

Sociale huursector Haaglanden

> Aanbodrapportage 2018



Aanbodrapportage 2018

Uitgevoerd in opdracht van
Vereniging Sociale Verhuurders Haaglanden

Auteurs

Roelf-Jan van Til
Jacolien Vogelzang

5 maart 2019 > rapport 2019-04

Analyse

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

Inhoudsopgave

1	Inleiding	7
2	Samenvatting	9
3	De sociale huurmarkt	15
3.1	Inleiding	15
3.2	Geslaagde woningzoekenden	18
3.3	Verhuurd aanbod	25
3.4	Huurprijzen en inkomens	29
3.5	Reagerende woningzoekenden	31
3.6	Reacties per advertentie	35
3.7	Weigeringen	49
4	Druk op de sociale huurmarkt	47
4.1	Inschrijfduur	47
4.2	Zoekduur vanaf de eerste reactie	52
4.3	Reële slaagkans	53
4.4	Drukmaten samengevat	57
5	De HT-doelgroep	63
5.1	HT-doelgroep geslaagd	63
5.2	Ontwikkeling HT-doelgroep	65
6	Doorstroming	69
6.1	Inleiding	69
6.2	De lengte van de verhuisketen	70
6.3	Effectanalyse volgordebepaling	72
6.4	Het effect van doorstroming bij nieuwbouw	74
A	Extra tabellen	75
B	Begrippenlijst	83



1

Inleiding

In opdracht van SVH heeft Explica de aanbodrapportage over 2018 over de sociale woningmarkt in Haaglanden gemaakt. De nadruk ligt in het voorliggende analysedeel van de aanbodrapportage op de beschrijving van de huidige staat van de sociale woningmarkt in Haaglanden, soms vergeleken met de situatie in voorgaande jaren. Naast de aanbodrapportage is er een tabellenboek per gemeente, waarin de tabellen over de woonruimtebemiddeling en kenmerken van de verhuringen per gemeente zijn opgenomen. Daarnaast verschijnt er een aparte rapportage (de jaarmonitor), waarin stand van zaken met betreffende de prestatieafspraken worden behandeld.

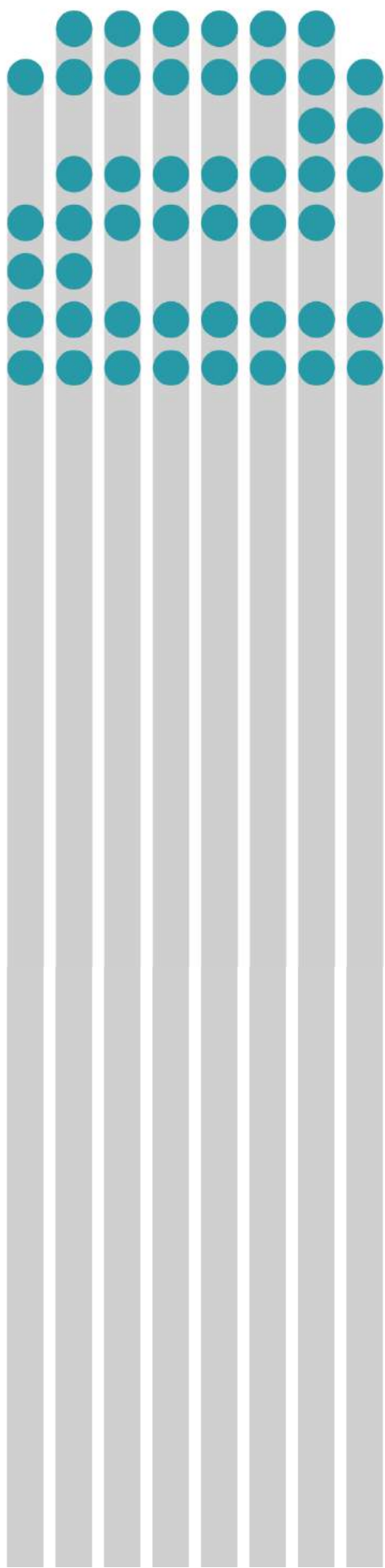
Hoofdstuk twee bevat de samenvatting van dit rapport. In het derde hoofdstuk wordt de sociale huurmarkt in Haaglanden beschreven. Het gaat daarbij om:

- > Geslaagde woningzoekenden;
- > Verhuurd aanbod;
- > Huurprijzen en inkomens;
- > Reagerende woningzoekenden;
- > Weigeringen.

In hoofdstuk vier wordt ingegaan op de spanning op de sociale huurmarkt, waarbij aandacht is voor de gemiddelde wachttijd (inschrijfduur) die nodig is om te slagen. Ook wordt ingegaan op de gemiddelde slaagkans van woningzoekenden. In hoofdstuk vijf wordt de HT-doelgroep uitgelicht, waarbij eveneens aandacht is voor passend toewijzen. De laatste tijd is er steeds meer aandacht voor doorstromingsmogelijkheden. Het bevorderen van doorstroming zorgt in het algemeen voor meer woningaanbod. In hoofdstuk zes wordt ingegaan op het onderwerp doorstroming.

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

In 2018 zijn via WBS 8.374 woningen verhuurd, inclusief 68 woningen van Mooiland en 4 woningen van Woonzorg Nederland. De woningen van Mooiland en Woonzorg Nederland maken geen deel uit van de prestatieafspraken en blijven in hoofdstuk 3 van de Jaarmonitor dan ook buiten beschouwing. In deze aanbodrapportage komen deze verhuringen wel terug.

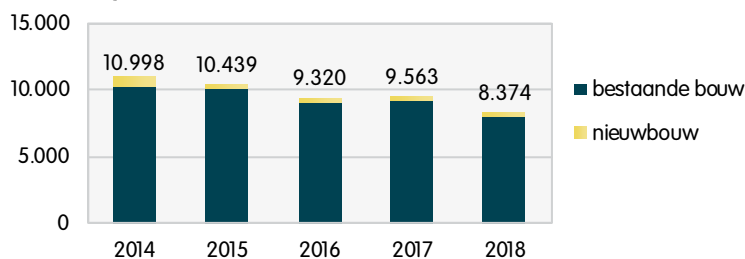


2 Samenvatting

Aantal verhuringen met 12 procent afgenomen

In 2018 zijn 8.374 woningen verhuurd via WBS (inclusief verhuringen via rechtspersonen en inclusief nieuwbouwverhuringen). Dit is bijna 1.200 woningen (12%) minder dan in 2017. De afname is niet toe te schrijven aan een afname van het aantal nieuwbouwverhuringen.

Verhuringen 2014 – 2018 (bestaande bouw en nieuwbouw)



Niet alle verhuringen gaan via Woonnet Haaglanden. Corporaties bieden ook vrijesectorwoningen aan buiten WBS om. In 2018 zijn 435 vrijesectorverhuringen buiten WBS om gegaan. Ook dit is een afname ten opzichte van 2017. Toen ging het om 662 woningen.

Indicatoren 2014 - 2018

indicator	2014	2015	2016	2017	2018
ingeschreven woningzoekenden (einde periode)	118.722	122.663	126.547	130.227	137.509
reagerende woningzoekenden (goede reactie)	68.735	66.804	69.711	73.091	73.046
geslaagde woningzoekenden	10.998	10.439	9.320	9.563	8.374
advertenties*	9.524	8.656	7.916	7.158	6.257
reacties*	1.222.472	1.506.460	1.629.132	1.789.069	1.596.685
weigeringen*	88.675	77.527	72.952	61.378	48.225
nieuwbouwverhuringen	791	355	207	421	400
slaagkans	14,8%	14,5%	12,6%	12,4%	10,9%
wachtduur (mediane inschrijfduur in maanden)	30	33	40	45	54
zoekduur vanaf de eerste reactie (mediaan in maanden)	-	20	24	26	30

* geplaatste advertenties op Woonnet Haaglanden, exclusief nieuwbouwadvertenties

Verhuringen aan de laagste inkomensgroep (minima) het meest afgenomen

Ongeveer 78% van geslaagde woningzoekenden in 2018 kan gerekend worden tot de huurtoeslagdoelgroep. Een relatief groot deel van deze doelgroep heeft een minimum inkomen en betreft een eenpersoonshuishouden. Ten opzichte van 2017 zijn er in 2018 minder huishoudens met een minimuminkomen geslaagd.

Het aandeel verhuringen aan huishoudens die tot de oorspronkelijke EU-doelgroep gerekend kunnen worden (huishoudens met een inkomen tot €36.798) ligt in 2018 op 92%. Volgens wetgeving moeten corporaties minimaal 80% van de woningen tot de vrijesectorgrens verhuren aan deze doelgroep. De corporaties in de regio Haaglanden voldoen hier ruim aan. Wanneer ook de tijdelijk uitgebreide doelgroep EU+ meegeteld wordt (huishoudens met een inkomen tot €41.056), dan ligt het percentage op ruim 94%. De corporaties in de regio Haaglanden voldoen ook aan de wettelijke eis dat minimaal 90% van de woningen tot de vrijesectorgrens moet worden aan huishoudens met een inkomen tot de EU+-grens.

Toename van het aandeel doorstromers en het aandeel 65-plussers

Voor het eerst in enkele jaren is het aandeel geslaagde doorstromers toegenomen. In 2018 is 50% van de geslaagde woningzoekenden een starter en 47% een doorstromer. De overige verhuringen betreft verhuringen via rechtspersonen (aan instellingen als Leger des Heils of Stichting Limor, of voor tijdelijke verhuur vanwege renovatie of sloop).

Al jaren wordt meer dan 50% van de woningen verhuurd aan eenpersoonshuishouden. In 2018 is wel een afname te zien van 57% naar 55%. Jongeren (onder 27 jaar) vormen nog steeds een belangrijk deel van de geslaagde woningzoekenden, maar ten opzichte van 2017 is er wel sprake van een afname (van 30% naar 26%). Daarentegen is er een toename te zien van het aandeel 65-plussers. In 2018 is 13% van de geslaagde woningzoekenden een 65-plusser terwijl dat in voorgaande jaren ongeveer 10% was. Ondanks het feit dat in 2018 het aantal geslaagde huishoudens flink is afgenomen, zijn er meer 65-plussers geslaagd.

Twee op de drie verhuringen is een reguliere toewijzing

Ruim 64% van de verhuringen in 2018 betreft een reguliere verhuring, een verhuring zonder voorrang of lokaal maatwerk. Bij het grootste deel van deze toewijzingen (49,5% van het totale aantal verhuringen) is de volgorde van de kandidaten bepaald op basis van de woon-/inschrijfduur. Een deel van de reguliere verhuringen wordt geregistreerd als bemiddeling. Het gaat hierbij bijvoorbeeld om campuscontracten, tijdelijke verhuur en woningruil. Ook vrijesectorverhuringen worden hier (deels) onder geschaard.

Toewijzingen 2017 en 2018

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%

Het aantal toewijzingen via voorrang bedraagt zo'n 29% van alle verhuringen in 2018. Het aandeel verhuringen aan statushouders laat een dalende trend zien, maar het aandeel overige urgenties is toegenomen van 16,4% in 2017 naar 17,9% in 2018. Van de 2.447 woningen die met voorrang zijn toegewezen in 2018 zijn er 399 woningen toegewezen aan statushouders en 1.496 woningen aan overige urgente huishoudens. Daarnaast zijn er nog 552 woningen met voorrang bemiddeld. Aan 6% van de verhuringen in 2018 ligt lokaal maatwerk ten grondslag.

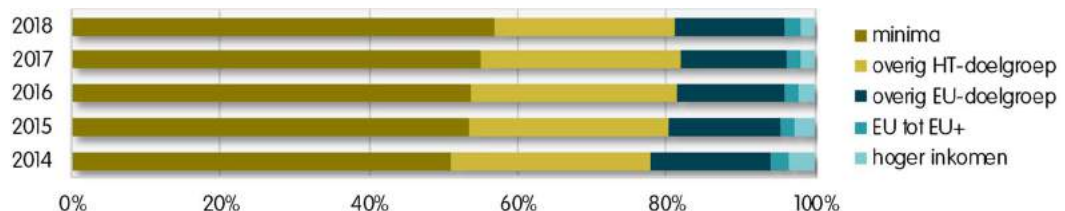
Toename aanbod tussen de kwaliteitskortingsgrens en de lage aftoppingsgrens

Ongeveer 98% van de in 2018 via WBS verhuurde woningen in Haaglanden heeft een huur onder de vrijesectorgrens. Dit is exclusief de 435 vrijesectorverhuringen die buiten WBS om zijn verhuurd. Ruim 85% van de verhuurde woningen heeft een huur onder de hoge aftoppingsgrens. In 2018 is er relatief meer aanbod geweest in het huursegment tussen de kwaliteitskortingsgrens en de lage aftoppingsgrens ten opzichte van voorgaande jaren. Dit is ten koste gegaan van het aanbod in het goedkope segment (tot de kwaliteitskortingsgrens, €417,34) en het segment boven de lage aftoppingsgrens. Vooral de afname van het goedkope huursegment is ook terug te zien in een afname van het aandeel kleine woningen (tot 50 m² en 1- en 2-kamerwoningen). De portiekwoning en de flatwoning met lift vormt al jaren het grootste aandeel in het huuraanbod. Wel is in 2018 het aandeel seniorenwoningen in het aanbod toegenomen.

Het aandeel minima onder de reagerende woningzoekenden is toegenomen

Op de advertenties van de in 2018 verhuurde woningen hebben ruim 73.000 woningzoekenden gereageerd. Daarmee is het aantal vergelijkbaar aan 2017. Het verplichte inkomensformulier (vanaf 1 september 2018) kan een remmende werking hebben gehad op het aantal reagerende woningzoekenden. Ruim 80% van de woningzoekenden heeft een inkomen tot de huurtoeslaggrens, 57% behoort tot de minima. In 2018 is het aandeel woningzoekenden met een minimum inkomen weer verder toegenomen. Bij de toewijzingen is deze toename overigens niet te zien; er is zelfs sprake van een lichte afname, met name veroorzaakt door minder toewijzingen aan jonge alleenstaanden.

Reagerende woningzoekenden naar inkomen (aandeel), 2014 - 2018



Het aantal advertenties laat eveneens een afname zien

De afname van het huuraanbod in 2018 betekent ook een flinke afname van het aantal advertenties. In 2017 waren er 7.158 advertenties nodig, in 2018 is dit afgenomen met 13% tot 6.257. Ter vergelijking, in 2014 bedroeg het aantal advertenties nog 9.524. Wel was er voor 2017 nog sprake van veel meer advertenties die niet geleid hebben tot een verhuring (geannuleerde advertenties).

Op de advertenties in 2018 zijn bij elkaar bijna 1,6 miljoen reacties geweest. Het gemiddeld aantal reacties per advertentie komt uit op 255 en ligt daarmee iets boven het niveau van 2017 (gemiddeld 250 reacties). Het gemiddeld aantal reacties is het hoogst bij woningen met een huurprijs tussen de kwaliteitskortingsgrens en de lage aftoppingsgrens. Wat opvalt is dat het gemiddeld aantal reacties bij woningen onder de kwaliteitskortingsgrens is afgenomen. Het gemiddeld aantal reacties bij woningen in het huursegment tussen de hoge aftoppingsgrens en de vrijesectorgrens neemt de laatste jaren toe. Op woningen met 3 of 4 kamers is in 2018 het meest gereageerd.

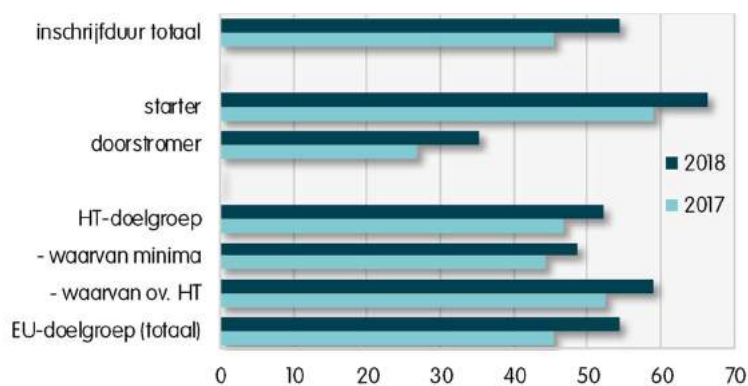
Het gemiddeld aantal weigeringen is verder afgenomen

Niet elke aanbieding leidt tot een verhuring. In 2018 is ruim 48.200 keer een aanbieding geweigerd. Er is een dalende trend te zien in het aantal weigeringen. Deze afname is niet alleen het gevolg van de afname van het aantal advertenties, maar ook het gemiddeld aantal weigeringen per advertentie is in 2018 weer verder afgenomen naar 7,7 (was 8,6 in 2017). De weigeringen door kandidaten vormen ruim 60% van het aantal weigeringen. De meest genoemde weigeringsredenen van de kandidaten hebben betrekking op persoonlijke omstandigheden of overige redenen. Ruim 35% van de weigeringsredenen heeft betrekking op de woning en ongeveer 8% van de redenen is terug te voeren op de buurt.

De mediane inschrijfduur is verder toegenomen, de slaagkans is afgenomen

De mediane inschrijfduur (of wachttijd) van de geslaagde woningzoekenden is een indicator voor de druk op de sociale huurmarkt en opgenomen in de prestatieafspraken tussen gemeenten en corporaties in de regio Haaglanden. Voor de woningen die in 2018 in Haaglanden zijn verhuurd, bedroeg de mediane inschrijfduur 54 maanden, ofwel 4 jaar en 6 maanden. De afgelopen jaren is er sprake van een toename van de mediane inschrijfduur. Deze toename heeft zich vooral voorgedaan bij starters. In 2015 bedroeg de mediane inschrijfduur van starters nog 46 maanden, in 2018 is de wachttijd opgelopen naar 66 maanden. In 2018 is de inschrijfduur van doorstromers ook toegenomen. In 2017 bedroeg de mediane inschrijfduur nog 27 maanden, in 2018 is dat 35 maanden. Voor geslaagde doorstromers geldt dat de woonduur ook (gedeeltelijk) meetelt bij de volgordebepaling.

Inschrijfduur (in maanden) 2017 en 2018



De mediane wachttijd van alle inkomensgroepen is in 2018 verder toegenomen. Huishoudens met een minimuminkomen hebben in 2018 een mediane wachttijd van 49 maanden en huishoudens met een inkomen boven het minimum, maar tot de HT-grens, een mediane wachttijd van 59 maanden. Naast verschillen per huishoudkenmerken zijn er ook verschillen in de mediane inschrijfduur per gemeente. In Pijnacker-Nootdorp is de mediane inschrijfduur het hoogst met 87 maanden (7 jaar en 3 maanden). Wel tellen hier relatief weinig verhuringen mee bij het berekenen van de inschrijfduur. In Westland is de mediane wachttijd in deze periode met 47 maanden het laagst.

In 2018 zijn in totaal 7.946 sociale corporatiewoningen verhuurd, dat is exclusief verhuringen via rechtspersonen en exclusief de vrijesector verhuringen. Het aantal woningzoekenden voor die woningen bedraagt 73.115. Dit is inclusief de woningzoekenden die zijn bemiddeld. Daarmee komt de reële slaagkans uit op 10,9%, ook dat is weer lager dan in 2017 (slaa kans 12,4%).

Slaagkans voor overige HT-doelgroep is relatief laag

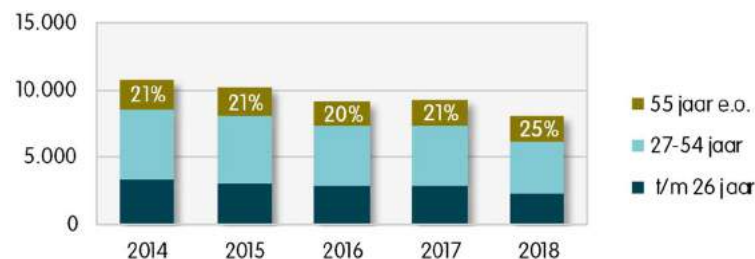
De slaagkans van de minima ligt op 11,8% en van de hele HT-doelgroep op 10,7%. De slaagkans van de HT-doelgroep is daarmee lager dan de slaagkans van de overige middeninkomens (11,7%) en de huishoudens met een hoger inkomen (14,0%, 'overige inkomens'). De overige HT-doelgroep (de huishoudens met een inkomen boven het minimum en onder de huurtoeslaggrens) laat de laagste slaagkans zien, evenals voorgaande jaren.

Meer senioren hebben gezocht en zijn ook geslaagd

Eind 2018 stonden 137.5097 woningzoekenden ingeschreven bij Woonnet Haaglanden. Ongeveer een kwart hiervan is 55 jaar of ouder. Door oudere huishoudens wordt minder gereageerd. In 2018 heeft een kleine 25% van deze groep ingeschreven woningzoekenden op woningaanbod gereageerd, bij de huishoudens in de leeftijd tot 55 jaar gaat het om 50% van de ingeschreven woningzoekenden. Een relatief groot deel van de senioren is voorlopig 'slappend lid' van Woonnet Haaglanden.

Het aantal reagerende woningzoekenden onder ouderen neemt de laatste jaren toe. Ook in 2018 is het aantal reagerende 55-plussers toegenomen, terwijl het totaal aantal reagerende woningzoekenden niet is toegenomen. Ook zijn in 2018 meer 55-plussers zijn geslaagd (zowel absoluut als relatief), terwijl het aantal geslaagde woningzoekenden met ruim 12% is afgenomen. Jarenlang lag dit aandeel rond de 20%, maar in 2018 is het aandeel gestegen naar een kwart van de verhuringen.

Geslaagde woningzoekenden naar leeftijd, 2014 – 2018

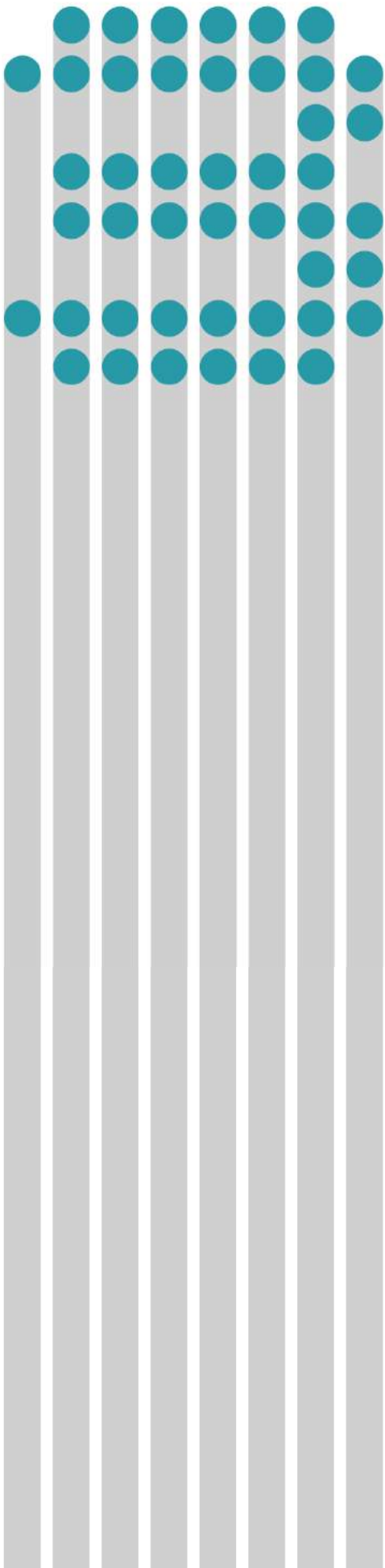


Seniorenwoningen en grote eengezinswoningen leveren de langste verhuisketens op

Vrijwel alle jongerenwoningen worden aan starters toegewezen. Dit levert een ketenlengte van iets meer dan 1 op. Seniorenwoningen en grote eengezinswoningen leveren de langste verhuisketens op, gemiddeld ongeveer een halve corporatiewoning extra in het vervolg van de verhuisketen. De theoretische verhuisketens (Markov-ketens) zijn iets langer dan de daadwerkelijk gemeten ketens. Dit wordt waarschijnlijk veroorzaakt doordat niet alle woningen (direct) weer in het verhuurproces terechtkomen.

Het bevorderen van de doorstroming levert extra huuraanbod op

Het bevorderen van de doorstroming door het meetellen van woonduur, zorgt dat meer doorstromers slagen en levert daardoor meer huuraanbod op. Uit de theoretische berekening van verhuisketens blijkt dat elke vrijkomende koopwoning of particuliere huurwoning in de rest van de keten gemiddeld 0,45 corporatiewoningen vrij maakt. Ook het realiseren van nieuwbouwwoningen levert extra huuraanbod op. De mate waarin, is afhankelijk van de kenmerken van het nieuwbouwaanbod en de gehanteerde toewijzingsregels voor het nieuwbouwaanbod.



3

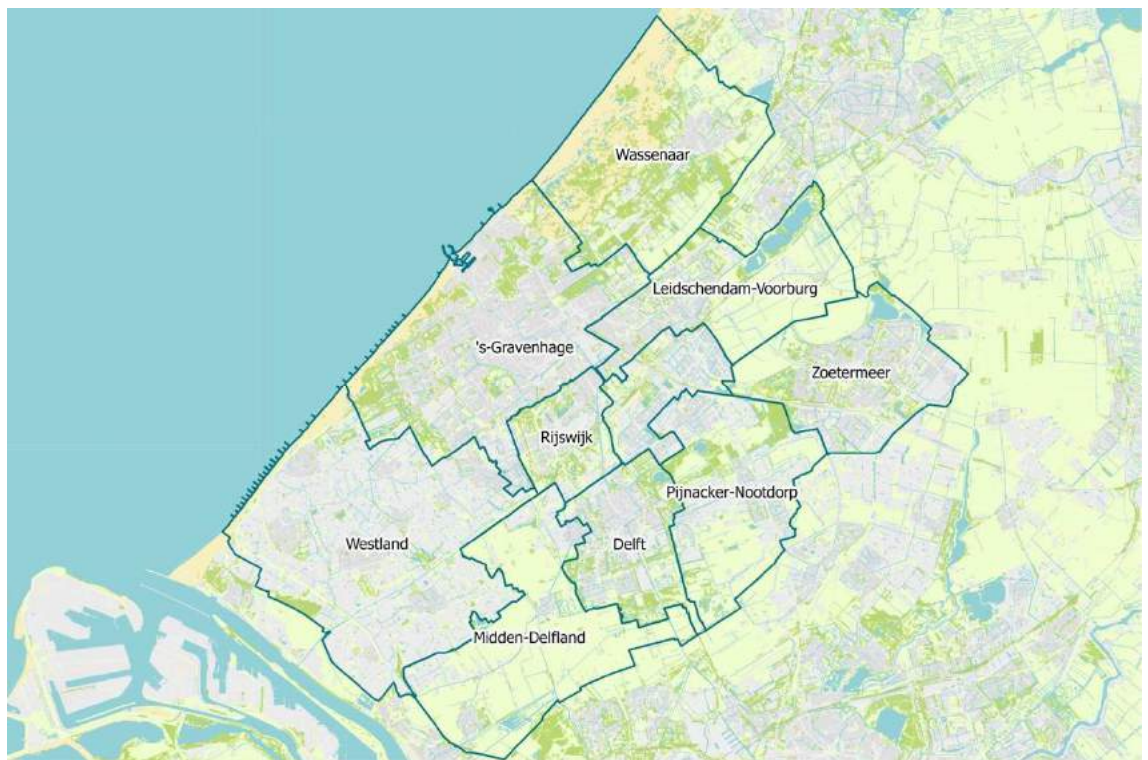
De sociale huurmarkt

In dit hoofdstuk beschrijven we de samenstelling van het huuraanbod in 2018 en de ontwikkelingen ten opzichte van voorgaande perioden. Daarnaast gaan we in op de kenmerken van de reagerende woningzoekenden en de geslaagde huishoudens. Daarbij wordt de situatie in 2018 vergeleken met voorgaande perioden.

3.1 Inleiding

Deze rapportage gaat over de verhuringen van de corporaties in de regio Haaglanden in 2018. Daarbij is onder andere aandacht voor het beschikbare huuraanbod, de kenmerken van de woningzoekenden en de geslaagde woningzoekenden. Ook wordt er ingegaan op de kansen van woningzoekenden, aan de hand van enkele indicatoren. Naast een regionaal beeld wordt ook ingezoomd op de verschillen tussen de negen gemeenten waaruit de regio Haaglanden bestaat.

Figuur 1 Gemeenten in regio Haaglanden



Aan het einde van 2017 stonden in de regio Haaglanden ruim 130.200 woningzoekenden ingeschreven. Eind 2018 is dat aantal verder toegenomen naar ruim 137.500. De trend van een toenemend aantal ingeschreven woningzoekenden zet verder door. In 2018 hebben 73.046 woningzoekenden gereageerd op een woningadvertentie. Daar is geen verdere toename ten opzichte van 2017 te zien.

De laatste jaren is er een afname te zien van het aantal verhuringen via WBS. In 2017 was er met 9.563 verhuringen sprake van een lichte toename ten opzichte van 2016. In 2018 is het aantal verhuringen weer verder afgenomen naar 8.374. Dit betekent dat er 1.189 woningzoekenden minder zijn geslaagd in 2018 ten opzichte van 2017, een afname met ruim 12 procent. Een vergelijking tussen 2018 en 2014 laat zien dat er in 2018 een kwart minder woningzoekenden zijn geslaagd dan in 2014.

Voor de verhuringen in 2018 zijn 6.257 advertenties geplaatst (exclusief nieuwbouwadvertenties). De dalende lijn in het aantal advertenties heeft zich ook in 2018 verder voortgezet. In 2018 zijn 13% minder advertenties geplaatst dan in 2017. In 2018 zijn er in totaal minder reacties geweest op woningen, maar het gemiddeld aantal reacties op een advertentie is wel iets hoger dan in 2017.

Figuur 2 Enkele kengetallen voor de periode 2014 – 2018 (eerste helft)

indicator	2014	2015	2016	2017	2018
ingeschreven woningzoekenden (einde periode)	118.722	122.663	126.547	130.227	137.509
reagerende woningzoekenden (goede reactie)	68.735	66.804	69.711	73.091	73.046
geslaagde woningzoekenden	10.998	10.439	9.320	9.563	8.374
advertenties*	9.524	8.656	7.916	7.158	6.257
reacties*	1.222.472	1.506.460	1.629.132	1.789.069	1.596.685
weigeringen*	88.675	77.527	72.952	61.378	48.225

* exclusief nieuwbouwadvertenties

Van de 8.374 verhuringen in 2018 zijn er 400 nieuwbouwverhuringen. Dit aantal is vergelijkbaar aan het aantal in 2017 (421 nieuwbouwverhuringen). Er worden steeds minder vrijesectorwoningen via Woonnet Haaglanden geadverteerd. Maar ook het aantal dat via andere kanalen wordt aangeboden en verhuurd, neemt af. In 2018 zijn 435 vrijesectorwoningen buiten Woonnet Haaglanden om verhuurd. Dit aantal ligt ruim onder het aantal van 2017 (662 vrijesectorverhuringen buiten WBS om). De corporaties met de meeste vrijesectorverhuringen buiten WBS om zijn Vestia en Staedion.

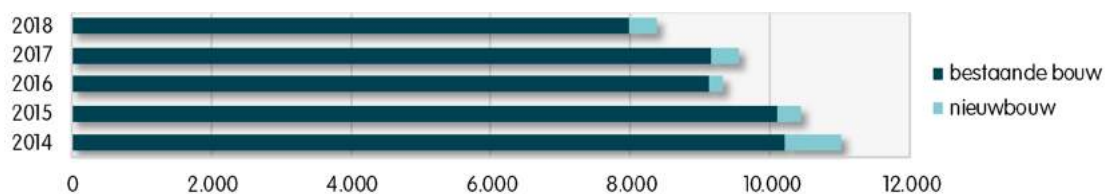
Een beperkt deel van de verhuringen vindt plaats via 'rechtspersonen'. Het betreft onder andere tijdelijke verhuur via instanties die zich bezighouden met beheer van te slopen woningen (anti-kraak), maar ook verhuur via instellingen. In 2018 zijn 259 verhuringen via rechtspersonen gegaan. Van de verhuringen die via rechtspersonen lopen, zijn gegevens die betrekking hebben op het huishouden van de huurder buiten beschouwing gelaten, omdat deze gegevens ontbreken in WBS. Wel zijn van deze verhuringen de woningkenmerken bekend. Van de overige verhuringen zijn zowel woningkenmerken als kenmerken van de nieuwe huurder bekend. In het vervolg van deze paragraaf wordt ingegaan op de kenmerken van de geslaagde woningzoekenden en de kenmerken van de verhuurde woningen.

Figuur 3 Kengetallen verhuurde woningen via WBS voor de periode 2014 – 2018

verhuringen	2014	2015	2016	2017	2018
totaal verhuringen	10.998	10.439	9.320	9.563	8.374
- waarvan bestaande bouw	10.207	10.084	9.113	9.142	7.974
- waarvan nieuwbouw	791	355	207	421	400
- waarvan aan rechtspersonen	174	277	168	240	259
- waarvan vrije sector bestaand	555	393	261	180	149
- waarvan vrije sector nieuwbouw	73	29	6	0	24

In 2018 zijn 400 nieuwbouwwoningen verhuurd, waarvan 24 vrijesector woningen. Het aantal nieuwbouwverhuringen in 2018 is vergelijkbaar aan 2017. In 2018 bestaat een kleine 5% van de verhuurde woningen uit nieuwbouwverhuringen.

Figuur 4 Ontwikkeling verhuringen nieuwbouw en bestaande bouw, 2014 – 2018



Het aantal verhuringen fluctueert per kwartaal. Opvallend is het lage aantal verhuringen in het derde kwartaal van 2018. Een deel van de fluctuaties kan worden verklaard door het aantal nieuwbouwverhuringen. Vanaf het derde kwartaal is er een afname te zien van het aantal verhuringen, maar nieuwbouw heeft weer voor een hoger aantal verhuringen in het vierde kwartaal van 2018 gezorgd.

Figuur 5 Verhuurde woningen per kwartaal, 2018

gemeente	kwartaal 1	kwartaal 2	kwartaal 3	kwartaal 4	totaal
Delft	304	270	257	254	1.085
Den Haag	1.028	1.045	919	1.290	4.282
Leidschendam-Voorburg	130	127	114	120	491
Midden-Delfland	47	27	29	23	126
Pijnacker-Nootdorp	44	32	50	45	171
Rijswijk	104	127	135	116	482
Wassenaar	51	47	35	27	160
Westland	181	138	130	121	570
Zoetermeer	251	298	237	221	1.007
Haaglanden	2.140	2.111	1.906	2.217	8.374
waarvan nieuwbouw	82	8	27	283	400
2017 verhuringen totaal	2.601	2.329	2.382	2.251	9.563
2017 verhuringen nieuwbouw	257	67	28	69	421

3.2 Geslaagde woningzoekenden

Ongeveer 77% van de geslaagde woningzoekenden in 2018 kan gerekend worden tot de HT-doelgroep. Zo'n 60% van alle geslaagde woningzoekenden heeft een minimum inkomen. Het merendeel van deze huishoudens betreft een eenpersoonshuishouden. De afname van het aantal geslaagde woningzoekenden is terug te zien bij alle doelgroepen. De grootste afname zien we bij de HT-doelgroep en dan met name bij de huishoudens met een minimum inkomen. Ingezoomd naar de huishoudenssituatie, zien we dat de afname het grootste is bij de alleenstaanden met een minimum inkomen (een afname van 18%).

Ruim 5 op de 10 woningen is in 2018 verhuurd aan eenpersoonshuishoudens (55%). Daarnaast is 21% van de woningen verhuurd aan tweepersoonshuishoudens en 11% aan driepersoonshuishoudens. Het aandeel verhuringen aan huishoudens met 4 of meer personen is ongeveer 10%.

In het algemeen worden veel woningen worden verhuurd aan jongeren. In 2018 is 26% van de woningen verhuurd aan huishoudens in de leeftijd tot 27 jaar. In 2018 zijn minder huishoudens geslaagd, bij de jongeren in de leeftijd tot 27 jaar is deze afname relatief groot. Daarentegen is er bij de huishoudens in de leeftijd vanaf 65 jaar en ouder zelfs sprake van een toename van het aantal verhuringen (figuur 8). In de afgelopen jaren is ongeveer 10% van de woningen verhuurd aan een huishouden in de leeftijd vanaf 65 jaar, in 2018 ligt dit aandeel op 13 procent.

De helft van de geslaagde woningzoekenden in 2018 is een starter op woningmarkt. Dit aandeel ligt onder het niveau van de afgelopen twee jaren. Het aandeel geslaagde doorstromers is in 2018 toegenomen van 43% in 2017 naar 47%. Deze groep laat een (huur- of koop-) woning achter in de regio Haaglanden of daarbuiten en zorgt daarmee voor woningaanbod. De resterende 3% verhuringen betreft verhuringen via rechtspersonen.

Figuur 6 Kenmerken van geslaagde woningzoekenden, 2014 – 2018

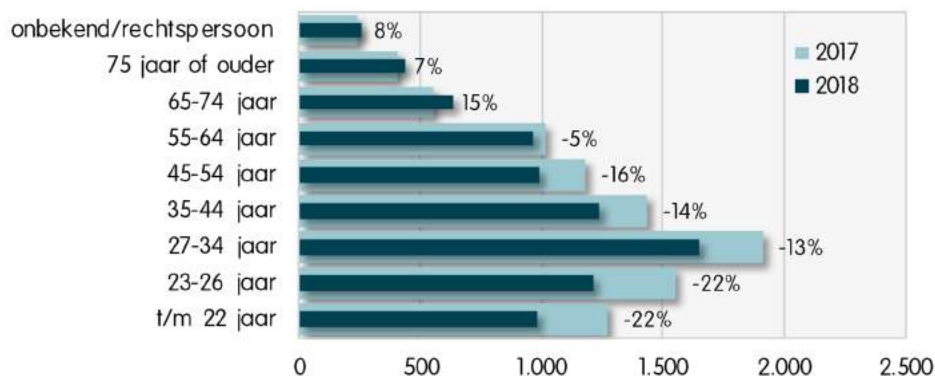
doelgroepindeling huurtoeslag	2014	2015	2016	2017	2018
minima, 1 persoon	3.609	3.846	3.623	3.725	3.058
minima, 2+ personen	2.058	2.037	2.097	2.226	1.930
<i>subtotaal minima</i>	<i>5.667</i>	<i>5.883</i>	<i>5.720</i>	<i>5.951</i>	<i>4.988</i>
ov. HT-doelgroep, 1 persoon	1.431	1.068	752	832	781
ov. HT-doelgroep, 2+ personen	1.191	940	663	661	644
<i>subtotaal HT-doelgroep</i>	<i>8.289</i>	<i>7.891</i>	<i>7.135</i>	<i>7.444</i>	<i>6.413</i>
middeninkomens	1.914	1.897	1.723	1.615	1.454
hogere inkomens	621	374	294	264	248
onbekend/rechtspersoon	174	277	168	240	259
totaal	10.998	10.439	9.320	9.563	8.374

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

Figuur 7 Kenmerken van geslaagde woningzoekenden (%), 2014 – 2018

doelgroepindeling huurtoeslag	2014	2015	2016	2017	2018	2018 (N)
minima, 1 persoon	33%	37%	39%	39%	37%	3.058
minima, 2+ personen	19%	20%	23%	23%	23%	1.930
<i>subtotaal minima</i>	<i>52%</i>	<i>56%</i>	<i>61%</i>	<i>62,2%</i>	<i>59,6%</i>	<i>4.988</i>
ov. HT-doelgroep, 1 persoon	13%	10%	8%	9%	9%	781
ov. HT-doelgroep, 2+ personen	11%	9%	7%	7%	8%	644
<i>subtotaal HT-doelgroep</i>	<i>75%</i>	<i>76%</i>	<i>77%</i>	<i>77,8%</i>	<i>76,6%</i>	<i>6.413</i>
middeninkomens	17%	18%	18%	17%	17%	1.454
hogere inkomens	6%	4%	3%	3%	3%	248
onbekend/rechtspersoon	2%	3%	2%	3%	3%	259
doelgroep EU						
EU-doelgroep	90%	91%	92%	93%	92%	7.724
EU tot EU+	2%	2%	2%	2%	2%	186
hoger inkomen	6%	4%	3%	2%	2%	205
onbekend/rechtspersoon	2%	3%	2%	3%	3%	259
huishoudenomvang						
1 persoon	58%	57%	57%	57%	55%	4.643
2 personen	23%	21%	19%	20%	21%	1.763
3 personen	11%	11%	13%	11%	11%	936
4 personen	4%	5%	6%	6%	6%	475
5 personen	2%	2%	2%	2%	2%	207
6 en meer personen	1%	1%	1%	1%	1%	91
onbekend/rechtspersoon	2%	3%	2%	3%	3%	259
leeftijd						
t/m 22 jaar	12%	12%	14%	13%	12%	985
23-26 jaar	17%	17%	17%	16%	14%	1.214
27-34 jaar	19%	20%	20%	20%	20%	1.652
35-44 jaar	16%	15%	16%	15%	15%	1.239
45-54 jaar	13%	13%	12%	12%	12%	987
55-64 jaar	10%	10%	10%	11%	11%	963
65-74 jaar	6%	6%	6%	6%	8%	638
75 jaar of ouder	5%	4%	4%	4%	5%	437
onbekend/rechtspersoon	2%	3%	2%	3%	3%	259
categorie						
starter	47%	49%	53%	55%	50%	4.162
doorstromer	52%	48%	45%	43%	47%	3.953
rechtspersoon	2%	3%	2%	3%	3%	259
voorrang						
regulier	78%	69%	63%	65%	64%	5.399
voorrang	17%	25%	31%	29%	29%	2.447
lokaal maatwerk	5%	6%	6%	6%	6%	528
totaal	100%	100%	100%	100%	100%	8.374

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

Figuur 8 Geslaagde woningzoekenden naar herkomstgemeente, 2014 – 2018

Als we de toewijzingen verdelen in reguliere toewijzingen, toewijzingen met voorrang en toewijzingen op basis van lokaal maatwerk (figuur 9), dan zien we dat in 2018 64,5% van de woningen regulier is toegewezen. Bij het grootste deel van deze toewijzingen (49,5% van het totaal aantal verhuringen) is dit op basis van de woon-/inschrijfduur. Een deel van de reguliere verhuringen wordt geregistreerd als bemiddeling. Het gaat hierbij bijvoorbeeld om campuscontracten, tijdelijke verhuur en woningruil. Ook vrijesectorverhuringen worden hier (deels) onder geschaard.

Het aandeel verhuringen met voorrang bedraagt 29,2%, waarvan een belangrijk deel via urgentie. In 2018 is het aandeel verhuringen aan statushouders verder afgenomen naar 4,8% van alle verhuringen. Het aandeel overige urgenties is daarentegen toegenomen naar 17,9%. Ook is een toename te zien bij het aandeel overig voorrang. Dit betreft voornamelijk toewijzingen aan stichtingen en instellingen. In 2018 zijn in de regio Haaglanden 399 woningen toegewezen aan statushouders en 1.496 aan overige urgente huishoudens.

Figuur 9 Basis voor de verhuring, 2014 – 2018

toewijzing	2014	2015	2016	2017	2018	2018 (N)
<i>regulier</i>	77,9%	69,3%	63,2%	65,0%	64,5%	5.399
- via woon-/inschrijfduur	59,2%	51,7%	46,9%	48,5%	49,5%	4.149
- via bemiddeling	13,9%	12,2%	9,8%	10,7%	10,4%	872
- via loting	1,2%	2,1%	1,9%	2,2%	2,4%	198
- via direct te huur	2,8%	2,6%	3,6%	2,3%	1,2%	98
- overig regulier	0,7%	0,6%	0,9%	1,3%	1,0%	82
<i>voorrang</i>	16,9%	24,7%	31,2%	28,8%	29,2%	2.447
- via urgentie statushouders	3,1%	9,2%	10,7%	7,6%	4,8%	399
- via urgentie overig	9,0%	11,4%	15,8%	16,4%	17,9%	1.496
- overig voorrang	4,7%	4,1%	4,7%	4,8%	6,6%	552
<i>lokaal maatwerk (toewijzing)</i>	5,3%	6,1%	5,7%	6,2%	6,3%	528
totaal	100%	100%	100%	100%	100%	8.374

- Overig regulier bevat bijvoorbeeld toewijzingen op basis van leefstijl.
- Overig voorrang bevat voornamelijk toewijzingen aan stichtingen en instellingen.
- Het lokaal maatwerk in deze tabel wijkt iets af van het lokaal maatwerk volgens de huisvestingsverordeningen. In sommige gemeenten telt ook een deel van de reguliere of voorrangstoewijzingen mee bij het lokaal maatwerk. In tabel 9 zijn alleen de toewijzingen via de voorrangregels opgenomen.

In figuur 10 zijn ook de verschillen in de toewijzing van statushouders tussen de gemeenten te zien. In de een na laatste kolom van figuur 10 staat het aandeel verhuringen aan statushouders als percentage van de verhuringen met een huurprijs tot de hoge aftoppingsgrens. Vooral in Westland en Pijnacker-Nootdorp is in 2018 een relatief groot deel van de woningen met een huurprijs tot de hoge aftoppingsgrens verhuurd aan statushouders (respectievelijk 16,3% en 12,8%).

Figuur 10 Verhuringen aan statushouders, 2014 – 2018

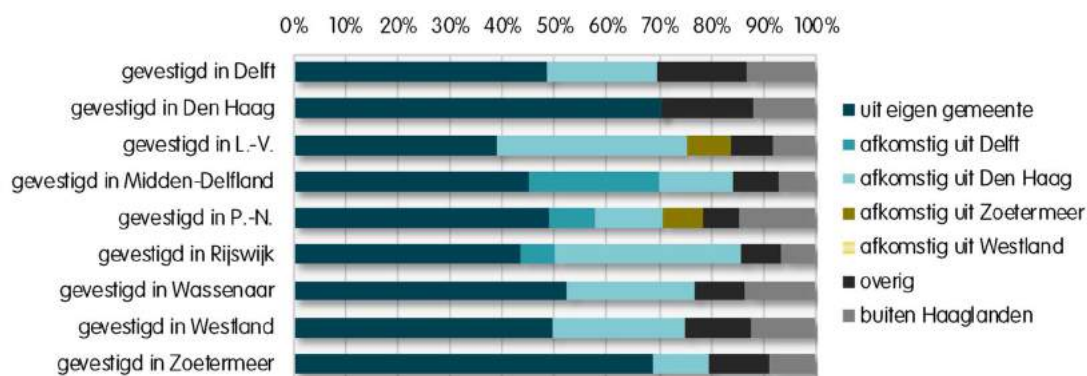
gemeente	2014	2015	2016	2017	2018	2018 (% van betaalbaar)	2018 (% van verhuringen)
Delft	34	89	118	65	47	5,9%	4,3%
Den Haag	121	579	483	362	180	5,1%	4,2%
Leidschendam-Voorburg	27	56	72	57	20	4,8%	4,1%
Midden-Delfland	10	11	15	20	9	9,5%	7,1%
Pijnacker-Nootdorp	20	16	47	14	14	12,8%	8,2%
Rijswijk	29	33	30	47	13	3,0%	2,7%
Wassenaar	13	22	13	28	8	6,9%	5,0%
Westland	37	66	71	55	60	16,3%	10,5%
Zoetermeer	52	86	149	82	48	5,6%	4,8%
 totaal	343	958	998	730	399	5,9%	4,8%

- In de laatste kolom is het aantal verhuringen aan statushouders weergegeven als percentage van alle verhuringen; in de kolom daarnaast ('2018 (% van betaalbaar)') is het aantal verhuringen aan statushouders weergegeven als percentage van de verhuringen met een huur tot de hoge aftoppingsgrens

Herkomst- en bestemmingsgemeente van geslaagde woningzoekenden

Van de geslaagde kandidaten is bekend uit welke gemeente deze kandidaten afkomstig zijn (herkomstgemeente). In figuur 11 is per gemeente aangegeven welk deel van de geslaagde woningzoekenden uit de gemeente zelf afkomstig is ('eigen gemeente') en welk deel uit een andere gemeente in de regio Haaglanden. In de figuur is ook het aandeel huurders weergegeven dat niet uit de regio Haaglanden afkomstig is. Uitgangspunt in deze figuur is de gemeente waar de verhuuring heeft plaatsgevonden.

Figuur 11 Herkomst van huurders van verhuurde woningen (aandelen < 5% zijn samengevat onder overig), 2018

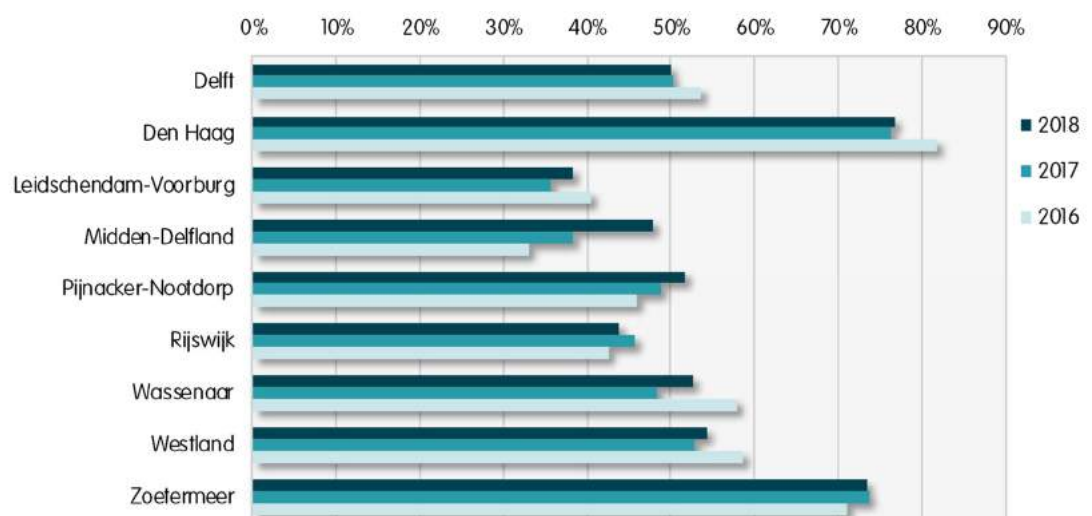


De mate waarin de sociale huurmarkt op gemeentelijk niveau voor de inwoners van de eigen gemeente functioneert, is verschillend. In Zoetermeer en Den Haag ligt het aandeel eigen inwoners in het totaal aantal verhuringen in 2018 rond de 70%. De instroom van buiten deze gemeenten is daarmee naar verhouding beperkt. In de gemeenten Delft, Pijnacker-Nootdorp, Wassenaar en Westland is in 2018 ongeveer de helft van de woningen verhuurd aan eigen inwoners. In de gemeenten Rijswijk en Leidschendam-Voorburg ligt het aandeel onder de 50%. Overigens hangt het aandeel binnenverhuizingen logischerwijs samen met de omvang van de gemeente: hoe groter de gemeente des te hoger het aantal binnenverhuizingen in het algemeen zal zijn.

In bijna alle gemeenten binnen de regio Haaglanden zijn in 2018 huishoudens geslaagd die afkomstig zijn uit de gemeente Den Haag. Vooral in Rijswijk en Leidschendam-Voorburg is een relatief groot deel van de geslaagde kandidaten afkomstig uit de buurgemeente Den Haag. In Midden-Delfland is het aandeel huishoudens met een vorig adres in Delft in de verhuringen naar verhouding groot. De categorie 'overig' is een verzameling van geslaagde kandidaten uit verschillende gemeenten binnen de regio Haaglanden. In vrijwel alle gemeenten binnen de regio zien we dat een relatief groot aandeel van de geslaagde kandidaten afkomstig is van buiten de regio.

In figuur 12 is de ontwikkeling van het aandeel van de huishoudens dat binnen de eigen gemeente verhuist in de gemeentelijke verhuringen weergegeven. Het aandeel 'binnenverhuizingen' is niet constant. In een aantal gemeenten zien we een afname van het aandeel, maar er zijn ook gemeenten met een toename. In Midden-Delfland is er al enkele jaren een duidelijke toename. In 2018 is deze toename nog groter. Ook in Pijnacker-Nootdorp neemt het aandeel 'binnenverhuizingen' de laatste jaren toe. Voor vrijwel alle gemeenten geldt dat het aantal 'binnenverhuizingen' de laatste twee jaar eigenlijk niet is afgenomen. De algemene trend is een gelijk aandeel of een toename.

Figuur 12 Aandeel binnenverhuizingen in de gemeentelijke verhuur (exclusief statushouders), 2016 – 2018

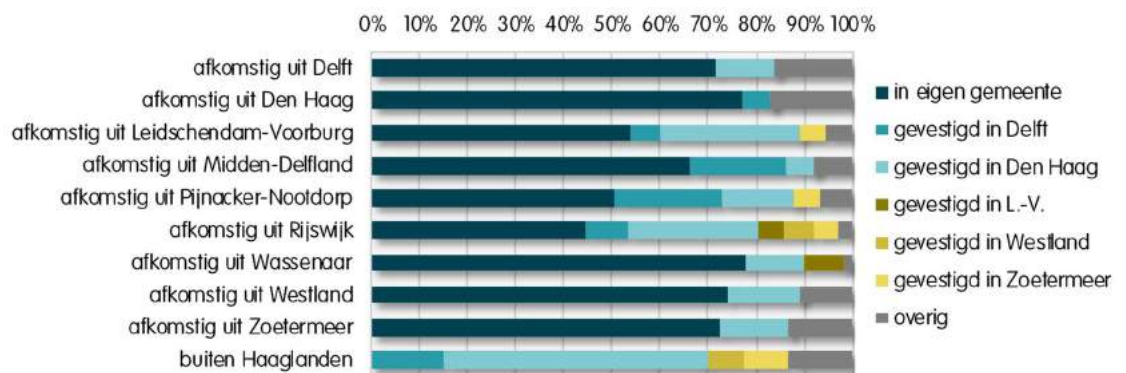


In figuur 11 is de gemeente waar de verhuuring plaats heeft gevonden het uitgangspunt, in figuur 13 nemen we de herkomstgemeente van de geslaagde woningzoekende als vertrekpunt. Door dit te doen,

wordt duidelijk in welke gemeenten woningzoekenden uit een specifieke gemeente in 2018 zijn geslaagd.

Een groot deel van de geslaagde woningzoekenden uit de gemeenten Wassenaar en Den Haag huurt een woning in de eigen gemeente: rond de 75% van de in 2018 geslaagde woningzoekenden is afkomstig uit dezelfde gemeente. Bij de gemeenten Delft, Westland en Zoetermeer ligt dit aandeel boven de 70%. Woningzoekenden uit Rijswijk zijn in 2018 vaker geslaagd in een woning buiten de eigen gemeente. Dit heeft voor een deel ook te maken met de ligging van de gemeente Rijswijk tussen Den Haag en Delft. Ook van de vestigers die van buiten de regio Haaglanden komen, is de vestigingsgemeente bekend. Het grootste deel van deze groep vestigt zich in Den Haag (54%) gevolgd door Delft met 15%.

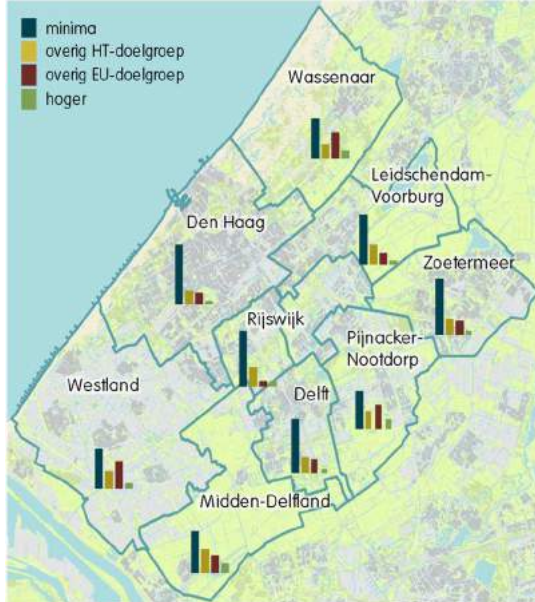
Figuur 13 Vestigingsgemeente van geslaagde woningzoekenden (naar herkomstgemeente) (aandelen < 5% zijn samengevat onder overig), 2018



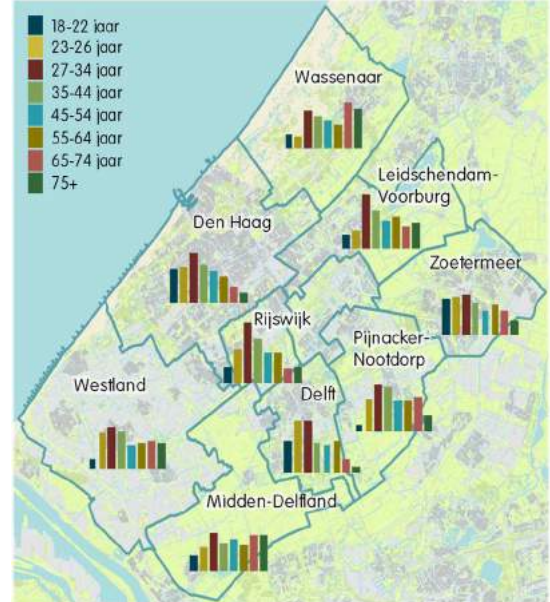
Kaart 1-4

Toewijzingen naar inkomen, leeftijd, aantal personen en naar soort toewijzing, per gemeente, 2018

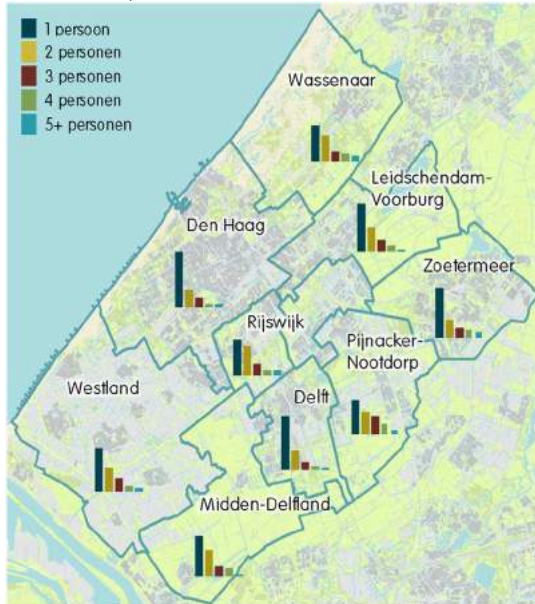
Naar inkomen



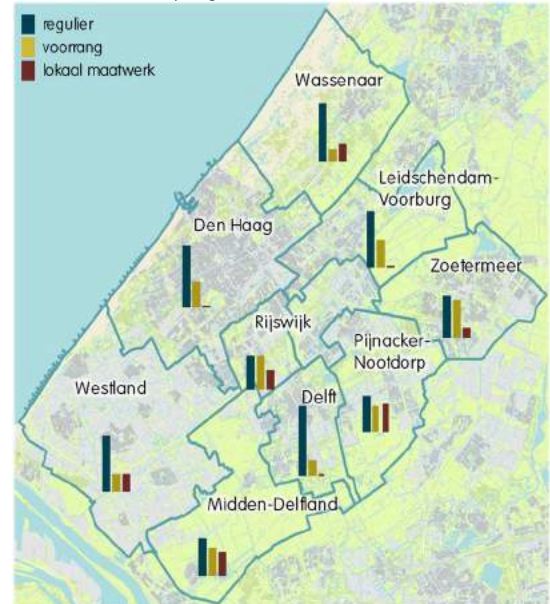
Naar leeftijd



Naar aantal personen



Naar soort toewijzing

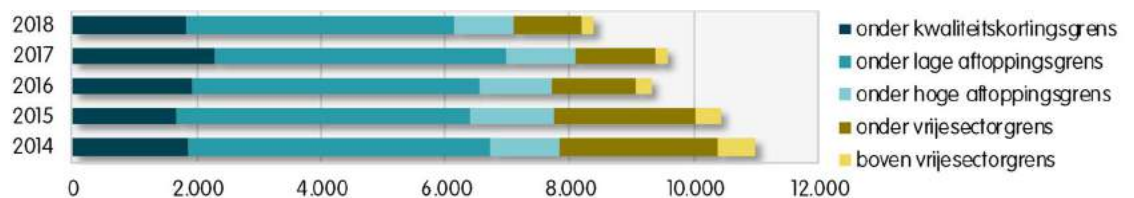


3.3 Verhuurd aanbod

Naast inzicht in de kenmerken van de geslaagde huishoudens, wordt in deze paragraaf ingegaan op de kenmerken van de verhuurde woningen.

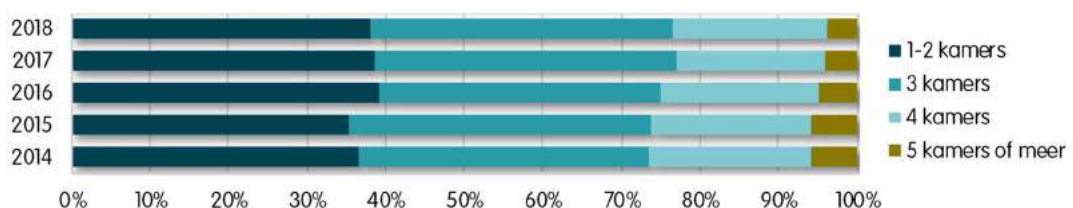
Ongeveer 98% van de in 2018 verhuurde woningen heeft een huur onder de vrijsectorgrens, exclusief de vrijsectorverhuringen die buiten WBS om zijn verhuurd. Ongeveer 85% heeft een huur onder de hoge aftoppingsgrens en ruim een op de vijf woningen heeft een huurprijs tot de kwaliteitskortingsgrens. Het aandeel woningen met een huurprijs tussen de kwaliteitskortingsgrens en de lage aftoppingsgrens is toegenomen van 49% in 2017 naar 54% in 2018.

Figuur 14 Verhuurde woningen naar huurprijs (in aandelen), 2014 – 2018

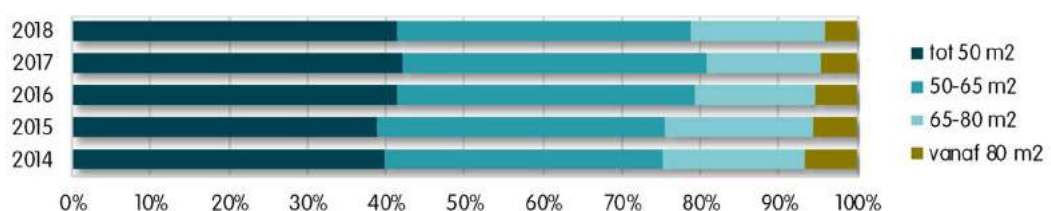


Ongeveer driekwart van de in 2018 verhuurde woningen heeft maximaal drie kamers. Zo'n 4% van de verhuurde woningen in 2018 is groot, met vijf kamers of meer. Er is een dalende trend te zien vanaf 2014. Als we naar de oppervlakte van de woningen kijken, dan zien we dat 41% van de in 2018 verhuurde woningen een oppervlakte heeft tot 50 vierkante meter. In de loop der jaren is het aandeel woningen met een oppervlak vanaf 65 vierkante meter afgenomen, maar in 2018 zien we een lichte toename. Het aandeel is het laagst in de gemeente Delft met 13% verhuurd aanbod met een oppervlak vanaf 65 vierkante meter (zie figuur 17). Het aandeel grote woningen (vanaf 80 vierkante meter) is relatief beperkt en neemt door de jaren heen verder af. In Pijnacker-Nootdorp is het aandeel grote woningen (vanaf 80 vierkante meter) met 9% het hoogst. Het regionale gemiddelde is 4%.

Figuur 15 Verhuurde woningen naar aantal kamers (in aandelen), 2014 – 2018



Figuur 16 Verhuurde woningen naar oppervlakte (in aandelen), 2014 – 2018



Een uitsplitsing van kenmerken van de verhuurde woningen naar gemeente laat duidelijke verschillen zien. Het aandeel woningen met een huurprijs tot de hoge aftoppingsgrens is het laagst in de gemeenten Midden-Delfland en Westland (onder 70%) en het hoogst in de gemeenten Rijswijk en Leidschendam-Voorburg (90%). Maar ook als het gaat om oppervlakte en aantal kamers zijn er verschillen tussen de gemeenten. Het aandeel grote woningen is in alle gemeenten relatief beperkt, zeker als we kijken naar het aantal kamers. Ruim de helft van de verhuurde woningen in Delft heeft een oppervlakte tot 50 vierkante meter. 47% van de verhuurde woningen in Pijnacker-Nootdorp bestaat uit minimaal 65 vierkante meter.

Figuur 17 Verhuurd aanbod naar kenmerken per gemeente, 2018

	Delft	Den Haag	Leidschendam-Voorburg	Midden-Delfland	Pijnacker-Nootdorp	Rijswijk	Wassenaar	Westland	Zoetermeer	totaal
huurindeling										
onder kwaliteitskortingsgrens	26%	26%	16%	10%	5%	20%	10%	4%	21%	22%
onder lage aftoppingsgrens	49%	50%	65%	50%	40%	65%	44%	49%	54%	51%
onder hoge aftoppingsgrens	9%	12%	9%	16%	25%	6%	19%	15%	11%	12%
onder vrije-sectorgrens	15%	11%	7%	21%	25%	6%	21%	27%	13%	13%
boven vrije-sectorgrens	2%	2%	3%	3%	5%	3%	6%	5%	1%	2%
oppervlakte										
tot 50 m2	51%	46%	37%	29%	17%	30%	32%	23%	38%	41%
50-65 m2	36%	36%	44%	41%	36%	46%	34%	43%	33%	37%
65-80 m2	11%	15%	16%	22%	38%	15%	29%	28%	22%	17%
vanaf 80 m2	2%	3%	4%	7%	9%	8%	5%	6%	7%	4%
aantal kamers										
1-2 kamers	43%	40%	34%	29%	22%	24%	28%	28%	44%	38%
3 kamers	34%	41%	39%	44%	42%	36%	43%	41%	30%	39%
4 kamers	20%	15%	23%	21%	33%	33%	24%	28%	21%	20%
5 kamers of meer	3%	3%	4%	6%	4%	6%	5%	3%	6%	4%
totaal (%)	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
totaal (aantal)	1.085	4.282	491	126	171	482	160	570	1.007	8.374

In 2018 is het aantal verhuurde woningen weer afgenomen. Deze afname heeft zich voorgedaan in alle gemeenten, uitgezonderd Wassenaar, als gevolg van nieuwbouw. De afname is het grootst in de gemeente Den Haag. Als we kijken naar de corporaties, dan valt op de het aantal verhuringen het meest is afgenomen bij Woonbron met ruim een kwart minder verhuringen in 2018 ten opzichte van 2017. Andere corporaties met een relatief grote afname zijn Vestia en De Goede Woning (met een afname van 22%). In 2018 zijn 400 nieuwbouwwoningen verhuurd, dit aantal is vergelijkbaar aan het aantal in 2017. Bij de gemeente Den Haag betreft de nieuwbouw 5% van alle verhuringen. De overige gemeenten met nieuwbouwverhuringen zijn Westland, Midden-Delfland en Wassenaar. Voor deze gemeenten maken de nieuwbouwverhuringen ruim 10% uit van alle verhuringen in 2018 in deze gemeenten.

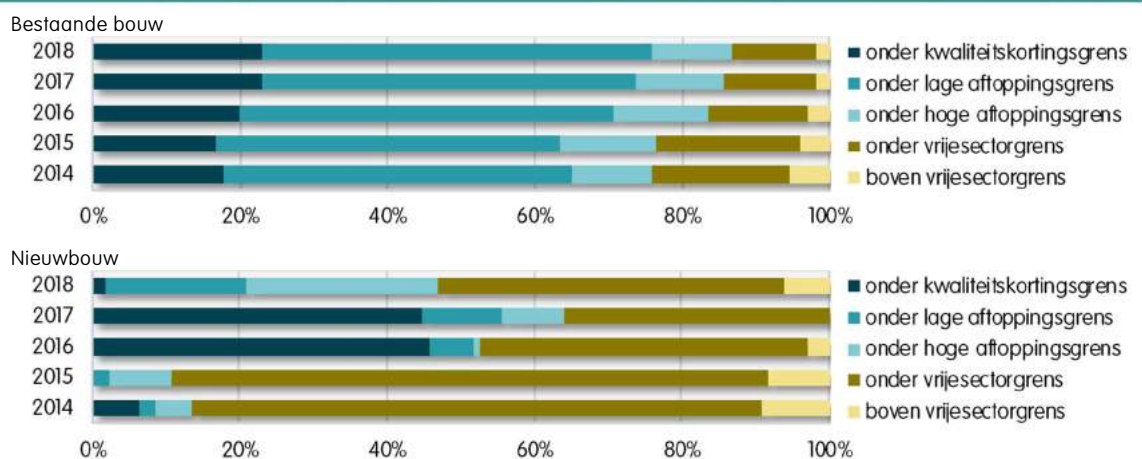
Figuur 18 Verhuringen naar nieuwbouw en bestaande bouw, per gemeente, 2017 en 2018

gemeente	2017			2018		
	bestaand	nieuwbouw	totaal	bestaand	nieuwbouw	totaal
Delft	1.254	0	1.254	1.085	0	1.085
Den Haag	4.848	286	5.134	3.999	283	4.282
Leidschendam-Voorburg	515	0	515	491	0	491
Midden-Delfland	113	30	143	102	24	126
Pijnacker-Nootdorp	177	0	177	171	0	171
Rijswijk	518	2	520	480	2	482
Wassenaar	150	0	150	140	20	160
Westland	549	32	581	499	71	570
Zoetermeer	1.018	71	1.089	1.007	0	1.007
Haaglanden	9.142	421	9.563	7.974	400	8.374

Figuur 19 biedt inzicht in het huurprijsniveau van de in 2018 verhuurde woningen in zowel de bestaande bouw als in de nieuwbouw. De afname van het huuraanbod in 2018 heeft zich voorgedaan in alle prijssegmenten, maar is het grootst in het segment tot de kwaliteitskortingsgrens. Deze afname wordt veroorzaakt door beperkt nieuwbouwaanbod in dit prijssegment ten opzichte van 2016 en 2017. In het huuraanbod bestaande bouw is de laatste jaren een lichte toename te zien in het aanbod tot de hoge aftoppingsgrens.

In 2018 zijn 400 nieuwbouwwoningen verhuurd. Slechts 20% van deze woningen heeft een huurprijs onder de lage aftoppingsgrens. Ruim 45% van de nieuwbouwwoningen heeft een huur boven de hoge aftoppingsgrens en onder de vrijesectorgrens. Daarmee wijkt het nieuwbouwaanbod in 2018 duidelijk af van het nieuwbouwaanbod in 2017.

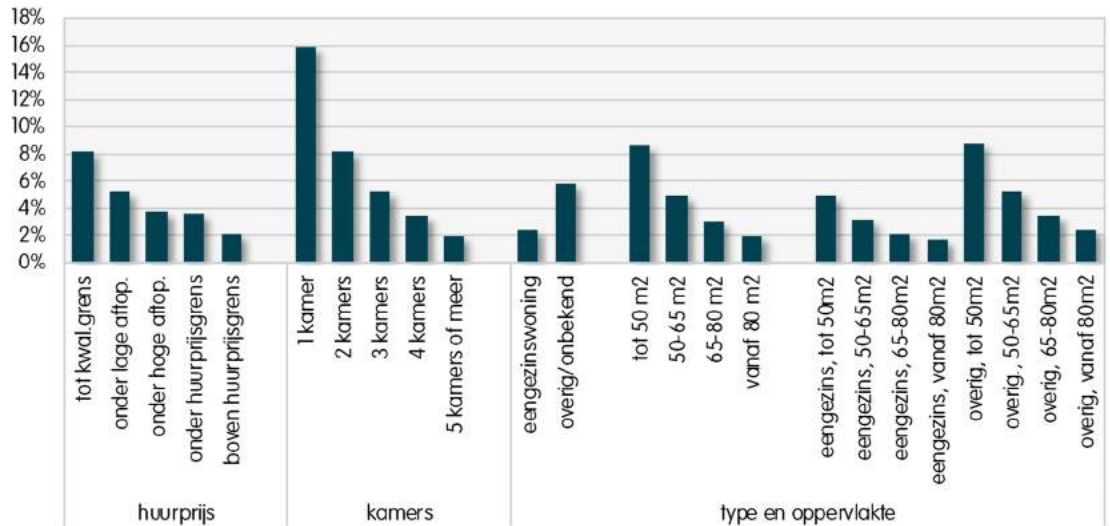
Figuur 19 Kenmerken verhuurde woningen (nieuwbouw en bestaande bouw), 2014 – 2018



De mutatiegraad (gemeten als het aandeel verhuringen via WBS ten opzichte van de voorraad op 1 januari 2018) ligt op 5,0% en ligt daarmee onder het niveau van 2017 (5,8%). De mutatiegraad is het hoogst bij de goedkoopste woningen (woningen met een huurprijs voor mutatie tot de kwaliteitskortingsgrens). De mutatiegraad van de woningen met een huur boven de vrijesectorgrens is in de praktijk hoger dan op basis van de verhuringen via WBS, aangezien een deel van deze verhuringen niet via WBS geregistreerd wordt. Deze mutaties zijn in de figuur niet meegenomen. Bij kleine woningen

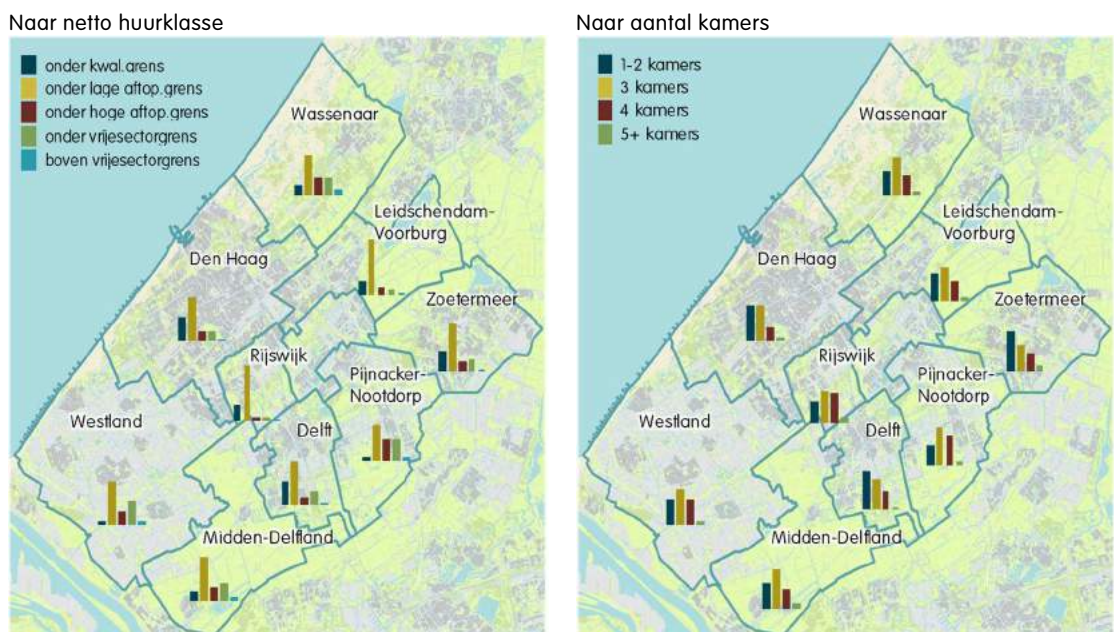
(tot 50 m²) is de mutatiegraad duidelijk het hoogst. Eengezinswoningen kennen een lagere mutatiegraad dan meergezinswoningen.

Figuur 20 Mutatiegraad woningen naar kernmerk in 2018, verhuringen via WBS, als percentage van de voorraad per 1-1-2018



Bij de 1-kamerwoningen is de mutatiegraad 15,8%. Dat neemt af tot 2,0% bij de grootste woningen. Dat effect zien we ook terug als het woningtype gecombineerd wordt met de oppervlakte: eengezinswoningen hebben een lagere mutatiegraad, zowel bij de grotere woningen als bij de kleinere woningen. De laagste mutatiegraad doet zich voor bij de grote eengezinswoningen (vanaf 80 m²) en de hoogste mutatiegraad bij de overige woningen (voornamelijk meergezinswoningen) tot 50 m².

Kaart 5-6 Woningkenmerken per gemeente, 2018



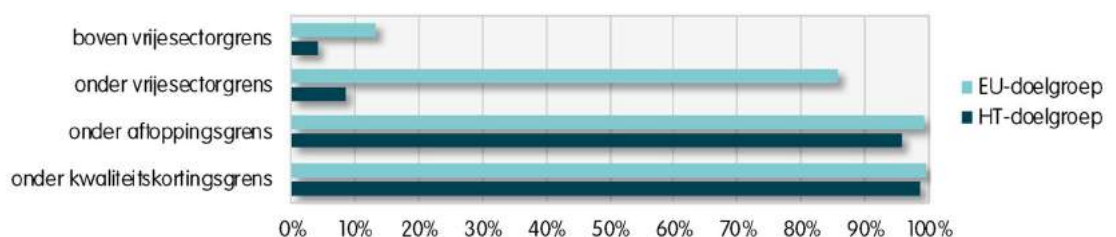
3.4 Huurprijzen en inkomens

Verschillen tussen gemeenten in de samenstelling van het huuraanbod kunnen vanzelfsprekend gevolgen hebben voor de samenstelling van de groep huurders die deze woningen betreft. Grote woningen komen in het algemeen bij grotere huishoudens terecht. Een goedkopere huurwoning komt terecht bij een huishouden met een lager inkomen vanwege de voorwaarden die gesteld worden in het kader van passend toewijzen. Corporaties dienen minimaal 80% van de huurwoningen met een huurprijs tot de vrije sectorgrens toe te wijzen aan de oorspronkelijke EU-doelgroep (tot €36.798). Sinds 1 juli 2015 mogen corporaties 10% van de woningen tot de vrije sectorgrens toewijzen aan huishoudens met een inkomen tussen €36.798 en €41.056 (de tijdelijk uitgebreide EU-plus-doelgroep). Daarnaast is er nog maximaal 10% vrije ruimte. Verder moeten de corporaties met ingang van 1 januari 2016 woningen tot de betreffende aftoppingsgrens passend toewijzen aan huishoudens met een inkomen tot de HT-grens.

De huurwoningen die in 2018 zijn verhuurd met een huurprijs onder de kwaliteitskortingsgrens en onder de aftoppingsgrenzen, zijn overwegend verhuurd aan huishoudens die qua inkomen gerekend kunnen worden tot de HT-doelgroep (figuur 21). Van de verhuurde woningen met een huurprijs tot de kwaliteitskortingsgrens is 99% verhuurd aan de HT-doelgroep. Van de woningen met een huur tot de (voor de betreffende huishoudens geldende) aftoppingsgrens is 96% toegewezen aan de HT-doelgroep. Vrijwel alle in 2018 verhuurde woningen met een huurprijs tot de betreffende aftoppingsgrens zijn terecht gekomen bij een huishouden met een inkomen tot de EU-grens (tot €36.798).

Van de woningen met een huur onder de vrijesectorgrens maar boven de aftoppingsgrens, is in 2018 ongeveer 9% verhuurd aan de HT-doelgroep. Een groot deel (86%) van de woningen met een huurprijs tussen de aftoppingsgrens en de vrijesectorgrens is in 2018 verhuurd aan de EU-doelgroep. Ongeveer 4% van de in 2018 verhuurde woningen met een huur boven de vrijesectorgrens is verhuurd aan de HT-doelgroep. Ongeveer 13% van de verhuurde woningen met een huurprijs boven de vrijesectorgrens is verhuurd aan de EU-doelgroep.

Figuur 21 Verhuurde woningen naar HT-doelgroep en EU-doelgroep per huurcategorie, 2018

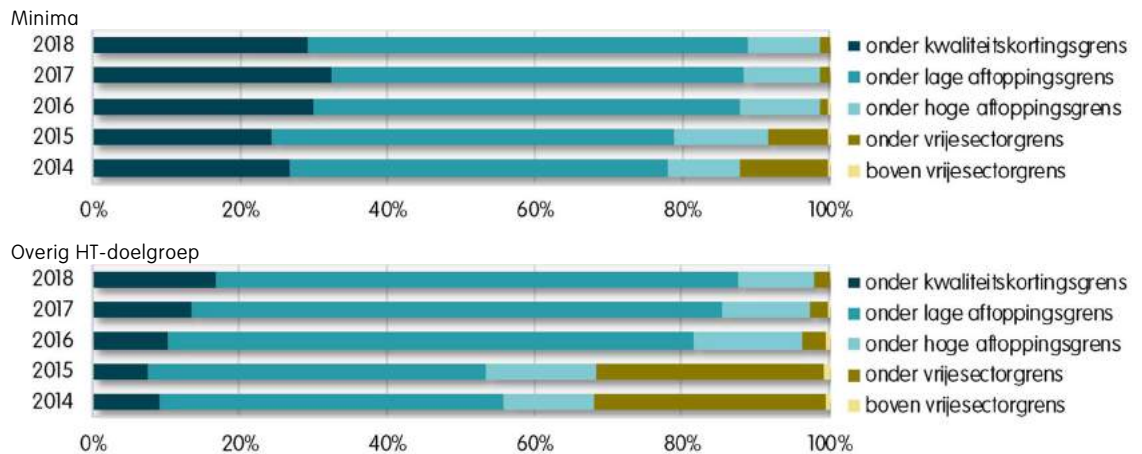


Noot: de gehanteerde aftoppingsgrens is afhankelijk van het aantal personen in het huishouden

In figuur 22 staat weergegeven in welke woningen (naar prijsklasse) de HT-doelgroep terecht is gekomen. Daarbij is onderscheid gemaakt naar de doelgroep minima en de overige HT-doelgroep. Bijna 30% van de minima is geslaagd in een woning met een huur tot de kwaliteitskortingsgrens en bijna 90% slaagt in een woning met een huur tot de lage aftoppingsgrens. Dit patroon is vergelijkbaar met voorgaande jaren, vanwege de invoering van de passendheidstoets. Voor de overige HT-doelgroep geldt dat er een toename te zien is in het aandeel dat is geslaagd in een woning met een huurprijs tot

de kwaliteitskortingsgrens. Ruim 87% van deze doelgroep is geslaagd in een woning met een huurprijs tot de lage aftoppingsgrens. Het aandeel dat slaagt in een duurdere woning neemt af.

Figuur 22 Verhuringen aan minima en overig HT-doelgroep naar huurcategorie, 2014 - 2018



Tot 2015 is in de regio Haaglanden gemonitord welk deel van het aanbod aan de HT-doelgroep is toegewezen (de 70%-regel). Ondanks het feit dat hierover geen regionale afspraken zijn gemaakt, is het interessant om te zien in hoeverre de HT-doelgroep bediend wordt. In 2018 is 83% van de woningen verhuurd aan een huishouden met een inkomen tot de HT-grens (figuur 23). In de meeste gemeenten schommelt het aandeel rond het regionale gemiddelde. In Wassenaar, Pijnacker-Nootdorp en Westland is het percentage het laagst (resp. 65%, 67% en 72%) en in Midden-Delfland het hoogst (91%).

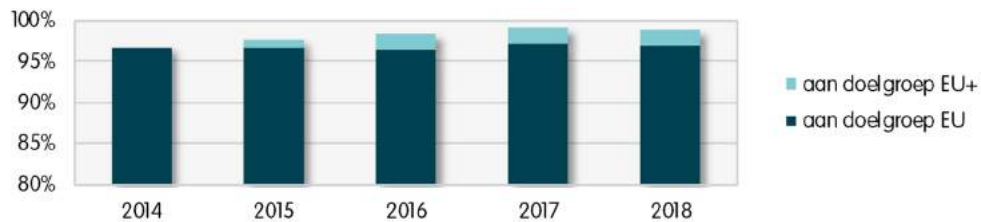
Figuur 23 Verhuringen van zelfstandige woningen tot de vrijsectorgrens, exclusief nieuwbouw, naar inkomenscategorie per gemeente (oude 70%-regel), 2018

gemeente	HT-doelgroep	laag-midden	hoger	totaal
Delft	79%	19%	2%	100%
Den Haag	87%	12%	1%	100%
Leidschendam-Voorburg	84%	15%	1%	100%
Midden-Delfland	91%	6%	3%	100%
Pijnacker-Nootdorp	67%	30%	3%	100%
Rijswijk	89%	10%	1%	100%
Wassenaar	65%	34%	2%	100%
Westland	72%	25%	2%	100%
Zoetermeer	82%	16%	2%	100%
totaal	83%	15%	1%	100%

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.

In 2018 is 98,9% van de woningen tot de vrijesectorgrens verhuurd aan huishoudens die tot de EU-plus-doelgroep kunnen worden gerekend. 97,0% van de woningen met een huurprijs tot de vrijesectorgrens is verhuurd aan huishoudens met een inkomen tot de EU-grens en is daarmee vergelijkbaar met 2017.

Figuur 24 Verdeling geslaagde woningzoekenden naar doelgroep EU (inkomen tot €36.798, prijspeil 2018), 2014 – 2018



Van de woningen met een huur tot de vrijesectorgrens is 2,0% toegewezen aan huishoudens met een inkomen tussen de EU-grens en de EU-plus-grens. Iets meer dan de helft van deze huishoudens is een (eenouder)gezin met kinderen. Ongeveer 1% van de woningen met een huur tot de vrijesectorgrens – het gaat om 86 verhuringen – is toegewezen aan huishoudens met een hoger inkomen.

Figuur 25 Benutting van de vrije ruimte in de EU-toewijzingen, 2018

samenstelling	EU	EU tot EU+	boven EU(+)	% boven EU(+)
alleen	4.563	12	24	28%
paar zonder kinderen	845	30	21	24%
eenoudergezin, 1-2 kinderen	1.348	12	5	6%
eenoudergezin, 3+ kinderen	209	4	1	1%
tweeoudergezin, 1-2 kinderen	534	69	16	19%
tweeoudergezin, 3+ kinderen	186	22	17	20%
overig	20	6	2	2%
totaal	7.705	155	86	100%

- de EU-grens bedraagt €36.798 in 2018
- de EU+-grens bedraagt €41.056 in 2018 (deze grens is vanaf 1-7-2015 van toepassing)

3.5 Reagerende woningzoekenden

In deze paragraaf gaan we nader in op de woningzoekenden die in 2018 gereageerd hebben op een woning en de zoekrichting van deze woningzoekenden. De belangrijkste kenmerken van de reagerende woningzoekenden staan weergegeven in figuur 26 en 27.

In 2018 hebben in totaal 73.046 woningzoekenden gereageerd op woningen die zijn aangeboden en verhuurd via Woonnet Haaglanden. Het verplichte inkomensformulier (vanaf 1 september 2018) kan een remmende werking hebben gehad op het aantal reagerende woningzoekenden. Ruim 58.800 reagerende woningzoekenden in 2018 behoren tot de HT-doelgroep (81% van het totaal). Een groot deel

van deze groep heeft een minimum inkomen. In 2018 gaat het om 57% van alle reagerende woningzoekenden. Dit aandeel neemt de laatste jaren wel toe. In 2014 had de helft van alle reagerende woningzoekenden een minimum inkomen. Ongeveer 97% van de woningzoekenden kan gerekend worden tot de EU-doelgroep (inkomen tot €36.798). Opvallend is dat er in 2018 sprake is van een lichte afname van het aantal woningzoekenden met een inkomen tot de huurtoeslaggrens. Deze afname is volledig toe te schrijven aan de huishoudens met een inkomen tussen het minimum en de HT-grens. Het aantal reagerende woningzoekenden in dit inkomenssegment is met 10% afgenomen. Het aantal reagerende woningzoekenden met een minimum inkomen is daarentegen wel toegenomen. Verder is er sprake van een toename van het aantal reagerende woningzoekenden met een midden- en hoger inkomen ten opzichte van voorgaande jaren.

Figuur 26 Reagerende woningzoekenden naar inkomen, 2014 – 2018

doelgroepindeling huurtoeslag	2014	2015	2016	2017	2018
minima, 1 persoon	19.959	20.909	21.530	22.861	23.819
minima, 2+ personen	14.653	14.757	15.737	17.183	17.497
<i>subtotaal minima</i>	<i>34.612</i>	<i>35.666</i>	<i>37.267</i>	<i>40.044</i>	<i>41.316</i>
ov. HT-doelgroep, 1 persoon	8.667	8.528	9.303	9.882	8.584
ov. HT-doelgroep, 2+ personen	9.576	9.432	9.960	9.739	8.957
<i>subtotaal HT-doelgroep</i>	<i>52.855</i>	<i>53.626</i>	<i>56.531</i>	<i>59.665</i>	<i>58.857</i>
middeninkomens	12.864	11.611	11.497	11.599	12.082
hogere inkomens	2.164	1.533	1.403	1.505	1.748
onbekend/rechtspersoon	852	35	280	322	359
totaal	68.735	66.804	69.711	73.091	73.046

Noot: op basis van kansrijke reacties

Het aandeel jongeren binnen de groep reagerende woningzoekenden blijft groot. Ongeveer 30% van de reagerende woningzoekenden heeft een leeftijd tot 27 jaar en ongeveer 55% een leeftijd tot 35 jaar. Een op de twintig zoekers heeft een leeftijd van 65 jaar of ouder.

Ruim de helft van de reagerende woningzoekenden (53%) bestaat uit éénpersoonshuishoudens en ongeveer driekwart uit maximaal 2 personen. Ongeveer een op de acht reagerende huishoudens bestaat uit minimaal 4 personen.

Meer dan de helft van de woningzoekende huishoudens in 2018 is op moment van reageren woonachtig in Den Haag. Woningzoekenden uit de andere gemeenten binnen Haaglanden vormen een relatief klein aandeel, met Zoetermeer (10%) en Delft (8%) met de meeste reagerende woningzoekenden. Ongeveer 1 op de 7 reagerende woningzoekenden (14%) in 2018 is afkomstig van buiten de regio Haaglanden.

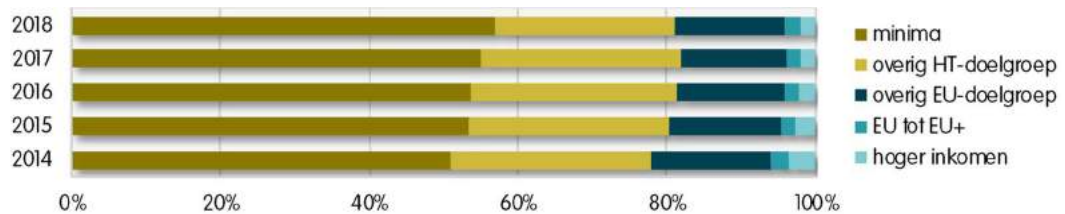
Figuur 27 Profiel reagerende woningzoekenden voor aanbod in Haaglanden 2014 - 2018

doelgroepindeling huurtoeslag	2014	2015	2016	2017	2018	2018 (N)
minima, 1 persoon	29%	31%	31%	31%	33%	23.819
minima, 2+ personen	21%	22%	23%	24%	24%	17.497
<i>subtotaal minima</i>	<i>50%</i>	<i>53%</i>	<i>53%</i>	<i>55%</i>	<i>57%</i>	<i>41.316</i>
ov. HT-doelgroep, 1 persoon	13%	13%	13%	14%	12%	8.584
ov. HT-doelgroep, 2+ personen	14%	14%	14%	13%	12%	8.957
<i>subtotaal HT-doelgroep</i>	<i>77%</i>	<i>80%</i>	<i>81%</i>	<i>82%</i>	<i>81%</i>	<i>58.857</i>
middeninkomens	19%	17%	16%	16%	17%	12.082
hogere inkomens	3%	2%	2%	2%	2%	1.748
onbekend/rechtspersoon	1%	0%	0%	0%	0%	359
doelgroep EU						
EU-doelgroep	93%	95%	95%	96%	95%	69.668
EU tot EU+	2%	2%	2%	2%	2%	1.669
hoger inkomen	4%	3%	2%	2%	2%	1.349
onbekend/rechtspersoon	1%	0%	0%	0%	0%	359
huishoudenomvang						
1 persoon	53%	53%	53%	53%	53%	38.669
2 personen	23%	22%	21%	21%	22%	15.735
3 personen	14%	14%	14%	14%	13%	9.830
4 personen	7%	7%	8%	8%	8%	5.481
5 personen	3%	3%	3%	3%	3%	2.296
6 en meer personen	1%	1%	1%	1%	1%	676
leeftijd						
t/m 22 jaar	15%	13%	13%	12%	13%	9.165
23-26 jaar	19%	19%	18%	18%	17%	12.597
27-34 jaar	24%	25%	25%	25%	25%	18.256
35-44 jaar	18%	18%	18%	18%	18%	13.279
45-54 jaar	13%	13%	13%	14%	13%	9.596
55-64 jaar	7%	7%	7%	8%	8%	5.849
65-74 jaar	3%	4%	4%	4%	4%	2.979
75 jaar of ouder	2%	2%	2%	2%	2%	1.321
herkomst						
Delft	8%	8%	8%	8%	8%	5.481
Den Haag	55%	55%	56%	54%	54%	39.438
Leidschendam-Voorburg	4%	4%	4%	4%	4%	2.863
Midden-Delfland	0%	0%	0%	1%	1%	411
Pijnacker-Nootdorp	2%	2%	2%	2%	2%	1.381
Rijswijk	3%	3%	3%	4%	4%	2.651
Wassenaar	1%	1%	1%	1%	1%	561
Westland	4%	4%	3%	4%	4%	2.742
Zoetermeer	10%	11%	11%	10%	10%	7.087
buiten Haaglanden	12%	12%	13%	13%	14%	10.431
totaal	100%	100%	100%	100%	100%	73.046

Noot: op basis van kansrijke reacties

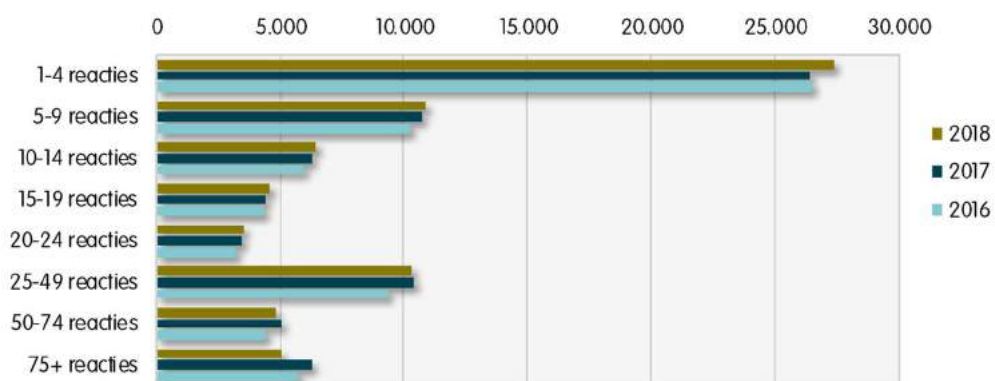
De verdeling van de reagerende woningzoekenden naar inkomen voor de jaren 2014 tot en met 2018 staat weergegeven in figuur 28. Deze verdeling is inclusief de 1% onbekende inkomens in 2014. In 2018 is overigens ook bij 100 zoekers het inkomen onbekend. Dit zijn "directe zoekers", die hun persoonlijke gegevens (nog) niet ingevoerd hebben in Woonnet Haaglanden. Uit de figuur is af te lezen dat het aandeel reagerende woningzoekenden met een minimum inkomen de laatste jaren toeneemt. Het aandeel reagerende huishoudens met een hoger inkomen blijft de laatste drie jaren redelijk constant. Voor de hogere inkomens is het aanbod wel afgenomen, zeker waar het gaat om aanbod boven de vrijesectorgrens. In 2014 werden nog 628 woningen in dit segment via Woonnet verhuurd, in 2018 slechts 173.

Figuur 28 Verdeling reagerende woningzoekenden naar inkomensgroepen, 2014 – 2018 (excl. onbekende inkomens)



Door de 73.056 reagerende woningzoekers is in 2018 ruim 1,6 miljoen keer gereageerd op het huuraanbod (exclusief nieuwbouwadvertenties en inclusief de reacties van "directe zoekers" en reacties op woningen die via het lotingmodel verhuurd zijn). Zo'n 5.000 woningzoekenden hebben in 2018 minimaal 75 keer op een advertentie gereageerd. Dit aantal is iets afgenomen ten opzichte van 2017. Het aantal woningzoekenden dat maximaal vier keer op een advertentie heeft gereageerd in 2018 bedraagt ruim 27.000. In 2018 zijn er meer reagerende woningzoekenden geweest die maximaal 25 keer hebben gereageerd op woningaanbod ten opzichte van 2017. Per saldo is het aantal reagerende woningzoekenden in 2018 niet toegenomen ten opzichte van 2017.

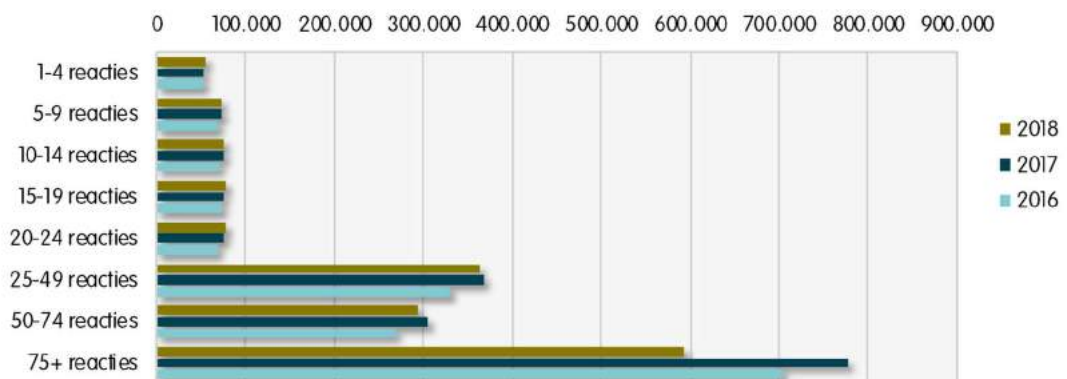
Figuur 29 Verdeling reagerende woningzoekenden naar aantal reacties, 2016 - 2018



Zoals reeds opgemerkt is er door de woningzoekenden in 2018 ruim 1,6 miljoen keer gereageerd op huuraanbod, in 2017 was dat zelfs 1,8 miljoen keer. De afname van het aantal reacties wordt veroorzaakt door woningzoekenden die veel reageren (meer dan 25 keer). Omdat deze groep is

afgenomen, is het aantal reacties in 2018 ook afgenomen. Maar ook het woningaanbod is in 2018 afgenomen ten opzichte van 2017. Toch is nog ruim 55% van alle reacties afkomstig van woningzoekenden die in 2018 minimaal vijftig keer op aanbod hebben gereageerd.

Figuur 30 Verdeling reagerende woningzoekenden naar totaal aantal reacties, 2016 – 2018



3.6 Reacties per advertentie

Voor de in 2018 verhuurde woningen zijn 6.257 advertenties geplaatst. Het betreft hier alle advertenties met betrekking tot de bestaande bouw. De nieuwbouwverhuringen zijn buiten beschouwing gelaten, evenals de advertenties zonder reacties. Op deze 6.257 advertenties zijn gemiddeld 255 reacties binnengekomen. De laatste jaren is het gemiddeld aantal reacties op advertenties duidelijk toegenomen. De afname van het aantal advertenties waarop men kan reageren en de toename van het aantal reagerende woningzoekenden, heeft gevolgen voor de toename van het aantal reacties per advertentie. In 2018 is het gemiddeld aantal reacties weer iets toegenomen ten opzichte van 2017. Dit is vooral het gevolg van een afname van het aantal advertenties. Het aantal reagerende woningzoekenden is gelijk gebleven.

Het gemiddeld aantal reacties op advertenties verschilt per gemeente, dat is al jaren zo. Op het woningaanbod in Rijswijk en Den Haag is ook in 2018 gemiddeld het meest gereageerd, met respectievelijk gemiddeld 337 en 305 reacties per advertentie. Voor Rijswijk betekent dit dat het gemiddeld aantal reacties op advertenties weer verder is toegenomen ten opzichte van 2017. Op woningen in Wassenaar en Delft is in 2018 naar verhouding het minst gereageerd (gemiddeld respectievelijk 112 en 164 reacties op een advertentie). Opvallend is de toename van het gemiddeld aantal reacties op woningen in Westland en Leidschendam-Voorburg ten opzichte van voorgaande jaren. Het huuraanbod naar prijsklasse in deze gemeenten is nauwelijks veranderd ten opzichte van 2017. Dit betekent dat in het algemeen meer huishoudens hebben gereageerd op advertenties in deze gemeenten.

Figuur 31 Advertenties en gemiddeld aantal reacties per gemeente, 2015 – 2018

gemeente	advertenties	reacties gemiddeld			
		2015	2016	2017	2018
Delft	964	117	126	173	164
Den Haag	2.912	218	263	309	305
Leidschendam-Voorburg	423	154	144	205	253
Midden-Delfland	87	72	150	263	285
Pijnacker-Nootdorp	147	106	124	174	199
Rijswijk	399	238	293	322	337
Wassenaar	126	85	100	113	112
Westland	409	89	97	142	185
Zoetermeer	790	147	160	204	209
totaal	6.257	174	206	250	255

Het aantal reacties differentieert niet alleen per gemeente, maar zeker ook per woningtype (figuur 32). Het woningtype met gemiddeld de meeste reacties is ook in 2018 de portiekwoning (gemiddeld 387 reacties). Bij seniorenwoningen is het gemiddeld aantal reacties het laagst. Dit kan verklaard worden uit het feit dat een relatief kleiner deel van de zoekers voor deze woningen in aanmerking komt en dus op dit woningtype kan reageren. De afgelopen jaren is het gemiddeld aantal reacties op seniorenwoningen toegenomen, maar in 2018 is er sprake van een lichte afname.

Figuur 32 Advertenties en aantal reacties naar woningtype van de aangeboden woning, 2015 – 2018

woningtype	advertenties	reacties gemiddeld			
		2015	2016	2017	2018
flat met lift	1.696	132	145	177	185
portiekwoning	1.784	266	352	382	387
eengezinswoning	624	234	242	292	314
seniorenwoning	671	19	29	48	43
benedenwoning	419	197	242	290	299
maisonnette	339	193	237	313	334
HAT-woning	275	110	119	153	143
flat zonder lift	178	193	263	257	235
onzelfstandige woning	14	62	84	82	127
overige woningtypen	257	183	168	202	182
totaal	6.257	174	206	250	255

Naast het woningtype speelt de prijs van de woning een belangrijke rol. Het gemiddeld aantal reacties is het hoogst bij woningen met een huurprijs tussen de kwaliteitskortingsgrens en de lage aftoppingsgrens. Wat opvalt is dat het aantal reacties bij woningen onder de kwaliteitskortingsgrens in 2018 weer verder is afgenomen tot gemiddeld 255. Het gemiddelde aantal reacties bij woningen met een huurprijs tot de lage en de hoge aftoppingsgrens is in 2018 vrijwel vergelijkbaar met 2017. Het gemiddeld aantal reacties op woningen in het huursegment tussen de hoge aftoppingsgrens en de vrijesectorgrens en in het huursegment boven de vrije sectorgrens is duidelijk lager. Wel is het

gemiddeld aantal reacties op woningen met een huurprijs tot de vrijesectorgrens in 2018 weer toegenomen. Ook het gemiddeld aantal reacties op woningen met een huurprijs boven de vrijesectorgrens laat een stijgende trend zien ten opzichte van voorgaande jaren. Dit heeft ook te maken met het afgenomen aanbod in dit segment.

Figuur 33 Advertenties en aantal reacties naar huurprijsklasse van de aangeboden woning, 2015 – 2018

huurprijsklasse	advertenties	reacties gemiddeld			
	2018	2015	2016	2017	2018
onder kwaliteitskortingsgrens	1.040	225	326	285	255
onder lage aftoppingsgrens	3.498	218	258	290	289
onder hoge aftoppingsgrens	746	210	200	267	277
onder vrijesectorgrens	863	82	60	94	124
boven vrijesectorgrens	110	14	24	40	62
totaal	6.257	174	206	250	255

Op grotere woningen wordt vaker gereageerd dan op kleinere woningen. Op woningen met 3, 4 en 5 kamers wordt in het algemeen het meest gereageerd. In 2018 is het gemiddeld aantal reacties op woningen met 6 of meer kamers het laagst met gemiddeld 186 reacties op 21 advertenties. Bij de 1-kamerwoningen ligt het gemiddeld aantal reacties (117) eveneens onder het regionale gemiddelde (255).

Figuur 34 Advertenties en aantal reacties naar aantal kamers van de aangeboden woning, 2015 – 2018

aantal kamers	advertenties	reacties gemiddeld			
	2018	2015	2016	2017	2018
1 kamer	288	89	99	110	117
2 kamers	2.078	139	175	205	193
3 kamers	2.952	182	223	284	297
4 kamers	1.517	224	241	274	295
5 kamers	302	179	173	232	239
6 kamers of meer	21	114	140	286	186
totaal	6.257	174	206	250	255

We kunnen de invloed van de huurprijs en het aantal kamers van de woning ook gecombineerd in beeld brengen (figuur 35). Een uitsplitsing van het gemiddeld aantal reacties per advertentie naar zowel de prijs van de woning als het aantal kamers van de woning, laat een patroon zien in het reactiegedrag. Binnen eenzelfde prijsklasse is het aantal reacties bij grotere woningen veelal hoger. En bij woningen met een vergelijkbaar kamertal is het aantal reacties veelal hoger bij de woningen met een lagere huurprijs.

Het gemiddeld aantal reacties is het hoogst bij de 3- en 4-kamerwoningen onder de kwaliteitskortingsgrens.

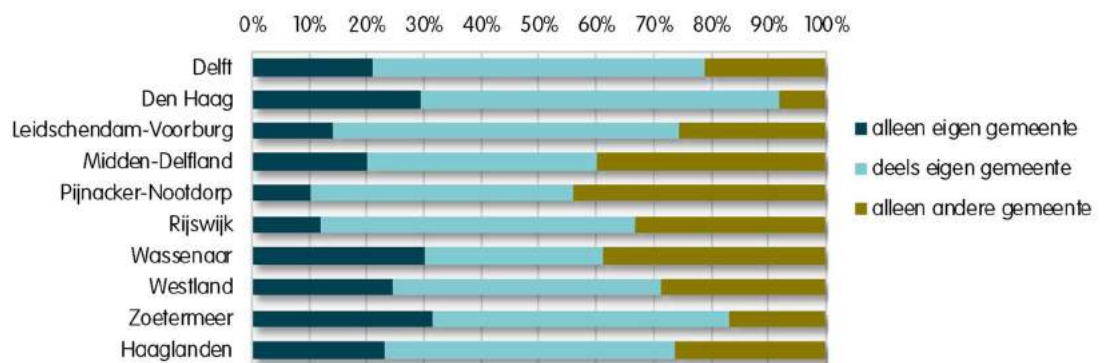
Figuur 35 Gemiddeld aantal reacties naar aantal kamers en huurprijsklasse van de aangeboden woning, 2018

huurprijsklasse \ kamers	1 k.	2 k.	3 k.	4 k.	5 k.	6+ k.	totaal
onder kwaliteitskortingsgrens	111	222	476	521	-	-	255
onder lage aftoppingsgrens	163	185	348	346	392	-	289
onder hoge aftoppingsgrens	-	89	163	364	481	-	277
onder vrijesectorgrens	-	108	125	126	123	95	124
boven vrijesectorgrens	-	-	33	92	51	-	62
totaal	117	193	297	295	239	186	255

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

In het vervolg van deze paragraaf gaan we in op de zoekrichting (reactiegemeente) van de woningzoekenden. Ruim 23% van de woningzoekenden in Haaglanden heeft alleen gereageerd op woningen aangeboden in de eigen gemeente. In 2017 ging het om een kwart van de woningzoekenden. Ruim de helft van woningzoekenden heeft zowel in de eigen gemeente als in een andere gemeente gezocht. De resterende 26% heeft alleen in een andere dan de 'eigen' gemeente gezocht. Wanneer we de groep zoekers beperken tot alleen degene die al in Haaglanden wonen en de niet-Haaglanders niet meetellen dan wordt het deel dat alleen in een andere gemeente zoekt vanzelfsprekend kleiner.

Figuur 36 Zoekrichting van woningzoekenden naar herkomstgemeente, 2018¹



Wel bestaan er verschillen in het zoekgedrag van woningzoekenden uit verschillende gemeenten (figuur 36). Zo loopt de mate waarin men in de eigen gemeente zoekt sterk uiteen. In de gemeenten Zoetermeer, Den Haag en Wassenaar is het percentage zoekers in de eigen gemeente het hoogste met een percentage van ongeveer 30%. In Pijnacker-Nootdorp en Rijswijk ligt dit aandeel op slechts 10%. Opvallend is dat zo'n 45% van de zoekers uit de gemeente Pijnacker-Nootdorp alleen in een andere gemeente zoekt. Dit aandeel is ook hoog in de gemeenten Midden-Delfland en Wassenaar (ongeveer 40%).

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

De woningzoekenden woonachtig in Den Haag zoeken relatief vaak zowel in de eigen gemeente als ook in een andere gemeente. Nog geen 10% van de woningzoekenden uit Den Haag zoekt alleen in een andere gemeente.

3.7 Weigeringen

Een woningzoekende kan een aanbieding krijgen voor een woning waar hij/zij op gereageerd heeft, maar dat betekent nog niet dat deze woningzoekende ook de daadwerkelijke huurder wordt van de woning. Woningzoekenden kunnen woningen weigeren, zowel actief als passief. Maar corporaties kunnen ook kandidaten weigeren, om verschillende redenen. In deze paragraaf wordt nader ingegaan op de weigeringen van de in 2018 verhuurde woningen.

Weigeringen per advertentie

De 6.259 advertenties in 2018 hebben in totaal ruim 48.200 weigeringen opgeleverd. Dit komt neer op gemiddeld 7,7 weigeringen per advertentie. De dalende trend sinds 2016 zet door. Zowel de woningzoekende als de corporatie kan zorgen voor een 'weigering'. Daarnaast is ook een categorie 'geen (tijdige) reactie' toegevoegd. Ruim 60% van de weigeringen is afkomstig van de kandidaten, bijna 30% van de weigeringen kan toegeschreven worden aan niet of niet-tijdig reageren op de aanbieding, en een kleine 10% van de weigeringen komt voor rekening van de corporaties. Deze verdeling zien we al enkele jaren.

Figuur 37 Advertenties, weigeringen en weigeringen per advertentie in Haaglanden, 2018

gemeente	advertenties	weigeringen kandidaten	weigeringen corporatie	geen (tijdige) reactie	weigeringen totaal	weigeringen per advertentie
Delft	964	4.776	467	1.991	7.234	7,5
Den Haag	2.912	16.811	1.578	8.507	26.896	9,2
Leidschendam-Voorburg	423	1.952	510	618	3.080	7,3
Midden-Delfland	87	263	17	109	389	4,5
Pijnacker-Nootdorp	147	345	79	114	538	3,7
Rijswijk	399	1.844	308	554	2.706	6,8
Wassenaar	126	512	70	131	713	5,7
Westland	409	1.999	1.005	707	3.711	9,1
Zoetermeer	790	2.085	351	522	2.958	3,7
totaal	6.257	30.587	4.385	13.253	48.225	7,7

In figuur 37 staat een overzicht van het aantal advertenties, het aantal weigeringen en het gemiddeld aantal weigeringen per advertentie naar gemeente. Niet alleen het aantal advertenties, maar ook het gemiddeld aantal weigeringen per advertentie verschilt per gemeente. Het gemiddeld aantal weigeringen per advertentie ligt in Den Haag en Westland met respectievelijk 9,2 en 9,1 boven het regionale gemiddelde. Op woningen in Pijnacker-Nootdorp en Zoetermeer is in 2018 relatief weinig geweigerd. Het gemiddeld aantal weigeringen per advertentie bedraagt in deze gemeenten 3,7.

Weigeringen door de kandidaat en door de corporatie

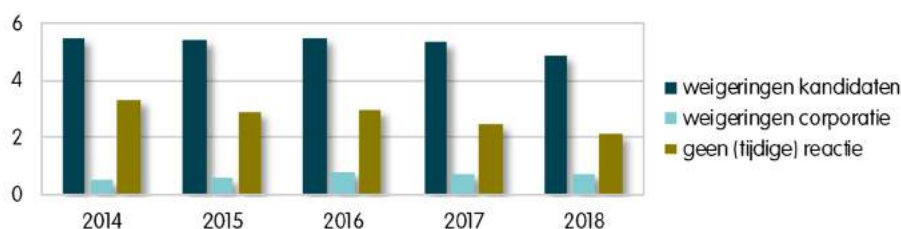
In volgende figuur is onder meer weergegeven hoe het aantal weigeringen zich in de loop van de jaren heeft ontwikkeld. Hieruit wordt duidelijk dat het gemiddeld aantal weigeringen enkele jaren schommelde rond een gemiddelde van 9 weigeringen. Sinds 2017 is er sprake van een dalende trend.

Figuur 38 Verhuringen en weigeringen in Haaglanden, 2014 – 2018

indicator	2014	2015	2016	2017	2018
verhuringen	10.998	10.439	9.320	9.563	8.374
weigeringen kandidaten	52.386	47.246	43.515	38.287	30.587
weigeringen corporatie	4.573	4.998	5.999	5.352	4.385
geen (tijdige) reactie	31.716	25.283	23.438	17.739	13.253
weigeringen totaal	88.675	77.527	72.952	61.378	48.225
advertenties	9.524	8.656	7.916	7.158	6.257

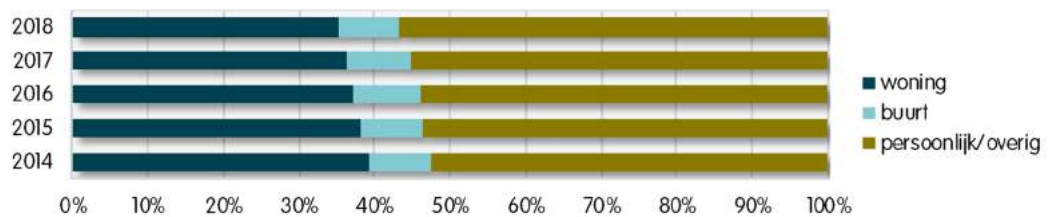
Het gemiddeld aantal weigeringen door kandidaten is van 2014 tot 2016 vrijwel gelijk gebleven (gemiddeld 5,5 weigeringen). Het aantal expliciete weigeringen door kandidaten is in 2017 licht afgenomen en deze afname zet zich in 2018 verder door. Het gemiddelde van 'geen (tijdige) reacties' laat sinds 2014 een dalende lijn zien.

Figuur 39 Gemiddeld aantal weigeringen door kandidaten en corporaties in Haaglanden, 2014 – 2018



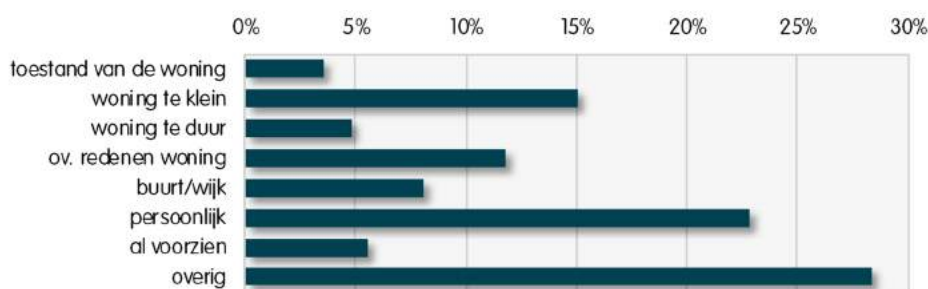
De weigeringsredenen van de woningzoekenden zijn samengevat in een drietal hoofdredenen 'persoonlijke/overig', 'buurt' en 'woning' (figuur 40). De meest genoemde weigeringsredenen in 2018 hebben betrekking op persoonlijke omstandigheden of overige redenen (ruim 55%). Ruim 35% van de weigeringsredenen heeft betrekking op de woning en ongeveer 10% van de redenen is terug te voeren op de buurt.

Figuur 40 Weigeringsredenen door kandidaten in Haaglanden, 2014 – 2018



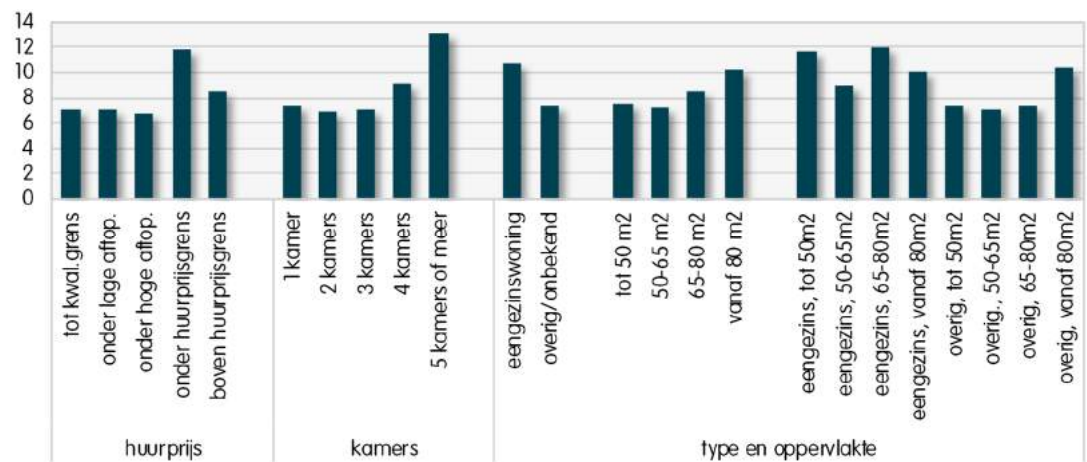
In figuur 41 zijn de weigeringsredenen van de kandidaten verder uitgesplitst. Onder persoonlijke redenen valt bijvoorbeeld 'kan geen vrij krijgen'. Redenen over de 'woning' gaan onder andere over de toestand van de woning, de grootte van de woning en de prijs van de woning. Het aandeel 'overig' is groot, maar is niet verder uitgesplitst.

Figuur 41 Weigeringsredenen door kandidaten in Haaglanden, 2018



Weigeringen naar kenmerken van de woning

Het gemiddeld aantal weigeringen komt in 2018 uit op 7,7. Een uitsplitsing van het gemiddeld aantal weigeringen naar kenmerken van de geadverteerde woning laat enkele verschillen zien. Het gemiddeld aantal weigeringen is duidelijk hoger bij woningen met een huurprijs tussen de hoge aftoppingsgrens en de vrijesectorgrens. De woningzoekenden die voor deze woningen in aanmerking komen, zijn mogelijk kritischer op de prijs-kwaliteitsverhouding. Daarnaast is het mogelijk dat de woningzoekenden die op deze woningen reageren, kansrijker zijn en meer te kiezen hebben. Dit effect zien we in het algemeen ook terug bij grotere woningen en bij eengezinswoningen. Hoe meer kamers een woning heeft, hoe hoger veelal het gemiddeld aantal weigeringen. Ook bij eengezinswoningen is gemiddeld het aantal weigeringen hoger. Opvallend is dat in 2018 het gemiddeld aantal weigeringen bij woningen met een huurprijs tot hoge aftoppingsgrens en bij woningen met 1-, 2- of 3- kamers vrijwel gelijk is.

Figuur 42 Gemiddeld aantal weigeringen naar kenmerken van de geadverteerde woningen, 2018

Woningen met een huur tussen de hoge aftoppingsgrens en de vrijesectorgrens laten het hoogste gemiddeld aantal weigeringen zien (11,9). Woningen met een huurprijs tussen de lage en de hoge aftoppingsgrens hebben in 2018 het laagste gemiddeld aantal weigeringen.

Figuur 43 Gemiddeld aantal weigeringen naar huurprijsklasse van verhuring van de geadverteerde woningen, 2015 – 2018

huurprijsklasse	advertenties	weigeringen gemiddeld				
		2015	2016	2017	2018	
onder kwaliteitskortingsgrens	1.040	8,7	8,0	7,9	7,0	
onder lage aftoppingsgrens	3.498	8,4	8,1	7,7	7,1	
onder hoge aftoppingsgrens	746	8,5	10,5	8,7	6,7	
onder vrijesectorgrens	863	11,3	12,0	12,5	11,9	
boven vrijesectorgrens	110	6,0	6,8	7,4	8,4	
totaal	6.257	9,0	9,2	8,6	7,7	

Het gemiddeld aantal weigeringen verschilt ook per corporatie. Bij De Goede Woning ligt het gemiddelde aantal weigeringen per advertentie al jaren ruim onder het regionale gemiddelde. Dat geldt ook voor de Wassenaarsche Bouwstichting en Rndom Wonen. Bij Vidomes is het gemiddeld aantal weigeringen in 2017 en 2018 ook relatief laag. Bij Wonen Wateringen is een toename van het gemiddeld aantal weigeringen te zien van 6,6 in 2017 naar 9,1 in 2018.

De verschillen worden mede veroorzaakt door de manier van aanbieden, maar zijn ook afhankelijk van het woningaanbod. Bij groepsaanbiedingen komt het vaker voor dat potentiële nieuwe huurders niet reageren op de aanbieding.

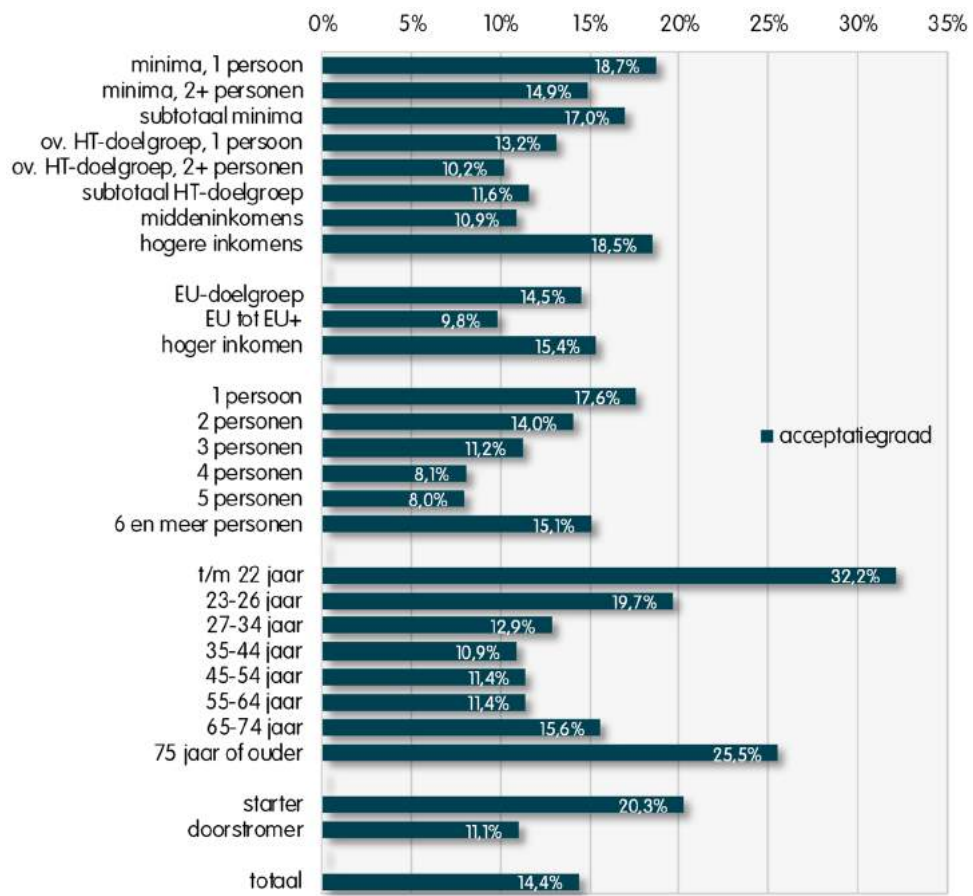
Figuur 44 Gemiddeld aantal weigeringen naar corporatie van verhuring van de geadverteerde woningen, 2015 – 2018

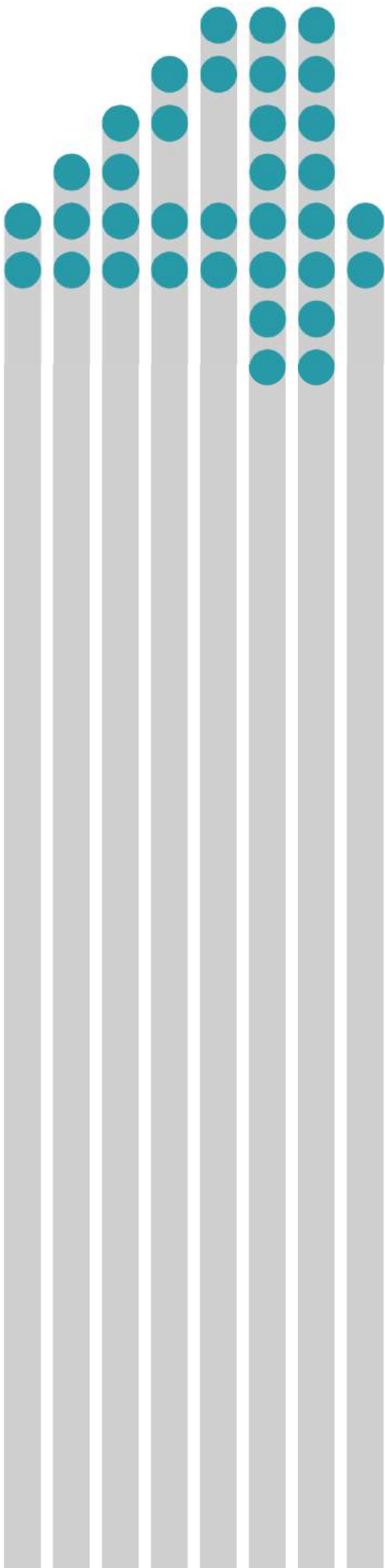
corporatie	advertenties	weigeringen gemiddeld			
		2015	2016	2017	2018
Arcade Wonen	298	9,8	12,7	9,9	9,8
De Goede Woning	244	4,7	5,5	5,0	3,2
Haag Wonen	739	7,9	9,0	10,0	9,4
Rijswijk Wonen	281	9,7	7,6	7,4	7,1
Rondom Wonen	75	4,7	7,0	4,1	3,9
Staedion	1.283	11,7	10,3	9,3	8,9
Stichting DUWO	68	16,5	12,7	13,4	9,6
Vestia	1.409	8,0	9,1	9,2	7,5
Vidomes	723	6,8	8,3	6,1	4,9
Wassenaarsche Bouwstichting	89	5,4	4,0	4,5	4,3
Wbv. St. Willibrordus	41	8,4	9,2	9,0	8,4
Wonen Midden-Delfland	87	4,1	5,8	7,1	4,5
Wonen Wateringen	76	5,9	7,4	6,6	9,1
Woonbron Delft	431	10,1	10,9	8,2	8,6
WoonInvest	335	11,6	9,5	9,5	9,0
Woonzorg Nederland	5	-	-	-	4,2
Mooiland	73	3,7	12,3	10,2	5,9
totaal	6.257	9,0	9,2	8,6	7,7

Acceptatiegraad

Op elke advertentie vinden gemiddeld 7,7 weigeringen plaats. Maar als we vanuit de woningzoekende kijken, in welke mate leiden aanbiedingen dan tot een verhuring? We zien dan dat 14,4% van de aanbiedingen in 2018 tot een verhuring heeft geleid (48.199 aanbiedingen leiden tot 8.115 acceptaties). Het verschil tussen starters en doorstromers is opmerkelijk. Bij starters leidt 20,3% van de aanbiedingen tot een verhuring, bij doorstromers is dit 11,4%. Als we naar andere kenmerken kijken, dan zien we eveneens grote verschillen. Bij jongeren (t/m 22 jaar) leidt 32,2% van de aanbiedingen tot een verhuringen, terwijl dit in de leeftijdsklasse 35 tot 45 jaar 'slechts' 10,9% is. Bij ouderen zien we juist weer een toename van de acceptatiegraad: hoe hoger de leeftijd, des te hoger de acceptatiegraad. Bij senioren in de leeftijd van 75 of ouder is dit 25,5%.

Figuur 45 Gemiddelde acceptatiegraad (exclusief rechtspersonen), 2018





4

Druk op de sociale huurmarkt

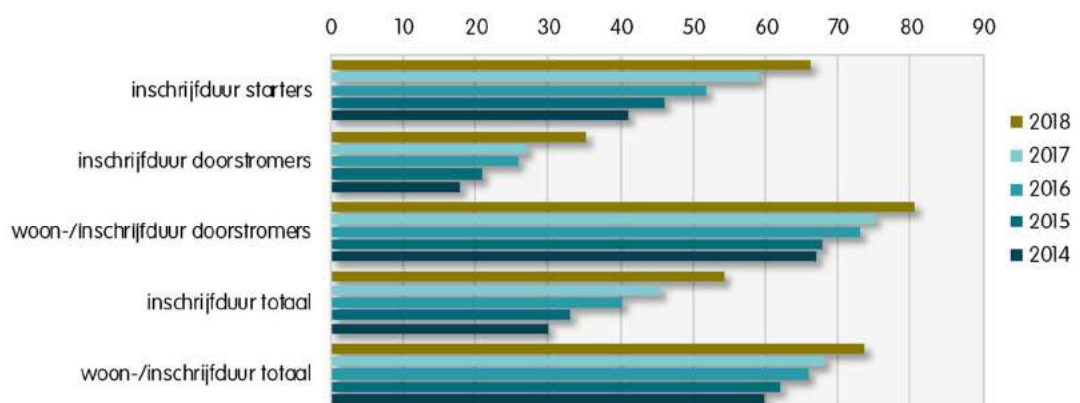
De spanning op de sociale huurmarkt kan op verschillende manieren in beeld worden gebracht. Twee belangrijke indicatoren om de spanning weer te geven, zijn de benodigde inschrijfduur (wachtijd) en de slaagkans.

4.1

Inschrijfduur

De benodigde inschrijfduur (of wachttijd) om een woning te kunnen huren is een belangrijke indicator voor de druk op de woningmarkt. Voor alle woningen die in 2018 in Haaglanden zijn verhuurd, bedroeg de mediane inschrijfduur 54 maanden, ofwel 4 jaar en 6 maanden (figuur 46). De afgelopen jaren is er sprake van een flinke toename van de mediane inschrijfduur. In 2014 bedroeg de mediane inschrijfduur nog 30 maanden. In 2018 is de mediane inschrijfduur zelfs met 9 maanden toegenomen ten opzichte van 2017 (45 maanden). Deze toename heeft zich voorgedaan bij starters én bij doorstromers. De mediane inschrijfduur voor de groep doorstromers bedraagt 35 maanden in 2018 en 66 maanden voor starters.

Figuur 46 Mediane inschrijfduur en woon-/inschrijfduur (in maanden) van geslaagde woningzoekenden (verhuurd o.b.v. woon-/inschrijfduur), 2014 – 2018



Bij de volgordebepaling in het verhuurproces wordt gebruik gemaakt van de woon-/inschrijfduur. Voor starters is de woon-/inschrijfduur gelijk aan de inschrijfduur. Bij doorstromers wordt de woon-/inschrijfduur berekend door maximaal 5 jaar (60 maanden) van de woonduur op het huidige adres op te tellen bij de inschrijfduur. De toename van de inschrijfduur is ook terug te zien in een toename van de woon-/inschrijfduur. In het vervolg van dit hoofdstuk kijken we eerst naar de inschrijfduur, omdat hierover prestatieafspraken zijn gemaakt. Waar nodig wordt onderscheid gemaakt tussen starters en doorstromers om recht te doen aan de verschillen die ontstaan bij de volgordebepaling. In de volgende paragraaf komt ook de slaagkans aan bod.

Figuur 47 Mediane inschrijfduur (in maanden) van geslaagde woningzoekenden, naar kenmerken van de huurders, 2018

	inschrijfduur totaal	inschrijfduur starters	inschrijfduur doorstromers
categorie			
starter	66	66	-
doorstromer	35	-	35
huishoudenomvang			
1 persoon	53	65	24
2 personen	55	71	39
3 personen	56	75	44
4 personen	60	75	53
5 personen	57	-	56
6 en meer personen	(56)	-	(56)
leeftijd			
t/m 22 jaar	43	43	14
23-26 jaar	66	67	21
27-34 jaar	72	84	43
35-44 jaar	57	81	40
45-54 jaar	58	72	44
55-64 jaar	27	25	28
65-74 jaar	29	36	29
75 jaar of ouder	24	11	28
inkomen			
HT-doelgroep	52	65	30
- waarvan minima	49	63	30
- waarvan ov. HT	59	71	32
ov. middeninkomen	59	72	46
EU-doelgroep (totaal)	54	66	34
indeling in doelgroepen			
HT-doelgroep <23, 1p	42	43	13
HT-doelgroep <23, 2p	47	47	-
minima, 23-54, 1p	69	74	28
minima, 23-54, 2p	63	79	38
minima, 3+4p	56	81	47
minima, 5+p	(68)	-	(67)
ov HT, 23-54, 1p	70	74	26
ov HT, 23-54, 2p	62	73	31
ov HT, 3+4p	61	73	52
ov HT, 5+p	(70)	-	(70)
HT-EU, 23-54, 1p	70	72	52
HT-EU, 23-54, 2p	59	71	42
HT-45.600, 3+p	55	75	50
totaal	54	66	35

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

Figuur 48 Mediane inschrijfduur (in maanden) van geslaagde woningzoekenden naar kenmerken, 2014 – 2018

	2014	2015	2016	2017	2018
categorie					
starter	41	46	52	59	66
doorstromer	18	21	26	27	35
huishoudenomvang					
1 persoon	30	32	42	46	53
2 personen	30	34	38	46	55
3 personen	29	30	34	39	56
4 personen	37	37	40	53	60
5 personen	48	51	59	55	57
6 en meer personen	(44)	(54)	(44)	(70)	(56)
leeftijd					
t/m 22 jaar	32	33	41	38	43
23-26 jaar	42	49	54	62	66
27-34 jaar	35	41	52	62	72
35-44 jaar	26	26	37	42	57
45-54 jaar	22	22	36	41	58
55-64 jaar	15	17	21	21	27
65-74 jaar	19	21	24	21	29
75 jaar of ouder	21	16	16	19	24
inkomen					
HT-doelgroep	30	33	41	47	52
- waarvan minima	31	33	41	44	49
- waarvan ov. HT	30	32	44	53	59
ov. middeninkomen	31	33	37	42	59
EU-doelgroep (totaal)	30	33	41	45	54
indeling in doelgroepen					
HT-doelgroep <23, 1p	31	32	41	39	42
HT-doelgroep <23, 2p	34	41	46	42	47
minima, 23-54, 1p	36	42	54	62	69
minima, 23-54, 2p	32	37	45	50	63
minima, 3+4p	31	33	38	43	56
minima, 5+p	(45)	(43)	(64)	(54)	(68)
ov HT, 23-54, 1p	32	38	59	64	70
ov HT, 23-54, 2p	30	32	43	60	62
ov HT, 3+4p	30	28	39	47	61
ov HT, 5+p	(50)	(44)	(78)	(81)	(70)
HT-EU, 23-54, 1p	34	39	48	53	70
HT-EU, 23-54, 2p	27	36	37	44	59
HT-45.225, 3+p	33	33	36	41	55
totaal	30	33	40	45	54

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

De benodigde inschrijfduur voor starters is in 2018 uitgekomen op 66 maanden, ofwel 5 jaar en 6 maanden. Dit is een toename van 7 maanden ten opzichte van 2017. Geslaagde starters hebben gemiddeld een (veel) langere inschrijfduur dan geslaagde doorstromers. Doordat bij doorstromers woonduur wordt meegeteld, is de benodigde inschrijfduur lager. Bij de doorstromers is de mediane benodigde inschrijfduur toegenomen naar 35 maanden in 2018.

In de figuren 47 en 48 is de inschrijfduur van de geslaagde woningzoekenden² weergegeven, uitgesplitst naar kenmerken van het huishouden. In figuur 47 is onderscheid is gemaakt naar starters en doorstromers, figuur 48 geeft ook de ontwikkeling in de tijd weer. De mediane wachttijd van alle inkomensgroepen is in 2018 toegenomen.

Figuur 49 Mediane inschrijfduur (in maanden) van geslaagde woningzoekenden, naar starters en doorstromers en kenmerken van de woning, 2018

	inschrijfduur totaal	inschrijfduur starters	inschrijfduur doorstromers
gemeente			
Delft	54	62	28
Den Haag	55	67	32
Leidschendam-Voorburg	45	75	32
Midden-Delfland	71	(82)	70
Pijnacker-Nootdorp	86	102	73
Rijswijk	66	87	31
Wassenaar	58	72	53
Westland	47	64	41
Zoetermeer	52	54	46
netto huurprijs			
onder kwaliteitskortingsgrens	46	51	15
onder lage aftoppingsgrens	57	73	30
onder hoge aftoppingsgrens	60	67	52
onder vrijesectorgrens	61	73	49
aantal kamers			
1-2 kamers	47	60	17
3 kamers	61	74	41
4 kamers	59	79	48
5 kamers of meer	54	84	52
oppervlakte			
tot 50 m2	49	60	19
50-65 m2	61	77	41
65-80 m2	59	83	48
vanaf 80 m2	75	92	71
totaal	54	66	35

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

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

In de figuren 49 en 50 is de inschrijfduur uitgesplitst naar kenmerken van de woningen en naar gemeente. Daarbij valt op dat de verschillen tussen de gemeenten groot zijn. Ook de ontwikkeling van de wachttijd in 2018 ten opzichte van 2017 wijkt af per gemeente. In Pijnacker-Nootdorp is de mediane inschrijfduur het hoogst met 86 maanden (ruim 7 jaar). De inschrijfduur is flink toegenomen ten opzichte van 2017. Een andere opvallende gemeente is Midden-Delfland, waarbij de mediane inschrijfduur in van 32 maanden (2017) naar 71 maanden is gegaan. Voor beide gemeenten zorgt het relatief beperkte aantal verhuringen voor een hoge mediane inschrijfduur. De mediane inschrijfduur is het hoogst en ook het meest toegenomen bij de woningen met een huurprijs tussen de lage en de hoge aftoppingsgrens en bij woningen boven de hoge aftoppingsgrens, maar tot de vrijesectorgrens.

Figuur 50 Mediane inschrijfduur (in maanden) van geslaagde woningzoekenden naar kenmerken van de woning, 2014 – 2018

inschrijfduur	2014	2015	2016	2017	2018
gemeente					
Delft	30	32	40	46	54
Den Haag	28	32	40	43	55
Leidschendam-Voorburg	33	30	34	41	45
Midden-Delfland	42	48	50	32	71
Pijnacker-Nootdorp	33	39	61	59	86
Rijswijk	33	36	40	58	66
Wassenaar	39	43	37	41	58
Westland	28	30	28	40	47
Zoetermeer	39	40	42	58	52
netto huurprijs					
onder kwaliteitskortingsgrens	34	33	44	44	46
onder lage aftoppingsgrens	29	33	40	50	57
onder hoge aftoppingsgrens	31	33	42	43	60
onder vrijesectorgrens	31	32	37	41	61
aantal kamers					
1-2 kamers	29	32	40	42	47
3 kamers	30	33	41	48	61
4 kamers	30	34	39	50	59
5 kamers of meer	41	42	43	58	54
oppervlakte					
tot 50 m2	30	32	42	43	48
50-65 m2	27	31	34	49	61
65-80 m2	34	36	45	44	59
vanaf 80 m2	41	42	44	61	75
totaal	30	33	40	45	54

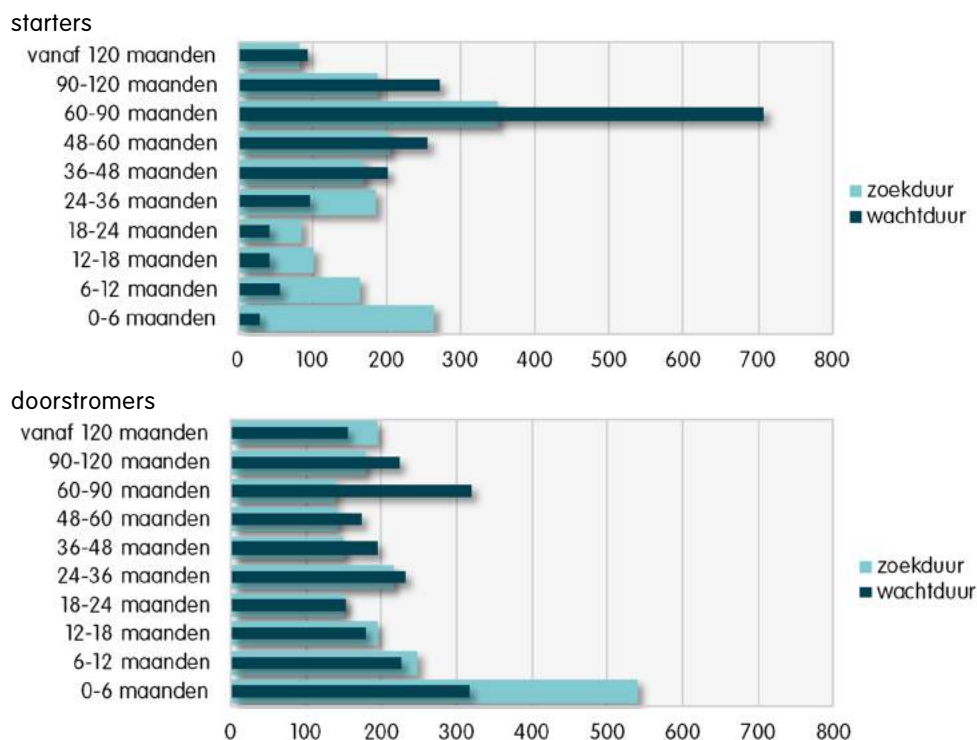
- Toewijzingen via woon-/inschrijfduur, uitgezonderd vrijesectorwoningen.
- Bij minder dan 5 waarnemingen wordt de inschrijfduur niet weergegeven; bij 5-9 waarnemingen in grijs en tussen haken.
- Voor een uitsplitsing per gemeente, zie rapport B05.2 in DWEX.

4.2 Zoekduur vanaf de eerste reactie

De wachtduur is een belangrijke indicator geworden. Dat hangt uiteraard samen met het feit dat de wachtduur een rol speelt in de regionale prestatieafspraken. Er zijn bij de wachtduur een aantal nuanceringen te plaatsen. Lang niet alle geslaagde woningzoekenden zijn geslaagd op basis van wachttijd. Er worden door corporaties ook andere woningzoekenden geholpen, bijvoorbeeld door het toewijzen via urgentie, via lokaal maatwerk of via (andere vormen van) bemiddeling. Deze geslaagde woningzoekenden worden bij de slaagkans wel meegeteld, maar niet bij de mediane wachttijd. Naast de wachtduur wordt daarom ook de slaagkans als een belangrijke indicator gezien voor de spanning op de sociale huurmarkt.

Een andere nuancering bij de wachtduur is dat bij de wachtduur wordt gerekend vanaf het moment van inschrijving. Dat betekent dat bij 'slapende' ingeschrevenen de wachtduur oploopt, terwijl men niet actief op zoek is naar een woning. In deze paragraaf kijken we daarom ook naar de zoekduur vanaf de eerste reactie.

Figuur 51 Verdeling wachtduur en zoekduur (bij woningen verhuurd o.b.v. woon-/inschrijfduur), naar starters en doorstromers, 2018



In figuur 51 zijn zowel de wachtduur als de zoekduur vanaf de eerste reactie in beeld gebracht voor de geslaagde woningzoekenden in 2018. Hierbij is onderscheid gemaakt naar starters en doorstromers. Een groot verschil is te zien bij de periode tot 6 maanden. Meer dan 800 woningzoekenden zijn in 2018 geslaagd met een zoekduur tot een half jaar. Dit zijn vaker doorstromers dan starters. Bij de doorstromers komt ook een wachtduur van 0 tot 6 maanden vaak voor. Bij de starters, waar de woon-/inschrijfduur gelijk is aan de wachtduur, is dit veel minder het geval. De meetellende woonduur bij

doorstromers zorgt ervoor dat een deel van de doorstromers zonder wachtduur toch kan slagen. Bij geslaagde starters zien we vaak een wachtduur van 60 tot 90 maanden.

Als we de mediane zoekduur vergelijken met de mediane wachtduur (figuur 52), dan zien we dat de mediaan van de zoekduur lager is, 30 maanden tegen 54 maanden mediane wachtduur. Ook valt op dat de zoekduur in 2018 minder sterk gestegen is ten opzichte van 2017 dan de wachtduur. De wachtduur is toegenomen van 45 naar 54 maanden, de zoekduur van 26 naar 30 maanden.

Figuur 52 Mediane wachtduur en zoekduur, naar starters en doorstromers, 2015 – 2018

categorie	2015	2016	2017	2018
starter - wachtduur	46	52	59	66
doorstromer - wachtduur	21	26	27	35
totaal	33	40	45	54
starter - zoekduur vanaf eerste reactie	30	34	38	43
doorstromer - zoekduur vanaf eerste reactie	13	15	17	22
totaal	20	24	26	30

- Zie verder rapport B05.4 in DWEX.

4.3 Reële slaagkans

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

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

Toelichting verschil slaagkans over een half jaar en een heel jaar

De slaagkansen over een half jaar zijn niet vergelijkbaar met de slaagkansen over een heel jaar. Dit komt vooral doordat woningzoekenden die in een heel jaar op huuraanbod reageren, veelal ook in de eerste helft van het jaar al op huuraanbod hebben gereageerd. Daardoor is het aantal woningzoekenden over een heel jaar niet twee keer zo hoog als over een half jaar. Ter vergelijking: over heel 2017 gaat het om 73.610 woningzoekenden en over 2018 om 56.027 woningzoekenden.

Exclusief verhuringen via rechtspersonen en exclusief de vrije sector-verhuringen zijn er in 2018 totaal 7.946 woningen verhuurd. Het aantal woningzoekenden voor die woningen bedraagt 73.115. Daarmee

komt de reële slaagkans voor 2018 uit op 10,9%. De dalende trend zet zich daarmee verder door. In 2017 bedroeg de reële slaagkans nog 12,4%.

Voor de sociale verhuurders is uiteraard vooral de slaagkans van de lagere-inkomensgroepen van belang. In figuur 53 is de reële slaagkans voor een aantal inkomensgroepen weergegeven. De reële slaagkans (exclusief vrije sector) van de minima ligt op 11,8%. De slaagkans van de hele HT-doelgroep ligt met 10,71% lager. De slaagkans van de HT-doelgroep is daarmee ook lager dan de slaagkans van de lage middeninkomens (11,7%) en de huishoudens met een hoger inkomen (14,0%, 'overige inkomens').

De overige HT-doelgroep (de huishoudens met een inkomen boven het minimum en onder de huurtoeslaggrens) laat de laagste slaagkans zien: 8,1%. Van de 17.642 woningzoekenden met een inkomen boven het minimum, maar onder huurtoeslaggrens, die in 2018 op woningen in Haaglanden hebben gereageerd, zijn er 1.425 in deze periode geslaagd.

Figuur 53 Reële slaagkans naar inkomen, 2018 (exclusief verhuringen via rechtspersonen en vrije sector)

inkomensklasse	geslaagden	woningzoekenden	slaaqkans
HT-doelgroep	6.410	60.032	10,7%
- waarvan minima	4.985	42.390	11,8%
- waarvan overige HT-doelgroep	1.425	17.642	8,1%
lage middeninkomens	1.406	11.966	11,7%
overige inkomens	130	932	14,0%
totale niet-HT-doelgroep	1.536	12.898	11,9%
inkomen onbekend	0	185	-
 totaal relevante verhuringen	7.946	73.115	10,9%
verhuringen via rechtspersonen	259	-	-
totaal verhuringen tot huurprijsgrens	8.205	-	-
verhuringen boven huurprijsgrens	169	-	-
totaal verhuringen	8.374	-	-

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

In figuur 54 zijn de slaagkansen in de tijd uitgesplitst naar een aantal andere kenmerken van de huishoudens. Naar de omvang van het huishouden zien we verschillen in de slaagkans. De laagste slaagkans doet zich voor bij huishoudens bestaande uit vier personen (5,5%). Eenpersoonshuishoudens en huishoudens bestaande uit zes en meer personen hebben in 2018 relatief de hoogste slaagkans (7,7%). Deze laagste groep is relatief klein en krijgt ook vaker via bemiddeling een woning toegewezen.

De slaagkans van woningzoekenden in de leeftijd 27 tot en met 45 jaar is het laagst (ongeveer 5,5%). Vanaf 55 jaar is de slaagkans hoger. Bij de leeftijdsklasse 55-64 jaar is de slaagkans 11,4%, in de klasse 65-74 is de slaagkans 15,0% en bij 75-plussers is de slaagkans 25,1%. In op de vier woningzoekenden in deze leeftijd in 2018 is ook geslaagd.

Als we naar de slaagkans van de overige HT-doelgroep kijken, dan valt op dat deze groep de laagste slaagkansen heeft.

Figuur 54 Reële slaagkans naar kenmerken van het huishouden, 2014 – 2018

doelgroepindeling huurtoeslag	2014	2015	2016	2017	2018
minima, 1 persoon	17,4%	17,5%	15,9%	15,6%	12,4%
minima, 2+ personen	13,9%	13,5%	13,1%	12,7%	10,8%
<i>subtotaal minima</i>	<i>15,9%</i>	<i>15,9%</i>	<i>14,7%</i>	<i>14,4%</i>	<i>11,8%</i>
ov. HT-doelgroep, 1 persoon	16,3%	12,4%	8,0%	8,4%	9,0%
ov. HT-doelgroep, 2+ personen	12,3%	9,8%	6,6%	6,8%	7,2%
<i>subtotaal HT-doelgroep</i>	<i>15,3%</i>	<i>14,3%</i>	<i>12,3%</i>	<i>12,2%</i>	<i>10,7%</i>
middeninkomens	13,7%	15,3%	14,5%	13,6%	11,7%
hogere inkomens	14,9%	17,7%	19,3%	16,8%	14,0%
doelgroep EU					
EU-doelgroep	15,2%	14,5%	12,6%	12,5%	10,9%
EU tot EU+	10,5%	14,8%	15,0%	12,4%	9,7%
hoger inkomen	12,2%	16,8%	18,9%	14,9%	22,9%
huishoudenomvang					
1 persoon	16,7%	16,0%	13,8%	13,7%	11,7%
2 personen	15,0%	14,0%	11,5%	11,7%	10,9%
3 personen	11,9%	11,9%	11,7%	10,6%	9,4%
4 personen	8,6%	10,7%	10,5%	9,8%	8,5%
5 personen	9,3%	10,3%	10,1%	9,9%	8,8%
6 en meer personen	10,5%	13,0%	14,5%	14,5%	12,7%
leeftijd					
t/m 22 jaar	12,8%	12,7%	13,3%	13,4%	10,3%
23-26 jaar	14,4%	14,0%	12,0%	11,8%	9,5%
27-34 jaar	12,0%	12,2%	10,3%	10,2%	8,8%
35-44 jaar	12,9%	12,7%	11,0%	10,6%	9,2%
45-54 jaar	15,6%	14,4%	12,1%	11,7%	10,1%
55-64 jaar	22,7%	20,6%	17,6%	17,7%	16,4%
65-74 jaar	26,6%	26,1%	21,4%	19,2%	20,9%
75 jaar of ouder	37,9%	37,4%	29,8%	29,8%	30,4%
starter/doorstromer					
starter	14,3%	14,5%	12,8%	13,2%	10,6%
doorstromer	15,4%	14,5%	12,4%	11,6%	11,1%
indeling in doelgroepen					
HT-doelgroep <23, 1p	14,0%	13,6%	14,6%	15,3%	11,2%
HT-doelgroep <23, 2p	11,9%	11,0%	9,7%	7,2%	8,7%
minima, 23-54, 1p	16,3%	16,7%	14,6%	13,5%	10,5%
minima, 23-54, 2p	15,4%	13,5%	12,4%	12,5%	9,9%
minima, 3+4p	11,8%	12,5%	13,2%	12,5%	10,7%
minima, 5+p	13,5%	17,3%	14,0%	15,1%	12,6%
ov HT, 23-54, 1p	14,4%	10,5%	5,8%	6,6%	7,0%
ov HT, 23-54, 2p	14,4%	10,8%	5,4%	6,1%	6,7%
ov HT, 3+4p	10,4%	8,1%	6,5%	5,8%	5,7%
ov HT, 5+p	7,8%	5,1%	4,9%	6,0%	4,8%
HT-EU, 23-54, 1p	13,2%	12,4%	11,0%	12,3%	9,1%
HT-EU, 23-54, 2p	12,0%	15,3%	12,8%	14,1%	11,7%
HT-45.225, 3+p	9,2%	13,1%	13,8%	10,9%	9,3%
 totaal	14,8%	14,5%	12,6%	12,4%	10,9%

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

De reële slaagkans verschilt per gemeente (figuur 55). De gemeente met de hoogste slaagkans is ook in 2018 de gemeente Wassenaar (17,5%). Dit is de enige gemeente waarbij de slaagkans is toegenomen ten opzichte van 2017. Voor de andere gemeenten in de regio Haaglanden geldt dat de slaagkans is afgenomen ten opzichte van 2017. De reële slaagkans is het laagst in de gemeente Rijswijk (7,7%).

De slaagkans is het hoogst bij de woningen onder de kwaliteitskortingsgrens en bij woningen boven de hoge aftoppingsgrens (rond 13,5%). Dit is qua patroon vergelijkbaar met de situatie in 2017. De slaagkans is het laagst voor woningen met een huurprijs tussen de lage en de hoge aftoppingsgrens; het huursegment voor de HT-huishoudens bestaande uit minimaal 3 personen. In het algemeen is de slaagkans hoger bij de kleinere woningen. Opvallend is de afname van de slaagkans voor 1-kamerwoningen in 2018 ten opzichte van 2017.

Figuur 55 Reële slaagkans naar kenmerken van de woning, 2014 – 2018

aantal kamers	2014	2015	2016	2017	2018
1 kamer	37,4%	34,6%	40,4%	43,8%	36,6%
2 kamers	19,1%	17,3%	15,1%	14,8%	14,1%
3 kamers	14,3%	13,8%	10,5%	10,3%	9,2%
4 kamers	11,1%	11,5%	10,6%	10,4%	8,7%
5 kamers	7,5%	10,1%	11,2%	9,9%	8,2%
6 kamers of meer	9,4%	10,1%	11,0%	9,1%	11,9%
huurprijs					
onder kwaliteitskortingsgrens	15,9%	15,5%	13,2%	16,0%	13,5%
onder lage aftoppingsgrens	14,0%	12,7%	11,7%	10,9%	9,9%
onder hoge aftoppingsgrens	12,4%	12,1%	11,6%	10,8%	9,5%
onder vrijesectorgrens	17,5%	22,5%	17,9%	17,0%	13,8%
oppervlakte					
tot 50 m ²	17,2%	16,0%	13,9%	15,2%	13,6%
50-65 m ²	15,2%	14,4%	12,0%	10,7%	9,0%
65-80 m ²	11,8%	12,5%	11,1%	11,4%	10,8%
vanaf 80 m ²	9,3%	12,4%	13,2%	10,7%	9,2%
gemeente verhuur					
Delft	15,8%	18,4%	16,9%	14,8%	14,3%
Den Haag	14,5%	13,5%	11,3%	12,4%	10,6%
Leidschendam-Voorburg	15,7%	14,0%	14,4%	12,2%	9,4%
Midden-Delfland	25,9%	21,4%	11,9%	9,4%	9,1%
Pijnacker-Nootdorp	18,5%	15,2%	14,1%	11,0%	9,6%
Rijswijk	14,0%	14,7%	10,3%	9,7%	7,7%
Wassenaar	16,0%	17,6%	16,3%	15,4%	17,5%
Westland	17,2%	18,9%	17,1%	14,4%	12,8%
Zoetermeer	13,2%	12,8%	14,3%	11,8%	11,2%
totaal	14,8%	14,5%	12,6%	12,4%	10,9%

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

De slaagkans is het hoogst bij 1-kamerwoningen met een huur tot de kwaliteitskortingsgrens (39,3%), bij 1-kamerwoningen tot de aftoppingsgrens (19,0%) en bij 2-kamerwoningen met een huur boven de aftoppingsgrens (16,2%). De slaagkans bij grote woningen is vooral hoog bij de woningen met een huur

boven de aftoppingsgrenzen. Grotere goedkope woningen (tot de aftoppingsgrens) kennen een relatief lage slaagkans (figuur 56).

Figuur 56 Reële slaagkans naar huurklasse en aantal kamers, 2018

huurprijs \ kamers	1 k	2 k	3 k	4 k	5 k	6+ k	totaal
tot kwal.kortingsgrens	39,3%	13,1%	5,6%	4,9%	7,9%	-	13,5%
tot aftoppingsgrens	19,0%	14,5%	8,6%	8,2%	6,0%	5,5%	9,6%
tot huurprijsgrens	14,2%	16,2%	14,3%	12,3%	12,7%	17,8%	13,7%
totaal	36,6%	14,1%	9,2%	8,7%	8,2%	11,9%	10,9%

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

4.4 Drukmaten samengevat

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

Het combineren van de verschillende indicatoren kan een aantal interessante nuances opleveren. In Wassenaar ligt de mediane inschrijfduur in 2018 met 58 maanden boven het regionale gemiddelde van 54 maanden, maar ligt de slaagkans met 17,5% ook ruim boven het regionale gemiddelde. De relatief hogere mediane inschrijfduur wordt veroorzaakt door meer ouderen die zijn geslaagd in Wassenaar. Deze groep heeft vaak een langere woonduur die meetelt, waardoor woningzoekenden zonder woonduur een langere inschrijfduur nodig hebben om te kunnen concurreren.

Dit is anders in de gemeente Pijnacker-Nootdorp. Ook in deze gemeente is de mediane inschrijfduur hoog met 84 maanden, maar scoort de slaagkans onder het regionale gemiddelde. In Pijnacker-Nootdorp is het aanbod voor woningzoekenden die alleen via woon-/inschrijfduur kunnen slagen relatief beperkt (33% is in 2018 geslaagd o.b.v. woon-/inschrijfduur), waardoor woningzoekenden met een langere woon-/inschrijfduur meer mogelijkheden hebben om te kunnen slagen. Ook in Rijswijk is bijna 70% van de woningzoekenden niet geslaagd via woon-/inschrijfduur. In deze gemeente is de benodigde inschrijfduur voor starters opgelopen naar 87 maanden. Ook de slaagkans is relatief laag in Rijswijk (7,7%).

Gemeenten met een relatief hogere slaagkans – naast Wassenaar - zijn Delft (14,3%) en Westland. De gemiddelde wachttijd voor woningen in Delft ligt wel rond het regionale gemiddelde. In Westland is de gemiddelde wachttijd lager. In Delft wordt het niveau van de wachttijd veroorzaakt door meer starters die slagen en in Westland juist door meer doorstromers die slagen.

De mediane wachttijd verschilt naar woningtype. Voor duurdere woningen is de wachttijd langer en voor grotere woningen. De slaagkans voor woningen met een huurprijs tussen de kwaliteitskortingsgrens en de hoge aftoppingsgrens is het laagste. Starters hebben in 2018 gemiddeld 60 maanden inschrijfduur nodig voor een 1- of 2-kamerwoning, in 2017 was dat nog 53 maanden.

Figuur 57 **Overzicht indicatoren druk op de woningmarkt, naar kenmerken van de woning, 2018**

	inschrijfduur totaal	inschrijfduur starters	inschrijfduur doorstromers	niet geslaagd via WID	slaaigkans	geslaagden (slaaigkans)
gemeente						
Delft	54	62	28	37%	14,3%	1.056
Den Haag	55	67	32	50%	10,6%	4.020
Leidschendam-Voorburg	45	75	32	43%	9,4%	468
Midden-Delfland	71	(82)	70	60%	9,1%	122
Pijnacker-Nootdorp	86	102	73	77%	9,6%	162
Rijswijk	66	87	31	68%	7,7%	462
Wassenaar	58	72	53	44%	17,5%	150
Westland	47	64	41	45%	12,8%	542
Zoetermeer	52	54	46	61%	11,2%	964
netto huurprijs						
onder kwaliteitskortingsgrens	46	51	15	58%	13,5%	1.719
onder lage aftoppingsgrens	57	73	30	52%	9,9%	4.177
onder hoge aftoppingsgrens	60	67	52	52%	9,5%	963
onder vrijesectorgrens	61	73	49	28%	13,8%	1.087
aantal kamers						
1-2 kamers	47	60	17	47%	16,2%	3.062
3 kamers	61	74	41	48%	9,2%	3.044
4 kamers	59	79	48	59%	8,7%	1.561
5 kamers of meer	54	84	52	69%	8,5%	279
oppervlakte						
tot 50 m ²	49	60	19	46%	13,9%	3.392
50-65 m ²	61	77	41	51%	8,9%	2.953
65-80 m ²	59	83	48	59%	10,8%	1.314
vanaf 80 m ²	75	92	71	63%	9,2%	287
totaal	54	66	35	49%	10,9%	7.946

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

De indicatoren kunnen ook uitgesplitst worden naar kenmerken van de huishoudens (figuur 58). Vooral als naar de leeftijd van de huishoudens gekeken wordt, levert de combinatie van indicatoren extra inzicht op. De positie van de leeftijdsgroep van 27 tot 35 jaar is opvallend. De mediane inschrijfduur is hoog, vooral bij starters in deze groep. Deze groep zoekers concurreert namelijk met doorstromers die al woonduur hebben opgebouwd. De slaagkans is dan ook laag, zoals te verwachten valt (8,8%).

De oudere leeftijdsgroepen laten een lagere 'benodigde' inschrijfduur zien. Dit wordt vooral mogelijk gemaakt door veel woonduur die meegeteld wordt in de woon-/inschrijfduur. Een relatief groter deel van

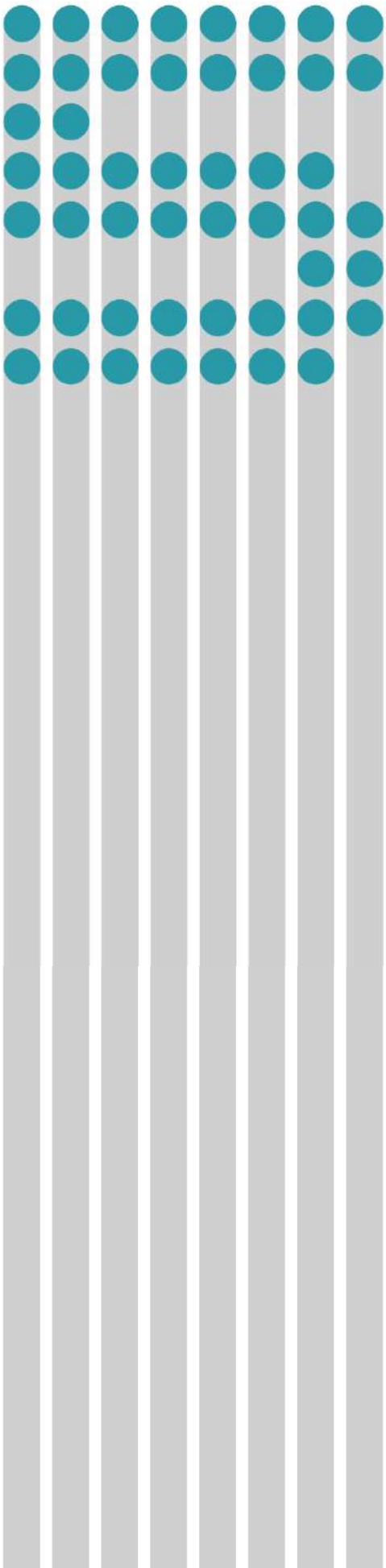
de huishoudens in de leeftijd 55 tot 75 slaagt via woon-/inschrijfduur (2 op de 3 geslaagden). De slaagkans van deze huishoudens is eveneens hoger (meer dan 16%). De huishoudens in de leeftijd vanaf 75 jaar en ouder hebben de hoogste slaagkans en de laagste mediane wachttijd.

Bij de uitgebreide indeling in doelgroepen (onderste deel van figuur 58) is goed te zien welke groepen vooral aan een woning komen via bemiddeling, lokaal maatwerk en urgentie. Dit komt vooral voor bij de (grotere) huishoudens met een minimuminkomen. Hierdoor kan de slaagkans voor deze groep nog enigszins op peil blijven. Van de grote gezinnen (5 of meer personen) met een laag inkomen hebben de minima een slaagkans van 12,6%, mede doordat 96% niet via woon-/inschrijfduur slaagt. Deze doelgroep is vooral bemiddeld of via lokaal maatwerk of urgentie geslaagd. Ook de grotere huishoudens met een iets hoger inkomen (overig HT, 5+ personen) worden relatief vaker bemiddeld. De slaagkans van deze groep is wel laag met 4,8%, terwijl 79% niet via woon-/inschrijfduur is geslaagd. De 'overige HT-doelgroep' heeft in het algemeen een lage slaagkans en een lange wachtduur. Deze groep 'moet' vooral slagen op basis van woon-/inschrijfduur.

Voor corporaties is de slaagkans een belangrijke indicator. De slaagkans geeft aan welk aandeel van de woningzoekenden in een bepaalde periode geholpen wordt. Door de slaagkans van groepen onderling te vergelijken, blijkt ook welke groepen een hogere of lagere slaagkans hebben. Hierop kan worden gestuurd in de labeling van het aanbod of bijvoorbeeld in de prijsstelling van woningen. De huishoudens met een inkomen boven het minimum maar onder de huurtoeslaggrens hebben al enkele jaren een relatief lage slaagkans en een lange wachtduur.

Figuur 58 Overzicht indicatoren druk op de woningmarkt, naar kenmerken van de huishoudens, 2018

	inschrijfduur totaal	inschrijfduur starters	inschrijfduur doorstromers	niet geslaagd via WID	slaagkans	geslaagden (slaagkans)
categorie						
starter	66	66	-	55%	10,6%	4.107
doorstromer	35	-	35	43%	11,1%	3.839
huishoudenomvang						
1 persoon	53	65	24	45%	11,7%	4.601
2 personen	55	71	39	49%	10,9%	1.691
3 personen	56	75	44	54%	9,4%	908
4 personen	60	75	53	57%	8,5%	458
5 personen	57	-	56	70%	8,8%	199
6 en meer personen	(56)	-	(56)	91%	12,7%	89
leeftijd						
t/m 22 jaar	43	43	14	67%	10,3%	982
23-26 jaar	66	67	21	52%	9,5%	1.204
27-34 jaar	72	84	43	47%	8,8%	1.599
35-44 jaar	57	81	40	56%	9,2%	1.203
45-54 jaar	58	72	44	50%	10,1%	967
55-64 jaar	27	25	28	32%	16,4%	948
65-74 jaar	29	36	29	33%	20,9%	626
75 jaar of ouder	24	11	28	43%	30,4%	417
inkomen						
HT-doelgroep	52	65	30	55%	10,7%	6.410
- waarvan minima	49	63	30	58%	11,8%	4.985
- waarvan ov. HT	59	71	32	37%	8,1%	1.425
ov. middeninkomen	59	72	46	28%	11,7%	1.406
EU-doelgroep (totaal)	54	66	34	51%	10,9%	7.705
indeling in doelgroepen						
HT-doelgroep <23, 1p	42	43	13	68%	11,2%	782
HT-doelgroep <23, 2p	47	47	-	65%	8,7%	126
minima, 23-54, 1p	69	74	28	57%	10,5%	1.530
minima, 23-54, 2p	63	79	38	64%	9,9%	647
minima, 3+4p	56	81	47	67%	10,7%	821
minima, 5+p	(68)	-	(67)	96%	12,6%	167
ov HT, 23-54, 1p	70	74	26	34%	7,0%	461
ov HT, 23-54, 2p	62	73	31	41%	6,7%	211
ov HT, 3+4p	61	73	52	48%	5,7%	237
ov HT, 5+p	(70)	-	(70)	79%	4,8%	34
HT-EU, 23-54, 1p	70	72	52	21%	9,1%	431
HT-EU, 23-54, 2p	59	71	42	21%	11,7%	183
HT-45.600, 3+p	55	75	50	27%	9,3%	387
totaal	54	66	35	49%	10,9%	7.946



5 De HT-doelgroep

In dit hoofdstuk wordt nader ingegaan op de mogelijkheden van de HT-doelgroep in het sociale huuraanbod.

5.1 HT-doelgroep geslaagd

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

In 2018 zijn in Haaglanden 6.413 huishoudens geslaagd die tot de HT-doelgroep behoren. Dit is ruim 80% van het totaal aantal geslaagd huishoudens in deze periode (exclusief rechtspersonen). Van deze 6.413 geslaagde huishoudens hebben 4.988 huishoudens een minimuminkomen en 1.425 huishoudens een inkomen boven het minimum maar tot de HT-grens. Van de totale HT-doelgroep is 98% passend toegewezen. De overige 2% van deze huishoudens heeft in 2018 een 'te dure' woning gehuurd (114 huishoudens). Daarbij moet worden opgemerkt dat huishoudens met een inkomen tot de huurtoeslaggrens, die geslaagd zijn in een woning met een huurprijs boven de vrijesectorgrens, niet meetellen bij de berekening. In 2018 gaat het om 3 geslaagde huishoudens (zie figuur 59).

Figuur 59 Geslaagde huishoudens naar inkomen en huurprijs van de woning, exclusief rechtspersonen, 2018

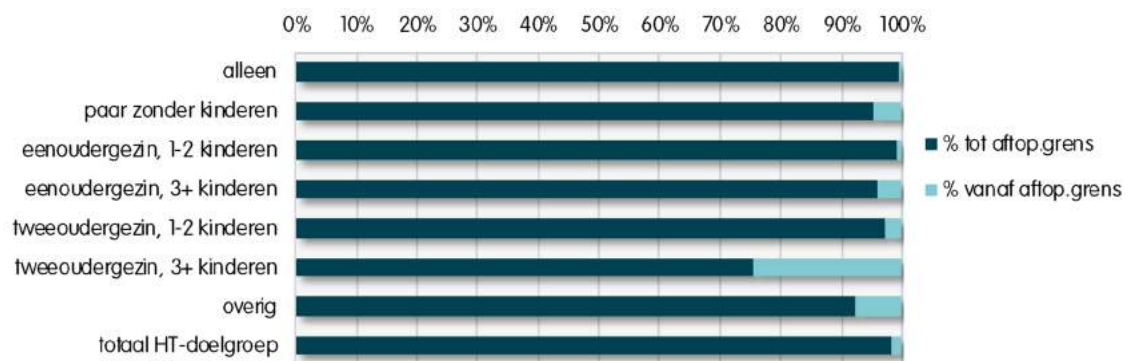
huurklasse	minima	ov. HT-doelgroep	ov. EU-doelgroep	hoger inkomen	totaal
tot kwaliteitskortingsgrens	1.455	240	18	6	1.719
tot (betreffende) aftoppingsgrens	3.453	1.148	174	34	4.809
tot vrije-sectorgrens	77	37	1.103	201	1.418
boven vrije-sectorgrens	3	0	16	150	169
totaal	4.988	1.425	1.311	391	8.115
tot (betreffende) aftoppingsgrens	98%	97%	15%	10%	80%
% in 2017	98%	96%	14%	4%	80%

Naast het feit dat een klein deel van de HT-doelgroep in een duurdere huurwoning terecht is gekomen, is ook een deel van de huishoudens met een hoger inkomen dan de HT-grens, in 2018 terecht gekomen

in een woning met een huur onder de aftoppingsgrens. Het gaat om 192 woningen met een huurprijs onder de aftoppingsgrens, die verhuurd zijn aan een huishouden met een inkomen boven de huurtoeslaggrens. Van de huishoudens met een inkomen tussen de HT-grens en de EU-grens (€36.798) is 15% geslaagd in een woning tot de hoge aftoppingsgrens. Dit aandeel ligt iets boven het aandeel in 2017 (14%). In 2018 zijn 40 huishoudens met een inkomen boven de EU-grens geslaagd in een huurwoning tot de hoge aftoppingsgrens. In het algemeen gaat het om huishoudens met een inkomen tot €41.056 (de EU+-grens).

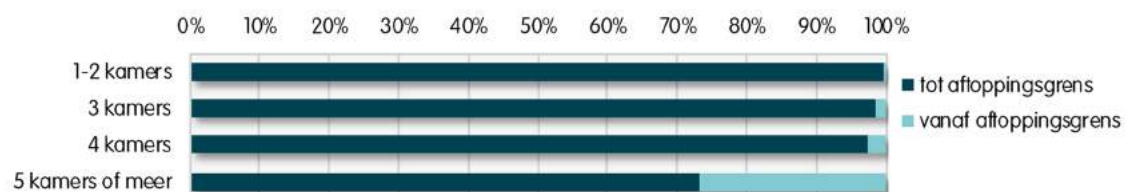
Een uitsplitsing van de geslaagde HT-doelgroep naar de samenstelling van het huishouden laat zien dat er een verband is tussen de omvang van het huishouden en de mate waarin het huishouden is geslaagd in een woning tot de aftoppingsgrens (figuur 60). Bijna 100% van de alleenstaanden is in 2018 geslaagd in woningen met een huurprijs tot de aftoppingsgrens. Ook paren zonder kinderen en (een)ouder gezinnen zijn voor (ruim) 95% geslaagd in een huurwoning tot de relevante aftoppingsgrens. Alleen de tweeoudergezinnen met drie en meer kinderen vormen hierop een uitzondering. Voor deze groep geldt dat zo'n 75% is geslaagd in een woning tot de hoge aftoppingsgrens, een kwart is geslaagd in een duurdere huurwoning.

Figuur 60 Geslaagde HT-doelgroep naar huishoudtype en huurprijs van de woning, excl. vrijesectorverhuringen, 2018



Ingezoomd op de kenmerken van de woning van de geslaagde HT-doelgroep in 2018, is te zien dat er nog een klein verband is met de kwaliteit van de woning en daarmee ook met de prijs van de woning. Ruim een kwart van de grote woningen (5 en meer kamers) waarin de HT-doelgroep is geslaagd, heeft een huurprijs boven de aftoppingsgrens.

Figuur 61 Geslaagde HT-doelgroep naar kamers en huurprijs van de woning, excl. vrijesectorverhuringen, 2018

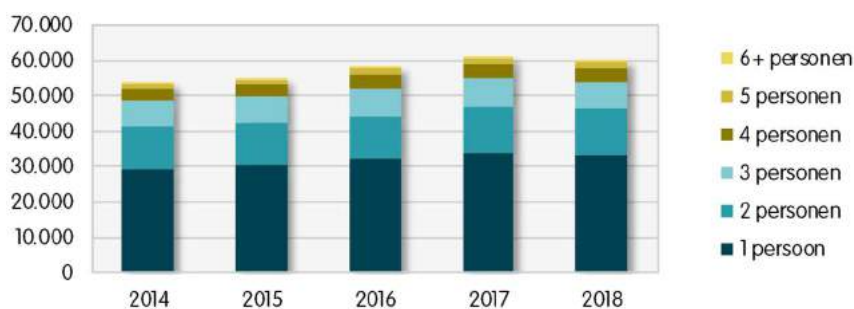


5.2 Ontwikkeling HT-doelgroep

De corporaties hebben in belangrijke mate een verantwoordelijkheid om huishoudens die tot de HT-doelgroep behoren, aan passende woonruimte te helpen. In de vorige paragraaf hebben we gekeken naar de mogelijkheden van de HT-doelgroep om te slagen in een huurwoning tot de relevante aftoppingsgrens in 2018. In deze paragraaf laten we zien hoe de HT-doelgroep zich ontwikkelt en wat deze ontwikkeling betekent voor de mogelijkheden van deze doelgroep op een passende huurwoning.

Het aantal woningzoekenden met een inkomen tot de huurtoeslaggrens (HT-doelgroep) is door de jaren heen toegenomen. Maar in 2018 is er sprake van een lichte afname ten opzichte van 2017. Binnen de HT-doelgroep is er wel een verschuiving naar meer woningzoekenden met een minimum inkomen. Ruim de helft van het aantal woningzoekenden is alleenstaand. Dit aantal is vrijwel gelijk aan het aantal in 2017.

Figuur 62 Ontwikkeling woningzoekenden HT-doelgroep naar aantal personen, 2014 - 2018



In de figuren 63 en 64 staat de ontwikkeling van de slaagkans en de wachttijd van de HT-doelgroep in de tijd weergegeven. In 2014 was de slaagkans voor de HT-doelgroep nog 15,3%, in 2018 is deze afgenomen tot 10,7%. Vooral de slaagkans van de overige HT-doelgroep (de niet-minima) is sterk afgenomen, van 14,2% (in 2014) naar 8,1% (in 2018). Deze afname is zowel te zien bij de eenpersoonshuishoudens als bij de grotere huishoudens. De slaagkans van huishoudens met meer dan zes personen is relatief hoog. Het gaat om een relatief beperkt aantal huishoudens, waarvan een groter deel via bemiddeling een woning krijgt toegewezen.

Huishoudens met een inkomen tot de HT-grens en in de leeftijd van 27 tot 34 jaar, hebben relatief de laagste slaagkans. Deze huishoudens hebben ook een relatief lange wachtduur nodig om te kunnen slagen voor een woning. De huishoudens in deze leeftijdscategorie concurreren onderling veelal op basis van de opgebouwde woonduur. Oudere huishoudens hebben relatief gezien een hogere slaagkans. De afgelopen jaren zagen we een afname van de slaagkans van deze doelgroep, maar in 2018 is de slaagkans van 65-plussers weer toegenomen. In 2018 zijn relatief meer woningen verhuurd aan deze doelgroep. De wachtduur van deze doelgroep is wel toegenomen, maar ligt ruim onder het regionale gemiddelde. Deze huishoudens slagen veelal met een relatief hoge woonduur (maximaal 5 jaar ofwel 60 maanden).

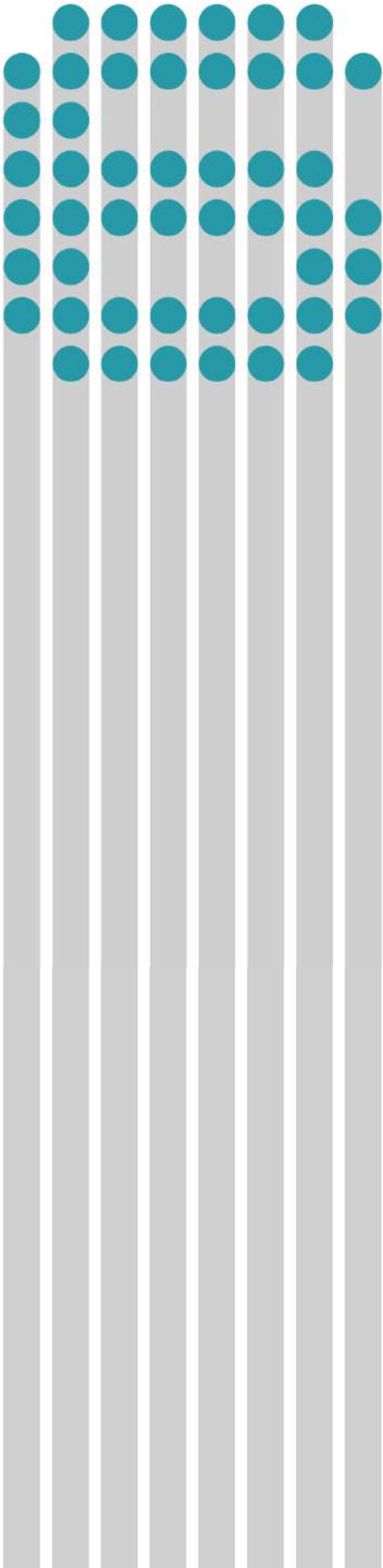
In 2018 is de mediane wachttijd voor de HT-doelgroep weer verder toegenomen, van 47 maanden naar 52 maanden. Binnen de HT-doelgroep zien we een toename van de mediane wachttijd bij zowel de minima bij de huishoudens met een iets hoger inkomen (de overige HT-doelgroep).

Figuur 63 Ontwikkeling reële slaagkans HT-doelgroep naar kenmerken, 2014 - 2018

doelgroep HT	2014	2015	2016	2017	2018
HT-doelgroep	15,3%	14,3%	12,3%	12,2%	10,7%
doelgroepindeling HT					
minima	15,9%	15,9%	14,7%	14,4%	11,8%
ov. HT-doelgroep	14,2%	11,0%	7,3%	7,6%	8,1%
doelgroepindeling HT					
minima, 1 persoon	17,4%	17,5%	15,9%	15,6%	12,4%
minima, 2+	13,9%	13,5%	13,1%	12,7%	10,8%
ov HT-doelgroep, 1p	16,3%	12,4%	8,0%	8,4%	9,0%
ov HT-doelgroep, 2+	12,3%	9,8%	6,6%	6,8%	7,2%
huishoudenomvang					
1 persoon	17,0%	16,0%	13,6%	13,5%	11,5%
2 personen	15,5%	13,3%	10,7%	10,9%	10,1%
3 personen	12,2%	11,3%	10,9%	10,4%	9,4%
4 personen	9,1%	9,5%	9,9%	9,4%	8,1%
5 personen	10,2%	10,3%	8,4%	10,3%	8,5%
6 en meer personen	12,0%	15,1%	14,7%	15,5%	14,3%
leeftijd					
t/m 22 jaar	13,5%	13,0%	13,6%	13,6%	10,6%
23-26 jaar	15,3%	13,9%	11,8%	11,6%	9,3%
27-34 jaar	12,7%	12,0%	10,0%	9,7%	8,8%
35-44 jaar	13,6%	12,7%	10,7%	10,4%	9,3%
45-54 jaar	15,9%	14,3%	11,6%	11,7%	9,8%
55-64 jaar	22,8%	20,1%	16,9%	17,5%	16,1%
65-74 jaar	26,3%	24,9%	19,2%	17,7%	19,5%
75 jaar of ouder	38,3%	36,8%	26,4%	29,2%	29,8%
starter/doorstromer					
starter	15,2%	14,6%	13,0%	13,3%	10,7%
doorstromer	15,5%	13,9%	11,2%	10,9%	10,6%
indeling in doelgroepen					
HT-doelgroep <23, 1p	14,0%	13,6%	14,6%	15,3%	11,2%
HT-doelgroep <23, 2p	11,9%	11,0%	9,7%	7,2%	8,7%
minima, 23-54, 1p	16,3%	16,7%	14,6%	13,5%	10,5%
minima, 23-54, 2p	15,4%	13,5%	12,4%	12,5%	9,9%
minima, 3+4p	11,8%	12,5%	13,2%	12,5%	10,7%
minima, 5+p	13,5%	17,3%	14,0%	15,1%	12,6%
ov HT, 23-54, 1p	14,4%	10,5%	5,8%	6,6%	7,0%
ov HT, 23-54, 2p	14,4%	10,8%	5,4%	6,1%	6,7%
ov HT, 3+4p	10,4%	8,1%	6,5%	5,8%	5,7%
ov HT, 5+p	7,8%	5,1%	4,9%	6,0%	4,8%
totaal	15,3%	14,3%	12,3%	12,2%	10,7%

Figuur 64 Ontwikkeling wachttijd geslaagden HT-doelgroep naar kenmerken, 2014 - 2018

doelgroep HT	2014	2015	2016	2017	2018
HT-doelgroep	30	33	41	47	52
doelgroepindeling HT					
minima	31	33	41	44	49
ov. HT-doelgroep	30	32	44	53	59
doelgroepindeling HT					
minima, 1 persoon	30	32	41	44	46
minima, 2+	31	35	39	45	53
ov HT-doelgroep, 1p	27	33	46	53	59
ov HT-doelgroep, 2+	32	31	40	52	57
huishoudenomvang					
1 persoon	30	32	42	46	50
2 personen	30	34	39	48	52
3 personen	29	28	32	40	56
4 personen	38	47	50	59	65
5 personen	50	35	72	56	69
6 en meer personen	46	54	84	66	.
leeftijd					
t/m 22 jaar	31	34	41	39	43
23-26 jaar	42	50	56	63	67
27-34 jaar	35	41	53	63	73
35-44 jaar	27	27	38	46	57
45-54 jaar	23	22	38	44	56
55-64 jaar	13	16	19	22	27
65-74 jaar	17	17	19	19	23
75 jaar of ouder	15	13	15	18	18
starter/doorstromer					
starter	41	46	52	59	65
doorstromer	17	19	25	26	30
indeling in doelgroepen					
HT-doelgroep <23, 1p	31	32	41	39	42
HT-doelgroep <23, 2p	34	41	46	42	47
minima, 23-54, 1p	36	42	54	62	69
minima, 23-54, 2p	32	37	45	50	63
minima, 3+4p	31	33	38	43	56
minima, 5+p	45	43	64	54	68
ov HT, 23-54, 1p	32	38	59	64	70
ov HT, 23-54, 2p	30	32	43	60	62
ov HT, 3+4p	30	28	39	47	61
ov HT, 5+p	50	44	78	81	70
totaal	30	33	41	47	52



6

Doorstroming

De laatste tijd is er steeds meer aandacht voor doorstroming op de woningmarkt. Ook in Haaglanden staat doorstroming hoog op de agenda. Om doorstroming te bevorderen wordt bij de woonruimteverdeling bij huishoudens die doorstromen vanuit een andere woning de inschrijfduur verhoogd met woonduur. Huishoudens die doorstromen laten een lege woning achter voor een volgend huishouden, waardoor uiteindelijk meer woningzoekenden aan een passende woning geholpen kunnen worden. In dit hoofdstuk gaan we nader in op doorstroming.

6.1

Inleiding

Doorstroming staat in de aandacht. Het idee achter het bevorderen van doorstroming is dat zoveel mogelijk huishoudens aan een geschikte woning geholpen kunnen worden. Dat kan bijvoorbeeld door huishoudens van wie de woonsituatie minder geschikt geacht wordt, te stimuleren om door te stromen, bijvoorbeeld senioren in een grote woning. Daarmee komen grote woningen vrij voor grotere huishoudens. Een andere invalshoek is het bevorderen van de lengte van de verhuisketen. Als een woning wordt toegewezen aan een huishouden dat zelf ook weer een woning achterlaat, dan kunnen meer huishoudens geholpen worden. Als een woning direct wordt toegewezen aan een startend huishouden, dan stopt de verhuisketen. Bij toewijzing aan een doorstromer kunnen dus meer huishoudens worden geholpen. En dit gaat – in ieder geval in theorie – niet ten koste van starters. Zij komen immers altijd in de laatste stap van de verhuisketen aan de beurt. Dus bij het toevoegen van 100 nieuwbouwwoningen worden uiteindelijk – aan het eind van de verhuisketen – 100 startende huishoudens geholpen, ook als alle 100 nieuwbouwwoningen aan doorstromers toegewezen worden. Het ‘theoretische’ aan deze redenering is gelegen in het feit dat er ook sprake kan zijn van ‘weglekken’ van aanbod. Als ergens in de verhuisketen een vrijkomende woning wordt gesloopt, verkocht of ingrijpend gerenoveerd, dan komt (voorlopig) geen starter aan bod. Maar in het algemeen wordt aan het einde van elke verhuisketen een starter geholpen en bepaalt de lengte van de verhuisketen hoeveel huishoudens in totaal geholpen worden. Het ligt dan ook voor de hand om aandacht aan de doorstroming en de (lengte van de) verhuisketen te besteden.

In paragraaf 6.2 kijken we naar de lengte van de verhuisketens. Vervolgens beschrijven we in paragraaf 6.3 de uitkomsten van de effectanalyse die in het najaar van 2018 is uitgevoerd. Doel van de analyse was om te bezien in hoeverre het meetellen van woonduur bij doorstromers bijdraagt aan het bevorderen van de doorstroming. In paragraaf 6.4 kijken we naar het effect van de nieuwbouw op de doorstroming: hoeveel extra verhuizingen kunnen we verwachten door woningen toe te voegen aan de voorraad.

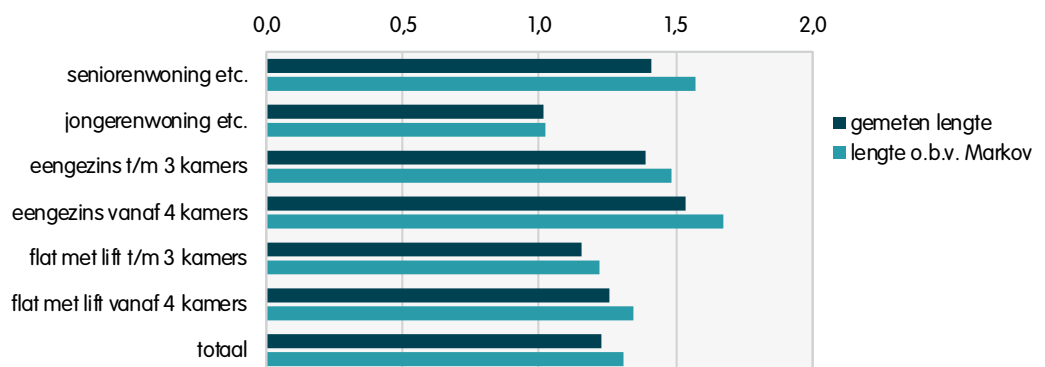
6.2 De lengte van verhuisketens

Het toewijzen van woningen aan doorstromers levert een extra stap op in de verhuisketen. We hebben op basis van de gegevens uit Woonnet Haaglanden berekend hoe lang de verhuisketens zijn. Daarbij hebben we ons beperkt tot de corporatiesector: hoeveel extra corporatieaanbod ontstaat er. Dat hebben we op 2 manieren gedaan. De eerste methode bestaat er uit om bij elke verhuizing de volgende stap in de verhuisketen te koppelen. Aan het herkomstadres van een doorstromer hebben we gekoppeld of er een starter of een doorstromer gevestigd is, totdat bij alle ketens uiteindelijk een starter gevestigd is. De tweede manier is door gebruik te maken van de 'Markov-ketens' de lengte van de verhuisketens te berekenen, op basis van de overgangskansen.

In figuur 65 zijn, per woningtype, beide uitkomsten naast elkaar weergegeven. Uit de analyse komt naar voren dat bij jongerenwoningen de ketenlengte maar iets boven de 1 uitkomst: vrijwel alle jongerenwoningen worden aan starters toegewezen. In de figuur is ook te zien dat seniorenwoningen en grote eengezinswoningen de langste ketens opleveren. Ze leveren gemiddeld ongeveer een halve corporatiewoning extra op in het vervolg van de verhuisketen.

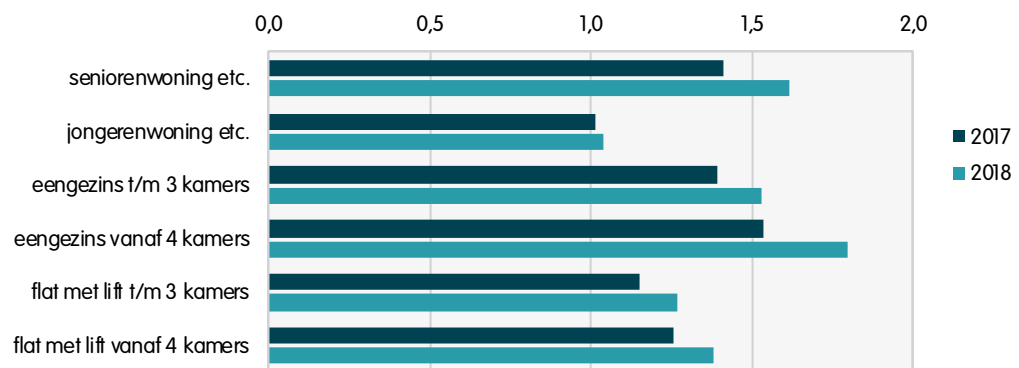
Wat in de figuur ook duidelijk wordt, is dat de theoretische verhuisketens iets langer zijn dan de daadwerkelijk gemeten ketens (ongeveer 10% langer). Dit wordt waarschijnlijk veroorzaakt doordat niet alle woningen (direct) weer in het verhuurproces terechtkomen. Een klein deel van de woningen wordt verkocht, een ander deel wordt gerenoveerd en is om die reden niet (aansluitend) terug te vinden als nieuw aanbod.

Figuur 65 Lengte van de verhuisketen (vrijkomend corporatieaanbod) naar woningtype, gemeten en op basis van Markov-keten



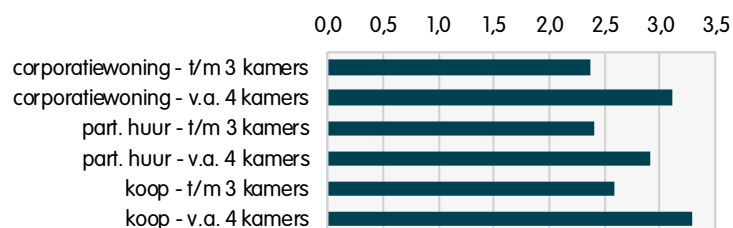
Doordat er in 2018 meer toewijzingen naar doorstromers zijn gegaan, is de ketenlengte in 2018 bij alle woningcategorieën iets langer dan in 2017.

Figuur 66 Lengte van de verhuisketen (vrijkomend corporatieaanbod) naar woningtype, 2017 en 2018



Op basis van het Woononderzoek Nederland (2015) is inzichtelijk te maken hoe lang de verhuisketens in Haaglanden zijn bij corporatiewoningen, particuliere huurwoningen en koopwoningen. Daarbij is ook onderscheid gemaakt naar het aantal kamers. Bij alle eigendomssituaties is de verhuisketen bij de grotere woningen langer. Daarnaast is te zien dat koopwoningen de langste verhuisketens opleveren, gevolgd door corporatiewoningen. Bij kleine corporatiewoningen en kleine particuliere huurwoningen is de verhuisketen met 2,4 het kortst, bij grote koopwoningen met 3,3 het langst. Daar levert elke vrijgekomen woning nog 2,3 extra vrijkomende woningen op in het vervolg van de verhuisketen. Bij het bepalen van de lengte van de verhuisketen via de Markov-keten wordt rekening gehouden met de vorige woonsituatie. Als vrijkomende corporatiewoningen vaak worden gehuurd door huishoudens die afkomstig zijn uit een grote koopwoning, dan heeft dat uiteraard gevolgen voor de lengte van de verhuisketen. Uit de Markov-keten op basis van het Woononderzoek Nederland is af te leiden dat 100 particuliere huur- of koopwoningen in het vervolg van de verhuisketen in Haaglanden gemiddeld ruim 60 vrijkomende corporatiewoningen opleveren.

Figuur 67 Lengte van de verhuisketen naar eigendom en aantal kamers, regio Haaglanden, Woononderzoek Nederland 2015, bewerking Explica



6.3 Effectanalyse volgordebepaling

In de regio Haaglanden hebben gemeenten en corporaties afspraken gemaakt over onder andere het bevorderen van doorstroming. Om de doorstroming te bevorderen, wordt bij de woningtoewijzing onderscheid gemaakt tussen starters en doorstromers. Voor starters die zich inschrijven bij Woonnet Haaglanden is de inschrijfdatum de start van de woon-/inschrijfduur. Voor doorstromers geldt dat ze bij inschrijving als woningzoekende maximaal vijf jaar woonduur als inschrijfduur mee krijgen. De woonduur die meegeteld wordt, is afhankelijk van de tijd dat de ingeschreven woningzoekende op het huidige adres woont. Dit zorgt ervoor dat doorstromers een hogere positie krijgen op de kandidatenlijst ten opzichte van starters.

In het kader van de evaluatie van de huisvestingsverordeningen is een effectanalyse³ uitgevoerd naar de effectiviteit van het meetellen van woonduur op de doorstroming. Uit deze analyse blijkt dat het 'bevoordelen' van doorstromers wel degelijk een positief effect heeft op de doorstroming.

Momenteel wordt bij doorstromers maximaal 5 jaar woonduur opgeteld bij de inschrijfduur. Dat betekent dat een doorstromer die minimaal 5 jaar op het huidige adres woont en zich inschrijft bij Woonnet Haaglanden, begint met een woon-/inschrijfduur van 60 maanden. In de effectanalyse zijn verschillende varianten van voorrangsbepaling onderzocht. In elk scenario is onderzocht hoeveel starters en hoeveel doorstromers bij verschillende rangordebepalingen bovenaan komen te staan in de rangorde. In het nul-scenario is de rangorde bepaald op basis van de huidige regels.

In dit hoofdstuk bekijken we welke woningen er worden achterlaten en welk aanbod er daardoor beschikbaar komt. In eerste instantie kijken we daarbij naar het vrijkomend corporatiebezit en het overige woningbezit in of buiten de regio Haaglanden. Als er een corporatiewoning vrijkomt, betekent dit dat er een extra huishouden kan instromen in de corporatiehuursector. Het vrijmaken van meer corporatiewoningen kan ook effect hebben op het ketenaanbod in de corporatiesector. Dit hangt veelal af van het woningaanbod dat beschikbaar komt. Een grotere woning levert vaker een langere verhuisketen op, zo zagen we ook in paragraaf 6.2.

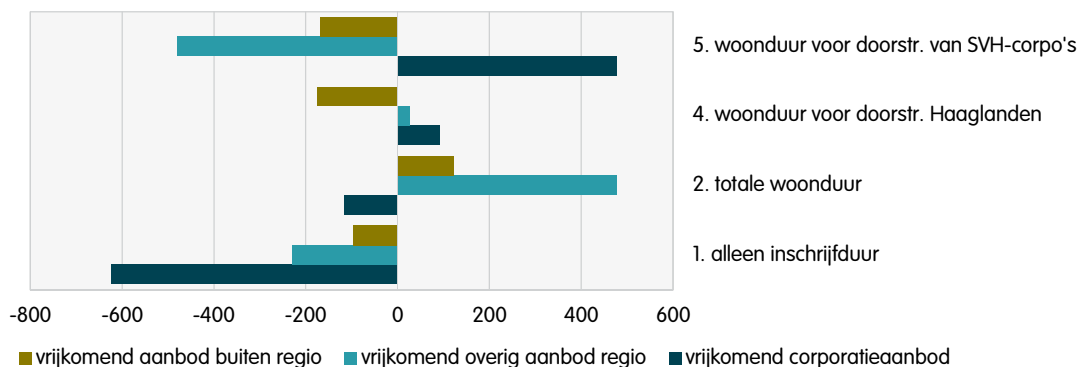
Uit de analyse blijkt duidelijk het effect van het meetellen van woonduur bij doorstromers. Als alleen de inschrijfduur wordt meegeteld (figuur 68, scenario 1), dan betekent dit een afname van het totale aantal vrijkomende woningen, zowel binnen als buiten de regio Haaglanden. Hoe meer woonduur er wordt meegeteld, des te meer doorstromers er op de eerste plaats in de rangorde komen. In het scenario waarbij de totale woonduur wordt meegeteld (figuur 68, scenario 2) komen de meeste woningen beschikbaar. De extra woningen zijn vooral koopwoningen en particuliere huurwoningen in de regio. Ook profiteren er meer doorstromers van buiten de regio. Opvallend is dat er in dit scenario, waarbij de doorstromers maximaal bevoordeeld worden, minder corporatiewoningen door doorstroming beschikbaar komen dan in de huidige situatie. Dit komt omdat er dan meer doorstromers uit niet-corporatiewoningen slagen.

De scenario's waarbij de woonduur alleen meetelt voor doorstromers vanuit de regio of zelfs alleen vanuit corporatiebezit in de regio Haaglanden, leveren meer beschikbaar corporatieaanbod op. Het scenario waarbij woonduur alleen meetelt voor doorstromers vanuit een corporatiewoning in de regio Haaglanden zorgt voor minder overig aanbod in de regio. Dit scenario levert meer corporatiewoningen

³ Effectanalyse doorstroming regio Haaglanden, Explica, oktober 2018.

op, maar verkleint de kansen om vanuit een koopwoning of particuliere huurwoning door te stromen naar de corporatiesector. En bevordert daarmee in mindere mate de doorstroming op de regionale woningmarkt.

Figuur 68 Extra vrijkomend woningaanbod per scenario t.o.v. het nulscenario

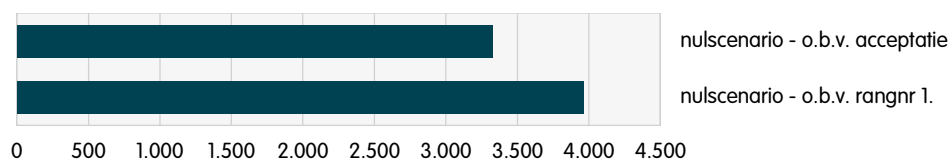


- * scenario 1: bij doorstromers telt alleen de inschrijfduur, evenals bij starters
- * scenario 2: bij doorstromers wordt de totale woonduur opgeteld bij de inschrijfduur; bij starters telt alleen de inschrijfduur
- * scenario 4: bij doorstromers uit de regio Haaglanden wordt (maximaal 5 jaar) woonduur opgeteld bij de inschrijfduur, bij andere doorstromers en bij starters telt de inschrijfduur
- * scenario 5: bij doorstromers vanuit een corporatiewoning in de regio Haaglanden wordt (maximaal 5 jaar) woonduur opgeteld bij de inschrijfduur, bij andere doorstromers en bij starters telt de inschrijfduur

Effect van weigeringen

In de effectanalyse is gebruik gemaakt van de reacties op advertenties in 2017. Om de scenario's met elkaar te kunnen vergelijken, is steeds gekeken naar de kenmerken van de ingeschreven woningzoekende die – gegeven het scenario – op de eerste plek in de rangorde eindigt. Maar in de praktijk blijkt bij veel advertenties de nummer 1 in de rangorde uiteindelijk niet degene te zijn die de woning accepteert. In de analyse is daarom ook het effect onderzocht van de weigeringen op het aantal doorstromers dat slaagt. In het nul-scenario, dus bij de huidige regels, komt bij 64% van de advertenties (3.959 van de 6.233 advertenties) een doorstromer op de eerste plaats van de rangorde terecht. Uiteindelijk zijn bij deze 6.233 advertenties 3.327 doorstromers geslaagd, 16% minder doorstromers dan op basis van de voorrangsregels verwacht zou kunnen worden. In de scenario's is geen rekening gehouden met eventuele weigeringen. Enerzijds omdat we niet weten wie de woning zou accepteren en anderzijds om de analyse vergelijkbaar te maken met de analyse die in 2010 is uitgevoerd en die geleid heeft tot de huidige volgordebepaling.

Figuur 69 Geslaagde doorstromers die op de eerste plaats eindigen o.b.v. rangorde en bij acceptatie



De conclusie van de analyse van het effect van weigerings is in ieder geval dat een deel van het effect van de volgordebepaling weg lekt, doordat uiteindelijk een starter de woning accepteert.

6.4 Het effect van doorstroming bij nieuwbouw

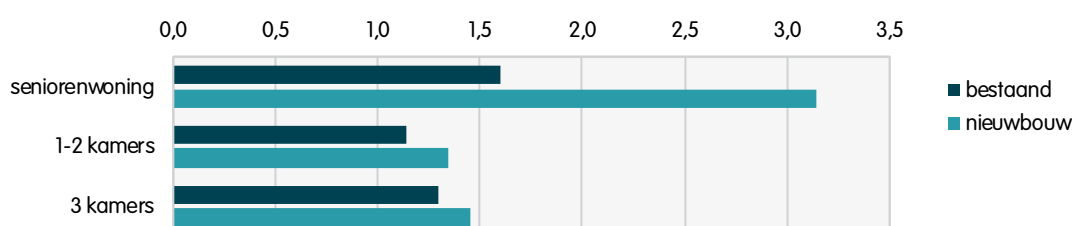
Nieuwbouw kan een belangrijke rol vervullen in het op gang brengen van doorstroming. Elke nieuwbouwwoning is namelijk het begin van een verhuisketen (primair aanbod). Als een woning wordt verhuurd aan een starter, dan betekent dat het einde van een verhuisketen. Bij verhuring aan een doorstromer loopt de keten door. De doorstromer maakt immers een woning vrij, die weer beschikbaar komt voor een ander huishouden. De lengte van de verhuisketens verschilt per woningtype. Grotere woningen worden vaker verhuurd aan doorstromers en hebben in het algemeen een langere verhuisketen. Bij 1-kamerwoningen wordt minder dan 10% verhuurd aan doorstromers, bij woningen met 5 of meer kamers is dat 2 op de 3 woningen, of meer. De samenstelling van de nieuwbouw is dan ook van grote invloed op de doorstroming die de nieuwbouw oplevert.

In 2018 zijn 400 nieuwbouwwoningen verhuurd. Hiervan zijn er 325 een 3-kamerwoningen en 68 een 2-kamerwoning. Het gaat vooral om flatwoningen en daarnaast om 40 specifieke seniorenwoningen. De helft van de woningen heeft een huur tot de hoge aftoppingsgrens, de andere helft heeft een huur tot de vrijesectorgrens (188 woningen), of er boven (24 woningen). Als we naar de labeling op leeftijd kijken, dan zien we dat er 56 woningen specifiek voor jongeren zijn gelabeld en 40 woningen voor 55-plussers (de seniorenwoningen). Bij de toewijzing is in 62 gevallen gebruik gemaakt van lokaal maatwerk: voorrang voor starters, voorrang binnen de eigen wijk/kern en doorstroming uit een corporatiewoning. Hieruit blijkt al de diversiteit van de nieuwbouw: enerzijds ingezet om de doorstroming te bevorderen, anderzijds juist bedoeld om starters te helpen aan geschikt aanbod.

In de jaren 2014-2018 is gemiddeld zo'n 10% van de nieuwbouw toegewezen via lokaal maatwerk. Dat ligt in 2018 met 15% iets hoger dan gemiddeld. Toewijzingen aan urgentie komt niet veel voor. Een uitzondering is 2017, toen de nieuwbouw voor bijna de helft is ingezet voor statushouders.

Als we de ketenlengte in 2018 bekijken (figuur 70), dan zien we dat de ketens langer zijn bij nieuwbouw dan bij de bestaande bouw. Dat wordt veroorzaakt door de toewijzingsregels voor deze woningen, waardoor meer doorstromers (uit een corporatiewoning) zijn toegewezen dan gemiddeld. Bij de seniorenwoningen is het effect het grootst. Bij de bestaande bouw laten veel senioren die verhuizen naar een seniorenwoning, geen corporatiewoning achter.

Figuur 70 Verhuisketenlengte (corporatieaanbod) nieuwbouw en bestaande bouw, 2018



A

Extra tabellen

A1	Indicatoren 2014 – 2018	77
A2	Kenmerken verhuurde woningen, regio Haaglanden (in aantallen), 2014 - 2018	78
A3	Kenmerken van geslaagde woningzoekenden, 2014 - 2018	70
A4	Profiel geslaagde woningzoekenden Haaglanden naar voorrang, 2018	80
A5	Profiel geslaagde woningzoekenden Haaglanden naar voorrang, 2018	81
A6	Profiel reagerende woningzoekenden, 2018	81
A7	Profiel reagerende woningzoekenden, 2014 - 2018	82
A8	Weigeringen door corporatie en door kandidaat, 2018	83
A9	Weigeringen door woningzoekenden naar reden, 2018	83

Tabel A1 Indicatoren 2014 – 2018

indicator	2014	2015	2016	2017	2018
ingeschreven woningzoekenden (einde periode)	118.722	122.663	126.547	130.227	137.509
reagerende woningzoekenden (goede reactie)	68.735	66.804	69.711	73.091	73.046
geslaagde woningzoekenden	10.998	10.439	9.320	9.563	8.374
advertenties*	9.524	8.656	7.916	7.158	6.257
reacties*	1.222.472	1.506.460	1.629.132	1.789.069	1.596.685
weigeringen*	88.675	77.527	72.952	61.378	48.225
nieuwbouwverhuringen	791	355	207	421	400
slaagkans	14,8%	14,5%	12,6%	12,4%	10,9%
wachtduur (mediane inschrijfduur in maanden)	30	33	40	45	54
zoekduur vanaf de eerste reactie (mediaan in maanden)	-	20	24	26	30

Tabel A2 Kenmerken verhuurde woningen, regio Haaglanden (in aantallen), 2014 – 2018

huurindeling	2014	2015	2016	2017	2018
onder kwaliteitskortingsgrens	1.872	1.679	1.915	2.287	1.834
onder lage aftoppingsgrens	4.843	4.724	4.647	4.678	4.309
onder hoge aftoppingsgrens	1.129	1.345	1.147	1.128	970
onder vrijesectorgrens	2.526	2.269	1.344	1.290	1.088
boven vrijesectorgrens	628	422	267	180	173
oppervlakte					
tot 50 m2	4.373	4.044	3.857	4.033	3.464
50-65 m2	3.912	3.838	3.530	3.686	3.130
65-80 m2	1.981	1.967	1.439	1.405	1.437
vanaf 80 m2	732	590	494	439	343
aantal kamers					
1-2 kamers	4.022	3.676	3.646	3.688	3.195
3 kamers	4.054	4.014	3.344	3.686	3.226
4 kamers	2.274	2.134	1.873	1.790	1.636
5 kamers of meer	648	615	457	399	317
woningtype					
flat met lift	2.715	2.592	2.315	2.393	2.338
portiekwoning	3.146	3.152	2.584	2.864	2.292
eengezinswoning	1.095	906	828	775	738
seniorenwoning	978	1.035	889	774	720
benedenwoning	631	665	565	618	562
maisonnette	513	493	436	373	403
HAT-woning	568	579	470	414	353
flat zonder lift	251	244	278	305	284
onzelfstandige woning	271	197	281	407	225
studentenwoning	310	161	297	350	161
bovenwoning	304	265	200	165	156
aanleunwoning	99	74	81	53	56
zorgwoning	33	16	26	22	41
MVA-woning	32	19	23	16	15
hofjeswoning	20	22	22	20	13
complexwoning	17	14	18	11	11
rolstoelwoning	15	5	7	3	6
nieuwbouw					
bestaande bouw	10.207	10.084	9.113	9.142	7.974
nieuwbouw	791	355	207	421	400
totaal	10.998	10.439	9.320	9.563	8.374

Noot: inclusief verhuringen via rechtspersonen; de gehanteerde aftoppingsgrens is afhankelijk van het aantal personen in het huishouden

Tabel A3 Kenmerken van geslaagde woningzoekenden, 2014 – 2018

doelgroepindeling huurtoeslag	2014	2015	2016	2017	2018
minima, 1 persoon	3.609	3.846	3.623	3.725	3.058
minima, 2+ personen	2.058	2.037	2.097	2.226	1.930
<i>subtotaal minima</i>	<i>5.667</i>	<i>5.883</i>	<i>5.720</i>	<i>5.951</i>	<i>4.988</i>
ov. HT-doelgroep, 1 persoon	1.431	1.068	752	832	781
ov. HT-doelgroep, 2+ personen	1.191	940	663	661	644
<i>subtotaal HT-doelgroep</i>	<i>8.289</i>	<i>7.891</i>	<i>7.135</i>	<i>7.444</i>	<i>6.413</i>
middeninkomens	1.914	1.897	1.723	1.615	1.454
hogere inkomens	621	374	294	264	248
onbekend/rechtspersoon	174	277	168	240	259
doelgroep EU					
EU-doelgroep	9.933	9.480	8.611	8.902	7.724
EU tot EU+	231	231	220	207	186
hoger inkomen	660	451	321	214	205
onbekend/rechtspersoon	174	277	168	240	259
huishoudenomvang					
1 persoon	6.371	5.992	5.290	5.445	4.643
2 personen	2.510	2.188	1.772	1.872	1.763
3 personen	1.186	1.151	1.193	1.098	936
4 personen	465	543	575	556	475
5 personen	205	198	221	238	207
6 en meer personen	87	90	101	114	91
onbekend/rechtspersoon	174	277	168	240	259
leeftijd					
t/m 22 jaar	1.352	1.201	1.262	1.270	985
23-26 jaar	1.921	1.807	1.574	1.554	1.214
27-34 jaar	2.120	2.129	1.825	1.909	1.652
35-44 jaar	1.720	1.585	1.456	1.433	1.239
45-54 jaar	1.466	1.330	1.161	1.179	987
55-64 jaar	1.080	996	919	1.013	963
65-74 jaar	664	646	565	557	638
75 jaar of ouder	501	468	390	408	437
onbekend/rechtspersoon	174	277	168	240	259
categorie					
starter	5.126	5.115	4.980	5.242	4.162
doorstromer	5.698	5.047	4.172	4.081	3.953
rechtspersoon	174	277	168	240	259
voorrang					
regulier	8.564	7.231	5.886	6.214	5.399
voorrang	1.854	2.574	2.906	2.756	2.447
lokaal maatwerk	580	634	528	593	528
totaal	10.998	10.439	9.320	9.563	8.374

- vanaf 2015 vallen alle toewijzingen aan statushouders onder urgentie; in deze tabel zijn bij de cijfers van voorgaande jaren de statushouders opgeteld bij urgentie.

Tabel A4 Profiel geslaagde woningzoekenden Haaglanden naar voorrang, 2018

	regulier	voorrang	lokaal maatwerk	totaal
doelgroepindeling huurtoeslag				
minima, 1 persoon	2.125	786	147	3.058
minima, 2+ personen	810	1.020	100	1.930
<i>subtotaal minima</i>	<i>2.935</i>	<i>1.806</i>	<i>247</i>	<i>4.988</i>
ov. HT-doelgroep, 1 persoon	590	118	73	781
ov. HT-doelgroep, 2+ personen	406	183	55	644
<i>subtotaal HT-doelgroep</i>	<i>3.931</i>	<i>2.107</i>	<i>375</i>	<i>6.413</i>
middeninkomens	406	183	55	644
hogere inkomens	1.153	162	139	1.454
onbekend/rechtspersoon	206	28	14	248
doelgroep EU				
EU-doelgroep	4.973	2.254	497	7.724
EU tot EU+	153	20	13	186
hoger inkomen	164	23	18	205
onbekend/rechtspersoon	109	150	0	259
starter/doorstromer				
starter	2.701	1.265	196	4.162
doorstromer	2.589	1.032	332	3.953
rechtspersoon	109	150	0	259
huishoudenomvang				
1 persoon	3.363	990	290	4.643
2 personen	1.073	553	137	1.763
3 personen	518	367	51	936
4 personen	244	213	18	475
5 personen	83	105	19	207
6 en meer personen	9	69	13	91
rechtspersoon	109	150	0	259
leeftijd				
1/m 22 jaar	721	210	54	985
23-26 jaar	823	261	130	1.214
27-34 jaar	1.053	502	97	1.652
35-44 jaar	646	536	57	1.239
45-54 jaar	575	370	42	987
55-64 jaar	714	203	46	963
65-74 jaar	479	108	51	638
75 jaar of ouder	279	107	51	437
rechtspersoon	109	150	0	259
totaal	5.399	2.447	528	8.374

Noot: onder de overige voorrangsvormen vallen de toewijzingen via lokale beleidsruimte, via loting, leefstijlexperiment, direct te huur, plus alle niet-reguliere toewijzingen (inclusief overige bemiddeling).

Tabel A5 Profiel geslaagde woningzoekenden Haaglanden naar voorrang, 2018

	regulier	voorrang	lokaal maatwerk	totaal
alleen	3.362	989	290	4.641
paar zonder kinderen	710	151	102	963
eenoudergezin, 1-2 kinderen	644	669	62	1.375
eenoudergezin, 3+ kinderen	76	124	14	214
tweeoudergezin, 1-2 kinderen	397	226	35	658
tweeoudergezin, 3+ kinderen	79	131	24	234
overig	22	7	1	30
rechtspersoon	109	150	0	259
totaal	5.399	2.447	528	8.374

Tabel A6 Profiel reagerende woningzoekenden, 2018

doelgroepindeling huurtoeslag	starters	doorstromers	totaal
minima, 1 persoon	16.981	6.839	23.819
minima, 2+ personen	6.619	10.878	17.497
<i>subtotaal minima</i>	<i>23.599</i>	<i>17.717</i>	<i>41.316</i>
ov. HT-doelgroep, 1 persoon	5.510	3.074	8.584
ov. HT-doelgroep, 2+ personen	3.081	5.875	8.957
<i>subtotaal HT-doelgroep</i>	<i>32.191</i>	<i>26.666</i>	<i>58.857</i>
middeninkomens	4.858	7.224	12.082
hogere inkomens	651	1.097	1.748
onbekend/rechtspersoon	359	0	359
doelgroep EU			
EU-doelgroep	36.871	32.798	69.668
EU tot EU+	483	1.187	1.669
hoger inkomen	347	1.003	1.349
onbekend/rechtspersoon	359	0	359
totaal	46.650	43.936	73.046

Tabel A7
Profiel reagerende woningzoekenden voor aanbod in Haaglanden 2014 – 2018

doelgroepindeling huurtoeslag	2014	2015	2016	2017	2018
minima, 1 persoon	19.959	20.909	21.530	22.861	23.819
minima, 2+ personen	14.653	14.757	15.737	17.183	17.497
<i>subtotaal minima</i>	<i>34.612</i>	<i>35.666</i>	<i>37.267</i>	<i>40.044</i>	<i>41.316</i>
ov. HT-doelgroep, 1 persoon	8.667	8.528	9.303	9.882	8.584
ov. HT-doelgroep, 2+ personen	9.576	9.432	9.960	9.739	8.957
<i>subtotaal HT-doelgroep</i>	<i>52.855</i>	<i>53.626</i>	<i>56.531</i>	<i>59.665</i>	<i>58.857</i>
middeninkomens	12.864	11.611	11.497	11.599	12.082
hogere inkomens	2.164	1.533	1.403	1.505	1.748
onbekend/rechtspersoon	852	35	280	322	359
doelgroep EU					
EU-doelgroep	63.816	63.634	66.491	69.906	69.668
EU tot EU+	1.547	1.235	1.325	1.449	1.669
hoger inkomen	2.529	1.900	1.633	1.415	1.349
onbekend/rechtspersoon	852	35	280	322	359
huishoudenomvang					
1 persoon	36.155	35.669	36.637	38.418	38.669
2 personen	15.538	14.693	14.695	15.674	15.735
3 personen	9.384	9.148	9.957	10.088	9.830
4 personen	4.911	4.792	5.352	5.548	5.481
5 personen	1.976	1.831	2.148	2.329	2.296
6 en meer personen	761	672	686	741	676
leeftijd					
t/m 22 jaar	10.027	8.994	8.940	8.982	9.165
23-26 jaar	12.771	12.423	12.647	12.958	12.597
27-34 jaar	16.628	16.431	17.225	18.246	18.256
35-44 jaar	12.389	11.895	12.655	13.232	13.279
45-54 jaar	8.877	8.897	9.328	9.900	9.596
55-64 jaar	4.545	4.685	5.145	5.599	5.849
65-74 jaar	2.335	2.355	2.545	2.830	2.979
75 jaar of ouder	1.150	1.124	1.214	1.264	1.321
herkomst					
Delft	5.370	5.104	5.236	5.647	5.481
Den Haag	38.054	36.955	38.697	39.717	39.438
Leidschendam-Voorburg	2.793	2.679	2.729	2.894	2.863
Midden-Delfland	339	327	307	391	411
Pijnacker-Nootdorp	1.371	1.317	1.262	1.402	1.381
Rijswijk	2.314	2.241	2.406	2.589	2.651
Wassenaar	589	549	516	569	561
Westland	2.547	2.455	2.413	2.698	2.742
Zoetermeer	7.175	7.041	7.339	7.425	7.087
buiten Haaglanden	8.182	8.136	8.805	9.759	10.431
totaal	68.735	66.804	69.711	73.091	73.046

Noot: op basis van kansrijke reacties

Tabel A8 Weigeringen door corporatie en door kandidaat, 2018

weigeringen	aantal	%
weigeringen kandidaten	30.587	63%
weigeringen corporatie	4.385	9%
geen (tijdige) reactie	13.253	27%
weigeringen totaal	48.225	100%

Noot: exclusief weigeringen op nieuwbouwadvertenties

Tabel A9 Weigeringen door woningzoekenden naar reden, 2018

reden weigering	starter	doorstromer	totaal
woning	3.074	7.688	10.762
buurt	773	1.712	2.485
persoonlijk/overig	6.330	11.010	17.340
totaal	10.177	20.410	30.587

reden weigering	starter	doorstromer	totaal
woning	30%	38%	35%
buurt	8%	8%	8%
persoonlijk/overig	62%	54%	57%
totaal	100%	100%	100%

Noot: exclusief weigeringen op nieuwbouwadvertenties

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. medehuurders die (met toestemming van de corporatie) huurder worden.

Voor de grenswaarden zie 'Inkomensgrenzen' in deze bijlage.

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

Geslaagde woningzoekenden

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

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
kwaliteitskortingsgrens	€ 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 voorrangregels 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 verhuuring die woningzoekenden hebben ingestuurd, wordt nagegaan hoeveel reagerende woningzoekenden op het verhuurde aanbod hebben gereageerd. Goede reacties zijn reacties die voldoen aan de voorwaarden die gesteld zijn in de advertentie.

Reacties

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

Rechtspersonen

Verhuringen aan rechtspersonen zijn verhuringen aan instellingen als Leger des Heils of Stichting Limor, of voor tijdelijke verhuur vanwege renovatie of sloop.

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 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)

(geslaagde kandidaten / (reagerende woningzoekenden + bemiddelde woningzoekenden zonder reactie) x 100 = reële slaagkans

Sociale verhuringen (85%-afpraak)

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

Starters

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

Urgentie (aan en via)

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

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

Verhuringen

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

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 bijvoorbeeld vrije sector, tijdelijke verhuur, woningruil, campuscontract, studentenwoning en 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. De woonduur wordt hierbij niet meegeteld. 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. De wachtduur wordt berekend over de verhuringen van de 15 'RPA-corporaties'. Verhuringen van Mooiland en Woonzorg Nederland tellen hierdoor niet mee bij de berekening. Ook verhuringen van studentenwoningen, onzelfstandige woningen en verhuringen met een netto huurprijs boven de vrijesectorgrens tellen niet mee bij de berekening.

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.