



explica
analyse > advies

Afsprakenmonitor regio Haaglanden

> Halfjaarmonitor 2019-1 kerngegevens



Halfjaarmonitor 2019-1 kernegegevens

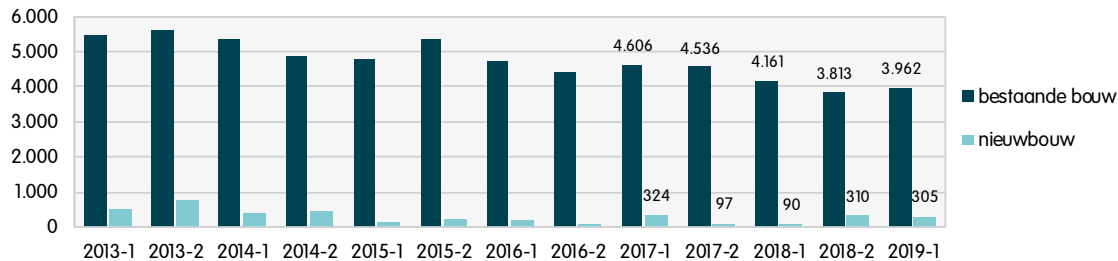
Uitgevoerd in opdracht van
Vereniging Sociale Verhuurders Haaglanden

9 september 2019 > rapport 2019-07

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

Halfjaarmonitor 2019-1 – kerngegevens

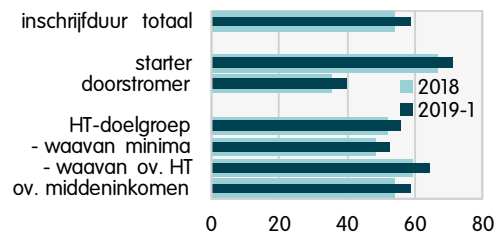
Verhuringen via WBS



Prestatieafspraken 2015-2018

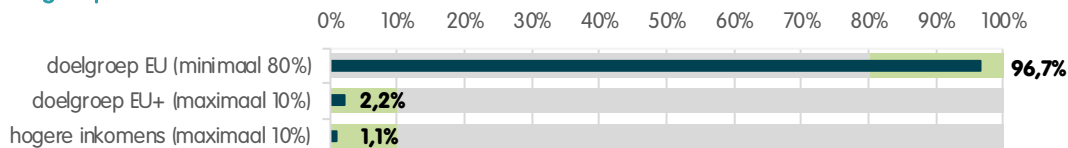
prestatieafspraken	2019-1	2018
toewijzing vrijkomend aanbod - 85%-afpraak	93,0%	92,9%
toewijzing vrijkomend aanbod - 70%-afpraak	82,7%	84,4%
verkopen - maximaal 10.000 in 4 jaar tijd	79	435
wachttijd (mediane inschrijfduur nieuwe huurders)	59 mnd	54 mnd

Wachttijd

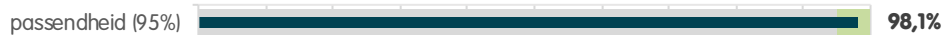


Toewijzingseisen Rijksregelgeving

EU-doelgroep

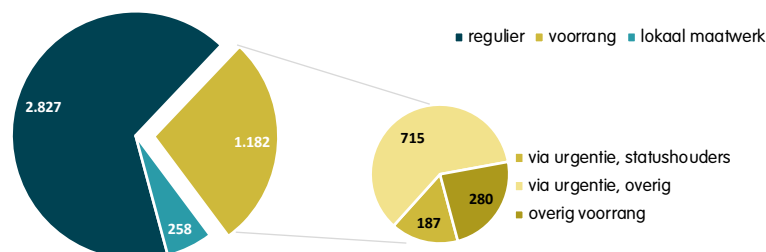


Passend toewijzen



Toewijzing van woonruimte

toewijzingen	2019-1	2019-1 (%)	2018 (%)
regulier	2.827	66,3%	65,0%
voorrang	1.182	27,7%	28,8%
lokaal maatwerk	258	6,0%	6,2%



Halfjaarmonitor 2019-1

Prestatieafspraken 2015-2018 (verlengd)

De gemeenten in de regio Haaglanden en de vereniging Sociale Verhuurders Haaglanden (SVH) hebben prestatieafspraken gemaakt voor de periode 2015-2018. De genoemde partijen zijn in gesprek over nieuwe prestatieafspraken. Er is onderling afgesproken dat, zo lang er nog geen nieuwe prestatieafspraken zijn, de huidige afspraken gelden en worden gemonitord.

Daarnaast leidt ook de Huisvestingsverordening tot een aantal afspraken op de sociale huurmarkt. In de voorliggende rapportage over de eerste helft van 2019 monitoren we de prestatieafspraken en de Huisvestingsverordening. De cijfers zijn gebaseerd op de situatie per 16 juli 2019. Na die datum verwerkte verhuringen met een huuringsdatum in 2019 zijn niet meer meegenomen.

In Woonnet worden ook woningen van Mooiland (en incidenteel van Woonzorg Nederland) aangeboden. Deze woningen maken geen deel uit van de prestatieafspraken. In de eerste helft van 2019 gaat het om 26 verhuringen. Totaal zijn er in de eerste helft van 2019 4.267 woningen verhuurd via WBS. Het gaat daarbij om zelfstandige en onzelfstandige woningen.

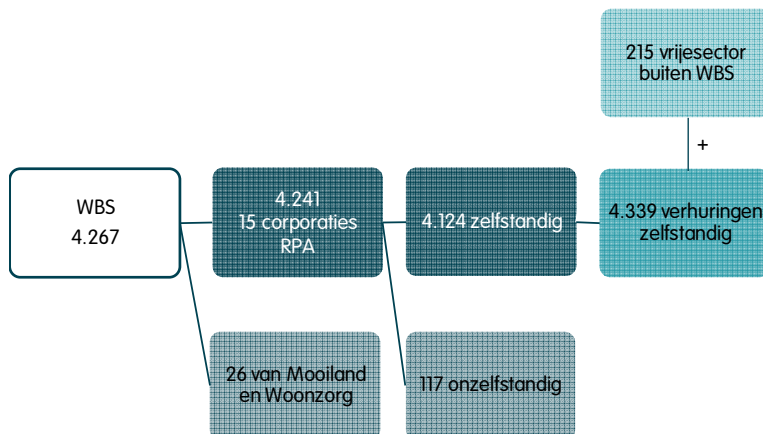
Uit de cijfers blijkt dat de corporaties in de eerste helft van 2019 voldaan hebben aan de prestatieafspraken. Wel is de druk op de sociale huurmarkt verder toegenomen in de eerste helft van 2019. Dit is te zien aan de wachttijd die verder is opgelopen.

Betaalbaarheid van het aanbod

In de eerste helft van 2019 zijn door de 15 corporaties 4.124 zelfstandige woningen verhuurd via WBS en nog eens 215 woningen buiten WBS. Hiermee komt het totaal op 4.339 verhuurde woningen. Van dit aantal zijn er 4.037 verhuurd (93,0%) met een huurprijs onder de vrijesectorgrens. Daarmee is het aandeel vergelijkbaar met 2018 (92,9%). In de eerste helft van 2019 is ruim voldaan aan de 85%-afpraak die in regionaal verband geldt.

Volgens de 70%-afpraak moet van deze 4.037 zelfstandige woningen 70 procent verhuurd worden met een huur onder de hoge aftoppingsgrens. Aan deze 70%-afpraak is eveneens voldaan in de eerste helft van 2019. Van de 4.037 woningen met een huur onder de vrijesectorgrens zijn er 3.339 verhuurd met een huur onder de hoge aftoppingsgrens (82,7%). In 2018 lag dat aandeel op 84,42%.

Schema: verhuringen die meetellen voor de prestatieafspraken, 2019-1



Verkoop sociale huurwoningen

In de eerste helft van 2019 zijn door de corporaties 79 woningen verkocht.

Wachttijden in beeld

In de eerste helft van 2019 is de mediane inschrijfduur (de 'wachttijd') van de geslaagde woningzoekenden 59 maanden. Daarmee is de mediane inschrijfduur 5 maanden langer dan in 2018 (54 maanden). De toename van de wachtduur is te zien in alle leeftijdsklassen. De sterkste toename – zowel procentueel als absoluut – is te zien bij de leeftijdsgroepen vanaf 75 jaar en ouder. De mediane wachttijd van de huurtoeslagdoelgroep is in de eerste helft van 2019 toegenomen van 52 maanden naar 56 maanden. De mediane wachttijd van minima ligt in de eerste helft van 2019 op 53 maanden. Bij de overige HT-doelgroep is de wachttijd langer: 64 maanden. De mediane wachttijd in de eerste helft van 2019 is voor een doorstromer 40 maanden (was 35 in 2018) en voor een starter 71 maanden (was 66 in 2018). Voor beide groepen is de wachttijd duidelijk toegenomen ten opzichte van vorig jaar.

Toewijzing van woonruimte – gemeentelijke huisvestingsverordeningen

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

De corporaties hebben per gemeente ruimte om op jaarbasis 25% van de woningen met een huur tot de vrijesectorgrens te verhuren via lokaal maatwerk. Op regionaal niveau zijn er in de eerste helft van 2019 295 woningen toegewezen via lokaal maatwerk volgens de huisvestingsverordening. Dat komt neer op 7,4% van de relevante toewijzingen. De in 2018 benutte ruimte verschilt wel per gemeente. In de gemeenten Delft en Den Haag is zeer beperkt lokaal maatwerk toegepast, terwijl in de gemeente Midden-Delfland, Pijnacker-Nootdorp en Rijswijk in 2018 een kwart of zelfs meer via lokaal maatwerk is verhuurd.

Van de 4.267 verhuringen via WBS in de eerste helft van 2019 (inclusief onzelfstandige woningen en inclusief de verhuringen van Mooiland en Woonzorg Nederland) zijn er 2.827 (66,3%) regulier verhuurd. Daarnaast zijn er 1.182 verhuringen (27,7%) met voorrang verhuurd en 258 verhuringen (6,0%) via lokaal maatwerk. Bij het lokaal maatwerk volgens de huisvestingsverordeningen tellen in sommige gevallen een aantal reguliere en voorrangsverhuringen mee (bijvoorbeeld doorstroommakelaar en directiebesluit/hardheidsclausule). Vandaar dat het lokaal maatwerk dan iets hoger uit komt (295 in plaats van 258).

Toewijzingen op grond van urgentie

In de eerste helft van 2019 hebben 902 huishoudens op grond van urgentie een woning toegewezen gekregen, waarvan 187 statushouders¹. Het aantal toewijzingen op basis van overige urgentiegronden (waaronder medisch, sociaal, etc.) bedraagt in de eerste helft van 2019 488. Er is een toename te zien in het aantal verhuringen op basis van overige urgentiegronden.

Toewijzingseisen Rijksregelgeving

Woningcorporaties moeten ten minste 90% van de vrijkomende sociale huurwoningen toewijzen aan de EU-plus-doelgroep. Het gaat dan om huishoudens met een inkomen tot €42,346. Ten minste 80% van de vrijkomende sociale huurwoningen moeten toegewezen worden aan huishoudens met een inkomen tot €38.035 (EU-grens). Maximaal 10% mag toegewezen worden aan huishoudens met een inkomen boven de

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

EU-plusgrens en eveneens maximaal 10% aan hogere inkomens. Het aandeel toewijzingen aan huishoudens boven de EU-grens is beperkt. In de eerste helft van 2019 is 96,7% van de woningen tot de vrijesectorgrens verhuurd aan huishoudens die tot de EU-doelgroep kunnen worden gerekend. Dat aandeel is vergelijkbaar met de voorgaande jaren.

Ook moeten woningcorporaties tenminste 95% van de huishoudens met recht op huurtoeslag een woning toewijzen onder de betreffende aftoppingsgrens (passendheidstoets). Dit gebeurt ook zeer strikt, er wordt nauwelijks gebruik gemaakt van de toegestane marges. Van de totale HT-doelgroep is 98% passend toegewezen in het afgelopen half jaar.