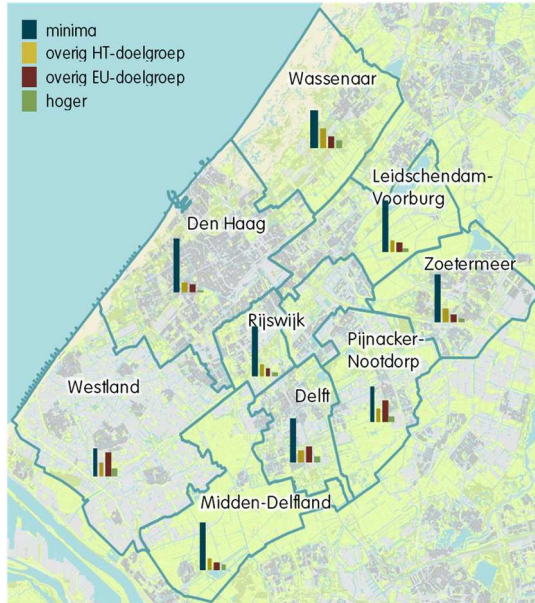
Figuur 27 Vestigingsgemeente van geslaagde woningzoekenden (naar herkomstgemeente) (aandelen < 5% zijn samengevat onder overig), 1e helft 2017



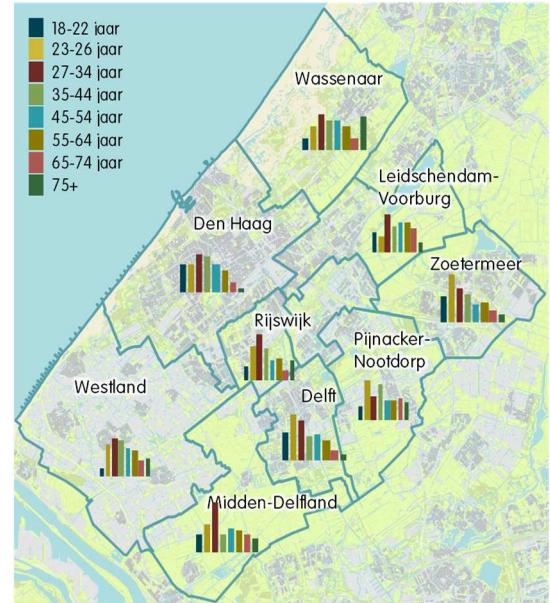
Kaart 1-4

Woningkenmerken en kenmerken geslaagde woningzoekenden per gemeente, 1e helft 2017

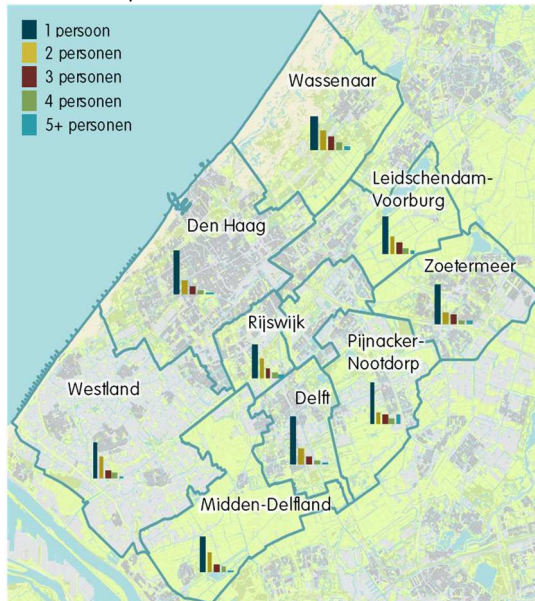
Naar inkomen



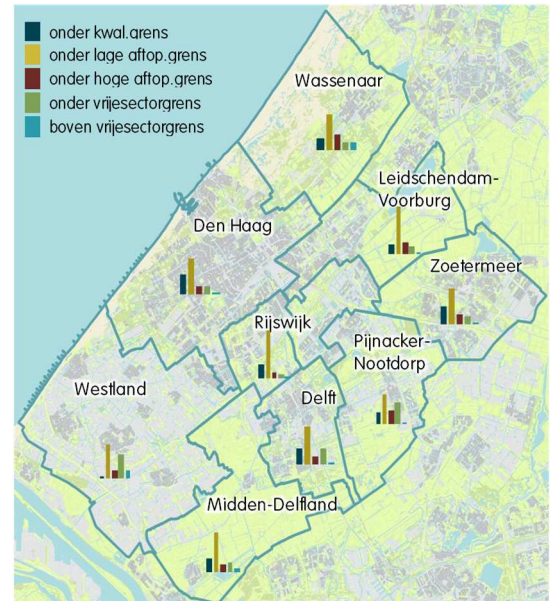
Naar leeftijd



Naar aantal personen



Naar netto huurklasse



3.3 Reagerende woningzoekenden en zoekrichting

In deze paragraaf gaan we nader in op de woningzoekenden die in de eerste helft van 2017 gereageerd hebben op een woning en de zoekrichting van deze woningzoekenden. De belangrijkste kenmerken van de reagerende woningzoekenden staan weergegeven in figuur 29.

In de eerste helft van 2017 hebben in totaal 55.384 woningzoekenden gereageerd op woningen die zijn aangeboden en verhuurd via Woonnet Haaglanden (figuur 28).

Ruim 45.500 reagerende woningzoekenden in de eerste helft van 2017 behoren tot de HT-doelgroep (82% van het totaal). Dit aandeel neemt de laatste jaren toe. Ook ten opzichte van 2016 is weer een lichte stijging te zien van het aandeel. Binnen de HT-doelgroep behoort een groot deel tot de groep met een minimuminkomen. In de eerste helft van 2017 behoort 54% van alle reagerende woningzoekenden tot de minima. Dit aandeel is ten opzichte van 2016 toegenomen. Ongeveer 96% van de woningzoekenden kunnen tot de EU-doelgroep (inkomen tot €36.165) worden gerekend. Dat is vergelijkbaar met 2016 (figuur 29).

Figuur 28 Reagerende woningzoekenden naar inkomen, 2013 – de eerste helft van 2017

doelgroepindeling huurtoeslag	2013	2014	2015	2016	2017-1
minima, 1 persoon	16.332	19.959	20.909	21.530	16.886
minima, 2+ personen	13.923	14.653	14.757	15.737	13.187
<i>subtotaal minima</i>	<i>30.255</i>	<i>34.612</i>	<i>35.666</i>	<i>37.267</i>	<i>30.072</i>
ov. HT-doelgroep, 1 persoon	7.897	8.667	8.528	9.303	7.665
ov. HT-doelgroep, 2+ personen	8.893	9.576	9.432	9.960	7.851
<i>subtotaal HT-doelgroep</i>	<i>47.045</i>	<i>52.855</i>	<i>53.626</i>	<i>56.531</i>	<i>45.588</i>
middeninkomens	14.084	12.864	11.611	11.497	8.707
hogere inkomens	2.637	2.164	1.533	1.403	982
onbekend/rechtspersoon	4.966	852	35	280	107
totaal	68.732	68.735	66.804	69.711	55.384

Noot: op basis van kansrijke reacties

Het aandeel jongeren binnen de groep reagerende woningzoekenden is groot. Ongeveer 30% van de reagerende woningzoekenden heeft een leeftijd tot 27 jaar en ongeveer 55% een leeftijd tot 35 jaar.

Ruim de helft van de reagerende woningzoekenden (52%) bestaat uit éénpersoonshuishoudens en ongeveer driekwart uit maximaal 2 personen. Ruim één op de tien reagerende huishoudens bestaat uit minimaal 4 personen.

Meer dan de helft van de woningzoekende huishoudens in de regio Haaglanden in de eerste helft van 2017 is op moment van reageren woonachtig in Den Haag (56%). Woningzoekenden uit de andere gemeenten binnen Haaglanden vormen een relatief klein aandeel met Zoetermeer (10%) en Delft (8%) met de meeste reagerende woningzoekenden. Ruim een op de tien reagerende woningzoekenden in de eerste helft van 2017 is afkomstig van buiten de regio Haaglanden. 12% van de zoekers komt van buiten de regio Haaglanden.

Figuur 29

Profiel reagerende woningzoekenden voor aanbod in Haaglanden 2013 – 1e helft 2017

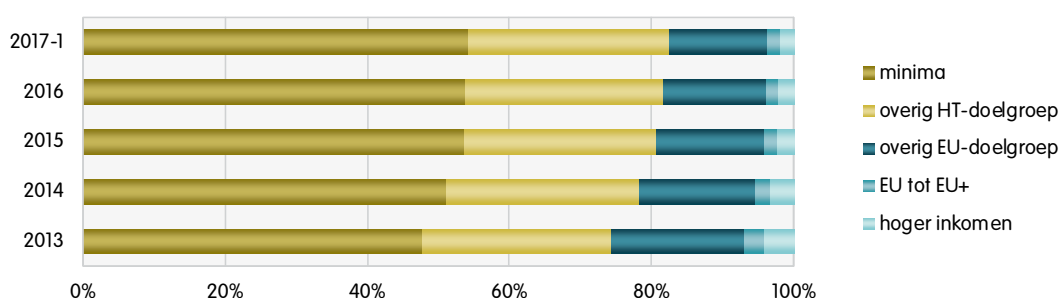
doelgroepindeling huurtoeslag	2013	2014	2015	2016	2017-1	2017-1 (N)
minima, 1 persoon	24%	29%	31%	31%	30%	16.886
minima, 2+ personen	20%	21%	22%	23%	24%	13.187
<i>subtotaal minima</i>	<i>44%</i>	<i>50%</i>	<i>53%</i>	<i>53%</i>	<i>54%</i>	<i>30.072</i>
ov. HT-doelgroep, 1 persoon	11%	13%	13%	13%	14%	7.665
ov. HT-doelgroep, 2+ personen	13%	14%	14%	14%	14%	7.851
<i>subtotaal HT-doelgroep</i>	<i>68%</i>	<i>77%</i>	<i>80%</i>	<i>81%</i>	<i>82%</i>	<i>45.588</i>
middeninkomens	20%	19%	17%	16%	16%	8.707
hogere inkomens	4%	3%	2%	2%	2%	982
onbekend/rechtspersoon	7%	1%	0%	0%	0%	107
doelgroep EU						
EU-doelgroep	86%	93%	95%	95%	96%	53.255
EU tot EU+	3%	2%	2%	2%	2%	1.055
hoger inkomen	4%	4%	3%	2%	2%	967
onbekend/rechtspersoon	7%	1%	0%	0%	0%	107
huishoudenomvang						
1 persoon	51%	53%	53%	53%	52%	28.646
2 personen	23%	23%	22%	21%	21%	11.764
3 personen	14%	14%	14%	14%	14%	7.998
4 personen	7%	7%	7%	8%	8%	4.409
5 personen	3%	3%	3%	3%	3%	1.885
6 en meer personen	1%	1%	1%	1%	1%	599
leeftijd						
t/m 22 jaar	16%	15%	13%	13%	12%	6.557
23-26 jaar	18%	19%	19%	18%	18%	9.925
27-34 jaar	24%	24%	25%	25%	25%	14.041
35-44 jaar	18%	18%	18%	18%	19%	10.288
45-54 jaar	13%	13%	13%	13%	14%	7.711
55-64 jaar	6%	7%	7%	7%	7%	4.065
65-74 jaar	3%	3%	4%	4%	4%	1.963
75 jaar of ouder	2%	2%	2%	2%	2%	834
herkomst						
Delft	8%	8%	8%	8%	8%	4.178
Den Haag	55%	55%	55%	56%	56%	31.015
Leidschendam-Voorburg	4%	4%	4%	4%	4%	2.141
Midden-Delfland	1%	0%	0%	0%	1%	290
Pijnacker-Nootdorp	2%	2%	2%	2%	2%	1.023
Rijswijk	3%	3%	3%	3%	4%	1.974
Wassenaar	1%	1%	1%	1%	1%	428
Westland	4%	4%	4%	3%	4%	2.015
Zoetermeer	11%	10%	11%	11%	10%	5.635
buiten Haaglanden	11%	12%	12%	13%	12%	6.685
totaal	100%	100%	100%	100%	100%	55.384

Noot: op basis van kansrijke reacties

Er zijn 55.384 reagerende woningzoekenden die (met een kansrijke reactie) in de eerste helft van 2017 gereageerd hebben op aanbod via advertenties. Dit aantal wijkt af van het in de slaagkansen gehanteerde aantal van 55.576. Bij de slaagkans tellen alleen de woningzoekenden mee die gereageerd hebben op aanbod onder de vrijesectorgrens. Daarnaast tellen bij die berekening ook de woningzoekenden mee die geslaagd zijn zonder te reageren op advertentieaanbod. Die laatste groep wordt niet meegeteld bij de reagerende woningzoekenden. Hierdoor is het aantal woningzoekenden dat voor de berekening van de slaagkans wordt gebruikt, soms hoger en soms lager dan het aantal reagerende woningzoekenden met een kansrijke reactie.

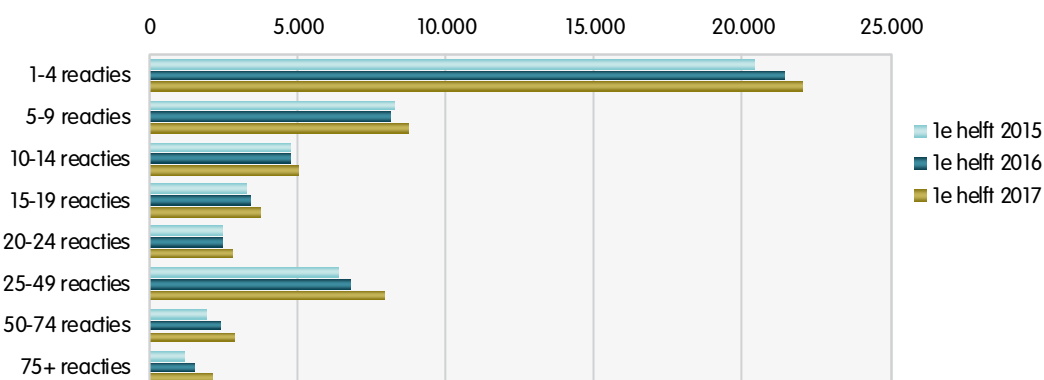
De verdeling van de reagerende woningzoekenden naar inkomen voor de jaren 2013 tot en met de eerste helft van 2017 staat weergegeven in figuur 30. Deze verdeling is exclusief de 1% onbekende inkomens in 2014 en de 7% onbekende inkomens in 2013. Uit de figuur is af te lezen dat het aandeel reagerende woningzoekenden met een inkomen tot de EU-grens (inkomen tot €36.165) tussen 2013 en 2015 is toegenomen en sindsdien stabiel is gebleven. Het aandeel reagerende huishoudens met een hoger inkomen is steeds kleiner geworden. Wel is in de periode 2015 tot en met de eerste helft van 2017 een lichte toename te zijn in het aandeel huishoudens met een inkomen tot de huurtoeslaggrens.

Figuur 30 Verdeling reagerende woningzoekenden naar inkomensgroepen, 2013 - 1e helft 2017 (excl. onbekende inkomens)



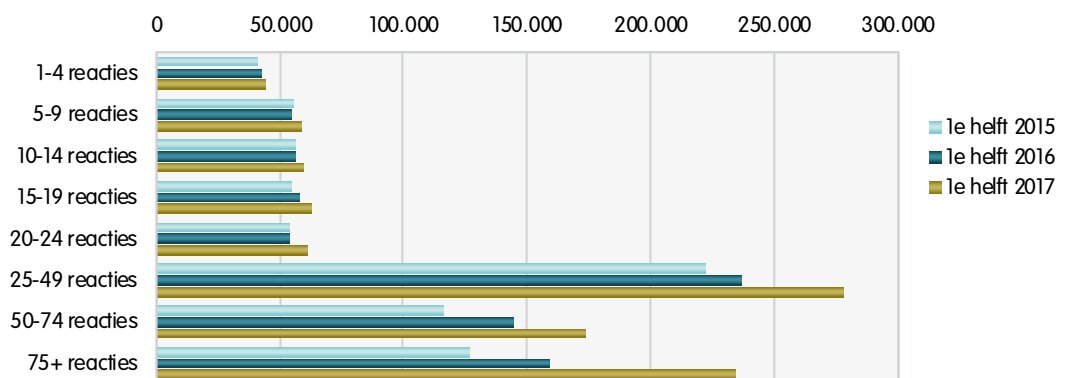
Door de 55.384 reagerende woningzoekers is in de eerste helft van 2017 bijna 1 miljoen maal gereageerd op het huuraanbod (exclusief nieuwbouwadvertenties en inclusief de reacties van "directe zoekers" en reacties op woningen die via het lotingmodel verhuurd zijn). Dit is weer een verdere toename ten opzichte van voorgaande jaren. In de eerste helft van 2016 werd ruim 800.000 maal gereageerd. Dit betekent in totaal 21% meer reacties in de eerste helft van 2017 ten opzichte van de eerste helft van 2016, terwijl het aantal advertenties juist afgenomen is.

Figuur 31 Verdeling reagerende woningzoekenden naar aantal reacties, 2015 - 1e helft 2017



Voor de in de eerste helft van 2017 verhuurde woningen zijn 3.804 advertenties geplaatst. Het betreft hier alle advertenties met betrekking tot de bestaande bouw. De nieuwbouwverhuringen zijn buiten beschouwing gelaten, evenals de advertenties zonder reacties. Op deze 3.804 advertenties zijn bijna één miljoen 'goede' reacties binnengekomen. Dit betekent dat er gemiddeld 254 reacties op een advertentie zijn binnengekomen. Dit is een toename met 23% ten opzichte van 2016. In 2014 bedroeg het gemiddelde nog 128. In 2015 was dit gestegen naar gemiddeld 174 reacties en in 2016 lag het gemiddeld aantal reacties op op ruim 200. De toename in 2015 en 2016 ten opzichte van 2014 hangt samen met de nieuwe manier van adverteren, waarbij er dagelijks nieuwe advertenties worden geplaatst. De toename van het gemiddelde aantal reacties in 2017 kan daar niet meer aan gelinkt worden. De afname van het aantal advertenties waarop men kan reageren zal gevolgen hebben gehad voor de toename van het aantal reacties per advertentie. Daarnaast is ook het aantal reagerende woningzoekenden verder toegenomen.

In figuur 32 is het aantal reacties van de reagerenden in de eerste helft van 2017 vergeleken met de reagerenden in de eerste helft van 2015 en in de eerste helft van 2016. Daarbij valt op dat vooral de groep woningzoekenden die 25 of meer reageren is toegenomen. Bijna 8% van de woningzoekenden heeft in de eerste helft van 2017 minimaal 50 keer op een woning gereageerd. Deze groep woningzoekenden zorgt voor bijna 38% van de reacties.

Figuur 32**Verdeling reagerende woningzoekenden naar totaal aantal reacties, 2015 – 1e helft 2017**

De groep woningzoekenden die heel intensief zoekt (meer dan 75 maal in de eerste helft van 2017) bestaat vrijwel uitsluitend uit 65-minners. Ook de groep 55+ is in deze groep nauwelijks vertegenwoordigd. Toch zijn het niet alleen jonge huishoudens. In alle leeftijdsklassen tot 55 jaar komt het intensief zoeken voor. Starters zijn duidelijk oververtegenwoordigd in deze groep, maar toch is meer dan een op de drie een doorstromend huishouden. Hoge inkomens komen bij de intensieve zoekers nauwelijks voor.

Op woningen in Den Haag, Rijswijk en Midden-Delfland is in de eerste helft van 2017 gemiddeld het meeste gereageerd. Het gemiddeld aantal reacties in deze gemeenten ligt in de eerste helft van 2017 op of boven de 300. Opvallend is de toename van het gemiddeld aantal reacties op woningen in Midden-Delfland ten opzichte van 2016. Het huuraanbod in deze gemeente bestond de eerste helft van 2017 voor een belangrijk deel uit woningen met een huurprijs tot de relevante aftoppingsgrens (meer dan 80%). Het gemiddeld aantal reacties op deze woningen is relatief hoog (figuur 35). Het gemiddeld aantal reacties op is het laatste in de gemeente Wassenaar met 121. De toename in het gemiddelde aantal reacties in de eerste helft van 2017 ten opzichte van 2016 is in alle gemeenten in

meer of in mindere mate terug te zien. De verschillen in het gemiddeld aantal reacties per woning tussen de gemeenten zijn relatief groot. Dit kan te maken hebben met de prijsstelling van het huuraanbod en met het woningtype.

Figuur 33 Advertenties en gemiddeld aantal reacties per gemeente, 2013 - 1e helft 2017

gemeente	advertenties	reacties gemiddeld			
	2017-1	2014	2015	2016	2017-1
Delft	596	97	117	126	170
Den Haag	1.785	148	218	263	325
Leidschendam-Voorburg	235	106	154	144	202
Midden-Delfland	62	77	72	150	300
Pijnacker-Nootdorp	91	74	106	124	169
Rijswijk	218	163	238	293	301
Wassenaar	87	62	85	100	121
Westland	273	96	89	97	137
Zoetermeer	457	118	147	160	196
totaal	3.804	128	174	206	254

Het aantal reacties differentieert niet alleen sterk per gemeente, maar zeker ook per woningtype (figuur 34). Het woningtype waarop in de eerste helft van 2017 de meeste reacties zijn geweest, is de portiekwoning. Dat was ook in 2015 en 2016 al het woningtype met gemiddeld de meeste reacties per advertentie.

Figuur 34 Advertenties en aantal reacties naar woningtype van de aangeboden woning, 2014 - 1e helft 2017

woningtype	advertenties	reacties gemiddeld			
	2017-1	2014	2015	2016	2017-1
flat met lift	1.054	86	132	145	174
portiekwoning	1.029	185	266	352	413
seniorenwoning	436	14	19	29	50
eengezinswoning	363	215	234	242	288
benedenwoning	285	165	197	242	304
HAT-woning	184	91	110	119	152
studentenwoning	16	93	95	85	81
maisonnette	174	165	193	237	314
onzelfstandige HAT	3	65	62	84	76
overige woningtypen	131	151	193	263	270
totaal	3.804	128	174	206	254

Bij seniorenwoningen is het gemiddeld aantal reacties het laagst. Dit kan verklaard worden uit het feit dat een relatief kleiner deel van de zoekers voor deze woningen in aanmerking komt en dus op dit woningtype kan reageren. Wel is het gemiddeld aantal reacties bij seniorenwoningen toegenomen van 29 naar 50, dit is bijna een verdubbeling van het aantal reacties. In 2015 waren het er nog 19 gemiddeld.

Ook naar prijsklasse van de woningen zijn grote verschillen te zien in het gemiddelde aantal reacties per advertentie. De woningen met een huur onder de kwaliteitskortingsgrens en de woningen met een huur tot de lage en de hoge aftoppingsgrenzen krijgen de meeste reacties. Wel valt op dat het aantal reacties bij woningen onder de kwaliteitskortingsgrens in de eerste helft van 2017 is afgenomen tot gemiddeld 286. Het gemiddelde aantal reacties bij woningen met een huurprijs tot de lage en de hoge aftoppingsgrens is juist verder toegenomen. Het gemiddeld aantal reacties van woningen met een huurprijs boven de hoge aftoppingsgrens is duidelijk lager. Wel is het gemiddeld aantal reacties van woningen met een huurprijs tot de vrijesectorgrens in de eerste helft van 2017 weer toegenomen en is vergelijkbaar aan 2015. Ook het gemiddeld aantal reacties op woningen met een huurprijs boven de vrijesectorgrens laat een stijgende trend zien ten opzichte van voorgaande jaren. Er zijn steeds meer woningzoekenden die op dit aanbod reageren.

Figuur 35 Advertenties en aantal reacties naar huurprijsklasse van de aangeboden woning, 2014 - 1e helft 2017

huurprijsklasse	advertenties	reacties gemiddeld			
	2017-1	2014	2015	2016	2017-1
onder kwaliteitskortingsgrens	542	171	225	326	286
onder lage aftoppingsgrens	2.087	146	218	258	302
onder hoge aftoppingsgrens	449	159	210	200	273
onder vrijesectorgrens	632	101	82	60	89
boven vrijesectorgrens	94	11	14	24	30
totaal	3.804	128	174	206	254

De toename van het gemiddelde aantal reacties in de eerste helft van 2017 doet zich voor bij woningen kleine en grote woningen. Opvallend is de toename van het aantal reacties op advertenties van woningen met 6 en meer kamers. In de eerste helft van 2017 waren er slecht 16 advertenties van woningen met 6 of meer kamers. Slechts een beperkt aantal woningen (<5) heeft een huurprijs onder de hoge aftoppingsgrens. Vooral op deze woningen is door relatief veel woningzoekenden gereageerd. Alleen bij de 1-kamerwoning ligt het gemiddeld aantal reacties (106) duidelijk onder het regionale gemiddelde (254).

Figuur 36 Advertenties en aantal reacties naar aantal kamers van de aangeboden woning, 2014 - 1e helft 2017

aantal kamers	advertenties	reacties gemiddeld			
	2017-1	2014	2015	2016	2017-1
1 kamer	128	64	89	99	106
2 kamers	1.114	94	139	175	208
3 kamers	1.559	124	182	223	296
4 kamers	802	185	224	241	274
5 kamers	185	183	179	173	198
6 kamers of meer	16	148	114	140	263
totaal	3.804	128	174	206	254

We kunnen de invloed van de huurprijs en het aantal kamers van de woning ook gecombineerd in beeld brengen. Dat is gedaan in figuur 37. Een uitsplitsing van het gemiddeld aantal reacties per advertentie

naar zowel de prijs van de woning als het aantal kamers van de woning, laat een patroon zien in het reactiegedrag. Binnen eenzelfde prijsklasse is het aantal reacties bij grotere woningen veelal hoger. En binnen eenzelfde aantal kamers is het aantal reacties veelal hoger bij de lagere huurprijsklassen.

Opvallend is het gemiddeld aantal reacties van 600 op 82 verhuurde 3-kamerwoningen onder de kwaliteitskortingsgrens. Ook in 2016 was in die categorie het aantal reacties extreem hoog.

Figuur 37 Gemiddeld aantal reacties naar aantal kamers en huurprijsklasse van de aangeboden woning, 1e helft 2017

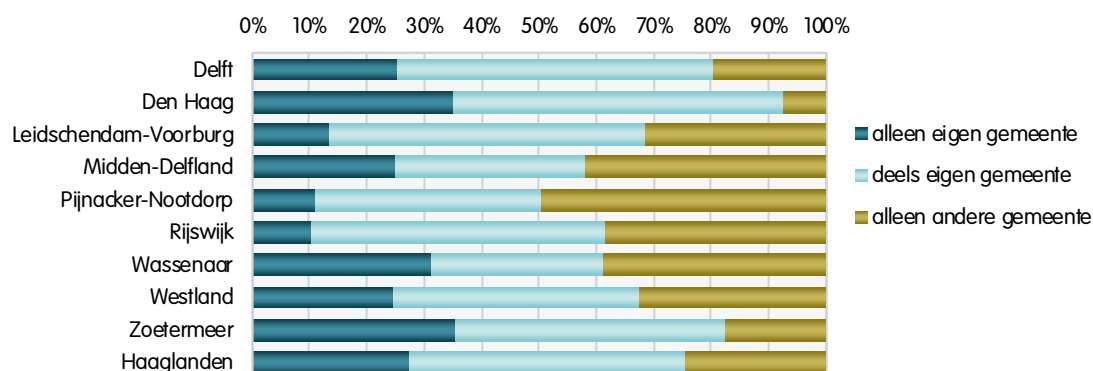
huurprijsklasse \ kamers	1 k.	2 k.	3 k.	4 k.	5 k.	6+ k.	totaal
onder kwaliteitskortingsgrens	108	263	600	397	-	-	286
onder lage aftoppingsgrens	92	204	361	329	312	-	302
onder hoge aftoppingsgrens	-	42	157	401	523	-	273
onder vrijesectorgrens	-	46	83	88	119	102	89
boven vrijesectorgrens	-	2	15	74	23	-	30
totaal	106	208	296	274	198	263	254

Noot: Bij categorieën met minder dan 5 advertenties is een '-' weergegeven

In het vervolg van deze paragraaf gaan we in op de zoekrichting (reactiegemeente) van de woningzoekenden. Ruim 25% van de woningzoekenden in Haaglanden heeft alleen gereageerd op woningen die in de eigen gemeente aangeboden zijn. Een grotere groep woningzoekenden (ongeveer 50%) heeft zowel in de eigen gemeente als in een andere gemeente gezocht. De resterende ruim 25% heeft alleen in een andere dan de 'eigen' gemeente gezocht. Dit is een patroon wat ook in 2016 zichtbaar was.

Wanneer we de groep zoekers beperken tot hen die al in Haaglanden wonen en de niet-Haaglanders niet meetellen, dan wordt het deel dat alleen in een andere gemeente zoekt vanzelfsprekend kleiner.

Figuur 38 Zoekrichting van woningzoekenden naar herkomstgemeente, 1e helft 2017¹



Wel bestaan er flinke verschillen in het zoekgedrag van woningzoekenden uit verschillende gemeenten (figuur 38). Zo loopt de mate waarin men in de eigen gemeente zoekt sterk uiteen. In de gemeenten Den Haag, Zoetermeer en Wassenaar is het percentage zoekers in de eigen gemeente het hoogste met een percentage van meer dan 30%. In Pijnacker-Nootdorp en Rijswijk ligt dit aandeel op slechts 10%.

¹ De woningzoekenden die van buiten de regio Haaglanden reageren zijn in de grafiek weggelaten. Ze reageren immers allen alleen in een andere gemeente.

Opvallend is dat ruim 50% van de zoekers uit de gemeente Pijnacker-Nootdorp alleen in een andere gemeente zoekt. Dit aandeel is ook hoog in de gemeente Midden-Delfland, Rijswijk en Wassenaar met ongeveer 50% van de zoekers die alleen in andere gemeenten zoekt.

De woningzoekenden woonachtig in Den Haag, Delft en Zoetermeer zoeken relatief vaker zowel in de eigen gemeente als ook in een andere gemeente, waarbij voor de gemeente Den Haag het aandeel zelfs onder de 10% ligt.

Actieve woningzoekenden

Per 30 juni 2017 stonden bijna 130.000 woningzoekenden ingeschreven, waarvan er 55.384 in de eerste helft van 2017 op een advertentie hebben gereageerd. Maar welk deel van de ingeschreven woningzoekenden is een actieve zoeker die de laatste 3 maanden nog op een woningadvertentie heeft gereageerd (exclusief geannuleerde advertenties)? Het gaat dan om bijna 32.000 actieve woningzoekenden (25% van de ingeschreven woningzoekenden). Als we dit aantal vergelijken met de situatie eind 2016, dan zien dat het aantal woningzoekenden dat in de laatste drie maanden van de periode heeft gereageerd met een kleine 10% is toegenomen.

In figuur 39 staat een vergelijking tussen de ingeschreven woningzoekenden en de actieve woningzoekenden naar kenmerken. Uit de figuur is af te lezen dat van de minima 28% van de ingeschreven woningzoekenden de laatste drie maanden op een woning hebben gereageerd (ruim 17.500 woningzoekenden), bij de overige HT-doelgroep ligt dit aandeel met 32% iets hoger (9.300 huishoudens). Huishoudens met een hoger inkomen zijn minder actief op zoek naar een woning. Van de ingeschreven woningzoekenden met een inkomen boven de HT-grens en tot de EU-grens heeft 16% in de afgelopen drie maanden op een woning gereageerd, bij de overige inkomensgroep gaat het om 6% van de ingeschreven woningzoekenden.

Een uitsplitsing naar leeftijd laat ook verschillen zien. Van de ingeschreven woningzoekenden in de leeftijd tussen 27 en 44 jaar is ruim 30% de laatste drie maanden ook actief op zoek geweest. Voor jongere huishoudens en huishoudens tussen 45 en 64 jaar ligt het aandeel rond de 25%. Huishoudens in de leeftijd vanaf 55-jaar zijn minder actief. De verwachting is dat deze groep zich veelal 'preventief' heeft ingeschreven, niet altijd met de bedoeling om gelijk ook op aanbod te reageren.

Als we kijken naar huishoudomvang, dan zien we dat relatief veel grotere huishoudens (vanaf 3 personen) de laatste 3 maanden op een woning heeft gereageerd. Een relatief groot aandeel van de ingeschreven een- en tweoudergezinnen met kinderen heeft de laatste drie maanden op een woning gereageerd. Totaal gaat het om ruim 9.500 (eenouder)gezinnen met één of twee kinderen en ruim 2.300 (eenouder)gezinnen met drie of meer kinderen. Deze groep vormt ongeveer 40% van de woningzoekenden die de laatste drie maanden van de eerste helft van 2017 op woningaanbod heeft gereageerd.

Figuur 39 Ingeschreven woningzoekenden en actief zoekenden (laatste 3 maanden gereageerd) naar kenmerken, op 30-6-2017

	aantal ingeschreven	aantal actieve zoekers	% actieve zoekers
inkomen			
minima (incl rp)	61.665	17.544	28%
ov. HT-doelgroep	28.792	9.300	32%
ov. EU-doelgroep	23.193	4.021	17%
overig	16.206	996	6%
onbekend	31	3	-
leeftijd			
t/m 22 jaar	14.705	3.415	23%
23-26 jaar	19.760	5.566	28%
27-34 jaar	27.510	8.532	31%
35-44 jaar	18.909	6.291	33%
45-54 jaar	17.473	4.556	26%
55-64 jaar	14.656	2.183	15%
65-74 jaar	10.582	960	9%
75 jaar of ouder	6.292	361	6%
huishoudomvang			
1 persoon	74.776	16.052	21%
2 personen	30.025	6.799	23%
3 personen	13.945	4.756	34%
4 personen	7.255	2.715	37%
5 personen	2.810	1.229	44%
6 en meer personen	1.076	313	29%
huishoudsamenstelling			
alleen	74.776	16.052	21%
paar zonder kinderen	20.220	3.486	17%
eenoudergezin, 1-2 kinderen	16.852	5.872	35%
eenoudergezin, 3+ kinderen	2.544	1.154	45%
tweeoudergezin, 1-2 kinderen	11.035	3.686	33%
tweeoudergezin, 3+ kinderen	3.033	1.181	39%
overig	1.427	433	30%
totaal	129.887	31.864	25%

- actieve zoekers: reactie in de laatste 3 maanden, exclusief reacties op geannuleerde advertenties

Er is ook een verband tussen het jaar waarop een woningzoekenden zich heeft ingeschreven en of een woningzoekenden de afgelopen 3 maanden heeft gereageerd. Vooral ingeschreven woningzoekenden die zich sinds 2013 hebben ingeschreven, zijn actiever dan gemiddeld. Slechts 7% van de huidige ingeschreven woningzoekenden die zich in 2009 of eerder heeft ingeschreven, is de laatste 3 maanden actief op zoek geweest naar een woning. Bij ingeschreven woningzoekenden die vanaf 2014 staan ingeschreven ligt dit op ongeveer 30%.

Figuur 40

Ingeschreven woningzoekenden en actief zoekenden (laatste 3 maanden gereageerd) naar inschrijfduur, op 30-6-2017

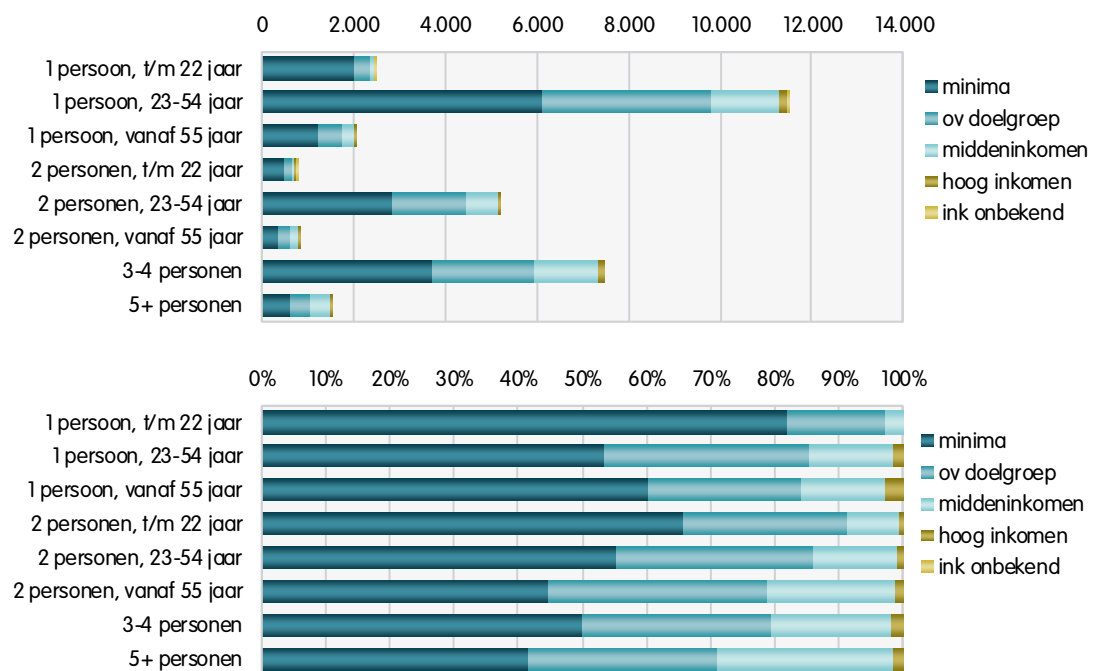
inschrijfjaar	aantal ingeschreven	aantal actieve zoekers	% actieve zoekers
2009 of eerder	17.534	1.185	7%
2010-2012	23.935	4.081	17%
2013	12.317	3.286	27%
2014	14.047	4.132	29%
2015	17.034	5.086	30%
2016	26.395	7.904	30%
2017	18.625	6.190	33%
totaal	129.887	31.864	25%

- actieve zoekers: reactie in de laatste 3 maanden, exclusief reacties op geannuleerde advertenties

Als we kijken naar de samenstelling van de groep van ongeveer 32.0400 actieve woningzoekenden, dan valt op dat deze groep voor een groot deel bestaat uit 1-persoonshuishoudens met een minimuminkomen.

Figuur 41

Actief woningzoekenden (laatste 3 maanden gereageerd) naar inkomen, absoluut (boven en relatief (onder), per 30-6-2017



3.4 Weigeringsen

Een woningzoekende kan een aanbieding krijgen voor een woning waar hij/zij op gereageerd heeft, maar dat betekent nog niet dat deze woningzoekende ook de daadwerkelijke huurder wordt van de woning. Woningzoekenden kunnen woningen 'weigeren', zowel actief als passief. Maar corporaties kunnen ook kandidaten weigeren, om verschillende redenen. In deze paragraaf wordt nader ingegaan op de weigeringsen van de in de eerste helft van 2017 verhuurde woningen.

Weigeringsen per advertentie

De 3.804 advertenties in de eerste helft van 2017 hebben in totaal ruim 33.000 weigeringsen opgeleverd. Dit komt neer op gemiddeld 8,8 weigeringsen per advertentie. Zowel de woningzoekende als de corporatie kan zorgen voor een 'weigerings'. Daarnaast is ook een categorie 'geen (tijdsge) reactie' toegevoegd. Ruim 60% van de weigeringsen is afkomstig van de kandidaten, bijna 30% van de weigeringsen kan toegeschreven worden aan niet of niet-tijdsge reageren op de aanbieding, en een kleine 10% van de weigeringsen komt voor rekening van de corporaties.

In figuur 42 staat een overzicht van het aantal advertenties, het aantal weigeringsen en het gemiddeld aantal weigeringsen per advertentie naar gemeente. Niet alleen het aantal advertenties, maar ook het gemiddeld aantal weigeringsen per advertentie verschilt sterk per gemeente. Het gemiddeld aantal weigeringsen per advertentie ligt in Den Haag en Westland boven het regionale gemiddelde. Woningen in Pijnacker-Nootdorp zijn in de eerste helft van 2017 relatief weinig geweigerd. Het gemiddeld aantal weigeringsen per advertentie bedroeg in deze gemeente 4,0. Ook in de gemeentes Zoetermeer, Wassenaar en Midden-Delfland is het gemiddeld aantal weigeringsen per advertentie lager dan gemiddeld in de regio Haaglanden.

Figuur 42 **Advertenties, weigeringsen en weigeringsen per advertentie in Haaglanden, 1e helft 2017**

gemeente	advertenties	weigeringsen kandidaten	weigeringsen corporatie	geen (tijdsge) reactie	weigeringsen totaal	weigeringsen per advertentie
Delft	596	3.038	287	1.550	4.875	8,2
Den Haag	1.785	11.532	1.099	5.534	18.165	10,2
Leidschendam-Voorburg	235	1.166	425	381	1.972	8,4
Midden-Delfland	62	224	11	162	397	6,4
Pijnacker-Nootdorp	91	232	38	98	368	4,0
Rijswijk	218	1.154	171	514	1.839	8,4
Wassenaar	87	431	30	89	550	6,3
Westland	273	1.346	620	483	2.449	9,0
Zoetermeer	457	1.744	243	695	2.682	5,9
totaal	3.804	20.867	2.924	9.506	33.297	8,8

Weigeringen door de kandidaat en door de corporatie

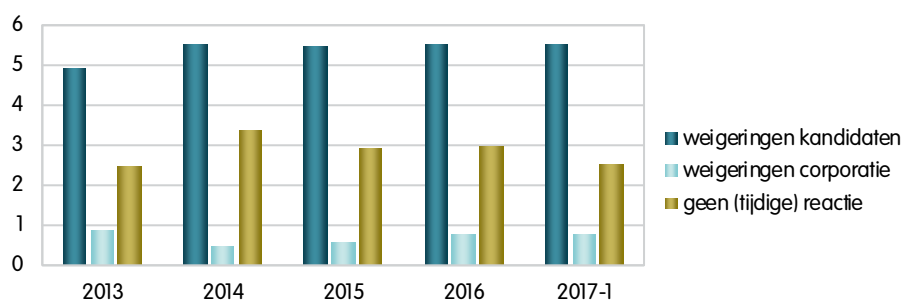
In volgende figuur is onder meer weergegeven hoe het aantal weigeringen per advertentie zich in de loop van de jaren heeft ontwikkeld. Hieruit wordt duidelijk dat het aantal weigeringen in de periode 2013 en 2014 nog is toegenomen en sinds enkele jaren schommelt rond een gemiddelde van 9 weigeringen. In de eerste helft van 2017 is het gemiddeld aantal weigeringen weer iets afgenomen ten opzichte van 2016.

Figuur 43 Verhuringen, weigeringen en weigeringen per advertentie in Haaglanden, 2013 - 1e helft 2017

indicator	2013	2014	2015	2016	2017-1
verhuringen	4.899	4.899	4.899	4.899	4.899
weigeringen kandidaten	50.478	52.386	47.246	43.515	20.867
weigeringen corporatie	8.961	4.573	4.998	5.999	2.924
geen (tijdige) reactie	25.255	31.716	25.283	23.438	9.506
weigeringen totaal	84.694	88.675	77.527	72.952	33.297
weigeringen kandidaten (gem.)	4,9	5,5	5,5	5,5	5,5
weigeringen corporatie (gem.)	0,9	0,5	0,6	0,8	0,8
geen (tijdige) reactie (gem.)	2,4	3,3	2,9	3,0	2,5
weigeringen totaal (gem.)	8,2	9,3	9,0	9,2	8,8
advertenties	10.345	9.524	8.656	7.916	3.804

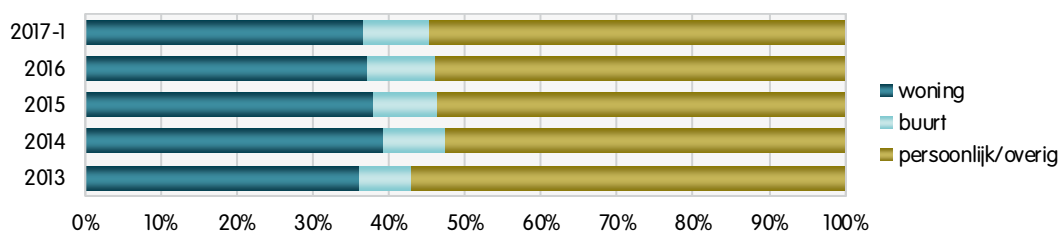
Het gemiddeld aantal weigeringen door kandidaten is sinds 2014 vrijwel gelijk gebleven (gemiddeld 5,5 weigeringen). Het gemiddelde van geen (tijdige) reacties laat sinds 2014 een dalende lijn zien. Zeker wanneer de eerste helft van 2017 wordt vergeleken met 2016.

Figuur 44 Gemiddeld aantal weigeringen door kandidaten en corporaties in Haaglanden, 2013 - 1e helft 2017



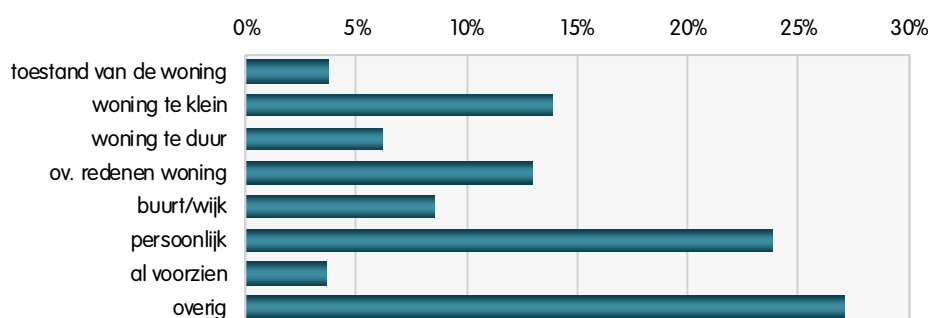
De weigeringsredenen van de woningzoekenden zijn samengevat in een drietal hoofdredenen 'persoonlijke/overig', 'buurt' en 'woning' (figuur 45). De meest genoemde weigeringsredenen in de eerste helft van 2017 hebben betrekking op persoonlijke omstandigheden of overige redenen (55%). De verdeling naar de drie hoofdredenen in de eerste helft van 2017 is vergelijkbaar met de verdeling in de laatste drie jaren.

Figuur 45 Weigeringsredenen door kandidaten in Haaglanden, 2013 - 1e helft 2017



In figuur 46 zijn de weigeringsredenen van de kandidaten verder uitgesplitst. Onder persoonlijke redenen valt bijvoorbeeld 'kan geen vrij krijgen'. Redenen betreffende de 'woning' gaan onder andere over de toestand van de woning, de grootte van de woning en de prijs van de woning.

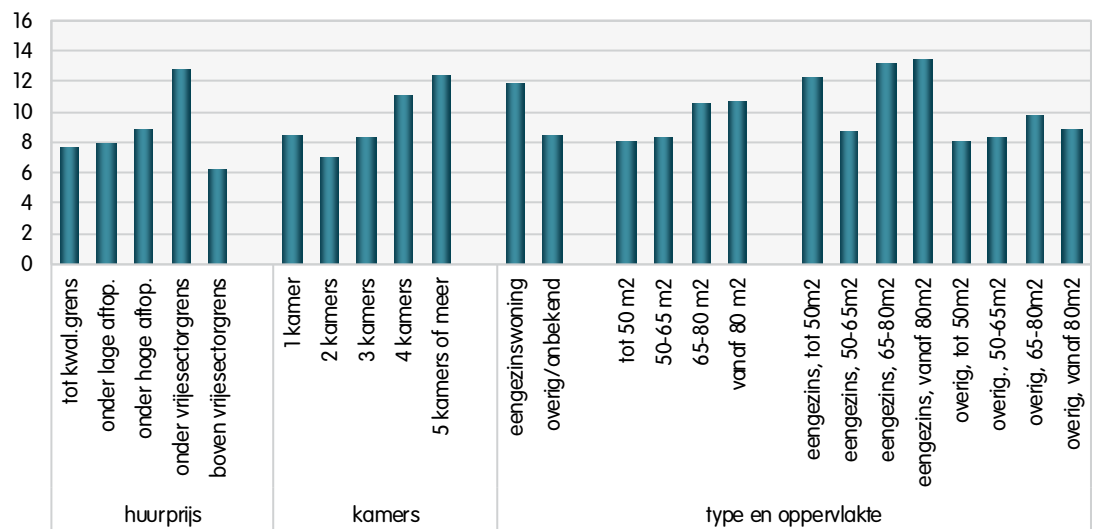
Figuur 46 Weigeringsredenen door kandidaten in Haaglanden, 1e helft 2017



Weigeringen naar kenmerken van de woning

Het gemiddeld aantal weigeringen komt in de eerste helft van 2017 uit op 8,8. Een uitsplitsing van het gemiddeld aantal weigeringen naar kenmerken van de geadverteerde woning laat enkele verschillen zien. Het gemiddeld aantal weigeringen op woningen met een huurprijs onder de hoge aftoppingsgrens ligt iets onder het gemiddelde van 8,8 weigeringen. Het gemiddeld aantal weigeringen is duidelijk hoger bij woningen met een huurprijs tussen de hoge aftoppingsgrens en de vrijesectorgrens. De woningzoekenden die voor deze woningen in aanmerking komen, zijn mogelijk kritischer op de prijs-kwaliteitsverhouding. Daarnaast is het mogelijk dat deze woningzoekenden kansrijker zijn en daardoor ook meer te kiezen hebben. Dit effect zien we ook terug bij grotere woningen en bij eengezinswoningen. Hoe meer kamers een woning heeft hoe hoger het gemiddeld aantal weigeringen (uitgezonderd 1-kamerwoningen) en een eengezinswoning heeft gemiddeld ook meer weigeringen.

Figuur 47 Gemiddeld aantal weigeringen naar kenmerken van de geadverteerde woningen, 1e helft 2017



Woningen met een huur tussen de hoge aftoppingsgrens en de vrijesectorgrens laten het hoogste gemiddelde aantal weigeringen zien (12,8), terwijl woningen met een huur boven de vrijesectorgrens ongeveer 6 weigeringen per advertentie laten zien (figuur 47).

Figuur 48 Gemiddeld aantal weigeringen naar corporatie van verhuring van de geadverteerde woningen, 2014 - 1e helft 2017

	advertenties	weigeringen gemiddeld			
huurprijsklasse	2017-1	2014	2015	2016	2017-1
onder kwaliteitskortingsgrens	542	10,8	8,7	8,0	7,6
onder lage aftoppingsgrens	2.087	8,6	8,4	8,1	7,9
onder hoge aftoppingsgrens	449	9,0	8,5	10,5	8,8
onder vrijesectorgrens	632	11,6	11,3	12,0	12,8
boven vrijesectorgrens	94	6,3	6,0	6,8	6,3
totaal	3.804	9,3	9,0	9,2	8,8

In het algemeen lijkt de weigeringsgraad niet sterk samen te hangen met de benodigde woon-/inschrijfduur van het aanbod. Alleen bij woningen waarvoor een woon-/inschrijfduur tot 1 jaar nodig is wordt relatief minder geweigerd. Dat geldt ook voor woningen waarvoor een lange woon-/inschrijfduur (vanaf 6 jaar) nodig is. Woningen waarvoor een hogere woon-/inschrijfduur nodig is, hebben een hogere weigeringsgraad. Woningzoekenden die een aanbieding krijgen wegen waarschijnlijk af hoeveel kans ze met hun woon-/inschrijfduur maken op een net iets betere woning.

Woningen die gelabeld zijn voor ouderen (vanaf 50 jaar) kennen een lagere weigeringsgraad. Dat geldt ook voor woningen die gelabeld zijn voor jongeren tot 26 jaar. Daarnaast zien we dat woningen die door starters geaccepteerd worden een lagere weigeringsgraad kennen dan woningen die geaccepteerd zijn door doorstromers.

Er zijn ook duidelijke verschillen zichtbaar tussen de gemeenten, als het gaat om het gemiddeld aantal weigeringen per advertentie. In Den Haag is het gemiddelde 10,2, terwijl in Pijnacker-Nootdorp het

gemiddelde op 4,0 ligt. Wel is door de jaren heen een fluctuatie te zien van het gemiddeld aantal weigeringen per gemeente.

Figuur 49 Gemiddeld aantal weigeringen naar gemeente van verhuring van de geadverteerde woningen, 2014 – 1e helft 2017

gemeente	advertenties	weigeringen gemiddeld			
	2017-1	2014	2015	2016	2017-1
Delft	596	8,9	9,3	9,7	8,2
Den Haag	1.785	11,7	10,6	10,1	10,2
Leidschendam-Voorburg	235	7,8	9,7	9,0	8,4
Midden-Delfland	62	4,9	4,1	5,8	6,4
Pijnacker-Nootdorp	91	4,7	4,7	5,5	4,0
Rijswijk	218	8,1	9,3	9,2	8,4
Wassenaar	87	4,9	6,3	5,2	6,3
Westland	273	6,8	7,5	9,9	9,0
Zoetermeer	457	4,9	4,9	6,4	5,9
totaal	3.804	9,3	9,0	9,2	8,8

Figuur 50 Gemiddeld aantal weigeringen naar corporatie van verhuring van de geadverteerde woningen, 2014 - 1e helft 2017

corporatie	advertenties	weigeringen gemiddeld			
	2017-1	2014	2015	2016	2017-1
Arcade Wonen	210	8,6	9,8	12,7	10,1
De Goede Woning	158	4,6	4,7	5,5	5,6
Haag Wonen	494	11,1	7,9	9,0	10,7
Rijswijk Wonen	167	8,0	9,7	7,6	8,0
Rondom Wonen	52	5,3	4,7	7,0	4,6
Staedion	651	13,4	11,7	10,3	9,0
Stichting DUWO	36	10,9	16,5	12,7	11,7
Vestia	928	7,7	8,0	9,1	9,2
Vidomes	375	6,5	6,8	8,3	7,0
Wassenaarsche Bouwstichting	78	3,6	5,4	4,0	4,8
Wbv. St. Willibrordus	22	7,2	8,4	9,2	9,2
Wonen Midden-Delfland	62	4,9	4,1	5,8	6,4
Wonen Wateringen	37	7,0	5,9	7,4	8,4
Woonbron Delft	326	11,9	10,1	10,9	8,1
WoonInvest	181	8,2	11,6	9,5	9,8
Mooiland	27	-	3,7	12,3	12,3
totaal	3.804	9,3	9,0	9,2	8,8

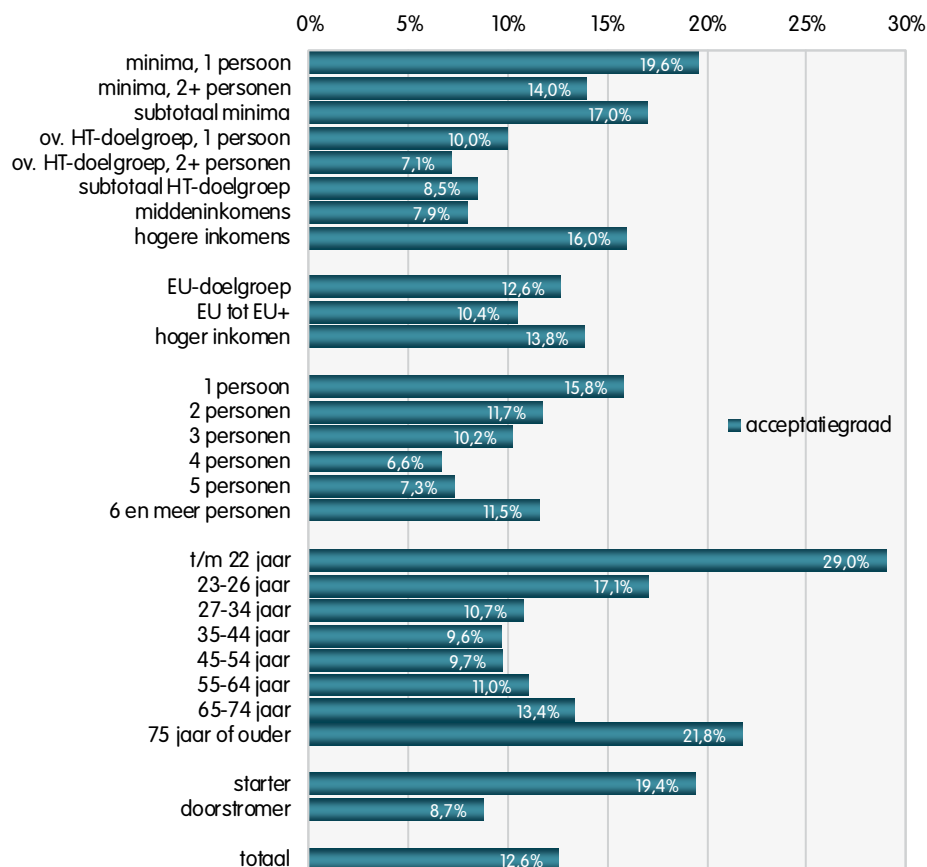
Het gemiddeld aantal weigeringen verschilt ook per corporatie. Bij de Wassenaarsche Bouwstichting ligt het gemiddelde aantal weigeringen per advertentie al jaren ruim onder het regionale gemiddelde, dat geldt ook voor De Goede Woning, Rondom Wonen en Wonen Midden-Delfland. Bij Arcade, DUWO, Haag Wonen en Mooiland ligt het gemiddeld aantal weigeringen in de eerste helft van 2017 boven de 10. De verschillen worden mede veroorzaakt door de manier van aanbieden, maar ook met het woningaanbod.

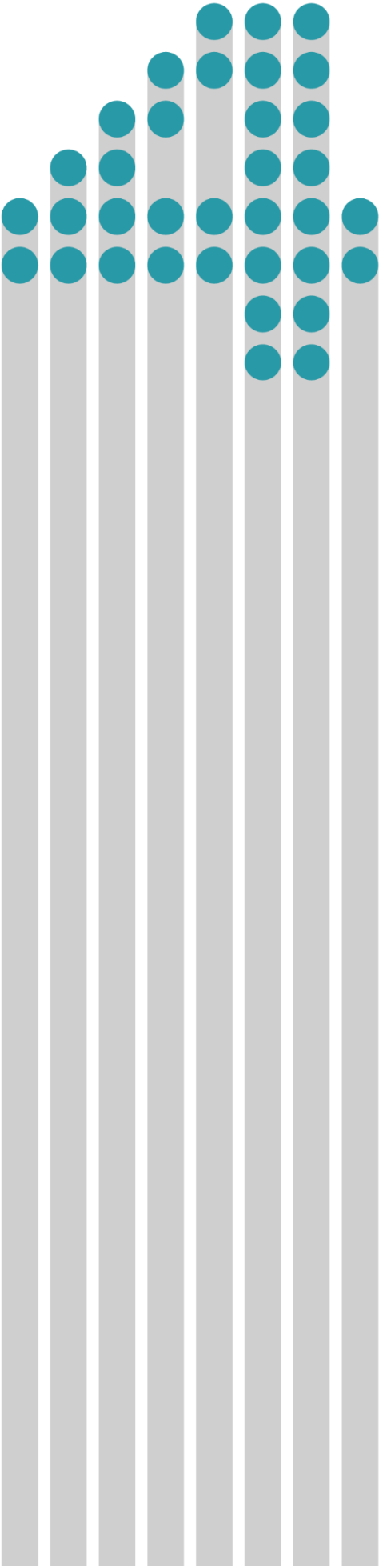
Bij groepsaanbiedingen komt het vaak voor dat potentiële nieuwe huurders niet reageren op de aanbieding.

Acceptatiegraad

Op elke advertentie vinden gemiddeld 8,8 weigeringen plaats. Maar als we vanuit de woningzoekende kijken, in welke mate leiden aanbiedingen dan tot een verhuring? We zien dan dat 12,6% van de aanbiedingen in de eerste helft van 2017 tot een verhuring heeft geleid (38.086 aanbiedingen leiden tot 4.832 acceptaties). Het verschil tussen starters en doorstromers is opmerkelijk. Bij starters leidt 19,4% van de aanbiedingen tot een verhuring, bij doorstromers is dit 8,7%. Als we naar andere kenmerken kijken, dan zien we eveneens grote verschillen. Bij jongeren (t/m 22 jaar) leidt 29% van de aanbiedingen tot een verhuringen, terwijl dit in de leeftijdsklasse 35 tot 45 jaar slechts 9,6% is. Bij ouderen zien we juist weer een toename van de acceptatiegraad, hoe hoger de leeftijd.

Figuur 51 Gemiddelde acceptatiegraad (exclusief rechtspersonen), 1e helft 2017





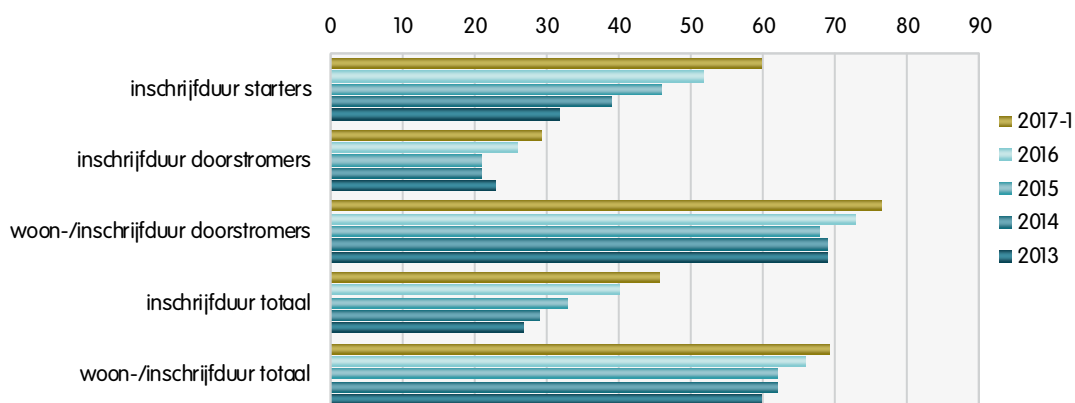
4 Druk op de sociale huurmarkt

De spanning op de sociale huurmarkt kan op verschillende manieren in beeld worden gebracht. Twee belangrijke indicatoren om de spanning weer te geven, zijn de benodigde inschrijfduur (wachttijd) en de slaagkans.

4.1 Inschrijfduur

De benodigde inschrijfduur (of wachttijd) om een woning te kunnen huren is een belangrijke indicator voor de druk op de woningmarkt. Voor alle woningen die in de eerste helft van 2017 in Haaglanden zijn verhuurd, bedroeg de mediane inschrijfduur 46 maanden, ofwel 3 jaar en 10 maanden (figuur 52). De afgelopen jaren is er sprake van een toename van de mediane inschrijfduur. Deze toename heeft zich vooral voorgedaan bij starters (van 32 maanden in 2013 naar 60 maanden in de eerste helft van 2017). Sinds 2016 laat ook de mediane inschrijfduur van doorstromers een lichte toename zien.

Figuur 52 Mediane inschrijfduur en woon-/inschrijfduur (in maanden) van geslaagde woningzoekenden (verhuurd o.b.v. woon-/inschrijfduur), 2013 - 1e helft 2017



Bij de volgordebepaling in het verhuurproces wordt gebruik gemaakt van de woon-/inschrijfduur. Voor starters is de woon-/inschrijfduur gelijk aan de inschrijfduur. Bij doorstromers wordt de woon-/inschrijfduur berekend door maximaal 5 jaar van de woonduur op het huidige adres op te tellen bij de inschrijfduur.

De toename van de inschrijfduur is ook terug te zien in een toename van de woon-/inschrijfduur. In het vervolg van dit hoofdstuk kijken we eerst naar de inschrijfduur, omdat hierover prestatieafspraken zijn gemaakt. Wel wordt waar nodig onderscheid gemaakt tussen starters en doorstromers, om recht te doen aan de verschillen die ontstaan bij de volgordebepaling, door het meetellen van woonduur bij doorstromers. In de volgende paragraaf komt ook de slaagkans aan bod.

Figuur 53 Mediane inschrijfduur (in maanden) van geslaagde woningzoekenden, naar kenmerken van de huurders, 1e helft 2017

	inschrijfduur totaal	inschrijfduur starters	inschrijfduur doorstromers
categorie			
starter	60	60	-
doorstromer	29	-	29
huishoudenomvang			
1 persoon	46	59	19
2 personen	45	63	32
3 personen	40	63	37
4 personen	54	78	43
5 personen	60	-	60
6 en meer personen	(64)	-	(76)
leeftijd			
t/m 22 jaar	40	41	2
23-26 jaar	62	64	24
27-34 jaar	65	75	34
35-44 jaar	41	66	32
45-54 jaar	41	68	36
55-64 jaar	23	20	26
65-74 jaar	22	11	26
75 jaar of ouder	19	(91)	18
inkomen			
HT-doelgroep	48	60	30
- waarvan minima	45	57	27
- waarvan ov. HT	56	67	36
ov. middeninkomen	40	64	29
EU-doelgroep (totaal)	46	60	29
indeling in doelgroepen			
HT-doelgroep <23, 1p	40	40	(2)
HT-doelgroep <23, 2p	44	44	-
minima, 23-54, 1p	63	66	19
minima, 23-54, 2p	51	66	25
minima, 3+4p	46	68	40
minima, 5+p	46	-	50
ov HT, 23-54, 1p	65	71	31
ov HT, 23-54, 2p	65	75	37
ov HT, 3+4p	58	71	49
ov HT, 5+p	81	-	81
HT-EU, 23-54, 1p	53	69	11
HT-EU, 23-54, 2p	40	54	29
HT-45.225, 3+p	37	63	33
totaal	46	60	29

Toewijzingen via woon-/inschrijfduur, uitgezonderd vrijesectorwoningen.

Bij minder dan 5 waarnemingen wordt de inschrijfduur niet weergegeven; bij 5-9 waarnemingen in grijs en tussen haken.

Figuur 54

Mediane inschrijfduur (in maanden) van geslaagde woningzoekenden naar kenmerken, 2013 – 1e helft 2017

	2013	2014	2015	2016	2017-1
categorie					
starter	32	39	46	52	60
doorstromer	23	21	21	26	29
huishoudenomvang					
1 persoon	24	27	32	42	46
2 personen	29	31	34	38	45
3 personen	31	31	30	34	40
4 personen	34	39	37	40	54
5 personen	44	49	51	59	60
6 en meer personen	(47)	(45)	(54)	(44)	(64)
leeftijd					
t/m 22 jaar	27	30	33	41	40
23-26 jaar	36	44	49	54	62
27-34 jaar	35	37	41	52	65
35-44 jaar	29	29	26	37	41
45-54 jaar	23	23	22	36	41
55-64 jaar	15	15	17	21	23
65-74 jaar	19	20	21	24	22
75 jaar of ouder	12	21	16	16	19
inkomen					
HT-doelgroep	26	29	33	41	48
- waarvan minima	25	29	33	41	45
- waarvan ov. HT	29	29	32	44	56
ov. middeninkomen	31	30	33	37	40
EU-doelgroep (totaal)	27	29	33	41	46
indeling in doelgroepen					
HT-doelgroep <23, 1p	25	30	32	41	40
HT-doelgroep <23, 2p	35	35	41	46	44
minima, 23-54, 1p	29	37	42	54	63
minima, 23-54, 2p	30	33	37	45	51
minima, 3+4p	31	35	33	38	46
minima, 5+p	45	48	43	64	46
ov HT, 23-54, 1p	30	34	38	59	65
ov HT, 23-54, 2p	29	32	32	43	65
ov HT, 3+4p	35	32	28	39	58
ov HT, 5+p	52	49	44	78	81
HT-EU, 23-54, 1p	37	34	39	48	53
HT-EU, 23-54, 2p	31	22	36	37	40
HT-45.225, 3+p	32	36	33	36	37
totaal	27	29	33	40	46

- Toewijzingen via woon-/inschrijfduur, uitgezonderd vrijesectorwoningen.
- Bij minder dan 5 waarnemingen wordt de inschrijfduur niet weergegeven; bij 5-9 waarnemingen in grijs en tussen haken.

De benodigde inschrijfduur voor starters is in de eerste helft van 2017 uitgekomen op 60 maanden, ofwel 5 jaar. Dit is een toename van 8 maanden ten opzichte van 2016. Geslaagde starters hebben gemiddeld een (veel) langere inschrijfduur dan geslaagde doorstromers. Doordat bij doorstromers woonduur wordt meegeteld, is de benodigde inschrijfduur lager. Voor starters geldt omgekeerd dat ze – zeker in gevallen waar ze concurreren met doorstromers – een hoge inschrijfduur nodig hebben om te kunnen slagen. Bij de doorstromers is de mediane benodigde inschrijfduur toegenomen van 26 (in 2016) naar 29 maanden in de eerste helft van 2017.

In de figuren 53 en 54 is de inschrijfduur van de geslaagde woningzoekenden² weergegeven, uitgesplitst naar kenmerken van het huishouden, waarbij in figuur 53 onderscheid is gemaakt naar starters en doorstromers. Figuur 54 geeft ook de ontwikkeling in de tijd weer.

De mediane wachttijd van alle inkomensgroepen is in de eerste helft van 2017 toegenomen. De grootste toename heeft zich voorgedaan bij de huishouden met een inkomen boven het minimum, maar tot de huurtoeslaggrens, namelijk van 44 maanden in 2016 naar 56 maanden in de eerste helft van 2017.

Figuur 55 Mediane inschrijfduur (in maanden) van geslaagde woningzoekenden, naar starters en doorstromers en kenmerken van de woning, 1e helft 2017

	inschrijfduur totaal	inschrijfduur starters	inschrijfduur doorstromers
gemeente			
Delft	43	58	23
Den Haag	43	58	25
Leidschendam-Voorburg	42	73	41
Midden-Delfland	35	(52)	35
Pijnacker-Nootdorp	63	(67)	49
Rijswijk	53	67	35
Wassenaar	46	-	43
Westland	39	52	28
Zoetermeer	59	66	37
netto huurprijs			
onder kwaliteitskortingsgrens	45	49	11
onder lage aftoppingsgrens	49	65	27
onder hoge aftoppingsgrens	55	67	52
onder vrijesectorgrens	38	52	30
aantal kamers			
1-2 kamers	42	52	15
3 kamers	50	70	29
4 kamers	51	62	45
5 kamers of meer	58	(80)	41
oppervlakte			
tot 50 m ²	43	53	15
50-65 m ²	49	68	32
65-80 m ²	48	78	41
vanaf 80 m ²	60	59	60
totaal	46	60	29

- Toewijzingen via woon-/inschrijfduur, uitgezonderd vrijesectorwoningen.

- Bij minder dan 5 waarnemingen wordt de inschrijfduur niet weergegeven; bij 5-9 waarnemingen in grijs en tussen haken.

² Deze kandidaten zijn op basis van hun woon-/inschrijfduur aan een woning gekomen.

In de figuren 55 en 56 is de inschrijfduur uitgesplitst naar kenmerken van de woningen en naar gemeente. Daarbij valt op dat de verschillen tussen de gemeenten groot zijn. Ook de ontwikkeling van de wachttijd in de eerste helft van 2017 ten opzichte van 2016 wijkt af per gemeente. In Pijnacker-Nootdorp is de mediane inschrijfduur het hoogst met 63 maanden (ruim 5 jaar). Ook de mediane inschrijfduur van woningen in Zoetermeer is met 59 maanden hoog te noemen. Voor deze gemeente geldt dat de mediane inschrijfduur flink is toegenomen ten opzichte van voorgaande jaren. Daarnaast valt op dat de mediane wachttijd in Midden-Delfland is afgenomen van 50 maanden in 2016 naar 35 maanden in de eerste helft van 2017.

Figuur 56 Mediane inschrijfduur (in maanden) van geslaagde woningzoekenden naar kenmerken van de woning, 2013 - 1e helft 2017

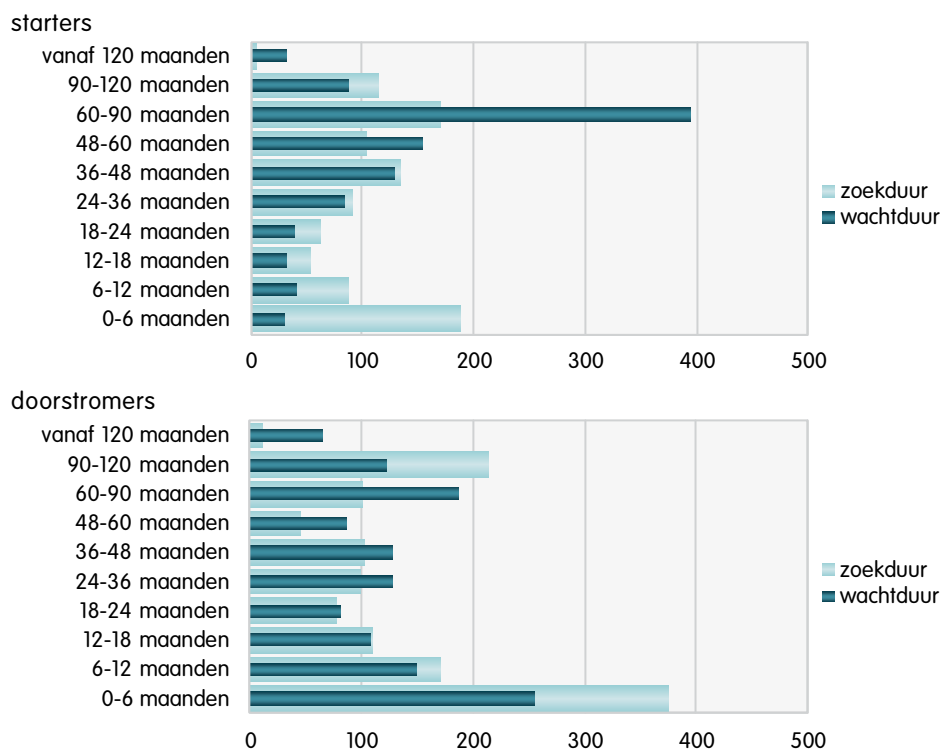
	2013	2014	2015	2016	2017-1
gemeente					
Delft	27	28	32	40	43
Den Haag	25	26	32	40	43
Leidschendam-Voorburg	29	31	30	34	42
Midden-Delfland	47	42	48	50	35
Pijnacker-Nootdorp	35	32	39	61	63
Rijswijk	31	34	36	40	53
Wassenaar	30	38	43	37	46
Westland	26	26	30	28	39
Zoetermeer	32	40	40	42	59
netto huurprijs					
onder kwaliteitskortingsgrens	27	33	33	44	45
onder lage aftoppingsgrens	24	26	33	40	49
onder hoge aftoppingsgrens	28	29	33	42	55
onder vrijesectorgrens	30	33	32	37	38
aantal kamers					
1-2 kamers	24	27	32	40	42
3 kamers	29	29	33	41	50
4 kamers	32	31	34	39	51
5 kamers of meer	35	44	42	43	58
oppervlakte					
tot 50 m2	25	27	32	42	43
50-65 m2	26	27	31	34	49
65-80 m2	33	34	36	45	48
vanaf 80 m2	44	42	42	44	60
totaal	27	29	33	40	46

- Toewijzingen via woon-/inschrijfduur, uitgezonderd vrijesectorwoningen.
- Bij minder dan 5 waarnemingen wordt de inschrijfduur niet weergegeven; bij 5-9 waarnemingen in grijs en tussen haken.
- Voor een uitsplitsing per gemeente, zie rapport B05.2 in DWEX.

4.2 Zoekduur vanaf de eerste reactie

De wachtduur is een belangrijke indicator geworden. Dat hangt uiteraard samen met het feit dat de wachtduur een rol speelt in de regionale prestatieafspraken. Er zijn bij de wachtduur een aantal nuanceringen te plaatsen. Lang niet alle geslaagde woningzoekenden zijn geslaagd op basis van wachttijd. Er worden door corporaties ook andere woningzoekenden geholpen, bijvoorbeeld door het toewijzen via urgentie, via lokaal maatwerk of via (andere vormen van) bemiddeling. Deze geslaagde woningzoekenden worden bij de slaagkans wel meegeteld, maar niet bij de mediane wachttijd. Naast de wachtduur wordt daarom ook de slaagkans als een belangrijke indicator gezien voor de spanning op de sociale huurmarkt. Een andere nuancering bij de wachtduur is dat bij de wachtduur wordt gerekend vanaf het moment van inschrijving. Dat betekent dat bij 'slapend' ingeschrevenen de wachtduur oploopt, terwijl men niet actief op zoek is naar een woning. In deze paragraaf kijken we daarom voor het eerst naar de zoekduur vanaf de eerste reactie.

Figuur 57 Verdeling wachtduur en zoekduur (bij woningen verhuurd o.b.v. woon-/inschrijfduur), naar starters en doorstromers, 1e helft 2017



In figuur 57 zijn zowel de wachtduur als de zoekduur vanaf de eerste reactie in beeld gebracht voor de geslaagde woningzoekenden in de eerste helft van 2017. Een groot verschil is te zien bij de periode tot 6 maanden. Ruim 550 woningzoekenden zijn in de eerste helft van 2017 geslaagd met een zoekduur tot een half jaar. Dit zijn vaker doorstromers dan starters. Bij de doorstromers komt ook een wachtduur van 0 tot 6 maanden vaak voor. Bij de starters is dit veel minder het geval. De meetellende woonduur bij doorstromers speelt daar een rol bij. Bij starters zien we vaak een wachtduur van 60 tot 90 maanden. Bij doorstromers valt op dat relatief vaak een zoekduur van 90 tot 120 maanden voor komt.

Als we de mediane zoekduur vergelijken met de mediane wachtduur (figuur 58), dan zien we dat de mediaan van de zoekduur wat lager is, 26 maanden tegen 46 maanden mediane wachtduur. Ook valt op dat de zoekduur in de eerste helft van 2017 minder sterk gestegen is ten opzichte van 2016 dan de wachtduur. De wachtduur is toegenomen van 40 naar 46 maanden, de zoekduur van 24 naar 26 maanden.

Figuur 58 Mediane wachtduur en zoekduur, naar starters en doorstromers, 2014 - 1e helft 2017

categorie	2014	2015	2016	2017
starter - wachtduur	39	46	52	60
doorstromer - wachtduur	21	21	26	29
totaal	29	33	40	46
starter - zoekduur vanaf eerste reactie	26	30	34	38
doorstromer - zoekduur vanaf eerste reactie	14	13	15	18
totaal	18	20	24	26

- Zie verder rapport B05.4 in DWEX.

4.3 Reële slaagkans

De slaagkans is de fractie van het aantal woningzoekenden dat in een bepaalde periode slaagt. De slaagkans wordt berekend door het aantal geslaagden te delen door het aantal woningzoekenden.

Sinds 2013 wordt de slaagkans berekend door het aantal verhuringen te delen door het aantal woningzoekenden dat minimaal één goede reactie heeft ingezonden op het verhuurde aanbod, aangevuld met de woningzoekenden die zijn geslaagd zonder reacties in te dienen. Deze slaagkans wordt de reële slaagkans genoemd. Bij het berekenen van de reële slaagkans in een gemeente worden de reacties van de woningzoekenden fractioneel meegeteld in de verschillende gemeenten. Zo wordt gezorgd dat alle woningzoekenden eenmaal meetellen.

Toelichting verschil slaagkans over een half jaar en een heel jaar

De slaagkansen over een half jaar zijn niet vergelijkbaar met de slaagkansen over een heel jaar. Dit komt vooral doordat woningzoekenden die in een heel jaar op huuraanbod reageren, veelal ook in de eerste helft van het jaar al op huuraanbod hebben gereageerd. Daardoor is het aantal woningzoekenden over een heel jaar niet twee keer zo hoog als over een half jaar. Als voorbeeld: over de eerste helft van 2016 gaat het om 51.016 woningzoekenden en over heel 2016 om 70.318 woningzoekenden.

Exclusief verhuringen via rechtspersonen en exclusief de vrije sector-verhuringen zijn er in de eerste helft van 2017 4.688 woningen verhuurd. Het aantal woningzoekenden bedraagt 55.576. Daarmee komt de reële slaagkans voor de eerste helft van 2017 uit op 8,4%. Ter vergelijking, over de eerste helft van 2016 kwam de slaagkans met 9,0% iets hoger uit.

Voor de sociale verhuurders is uiteraard vooral de slaagkans van de lagere-inkomensgroepen van belang. In figuur 59 is de reële slaagkans voor een aantal inkomensgroepen weergegeven. De reële slaagkans (exclusief vrije sector) van de minima ligt op 10,1%. De slaagkans van de hele HT-doelgroep

ligt met 8,4% iets lager. De slaagkans van de HT-doelgroep is daarmee lager dan de slaagkans van de lage middeninkomens (8,9%) en de huishoudens met een hoger inkomen (14,2%, 'overige inkomens'). De overige HT-doelgroep (de huishoudens met een inkomen boven het minimum en onder de huurtoeslaggrens) laat de laagste slaagkans zien: 4,8%. Van de 15.559 woningzoekenden die in de eerste helft van 2017 op woningen in Haaglanden hebben gereageerd, zijn er slechts 748 in deze periode geslaagd.

Figuur 59
Reële slaagkans naar inkomen, 1e helft 2017 (exclusief verhuringen via rechtspersonen en vrije sector)

inkomensklasse	geslaagden	woningzoekenden	slaagkans
HT-doelgroep	3.843	46.326	8,3%
- waarvan minima	3.095	30.767	10,1%
- waarvan overige HT-doelgroep	748	15.559	4,8%
lage middeninkomens	774	8.655	8,9%
overige inkomens	71	499	14,2%
totale niet-HT-doelgroep	845	9.154	9,2%
inkomen onbekend	0	96	-
totaal relevante verhuringen	4.688	55.576	8,4%
verhuringen via rechtspersonen	110	-	-
totaal verhuringen tot huurprijsgrens	4.798	-	-
verhuringen boven huurprijsgrens	101	-	-
totaal verhuringen	4.899	-	-

Noot: Bij de berekening van de slaagkans worden buiten beschouwing gelaten: de verhuringen via rechtspersonen, de vrijesectorwoningen en de niet binnen de labeling passende reacties. Bij bemiddelingen (waar geen reacties in de bestanden aanwezig zijn) wordt gerekend met één reactie.

In figuur 60 zijn de slaagkansen in de tijd uitgesplitst naar een aantal andere kenmerken van de huishoudens. Ook naar de omvang van het huishouden zien we verschillen in de slaagkans. De laagste slaagkans doet zich voor bij huishoudens bestaande uit vier of vijf personen (6,2% en 6,7%). Eenpersoonshuishoudens hebben met 9,3% een relatief hogere slaagkans. Verder valt de relatief hoge slaagkans van de huishoudens met 6 en meer personen op. Deze groep is relatief klein en krijgt ook vaker via bemiddeling een woning toegewezen.

De afname van slaagkans in de eerste helft van 2017 is terug te zien bij alle leeftijdsgroepen, uitgezonderd de leeftijdscategorie 55 tot 64 jaar. Bij de 65-plussers is de afname het grootst, maar ligt de slaagkans nog ruim boven het regionale gemiddelde. De slaagkans voor woningzoekenden van 75 jaar en ouder is in de eerste helft van 2017 met 22,9% fors hoger dan het gemiddelde van 8,4%. De slaagkans van woningzoekenden in de leeftijd 27 tot en met 34 jaar is het laagst (6,5%), gevolgd door de leeftijdsgroep 35 tot en met 44 jaar (7,3%).

Figuur 60
Reële slaagkans naar kenmerken van het huishouden, 2013 - 1e helft 2017

doelgroepindeling huurtoeslag	2013	2014	2015	2016	2016-1	2017-1
minima, 1 persoon	22,1%	17,4%	17,5%	15,9%	11,7%	11,0%
minima, 2+ personen	13,7%	13,9%	13,5%	13,1%	8,9%	8,8%
<i>subtotaal minima</i>	<i>18,2%</i>	<i>15,9%</i>	<i>15,9%</i>	<i>14,7%</i>	<i>10,5%</i>	<i>10,1%</i>
ov. HT-doelgroep, 1 persoon	19,7%	16,3%	12,4%	8,0%	5,8%	5,3%
ov. HT-doelgroep, 2+ personen	14,5%	12,3%	9,8%	6,6%	4,6%	4,3%
<i>subtotaal HT-doelgroep</i>	<i>17,8%</i>	<i>15,3%</i>	<i>14,3%</i>	<i>12,3%</i>	<i>8,7%</i>	<i>8,3%</i>
middeninkomens	18,4%	13,7%	15,3%	14,5%	10,7%	8,9%
hogere inkomens	20,6%	14,9%	17,7%	19,3%	15,6%	14,2%
doelgroep EU						
EU-doelgroep	18,1%	15,2%	14,5%	12,6%	9,0%	8,4%
EU tot EU+	14,2%	10,5%	14,8%	15,0%	11,2%	10,6%
hoger inkomen	19,0%	12,2%	16,8%	18,9%	15,0%	11,1%
huishoudenomvang						
1 persoon	18,9%	16,7%	16,0%	13,8%	10,1%	9,3%
2 personen	16,4%	15,0%	14,0%	11,5%	7,9%	8,0%
3 personen	13,5%	11,9%	11,9%	11,7%	8,3%	7,2%
4 personen	10,6%	8,6%	10,7%	10,5%	7,2%	6,2%
5 personen	11,1%	9,3%	10,3%	10,1%	5,9%	6,7%
6 en meer personen	13,0%	10,5%	13,0%	14,5%	9,6%	11,0%
leeftijd						
t/m 22 jaar	14,1%	12,8%	12,7%	13,3%	10,0%	8,8%
23-26 jaar	15,3%	14,4%	14,0%	12,0%	8,7%	8,0%
27-34 jaar	13,7%	12,0%	12,2%	10,3%	7,2%	6,5%
35-44 jaar	14,6%	12,9%	12,7%	11,0%	7,4%	7,3%
45-54 jaar	17,8%	15,6%	14,4%	12,1%	8,5%	7,9%
55-64 jaar	25,4%	22,7%	20,6%	17,6%	12,9%	13,2%
65-74 jaar	33,5%	26,6%	26,1%	21,4%	18,0%	15,0%
75 jaar of ouder	49,9%	37,9%	37,4%	29,8%	25,5%	22,9%
starter/doorstromer						
starter	15,6%	14,3%	14,5%	12,8%	9,2%	8,9%
doorstromer	17,8%	15,4%	14,5%	12,4%	8,9%	7,9%
indeling in doelgroepen						
HT-doelgroep <23, 1p	19,4%	14,0%	13,6%	14,6%	11,1%	9,9%
HT-doelgroep <23, 2p	13,3%	11,9%	11,0%	9,7%	7,0%	5,0%
minima, 23-54, 1p	19,4%	16,3%	16,7%	14,6%	10,6%	9,5%
minima, 23-54, 2p	14,9%	15,4%	13,5%	12,4%	7,7%	8,8%
minima, 3+4p	11,8%	11,8%	12,5%	13,2%	9,2%	8,5%
minima, 5+p	11,2%	13,5%	17,3%	14,0%	9,3%	10,2%
ov HT, 23-54, 1p	16,1%	14,4%	10,5%	5,8%	4,1%	4,1%
ov HT, 23-54, 2p	14,7%	14,4%	10,8%	5,4%	4,1%	3,5%
ov HT, 3+4p	12,5%	10,4%	8,1%	6,5%	4,5%	3,7%
ov HT, 5+p	11,5%	7,8%	5,1%	4,9%	2,6%	4,6%
HT-EU, 23-54, 1p	17,2%	13,2%	12,4%	11,0%	7,8%	7,2%
HT-EU, 23-54, 2p	21,5%	12,0%	15,3%	12,8%	9,1%	8,8%
HT-45.000, 3+p	14,7%	9,2%	13,1%	13,8%	9,8%	7,4%
totaal	16,7%	14,8%	14,5%	12,6%	9,0%	8,4%

- Voor een uitsplitsing per gemeente, zie rapport B04 in DWEX.

Het combineren van leeftijd en omvang van het huishouden geeft verschillen in de slaagkans weer.

Figuur 61

Reële slaagkans naar leeftijd en omvang van het huishouden, 1e helft 2017

leeftijd	1 p	2 p	3 p	4 p	5 p	6+ p	totaal
t/m 22 jaar	9,8%	5,6%	7,1%	1,8%	-	-	8,8%
23-26 jaar	8,3%	7,5%	7,9%	7,1%	12,8%	0,0%	8,0%
27-34 jaar	6,4%	6,7%	6,7%	5,9%	6,8%	18,1%	6,5%
35-44 jaar	7,8%	6,8%	7,8%	5,4%	6,5%	12,0%	7,3%
45-54 jaar	8,3%	8,1%	6,9%	8,4%	7,1%	8,9%	7,9%
55-64 jaar	15,6%	12,6%	6,5%	7,5%	3,3%	0,0%	13,2%
65-74 jaar	16,9%	14,0%	5,3%	5,6%	11,0%	0,0%	15,0%
75 jaar of ouder	25,8%	19,9%	10,5%	0,0%	-	-	22,9%
totaal	9,3%	8,0%	7,2%	6,2%	6,7%	11,0%	8,4%

Noot: Bij minder dan 5 woningzoekenden is de slaagkans niet berekend en is een '-' weergegeven.

De reële slaagkans verschilt ook per gemeente (figuur 62) en is het hoogst in de gemeenten Wassenaar (11%), Westland (11%) en Delft (10,8%). Voor vrijwel alle gemeenten geldt dat de slaagkans in de eerste helft van 2017 is afgenomen te opzichte van de eerste helft van 2016. Alleen in Wassenaar is de slaagkans vrijwel gelijk gebleven. Opvallend was de lage slaagkans in Midden-Delfland in 2016 ten opzichte van voorgaande jaren. In de eerste helft van 2017 heeft deze ontwikkeling zich verder doorgezet. Een belangrijke verklaring voor deze ontwikkeling is het feit dat in Midden-Delfland in de eerste helft van 2017 relatief veel woningen zijn verhuurd met een huurprijs onder de relevante aftoppingsgrens. Veel woningzoekenden hebben op deze woningen gereageerd, zo blijkt uit het gemiddeld aantal reacties in de eerste helft van 2017. Dit betekent ook een afname van de slaagkans.

De slaagkans is het hoogst bij de woningen boven de hoge aftoppingsgrens (11,9%). In de eerste helft van 2017 ligt de slaagkans voor woningen onder de kwaliteitskortingsgrens (11,6%) ook boven het regionale gemiddelde. De slaagkans is het laagst voor woningen met een huurprijs tot de hoge aftoppingsgrens. In het algemeen is de slaagkans hoger bij de kleinere woningen, met name de 1-kamerwoningen (40,8%), maar ook bij de 2-kamerwoningen ligt de slaagkans boven het gemiddelde (10,0%). Het verschil in slaagkans tussen 1-kamerwoningen en grotere woningen is relatief groot. Die slaagkans was al hoger dan gemiddeld, maar is in de eerste helft van 2017 veel hoger dan in de eerste helft van 2016.

Figuur 62 Reële slaagkans naar kenmerken van de woning, 2013 - 1e helft 2017

aantal kamers	2013	2014	2015	2016	2016-1	2017-1
1 kamer	48,1%	37,4%	34,6%	40,4%	30,2%	40,8%
2 kamers	21,5%	19,1%	17,3%	15,1%	11,3%	10,0%
3 kamers	16,3%	14,3%	13,8%	10,5%	7,6%	6,8%
4 kamers	11,7%	11,1%	11,5%	10,6%	6,9%	7,3%
5 kamers	11,3%	7,5%	10,1%	11,2%	8,7%	6,9%
6 kamers of meer	8,9%	9,4%	10,1%	11,0%	9,0%	7,5%
huurprijs						
onder kwaliteitskortingsgrens	17,9%	15,9%	15,5%	13,2%	9,6%	11,6%
onder lage aftoppingsgrens	15,4%	14,0%	12,7%	11,7%	8,2%	7,4%
onder hoge aftoppingsgrens	14,6%	12,4%	12,1%	11,6%	8,2%	6,7%
onder vrijesectorgrens	20,0%	17,5%	22,5%	17,9%	14,0%	11,9%
oppervlakte						
tot 50 m2	19,3%	17,2%	16,0%	13,9%	10,0%	10,6%
50-65 m2	16,5%	15,2%	14,4%	12,0%	8,6%	7,3%
65-80 m2	13,4%	11,8%	12,5%	11,1%	7,8%	7,3%
vanaf 80 m2	13,9%	9,3%	12,4%	13,2%	10,0%	8,1%
gemeente verhuur						
Delft	17,9%	15,8%	18,4%	16,9%	11,6%	10,8%
Den Haag	17,0%	14,5%	13,5%	11,3%	7,9%	7,8%
Leidschendam-Voorburg	16,7%	15,7%	14,0%	14,4%	10,0%	8,4%
Midden-Delfland	14,9%	25,9%	21,4%	11,9%	14,0%	6,7%
Pijnacker-Nootdorp	25,9%	18,5%	15,2%	14,1%	8,7%	8,2%
Rijswijk	14,9%	14,0%	14,7%	10,3%	8,0%	7,5%
Wassenaar	22,1%	16,0%	17,6%	16,3%	10,9%	11,0%
Westland	16,9%	17,2%	18,9%	17,1%	12,8%	11,0%
Zoetermeer	13,8%	13,2%	12,8%	14,3%	10,9%	9,0%
totaal	16,7%	14,8%	14,5%	12,6%	9,0%	8,4%

- Voor een uitsplitsing per gemeente, zie rapport B04 in DWEX.

De slaagkans is het hoogst bij 1-kamerwoningen met een huur tot de kwaliteitskortingsgrens (42,2%) en tot de aftoppingsgrens (26,1%) en bij 2-kamerwoningen met een huur boven de aftoppingsgrens (19,4%). De slaagkans bij de 3- en 4-kamerwoningen is vooral hoog bij de woningen met een huur boven de aftoppingsgrenzen. Grotere goedkope woningen (tot de aftoppingsgrens) kennen een relatief lage slaagkans (figuur 63).

Figuur 63 Reële slaagkans naar huurklasse en aantal kamers, 1e helft 2017

huurprijs \ kamers	1 k	2 k	3 k	4 k	5 k	6+ k	totaal
tot kwal.kortingsgrens	42,2%	8,7%	4,2%	6,6%	-	-	11,6%
tot aftoppingsgrens	26,1%	10,5%	6,5%	6,4%	5,2%	4,6%	7,2%
tot huurprijsgrens	-	19,4%	9,8%	12,4%	8,9%	11,6%	10,8%
totaal	40,8%	10,0%	6,8%	7,3%	6,9%	7,5%	8,4%

Noot: Bij minder dan 5 woningzoekenden is de slaagkans niet berekend en is een '-' weergegeven.

4.4 Drukmaten samengevat

De ontwikkeling op de sociale huurmarkt is niet te vangen in slechts één indicator. Een hoge mediane inschrijfduur kan wijzen op schaarste, maar kan ook veroorzaakt worden doordat de geslaagden relatief ouder zijn en daardoor al langer ingeschreven kunnen staan. Door niet alleen naar de inschrijfduur te kijken, maar ook naar andere indicatoren, ontstaat meer inzicht in de spanning op de sociale huurmarkt. In onderstaande tabel staan verschillende indicatoren samengevat: de inschrijfduur, zowel totaal als uitgesplitst naar starters en doorstromers, het aandeel van de geslaagden dat niet is geslaagd via woon-/inschrijfduur (maar via bijvoorbeeld lokaal maatwerk of urgentie), de slaagkans en het totale aantal geslaagden. In deze paragraaf zijn overigens de vrijesectorverhuringen en de verhuringen aan rechtspersonen buiten beschouwing gelaten.

Figuur 64 Overzicht indicatoren druk op de woningmarkt, naar kenmerken van de woning, 1e helft 2017

	inschrijfduur totaal	inschrijfduur starters	inschrijfduur doorstromers	niet geslaagd via WID	slaagkans	geslaagden (slaagkans)
gemeente						
Delft	43	58	23	49%	10,8%	632
Den Haag	43	58	25	53%	7,8%	2.369
Leidschendam-Voorburg	42	73	41	44%	8,4%	247
Midden-Delfland	35	(52)	35	64%	6,7%	90
Pijnacker-Nootdorp	63	(67)	49	69%	8,2%	96
Rijswijk	53	67	35	61%	7,5%	276
Wassenaar	46	-	43	55%	11,0%	81
Westland	39	52	28	40%	11,0%	303
Zoetermeer	59	66	37	44%	9,0%	594
netto huurprijs						
onder kwaliteitskortingsgrens	45	49	11	63%	11,6%	1.074
onder lage aftoppingsgrens	49	65	27	49%	7,4%	2.409
onder hoge aftoppingsgrens	55	67	52	50%	6,7%	547
onder vrijesectorgrens	38	52	30	34%	11,9%	658
aantal kamers						
1-2 kamers	42	52	15	50%	12,6%	1.826
3 kamers	50	70	29	49%	6,8%	1.736
4 kamers	51	62	45	53%	7,3%	913
5 kamers of meer	58	(80)	41	65%	6,9%	213
oppervlakte						
tot 50 m2	43	53	15	49%	10,6%	1.999
50-65 m2	49	68	32	51%	7,3%	1.796
65-80 m2	48	78	41	52%	7,3%	689
vanaf 80 m2	60	59	60	63%	8,1%	204
totaal	46	60	29	50%	8,4%	4.688

- Niet geslaagd via WID (woon-/inschrijfduur): geslaagd via urgentie, via lokaal maatwerk, via bemiddeling, via loting, via direct te huur of via leefstijl e.d.
- Bij minder dan 5 waarnemingen wordt de inschrijfduur niet weergegeven; bij 5-9 waarnemingen in grijs en tussen haken.

Het combineren van de verschillende indicatoren kan een aantal interessante nuances opleveren. In Pijnacker-Nootdorp ligt de mediane inschrijfduur in de eerste helft van 2017 met 63 maanden duidelijk boven het regionale gemiddelde van 46 maanden, maar in de eerste helft van 2017 zijn ook relatief weinig woningzoekenden geslaagd via woon-/inschrijfduur. Het aanbod voor woningzoekenden die alleen via woon-/inschrijfduur kunnen slagen is relatief beperkt, waardoor woningzoekenden met een langere woon-/inschrijfduur kunnen slagen. Dat is namelijk terug te zien bij de relatief hogere wachtduur voor doorstromers in deze gemeente. Wel betekent dit niet direct ook een lage slaagkans. De slaagkans in Pijnacker-Nootdorp ligt rond het regionale gemiddelde.

De slaagkans is relatief hoog in de gemeenten Westland en Wassenaar, desondanks zijn er verschillen in de wachttijd. In Westland zijn relatief minder woningen bemiddeld en zijn meer woningzoekenden via woon-/inschrijfduur geslaagd. Dit heeft geleid tot een lagere mediane wachttijd in deze gemeente. Voor Wassenaar geldt dat er relatief meer woningzoekenden zijn bemiddeld, maar de wachttijd is vergelijkbaar met het regionale gemiddelde.

In de eerste helft van 2017 zijn woningen tot de kwaliteitskortingsgrens relatief vaker niet via woon-/inschrijfduur verhuurd, maar heeft dit niet geleid tot een lage slaagkans. De wachtduur voor deze woningen is gemiddeld. Woningen boven de hoge aftoppingsgrens worden relatief vaker geadverteerd. De slaagkans voor deze woningen is relatief hoog en de wachtduur relatief laag.

De indicatoren kunnen ook uitgesplitst worden naar kenmerken van de huishoudens (figuur 65). Vooral als naar de leeftijd van de huishoudens gekeken wordt, levert de combinatie van indicatoren extra inzicht op. De positie van de leeftijdsgroep van 27 tot 35 jaar is opvallend. De mediane inschrijfduur is hoog, vooral bij starters in deze groep is de mediane inschrijfduur hoog. Deze groep zoekers concurreert namelijk met huishoudens die al een langere woonduur hebben opgebouwd. De slaagkans is dan ook laag, zoals te verwachten valt (6,5%).

De oudere leeftijdsgroepen laten een lage 'benodigde' inschrijfduur zien. Dit wordt vooral mogelijk gemaakt door veel woonduur die meegeteld wordt in de woon-/inschrijfduur. Een relatief groter deel van de huishoudens in de leeftijd 55 tot 75 slaagt via woon-/inschrijfduur. De slaagkans van deze huishoudens is eveneens hoger.

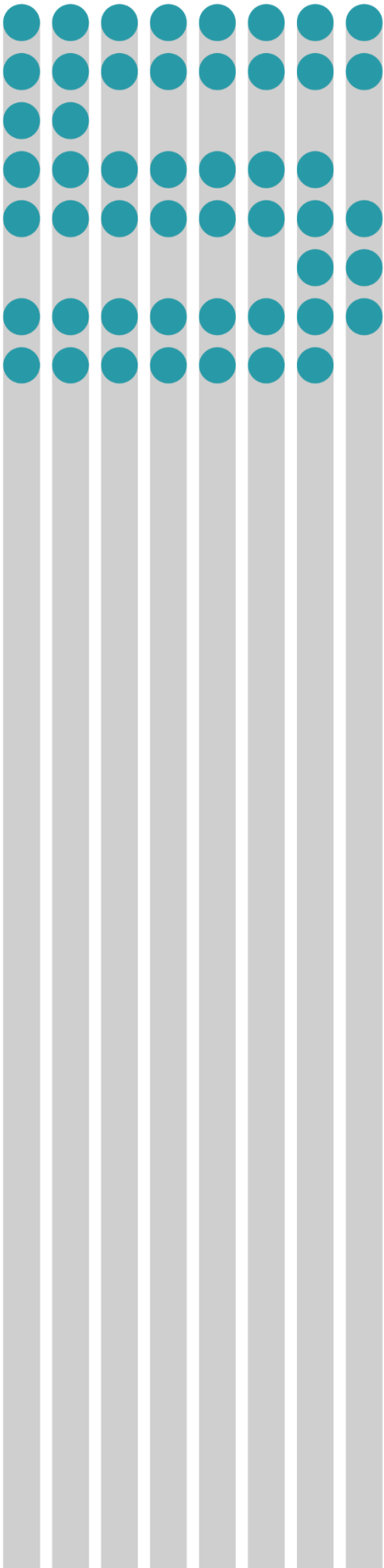
Bij de uitgebreide indeling in doelgroepen is goed te zien welke groepen vooral aan een woning komen via bemiddeling, lokaal maatwerk, urgentie en dergelijke. Dit komt vooral voor bij de (grotere) huishoudens met een minimuminkomen. Hierdoor kan de slaagkans voor deze groep nog enigszins op peil blijven, ondanks een hoge mediane inschrijfduur en dito woon-/inschrijfduur.

Van de grote gezinnen (5 of meer personen) met een laag inkomen hebben de minima een slaagkans van 10,2%, mede doordat 90% niet via woon-/inschrijfduur slaagt. Bij de inkomensgroep 'overig HT, 5+ personen' is die slaagkans slechts 4,6%, terwijl 66% niet via woon-/inschrijfduur is geslaagd. Vooral 1- of 2-persoonshuishoudens in de categorie 'overige HT-doelgroep' heeft een lage slaagkans en een lange wachtduur. Deze groep 'moet' vooral slagen op basis van woon-/inschrijfduur.

Voor corporaties is de slaagkans een belangrijke indicator. Die geeft aan welk aandeel van de woningzoekenden in een bepaalde periode geholpen wordt. Door de slaagkans van groepen onderling te vergelijken blijkt ook welke groepen een hogere of lagere slaagkans hebben. Hierop kan worden gestuurd in de labelling of bijvoorbeeld in de prijsstelling van woningen.

Figuur 65 **Overzicht indicatoren druk op de woningmarkt, naar kenmerken van de huishoudens, 1e helft 2017**

	inschrijfduur totaal	inschrijfduur starters	inschrijfduur doorstromers	niet geslaagd via WID	slaagkans	geslaagden (slaagkans)
categorie						
starter	60	60	-	60%	8,9%	2.618
doorstromer	29	-	29	37%	7,9%	2.070
huishoudenomvang						
1 persoon	46	59	19	49%	9,3%	2.721
2 personen	45	63	32	48%	8,0%	935
3 personen	40	63	37	48%	7,2%	568
4 personen	54	78	43	54%	6,2%	271
5 personen	60	-	60	64%	6,7%	126
6 en meer personen	(64)	-	(76)	86%	11,0%	67
leeftijd						
t/m 22 jaar	40	41	2	71%	8,8%	595
23-26 jaar	62	64	24	49%	8,0%	802
27-34 jaar	65	75	34	51%	6,5%	913
35-44 jaar	41	66	32	52%	7,3%	744
45-54 jaar	41	68	36	52%	7,9%	611
55-64 jaar	23	20	26	31%	13,2%	535
65-74 jaar	22	11	26	31%	15,0%	294
75 jaar of ouder	19	(91)	18	46%	22,9%	194
inkomen						
HT-doelgroep	48	60	30	55%	8,3%	3.843
- waarvan minima	45	57	27	58%	10,1%	3.095
- waarvan ov. HT	56	67	36	35%	4,8%	748
ov. middeninkomen	40	64	29	31%	8,9%	774
EU-doelgroep (totaal)	46	60	29	51%	8,4%	4.533
indeling in doelgroepen						
HT-doelgroep <23, 1p	40	40	(2)	70%	9,9%	493
HT-doelgroep <23, 2p	44	44	-	80%	5,0%	61
minima, 23-54, 1p	63	66	19	59%	9,5%	1.026
minima, 23-54, 2p	51	66	25	59%	8,8%	413
minima, 3+4p	46	68	40	59%	8,5%	514
minima, 5+p	46	-	50	90%	10,2%	105
ov HT, 23-54, 1p	65	71	31	31%	4,1%	247
ov HT, 23-54, 2p	65	75	37	34%	3,5%	92
ov HT, 3+4p	58	71	49	50%	3,7%	133
ov HT, 5+p	81	-	81	66%	4,6%	32
HT-EU, 23-54, 1p	53	69	11	30%	7,2%	224
HT-EU, 23-54, 2p	40	54	29	15%	8,8%	102
HT-45.225, 3+p	37	63	33	30%	7,4%	247
totaal	46	60	29	50%	8,4%	4.688



5 De HT-doelgroep

In dit hoofdstuk wordt nader ingegaan op de mogelijkheden van de HT-doelgroep in het sociale huuraanbod. Daarbij komt onder andere de invoering van de passendheidstoets aan de orde.

5.1 HT-doelgroep geslaagd

Vanaf 1 januari 2016 is de passendheidstoets in werking getreden. Woningcorporaties moeten tenminste 95% van de huishoudens met recht op huurtoeslag een woning toewijzen onder de betreffende aftoppingsgrens. Het Kabinet en de Tweede Kamer willen hiermee de betaalbaarheid van woningen voor de lagere-inkomensgroepen bevorderen. Deze norm past binnen de primaire taak van een corporatie om huishoudens met de laagste inkomens goed en betaalbaar te huisvesten. Er is een marge van 5% voor niet-passend toewijzen. Deze marge dient om de corporatie een beperkte ruimte te geven om in uitzonderingssituaties een duurdere woning aan een huishouden met een inkomen tot de HT-grens te kunnen verhuren. De nieuwe passendheidstoets moet een te sterke stijging van de huurtoeslaguitgaven tegengaan en tegelijkertijd huurders beschermen tegen te hoge huurlasten.

Passend geslaagd in de eerste helft van 2017

In de eerste helft van 2017 zijn in Haaglanden 3.849 huishoudens geslaagd die tot de HT-doelgroep behoren. Dit is ongeveer 80% van het totaal aantal geslaagd huishoudens in deze periode (exclusief rechtspersonen). Van deze 3.849 geslaagde huishoudens hebben 3.101 huishoudens een minimuminkomen en 748 huishoudens een inkomen boven het minimum maar tot de HT-grens. Van de totale HT-doelgroep is 98% passend toegewezen (3.843 huishoudens). De overige 2% van deze huishoudens heeft in de eerste helft van 2017 een 'te dure' woning gehuurd (76 huishoudens). Daarbij moet wel worden opgemerkt dat huishoudens met een inkomen tot de huurtoeslaggrens, die geslaagd zijn in een woning met een huurprijs boven de vrijesectorgrens, niet meetellen bij de berekening. In de eerste helft van 2017 gaat het om 6 geslaagde huishoudens.

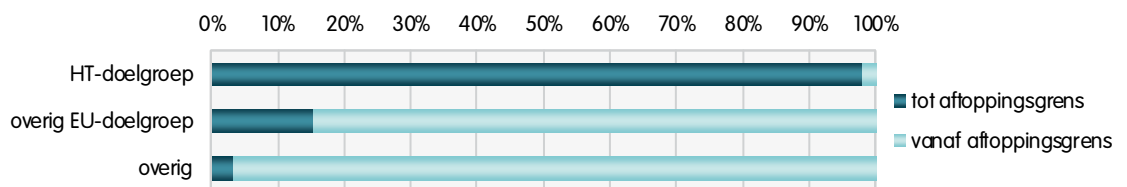
Figuur 66

Geslaagde huishoudens naar inkomen en huurprijs van de woning, exclusief rechtspersonen, 1e helft 2017

huurklasse	minima	ov. HT-doelgroep	ov. EU-doelgroep	overig	totaal
tot kwaliteitskortingsgrens	973	89	12	0	1.074
tot (betreffende) aftoppingsgrens	2.072	633	96	8	2.809
tot vrije-sectorgrens	50	26	582	147	805
boven vrije-sectorgrens	6	0	10	85	101
totaal	3.101	748	700	240	4.789
tot (betreffende) aftoppingsgrens	98%	97%	15%	3%	81%
% in 2016	98%	95%	16%	4%	79%

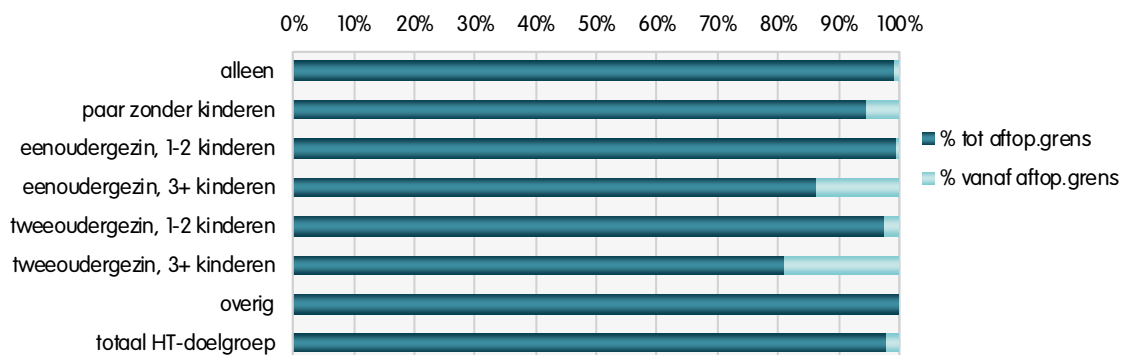
Naast het feit dat een klein deel van de HT-doelgroep in een duurdere huurwoning terecht is gekomen, is ook een deel van de huishoudens met een hoger inkomen dan de HT-grens in de eerste helft van 2017 terecht gekomen in een woning met een huur onder de aftoppingsgrens. Het gaat om 116 woningen met een huurprijs onder de aftoppingsgrens die verhuurd zijn aan een huishouden met een inkomen boven de huurtoeslaggrens. Van de huishoudens met een inkomen tussen de HT-grens en de EU-grens (€36.165) is 15% geslaagd in een woning tot de hoge aftoppingsgrens. Het aandeel is vergelijkbaar met 2016. In de eerste helft van 2017 zijn 8 huishoudens met een inkomen boven de EU-grens geslaagd in een huurwoning tot de hoge aftoppingsgrens.

Figuur 67 Geslaagde huishoudens naar inkomen en huurprijs van de woning, exclusief vrijesectorverhuringen, eerste helft 2017



Een uitsplitsing van de geslaagde HT-doelgroep naar de samenstelling van het huishouden laat zien dat er een verband is tussen de omvang van het huishouden en de mate waarin het huishouden is geslaagd in een woning tot de aftoppingsgrens (figuur 68). Bijna 100% van de alleenstaanden is in de eerste helft van 2017 geslaagd in woningen met een huurprijs tot de aftoppingsgrens. Ook paren zonder kinderen en (een)ouder gezinnen zijn voor (ruim) 95% geslaagd in een huurwoning tot de relevante aftoppingsgrens. Alleen de een- en tweeloudergezinnen met drie en meer kinderen vormen hierop een uitzondering. Voor deze groep geldt dat zo'n 80% is geslaagd in een woning tot de hoge aftoppingsgrens, bijna 20% is geslaagd in een duurdere huurwoning.

Figuur 68 Geslaagde HT-doelgroep naar huishoudtype en huurprijs van de woning, excl. vrijesectorverhuringen, 1e helft 2017



Van de woningen met een huurprijs boven de relevante aftoppingsgrens die verhuurd zijn aan huishoudens met een inkomen tot de huurtoeslaggrens (76 woningen in de eerste helft van 2017) is 43% verhuurd aan een één- of tweeloudergezin met minimaal drie kinderen.

Figuur 69

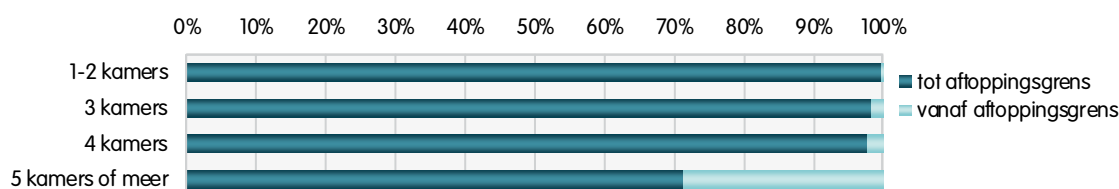
Geslaagde HT-doelgroep naar type huishouden en huurprijs van de woning, excl. vrijesectorverhuringen, 1e helft 2017

type huishouden	tot aftoppingsgrens	vanaf aftoppingsgrens	totaal	% tot aftop.grens
alleen	2.309	15	2.324	99%
paar zonder kinderen	301	17	318	95%
eenoudergezin, 1-2 kinderen	706	4	710	99%
eenoudergezin, 3+ kinderen	95	15	110	86%
tweeoudergezin, 1-2 kinderen	267	7	274	97%
tweeoudergezin, 3+ kinderen	78	18	96	81%
overig	11	0	11	100%
totaal HT-doelgroep	3.767	76	3.843	98%

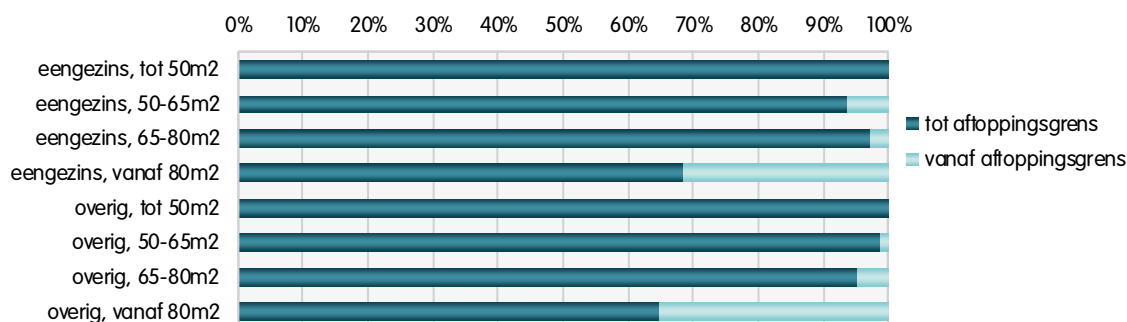
Als we inzoomen op de kenmerken van de woning van de geslaagde HT-doelgroep in de eerste helft van 2017, dan zien we dat er nog een klein verband is met de kwaliteit van de woning en daarmee ook met de prijs van de woning. Vooral de grote woningen (5 en meer kamers) waarin de HT-doelgroep is geslaagd, hebben een hogere huurprijs (een huurprijs boven de aftoppingsgrens). Een vergelijkbaar verband zien we ook als het woningtype gecombineerd wordt met de oppervlakte van de woning (figuur 70). Vooral de grote eengezinswoningen zijn duurder. Als we de situatie in de eerste helft van 2017 vergelijken met de verhuringen aan de HT-doelgroep in 2016, dan zijn er wel duidelijke verschillen te zien.

Figuur 70

Geslaagde HT-doelgroep naar kamers en huurprijs van de woning, excl. vrijesectorverhuringen, eerste helft van 2017

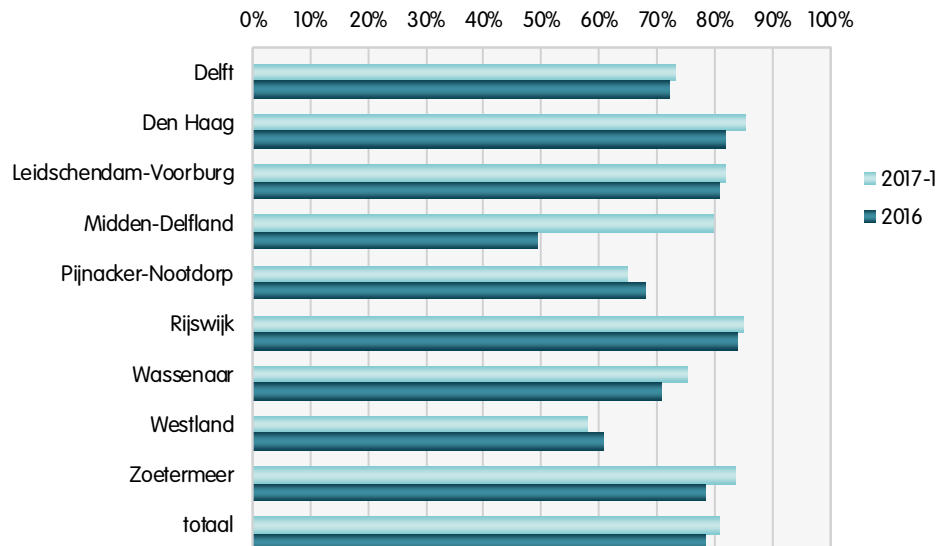

Figuur 71

Geslaagde HT-doelgroep naar woningtype, oppervlakte en huurprijs van de woning, excl. vrijesectorverhuringen, 1e helft 2017

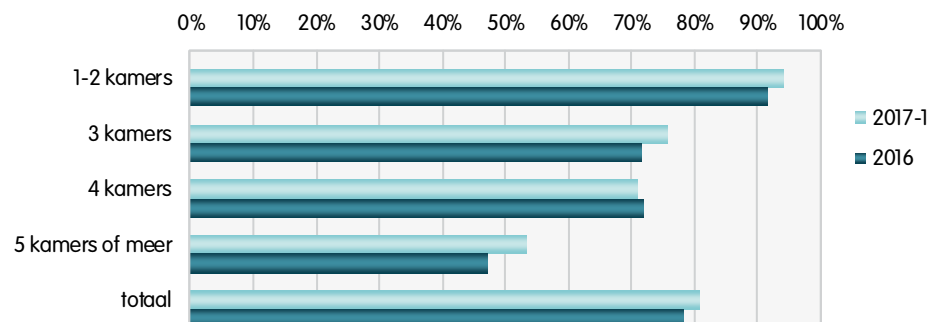


In figuur 72 is te zien in hoeverre de toewijzing aan de HT-doelgroep is veranderd. Het aandeel in de eerste helft van 2017 is vergelijkbaar met het aandeel in 2016. Dit geldt ook voor de meeste gemeenten. In de gemeenten die in 2016 hoog scoorden (Delft, Den Haag, Leidschendam-Voorburg, Rijswijk,

Wassenaar) is een lichte toename te zien. In Midden-Delfland is er – na een sterke afname in 2016 – nu een flinke toename te zien. Westland en Pijnacker-Nootdorp laten een lichte afname zien.

Figuur 72**Aandeel verhuringen aan de HT-doelgroep, naar gemeente, 2016 – 1e helft 2017**

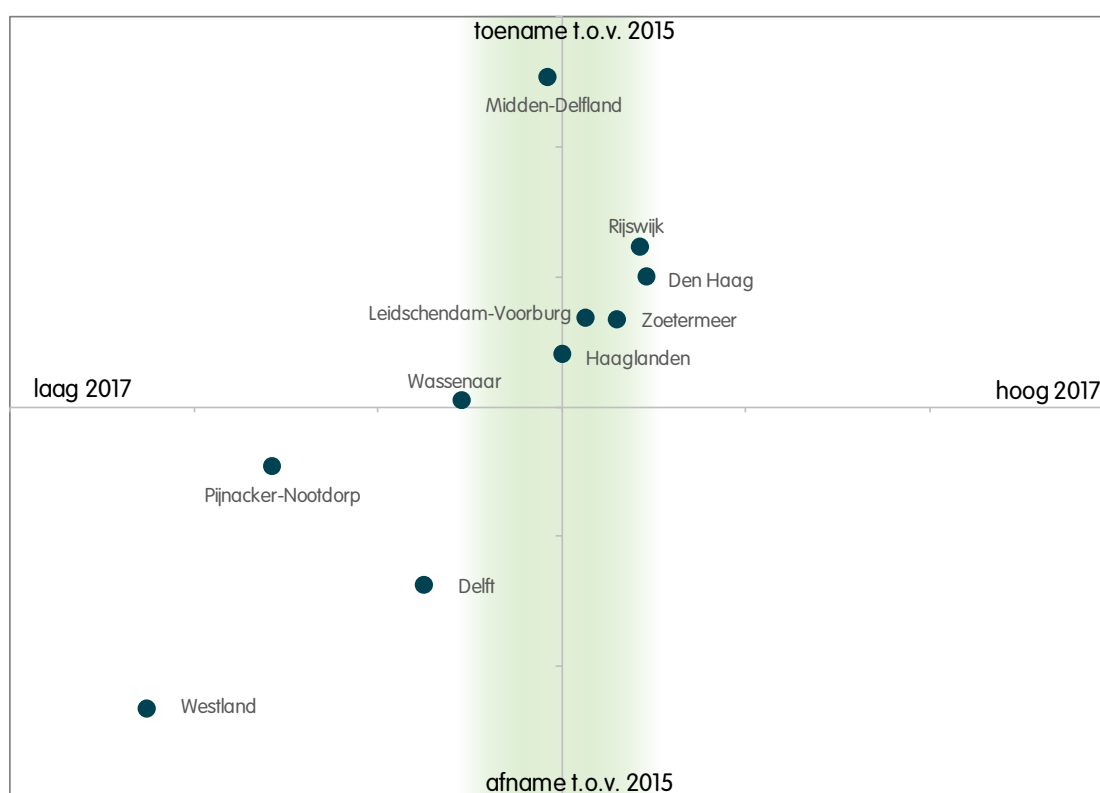
Als we kijken naar het aantal kamers van de verhuurde woningen dan zien we bij de woningen met 5 of meer kamers de sterkste toename. Bij deze woningen was in 2016 de sterkste afname te zien, onder invloed van de passendheidstoets.

Figuur 73**Aandeel verhuringen aan de HT-doelgroep, naar aantal kamers, 2016 - 1e helft 2017**

In 2016 is de passendheidstoets ingegaan. Die heeft er voor gezorgd dat er een strakkere match is tussen de hoogte van het inkomen en de hoogte van de huur. Hiervoor hebben we kunnen constateren dat de corporaties er in geslaagd zijn om ondanks deze maatregel toch in alle gemeenten een behoorlijk deel van de toewijzingen aan lagere inkomens te doen. Het gezamenlijke streven naar een ongedeelde regio is hier debet aan. Maar dat betekent niet dat er geen effect te zien is tussen de eerste helft van 2015 (het laatste half jaar waarin nog geen invloed van de passendheidstoets te zien is) en de eerste helft van 2017. In bijgaand figuur is op de horizontale as het aandeel toewijzingen aan de HT-doelgroep per gemeente uitgezet en op de verticale as de toename of afname ten opzichte van de eerste helft van 2015. De groene band geeft weer waar gemeenten in de eerste helft van 2017 rond het

regionale gemiddelde score. Als alle gemeenten rond het regionale gemiddelde scoren, heeft dit een positief effect op de ongedeeltheid van de regio. In de figuur is te zien dat veel gemeenten dicht bij het regionale gemiddelde scoren voor wat betreft het aandeel verhuringen aan de HT-doelgroep. Leidschendam-Voorburg en Zoetermeer scoren zowel in 2015 als in 2017 rond het gemiddelde. Midden-Delfland heeft ten opzichte van 2015 een toename laten zien en zit in de eerste helft van 2017 rond het gemiddelde. Voor Rijswijk en Den Haag geldt dat ze wat hoger scoren dan het gemiddelde en dat ze ook een toename laten zien. Westland, Delft en Pijnacker-Nootdorp hebben een score die relatief ver van de groene band ligt: het aandeel verhuringen aan de HT-doelgroep is laag, bij een afname van het aandeel. Dat wijst op een toenemende segregatie op het niveau van de gemeenten.

Figuur 74 Aandeel verhuringen aan de HT-doelgroep, naar situatie in 2017 en de toename ten opzichte van de eerste helft van 2015



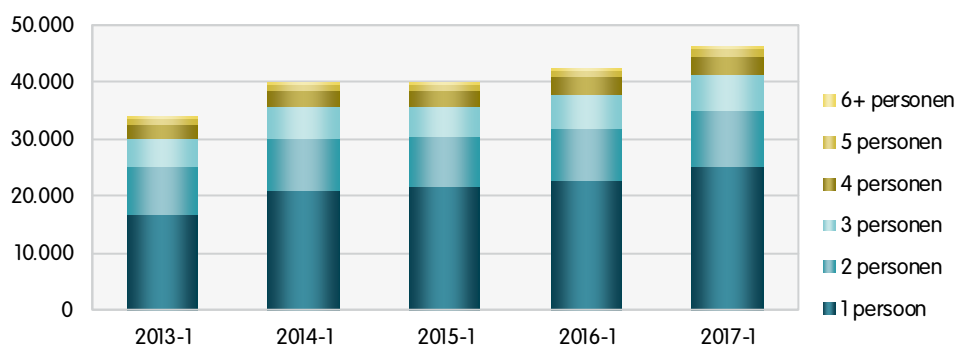
Noot: Spreidingsfiguren van Delft, Den Haag, Zoetermeer en Westland, naar wijk/woonplaats zijn opgenomen in de gemeentelijke bijlage van het tabellenboek (hoofdstuk 5)

5.2 Ontwikkeling HT-doelgroep

De corporaties hebben in belangrijke mate een verantwoordelijkheid om huishoudens die tot de HT-doelgroep behoren aan passende woonruimte te helpen. In de vorige paragraaf hebben we gekeken naar de mogelijkheden van de HT-doelgroep om te slagen in een huurwoning tot de relevante aftoppingsgrens in de eerste helft van 2017. In deze paragraaf laten we zien hoe de HT-doelgroep zich ontwikkelt en wat deze ontwikkeling betekent voor de mogelijkheden van deze doelgroep op een passende huurwoning.

Het aantal woningzoekenden met een inkomen tot de huurtoeslaggrens (HT-doelgroep) is door de jaren heen niet afgenomen. In tegendeel, er is sprake van een duidelijke toename van het aantal woningzoekenden dat tot de HT-doelgroep behoort. Deze toename heeft zich ook in de eerste helft van 2017 weer doorgezet. Deze toename heeft zich voorgedaan bij de eenpersoonshuishoudens, maar ook bij de grotere huishoudens.

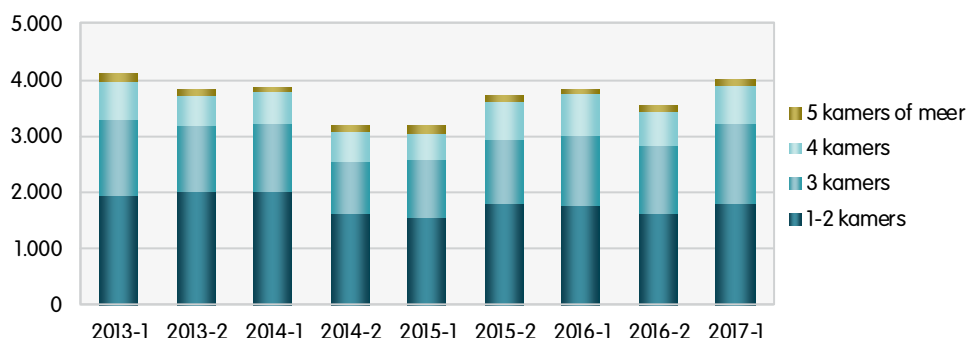
Figuur 75 Ontwikkeling woningzoekenden HT-doelgroep naar aantal personen, 1e helft 2013 - 1e helft 2017



De afgelopen jaren zijn er vanuit de overheid diverse maatregelen geïntroduceerd die effect hebben (gehad) op het huurbeleid van de corporaties. Een van de belangrijkste maatregelen is de invoering van de verhuurderheffing³. Het huuraanbod met een huurprijs tot de aftoppingsgrens is tot 2015 afgenomen. Een deel van deze afname is het gevolg van een afname van de nieuwbouwproductie. Daarnaast zien we een nog grotere afname vanaf (de tweede helft van) 2014. Dit is met name het gevolg van aangepast huurbeleid als gevolg van de introductie van de verhuurderheffing. Vanaf de tweede helft van 2015 is te zien dat de passendheidstoets zijn uitwerking heeft door een toename van het aanbod tot de aftoppingsgrenzen. Een uitsplitsing naar woninggrootte (kamers) binnen het huursegment tot de hoge aftoppingsgrens, laat zien dat het aanbod van woningen met 4 kamers en of mee door de jaren heen vrijwel constant is gebleven. Rond de 20% behoort tot dit segment.

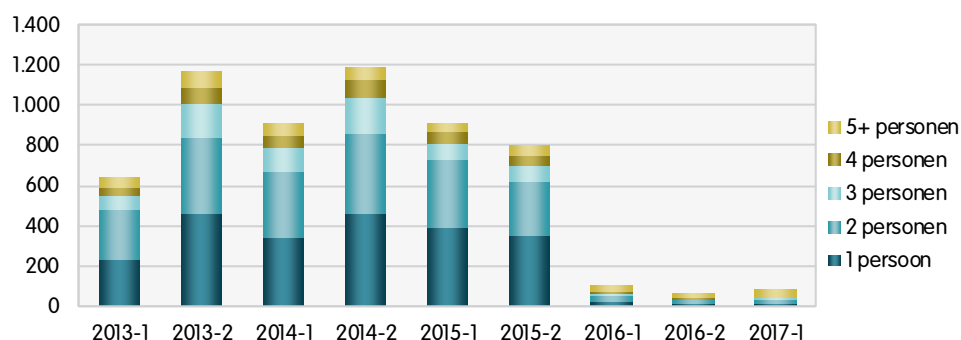
³ Waarbij als uitgangspunt is genoemd dat de te betalen heffing voor een belangrijk deel kon worden 'verdiend' door de huren te verhogen. Minister Blok stelt in een brief die 28 februari 2013 naar de Eerste Kamer is gegaan, dat vanaf 2017 de verhuurderheffing structureel kan worden betaald uit extra opbrengsten van het huurbeleid.

Figuur 76 Ontwikkeling huuraanbod met een huurprijs tot de aftoppingsgrens, 2013 - 1e helft 2017



Vanaf 1 januari 2016 is het nauwelijks meer mogelijk om woningen met een huur boven de aftoppingsgrens toe te wijzen aan de HT-doelgroep. Wel zijn het in belangrijke mate grotere huishoudens die slagen in een duurdere woning, 40% van de geslaagd huishoudens bestaat uit vijf of meer personen.

Figuur 77 Ontwikkeling toewijzing woningen met huurprijs boven de aftoppingsgrens aan de HT-doelgroep naar aantal personen, 2013 - 1e helft 2017



In de figuren 78 en 79 staat de ontwikkeling van de slaagkans en de wachttijd van de HT-doelgroep in de tijd weergegeven. In de eerste helft van 2013 was de slaagkans voor de HT-doelgroep nog 11,6%, in de eerste helft van 2017 is deze afgenomen tot 8,3%. Vooral de slaagkans van de overige HT-doelgroep (de niet-minima) is sterk afgenomen, van 11,0% (in de eerste helft van 2013) naar 4,8% (in de eerste helft van 2017). Deze afname is zowel te zien bij eenpersoonshuishoudens als bij grotere huishoudens. De slaagkans van huishoudens met meer dan zes personen is relatief hoog. Het gaat om een relatief beperkt aantal huishoudens, waarvan een groter deel via bemiddeling een woning krijgt toegewezen.

Huishoudens met een inkomen tot de HT-grens en in de leeftijd van 27 tot 54 jaar, hebben relatief de laagste slaagkans. Deze huishoudens hebben ook een relatief lange wachtduur nodig om te kunnen slagen voor een woning. De huishoudens in deze leeftijdscategorie concurreren onderling veelal op basis van de opgebouwde woonduur. Oudere huishoudens (vanaf 65 jaar en ouder) hebben relatief gezien een hogere slaagkans. Wel is door de jaren heen de slaagkans van deze doelgroep flink afgenomen. Ook de wachtduur van deze doelgroep is toegenomen. Deze huishoudens slagen veelal met een relatief hoge woonduur (maximaal 5 jaar ofwel 60 maanden).

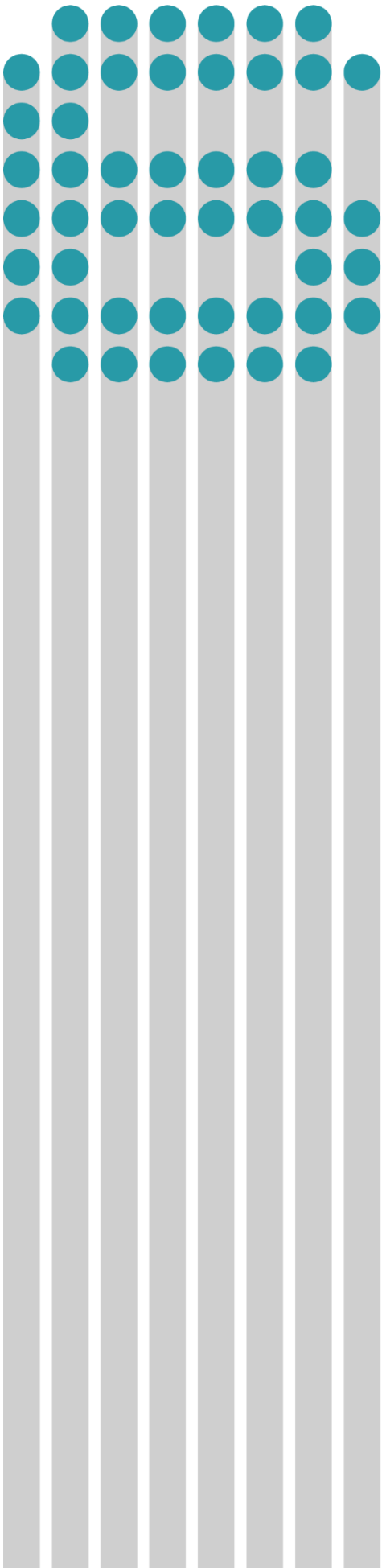
In de eerste helft van 2017 is de mediane wachttijd voor de HT-doelgroep behoorlijk toegenomen, van 41 naar 48 maanden. De afgenomen slaagkans van de overige HT-doelgroep zien we ook terug in een toename van de wachttijd voor deze groep. De wachttijd voor deze doelgroep is opgelopen naar 44 maanden in de eerste helft van 2016 naar 56 maanden in de eerste helft van 2017. In de eerste helft van 2013 bedroeg de mediane wachtduur voor deze doelgroep 2 jaar en 5 maanden, in de eerste helft van 2017 is dit toegenomen naar 4 jaar en 8 maanden.

Figuur 78 Ontwikkeling reële slaagkans HT-doelgroep naar kenmerken, 2013 - 1e helft 2017

doelgroep HT	2013-1	2014-1	2015-1	2016-1	2017-1
HT-doelgroep	11,6%	10,8%	9,2%	8,7%	8,3%
doelgroepindeling HT					
minima	12,0%	11,3%	10,1%	10,5%	10,1%
ov. HT-doelgroep	11,0%	9,9%	7,6%	5,2%	4,8%
doelgroepindeling HT					
minima, 1 persoon	15,2%	13,2%	11,5%	11,7%	11,0%
minima, 2+	8,6%	8,9%	8,1%	8,9%	8,8%
ov HT-doelgroep, 1p	13,4%	11,9%	8,7%	5,8%	5,3%
ov HT-doelgroep, 2+	9,0%	8,2%	6,6%	4,6%	4,3%
huishoudenomvang					
1 persoon	14,6%	12,8%	10,7%	9,9%	9,3%
2 personen	10,2%	10,6%	9,0%	7,3%	7,5%
3 personen	8,2%	7,7%	6,4%	7,6%	7,0%
4 personen	6,0%	5,1%	5,5%	6,7%	6,1%
5 personen	6,2%	6,4%	5,1%	4,6%	6,9%
6 en meer personen	7,2%	6,9%	9,0%	11,0%	11,2%
leeftijd					
t/m 22 jaar	11,9%	10,6%	7,4%	10,2%	8,8%
23-26 jaar	10,3%	10,7%	8,7%	8,5%	7,9%
27-34 jaar	9,2%	8,6%	7,3%	7,0%	6,5%
35-44 jaar	9,3%	9,1%	8,2%	7,0%	7,1%
45-54 jaar	11,9%	10,6%	9,7%	8,1%	8,0%
55-64 jaar	18,5%	17,2%	14,6%	12,0%	12,7%
65-74 jaar	28,7%	19,7%	20,5%	15,6%	13,7%
75 jaar of ouder	38,4%	30,2%	34,8%	22,5%	21,9%
starter/doorstromer					
starter	11,3%	10,9%	9,1%	9,3%	9,0%
doorstromer	12,0%	10,7%	9,4%	7,9%	7,4%
indeling in doelgroepen					
HT-doelgroep <23, 1p	13,5%	11,5%	7,6%	11,1%	9,9%
HT-doelgroep <23, 2p	8,2%	7,7%	7,1%	7,0%	5,0%
minima, 23-54, 1p	13,1%	11,9%	11,0%	10,6%	9,5%
minima, 23-54, 2p	9,5%	10,5%	8,3%	7,7%	8,8%
minima, 3+4p	7,1%	7,0%	6,8%	9,2%	8,5%
minima, 5+p	6,6%	7,3%	9,6%	9,3%	10,2%
ov HT, 23-54, 1p	11,0%	10,2%	7,2%	4,1%	4,1%
ov HT, 23-54, 2p	9,0%	10,0%	7,5%	4,1%	3,5%
ov HT, 3+4p	8,0%	6,6%	5,1%	4,5%	3,7%
ov HT, 5+p	6,4%	5,8%	2,6%	2,6%	4,6%
totaal	11,6%	10,8%	9,2%	8,7%	8,3%

Figuur 79 **Ontwikkeling wachttijd geslaagden HT-doelgroep naar kenmerken, 2013 - 1e helft 2017**

doelgroep HT	2013	2014	2015	2016	2017-1
HT-doelgroep	26	29	33	41	48
doelgroepindeling HT					
minima	25	29	33	41	45
ov. HT-doelgroep	29	29	32	44	56
doelgroepindeling HT					
minima, 1 persoon	22	28	32	41	45
minima, 2+	30	33	35	39	45
ov HT-doelgroep, 1p	26	25	33	46	55
ov HT-doelgroep, 2+	32	34	31	40	59
huishoudenomvang					
1 persoon	23	27	32	42	47
2 personen	29	32	34	39	49
3 personen	32	31	28	32	42
4 personen	35	40	47	50	61
5 personen	45	49	35	72	61
6 en meer personen	69	46	54	84	66
leeftijd					
t/m 22 jaar	26	30	34	41	40
23-26 jaar	36	44	50	56	63
27-34 jaar	33	36	41	53	65
35-44 jaar	29	30	27	38	46
45-54 jaar	22	23	22	38	48
55-64 jaar	14	13	16	19	23
65-74 jaar	15	19	17	19	17
75 jaar of ouder	10	15	13	15	19
starter/doorstromer					
starter	30	39	46	52	60
doorstromer	22	20	19	25	30
indeling in doelgroepen					
HT-doelgroep <23, 1p	25	30	32	41	40
HT-doelgroep <23, 2p	35	35	41	46	44
minima, 23-54, 1p	29	37	42	54	63
minima, 23-54, 2p	30	33	37	45	51
minima, 3+4p	31	35	33	38	46
minima, 5+p	45	48	43	64	46
ov HT, 23-54, 1p	30	34	38	59	65
ov HT, 23-54, 2p	29	32	32	43	65
ov HT, 3+4p	35	32	28	39	58
ov HT, 5+p	52	49	44	78	81
totaal	26	29	33	41	48



6 Senioren

6.1 Inleiding

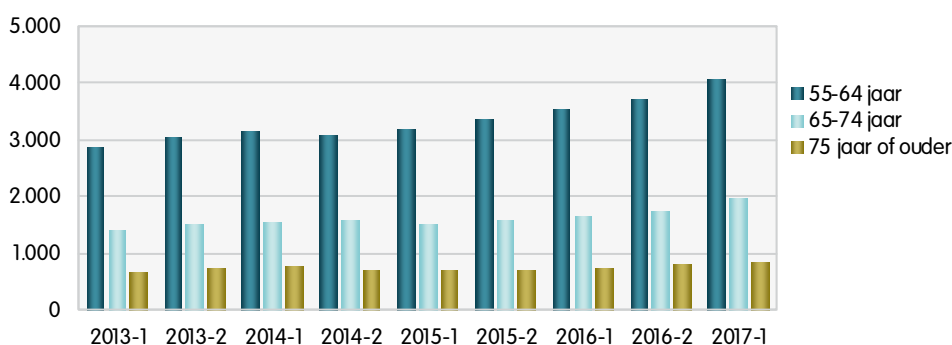
In dit hoofdstuk gaan we in op de doelgroep senioren. We hebben dit afgebakend op de leeftijd van 55 jaar of ouder. Senioren nemen een steeds groter aandeel in de bevolking in. Ook voor de sociale huursector is deze doelgroep van belang, enerzijds gezien de omvang van deze groep, maar anderzijds ook doordat senioren relatief vaak een – gezien de omvang van het huishouden – grote woning bewonen. Om de doorstroming te bevorderen en de groep senioren te ondersteunen bij het zoeken van een woning worden seniorenmakelaars ingezet. In de eerste helft van 2017 zijn door de seniorenmakelaars 30 huishoudens aan een andere woning geholpen. Hiervan zijn er 12 in de leeftijd tot 65 jaar, 7 in de leeftijd 65 tot 75 jaar en 11 in de leeftijd 75-plus.

6.2 Woningzoekende senioren

Per 30 juni 2017 stonden 129.887 woningzoekenden ingeschreven bij Woonnet Haaglanden. Ongeveer 24% hiervan (31.530 personen) is 55 jaar of ouder. Slechts een klein deel van de oudere ingeschrevenen is een actieve zoeker (met een reactie in de laatste 3 maanden). Gemiddeld heeft 25% van alle ingeschreven woningzoekenden in de laatste 3 maanden een reactie geplaatst. Bij de 55- tot 65-jarigen is dat 15%, in de leeftijd 65 tot 75 jaar gaat het om 9% en bij de 75-plussers is dat percentage afgenomen tot 6%. Deze groep is voornamelijk ‘slapend’ lid van Woonnet Haaglanden. Het betekent tegelijkertijd dat er veel potentiële nieuwe zoekers zijn onder de senioren.

Het aantal reagerende woningzoekenden onder ouderen is vanaf de tweede helft van 2015 behoorlijk toegenomen, met name onder de senioren tot 75 jaar. Hier bedraagt de toename ongeveer 30% sinds de eerste helft van 2015. Bij 75-plussers bedraagt de toename 22%.

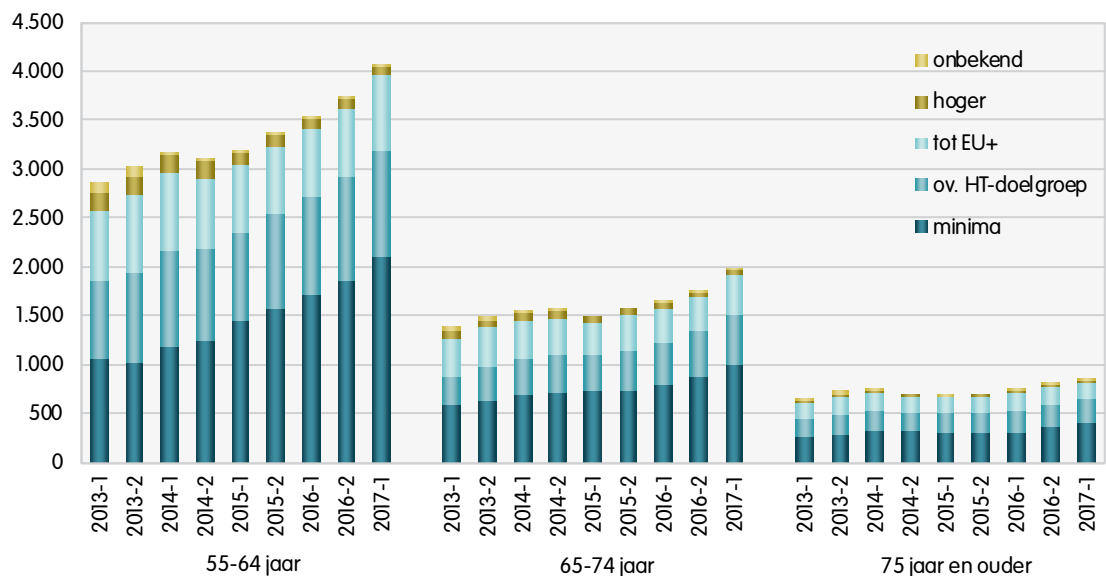
Figuur 80 Reagerende woningzoekende senioren, naar leeftijd, 1e helft 2013 - 1e helft 2017



Het aandeel zoekers met een hoger inkomen (boven de EU+grens) is beperkt. Dat was in 2013 al zo en is in de afgelopen jaren nog verder afgenomen. De meest opvallende ontwikkeling is de zeer sterke

stijging van het aantal woningzoekende senioren met een minimuminkomen. In de eerste helft van 2013 waren dat er nog geen 2.000; in de eerste helft van 2017 zijn het er meer dan 3.500, een toename met 83%. Als we naar de gehele HT-doelgroep kijken dan bedraagt de toename nog altijd 66%, van 3.219 in de eerste helft van 2013 tot 5.352 in de eerste helft van 2017.

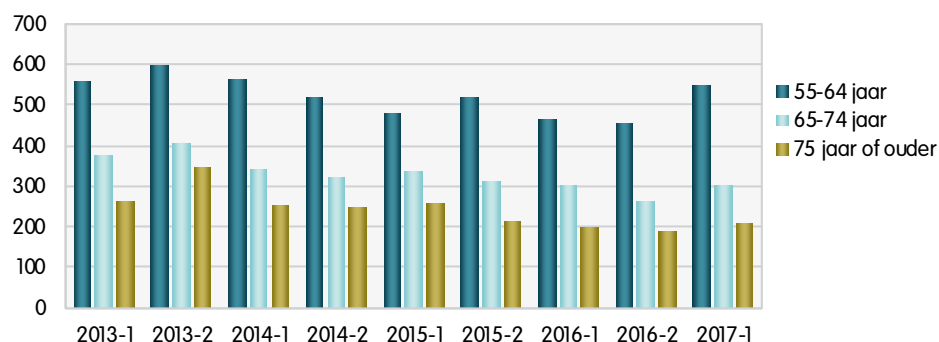
Figuur 81 Reagerende woningzoekende senioren, naar inkomen, 1e helft 2013 - 1e helft 2017



6.3 Geslaagde senioren

De sterke toename van het aantal reagerende woningzoekenden is veel minder sterk terug te zien bij de geslaagde woningzoekenden. Het aantal geslaagde senioren in de eerste helft van 2017 is wel duidelijk hoger dan in 2016, maar ten opzichte van de jaren daarvoor is geen toename te zien. Wel is er een verschuiving te zien naar wat minder geslaagde 75-plussers en meer geslaagden in de leeftijd tot 65 jaar. Dit is opvallend, omdat juist het tegenovergestelde wordt verwacht, niet alleen vanwege de inzet van de seniorenmakelaars, maar ook als gevolg van een afname van de instroom in verzorgingshuizen.

Figuur 82 Geslaagde woningzoekende senioren, naar leeftijd, 1e helft 2013 - 1e helft 2017



Dit is ook terug te zien in de slaagkansen van senioren. De slaagkans is gedaald van 23,0% in de eerste helft van 2013 tot 14,9% in de eerste helft van 2017. De afname is bij de drie onderscheiden subgroepen terug te zien. Wel is een lichte toename van de slaagkans te zien ten opzichte van de tweede helft van 2016.

Ook bij de wachtduur is te zien dat de spanning is toegenomen, al schommelen de verschillende halfjaarcijfers. Ook voor de zoekduur (het aantal maanden tussen de eerste reactie en de verhuring) geldt dat een lichte toename te zien is, al geldt ook hier dat het beeld niet zo duidelijk is.

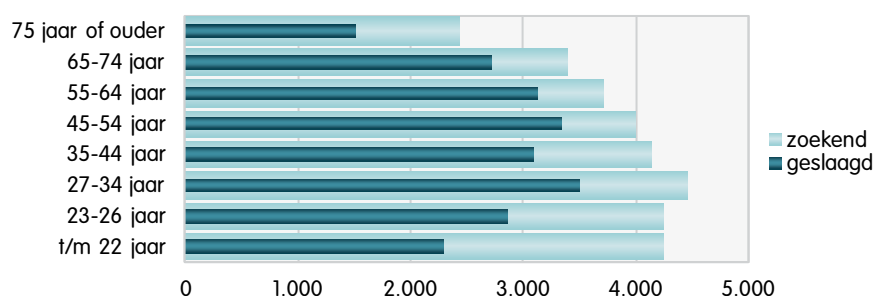
Figuur 83 Slaagkans en mediane wachtduur (in maanden) van woningzoekende senioren, naar leeftijd, 1e helft 2013 - 1e helft 2017

slaagkans	2013-1	2013-2	2014-1	2014-2	2015-1	2015-2	2016-1	2016-2	2017-1
55-64 jaar	18,3%	19,1%	17,1%	16,0%	14,7%	14,8%	12,9%	12,1%	13,2%
65-74 jaar	26,2%	25,6%	20,8%	19,5%	21,4%	18,8%	18,0%	14,5%	15,0%
75 +	36,7%	43,5%	30,0%	31,6%	33,9%	27,8%	25,5%	22,5%	22,9%
totaal 55+	23,0%	24,4%	20,0%	19,2%	19,1%	17,6%	15,9%	14,1%	14,9%
wachtduur									
55-64 jaar	15	16	14	15	15	19	22	19	23
65-74 jaar	19	18	21	19	19	22	23	25	22
75 +	12	12	28	15	16	16	17	15	19
totaal 55+	16	15	18	16	16	19	22	19	22
zoekduur									
55-64 jaar	13	8	8	8	9	9	12	12	12
65-74 jaar	12	6	10	8	7	7	8	8	9
75 +	4	3	4	3	4	4	6	5	5
totaal 55+	11	6	7	7	7	8	10	9	10

Senioren verhuizen gemiddeld over een korte afstand. Dit geldt vooral voor de groep 75-plussers. Hiervan is 75% binnen de eigen gemeente verhuisd. Bij de 55-74-jarigen is dat ongeveer twee op de drie geslaagde woningzoekenden.

Opvallend is dat de zoekrange wel wat ruimer is dan waar men uiteindelijk accepteert. Bij 75-plussers ligt de mediane zoekafstand rond de 2,5 kilometer, terwijl de mediane afstand tot de gehuurde woning ongeveer een kilometer minder groot is.

Figuur 84 Mediane afstand (in meters) tussen verhuurde woning en het herkomstadres, naar leeftijd, 1e helft 2017



Veel senioren slagen in een woning met een oppervlak tot 65 vierkante meter. In de eerste helft van 2017 gaat het om 80% van de geslaagde senioren. In het algemeen (86%) gaat het om 2- en 3-kamerwoningen. De nieuwe woning is in 37% van de gevallen een seniorenwoning en bij 38% van de verhuizingen gaat het om een flat met lift.

Bij 51% van de verhuizingen komt een corporatiewoning in Haaglanden beschikbaar. Van de ruim 500 verhuizingen waarbij geen corporatiewoning vrijkomt komen er ruim 100 huishoudens van buiten de regio. De andere huishoudens (ruim 400) komen uit een gemeente in de regio Haaglanden, maar laten geen sociale huurwoning achter.

De vrijkomende corporatiewoningen zijn vooral woningen tot 80 vierkante meter. Per saldo leveren de verhuizingen van senioren een beperkt aantal woningen vanaf 80 vierkante meter op. In de eerste helft van 2017 betreft het 24 woningen. Uitgesplitst naar aantal kamers komen er per saldo 104 woningen vrij met 4 of meer kamers.

Als we naar het woningtype kijken, dan leveren de 1.057 verhuizingen van senioren 88 vrijkomende eengezinswoningen op.

Figuur 85 Kenmerken nieuwe woning en herkomstwoning van geslaagde woningzoekende senioren (55 jaar en ouder), 1e helft 2017

oppervlakte	komend uit	geslaagd in	saldo
tot 50 m2	118	369	-251
50-65 m2	204	478	-274
65-80 m2	147	162	-15
vanaf 80 m2	72	48	24
onbekend	3	0	-
niet uit corporatiebezit	513	-	-
aantal kamers			
1 kamer	18	11	7
2 kamers	103	414	-311
3 kamers	179	492	-313
4 kamers	175	125	50
5 kamers	59	14	45
6 kamers of meer	10	1	9
niet uit corporatiebezit	513	-	-
woningtype			
eengezinswoning	124	36	88
flat met lift	153	404	-251
seniorenwoning	23	393	-370
zorgwoning	5	13	-8
overige woningtypen	233	211	22
niet uit corporatiebezit	6	-	-
corporatiebezit	544	1.057	-516

A Begrippenlijst

Aanbiedingsgraad

Het gemiddeld aantal keren dat een woning wordt aangeboden, inclusief de geslaagde aanbieding.

Acceptatiegraad

Het aantal acceptaties gedeeld door het totale aantal keren dat een woning wordt aangeboden, inclusief de geslaagde aanbieding. De acceptatiegraad geeft het percentage van de aanbiedingen dat tot een verhuur leidt.

Betaalbare verhuringen (70%-afpraak)

In regionaal verband is de afspraak gemaakt om minimaal 70% van de sociale verhuringen (zie onder 'sociale verhuringen') te verhuren met een subsidiabele huur die onder de hoge aftoppingsgrens ligt.

Doorstromers

Wanneer een geslaagde woningzoekende een zelfstandige woonruimte achterlaat behoort hij tot de groep doorstromers. Een zelfstandige woonruimte is een huur- of koopwoning met een eigen voordeur en eigen voorzieningen. 'Doorstromers na echtscheiding' met meeverhuizende minderjarige kinderen tellen ook als doorstromer, ook als ze van buiten Haaglanden komen.

Druk op het gemeentelijk aanbod

Het aantal woningzoekenden zonder aanbieding, gedeeld door het aantal woningzoekenden dat een aanbieding heeft gekregen. Het betreft woningzoekenden die (minimaal een maal) gereageerd hebben in een gemeente.

EU-doelgroep

Woningcorporaties moeten jaarlijks ten minste 80 procent van de vrijkomende sociale huurwoningen toewijzen aan de EU-doelgroep (Europagrens). Daarnaast mogen woningcorporaties jaarlijks maximaal 10 procent van de sociale huurwoningen toewijzen aan huishoudens met een inkomen boven de Europagrens en onder de Europagrens-plus. De (maximaal) 10% vrijkomende sociale huurwoningen die overblijft, mogen woningcorporaties vrij toewijzen. Daarbij moeten zij voorrang geven aan huishoudens die in de gemeentelijke huisvestingsverordening (als die er is) staan. Daarna moeten zij voorrang geven aan:

1. huishoudens die dringend woonruimte nodig hebben vanwege gezondheid, veiligheid, sociale factoren, overmacht of calamiteiten;
2. huishoudens die (met toestemming van de corporatie) woningen met elkaar ruilen;
3. medehuurders die (met toestemming van de corporatie) huurder worden.

Voor de grenswaarden zie 'Inkomensgrenzen' in deze bijlage.

De 80-10-10-regel geldt tot 1 januari 2021.

Geslaagde woningzoekenden

Woningzoekenden die daadwerkelijk in een jaar een woning huren worden gerekend tot de geslaagde woningzoekenden. Het aantal geslaagde woningzoekenden is gelijk aan het aantal verhueringen.

HT-doelgroep (voorheen BBSH-doelgroep)

Indeling van huishoudens naar inkomen, leeftijd en huishoudomvang volgens de huurtoeslag-criteria. Indien één van deze kenmerken ontbreekt wordt een woningzoekende ingedeeld als "niet in te delen". Voor de grenswaarden zie 'Inkomensgrenzen' in deze bijlage.

Huurgrenzen

Indeling van huren volgens de criteria in de Huurtoeslagwet. De grenzen zijn in bijgaande tabel weergegeven.

huurgrenzen	2012	2013	2014	2015	2016	2017
kwaliteitskortingsgrens	€ 366,37	€ 374,44	€ 389,05	€ 403,06	€ 409,92	€ 414,02
aftoppingsgrens (1-2 personen)	€ 524,37	€ 535,91	€ 556,82	€ 576,87	€ 586,68	€ 592,55
aftoppingsgrens (3 en meer personen)	€ 561,98	€ 574,35	€ 596,75	€ 618,24	€ 628,76	€ 635,05
liberaliseringsgrens	€ 664,66	€ 681,02	€ 699,48	€ 710,68	€ 710,68	€ 710,68

Inkomensgrenzen

In de eerste tabel zijn de grenswaarden voor minima (uit de huurtoeslagtabel) opgenomen. De inkomensgrenzen voor de doelgroep (HT-doelgroep) zijn in de tweede tabel weergegeven. De derde tabel geeft de grenswaarden voor de (lage) middeninkomens. In de vierde tabel staat de inkomensgrens voor de Europa-doelgroep. Vanaf 2011 wordt gewerkt met de fiscale jaarinkomens. In de rapportages worden de inkomens gerelateerd aan de datum van huuringang, bij de toewijzing op basis van datum van de reactie.

Inkomensgrenzen minima	2012	2013	2014	2015	2016	2017
eenpersoons	€ 15.650	€ 14.875	€ 15.025	€ 15.175	€ 15.400	€ 15.675
eenpersoonsouderen	€ 16.075	€ 16.250	€ 16.425	€ 16.550	€ 16.900	€ 17.075
meerpersoons	€ 20.225	€ 19.200	€ 19.400	€ 19.625	€ 19.925	€ 20.275
meerpersoonsouderen	€ 21.625	€ 21.775	€ 22.025	€ 22.150	€ 22.625	€ 22.850

Inkomensgrenzen HT-doelgroep	2012	2013	2014	2015	2016	2017
eenpersoons	€ 22.025	€ 21.025	€ 21.600	€ 21.950	€ 22.100	€ 22.200
eenpersoonsouderen	€ 20.675	€ 21.100	€ 21.600	€ 21.950	€ 22.100	€ 22.200
meerpersoons	€ 29.900	€ 28.550	€ 29.325	€ 29.800	€ 30.000	€ 30.150
meerpersoonsouderen	€ 28.225	€ 28.725	€ 29.400	€ 29.825	€ 30.050	€ 30.175

Inkomensgrenzen middeninkomens	2012	2013	2014	2015	2016	2017
eenpersoons	€ 33.038	€ 31.538	€ 32.400	€ 32.925	€ 33.150	€ 33.300
eenpersoonsouderen	€ 31.013	€ 31.650	€ 32.400	€ 32.925	€ 33.150	€ 33.300
meerpersoons	€ 44.850	€ 42.825	€ 43.988	€ 44.700	€ 45.000	€ 45.225
meerpersoonsouderen	€ 42.338	€ 43.088	€ 44.100	€ 44.738	€ 45.075	€ 45.263

Inkomensgrens Europa	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Europagrens	€ 34.085	€ 34.229	€ 34.678	€ 34.911	€ 35.739	€ 36.165
Europagrens-plus	-	-	-	€ 38.950	€ 39.874	€ 40.349

Inschrijfduur

De wachtduur of de (zuivere) inschrijfduur is de verstreken tijd sinds de inschrijfdatum. Voor starters is de (zuivere) inschrijfduur gelijk aan de woon-/inschrijfduur. Teneinde de invloed van incidentele uitschieters te vermijden wordt niet met het gemiddelde, maar met de mediaan gerekend (de middelste waarde uit de gesorteerde reeks). De inschrijfduur wordt weergegeven in maanden.

Kans op een woning

De kans op een woning wordt berekend door het aantal geslaagde woningzoekenden binnen het geadverteerde woningaanbod te delen door het aantal reagerende woningzoekenden op het geadverteerde woningaanbod. De kans op een woning lijkt sterk op de slaagkans, met dien verstande dat alleen het geadverteerde aanbod in de berekening wordt meegenomen. Op dit aanbod kunnen regulier woningzoekenden reageren. Doordat minder verhuringen meegeteld worden, is de kans op een woning iets lager dan de gewone slaagkans.

Lokaal maatwerk (voorheen lokale beleidsruimte)

In het kader van het lokaal maatwerk worden bij de reguliere (geadverteerde) woonruimteverdeling de navolgende categorieën onderscheiden.

1. Voorrang voor doorstromers binnen de gemeente die een eengezinswoning van een aangesloten corporatie achterlaten met een huur lager dan de vrijesectorgrens en verhuizen naar een woning die geen een eengezinswoning met een huur lager dan de vrije sector grens is.
2. Voorrang voor doorstromers die in de gemeente een blijvend goedkope woning van een corporatie achterlaten en reageren op een eengezinswoning in de vrije sector of op overige woningtypes die niet goedkoop zijn.
3. Voorrang voor doorstromers en starters uit aangewezen wijken bij verhuizing binnen die wijk. Dit betreft in Wassenaar de wijk Kerkehout en in Leidschendam betreft het Stompwijk en Duivenvoorde/Prinsenhof.
4. Voorrang voor doorstromers binnen de gemeente die bij verhuizing een corporatiewoning onder de vrijesectorgrens achterlaten.
- 5a. Jongeren onder 23 jaar binnen de gemeente wanneer ze reageren op een gelabelde woning tot 23 jaar.
- 5b. Jongeren onder 27 jaar binnen de gemeente wanneer ze reageren op een gelabelde woning tot 27 jaar
- 5c. 55-plussers, binnen de gemeente wanneer ze reageren op een gelabelde woning voor 55-, 60- of 65-plussers -en aan de betreffende minimale leeftijdseis voldoen. Vanaf 1 september 2015 geldt dat het gaat om 55-plussers die een eengezinswoning van een corporatie achterlaten wanneer ze reageren op een aangegeven gelabelde woning voor 55, 60 of 65-plussers en aan de minimale leeftijdseis voldoen.
- 5d. 65-plussers, die doorstromer zijn, binnen de gemeente wanneer ze reageren op een gelabelde woning voor 55-, 60- of 65-plussers -en een corporatiewoning achterlaten
- 5e. 65-plussers, die doorstromer zijn, binnen de gemeente wanneer ze reageren op een gelabelde woning voor 55-, 60- of 65-plussers (corporatiewoning achterlaten NIET verplicht).
- 5f. 65-plussers, die doorstromer zijn, binnen de gemeente wanneer ze reageren op een gelabelde woning voor 55-, 60- of 65-plussers -en een eengezinswoning van een corporatie achterlaten.
6. Voorrang voor doorstromers met maximale huishoudgrootte van 3 en die een corporatie woning van $\geq 80m^2$ en minimaal 5 kamers onder de vrije sectorgrens binnen de gemeente achterlaten en in die gemeente verhuizen naar een woning kleiner dan $80m^2$.
7. Voorrang voor 65-plussers binnen de gemeente wanneer ze reageren op een niet-eengezinswoning en een corporatiewoning achterlaten.

8. Voorrang voor de huurtoeslag-doelgroep wanneer ze reageren op een woning met een huurprijs tot de aftoppingsgrens.
9. Voorrang voor doorstromers wanneer ze reageren op een kleine niet-eengezinswoning met een huurprijs tot de vrijesectorgrens of een vrijesectorwoning en een grote woning van een corporatie achterlaten.
10. Voorrang voor doorstromers die in de gemeente een blijvend goedkope woning van een corporatie achterlaten en reageren op een woning in de vrije sector of op overige woningtypes die niet goedkoop zijn.
11. Voorrang voor starters uit een gemeente wanneer zij reageren op een passende woning binnen de gemeente.
12. Voorrang voor woningzoekenden uit Midden-Delfland op nieuwbouwwoningen van Wonen Midden Delfland.
13. Voorrang voor grote gezinnen (met minimaal 3 kinderen) wanneer zij reageren op een grote woning.
14. Voorrang voor minima wanneer zij reageren op een goedkope woningen.
15. Voorrang voor jongeren tot 23 jaar wanneer zij reageren op een goedkope woning.
16. Voorrang voor doorstromers die in de gemeente een blijvend betaalbare woning van een corporatie achterlaten en reageren op woningen in de vrije sector.

Of een lokaalmaatwerkregel in een gemeente worden toegepast en in welke mate, is te zien in diverse tabellen (zie hoofdstuk 4 van de (half)jaarmonitor).

Middeninkomens

Zie 'Inkomensgrenzen' voor de afbakening van deze inkomensgroep. Tot deze groep behoren de huishoudens met een inkomen tussen de HT-grenzen en anderhalf maal de HT-doelgroep.

Minima (huurtoeslagtabel)

Zie 'Inkomensgrenzen' voor de afbakening van deze inkomensgroep.

Mutatiegraad

De mutatiegraad is berekend als de verhouding tussen de verhuringen (van zelfstandige woningen) en de voorraad op 1 januari van het jaar, uitgedrukt in een percentage van de voorraad dat verhuurd is in de periode. Uitgangspunt – ook voor de woningkenmerken zoals de huurprijs – is de situatie per 1 januari, zoals opgenomen in het voorraadbestand. Nieuwbouwverhuringen tellen hierdoor niet mee bij de mutaties. Doordat niet alle vrijkomende woningen te huur aangeboden worden zal de op deze manier berekende mutatiegraad kunnen afwijken van de door de corporaties berekende mutatiegraad.

Reagerende woningzoekenden

Voor de telling van het aantal reagerende woningzoekenden wordt het verhuurde aanbod in een (half) jaar (op basis van datum van huuringang) als uitgangspunt genomen. Op basis van de goede reacties op alle advertenties ten behoeve van de betreffende verhuring die woningzoekenden hebben ingestuurd, wordt nagegaan hoeveel reagerende woningzoekenden op het verhuurde aanbod hebben gereageerd.

Reacties

Het gemiddeld aantal reacties op een woningadvertentie dat op de sluitingsdatum van de editie voldoen aan de in de advertentie gestelde eisen. De reacties met een foutindicatie worden buiten beschouwing gelaten. Reacties op nieuwbouwadvertenties worden eveneens buiten beschouwing gelaten.

Slaagkans (reële)

De slaagkans wordt berekend door het aantal verhuringen te delen door het aantal woningzoekenden dat minimaal één goede reactie heeft ingezonden op het verhuurde aanbod, aangevuld met de woningzoekenden die zijn geslaagd zonder minimaal één goede reactie in te dienen. Bij het berekenen van de reële slaagkans in een gemeente worden de reacties van de woningzoekenden fractioneel meegeteld in de verschillende gemeenten. Zo wordt gezorgd dat alle woningzoekenden één maal meetellen.

De slaagkansen over een half jaar zijn niet vergelijkbaar met de slaagkansen over een heel jaar. Dit komt vooral doordat woningzoekenden die in een heel jaar op huuraanbod reageren, veelal ook in de eerste helft van het jaar al op huuraanbod hebben gereageerd. Daardoor is het aantal woningzoekenden over een heel jaar niet twee keer zo hoog als over een half jaar. Als voorbeeld: over de eerste helft van 2016 gaat het om 51.016 woningzoekenden en over heel 2016 om 70.318 woningzoekenden.

Slaagkansberekening (reële slaagkans)

$$\left(\frac{\text{geslaagde kandidaten}}{\text{reagerende woningzoekenden} + \text{bemiddelde woningzoekenden zonder reactie}} \right) \times 100 = \text{reële slaagkans}$$

Sociale verhuringen (85%-afpraak)

In regionaal verband is de afspraak gemaakt om minimaal 85% van de vrijkomende zelfstandige woningen die voor verhuur bestemd blijven te verhuren met een netto huurprijs die onder de vrijesectorgrens ligt.

Starters

Indien een geslaagde woningzoekende geen zelfstandige woonruimte achterlaat behoort hij tot de groep starters. Het kan bijvoorbeeld gaan om iemand die bij zijn/haar ouders woont, bij iemand inwoont of op kamers woont. 'Doorstromers na echtscheiding' met meeverhuizende minderjarige kinderen tellen ook als doorstromer, ook als ze van buiten Haaglanden komen of geen zelfstandige woning achterlaten.

Te Woon

Woonbron biedt een deel van haar woningen Te Woon aan. Dit betekent dat de kandidaat zelf kan kiezen of hij wil huren of kopen. Daarbij zijn er twee verschillende huurvormen: 'gewoon huren' (waarbij de hoogte van de huur afhankelijk is van het inkomen) en huurvast. Daarnaast zijn er twee koopvormen: Koopgarant en Koopcomfort. In de advertentie staan richtprijzen voor Koopgarant en Koopcomfort en de huurprijzen: de hoge huurprijs geldt voor huishoudens met een inkomen boven € 34.085 per 1-1-2012) de lage huurprijs voor huishoudens die kunnen aantonen over een lager inkomen te beschikken. De huren voor huurvast staan niet vermeld. Te Woon woningen worden zonder passendheidseisen aangeboden, dat betekent dat iedereen ongeacht inkomen en huishoudgrootte kan reageren. Tevens wordt de volgorde van kandidaten bepaald door loting.

Urgentie (aan en via)

Bij regulier (dus via een advertentie) aangeboden woningen is de sluitingsdatum van de urgentie en de geldigheidstermijn van de urgentie tezamen met het zoekprofiel maatgevend voor het al dan niet via urgentie verkrijgen van een woning. Omdat bij bemiddelingen niet duidelijk is wat de reactiedatum is wordt daar een verhuring met een huuringangdatum die binnen een termijn van 90 dagen na de

afloopdatum van de urgentie nog als via urgentie toegewezen beschouwd. Ook hier wordt rekening gehouden met het zoekprofiel.

Bij verhuringen aan urgenten wordt niet gelet op het zoekprofiel en worden verhuringen met huuringang binnen de termijn van de urgentie ook meegenomen. Uiteraard vallen alle verhuringen via urgentie ook onder de categorie toewijzing "aan urgenten".

Verhuringen

Betreft het aantal verhuurde woningen in de onderzochte periode, op basis van de datum van huuringang. De verhuringen in de rapportage hebben betrekking op de verhuringen van de sociale verhuurders die bij de SVH zijn aangesloten. Het aantal verhuringen is gelijk aan het aantal geslaagde woningzoekenden. Naamswijzigingen en omzettingen van tijdelijke naar reguliere huurcontracten die verantwoord zijn in WBS, worden niet meegeteld bij de verhuringen.

Voorrangskandidaten (zie ook urgentie)

Voorrangskandidaten (urgenten) zijn woningzoekenden die een voorrangspositie innemen om medische, sociale of andere dringende redenen.

Wachtduur (=zuivere inschrijfduur)

De wachtduur of de (zuivere) inschrijfduur is de verstreken tijd sinds de inschrijfdatum. Voor starters is de (zuivere) inschrijfduur gelijk aan de woon-/inschrijfduur. Vanaf 2015 wordt in tabellen de mediane waarde weergegeven in plaats van het gemiddelde.

Wachtrij

Aantal zoekers gedeeld door het aantal geslaagde woningzoekers. Ook wel bekend als de "omgekeerde slaagkans".

Weigeringen

Woningzoekenden kunnen aangeboden woningen weigeren. Dit kan te maken hebben met bijvoorbeeld kenmerken van de woning of van de buurt. Ook de verhuurder kan een woning bij nader inzien weigeren te verhuren.

In de rapportage wordt uitgegaan van het netto aantal weigeringen, tenzij is vermeld dat het om de bruto-weigeringen gaat. De netto-weigeringen worden op basis van de bruto-weigeringen berekend met dien verstande dat weigeringen van mensen met een hoger rangnummer dan degene die de woning heeft geaccepteerd buiten beschouwing worden gelaten. In de rapportages over 2009 en voorgaande jaren is altijd van bruto-weigeringen gebruik gemaakt.

Woninglabeling

Bij advertenties kunnen voorwaarden worden toegevoegd. Woningen kunnen worden gelabeld naar inkomen, aantal verhuizende personen en leeftijd.

Woonduur doorstromers

Het aantal jaren dat een doorstromer op het laatste woonadres heeft gewoond.

Woon-/inschrijfduur

Voor starters die zich inschrijven is de inschrijfdatum de start van de woon-/inschrijfduur. Bij verhuringen vanaf december 2012 wordt de inschrijfduur bij doorstromers berekend door, op het moment van inschrijving, maximaal 5 jaar van de woonduur op te tellen bij de inschrijfduur (zonder de woonduur eerst te delen door 3). Vanaf 2015 wordt in tabellen de mediane waarde weergegeven (de middelste waarde uit de gesorteerde reeks) in plaats van het gemiddelde.

Zoekduur vanaf eerste reactie

Het aantal maanden dat is verstreken vanaf de eerste reactie. In tabellen wordt de mediane zoekduur per groep weergegeven.