



explica  
analyse > advies

Afsprakenmonitor regio Haaglanden

# > Jaarmonitor 2019 kernegegevens



# Jaarmonitor 2019 kerngegevens

---

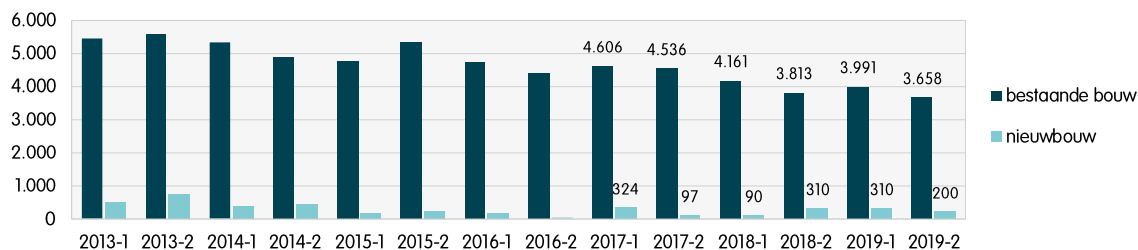
**Uitgevoerd in opdracht van**  
Vereniging Sociale Verhuurders Haaglanden

17 maart 2020 > rapport 2020-03

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

# Jaarmonitor 2019 – kerngegevens

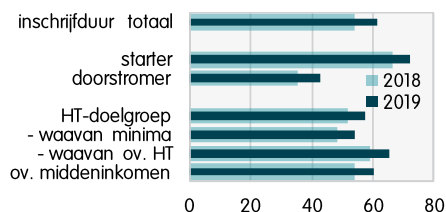
## Verhuringen via WBS



## Prestatieafspraken 2018-2019 (verlengd)

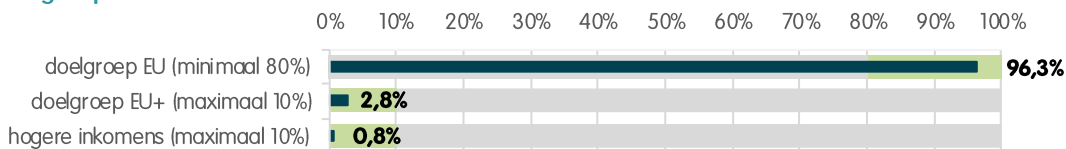
prestatieafspraken	2019	2018
toewijzing vrijkomend aanbod - 85%-afspraken	90,9%	92,9%
toewijzing vrijkomend aanbod - 70%-afspraken	81,7%	84,4%
verkopen - maximaal 10.000 in 4 jaar tijd	200	435
wachttijd (mediane inschrijfduur nieuwe huurders)	61 mnd	54 mnd

## Wachttijd

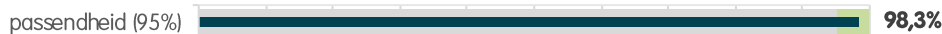


## Toewijzingseisen Rijksregelgeving

### EU-doelgroep

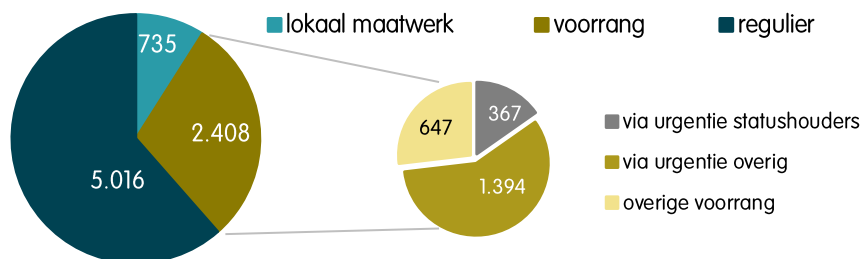


### Passend toewijzen



## Toewijzing van woonruimte

toewijzingen	2019	2019 (%)	2018 (%)
regulier	5.016	61,5%	65,0%
voorrang	2.408	29,5%	28,8%
lokaal maatwerk	735	9,0%	6,2%



# Jaarmonitor 2019

## 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 2019 monitoren we de prestatieafspraken en de Huisvestingsverordening. De cijfers zijn gebaseerd op de situatie per 20 januari 2020. Na die datum verwerkte verhuringen met een huuringsdatum in 2019 zijn niet meer meegenomen.

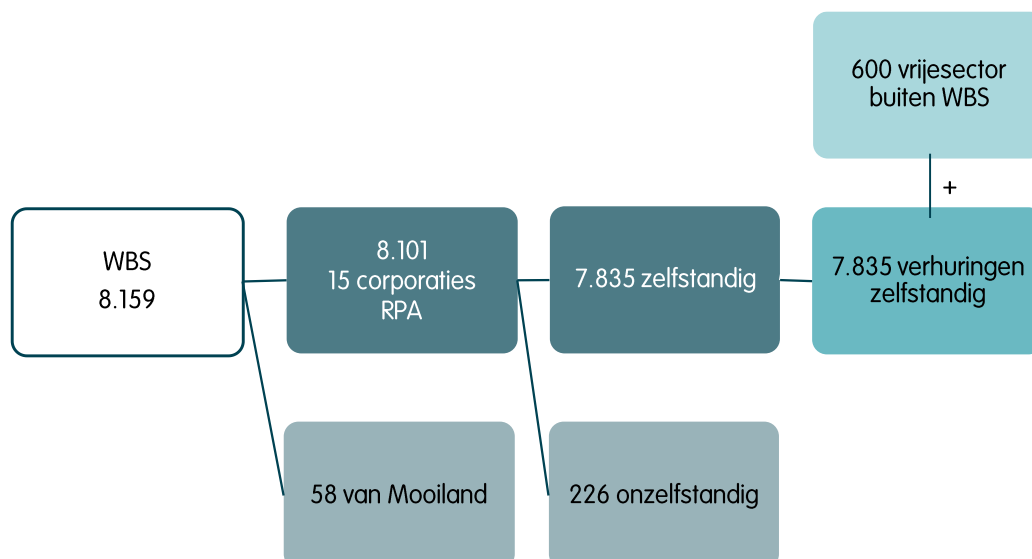
In Woonnet Haaglanden worden ook woningen van Mooiland aangeboden. Deze woningen maken geen deel uit van de prestatieafspraken. In 2019 gaat het om 58 verhuringen. Totaal zijn er in 2019 8.159 woningen verhuurd via WBS, waarvan 8.101 door de 15 corporaties. Het gaat daarbij om zelfstandige en onzelfstandige woningen.

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

## Betaalbaarheid van het aanbod

In 2019 zijn door de 15 corporaties 7.835 zelfstandige woningen verhuurd via WBS en nog eens 600 woningen buiten WBS. Hiermee komt het totaal op 8.435 verhuurde woningen. Van dit aantal zijn er 7.670 verhuurd (90,91%) met een huurprijs onder de vrijesectorgrens. Daarmee is het aandeel afgenomen ten opzichte van 2018 (92,9%). In 2019 is voldaan aan de 85%-afpraak die in regionaal verband geldt. Volgens de 70%-afpraak moet van deze 7.670 zelfstandige woningen 70 procent verhuurd worden met een huur onder de hoge aftoppingsgrens. Aan deze 70%-afpraak is eveneens voldaan in 2019. Van de 7.670 woningen met een huur onder de vrijesectorgrens zijn er 6.263 verhuurd met een huur onder de hoge aftoppingsgrens (81,7%). Ook dit aandeel is afgenomen ten opzichte van 2018. In 2018 lag dat aandeel op 84,4%.

## Schema: verhuringen die meetellen voor de prestatieafspraken, 2019



## Verkoop sociale huurwoningen

In 2019 zijn door de corporaties 200 woningen verkocht.

## Wachttijden in beeld

In 2019 is de mediane inschrijfduur (de 'wachttijd') van de geslaagde woningzoekenden 61 maanden. Daarmee is de mediane inschrijfduur 7 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 2019 toegenomen van 52 maanden naar 57 maanden. De mediane wachttijd van minima ligt in 2019 op 54 maanden. Bij de overige HT-doelgroep is de wachttijd langer: 65 maanden. De mediane wachttijd in 2019 is voor een doorstromer 43 maanden (was 35 in 2018) en voor een starter 72 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 gezamenlijke (lokale) prestatieafspraken, zijn de corporaties bij het verhuren van sociale huurwoningen ook gehouden aan de regels in de gemeentelijke huisvestingsverordeningen. Op grond van de Huisvestingswet kunnen gemeenten, in geval van schaarste op de woningmarkt, een huisvestingsverordening vaststellen. Met ingang van 1 juli 2019 zijn de gemeentelijke huisvestingsverordeningen geactualiseerd. In de jaarmonitor wordt getoetst in hoeverre aan de relevante regels in deze verordeningen 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 2019 836 woningen toegewezen via lokaal maatwerk volgens de huisvestingsverordening. Dat komt neer op 11,1% van de relevante toewijzingen. De in 2019 benutte ruimte verschilt wel per gemeente. In de gemeente Den Haag is zeer beperkt lokaal maatwerk toegepast, terwijl in de gemeenten Pijnacker-Nootdorp en Westland meer dan een kwart van de woningen via lokaal maatwerk is verhuurd, respectievelijk 29% en 28%. Andere gemeenten met een relatief hoog aandeel lokaal maatwerk zijn Wassenaar, Zoetermeer en Midden-Delfland.

Van de 8.159 verhuringen via WBS in 2019 (inclusief onzelfstandige woningen en inclusief de verhuringen van Mooiland) zijn er 5.016 (61,5%) regulier verhuurd. Daarnaast zijn er 2.408 verhuringen (28,8%) met voorrang verhuurd en 735 verhuringen (9,0%) 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 (836 in plaats van 735).

## Toewijzingen op grond van urgentie

In 2019 hebben 1.761 huishoudens op grond van urgentie een woning toegewezen gekregen, waarvan 367 statushouders<sup>1</sup>. Het aantal toewijzingen op basis van overige urgentiegronden (waaronder medisch, sociaal, etc.) bedraagt in 2019 1.394. Er is een toename te zien in het aantal verhuringen op basis van overige urgentiegronden.

---

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

## 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 EU-plusgrens en eveneens maximaal 10% aan hogere inkomens. Het aandeel toewijzingen aan huishoudens boven de EU-grens is beperkt. In 2019 is 96,3% 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 98,3% passend toegewezen in het afgelopen jaar.