

Afsprakenmonitor regio Haaglanden

› Halfjaarmonitor 2020-1 ›



Halfjaarmonitor 2020-1

Uitgevoerd in opdracht van
Vereniging Sociale Verhuurders Haaglanden

22 september 2020 > rapport 2020-13

Analyse
Explica > Linker Rottokade 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 |
| 3 | Huisvestingsverordening | 17 |
| 4 | Rijksbeleid | 23 |
| A | Tabellenbijlage | 25 |
| B | Begrippenlijst | 31 |
| C | Definities hoofdstuk 2 | 36 |
| D | Definities hoofdstuk 3 | 38 |



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.

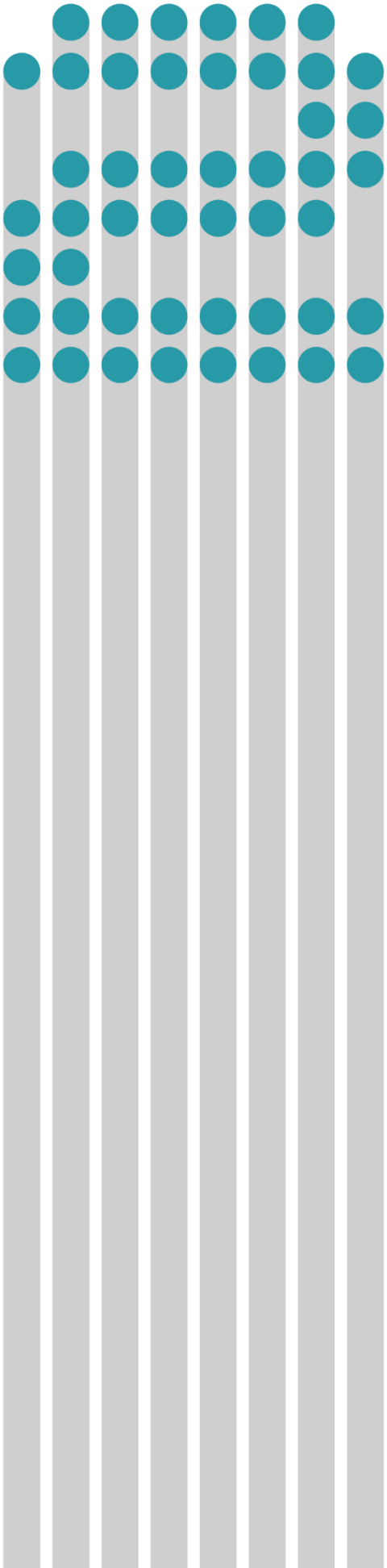
Daarnaast leidt ook de Huisvestingsverordening tot een aantal afspraken op de sociale huurmarkt. Met ingang van 1 juli 2019 geldt een nieuwe Huisvestingsverordening. In de voorliggende rapportage over de eerste helft van 2020 laten we zien in hoeverre de prestatieafspraken¹ in deze periode zijn waargemaakt en in hoeverre aan de geldende Huisvestingsverordening wordt voldaan.

De verwachting is dat er medio 2021 een Regioakkoord op tafel ligt met Nieuwe Woningmarkt Afspraken. Als voorschot op deze afspraken is in de bijlage van deze halfjaarmonitor al een tabel opgenomen over het aandeel toewijzingen van zelfstandige sociale huurwoningen aan de HT-doelgroep en de niet-HT-doelgroep.

De herziene Woningwet 2015 stelt toewijzingsregels voor de woningcorporaties. Het gaat dan om de toewijzing van sociale huurwoningen aan de EU-doelgroep en de toewijzing van betaalbare huurwoningen aan de huurtoeslagdoelgroep. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op deze regels.

¹ Het betreft de verhuringen met een datum huuringang eerste helft 2020, voor zover deze door de corporaties voor 16 juli 2020 zijn verwerkt. Woningen van Mooiland die via Woonnet Haaglanden worden aangeboden, maken geen deel uit van de prestatieafspraken en blijven in hoofdstuk 2 van deze rapportage dan ook buiten beschouwing. In hoofdstuk 3 over de HVO komen deze verhuringen wel aan bod.

In sommige tabellen staan ook cijfers over het voorgaande jaar. Deze cijfers komen overeen met de cijfers uit de jaarmonitor over het betreffende jaar. Dit betekent dat eventuele later verwerkte verhuringen daarin niet zijn meegenomen.



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.

Tabel 2.1 Verkopten per gemeente, eerste helft 2020 (en 2019)

| gemeente | 2020-1 | 2019 |
|-----------------------|------------|------------|
| Delft | 15 | 39 |
| Den Haag | 27 | 56 |
| Leidschendam-Voorburg | 45 | 20 |
| Midden-Delfland | 0 | 0 |
| Pijnacker-Nootdorp | 2 | 18 |
| Rijswijk | 1 | 5 |
| Wassenaar | 5 | 7 |
| Westland | 17 | 16 |
| Zoetermeer | 15 | 39 |
| totaal | 127 | 200 |

- 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.

De tabel met betrekking tot de voorraadontwikkeling komt alleen terug in de rapportage over het hele jaar.

Artikel 3 Ontwikkeling woningvoorraad lid 1B Sociale huurvoorraad

Om de beschikbaarheid van betaalbare woningen (zelfstandig) 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 2.2 Vrijkomend aanbod van zelfstandige woningen (85%-afspraken sociale verhuringen), eerste helft 2020 (en 2019)

| toewijzing vrijkomend aanbod - 85%-afpraak | 2020-1 | 2019 |
|--|--------------|--------------|
| verhuringen via WBS | 3.505 | 7.835 |
| verhuringen buiten WBS (vrije sector) | 240 | 600 |
| totaal meetellend voor 85%-afpraak | 3.745 | 8.435 |
| verhuringen onder vrije-sectorgrens | 3.434 | 7.670 |
| totaal verhuurd binnen 85%-afpraak | 91,7% | 90,9% |

- Voor de berekening van de 85%-afpraak 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 (€737,14; prijspeil 2020)

Tabel 2.3 Vrijkomend aanbod van zelfstandige woningen onder de vrijesectorgrens (70%-afspraken betaalbare verhuringen), eerste helft 2020 (en 2019)

| toewijzing vrijkomend aanbod - 70%-afpraak | 2020-1 | 2019 |
|---|--------------|--------------|
| verhuringen onder vrije-sectorgrens | 3.434 | 7.670 |
| verhuringen onder hoogste aftoppingsgrens (subsidiabele huur) | 2.688 | 6.263 |
| totaal verhuurd binnen 70%-afpraak | 78,3% | 81,7% |

- Voor de berekening van de 70%-afpraak tellen alle verhuringen van zelfstandige woningen met een netto huurprijs tot de vrijesectorgrens (€737,14; prijspeil 2020) mee. De betaalbare verhuringen zijn de verhuringen van zelfstandige woningen met een subsidiabele huurprijs tot de hoge aftoppingsgrens (€663,40; prijspeil 2020)

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 2.4 Wachttijdenmonitor (mediane inschrijfduur in maanden), eerste helft 2020

| leeftijd | 2020-1 | 2019 | verandering |
|----------------------------|-----------|-----------|-------------|
| 18-22 jaar | 44 | 44 | 2% |
| 23-26 jaar | 75 | 71 | 5% |
| 27-54 jaar | 80 | 72 | 11% |
| 55-64 jaar | 34 | 37 | -7% |
| 65-74 jaar | 41 | 37 | 11% |
| 75 jaar en ouder | 23 | 42 | -46% |
| aantal personen | | | |
| 1 persoon | 65 | 59 | 10% |
| 2 personen | 68 | 62 | 10% |
| 3 personen | 70 | 62 | 13% |
| 4 personen | 78 | 74 | 5% |
| 5 personen | 89 | 76 | 18% |
| 6 en meer personen | (84) | 84 | - |
| doorstromer/starter | | | |
| doorstromer | 49 | 43 | 15% |
| starter | 77 | 72 | 6% |
| inkomen | | | |
| totale HT-doelgroep | 67 | 57 | 17% |
| - waarvan minima | 64 | 54 | 20% |
| - waarvan ov. HT-doelgroep | 71 | 65 | 8% |
| middeninkomens | 71 | 68 | 3% |
| totale EU-doelgroep | 68 | 61 | 12% |
| gemeente | | | |
| Delft | 59 | 58 | 2% |
| Den Haag | 68 | 62 | 10% |
| Leidschendam-Voorburg | 55 | 59 | -7% |
| Midden-Delfland | 86 | 46 | 88% |
| Pijnacker-Nootdorp | 69 | 72 | -3% |
| Rijswijk | 82 | 76 | 8% |
| Wassenaar | 70 | 50 | 41% |
| Westland | 67 | 60 | 10% |
| Zoetermeer | 78 | 57 | 36% |
| totaal | 68 | 61 | 11% |

- Verhuringen via woon-/inschrijfduur, uitgezonderd studentenwoningen, onzelfstandige woningen, vrijesectorwoningen en hoge inkomens (boven 1,5 maal HT-grens voor meerpersoonshuishoudens).
- In de eerste helft van 2020 zijn er 1.631 toewijzingen via woon-/inschrijfduur. Hiervan tellen er 1.552 mee in deze tabel. Bij 5-9 waarnemingen is de waarde in grijs en tussen haken weergegeven.

Tabel 2.5 Wachtlijdenmonitor (mediane inschrijfduur in maanden) per gemeente, eerste helft 2020

| leeftijd | Delft | Den Haag | Leidschendam-Voorburg | Midden-Delfland | Pijnacker-Noordorp | Rijswijk | Wassenaar | Westland | Zoetermeer | totaal |
|----------------------------|-----------|-----------|-----------------------|-----------------|--------------------|-----------|-----------|-----------|------------|-----------|
| 18-22 jaar | 48 | 47 | 37 | - | - | (59) | - | - | - | 44 |
| 23-26 jaar | 75 | 73 | (83) | - | - | (82) | - | 71 | 74 | 75 |
| 27-54 jaar | 71 | 80 | 91 | 86 | (76) | 84 | 76 | 78 | 92 | 80 |
| 55-64 jaar | 23 | 35 | 38 | - | - | (105) | - | 25 | 70 | 34 |
| 65-74 jaar | 19 | 32 | 140 | - | - | (121) | (42) | 56 | 56 | 41 |
| 75 jaar en ouder | (37) | 16 | (24) | - | - | - | - | 6 | 25 | 23 |
| aantal personen | | | | | | | | | | |
| 1 persoon | 55 | 68 | 49 | (52) | (92) | 88 | (50) | 51 | 65 | 65 |
| 2 personen | 66 | 62 | 81 | - | - | 72 | (61) | 78 | 92 | 68 |
| 3 personen | 51 | 59 | 75 | (86) | - | (80) | - | 78 | 95 | 70 |
| 4 personen | 68 | 79 | - | (80) | - | (65) | - | (71) | 83 | 78 |
| 5 personen | (50) | 76 | - | - | - | - | - | (73) | (82) | 89 |
| 6 en meer personen | - | - | - | - | - | - | - | - | - | (84) |
| doorstromer/starter | | | | | | | | | | |
| doorstromer | 33 | 43 | 48 | 90 | (44) | 78 | 62 | 50 | 72 | 49 |
| starter | 76 | 76 | 79 | - | - | 82 | (76) | 78 | 81 | 77 |
| inkomen | | | | | | | | | | |
| totale HT-doelgroep | 59 | 65 | 53 | 84 | (95) | 82 | 81 | 63 | 79 | 67 |
| - waarvan minima | 60 | 62 | 50 | 80 | - | 81 | (80) | 53 | 77 | 64 |
| - waarvan ov. HT-doelgroep | 45 | 70 | 55 | (90) | - | 83 | - | 71 | 85 | 71 |
| middeninkomens | 62 | 72 | 74 | (99) | (49) | 66 | 54 | 70 | 74 | 71 |
| totale EU-doelgroep | 59 | 68 | 54 | 84 | (89) | 82 | 75 | 66 | 80 | 68 |
| totaal | 59 | 68 | 55 | 86 | 69 | 82 | 70 | 67 | 78 | 68 |

- Verhuringen via woon-/inschrijfduur, uitgezonderd studentenwoningen, onzelfstandige woningen, vrijesectorwoningen en hoge inkomens (boven 1,5 maal HT-grens voor meerpersoonshuishoudens).
- In de eerste helft van 2020 zijn er 1.631 toewijzingen via woon-/inschrijfduur. Hiervan tellen er 1.552 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 2.6 Verkochte sociale huurwoningen - inzicht in inkomensgroepen kopers, eerste helft 2020

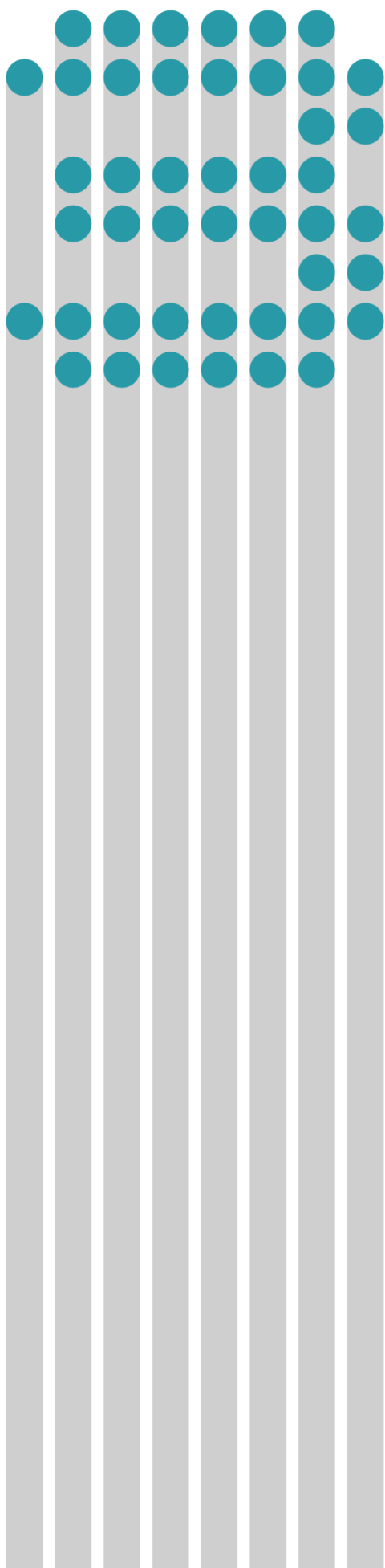
| gemeente | < €39.055 | €39.055 - €47.325 | > €47.325 / ink. onbekend | totaal |
|-----------------------|-----------|-------------------|---------------------------|------------|
| Delft | 5 | 0 | 10 | 15 |
| Den Haag | 0 | 2 | 25 | 27 |
| Leidschendam-Voorburg | 5 | 0 | 40 | 45 |
| Midden-Delfland | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Pijnacker-Nootdorp | 0 | 0 | 2 | 2 |
| Rijswijk | 0 | 0 | 1 | 1 |
| Wassenaar | 0 | 0 | 5 | 5 |
| Westland | 0 | 0 | 17 | 17 |
| Zoetermeer | 8 | 0 | 7 | 15 |
| totaal | 18 | 2 | 107 | 127 |

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

Tabel 2.7 Wachttijden en overige indicatoren naar kenmerken van het huishouden, eerste helft 2020

| | inschrijfduur totaal | inschrijfduur starters | inschrijfduur doorstromers | niet geslaagd via WID | slaagkans | geslaagden (slaagkans) |
|--------------------------------|-------------------------|---------------------------|-------------------------------|--------------------------|-------------|---------------------------|
| categorie | | | | | | |
| starter | 77 | 77 | - | 55% | 6,1% | 1.748 |
| doorstromer | 49 | - | 49 | 52% | 7,1% | 1.709 |
| huishoudenomvang | | | | | | |
| 1 persoon | 65 | 76 | 34 | 53% | 7,0% | 2.112 |
| 2 personen | 68 | 78 | 52 | 53% | 6,4% | 656 |
| 3 personen | 70 | 81 | 64 | 55% | 5,5% | 359 |
| 4 personen | 78 | 95 | 74 | 52% | 4,9% | 172 |
| 5 personen | 89 | (96) | 89 | 50% | 6,5% | 104 |
| 6 en meer personen | (84) | - | (85) | 85% | 9,6% | 54 |
| leeftijd | | | | | | |
| t/m 22 jaar | 44 | 45 | (29) | 81% | 7,0% | 449 |
| 23-26 jaar | 75 | 76 | 40 | 51% | 5,5% | 506 |
| 27-34 jaar | 84 | 91 | 56 | 47% | 5,1% | 686 |
| 35-44 jaar | 81 | 91 | 71 | 55% | 5,1% | 502 |
| 45-54 jaar | 71 | 80 | 58 | 64% | 6,2% | 421 |
| 55-64 jaar | 34 | 42 | 29 | 40% | 10,0% | 406 |
| 65-74 jaar | 41 | 31 | 45 | 38% | 14,6% | 289 |
| 75 jaar of ouder | 23 | 6 | 32 | 52% | 23,1% | 198 |
| EU-doelgroep | | | | | | |
| HT-doelgroep | 67 | 76 | 49 | 61% | 6,2% | 2.581 |
| - waarvan minima | 64 | 72 | 46 | 63% | 6,5% | 1.952 |
| - waarvan ov. HT | 71 | 81 | 52 | 50% | 5,4% | 629 |
| ov. middeninkomen | 71 | 79 | 51 | 37% | 7,6% | 772 |
| <i>EU-doelgroep (totaal)</i> | <i>68</i> | <i>77</i> | <i>47</i> | <i>56%</i> | <i>6,5%</i> | <i>3.323</i> |
| indeling in doelgroepen | | | | | | |
| HT-doelgroep, <23 | 44 | 45 | (29) | 81% | 7,3% | 432 |
| HT-doelgroep, 23-54, 1-2p | 78 | 84 | 50 | 58% | 5,1% | 1.108 |
| HT-doelgroep, 23-54, 3-4p | 81 | 97 | 73 | 65% | 4,4% | 321 |
| HT-doelgroep, 23-54, 5+p | 114 | - | 112 | 81% | 6,0% | 85 |
| HT-doelgroep, 55+ | 34 | 34 | 34 | 43% | 12,0% | 635 |
| HT-EU, 55-, 1-2p | 79 | 82 | 56 | 39% | 5,9% | 388 |
| HT-EU, 55-, 3+p | 63 | 72 | 54 | 29% | 6,7% | 118 |
| HT-EU, 55+ | 36 | 37 | 34 | 36% | 15,2% | 236 |
| hoger inkomen | - | 79 | 37 | 43% | 9,5% | 104 |
| totaal | 68 | 77 | 49 | 54% | 6,6% | 3.457 |
| aantal verhuringen | 1.552 | 755 | 797 | 2.010 | | |

- In de eerste helft van 2020 zijn er 1.631 toewijzingen via woon-/inschrijfduur. Hiervan tellen er 1.552 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.



3

Huisvestingsverordening

Artikel 2:1 Reikwijdte

1. De artikelen in dit hoofdstuk zijn van toepassing op woonruimten met een huurprijs beneden de huurprijsgrens én op middeldure woonruimten.
2. Dit hoofdstuk is niet van toepassing op:
 - a. woonruimten, bestemd voor inwoning;
 - b. onzelfstandige woonruimten;
 - c. woonruimten verhuurd op basis van een campuscontract;
 - d. woonruimten waarvoor burgemeester en wethouders een vergunning als bedoeld in artikel 15, eerste lid, van de Leegstandwet hebben verleend.

In de eerste helft van 2020 zijn er 3.651 woningen verhuurd via WBS. Voor de prestatieafspraken (hoofdstuk 2) tellen de 3.505 zelfstandige woningen mee, exclusief de verhuringen van Mooiland. Voor de HVO tellen – naast de onzelfstandige woningen - ook de vrijesector verhuringen en campuscontracten niet mee. In totaal gaat het bij de HVO om 3.341 verhuringen.

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

Toelichting op het lokaal maatwerk staat vermeld in artikel 'regionale binding en lokaal maatwerk'.

In tabel 3.1 is weergegeven hoe de woningen zijn aangeboden; in tabel 3.2 staat in hoeverre de woningen via een advertentie zijn aangeboden.

Sociale verhuringen binnen HVO

Tabel 3.1 Sociale verhuringen binnen HVO, eerste helft 2020

| sociale verhuringen binnen HVO | 2020-1 |
|--|--------------|
| verhuringen via WBS | 3.651 |
| af: verhuringen vrijesector | -71 |
| af: verhuringen onzelfstandige eenheden | -126 |
| af: bemiddeling campuscontract | -113 |
| totaal sociale verhuringen binnen HVO | 3.341 |

Tabel 3.2 Overzichtstabel van de basis voor verhuring, eerste helft 2020 (en 2019)

| basis voor verhuring | 2020-1 | 2020-1 (%) | 2019 (%) |
|---------------------------|--------------|-------------|-------------|
| via urgentie | 556 | 17% | 22% |
| via lokaal maatwerk | 489 | 15% | 10% |
| via regionaal maatwerk | 156 | 5% | 0% |
| via woon-/inschrijfduur | 1.604 | 48% | 47% |
| via overige bemiddeling | 448 | 13% | 17% |
| via loting | 69 | 2% | 3% |
| via direct te huur | 15 | 0% | 1% |
| via leefstijl en diversen | 4 | 0% | 0% |
| totaal | 3.341 | 100% | 100% |

Tabel 3.3 Overzichtstabel van de basis voor verhuring, wel of niet geadverteerd, eerste helft 2020

| basis voor verhuring | geadverteerd | niet-geadverteerd | totaal |
|---------------------------|--------------|-------------------|--------------|
| via urgentie | 379 | 177 | 556 |
| - waarvan statushouders | 0 | 89 | 89 |
| - waarvan overig | 379 | 88 | 467 |
| via lokaal maatwerk | 416 | 73 | 489 |
| via regionaal maatwerk | 153 | 3 | 156 |
| via woon-/inschrijfduur | 1.604 | 0 | 1.604 |
| via overige bemiddeling | 0 | 448 | 448 |
| via loting | 69 | 0 | 69 |
| via direct te huur | 15 | 0 | 15 |
| via leefstijl en diversen | 4 | 0 | 4 |
| totaal | 2.640 | 701 | 3.341 |

- Omkaderd is aanbodmodel

Tabel 3.4 Verhuringen via urgentie, eerste helft 2020 (en 2019)

| via urgentie | aantal 2020-1 | % 2020-1 | aantal 2019 | % 2019 |
|----------------------------|---------------|-------------|--------------|-------------|
| medisch | 70 | 13% | 271 | 15% |
| sociaal | 134 | 24% | 568 | 32% |
| sociaal/medisch | 27 | 5% | 63 | 4% |
| stadsvernieuwing | 178 | 32% | 442 | 25% |
| statushouders | 89 | 16% | 367 | 21% |
| overig | 58 | 10% | 50 | 3% |
| totaal via urgentie | 556 | 100% | 1.761 | 100% |

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

Tabel 3.5 Verhuringen via lokaal maatwerk, per gemeente, eerste helft 2020

| regel lokaal maatwerk | Delft | Den Haag | Leidschendam-Voorburg | Midden-Delfland | Pijnacker-Noordorp | Rijswijk | Wassenaar | Westland | Zoetermeer | totaal | relatief (%) |
|---|-----------|-----------|-----------------------|-----------------|--------------------|-----------|-----------|------------|------------|------------|--------------|
| vrijmaken grote woningen | | | | | | | | | | | |
| 4/5. doorstr. uit grote won. -> VS of niet-EGW <VS <80m | 6 | | | | | 3 | | | | 9 | 2% |
| 17. doorstroming 55+ uit EGW of flat zonder lift) | 3 | | | | | | | | | 3 | 1% |
| vrijmaken overige woningen | | | | | | | | | | | |
| 18. doorstroming van scheefwoning | | | | | | | | | | | - |
| 6. doorstr. uit betaalbare corporatiewoning -> duurder | | | | | | | | | | | - |
| 1. doorstroming uit goedkope woningen | | | | | | | | | | | - |
| 2. doorstroming uit goedkoop -> VS of niet-EGW<VS | | | | | | 6 | | | 55 | 61 | 12% |
| 3. doorstroming uit sociale huurwoning | | | 67 | 10 | | | | | 1 | 78 | 16% |
| bevorderen slaagkans / sociale cohesie | | | | | | | | | | | |
| 7. voorrang binnen eigen wijk/kern | | | 3 | | | | 3 | 29 | | 35 | 7% |
| 8. voorrang voor minima -> goedkoop | | | | | | | | | | | - |
| 9. doorstroming 55+ uit EGW -> sen.won. | | | | | | | 2 | | | 2 | 0% |
| 10. doorstroming 65+ uit corp.won. -> niet-EGW | | | 3 | | | | | | | 3 | 1% |
| 11. voorrang voor starters | | | | 6 | | | 10 | 30 | | 46 | 9% |
| 12. voorrang voor < 23 jaar -> goedkoop | | | | | | | | | 63 | 63 | 13% |
| 13/14. voorrang voor 3+/4+ kinderen | 7 | | | | | 6 | | | | 13 | 3% |
| 15. voorrang onder aftoppingsgrens | | | | | | | | | | | - |
| 16. voorrang eigen inwoners (excl. seniorenwoningen) | 1 | | | 4 | 38 | 2 | | 32 | | 77 | 16% |
| Voorrang voor starters (Haags lotingmodel) | | 26 | | | | | | | | 26 | 5% |
| subtotaal via advertentie | 17 | 26 | 73 | 20 | 38 | 17 | 15 | 91 | 119 | 416 | 85% |
| leefbaarheid/sociale cohesie | | 1 | | | | | | | | 1 | 0% |
| maatwerk | | | | | | 2 | | 1 | | 3 | 1% |
| subtotaal volgens toewijzing | 17 | 27 | 73 | 20 | 38 | 19 | 15 | 92 | 119 | 420 | 86% |
| doorstroming/seniorenmakelaar | | | 1 | | | | | 9 | 7 | 17 | 3% |
| doorschuiven | 9 | 1 | 1 | 3 | | | | 10 | 2 | 26 | 5% |
| groepswonen & coöptatie | | | | | | | | | | | - |
| directiebesluit & hardheidsclausule B&W | | 18 | | | | | | 1 | 7 | 26 | 5% |
| totaal lokaal maatwerk | 26 | 46 | 75 | 23 | 38 | 19 | 15 | 112 | 135 | 489 | 100% |
| verhuringen HVO 2020-1 | 469 | 1.449 | 292 | 70 | 88 | 186 | 74 | 279 | 434 | 3.341 | |
| percentage lokaal maatwerk | 6% | 3% | 26% | 33% | 43% | 10% | 20% | 40% | 31% | 15% | |

- 'VS' betekent vrije sector.
- 'EGW' betekent eengezinswoning.
- De categorieën lokaal maatwerk staan toegelicht in de Begrippenlijst, onder het kopje 'Lokaal maatwerk'.

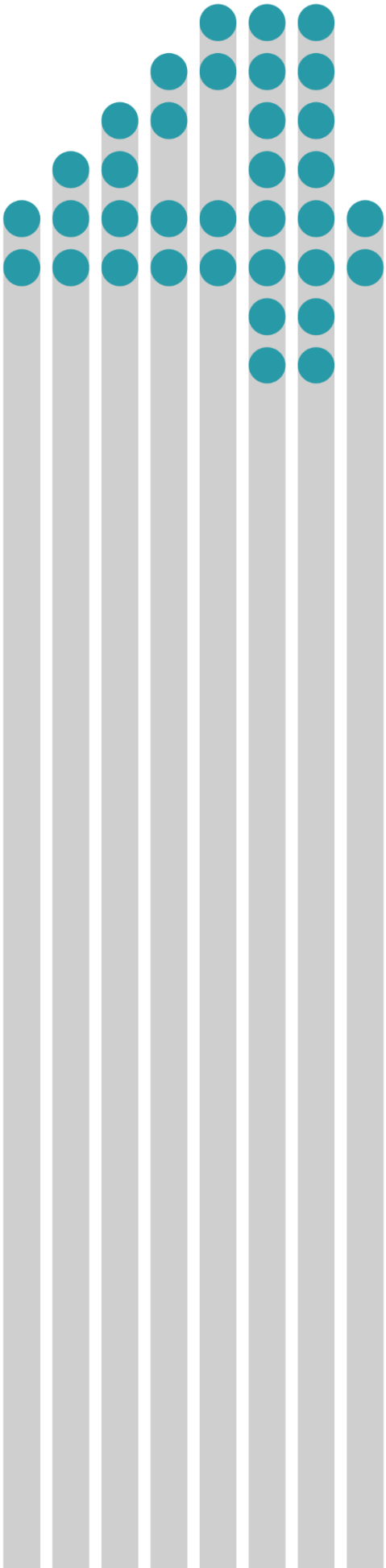
Tabel 3.6 Verhuringen via overige bemiddeling uitgesplitst, eerste helft 2020

| | Delft | Den Haag | Leidschendam-Voorburg | Midden-Delfland | Pijnacker-Nootdorp | Rijswijk | Wassenaar | Westland | Zoetermeer | totaal |
|---|-------|----------|-----------------------|-----------------|--------------------|----------|-----------|----------|------------|--------|
| bemiddelingen meegeteld bij regulier | 71 | 77 | 5 | 1 | 21 | 8 | 6 | 1 | 4 | 194 |
| campuscontract | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| studentenwoning | 0 | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1 |
| coöptatie | 2 | 0 | 0 | - | 0 | - | 0 | 0 | - | 2 |
| tijdelijke verhuur | 64 | 10 | 0 | 0 | 0 | 0 | 5 | 0 | 0 | 79 |
| vrije sector | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| directe verhuur | 1 | 12 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1 | 0 | 14 |
| groepswonen | 0 | 19 | 0 | - | 18 | - | 0 | 0 | - | 37 |
| alsnog via bemiddeling verhuurd | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| doorschuiving | - | - | - | - | 0 | 3 | 0 | - | - | 3 |
| woningruil | 4 | 35 | 5 | 1 | 3 | 5 | 1 | 0 | 4 | 58 |
| bemiddelingen meegeteld bij voorrang | 15 | 159 | 31 | 3 | 1 | 19 | 6 | 2 | 18 | 254 |
| stichtingen, instellingen, convenanten | 1 | 158 | 27 | 3 | 1 | 14 | 0 | 0 | 18 | 222 |
| miva-vwg | 7 | 0 | 2 | 0 | 0 | 0 | 0 | 2 | 0 | 11 |
| herstructureringskandidaat | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| bo claim | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| hardheidsclausule | 0 | - | 1 | - | 0 | 2 | 0 | - | - | 3 |
| seniorenmakelaar | 3 | 1 | 0 | 0 | 0 | 3 | 0 | 0 | 0 | 7 |
| directiebesluit | 4 | - | 1 | - | 0 | 0 | 6 | - | - | 11 |
| bemiddeling urgentie direct/na afloop | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| totaal via overige bemiddeling | 86 | 236 | 36 | 4 | 22 | 27 | 12 | 3 | 22 | 448 |
| totaal aantal verhuringen | 469 | 1.449 | 292 | 70 | 88 | 186 | 74 | 279 | 434 | 3.341 |
| percentage via overige bemiddeling | 18% | 16% | 12% | 6% | 25% | 15% | 16% | 1% | 5% | 13% |

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

Tabel 3.7 Verhuringen aan huishoudens met een urgentiestatus, naar gemeente van vestiging, eerste helft 2020

| vestigingsgemeente | toewijzing via urgentie | | | | | | | subtotaal via urgentie | niet via urgentie | totaal |
|-----------------------|-------------------------|------------|----------------|------------------|---------------|-----------|--------------|------------------------|-------------------|--------|
| | medisch | sociaal | social/medisch | stadsvernieuwing | statushouders | overig | | | | |
| Delft | 3 | 8 | 5 | 34 | 11 | 26 | 87 | 382 | 469 | |
| Den Haag | 43 | 62 | 4 | 60 | 44 | 14 | 227 | 1.222 | 1.449 | |
| Leidschendam-Voorburg | 10 | 19 | 1 | 7 | 4 | 4 | 45 | 247 | 292 | |
| Midden-Delfland | 0 | 2 | 0 | 6 | 1 | 0 | 9 | 61 | 70 | |
| Pijnacker-Nootdorp | 0 | 4 | 2 | 6 | 2 | 0 | 14 | 74 | 88 | |
| Rijswijk | 7 | 14 | 2 | 12 | 3 | 2 | 40 | 146 | 186 | |
| Wassenaar | 0 | 2 | 0 | 17 | 2 | 0 | 21 | 53 | 74 | |
| Westland | 3 | 4 | 2 | 1 | 6 | 1 | 17 | 262 | 279 | |
| Zoetermeer | 4 | 19 | 11 | 35 | 16 | 11 | 96 | 338 | 434 | |
| totaal | 70 | 134 | 27 | 178 | 89 | 58 | 556 | 2.785 | 3.341 | |
| totaal 2019 | 442 | 271 | 568 | 63 | 367 | 50 | 1.761 | 6.398 | 8.159 | |



4

Rijksbeleid

Toewijzen betaalbare woningen aan de huurtoeslagdoelgroep

Corporaties zijn verplicht om minimaal 95% van de huishoudens met een jaarinkomen dat valt binnen het norminkomen van de huurtoeslag, passend toe te wijzen in een woning met een kale huur tot en met de affoppingsgrens.

Figuur 4.1 Passendheidstoets (95%), eerste helft 2020



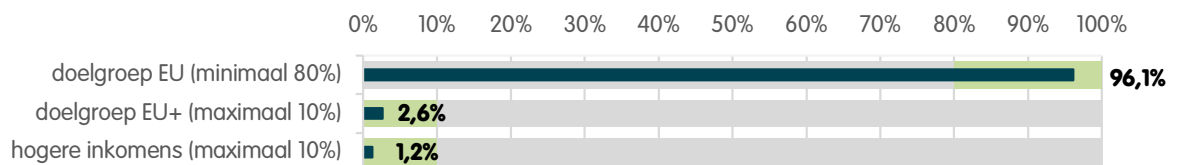
Tabel 4.1 Passendheidstoets (95%) per corporatie, eerste helft 2020

| corporatie | passend | niet-passend | totaal | % passend |
|-----------------------------|-------------|--------------|-------------|--------------|
| Arcade Wonen | 84 | 4 | 88 | 95,5% |
| De Goede Woning | 133 | 4 | 137 | 97,1% |
| Haag Wonen | 225 | 2 | 227 | 99,1% |
| Rijswijk Wonen | 98 | 0 | 98 | 100,0% |
| Rondom Wonen | 42 | 1 | 43 | 97,7% |
| Staedion | 596 | 7 | 603 | 98,8% |
| Stichting DUWO | 19 | 1 | 20 | 95,0% |
| Vestia | 501 | 9 | 510 | 98,2% |
| Vidomes | 352 | 6 | 358 | 98,3% |
| Wassenaarsche Bouwstichting | 25 | 1 | 26 | 96,2% |
| Wbv. St. Willibrordus | 19 | 0 | 19 | 100,0% |
| Wonen Midden-Delfland | 49 | 0 | 49 | 100,0% |
| Wonen Wateringen | 32 | 1 | 33 | 97,0% |
| Woonbron Delft | 122 | 9 | 131 | 93,1% |
| WoonInvest | 232 | 1 | 233 | 99,6% |
| Mooiland | 6 | 0 | 6 | 100,0% |
| totaal | 2535 | 46 | 2581 | 98,2% |

Toewijzen sociale huurwoningen aan de sociale doelgroep

80% van de toewijzingen van woningen met een huur tot de vrijesectorgrens (€737,14; prijspeil 2020) moet toegewezen worden aan huishoudens met een inkomen tot de EU-grens (€39.055; prijspeil 2020). 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 (€43.574; prijspeil 2020). Maximaal 10% mag toegewezen worden aan huishoudens met een inkomen boven de EU+grens. Bij de 10% vrije ruimte gelden wel bepaalde voorrangsregels.

Figuur 4.2 Toewijzing Europa, eerste helft 2020



Tabel 4.2 Toewijzing Europa per corporatie, eerste helft 2020

| corporatie | EU-doelgr. (>80%) | | EU tot EU+ (<10%) | | hogere ink. (<10%) | | buiten EU-norm | totaal | |
|-----------------------------|-------------------|------------|-------------------|-----------|--------------------|-----------|----------------|--------------|------------|
| | aantal | % | aantal | % | aantal | % | | huish. | rechtsp. |
| Arcade Wonen | 284 | 97% | 6 | 2% | 3 | 1% | 18 | 311 | 0 |
| De Goede Woning | 149 | 96% | 2 | 1% | 4 | 3% | 0 | 155 | 0 |
| Haag Wonen | 269 | 96% | 6 | 2% | 4 | 1% | 0 | 279 | 33 |
| Rijswijk Wonen | 110 | 94% | 6 | 5% | 1 | 1% | 9 | 126 | 0 |
| Rondom Wonen | 55 | 96% | 2 | 4% | 0 | 0% | 2 | 59 | 1 |
| Staedion | 703 | 97% | 22 | 3% | 2 | 0% | 0 | 727 | 18 |
| Stichting DUWO | 30 | 94% | 0 | 0% | 2 | 6% | 0 | 32 | 0 |
| Vestia | 638 | 98% | 9 | 1% | 2 | 0% | 0 | 649 | 69 |
| Vidomes | 419 | 94% | 15 | 3% | 10 | 2% | 12 | 456 | 2 |
| Wassenaarsche Bouwstichting | 40 | 89% | 4 | 9% | 1 | 2% | 6 | 51 | 0 |
| Wbv. St. Willibrordus | 26 | 87% | 1 | 3% | 3 | 10% | 1 | 31 | 0 |
| Wonen Midden-Delfland | 61 | 87% | 6 | 9% | 3 | 4% | 1 | 71 | 0 |
| Wonen Wateringen | 50 | 94% | 1 | 2% | 2 | 4% | 5 | 58 | 0 |
| Woonbron Delft | 180 | 97% | 3 | 2% | 2 | 1% | 8 | 193 | 0 |
| WoonInvest | 292 | 97% | 6 | 2% | 3 | 1% | 9 | 310 | 0 |
| Mooiland | 17 | 85% | 2 | 10% | 1 | 5% | 0 | 20 | 0 |
| totaal | 3.323 | 96% | 91 | 3% | 43 | 1% | 71 | 3.528 | 123 |

A Tabellenbijlage

Tabel A1 Sociale verhuringen (85%-afspraken) per corporatie, eerste helft 2020

| corporatie | verhuurd | | verhuurd totaal | verhuurd sociaal | 85%-afspraken |
|-----------------------------|--------------|------------|-----------------|------------------|---------------|
| | WBS | ov. VS | | | |
| Arcade Wonen | 310 | 9 | 319 | 292 | 91,5% |
| De Goede Woning | 155 | 0 | 155 | 155 | 100,0% |
| Haag Wonen | 312 | 0 | 312 | 312 | 100,0% |
| Rijswijk Wonen | 126 | 0 | 126 | 117 | 92,9% |
| Rondom Wonen | 60 | 0 | 60 | 58 | 96,7% |
| Staedion | 672 | 76 | 748 | 672 | 89,8% |
| Stichting DUWO | 32 | 0 | 32 | 32 | 100,0% |
| Vestia | 683 | 154 | 837 | 683 | 81,6% |
| Vidomes | 442 | 0 | 442 | 430 | 97,3% |
| Wassenaarsche Bouwstichting | 51 | 0 | 51 | 45 | 88,2% |
| Wbv. St. Willibrordus | 31 | 1 | 32 | 30 | 93,8% |
| Wonen Midden-Delfland | 71 | 0 | 71 | 70 | 98,6% |
| Wonen Wateringen | 58 | 0 | 58 | 53 | 91,4% |
| Woonbron Delft | 192 | 0 | 192 | 184 | 95,8% |
| WoonInvest | 310 | 0 | 310 | 301 | 97,1% |
| totaal | 3.505 | 240 | 3.745 | 3.434 | 91,7% |

Tabel A2 Sociale verhuringen zelfstandige woningen (85%-afspraken) per gemeente, eerste helft 2020

| gemeente | verhuurd | | verhuurd totaal | verhuurd sociaal | 85%-afspraken |
|-----------------------|--------------|------------|-----------------|------------------|---------------|
| | WBS | ov. VS | | | |
| Delft | 481 | 31 | 512 | 469 | 91,6% |
| Den Haag | 1.567 | 118 | 1.685 | 1.555 | 92,3% |
| Leidschendam-Voorburg | 88 | 0 | 88 | 87 | 98,9% |
| Midden-Delfland | 278 | 0 | 278 | 275 | 98,9% |
| Pijnacker-Nootdorp | 86 | 14 | 100 | 84 | 84,0% |
| Rijswijk | 195 | 5 | 200 | 186 | 93,0% |
| Wassenaar | 81 | 1 | 82 | 74 | 90,2% |
| Westland | 299 | 24 | 323 | 279 | 86,4% |
| Zoetermeer | 430 | 47 | 477 | 425 | 89,1% |
| totaal | 3.505 | 240 | 3.745 | 3.434 | 91,7% |

Tabel A3 Sociale verhuringen zelfst. woningen (85%-afpraak) per gemeente, per corporatie, eerste helft 2020

| gemeente | corporatie | verhuurd | | verhuurd totaal | verhuurd sociaal | 85%- afpraak |
|---------------------------|------------------------------|--------------|--------------|--------------------|---------------------|-----------------|
| | | WBS | ov. VS | | | |
| Delft | Staedion | 0 | 2 | 2 | 0 | 0,0% |
| | Stichting DUWO | 29 | 0 | 29 | 29 | 100,0% |
| | Vestia | 175 | 29 | 204 | 175 | 85,8% |
| | Vidomes | 85 | 0 | 85 | 81 | 95,3% |
| | Woonbron Delft | 192 | 0 | 192 | 184 | 95,8% |
| | Delft | 481 | 31 | 512 | 469 | 91,6% |
| Den Haag | Arcade Wonen | 108 | 9 | 117 | 105 | 89,7% |
| | Haag Wonen | 312 | 0 | 312 | 312 | 100,0% |
| | Rondom Wonen | 1 | 0 | 1 | 1 | 100,0% |
| | Staedion | 659 | 71 | 730 | 659 | 90,3% |
| | Stichting DUWO | 3 | 0 | 3 | 3 | 100,0% |
| | Vestia | 371 | 38 | 409 | 371 | 90,7% |
| | Vidomes | 10 | 0 | 10 | 8 | 80,0% |
| | WoonInvest | 103 | 0 | 103 | 96 | 93,2% |
| | Den Haag | 1.567 | 118 | 1.685 | 1.555 | 92,3% |
| Leidschendam- Voorburg | Staedion | 2 | 0 | 2 | 2 | 100,0% |
| | Vidomes | 85 | 0 | 85 | 84 | 98,8% |
| | Wassenaarsche Bouwstichting | 1 | 0 | 1 | 1 | 100,0% |
| | WoonInvest | 207 | 0 | 207 | 205 | 99,0% |
| | Leidschendam-Voorburg | 295 | 0 | 295 | 292 | 99,0% |
| Midden-Delfland | Wonen Midden-Delfland | 71 | 0 | 71 | 70 | 98,6% |
| | Midden-Delfland | 71 | 0 | 71 | 70 | 98,6% |
| Pijnacker- Nootdorp | Rondom Wonen | 59 | 0 | 59 | 57 | 96,6% |
| | Staedion | 8 | 2 | 10 | 8 | 80,0% |
| | Vestia | 19 | 12 | 31 | 19 | 61,3% |
| | Pijnacker-Nootdorp | 86 | 14 | 100 | 84 | 84,0% |
| Rijswijk | Rijswijk Wonen | 126 | 0 | 126 | 117 | 92,9% |
| | Staedion | 3 | 0 | 3 | 3 | 100,0% |
| | Vestia | 0 | 5 | 5 | 0 | 0,0% |
| | Vidomes | 66 | 0 | 66 | 66 | 100,0% |
| | Rijswijk | 195 | 5 | 200 | 186 | 93,0% |
| Wassenaar | Wassenaarsche Bouwstichting | 50 | 0 | 50 | 44 | 88,0% |
| | Wbv. St. Willibrordus | 31 | 1 | 32 | 30 | 93,8% |
| | Wassenaar | 81 | 1 | 82 | 74 | 90,2% |
| Westland | Staedion | 0 | 1 | 1 | 0 | 0,0% |
| | Arcade Wonen | 202 | 0 | 202 | 187 | 92,6% |
| | Vestia | 39 | 23 | 62 | 39 | 62,9% |
| | Wonen Wateringen | 58 | 0 | 58 | 53 | 91,4% |
| | Westland | 299 | 24 | 323 | 279 | 86,4% |
| Zoetermeer | De Goede Woning | 155 | 0 | 155 | 155 | 100,0% |
| | Vestia | 79 | 47 | 126 | 79 | 62,7% |
| | Vidomes | 196 | 0 | 196 | 191 | 97,4% |
| | Zoetermeer | 430 | 47 | 477 | 425 | 89,1% |
| Haaglanden | 3.505 | 240 | 3.745 | 3.434 | 91,7% | |

Tabel A4 Betaalbare verhuringen zelfstandige woningen (70%-afspraken) per corporatie, eerste helft 2020

| corporatie | verhuurd sociaal | waarvan betaalbaar | 70%-afspraken |
|-----------------------------|------------------|--------------------|---------------|
| Arcade Wonen | 292 | 91 | 31,2% |
| De Goede Woning | 155 | 134 | 86,5% |
| Haag Wonen | 312 | 266 | 85,3% |
| Rijswijk Wonen | 117 | 107 | 91,5% |
| Rondom Wonen | 58 | 50 | 86,2% |
| Staedion | 672 | 582 | 86,6% |
| Stichting DUWO | 32 | 21 | 65,6% |
| Vestia | 683 | 565 | 82,7% |
| Vidomes | 430 | 370 | 86,0% |
| Wassenaarsche Bouwstichting | 45 | 34 | 75,6% |
| Wbv. St. Willibrordus | 30 | 24 | 80,0% |
| Wonen Midden-Delfland | 70 | 55 | 78,6% |
| Wonen Wateringen | 53 | 34 | 64,2% |
| Woonbron Delft | 184 | 128 | 69,6% |
| WoonInvest | 301 | 227 | 75,4% |
| totaal | 3.434 | 2.688 | 78,3% |

Tabel A5 Betaalbare verhuringen zelfstandige woningen (70%-afspraken) per gemeente, eerste helft 2020

| gemeente | verhuurd sociaal | waarvan betaalbaar | 70%-afspraken |
|-----------------------|------------------|--------------------|---------------|
| Delft | 469 | 378 | 80,6% |
| Den Haag | 1.555 | 1.236 | 79,5% |
| Leidschendam-Voorburg | 87 | 77 | 88,5% |
| Midden-Delfland | 275 | 219 | 79,6% |
| Pijnacker-Nootdorp | 84 | 64 | 76,2% |
| Rijswijk | 186 | 172 | 92,5% |
| Wassenaar | 74 | 58 | 78,4% |
| Westland | 279 | 133 | 47,7% |
| Zoetermeer | 425 | 351 | 82,6% |
| totaal | 3.434 | 2.688 | 78,3% |

Tabel A6 Betaalbare verhuringen (70%-afpraak) per gemeente, per corporatie, eerste helft 2020

| gemeente | corporatie | verhuurd sociaal | waarvan betaalbaar | 70%-afpraak |
|---------------------------|------------------------------|---------------------|-----------------------|--------------|
| Delft | Staedion | 0 | 0 | - |
| | Stichting DUWO | 29 | 18 | 62,1% |
| | Vestia | 175 | 162 | 92,6% |
| | Vidomes | 81 | 70 | 86,4% |
| | Woonbron Delft | 184 | 128 | 69,6% |
| | Delft | 469 | 378 | 80,6% |
| Den Haag | Arcade Wonen | 105 | 19 | 18,1% |
| | Haag Wonen | 312 | 266 | 85,3% |
| | Rondom Wonen | 1 | 0 | 0,0% |
| | Staedion | 659 | 572 | 86,8% |
| | Stichting DUWO | 3 | 3 | 100,0% |
| | Vestia | 371 | 307 | 82,7% |
| | Vidomes | 8 | 6 | 75,0% |
| | Den Haag | 1.555 | 1.236 | 79,5% |
| Leidschendam- Voorburg | Staedion | 2 | 2 | 100,0% |
| | Vidomes | 84 | 75 | 89,3% |
| | Wassenaarsche Bouwstichting | 1 | 0 | 0,0% |
| | WoonInvest | 205 | 164 | 80,0% |
| | Leidschendam-Voorburg | 292 | 241 | 82,5% |
| Midden-Delfland | Wonen Midden-Delfland | 70 | 55 | 78,6% |
| | Midden-Delfland | 70 | 55 | 78,6% |
| Pijnacker- Nootdorp | Rondom Wonen | 57 | 50 | 87,7% |
| | Staedion | 8 | 5 | 62,5% |
| | Vestia | 19 | 9 | 47,4% |
| | Pijnacker-Nootdorp | 84 | 64 | 76,2% |
| Rijswijk | Rijswijk Wonen | 117 | 107 | 91,5% |
| | Staedion | 3 | 3 | 100,0% |
| | Vestia | 0 | 0 | - |
| | Vidomes | 66 | 62 | 93,9% |
| | Rijswijk | 186 | 172 | 92,5% |
| Wassenaar | Wassenaarsche Bouwstichting | 44 | 34 | 77,3% |
| | Wbv. St. Willibrordus | 30 | 24 | 80,0% |
| | Wassenaar | 74 | 58 | 78,4% |
| Westland | Staedion | 0 | 0 | - |
| | Arcade Wonen | 187 | 72 | 38,5% |
| | Vestia | 39 | 27 | 69,2% |
| | Wonen Wateringen | 53 | 34 | 64,2% |
| | Westland | 279 | 133 | 47,7% |
| Zoetermeer | De Goede Woning | 155 | 134 | 86,5% |
| | Vestia | 79 | 60 | 75,9% |
| | Vidomes | 191 | 157 | 82,2% |
| | Zoetermeer | 425 | 351 | 82,6% |
| Haaglanden | | 3.434 | 2.688 | 78,3% |

Tabel A7 Wachtijdenmonitor (mediane inschrijfduur in maanden) naar woningkenmerken, eerste helft 2020

| | Delft | Den Haag | Leidschendam-Voorburg | Midden-Delfland | Pijnacker-Nootdorp | Rijswijk | Wassenaar | Westland | Zoetermeer | totaal |
|-------------------------------|-----------|-----------|-----------------------|-----------------|--------------------|-----------|-----------|-----------|------------|-----------|
| kamers | | | | | | | | | | |
| 1 kamer | 61 | 42 | 36 | - | - | - | - | - | - | 41 |
| 2 kamers | 51 | 58 | 49 | (80) | - | 78 | (80) | 32 | 45 | 56 |
| 3 kamers | 60 | 73 | 96 | - | (28) | 79 | 62 | 73 | 85 | 74 |
| 4 kamers | 62 | 74 | 70 | 104 | - | 84 | (71) | 77 | 102 | 76 |
| 5 kamers | (51) | 48 | - | - | - | - | - | (86) | 76 | 66 |
| 6 kamers of meer | - | - | - | - | - | - | - | - | - | (98) |
| oppervlakte | | | | | | | | | | |
| tot 50 m2 | 58 | 69 | 41 | (84) | - | 62 | 80 | 29 | 41 | 63 |
| 50-65 m2 | 66 | 71 | 75 | 67 | (95) | 84 | 61 | 77 | 90 | 74 |
| 65-80 m2 | 37 | 63 | 65 | - | - | 82 | - | 70 | 94 | 70 |
| vanaf 80 m2 | - | 43 | - | - | - | (119) | - | (94) | 69 | 68 |
| netto huurprijs | | | | | | | | | | |
| onder kwaliteitskortingsgrens | 59 | 49 | 40 | - | - | (59) | - | - | 25 | 49 |
| onder lage aftoppingsgrens | 50 | 71 | 86 | 50 | - | 82 | (80) | 59 | 67 | 71 |
| onder hoge aftoppingsgrens | 75 | 82 | 50 | (109) | - | 109 | 75 | 66 | 115 | 86 |
| onder vrijesectorgrens | 62 | 66 | 104 | (83) | (49) | - | (62) | 70 | 82 | 68 |
| woningtype | | | | | | | | | | |
| flat met lift | 55 | 55 | 46 | - | (39) | 87 | - | 62 | 47 | 54 |
| portiekwoning | 81 | 78 | 81 | - | - | 79 | - | (82) | - | 79 |
| eengezinswoning | 79 | 87 | (113) | 104 | - | 137 | (80) | 80 | 106 | 91 |
| benedenwoning | 64 | 72 | - | - | - | - | - | 38 | 48 | 65 |
| seniorenwoning | 21 | 20 | 42 | - | - | (40) | (19) | (9) | (28) | 21 |
| flat zonder lift | 70 | (45) | - | - | - | - | - | 70 | - | 73 |
| HAT-woning | 62 | 76 | - | - | - | - | - | - | (70) | 71 |
| maisonnette | 64 | 79 | - | - | - | - | - | - | - | 71 |
| totaal | 59 | 68 | 55 | 86 | 69 | 82 | 70 | 67 | 78 | 68 |

- Verhuringen via woon-/inschrijfduur, uitgezonderd studentenwoningen, onzelfstandige woningen, vrijesectorwoningen en hoge inkomens (boven 1,5 maal HT-grens voor meerpersoonshuishoudens).
- In de eerste helft van 2020 zijn er 1.631 toewijzingen via woon-/inschrijfduur. Hiervan tellen er 1.552 mee in deze tabel.
- Bij minder dan 5 waarnemingen wordt de inschrijfduur niet weergegeven; bij 5-9 waarnemingen in grijs en tussen haken.

Tabel A8 Aandeel toewijzingen zelfstandige sociale huurwoningen aan HT-doelgroep en niet-HT-doelgroep, per gemeente, eerste helft 2020

| gemeente | aan HT | niet aan HT | totaal | % aan HT |
|-----------------------|--------------|-------------|--------------|--------------|
| Delft | 372 | 97 | 469 | 79,3% |
| Den Haag | 1.194 | 368 | 1.562 | 76,4% |
| Leidschendam-Voorburg | 243 | 49 | 292 | 83,2% |
| Midden-Delfland | 49 | 21 | 70 | 70,0% |
| Pijnacker-Nootdorp | 59 | 29 | 88 | 67,0% |
| Rijswijk | 160 | 26 | 186 | 86,0% |
| Wassenaar | 45 | 29 | 74 | 60,8% |
| Westland | 120 | 159 | 279 | 43,0% |
| Zoetermeer | 338 | 96 | 434 | 77,9% |
| totaal | 2.580 | 874 | 3.454 | 74,7% |

Tabel A9 Aandeel toewijzingen zelfstandige sociale huurwoningen aan HT-doelgroep en niet-HT-doelgroep, per corporatie, eerste helft 2020

| corporatie | aan HT | niet aan HT | totaal | % aan HT |
|-----------------------------|--------------|-------------|--------------|--------------|
| Arcade Wonen | 87 | 205 | 292 | 29,8% |
| De Goede Woning | 137 | 18 | 155 | 88,4% |
| Haag Wonen | 260 | 52 | 312 | 83,3% |
| Rijswijk Wonen | 98 | 19 | 117 | 83,8% |
| Rondom Wonen | 44 | 14 | 58 | 75,9% |
| Staedion | 548 | 124 | 672 | 81,5% |
| Stichting DUWO | 20 | 12 | 32 | 62,5% |
| Vestia | 545 | 138 | 683 | 79,8% |
| Vidomes | 344 | 86 | 430 | 80,0% |
| Wassenaarsche Bouwstichting | 26 | 19 | 45 | 57,8% |
| Wbv. St. Willibrordus | 19 | 11 | 30 | 63,3% |
| Wonen Midden-Delfland | 49 | 21 | 70 | 70,0% |
| Wonen Wateringen | 33 | 20 | 53 | 62,3% |
| Woonbron Delft | 131 | 53 | 184 | 71,2% |
| WoonInvest | 233 | 68 | 301 | 77,4% |
| Mooiland | 6 | 14 | 20 | 30,0% |
| totaal | 2.580 | 874 | 3.454 | 74,7% |

B Begrippenlijst

Aanbiedingsgraad

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

Acceptatiegraad

Het aantal acceptaties gedeeld door het totale aantal keren dat een woning wordt aangeboden, inclusief de geslaagde aanbidding. 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 aanbidding, gedeeld door het aantal woningzoekenden dat een aanbidding heeft gekregen. Het betreft woningzoekenden die (minimaal een maal) gereageerd hebben in een gemeente.

EU-doelgroep

Woningcorporaties moeten jaarlijks ten minste 80% van de vrijkomende sociale huurwoningen toewijzen aan de EU-doelgroep (Europagrens). Daarnaast mogen woningcorporaties jaarlijks maximaal 10% 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) staan². 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. medehuuders 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.

² Woningwet 2015.

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 |
|--------------------------------------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|
| kwaliiteitskortingsgrens | € 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. Om 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).
16. Voorrang voor eigen inwoners (excl. seniorenwoningen).
17. Doorstroming van 55-plussers uit een eengezinswoning of een flat zonder lift.
18. Doorstroming van scheefwoners.

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 eenmaal meetellen.

De slaagkansen over een half jaar zijn niet vergelijkbaar met de slaagkansen over een heel jaar.

Dit komt vooral doordat woningzoekenden die in een heel jaar op huuraanbod reageren, veelal ook in de eerste helft van het jaar al op huuraanbod hebben gereageerd. Daardoor is het aantal woningzoekenden over een heel jaar niet twee keer zo hoog als over een half jaar.

De berekening van de slaagkans is alleen gebaseerd op verhuringen onder de 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

Als 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 groepswooning;

- 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.
- Regionaal maatwerk:** Verhuringen aan woningzoekenden die in de toewijzing voorrang hebben gekregen op basis van economische of maatschappelijke binding aan de regio, ter bestrijding van regionale of lokale knelpunten in de woonruimteverdeling, exclusief verhuringen die bij regulier/voorrang opgenomen zijn.

Voorrang

Verhuringen met voorrang zijn verhuringen aan woningzoekenden met een urgentie, of aan specifieke doelgroepen zoals statushouders of uit instellingen via bemiddeling door een corporatiemedewerker

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.

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. Met het inwerking treden van de nieuwe Huisvestingsverordeningen per 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. Deze verandering gaat in voor woningzoekenden die zich vanaf 1 juli 2019 inschrijven of hebben ingeschreven.

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 2

In hoofdstuk 2 worden de regionale prestatieafspraken 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 woningmatchingsysteem (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%-afpraak)

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.

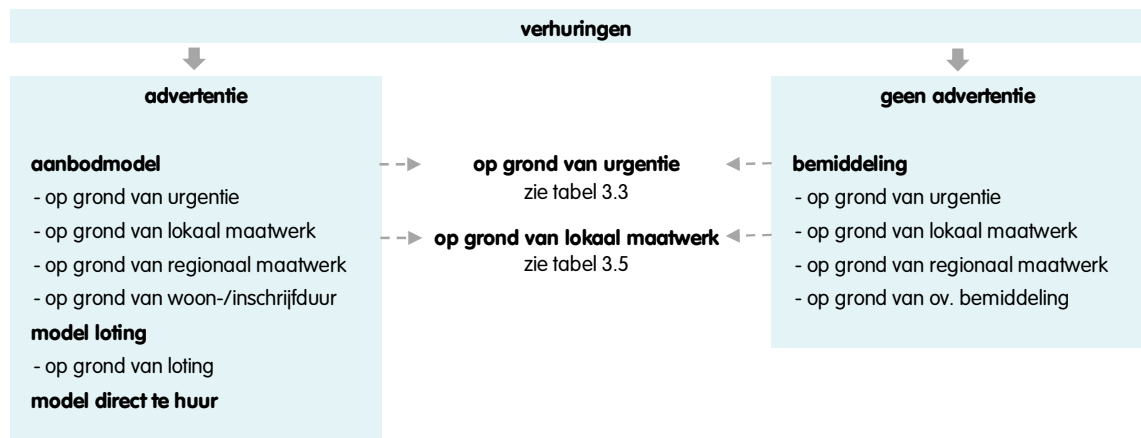
Aantal verhuringen

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. De reikwijdte van de HVO is beperkt tot woonruimte met een huurprijs beneden de huurprijsgrens, in gemeente Den Haag en Zoetermeer is dit aangevuld met middeldure woningen (Artikel 2:1). Uitgezonderd zijn:

- woonruimten, bestemd voor inwoning;
- onzelfstandige woonruimten;
- woonruimten verhuurd op basis van een campuscontract;
- tijdelijke verhuringen onder de Leegstandwet.

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 stathouders.

**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.

Regionaal maatwerk

Maximaal 50% van de jaarlijks vrijkomende woonruimte kan met voorrang worden toegewezen aan woningzoekenden die economisch of maatschappelijk gebonden zijn aan de regio ter bestrijding van regionale en lokale knelpunten in de woonruimteverdeling. Het regionaal maatwerk is op regionaal niveau afgestemd en in alle 9 verordeningen opgenomen. Het gaat om 3 regionaal maatwerkregels:

- a. grote gezinnen die doorstromen binnen de regio en een corporatiewoning achterlaten kunnen met voorrang in aanmerking komen voor woonruimten gelijk aan of groter dan 80 m² woonoppervlakte;
- b. huishoudens die een corporatiewoning achterlaten met een woonoppervlakte groter of gelijk aan 65 m² bij een eengezinswoning en groter of gelijk aan 80 m² voor overige woningtypen, kunnen met voorrang in aanmerking komen voor woonruimten kleiner dan 80 m² die niet zijn gekenmerkt als eengezinswoning;
- c. doorstromers binnen de regio die een schaarse grote corporatiewoning achterlaten, welke is gelabeld voor een groter huishouden, kunnen met een maximum van 5% van het vrijkomende aanbod direct worden bemiddeld naar een "niet eengezinswoning" kleiner dan 80 m² en een huur tot en met de huurprijsgrens die gelabeld is voor een kleiner passend huishouden.