

Sociale huursector Haaglanden

# > Aanbodrapportage 2020-1





# Aanbodrapportage 2020-1

---

**Uitgevoerd in opdracht van**

Vereniging Sociale Verhuurders Haaglanden

**Auteurs**

Roelf-Jan van Til

Jacolien Vogelzang

22 september 2020 > rapport 2020-14

**Analyse**

Explica > Linker Rottekade 292 > 3034 CV Rotterdam

[www.explica.nl](http://www.explica.nl) > e. [info@explica.nl](mailto:info@explica.nl) > t. 010 2236820



# Inhoudsopgave

---

<b>1</b>	<b>Inleiding</b>	7
<b>2</b>	<b>Samenvatting</b>	11
<b>3</b>	<b>De sociale huurmarkt</b>	17
3.1	Kengetallen	17
3.2	Geslaagde woningzoekenden	18
3.3	Verhuurd aanbod	22
3.4	Huurprijzen en inkomens	24
3.5	Reagerende woningzoekenden	25
3.6	Reacties per advertentie	28
3.7	Weigeringen	29
<b>4</b>	<b>Druk op de sociale huurmarkt</b>	35
4.1	Spanningsindicatoren	35
4.2	Inschrijfduur	37
4.3	Woon-/inschrijfduur	40
4.4	Reële slaagkans	41
<b>A</b>	<b>Extra tabellen</b>	45
<b>B</b>	<b>Begrippenlijst</b>	51

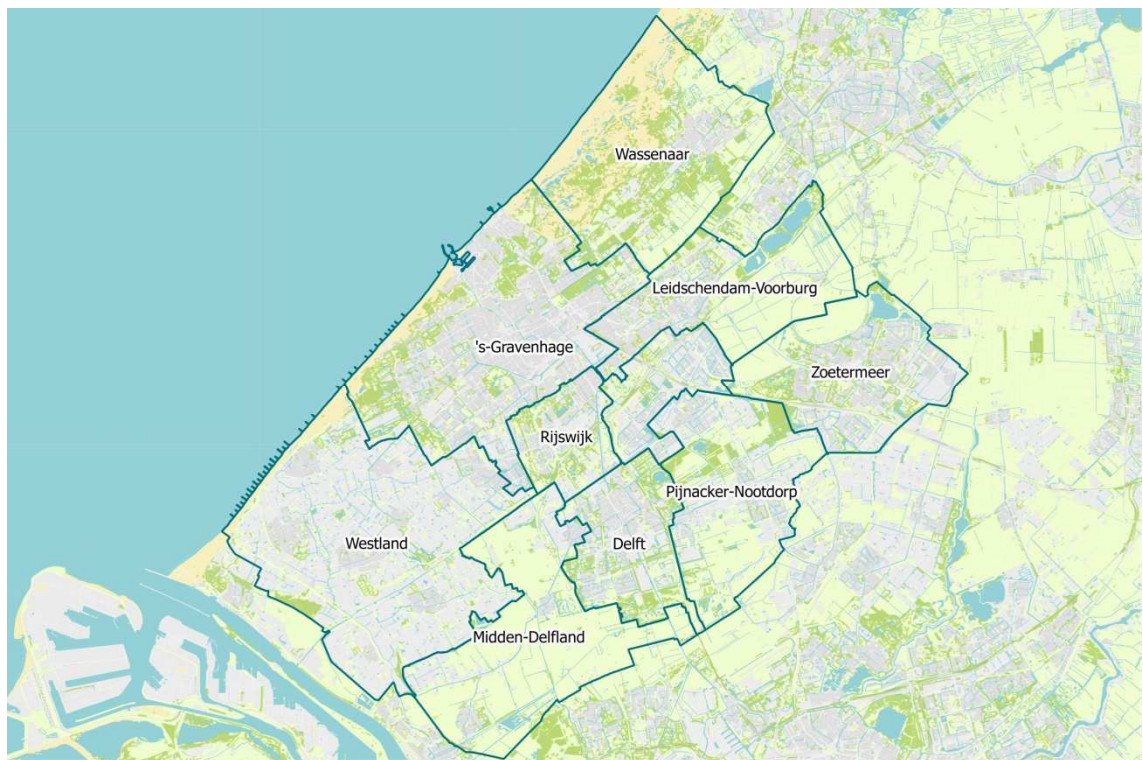


## 1

# Inleiding

In opdracht van SVH heeft Explica de aanbodrapportage over de eerste helft van 2020 over de sociale verhuringen in Haaglanden gemaakt. De nadruk ligt in het voorliggende analysedeel van de aanbodrapportage op de beschrijving van de huidige staat van de sociale huurmarkt in Haaglanden, soms vergeleken met de situatie in voorgaande jaren. Naast het regionaal beeld wordt ook ingezoomd op de verschillen tussen de negen gemeenten binnen de regio Haaglanden. Naast de aanbodrapportage is er een tabellenrapport per gemeente, waarin de tabellen over de woonruimtebemiddeling en kenmerken van de verhuringen per gemeente zijn opgenomen. Daarnaast verschijnt er een aparte rapportage (de jaarmonitor), waarin de stand van zaken met betreffende de prestatieafspraken en de gemeentelijke huisvestingsverordeningen worden behandeld.

**Figuur 1** Gemeenten in regio Haaglanden



In de eerste helft van 2020 zijn via WBS 3.651 woningen verhuurd. Deze verhuringen vormen het uitgangspunt van deze aanbodrapportage<sup>1</sup>. 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

<sup>1</sup> Dit in tegenstelling tot hoofdstuk 3 van de Jaarmonitor waarin verhuringen door Mooiland niet worden meegeteld (20 verhuringen in de eerste helft van 2020).

In verschillende figuren staan ook de cijfers over voorgaande jaren vermeld. Deze cijfers kunnen soms beperkt afwijken van de cijfers in voorgaande rapportages vanwege later verwerkte verhuringen in WBS.

Hoofdstuk twee bevat de samenvatting van dit rapport. In het derde hoofdstuk wordt de sociale huurmarkt in Haaglanden beschreven. Het gaat daarbij om:

- > Geslaagde woningzoekenden;
- > Verhuurd aanbod;
- > Huurprijzen en inkomens;
- > Reagerende woningzoekenden;
- > Weigeringen.

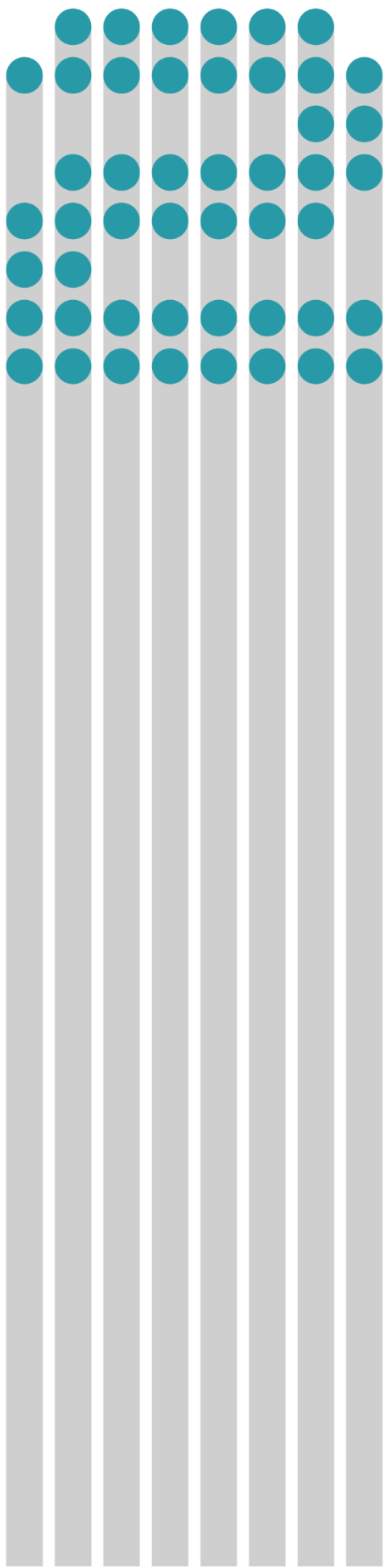
In hoofdstuk vier wordt ingegaan op de spanning op de sociale huurmarkt, waarbij aandacht is voor de gemiddelde wachttijd (inschrijfduur) die nodig is om te slagen. Ook wordt ingegaan op de gemiddelde slaagkans van woningzoekenden.

De coronacrisis heeft gevolgen (gehad) voor de corporatiesector. Door de 'intelligente lockdown' konden onderdelen van het verhuurproces niet meer plaatsvinden, zoals bezichtigingen van de woningen. De vraag is in hoeverre dit effect heeft gehad op de verhuringen. In hoofdstuk drie wordt hierop ingegaan.

Met het in werking 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. Woningzoekenden die in een koopwoning in de regio Haaglanden wonen en deze na verhuizing leeg achterlaten worden gezien als starter. Ook woningzoekenden die buiten de regio Haaglanden wonen en na verhuizing een woning leeg achterlaten, 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 wonend in een koopwoning of huurwoning buiten de regio Haaglanden, die die 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.

Ook voor doorstromers door echtscheiding is de situatie met ingang van 1 juli 2019 veranderd. Woningzoekenden die zich vanaf 1 juli 2019 inschrijven vanwege het verbreken van een relatie, worden gezien als starters. De volgordebepaling voor starters is gebaseerd op de inschrijfduur. Ook voor deze categorie geldt er een overgangsregeling. Woningzoekenden die zich voor 1 juli 2019 hebben ingeschreven vanwege het verbreken van een relatie, mogen nog twee jaar de status van doorstromers behouden. Dit betekent dat ook voor deze groep woningzoekenden nog twee jaar lang de woonduur (tot een maximum van 60 maanden) meetelt bij het bepalen van de woon-/inschrijfduur.





# 2

## Samenvatting

### Aantal verhuurde woningen verder afgenomen

In de eerste helft van 2020 zijn 3.651 woningen verhuurd via WBS (inclusief verhuringen via rechtspersonen en inclusief nieuwbouwverhuringen). Daarmee is het aantal weer afgenomen ten opzichte van de eerste helft van 2019. De laatste vijf jaar is het huuraanbod met ruim een kwart afgenomen. Echter niet alle verhuringen gaan via Woonnet Haaglanden. Corporaties bieden ook woningen met een huurprijs boven de vrijesectorgrens aan buiten WBS om. In de eerste helft van 2020 gaat het om 240 verhuringen. Dit aantal ligt iets boven het aantal in de eerste helft van 2019 (215 verhuringen).



Op 1 januari 2020 stonden bijna 147.000 woningzoekenden ingeschreven bij Woonnet Haaglanden. Het aantal ingeschreven woningzoekenden neemt de laatste jaren verder toe. Lang niet alle ingeschreven woningzoekenden reageren ook op een advertentie. In de eerste helft van 2020 hebben bijna 53.000 woningzoekenden op een advertentie gereageerd. Na een periode met iets minder reagerende woningzoekenden als gevolg van het verplichte inkomensformulier, is in de eerste helft van 2020 het aantal reagerende woningzoekenden weer toegenomen.

indicatoren	2016-1	2017-1	2018-1	2019-1	2020-1
ingeschreven woningzoekenden (begin periode)	122.663	126.547	130.227	137.509	146.921
reagerende woningzoekenden (goede reactie)	51.454	55.721	55.602	48.521	52.884
geslaagde woningzoekenden	4.892	4.937	4.251	4.302	3.651
advertenties*	4.276	3.835	3.274	3.090	2.586
reacties*	804.625	971.505	823.962	863.162	935.974
weigeringen*	37.864	32.990	25.170	21.947	21.481

\* geplaatste advertenties op Woonnet Haaglanden, exclusief nieuwbouwadvertenties

### Gemiddeld aantal reacties per advertentie toegenomen 362

Het aantal advertenties waarop deze woningzoekenden konden reageren, neemt daarentegen verder af. In de laatste twee weken van maart zien we een extra dip in het aantal advertenties als gevolg van de coronacrisis. Dit verschilt wel per corporatie.

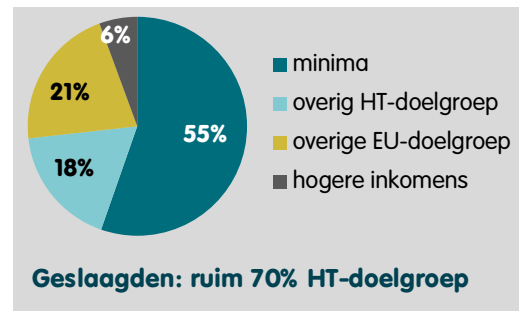
Het aantal reacties is verder toegenomen en daarmee ook het gemiddeld aantal reacties per advertentie. In de eerste helft van 2020 is er gemiddeld **362** keer op een advertentie gereageerd. In 2019 was dit gemiddeld 306 keer. Dit betekent een toename van bijna 20%.

Het gemiddeld aantal reacties is het hoogst bij woningen met een huurprijs tussen de kwaliteitskortingsgrens en de hoge aftoppingsgrens. Op advertenties van duurdere woningen wordt duidelijk minder gereageerd. Advertenties van woningen in Rijswijk en Den Haag hebben de meeste reacties opgeleverd. Wassenaar is de gemeente met gemiddeld het minst aantal reacties per advertentie (131).

## Ruim 70% van de geslaagde huishoudens behoort tot de HT-doelgroep

Op de advertenties van de in de eerste helft van 2020 verhuurde woningen hebben bijna 53.000 woningzoekenden gereageerd. Bijna 80% van de woningzoekenden heeft een inkomen tot de huurtoeslaggrens.

Van de geslaagde huishoudens heeft ruim 70% een inkomen tot de HT-doelgroep. Ten opzichte van 2019 is er een toename te zien van het aandeel geslaagde huishoudens met een hoger inkomen. Ruim een kwart van de geslaagde huishoudens heeft een inkomen boven de huurtoeslaggrens.



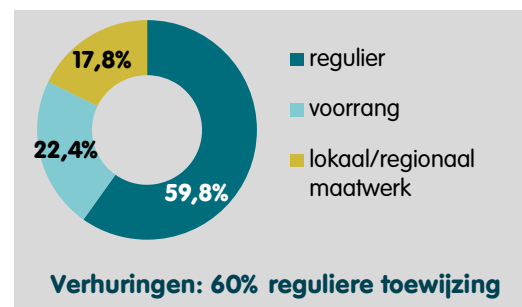
## 98% van de HT-doelgroep is passend toegewezen

Corporaties moeten minimaal 80% van de woningen tot de liberalisatiegrens verhuren aan de huurtoeslagdoelgroep. De corporaties in de regio Haaglanden voldoen hier ruim aan. Van de woningen met een huur tot de (voor de betreffende huishoudens geldende) aftoppingsgrens is 95% toegewezen aan de huurtoeslagdoelgroep. Vrijwel alle in de eerste helft van 2020 verhuurde woningen met een huurprijs tot de liberalisatiegrens zijn terecht gekomen bij een huishouden met een inkomen tot de EU+-grens (tot €43.574). Daarmee voldoen de corporaties ook aan de eis dat minimaal 90% van de woningen tot de vrijsectorgrens moet worden verhuurd aan huishoudens met een inkomen tot de EU+-grens. Daarnaast moeten woningcorporaties aan tenminste 95% van de huishoudens met recht op huurtoeslag een woning toewijzen onder de betreffende aftoppingsgrens (passendheidstoets). Van de totale HT-doelgroep is **98%** passend toegewezen in de eerste helft van 2020.

## 60% van de verhuurde woningen is regulier toegewezen

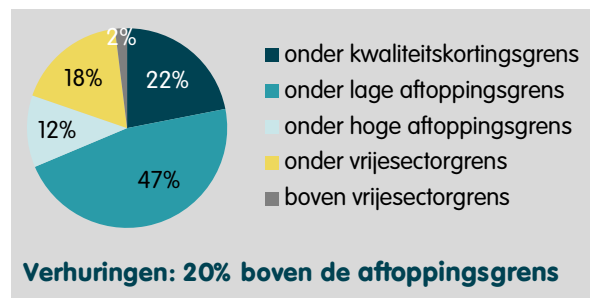
In de eerste helft van 2020 is zo'n 60% van de verhuringen een reguliere verhuring, vergelijkbaar met 2019. Bij het grootste deel van deze toewijzingen is de volgorde van de kandidaten bepaald op basis van de woon-/inschrijfduur. Een deel van de reguliere verhuringen wordt geregistreerd als bemiddeling. Het gaat hierbij onder andere om campuscontracten, tijdelijke verhuur en woningruil.

In de eerste helft van 2020 zijn minder verhuringen geweest aan statushouders en overige urgenten. Als gevolg daarvan is het aandeel verhuringen met voorrang afgenomen. 13,5% van de verhuringen is op basis van lokaal maatwerk en 4,3% van de verhuringen op basis van regionaal maatwerk. Het aandeel verhuringen via lokaal/regionaal maatwerk is toegenomen ten opzichte van voorgaande jaren.



## 80% van de verhuurde woningen heeft huurprijs onder de aftoppingsgrens

Ongeveer 98% van de in de eerste helft van 2020 via WBS verhuurde woningen heeft een huur onder de liberalisatiegrens. Dit is exclusief 240 vrije-sector woningen die buiten WBS om zijn verhuurd. Ruim 80% van de verhuurde woningen heeft een huur onder de hoge aftoppingsgrens. Het huuraanbod in het goedkope huursegment (tot de kwaliteitsgrens van €432,51) is ruim 20%. Er is een lichte toename te zien van aandeel verhuurde woningen met een huurprijs boven de hoge aftoppingsgrens tot de vrije-sectorgrens. De portiekwoning en de flatwoning met lift vormt al jaren het grootste aandeel in het huuraanbod.

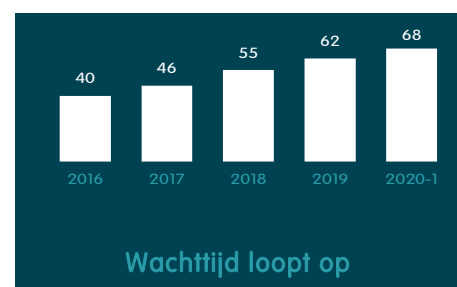


## Het gemiddeld aantal weigeringen is verder afgenomen

Niet elke aanbieding leidt tot een verhuring. De 2.586 advertenties in de eerste helft van 2020 hebben bijna 21.500 weigeringen opgeleverd. Dit komt neer op gemiddeld 8,3 weigeringen per advertentie. Opvallend is dat daarmee het gemiddeld aantal weigeringen weer flink hoger is ten opzichte van voorgaande jaren. De weigeringen door kandidaten vormen ruim 60% van het aantal weigeringen. De meest genoemde weigeringsredenen van de kandidaten hebben betrekking op persoonlijke omstandigheden of overige redenen. Een op de vijf weigeringen heeft te maken met niet of niet-tijdig reageren op een aanbieding en bijna 20% van de weigeringen komt voor rekening van de corporaties. Opvallend is de toename van het aantal weigeringen door corporaties ten opzichte van voorgaande jaren. Corporaties weigeren relatief vaker omdat de gegevens van de kandidaat niet beschikbaar zijn of niet kloppen.

## De mediane wachttijd is verder toegenomen

De mediane inschrijfduur (of wachttijd) van de geslaagde woningzoekenden is een indicator voor de druk op de sociale huurmarkt. De mediane inschrijfduur voor de eerste helft van 2020 komt uit op 68 maanden, ofwel 5 jaar en 8 maand. De afgelopen jaren is de mediane inschrijfduur flink toegenomen. In 2016 bedroeg de mediane wachttijd nog 40 maanden. De toename van de wachttijd doet zich voor bij starters en doorstromers. Voor geslaagde doorstromers geldt dat de woonduur ook (gedeeltelijk) meetelt bij de volgordebepaling.



Voor alle inkomensgroepen geldt dat de mediane wachttijd is toegenomen. Bij de mediane wachttijd telt de woonduur niet mee. Huishoudens met een minimuminkomen hebben een mediane wachttijd van 64 maanden. Huishoudens met een inkomen boven het minimum maar tot de huurtoeslaggrens hebben een mediane wachttijd van 71 maanden.

Naast verschillen per huishoudkenmerken zijn er ook verschillen in de mediane inschrijfduur per gemeente. In Midden-Delfland is de mediane inschrijfduur het hoogst en in Leidschendam-Voorburg het laagst.

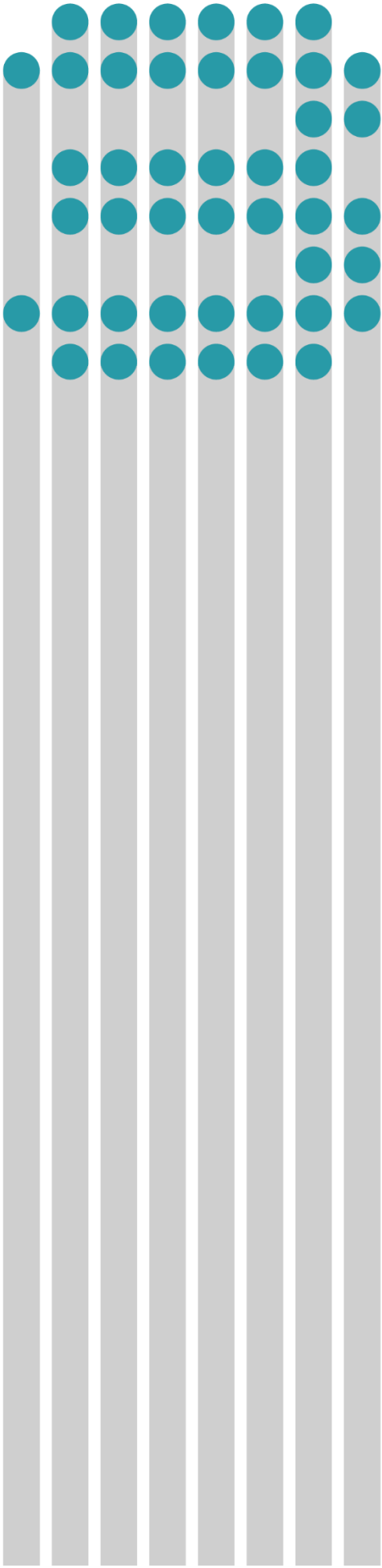
Bij 46% van de verhuurde woningen in de eerste helft van 2020 is de volgordebepaling gebaseerd op de woon-/inschrijfduur die woningzoekenden hebben opgebouwd.

## De slaagkans over de eerste helft van 2020 is 6,6%

In de eerste helft van 2020 zijn 3.457 sociale corporatiewoningen verhuurd. Dat is exclusief verhuringen via rechtspersonen en exclusief de vrije-sector verhuringen. Het aantal woningzoekenden voor die woningen bedraagt 52.400. Dit is inclusief de woningzoekenden die zijn bemiddeld. Daarmee komt de reële slaagkans uit op 6,6%. De slaagkans van de minima ligt op 6,5% en van de hele HT-doelgroep op 6,2%. De overige HT-doelgroep (de huishoudens met een inkomen boven het minimum en onder de huurtoeslaggrens) laat de laagste slaagkans zien, evenals voorgaande jaren.

Slaagkans  
**6,6%**  
1<sup>e</sup> helft 2020





# 3

## De sociale huurmarkt

Welke ontwikkelingen hebben zich voorgedaan in het sociale huuraanbod? Wie hebben op dit huuraanbod gereageerd en wie zijn er geslaagd? In dit hoofdstuk wordt een algemeen beeld geschetst van sociale huurmarkt in de eerste helft van 2020 en wordt deze vergeleken met voorgaande jaren.

### 3.1

#### Kengetallen

Begin 2020 stonden ruim 146.900 woningzoekenden ingeschreven bij Woonnet Haaglanden. De laatste jaren neemt het aantal inschrijvingen duidelijk toe. Maar lang niet alle ingeschreven woningzoekenden reageren ook op advertenties. In de eerste helft van 2020 hebben 52.884 woningzoekenden gereageerd op een woningadvertentie. Dit aantal is hoger dan in de eerste helft van 2019, maar lager dan in de eerste helft van 2017 en 2018.

Al enkele jaren is er sprake van een afname van het corporatieaanbod via Woonnet Haaglanden. Deze dalende trend zet zich voortgezet. In de eerste helft van 2020 zijn 3.651 woningen verhuurd. Hiervoor zijn 2.586 advertenties geplaatst, exclusief nieuwbouwadvertenties. Op deze advertenties zijn 936.000 reacties geweest, gemiddeld 362 reacties per advertentie. Daarmee is het gemiddeld aantal reacties flink hoger vergeleken met de eerste helft van 2019.

**Figuur 2**

**Enkele kengetallen voor de periode 2016 – eerste helft 2020**

indicator	2016-1	2017-1	2018-1	2019-1	2020-1
ingeschreven woningzoekenden (begin periode)	122.663	126.547	130.227	137.509	146.921
reagerende woningzoekenden (goede reactie)	51.454	55.721	55.602	48.521	52.884
geslaagde woningzoekenden	4.892	4.937	4.251	4.302	3.651
advertenties*	4.276	3.835	3.274	3.090	2.586
reacties*	804.625	971.505	823.962	863.162	935.974
weigeringen*	37.864	32.990	25.170	21.947	21.481
gemiddeld aantal reacties	188	253	252	279	362

\* exclusief nieuwbouwadvertenties

Van de 3.651 woningen die in de eerste helft van 2020 zijn verhuurd, zijn er 185 nieuwbouwverhuringen. De gemeenten met nieuwbouwverhuringen zijn Den Haag, Westland, Midden-Delfland en Rijswijk. Er worden steeds minder woningen met een huurprijs boven de liberalisatiegrens via Woonnet Haaglanden geadverteerd. Deze woningen worden vaker via andere kanalen aangeboden. In de eerste helft van 2020 zijn 71 vrijesectorwoningen verhuurd via Woonnet Haaglanden en nog eens 240 op een andere manier.

Een beperkt deel van de verhuringen vindt plaats via 'rechtspersonen'. Het betreft onder andere tijdelijke verhuur via instanties die zich bezighouden met beheer van te slopen woningen (anti-kraak), maar ook

verhuur via instellingen. In de eerste helft van 2020 zijn 123 verhuringen via rechtspersonen gegaan. Van de verhuringen die via rechtspersonen lopen, ontbreken de kenmerken van de huurder in WBS. Wel zijn van deze verhuringen de woningkenmerken bekend.

**Figuur 3 Kengetallen verhuurde woningen via WBS voor de periode 2016 – eerste helft 2020**

verhuringen	2016	2017	2018	2019	2020-1
totaal verhuringen	9.373	9.604	8.401	8.169	3.651
- waarvan bestaande bouw	9.166	9.163	8.001	7.655	3.466
- waarvan nieuwbouw	207	441	400	514	185
- waarvan vrije sector bestaand	262	180	149	165	71
- waarvan vrije sector nieuwbouw	6	0	24	0	0

## 3.2 Geslaagde woningzoekenden

Van de 3.651 geslaagde woningzoekenden in de eerste helft 2020 kan ruim 70% gerekend worden tot de HT-doelgroep. Sinds 2018 is er een afname te zien van het aandeel verhuringen aan deze doelgroep. Deze afname is het sterkst bij de huishoudens met een minimum inkomen, van 60% in 2017 naar ruim 53% in de eerste helft van 2020. Daarentegen zijn er relatief meer huishoudens met een inkomen boven de huurtoeslaggrens maar tot de EU-grens, geslaagd. Dit kan worden verklaard door een toename van het aandeel verhuurde woningen met een huurprijs boven de aftoppingsgrens maar onder de vrije-sectorgrens (zie paragraaf 3.3.). Van 3% van de geslaagde woningzoekenden zijn geen kenmerken van het huishouden bekend. Dit betreft de verhuringen aan rechtspersonen.

Ook in de eerste helft van 2020 is bijna 6 van de 10 woningen verhuurd aan eenpersoonshuishoudens. Ongeveer 20% van de woningen is verhuurd aan tweepersoonshuishoudens en 10% aan driepersoonshuishoudens. Het aandeel verhuringen aan huishoudens met 4 of meer personen is ook ongeveer 10%. De verschuivingen door de jaren heen zijn relatief beperkt.

Ook in de leeftijdsverdeling van de geslaagde woningzoekenden verandert er door de jaren heen relatief weinig. Ruim een kwart van de woningen is verhuurd aan huishoudens in de leeftijd tot 27 jaar. Sinds 2017 is er wel een lichte toename in het aandeel verhuringen aan huishoudens in de leeftijd van 65 jaar en ouder, van 10% in 2017 naar 14% in de eerste helft van 2020.

Ongeveer de helft van de geslaagde woningzoekenden is doorstromer op de woningmarkt. Ten opzichte van 2019 is er sprake van een lichte daling, maar het aandeel ligt nog steeds boven het niveau van 2016 en 2017. De groep doorstromers laat een (huur- of koop<sup>2</sup>-) woning achter in de regio Haaglanden of daarbuiten en zorgt daarmee voor woningaanbod. Binnen de regio Haaglanden worden diverse maatregelen ingezet om de doorstroming op de woningmarkt te bevorderen, waaronder de inzet van de seniorenmakelaar. De resterende 3% verhuringen betreft verhuringen via rechtspersonen.

<sup>2</sup> Met ingang van 1 juli 2019 is de definitie voor doorstromer aangepast. Woningzoekenden die zich inschrijven na 1 juli 2019 en een koopwoning achterlaten of een huurwoning buiten de regio Haaglanden, worden niet meer gezien als doorstromers.

**Figuur 4 Kenmerken van geslaagde woningzoekenden (%), 2016 – eerste helft 2020**

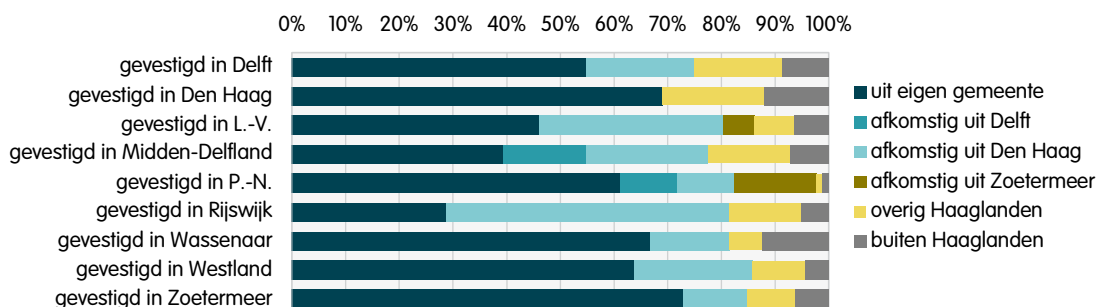
doelgroepindeling huurtoeslag	2016	2017	2018	2019	2020-1	2020-1 (N)
minima, 1 persoon	38%	37%	36%	35%	35%	1.286
minima, 2+ personen	22%	23%	23%	21%	18%	668
<i>subtotaal minima</i>	<i>60%</i>	<i>60%</i>	<i>59%</i>	<i>56,0%</i>	<i>53,5%</i>	<i>1.954</i>
ov. HT-doelgroep, 1 persoon	9%	9%	10%	10%	11%	384
ov. HT-doelgroep, 2+ personen	8%	8%	8%	7%	7%	246
<i>subtotaal HT-doelgroep</i>	<i>77%</i>	<i>78%</i>	<i>77%</i>	<i>73,1%</i>	<i>70,8%</i>	<i>2.584</i>
middeninkomens	18%	17%	17%	20%	22%	790
hogere inkomens	3%	3%	3%	4%	4%	154
onbekend/rechtspersoon	2%	3%	3%	3%	3%	123
<b>doelgroep EU</b>						
EU-doelgroep	93%	93%	92%	92%	91%	3.331
EU tot EU+	2%	2%	2%	3%	3%	98
hoger inkomen	3%	2%	2%	3%	3%	99
onbekend/rechtspersoon	2%	3%	3%	3%	3%	123
<b>huishoudenomvang</b>						
1 persoon	57%	56%	55%	57%	58%	2.130
2 personen	19%	20%	21%	20%	19%	695
3 personen	13%	12%	11%	10%	10%	363
4 personen	6%	6%	6%	6%	5%	176
5 personen	2%	2%	2%	2%	3%	110
6 en meer personen	1%	1%	1%	1%	1%	54
onbekend/rechtspersoon	2%	3%	3%	3%	3%	123
<b>leeftijd</b>						
t/m 22 jaar	14%	13%	12%	12%	12%	450
23-26 jaar	17%	16%	15%	14%	14%	518
27-34 jaar	20%	20%	20%	19%	19%	697
35-44 jaar	16%	15%	15%	16%	14%	516
45-54 jaar	12%	12%	12%	12%	12%	428
55-64 jaar	10%	11%	12%	12%	11%	413
65-74 jaar	6%	6%	8%	8%	8%	298
75 jaar of ouder	4%	4%	5%	5%	6%	208
onbekend/rechtspersoon	2%	3%	3%	3%	3%	123
<b>categorie</b>						
starter	53%	54%	49%	47%	49%	1.778
doorstromer	45%	43%	48%	50%	48%	1.750
rechtspersoon	2%	3%	3%	3%	3%	123
<b>voorrang</b>						
regulier	65%	65%	63%	61%	60%	2.182
voorrang	29%	28%	29%	29%	22%	819
lokaal/regionaal maatwerk	6%	7%	7%	10%	18%	650
<b>totaal</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>3.651</b>

## Herkomst- en bestemmingsgemeente van geslaagde woningzoekenden

Van de geslaagde kandidaten is bekend uit welke gemeente deze kandidaten afkomstig zijn (herkomstgemeente). In figuur 5 is per gemeente aangegeven welk deel van de geslaagde woningzoekenden uit de gemeente zelf afkomstig is ('eigen gemeente') en welk deel uit een andere gemeente in de regio Haaglanden. In de figuur is ook het aandeel nieuwe huurders weergegeven, dat niet uit de regio Haaglanden afkomstig is. Uitgangspunt in deze figuur is de gemeente waar de verhuring heeft plaatsgevonden (de gemeente waar de verhuurde woning staat).

De mate waarin de sociale huurmarkt voor de inwoners van de eigen gemeente functioneert, is verschillend. In gemeenten Zoetermeer en Den Haag is het ligt het aandeel 'eigen' inwoners in het aantal verhuringen in de eerste helft van 2020 op zo'n 70%. De instroom van huishoudens van buiten deze gemeenten is daarmee naar verhouding beperkt. Ook in de gemeenten Wassenaar, Westland, Delft en Pijnacker-Nootdorp is in de eerste helft van 2020 meer dan de helft van de woningen verhuurd aan 'eigen' inwoners. In Rijswijk ligt het aandeel op ongeveer 30%. Het aandeel binnenverhuizingen hangt logischerwijs samen met de omvang van de gemeente: hoe groter de gemeente des te hoger het aantal binnenverhuizingen in het algemeen zal zijn. Bij verhuizingen tussen gemeenten speelt ook de ligging van een gemeente ten opzichte van andere gemeenten een rol. Wat ook mee kan spelen is dat een aantal gemeenten nadrukkelijk inzet op kansen bieden voor 'eigen inwoners' via het lokaal maatwerk.

**Figuur 5** Herkomst van huurders van verhuurde woningen (aandelen < 5% zijn samengevat onder overig), eerste helft 2020



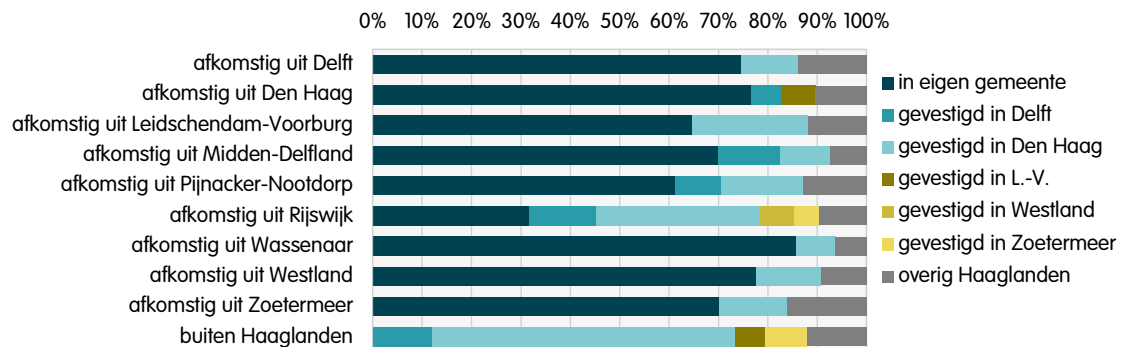
In alle gemeenten binnen de regio Haaglanden zijn in 2019 huishoudens geslaagd die afkomstig zijn uit de gemeente Den Haag. Vooral in Rijswijk en Leidschendam-Voorburg is een relatief groot deel van de geslaagde kandidaten afkomstig uit de buurgemeente Den Haag. In Midden-Delfland en Pijnacker-Nootdorp is het aandeel geslaagde huishoudens met een vorig adres in Delft in verhouding groot. De categorie 'overig Haaglanden' is een verzameling van geslaagde kandidaten uit verschillende gemeenten binnen de regio Haaglanden. Het aandeel geslaagde woningzoekenden van buiten Haaglanden ligt in vrijwel alle gemeenten in de eerste helft van 2020 tussen de 5% en 10%. Het aandeel is iets hoger in de gemeenten Wassenaar en Den Haag. In Pijnacker-Nootdorp is een beperkt aantal woningen verhuurd aan woningzoekenden van buiten de regio.

In figuur 5 is de gemeente waar de verhuring plaats heeft gevonden het uitgangspunt, in figuur 6 nemen we de herkomstgemeente van de geslaagde woningzoekende als vertrekpunt. Door dit te doen, wordt duidelijk in welke gemeenten woningzoekenden uit een specifieke gemeente zijn geslaagd.

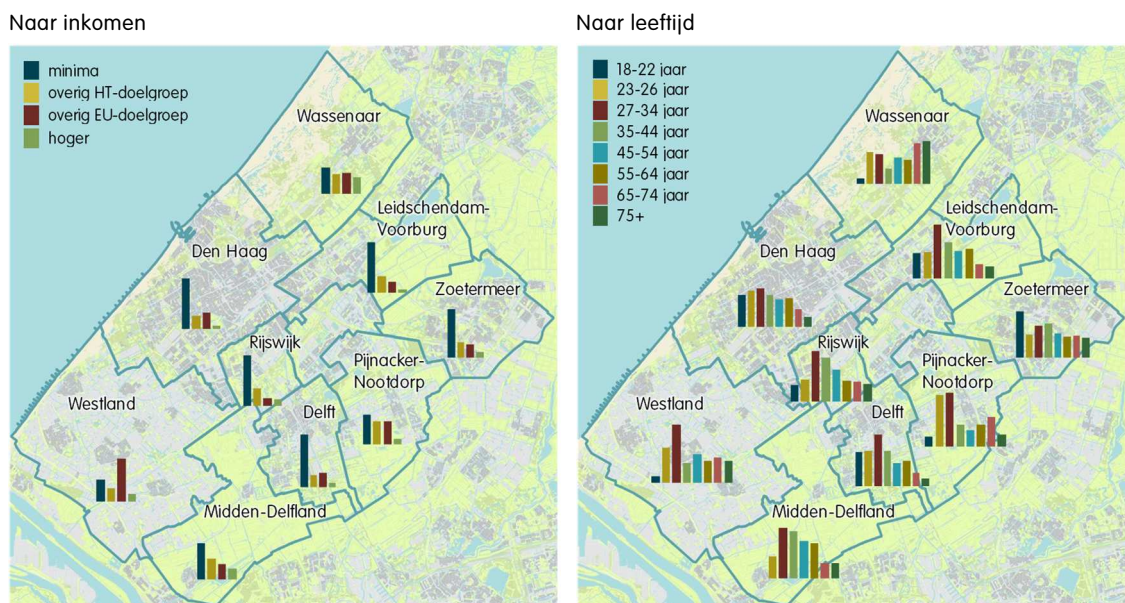
Zo'n 85% van de geslaagde woningzoekenden uit Wassenaar is in de eigen gemeente geslaagd. Bij de gemeenten Delft, Den Haag en Westland ligt dit aandeel rond de 75%. Woningzoekenden uit Rijswijk zijn

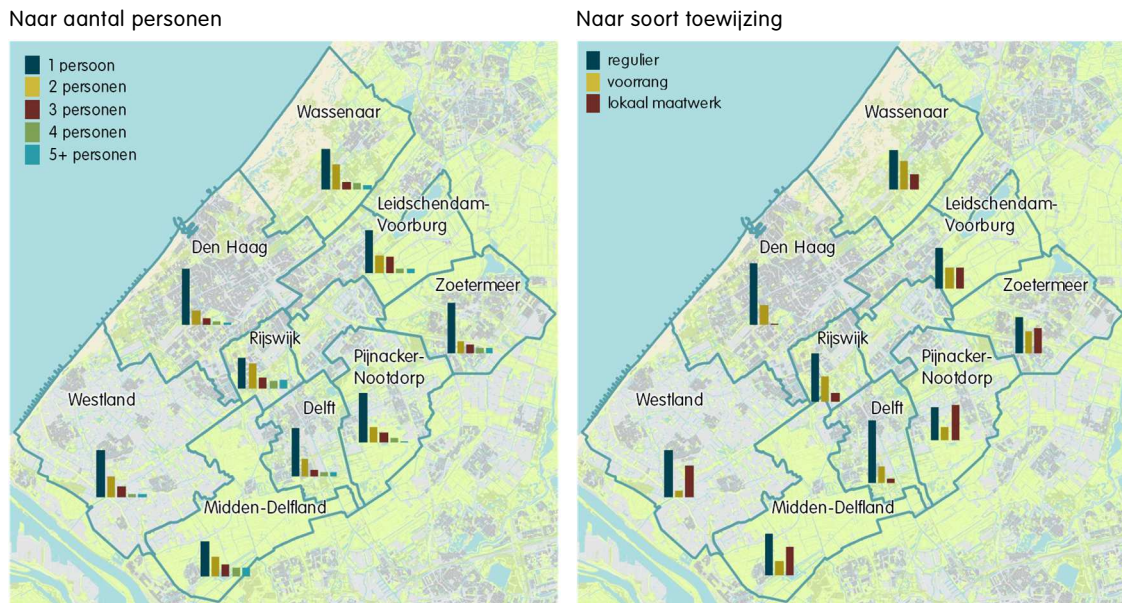
in de eerste helft van 2020 vaker geslaagd in een woning buiten de eigen gemeente. Ruim 35% slaagt in Den Haag. De overige woningzoekenden slagen in andere gemeenten binnen de regio. Slechts 30% slaagt in Rijswijk. Van de geslaagde woningzoekenden van buiten de regio Haaglanden slaagt het merendeel in Den Haag (60%) gevolgd door Delft (ruim 10%).

**Figuur 6 Vestigingsgemeente van geslaagde woningzoekenden (naar herkomstgemeente) (aandelen < 5% zijn samengevat onder overig), eerste helft 2020**



**Kaart 1-2 Toewijzingen naar inkomen en leeftijd, per gemeente, eerste helft 2020**



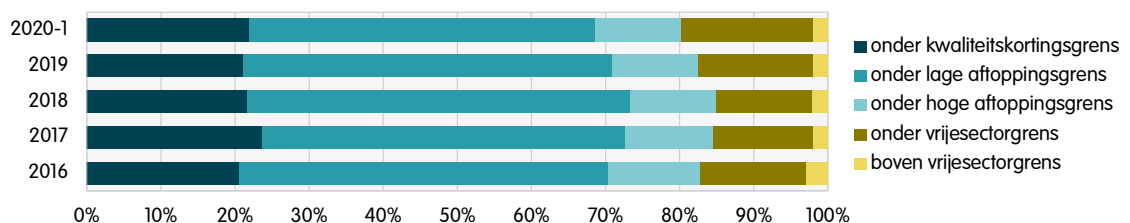
**Kaart 3-4 Toewijzingen naar aantal personen en soort toewijzing, per gemeente, eerste helft 2020**


### 3.3 Verhuurd aanbod

Bijna alle corporatiewoningen die in de eerste helft van 2020 via Woonnet Haaglanden zijn geadverteerd en verhuurd, hebben een huurprijs onder de vrijesectorgrens. De corporaties in de regio Haaglanden verhuren ook woningen in het vrijesector-segment. Een groot deel van deze verhuringen gaat buiten Woonnet Haaglanden om.

Vier van de vijf verhuurde woningen heeft een huurprijs onder de hoge aftoppingsgrens, waarvan ruim een op de vijf met een huurprijs tot de kwaliteitskortingsgrens. De verdeling naar huurprijs van de verhuurde woningen laat beperkte verschillen zien in de tijd. In de eerste helft van 2020 is wel een toename te zien van het aandeel verhuurde woningen boven de hoge aftoppingsgrens tot de vrijesectorgrens. Dit heeft gevolgen gehad voor het aandeel verhuurde woningen onder de hoge aftoppingsgrens tot de kwaliteitskortingsgrens.

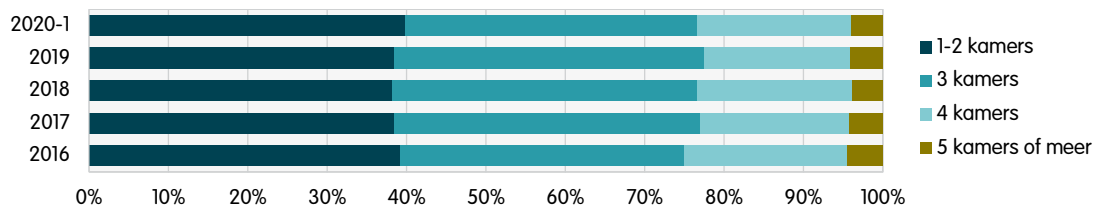
**Figuur 7 Verhuurde woningen naar huurprijs (in aandelen), 2016 – eerste helft 2020**



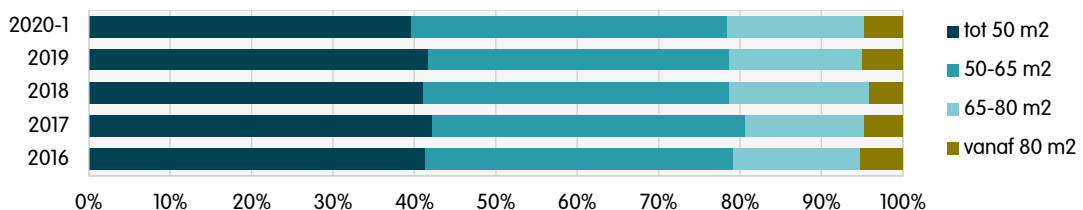
Ruim driekwart van de verhuurde woningen is een driekamerwoning. Zo'n 40% van de verhuurde woningen is een 1- of 2-kamerwoning. Het aandeel verhuurde woningen met vijf of meer kamers bedraagt zo'n 5%. De afgelopen jaren is er nauwelijks iets veranderd in deze verdeling. Dat geldt ook voor de verdeling naar oppervlakte. Er is een logisch verband tussen het aantal kamers en de

oppervlakte van de verhuurde woningen. Ongeveer vier van de vijf verhuurde woningen heeft een oppervlakte tot 65 vierkante meter. Ongeveer 5% van de verhuurde woningen heeft een oppervlakte van 80 vierkante meter of meer.

**Figuur 8 Verhuurde woningen naar aantal kamers (in aandelen), 2016 – eerste helft 2020**

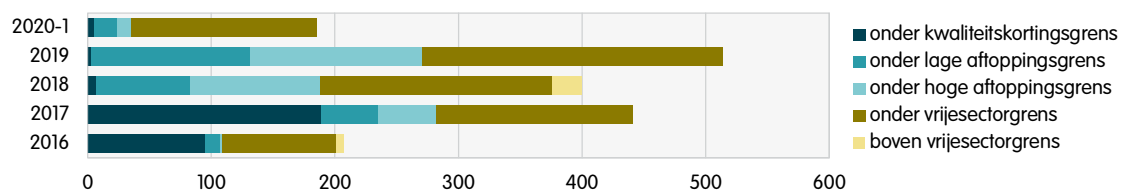


**Figuur 9 Verhuurde woningen naar oppervlakte (in aandelen), 2016 – eerste helft 2020**



Zoals al opgemerkt zijn in de eerste helft van 2020 185 nieuwbouwwoningen verhuurd. Ruim 80% van deze woningen heeft een huurprijs boven de hoge aftoppingsgrens maar onder de vrijesectorgrens. Daarmee wijkt het nieuwbouwaanbod in de eerste helft van 2020 wel af van voorgaande jaren.

**Figuur 10 Verhuurde nieuwbouwwoningen naar, 2016 – eerste helft 2020**



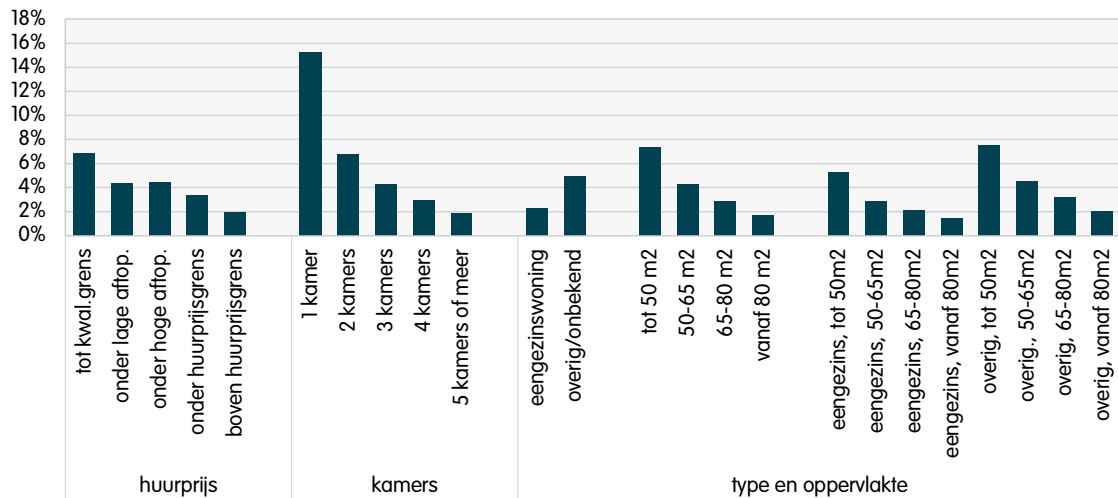
De mutatiegraad (gemeten als het aandeel verhuringen via WBS ten opzichte van de voorraad op 1 januari 2020) ligt op 4,3% (omgerekend naar een jaarcijfers). De mutatiegraad is het hoogst bij de goedkoopste woningen (woningen met een huurprijs voor mutatie tot de kwaliteitskortingsgrens). De mutatiegraad van de woningen met een huur boven de vrije-sectorgrens is in de praktijk hoger dan op basis van de verhuringen via WBS, aangezien een deel van deze verhuringen niet via WBS geregistreerd wordt. Deze mutaties zijn in de figuur niet meegenomen.

1-kamerwoningen hebben de hoogste mutatiegraad, dit zien we al jaren. Dit komt enerzijds omdat deze woningen veelal voor een korte periode gehuurd wordt. Daarnaast behouden woningzoekenden die slagen in een 1-kamerwoning sinds 1-7-2019 de inschrijfduur. Voor deze groep is het dus gemakkelijker om daarna weer door te stromen naar een andere woning.

De mutatiegraad van meergezinswoningen is duidelijk hoger dan die van eengezinswoningen.

Figuur 11

**Mutatiegraad woningen naar kenmerk, verhuringen via WBS, als percentage van de voorraad per 1-1-2020**



Bij de 1-kamerwoningen is de mutatiegraad bijna 16%. Dat neemt af 2% bij de grootste woningen. Dat effect zien we ook terug als het woningtype gecombineerd wordt met de oppervlakte.

Eengezinswoningen hebben een lagere mutatiegraad, zowel bij de grotere woningen als bij de kleinere woningen. De laagste mutatiegraad doet zich voor bij de grotere eengezinswoningen (vanaf 80 m<sup>2</sup>) en de hoogste mutatiegraad bij de overige woningen (voornamelijk meergezinswoningen) tot 50 m<sup>2</sup>.

## 3.4 Huurprijzen en inkomens

Verschillen tussen gemeenten in de samenstelling van het huuraanbod kunnen vanzelfsprekend gevolgen hebben voor de samenstelling van de groep huurders die deze woningen betreft. Grote woningen komen in het algemeen bij grotere huishoudens terecht. Een goedkopere huurwoning komt terecht bij een huishouden met een lager inkomen, vanwege de voorwaarden die gesteld worden in het kader van het passend toewijzen. Corporaties dienen minimaal 80% van de huurwoningen met een huurprijs tot de vrijesectorgrens toe te wijzen aan de oorspronkelijke EU-doelgroep (tot €39.055). Sinds 1 juli 2015 mogen corporaties 10% van de woningen tot de vrijesectorgrens toewijzen aan huishoudens met een inkomen tussen €39.055 en €43.574 (de tijdelijk uitgebreide EU-plus-doelgroep). Daarnaast is er nog maximaal 10% vrije ruimte. Verder moeten de corporaties met ingang van 1 januari 2016 woningen tot de aftoppingsgrens passend toewijzen aan huishoudens met een inkomen tot de HT-grens.

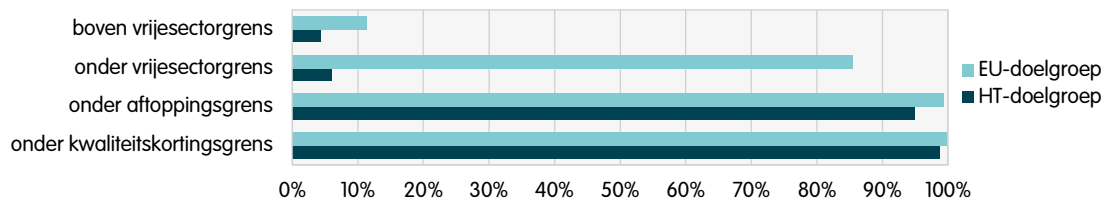
De in de eerste helft van 2020 verhuurde woningen met een huurprijs onder de kwaliteitskortingsgrens en onder de aftoppingsgrenzen zijn overwegend verhuurd aan huishoudens die qua inkomen gerekend kunnen worden tot de HT-doelgroep (figuur 12). Van de verhuurde woningen met een huurprijs tot de kwaliteitskortingsgrens is 99% verhuurd aan de HT-doelgroep. Van de woningen met een huur tot de (voor de betreffende huishoudens geldende) aftoppingsgrens is 95% toegewezen aan de HT-doelgroep.

Vrijwel alle verhuurde woningen met een huurprijs tot de hoge aftoppingsgrens zijn terecht gekomen bij een huishouden met een inkomen tot de EU-grens.

Van de woningen met een huur onder de vrijesectorgrens maar boven de aftoppingsgrens, is ongeveer 6% verhuurd aan de HT-doelgroep. Een groot deel (85%) van de woningen in dit huurprijsegment is

verhuurd aan de EU-doelgroep. Een klein deel van de HT-doelgroep is geslaagd in een woning met een huurprijs boven de vrijesectorgrens. Van de 71 vrijesectorverhuringen via WBS is 4% verhuurd aan de HT-doelgroep.

**Figuur 12** Verhuurde woningen naar HT-doelgroep en EU-doelgroep per huurcategorie\*, eerste helft 2020



\* de gehanteerde aftoppingsgrens is afhankelijk van het aantal personen in het huishouden

## 3.5 Reagerende woningzoekenden

In de eerste helft van 2020 hebben 52.884 woningzoekenden gereageerd op woningen die zijn aangeboden en verhuurd via Woonnet Haaglanden. Daarmee is het aantal ruim 7% hoger dan in de eerste helft van 2019.

Vier op de vijf reagerende woningzoekenden kan gerekend worden tot de HT-doelgroep. Daarvan heeft weer een relatief groot deel een minimum inkomen. De afgelopen jaren neemt het aandeel HT-doelgroep iets af. Ongeveer 20% van de reagerende woningzoekenden heeft een inkomen boven de huurtoeslaggrens maar tot de EU-grens. Dit aandeel is de afgelopen jaren toegenomen

Jonge huishoudens vormen al jaren de grootste groep binnen de woningzoekenden. Ongeveer 30% van de reagerende woningzoekenden heeft een leeftijd tot 27 jaar. Een relatief klein deel van de reagerende woningzoekenden is 65 jaar of ouder (5%). De verdeling van het aantal woningzoekenden naar leeftijd is al jaren vrijwel hetzelfde.

Meer dan de helft van de reagerende woningzoekenden is een éénpersoonshuishoudens. Ruim driekwart van de woningzoekende huishoudens bestaat uit twee personen. Iets meer dan een op de tien reagerende huishoudens bestaat uit minimaal 4 personen.

Logischerwijs is een groot deel van de woningzoekenden op moment van reageren woonachtig in Den Haag (55%). Ongeveer 1 op de 8 reagerende woningzoekenden (13%) is afkomstig van buiten de regio Haaglanden. Wat betreft de verdeling van de reagerende woningzoekenden naar kenmerken is er relatief weinig veranderd ten opzichte van voorgaande jaren.

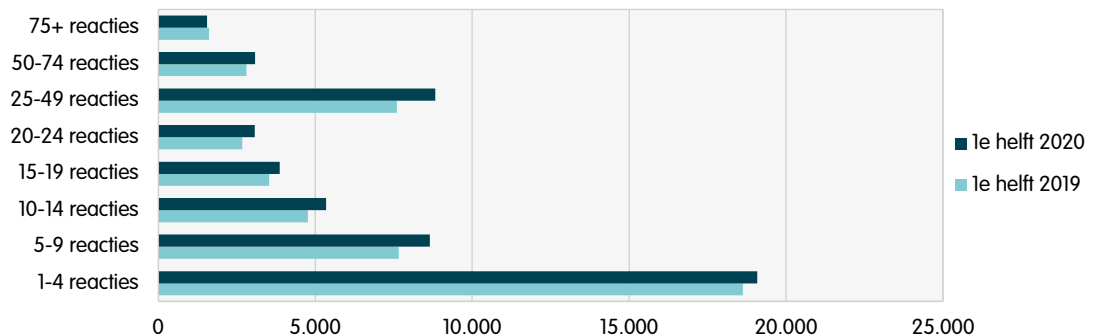
**Figuur 13 Profiel reagerende woningzoekenden voor aanbod in Haaglanden 2016 – eerste helft 2020**

doelgroepindeling huurtoeslag	2016	2017	2018	2019	2020-1	2020-1 (N)
minima, 1 persoon	32%	32%	33%	34%	32%	17.155
minima, 2+ personen	23%	24%	24%	23%	23%	12.246
<i>subtotaal minima</i>	<i>54%</i>	<i>55%</i>	<i>57%</i>	<i>57%</i>	<i>56%</i>	<i>29.401</i>
ov. HT-doelgroep, 1 persoon	13%	13%	12%	12%	12%	6.180
ov. HT-doelgroep, 2+ personen	14%	13%	12%	10%	10%	5.424
<i>subtotaal HT-doelgroep</i>	<i>82%</i>	<i>82%</i>	<i>81%</i>	<i>79%</i>	<i>78%</i>	<i>41.005</i>
middeninkomens	16%	16%	16%	18%	19%	10.194
hogere inkomens	2%	2%	2%	3%	3%	1.685
onbekend/rechtspersoon	0%	0%	0%	0%	0%	0
<b>doelgroep EU</b>						
EU-doelgroep	96%	96%	96%	96%	96%	50.784
EU tot EU+	2%	2%	2%	2%	2%	1.135
hoger inkomen	2%	2%	2%	2%	2%	965
onbekend/rechtspersoon	0%	0%	0%	0%	0%	0
<b>huishoudenomvang</b>						
1 persoon	53%	53%	53%	57%	57%	29.889
2 personen	21%	21%	22%	20%	20%	10.471
3 personen	14%	14%	13%	12%	13%	6.701
4 personen	8%	8%	7%	7%	7%	3.642
5 personen	3%	3%	3%	3%	3%	1.630
6 en meer personen	1%	1%	1%	1%	1%	550
<b>leeftijd</b>						
t/m 22 jaar	13%	12%	13%	12%	12%	6.283
23-26 jaar	18%	18%	17%	17%	17%	9.187
27-34 jaar	25%	25%	25%	25%	26%	13.706
35-44 jaar	18%	18%	18%	18%	19%	9.899
45-54 jaar	13%	14%	13%	13%	13%	6.890
55-64 jaar	7%	8%	8%	8%	8%	4.113
65-74 jaar	4%	4%	4%	4%	4%	1.979
75 jaar of ouder	2%	2%	2%	2%	2%	826
<b>herkomst</b>						
Delft	7%	8%	8%	8%	8%	3.993
Den Haag	55%	55%	54%	54%	55%	28.843
Leidschendam-Voorburg	4%	4%	4%	4%	4%	2.081
Midden-Delfland	0%	1%	1%	1%	1%	319
Pijnacker-Nootdorp	2%	2%	2%	2%	2%	1.004
Rijswijk	4%	4%	4%	4%	4%	2.067
Wassenaar	1%	1%	1%	1%	1%	441
Westland	3%	4%	4%	4%	4%	2.192
Zoetermeer	10%	10%	10%	10%	10%	5.211
buiten Haaglanden	14%	14%	14%	14%	13%	6.733
<b>totaal</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>52.884</b>

- de aantallen per kenmerk tellen niet altijd op. Niet van alle woningzoekenden zijn alle kenmerken bekend (bijvoorbeeld aantal personen). Daarnaast kan een woningzoekende bijvoorbeeld in een jaar reageren als 34-jarige en als 35-jarige.

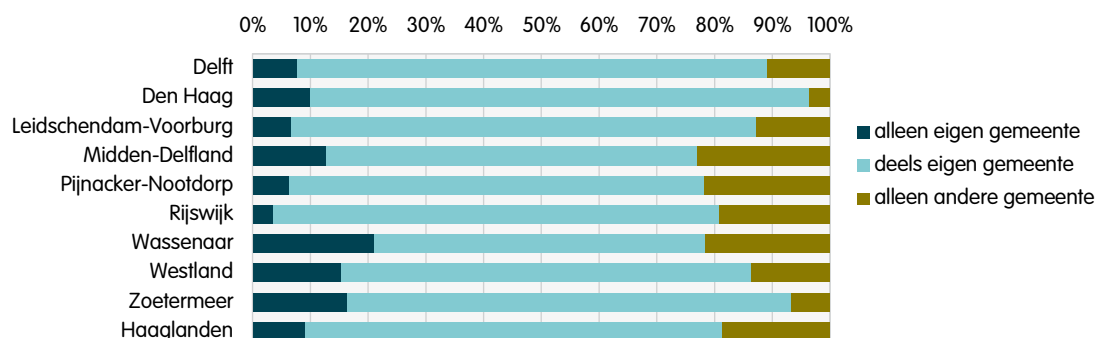
Door de 52.884 reagerende woningzoekers is ruim 946.500 keer gereageerd op het huur aanbod<sup>3</sup>. Als we kijken naar de verdeling van het aantal reacties per woningzoekenden, dan kan worden gestated dat een relatief groot deel maximaal vier keer op een advertentie heeft gereageerd in de eerste helft van 2020. Ruim de helft van de woningzoekenden heeft in deze periode maximaal tien keer op een advertentie gereageerd. Een kleine 10% van de woningzoekenden in de eerste helft van 2020 heeft daarentegen meer dan vijftig keer op een advertentie gereageerd.

**Figuur 14** Verdeling reagerende woningzoekenden naar aantal reacties, 2019 – eerste helft 2020



Reageren woningzoekenden vooral op advertenties in de ‘eigen gemeente’ of juist niet? Ongeveer een op de tien woningzoekenden in Haaglanden heeft alleen gereageerd op woningen aangeboden in de eigen gemeente. Ruim 70% van de woningzoekenden zoekt zowel in de eigen gemeente als in een andere gemeente binnen de regio. Ongeveer een op de vijf reagerende woningzoekenden heeft alleen in een andere dan de ‘eigen’ gemeente gezocht.

**Figuur 15** Zoekrichting van woningzoekenden naar herkomstgemeente, eerste helft 2020<sup>4</sup>



Er zijn wel verschillen in de zoekrichting van woningzoekenden uit de verschillende gemeenten. De mate waarin men in de eigen gemeente zoekt, loopt sterk uiteen. Dit kan te maken hebben met de beschikbaarheid van bepaald woningaanbod of met de samenstelling van de huishoudens die op zoek zijn naar een woning. Slechts een klein deel van de woningzoekenden uit Rijswijk heeft in de eerste helft van 2020 alleen in de eigen gemeente gezocht (5%). Van de woningzoekenden uit Wassenaar heeft ruim

<sup>3</sup> Exclusief nieuwbouwadvertenties en inclusief de reacties van “directe zoekers” en reacties op woningen die via het lotingmodel verhuurd zijn.

<sup>4</sup> De woningzoekenden die van buiten de regio Haaglanden reageren zijn in de grafiek weggelaten. Ze reageren immers allen alleen in een andere gemeente.

een op de vijf woningzoekenden alleen in de eigen gemeente gereageerd op aanbod. De woningzoekenden woonachtig in Den Haag zoeken relatief vaak zowel in de eigen gemeente als ook in een andere gemeente. Ongeveer 5% van de woningzoekenden uit Den Haag zoekt alleen in een andere gemeente.

## 3.6 Reacties per advertentie

In de eerste helft van 2020 zijn 2.586 advertenties geplaatst. Dit is exclusief de advertenties voor nieuwbouwverhuringen<sup>5</sup> en de advertenties zonder reacties.

Op deze 2.586 advertenties zijn gemiddeld 362 reacties binnengekomen. De laatste jaren neemt het gemiddeld aantal reacties op advertenties verder toe. Dit is het gevolg van de afname van het aantal advertenties waarop men kan reageren en de toename van het aantal reagerende woningzoekenden.

Het gemiddeld aantal reacties op advertenties verschilt per gemeente, dat is al jaren zo. In vrijwel alle gemeenten is het gemiddeld aantal reacties op advertenties toegenomen ten opzichte van 2019. Alleen in Wassenaar is een afname te zien. Wassenaar is ook de gemeente met gemiddeld het minst aantal reacties per advertentie (131).

Op het woningaanbod in Rijswijk is gemiddeld 470 keer gereageerd op aanbod in Den Haag gemiddeld 402 keer. Dit waren in 2019 ook de gemeenten met gemiddeld de meeste reacties per advertentie.

**Figuur 16** Advertenties en gemiddeld aantal reacties per gemeente, 2017 – eerste helft 2020

gemeente	advertenties	reacties gemiddeld			
	2020-1	2017	2018	2019	2020-1
Delft	338	172	162	218	290
Den Haag	1.072	290	302	349	402
Leidschendam-Voorburg	266	205	253	312	396
Midden-Delfland	43	264	284	251	384
Pijnacker-Nootdorp	69	174	196	248	357
Rijswijk	162	323	335	350	470
Wassenaar	63	113	105	159	131
Westland	205	143	183	264	290
Zoetermeer	368	204	208	273	316
Haaglanden	2.586	242	253	304	362

Het gemiddeld aantal reacties op advertenties is het hoogste bij woningen boven de kwaliteitskortingsgrens maar tot de lage aftoppingsgrens (451) gevolgd door woningen met een huurprijs vanaf de lage aftoppingsgrens tot de hoge aftoppingsgrens (398). Een uitsplitsing van het gemiddeld aantal reacties per advertentie naar zowel de huurprijs van de woning als het aantal kamers laat een patroon zien in het reactiegedrag. Bij woningen met een vergelijkbaar kamertal is het gemiddeld aantal reacties veelal hoger bij de woningen met een lagere huurprijs. Het gemiddeld aantal reacties is hoog bij de 3- en 4-kamerwoningen onder de kwaliteitskortingsgrens en de lage aftoppingsgrens en bij 5-kamerwoningen onder de lage aftoppingsgrens en onder de hoge

<sup>5</sup> Er is om enig moment besloten om advertenties voor nieuwbouwwoningen niet mee te tellen, omdat het in het algemeen groepsadvertenties betreft.

aftoppingsgrens. Ondanks het feit dat het gemiddeld aantal reacties op advertenties van woningen met een huurprijs onder de vrijesectorgrens ruim onder het totale gemiddelde ligt, gaat het nog om gemiddeld 165 reacties. Bij de woningen boven de vrijesectorgrens is gemiddeld nog 75 keer op een advertentie gereageerd.

**Figuur 17** Gemiddeld aantal reacties naar aantal kamers en huurprijsklasse, eerste helft 2020

huurprijsklasse \ kamers	1 k.	2 k.	3 k.	4 k.	5 k.	6+ k.	totaal
onder kwaliteitskortingsgrens	168	297	692	541	-	-	311
onder lage aftoppingsgrens	376	313	560	473	562	-	451
onder hoge aftoppingsgrens	-	244	289	507	502	-	398
onder vrijesectorgrens	-	102	198	152	128	122	165
boven vrijesectorgrens	-	-	49	95	119	-	75
<b>totaal</b>	<b>190</b>	<b>295</b>	<b>433</b>	<b>386</b>	<b>265</b>	<b>176</b>	<b>362</b>

- Bij categorieën met minder dan 5 advertenties is een '-' weergegeven.

## 3.7 Weigeringen

Een woningzoekende kan een aanbieding krijgen voor een woning waar hij/zij op gereageerd heeft, maar dat betekent nog niet dat deze woningzoekende ook de daadwerkelijke huurder wordt van de woning. Maar ook corporaties kunnen kandidaten weigeren. De redenen voor een woningzoekende om een woning weigeren of voor de corporatie om een kandidaat te weigeren, zijn divers.

### Weigeringen per advertentie

De 2.586 advertenties in de eerste helft van 2020 hebben 21.481 weigeringen opgeleverd. Dit komt neer op gemiddeld 8,3 weigeringen per advertentie. Opvallend is dat daarmee het gemiddeld aantal weigeringen weer flink hoger is ten opzichte van voorgaande jaren.

Zowel de woningzoekende als de corporatie kan zorgen voor een 'weigering'. Daarnaast is ook een categorie 'geen (tijdige) reactie' toegevoegd. Zo'n 60% van de weigeringen is afkomstig van de kandidaten. Iets meer dan 20% van de weigeringen kan toegeschreven worden aan niet of niet-tijdig reageren op de aanbieding en bijna 20% van de weigeringen komt voor rekening van de corporaties. Deze verdeling wijkt af van de verdeling in voorgaande jaren. Opvallend is namelijk de toename van het aantal weigeringen van corporaties ten opzichte van voorgaande jaren. Vooral deze toename zorgt voor gemiddeld meer weigeringen per advertentie. De toename van het aantal weigeringen door corporaties heeft vooral te maken met de gegevens van kandidaten die niet kloppen of niet beschikbaar zijn. De volgende redenen komen eerste helft van 2020 duidelijk vaker voor: inkomen niet passend, gegevens fout of niet compleet of gegevens niet geüpload. De toename van het aantal weigeringen door de corporatie geldt niet voor alle corporaties (zie bijlage A5). Corporaties die gemiddeld meer geweigerd hebben per advertentie zijn Arcade Wonen, Wonen Wateringen, Staedion en Rijswijk Wonen. Corporaties die gemiddeld het minst geweigerd hebben zijn Wonen Midden-Delfland, Rndom Wonen en De Goede Woning.

**Figuur 18 Verhuringen en weigeringen in Haaglanden, 2016 – eerste helft 2020**

indicator	2016	2017	2018	2019	2020-1
verhuringen	9.373	9.604	8.401	8.169	3.651
weigeringen kandidaten	42.781	37.735	30.053	26.365	12.845
weigeringen corporatie	5.789	5.312	4.761	3.946	3.612
geen (tijdige) reactie	21.719	17.532	12.794	10.703	5.024
weigeringen totaal	70.289	60.579	47.608	41.014	21.481
advertenties	7.970	7.391	6.307	5.811	2.586
gemiddeld aantal weigeringen	8,8	8,2	7,5	7,1	8,3

De weigeringsredenen van de woningzoekenden zijn samen te vatten onder een drietal hoofdredenen 'persoonlijke/overig', 'buurt' en 'woning'. De meest genoemde weigeringsredenen hebben betrekking op persoonlijke omstandigheden of overige redenen (55%). 35% van de weigeringsredenen heeft betrekking op de woning en ongeveer 10% is terug te voeren op de buurt. Hierin is de afgelopen jaren nauwelijks iets veranderd.

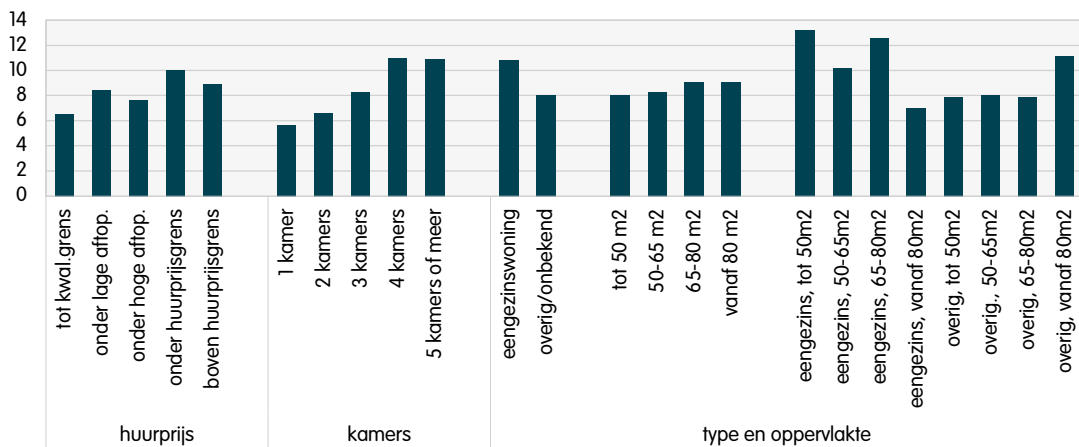
De verschillen worden mede veroorzaakt door de manier van aanbieden, maar zijn ook afhankelijk van het woningaanbod. Bij groepsaanbiedingen komt het vaker voor dat potentiële nieuwe huurders niet reageren op de aanbieding.

**Figuur 19 Advertenties, weigeringen en weigeringen per advertentie in Haaglanden, eerste helft 2020**

gemeente	advertenties	weigeringen kandidaten	weigeringen corporatie	geen (tijdige) reactie	weigeringen totaal	weigeringen per advertentie
Delft	338	2.024	253	747	3.024	8,9
Den Haag	1.072	5.885	1.740	2.605	10.230	9,5
Leidschendam-Voorburg	266	1.237	464	439	2.140	8,0
Midden-Delfland	43	165	17	83	265	6,2
Pijnacker-Nootdorp	69	210	31	52	293	4,2
Rijswijk	162	893	271	304	1.468	9,1
Wassenaar	63	181	82	61	324	5,1
Westland	205	1.092	597	363	2.052	10,0
Zoetermeer	368	1.158	157	370	1.685	4,6
totaal	2.586	12.845	3.612	5.024	21.481	8,3

### Weigeringen naar kenmerken van de woning

Het gemiddeld aantal weigeringen per advertentie is hoger bij woningen met een huurprijs tussen de hoge aftoppingsgrens en de vrije-sectorgrens. De woningzoekenden die voor deze woningen in aanmerking komen, zijn mogelijk kritischer op de prijs-kwaliteitsverhouding. Daarnaast is het mogelijk dat de woningzoekenden die op deze woningen reageren, kansrijker zijn en meer te kiezen hebben. Dit effect zien we in het algemeen ook terug bij woningen met meer kamers en bij eengezinswoningen. Hoe meer kamers een woning heeft, hoe hoger veelal het gemiddeld aantal weigeringen.

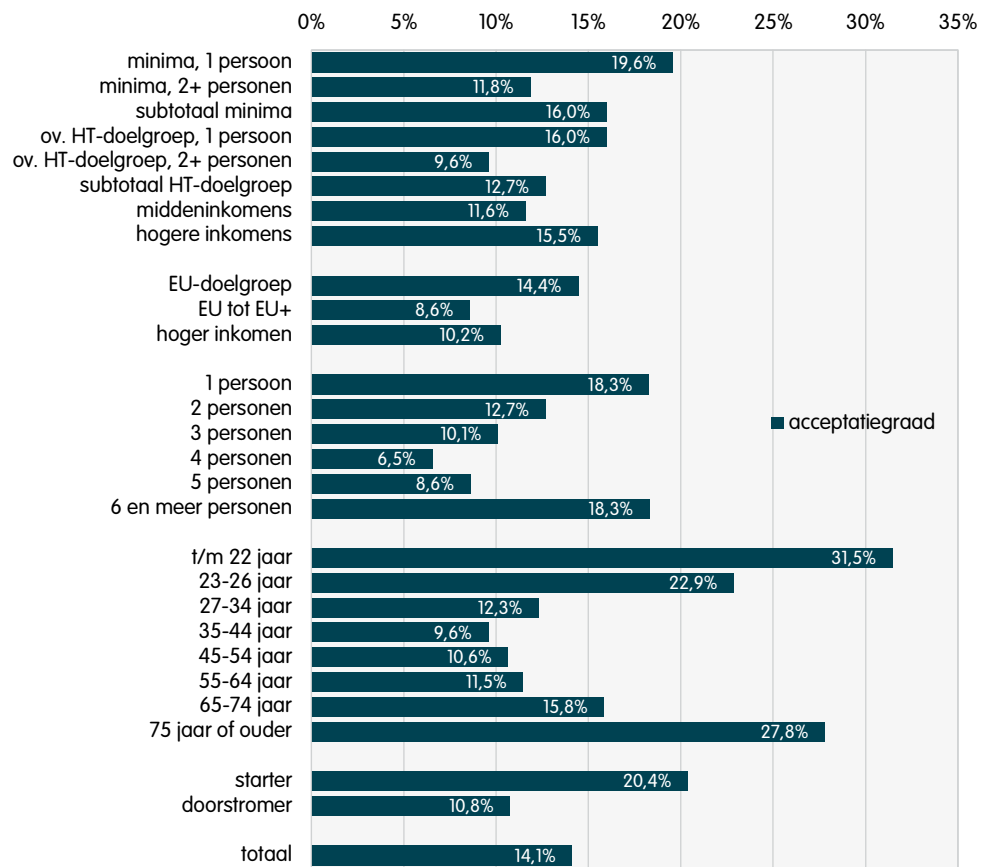
**Figuur 20**
**Gemiddeld aantal weigeringen naar kenmerken van de geadverteerde woningen, eerste helft 2020**


### Acceptatiegraad

Op elke advertentie vinden gemiddeld 8,3 weigeringen plaats. Maar als we vanuit de woningzoekende kijken, in welke mate leiden aanbiedingen dan tot een verhuuring? We zien dan dat 14% van de aanbiedingen in de eerste helft van 2020 tot een verhuuring heeft geleid (21.481 aanbiedingen leiden tot 3.528 acceptaties). Daarmee ligt de acceptatiegraad onder het niveau van 2015.

Het verschil tussen starters en doorstromers is opmerkelijk. Bij starters leidt 20,4% van de aanbiedingen tot een verhuuring, bij doorstromers is dit 10,8%. Als we naar andere kenmerken kijken, dan zien we eveneens grote verschillen. Bij jongeren (t/m 22 jaar) leidt bijna een derde van de aanbiedingen tot een verhuuring, terwijl dit in de leeftijdsklasse 35 tot 45 jaar 'slechts' 9,6% is. Bij ouderen zien we juist weer een toename van de acceptatiegraad: hoe hoger de leeftijd, des te hoger de acceptatiegraad. Bij senioren in de leeftijd van 75 of ouder is dit 27,8%.

De laagste acceptatiegraad zien we bij vierpersoonshuishoudens (6,5%) met 2.514 aanbiedingen en 176 acceptaties.

**Figuur 21 Gemiddelde acceptatiegraad (exclusief rechtspersonen), eerste helft 2020**


## Effect van corona(-maatregelen)

De corona-maatregelen van 12 maart 2020 hebben direct een effect op de woonruimteverdeling. Op 12 maart werden nog 46 advertenties gepubliceerd, op 13 maart waren dat er nog 9, terwijl op 14 en 15 maart geen advertenties zijn geplaatst. Vanaf 15 maart zijn er weer advertenties geplaatst, maar in veel mindere mate dan in de periode daarvoor. Vanaf april is de situatie qua aantal advertenties weer langzaam genormaliseerd.

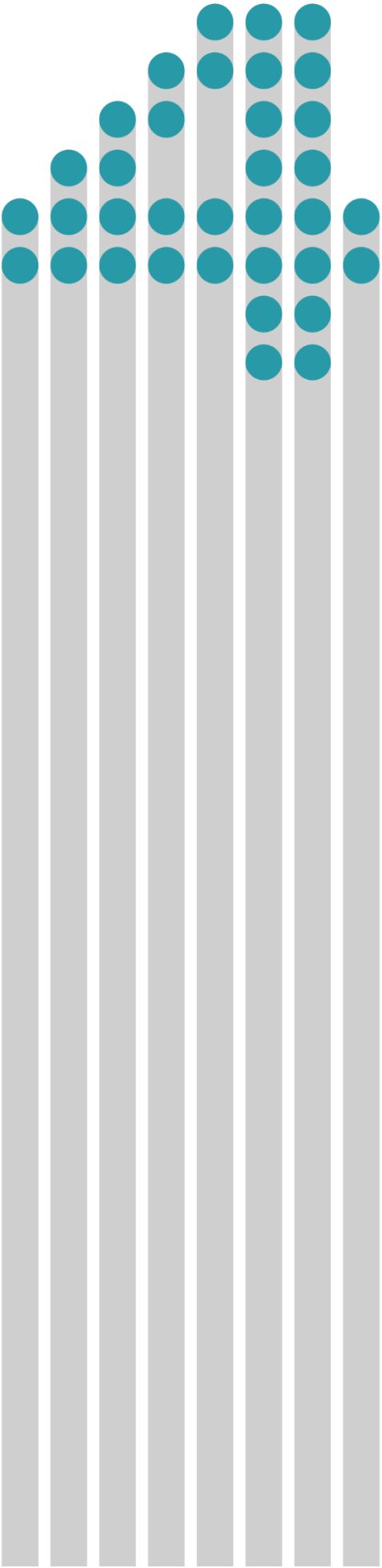
Er zijn duidelijk verschillen te zien tussen de corporaties. Daarbij is vooral bij de grotere corporaties het effect te zien. Bij de kleinere corporaties kan een afname ook op toeval berusten. In week 12 en 13 (16-27 maart) is bij Arcade Wonen, De Goede Woning en Staedion geen enkele advertentie geplaatst. In de weken hiervoor lag het gemiddelde aantal advertenties bij deze 3 corporaties op 34. Bij Haag Wonen en Vestia is geen algehele stop te zien, maar wel zeer sterke afname, van gemiddeld 47 per week naar 9 advertenties in 2 weken tijd.

Bij Vidomes, WoonInvest, Wonen Wateringen, Wonen Midden-Delfland en Willibrordus is het adverteren ogenschijnlijk op dezelfde voet doorgegaan. Bij de niet-genoemde corporaties is door schommelende aantallen advertenties lastig te constateren of sprake is van gelijkblijvend beleid in deze 2 weken. In Den Haag is de afname in het aantal advertenties het meest voelbaar geweest.

Het duidelijk lagere aantal advertenties heeft ook gevolgen gehad voor het aantal reacties in deze periode. Met nog geen 25.000 lag het aantal reacties duidelijk lager dan het 'normale' aantal dat ruim boven de 40.000 ligt. Maar het aantal reacties per advertentie lag in deze twee weken duidelijk hoger dan gemiddeld. Een deel van de woningzoekende wilden nog steeds reageren op aanbod, maar hadden een beperkter aanbod om uit te kiezen. Het aantal zoekers lag in deze 2 weken duidelijk lager. Waar gemiddeld per week zo'n 18.000 unieke woningzoekenden reageren op aanbod lag dat in deze 2 weken rond de 12.000.

Op alle vlakken zien we vanaf april een herstel richting de 'normale' cijfers, al ligt het aantal advertenties wat onder het niveau van de eerste 2 maanden van 2020 (gemiddeld ruim 100 advertenties per week versus gemiddeld ruim 120 advertenties per week). Opvallend is vooral de afname in Delft. In de eerste 10 weken lag het gemiddelde aantal advertenties per week op 18. In week 12 en 13 daalde het naar 8, maar vanaf april is het gemiddelde aantal advertenties per week slechts 10; aanmerkelijk minder dan in de eerste weken van het jaar.





# 4

## Druk op de sociale huurmarkt

De spanning op de sociale huurmarkt kan op verschillende manieren in beeld worden gebracht. Enkele belangrijke indicatoren om de spanning weer te geven zijn de benodigde inschrijfduur (wachtijd), de woon-/inschrijfduur en de slaagkans.

### 4.1 Spanningsindicatoren

De ontwikkeling op de sociale huurmarkt is niet te vangen in slechts één indicator. Een hoge mediane inschrijfduur kan wijzen op schaarste, maar kan ook veroorzaakt worden doordat de geslaagden relatief ouder zijn en daardoor al langer ingeschreven kunnen staan. Door niet alleen naar de inschrijfduur of de woon-inschrijfduur te kijken, maar ook naar andere indicatoren, ontstaat meer inzicht in de spanning op de sociale huurmarkt. In onderstaande tabel staan verschillende indicatoren weergegeven, namelijk: de inschrijfduur, zowel totaal als uitgesplitst naar starters en doorstromers, het aandeel van de geslaagden dat niet is geslaagd via woon-/inschrijfduur (maar via bijvoorbeeld lokaal maatwerk of urgentie), de slaagkans en het totale aantal geslaagden. In deze paragraaf zijn overigens de vrije-sector verhuringen en de verhuringen aan rechtspersonen buiten beschouwing gelaten.

Een vergelijking van deze verschillende indicatoren naar kenmerken van de geslaagde huishoudens (figuur 22) levert extra inzichten op. Opvallend is onder andere de hogere slaagkans voor huishoudens van zes of meer personen. Dit kan voor een deel verklaard worden door het feit dat een groter aandeel van deze huishoudens wordt bemiddeld. De huishoudens die wel geslaagd zijn via woon-/inschrijfduur, hebben een relatief lange inschrijfduur (84 maanden). Het gaat echter om een beperkt aantal. Daarnaast moet geconstateerd worden dat een deel van deze huishoudens een inkomen heeft boven de EU-grens en daarmee tot de hogere inkomens kan worden gerekend.

De oudere leeftijdsgroepen laten een lagere 'benodigde' inschrijfduur zien. Dit wordt vooral mogelijk gemaakt door veel woonduur die meegeteld wordt in de woon-/inschrijfduur. Vanaf de leeftijd van 55 jaar en ouder neemt de mediane inschrijfduur duidelijk af, zowel voor starters als voor doorstromers. Dit komt enerzijds door de woonduur die meegeteld kan worden, maar ook door het feit dat woningen gelabeld worden voor deze doelgroep, waardoor de concurrentie beperkter is. Een relatief groter deel van de huishoudens in de leeftijd 55 tot 75 slaagt via woon-/inschrijfduur (2 op de 3 geslaagden). De slaagkans van deze huishoudens is eveneens hoger. De huishoudens in de leeftijd vanaf 75 jaar en ouder hebben de hoogste slaagkans en de laagste mediane wachttijd.

**Figuur 22**      **Overzicht indicatoren druk op de woningmarkt, naar kenmerken van de huishoudens, 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
<b>totaal</b>	<b>68</b>	<b>77</b>	<b>49</b>	<b>54%</b>	<b>6,6%</b>	<b>3.457</b>
aantal verhuringen	1.552	755	797	2.010		

De spanningsindicatoren kunnen ook worden weergegeven naar kenmerken van de woning. De druk op de woningen met een huurprijs vanaf de kwaliteitskortingsgrens tot de aftoppingsgrens is het hoogst. De slaagkans voor deze woningen is laag en de mediane inschrijfduur is hoog. De slaagkans van woningen met een huurprijs tot de kwaliteitskortingsgrens is hoger dan gemiddeld. Een belangrijk deel van deze woningen wordt bemiddeld of verhuurd aan woningzoekenden met een urgentieverklaring. Daarnaast is een deel van deze woningen gelabeld voor jongeren, wat een drukkend effect heeft op de mediane inschrijfduur. Ook woningen met een huurprijs boven hoge aftoppingsgrens, maar onder de vrijesectorgrens hebben een hogere slaagkans. Ook voor dit aanbod geldt dat niet

iedereen hiervoor in aanmerking komt. Huishoudens met een inkomen tot huurtoeslaggrens komen niet in aanmerking voor deze woningen, waardoor de concurrentie voor deze woningen beperkter is.

**Figuur 23** Overzicht indicatoren druk op de woningmarkt, naar kenmerken van de woning, eerste helft 2020

	inschrijfduur totaal	inschrijfduur starters	inschrijfduur doorstromers	niet geslaagd via WID	slaagkans	geslaagden (slaagkans)
<b>gemeente</b>						
Delft	59	76	33	53%	8,7%	445
Den Haag	68	76	43	51%	6,8%	1.592
Leidschendam-Voorburg	55	79	48	61%	5,1%	292
Midden-Delfland	86	-	90	59%	4,8%	70
Pijnacker-Nootdorp	69	-	(44)	87%	5,2%	87
Rijswijk	82	82	78	51%	4,8%	186
Wassenaar	70	(76)	62	67%	13,2%	74
Westland	67	78	50	56%	7,2%	281
Zoetermeer	78	81	72	64%	6,0%	430
<b>netto huurprijs</b>						
onder kwaliteitskortingsgrens	49	52	20	69%	10,1%	720
onder lage aftoppingsgrens	71	81	45	57%	5,4%	1.665
onder hoge aftoppingsgrens	86	92	80	53%	4,7%	423
onder vrijesectorgrens	68	77	50	35%	10,8%	649
<b>aantal kamers</b>						
1-2 kamers	51	69	24	55%	10,1%	1.399
3 kamers	74	82	49	54%	5,2%	1.260
4 kamers	76	84	73	57%	5,2%	663
5 kamers of meer	82	97	56	62%	6,9%	135
<b>oppervlakte</b>						
tot 50 m <sup>2</sup>	63	72	30	56%	7,5%	1.323
50-65 m <sup>2</sup>	74	82	55	56%	5,5%	1.310
65-80 m <sup>2</sup>	70	80	63	55%	6,4%	560
vanaf 80 m <sup>2</sup>	68	76	56	61%	6,9%	139
<b>totaal</b>	<b>68</b>	<b>77</b>	<b>49</b>	<b>54%</b>	<b>6,6%</b>	<b>3.457</b>

- Niet geslaagd via WID (woon-/inschrijfduur): geslaagd via urgentie, via lokaal of regionaal maatwerk, via bemiddeling, via loting, via direct te huur of via leefstijl e.d.
- Bij minder dan 5 waarnemingen wordt de inschrijfduur niet weergegeven; bij 5-9 waarnemingen in grijs en tussen haken.
- De aantallen geslaagden naar oppervlakte tellen niet op tot 3.457. Van 125 woningen ontbreekt de oppervlakte.

## 4.2 Inschrijfduur

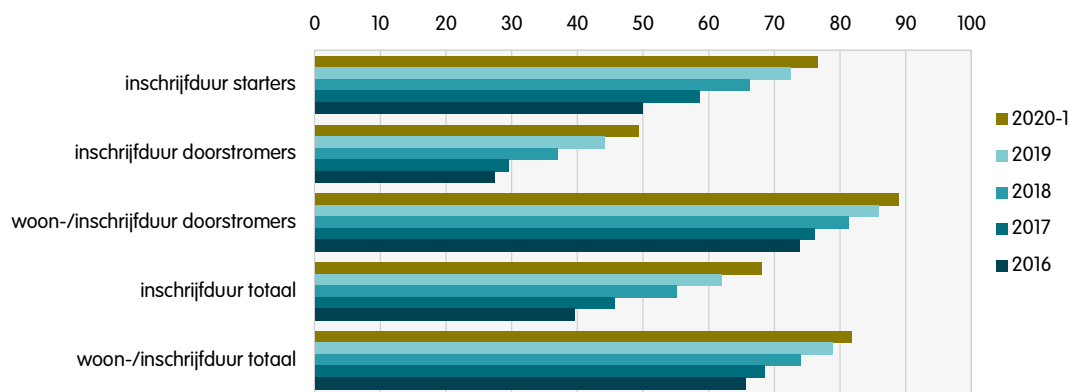
De benodigde inschrijfduur (of wachttijd) om een woning te kunnen huren, is een belangrijke indicator voor de druk op de woningmarkt. Bij de volgordebepaling in het verhuurproces wordt gebruik gemaakt van de woon-/inschrijfduur. Voor starters is de woon-/inschrijfduur gelijk aan de inschrijfduur. Bij doorstromers wordt de woon-/inschrijfduur berekend door maximaal 5 jaar (60 maanden) van de woonduur op het huidige adres op te tellen bij de inschrijfduur<sup>6</sup>.

<sup>6</sup> Met ingang van 1 juli 2019 is de regel voor doorstromers gewijzigd.

Voor alle woningen die in de eerste helft van 2020 in Haaglanden zijn verhuurd, bedroeg de mediane inschrijfduur 68 maanden, ofwel 5 jaar en 8 maanden. De afgelopen jaren is er sprake van een flinke toename van de mediane inschrijfduur. In 2016 bedroeg deze nog 40 maanden. Sinds 2016 is de mediane inschrijfduur met bijna 30 maanden toegenomen. Dat is ruim tweeënhalf jaar extra inschrijfduur. Starter staan in het algemeen langer ingeschreven voor ze kunnen slagen. De mediane inschrijfduur voor deze doelgroep bedraagt inmiddels 76 maanden (6 jaar en 4 maanden). Voor doorstromers is de mediane inschrijfduur opgelopen naar 46 maanden. De lagere mediane inschrijfduur voor deze groep wordt verklaard door het meetellen van woonduur. De toename van de inschrijfduur is ook terug te zien in een toename van de woon-/inschrijfduur.

**Figuur 24**

**Mediane inschrijfduur en woon-/inschrijfduur (in maanden) van geslaagde woningzoekenden (verhuurd o.b.v. woon-/inschrijfduur), 2016 – eerste helft 2020**



Er is een duidelijk verband als het gaat om leeftijd en inschrijfduur. Jongere huishoudens (vanaf 23 jaar) en huishoudens tot 55 jaar hebben de langste inschrijfduur nodig om te kunnen slagen. Vanaf 55 jaar neemt de mediane inschrijfduur af. Deze huishoudens hebben veelal een langere woonduur die meetelt bij het bepalen van de rangorde. Daarnaast is de concurrentie onder deze groep woningzoekenden minder groot. Dit is ook terug te zien in het gemiddeld aantal reacties op een seniorenwoning. Als we kijken naar het inkomen van de geslaagde huishoudens, dan valt op dat de mediane inschrijfduur bij minima het laagst is. Grote huishoudens met een inkomen tot de huurtoeslaggrens hebben de langste inschrijfduur (ruim 8,5 jaar).

**Figuur 25** Mediane inschrijfduur (in maanden) van geslaagde woningzoekenden naar kenmerken, 2016 – eerste helft 2020

inschrijfduur	2016	2017	2018	2019	2020-1
<b>categorie</b>					
starter	50	59	66	72	77
doorstromer	27	29	37	44	49
<b>huishoudenomvang</b>					
1 persoon	40	46	54	60	65
2 personen	38	46	56	62	68
3 personen	34	40	57	62	70
4 personen	40	51	60	74	78
5 personen	59	55	66	76	89
6 en meer personen	53	46	(56)	86	(84)
<b>leeftijd</b>					
t/m 22 jaar	41	39	43	44	44
23-26 jaar	53	62	66	72	75
27-34 jaar	51	62	73	78	84
35-44 jaar	35	43	57	68	81
45-54 jaar	37	41	58	59	71
55-64 jaar	21	22	27	37	34
65-74 jaar	25	21	29	37	41
75 jaar of ouder	16	20	22	42	23
<b>inkomen</b>					
minima	38	44	49	55	64
ov. HT-doelgroep	45	53	59	65	71
ov. EU-doelgroep	40	42	60	68	70
ov. middeninkomen	38	41	60	72	72
<b>indeling in doelgroepen</b>					
HT-doelgroep, <23	41	39	43	44	44
HT-doelgroep, 23-54, 1-2p	52	61	68	73	78
HT-doelgroep, 23-54, 3-4p	37	44	57	64	81
HT-doelgroep, 23-54, 5+p	59	61	87	88	114
HT-doelgroep, 55+	19	21	24	34	34
HT-EU, 55-, 1-2p	45	51	67	73	79
HT-EU, 55-, 3+p	38	40	55	63	63
HT-EU, 55+	28	24	37	46	36
hoger inkomen	37	41	60	74	70
<b>totaal</b>	<b>40</b>	<b>46</b>	<b>55</b>	<b>62</b>	<b>68</b>

- Bij minder dan 5 waarnemingen wordt de inschrijfduur niet weergegeven.
- Bij 5-9 waarnemingen in grijs en tussen haken.

De mediane inschrijfduur verschilt per gemeente. Deze verschillen zijn onder andere het gevolg van de omvang van het aanbod en het verschil in woningkenmerken. In Midden-Delfland is de mediane inschrijfduur het hoogst met 81 maanden. Dit kan verklaard worden door enerzijds een beperkt aantal verhuringen in de eerste helft van 2020 en anderzijds relatief veel verhuurde eengezinswoningen met een huurprijs onder de aftoppingsgrens. Opvallend is de afname van de mediane inschrijfduur in Delft en Leidschendam-Voorburg. Dit komt omdat er in de eerste helft van 2020 relatief meer woningzoekenden

zijn geslaagd met een lange woonduur. De woon-/inschrijfduur neemt in deze gemeenten namelijk wel toe. De mediane inschrijfduur neemt vooral toe bij woningen met een huurprijs vanaf de kwaliteitskortingsgrens tot de lage en de hoge aftoppingsgrens. Ook bij grotere woningen is de mediane inschrijfduur meer toegenomen.

**Figuur 26**

**Mediane inschrijfduur (in maanden) van geslaagde woningzoekenden naar kenmerken van de woning, 2016 – eerste helft 2020**

inschrijfduur	2016	2017	2018	2019	2020-1
<b>gemeente</b>					
Delft	40	47	55	58	59
Den Haag	38	43	56	63	68
Leidschendam-Voorburg	35	45	46	59	55
Midden-Delfland	51	33	71	46	86
Pijnacker-Nootdorp	61	59	86	74	69
Rijswijk	42	57	68	76	82
Wassenaar	36	41	58	51	70
Westland	29	41	48	61	67
Zoetermeer	43	59	52	59	78
<b>netto huurprijs</b>					
onder kwaliteitskortingsgrens	42	44	46	48	49
onder lage aftoppingsgrens	38	50	58	66	71
onder hoge aftoppingsgrens	43	43	61	73	86
onder vrijesectorgrens	37	42	62	70	68
<b>aantal kamers</b>					
1-2 kamers	40	43	47	51	51
3 kamers	40	48	62	71	74
4 kamers	38	50	59	64	76
5 kamers of meer	45	51	55	78	82
<b>oppervlakte</b>					
tot 50 m2	40	44	49	53	63
50-65 m2	32	49	62	68	74
65-80 m2	46	46	59	71	70
vanaf 80 m2	47	60	76	83	68
<b>totaal</b>	<b>40</b>	<b>46</b>	<b>55</b>	<b>62</b>	<b>68</b>

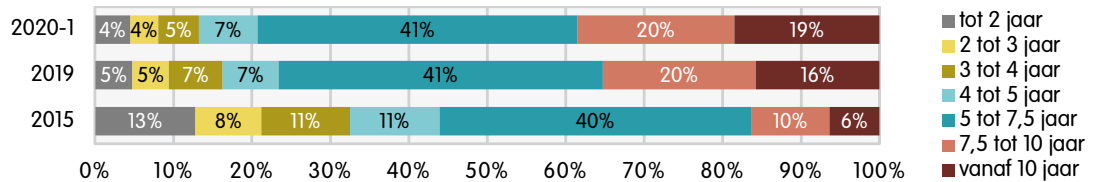
- Bij minder dan 5 waarnemingen wordt de inschrijfduur niet weergegeven.
- Bij 5-9 waarnemingen in grijs en tussen haken.

## 4.3 Woon-/inschrijfduur

Als we kijken naar de verdeling van de geslaagde huishoudens naar woon-/inschrijfduur in de eerste helft van 2020 en dit vergelijken met de situatie vijf jaar geleden, dan valt op dat er duidelijk minder huishoudens zijn geslaagd met een korte wachtduur. In 2015 kon nog zo'n 13% slagen met een wachtduur (woon-/inschrijfduur) van maximaal 24 maanden (2 jaar). In de eerste helft van 2020 is dit nog slechts 4%. In de eerste helft van 2020 heeft bijna een op de vijf geslaagde woningzoekenden een woon-/inschrijfduur van 10 jaar of meer. Dit aandeel is flink toegenomen ten opzichte van 2015, maar is ook toegenomen ten opzichte van 2019. Voor een grotere groep woningzoekenden is vijf jaar woonduur

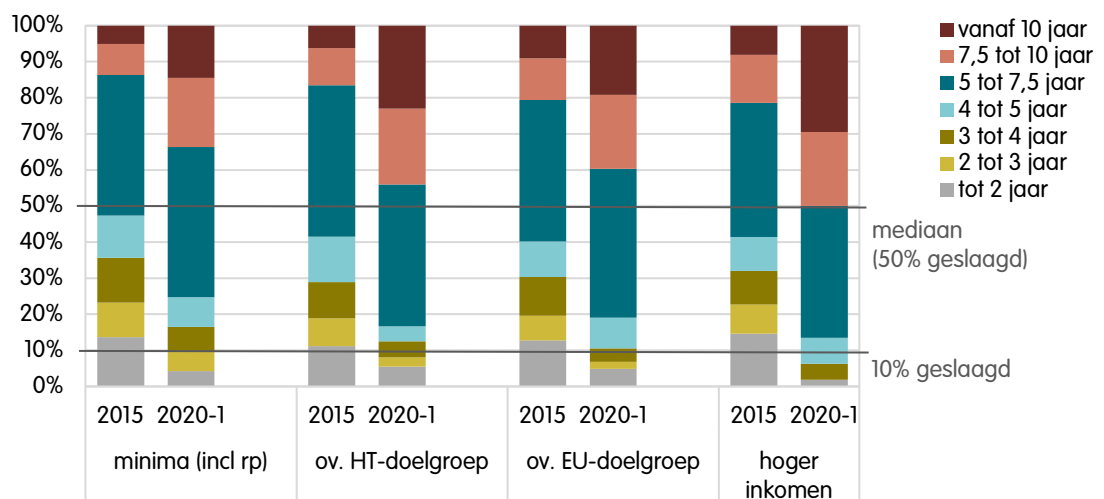
kunnen meetellen bij de inschrijfduur, duidelijk niet meer voldoende. Men heeft ook steeds meer inschrijfduur nodig om te kunnen slagen.

**Figuur 27 Aandeel geslaagde huishoudens naar woon-/inschrijfduur 2015, 2019 en eerste helft 2020**



Het toenemen van de woon-/inschrijfduur betekent dat het voor huishoudens met een korte woon-/inschrijfduur steeds moeilijker wordt om te kunnen slagen. In de volgende figuur zijn de verschillen per inkomensgroep te zien. In de figuur zijn twee lijnen getrokken: één bij 10% (eerste deciel) en één bij 50% (mediaan). Van de huishoudens met een minimum inkomen of met een inkomen tot de huurtoeslaggrens, slaagt slechts 10% met een woon-/inschrijfduur van maximaal drie jaar. Bij de overige EU-doelgroep en de hogere inkomens ligt dit aandeel lager. Waar in 2015 nog maar 15% à 20% van de geslaagde woningzoekenden een woon-/inschrijfduur van 7,5 jaar of langer 'nodig' had, is dat aandeel in de eerste helft van 2020 toegenomen naar bijna 40% à 50%.

**Figuur 28 Woon-/inschrijfduur geslaagde huishoudens naar aantal personen, 2015 en eerste helft 2020 (bron: Woonnet Haaglanden)**



## 4.4 Reële slaagkans

In de eerste helft van 2020 zijn totaal 3.457 woningen verhuurd, exclusief vrijesector verhuringen en verhuringen aan rechtspersonen. Het aantal woningzoekenden voor die woningen bedraagt 52.740. Daarmee komt de reële slaagkans voor deze periode uit op 6,6%. De slaagkans is in de eerste helft van 2020 lager dan in de eerste helft van 2019 (8,5%). Deze afname is het gevolg van enerzijds een afname van het aantal verhuringen en anderzijds een toename van het aantal reagerende woningzoekenden.

**Figuur 29** Reële slaagkans naar inkomen, eerste helft 2020

inkomensklasse	geslaagden	woningzoekenden	slaagkans
HT-doelgroep	2.581	41.525	6,2%
- waarvan minima	1.952	29.840	6,5%
- waarvan overige HT-doelgroep	629	11.685	5,4%
lage middeninkomens	772	10.124	7,6%
overige inkomens	104	1.091	9,5%
totale niet-HT-doelgroep	876	11.215	7,8%
<b>totaal relevante verhuringen</b>	<b>3.457</b>	<b>52.740</b>	<b>6,6%</b>

De reële slaagkans is uit te splitsen naar kenmerken van de geslaagde woningzoekenden en naar kenmerken van de verhuurde woningen.

Als we kijken naar de slaagkans, uitgeplitst naar kenmerken van de geslaagde woningzoekenden, dan van worden geconcludeerd dat de afname van de slaagkans zich overal heeft voorgedaan.

In de eerste helft van 2020 is de slaagkans van de HT-doelgroep 6,2%. In de eerste helft van 2019 bedroeg de slaagkans van deze doelgroep nog 8%. Binnen de HT-doelgroep zijn er duidelijke verschillen. Grotere huishoudens hebben een lagere slaagkans, terwijl de slaagkans van 55+- huishoudens juist hoger is. De slaagkans van de middeninkomens (7,6%) en de huishoudens met een hoger inkomen (9,5%,) ligt boven het regionale gemiddelde.

#### Toelichting verschil slaagkans over een half jaar en een heel jaar

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. Ter vergelijking: in heel 2019 hebben 64.885 woningzoekenden op woningaanbod gereageerd, in de eerste helft van 2019 waren dat er 49.221 woningzoekenden.

De slaagkans voor kleine woningen is hoger, dat geldt ook voor woningen met een huurprijs tot de kwaliteitskortingsgrens. Woningen met een huurprijs tussen deze grens en de hoge aftoppingsgrens hebben de laagste slaagkans. Ook per gemeente zijn er verschillen. De slaagkans is het hoogste in Wassenaar, evenals in 2019. De laagste slaagkans doet zich voor in Rijswijk.

Figuur 30

## Reële slaagkans naar kenmerken van het huishouden, 2016 – eerste helft 2020

doelgroepindeling huurtoeslag	2016	2017	2018	2019	2019-1	2020-1
minima, 1 persoon	15,5%	15,1%	12,4%	12,8%	8,7%	7,3%
minima, 2+ personen	12,9%	12,7%	10,9%	11,2%	7,9%	5,4%
<i>subtotaal minima</i>	<i>14,4%</i>	<i>14,1%</i>	<i>11,8%</i>	<i>12,1%</i>	<i>8,4%</i>	<i>6,5%</i>
ov. HT-doelgroep, 1 persoon	9,1%	9,2%	9,3%	10,7%	7,7%	6,2%
ov. HT-doelgroep, 2+ personen	7,5%	7,6%	7,4%	9,3%	6,5%	4,5%
<i>subtotaal HT-doelgroep</i>	<i>12,4%</i>	<i>12,3%</i>	<i>10,8%</i>	<i>11,6%</i>	<i>8,0%</i>	<i>6,2%</i>
middeninkomens	14,2%	13,6%	12,1%	13,9%	10,3%	7,6%
hogere inkomens	17,3%	16,9%	14,3%	16,7%	13,5%	9,5%
<b>doelgroep EU</b>						
EU-doelgroep	12,7%	12,5%	11,0%	12,0%	8,4%	6,5%
EU tot EU+	14,5%	11,4%	10,6%	15,0%	9,3%	8,5%
hoger inkomen	15,7%	14,6%	23,3%	27,4%	18,8%	14,6%
<b>huishoudenomvang</b>						
2 personen	13,9%	13,6%	11,7%	12,4%	8,8%	7,0%
3 personen	11,6%	11,9%	11,1%	12,4%	8,9%	6,4%
4 personen	11,7%	10,9%	9,8%	10,4%	7,1%	5,5%
5 personen	10,6%	10,0%	8,7%	10,9%	6,7%	4,9%
6 en meer personen	10,0%	9,8%	8,9%	11,0%	7,3%	6,5%
0	14,1%	15,3%	12,7%	19,9%	15,2%	9,6%
<b>leeftijd</b>						
t/m 22 jaar	13,8%	13,8%	10,5%	12,4%	8,8%	7,0%
23-26 jaar	11,9%	11,9%	9,6%	9,6%	6,7%	5,5%
27-34 jaar	10,3%	10,2%	8,9%	9,4%	6,7%	5,1%
35-44 jaar	11,1%	10,7%	9,3%	10,8%	7,4%	5,1%
45-54 jaar	12,1%	11,8%	10,3%	11,7%	8,4%	6,2%
55-64 jaar	17,8%	17,9%	16,6%	18,5%	12,6%	10,0%
65-74 jaar	21,7%	19,4%	21,3%	23,5%	17,6%	14,6%
75 jaar of ouder	30,0%	29,3%	30,8%	32,8%	26,6%	23,1%
<b>starter/doorstromer</b>						
starter	13,8%	14,1%	11,2%	11,4%	8,5%	6,1%
doorstromer	11,6%	11,0%	10,8%	12,8%	8,5%	7,1%
<b>indeling in doelgroepen</b>						
HT-doelgroep, <23	14,1%	14,1%	10,8%	12,6%	9,2%	7,3%
HT-doelgroep, 23-54, 1-2p	11,0%	10,7%	9,3%	9,6%	6,6%	5,1%
HT-doelgroep, 23-54, 3-4p	10,9%	10,5%	9,1%	9,5%	6,5%	4,4%
HT-doelgroep, 23-54, 5+p	10,3%	12,2%	9,8%	12,7%	8,8%	6,0%
HT-doelgroep, 55+	18,9%	19,0%	18,9%	20,7%	14,6%	12,0%
HT-EU, 55-, 1-2p	11,6%	12,8%	10,1%	11,2%	9,1%	5,9%
HT-EU, 55-, 3+p	12,3%	11,1%	9,3%	11,8%	7,8%	6,7%
HT-EU, 55+	26,1%	22,5%	22,2%	24,1%	18,8%	15,2%
hoger inkomen	15,0%	12,3%	13,0%	17,5%	11,3%	9,8%
<b>totaal</b>	<b>12,7%</b>	<b>12,5%</b>	<b>11,0%</b>	<b>12,1%</b>	<b>8,5%</b>	<b>6,6%</b>

**Figuur 31** Reële slaagkans naar kenmerken van de woning, 2016 – eerste helft 2020

aantal kamers	2016	2017	2018	2019	2019-1	2020-1
1 kamer	39,9%	43,5%	36,8%	32,5%	27,0%	26,9%
2 kamers	15,2%	15,1%	14,2%	15,6%	11,3%	8,3%
3 kamers	10,7%	10,4%	9,3%	10,0%	7,2%	5,2%
4 kamers	10,6%	10,6%	9,0%	9,8%	6,6%	5,2%
5 kamers	11,0%	9,9%	8,3%	11,6%	7,2%	6,8%
6 kamers of meer	10,5%	9,4%	11,8%	18,0%	9,5%	8,0%
<b>huurprijs</b>						
onder kwaliteitskortingsgrens	13,4%	15,9%	13,6%	16,2%	11,6%	10,1%
onder lage aftoppingsgrens	11,7%	10,9%	9,9%	10,4%	7,2%	5,4%
onder hoge aftoppingsgrens	11,6%	11,1%	9,8%	11,1%	8,3%	4,7%
onder vrijesectorgrens	18,5%	17,7%	14,8%	16,0%	12,0%	10,8%
<b>oppervlakte</b>						
tot 50 m2	13,9%	15,4%	13,8%	14,1%	10,5%	7,5%
50-65 m2	12,1%	10,8%	9,1%	9,9%	6,9%	5,5%
65-80 m2	11,2%	11,4%	10,9%	12,9%	9,0%	6,4%
vanaf 80 m2	13,3%	10,8%	10,2%	13,2%	7,8%	6,9%
<b>gemeente verhuuring</b>						
Delft	17,1%	14,9%	14,5%	14,2%	11,0%	8,7%
Den Haag	11,3%	12,4%	10,7%	12,0%	8,3%	6,8%
Leidschendam-Voorburg	14,5%	12,1%	9,4%	9,6%	6,4%	5,1%
Midden-Delfland	11,8%	9,4%	9,0%	10,5%	6,8%	4,8%
Pijnacker-Nootdorp	14,0%	11,0%	9,5%	15,6%	14,6%	5,2%
Rijswijk	10,2%	10,0%	8,6%	11,1%	7,6%	4,8%
Wassenaar	16,7%	15,4%	17,5%	17,1%	11,8%	13,2%
Westland	17,2%	14,5%	13,2%	10,8%	8,8%	7,2%
Zoetermeer	14,8%	12,2%	11,2%	12,4%	8,2%	6,0%
<b>totaal</b>	<b>12,7%</b>	<b>12,5%</b>	<b>11,0%</b>	<b>12,1%</b>	<b>8,5%</b>	<b>6,6%</b>

De reële slaagkans is het hoogst bij 1-kamerwoningen met een huur tot de kwaliteitskortingsgrens (29,5%). Dit zijn in het algemeen woningen voor jongeren (tot 23 jaar). Deze woningen muteren ook vaker. De slaagkans is het laagst bij 3-, 4- en 5-kamerwoningen met een huurprijs tot de aftoppingsgrenzen (figuur 51).

**Figuur 32** Reële slaagkans naar huurklasse en aantal kamers, eerste helft 2020

huurprijs \ kamers	1 k	2 k	3 k	4 k	5 k	6+ k	totaal
tot kwal.kortingsgrens	29,5%	8,1%	3,3%	2,8%	-	-	10,1%
tot aftoppingsgrens	12,9%	8,3%	4,4%	4,5%	4,0%	4,4%	5,3%
tot huurprijsgrens	-	8,9%	8,5%	8,9%	13,9%	11,5%	9,0%
<b>totaal</b>	<b>26,9%</b>	<b>8,3%</b>	<b>5,2%</b>	<b>5,2%</b>	<b>6,8%</b>	<b>8,0%</b>	<b>6,6%</b>

- Bij minder dan 5 woningzoekenden is de slaagkans niet berekend en is een '-' weergegeven.

# A

## Extra tabellen

**Figuur A1** Verhuurde woningen naar nieuwbouw en bestaande bouw, per gemeente, 2019 en eerste helft 2020

gemeente	2019			2020-1		
	bestaand	nieuwbouw	totaal	bestaand	nieuwbouw	totaal
Delft	1.084	0	1.084	521	0	521
Den Haag	3.782	333	4.115	1.567	91	1.658
Leidschendam-Voorburg	487	0	487	295	0	295
Midden-Delfland	92	0	92	47	24	71
Pijnacker-Nootdorp	144	96	240	90	0	90
Rijswijk	476	24	500	191	4	195
Wassenaar	130	0	130	81	0	81
Westland	475	14	489	235	66	301
Zoetermeer	985	47	1.032	439	0	439
Haaglanden	7.655	514	8.169	3.466	185	3.651

**Figuur A2** Basis voor de verhuring, 2016 – eerste helft 2020

toewijzing	2016	2017	2018	2019	2020-1	2020-1 (N)
<i>regulier</i>	64,6%	65,4%	63,4%	60,6%	59,8%	2.183
- via woon-/inschrijfduur	48,7%	49,3%	49,5%	47,2%	44,7%	1.631
- via bemiddeling	9,8%	10,7%	10,4%	10,0%	12,5%	456
- via loting	1,9%	2,0%	1,9%	2,3%	1,9%	71
- via direct te huur	3,6%	2,3%	1,2%	0,8%	0,6%	21
- overig regulier	0,6%	1,0%	0,4%	0,3%	0,1%	4
<i>voorrang</i>	29,3%	27,9%	29,4%	28,9%	22,4%	818
- via urgentie statushouders	9,2%	7,2%	4,9%	4,5%	2,6%	94
- via urgentie overig	15,8%	16,5%	18,5%	18,1%	12,8%	468
- overig voorrang	4,2%	4,2%	6,0%	6,3%	7,0%	256
<i>lokaal/regionaal maatwerk</i>	6,1%	6,7%	7,2%	10,5%	17,8%	650
- lokaal maatwerk	6,1%	6,7%	7,2%	10,3%	13,5%	494
- regionaal maatwerk	0,0%	0,0%	0,0%	0,1%	4,3%	156
<b>totaal</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>3.651</b>

Tabel A3

## Kenmerken verhuurde woningen, regio Haaglanden (in aantallen), 2016 – eerste helft 2020

huurindeling	2016	2017	2018	2019	2020-1
onder kwaliteitskortingsgrens	1.931	2.276	1.823	1.730	801
onder lage aftoppingsgrens	4.673	4.708	4.345	4.066	1.705
onder hoge aftoppingsgrens	1.152	1.142	970	945	424
onder vrijesectorgrens	1.349	1.298	1.090	1.263	650
boven vrijesectorgrens	268	180	173	165	71
<b>oppervlakte</b>					
tot 50 m2	3.877	4.052	3.437	3.378	1.397
50-65 m2	3.551	3.694	3.142	2.993	1.367
65-80 m2	1.450	1.409	1.439	1.324	595
vanaf 80 m2	494	447	343	399	166
<b>aantal kamers</b>					
1-2 kamers	3.672	3.694	3.210	3.146	1.456
3 kamers	3.359	3.697	3.232	3.187	1.340
4 kamers	1.922	1.814	1.642	1.500	710
5 kamers of meer	420	399	317	336	145
<b>woningtype</b>					
flat met lift	2.331	2.397	2.339	2.602	1.154
portiekwoning	2.602	2.870	2.301	2.045	885
eengezinswoning	832	796	739	798	380
benedenwoning	567	619	562	595	264
seniorenwoning	892	776	721	502	254
flat zonder lift	280	307	285	343	137
HAT-woning	474	415	363	312	133
maisonnette	437	374	403	318	120
onzelfstandige woning	282	410	198	194	85
bovenwoning	201	165	158	149	77
studentenwoning	297	348	161	108	46
onzelfstandige HAT-woning	0	0	28	73	41
zorgwoning	26	22	41	35	27
complexwoning	9	11	11	28	18
aanleunwoning	82	55	57	39	14
hofjeswoning	22	20	13	15	9
MIVA-woning	23	16	15	10	6
<b>nieuwbouw</b>					
bestaande bouw	9.166	9.163	8.001	7.655	3.466
nieuwbouw	207	441	400	514	185
<b>totaal</b>	<b>9.373</b>	<b>9.604</b>	<b>8.401</b>	<b>8.169</b>	<b>3.651</b>

- Inclusief verhuringen via rechtspersonen;
- De gehanteerde aftoppingsgrens is afhankelijk van het aantal personen in het huishouden;
- Van enkele verhuurde woningen ontbreekt de oppervlakte, waardoor de aantallen niet optellen.

Tabel A4

## Kenmerken van geslaagde woningzoekenden, 2016 – eerste helft 2020

doelgroepindeling huurtoeslag	2016	2017	2018	2019	2020-1
minima, 1 persoon	3.536	3.595	3.052	2.885	1.286
minima, 2+ personen	2.071	2.215	1.937	1.686	668
<i>subtotaal minima</i>	<i>5.607</i>	<i>5.810</i>	<i>4.989</i>	<i>4.571</i>	<i>1.954</i>
ov. HT-doelgroep, 1 persoon	851	912	802	805	384
ov. HT-doelgroep, 2+ personen	756	745	652	593	246
<i>subtotaal HT-doelgroep</i>	<i>7.214</i>	<i>7.467</i>	<i>6.443</i>	<i>5.969</i>	<i>2.584</i>
middeninkomens	1.693	1.623	1.465	1.664	790
hogere inkomens	288	257	244	322	154
onbekend/rechtspersoon	178	257	249	214	123
<b>doelgroep EU</b>					
EU-doelgroep	8.677	8.943	7.761	7.509	3.331
EU tot EU+	211	188	190	220	98
hoger inkomen	307	216	201	226	99
onbekend/rechtspersoon	178	257	250	214	123
<b>huishoudenomvang</b>					
1 persoon	5.316	5.398	4.657	4.692	2.130
2 personen	1.783	1.902	1.780	1.635	695
3 personen	1.195	1.120	944	832	363
4 personen	581	569	470	473	176
5 personen	221	238	210	204	110
6 en meer personen	99	120	91	119	54
onbekend/rechtspersoon	178	257	249	214	123
<b>leeftijd</b>					
t/m 22 jaar	1.288	1.284	999	1.001	450
23-26 jaar	1.561	1.560	1.224	1.106	518
27-34 jaar	1.835	1.904	1.649	1.549	697
35-44 jaar	1.461	1.442	1.241	1.274	516
45-54 jaar	1.168	1.181	988	999	428
55-64 jaar	924	1.019	968	973	413
65-74 jaar	567	558	642	624	298
75 jaar of ouder	391	399	440	429	208
onbekend/rechtspersoon	178	257	249	214	123
<b>categorie</b>					
starter	4.986	5.183	4.143	3.867	1.778
doorstromer	4.209	4.164	4.007	4.088	1.750
rechtspersoon	178	257	249	214	123
<b>voorrang</b>					
regulier	6.056	6.280	5.323	4.949	2.182
voorrang	2.749	2.677	2.475	2.365	819
lokaal/regionaal maatwerk	568	647	603	855	650
<b>totaal</b>	<b>9.373</b>	<b>9.604</b>	<b>8.399</b>	<b>8.169</b>	<b>3.651</b>

**Tabel A5 Profiel reagerende woningzoekenden voor aanbod in Haaglanden, eerste helft 2020**

doelgroepindeling huurtoeslag	starters	doorstromers	totaal
minima, 1 persoon	15.170	6.619	21.789
minima, 2+ personen	5.065	9.769	14.834
<i>subtotaal minima</i>	<i>20.235</i>	<i>16.388</i>	<i>36.623</i>
ov. HT-doelgroep, 1 persoon	4.623	2.839	7.462
ov. HT-doelgroep, 2+ personen	1.984	4.329	6.313
<i>subtotaal HT-doelgroep</i>	<i>26.842</i>	<i>23.556</i>	<i>50.398</i>
middeninkomens	5.144	6.873	12.017
hogere inkomens	785	1.341	2.126
onbekend/rechtspersoon	266	1	266
<b>doelgroep EU</b>			
EU-doelgroep	32.030	29.731	61.762
EU tot EU+	433	1.111	1.544
hoger inkomen	308	927	1.235
onbekend/rechtspersoon	266	1	266
<b>huishoudenomvang</b>			
1 persoon	24.014	12.906	36.920
2 personen	5.379	7.618	12.996
3 personen	2.106	5.899	8.005
4 personen	911	3.364	4.275
5 personen	294	1.499	1.793
6 en meer personen	70	484	554
<b>leeftijd</b>			
t/m 22 jaar	6.878	885	7.763
23-26 jaar	8.441	2.889	11.330
27-34 jaar	8.376	8.022	16.399
35-44 jaar	4.289	7.491	11.780
45-54 jaar	2.899	5.606	8.504
55-64 jaar	1.527	3.712	5.239
65-74 jaar	494	2.119	2.614
75 jaar of ouder	127	1.046	1.173
<b>herkomst</b>			
Delft	2.235	2.719	4.954
Den Haag	17.816	16.932	34.748
Leidschendam-Voorburg	1.101	1.422	2.523
Midden-Delfland	200	140	341
Pijnacker-Nootdorp	761	563	1.324
Rijswijk	981	1.411	2.392
Wassenaar	233	305	537
Westland	1.368	1.244	2.611
Zoetermeer	3.134	3.216	6.350
buiten Haaglanden	5.208	3.819	9.027
<b>totaal</b>	<b>33.037</b>	<b>31.770</b>	<b>64.807</b>

- De aantallen per kenmerk tellen niet altijd op. Niet van alle woningzoekenden zijn alle kenmerken bekend (bijvoorbeeld aantal personen). Daarnaast kan een woningzoekende bijvoorbeeld in een jaar reageren als 34-jarige en als 35-jarige.

**Tabel A6** Advertenties en aantal reacties woningtype, 2016 – eerste helft 2020

woningtype	advertenties 2020-1	reacties gemiddeld			
		2017	2018	2019	2020-1
flat met lift	817	145	176	181	227
portiekwoning	670	347	346	385	455
eengezinswoning	298	243	293	313	330
benedenwoning	193	243	290	298	372
seniorenwoning	196	29	48	42	49
flat zonder lift	91	256	254	234	269
HAT-woning	110	119	154	142	173
maisonnette	104	238	313	331	383
overige woningtypen	107	85	89	130	138
<b>totaal</b>	<b>2.586</b>	<b>242</b>	<b>253</b>	<b>304</b>	<b>362</b>

**Tabel A7** Advertenties en aantal reacties naar huurprijsklasse, 2016 – eerste helft 2020

huurprijsklasse	advertenties 2020-1	reacties gemiddeld			
		2017	2018	2019	2020-1
onder kwaliteitskortingsgrens	407	269	254	261	311
onder lage aftoppingsgrens	1.303	285	287	366	451
onder hoge aftoppingsgrens	354	241	275	323	398
onder vrijesectorgrens	464	93	121	153	165
boven vrijesectorgrens	58	40	56	87	75
<b>totaal</b>	<b>2.586</b>	<b>242</b>	<b>253</b>	<b>304</b>	<b>362</b>

**Figuur A6** Advertenties en weigeringen per advertentie per corporatie, eerste helft 2020

	advertenties	gem. weigeringen kandidaten	gem. weigeringen corporaties	geen (tijdige) reactie	totaal
Arcade Wonen	146	5,9	3,7	2,1	11,7
De Goede Woning	124	1,8	0,5	0,7	3,0
Haag Wonen	246	4,6	0,7	1,9	7,2
Rijswijk Wonen	103	5,5	2,1	1,9	9,5
Rondom Wonen	36	4,4	0,5	1,9	6,8
Staedion	440	5,1	2,3	2,3	9,6
Stichting DUWO	27	7,0	0,9	3,3	11,1
Vestia	535	6,1	0,9	2,5	9,5
Vidomes	360	4,4	0,6	1,4	6,4
Wassenaarsche Bouwstichting	53	2,7	1,4	1,0	5,1
Wbv. St. Willibrordus	11	3,3	0,9	0,7	4,9
Wonen Midden-Delfland	43	3,8	0,4	1,9	6,2
Wonen Wateringen	44	3,6	2,9	1,3	7,8
Woonbron Delft	154	6,1	0,8	2,4	9,3
WoonInvest	243	4,5	2,0	1,8	8,3
<b>totaal</b>	<b>2.586</b>	<b>5,0</b>	<b>1,4</b>	<b>1,9</b>	<b>8,3</b>

**Tabel A7** Verhuisstromen – aantal huishoudens (via urgentie, exclusief statushouders), eerste helft 2020

herkomstgemeente	vestigingsgemeente										totaal
	Delft	Den Haag	Leidschendam-Voorburg	Midden-Delfland	Pijnacker-Nootdorp	Rijswijk	Wassenaar	Westland	Zoetermeer	totaal (%)	
Delft	74%	9%	5%	6%	5%	1%	0%	1%	0%	100%	88
Den Haag	2%	68%	11%	1%	0%	12%	0%	3%	2%	100%	226
Leidschendam-Voorburg	0%	0%	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%	4
Midden-Delfland	50%	0%	0%	0%	0%	50%	0%	0%	0%	100%	2
Pijnacker-Nootdorp	0%	0%	0%	0%	100%	0%	0%	0%	0%	100%	1
Rijswijk	0%	22%	22%	0%	0%	56%	0%	0%	0%	100%	9
Wassenaar	6%	0%	0%	0%	0%	0%	94%	0%	0%	100%	18
Westland	0%	29%	0%	0%	0%	0%	0%	57%	14%	100%	7
Zoetermeer	3%	9%	6%	0%	6%	3%	1%	0%	71%	100%	97
buiten Haaglanden	6%	53%	0%	6%	0%	0%	6%	0%	29%	100%	17
rechtspersoon	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	-	0
<b>totaal</b>	<b>16%</b>	<b>39%</b>	<b>9%</b>	<b>2%</b>	<b>3%</b>	<b>8%</b>	<b>4%</b>	<b>2%</b>	<b>17%</b>	<b>100%</b>	<b>469</b>
<b>totaal</b>	<b>76</b>	<b>184</b>	<b>41</b>	<b>8</b>	<b>12</b>	<b>37</b>	<b>20</b>	<b>11</b>	<b>80</b>	<b>469</b>	<b>469</b>
<b>saldo in- en uitstroom</b>	<b>-12</b>	<b>-42</b>	<b>37</b>	<b>6</b>	<b>11</b>	<b>28</b>	<b>2</b>	<b>4</b>	<b>-17</b>	<b>17</b>	<b>17</b>

# 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 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 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) staan<sup>7</sup>. 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.

---

<sup>7</sup> Woningwet 2015.

## 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. 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 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 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.