



explica  
analyse > advies

Afsprakenmonitor regio Haaglanden

# > Halfjaarmonitor 2018-1 kernegegevens



# Halfjaarmonitor 2018-1 kernegegevens

---

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

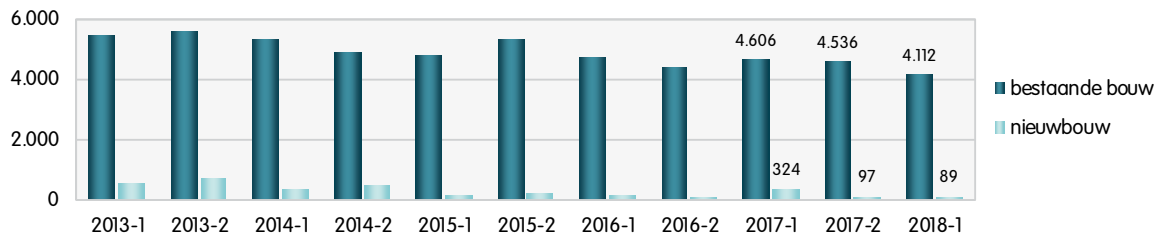
4 september 2018 > rapport 2018-07

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

Bron foto op de kافت: Advertentie op Woonnet Haaglanden; bezit van Vestia

# Halfjaarmonitor 2018-1 - kerngegevens

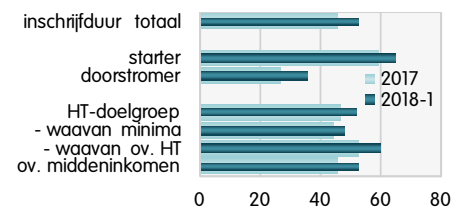
## Verhuringen via WBS



## Prestatieafspraken 2015-2018

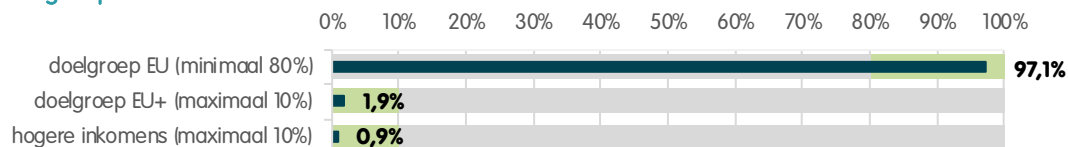
prestatieafspraken	2018-1	2017
toewijzing vrijkomend aanbod - 85%-afspraken	93,6%	91,4%
toewijzing vrijkomend aanbod - 70%-afspraken	85,3%	83,2%
verkopen - maximaal 10.000 in 4 jaar tijd	96	465
wachttijd (mediane inschrijfduur nieuwe huurders)	53 mnd	45 mnd

## Wachttijd



## Toewijzingseisen Rijksregulering

### EU-doelgroep

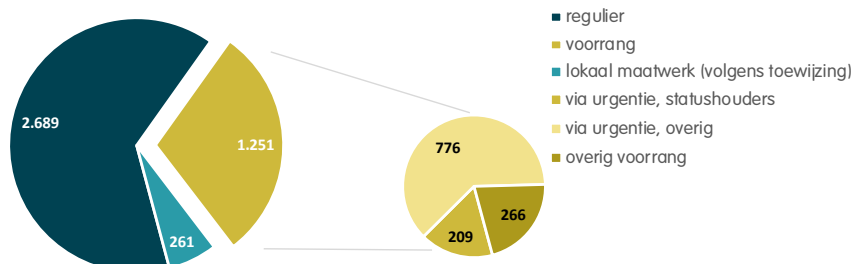


### Passend toewijzen



## Toewijzing van woonruimte

toewijzingen	2018-1	2018-1 (%)	2017 (%)
regulier	2.689	64,0%	65,0%
voorrang	1.251	29,8%	28,8%
lokaal maatwerk (volgens toewijzing)	261	6,2%	6,2%



# Halfjaarmonitor 2018-1

## Prestatieafspraken 2015-2018

De gemeenten in de regio Haaglanden en de vereniging Sociale Verhuurders Haaglanden (SVH) hebben prestatieafspraken gemaakt voor de periode 2015-2018. Daarnaast leidt ook de Huisvestingsverordening tot een aantal afspraken op de sociale huurmarkt. In de voorliggende halfjaarrapportage over de eerste helft van 2018 laten we zien in hoeverre de prestatieafspraken in de eerste helft van 2018 zijn waargemaakt en in hoeverre aan de afspraken in de Huisvestingsverordening wordt voldaan. De cijfers zijn gebaseerd op de situatie per 16 juli 2018. Na die datum verwerkte verhuringen met een huuringangsdatum in de eerste helft van 2018 zijn niet meer meegenomen.

In Woonnet worden ook woningen van Mooiland (en incidenteel van Woonzorg Nederland) aangeboden. Deze woningen maken geen deel uit van de prestatieafspraken. Het gaat om 34 verhuringen in de eerste helft van 2018. In de eerste helft van 2018 zijn in totaal 4.201 woningen verhuurd via WBS. Het gaat daarbij om zelfstandige en onzelfstandige woningen. In de eerste helft van 2017 waren dat er 4.903, in de tweede helft van 2017 4.633. Daarmee is het aantal verhuringen behoorlijk afgenomen. De sterkste afname is te zien bij de verhuringen met een huur boven de vrijesectorgrens.

Geconcludeerd kan worden dat de corporaties in de eerste helft van 2018 voldoen aan de prestatieafspraken. Wel is de druk op de sociale huurmarkt verder toegenomen in de eerste helft van 2018: de wachttijd is wederom hoger geworden en de slaagkans is lager.

## Verkoop sociale huurwoningen

De corporaties verkopen woningen. Regionaal en in de totale werkingsperiode van de regionale prestatieafspraken, gaat het om maximaal 10.000 sociale huurwoningen aan zittende huurders of bij leegkomen. Dat zou neerkomen op 2.500 woningen maximaal per jaar. In de eerste helft van 2018 zijn door de corporaties 96 woningen verkocht (tabel 2.1). Daarmee ligt het aantal ruim onder het maximale afgesproken aantal. Ter vergelijking, in 2017 zijn totaal 465 sociale huurwoningen verkocht, in 2016 510 en in 2015 942. De tussenstand na 3,5 van de 4 jaar waarover de afspraken gaan bedraagt 2.013.

## Betaalbaarheid van het aanbod

In de eerste helft van 2018 zijn door de 15 corporaties 4.059 zelfstandige woningen verhuurd via WBS en nog eens 197 woningen buiten WBS. Hiermee komt het totaal op 4.256 verhuurde woningen. Van dit aantal zijn er 3.983 verhuurd (93,6%) met een huurprijs onder de vrijesectorgrens (tabel 2.2). Daarmee wordt voldaan aan de 85%-afpraak die in regionaal verband geldt. In 2017 lag dat aandeel op 91,4%, in 2016 op 88,8%. Volgens de 70%-afpraak moet van deze 3.983 zelfstandige woningen 70 procent verhuurd worden met een huur onder de hoge aftoppingsgrens. Aan deze 70%-afpraak is eveneens voldaan in de eerste helft van 2018 (tabel 2.4). Van de 3.983 woningen met een huur onder de vrijesectorgrens zijn er 3.396 verhuurd met een huur onder de hoge aftoppingsgrens (85,3%). In 2017 lag dat aandeel op 83,2%, in 2016 op 82,0%.

## Wachttijden in beeld

In de eerste helft van 2018 is de mediane inschrijfduur (de 'wachttijd') van de geslaagde woningzoekenden 53 maanden. Daarmee is de mediane inschrijfduur 8 maanden langer dan over 2017 (45 maanden). In 2016 was de wachttijd nog 40 maanden, in 2015 33 maanden.

De toename van de wachtduur is te zien in alle leeftijdsklassen. Opvallend is dat bij de 65-plussers – waar de wachtduur relatief laag is – een toename met ongeveer 10 maanden te zien is. De mediane wachttijd van de

huurtoeslagdoelgroep is in de eerste helft van 2018 toegenomen van 47 maanden naar 52 maanden. De mediane wachttijd van minima ligt in de eerste helft van 2018 op 48 maanden. Bij de overige HT-doelgroep is de wachttijd langer: 60 maanden. De mediane wachttijd in de eerste helft van 2018 is voor een doorstromer 36 maanden (was 27 in 2017) en voor een starter 65 maanden (was 59 in 2017). Voor beide groepen is de wachttijd in de eerste helft van 2018 duidelijk toegenomen ten opzichte van 2017.

## **Toewijzing van woonruimte – gemeentelijke huisvestingsverordeningen**

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

De corporaties hebben per gemeente ruimte om op jaarbasis 25% van de woningen met een huur tot de vrijesectorgrens te verhuren via lokaal maatwerk. Op regionaal niveau zijn er in de eerste helft van 2018 298 woningen toegewezen via lokaal maatwerk volgens de huisvestingsverordening. Dat komt neer op 7,7% van de relevante toewijzingen. De in de eerste helft van 2018 benutte ruimte verschilt wel per gemeente. In de gemeenten Delft en Den Haag is zeer beperkt lokaal maatwerk toegepast, terwijl in de gemeente Midden-Delfland, Pijnacker-Nootdorp en Rijswijk in de eerste helft van 2018 een kwart of zelfs meer via lokaal maatwerk is verhuurd.

Van de 4.201 verhuringen via WBS in de eerste helft van 2018 (inclusief onzelfstandige woningen en inclusief de verhuringen van Mooiland en Woonzorg Nederland) zijn er 2.689 (64%) regulier verhuurd. Daarnaast zijn er 1.251 verhuringen (30%) met voorrang verhuurd en 261 verhuringen (6%) via lokaal maatwerk. Bij het lokaal maatwerk volgens de huisvestingsverordeningen tellen in sommige gevallen een aantal reguliere en voorrangsverhuringen mee. Vandaar dat het lokaal maatwerk dan iets hoger uit komt (298 in plaats van 261).

## **Toewijzingen op grond van urgentie**

In de eerste helft van 2018 hebben 985 huishoudens op grond van urgentie een woning toegewezen gekregen, waarvan 209 statushouders<sup>1</sup>. Het aantal toewijzingen aan statushouders is daarmee duidelijk lager dan in 2017 (729 op jaarbasis) en 2016 (998). Het aantal toewijzingen op basis van overige urgentiegronden (waaronder medisch, sociaal, etc.) bedraagt in de eerste helft van 2018 776. In 2017 waren het er op jaarbasis 1.566. De aantallen zijn daarmee vergelijkbaar met 2017.

## **Toewijzingseisen Rijksregelgeving**

Woningcorporaties moeten ten minste 90% van de vrijkomende sociale huurwoningen toewijzen aan de EU-plus-doelgroep. Het gaat dan om huishoudens met een inkomen tot €41.056. Ten minste 80% van de vrijkomende sociale huurwoningen moeten toegewezen worden aan huishoudens met een inkomen tot €36.798 (EU-grens). Maximaal 10% mag toegewezen worden aan huishoudens met een inkomen boven de EU-plusgrens en eveneens maximaal 10% aan hogere inkomens. Het aandeel toewijzingen aan huishoudens boven de EU-grens is beperkt. In de eerste helft van 2018 is 97,1% van de woningen tot de vrijesectorgrens verhuurd aan huishoudens die tot de EU-doelgroep kunnen worden gerekend. Dat aandeel is vergelijkbaar met de voorgaande jaren. Ook het passend toewijzen gebeurt zeer strikt, er wordt nauwelijks gebruik gemaakt van de toegestane marges.

---

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