

Afsprakenmonitor regio Haaglanden
› **Jaarmonitor 2017**



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

Jaarmonitor 2017

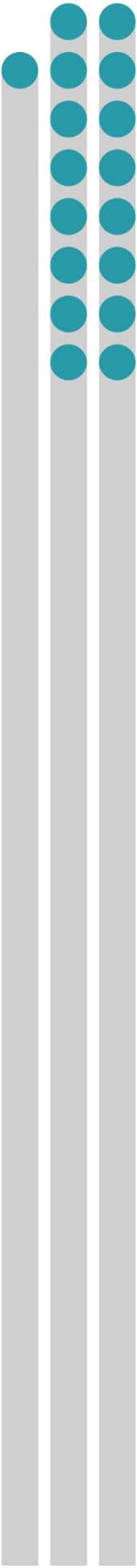
Uitgevoerd in opdracht van
Vereniging Sociale Verhuurders Haaglanden

6 maart 2018 > rapport 2018-02

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

Inhoudsopgave

1	Inleiding	7
2	Regionale prestatieafspraken	9
2.1	Tabellen prestatieafspraken	9
2.2	Toelichting wachttijdenmonitor	16
3	Huisvestingsverordening	21
A	Tabellenbijlage	29
B	Begrippenlijst	40
C	Definities hoofdstuk 2 - RPA	46
D	Definities hoofdstuk 3	48



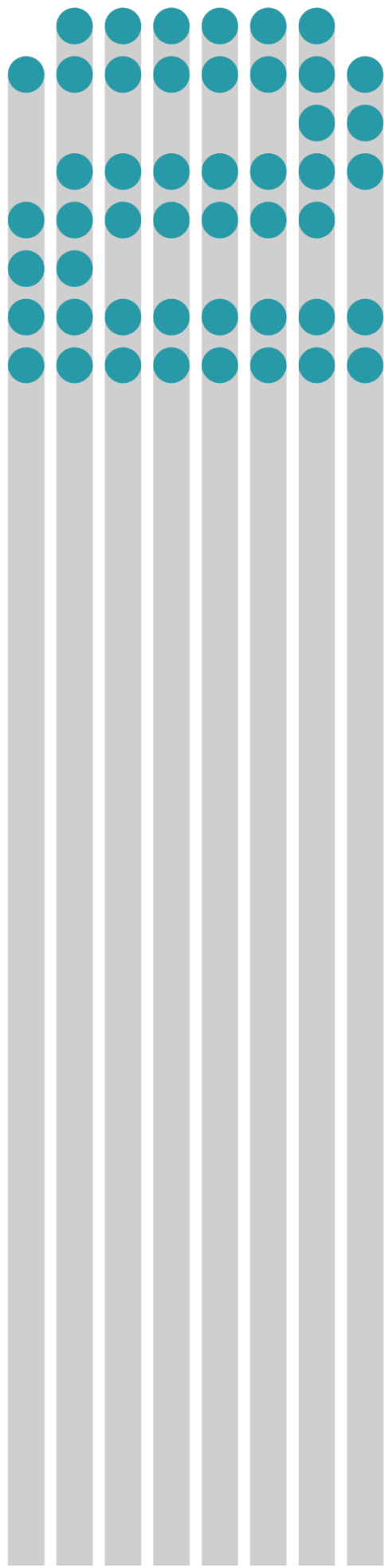
HOOFDSTUK

1

Inleiding

De gemeenten in de regio Haaglanden en de vereniging Sociale Verhuurders Haaglanden (SVH) hebben prestatieafspraken gemaakt voor de periode 2015-2018. Daarnaast leidt ook de Huisvestingsverordening tot een aantal afspraken op de sociale huurmarkt. In de voorliggende rapportage over 2017 laten we zien in hoeverre de prestatieafspraken¹ in 2017 zijn waargemaakt en in hoeverre aan de afspraken in de Huisvestingsverordening wordt voldaan.

¹ Het betreft de verhuringen met een datum huuringang in 2017, voor zover deze door de corporaties voor 15 januari 2017 zijn verwerkt. Woningen van Mooiland die in Woonnet worden aangeboden, maken geen deel uit van de prestatieafspraken en blijven in hoofdstuk 3 van deze rapportage dan ook buiten beschouwing. In hoofdstuk 4 over de HVO komen deze verhuringen wel aan bod.



2 Regionale prestatieafspraken

Artikel 3 Ontwikkeling woningvoorraad lid 1A Afspraken regionale voorraadontwikkeling

Om de financiële ruimte te vergroten zodat deze mede aangewend kan worden voor het betaalbaar houden van de sociale voorraad, verkopen corporaties regionaal in de totale werkingsperiode van de regionale prestatieafspraken, maximaal 10.000 sociale huurwoningen in 4 jaar aan zittende huurders of bij leegkomen.

Wanneer de financiële situatie of (wijzigend) Rijksbeleid een hoger aantal te verkopen woningen vereist, treedt SVH opnieuw in overleg met de gemeenten.

2.1 Tabellen prestatieafspraken

Tabel 2.1 Verkopen per gemeente, 2017 (en 2016)

gemeente	2017	2016
Delft	77	62
Den Haag	109	141
Leidschendam-Voorburg	25	65
Midden-Delfland	2	18
Pijnacker-Nootdorp	44	48
Rijswijk	66	21
Wassenaar	10	11
Westland	53	46
Zoetermeer	79	98
totaal	465	510

- Betreft verkopen aan zittende huurders of bij leegkomen.

Artikel 3 Ontwikkeling woningvoorraad

lid 1D Monitoren voorraadontwikkeling

Partijen monitoren de regionale en lokale afname van de woningvoorraad bij corporaties door verkoop, toename door nieuwbouw en de ontwikkeling van de sociale en de betaalbare voorraad regionaal en per gemeente.

Indien de afname van de sociale voorraad door de afspraken over het huurbeleid in de vrijkomende voorraad en het maximaal aantal te verkopen woningen, groter wordt dan de verwachte berekende omvang van de voorraad 31-12-2018 (131.000 sociale huurwoningen waarvan 104.000 in het betaalbare segment) gaan partijen regionaal opnieuw in gesprek om deze ontwikkeling te bespreken en eventueel aanvullende regionale prestatieafspraken te maken.

lid 2 Ruimtelijke spreiding en lokale voorraadontwikkeling

Bij een verandering (afname of toename) van de sociale en betaalbare voorraad in Haaglanden is het principe van de ongedeelde regio het uitgangspunt, (lokale) armoedeconcentraties zijn ongewenst. Elke deelnemende gemeente is en blijft in staat om zijn bouwsteen te leveren (voortkomend uit de specifieke opbouw van de regionale voorraad) aan de oplossing in de behoefte van het geheel op de sociale regionale woningmarkt.

Corporaties hebben in 2015 inzicht gegeven in de verwachte aantallen te verkopen en de ontwikkeling van de sociale en de betaalbare voorraad per gemeente. Bij een meer dan gemiddelde afname bij een of meerdere gemeenten, gaan partijen opnieuw aan tafel om deze ontwikkeling te bespreken en eventueel aanvullende prestatieafspraken te maken.

Jaarlijks vindt monitoring plaats van de lokale voorraadontwikkeling.

Tabel 2.2 Ontwikkeling voorraad sociale en betaalbare woningen in 2017

voorraadontwikkeling	sociaal	betaalbaar
voorraad per 1-1-2017	142.682	121.207
verkopen woningen	-261	-215
sloop woningen / uit beheer	-452	-450
nieuwbouw woningen (datum verhuring)	284	133
huurverandering bij mutatie	37	-204
huurverandering zittende huurder	-995	-365
overige mutaties	-284	-308
voorraad per 31-12-2017	141.011	119.798

- Betaalbare woningen zijn zelfstandige woningen met een subsidiabele huurprijs tot de hoge aftoppingsgrens (€635,05; prijspeil 2017)
- Sociale woningen zijn zelfstandige woningen met een netto huurprijs tot de vrijesectorgrens (€710,68; prijspeil 2017)
- Woningen worden tot de nieuwbouw in 2017 gerekend als de ingangsdatum van het huurcontract in 2017 ligt en het een eerste verhuring van een nieuwe zelfstandige woning betreft.
- Huurverandering bij mutatie betreft de harmonisatie van de huurprijs bij mutatie.
- Huurveranderingen bij zittende huurders betreffende de huurverhogingen per 1 juli van het jaar.
- Overige mutaties zijn veranderingen die niet tot één van bovenstaande categorieën gerekend kunnen worden, zoals bijvoorbeeld uit beheer halen van woningen of terugkoop van woningen.

Tabel 2.3 **Ontwikkeling voorraad sociale woningen per gemeente in 2017**

mutaties sociale voorraad in 2017	sociale voorraad 1-1-2017	sociale voorraad 31-12-2017	ontwikkeling sociale voorraad 2017
Delft	19.778	19.549	-229
Den Haag	71.828	71.269	-559
Leidschendam-Voorburg	8.717	8.616	-101
Midden-Delfland	1.448	1.444	-4
Pijnacker-Nootdorp	3.196	3.115	-81
Rijswijk	8.288	8.206	-82
Wassenaar	2.911	2.840	-71
Westland	9.570	9.396	-174
Zoetermeer	16.946	16.576	-370
totaal	142.682	141.011	-1.671

- Sociale woningen zijn zelfstandige woningen met een netto huurprijs tot de vrijesectorgrens (€710,68; prijspeil 2017)

Tabel 2.4 **Ontwikkeling voorraad betaalbare woningen per gemeente in 2017**

mutaties betaalbare voorraad in 2017	betaalbare voorraad 1-1-2017	betaalbare voorraad 31-12-2017	ontwikkeling betaalbare voorraad 2017
Delft	17.734	17.531	-203
Den Haag	62.046	61.423	-623
Leidschendam-Voorburg	7.480	7.487	7
Midden-Delfland	1.122	1.162	40
Pijnacker-Nootdorp	2.187	2.178	-9
Rijswijk	7.402	7.281	-121
Wassenaar	2.473	2.400	-73
Westland	7.236	7.087	-149
Zoetermeer	13.527	13.249	-278
totaal	121.207	119.798	-1.409

- Betaalbare woningen zijn zelfstandige woningen met een subsidiabele huurprijs tot de hoge aftoppingsgrens (€635,05; prijspeil 2017)

Artikel 3 Ontwikkeling woningvoorraad

lid 1B Sociale huurvoorraad

Om de beschikbaarheid van betaalbare woningen voor woningzoekenden (waaronder minima en HT-doelgroep) met lage inkomens te garanderen, maken partijen met betrekking tot de vrijkomende voorraad de volgende afspraken:

- › Corporaties houden bij vrijkomen regionaal minimaal 70% van de zelfstandige sociale huurwoningen (die voor verhuur bestemd blijven) "betaalbaar". Onder "betaalbaar" wordt verstaan een subsidiabele huur die eventueel door een energierectie¹ onder de tweede aftoppingsgrens van de Huurtoeslag valt.
- › Corporaties houden bij vrijkomen regionaal minimaal 85% van de zelfstandige woningen (die voor verhuur bestemd blijven) "sociaal". Wanneer de financiële situatie of (wijzigend) Rijksbeleid een hoger aantal te liberaliseren woningen vereist, treedt de SVH opnieuw in overleg met de gemeenten. Onder "sociaal" wordt verstaan een huur die onder de Rijksregulering m.b.t. de definitie van de sociale huurvoorraad van corporaties valt.

¹ De invoering van de passendheidstoets per 1 januari 2016 heeft de mogelijkheden om een energierectie toe te passen beperkt.

Tabel 2.5 Vrijkomend aanbod van zelfstandige woningen (85%-afspraken sociale verhueringen), 2017 (en 2016)

toewijzing vrijkomend aanbod - 85%-afspraken	2017	2016
verhueringen via WBS	9.106	8.976
verhueringen buiten WBS (vrije sector)	662	839
totaal meetellend voor 85%-afspraken	9.768	9.815
verhueringen onder vrije-sectorgrens	8.927	8.717
totaal verhuurd binnen 85%-afspraken	91,4%	88,8%

- Voor de berekening van de 85%-afspraken tellen alle verhueringen van zelfstandige woningen mee. Dit betreft ook de verhueringen die niet via WBS zijn gegaan. De sociale verhueringen zijn de verhueringen van zelfstandige woningen met een netto huurprijs onder de vrijesectorgrens (€710,68; prijspeil 2017)

Tabel 2.6 Vrijkomend aanbod van zelfstandige woningen onder de vrijesectorgrens (70%-afspraken betaalbare verhueringen), 2017 (en 2016)

toewijzing vrijkomend aanbod - 70%-afspraken	2017	2016
verhueringen onder vrije-sectorgrens	8.927	8.717
verhueringen onder hoogste aftoppingsgrens (subsidiabele huur)	7.427	7.152
totaal verhuurd binnen 70%-afspraken	83,2%	82,0%

- Voor de berekening van de 70%-afspraken tellen alle verhueringen van zelfstandige woningen met een netto huurprijs tot de vrijesectorgrens (€710,68; prijspeil 2017) mee. De betaalbare verhueringen zijn de verhueringen van zelfstandige woningen met een subsidiabele huurprijs tot de hoge aftoppingsgrens (€635,05; prijspeil 2017)

Artikel 2 Positie woningzoekenden

lid 1 Posities van woningzoekenden

Partijen spreken af de posities van groepen woningzoekenden op de woningmarkt zorgvuldig te monitoren. Deze monitoring gebeurt via de wachttijdenmonitor. Indien gesignaleerd wordt dat de positie van een bepaalde groep woningzoekenden significant afwijkt óf zich sterk negatief ontwikkelt, treden partijen lokaal of (sub)regionaal in overleg over de vraag of en op welke wijze hierop kan worden ingegrepen.

Tabel 2.7 Wachttijdenmonitor (mediane inschrijfduur in maanden), 2017

leeftijd	2017	2016	verandering
18-22 jaar	38	41	-6%
23-26 jaar	62	54	13%
27-54 jaar	53	42	25%
55-64 jaar	21	21	3%
65-69 jaar	23	25	-8%
70 jaar en ouder	18	17	8%
aantal personen			
1 persoon	46	42	9%
2 personen	46	38	20%
3 personen	39	34	16%
4 personen	53	40	34%
5 personen	55	59	-6%
6 en meer personen	70	44	-
doorstromer/starter			
doorstromer	27	26	4%
starter	59	52	14%
inkomen			
totale HT-doelgroep	47	41	13%
- waarvan minima	44	41	9%
- waarvan ov. HT-doelgroep	53	44	19%
middeninkomens	42	37	12%
totale EU-doelgroep	45	41	12%
gemeente			
Delft	46	40	15%
Den Haag	43	40	6%
Leidschendam-Voorburg	41	34	20%
Midden-Delfland	32	50	-36%
Pijnacker-Nootdorp	59	61	-3%
Rijswijk	58	40	45%
Wassenaar	41	37	13%
Westland	40	28	45%
Zoetermeer	58	42	37%
totaal	45	40	13%

- Verhuringen via woon-/inschrijfduur, uitgezonderd studentenwoningen, onzelfstandige woningen, vrijesectorwoningen en hoge inkomens (boven 1,5 maal HT-grens voor meerpersoonshuishoudens).
- In 2017 zijn er 4.604 toewijzingen via woon-/inschrijfduur. Hiervan tellen er 4.503 mee in deze tabel.

Tabel 2.8 Wachttijdenmonitor (mediane inschrijfduur in maanden) per gemeente, 2017

leeftijd	Delft	Den Haag	Leidschendam-Voorburg	Midden-Delfland	Pijnacker-Noordorp	Rijswijk	Wassenaar	Westland	Zoetermeer	totaal
18-22 jaar	37	37	38	-	-	-	-	47	42	38
23-26 jaar	60	58	75	-	(59)	67	(33)	58	66	62
27-54 jaar	54	51	58	36	80	59	49	42	64	53
55-64 jaar	17	22	20	18	(43)	35	(35)	15	30	21
65-69 jaar	30	21	25	-	-	82	-	23	22	23
70 jaar en ouder	12	14	16	(31)	(38)	17	33	45	21	18
aantal personen										
1 persoon	50	44	35	31	48	63	37	37	57	46
2 personen	48	39	49	26	(74)	57	69	42	67	46
3 personen	30	37	40	(56)	(59)	39	29	42	55	39
4 personen	41	59	73	(35)	-	39	42	37	59	53
5 personen	(44)	56	(62)	-	-	(98)	-	(39)	64	55
6 en meer personen	-	-	-	-	-	-	-	-	(64)	70
doorstromer/starter										
doorstromer	24	23	35	31	44	35	41	30	38	27
starter	58	56	73	(57)	73	71	-	52	66	59
inkomen										
totale HT-doelgroep	46	44	40	31	67	53	42	47	61	47
- waarvan minima	44	41	37	31	67	52	41	35	61	44
- waarvan ov. HT-doelgroep	53	47	65	(32)	38	62	46	69	59	53
middeninkomens	50	39	59	(56)	59	67	34	35	37	42
totale EU-doelgroep	47	43	41	32	59	56	41	40	59	45
totaal	46	43	41	32	59	58	41	40	58	45

- Verhuringen via woon-/inschrijfduur, uitgezonderd studentenwoningen, onzelfstandige woningen, vrijesectorwoningen en hoge inkomens (boven 1,5 maal HT-grens voor meerpersoonshuishoudens).
- In 2017 zijn er 4.604 toewijzingen via woon-/inschrijfduur. Hiervan tellen er 4.503 mee in deze tabel.
- Bij minder dan 5 waarnemingen wordt de inschrijfduur niet weergegeven; bij 5-9 waarnemingen in grijs en tussen haken.
- In bijlage A zijn de inschrijfduren van 2016 weergegeven en daarnaast de wachttijden naar kenmerk van de woningen en naar een uitgebreide doelgroepindeling, voor 2017.

Artikel 3 Ontwikkeling woningvoorraad

Lid 4 Voorwaarden verkochte sociale huurwoningen

Verkoop van sociale huurwoningen vindt plaats onder de volgende voorwaarden:

- › De corporatie legt de betreffende gemeente tijdig de verkoopplannen voor.
- › Gemeenten spannen zich in om de procedures bij de verkoop van woningen van de SVH-corporaties soepel te laten verlopen.
- › Bij complexgewijze verkoop van sociale huurwoningen worden deze complexen in eerste instantie onder de aandacht gebracht van toegelaten instellingen die werkzaam zijn in de regio Haaglanden.
- › Te verkopen individuele huurwoningen worden in eerste instantie onder de aandacht gebracht van zittende huurders, die gezien hun inkomen in staat zijn een woning te kopen
- › Om verkoop onder woningzoekenden met een inkomen tot de lage middeninkomensgrens te bevorderen:
 - worden te verkopen woningen indien mogelijk geadverteerd op de regionale woonruimteverdeling-website;
 - wordt onderzocht of het mogelijk is op de regionale woonruimteverdeling-website informatie te plaatsen waarmee hypotheeklasten en huurprijs vergeleken kunnen worden.

Corporaties geven jaarlijks inzicht in de inkomensgroepen waartoe de kopers van voormalige sociale huurwoningen behoren

Tabel 2.9 Verkochte sociale huurwoningen - inzicht in inkomensgroepen kopers, 2017

gemeente	< €36.165	€36.165 - €45.000	> €45.000 / ink. onbekend	totaal
Delft	43	2	32	77
Den Haag	8	12	89	109
Leidschendam-Voorburg	8	4	13	25
Midden-Delfland	0	0	2	2
Pijnacker-Nootdorp	11	10	23	44
Rijswijk	1	3	62	66
Wassenaar	1	2	7	10
Westland	18	2	33	53
Zoetermeer	22	10	47	79
totaal	112	45	308	465

- Betreft verkopen aan zittende huurders of bij leegkomen.
- Verkopen waarbij het inkomen onbekend is zijn in de hoogste inkomensklasse ingedeeld

2.2 Toelichting wachttijdenmonitor

Verschillen naar kenmerken van het huishouden

De wachttijdenmonitor (tabel 2.7) laat zien dat de wachttijd (ofwel de mediane inschrijfduur) in de regio Haaglanden in 2017 met 5 maanden is toegenomen. Van 40 maanden in 2016 naar 45 maanden in 2017, een toename met 13%. Over de eerste helft van 2017 bedraagt de wachtduur 46 maanden. Dat betekent dat de stijging van de wachtduur zich in de tweede helft van 2017 niet heeft doorgezet. De wachttijdenmonitor is een indicator voor de benodigde inschrijfduur voor een woningzoekenden die via een advertentie op een woning reageert. In deze paragraaf wordt nader ingegaan op de wachttijdmonitor en de verschillen naar leeftijd, omvang en inkomen van het huishouden. Daarbij wordt eveneens gekeken naar de slaagkans van de verschillende groepen. Tabel 2.10 geeft een overzicht van de wachttijd en slaagkans naar verschillende kenmerken.

De mediane wachttijd in 2017 is voor een doorstromer 27 maanden en voor een starter 59 maanden. Voor beide groepen is de wachttijd in 2017 toegenomen ten opzichte van 2016. Het verschil in wachttijd tussen starters en doorstromers kan worden verklaard door het feit dat bij doorstromers de rangorde wordt bepaald door de inschrijfduur in combinatie met de woonduur tot een maximum van 5 jaar. Ondanks het feit dat de wachttijd voor starters hoger is, verschilt de slaagkans van beide groepen niet veel. Dat kan deels verklaard worden door het feit dat een relatief groter deel van de geslaagde starters een woning toegewezen heeft gekregen via bemiddeling (urgentie, lokaal maatwerk of overige bemiddeling). In 2017 is 38% van de doorstromers niet geslaagd via woon-/inschrijfduur, voor starters ligt dit aandeel op 60%. Ten opzichte van 2016 zijn er relatief iets meer starters en doorstromers geslaagd via woon-/inschrijfduur.

De mediane wachttijd voor huishoudens met vier of meer personen is relatief hoog. Van de grote huishoudens (6 en meer personen) slaagt 89% niet via woon-/inschrijfduur. Deze doelgroep slaagt voor een groot deel via lokaal maatwerk, urgentie of overige bemiddeling. De slaagkans van huishoudens met 6 of meer personen ligt met 14,5% boven de regionale slaagkans van 12,4%. Eenpersoons-huishoudens hebben een relatief kortere wachttijd, vooral als het doorstromers zijn. Ook de slaagkans van deze groep huishoudens ligt boven het regionale gemiddelde.

De mediane wachttijd van jonge huishoudens in de leeftijd van 23 tot en met 26 is hoog met 62 maanden in 2017. De overige indicatoren (slaaagkans en aandeel niet geslaagd via woon-/inschrijfduur) scoren rond het regionale gemiddelde. Ook de wachttijd van huishoudens in de leeftijd 27-34 jaar is hoog (62 maanden). De mediane wachttijd van de oudere huishoudens is relatief laag en de slaagkans van deze groep is hoog.

Een uitsplitsing naar inkomen en andere kenmerken van de geslaagde woningzoekenden laat verschillen zien als het gaat om de mediane wachttijd. Voor minima is de wachtduur 44 maanden, voor de overige HT-doelgroep 53 maanden. Daarmee is de wachttijd voor de overige HT-doelgroep flink toegenomen ten opzichte van 2016. Ook de slaagkans van de overige HT-doelgroep is relatief laag (7,6%). Dat geldt zowel voor de grotere als voor de kleinere huishoudens in deze groep. De overige HT-doelgroep met vijf of meer personen heeft te maken met een hoge mediane wachttijd (81 maanden) en een lage slaagkans (4,6%). Wel slaagt een groter deel van deze doelgroep via bemiddeling (urgentie, lokaal maatwerk of overige bemiddeling).

Tabel 2.10 Wachttijden en overige indicatoren naar kenmerken van het huishouden, 2017

	inschrijfduur totaal	inschrijfduur starters	inschrijfduur doorstromers	niet geslaagd via WID	slaagkans	geslaagden (slaagkans)
categorie						
starter	59	59	-	60%	13,2%	5.177
doorstromer	27	-	27	38%	11,5%	3.917
huishoudenomvang						
1 persoon	46	58	19	49%	13,7%	5.365
2 personen	46	64	28	48%	11,7%	1.801
3 personen	39	58	34	49%	10,6%	1.055
4 personen	53	74	49	54%	9,8%	531
5 personen	55	-	55	70%	9,9%	232
6 en meer personen	70	-	80	89%	14,5%	110
leeftijd						
t/m 22 jaar	38	40	7	72%	13,4%	1.268
23-26 jaar	62	64	22	50%	11,8%	1.541
27-34 jaar	62	72	31	49%	10,2%	1.858
35-44 jaar	42	64	31	52%	10,6%	1.396
45-54 jaar	41	64	33	52%	11,7%	1.152
55-64 jaar	21	21	23	33%	17,8%	973
65-74 jaar	21	15	23	33%	19,3%	530
75 jaar of ouder	19	(75)	18	49%	30,1%	376
inkomen						
HT-doelgroep	47	59	26	57%	12,2%	7.419
- waarvan minima	44	57	24	60%	14,4%	5.932
- waarvan ov. HT	53	65	29	37%	7,6%	1.487
ov. middeninkomen	42	58	31	28%	13,6%	1.544
EU-doelgroep (totaal)	45	59	26	52%	12,4%	8.841
indeling in doelgroepen						
HT-doelgroep <23, 1p	39	40	6	72%	15,3%	1.074
HT-doelgroep <23, 2p	42	44	-	79%	7,2%	119
minima, 23-54, 1p	62	67	19	59%	13,5%	1.922
minima, 23-54, 2p	50	69	24	59%	12,5%	780
minima, 3+4p	43	67	38	61%	12,5%	966
minima, 5+p	54	-	55	92%	15,1%	198
ov HT, 23-54, 1p	64	68	21	35%	6,6%	501
ov HT, 23-54, 2p	60	71	33	33%	6,1%	202
ov HT, 3+4p	47	65	42	51%	5,8%	254
ov HT, 5+p	81	-	81	74%	6,0%	50
HT-EU, 23-54, 1p	53	65	22	23%	12,5%	522
HT-EU, 23-54, 2p	44	56	32	15%	14,2%	220
HT-45.225, 3+p	41	54	39	28%	10,8%	456
totaal	45	59	27	50%	12,4%	9.094
aantal verhueringen	4.503	2.059	2.444	4.909		

- In 2017 zijn er 4.604 toewijzingen via woon-/inschrijfduur. Hiervan tellen er 4.503 mee in deze tabel.
- Bij minder dan 5 waarnemingen wordt de inschrijfduur niet weergegeven; bij 5-9 waarnemingen in grijs en tussen haken.

Verschillen per gemeente

De mediane wachttijd verschilt per gemeente (tabel 2.8). Er zijn enkele gemeenten met een relatief hoge mediane wachttijd in 2017. Pijnacker-Nootdorp, Rijswijk en Zoetermeer scoren het hoogst met een wachttijd van respectievelijk 59, 58 en 58 maanden.

Delft

De wachtduur in Delft ligt rond het regionale gemiddelde. Voor doorstromers is de wachtduur relatief laag.

Den Haag

Den Haag kent een gemiddelde wachtduur, maar zowel voor starters als voor doorstromers is de wachtduur relatief laag.

Leidschendam-Voorburg

In Leidschendam-Voorburg ligt de wachtduur onder het regionale gemiddelde, maar uitgesplitst naar starters en doorstromers blijkt de wachtduur bij beide groepen boven het gemiddelde te liggen. In het begin van deze paragraaf werd geconstateerd dat de mediane wachttijd voor jonge huishoudens in de leeftijd van 23 tot en met 26 jaar in 2017 hoog is. De mediane wachttijd voor deze huishoudens ligt in de gemeente Leidschendam-Voorburg (75 maanden) ruim boven de regionale mediaan.

Midden-Delfland

De mediane wachttijd in Midden-Delfland fluctueert per periode. In 2017 is de mediane wachttijd weer lager (32 maanden) dan in 2016 (50 maanden). In Midden-Delfland zijn 2017 relatief meer eenpersoonshuishoudens geslaagd, in de leeftijd vanaf 27 jaar en met een minimum inkomen (nieuwbouw voor urgenten in de eerste helft van 2017).

Pijnacker-Nootdorp

Pijnacker-Nootdorp kent samen met Rijswijk en Zoetermeer de hoogste wachtduur binnen de regio. Voor de gemeente Pijnacker-Nootdorp geldt dat een hoge mediane wachttijd zich voordoet bij doorstromers en starters.

Rijswijk

De wachtduur is hoog in Rijswijk, zowel bij starters als bij doorstromers. Bij eenpersoonshuishoudens is het regionale gemiddelde 46 maanden; in Rijswijk bedraagt de wachtduur 63 maanden.

Wassenaar

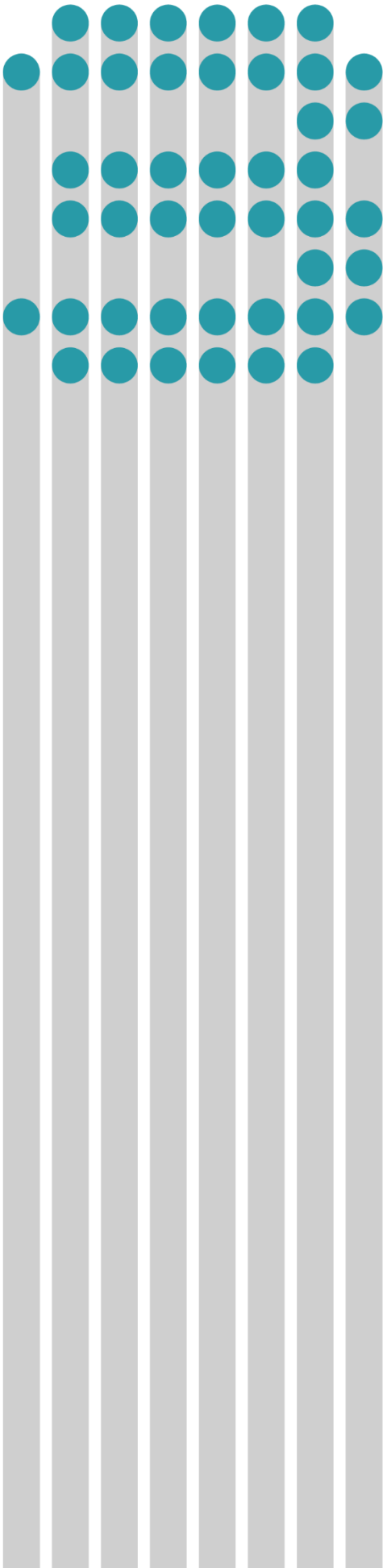
De wachtduur in Wassenaar ligt onder het regionale gemiddelde. Er worden weinig starters via woon-/inschrijfdur geholpen, waardoor een referentiecijfer voor deze groep ontbreekt.

Westland

De mediane wachttijd van starters in de gemeente Westland ligt duidelijk onder de regionale mediaan, als gevolg van de voorrangsregeling voor starters binnen de gemeente.

Zoetermeer

Voor de HT-doelgroep zijn de wachttijden het hoogst in Zoetermeer. De hoge wachtduur geldt zowel voor de minima als voor de overige HT-doelgroep.



3

Huisvestingsverordening

De rangorde van selectie van woningzoekenden is overeenkomstig artikel 'Volgordebepaling woningzoekenden' in de Huisvestingsverordeningen van de negen regiogemeenten.

In dit artikel wordt de rangorde bij toewijzing aangegeven indien meerdere woningzoekenden reageren op het aanbod:

1. woningzoekenden waarvoor burgemeester en wethouders op grond van een wettelijke taakstelling, volgens artikel 16, sub a van de Huisvestingswet 2014, verantwoordelijkheid dragen;
2. woningzoekenden met een sociale en/of medische voorrangsverklaring of woonkostentoeslag (financiële urgentie);
3. woningzoekenden die een voorrangsverklaring hebben in verband met herstructurering;
4. woningzoekenden die gebruik kunnen maken van de 25% lokaal maatwerk;
5. alle andere woningzoekenden.

Toelichting op het lokaal maatwerk staat vermeld in artikel 'regionale binding en lokaal maatwerk'. Voor het oplossen van lokale knelpunten kunnen burgemeester & wethouders besluiten, na overleg met woningcorporaties, dat maximaal 25% van de voor verhuur vrijkomende woonruimte gericht wordt toegewezen, waarbij zij als uitgangspunten hanteren

- a. de regels moeten transparant en inzichtelijk zijn voor woningzoekenden;
- b. er is aantoonbaar sprake van schaarste en verdringing in de benoemde categorieën knelpunten, binnen de uitgangspunten van artikel 2 van de Huisvestingswet 2014.

Voor de diverse categorieën wordt verwezen naar de begrippenlijst.

In tabel 3.1 is weergegeven hoe de woningen zijn aangeboden; in tabel 3.2 op basis waarvan de woningen zijn toegewezen.

Tabel 3.1 **Overzichtstabel wijze van aanbidding, 2017 (en 2016)**

aanbiedingswijze	2017	2017 (%)	2016 (%)
aanbodmodel	6.718	70%	68%
loting	236	2%	2%
direct te huur	224	2%	4%
leefstijl en overige	82	1%	1%
subtotaal via Woonnet	7.260	76%	75%
niet-geadverteerd aanbod	2.303	24%	25%
totaal	9.563	100%	100%

- Alleen verhuringen via WBS, inclusief Mooiland

Tabel 3.2 **Overzichtstabel van de basis voor verhuring, naar reguliere verhuringen, verhuringen met voorrang en verhuringen via lokaal maatwerk, 2017**

basis voor verhuring	regulier	voorrang	lokaal maatwerk	totaal
via urgentie	0	2.295	0	2.295
- waarvan statushouders	0	729	0	729
- waarvan overig	0	1.566	0	1.566
via lokaal maatwerk	45	34	593	672
via woon-/inschrijfduur	4.636	0	0	4.636
via overige bemiddeling	1.019	427	0	1.446
via loting	210	0	0	210
via direct te huur	224	0	0	224
via leefstijl en diversen	80	0	0	80
totaal	6.214	2.756	593	9.563

- Alleen verhuringen via WBS, inclusief Mooiland;
- De kolom lokaal maatwerk geeft de aantallen lokaal maatwerk volgens toewijzing; de rij 'via lokaal maatwerk' bevat alle toewijzingen die in de huisvestingsverordening meetellen als lokaal maatwerk;
- Alle verhuringen aan statushouders worden gerekend tot verhuringen via urgentie;
- Zie tabel 3.3, 3.5, 3.8 en 3.9 voor een uitsplitsing van de verhuringen via urgentie;
- Zie tabel 3.6 voor een uitsplitsing van de verhuringen via lokaal maatwerk;
- Zie tabel 3.7 voor een uitsplitsing van de verhuringen via overige bemiddeling.

Tabel 3.3 **Verhuringen via urgentie, 2017 (en 2016)²**

via urgentie	aantal 2017	% 2017	aantal 2016	% 2016
stadsvernieuwing	196	9%	337	14%
medisch	283	12%	281	11%
sociaal	782	34%	685	28%
sociaal/medisch	278	12%	136	6%
statushouders	729	32%	998	40%
overig	27	1%	32	1%
totaal via urgentie	2.295	100%	2.469	100%

- Verhuringen aan statushouders worden gerekend tot verhuringen via urgentie, ook indien sprake is van bemiddeling;

Tabel 3.4 **Verhuringen via urgentie aan statushouders, 2017 (en 2016)**

huisvesting statushouders	totaal 2017	onzelfstandig	totaal 2016	onzelfstandig
toewijzingen via urgentie	2.295	147	2.469	29
- waarvan aan statushouders	729	147	998	29
- gehuisveste statushouders (aantal personen)	1.510	147	1.495	29

- Verhuringen aan statushouders worden gerekend tot verhuringen via urgentie, ook indien sprake is van bemiddeling;

² Het aantal sociaal/medische urgenties is sterk toegenomen in 2017 ten opzichte van 2016. In de gemeente Den Haag is het aantal 197, tegenover 74 in 2016. Ook in Leidschendam-Voorburg, Pijnacker-Nootdorp en Rijswijk ligt het aantal in 2017 hoger dan in 2016.

Tabel 3.5 Verhuisstromen – aantal huishoudens (via urgentie, exclusief statushouders), 2017

herkomstgemeente	vestigingsgemeente										totaal
	Delft	Den Haag	Leidschendam-Voorburg	Midden-Delfland	Pijnacker-Nootdorp	Rijswijk	Wassenaar	Westland	Zoetermeer	totaal (%)	
Delft	59%	18%	3%	5%	4%	6%	0%	3%	2%	100%	146
Den Haag	1%	79%	6%	1%	1%	6%	1%	1%	4%	100%	1.018
Leidschendam-Voorburg	5%	29%	44%	0%	0%	5%	0%	5%	12%	100%	41
Midden-Delfland	13%	13%	0%	63%	0%	13%	0%	0%	0%	100%	8
Pijnacker-Nootdorp	31%	6%	0%	0%	50%	0%	0%	0%	13%	100%	16
Rijswijk	4%	30%	11%	4%	4%	36%	0%	4%	6%	100%	47
Wassenaar	0%	33%	33%	0%	0%	33%	0%	0%	0%	100%	3
Westland	5%	25%	0%	3%	0%	8%	0%	58%	3%	100%	40
Zoetermeer	1%	14%	4%	1%	3%	3%	0%	1%	75%	100%	197
buiten Haaglanden	12%	52%	0%	0%	2%	8%	2%	2%	22%	100%	50
rechtspersoon	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	-	0
totaal	8%	59%	6%	1%	2%	7%	1%	3%	13%	100%	1.566
totaal	118	925	95	22	33	105	8	49	211	1.566	1.566
saldo in- en uitstroom	-28	-93	54	14	17	58	5	9	14	50	50

De tabel betreft de herkomstgemeente en de vestigingsgemeente van huishoudens die via urgentie zijn geslaagd, exclusief statushouders. De tabel dient als volgt te worden gelezen. De herkomstgemeente is de woongemeente waar de urgente woningzoekende woonde voor de verhuizing. De vestigingsgemeente is de gemeente waar de urgent woningzoekende een woning heeft gehuurd. Er zijn 146 urgent woningzoekenden afkomstig uit Delft geslaagd in 2017. Hiervan heeft 59% in Delft een woning gevonden. In Delft zijn in totaal 118 urgenten (exclusief statushouders) gehuisvest.

Tabel 3.6 Verhuringen via lokaal maatwerk, per gemeente, 2017

regel lokaal maatwerk	Delft	Den Haag	Leidschendam-Voorburg	Midden-Delfland	Pijnacker-Nootdorp*	Rijswijk	Wassenaar	Westland	Zoetermeer	totaal	relatief (%)
1. doorstroming uit goedkope woningen				1						1	0%
2. doorstroming uit goedkoop -> VS of niet-egw<VS						33			72	105	16%
3. doorstroming uit corporatiewoning				6						6	1%
4/5. doorstr. uit grote won. -> VS of niet-EGW <VS <80m2	7	35	5			5			20	72	11%
6. doorstr. Uit betaalbare corporatiewoning -> duurder					6					6	1%
7. voorrang binnen eigen wijk/kern			5				2	12		19	3%
8. voorrang voor minima -> goedkoop						62				62	9%
9. doorstroming 55+ uit eengezinswoning -> sen.won.	1						6			7	1%
10. doorstroming 65+ uit corp.won. -> niet-EGW			15					2		17	3%
11. voorrang voor starters				17			18	31		66	10%
12. voorrang tot 23 jaar -> goedkoop			6						62	68	10%
13/14. voorrang voor 3+/4+ kinderen	10	39				12				61	9%
15. voorrang voor HT-doelgroep					43					43	6%
... voorrang Midden-Delfland op nieuwbouw				6						6	1%
... voorrang tot 27 jaar					2			16		18	3%
subtotaal via advertentie	18	74	31	30	51	112	26	61	154	557	83%
leefbaarheid/sociale cohesie		13	3			1			3	20	3%
maatwerk	3		2	1		4			6	16	2%
subtotaal volgens toewijzing	21	87	36	31	51	117	26	61	163	593	88%
doorstroming/seniorenmakelaar	2	1	3	1		1		2		10	1%
doorschuiven	9	4	3	2				1	11	30	4%
groepswonon & coöptatie						2			3	5	1%
directiebesluit & hardheidsclausule B&W		16						5	13	34	5%
totaal lokaal maatwerk	32	108	42	34	51	120	26	69	190	672	100%
- niet meetellend voor HVO		3						3		6	1%
verhuringen HVO 2017	1.147	4.419	500	134	168	504	133	533	1.087	8.625	
percentage lokaal maatwerk	3%	2%	8%	25%	30%	24%	20%	12%	17%	7,7%	
verhuringen HVO vorig jaar (2016)	1.109	4.062	506	113	162	604	104	473	1.292	8.425	
percentage lokaal maatwerk o.b.v. vorig jaar	3%	3%	8%	30%	31%	20%	25%	14%	15%	7,9%	

* In Pijnacker-Nootdorp is er onderscheid tussen woningen tot de betreffende aftoppingsgrens en de woningen daarboven; zie DWEX-rapport B02 blad-d voor een uitsplitsing in deze categorieën.

- Vrijesectorwoningen, onzelfstandige woningen, studentenwoningen zijn buiten beschouwing gelaten, evenals tijdelijke verhuringen in Delft Midden-Delfland, Pijnacker-Nootdorp, Rijswijk, Westland en Zoetermeer.
- Bij de per oktober 2015 vervallen categorieën zijn de aantallen tussen rechte haken weergegeven.
- 'VS' betekent vrije sector.
- 'EGW' betekent eengezinswoning.
- De categorie 'voorrang tot 27 jaar' is in het eerste kwartaal van 2017 per abuis verleend door een fout in de programmatuur.
- De categorieën lokaal maatwerk staan toegelicht in de Begrippenlijst, onder het kopje 'Lokaal maatwerk'.

Tabel 3.7 Verhuringen via overige bemiddeling uitgesplitst, 2017

	Delft	Den Haag	Leidschendam-Voorburg	Midden-Delfland	Pijnacker-Nootdorp	Rijswijk	Wassenaar	Westland	Zoetermeer	totaal
bemiddelingen meegeteld bij regulier	104	790	12	0	11	27	13	43	19	1.019
campuscontract	0	437	0	0	0	0	0	0	0	437
studentenwoning	0	16	0	0	0	0	0	0	9	25
coöptatie	78	12	0	-	1	-	0	0	-	91
tijdelijke verhuur	0	168	0	0	1	0	7	0	0	176
vrije sector	4	16	5	0	0	15	0	23	0	63
directe verhuur	14	69	2	0	0	0	5	14	1	105
groepswonen	2	30	0	-	7	-	0	0	-	39
alsnog via bemiddeling verhuurd	0	1	0	0	0	0	0	0	0	1
doorschuiving	-	-	-	-	0	2	1	-	-	3
woningruil	6	41	5	0	2	10	0	6	9	79
bemiddelingen meegeteld bij voorrang	19	280	19	7	4	32	4	4	58	427
stichtingen, instellingen, convenanten	8	263	14	7	3	26	0	0	47	368
miva-vwg	1	1	4	0	0	2	2	3	9	22
herstructureringskandidaat	1	4	0	0	0	1	0	1	1	8
bo claim	0	12	0	0	0	0	0	0	1	13
hardheidsclausule	0	-	0	-	0	1	0	-	-	1
directiebesluit	9	-	1	-	1	2	2	-	-	15
totaal via overige bemiddeling	123	1.070	31	7	15	59	17	47	77	1.446
totaal aantal verhuringen	1.254	5.134	515	143	177	520	150	581	1.089	9.563
percentage via overige bemiddeling	10%	21%	6%	5%	8%	11%	11%	8%	7%	15%

- '-' betekent niet van toepassing in de betreffende gemeente; telt in deze gemeente als lokaal maatwerk.
- Exclusief urgenties.

Tabel 3.8 Verhuringen aan huishoudens met een urgentiestatus, naar urgentiesoort, 2017

aanwezige urgentiestatus	via urgentie	niet via urgentie	totaal
stadsvernieuwing	196	11	207
medisch	283	5	288
sociaal	782	16	798
sociaal/medisch	278	4	282
mantelzorg	9	0	9
financieel	18	1	19
statushouder	729	0	729
met urgentiestatus totaal	2.295	37	2.332

Tabel 3.9 Verhuringen aan huishoudens met een urgentiestatus, naar gemeente van vestiging, 2017

vestigingsgemeente	toewijzing via urgentie							niet via urgentie	totaal
	stadsvernieuwing	medisch	sociaal	sociaal/medisch	statushouders	overig	subtotaal via urgentie		
Delft	8	5	93	12	65	0	183	1.071	1.254
Den Haag	117	220	373	197	362	18	1.287	3.847	5.134
Leidschendam-Voorburg	11	16	53	14	57	1	152	363	515
Midden-Delfland	1	3	13	5	19	0	41	102	143
Pijnacker-Nootdorp	2	0	17	13	14	1	47	130	177
Rijswijk	7	15	65	15	47	3	152	368	520
Wassenaar	2	2	1	3	28	0	36	114	150
Westland	7	11	24	7	55	0	104	477	581
Zoetermeer	41	11	143	12	82	4	293	796	1.089
totaal	196	283	782	278	729	27	2.295	7.268	9.563
totaal 2016	337	281	685	136	998	32	2.469	6.851	9.320

Tabel 3.10 Openstaande urgenties, naar urgentiesoort en woongemeente van aanvrager, 31-12-2017

gemeente	openstaande urgenties per 31-12-2017						totaal	totaal per 31-12-2016
	stadsvernieuwing	medisch	sociaal	sociaal/medisch	statushouders	financieel		
Delft	45	3	7	6	11	0	72	24
Den Haag	82	86	81	7	5	3	264	156
Leidschendam-Voorburg	1	0	3	2	0	0	6	7
Midden-Delfland	0	0	2	1	0	0	3	1
Pijnacker-Nootdorp	0	1	0	3	1	0	5	1
Rijswijk	9	4	8	0	8	0	29	24
Wassenaar	0	0	0	0	0	0	0	0
Westland	0	2	5	2	1	1	11	12
Zoetermeer	98	2	29	5	0	4	138	32
buiten Haaglanden	0	5	8	2	17	0	32	31
totaal	235	103	143	28	43	8	560	288

Tabel 3.11 Openstaande urgenties, naar urgentiesoort en datum

datum	openstaande urgenties						totaal
	stadsvernieuwing	medisch	sociaal	sociaal/medisch	statushouders	financieel	
31-12-2012	139	75	110	14	2	2	342
31-12-2013	67	36	67	34	23	8	235
31-12-2014	300	50	102	10	109	5	576
31-12-2015	360	59	81	23	30	8	561
31-12-2016	69	71	108	6	33	1	288
31-12-2017	235	103	143	28	43	8	560

Tabel 3.12 Verhuisstromen – aantal huishoudens, 2017

herkomstgemeente	vestigingsgemeente										aandeel in eigen gemeente
	Delft	Den Haag	Leidschendam-Voorburg	Midden-Delfland	Pijnacker-Nootdorp	Rijswijk	Wassenaar	Westland	Zoetermeer	totaal	
Delft	600	86	13	21	27	20	1	22	19	809	74%
Den Haag	245	3.537	180	24	24	184	30	149	134	4.507	78%
Leidschendam-Voorburg	24	140	165	1	1	7	7	5	21	371	44%
Midden-Delfland	16	7	2	64	0	1	0	1	1	92	70%
Pijnacker-Nootdorp	41	28	5	2	86	6	3	4	10	185	46%
Rijswijk	35	169	25	6	7	230	4	20	23	519	44%
Wassenaar	5	10	9	0	0	1	72	0	1	98	73%
Westland	35	64	1	7	0	7	0	283	3	400	71%
Zoetermeer	38	156	33	7	16	13	4	12	763	1.042	73%
buiten Haaglanden	206	739	75	11	15	48	29	85	92	1.300	0%
totaal	1.245	4.936	508	143	176	517	150	581	1.067	9.323	62%

- Exclusief verhuringen aan rechtspersonen
- De tabel dient als volgt te worden gelezen. De herkomstgemeente is de woongemeente waar de woningzoekende woonde voor de verhuizing. De vestigingsgemeente is de gemeente waar de woningzoekende een woning heeft gehuurd. Er zijn 809 woningzoekenden afkomstig uit Delft geslaagd in 2017. Hiervan hebben er 600 in Delft een woning gevonden. In de laatste kolom staat het aandeel van de woningzoekenden uit de gemeente dat in de eigen gemeente is geslaagd. In Delft is dat 74% (600 van de 809 uit Delft afkomstige geslaagden).

A

Tabellenbijlage

Tabel A1 Sociale verhuringen (85%-afspraken) per corporatie, 2017

corporatie	verhuurd		verhuurd totaal	verhuurd sociaal	85%- afpraak
	WBS	ov. VS			
Arcade Wonen	456	0	456	415	91,0%
De Goede Woning	397	0	397	396	99,7%
Haag Wonen	977	10	987	977	99,0%
Rijswijk Wonen	400	0	400	384	96,0%
Rondom Wonen	118	7	125	111	88,8%
Staedion	2.124	189	2.313	2.123	91,8%
Stichting DUWO	67	0	67	67	100,0%
Vestia	2.276	440	2.716	2.276	83,8%
Vidomes	878	16	894	878	98,2%
Wassenaarsche Bouwstichting	97	0	97	83	85,6%
Wbv. St. Willibrordus	50	0	50	50	100,0%
Wonen Midden-Delfland	143	0	143	134	93,7%
Wonen Wateringen	64	0	64	51	79,7%
Woonbron Delft	604	0	604	575	95,2%
WoonInvest	455	0	455	407	89,5%
totaal	9.106	662	9.768	8.927	91,4%

Tabel A2 Sociale verhuringen zelfstandige woningen (85%-afspraken) per gemeente, 2017

gemeente	verhuurd		verhuurd totaal	verhuurd sociaal	85%- afpraak
	WBS	ov. VS			
Delft	1.176	90	1.266	1.147	90,6%
Den Haag	4.797	318	5.115	4.752	92,9%
Leidschendam-Voorburg	515	6	521	500	96,0%
Midden-Delfland	143	0	143	134	93,7%
Pijnacker-Nootdorp	166	31	197	159	80,7%
Rijswijk	520	20	540	504	93,3%
Wassenaar	144	0	144	133	92,4%
Westland	579	85	664	533	80,3%
Zoetermeer	1.066	112	1.178	1.065	90,4%
totaal	9.106	662	9.768	8.927	91,4%

Tabel A3 Sociale verhuringen zelfst. woningen (85%-afspraken) per gemeente, per corporatie, 2017

gemeente	corporatie	verhuurd		verhuurd totaal	verhuurd sociaal	85%- afspraken
		WBS	ov. VS			
Delft	Staedion	0	26	26	0	0,0%
	Stichting DUWO	65	0	65	65	100,0%
	Vestia	344	59	403	344	85,4%
	Vidomes	163	5	168	163	97,0%
	Woonbron Delft	604	0	604	575	95,2%
	Delft	1.176	90	1.266	1.147	90,6%
Den Haag	Arcade Wonen	65	0	65	57	87,7%
	Haag Wonen	977	10	987	977	99,0%
	Rondom Wonen	3	0	3	3	100,0%
	Staedion	2.093	156	2.249	2.092	93,0%
	Stichting DUWO	2	0	2	2	100,0%
	Vestia	1.512	149	1.661	1.512	91,0%
	Vidomes	15	3	18	15	83,3%
	WoonInvest	130	0	130	94	72,3%
	Den Haag	4.797	318	5.115	4.752	92,9%
Leidschendam- Voorburg	Staedion	3	0	3	3	100,0%
	Vidomes	184	6	190	184	96,8%
	Wassenaarsche Bouwstichting	3	0	3	0	0,0%
	WoonInvest	325	0	325	313	96,3%
	Leidschendam-Voorburg	515	6	521	500	96,0%
Midden- Delfland	Wonen Midden-Delfland	143	0	143	134	93,7%
	Midden-Delfland	143	0	143	134	93,7%
Pijnacker- Nootdorp	Rondom Wonen	115	7	122	108	88,5%
	Staedion	10	0	10	10	100,0%
	Vestia	41	24	65	41	63,1%
	Pijnacker-Nootdorp	166	31	197	159	80,7%
Rijswijk	Rijswijk Wonen	400	0	400	384	96,0%
	Staedion	18	0	18	18	100,0%
	Vestia	0	20	20	0	0,0%
	Vidomes	102	0	102	102	100,0%
	Rijswijk	520	20	540	504	93,3%
Wassenaar	Wassenaarsche Bouwstichting	94	0	94	83	88,3%
	Wbv. St. Willibrordus	50	0	50	50	100,0%
	Wassenaar	144	0	144	133	92,4%
Westland	Arcade Wonen	391	0	391	358	91,6%
	Staedion	0	7	7	0	0,0%
	Vestia	124	78	202	124	61,4%
	Wonen Wateringen	64	0	64	51	79,7%
	Westland	579	85	664	533	80,3%
Zoetermeer	De Goede Woning	397	0	397	396	99,7%
	Vestia	255	110	365	255	69,9%
	Vidomes	414	2	416	414	99,5%
	Zoetermeer	1.066	112	1.178	1.065	90,4%
Haaglanden		9.106	662	9.768	8.927	91,4%

Tabel A4 **Betaalbare verhuringen zelfstandige woningen (70%-afpraak) per corporatie, 2017**

corporatie	verhuurd sociaal	waarvan betaalbaar	70%-afpraak
Arcade Wonen	415	271	65,3%
De Goede Woning	396	350	88,4%
Haag Wonen	977	879	90,0%
Rijswijk Wonen	384	354	92,2%
Rondom Wonen	111	88	79,3%
Staedion	2.123	1.859	87,6%
Stichting DUWO	67	51	76,1%
Vestia	2.276	1.790	78,6%
Vidomes	878	774	88,2%
Wassenaarsche Bouwstichting	83	68	81,9%
Wbv. St. Willibrordus	50	46	92,0%
Wonen Midden-Delfland	134	114	85,1%
Wonen Wateringen	51	46	90,2%
Woonbron Delft	575	412	71,7%
WoonInvest	407	325	79,9%
totaal	8.927	7.427	83,2%

Tabel A5 **Betaalbare verhuringen zelfstandige woningen (70%-afpraak) per gemeente, 2017**

gemeente	verhuurd sociaal	waarvan betaalbaar	70%-afpraak
Delft	1.147	902	78,6%
Den Haag	4.752	4.010	84,4%
Leidschendam-Voorburg	500	423	84,6%
Midden-Delfland	134	114	85,1%
Pijnacker-Nootdorp	159	114	71,7%
Rijswijk	504	468	92,9%
Wassenaar	133	114	85,7%
Westland	533	369	69,2%
Zoetermeer	1.065	913	85,7%
totaal	8.927	7.427	83,2%

Tabel A6 Betaalbare verhuringen (70%-afspraken) per gemeente, per corporatie, 2017

gemeente	corporatie	verhuurd sociaal	waarvan betaalbaar	70%-afpraak
Delft	Staedion	0	0	-
	Stichting DUWO	65	49	75,4%
	Vestia	344	293	85,2%
	Vidomes	163	148	90,8%
	Woonbron Delft	575	412	71,7%
	Delft	1.147	902	78,6%
Den Haag	Arcade Wonen	57	47	82,5%
	Haag Wonen	977	879	90,0%
	Rondom Wonen	3	0	0,0%
	Staedion	2.092	1.831	87,5%
	Stichting DUWO	2	2	100,0%
	Vestia	1.512	1.181	78,1%
	Vidomes	15	6	40,0%
	WoonInvest	94	64	68,1%
	Den Haag	4.752	4.010	84,4%
Leidschendam- Voorburg	Staedion	3	3	100,0%
	Vidomes	184	159	86,4%
	Wassenaarsche Bouwstichting	0	0	-
	WoonInvest	313	261	83,4%
	Leidschendam-Voorburg	500	423	84,6%
Midden- Delfland	Wonen Midden-Delfland	134	114	85,1%
	Midden-Delfland	134	114	85,1%
Pijnacker- Nootdorp	Rondom Wonen	108	88	81,5%
	Staedion	10	7	70,0%
	Vestia	41	19	46,3%
	Pijnacker-Nootdorp	159	114	71,7%
Rijswijk	Rijswijk Wonen	384	354	92,2%
	Staedion	18	18	100,0%
	Vidomes	102	96	94,1%
	Rijswijk	504	468	92,9%
Wassenaar	Wassenaarsche Bouwstichting	83	68	81,9%
	Wbv. St. Willibrordus	50	46	92,0%
	Wassenaar	133	114	85,7%
Westland	Arcade Wonen	358	224	62,6%
	Vestia	124	99	79,8%
	Wonen Wateringen	51	46	90,2%
	Westland	533	369	69,2%
Zoetermeer	De Goede Woning	396	350	88,4%
	Vestia	255	198	77,6%
	Vidomes	414	365	88,2%
	Zoetermeer	1.065	913	85,7%
Haaglanden		8.927	7.427	83,2%

Tabel A7 Passendheidstoets (95%) per corporatie, 2017

corporatie	passend	niet-passend	totaal	% passend
Arcade Wonen	259	8	267	97,0%
De Goede Woning	335	6	341	98,2%
Haag Wonen	771	9	780	98,8%
Rijswijk Wonen	339	1	340	99,7%
Rondom Wonen	81	2	83	97,6%
Staedion	1.991	52	2.043	97,5%
Stichting DUWO	51	1	52	98,1%
Vestia	1.694	64	1.758	96,4%
Vidomes	734	11	745	98,5%
Wassenaarsche Bouwstichting	68	0	68	100,0%
Wbv. St. Willibrordus	44	0	44	100,0%
Wonen Midden-Delfland	107	3	110	97,3%
Wonen Wateringen	43	2	45	95,6%
Woonbron Delft	383	6	389	98,5%
WoonInvest	354	0	354	100,0%
Mooiland	20	0	20	100,0%
totaal	7.274	165	7.439	97,8%

Tabel A8 Passendheidstoets (95%) per gemeente, per corporatie, 2017

gemeente	corporatie	passend	niet-passend	totaal	% passend
Delft	Stichting DUWO	49	1	50	98,0%
	Vestia	310	3	313	99,0%
	Vidomes	180	4	184	97,8%
	Woonbron Delft	383	6	389	98,5%
	Delft	922	14	936	98,5%
Den Haag	Arcade Wonen	45	1	46	97,8%
	Haag Wonen	771	9	780	98,8%
	Rondom Wonen	0	0	0	-
	Staedion	1.964	51	2.015	97,5%
	Stichting DUWO	2	0	2	100,0%
	Vestia	1.065	52	1.117	95,3%
	Vidomes	6	0	6	100,0%
	WoonInvest	75	0	75	100,0%
	Mooiland	4	0	4	100,0%
	Den Haag	3.932	113	4.045	97,2%
Leidschendam-Voorburg	Staedion	3	0	3	100,0%
	Vidomes	139	3	142	97,9%
	Wassenaarsche Bouwstichting	0	0	0	-
	WoonInvest	279	0	279	100,0%
	Leidschendam-Voorburg	421	3	424	99,3%
Midden-Delfland	Wonen Midden-Delfland	107	3	110	97,3%
	Midden-Delfland	107	3	110	97,3%
Pijnacker-Nootdorp	Rondom Wonen	81	2	83	97,6%
	Staedion	6	1	7	85,7%
	Vestia	17	0	17	100,0%
	Mooiland	5	0	5	100,0%
	Pijnacker-Nootdorp	109	3	112	97,3%
Rijswijk	Rijswijk Wonen	339	1	340	99,7%
	Staedion	18	0	18	100,0%
	Vidomes	84	1	85	98,8%
	Rijswijk	441	2	443	99,5%
Wassenaar	Wassenaarsche Bouwstichting	68	0	68	100,0%
	Wbv. St. Willibrordus	44	0	44	100,0%
	Wassenaar	112	0	112	100,0%
Westland	Arcade Wonen	214	7	221	96,8%
	Vestia	96	0	96	100,0%
	Wonen Wateringen	43	2	45	95,6%
	Westland	353	9	362	97,5%
Zoetermeer	De Goede Woning	335	6	341	98,2%
	Vestia	206	9	215	95,8%
	Vidomes	325	3	328	99,1%
	Mooiland	11	0	11	100,0%
	Zoetermeer	877	18	895	98,0%
Haaglanden		7.274	165	7.439	97,8%

Tabel A9 Toewijzing Europa per corporatie, 2017

corporatie	EU-doelgr. (>80%)		EU tot EU+ (<10%)		hoger ink. (<10%)		buiten EU-norm	verhuurd aan	
	aantal	%	aantal	%	aantal	%		huish.	rechtsp.
Arcade Wonen	412	99%	3	1%	1	0%	41	457	1
De Goede Woning	365	93%	16	4%	11	3%	1	393	4
Haag Wonen	908	96%	20	2%	15	2%	0	943	38
Rijswijk Wonen	372	97%	9	2%	3	1%	16	400	0
Rondom Wonen	109	98%	1	1%	1	1%	7	118	1
Staedion	2.320	98%	39	2%	9	0%	1	2.369	45
Stichting DUWO	66	99%	1	1%	0	0%	0	67	0
Vestia	2.165	98%	38	2%	14	1%	0	2.217	118
Vidomes	874	98%	7	1%	11	1%	0	892	30
Wassenaarsche Bouwstichting	84	94%	4	4%	1	1%	14	103	0
Wbv. St. Willibrordus	50	100%	0	0%	0	0%	0	50	0
Wonen Midden-Delfland	129	96%	3	2%	2	1%	9	143	0
Wonen Wateringen	50	98%	0	0%	1	2%	13	64	0
Woonbron Delft	540	94%	33	6%	2	0%	29	604	1
WoonInvest	397	98%	7	2%	1	0%	48	453	2
Mooiland	42	86%	6	12%	1	2%	1	50	0
totaal	8.883	97%	187	2%	73	1%	180	9.323	240

- Vanaf 1 juli 2015 geldt een verruiming van de toewijzingsregels: 80% van de toewijzingen van woningen met een huur tot de vrijesectorgrens (€710,68; prijspeil 2017) moet toegewezen worden aan huishoudens met een inkomen tot de EU-grens (€36.165; prijspeil 2017). Daarnaast is er ruimte om maximaal 10% van deze woningen toe te wijzen aan huishoudens met een inkomen tussen de EU-grens en de EU+grens (€40.349; prijspeil 2017). Maximaal 10% mag toegewezen worden aan huishoudens met een inkomen boven de EU+grens.

Tabel A10 Toewijzing Europa per gemeente, per corporatie, 2017

gemeente	corporatie	EU-doelgr. (>80%)		EU tot EU+ (<10%)		hoger ink. (<10%)		buiten EU-norm	verhuurd aan	
		aantal	%	aantal	%	aantal	%		huish.	rechtsp.
Delft	Stichting DUWO	64	98%	1	2%	0	0%	0	65	0
	Vestia	366	98%	6	2%	2	1%	0	374	3
	Vidomes	201	100%	0	0%	1	0%	0	202	5
	Woonbron Delft	540	94%	33	6%	2	0%	29	604	1
	Delft	1.171	96%	40	3%	5	0%	29	1.245	9
Den Haag	Arcade Wonen	56	100%	0	0%	0	0%	8	64	1
	Haag Wonen	908	96%	20	2%	15	2%	0	943	38
	Rondom Wonen	3	100%	0	0%	0	0%	0	3	0
	Staedion	2.289	98%	39	2%	9	0%	1	2.338	45
	Stichting DUWO	2	100%	0	0%	0	0%	0	2	0
	Vestia	1.398	98%	19	1%	7	0%	0	1.424	114
	Vidomes	13	87%	0	0%	2	13%	0	15	0
	WoonInvest	92	98%	2	2%	0	0%	36	130	0
	Mooiland	15	88%	2	12%	0	0%	0	17	0
	Den Haag	4.776	98%	82	2%	33	1%	45	4.936	198
Leidschendam-Voorburg	Staedion	3	100%	0	0%	0	0%	0	3	0
	Vidomes	177	99%	0	0%	2	1%	0	179	5
	Wassenaarsche Bouwstichting	0	-	0	-	0	-	3	3	0
	WoonInvest	305	98%	5	2%	1	0%	12	323	2
	Leidschendam-Voorburg	485	98%	5	1%	3	1%	15	508	7
Midden-Delfland	Wonen Midden-Delfland	129	96%	3	2%	2	1%	9	143	0
	Midden-Delfland	129	96%	3	2%	2	1%	9	143	0
Pijnacker-Nootdorp	Rondom Wonen	106	98%	1	1%	1	1%	7	115	1
	Staedion	10	100%	0	0%	0	0%	0	10	0
	Vestia	37	90%	4	10%	0	0%	0	41	0
	Mooiland	8	80%	2	20%	0	0%	0	10	0
	Pijnacker-Nootdorp	161	95%	7	4%	1	1%	7	176	1
Rijswijk	Rijswijk Wonen	372	97%	9	2%	3	1%	16	400	0
	Staedion	18	100%	0	0%	0	0%	0	18	0
	Vidomes	96	97%	0	0%	3	3%	0	99	3
	Rijswijk	486	97%	9	2%	6	1%	16	517	3
Wassenaar	Wassenaarsche Bouwstichting	84	94%	4	4%	1	1%	11	100	0
	Wbv. St. Willibrordus	50	100%	0	0%	0	0%	0	50	0
	Wassenaar	134	96%	4	3%	1	1%	11	150	0
Westland	Arcade Wonen	356	99%	3	1%	1	0%	33	393	0
	Vestia	116	94%	6	5%	2	2%	0	124	0
	Wonen Wateringen	50	98%	0	0%	1	2%	13	64	0
	Westland	522	98%	9	2%	4	1%	46	581	0
Zoetermeer	De Goede Woning	365	93%	16	4%	11	3%	1	393	4
	Vestia	248	98%	3	1%	3	1%	0	254	1
	Vidomes	387	97%	7	2%	3	1%	0	397	17
	Mooiland	19	86%	2	9%	1	5%	1	23	0
	Zoetermeer	1.019	96%	28	3%	18	2%	2	1.067	22
Haaglanden		8.883	97%	187	2%	73	1%	180	9.323	240

Tabel A11 Wachtlijdenmonitor (mediane inschrijfduur in maanden) per gemeente, 2016

leeftijd	Delft	Den Haag	Leidschendam-Voorburg	Midden-Delfland	Pijnacker-Noordorp	Rijswijk	Wassenaar	Westland	Zoetermeer	totaal
18-22 jaar	29	44	36	-	-	(37)	-	(33)	41	41
23-26 jaar	49	55	72	(73)	66	57	-	43	54	54
27-54 jaar	43	43	40	53	60	42	43	29	43	42
55-64 jaar	20	21	24	(30)	-	29	(23)	14	18	21
65-69 jaar	13	28	10	-	-	29	-	13	37	25
70 jaar en ouder	12	22	11	-	(77)	12	(23)	44	22	17
aantal personen										
1 persoon	45	42	37	39	63	45	19	29	43	42
2 personen	39	38	32	(40)	68	37	(45)	26	46	38
3 personen	27	38	25	(55)	52	32	42	26	37	34
4 personen	40	44	(77)	(61)	-	52	(49)	17	38	40
5 personen	(69)	42	-	(58)	-	-	-	(69)	60	59
6 en meer personen	-	-	-	(50)	-	-	-	-	(49)	44
doorstromer/starter										
doorstromer	20	24	25	48	39	28	36	24	31	26
starter	51	53	51	57	69	60	-	37	49	52
inkomen										
totale HT-doelgroep	41	41	33	50	69	40	41	28	46	41
- waarvan minima	40	40	30	52	(68)	40	43	30	46	41
- waarvan ov. HT-doelgroep	43	46	41	(41)	(69)	38	35	21	48	44
middeninkomens	39	39	43	51	52	46	32	27	32	37
totale EU-doelgroep	40	41	34	51	64	39	38	29	43	41
totaal	40	40	34	50	61	40	37	28	42	40

- Verhuringen via woon-/inschrijfduur, uitgezonderd studentenwoningen, onzelfstandige woningen, vrijesectorwoningen en hoge inkomens (boven 1,5 maal HT-grens voor meerpersoonshuishoudens).
- Bij minder dan 5 waarnemingen wordt de inschrijfduur niet weergegeven; bij 5-9 waarnemingen in grijs en tussen haken.

Tabel A12

Wachttijdenmonitor (mediane inschrijfduur in maanden) naar woningkenmerken, 2017

	Delft	Den Haag	Leidschendam-Voorburg	Midden-Delfland	Pijnacker-Noordorp	Rijswijk	Wassenaar	Westland	Zoetermeer	totaal
kamers										
1 kamer	41	33	(48)	-	-	-	-	-	-	35
2 kamers	42	43	21	32	(67)	59	(25)	26	58	44
3 kamers	62	43	45	26	46	54	48	52	62	48
4 kamers	45	48	56	36	95	59	38	48	64	50
5 kamers	(44)	63	(93)	-	-	-	(48)	20	58	58
6 kamers of meer	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(21)
oppervlakte										
tot 50 m2	46	41	25	32	(70)	32	(69)	27	58	43
50-65 m2	50	43	49	26	43	59	31	55	61	49
65-80 m2	43	44	41	34	59	77	46	30	61	44
vanaf 80 m2	(59)	60	(73)	-	(95)	83	53	44	45	61
netto huurprijs										
onder kwaliteitskortingsgrens	42	41	35	-	-	-	-	8	62	44
onder lage aftoppingsgrens	51	49	42	27	(69)	57	43	48	54	50
onder hoge aftoppingsgrens	44	34	56	(34)	56	56	38	56	74	43
onder vrijesectorgrens	46	41	41	(47)	59	77	31	34	34	41
woningtype										
portiekwoning	57	47	62	-	-	60	-	30	(70)	49
flat met lift	37	31	34	(90)	59	43	41	35	62	39
eengezinswoning	81	82	76	36	77	98	38	50	76	69
seniorenwoning	18	23	17	17	38	17	33	12	17	20
benedenwoning	46	48	58	(46)	-	-	-	39	43	47
HAT-woning	45	47	-	-	-	-	-	-	55	48
onzelfstandige woning	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
maisonnette	65	66	-	-	-	-	-	51	46	61
studentenwoning	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
overige woningtypen	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
totaal	46	43	41	32	59	58	41	40	58	45

- Verhuringen via woon-/inschrijfduur, uitgezonderd studentenwoningen, onzelfstandige woningen, vrijesectorwoningen en hoge inkomens (boven 1,5 maal HT-grens voor meerpersoonshuishoudens).
- In 2017 zijn er 4.604 toewijzingen via woon-/inschrijfduur. Hiervan tellen er 4.503 mee in deze tabel.
- Bij minder dan 5 waarnemingen wordt de inschrijfduur niet weergegeven; bij 5-9 waarnemingen in grijs en tussen haken.

Tabel A13 Wachttijdenmonitor (mediane inschrijfduur in maanden) naar doelgroep, 2017

subdoelgroep	Delft	Den Haag	Leidschendam-Voorburg	Midden-Delfland	Pijnacker-Nootdorp	Rijswijk	Wassenaar	Westland	Zoetermeer	totaal
HT-doelgr. <23, 1p	35	38	38	-	-	-	-	(48)	42	39
HT-doelgr. <23, 2p	(44)	33	-	-	-	-	-	-	-	42
minima, 23-54, 1p	63	58	64	-	-	70	-	63	67	62
minima, 23-54, 2p	46	44	75	-	-	59	-	38	72	50
minima, 3-4p	29	40	45	(36)	-	40	(27)	51	67	43
minima, 5+p	-	-	-	-	-	-	-	-	-	54
ov HT, 23-54, 1p	66	61	75	-	-	68	-	75	65	64
ov HT, 23-54, 2p	59	58	(86)	-	-	21	-	(61)	77	60
ov HT, 3-4p	45	37	(45)	-	-	(31)	(50)	84	62	47
ov HT, 5+p	-	-	-	-	-	-	-	-	(88)	81
HT-EU, 23-54, 1p	65	48	(92)	-	(107)	-	-	41	56	53
HT-EU, 23-54, 2p	50	40	(50)	-	-	-	-	40	(59)	44
HT-45.225, 3+p	34	47	62	-	68	80	33	30	31	41
hoger inkomen	20	20	18	27	39	35	47	21	22	21
totaal	46	43	41	32	59	58	41	40	58	45

- Verhuringen via woon-/inschrijfduur, uitgezonderd studentenwoningen, onzelfstandige woningen, vrijesectorwoningen en hoge inkomens (boven 1,5 maal HT-grens voor meerpersoonshuishoudens).
- In 2017 zijn er 4.604 toewijzingen via woon-/inschrijfduur. Hiervan tellen er 4.503 mee in deze tabel.
- Bij minder dan 5 waarnemingen wordt de inschrijfduur niet weergegeven; bij 5-9 waarnemingen in grijs en tussen haken.

Tabel A14 Verhuringen via urgentie aan statushouders, per gemeente, 2017

gemeente	via urgentie	aan statushouders	waarvan onzelfstandig	gehuysveste statushouders
Delft	183	65	0	137
Den Haag	1.287	362	138	683
Leidschendam-Voorburg	152	57	0	122
Midden-Delfland	41	19	0	32
Pijnacker-Nootdorp	47	14	1	61
Rijswijk	152	47	0	93
Wassenaar	36	28	6	58
Westland	104	55	2	149
Zoetermeer	293	82	0	175
totaal	2.295	729	147	1.510

BIJLAGE

B

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. medehuurlers 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	2013	2014	2015	2016	2017	2018
kwadriteitskortingsgrens	€ 374,44	€ 389,05	€ 403,06	€ 409,92	€ 414,02	€ 417,34
aftoppingsgrens (1-2 personen)	€ 535,91	€ 556,82	€ 576,87	€ 586,68	€ 592,55	€ 597,30
aftoppingsgrens (3 en meer personen)	€ 574,35	€ 596,75	€ 618,24	€ 628,76	€ 635,05	€ 640,14
liberaliseringsgrens	€ 681,02	€ 699,48	€ 710,68	€ 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	2013	2014	2015	2016	2017	2018
eenpersoons	€ 14.875	€ 15.025	€ 15.175	€ 15.400	€ 15.675	€ 15.925
eenpersoonsouderen	€ 16.250	€ 16.425	€ 16.550	€ 16.900	€ 17.075	€ 17.325
meerpersoons	€ 19.200	€ 19.400	€ 19.625	€ 19.925	€ 20.275	€ 20.600
meerpersoonsouderen	€ 21.775	€ 22.025	€ 22.150	€ 22.625	€ 22.850	€ 23.200

Inkomensgrenzen HT-doelgroep	2013	2014	2015	2016	2017	2018
eenpersoons	€ 21.025	€ 21.600	€ 21.950	€ 22.100	€ 22.200	€ 22.400
eenpersoonsouderen	€ 21.100	€ 21.600	€ 21.950	€ 22.100	€ 22.200	€ 22.375
meerpersoons	€ 28.550	€ 29.325	€ 29.800	€ 30.000	€ 30.150	€ 30.400
meerpersoonsouderen	€ 28.725	€ 29.400	€ 29.825	€ 30.050	€ 30.175	€ 30.400

Inkomensgrenzen middeninkomens	2013	2014	2015	2016	2017	2018
eenpersoons	€ 31.538	€ 32.400	€ 32.925	€ 33.150	€ 33.300	€ 33.600
eenpersoonsouderen	€ 31.650	€ 32.400	€ 32.925	€ 33.150	€ 33.300	€ 33.563
meerpersoons	€ 42.825	€ 43.988	€ 44.700	€ 45.000	€ 45.225	€ 45.600
meerpersoonsouderen	€ 43.088	€ 44.100	€ 44.738	€ 45.075	€ 45.263	€ 45.600

Inkomensgrens Europa	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Europagrens	€ 34.229	€ 34.678	€ 34.911	€ 35.739	€ 36.165	€ 36.798
Europagrens-plus	-	-	€ 38.950	€ 39.874	€ 40.349	€ 41.056

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. Bevordering doorstroming uit blijvend goedkope corporatiewoningen bij reactie op woningen die niet goedkoop zijn.
2. Bevordering doorstroming uit blijvend goedkope corporatiewoningen bij reactie op een eengezinswoning in de vrije sector of op overige woningtypes die niet goedkoop zijn.
3. Bevordering doorstroming uit corporatiewoningen onder de vrijesectorgrens.
4. Bevordering doorstroming uit aangewezen grote corporatiewoningen bij reactie op een kleine niet-eengezinswoning met een huurprijs tot de vrijesectorgrens.
5. Bevordering doorstroming uit aangewezen grote corporatiewoningen bij reactie op een vrije sector woning.
6. Bevorderen doorstroming uit blijvend betaalbare woningen bij reactie op dure woningen.
7. Slaagkans binnen wijk bevorderen: voorrang voor starters en doorstromers binnen aangewezen wijken. Dit betreft in Wassenaar de wijk Kerkehout en in Leidschendam betreft het Stompwijk en Duivenvoorde/Prinsenhof.
8. Slaagkans voor minima bevorderen bij reactie op goedkope woningen.
9. Bevordering doorstroming uit EGW voor 55-plussers bij reactie op woningen die voor senioren bestemd zijn.
10. Bevordering doorstroming uit corporatiewoningen voor 65-plussers bij reactie op een woning niet zijnde een eengezinswoning.
11. Slaagkans van starters bevorderen bij reactie op een passende woning.
12. Slaagkans van jongeren tot 23 jaar bevorderen bij reactie op een passende goedkope woning.
- 13/14 Slaagkans van gezinnen met minimaal 3/4 kinderen bevorderen naar woningen geschikt voor minimaal 4 personen.
15. Slaagkans primaire doelgroep bevorderen (netto huur onder betreffende aftoppingsgrens).

Naast bovenstaande voorrangsregels vallen in een aantal gemeenten bij bemiddelingen diverse categorieën onder lokaal maatwerk.

Of een lokaalmaatwerkregel in een gemeente worden toegepast en in welke mate, is te zien in diverse tabellen (zie hoofdstuk 3 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.

Reguliere verhuringen

Zie 'Verhuurcategorie'

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 2016 gaat het om 51.016 woningzoekenden en over heel 2016 om 70.318 woningzoekenden.

Slaagkansberekening (reële slaagkans)

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

Sociale verhuringen (85%-afsprak)

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 huuringangsdatum 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.

Verhuurcategorie

Indeling van de verhuringen in regulier, voorrang en lokaal maatwerk:

- | | |
|-----------|--|
| Regulier: | Verhuringen aan 'gewone' woningzoekenden op basis van inschrijfduur, loting of direct te huur inclusief vrije sector, studentenwoning of een groepswoning; |
| Voorrang: | Verhuringen aan woningzoekenden met een (sociaal/medisch/SV-)urgentie of specifieke doelgroepen zoals statushouders of uit instellingen via bemiddeling door een corporatiemedewerker; |

Lokaal maatwerk: Verhuringen aan woningzoekenden die in de toewijzing in hun eigen gemeente voorrang hebben gekregen op basis van lokaal vastgestelde voorrangsregels, exclusief verhuringen die bij regulier/voorrang opgenomen zijn.

Voorrang (verhuringen met voorrang)

Zie 'Verhuurcategorie'

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.

BIJLAGE



Definities hoofdstuk 3 - RPA

In hoofdstuk 3 worden de regionale prestatieafspraken 2015-2018 gemonitord. Deze afspraken zijn gemaakt tussen negen gemeenten (Delft, Den-Haag, Leidschendam-Voorburg, Midden-Delfland, Pijnacker-Nootdorp, Rijswijk, Wassenaar, Westland en Zoetermeer) en vijftien woningcorporaties in de regio Haaglanden (Haag Wonen, Woonbron Delft, Stichting DUWO, Rijswijk Wonen, De Goede Woning, Vestia, WoonInvest, Wonen Wateringen, Staedion, Wassenaarsche Bouwstichting, Woningbouwvereniging St. Willibrordus, Vidomes, Rondon Wonen, Wonen Midden-Delfland en Arcade Wonen).

Sociale huurvoorraad

De sociale huurvoorraad betreft alle zelfstandige woningen in de 9 genoemde gemeenten met een netto huurprijs tot de vrijesectorgrens, die in bezit zijn van de vijftien genoemde corporaties. Dit is inclusief zelfstandige studentenwoningen. Woningen in bezit van andere corporaties worden niet meegeteld, ook niet als deze woningen wel in beheer zijn van een van de vijftien corporaties. Woningen van een van de vijftien corporaties die verkocht zijn onder voorwaarden (waaronder bijvoorbeeld Koopgarant), worden eveneens niet meegerekend bij de sociale huurvoorraad.

Betaalbare huurvoorraad

De betaalbare huurvoorraad betreft alle zelfstandige woningen in de 9 gemeenten van de vijftien corporaties met een subsidiabele huurprijs onder de aftoppingsgrens voor 3- en meerpersoonshuishoudens (ook wel 'hoge' of 'tweede' aftoppingsgrens genoemd). Dit is inclusief zelfstandige studentenwoningen. Woningen in bezit van andere corporaties worden niet meegeteld, ook niet als woningen wel in beheer zijn van een van de vijftien corporaties. Woningen van een van de vijftien corporaties die verkocht zijn onder voorwaarden (waaronder bijvoorbeeld Koopgarant), worden eveneens niet meegerekend bij de sociale huurvoorraad.

Verkopen

In de regionale prestatieafspraken is afgesproken dat de vijftien corporaties tezamen niet meer dan 10.000 huurwoningen verkopen in de periode 2015-2018 (4 jaar). De verkoop van woningen kan plaatsvinden aan zittende huurders of bij leegkomst aan andere geïnteresseerden. Eventuele complexgewijze verkopen zijn niet meegenomen in de aantallen.

Voorraadontwikkeling

De voorraadontwikkeling geeft de ontwikkeling van de corporatievoorraad in de genoemde periode weer en wordt alleen in de jaarrapportage weergegeven. De voorraadontwikkeling wordt als volgt berekend. De startsituatie is de voorraad per 1 januari van het jaar. De nieuwbouw wordt vastgesteld op grond van de nieuwbouwverhuringen in het betreffende jaar. De gegevens hiervoor zijn afkomstig uit het woningmatchingsstelsel (WBS). De aantallen verkopten aan particulieren in het betreffende jaar worden door de corporaties aangeleverd, evenals de aantallen gesloopte woningen in het betreffende jaar. De huurprijsmutaties worden gebaseerd op het verschil tussen de huur in voorraadbestand aan het begin van het jaar en aan het begin van het jaar daarop. Overige mutaties zijn alle mutaties die niet

onder voorgaande kopjes vallen. Dit kunnen bijvoorbeeld teruggekochte woningen zijn, woningen die in of uit beheer zijn genomen of correcties op een eerder aangeleverd bestand. De eindsituatie geeft de voorraad per 1 januari van het opvolgende jaar weer.

Sociale verhuringen (85%-afpraak)

Deze afspraak heeft betrekking op alle zelfstandige woningen met een netto huurprijs tot de vrijesectorgrens, die in de genoemde periode door de vijftien corporaties in de 9 gemeenten zijn verhuurd. Dit aantal wordt voor de 85%-afpraak gerelateerd aan alle zelfstandige woningen van de vijftien corporaties die in dezelfde periode zijn verhuurd, dus inclusief de woningen met een huurprijs boven de vrijesectorgrens en inclusief de woningen die buiten het woningmatchingsysteem (WBS) om zijn verhuurd.

Betaalbare verhuringen (70%-afpraak)

Deze afspraak heeft betrekking op alle zelfstandige woningen met een subsidiabele huurprijs tot de hoge affoppingsgrens, die in de genoemde periode door de vijftien corporaties zijn verhuurd. Dit aantal wordt voor de 70%-afpraak gerelateerd aan alle zelfstandige woningen van de vijftien corporaties met een netto huur tot de vrijesectorgrens die in dezelfde periode zijn verhuurd.

Verhuringen buiten WBS

Door een aantal corporaties worden ook vrijesectorwoningen verhuurd buiten het woningmatchingsysteem (WBS) om. Om het totaal aantal verhuringen van zelfstandige woningen door de vijftien corporaties in beeld te kunnen brengen, wordt ook informatie opgevraagd bij deze corporaties van de woningen die buiten WBS om zijn verhuurd.

Wachttijd

De wachttijd is de verstreken tijd tussen de inschrijving als woningzoekende en de datum huuringang. Voor het bepalen van de benodigde wachttijd worden alleen de verhuringen van zelfstandige woningen meegeteld, die op basis van woon-/inschrijfduur zijn verhuurd. Dit betekent dat verhuringen waarbij sprake is geweest van bemiddeling niet meetellen. Daarnaast blijven de onzelfstandige woningen, de studentenwoningen en de vrijesectorwoningen buiten beschouwing. Ook verhuringen aan hoge inkomensgroepen (boven 1,5 maal de huurtoeslaggrens voor meerpersoonshuishoudens) worden niet bij de berekening voor de wachttijd meegenomen.

Mediane wachttijd

Om de invloed van uitschieters in de wachttijd naar boven en beneden te vermijden, wordt niet met de gemiddelde wachttijd, maar met de mediane wachttijd gerekend. De mediaan is de middelste waarde in de gesorteerde reeks. Bij de wachttijd betekent dit dat 50% van de geslaagden via woon-/inschrijfduur een kortere wachttijd heeft dan de mediane waarde en 50% een langere wachttijd.

BIJLAGE

D

Definities hoofdstuk 3

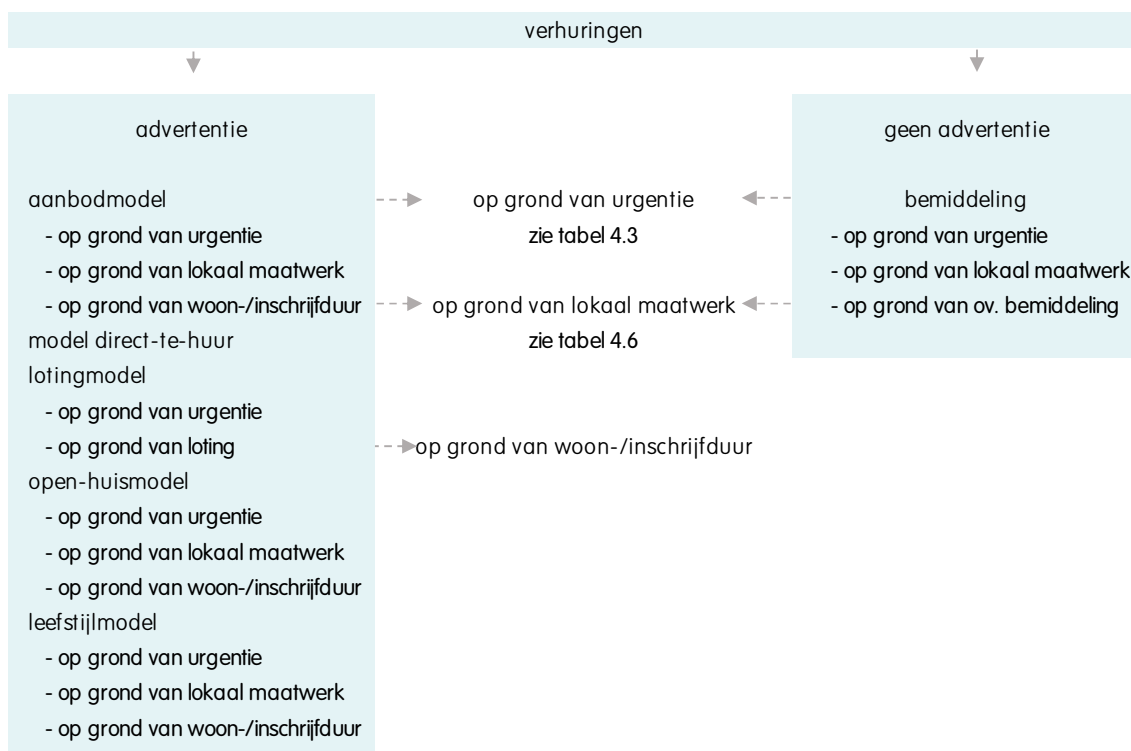
In hoofdstuk 3 worden onder andere onderdelen uit de gemeentelijke huisvestingsverordeningen (HVO) gemonitord, die betrekking hebben op de toewijzing van woonruimte.

Aantal verhuringen

In het begin van hoofdstuk 3 worden alle verhuringen in de betreffende periode via Woonnet Haaglanden in beeld gebracht. Daar waar wordt ingezoomd op de HVO worden studentenwoningen en onzelfstandige woningen buiten beschouwing gelaten. Als dit het geval is, dan wordt dit vermeld bij de betreffende tabellen.

Aanbiedingswijze

De corporaties kunnen kiezen uit verschillende aanbiedingsmodellen om een vrijkomende huurwoning aan te bieden. Een belangrijk deel van het vrijkomend aanbod wordt via een advertentie aangeboden. Daarbij zijn er verschillende aanbiedingsmodellen mogelijk. Woningen die niet via een advertentie worden aangeboden, worden direct bemiddeld. Dit kan bijvoorbeeld bij specifieke doelgroepen, zoals bijvoorbeeld grote gezinnen, maar ook bij statushouders.



Lokaal maatwerk

Maximaal 25% van de jaarlijks vrijkomende woonruimte kan met voorrang worden toegewezen om lokale knelpunten op de woningmarkt op te lossen. Dit wordt lokaal maatwerk genoemd. Het lokaal maatwerk is op gemeenteniveau afgestemd en vastgesteld door de gemeenteraad in de Huisvestingsverordening. De afspraken over welke woningen meetellen bij het lokaal maatwerk verschillen per gemeente. Onzelfstandige woningen, studentenwoningen en vrijesectorhuurwoningen vallen niet onder de gemeentelijke huisvestingsverordeningen. In een zestal gemeenten vallen ook tijdelijke verhuringen met een huurprijs onder de vrijesectorgrens niet onder de gemeentelijke huisvestingsverordeningen. Het gaat om de gemeenten Delft, Midden-Delfland, Pijnacker-Nootdorp, Rijswijk, Westland en Zoetermeer. Voor de overige drie gemeenten (Den Haag, Leidschendam-Voorburg en Wassenaar) geldt dat tijdelijke verhuringen van met een netto huurprijs tot de vrijesectorgrens wel onder de gemeentelijke verordening vallen.