

Sociale huursector Haaglanden

› Tabellenboek 2019-1

Rijswijk



Tabellenboek 2019-1

Rijswijk

Uitgevoerd in opdracht van
Vereniging Sociale Verhuurders Haaglanden

9 september 2019 > rapport 2019-10

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

Inhoudsopgave

1	Gemeentelijke vergelijking	7
1.1	Kerncijfers	7
1.2	Verhuurd aanbod naar kenmerken	8
1.3	Verhuurd aanbod naar kenmerken	9
1.4	Verhuurd aanbod naar kenmerken	10
1.5	Mutatiegraad	11
1.6	Geslaagde woningzoekenden naar kenmerken	12
1.7	Geslaagde woningzoekenden starters en doorstromers	12
1.8	Verhuisbewegingen geslaagde woningzoekenden, doorstromers	13
1.9	Verhuisbewegingen geslaagde woningzoekenden, starters	13
1.10	Verhuisbewegingen geslaagde woningzoekenden, urgenten	14
1.11	Instroom een uitstroom	14
1.12	Zoekgedrag	15
1.13	Zoekgedrag, doorstromers	15
1.14	Zoekgedrag, starters	16
1.15	Weigeringen door woningzoekenden	16
1.16	Stopzetting aanbodproces door verhuurder	16
1.17	Gemiddeld aantal weigeringen naar kenmerken geadverteerde woningen	17
1.18	Gemiddeld aantal weigeringen 2016 – eerste helft 2019	18
1.19	Acceptatiegraad naar kenmerken woningzoekenden	19
2	Gemeentelijke tabellen	21
2.1	Kengetallen	21
2.2	Indicatoren verhuurd aanbod	22
2.3	Profiel geslaagde kandidaten	23
2.4	Basis voor verhuring	24
2.5	Verhuurcategorie	24
2.6	Herkomst geslaagde kandidaten	24
2.7	Profiel reagerende woningzoekenden	25
2.8	Profiel reagerende woningzoekenden	26
2.9	Reële slaagkans	26
2.10	Reële slaagkans	27
2.11	Zoekgedrag	28
A	Begrippenlijst	29



1

Gemeentelijke vergelijking

Tabel 1.1 Kerncijfers per gemeente, eerste helft 2019

indicator	Delft	Den Haag	Leidschendam-Voorburg	Midden-Delfland	Pijnacker-Nootdorp	Rijswijk	Wassenaar	Westland	Zoetermeer	Haaglanden
verhuringen	531	2.206	258	44	128	280	65	273	482	4.267
verhuurd herkomst eigen gemeente	249	1.635	84	17	50	99	41	137	360	2.672
verhuurd herkomst andere gemeente	267	524	170	27	74	175	24	134	119	1.514
totaal verhuurd exclusief rechtspersonen	516	2.159	254	44	124	274	65	271	479	4.186
verhuurd herkomst eigen gemeente (%)	48%	76%	33%	39%	40%	36%	63%	51%	75%	64%
verhuurd herkomst andere gemeente (%)	52%	24%	67%	61%	60%	64%	37%	49%	25%	36%
totaal verhuurd exclusief rechtspersonen (%)	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
woningzoekenden (goede reactie)	17.269	39.595	19.300	5.427	8.016	18.708	4.581	14.414	17.827	
woningzoekenden uit eigen gemeente	2.783	25.249	1.462	108	582	1.119	243	1.352	3.935	
woningzoekenden uit andere gemeente	14.486	14.346	17.838	5.319	7.434	17.589	4.338	13.062	13.892	
woningzoekenden met een aanbieding	2.343	6.840	1.301	257	309	1.069	249	1.371	1.102	14.841
woningzoekenden met een aanbieding (%)	14%	17%	7%	5%	4%	6%	5%	10%	6%	
woningzoekenden zonder aanbieding	14.926	32.755	17.999	5.170	7.707	17.639	4.332	13.043	16.725	
woningzoekenden met een weigering	2.097	5.946	1.167	223	201	925	206	1.210	848	
totaal aantal weigeringen (bestaande bouw)	3.424	12.339	1.615	275	201	1.296	221	1.620	1.262	22.253
wachtrij	32,5	17,9	74,8	123,3	62,6	66,8	70,5	52,8	37,0	
wachtrij eigen gemeente	5,2	11,4	5,7	2,5	4,5	4,0	3,7	5,0	8,2	
wachtrij andere gemeente	27,3	6,5	69,1	120,9	58,1	62,8	66,7	47,8	28,8	
weigeringen per advertentie	7,3	8,6	7,3	7,9	3,7	5,7	4,3	7,6	3,5	7,3
weigeringen per kandidaat	1,5	1,8	1,2	1,1	0,7	1,2	0,9	1,2	1,1	1,5
druk op het gemeentelijk aanbod	6,4	4,8	13,8	20,1	24,9	16,5	17,4	9,5	15,2	
kans op een woning	3,1%	5,6%	1,3%	0,8%	1,6%	1,5%	1,4%	1,9%	2,7%	

Tabel 1.2 Verhuurd aanbod naar kenmerken per gemeente, eerste helft 2019

	Delft	Den Haag	Leidschendam- Voorburg	Midden-Delfland	Pijnacker-Nootdorp	Rijswijk	Wassenaar	Westland	Zoetermeer	totaal
huurindeling										
onder kwaliteitskortingsgrens	129	518	37	2	4	28	5	15	111	849
onder lage aftoppingsgrens	264	1.022	175	29	94	203	28	133	238	2.186
onder hoge aftoppingsgrens	41	283	22	10	11	22	17	51	56	513
onder vrije-sectorgrens	85	350	14	3	17	20	11	55	77	632
boven vrije-sectorgrens	12	33	10	0	2	7	4	19	0	87
oppervlakte										
tot 50 m2	264	1.124	73	14	33	57	31	81	175	1.852
50-65 m2	198	750	131	19	70	142	22	108	166	1.606
65-80 m2	57	251	38	9	21	46	10	65	104	601
vanaf 80 m2	12	81	16	2	4	35	2	19	37	208
aantal kamers										
1-2 kamers	239	882	68	17	35	63	21	79	190	1.594
3 kamers	167	949	110	15	75	117	24	106	165	1.728
4 kamers	105	287	64	8	15	76	16	82	101	754
5 kamers of meer	20	88	16	4	3	24	4	6	26	191
totaal	531	2.206	258	44	128	280	65	273	482	4.267

¹ Het gaat om de voor het huishouden relevante grens. De aftoppingsgrens verschilt voor enerzijds 1- en 2-persoonshuishoudens en anderzijds huishoudens met 3 of meer personen.

Tabel 1.3 Verhuurd aanbod naar kenmerken per gemeente, eerste helft 2019

woningtype	Delft	Den Haag	Leidschendam-Voorburg	Midden-Delfland	Pijnacker-Nootdorp	Rijswijk	Wassenaar	Westland	Zoetermeer	totaal
flat met lift	109	770	88	8	94	47	5	91	184	1.396
portiekwoning	95	744	68	0	3	152	1	10	20	1.093
eengezinswoning	33	101	20	12	21	27	26	76	101	417
benedenwoning	48	168	17	5	3	3	1	37	37	319
seniorenwoning	72	43	32	11	2	17	19	15	54	265
maisonnette	40	73	5	1	0	6	0	15	20	160
HAT-woning	66	51	0	0	3	5	0	1	29	155
flat zonder lift	23	40	10	0	0	6	11	15	33	138
onzelfstandige woning	23	88	1	0	0	0	0	5	0	117
bovenwoning	18	43	2	6	1	0	2	6	2	80
studentenwoning	0	66	0	0	0	0	0	0	0	66
aanleunwoning	1	6	14	0	0	1	0	0	0	22
zorgwoning	0	5	0	1	0	16	0	0	0	22
hofjeswoning	0	8	0	0	1	0	0	0	0	9
complexwoning	3	0	0	0	0	0	0	0	0	3
MIVA-woning	0	0	0	0	0	0	0	1	2	3
rolstoelwoning	0	0	1	0	0	0	0	1	0	2
totaal	531	2.206	258	44	128	280	65	273	482	4.267

Tabel 1.4 Verhuurd naar kenmerken per gemeente (%), eerste helft 2019

	Delft	Den Haag	Leidschendam- Voorburg	Midden-Delfland	Pijnacker- Noodorp	Rijswijk	Wassenaar	Westland	Zoetermeer	totaal
huurindeling										
onder kwaliteitskortingsgrens	24%	23%	14%	5%	3%	10%	8%	5%	23%	20%
onder aftoppingsgrens	57%	59%	76%	89%	82%	80%	69%	67%	61%	63%
onder vrije-sectorgrens	16%	16%	5%	7%	13%	7%	17%	20%	16%	15%
boven vrije-sectorgrens	2%	1%	4%	0%	2%	3%	6%	7%	0%	2%
oppervlakte										
tot 50 m2	50%	51%	28%	32%	26%	20%	48%	30%	36%	43%
50-65 m2	37%	34%	51%	43%	55%	51%	34%	40%	34%	38%
65-80 m2	11%	11%	15%	20%	16%	16%	15%	24%	22%	14%
vanaf 80 m2	2%	4%	6%	5%	3%	13%	3%	7%	8%	5%
aantal kamers										
1-2 kamers	45%	40%	26%	39%	27%	23%	32%	29%	39%	37%
3 kamers	31%	43%	43%	34%	59%	42%	37%	39%	34%	40%
4 kamers	20%	13%	25%	18%	12%	27%	25%	30%	21%	18%
5 kamers of meer	4%	4%	6%	9%	2%	9%	6%	2%	5%	4%
woningtype										
flat met lift	21%	35%	34%	18%	73%	17%	8%	33%	38%	33%
portiekwoning	18%	34%	26%	0%	2%	54%	2%	4%	4%	26%
eengezinswoning	6%	5%	8%	27%	16%	10%	40%	28%	21%	10%
benedenwoning	9%	8%	7%	11%	2%	1%	2%	14%	8%	7%
seniorenwoning	14%	2%	12%	25%	2%	6%	29%	5%	11%	6%
maisonnette	8%	3%	2%	2%	0%	2%	0%	5%	4%	4%
HAT-woning	12%	2%	0%	0%	2%	2%	0%	0%	6%	4%
flat zonder lift	4%	2%	4%	0%	0%	2%	17%	5%	7%	3%
onzelfstandige woning	4%	4%	0%	0%	0%	0%	0%	2%	0%	3%
bovenwoning	3%	2%	1%	14%	1%	0%	3%	2%	0%	2%
studentenwoning	0%	3%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	2%
aanleunwoning	0%	0%	5%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	1%
zorgwoning	0%	0%	0%	2%	0%	6%	0%	0%	0%	1%
hofjeswoning	0%	0%	0%	0%	1%	0%	0%	0%	0%	0%
complexwoning	1%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
MIVA-woning	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
rolstoelwoning	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
totaal	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

Tabel 1.5
Mutatiegraad woningen per gemeente in de eerste helft van 2019, verhuringen via WBS als percentage van de voorraad per 1-1-2019

	Delft	Den Haag	Leidschendam-Voorburg	Midden-Delfland	Pijnacker-Nootdorp	Rijswijk	Wassenaar	Westland	Zoetermeer	Haaglanden
huurklassen										
onder kwaliteitskortingsgrens	3,4%	3,8%	3,4%	2,1%	2,4%	2,3%	2,3%	3,6%	5,1%	3,7%
onder lage aftoppingsgrens	2,9%	2,5%	2,9%	3,2%	1,7%	3,8%	2,5%	2,8%	2,7%	2,7%
onder hoge aftoppingsgrens	2,5%	1,9%	2,9%	1,1%	1,2%	2,1%	1,2%	2,1%	1,7%	2,0%
onder vrije-sectorgrens	2,7%	2,6%	1,6%	2,6%	1,1%	1,9%	1,2%	1,7%	1,5%	2,1%
boven vrije-sectorgrens	1,5%	0,8%	1,6%	2,5%	1,4%	2,3%	1,8%	1,6%	0,8%	1,1%
aantal kamers										
1 kamer	5,2%	9,7%	2,9%	2,9%	-	2,0%	-	6,3%	6,5%	8,3%
2 kamers	5,0%	3,3%	4,1%	4,4%	3,8%	4,6%	4,1%	4,4%	4,9%	3,9%
3 kamers	3,1%	2,6%	3,4%	3,1%	2,0%	3,7%	2,9%	2,8%	2,6%	2,8%
4 kamers	1,7%	1,7%	1,8%	1,3%	0,6%	2,4%	1,1%	1,7%	1,4%	1,7%
5 kamers of meer	1,1%	1,0%	1,9%	2,6%	1,7%	2,1%	1,3%	0,8%	1,0%	1,2%
woningtype										
eengezinswoning	1,0%	1,2%	1,4%	1,5%	1,1%	1,8%	1,5%	1,4%	1,5%	1,3%
overig/onbekend	3,2%	2,7%	3,0%	3,7%	1,8%	3,4%	3,0%	3,4%	2,9%	2,9%
oppervlakte										
tot 50 m ²	4,4%	4,0%	3,6%	4,2%	3,5%	4,1%	4,4%	4,7%	5,3%	4,2%
50-65 m ²	2,7%	2,5%	2,9%	2,8%	2,0%	3,4%	1,9%	2,4%	2,9%	2,6%
65-80 m ²	1,3%	1,3%	1,7%	2,0%	0,8%	2,2%	1,3%	1,8%	1,3%	1,4%
vanaf 80 m ²	1,0%	1,0%	2,6%	1,2%	1,4%	2,3%	1,0%	1,4%	1,3%	1,3%
woningtype en oppervlakte										
eengezins, tot 50m2	1,8%	3,5%	0,0%	0,0%	5,6%	0,0%	3,4%	4,2%	0,0%	2,9%
eengezins, 50-65m2	1,1%	1,6%	1,0%	2,1%	1,7%	1,4%	1,6%	1,5%	3,4%	1,7%
eengezins, 65-80m2	0,9%	0,7%	1,1%	1,2%	0,6%	1,6%	0,9%	1,0%	1,1%	1,0%
eengezins, vanaf 80m2	0,6%	0,8%	3,0%	1,0%	1,4%	2,8%	1,1%	1,2%	1,0%	1,1%
overig/onbekend, tot 50m2	4,6%	4,0%	3,8%	4,8%	3,2%	4,1%	4,8%	4,8%	5,4%	4,2%
overig/onbekend, 50-65m2	3,0%	2,5%	3,1%	3,2%	2,2%	3,7%	2,4%	3,1%	2,7%	2,8%
overig/onbekend, 65-80m2	1,5%	1,4%	1,9%	3,9%	1,0%	2,4%	1,8%	2,8%	1,4%	1,6%
overig/onbekend, vanaf 80m2	1,5%	1,2%	2,0%	1,6%	1,5%	2,0%	0,0%	2,3%	2,0%	1,5%
totaal	2,8%	2,5%	2,7%	2,7%	1,5%	3,1%	2,1%	2,4%	2,4%	2,6%

Noot: de mutatiegraad wordt alleen weergegeven indien de betreffende voorraad uit meer dan 20 woningen bestaat; nieuwbouwverhuringen tellen niet mee als mutatie.

Tabel 1.6 Profiel geslaagde woningzoekenden Haaglanden naar voorrang en herkomstgemeente, eerste helft 2019

	regulier	voorrang	lokaal maatwerk	totaal
Delft	240	102	17	359
Den Haag	1.567	539	26	2.132
Leidschendam-Voorburg	137	26	6	169
Midden-Delfland	9	8	7	24
Pijnacker-Nootdorp	55	8	28	91
Rijswijk	88	92	48	228
Wassenaar	27	11	14	52
Westland	117	14	59	190
Zoetermeer	271	202	52	525
buiten Haaglanden	302	113	1	416
rechtspersoon	14	67	0	81
totaal	2.827	1.182	258	4.267

Tabel 1.7 Geslaagde doorstromers en starters per gemeente, eerste helft 2019

gemeente	starter	doorstromer	rechtspersoon	totaal
Delft	277	239	15	531
Den Haag	1.191	968	47	2.206
Leidschendam-Voorburg	100	154	4	258
Midden-Delfland	13	31	0	44
Pijnacker-Nootdorp	49	75	4	128
Rijswijk	124	150	6	280
Wassenaar	28	37	0	65
Westland	112	159	2	273
Zoetermeer	192	287	3	482
totaal	2.086	2.100	81	4.267

Tabel 1.8 Verhuisbewegingen geslaagde woningzoekenden in Haaglanden, doorstromers, eerste helft 2019

herkomstgemeente	vestigingsgemeente									
	Delft	Den Haag	Leidschendam-Voorburg	Midden-Delfland	Pijnacker-Nootdorp	Rijswijk	Wassenaar	Westland	Zoetermeer	totaal
Delft	129	25	2	4	11	10	0	3	1	185
Den Haag	47	803	59	9	19	71	10	45	33	1.096
Leidschendam-Voorburg	3	21	59	1	2	0	1	2	4	93
Midden-Delfland	4	1	0	11	0	0	0	0	0	16
Pijnacker-Nootdorp	7	3	0	0	30	1	0	1	1	43
Rijswijk	8	14	10	1	1	52	0	4	2	92
Wassenaar	0	3	1	0	0	0	22	0	0	26
Westland	3	11	2	0	2	1	0	86	2	107
Zoetermeer	9	25	13	1	8	6	0	6	233	301
buiten Haaglanden	29	62	8	4	2	9	4	12	11	141
totaal	239	968	154	31	75	150	37	159	287	2.100

Tabel 1.9 Verhuisbewegingen geslaagde woningzoekenden in Haaglanden, starters, eerste helft 2019

herkomstgemeente	vestigingsgemeente									
	Delft	Den Haag	Leidschendam-Voorburg	Midden-Delfland	Pijnacker-Nootdorp	Rijswijk	Wassenaar	Westland	Zoetermeer	totaal
Delft	120	31	3	2	4	6	1	4	3	174
Den Haag	70	832	33	2	6	47	3	22	21	1.036
Leidschendam-Voorburg	7	36	25	0	3	3	0	0	2	76
Midden-Delfland	1	0	0	6	1	0	0	0	0	8
Pijnacker-Nootdorp	10	9	2	0	20	3	0	0	4	48
Rijswijk	12	46	8	1	1	47	0	13	8	136
Wassenaar	0	4	2	0	0	0	19	0	1	26
Westland	7	19	1	1	1	2	0	51	1	83
Zoetermeer	15	53	11	0	7	6	2	3	127	224
buiten Haaglanden	35	161	15	1	6	10	3	19	25	275
totaal	277	1.191	100	13	49	124	28	112	192	2.086

Tabel 1.10 Verhuisbewegingen geslaagde urgente woningzoekenden in Haaglanden, eerste helft 2019

herkomstgemeente	vestigingsgemeente									
	Delft	Den Haag	Leidschendam-Voorburg	Midden-Delfland	Pijnacker-Nootdorp	Rijswijk	Wassenaar	Westland	Zoetermeer	totaal
Delft	65	7	3	3	4	3	1	2	1	89
Den Haag	6	317	26	3	3	51	0	9	13	428
Leidschendam-Voorburg	0	2	9	0	0	0	0	1	0	12
Midden-Delfland	1	0	0	3	0	0	0	0	0	4
Pijnacker-Nootdorp	3	0	0	0	1	0	0	0	1	5
Rijswijk	10	31	5	0	1	12	0	12	5	76
Wassenaar	0	1	0	0	0	0	5	0	0	6
Westland	0	3	2	0	0	1	0	4	0	10
Zoetermeer	4	15	11	0	5	7	2	1	118	163
buiten Haaglanden/rp	4	42	12	0	5	9	2	17	18	109
totaal	93	418	68	9	19	83	10	46	156	902

Tabel 1.11 Instroom en uitstroom per gemeente, eerste helft 2019

gemeente	1. woning in	2. komend uit	3. saldo	4. verhuisd binnen gemeente	5. % verhuisd binnen gem. (4 / 2)	6. relatief saldo (3 / 1)
Delft	516	359	157	249	69%	30%
Den Haag	2.159	2.132	27	1.635	77%	1%
Leidschendam-Voorburg	254	169	85	84	50%	33%
Midden-Delfland	44	24	20	17	71%	45%
Pijnacker-Nootdorp	124	91	33	50	55%	27%
Rijswijk	274	228	46	99	43%	17%
Wassenaar	65	52	13	41	79%	20%
Westland	271	190	81	137	72%	30%
Zoetermeer	479	525	-46	360	69%	-10%
buiten Haaglanden	0	416	-416	0	0%	-
Haaglanden	4.186	3.770	416	2.672	71%	10%

Tabel 1.12 Zoekgedrag in Haaglanden naar gemeente en herkomst, eerste helft 2019

gemeente	alleen eigen gemeente	deels eigen gemeente	alleen andere	totaal
Delft	699	2.087	854	3.640
Den Haag	8.333	16.952	1.975	27.260
Leidschendam-Voorburg	315	1.157	484	1.955
Midden-Delfland	15	94	142	251
Pijnacker-Nootdorp	170	413	405	989
Rijswijk	135	980	677	1.793
Wassenaar	111	134	137	382
Westland	472	887	529	1.889
Zoetermeer	1.406	2.533	853	4.792
buiten Haaglanden	-	-	6.359	6.359
totaal	11.655	25.237	12.416	49.308

Tabel 1.13 Zoekgedrag in Haaglanden naar gemeente en herkomst, doorstromers, eerste helft 2019

gemeente	alleen eigen gemeente	deels eigen gemeente	alleen andere	totaal
Delft	380	1.070	527	1.977
Den Haag	4.004	8.081	1.177	13.262
Leidschendam-Voorburg	219	623	264	1.106
Midden-Delfland	10	35	54	99
Pijnacker-Nootdorp	82	149	196	427
Rijswijk	95	542	416	1.052
Wassenaar	85	58	76	219
Westland	302	410	208	921
Zoetermeer	842	1.141	427	2.409
buiten Haaglanden	-	-	2.820	2.820
totaal	6.019	12.109	6.164	24.292

Tabel 1.14 Zoekgedrag in Haaglanden naar gemeente en herkomst, starters, eerste helft 2019

gemeente	alleen eigen gemeente	deels eigen gemeente	alleen andere	totaal
Delft	319	1.017	327	1.663
Den Haag	4.329	8.871	798	13.998
Leidschendam-Voorburg	95	534	220	849
Midden-Delfland	5	59	88	152
Pijnacker-Nootdorp	88	264	209	562
Rijswijk	40	438	261	740
Wassenaar	26	76	61	163
Westland	170	477	321	968
Zoetermeer	564	1.392	426	2.383
buiten Haaglanden	-	-	3.539	3.539
totaal	5.637	13.128	6.251	25.016

Tabel 1.15 Weigeringen door woningzoekenden naar gemeente van aanbod, eerste helft 2019

gemeente	woning	buurt	persoonlijk/ overig	totaal
Delft	766	182	1.366	2.314
Den Haag	2.965	658	4.467	8.090
Leidschendam-Voorburg	363	73	684	1.120
Midden-Delfland	63	11	83	157
Pijnacker-Nootdorp	57	10	70	137
Rijswijk	328	52	511	891
Wassenaar	46	15	104	165
Westland	268	78	570	916
Zoetermeer	350	76	500	926
totaal	5.206	1.155	8.355	14.716

Tabel 1.16 Stopzetting aanbiedingsproces door verhuurder naar gemeente van aanbod (netto), eerste helft 2019

weigeringsreden	Delft	Den Haag	Leidschendam-Voorburg	Midden-Delfland	Pijnacker-Nootdorp	Rijswijk	Wassenaar	Westland	Zoetermeer	totaal
huurschuld	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
overlast/agressief gedrag	1	2	0	0	0	0	0	0	0	3
foute gegevens verstrekt	0	8	0	0	8	2	0	1	0	19
inkomen niet passend	23	115	30	3	7	23	5	56	17	279
gegevens niet compleet	70	227	96	4	7	81	8	333	64	890
overig	130	333	35	7	3	45	0	41	40	634
totaal	224	685	161	14	25	151	13	431	121	1.825

Tabel 1.17 Gemiddeld aantal weigeringen naar kenmerken van de geadverteerde woningen, per gemeente, eerste helft 2019

	Delft	Den Haag	Leidschendam-Voorburg	Midden-Delfland	Pijnacker-Nootdorp	Rijswijk	Wassenaar	Westland	Zoetermeer	Haaglanden
huurklassen										
onder kwaliteitskortingsgrens	5,5	9,6	10,0	-	-	2,0	-	4,9	3,5	7,2
onder lage aftoppingsgrens	7,2	8,2	7,1	4,8	3,9	5,8	4,1	6,3	3,5	7,0
onder hoge aftoppingsgrens	7,9	6,9	5,1	17,6	2,9	7,6	6,5	7,9	3,2	6,8
onder vrije-sectorgrens	8,8	10,7	7,3	-	3,8	7,0	3,3	11,0	4,0	8,9
boven vrije-sectorgrens	9,8	5,1	6,1	-	-	-	-	3,4	-	5,9
aantal kamers										
1 kamer	5,0	13,3	-	-	-	-	-	-	4,6	9,8
2 kamers	6,3	7,9	8,4	4,8	2,5	5,1	3,3	6,6	3,4	6,6
3 kamers	6,6	7,5	6,5	3,8	3,2	5,6	2,7	5,6	2,9	6,4
4 kamers	11,2	10,5	8,7	13,0	5,6	6,0	6,8	10,4	4,3	9,1
5 kamers of meer	7,1	11,3	1,7	-	-	6,9	-	-	5,1	8,9
woningtype										
eengezinswoning	6,7	10,6	3,4	17,0	5,7	9,0	5,4	12,6	4,9	8,3
overig	7,3	8,5	7,7	3,7	2,8	5,3	3,7	5,9	3,1	7,1
oppervlakte										
tot 50 m ²	6,9	9,0	8,5	5,1	6,5	5,1	3,7	6,7	3,6	7,5
50-65 m ²	7,6	8,1	7,3	7,6	3,2	4,9	5,2	5,8	3,1	6,9
65-80 m ²	7,5	9,1	6,8	-	3,0	8,3	4,6	12,9	3,9	8,1
vanaf 80 m ²	8,0	8,5	1,6	-	-	6,5	-	3,7	4,4	6,3
woningtype en oppervlakte										
eengezins, tot 50m2	-	15,7	-	-	-	-	2,4	-	-	11,7
eengezins, 50-65m2	4,2	10,3	7,6	14,3	-	-	8,1	8,7	4,8	7,3
eengezins, 65-80m2	11,4	9,0	3,6	-	3,4	13,5	-	20,5	5,0	9,6
eengezins, vanaf 80m2	-	10,0	0,8	-	-	7,6	-	6,7	5,0	6,5
overig/onbekend, tot 50m2	6,9	8,8	8,5	5,1	2,3	5,1	4,2	6,7	3,6	7,4
overig/onbekend, 50-65m2	7,8	8,1	7,3	2,4	3,4	4,9	1,4	4,6	2,4	6,8
overig/onbekend, 65-80m2	6,9	9,1	7,4	-	2,7	7,2	4,8	8,2	2,5	7,5
overig/onbekend, vanaf 80m2	10,9	7,6	-	-	-	4,9	-	1,1	3,2	6,1
woon-/inschrijfduur										
tot 1 jaar	4,4	4,2	3,2	-	-	2,7	-	7,3	2,4	4,0
1-2 jaar	3,9	4,9	2,4	-	-	2,2	-	5,6	2,8	4,1
2-3 jaar	4,4	4,8	4,5	-	-	3,3	-	3,1	1,9	4,0
3-4 jaar	7,4	5,6	6,8	-	-	2,5	-	4,7	4,2	5,2
4-5 jaar	4,1	5,3	4,9	-	-	3,2	-	5,2	2,1	4,1
5-6 jaar	7,9	7,4	6,6	5,0	1,8	3,6	3,5	7,7	2,8	6,6
vanaf 6 jaar	9,4	12,7	9,7	13,1	4,7	8,6	5,3	9,4	4,6	10,1
labelling op leeftijd										
gelabeld tot 26 jaar	3,5	7,6	5,7	-	1,4	1,0	-	4,1	2,7	4,9
gelabeld vanaf 50 jaar	5,1	6,1	7,0	3,8	3,4	4,3	1,1	5,0	3,9	5,4
overig/n.v.t.	9,3	9,7	7,5	9,6	4,3	6,5	6,3	9,1	3,7	8,4
starter/doorstromer										
geaccepteerd door starter	5,1	6,5	5,8	3,6	2,1	3,3	2,2	5,4	2,8	5,4
geaccepteerd door doorstromer	9,6	10,6	8,1	10,4	4,5	7,6	5,5	8,9	4,0	8,8
totaal	7,3	8,6	7,3	7,9	3,7	5,7	4,3	7,6	3,5	7,3

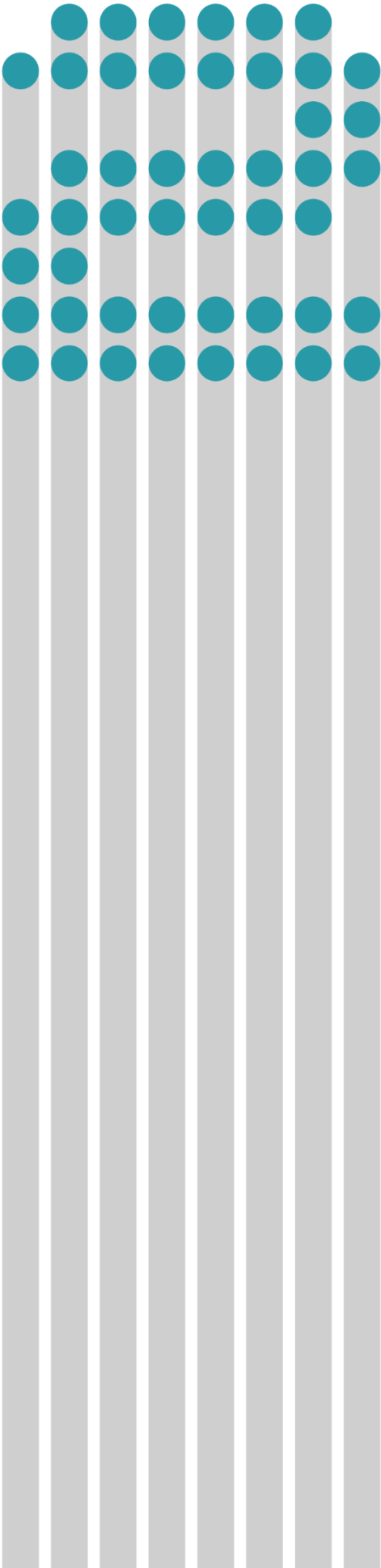
Figuur 1.18 Gemiddeld aantal weigeringen naar gemeente van verhuring van de geadverteerde woningen, 2016 – eerste helft 2019

	advertenties	weigeringen gemiddeld			
gemeente	2019-1	2016	2017	2018	2019-1
Delft	470	9,7	8,4	7,5	7,3
Den Haag	1.432	10,1	10,1	9,2	8,6
Leidschendam-Voorburg	221	9,0	7,5	7,3	7,3
Midden-Delfland	35	5,8	7,1	4,5	7,9
Pijnacker-Nootdorp	55	5,5	3,8	3,7	3,7
Rijswijk	229	9,2	7,7	6,8	5,7
Wassenaar	51	5,2	6,0	5,7	4,3
Westland	214	9,9	8,7	9,1	7,6
Zoetermeer	358	6,4	5,1	3,7	3,5
totaal	3.065	9,2	8,6	7,7	7,3

Tabel 1.19 Acceptatiegraad naar kenmerken van de woningzoekende, per gemeente, eerste helft 2019

	Delft	Den Haag	Leidschendam-Voorburg	Midden-Delfland	Pijnacker-Nootdorp	Rijswijk	Wassenaar	Westland	Zoetermeer	totaal
doelgroepindeling huurtoeslag										
minima, 1 persoon	18%	17%	15%	22%	40%	20%	33%	16%	30%	18%
minima, 2+ personen	12%	14%	15%	8%	40%	16%	20%	14%	30%	15%
<i>subtotaal minima</i>	15%	16%	15%	13%	40%	17%	26%	15%	30%	17%
ov. HT-doelgroep, 1 persoon	13%	13%	10%	17%	45%	20%	29%	20%	26%	15%
ov. HT-doelgroep, 2+ personen	11%	10%	11%	11%	49%	12%	6%	13%	28%	13%
<i>subtotaal HT-doelgroep</i>	12%	12%	11%	13%	47%	15%	14%	16%	27%	14%
middeninkomens	11%	14%	12%	33%	31%	18%	24%	11%	21%	14%
hogere inkomens	11%	25%	26%	-	10%	-	-	31%	40%	25%
doelgroep EU										
EU-doelgroep	13%	15%	13%	14%	38%	17%	21%	14%	28%	16%
EU tot EU+	10%	11%	13%	-	33%	20%	-	13%	18%	13%
hoger inkomen	15%	15%	14%	27%	29%	21%	42%	16%	26%	17%
huishoudenomvang										
1 persoon	16%	18%	14%	23%	37%	22%	34%	18%	29%	18%
2 personen	13%	14%	13%	26%	44%	17%	35%	18%	30%	16%
3 personen	8%	12%	12%	7%	33%	14%	13%	10%	29%	12%
4 personen	7%	8%	12%	7%	28%	12%	8%	8%	23%	10%
5 personen	15%	7%	24%	0%	33%	12%	19%	7%	17%	10%
6 en meer personen	22%	18%	-	8%	-	25%	-	31%	38%	22%
leeftijd										
t/m 22 jaar	36%	31%	24%	-	-	32%	-	50%	33%	32%
23-26 jaar	16%	19%	17%	40%	61%	34%	32%	22%	30%	21%
27-34 jaar	11%	14%	11%	11%	48%	15%	19%	13%	30%	14%
35-44 jaar	10%	11%	14%	9%	25%	10%	11%	12%	25%	12%
45-54 jaar	11%	12%	13%	9%	39%	17%	9%	10%	28%	13%
55-64 jaar	11%	12%	11%	5%	28%	18%	37%	11%	20%	13%
65-74 jaar	14%	14%	12%	33%	23%	15%	27%	18%	27%	16%
75 jaar of ouder	25%	19%	31%	57%	47%	38%	48%	38%	29%	27%
starter/doorstromer										
starter	18%	21%	18%	22%	56%	26%	42%	21%	34%	22%
doorstromer	10%	11%	12%	12%	32%	14%	17%	12%	25%	12%
totaal	13%	15%	14%	14%	38%	17%	23%	14%	28%	16%

Bij categorieën met minder dan 5 weigeringen is een '-' weergegeven



2 Gemeentelijke tabellen

Tabel 2.1 Kengetallen Rijswijk, eerste helft 2019

Kengetallen RIJSWIJK	2015-1	2016-1	2017-1	2018-1	2019-1
verhuringen	288	336	286	231	280
advertenties (exclusief nieuwbouw)	227	272	218	181	229
goede reacties (exclusief nieuwbouw)	54.656	70.192	65.612	62.008	75.244
reactiegraad (exclusief nieuwbouw)	241	258	301	343	329
weigeringen per advertentie (excl. nieuwbouw)	10,8	10,2	8,4	7,5	5,7
kansrijke woningzoekenden	15.439	18.086	19.217	19.321	18.708
wachtrij	54	54	67	84	67
kans op een woning	1,9%	1,9%	1,5%	1,2%	1,5%
druk op het gemeentelijk aanbod	5,7	5,6	8,9	10,6	16,5

Tabel 2.2 **Indicatoren verhuurd aanbod in Rijswijk, eerste helft 2019**

	verhuringen	aandeel verhuringen	weigeringen gem.	advertenties	reacties gem.
huurindeling					
onder kwaliteitskortingsgrens	28	10%	1,8	28	271
onder aftoppingsgrens ¹	222	79%	6,0	180	357
onder vrijesectorgrens	23	8%	6,5	24	139
boven vrijesectorgrens	7	3%	-	0	-
oppervlakte					
tot 50 m ²	57	20%	5,1	50	260
50-65 m ²	142	51%	4,9	116	386
65-80 m ²	46	16%	8,3	36	288
vanaf 80 m ²	35	13%	6,5	27	265
aantal kamers					
1-2 kamers	63	23%	4,9	47	243
3 kamers	117	42%	5,6	98	381
4 kamers	76	27%	6,0	63	356
5 kamers of meer	24	9%	6,9	21	190
woningtype					
flat met lift	47	17%	4,6	43	214
portiekwoning	152	54%	5,1	129	401
eengezinswoning	27	10%	9,0	24	316
benedenwoning	3	1%	11,0	3	313
seniorenwoning	17	6%	5,0	15	86
maisonnette	6	2%	11,2	5	467
HAT-woning	5	2%	2,2	5	151
flat zonder lift	6	2%	10,6	5	275
onzelfstandige woning	0	0%	-	0	-
bovenwoning	0	0%	-	0	-
overige woningtypen	17	6%	-	0	-
totaal	280	100%	5,7	229	329

¹ onder de relevante aftoppingsgrens, de gehanteerde aftoppingsgrens is afhankelijk van het aantal personen in het huishouden

Tabel 2.3 Profiel geslaagde kandidaten voor het aanbod in Rijswijk, eerste helft 2019

	starters	doorstromers	rechtspersonen	totaal
doelgroepindeling huurtoeslag				
minima, 1 persoon	49	24	0	73
minima, 2+ personen	38	52	0	90
<i>subtotaal minima</i>	<i>87</i>	<i>76</i>	<i>0</i>	<i>163</i>
ov. HT-doelgroep, 1 persoon	13	12	0	25
ov. HT-doelgroep, 2+ personen	7	18	0	25
<i>subtotaal HT-doelgroep</i>	<i>107</i>	<i>106</i>	<i>0</i>	<i>213</i>
middeninkomens	14	36	0	50
hogere inkomens	3	8	0	11
onbekend/rechtspersoon	0	0	6	6
doelgroep EU				
EU-doelgroep	120	128	0	248
EU tot EU+	1	8	0	9
hoger inkomen	3	14	0	17
onbekend/rechtspersoon	0	0	6	6
huishoudenomvang				
1 persoon	76	51	0	127
2 personen	29	37	0	66
3 personen	11	30	0	41
4 personen	6	10	0	16
5 personen	1	16	0	17
6 en meer personen	1	6	0	7
niet van toepassing	0	0	6	6
leeftijd				
t/m 22 jaar	15	4	0	19
23-26 jaar	33	8	0	41
27-34 jaar	36	22	0	58
35-44 jaar	8	33	0	41
45-54 jaar	16	33	0	49
55-64 jaar	14	20	0	34
65-74 jaar	0	11	0	11
75 jaar of ouder	2	19	0	21
niet van toepassing	0	0	6	6
samenstelling huishouden				
alleen	76	51	0	127
paar zonder kinderen	12	19	0	31
eenoudergezin, 1-2 kinderen	28	37	0	65
eenoudergezin, 3+ kinderen	4	8	0	12
tweeoudergezin, 1-2 kinderen	3	16	0	19
tweeoudergezin, 3+ kinderen	1	19	0	20
overig	0	0	0	0
niet van toepassing	0	0	6	6
totaal	124	150	6	280

Tabel 2.4 Basis voor de verhuring in Rijswijk, eerste helft 2019

voorrangsverklaring	starters	doorstromers	rechtspersonen	totaal
via woon-/inschrijfduur	48	62	0	110
via urgentie statushouders	10	0	0	10
via urgentie overig	33	40	0	73
via lokaal maatwerk	23	28	0	51
via overige bemiddeling	10	20	0	30
overig	0	0	0	0
rechtspersonen	0	0	6	6
totaal	124	150	6	280

Tabel 2.5 Verhuringen naar verhuurcategorie in Rijswijk, eerste helft 2019

verhuurcategorie	starters	doorstromers	rechtspersonen	totaal
regulier	51	67	0	118
voorrang	50	56	6	112
lokaal maatwerk	23	27	0	50
totaal	124	150	6	280

Tabel 2.6 Herkomst geslaagde kandidaten voor het aanbod in Rijswijk, eerste helft 2019

herkomstgemeente	starter	doorstromer	rechtspersoon	totaal
Delft	6	10	0	16
Den Haag	47	71	0	118
Leidschendam-Voorburg	3	0	0	3
Midden-Delfland	0	0	0	0
Pijnacker-Nootdorp	3	1	0	4
Rijswijk	47	52	0	99
Wassenaar	0	0	0	0
Westland	2	1	0	3
Zoetermeer	6	6	0	12
buiten Haaglanden	10	9	0	19
rechtspersoon	0	0	6	6
totaal	124	150	6	280

Tabel 2.7 Profiel reagerende woningzoekenden voor het aanbod in Rijswijk, eerste helft 2019

doelgroepindeling huurtoeslag	starters	doorstromers	totaal
minima, 1 persoon	4.497	1.631	6.128
minima, 2+ personen	2.109	3.745	5.854
<i>subtotaal minima</i>	<i>6.606</i>	<i>5.376</i>	<i>11.982</i>
ov. HT-doelgroep, 1 persoon	1.288	586	1.874
ov. HT-doelgroep, 2+ personen	764	1.520	2.284
<i>subtotaal HT-doelgroep</i>	<i>8.658</i>	<i>7.482</i>	<i>16.140</i>
middeninkomens	1.071	1.487	2.558
hogere inkomens	1	5	6
onbekend/rechtspersoon	4	0	4
doelgroep EU			
EU-doelgroep	9.677	8.683	18.360
EU tot EU+	42	223	265
hoger inkomen	11	68	79
onbekend/rechtspersoon	4	0	4
huishoudenomvang			
1 persoon	6.495	2.598	9.093
2 personen	1.844	1.928	3.772
3 personen	828	2.126	2.954
4 personen	369	1.313	1.682
5 personen	166	793	959
6 en meer personen	30	216	246
leeftijd			
t/m 22 jaar	1.890	301	2.191
23-26 jaar	2.366	920	3.286
27-34 jaar	2.555	2.591	5.146
35-44 jaar	1.426	2.507	3.933
45-54 jaar	964	1.631	2.595
55-64 jaar	399	690	1.089
65-74 jaar	110	237	347
75 jaar of ouder	22	97	119
herkomst			
Delft	659	721	1.380
Den Haag	6.016	5.478	11.494
Leidschendam-Voorburg	305	342	647
Midden-Delfland	55	32	87
Pijnacker-Nootdorp	179	127	306
Rijswijk	472	633	1.105
Wassenaar	36	39	75
Westland	349	247	596
Zoetermeer	632	431	1.063
buiten Haaglanden	1.031	924	1.955
totaal	9.734	8.974	18.708

Tabel 2.8 Profiel reagerende woningzoekenden voor het aanbod in Rijswijk, eerste helft 2019

samenstelling huishouden	starters	doorstromers	totaal
alleen	6.495	2.598	9.093
paar zonder kinderen	972	650	1.622
eenoudergezin, 1-2 kinderen	1.331	2.731	4.062
eenoudergezin, 3+ kinderen	183	772	955
tweeoudergezin, 1-2 kinderen	558	1.412	1.970
tweeoudergezin, 3+ kinderen	140	787	927
overig	55	24	79
totaal	9.734	8.974	18.708

Tabel 2.9 Reële slaagkans voor aanbod in Rijswijk (exclusief vrije sector), eerste helft 2019

herkomst	starters	doorstromers	totaal
Delft	5,2%	7,1%	6,3%
Den Haag	4,7%	6,6%	5,7%
Leidschendam-Voorburg	5,9%	0,0%	2,8%
Midden-Delfland	0,0%	0,0%	0,0%
Pijnacker-Nootdorp	10,3%	3,9%	7,3%
Rijswijk	23,8%	17,4%	20,0%
Wassenaar	0,0%	0,0%	0,0%
Westland	3,3%	2,1%	2,8%
Zoetermeer	7,4%	8,1%	7,7%
buiten Haaglanden	4,6%	4,8%	4,7%
totaal	7,1%	7,8%	7,5%

Tabel 2.10 Reële slaagkans voor aanbod in Rijswijk (exclusief vrije sector), eerste helft 2019

doelgroepindeling huurtoeslag	2015	2016	2017	2018	2018-1	2019-1
minima, 1 persoon	15,2%	10,7%	10,9%	7,2%	5,1%	6,8%
minima, 2+ personen	13,0%	12,8%	11,2%	10,4%	7,0%	7,4%
<i>subtotaal minima</i>	<i>14,2%</i>	<i>11,7%</i>	<i>11,1%</i>	<i>8,8%</i>	<i>6,1%</i>	<i>7,1%</i>
ov. HT-doelgroep, 1 persoon	12,9%	6,5%	5,9%	7,4%	4,1%	8,3%
ov. HT-doelgroep, 2+ personen	10,2%	7,2%	6,7%	5,4%	3,7%	5,4%
<i>subtotaal HT-doelgroep</i>	<i>13,2%</i>	<i>10,0%</i>	<i>9,4%</i>	<i>7,9%</i>	<i>5,4%</i>	<i>7,0%</i>
middeninkomens	23,2%	13,5%	11,8%	6,2%	4,1%	10,0%
hogere inkomens	49,8%	34,1%	22,2%	56,7%	64,9%	-
doelgroep EU						
EU-doelgroep	14,7%	10,2%	9,6%	7,8%	5,3%	7,2%
EU tot EU+	21,9%	26,4%	11,0%	3,3%	2,6%	12,1%
hoger inkomen	14,9%	13,6%	14,0%	27,1%	24,5%	31,0%
huishoudenomvang						
1 persoon	16,4%	9,8%	9,4%	7,6%	5,3%	7,8%
2 personen	15,3%	12,1%	11,3%	11,0%	7,2%	9,2%
3 personen	12,1%	10,4%	8,5%	5,9%	4,1%	6,7%
4 personen	8,4%	9,2%	9,6%	4,4%	2,4%	4,5%
5 personen	5,5%	10,0%	9,3%	9,3%	7,6%	6,4%
6 en meer personen	13,7%	3,0%	8,9%	9,0%	7,8%	9,3%
leeftijd						
t/m 22 jaar	7,1%	7,1%	6,0%	4,4%	3,3%	4,8%
23-26 jaar	14,7%	10,6%	9,8%	6,5%	4,4%	7,1%
27-34 jaar	14,3%	8,3%	9,4%	7,3%	5,3%	6,1%
35-44 jaar	14,1%	10,5%	8,2%	6,5%	3,6%	5,1%
45-54 jaar	15,7%	8,6%	7,9%	7,4%	5,1%	9,6%
55-64 jaar	17,3%	14,5%	14,8%	15,0%	10,7%	15,9%
65-74 jaar	34,9%	22,9%	14,3%	14,1%	10,1%	13,1%
75 jaar of ouder	33,4%	43,9%	45,7%	31,9%	24,6%	31,9%
starter/doorstromer						
starter	13,9%	8,8%	8,8%	6,7%	4,8%	7,1%
doorstromer	15,5%	12,1%	10,7%	8,7%	5,7%	7,8%
indeling in doelgroepen						
HT-doelgroep <23, 1p	5,3%	5,3%	6,9%	4,3%	3,4%	4,6%
HT-doelgroep <23, 2p	9,2%	10,2%	4,8%	4,9%	3,0%	6,3%
minima, 23-54, 1p	16,6%	10,4%	10,3%	6,4%	4,8%	6,6%
minima, 23-54, 2p	15,4%	13,9%	12,5%	12,3%	8,1%	9,1%
minima, 3+4p	12,3%	11,5%	10,9%	8,7%	5,6%	6,6%
minima, 5+p	8,1%	9,7%	9,3%	12,3%	9,1%	5,4%
ov HT, 23-54, 1p	12,7%	5,2%	4,2%	5,5%	2,9%	5,1%
ov HT, 23-54, 2p	10,9%	6,3%	7,1%	7,7%	3,1%	6,6%
ov HT, 3+4p	7,4%	6,9%	6,2%	3,3%	2,8%	3,9%
ov HT, 5+p	6,9%	8,9%	5,5%	2,8%	3,7%	3,6%
HT-EU, 23-54, 1p	23,4%	9,2%	4,3%	8,8%	19,1%	9,4%
HT-EU, 23-54, 2p	33,4%	8,4%	22,9%	5,9%	5,7%	6,2%
HT-45.225, 3+p	12,9%	9,8%	9,1%	4,1%	2,4%	7,6%
totaal	14,7%	10,3%	9,7%	7,7%	5,3%	7,5%

Tabel 2.11 Zoekgedrag van kandidaten uit Rijswijk, eerste helft 2019

	alleen in eigen gemeente	zowel in eigen als in andere gemeente	alleen buiten eigen gemeente	totaal	aandeel alleen in eigen gemeente
categorie					
starter	40	438	261	740	5%
doorstromer	95	542	416	1.052	9%
doelgroepindeling huurtoeslag					
minima, 1 persoon	43	297	175	515	8%
minima, 2+ personen	45	326	111	482	9%
<i>subtotaal minima</i>	<i>88</i>	<i>622</i>	<i>286</i>	<i>996</i>	<i>9%</i>
ov. HT-doelgroep, 1 persoon	15	103	62	180	8%
ov. HT-doelgroep, 2+ personen	13	125	85	223	6%
<i>subtotaal HT-doelgroep</i>	<i>116</i>	<i>850</i>	<i>433</i>	<i>1.400</i>	<i>8%</i>
middeninkomens	18	128	188	335	5%
hogere inkomens	0	2	56	58	0%
onbekend/rechtspersoon	0	0	0	0	-
doelgroep EU					
EU-doelgroep	132	954	606	1.692	8%
EU tot EU+	2	22	30	54	4%
hoger inkomen	1	5	41	47	3%
onbekend/rechtspersoon	0	0	0	0	-
huishoudenomvang					
1 persoon	65	452	371	888	7%
2 personen	23	191	158	372	6%
3 personen	33	194	93	320	10%
4 personen	7	105	41	152	4%
5 personen	6	34	12	51	11%
6 en meer personen	2	4	2	8	24%
leeftijd					
t/m 22 jaar	5	135	73	213	3%
23-26 jaar	25	180	82	287	9%
27-34 jaar	33	286	178	497	7%
35-44 jaar	25	169	140	334	8%
45-54 jaar	22	113	92	227	10%
55-64 jaar	12	67	57	136	9%
65-74 jaar	3	19	43	65	5%
75 jaar of ouder	10	12	12	34	29%
totaal	135	980	677	1.793	8%

A

Begrippenlijst

Aanbiedingsgraad

Het gemiddeld aantal keren dat een woning wordt aangeboden, inclusief de geslaagde aanbieding.

Acceptatiegraad

Het aantal acceptaties gedeeld door het totale aantal keren dat een woning wordt aangeboden, inclusief de geslaagde aanbieding. De acceptatiegraad geeft het percentage van de aanbiedingen dat tot een verhuur leidt.

Betaalbare verhuringen (70%-afpraak)

In regionaal verband is de afspraak gemaakt om minimaal 70% van de sociale verhuringen (zie onder 'sociale verhuringen') te verhuren met een subsidiabele huur die onder de hoge aftoppingsgrens ligt.

Doorstromers

Wanneer een geslaagde woningzoekende een zelfstandige woonruimte achterlaat behoort hij tot de groep doorstromers. Een zelfstandige woonruimte is een huur- of koopwoning met een eigen voordeur en eigen voorzieningen. 'Doorstromers na echtscheiding' met meeverhuizende minderjarige kinderen tellen ook als doorstromer, ook als ze van buiten Haaglanden komen.

Druk op het gemeentelijk aanbod

Het aantal woningzoekenden zonder aanbieding, gedeeld door het aantal woningzoekenden dat een aanbieding heeft gekregen. Het betreft woningzoekenden die (minimaal een maal) gereageerd hebben in een gemeente.

EU-doelgroep

Woningcorporaties moeten jaarlijks ten minste 80 procent van de vrijkomende sociale huurwoningen toewijzen aan de EU-doelgroep (Europagrens). Daarnaast mogen woningcorporaties jaarlijks maximaal 10 procent van de sociale huurwoningen toewijzen aan huishoudens met een inkomen boven de Europagrens en onder de Europagrens-plus. De (maximaal) 10% vrijkomende sociale huurwoningen die overblijft, mogen woningcorporaties vrij toewijzen. Daarbij moeten zij voorrang geven aan huishoudens die in de gemeentelijke huisvestingsverordening (als die er is) staan. Daarna moeten zij voorrang geven aan:

1. huishoudens die dringend woonruimte nodig hebben vanwege gezondheid, veiligheid, sociale factoren, overmacht of calamiteiten;
2. huishoudens die (met toestemming van de corporatie) woningen met elkaar ruilen;
3. medehuurlers die (met toestemming van de corporatie) huurder worden.

Voor de grenswaarden zie 'Inkomensgrenzen' in deze bijlage.

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

Geslaagde woningzoekenden

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

HT-doelgroep (voorheen BBSH-doelgroep)

Indeling van huishoudens naar inkomen, leeftijd en huishoudomvang volgens de huurtoeslag-criteria. Indien één van deze kenmerken ontbreekt wordt een woningzoekende ingedeeld als “niet in te delen”. Voor de grenswaarden zie ‘Inkomensgrenzen’ in deze bijlage.

Huurgrenzen

Indeling van huren volgens de criteria in de Huurtoeslagwet. De grenzen zijn in bijgaande tabel weergegeven.

huurgrenzen	2014	2015	2016	2017	2018	2019
kwaliteitskortingsgrens	€ 389,05	€ 403,06	€ 409,92	€ 414,02	€ 417,34	€ 424,44
aftoppingsgrens (1-2 personen)	€ 556,82	€ 576,87	€ 586,68	€ 592,55	€ 597,30	€ 607,46
aftoppingsgrens (3 en meer personen)	€ 596,75	€ 618,24	€ 628,76	€ 635,05	€ 640,14	€ 651,03
liberaliseringsgrens	€ 699,48	€ 710,68	€ 710,68	€ 710,68	€ 710,68	€ 720,42

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	2014	2015	2016	2017	2018	2019
eenpersoons	€ 15.025	€ 15.175	€ 15.400	€ 15.675	€ 15.925	€ 16.300
eenpersoonsouderen	€ 16.425	€ 16.550	€ 16.900	€ 17.075	€ 17.325	€ 17.875
meerpersoons	€ 19.400	€ 19.625	€ 19.925	€ 20.275	€ 20.600	€ 21.100
meerpersoonsouderen	€ 22.025	€ 22.150	€ 22.625	€ 22.850	€ 23.200	€ 23.900

Inkomensgrenzen HT-doelgroep	2014	2015	2016	2017	2018	2019
eenpersoons	€ 21.600	€ 21.950	€ 22.100	€ 22.200	€ 22.400	€ 22.700
eenpersoonsouderen	€ 21.600	€ 21.950	€ 22.100	€ 22.200	€ 22.375	€ 22.675
meerpersoons	€ 29.325	€ 29.800	€ 30.000	€ 30.150	€ 30.400	€ 30.825
meerpersoonsouderen	€ 29.400	€ 29.825	€ 30.050	€ 30.175	€ 30.400	€ 30.800

Inkomensgrenzen middeninkomens	2014	2015	2016	2017	2018	2019
eenpersoons	€ 32.400	€ 32.925	€ 33.150	€ 33.300	€ 33.600	€ 34.050
eenpersoonsouderen	€ 32.400	€ 32.925	€ 33.150	€ 33.300	€ 33.563	€ 34.013
meerpersoons	€ 43.988	€ 44.700	€ 45.000	€ 45.225	€ 45.600	€ 46.238
meerpersoonsouderen	€ 44.100	€ 44.738	€ 45.075	€ 45.263	€ 45.600	€ 46.200

Inkomensgrens Europa	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Europagrens	€ 34.678	€ 34.911	€ 35.739	€ 36.165	€ 36.798	€ 38.035
Europagrens-plus	-	€ 38.950	€ 39.874	€ 40.349	€ 41.056	€ 42.436

Inschrijfduur

De wachtduur of de (zuivere) inschrijfduur is de verstreken tijd sinds de inschrijfdatum. Voor starters is de (zuivere) inschrijfduur gelijk aan de woon-/inschrijfduur. Teneinde de invloed van incidentele uitschieters te vermijden wordt niet met het gemiddelde, maar met de mediaan gerekend (de middelste waarde uit de gesorteerde reeks). De inschrijfduur wordt weergegeven in maanden.

Kans op een woning

De kans op een woning wordt berekend door het aantal geslaagde woningzoekenden binnen het geadverteerde woningaanbod te delen door het aantal reagerende woningzoekenden op het geadverteerde woningaanbod. De kans op een woning lijkt sterk op de slaagkans, met dien verstande dat alleen het geadverteerde aanbod in de berekening wordt meegenomen. Op dit aanbod kunnen regulier woningzoekenden reageren. Doordat minder verhuringen meegeteld worden, is de kans op een woning iets lager dan de gewone slaagkans.

Lokaal maatwerk (voorheen lokale beleidsruimte)

In het kader van het lokaal maatwerk worden bij de reguliere (geadverteerde) woonruimteverdeling de navolgende categorieën onderscheiden.

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

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

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

Middeninkomens

Zie 'Inkomensgrenzen' voor de afbakening van deze inkomensgroep. Tot deze groep behoren de huishoudens met een inkomen tussen de HT-grenzen en anderhalf maal de HT-doelgroep.

Minima (huurtoeslagtabel)

Zie 'Inkomensgrenzen' voor de afbakening van deze inkomensgroep.

Mutatiegraad

De mutatiegraad is berekend als de verhouding tussen de verhuringen (van zelfstandige woningen) en de voorraad op 1 januari van het jaar, uitgedrukt in een percentage van de voorraad dat verhuurd is in de periode. Uitgangspunt – ook voor de woningkenmerken zoals de huurprijs – is de situatie per 1 januari, zoals opgenomen in het voorraadbestand. Nieuwbouwverhuringen tellen hierdoor niet mee bij de mutaties. Doordat niet alle vrijkomende woningen te huur aangeboden worden zal de op deze manier berekende mutatiegraad kunnen afwijken van de door de corporaties berekende mutatiegraad.

Reagerende woningzoekenden

Voor de telling van het aantal reagerende woningzoekenden wordt het verhuurde aanbod in een (half) jaar (op basis van datum van huuringang) als uitgangspunt genomen. Op basis van de goede reacties op alle advertenties ten behoeve van de betreffende verhuring die woningzoekenden hebben ingestuurd, wordt nagegaan hoeveel reagerende woningzoekenden op het verhuurde aanbod hebben gereageerd.

Reacties

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

Reguliere verhuringen

Zie 'Verhuurcategorie'

Slaagkans (reële)

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

De slaagkansen over een half jaar zijn niet vergelijkbaar met de slaagkansen over een heel jaar. Dit komt vooral doordat woningzoekenden die in een heel jaar op huuraanbod reageren, veelal ook in de eerste helft van het jaar al op huuraanbod hebben gereageerd. Daardoor is het aantal woningzoekenden over een heel jaar niet twee keer zo hoog als over een half jaar. De berekening van de slaagkans is alleen gebaseerd op verhuringen onder de vrijesectorgrens. Verhuringen aan rechtspersonen worden buiten beschouwing gelaten.

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.

Te Woon

Woonbron biedt een deel van haar woningen Te Woon aan. Dit betekent dat de kandidaat zelf kan kiezen of hij wil huren of kopen. Daarbij zijn er twee verschillende huurvormen: 'gewoon huren' (waarbij de hoogte van de huur afhankelijk is van het inkomen) en huurvast. Daarnaast zijn er twee koopvormen: Koopgarant en Koopcomfort. In de advertentie staan richtprijzen voor Koopgarant en Koopcomfort en de huurprijzen: de hoge huurprijs geldt voor huishoudens met een inkomen boven € 34.085 per 1-1-2012) de lage huurprijs voor huishoudens die kunnen aantonen over een lager inkomen te beschikken. De huren voor huurvast staan niet vermeld. Te Woon woningen worden zonder passendheidseisen aangeboden, dat betekent dat iedereen ongeacht inkomen en huishoudgrootte kan reageren. Tevens wordt de volgorde van kandidaten bepaald door loting.

Urgentie (aan en via)

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

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

Verhuringen

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

Verhuurcategorie

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

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

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

Voorrang (verhuringen met voorrang)

Zie 'Verhuurcategorie'

Voorrangskandidaten (zie ook urgentie)

Voorrangskandidaten (urgenten) zijn woningzoekenden die een voorrangspositie innemen om medische, sociale of andere dringende redenen.

Wachtduur (=zuivere inschrijfduur)

De wachtduur of de (zuivere) inschrijfduur is de verstreken tijd sinds de inschrijfdatum. Voor starters is de (zuivere) inschrijfduur gelijk aan de woon-/inschrijfduur. Vanaf 2015 wordt in tabellen de mediane waarde weergegeven in plaats van het gemiddelde.

Wachtrij

Aantal zoekers gedeeld door het aantal geslaagde woningzoekers. Ook wel bekend als de "omgekeerde slaagkans".

Weigeringen

Woningzoekenden kunnen aangeboden woningen weigeren. Dit kan te maken hebben met bijvoorbeeld kenmerken van de woning of van de buurt. Ook de verhuurder kan een woning bij nader inzien weigeren te verhuren.

In de rapportage wordt uitgegaan van het netto aantal weigeringen, tenzij is vermeld dat het om de bruto-weigeringen gaat. De netto-weigeringen worden op basis van de bruto-weigeringen berekend met dien verstande dat weigeringen van mensen met een hoger rangnummer dan degene die de woning heeft geaccepteerd buiten beschouwing worden gelaten. In de rapportages over 2009 en voorgaande jaren is altijd van bruto-weigeringen gebruik gemaakt.

Woninglabeling

Bij advertenties kunnen voorwaarden worden toegevoegd. Woningen kunnen worden gelabeld naar inkomen, aantal verhuizende personen en leeftijd.

Woonduur doorstromers

Het aantal jaren dat een doorstromer op het laatste woonadres heeft gewoond.

Woon-/inschrijfduur

Voor starters die zich inschrijven is de inschrijfdatum de start van de woon-/inschrijfduur. Bij verhuringen vanaf december 2012 wordt de inschrijfduur bij doorstromers berekend door, op het moment van inschrijving, maximaal 5 jaar van de woonduur op te tellen bij de inschrijfduur (zonder de woonduur eerst te delen door 3). Vanaf 2015 wordt in tabellen de mediane waarde weergegeven (de middelste waarde uit de gesorteerde reeks) in plaats van het gemiddelde.

Zoekduur vanaf eerste reactie

Het aantal maanden dat is verstreken vanaf de eerste reactie. In tabellen wordt de mediane zoekduur per groep weergegeven.