

Sociale huursector Haaglanden

› Tabellenboek 2019

Delft



Tabellenboek 2019

Delft

Uitgevoerd in opdracht van
Vereniging Sociale Verhuurders Haaglanden

17 maart 2020 > rapport 2020-06

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 – 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, 2019

indicator	Delft	Den Haag	Leidschendam- Voorburg	Midden- Delfland	Pijnacker- Nootdorp	Rijswijk	Wassenaar	Westland	Zoetermeer	Haaglanden
verhuringen	1.086	4.110	485	92	239	495	131	489	1.032	8.159
verhuurd herkomst eigen gemeente	553	2.917	187	34	98	175	86	247	797	5.094
verhuurd herkomst andere gemeente	449	1.076	292	58	137	312	43	240	220	2.827
totaal verhuurd exclusief rechtspersonen	1.002	3.993	479	92	235	487	129	487	1.017	7.921
verhuurd herkomst eigen gemeente (%)	55%	73%	39%	37%	42%	36%	67%	51%	78%	64%
verhuurd herkomst andere gemeente (%)	45%	27%	61%	63%	58%	64%	33%	49%	22%	36%
totaal verhuurd exclusief rechtspersonen (%)	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
woningzoekenden (goede reactie)	28.261	53.080	28.527	10.127	15.053	26.945	8.621	23.691	27.871	
woningzoekenden uit eigen gemeente	4.084	32.520	1.974	181	894	1.562	361	1.961	5.473	
woningzoekenden uit andere gemeente	24.177	20.560	26.553	9.946	14.159	25.383	8.260	21.730	22.398	
woningzoekenden met een aanbieding	3.833	10.458	2.199	491	541	1.982	572	2.656	2.203	24.935
woningzoekenden met een aanbieding (%)	14%	20%	8%	5%	4%	7%	7%	11%	8%	
woningzoekenden zonder aanbieding	24.428	42.622	26.328	9.636	14.512	24.963	8.049	21.035	25.668	
woningzoekenden met een weigering	3.391	8.985	1.950	427	352	1.742	496	2.389	1.697	
totaal aantal weigeringen (bestaande bouw)	6.101	22.167	2.889	529	384	2.347	570	3.736	2.755	41.478
wachtrij	26,0	12,9	58,8	110,1	63,0	54,4	65,8	48,4	27,0	
wachtrij eigen gemeente	3,8	7,9	4,1	2,0	3,7	3,2	2,8	4,0	5,3	
wachtrij andere gemeente	22,3	5,0	54,7	108,1	59,2	51,3	63,1	44,4	21,7	
weigeringen per advertentie	6,9	8,3	7,1	6,9	3,2	6,3	6,0	9,3	3,6	7,2
weigeringen per kandidaat	1,6	2,1	1,3	1,1	0,7	1,2	1,0	1,4	1,3	1,7
druk op het gemeentelijk aanbod	6,4	4,1	12,0	19,6	26,8	12,6	14,1	7,9	11,7	
kans op een woning	3,8%	7,7%	1,7%	0,9%	1,6%	1,8%	1,5%	2,1%	3,7%	

Tabel 1.2 Verhuurd aanbod naar kenmerken per gemeente, 2019

	Delft	Den Haag	Leidschendam- Voorburg	Midden-Delfland	Pijnacker- Nootdorp	Rijswijk	Wassenaar	Westland	Zoetermeer	totaal
huurindeling										
onder kwaliteitskortingsgrens	326	996	82	3	8	47	14	18	233	1.727
onder lage aftoppingsgrens	483	1.926	296	60	164	346	53	228	506	4.062
onder hoge aftoppingsgrens	88	468	50	16	22	47	27	95	127	940
onder vrije-sectorgrens	167	666	38	9	41	43	28	111	162	1.265
boven vrije-sectorgrens	22	54	19	4	4	12	9	37	4	165
oppervlakte										
tot 50 m2	530	1.972	137	33	75	96	57	115	358	3.373
50-65 m2	375	1.425	229	38	104	229	48	189	356	2.993
65-80 m2	118	560	90	17	51	87	22	139	240	1.324
vanaf 80 m2	21	127	26	4	9	83	4	44	78	396
onbekend	42	26	3	0	0	0	0	2	0	73
aantal kamers										
1-2 kamers	485	1.714	140	40	82	109	44	133	406	3.153
3 kamers	319	1.740	196	28	113	187	50	186	355	3.174
4 kamers	247	519	123	18	34	153	29	160	212	1.495
5 kamers of meer	35	137	26	6	10	46	8	10	59	337
totaal	1.086	4.110	485	92	239	495	131	489	1.032	8.159

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, 2019

woningtype	Delft	Den Haag	Leidschendam-Voorburg	Midden-Delfland	Pijnacker-Nootdorp	Rijswijk	Wassenaar	Westland	Zoetermeer	totaal
flat met lift	215	1.371	188	14	118	90	10	168	425	2.599
portiekwoning	216	1.387	117	0	19	245	2	14	46	2.046
eengezinswoning	75	183	36	25	41	67	47	140	182	796
benedenwoning	84	304	27	13	10	8	1	67	81	595
seniorenwoning	121	121	56	26	10	25	42	28	73	502
flat zonder lift	50	94	20	1	32	6	21	24	94	342
maisonnette	76	144	7	2	1	13	0	26	49	318
HAT-woning	126	103	0	0	5	8	2	3	64	311
onzelfstandige woning	62	193	4	0	0	0	1	6	0	266
bovenwoning	28	77	2	9	1	1	5	10	15	148
studentenwoning	0	107	0	0	0	0	0	0	0	107
aanleunwoning	1	9	26	0	0	1	0	0	0	37
zorgwoning	0	2	0	2	0	31	0	0	0	35
complexwoning	29	0	0	0	0	0	0	0	0	29
hofjeswoning	0	14	0	0	1	0	0	0	0	15
MIVA-woning	3	0	1	0	1	0	0	2	3	10
rolstoelwoning	0	1	1	0	0	0	0	1	0	3
totaal	1.086	4.110	485	92	239	495	131	489	1.032	8.159

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

	Delft	Den Haag	Leidschendam- Voorburg	Midden-Delfland	Pijnacker- Nootdorp	Rijswijk	Wassenaar	Westland	Zoetermeer	totaal
huurindeling										
onder kwaliteitskortingsgrens	30%	24%	17%	3%	3%	9%	11%	4%	23%	21%
onder aftoppingsgrens	53%	58%	71%	83%	78%	79%	61%	66%	61%	61%
onder vrije-sectorgrens	15%	16%	8%	10%	17%	9%	21%	23%	16%	16%
boven vrije-sectorgrens	2%	1%	4%	4%	2%	2%	7%	8%	0%	2%
oppervlakte										
tot 50 m2	49%	48%	28%	36%	31%	19%	44%	24%	35%	41%
50-65 m2	35%	35%	47%	41%	44%	46%	37%	39%	34%	37%
65-80 m2	11%	14%	19%	18%	21%	18%	17%	28%	23%	16%
vanaf 80 m2	2%	3%	5%	4%	4%	17%	3%	9%	8%	5%
aantal kamers										
1-2 kamers	45%	42%	29%	43%	34%	22%	34%	27%	39%	39%
3 kamers	29%	42%	40%	30%	47%	38%	38%	38%	34%	39%
4 kamers	23%	13%	25%	20%	14%	31%	22%	33%	21%	18%
5 kamers of meer	3%	3%	5%	7%	4%	9%	6%	2%	6%	4%
woningtype										
flat met lift	20%	33%	39%	15%	49%	18%	8%	34%	41%	32%
portiekwoning	20%	34%	24%	0%	8%	49%	2%	3%	4%	25%
eengezinswoning	7%	4%	7%	27%	17%	14%	36%	29%	18%	10%
benedenwoning	8%	7%	6%	14%	4%	2%	1%	14%	8%	7%
seniorenwoning	11%	3%	12%	28%	4%	5%	32%	6%	7%	6%
flat zonder lift	5%	2%	4%	1%	13%	1%	16%	5%	9%	4%
maisonnette	7%	4%	1%	2%	0%	3%	0%	5%	5%	4%
HAT-woning	12%	3%	0%	0%	2%	2%	2%	1%	6%	4%
onzelfstandige woning	6%	5%	1%	0%	0%	0%	1%	1%	0%	3%
bovenwoning	3%	2%	0%	10%	0%	0%	4%	2%	1%	2%
studentenwoning	0%	3%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	1%
aanleunwoning	0%	0%	5%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
zorgwoning	0%	0%	0%	2%	0%	6%	0%	0%	0%	0%
complexwoning	3%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
hofjeswoning	0%	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 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	7,6%	7,4%	6,5%	4,8%	4,8%	4,3%	5,3%	6,0%	11,1%	7,4%
onder lage aftoppingsgrens	5,7%	4,7%	5,1%	6,5%	4,2%	6,1%	4,7%	5,1%	5,7%	5,1%
onder hoge aftoppingsgrens	4,5%	3,7%	5,5%	3,2%	2,7%	3,3%	2,5%	3,5%	3,2%	3,7%
onder vrije-sectorgrens	5,8%	3,8%	4,9%	4,8%	3,5%	3,7%	2,4%	3,2%	3,0%	3,8%
boven vrije-sectorgrens	2,6%	1,5%	3,1%	6,1%	2,5%	4,0%	4,0%	3,1%	1,9%	2,2%
aantal kamers										
1 kamer	11,5%	17,7%	7,1%	5,7%	-	8,0%	-	6,3%	18,2%	15,8%
2 kamers	9,9%	6,4%	8,3%	11,1%	8,5%	7,7%	8,6%	7,7%	10,2%	7,6%
3 kamers	5,8%	4,8%	5,8%	5,6%	4,4%	5,9%	5,7%	4,9%	5,3%	5,1%
4 kamers	3,9%	3,0%	3,6%	3,0%	2,1%	4,0%	2,0%	3,2%	2,8%	3,2%
5 kamers of meer	2,0%	1,7%	3,2%	3,9%	3,2%	4,6%	2,5%	2,0%	2,4%	2,1%
woningtype										
eengezinswoning	2,2%	2,1%	2,5%	3,3%	2,3%	3,2%	2,6%	2,6%	2,7%	2,5%
overig/onbekend	6,5%	5,1%	5,6%	7,6%	4,6%	5,6%	6,4%	5,9%	6,3%	5,5%
oppervlakte										
tot 50 m ²	9,3%	7,4%	7,3%	10,2%	7,3%	6,4%	8,8%	7,8%	11,0%	8,0%
50-65 m ²	5,1%	4,6%	4,9%	5,7%	5,0%	5,7%	3,7%	4,4%	5,8%	4,9%
65-80 m ²	2,8%	2,3%	3,8%	3,5%	2,2%	4,1%	2,6%	3,5%	2,8%	2,8%
vanaf 80 m ²	2,1%	1,6%	3,9%	2,5%	2,7%	3,8%	1,6%	2,5%	2,6%	2,2%
woningtype en oppervlakte										
eengezins, tot 50m2	3,1%	5,9%	1,0%	7,0%	5,6%	0,0%	6,3%	5,7%	3,1%	5,0%
eengezins, 50-65m2	2,1%	3,5%	1,6%	3,9%	3,5%	2,3%	2,4%	2,8%	5,2%	3,1%
eengezins, 65-80m2	2,2%	1,4%	2,8%	2,8%	1,6%	3,3%	2,0%	2,4%	2,3%	2,0%
eengezins, vanaf 80m2	1,5%	1,2%	3,9%	2,0%	2,9%	4,3%	1,8%	2,4%	1,8%	1,9%
overig/onbekend, tot 50m2	9,8%	7,5%	7,6%	10,7%	7,5%	6,5%	9,8%	8,1%	11,2%	8,2%
overig/onbekend, 50-65m2	5,7%	4,7%	5,3%	6,9%	5,6%	6,1%	5,9%	5,6%	5,9%	5,1%
overig/onbekend, 65-80m2	3,0%	2,6%	4,1%	5,5%	2,9%	4,5%	3,6%	4,9%	3,3%	3,1%
overig/onbekend, vanaf 80m2	2,8%	2,0%	3,9%	3,3%	2,2%	3,6%	0,0%	3,2%	4,5%	2,7%
totaal	5,7%	4,7%	5,1%	5,6%	3,5%	5,2%	4,2%	4,3%	5,0%	4,8%

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, 2019

	regulier	voorrang	lokaal maatwerk	totaal
Delft	419	265	97	781
Den Haag	2.723	1.044	32	3.799
Leidschendam-Voorburg	207	51	75	333
Midden-Delfland	24	12	18	54
Pijnacker-Nootdorp	82	16	67	165
Rijswijk	164	206	79	449
Wassenaar	48	29	30	107
Westland	194	38	110	342
Zoetermeer	485	398	224	1.107
buiten Haaglanden	574	207	3	784
rechtspersoon	96	142	0	238
totaal	5.016	2.408	735	8.159

Tabel 1.7 Geslaagde doorstromers en starters per gemeente, 2019

gemeente	starter	doorstromer	rechtspersoon	totaal
Delft	517	485	84	1.086
Den Haag	2.239	1.754	117	4.110
Leidschendam-Voorburg	180	299	6	485
Midden-Delfland	24	68	0	92
Pijnacker-Nootdorp	100	135	4	239
Rijswijk	198	289	8	495
Wassenaar	50	79	2	131
Westland	199	288	2	489
Zoetermeer	374	643	15	1.032
totaal	3.881	4.040	238	8.159

Tabel 1.8 Verhuisbewegingen geslaagde woningzoekenden in Haaglanden, doorstromers, 2019

herkomstgemeente	vestigingsgemeente									
	Delft	Den Haag	Leidschendam-Voorburg	Midden-Delfland	Pijnacker-Nootdorp	Rijswijk	Wassenaar	Westland	Zoetermeer	totaal
Delft	306	50	10	14	24	16	0	10	7	437
Den Haag	76	1.420	93	19	29	130	20	91	57	1.935
Leidschendam-Voorburg	4	38	145	1	4	3	3	2	14	214
Midden-Delfland	7	1	0	21	0	0	0	0	0	29
Pijnacker-Nootdorp	11	10	0	0	55	1	0	2	2	81
Rijswijk	16	37	13	1	2	100	0	6	3	178
Wassenaar	0	3	3	0	0	0	48	0	0	54
Westland	7	17	2	6	2	2	0	152	2	190
Zoetermeer	14	58	21	2	13	17	3	8	533	669
buiten Haaglanden	44	120	12	4	6	20	5	17	25	253
totaal	485	1.754	299	68	135	289	79	288	643	4.040

Tabel 1.9 Verhuisbewegingen geslaagde woningzoekenden in Haaglanden, starters, 2019

herkomstgemeente	vestigingsgemeente									
	Delft	Den Haag	Leidschendam-Voorburg	Midden-Delfland	Pijnacker-Nootdorp	Rijswijk	Wassenaar	Westland	Zoetermeer	totaal
Delft	247	60	5	4	7	7	1	7	6	344
Den Haag	108	1.497	74	3	15	81	4	43	39	1.864
Leidschendam-Voorburg	8	58	42	0	3	4	0	0	4	119
Midden-Delfland	9	0	0	13	2	0	0	0	1	25
Pijnacker-Nootdorp	13	15	4	0	43	3	0	0	6	84
Rijswijk	17	124	14	1	6	75	1	20	13	271
Wassenaar	0	9	4	0	0	0	38	0	2	53
Westland	10	38	3	2	1	2	0	95	1	152
Zoetermeer	37	91	17	0	12	9	3	5	264	438
buiten Haaglanden	68	347	17	1	11	17	3	29	38	531
totaal	517	2.239	180	24	100	198	50	199	374	3.881

Tabel 1.10 Verhuisbewegingen geslaagde urgente woningzoekenden (exclusief statushouders) in Haaglanden, 2019

herkomstgemeente	vestigingsgemeente									
	Delft	Den Haag	Leidschendam-Voorburg	Midden-Delfland	Pijnacker-Nootdorp	Rijswijk	Wassenaar	Westland	Zoetermeer	totaal
Delft	145	21	10	5	12	8	1	6	7	215
Den Haag	13	557	47	4	8	83	0	25	27	764
Leidschendam-Voorburg	0	3	12	0	0	0	0	1	1	17
Midden-Delfland	3	0	0	2	0	0	0	0	0	5
Pijnacker-Nootdorp	3	1	0	0	2	0	0	0	2	8
Rijswijk	6	7	3	0	0	14	0	1	0	31
Wassenaar	0	2	0	0	0	0	1	0	0	3
Westland	2	3	2	1	0	1	0	7	0	16
Zoetermeer	6	28	16	0	11	13	3	2	222	301
buiten Haaglanden/rp	2	10	4	0	3	5	0	3	7	34
totaal	180	632	94	12	36	124	5	45	266	1.394

Tabel 1.11 Instroom en uitstroom per gemeente, 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	1.002	781	221	553	71%	22%
Den Haag	3.993	3.799	194	2.917	77%	5%
Leidschendam-Voorburg	479	333	146	187	56%	30%
Midden-Delfland	92	54	38	34	63%	41%
Pijnacker-Nootdorp	235	165	70	98	59%	30%
Rijswijk	487	449	38	175	39%	8%
Wassenaar	129	107	22	86	80%	17%
Westland	487	342	145	247	72%	30%
Zoetermeer	1.017	1.107	-90	797	72%	-9%
buiten Haaglanden	0	784	-784	0	0%	-
Haaglanden	7.921	7.137	784	5.094	71%	10%

Tabel 1.12 Zoekgedrag in Haaglanden naar gemeente en herkomst, 2019

gemeente	alleen eigen gemeente	deels eigen gemeente	alleen andere	totaal
Delft	870	3.221	863	4.954
Den Haag	8.825	23.766	2.157	34.748
Leidschendam-Voorburg	357	1.627	540	2.523
Midden-Delfland	31	151	158	341
Pijnacker-Nootdorp	203	693	428	1.324
Rijswijk	147	1.416	829	2.392
Wassenaar	153	210	174	537
Westland	569	1.403	639	2.611
Zoetermeer	1.668	3.808	874	6.350
buiten Haaglanden	-	-	9.027	9.027
totaal	12.822	36.295	15.690	64.807

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

gemeente	alleen eigen gemeente	deels eigen gemeente	alleen andere	totaal
Delft	474	1.695	550	2.719
Den Haag	4.286	11.353	1.293	16.932
Leidschendam-Voorburg	265	872	286	1.422
Midden-Delfland	22	54	64	140
Pijnacker-Nootdorp	106	258	200	563
Rijswijk	112	816	483	1.411
Wassenaar	109	100	96	305
Westland	368	628	247	1.244
Zoetermeer	1.016	1.766	434	3.216
buiten Haaglanden	-	-	3.819	3.819
totaal	6.758	17.541	7.471	31.770

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

gemeente	alleen eigen gemeente	deels eigen gemeente	alleen andere	totaal
Delft	396	1.526	312	2.235
Den Haag	4.539	12.413	864	17.816
Leidschendam-Voorburg	92	755	254	1.101
Midden-Delfland	9	97	94	200
Pijnacker-Nootdorp	97	436	228	761
Rijswijk	35	600	347	981
Wassenaar	44	110	78	233
Westland	200	775	392	1.368
Zoetermeer	652	2.042	440	3.134
buiten Haaglanden	-	-	5.208	5.208
totaal	6.064	18.754	8.218	33.037

Tabel 1.15 Weigeringen door woningzoekenden naar gemeente van aanbod, 2019

gemeente	woning	buurt	persoonlijk/ overig	totaal
Delft	1.389	345	2.359	4.093
Den Haag	5.213	1.222	7.940	14.375
Leidschendam-Voorburg	679	150	1.177	2.006
Midden-Delfland	125	27	176	328
Pijnacker-Nootdorp	95	23	153	271
Rijswijk	601	79	896	1.576
Wassenaar	116	40	237	393
Westland	586	159	1.189	1.934
Zoetermeer	791	147	1.048	1.986
totaal	9.595	2.192	15.175	26.962

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

weigeringsreden	Delft	Den Haag	Leidschendam- Voorburg	Midden- Delfland	Pijnacker- Nootdorp	Rijswijk	Wassenaar	Westland	Zoetermeer	totaal
huurschuld	4.093	14.375	2.006	328	271	1.576	393	1.934	1.986	26.962
overlast/agressief gedrag	180	545	72	14	5	65	11	57	108	1.057
foute gegevens verstrekt	1	3	0	0	0	1	0	0	0	5
inkomen niet passend	0	2	0	0	0	0	0	1	0	3
gegevens niet compleet	894	4.090	305	39	35	358	106	226	270	6.323
overig	46	128	6	8	2	8	3	15	7	223
totaal	5.214	19.143	2.389	389	313	2.008	513	2.233	2.371	34.573

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

	Delft	Den Haag	Leidschendam-Voorburg	Midden-Delfland	Pijnacker-Noordorp	Rijswijk	Wassenaar	Westland	Zoetermeer	Haaglanden
huurklassen										
onder kwaliteitskortingsgrens	5,8	8,3	8,0	-	2,0	1,8	3,4	4,0	4,1	6,6
onder lage aftoppingsgrens	6,9	8,2	6,6	6,0	3,3	6,9	3,1	6,6	3,3	6,9
onder hoge aftoppingsgrens	6,7	6,7	6,3	12,9	2,2	6,1	9,2	10,2	3,1	6,7
onder vrije-sectorgrens	7,6	10,1	7,6	2,5	3,5	7,3	9,7	15,3	3,9	8,9
boven vrije-sectorgrens	12,7	5,6	10,0	3,8	-	-	-	4,2	-	7,4
aantal kamers										
1 kamer	5,5	10,8	7,0	-	-	-	-	-	4,0	8,3
2 kamers	5,9	7,4	7,5	6,1	3,1	5,2	2,8	7,0	3,9	6,3
3 kamers	6,2	7,8	6,2	4,7	2,9	5,5	3,4	5,6	3,0	6,4
4 kamers	10,1	10,2	8,2	8,9	3,6	7,5	11,9	14,1	3,5	9,2
5 kamers of meer	7,6	10,7	6,8	15,5	-	8,7	17,6	34,2	4,2	9,3
woningtype										
eengezinswoning	8,8	11,2	6,5	11,1	4,2	9,2	9,1	17,5	4,5	9,6
overig	6,8	8,2	7,1	4,9	2,8	6,0	4,1	6,2	3,3	6,9
oppervlakte										
tot 50 m ²	6,6	8,5	7,1	6,4	5,0	5,1	2,9	7,4	4,1	7,1
50-65 m ²	6,7	7,9	7,1	6,3	2,5	5,9	8,6	7,8	3,4	6,8
65-80 m ²	8,2	9,1	5,8	11,2	3,0	8,8	8,8	13,4	3,0	8,0
vanaf 80 m ²	11,9	8,4	9,3	-	3,3	5,8	-	10,5	3,2	7,2
woningtype en oppervlakte										
eengezins, tot 50m2	7,3	12,8	-	-	-	-	2,3	-	-	9,1
eengezins, 50-65m2	4,9	11,9	5,7	11,9	1,6	-	13,0	14,1	6,0	9,7
eengezins, 65-80m2	11,5	10,4	5,4	12,3	2,9	12,9	10,3	23,6	3,9	10,2
eengezins, vanaf 80m2	16,4	10,2	6,8	-	-	7,1	-	13,9	3,3	8,1
overig/onbekend, tot 50m2	6,6	8,4	7,1	6,4	2,9	5,1	3,1	7,4	4,1	7,1
overig/onbekend, 50-65m2	6,8	7,7	7,2	3,3	2,7	5,9	3,9	4,6	2,7	6,5
overig/onbekend, 65-80m2	7,4	8,9	5,9	-	3,0	7,7	7,6	7,3	2,1	7,2
overig/onbekend, vanaf 80m2	10,1	7,4	12,5	-	-	4,6	-	4,4	3,2	6,3
woon-/inschrijfduur										
tot 1 jaar	3,9	3,8	3,8	-	1,4	3,0	1,4	6,0	2,5	3,7
1-2 jaar	4,1	4,3	3,3	-	2,4	2,5	-	4,2	4,4	4,0
2-3 jaar	4,8	4,8	5,0	-	-	3,4	-	3,9	2,2	4,2
3-4 jaar	6,5	5,6	6,0	1,3	2,2	2,5	-	4,1	4,3	5,0
4-5 jaar	3,9	5,7	5,8	1,9	1,5	3,8	2,1	6,5	2,3	4,4
5-6 jaar	6,4	6,5	7,1	7,3	2,5	4,4	5,5	8,9	2,7	6,1
vanaf 6 jaar	9,7	12,0	9,0	9,1	3,9	9,5	7,2	11,9	4,5	10,0
labelling op leeftijd										
gelabeld tot 26 jaar	3,8	6,7	6,4	-	1,1	1,2	5,2	2,8	3,2	4,7
gelabeld vanaf 50 jaar	4,7	6,5	5,9	3,9	2,9	4,6	1,5	4,0	3,8	5,3
overig/n.v.t.	8,7	9,3	7,6	8,3	3,8	7,4	8,2	12,0	3,6	8,4
starter/doorstromer										
geaccepteerd door starter	5,1	6,1	5,5	4,8	2,3	3,7	3,1	5,8	3,1	5,3
geaccepteerd door doorstromer	8,8	10,3	7,9	7,7	3,5	8,1	7,6	11,7	3,8	8,6
totaal	6,9	8,3	7,1	6,9	3,2	6,3	6,0	9,3	3,6	7,2

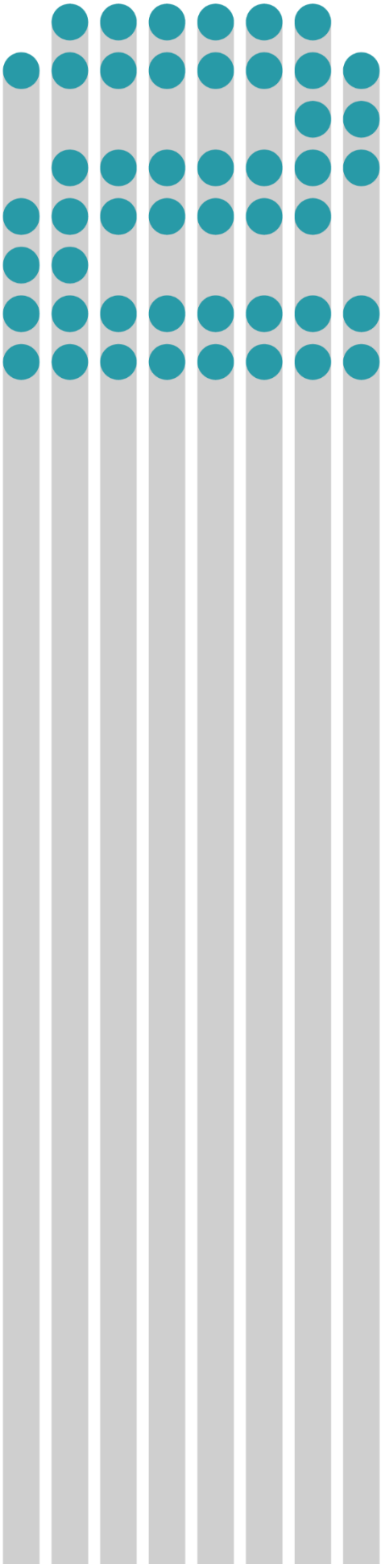
Figuur 1.18 Gemiddeld aantal weigeringen naar gemeente van verhuring van de geadverteerde woningen, 2016 – 2019

gemeente	advertenties	weigeringen gemiddeld				
	2019	2016	2017	2018	2019	
Delft	878	9,7	8,4	7,5	6,9	
Den Haag	2.665	10,1	10,1	9,2	8,3	
Leidschendam-Voorburg	408	9,0	7,5	7,3	7,1	
Midden-Delfland	77	5,8	7,1	4,5	6,9	
Pijnacker-Nootdorp	121	5,5	3,8	3,7	3,2	
Rijswijk	371	9,2	7,7	6,8	6,3	
Wassenaar	95	5,2	6,0	5,7	6,0	
Westland	400	9,9	8,7	9,1	9,3	
Zoetermeer	773	6,4	5,1	3,7	3,6	
totaal	5.788	9,2	8,6	7,7	7,2	

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

	Delft	Den Haag	Leidschendam-Voorburg	Midden-Delfland	Pijnacker-Noorddorp	Rijswijk	Wassenaar	Westland	Zoetermeer	totaal
doelgroepindeling huurtoeslag										
minima, 1 persoon	19%	18%	17%	21%	43%	23%	37%	14%	26%	19%
minima, 2+ personen	12%	14%	15%	9%	40%	14%	14%	11%	32%	15%
<i>subtotaal minima</i>	16%	17%	16%	14%	41%	17%	23%	12%	29%	17%
ov. HT-doelgroep, 1 persoon	14%	13%	14%	15%	51%	21%	36%	17%	22%	15%
ov. HT-doelgroep, 2+ personen	11%	11%	11%	8%	47%	12%	6%	10%	28%	12%
<i>subtotaal HT-doelgroep</i>	13%	12%	13%	11%	49%	15%	16%	13%	25%	14%
middeninkomens	13%	14%	12%	26%	31%	19%	14%	9%	25%	14%
hogere inkomens	11%	26%	10%	46%	18%	76%	-	33%	33%	22%
doelgroep EU										
EU-doelgroep	15%	15%	15%	14%	38%	17%	18%	11%	27%	16%
EU tot EU+	11%	12%	10%	19%	33%	25%	6%	11%	23%	14%
hoger inkomen	10%	13%	10%	29%	33%	30%	21%	20%	25%	15%
huishoudenomvang										
1 persoon	17%	18%	16%	21%	43%	23%	36%	17%	26%	19%
2 personen	13%	14%	14%	13%	36%	17%	25%	16%	30%	16%
3 personen	9%	12%	12%	14%	32%	14%	11%	8%	30%	12%
4 personen	9%	8%	10%	10%	32%	10%	7%	5%	25%	10%
5 personen	10%	7%	12%	0%	26%	11%	7%	4%	24%	9%
6 en meer personen	36%	18%	23%	8%	-	22%	14%	22%	40%	21%
leeftijd										
t/m 22 jaar	36%	33%	20%	33%	33%	38%	53%	48%	29%	32%
23-26 jaar	17%	21%	18%	33%	61%	33%	29%	18%	31%	22%
27-34 jaar	11%	15%	12%	11%	46%	16%	14%	9%	25%	15%
35-44 jaar	10%	12%	14%	10%	33%	11%	7%	8%	25%	12%
45-54 jaar	12%	13%	12%	12%	37%	15%	12%	7%	27%	13%
55-64 jaar	12%	12%	12%	9%	31%	16%	21%	11%	23%	13%
65-74 jaar	18%	13%	13%	20%	23%	13%	26%	20%	27%	16%
75 jaar of ouder	25%	18%	34%	48%	35%	45%	50%	41%	32%	28%
starter/doorstromer										
starter	19%	22%	20%	19%	56%	26%	32%	18%	31%	23%
doorstromer	11%	11%	12%	14%	31%	14%	15%	9%	25%	13%
totaal	14%	15%	14%	15%	38%	17%	18%	12%	27%	16%

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



2 Gemeentelijke tabellen

Tabel 2.1 Kengetallen Delft, 2019

Kengetallen DELFT	2015	2016	2017	2018	2019
verhuringen	1.448	1.243	1.254	1.085	1.086
advertenties (exclusief nieuwbouw)	1.325	1.203	1.131	964	878
goede reacties (exclusief nieuwbouw)	155.008	151.813	195.324	157.955	192.012
reactiegraad (exclusief nieuwbouw)	117	126	173	164	219
weigeringen per advertentie (excl. nieuwbouw)	9,3	9,7	8,4	7,5	6,9
kansrijke woningzoekenden	24.206	24.636	28.423	26.451	28.261
wachtrij	17	20	23	24	26
kans op een woning	6,0%	5,0%	4,4%	4,1%	3,8%
druk op het gemeentelijk aanbod	2,8	2,9	3,8	4,9	6,4

Tabel 2.2 Indicatoren verhuurd aanbod in Delft, 2019

	verhuringen	aandeel verhuringen	weigeringen gem.	advertenties	reacties gem.
huurindeling					
onder kwaliteitskortingsgrens	326	30%	5,8	173	176
onder aftoppingsgrens ¹	530	49%	7,2	473	289
onder vrijesectorgrens	208	19%	6,6	209	108
boven vrijesectorgrens	22	2%	12,7	23	90
oppervlakte					
tot 50 m ²	530	49%	6,6	421	234
50-65 m ²	375	35%	6,7	322	239
65-80 m ²	118	11%	8,2	118	126
vanaf 80 m ²	21	2%	11,9	17	88
aantal kamers					
1-2 kamers	485	45%	5,8	362	188
3 kamers	319	29%	6,2	287	271
4 kamers	247	23%	10,1	197	213
5 kamers of meer	35	3%	7,6	32	142
woningtype					
flat met lift	215	20%	8,0	211	204
portiekwoning	216	20%	6,5	160	270
eengezinswoning	75	7%	8,8	58	301
benedenwoning	84	8%	8,8	72	289
seniorenwoning	121	11%	4,8	121	28
flat zonder lift	50	5%	8,7	44	289
maisonnette	76	7%	7,6	75	304
HAT-woning	126	12%	5,2	108	197
onzelfstandige woning	62	6%	10,5	2	153
bovenwoning	28	3%	4,7	25	275
overige woningtypen	33	3%	5,5	2	13
totaal	1.086	100%	6,9	878	219

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 Delft, 2019

	starters	doorstromers	rechtspersonen	totaal
doelgroepindeling huurtoeslag				
minima, 1 persoon	278	104	0	382
minima, 2+ personen	84	112	0	196
<i>subtotaal minima</i>	<i>362</i>	<i>216</i>	<i>0</i>	<i>578</i>
ov. HT-doelgroep, 1 persoon	66	49	0	115
ov. HT-doelgroep, 2+ personen	19	50	0	69
<i>subtotaal HT-doelgroep</i>	<i>447</i>	<i>315</i>	<i>0</i>	<i>762</i>
middeninkomens	57	145	0	202
hogere inkomens	13	25	0	38
onbekend/rechtspersoon	0	0	84	84
doelgroep EU				
EU-doelgroep	511	439	0	950
EU tot EU+	3	26	0	29
hoger inkomen	3	20	0	23
onbekend/rechtspersoon	0	0	84	84
huishoudenomvang				
1 persoon	387	220	0	607
2 personen	80	122	0	202
3 personen	25	68	0	93
4 personen	15	48	0	63
5 personen	5	20	0	25
6 en meer personen	5	7	0	12
niet van toepassing	0	0	84	84
leeftijd				
t/m 22 jaar	120	17	0	137
23-26 jaar	146	27	0	173
27-34 jaar	112	84	0	196
35-44 jaar	36	104	0	140
45-54 jaar	31	90	0	121
55-64 jaar	43	65	0	108
65-74 jaar	22	64	0	86
75 jaar of ouder	7	34	0	41
niet van toepassing	0	0	84	84
samenstelling huishouden				
alleen	387	220	0	607
paar zonder kinderen	61	57	0	118
eenoudergezin, 1-2 kinderen	32	110	0	142
eenoudergezin, 3+ kinderen	10	25	0	35
tweeoudergezin, 1-2 kinderen	19	51	0	70
tweeoudergezin, 3+ kinderen	8	22	0	30
overig	0	0	0	0
niet van toepassing	0	0	84	84
totaal	517	485	84	1.086

Tabel 2.4 Basis voor de verhuuring in Delft, 2019

voorrangsverklaring	starters	doorstromers	rechtspersonen	totaal
via woon-/inschrijfduur	284	261	0	545
via urgentie statushouders	25	2	0	27
via urgentie overig	55	125	0	180
via lokaal maatwerk	46	57	0	103
via overige bemiddeling	71	34	0	105
overig	36	6	0	42
rechtspersonen	0	0	84	84
totaal	517	485	84	1.086

Tabel 2.5 Verhuringen naar verhuurcategorie in Delft, 2019

verhuurcategorie	starters	doorstromers	rechtspersonen	totaal
regulier	382	286	79	747
voorrang	92	147	5	244
lokaal maatwerk	43	52	0	95
totaal	517	485	84	1.086

Tabel 2.6 Herkomst geslaagde kandidaten voor het aanbod in Delft, 2019

herkomstgemeente	starter	doorstromer	rechtspersoon	totaal
Delft	247	306	0	553
Den Haag	108	76	0	184
Leidschendam-Voorburg	8	4	0	12
Midden-Delfland	9	7	0	16
Pijnacker-Nootdorp	13	11	0	24
Rijswijk	17	16	0	33
Wassenaar	0	0	0	0
Westland	10	7	0	17
Zoetermeer	37	14	0	51
buiten Haaglanden	68	44	0	112
rechtspersoon	0	0	84	84
totaal	517	485	84	1.086

Tabel 2.7 Profiel reagerende woningzoekenden voor het aanbod in Delft, 2019

doelgroepindeling huurtoeslag	starters	doorstromers	totaal
minima, 1 persoon	7.130	2.386	9.516
minima, 2+ personen	2.640	4.123	6.763
<i>subtotaal minima</i>	<i>9.770</i>	<i>6.509</i>	<i>16.279</i>
ov. HT-doelgroep, 1 persoon	2.170	1.051	3.221
ov. HT-doelgroep, 2+ personen	965	1.677	2.642
<i>subtotaal HT-doelgroep</i>	<i>12.905</i>	<i>9.237</i>	<i>22.142</i>
middeninkomens	2.490	2.696	5.186
hogere inkomens	361	544	905
onbekend/rechtspersoon	28	0	28
doelgroep EU			
EU-doelgroep	15.400	11.585	26.985
EU tot EU+	189	427	616
hoger inkomen	167	465	632
onbekend/rechtspersoon	28	0	28
huishoudenomvang			
1 persoon	11.235	4.622	15.857
2 personen	2.775	2.936	5.711
3 personen	1.062	2.467	3.529
4 personen	503	1.612	2.115
5 personen	157	716	873
6 en meer personen	25	124	149
leeftijd			
t/m 22 jaar	3.385	438	3.823
23-26 jaar	4.226	1.493	5.719
27-34 jaar	4.003	3.707	7.710
35-44 jaar	2.077	3.180	5.257
45-54 jaar	1.321	2.129	3.450
55-64 jaar	568	989	1.557
65-74 jaar	164	381	545
75 jaar of ouder	40	160	200
herkomst			
Delft	1.923	2.166	4.089
Den Haag	7.833	5.925	13.758
Leidschendam-Voorburg	444	391	835
Midden-Delfland	160	79	239
Pijnacker-Nootdorp	473	242	715
Rijswijk	525	616	1.141
Wassenaar	77	73	150
Westland	683	391	1.074
Zoetermeer	1.279	818	2.097
buiten Haaglanden	2.387	1.776	4.163
totaal	15.784	12.477	28.261

Tabel 2.8 Profiel reagerende woningzoekenden voor het aanbod in Delft, 2019

samenstelling huishouden	starters	doorstromers	totaal
alleen	11.235	4.622	15.857
paar zonder kinderen	1.610	1.050	2.660
eenoudergezin, 1-2 kinderen	1.732	3.453	5.185
eenoudergezin, 3+ kinderen	242	886	1.128
tweeoudergezin, 1-2 kinderen	760	1.814	2.574
tweeoudergezin, 3+ kinderen	125	628	753
overig	80	24	104
totaal	15.784	12.477	28.261

Tabel 2.9 Reële slaagkans voor aanbod in Delft (exclusief vrije sector), 2019

herkomst	starters	doorstromers	totaal
Delft	20,7%	25,2%	22,9%
Den Haag	9,0%	9,8%	9,3%
Leidschendam-Voorburg	11,3%	8,6%	10,3%
Midden-Delfland	9,5%	20,1%	12,6%
Pijnacker-Nootdorp	8,0%	14,3%	10,0%
Rijswijk	13,4%	14,0%	13,7%
Wassenaar	0,0%	0,0%	0,0%
Westland	5,9%	9,5%	7,0%
Zoetermeer	17,9%	12,4%	16,0%
buiten Haaglanden	9,5%	9,8%	9,6%
totaal	13,1%	16,5%	14,5%

Tabel 2.10 Reële slaagkans voor aanbod in Delft (exclusief vrije sector), 2019

doelgroepindeling huurtoeslag	2015	2016	2017	2018	2019
minima, 1 persoon	20,0%	21,6%	17,7%	16,2%	14,5%
minima, 2+ personen	18,9%	15,4%	15,5%	13,1%	13,7%
<i>subtotaal minima</i>	<i>19,6%</i>	<i>19,3%</i>	<i>16,9%</i>	<i>15,1%</i>	<i>14,2%</i>
ov. HT-doelgroep, 1 persoon	13,1%	9,1%	10,6%	12,7%	13,9%
ov. HT-doelgroep, 2+ personen	14,2%	9,5%	8,3%	12,3%	12,4%
<i>subtotaal HT-doelgroep</i>	<i>17,8%</i>	<i>16,1%</i>	<i>14,6%</i>	<i>14,4%</i>	<i>14,0%</i>
middeninkomens	21,5%	20,7%	15,9%	14,0%	16,9%
hogere inkomens	19,7%	30,6%	18,9%	17,2%	18,0%
doelgroep EU					
EU-doelgroep	18,3%	16,9%	14,9%	14,2%	14,3%
EU tot EU+	20,9%	21,3%	18,4%	18,1%	25,2%
hoger inkomen	23,6%	31,5%	9,3%	27,2%	28,9%
huishoudenomvang					
1 persoon	18,7%	18,7%	15,9%	14,9%	14,3%
2 personen	19,1%	13,8%	15,1%	13,5%	14,3%
3 personen	16,5%	16,4%	10,6%	13,0%	13,8%
4 personen	18,3%	15,5%	13,5%	14,0%	16,3%
5 personen	11,5%	13,8%	10,9%	12,7%	18,0%
6 en meer personen	8,7%	36,6%	38,6%	41,0%	43,6%
leeftijd					
t/m 22 jaar	17,2%	16,9%	14,9%	10,9%	12,3%
23-26 jaar	19,5%	16,8%	15,6%	13,4%	10,9%
27-34 jaar	15,4%	15,2%	12,3%	13,0%	11,9%
35-44 jaar	17,3%	14,3%	11,6%	11,6%	13,1%
45-54 jaar	19,7%	17,3%	15,9%	14,8%	15,3%
55-64 jaar	20,4%	25,2%	22,0%	29,3%	26,7%
65-74 jaar	28,9%	17,7%	20,8%	25,9%	44,6%
75 jaar of ouder	38,8%	30,4%	22,1%	17,8%	35,8%
starter/doorstromer					
starter	18,8%	18,3%	15,7%	13,7%	13,1%
doorstromer	17,9%	15,1%	13,4%	15,3%	16,5%
indeling in doelgroepen					
HT-doelgroep, <23	17,4%	17,4%	14,9%	11,3%	13,4%
HT-doelgroep, 23-54, 1-2p	17,6%	14,9%	14,0%	13,1%	11,1%
HT-doelgroep, 23-54, 3-4p	16,0%	14,7%	10,7%	13,3%	14,0%
HT-doelgroep, 23-54, 5+p	13,1%	14,5%	16,1%	11,4%	18,9%
HT-doelgroep, 55+	24,2%	22,7%	23,1%	28,0%	31,8%
HT-EU, 55-, 1-2p	19,8%	19,0%	15,8%	11,3%	11,1%
HT-EU, 55-, 3+p	16,0%	20,1%	13,3%	14,3%	19,6%
HT-EU, 55+	32,9%	28,6%	19,5%	23,2%	32,6%
hoger inkomen	22,2%	24,6%	16,6%	20,5%	25,7%
totaal	18,4%	16,9%	14,8%	14,3%	14,5%

Tabel 2.11 Zoekgedrag van kandidaten uit Delft, 2019

	alleen in eigen gemeente	zowel in eigen als in andere gemeente	alleen buiten eigen gemeente	totaal	aandeel alleen in eigen gemeente
categorie					
starter	396	1.526	312	2.235	18%
doorstromer	474	1.695	550	2.719	17%
doelgroepindeling huurtoeslag					
minima, 1 persoon	366	1.138	252	1.756	21%
minima, 2+ personen	132	737	171	1.041	13%
<i>subtotaal minima</i>	<i>498</i>	<i>1.875</i>	<i>424</i>	<i>2.797</i>	<i>18%</i>
ov. HT-doelgroep, 1 persoon	111	379	82	572	19%
ov. HT-doelgroep, 2+ personen	49	319	88	456	11%
<i>subtotaal HT-doelgroep</i>	<i>658</i>	<i>2.574</i>	<i>594</i>	<i>3.825</i>	<i>17%</i>
middeninkomens	164	553	200	917	18%
hogere inkomens	49	94	69	211	23%
onbekend/rechtspersoon	0	1	0	1	0%
doelgroep EU					
EU-doelgroep	820	3.098	786	4.704	17%
EU tot EU+	20	55	36	110	18%
hoger inkomen	30	68	41	139	22%
onbekend/rechtspersoon	0	1	0	1	0%
huishoudenomvang					
1 persoon	580	1.866	482	2.928	20%
2 personen	182	660	171	1.014	18%
3 personen	62	391	102	555	11%
4 personen	37	207	70	314	12%
5 personen	8	83	19	110	7%
6 en meer personen	1	15	18	33	3%
leeftijd					
t/m 22 jaar	102	423	80	604	17%
23-26 jaar	179	700	160	1.039	17%
27-34 jaar	162	862	229	1.253	13%
35-44 jaar	86	560	144	789	11%
45-54 jaar	110	377	117	604	18%
55-64 jaar	94	200	78	372	25%
65-74 jaar	75	70	40	185	40%
75 jaar of ouder	63	29	16	108	58%
totaal	870	3.221	863	4.954	18%

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

Voor de grenswaarden zie 'Inkomensgrenzen' in deze bijlage.

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

Geslaagde woningzoekenden

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

HT-doelgroep (voorheen BBSH-doelgroep)

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

Huurgrenzen

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

huurgrenzen	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 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 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.