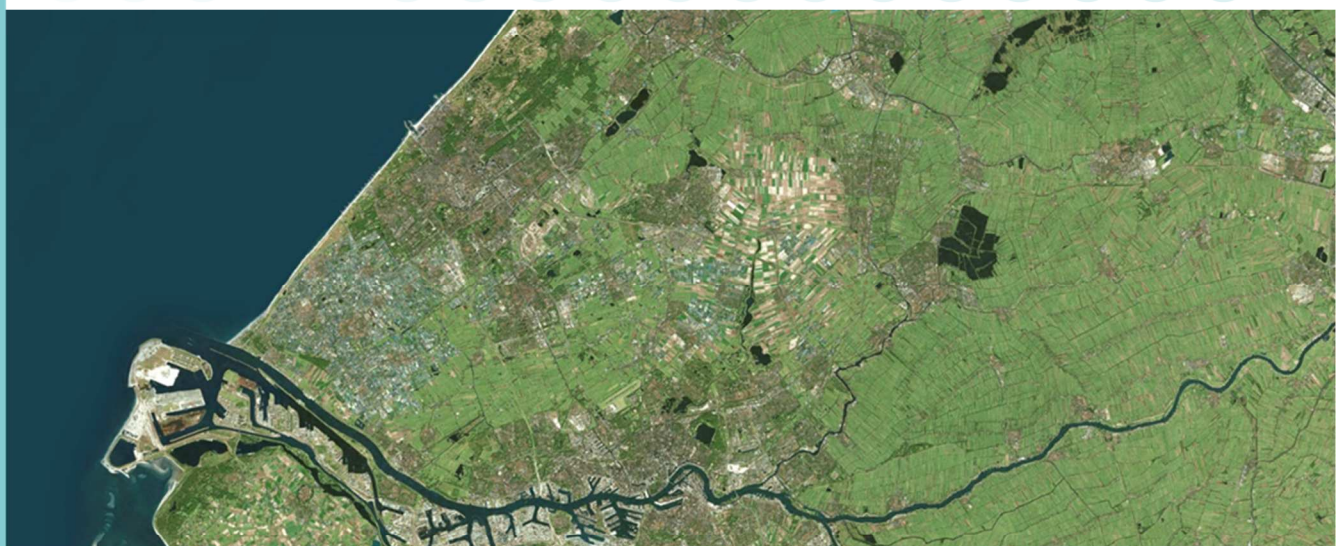




explica
analyse > advies

Afsprakenmonitor regio Haaglanden

> Jaarmonitor 2018 kernegegevens



Jaarmonitor 2018- kerngegevens

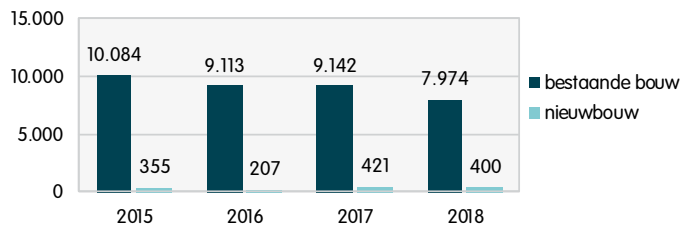
Uitgevoerd in opdracht van
Vereniging Sociale Verhuurders Haaglanden

5 maart 2019 > rapport 2019-02

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

Jaarmonitor 2018 – kerngegevens

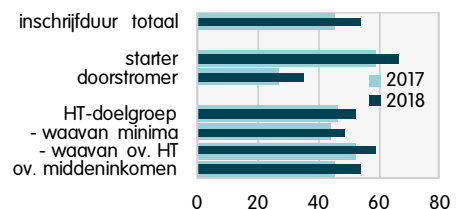
Verhuringen via WBS



Prestatieafspraken 2015-2018

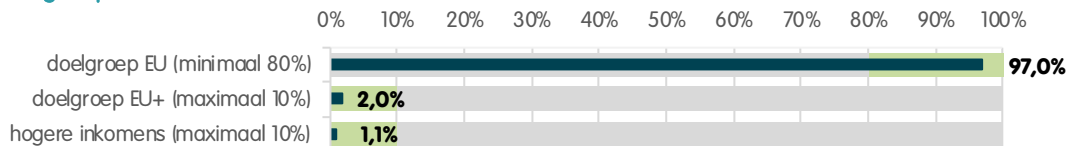
prestatieafspraken	2018	2017
toewijzing vrijkomend aanbod - 85%-afspraken	92,9%	91,4%
toewijzing vrijkomend aanbod - 70%-afspraken	84,4%	83,2%
verkoopen - maximaal 10.000 in 4 jaar tijd	435	465
wachttijd (mediane inschrijfduur nieuwe huurders)	54 mnd	45 mnd

Wachttijd



Toewijzingseisen Rijksregulering

EU-doelgroep

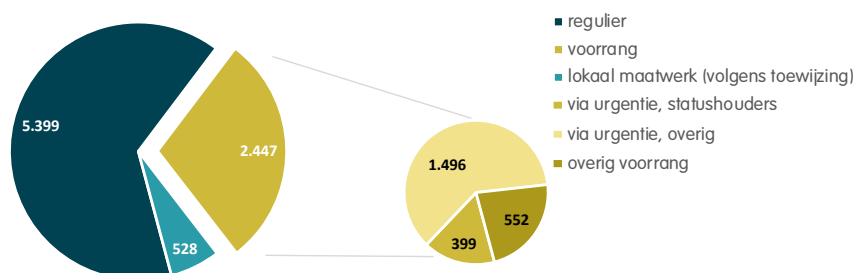


Passend toewijzen



Toewijzing van woonruimte

toewijzingen	2018	2018 (%)	2017 (%)
regulier	5.399	64,5%	65,0%
voorrang	2.447	29,2%	28,8%
lokaal maatwerk (volgens toewijzing)	528	6,3%	6,2%



Jaarmonitor 2018

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 rapportage over 2018 laten we zien in hoeverre de prestatieafspraken in 2018 zijn waargemaakt en in hoeverre aan de afspraken in de Huisvestingsverordening wordt voldaan. De cijfers zijn gebaseerd op de situatie per 15 januari 2019. Na die datum verwerkte verhuringen met een huuringangsdatum in 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. In 2018 gaat het om 72 verhuringen. In 2018 zijn in totaal 8.374 woningen verhuurd via WBS. Het gaat daarbij om zelfstandige en onzelfstandige woningen. In 2017 waren dat er 9.563. Daarmee is het aantal verhuringen behoorlijk afgenomen.

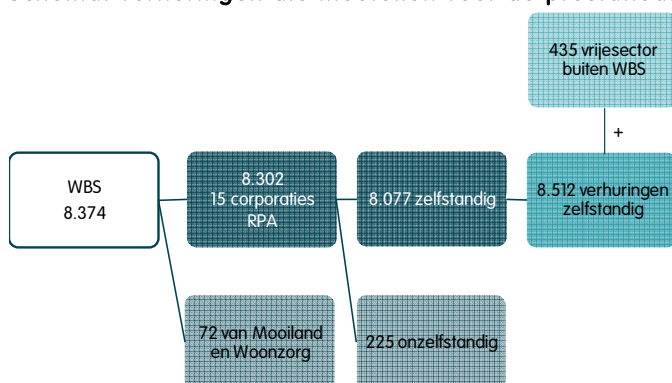
Geconcludeerd kan worden dat de corporaties ook in 2018 voldoen aan de prestatieafspraken. Wel is de druk op de sociale huurmarkt verder toegenomen in 2018: de wachttijd is wederom hoger geworden en de slaagkans is lager.

Betaalbaarheid van het aanbod

In 2018 zijn door de 15 corporaties 8.077 zelfstandige woningen verhuurd via WBS en nog eens 435 woningen buiten WBS. Hiermee komt het totaal op 8.512 verhuurde woningen. Van dit aantal zijn er 7.907 verhuurd (92,9%) 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 7.907 zelfstandige woningen 70 procent verhuurd worden met een huur onder de hoge aftoppingsgrens. Aan deze 70%-afpraak is eveneens voldaan in 2018 (tabel 2.4). Van de 7.907 woningen met een huur onder de vrijesectorgrens zijn er 6.673 verhuurd met een huur onder de hoge aftoppingsgrens (84,4%). In 2017 lag dat aandeel op 83,2%, in 2016 op 82,0%.

Schema: verhuringen die meetellen voor de prestatieafspraken, 2018



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 2018 zijn door de corporaties 435 woningen verkocht (tabel 2.1). Daarmee ligt het aantal ruim onder het maximale afgesproken aantal. Ter

vergelijking, in 2017 zijn in totaal 465 sociale huurwoningen verkocht, in 2016 510 en in 2015 942. De eindstand na de 4 jaar waarover de afspraken gaan, bedraagt 2.352 woningen.

Voorraadontwikkeling sociale en betaalbare huurwoningen

De sociale voorraad is in 2018 in omvang afgenomen met 430 woningen tot 140.581. De afname is daarmee minder groot dan de afname in 2017. Door huurverandering bij zittende huurders is de voorraad met 578 woningen afgenomen, nieuwbouw (+376) en verkoop (-230) hebben daarnaast de meeste impact op de sociale voorraad. De betaalbare voorraad is in 2018 in omvang ongeveer gelijk van omvang gebleven (+46 woningen). In 2017 was nog sprake van een afname. Nieuwbouw heeft gezorgd voor een toename van de betaalbare voorraad met 172, verkoop voor een afname met 203 woningen.

Wachttijden in beeld

In 2018 is de mediane inschrijfduur (de 'wachttijd') van de geslaagde woningzoekenden 54 maanden. Daarmee is de mediane inschrijfduur 9 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. De sterkste toename – zowel procentueel als absoluut – is te zien bij de leeftijdsgroep 35 tot 55 jaar. De mediane wachttijd van de huurtoeslagdoelgroep is in 2018 toegenomen van 47 maanden naar 52 maanden. De mediane wachttijd van minima ligt in 2018 op 49 maanden. Bij de overige HT-doelgroep is de wachttijd langer: 59 maanden. De mediane wachttijd in 2018 is voor een doorstromer 35 maanden (was 27 in 2017) en voor een starter 66 maanden (was 59 in 2017). Voor beide groepen is de wachttijd in 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 2018 602 woningen toegewezen via lokaal maatwerk volgens de huisvestingsverordening. Dat komt neer op 7,7% van de relevante toewijzingen. De in 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 2018 een kwart of zelfs meer via lokaal maatwerk is verhuurd.

Van de 8.374 verhuringen via WBS in 2018 (inclusief onzelfstandige woningen en inclusief de verhuringen van Mooiland en Woonzorg Nederland) zijn er 5.399 (64,5%) regulier verhuurd. Daarnaast zijn er 2447 verhuringen (29,2%) met voorrang verhuurd en 528 verhuringen (6,3%) 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 (602 in plaats van 528).

Toewijzingen op grond van urgentie

In 2018 hebben 1.895 huishoudens op grond van urgentie een woning toegewezen gekregen, waarvan 399 statushouders¹. Het aantal verhuringen aan statushouders is daarmee duidelijk lager dan in 2017 (729) en 2016

¹ Toewijzingen aan statushouders worden allemaal tot toewijzingen via urgentie gerekend.

(998). Het aantal toewijzingen op basis van overige urgentiegronden (waaronder medisch, sociaal, etc.) bedraagt in 2018 1.496. In 2017 waren het er 1.566.

Toewijzingseisen Rijksregulering

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 2018 is 97,0% van de woningen tot de vrijsectorgrens 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.