

Afsprakenmonitor regio Haaglanden
> **Jaarmonitor 2019**



Bron kapt: advertentie op Woonnet Haaglanden; bezit van Arcade Wonen

Jaarmonitor 2019

Uitgevoerd in opdracht van
Vereniging Sociale Verhuurders Haaglanden

17 maart 2020 > rapport 2020-04

Analyse
Explica > Linker Rottekade 292 > 3034 CV Rotterdam
www.explica.nl > [e. info@explica.nl](mailto:info@explica.nl) > t. 010 2236820

Inhoudsopgave

1	Inleiding	7
2	Regionale prestatieafspraken	9
2.1	Tabellen prestatieafspraken	9
2.2	Toelichting wachttijdenmonitor	16
3	Huisvestingsverordening	21
A	Tabellenbijlage	29
B	Begrippenlijst	40
C	Definities hoofdstuk 2 - RPA	47
D	Definities hoofdstuk 3	49



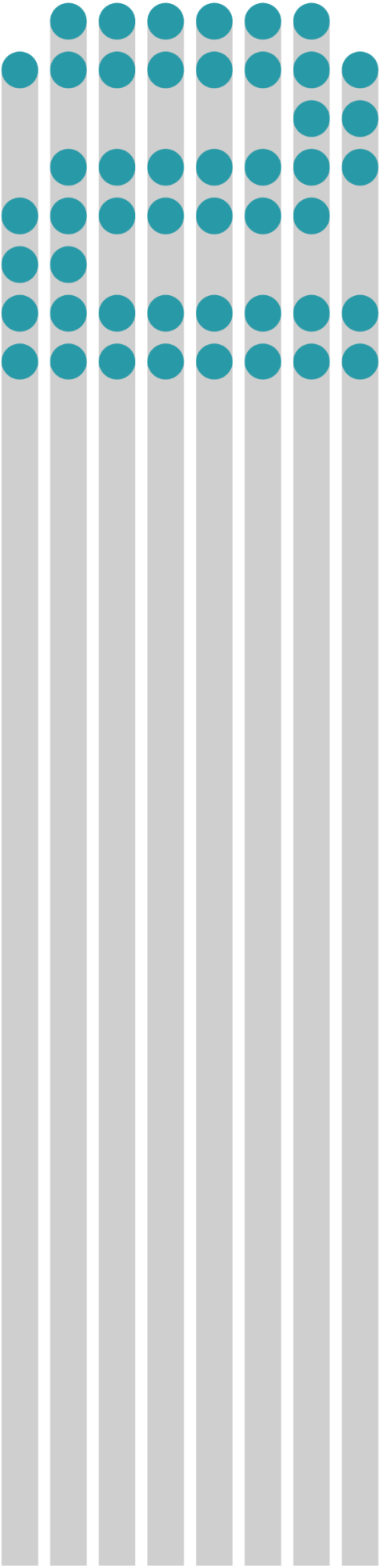
1

Inleiding

De gemeenten in de regio Haaglanden en de vereniging Sociale Verhuurders Haaglanden (SVH) hebben prestatieafspraken gemaakt voor de periode 2015-2018. Door de genoemde partijen wordt gewerkt aan een nieuwe set prestatieafspraken. De huidige afspraken worden gemonitord tot er een nieuwe set aan afspraken gereed is.

Daarnaast leidt ook de Huisvestingsverordening tot een aantal afspraken op de sociale huurmarkt. Met ingang van 1 juli 2019 geldt een nieuwe Huisvestingsverordening. In de voorliggende rapportage over 2019 laten we zien in hoeverre de prestatieafspraken¹ in 2019 zijn waargemaakt en in hoeverre aan de afspraken aan de geldende Huisvestingsverordening wordt voldaan.

¹ Het betreft de verhuringen met een datum huuringang in 2019, voor zover deze door de corporaties voor 20 januari 2020 zijn verwerkt. Woningen van Mooiland die in Woonnet worden aangeboden, maken geen deel uit van de prestatieafspraken en blijven in hoofdstuk 3 van deze rapportage dan ook buiten beschouwing. In hoofdstuk 4 over de HVO komen deze verhuringen wel aan bod.



2

Regionale prestatieafspraken

Artikel 3 Ontwikkeling woningvoorraad lid 1A Afspraken regionale voorraadontwikkeling

Om de financiële ruimte te vergroten zodat deze mede aangewend kan worden voor het betaalbaar houden van de sociale voorraad, verkopen corporaties regionaal in de totale werkingsperiode van de regionale prestatieafspraken, maximaal 10.000 sociale huurwoningen in 4 jaar aan zittende huurders of bij leegkomen.

Wanneer de financiële situatie of (wijzigend) Rijksbeleid een hoger aantal te verkopen woningen vereist, treedt SVH opnieuw in overleg met de gemeenten.

2.1 Tabellen prestatieafspraken

Tabel 2.1 Verkopen per gemeente, 2019 (en 2018)

gemeente	2019	2018
Delft	39	75
Den Haag	56	227
Leidschendam-Voorburg	20	17
Midden-Delfland	0	2
Pijnacker-Nootdorp	18	21
Rijswijk	5	6
Wassenaar	7	8
Westland	16	23
Zoetermeer	39	56
totaal	200	435

- Betreft verkopen aan zittende huurders of bij leegkomen.

Artikel 3 Ontwikkeling woningvoorraad

lid 1D Monitoren voorraadontwikkeling

Partijen monitoren de regionale en lokale afname van de woningvoorraad bij corporaties door verkoop, toename door nieuwbouw en de ontwikkeling van de sociale en de betaalbare voorraad regionaal en per gemeente.

Indien de afname van de sociale voorraad door de afspraken over het huurbeleid in de vrijkomende voorraad en het maximaal aantal te verkopen woningen, groter wordt dan de verwachte berekende omvang van de voorraad 31-12-2018 (131.000 sociale huurwoningen waarvan 104.000 in het betaalbare segment) gaan partijen regionaal opnieuw in gesprek om deze ontwikkeling te bespreken en eventueel aanvullende regionale prestatieafspraken te maken.

lid 2 Ruimtelijke spreiding en lokale voorraadontwikkeling

Bij een verandering (afname of toename) van de sociale en betaalbare voorraad in Haaglanden is het principe van de ongedeelde regio het uitgangspunt, (lokale) armoedeconcentraties zijn ongewenst. Elke deelnemende gemeente is en blijft in staat om zijn bouwsteen te leveren (voortkomend uit de specifieke opbouw van de regionale voorraad) aan de oplossing in de behoefte van het geheel op de sociale regionale woningmarkt.

Corporaties hebben in 2015 inzicht gegeven in de verwachte aantallen te verkopen en de ontwikkeling van de sociale en de betaalbare voorraad per gemeente. Bij een meer dan gemiddelde afname bij een of meerdere gemeenten, gaan partijen opnieuw aan tafel om deze ontwikkeling te bespreken en eventueel aanvullende prestatieafspraken te maken.

Jaarlijks vindt monitoring plaats van de lokale voorraadontwikkeling.

Tabel 2.2 Ontwikkeling voorraad sociale en betaalbare woningen in 2019

voorraadontwikkeling	sociaal	betaalbaar
voorraad per 1-1-2019	140.581	119.844
verkopen woningen	-133	-113
sloop woningen / uit beheer	-498	-487
nieuwbouw woningen (datum verhuring)	508	239
huurverandering bij mutatie	92	-223
huurverandering zittende huurder	759	-1.405
overige mutaties	482	493
voorraad per 31-12-2019	141.791	118.348

- Betaalbare woningen zijn zelfstandige woningen met een subsidiabele huurprijs tot de hoge aftoppingsgrens (€651,03; prijspeil 2019)
- Sociale woningen zijn zelfstandige woningen met een netto huurprijs tot de vrijesectorgrens (€720,42; prijspeil 2019)
- Woningen worden tot de nieuwbouw in 2019 gerekend als de ingangsdatum van het huurcontract in 2019 ligt en het een eerste verhuring van een nieuwe zelfstandige woning betreft.
- Huurverandering bij mutatie betreft de harmonisatie van de huurprijs bij mutatie.
- Huurveranderingen bij zittende huurders betreffende de huurverhogingen per 1 juli van het jaar.
- Overige mutaties zijn veranderingen die niet tot één van bovenstaande categorieën gerekend kunnen worden, zoals bijvoorbeeld uit beheer halen van woningen of terugkoop van woningen.

Tabel 2.3 Ontwikkeling voorraad sociale woningen per gemeente in 2019

mutaties sociale voorraad in 2019	sociale voorraad 1-1-2019	sociale voorraad 31-12-2019	ontwikkeling sociale voorraad 2019
Delft	19.494	19.407	-87
Den Haag	71.280	72.191	911
Leidschendam-Voorburg	8.497	8.556	59
Midden-Delfland	1.476	1.504	28
Pijnacker-Nootdorp	3.045	3.173	128
Rijswijk	8.182	8.196	14
Wassenaar	2.833	2.884	51
Westland	9.452	9.484	32
Zoetermeer	16.322	16.396	74
totaal	140.581	141.791	1.210

- Sociale woningen zijn zelfstandige woningen met een netto huurprijs tot de vrijesectorgrens (€720,42; prijspeil 2019)

Tabel 2.4 Ontwikkeling voorraad betaalbare woningen per gemeente in 2019

mutaties betaalbare voorraad in 2019	betaalbare voorraad 1-1-2019	betaalbare voorraad 31-12-2019	ontwikkeling betaalbare voorraad 2019
Delft	17.470	17.143	-327
Den Haag	61.474	61.538	64
Leidschendam-Voorburg	7.458	7.437	-21
Midden-Delfland	1.174	1.191	17
Pijnacker-Nootdorp	2.093	2.165	72
Rijswijk	7.271	6.556	-715
Wassenaar	2.384	2.451	67
Westland	7.297	7.011	-286
Zoetermeer	13.223	12.856	-367
totaal	119.844	118.348	-1.496

- Betaalbare woningen zijn zelfstandige woningen met een subsidiabele huurprijs tot de hoge aftoppingsgrens (€651,03; prijspeil 2019)

Artikel 3 Ontwikkeling woningvoorraad lid 1B Sociale huurvoorraad

Om de beschikbaarheid van betaalbare woningen voor woningzoekenden (waaronder minima en HT-doelgroep) met lage inkomens te garanderen, maken partijen met betrekking tot de vrijkomende voorraad de volgende afspraken:

- > Corporaties houden bij vrijkomen regionaal minimaal 70% van de zelfstandige sociale huurwoningen (die voor verhuur bestemd blijven) "betaalbaar". Onder "betaalbaar" wordt verstaan een subsidiabele huur die eventueel door een energiecorrectie¹ onder de tweede aftoppingsgrens van de Huurtoeslag valt.
- > Corporaties houden bij vrijkomen regionaal minimaal 85% van de zelfstandige woningen (die voor verhuur bestemd blijven) "sociaal". Wanneer de financiële situatie of (wijzigend) Rijksbeleid een hoger aantal te liberaliseren woningen vereist, treedt de SVH opnieuw in overleg met de gemeenten. Onder "sociaal" wordt verstaan een huur die onder de Rijksregelgeving m.b.t. de definiëring van de sociale huurvoorraad van corporaties valt.

¹ De invoering van de passendheidstoets per 1 januari 2016 heeft de mogelijkheden om een energiecorrectie toe te passen beperkt.

Tabel 2.5 Vrijkomend aanbod van zelfstandige woningen (85%-afspraken sociale verhuringen), 2019 (en 2018)

toewijzing vrijkomend aanbod - 85%-afspraken	2019	2018
verhuringen via WBS	7.835	8.077
verhuringen buiten WBS (vrije sector)	600	435
totaal meetellend voor 85%-afspraken	8.435	8.512
verhuringen onder vrije-sectorgrens	7.670	7.907
totaal verhuurd binnen 85%-afspraken	90,9%	92,9%

- Voor de berekening van de 85%-afspraken tellen alle verhuringen van zelfstandige woningen mee. Dit betreft ook de verhuringen die niet via WBS zijn gegaan. De sociale verhuringen zijn de verhuringen van zelfstandige woningen met een netto huurprijs onder de vrijesectorgrens (€720,42; prijspeil 2019)

Tabel 2.6 Vrijkomend aanbod van zelfstandige woningen onder de vrijesectorgrens (70%-afspraken betaalbare verhuringen), 2019 (en 2018)

toewijzing vrijkomend aanbod - 70%-afspraken	2019	2018
verhuringen onder vrije-sectorgrens	7.670	7.907
verhuringen onder hoogste aftoppingsgrens (subsidiabele huur)	6.263	6.673
totaal verhuurd binnen 70%-afspraken	81,7%	84,4%

- Voor de berekening van de 70%-afspraken tellen alle verhuringen van zelfstandige woningen met een netto huurprijs tot de vrijesectorgrens (€720,42; prijspeil 2019) mee. De betaalbare verhuringen zijn de verhuringen van zelfstandige woningen met een subsidiabele huurprijs tot de hoge aftoppingsgrens (€651,03; prijspeil 2019)

**Artikel 2 Positie woningzoekenden
lid 1 Posities van woningzoekenden**

Partijen spreken af de posities van groepen woningzoekenden op de woningmarkt zorgvuldig te monitoren. Deze monitoring gebeurt via de wachttijdenmonitor. Indien gesignaleerd wordt dat de positie van een bepaalde groep woningzoekenden significant afwijkt óf zich sterk negatief ontwikkelt, treden partijen lokaal of (sub)regionaal in overleg over de vraag of en op welke wijze hierop kan worden ingegrepen.

Tabel 2.7 Wachttijdenmonitor (mediane inschrijfduur in maanden), 2019

leeftijd	2019	2018	verandering
18-22 jaar	44	43	2%
23-26 jaar	71	66	8%
27-54 jaar	72	66	9%
55-64 jaar	37	27	37%
65-74 jaar	37	29	28%
75 jaar en ouder	42	24	77%
aantal personen			
1 persoon	59	53	10%
2 personen	62	55	12%
3 personen	62	56	12%
4 personen	74	60	22%
5 personen	76	57	32%
6 en meer personen	84	(56)	-
doorstromer/starter			
doorstromer	43	35	21%
starter	72	66	9%
inkomen			
totale HT-doelgroep	57	52	10%
- waarvan minima	54	49	11%
- waarvan ov. HT-doelgroep	65	59	11%
middeninkomens	68	59	15%
totale EU-doelgroep	61	54	12%
gemeente			
Delft	58	54	6%
Den Haag	62	55	12%
Leidschendam-Voorburg	59	45	32%
Midden-Delfland	46	71	-36%
Pijnacker-Nootdorp	72	86	-16%
Rijswijk	76	66	14%
Wassenaar	50	58	-15%
Westland	60	47	28%
Zoetermeer	57	52	10%
totaal	61	54	13%

- Verhuringen via woon-/inschrijfduur, uitgezonderd studentenwoningen, onzelfstandige woningen, vrijesectorwoningen en hoge inkomens (boven 1,5 maal HT-grens voor meerpersoonshuishoudens).
- In 2019 zijn er 3.858 toewijzingen via woon-/inschrijfduur. Hiervan tellen er 3.702 mee in deze tabel. Bij 5-9 waarnemingen is de waarde in grijs en tussen haken weergegeven.

Tabel 2.8 Wachttijdenmonitor (mediane inschrijfduur in maanden) per gemeente, 2019

leeftijd	Delft	Den Haag	Leidschendam-Voorburg	Midden-Delfland	Pijnacker-Noordorp	Rijswijk	Wassenaar	Westland	Zoetermeer	totaal
18-22 jaar	36	45	38	-	-	-	-	(44)	44	44
23-26 jaar	69	70	80	-	75	78	-	76	76	71
27-54 jaar	62	74	79	55	70	81	49	63	82	72
55-64 jaar	31	37	28	(38)	(51)	41	(28)	37	54	37
65-74 jaar	24	35	42	(21)	(90)	67	(47)	32	63	37
75 jaar en ouder	19	32	56	(137)	-	64	46	79	29	42
aantal personen										
1 persoon	56	61	51	37	80	76	47	58	51	59
2 personen	64	57	65	(89)	56	71	52	67	78	62
3 personen	36	66	80	(40)	64	76	(44)	54	89	62
4 personen	68	83	(78)	(37)	-	86	56	48	76	74
5 personen	-	88	-	-	-	(89)	-	-	(90)	76
6 en meer personen	-	(86)	-	-	-	-	-	-	-	84
doorstromer/starter										
doorstromer	28	40	44	40	47	60	47	50	62	43
starter	68	74	75	(80)	82	86	(77)	76	55	72
inkomen										
totale HT-doelgroep	58	55	60	49	69	72	46	63	53	57
- waarvan minima	58	53	57	45	74	76	47	58	50	54
- waarvan ov. HT-doelgroep	59	65	67	(97)	67	68	44	81	72	65
middeninkomens	59	71	58	(25)	85	88	52	58	76	68
totale EU-doelgroep	58	61	58	47	70	76	47	61	56	61
totaal	58	62	59	46	72	76	50	60	57	61

- Verhuringen via woon-/inschrijfduur, uitgezonderd studentenwoningen, onzelfstandige woningen, vrijesectorwoningen en hoge inkomens (boven 1,5 maal HT-grens voor meerpersoonshuishoudens).
- In 2019 zijn er 3.858 toewijzingen via woon-/inschrijfduur. Hiervan tellen er 3.702 mee in deze tabel.
- Bij minder dan 5 waarnemingen wordt de inschrijfduur niet weergegeven; bij 5-9 waarnemingen in grijs en tussen haken.

Artikel 3 Ontwikkeling woningvoorraad

Lid 4 Voorwaarden verkochte sociale huurwoningen

Verkoop van sociale huurwoningen vindt plaats onder de volgende voorwaarden:

- › De corporatie legt de betreffende gemeente tijdig de verkoopplannen voor.
- › Gemeenten spannen zich in om de procedures bij de verkoop van woningen van de SVH-corporaties soepel te laten verlopen.
- › Bij complexgewijze verkoop van sociale huurwoningen worden deze complexen in eerste instantie onder de aandacht gebracht van toegelaten instellingen die werkzaam zijn in de regio Haaglanden.
- › Te verkopen individuele huurwoningen worden in eerste instantie onder de aandacht gebracht van zittende huurders, die gezien hun inkomen in staat zijn een woning te kopen
- › Om verkoop onder woningzoekenden met een inkomen tot de lage middeninkomensgrens te bevorderen:
 - worden te verkopen woningen indien mogelijk geadverteerd op de regionale woonruimteverdeling-website;
 - wordt onderzocht of het mogelijk is op de regionale woonruimteverdeling-website informatie te plaatsen waarmee hypotheeklasten en huurprijs vergeleken kunnen worden.

Corporaties geven jaarlijks inzicht in de inkomensgroepen waartoe de kopers van voormalige sociale huurwoningen behoren

Tabel 2.9 Verkochte sociale huurwoningen - inzicht in inkomensgroepen kopers, 2019

gemeente	< €38.035	€38.035 - €46.237	> €46.237 / ink. onbekend	totaal
Delft	6	2	31	39
Den Haag	0	1	55	56
Leidschendam-Voorburg	5	0	15	20
Midden-Delfland	0	0	0	0
Pijnacker-Nootdorp	0	2	16	18
Rijswijk	0	0	5	5
Wassenaar	2	0	5	7
Westland	0	1	15	16
Zoetermeer	14	3	22	39
totaal	27	9	164	200

- Betreft verkopen aan zittende huurders of bij leegkomen.
- Verkopen waarbij het inkomen onbekend is zijn in de hoogste inkomensklasse ingedeeld

2.2 Toelichting wachttijdenmonitor

Verschillen naar kenmerken van het huishouden

De wachttijdenmonitor (tabel 2.7) laat zien dat de wachttijd (ofwel de mediane inschrijfduur) in de regio Haaglanden in 2019 met 5 maanden is toegenomen. Van 54 maanden in 2018 naar 61 maanden in 2019, een toename met 13%. De wachttijdenmonitor is een indicator voor de benodigde inschrijfduur voor een woningzoekenden die via een advertentie op een woning reageert. In deze paragraaf wordt nader ingegaan op de wachttijdmonitor en de verschillen naar leeftijd, omvang en inkomen van het huishouden. Daarbij wordt eveneens gekeken naar de slaagkans van de verschillende groepen. Tabel 2.10 geeft een overzicht van de wachttijd en slaagkans naar verschillende kenmerken.

De mediane wachttijd in 2019 is voor een doorstromer 43 maanden (was 36 in 2018) en voor een starter 72 maanden (was 65 in 2018). Voor beide groepen is de wachttijd in 2019 weer verder toegenomen. Het verschil in wachttijd tussen starters en doorstromers kan worden verklaard door het feit dat bij doorstromers de rangorde wordt bepaald door de inschrijfduur in combinatie met de woontijd tot een maximum van 5 jaar. Ondanks het feit dat de wachttijd voor starters hoger is, verschilt de slaagkans van beide groepen niet veel (11,5% voor starters en 12,6% voor doorstromers). Dat kan deels verklaard worden door het feit dat een relatief groter deel van de geslaagde starters een woning toegewezen heeft gekregen via bemiddeling (urgentie, lokaal maatwerk of overige bemiddeling). In 2019 is 49% van de doorstromers niet geslaagd via woon-/inschrijfduur, voor starters ligt dit aandeel op 54%.

De mediane wachttijd voor huishoudens met zes of meer personen is relatief het hoogst (met 84 maanden). Van deze huishoudens slaagt 86% niet via woon-/inschrijfduur. Deze doelgroep slaagt voor een groot deel via lokaal maatwerk, urgentie of overige bemiddeling. De slaagkans van huishoudens met 6 of meer personen ligt met 20,5% boven de regionale slaagkans van 12,0%. Huishoudens bestaande uit 4 of 5 personen hebben een relatief hoge wachttijd en een lagere slaagkans. Van de 5 persoonshuishoudens slaagt 72% niet via woon-/inschrijfduur.

De wachttijd voor 1-, 2- en 3-persoonshuishoudens is vrijwel gelijk. De slaagkans van de 1- en 2-persoonshuishoudens ligt hoger dan die van 3-persoonshuishoudens.

De wachttijd hangt samen met de leeftijd. Bij jonge huishoudens (t/m 22 jaar) is de wachttijd relatief laag ten opzichte van de leeftijdsklassen 23-26 jaar en 27-34 jaar. Vanaf 35 jaar neemt de wachtduur weer af. Jonge huishoudens (t/m 22 jaar) slagen veelal op basis van inschrijfduur. De laagste wachtduur zien we bij de oudere huishoudens (vanaf 55 jaar en ouder). Wel zien we dat de wachtduur bij deze huishoudens relatief weer meer is toegenomen in 2019 ten opzichte van 2018. Ook zijn er relatief grote gemeentelijke verschillen.

Bij de slaagkans zien we eveneens een samenhang met leeftijd: een afnemende slaagkans tot en met de leeftijdsklasse 27-34 jaar en daarboven een toename.

Een uitsplitsing naar inkomen en andere kenmerken van de geslaagde woningzoekenden laat verschillen zien als het gaat om de mediane wachttijd. Voor minima is de wachtduur 54 maanden, voor de overige HT-doelgroep 63 maanden. Ook de slaagkans van de overige HT-doelgroep is relatief laag (6,9%) en is meer afgenomen dan de slaagkans van de minima (8,4). Binnen de overige HT-doelgroep zijn het met name de grote huishoudens en de huishoudens in de leeftijd 23-54 jaar die een lage slaagkans hebben.

Tabel 2.10 Wachttijden en overige indicatoren naar kenmerken van het huishouden, 2019

	inschrijfduur totaal	inschrijfduur starters	inschrijfduur doorstromers	niet geslaagd via WID	slaagkans	geslaagden (slaagkans)
categorie						
starter	72	72	-	54%	11,5%	3.807
doorstromer	43	-	43	49%	12,6%	3.892
huishoudenomvang						
1 persoon	59	71	34	48%	12,5%	4.613
2 personen	62	74	45	51%	12,1%	1.523
3 personen	62	85	52	55%	10,3%	801
4 personen	74	96	69	61%	10,9%	452
5 personen	76	-	67	72%	10,8%	190
6 en meer personen	84	-	85	86%	20,5%	120
leeftijd						
t/m 22 jaar	44	44	19	67%	12,2%	985
23-26 jaar	71	74	26	52%	9,5%	1.077
27-34 jaar	78	88	51	48%	9,5%	1.512
35-44 jaar	68	85	54	57%	10,7%	1.231
45-54 jaar	58	80	43	56%	11,7%	976
55-64 jaar	37	40	34	37%	18,6%	935
65-74 jaar	37	27	44	36%	23,4%	582
75 jaar of ouder	42	19	43	51%	33,3%	401
inkomen						
HT-doelgroep	57	70	40	58%	11,6%	5.942
- waarvan minima	54	66	38	60%	12,2%	4.576
- waarvan ov. HT	65	74	42	43%	9,9%	1.366
ov. middeninkomen	68	80	51	33%	13,7%	1.573
EU-doelgroep (totaal)	61	72	41	52%	11,9%	7.424
indeling in doelgroepen						
HT-doelgroep, <23	44	45	19	67%	12,9%	958
HT-doelgroep, 23-54, 1-2p	72	78	37	57%	9,6%	2.594
HT-doelgroep, 23-54, 3-4p	63	84	54	65%	9,5%	812
HT-doelgroep, 23-54, 5+p	86	-	88	89%	12,5%	182
HT-doelgroep, 55+	34	37	32	39%	20,6%	1.396
HT-EU, 55-, 1-2p	73	81	41	22%	10,9%	774
HT-EU, 55-, 3+p	64	88	51	35%	11,9%	244
HT-EU, 55+	46	43	48	36%	24,2%	464
hoger inkomen	67	78	55	52%	25,1%	275
totaal	61	72	43	51%	12,0%	7.699
aantal verhuringen	3.702	1.706	1.996	4.281		

- In 2019 zijn er 3.858 toewijzingen via woon-/inschrijfduur. Hiervan tellen er 3.702 mee in deze tabel. In deze tabel tellen alleen de verhuringen van RPA-corporaties mee.
- Bij minder dan 5 waarnemingen wordt de inschrijfduur niet weergegeven; bij 5-9 waarnemingen in grijs en tussen haken.

Verschillen per gemeente

De mediane wachttijd verschilt per gemeente (tabel 2.8).

Delft

De wachtduur in Delft ligt rond de regionale mediaan. De mediane wachttijd voor doorstromers bedraagt in deze gemeente 28 maanden en ligt daarmee ruim onder de regionale mediaan. Dit kan voor een belangrijk deel worden verklaard door de relatief korte wachttijd voor oudere huishoudens.

Den Haag

Den Haag kent eveneens een gemiddelde wachtduur. Dat geldt ook voor de verschillende onderscheiden kenmerken. Dit is logisch gegeven het feit dat een groot deel van de verhuurde woningen in Den Haag staan. Wel is de mediane wachttijd voor 4- en 5-persoonshuishoudens relatief hoog in Den Haag.

Leidschendam-Voorburg

In Leidschendam-Voorburg ligt de wachtduur rond de regionale mediaan. 3-persoonshuishoudens hebben wel een hoge wachtduur.

Midden-Delfland

De mediane wachtduur in Midden-Delfland ligt met 46 maanden ruim onder het regionale gemiddelde. In Midden-Delfland zijn in 2019 vooral 1-persoonshuishoudens geslaagd via wachtduur. Dit zijn vooral ook doorstromers geweest.

Pijnacker-Nootdorp

In Pijnacker-Nootdorp is de wachtduur al jaren hoger dan het regionale gemiddelde. Dit doet zich vooral voor bij starters. Starters moeten concurreren met doorstromers. Door relatief veel nieuwbouwverhuringen zijn in 2019 relatief veel doorstromers geslaagd. Dit heeft geleid tot een lagere mediane wachttijd voor deze groep t.o.v. voorgaande perioden.

Rijswijk

De gemeente Rijswijk heeft de hoogste mediane wachttijd (76 maanden). Daarmee is de wachttijd in deze gemeente weer verder toegenomen ten opzichte van 2018 (69 maanden). De wachttijd is hoog voor starters en doorstromers.

Wassenaar

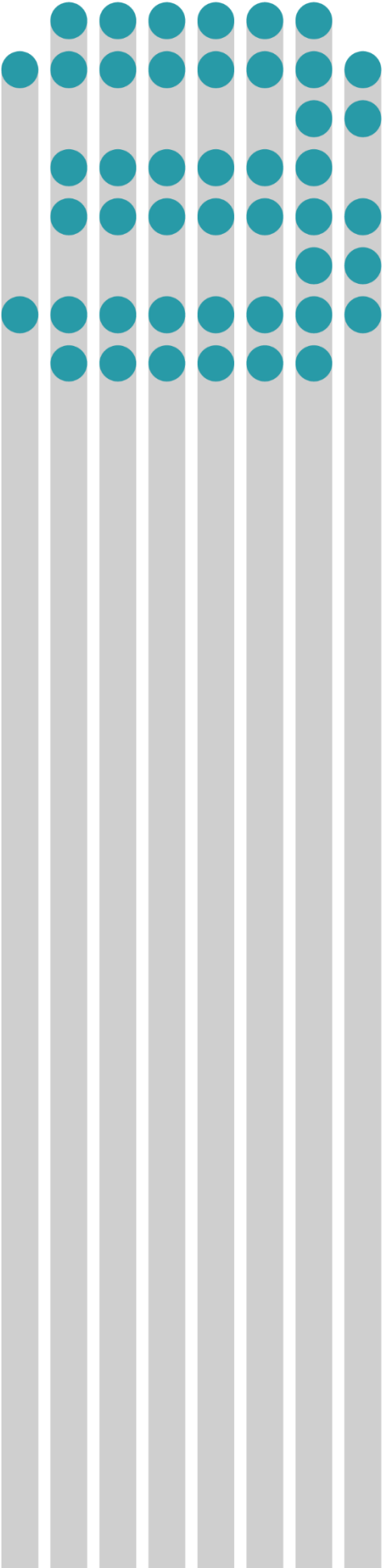
De wachtduur in Wassenaar ligt onder de regionale mediaan. Ook voor deze gemeente geldt dat dit te maken heeft met het beperkte aantal verhuringen in bepaalde segmenten. Daarnaast zijn er in 2019 in Wassenaar vooral doorstromers geslaagd.

Westland

De wachttijd in de gemeente Westland ligt onder de regionale mediaan. Voor 75-plushuishoudens is de mediane wachtduur hoog.

Zoetermeer

De wachtduur in Zoetermeer ligt in 2019 iets onder de regionale mediaan. De wachtduur van doorstromers bedraagt 62 maanden en ligt daarmee ruim boven de regionale mediaan. Ruim een derde van de in 2019 geslaagde huishoudens is 65-plus. Deze huishoudens hebben in het algemeen lang ingeschreven gestaan.



3

Huisvestingsverordening

De rangorde van selectie van woningzoekenden is overeenkomstig artikel 'Volgordebepaling woningzoekenden' in de Huisvestingsverordeningen van de negen regiogemeenten.

In dit artikel wordt de rangorde bij toewijzing aangegeven indien meerdere woningzoekenden reageren op het aanbod:

1. woningzoekenden waarvoor burgemeester en wethouders op grond van een wettelijke taakstelling, volgens artikel 16, sub a van de Huisvestingswet 2014, verantwoordelijkheid dragen;
2. woningzoekenden met een sociale en/of medische voorrangsverklaring of woonkostentoeslag (financiële urgentie);
3. woningzoekenden die een voorrangsverklaring hebben in verband met herstructurering;
4. woningzoekenden die gebruik kunnen maken van de 25% lokaal maatwerk;
5. alle andere woningzoekenden.

Toelichting op het lokaal maatwerk staat vermeld in artikel 'regionale binding en lokaal maatwerk'. Voor het oplossen van lokale knelpunten kunnen burgemeester & wethouders besluiten, na overleg met woningcorporaties, dat maximaal 25% van de voor verhuur vrijkomende woonruimte gericht wordt toegewezen, waarbij zij als uitgangspunten hanteren

- a. de regels moeten transparant en inzichtelijk zijn voor woningzoekenden;
- b. er is aantoonbaar sprake van schaarste en verdringing in de benoemde categorieën knelpunten, binnen de uitgangspunten van artikel 2 van de Huisvestingswet 2014.

Voor de diverse categorieën wordt verwezen naar de begrippenlijst.

In tabel 3.1 is weergegeven hoe de woningen zijn aangeboden; in tabel 3.2 op basis waarvan de woningen zijn toegewezen.

Tabel 3.1 Overzichtstabel wijze van aanbieding, 2019 (en 2018)

aanbiedingswijze	2019	2019 (%)	2018 (%)
aanbodmodel	5.852	72%	72%
loting	221	3%	2%
direct te huur	65	1%	1%
leefstijl en overige	27	0%	0%
subtotaal via Woonnet	6.165	76%	76%
niet-geadvertiseerd aanbod	1.994	24%	24%
totaal	8.159	100%	100%

- Alleen verhuringen via WBS, inclusief Mooiland.

Tabel 3.2 Overzichtstabel van de basis voor verhuring, naar reguliere verhuringen, verhuringen met voorrang en verhuringen via lokaal maatwerk, 2019

basis voor verhuring	2019	2019 (%)	2018 (%)
via urgentie	1.761	22%	23%
via lokaal maatwerk	836	10%	7%
via regionaal maatwerk	8	0%	-
via woon-/inschrijfduur	3.850	47%	50%
via overige bemiddeling	1.391	17%	17%
via loting	221	3%	2%
via direct te huur	65	1%	1%
via leefstijl en diversen	27	0%	0%
totaal	8.159	100%	100%

- Alleen verhuringen via WBS, inclusief Mooiland;
- De kolom lokaal maatwerk geeft de aantallen lokaal maatwerk volgens toewijzing; de rij 'via lokaal maatwerk' bevat alle toewijzingen die in de huisvestingsverordening meetellen als lokaal maatwerk;
- Alle verhuringen aan statushouders worden gerekend tot verhuringen via urgentie;
- Zie tabel 3.3, 3.5, 3.8 en 3.9 voor een uitsplitsing van de verhuringen via urgentie;
- Zie tabel 3.6 voor een uitsplitsing van de verhuringen via lokaal maatwerk;
- Zie tabel 3.7 voor een uitsplitsing van de verhuringen via overige bemiddeling.

Tabel 3.3 Verhuringen via urgentie, 2019 (en 2018)

via urgentie	aantal 2019	% 2019	aantal 2018	% 2018
stadsvernieuwing	442	25%	300	16%
medisch	271	15%	379	20%
sociaal	568	32%	718	38%
sociaal/medisch	63	4%	55	3%
statushouders	367	21%	399	21%
overig	50	3%	44	2%
totaal via urgentie	1.761	100%	1.895	100%

- Verhuringen aan statushouders worden gerekend tot verhuringen via urgentie, ook indien sprake is van bemiddeling

Tabel 3.4 Verhuringen via urgentie aan statushouders, 2019 (en 2018)

huisvesting statushouders	totaal 2019	onzelfstandig	totaal 2018	onzelfstandig
toewijzingen via urgentie	1.761	40	1.895	12
- waarvan aan statushouders	367	40	399	12
- gehuisveste statushouders (aantal personen)	876	40	959	12

- Verhuringen aan statushouders worden gerekend tot verhuringen via urgentie, ook indien sprake is van bemiddeling

Tabel 3.5 Verhuisstromen – aantal huishoudens (via urgentie, exclusief statushouders), 2019

herkomstgemeente	vestigingsgemeente										totaal
	Delft	Den Haag	Leidschendam-Voorburg	Midden-Delfland	Pijnacker-Nootdorp	Rijswijk	Wassenaar	Westland	Zoetermeer	totaal (%)	
Delft	67%	10%	5%	2%	6%	4%	0%	3%	3%	100%	215
Den Haag	2%	73%	6%	1%	1%	11%	0%	3%	4%	100%	764
Leidschendam-Voorburg	0%	18%	71%	0%	0%	0%	0%	6%	6%	100%	17
Midden-Delfland	60%	0%	0%	40%	0%	0%	0%	0%	0%	100%	5
Pijnacker-Nootdorp	38%	13%	0%	0%	25%	0%	0%	0%	25%	100%	8
Rijswijk	19%	23%	10%	0%	0%	45%	0%	3%	0%	100%	31
Wassenaar	0%	67%	0%	0%	0%	0%	33%	0%	0%	100%	3
Westland	13%	19%	13%	6%	0%	6%	0%	44%	0%	100%	16
Zoetermeer	2%	9%	5%	0%	4%	4%	1%	1%	74%	100%	301
buiten Haaglanden	6%	29%	12%	0%	9%	15%	0%	9%	21%	100%	34
rechtspersoon	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	-	0
totaal	13%	45%	7%	1%	3%	9%	0%	3%	19%	100%	1.394
totaal	180	632	94	12	36	124	5	45	266	1.394	1.394
saldo in- en uitstroom	-35	-132	77	7	28	93	2	29	-35	34	34

De tabel betreft de herkomstgemeente en de vestigingsgemeente van huishoudens die via urgentie zijn geslaagd, exclusief statushouders. De tabel dient als volgt te worden gelezen. De herkomstgemeente is de woongemeente waar de urgente woningzoekende woonde voor de verhuizing. De vestigingsgemeente is de gemeente waar de urgent woningzoekende een woning heeft gehuurd. Er zijn 215 urgent woningzoekenden afkomstig uit Delft geslaagd in 2019. Hiervan heeft 67% in Delft een woning gevonden. In Delft zijn in totaal 180 urgenten (exclusief statushouders) gehuisvest.

Tabel 3.6 Verhuringen via lokaal maatwerk, per gemeente, 2019

	Delft	Den Haag	Leidschendam-Voorburg	Midden-Delfland	Pijnacker-Nootdorp*	Rijswijk	Wassenaar	Westland	Zoetermeer	totaal	relatief (%)
regel lokaal maatwerk											
1. doorstroming uit goedkope woningen											-
2. doorstroming uit goedkoop -> VS of niet-egw<VS						16			86	102	12%
3. doorstroming uit corporatiewoning			64	5					102	171	20%
4/5. doorstr. uit grote won. -> VS of niet-EGW <VS <80m2	15	18	4			11			16	64	8%
6. doorstr. Uit betaalbare corporatiewoning -> duurder					16					16	2%
7. voorrang binnen eigen wijk/kern			3				4	42		49	6%
8. voorrang voor minima -> goedkoop						36				36	4%
9. doorstroming 55+ uit eengezinswoning -> sen.won.							5			5	1%
10. doorstroming 65+ uit corp.won. -> niet-EGW			3							3	0%
11. voorrang voor starters				11			21	35		67	8%
12. voorrang voor < 23 jaar -> goedkoop									15	15	2%
13/14. voorrang voor 3+/4+ kinderen	16	10				13				39	5%
15. voorrang voor HT-doelgroep								29		29	3%
16. voorrang eigen inwoners (excl. seniorenwoningen)	61			2	53					116	14%
subtotaal via advertentie	92	28	74	18	69	76	30	106	219	712	85%
leefbaarheid/sociale cohesie	1	2				2		2	1	8	1%
maatwerk	2		1	1		7		2	2	15	2%
subtotaal volgens toewijzing	95	30	75	19	69	85	30	110	222	735	88%
doorstroming/seniorenmakelaar			3			1		12	12	28	3%
doorschuiven	8	8		1					6	23	3%
groepswonon & coöptatie						1			2	3	0%
directiebesluit & hardheidsclausule B&W		36						4	7	47	6%
totaal lokaal maatwerk	103	74	78	20	69	87	30	126	249	836	100%
- niet meetellend voor HVO										0	0%
verhuringen HVO 2019	923	3.756	462	88	235	483	121	446	1.028	7.542	
percentage lokaal maatwerk	11%	2%	17%	23%	29%	18%	25%	28%	24%	11,1%	
verhuringen HVO vorig jaar (2018)	988	3.911	476	122	159	467	150	539	984	7.796	
percentage lokaal maatwerk o.b.v. vorig jaar	10%	2%	16%	16%	43%	19%	20%	23%	25%	10,7%	

* In Pijnacker-Nootdorp is er onderscheid tussen woningen tot de betreffende aftoppingsgrens en de woningen daarboven; zie DWEX-rapport B02 blad-d voor een uitsplitsing in deze categorieën.

- Vrijesectorwoningen, onzelfstandige woningen, studentenwoningen zijn buiten beschouwing gelaten, evenals tijdelijke verhuringen in Delft Midden-Delfland, Pijnacker-Nootdorp, Rijswijk, Westland en Zoetermeer.
- 'VS' betekent vrije sector.
- 'EGW' betekent eengezinswoning.
- De categorieën lokaal maatwerk staan toegelicht in de Begrippenlijst, onder het kopje 'Lokaal maatwerk'.
- Exclusief 8 woningen via 'regionaal maatwerk (experiment)'. Deze woningen zijn bij regulier ingedeeld.

Tabel 3.7 Verhuringen via overige bemiddeling uitgesplitst, 2019

	Delft	Den Haag	Leidschendam- Voorburg	Midden- Delfland	Pijnacker- Nootdorp	Rijswijk	Wassenaar	Westland	Zoetermeer	totaal
bemiddelingen meegeteld bij regulier	152	555	13	0	5	16	8	37	33	819
campuscontract	0	372	0	0	0	0	0	0	0	372
studentenwoning	0	5	0	0	0	0	0	0	4	9
coöptatie	61	14	0	-	0	-	0	0	-	75
tijdelijke verhuur	79	24	0	0	0	0	3	0	0	106
vrije sector	0	12	4	0	0	11	2	10	4	43
directe verhuur	6	42	2	0	0	0	1	20	3	74
groepswonen	0	31	0	-	4	-	0	0	-	35
alsnog via bemiddeling verhuurd	0	1	0	0	0	0	0	1	0	2
doorschuiving	-	-	-	-	0	0	0	-	-	0
woningruil	6	54	7	0	1	5	2	6	22	103
bemiddelingen meegeteld bij voorrang	24	302	54	11	8	63	18	4	74	572
stichtingen, instellingen, convenanten	4	289	52	11	3	59	0	2	45	465
miva-vwg	6	1	2	0	1	0	0	2	1	13
herstructureringskandidaat	3	4	0	0	0	1	4	0	11	23
bo claim	0	5	0	0	0	0	0	0	17	22
hardheidsclausule	2	-	0	-	0	1	0	-	-	3
seniorenmakelaar	1	3	0	0	0	2	0	0	0	6
directiebesluit	8	-	0	-	4	0	14	-	-	26
bemiddeling urgentie direct/na afloop	13	0	0	0	0	1	0	0	0	14
totaal via overige bemiddeling	189	857	67	11	13	80	26	41	107	1.391
totaal aantal verhuringen	1.086	4.110	485	92	239	495	131	489	1.032	8.159
percentage via overige bemiddeling	17%	21%	14%	12%	5%	16%	20%	8%	10%	17%

- '-' betekent niet van toepassing in de betreffende gemeente; telt in deze gemeente als lokaal maatwerk.
- Exclusief urgenties.

Tabel 3.8 Verhuringen aan huishoudens met een urgentiestatus, naar urgentiesoort, 2019

aanwezige urgentiestatus	via urgentie	niet via urgentie	totaal
stadsvernieuwing	442	40	482
medisch	271	6	277
sociaal	568	32	600
sociaal/medisch	63	5	68
mantelzorg	17	0	17
financieel	33	1	34
statushouder	367	0	367
met urgentiestatus totaal	1.761	84	1.845

Tabel 3.9 Verhuringen aan huishoudens met een urgentiestatus, naar gemeente van vestiging, 2019

vestigingsgemeente	toewijzing via urgentie						subtotaal via urgentie	niet via urgentie	totaal
	stadsvernieuwing	medisch	sociaal	sociaal/medisch	statushouders	overig			
Delft	83	8	78	10	27	1	207	879	1.086
Den Haag	169	197	232	16	198	18	830	3.280	4.110
Leidschendam-Voorburg	17	15	50	8	21	4	115	370	485
Midden-Delfland	3	2	4	2	1	1	13	79	92
Pijnacker-Nootdorp	14	2	14	4	14	2	50	189	239
Rijswijk	26	18	66	6	16	8	140	355	495
Wassenaar	1	0	3	1	9	0	14	117	131
Westland	7	14	18	4	36	2	81	408	489
Zoetermeer	122	15	103	12	45	14	311	721	1.032
totaal	442	271	568	63	367	50	1.761	6.398	8.159
totaal 2018	300	379	718	55	399	44	1.895	6.479	8.374

Tabel 3.10 Openstaande urgenties, naar urgentiesoort en woongemeente van aanvrager, 31-12-2019

gemeente	openstaande urgenties per 31-12-2019						totaal	totaal per 31-12-2018
	stadsvernieuwing	medisch	social	social/medisch	statushouders	financieel		
Delft	79	1	4	4	0	0	88	16
Den Haag	123	49	33	0	0	6	211	347
Leidschendam-Voorburg	0	2	0	0	0	0	2	4
Midden-Delfland	0	0	0	0	0	0	0	3
Pijnacker-Nootdorp	0	0	0	0	0	0	0	0
Rijswijk	0	0	0	0	0	0	0	0
Wassenaar	0	1	0	0	0	0	1	0
Westland	0	1	1	2	0	0	4	2
Zoetermeer	58	0	12	7	1	5	83	179
buiten Haaglanden	0	7	6	1	2	0	16	35
totaal	260	61	56	14	3	11	405	586

Tabel 3.11 Openstaande urgenties, naar urgentiesoort en datum

datum	openstaande urgenties						totaal
	stadsvernieuwing	medisch	social	social/medisch	statushouders	financieel	
31-12-2012	139	75	110	14	2	2	342
31-12-2013	67	36	67	34	23	8	235
31-12-2014	300	50	102	10	109	5	576
31-12-2015	360	59	81	23	30	8	561
31-12-2016	83	85	115	8	33	1	325
31-12-2017	235	103	143	28	43	8	560
31-12-2018	314	126	106	10	23	7	586
31-12-2019	260	61	56	14	3	11	405

Tabel 3.12 Verhuisstromen – aantal huishoudens, 2019

herkomstgemeente	vestigingsgemeente										aandeel in eigen gemeente
	Delft	Den Haag	Leidschendam-Voorburg	Midden-Delfland	Pijnacker-Nootdorp	Rijswijk	Wassenaar	Westland	Zoetermeer	totaal	
Delft	553	110	15	18	31	23	1	17	13	781	71%
Den Haag	184	2.917	167	22	44	211	24	134	96	3.799	77%
Leidschendam-Voorburg	12	96	187	1	7	7	3	2	18	333	56%
Midden-Delfland	16	1	0	34	2	0	0	0	1	54	63%
Pijnacker-Nootdorp	24	25	4	0	98	4	0	2	8	165	59%
Rijswijk	33	161	27	2	8	175	1	26	16	449	39%
Wassenaar	0	12	7	0	0	0	86	0	2	107	80%
Westland	17	55	5	8	3	4	0	247	3	342	72%
Zoetermeer	51	149	38	2	25	26	6	13	797	1.107	72%
buiten Haaglanden	112	467	29	5	17	37	8	46	63	784	0%
totaal	1.002	3.993	479	92	235	487	129	487	1.017	7.921	64%

- Exclusief verhuizingen aan rechtspersonen
- De tabel dient als volgt te worden gelezen. De herkomstgemeente is de woongemeente waar de woningzoekende woonde voor de verhuizing. De vestigingsgemeente is de gemeente waar de woningzoekende een woning heeft gehuurd. Er zijn 781 woningzoekenden afkomstig uit Delft geslaagd in 2019. Hiervan hebben er 553 in Delft een woning gevonden. In de laatste kolom staat het aandeel van de woningzoekenden uit de gemeente dat in de eigen gemeente is geslaagd. In Delft is dat 71% (553 van de 781 uit Delft afkomstige geslaagden).

A Tabellenbijlage

Tabel A1 Sociale verhuringen (85%-afpraak) per corporatie, 2019

corporatie	verhuurd		verhuurd totaal	verhuurd sociaal	85%- afpraak
	WBS	ov. VS			
Arcade Wonen	606	26	632	567	89,7%
De Goede Woning	352	0	352	352	100,0%
Haag Wonen	731	0	731	731	100,0%
Rijswijk Wonen	312	0	312	300	96,2%
Rondom Wonen	187	0	187	183	97,9%
Staedion	1.757	167	1.924	1.757	91,3%
Stichting DUWO	61	0	61	61	100,0%
Vestia	1.698	393	2.091	1.698	81,2%
Vidomes	942	14	956	933	97,6%
Wassenaarsche Bouwstichting	105	0	105	93	88,6%
Wbv. St. Willibrordus	31	0	31	31	100,0%
Wonen Midden-Delfland	91	0	91	87	95,6%
Wonen Wateringen	104	0	104	94	90,4%
Woonbron Delft	421	0	421	399	94,8%
WoonInvest	437	0	437	384	87,9%
totaal	7.835	600	8.435	7.670	90,9%

Tabel A2 Sociale verhuringen zelfstandige woningen (85%-afpraak) per gemeente, 2019

gemeente	verhuurd		verhuurd totaal	verhuurd sociaal	85%- afpraak
	WBS	ov. VS			
Delft	1.024	64	1.088	1.002	92,1%
Den Haag	3.893	334	4.227	3.839	90,8%
Leidschendam-Voorburg	481	3	484	462	95,5%
Midden-Delfland	92	0	92	88	95,7%
Pijnacker-Nootdorp	229	16	245	225	91,8%
Rijswijk	495	18	513	483	94,2%
Wassenaar	130	0	130	121	93,1%
Westland	483	58	541	446	82,4%
Zoetermeer	1.008	107	1.115	1.004	90,0%
totaal	7.835	600	8.435	7.670	90,9%

Tabel A3 Sociale verhuringen zelfst. woningen (85%-afpraak) per gemeente, per corporatie, 2019

gemeente	corporatie	verhuurd		verhuurd totaal	verhuurd sociaal	85%- afpraak
		WBS	ov. VS			
Delft	Staedion	0	9	9	0	0,0%
	Stichting DUWO	57	0	57	57	100,0%
	Vestia	379	53	432	379	87,7%
	Vidomes	167	2	169	167	98,8%
	Woonbron Delft	421	0	421	399	94,8%
	Delft	1.024	64	1.088	1.002	92,1%
Den Haag	Arcade Wonen	302	25	327	290	88,7%
	Haag Wonen	731	0	731	731	100,0%
	Rondom Wonen	2	0	2	2	100,0%
	Staedion	1.730	154	1.884	1.730	91,8%
	Stichting DUWO	3	0	3	3	100,0%
	Vestia	990	152	1.142	990	86,7%
	Vidomes	17	3	20	14	70,0%
	WoonInvest	118	0	118	79	66,9%
	Den Haag	3.893	334	4.227	3.839	90,8%
Leidschendam- Voorburg	Vidomes	156	3	159	154	96,9%
	Wassenaarsche Bouwstichting	6	0	6	3	50,0%
	WoonInvest	319	0	319	305	95,6%
	Leidschendam-Voorburg	481	3	484	462	95,5%
Midden-Delfland	Stichting DUWO	1	0	1	1	100,0%
	Wonen Midden-Delfland	91	0	91	87	95,6%
	Midden-Delfland	92	0	92	88	95,7%
Pijnacker- Nootdorp	Rondom Wonen	185	0	185	181	97,8%
	Staedion	11	1	12	11	91,7%
	Vestia	33	15	48	33	68,8%
	Pijnacker-Nootdorp	229	16	245	225	91,8%
Rijswijk	Rijswijk Wonen	312	0	312	300	96,2%
	Staedion	16	0	16	16	100,0%
	Vestia	0	17	17	0	0,0%
	Vidomes	167	1	168	167	99,4%
	Rijswijk	495	18	513	483	94,2%
Wassenaar	Wassenaarsche Bouwstichting	99	0	99	90	90,9%
	Wbv. St. Willibrordus	31	0	31	31	100,0%
	Wassenaar	130	0	130	121	93,1%
Westland	Staedion	0	3	3	0	0,0%
	Arcade Wonen	304	1	305	277	90,8%
	Vestia	75	54	129	75	58,1%
	Wonen Wateringen	104	0	104	94	90,4%
	Westland	483	58	541	446	82,4%
Zoetermeer	De Goede Woning	352	0	352	352	100,0%
	Vestia	221	102	323	221	68,4%
	Vidomes	435	5	440	431	98,0%
	Zoetermeer	1.008	107	1.115	1.004	90,0%
Haaglanden	7.835	600	8.435	7.670	90,9%	

Tabel A4 Betaalbare verhuringen zelfstandige woningen (70%-afpraak) per corporatie, 2019

corporatie	verhuurd sociaal	waarvan betaalbaar	70%-afpraak
Arcade Wonen	567	240	42,3%
De Goede Woning	352	317	90,1%
Haag Wonen	731	646	88,4%
Rijswijk Wonen	300	261	87,0%
Rondom Wonen	183	163	89,1%
Staedion	1.757	1.522	86,6%
Stichting DUWO	61	49	80,3%
Vestia	1.698	1.414	83,3%
Vidomes	933	806	86,4%
Wassenaarsche Bouwstichting	93	65	69,9%
Wbv. St. Willibrordus	31	21	67,7%
Wonen Midden-Delfland	87	78	89,7%
Wonen Wateringen	94	77	81,9%
Woonbron Delft	399	285	71,4%
WoonInvest	384	319	83,1%
totaal	7.670	6.263	81,7%

Tabel A5 Betaalbare verhuringen zelfstandige woningen (70%-afpraak) per gemeente, 2019

gemeente	verhuurd sociaal	waarvan betaalbaar	70%-afpraak
Delft	1.002	805	80,3%
Den Haag	3.839	3.115	81,1%
Leidschendam-Voorburg	462	401	86,8%
Midden-Delfland	88	78	88,6%
Pijnacker-Nootdorp	225	183	81,3%
Rijswijk	483	437	90,5%
Wassenaar	121	86	71,1%
Westland	446	314	70,4%
Zoetermeer	1.004	844	84,1%
totaal	7.670	6.263	81,7%

Tabel A6 Betaalbare verhuringen (70%-afpraak) per gemeente, per corporatie, 2019

gemeente	corporatie	verhuurd sociaal	waarvan betaalbaar	70%-afpraak
Delft	Staedion	0	0	-
	Stichting DUWO	57	46	80,7%
	Vestia	379	331	87,3%
	Vidomes	167	143	85,6%
	Woonbron Delft	399	285	71,4%
	Delft	1.002	805	80,3%
Den Haag	Arcade Wonen	290	53	18,3%
	Haag Wonen	731	646	88,4%
	Rondom Wonen	2	1	50,0%
	Staedion	1.730	1.499	86,6%
	Stichting DUWO	3	3	100,0%
	Vestia	990	847	85,6%
	Vidomes	14	8	57,1%
	WoonInvest	79	58	73,4%
	Den Haag	3.839	3.115	81,1%
Leidschendam- Voorburg	Vidomes	154	140	90,9%
	Wassenaarsche Bouwstichting	3	0	0,0%
	WoonInvest	305	261	85,6%
	Leidschendam-Voorburg	462	401	86,8%
Midden- Delfland	Stichting DUWO	1	0	0,0%
	Wonen Midden-Delfland	87	78	89,7%
	Midden-Delfland	88	78	88,6%
Pijnacker- Nootdorp	Rondom Wonen	181	162	89,5%
	Staedion	11	7	63,6%
	Vestia	33	14	42,4%
	Pijnacker-Nootdorp	225	183	81,3%
Rijswijk	Rijswijk Wonen	300	261	87,0%
	Staedion	16	16	100,0%
	Vestia	0	0	-
	Vidomes	167	160	95,8%
	Rijswijk	483	437	90,5%
Wassenaar	Wassenaarsche Bouwstichting	90	65	72,2%
	Wbv. St. Willibrordus	31	21	67,7%
	Wassenaar	121	86	71,1%
Westland	Staedion	0	0	-
	Arcade Wonen	277	187	67,5%
	Vestia	75	50	66,7%
	Wonen Wateringen	94	77	81,9%
	Westland	446	314	70,4%
Zoetermeer	De Goede Woning	352	317	90,1%
	Vestia	221	172	77,8%
	Vidomes	431	355	82,4%
	Zoetermeer	1.004	844	84,1%
Haaglanden		7.670	6.263	81,7%

Tabel A7 Passendheidstoets (95%) per corporatie, 2019

corporatie	passend	niet-passend	totaal	% passend
Arcade Wonen	224	6	230	97,4%
De Goede Woning	302	5	307	98,4%
Haag Wonen	572	6	578	99,0%
Rijswijk Wonen	244	0	244	100,0%
Rondom Wonen	128	0	128	100,0%
Staedion	1.477	35	1.512	97,7%
Stichting DUWO	48	1	49	98,0%
Vestia	1.318	36	1.354	97,3%
Vidomes	732	7	739	99,1%
Wassenaarsche Bouwstichting	53	0	53	100,0%
Wbv. St. Willibrordus	22	0	22	100,0%
Wonen Midden-Delfland	70	0	70	100,0%
Wonen Wateringen	73	0	73	100,0%
Woonbron Delft	270	2	272	99,3%
WoonInvest	309	2	311	99,4%
Mooiland	17	0	17	100,0%
totaal	5859	100	5959	98,3%

Tabel A8 Passendheidstoets (95%) per gemeente, per corporatie, 2019

gemeente	corporatie	passend	niet-passend	totaal	% passend
Delft	Stichting DUWO	46	1	47	97,9%
	Vestia	275	4	279	98,6%
	Vidomes	164	0	164	100,0%
	Woonbron Delft	270	2	272	99,3%
	Delft	755	7	762	99,1%
Den Haag	Arcade Wonen	53	3	56	94,6%
	Haag Wonen	572	6	578	99,0%
	Rondom Wonen	0	0	0	-
	Staedion	1.457	34	1.491	97,7%
	Stichting DUWO	2	0	2	100,0%
	Vestia	810	23	833	97,2%
	Vidomes	6	0	6	100,0%
	WoonInvest	57	0	57	100,0%
	Mooiland	4	0	4	100,0%
	Den Haag	2.961	66	3.027	97,8%
Leidschendam-Voorburg	Vidomes	124	3	127	97,6%
	Wassenaarsche Bouwstichting	0	0	0	-
	WoonInvest	252	2	254	99,2%
	Leidschendam-Voorburg	376	5	381	98,7%
Midden-Delfland	Stichting DUWO	0	0	0	-
	Wonen Midden-Delfland	70	0	70	100,0%
	Midden-Delfland	70	0	70	100,0%
Pijnacker-Nootdorp	Rondom Wonen	128	0	128	100,0%
	Staedion	6	1	7	85,7%
	Vestia	19	1	20	95,0%
	Mooiland	2	0	2	100,0%
	Pijnacker-Nootdorp	155	2	157	98,7%
Rijswijk	Rijswijk Wonen	244	0	244	100,0%
	Staedion	14	0	14	100,0%
	Vidomes	129	0	129	100,0%
	Rijswijk	387	0	387	100,0%
Wassenaar	Wassenaarsche Bouwstichting	53	0	53	100,0%
	Wbv. St. Willibrordus	22	0	22	100,0%
	Wassenaar	75	0	75	100,0%
Westland	Arcade Wonen	171	3	174	98,3%
	Vestia	52	2	54	96,3%
	Wonen Wateringen	73	0	73	100,0%
	Westland	296	5	301	98,3%
Zoetermeer	De Goede Woning	302	5	307	98,4%
	Vestia	162	6	168	96,4%
	Vidomes	309	4	313	98,7%
	Mooiland	11	0	11	100,0%
	Zoetermeer	784	15	799	98,1%
Haaglanden		5.859	100	5.959	98,3%

Tabel A9 Toewijzing Europa per corporatie, 2019

corporatie	EU-doelgr. (>80%)		EU tot EU+ (<10%)		hoger ink. (<10%)		buiten EU-nom	verhuurd aan	
	aantal	%	aantal	%	aantal	%		huish.	rechtsp.
Arcade Wonen	552	97%	17	3%	2	0%	39	610	0
De Goede Woning	334	96%	12	3%	3	1%	0	349	3
Haag Wonen	676	96%	26	4%	3	0%	0	705	28
Rijswijk Wonen	271	91%	20	7%	8	3%	12	311	1
Rondom Wonen	172	96%	7	4%	1	1%	4	184	3
Staedion	1.809	97%	41	2%	8	0%	0	1.858	75
Stichting DUWO	60	98%	1	2%	0	0%	0	61	0
Vestia	1.618	98%	27	2%	9	1%	0	1.654	94
Vidomes	898	95%	30	3%	13	1%	9	950	22
Wassenaarsche Bouwstichting	91	98%	1	1%	1	1%	11	104	2
Wbv. St. Willibrordus	27	87%	2	6%	2	6%	0	31	0
Wonen Midden-Delfland	81	93%	2	2%	4	5%	4	91	0
Wonen Wateringen	89	95%	2	2%	3	3%	10	104	0
Woonbron Delft	383	96%	14	4%	2	1%	22	421	3
WoonInvest	363	96%	9	2%	5	1%	53	430	7
Mooiland	49	84%	9	16%	0	0%	0	58	0
totaal	7.473	96%	220	3%	64	1%	164	7.921	238

- Vanaf 1 juli 2015 geldt een verruiming van de toewijzingsregels: 80% van de toewijzingen van woningen met een huur tot de vrijesectorgrens (€720,42; prijspeil 2019) moet toegewezen worden aan huishoudens met een inkomen tot de EU-grens (€38.035; prijspeil 2019). Daarnaast is er ruimte om maximaal 10% van deze woningen toe te wijzen aan huishoudens met een inkomen tussen de EU-grens en de EU+grens (€42.436; prijspeil 2019). Maximaal 10% mag toegewezen worden aan huishoudens met een inkomen boven de EU+grens.

Tabel A10 Toewijzing Europa per gemeente, per corporatie, 2019

gemeente	corporatie	EU-doelgr. (>80%)		EU tot EU+ (<10%)		hoger ink. (<10%)		buiten EU- norm	verhuurd aan	
		aantal	%	aantal	%	aantal	%		huish.	rechtsp.
Delft	Stichting DUWO	56	98%	1	2%	0	0%	0	57	0
	Vestia	323	97%	8	2%	1	0%	0	332	80
	Vidomes	186	97%	4	2%	2	1%	0	192	1
	Woonbron Delft	383	96%	14	4%	2	1%	22	421	3
	Delft	948	97%	27	3%	5	1%	22	1.002	84
Den Haag	Arcade Wonen	277	96%	13	4%	0	0%	12	302	0
	Haag Wonen	676	96%	26	4%	3	0%	0	705	28
	Rondom Wonen	2	100%	0	0%	0	0%	0	2	0
	Staedion	1.784	97%	40	2%	8	0%	0	1.832	74
	Stichting DUWO	3	100%	0	0%	0	0%	0	3	0
	Vestia	980	99%	6	1%	7	1%	0	993	12
	Vidomes	11	79%	3	21%	0	0%	3	17	0
	WoonInvest	72	95%	3	4%	1	1%	39	115	3
	Mooiland	18	75%	6	25%	0	0%	0	24	0
	Den Haag	3.823	97%	97	2%	19	0%	54	3.993	117
Leidschendam- Voorburg	Vidomes	154	99%	1	1%	1	1%	2	158	2
	Wassenaarsche Bouwstichting	3	100%	0	0%	0	0%	3	6	0
	WoonInvest	291	97%	6	2%	4	1%	14	315	4
	Leidschendam-Voorburg	448	97%	7	2%	5	1%	19	479	6
Midden- Delfland	Stichting DUWO	1	100%	0	0%	0	0%	0	1	0
	Wonen Midden-Delfland	81	93%	2	2%	4	5%	4	91	0
	Midden-Delfland	82	93%	2	2%	4	5%	4	92	0
Pijnacker- Nootdorp	Rondom Wonen	170	96%	7	4%	1	1%	4	182	3
	Staedion	9	90%	1	10%	0	0%	0	10	1
	Vestia	30	91%	3	9%	0	0%	0	33	0
	Mooiland	8	80%	2	20%	0	0%	0	10	0
	Pijnacker-Nootdorp	217	94%	13	6%	1	0%	4	235	4
Rijswijk	Rijswijk Wonen	271	91%	20	7%	8	3%	12	311	1
	Staedion	16	100%	0	0%	0	0%	0	16	0
	Vidomes	157	98%	2	1%	1	1%	0	160	7
	Rijswijk	444	93%	22	5%	9	2%	12	487	8
Wassenaar	Wassenaarsche Bouwstichting	88	98%	1	1%	1	1%	8	98	2
	Wb.v. St. Willibrordus	27	87%	2	6%	2	6%	0	31	0
	Wassenaar	115	95%	3	2%	3	2%	8	129	2
Westland	Arcade Wonen	275	98%	4	1%	2	1%	27	308	0
	Vestia	71	95%	3	4%	1	1%	0	75	2
	Wonen Wateringen	89	95%	2	2%	3	3%	10	104	0
	Westland	435	97%	9	2%	6	1%	37	487	2
Zoetermeer	De Goede Woning	334	96%	12	3%	3	1%	0	349	3
	Vestia	214	97%	7	3%	0	0%	0	221	0
	Vidomes	390	93%	20	5%	9	2%	4	423	12
	Mooiland	23	96%	1	4%	0	0%	0	24	0
	Zoetermeer	961	95%	40	4%	12	1%	4	1.017	15
Haaglanden		7.473	96%	220	3%	64	1%	164	7.921	238

Tabel A11 Wachtijdenmonitor (mediane inschrijfduur in maanden) naar woningkenmerken, 2019

	Delft	Den Haag	Leidschendam-Voorburg	Midden-Delfland	Pijnacker-Noordorp	Rijswijk	Wassenaar	Westland	Zoetermeer	totaal
kamers										
1 kamer	36	41	(27)	-	-	-	-	-	36	39
2 kamers	55	54	45	38	81	70	38	45	50	52
3 kamers	70	69	77	(65)	53	76	59	84	102	70
4 kamers	56	67	52	43	-	80	46	61	85	64
5 kamers	(60)	93	-	-	-	87	-	(45)	51	78
6 kamers of meer	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(80)
oppervlakte										
tot 50 m2	56	53	46	40	81	59	47	44	50	52
50-65 m2	63	68	65	47	53	76	51	73	77	67
65-80 m2	60	69	81	(49)	89	71	52	68	85	70
vanaf 80 m2	(41)	95	-	-	-	93	-	50	54	83
netto huurprijs										
onder kwaliteitskortingsgrens	39	47	43	-	-	-	-	-	49	47
onder lage aftoppingsgrens	62	63	66	47	70	74	43	60	73	65
onder hoge aftoppingsgrens	75	72	91	71	-	78	51	63	73	73
onder vrijesectorgrens	58	70	71	-	86	91	52	61	90	69
woningtype										
flat met lift	34	48	52	-	65	51	(51)	58	62	51
portiekwoning	69	70	75	-	-	76	-	(19)	40	70
eengezinswoning	75	92	106	48	(108)	97	52	61	94	83
benedenwoning	63	72	82	(56)	-	-	-	67	49	66
seniorenwoning	22	29	18	29	-	46	46	21	36	29
flat zonder lift	60	(72)	(78)	-	76	-	(51)	(76)	50	62
maisonnette	77	88	-	-	-	-	-	90	(67)	84
HAT-woning	53	50	-	-	-	-	-	-	45	52
totaal	58	62	59	46	72	76	50	60	57	61

- Verhuringen via woon-/inschrijfduur, uitgezonderd studentenwoningen, onzelfstandige woningen, vrijesectorwoningen en hoge inkomens (boven 1,5 maal HT-grens voor meerpersoonshuishoudens).
- In 2019 zijn er 3.858 toewijzingen via woon-/inschrijfduur. Hiervan tellen er 3.702 mee in deze tabel.
- Bij minder dan 5 waarnemingen wordt de inschrijfduur niet weergegeven; bij 5-9 waarnemingen in grijs en tussen haken.

Tabel A12 Wachtijdenmonitor (mediane inschrijfduur in maanden) naar doelgroep, 2019

doelgroep	Delft	Den Haag	Leidschendam-Voorburg	Midden-Delfland	Pijnacker-Noordorp	Rijswijk	Wassenaar	Westland	Zoetermeer	totaal
HT, <23	36	45	38	-	-	-	-	-	44	44
HT, 23-54, 1-2p	67	72	79	63	72	81	-	82	76	72
HT, 23-54, 3-4p	51	65	84	(46)	(42)	69	(54)	61	90	63
HT, 23-54, 5+p	-	93	-	-	-	-	-	-	-	86
HT, 55+	22	35	35	37	59	38	34	49	49	34
HT-EU, 55-, 1-2p	74	73	(71)	-	83	88	(57)	66	107	73
HT-EU, 55-, 3+p	53	75	-	-	-	(119)	(38)	31	72	64
HT-EU, 55+	36	46	35	-	-	78	48	46	63	46
hoger inkomen	70	69	-	-	(110)	80	-	(42)	77	73
totaal	58	62	59	46	72	76	50	60	57	61

- Verhuringen via woon-/inschrijfduur, uitgezonderd studentenwoningen, onzelfstandige woningen, vrijesectorwoningen en hoge inkomens (boven 1,5 maal HT-grens voor meerpersoonshuishouders).
- In 2019 zijn er 3.858 toewijzingen via woon-/inschrijfduur. Hiervan tellen er 3.702 mee in deze tabel.
- Bij minder dan 5 waarnemingen wordt de inschrijfduur niet weergegeven; bij 5-9 waarnemingen in grijs en tussen haken.

Tabel A13 Verhuringen via urgentie aan statushouders, per gemeente, 2019

gemeente	via urgentie	aan statushouders	waarvan onzelfstandig	gehuisveste statushouders
Delft	207	27	0	86
Den Haag	830	198	35	418
Leidschendam-Voorburg	115	21	0	59
Midden-Delfland	13	1	0	6
Pijnacker-Noordorp	50	14	0	45
Rijswijk	140	16	0	33
Wassenaar	14	9	0	28
Westland	81	36	5	86
Zoetermeer	311	45	0	115
totaal	1.761	367	40	876

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

Met ingang van 1 juli 2019 is de regel voor doorstromers gewijzigd. Alleen woningzoekenden die een zelfstandige huurwoning in de regio Haaglanden bewonen en deze woning bij verhuizing leeg achterlaten, worden gezien als doorstromers. Woningzoekenden die in koopwoning in de regio Haaglanden wonen of buiten de regio Haaglanden wonen, worden gezien als starter. Dit betekent dat voor deze groepen woningzoekenden de woonduur niet meer meetelt bij het bepalen van de woon-/inschrijfduur. Deze verandering gaat in voor woningzoekenden die zich vanaf 1 juli 2019 inschrijven of hebben ingeschreven. Woningzoekenden die woonachtig zijn in een koopwoning in de regio of buiten de regio wonen en al voor 1 juli 2019 stonden ingeschreven, mogen nog twee jaar de status van doorstromer behouden. Dit betekent dat voor deze groepen woningzoekenden nog twee jaar lang de woonduur (tot een maximum van 60 maanden) meetelt bij het bepalen van de woon-/inschrijfduur.

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 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	2015	2016	2017	2018	2019	2020
kwaliteitskortingsgrens	€ 403,06	€ 409,92	€ 414,02	€ 417,34	€ 424,44	€ 432,51
aftoppingsgrens (1-2 personen)	€ 576,87	€ 586,68	€ 592,55	€ 597,30	€ 607,46	€ 619,01
aftoppingsgrens (3 en meer personen)	€ 618,24	€ 628,76	€ 635,05	€ 640,14	€ 651,03	€ 663,40
liberaliseringsgrens	€ 710,68	€ 710,68	€ 710,68	€ 710,68	€ 720,42	€ 737,14

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	2015	2016	2017	2018	2019	2020
eenpersoons	€ 15.175	€ 15.400	€ 15.675	€ 15.925	€ 16.300	€ 16.650
eenpersoonsouderen	€ 16.550	€ 16.900	€ 17.075	€ 17.325	€ 17.875	€ 18.350
meerpersoons	€ 19.625	€ 19.925	€ 20.275	€ 20.600	€ 21.100	€ 21.575
meerpersoonsouderen	€ 22.150	€ 22.625	€ 22.850	€ 23.200	€ 23.900	€ 24.475

Inkomensgrenzen HT-doelgroep (passend toewijzen)	2015	2016	2017	2018	2019	2020
eenpersoons	€ 21.950	€ 22.100	€ 22.200	€ 22.400	€ 22.700	€ 23.225
eenpersoonsouderen	€ 21.950	€ 22.100	€ 22.200	€ 22.375	€ 22.675	€ 23.175
meerpersoons	€ 29.800	€ 30.000	€ 30.150	€ 30.400	€ 30.825	€ 31.550
meerpersoonsouderen	€ 29.825	€ 30.050	€ 30.175	€ 30.400	€ 30.800	€ 31.475

Inkomensgrenzen middeninkomens	2015	2016	2017	2018	2019	2020
eenpersoons	€ 32.925	€ 33.150	€ 33.300	€ 33.600	€ 34.050	€ 34.838
eenpersoonsouderen	€ 32.925	€ 33.150	€ 33.300	€ 33.563	€ 34.013	€ 34.763
meerpersoons	€ 44.700	€ 45.000	€ 45.225	€ 45.600	€ 46.238	€ 47.325
meerpersoonsouderen	€ 44.738	€ 45.075	€ 45.263	€ 45.600	€ 46.200	€ 47.213

Inkomensgrens Europa	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Europagrens	€ 34.911	€ 35.739	€ 36.165	€ 36.798	€ 38.035	€ 39.055
Europagrens-plus	€ 38.950	€ 39.874	€ 40.349	€ 41.056	€ 42.436	€ 43.574

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 vrije-sectorgrens.
4. Bevordering doorstroming uit aangewezen grote corporatiewoningen bij reactie op een kleine niet-eengezinswoning met een huurprijs tot de vrije-sectorgrens.
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 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 vrije-sectorgrens. 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 vrije-sectorgrens 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 aflooptdatum 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 voorrangregels, exclusief verhuringen die bij regulier/voorrang opgenomen zijn.

Voorrang (verhuringen met voorrang)

Zie 'Verhuurcategorie'

Voorrangskandidaten (zie ook urgentie)

Voorrangskandidaten (urgenten) zijn woningzoekenden die een voorrangpositie 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 doorstromers wordt maximaal 5 jaar van de woonduur opgeteld bij de inschrijfduur.

Zoekduur vanaf eerste reactie

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



Definities hoofdstuk 3 - RPA

In hoofdstuk 3 worden de regionale prestatieafspraken 2015-2018 gemonitord. Deze afspraken zijn gemaakt tussen negen gemeenten (Delft, Den-Haag, Leidschendam-Voorburg, Midden-Delfland, Pijnacker-Nootdorp, Rijswijk, Wassenaar, Westland en Zoetermeer) en vijftien woningcorporaties in de regio Haaglanden (Haag Wonen, Woonbron Delft, Stichting DUWO, Rijswijk Wonen, De Goede Woning, Vestia, WoonInvest, Wonen Wateringen, Staedion, Wassenaarsche Bouwstichting, Woningbouwvereniging St. Willibrordus, Vidomes, Rondon Wonen, Wonen Midden-Delfland en Arcade Wonen).

Sociale huurvoorraad

De sociale huurvoorraad betreft alle zelfstandige woningen in de 9 genoemde gemeenten met een netto huurprijs tot de vrijesectorgrens, die in bezit zijn van de vijftien genoemde corporaties. Dit is inclusief zelfstandige studentenwoningen. Woningen in bezit van andere corporaties worden niet meegeteld, ook niet als deze woningen wel in beheer zijn van een van de vijftien corporaties. Woningen van een van de vijftien corporaties die verkocht zijn onder voorwaarden (waaronder bijvoorbeeld Koopgarant), worden eveneens niet meegerekend bij de sociale huurvoorraad.

Betaalbare huurvoorraad

De betaalbare huurvoorraad betreft alle zelfstandige woningen in de 9 gemeenten van de vijftien corporaties met een subsidiabele huurprijs onder de aftoppingsgrens voor 3- en meerpersoonshuishoudens (ook wel 'hoge' of 'tweede' aftoppingsgrens genoemd). Dit is inclusief zelfstandige studentenwoningen. Woningen in bezit van andere corporaties worden niet meegeteld, ook niet als woningen wel in beheer zijn van een van de vijftien corporaties. Woningen van een van de vijftien corporaties die verkocht zijn onder voorwaarden (waaronder bijvoorbeeld Koopgarant), worden eveneens niet meegerekend bij de sociale huurvoorraad.

Verkopen

In de regionale prestatieafspraken is afgesproken dat de vijftien corporaties tezamen niet meer dan 10.000 huurwoningen verkopen in de periode 2015-2018 (4 jaar). De verkoop van woningen kan plaatsvinden aan zittende huurders of bij leegkomst aan andere geïnteresseerden. Eventuele complexgewijze verkopen zijn niet meegenomen in de aantallen.

Voorraadontwikkeling

De voorraadontwikkeling geeft de ontwikkeling van de corporatievoorraad in de genoemde periode weer en wordt alleen in de jaarrapportage weergegeven. De voorraadontwikkeling wordt als volgt berekend.

De startsituatie is de voorraad per 1 januari van het jaar. De nieuwbouw wordt vastgesteld op grond van de nieuwbouwverhuringen in het betreffende jaar. De gegevens hiervoor zijn afkomstig uit het woningmatchingsstelsel (WBS). De aantallen verkopen aan particulieren in het betreffende jaar worden door de corporaties aangeleverd, evenals de aantallen gesloopte woningen in het betreffende jaar. De huurprijsmutaties worden gebaseerd op het verschil tussen de huur in voorraadbestand aan het

begin van het jaar en aan het begin van het jaar daarop. Overige mutaties zijn alle mutaties die niet onder voorgaande kopjes vallen. Dit kunnen bijvoorbeeld teruggekochte woningen zijn, woningen die in of uit beheer zijn genomen of correcties op een eerder aangeleverd bestand. De eindsituatie geeft de voorraad per 1 januari van het opvolgende jaar weer.

Sociale verhuringen (85%-afspraken)

Deze afspraak heeft betrekking op alle zelfstandige woningen met een netto huurprijs tot de vrijesectorgrens, die in de genoemde periode door de vijftien corporaties in de 9 gemeenten zijn verhuurd. Dit aantal wordt voor de 85%-afpraak gerelateerd aan alle zelfstandige woningen van de vijftien corporaties die in dezelfde periode zijn verhuurd, dus inclusief de woningen met een huurprijs boven de vrijesectorgrens en inclusief de woningen die buiten het woningmatchingsysteem (WBS) om zijn verhuurd.

Betaalbare verhuringen (70%-afspraken)

Deze afspraak heeft betrekking op alle zelfstandige woningen met een subsidiabele huurprijs tot de hoge aftoppingsgrens, die in de genoemde periode door de vijftien corporaties zijn verhuurd. Dit aantal wordt voor de 70%-afpraak gerelateerd aan alle zelfstandige woningen van de vijftien corporaties met een netto huur tot de vrijesectorgrens die in dezelfde periode zijn verhuurd.

Verhuringen buiten WBS

Door een aantal corporaties worden ook vrijesectorwoningen verhuurd buiten het woningmatchingsysteem (WBS) om. Om het totaal aantal verhuringen van zelfstandige woningen door de vijftien corporaties in beeld te kunnen brengen, wordt ook informatie opgevraagd bij deze corporaties van de woningen die buiten WBS om zijn verhuurd.

Wachttijd

De wachttijd is de verstreken tijd tussen de inschrijving als woningzoekende en de datum huuringang. Voor het bepalen van de benodigde wachttijd worden alleen de verhuringen van zelfstandige woningen meegeteld, die op basis van woon-/inschrijfduur zijn verhuurd. Dit betekent dat verhuringen waarbij sprake is geweest van bemiddeling niet meetellen. Daarnaast blijven de onzelfstandige woningen, de studentenwoningen en de vrijesectorwoningen buiten beschouwing. Ook verhuringen aan hoge inkomensgroepen (boven 1,5 maal de huurtoeslaggrens voor meerpersoonshuishoudens) worden niet bij de berekening voor de wachttijd meegenomen.

Mediane wachttijd

Om de invloed van uitschieters in de wachttijd naar boven en beneden te vermijden, wordt niet met de gemiddelde wachttijd, maar met de mediane wachttijd gerekend. De mediaan is de middelste waarde in de gesorteerde reeks. Bij de wachttijd betekent dit dat 50% van de geslaagden via woon-/inschrijfduur een kortere wachttijd heeft dan de mediane waarde en 50% een langere wachttijd.

BIJLAGE

D

Definities hoofdstuk 3

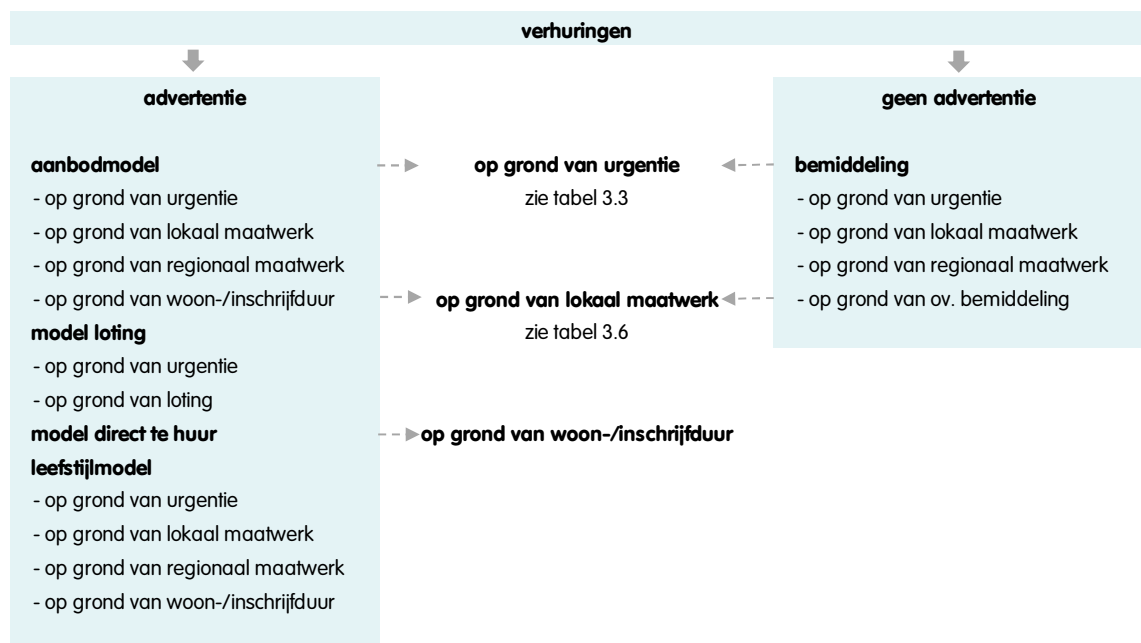
In hoofdstuk 3 worden onder andere onderdelen uit de gemeentelijke huisvestingsverordeningen (HVO) gemonitord, die betrekking hebben op de toewijzing van woonruimte.

Aantal verhuringen

In het begin van hoofdstuk 3 worden alle verhuringen in de betreffende periode via Woonnet Haaglanden in beeld gebracht. Daar waar wordt ingezoomd op de HVO worden studentenwoningen en onzelfstandige woningen buiten beschouwing gelaten. Als dit het geval is, dan wordt dit vermeld bij de betreffende tabellen.

Aanbiedingswijze

De corporaties kunnen kiezen uit verschillende aanbiedingsmodellen om een vrijkomende huurwoning aan te bieden. Een belangrijk deel van het vrijkomend aanbod wordt via een advertentie aangeboden. Daarbij zijn er verschillende aanbiedingsmodellen mogelijk. Woningen die niet via een advertentie worden aangeboden, worden direct bemiddeld. Dit kan bijvoorbeeld bij specifieke doelgroepen, zoals bijvoorbeeld grote gezinnen, maar ook bij statushouders.



Lokaal maatwerk

Maximaal 25% van de jaarlijks vrijkomende woonruimte kan met voorrang worden toegewezen om lokale knelpunten op de woningmarkt op te lossen. Dit wordt lokaal maatwerk genoemd. Het lokaal maatwerk is op gemeenteniveau afgestemd en vastgesteld door de gemeenteraad in de Huisvestingsverordening. De afspraken over welke woningen meetellen bij het lokaal maatwerk verschillen per gemeente. Onzelfstandige woningen, studentenwoningen en vrijesectorhuurwoningen vallen niet onder de gemeentelijke huisvestingsverordeningen. In een zestal gemeenten vallen ook tijdelijke verhuringen met een huurprijs onder de vrijesectorgrens niet onder de gemeentelijke huisvestingsverordeningen. Het gaat om de gemeenten Delft, Midden-Delfland, Pijnacker-Nootdorp, Rijswijk, Westland en Zoetermeer. Voor de overige drie gemeenten (Den Haag, Leidschendam-Voorburg en Wassenaar) geldt dat tijdelijke verhuringen van met een netto huurprijs tot de vrijesectorgrens wel onder de gemeentelijke verordening vallen.