

Sociale huursector Haaglanden

› Tabellenboek 2020-1 Zoetermeer



Tabellenboek 2020-1

Zoetermeer

Uitgevoerd in opdracht van
Vereniging Sociale Verhuurders Haaglanden

22 september 2020 > rapport 2020-15

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

Inhoudsopgave

1	Gemeentelijke vergelijking	7
1.1	Kerncijfers	7
1.2	Verhuurd aanbod naar kenmerken	8
1.3	Verhuurd aanbod naar kenmerken	9
1.4	Verhuurd aanbod naar kenmerken	10
1.5	Mutatiegraad	11
1.6	Geslaagde woningzoekenden naar kenmerken	12
1.7	Geslaagde woningzoekenden starters en doorstromers	12
1.8	Verhuisbewegingen geslaagde woningzoekenden, doorstromers	13
1.9	Verhuisbewegingen geslaagde woningzoekenden, starters	13
1.10	Verhuisbewegingen geslaagde woningzoekenden, urgenten	14
1.11	Zoekgedrag	14
1.12	Stopzetting aanbodproces door verhuurder	15
1.13	Gemiddeld aantal weigeringen naar kenmerken geadverteerde woningen	16
1.14	Gemiddeld aantal weigeringen 2017 – eerste helft 2020	17
1.15	Acceptatiegraad naar kenmerken woningzoekenden	18
2	Gemeentelijke tabellen	20
2.1	Kengetallen	20
2.2	Indicatoren verhuurd aanbod	21
2.3	Profiel geslaagde kandidaten	22
2.4	Basis voor verhuring	23
2.5	Verhuurcategorie	23
2.6	Herkomst geslaagde kandidaten	23
2.7	Profiel reagerende woningzoekenden	24
2.8	Profiel reagerende woningzoekenden	25
2.9	Reële slaagkans	25
2.10	Reële slaagkans	26
2.11	Verhuringen middeldure huur	27
A	Begrippenlijst	28



1

Gemeentelijke vergelijking

Tabel 1.1 Kerncijfers per gemeente, eerste helft 2020

indicator	Delft	Den Haag	Leidschendam- Voorburg	Midden- Delfland	Pijnacker- Noorddorp	Rijswijk	Wassenaar	Westland	Zoetermeer	Haaglanden
verhuringen	521	1.658	295	71	90	195	81	301	439	3.651
verhuurd herkomst eigen gemeente	251	1.143	136	28	52	56	54	192	320	2.232
verhuurd herkomst andere gemeente	206	461	159	43	37	139	27	109	115	1.296
totaal verhuurd exclusief rechtspersonen	457	1.604	295	71	89	195	81	301	435	3.528
verhuurd herkomst eigen gemeente (%)	55%	71%	46%	39%	58%	29%	67%	64%	74%	63%
verhuurd herkomst andere gemeente (%)	45%	29%	54%	61%	42%	71%	33%	36%	26%	37%
totaal verhuurd exclusief rechtspersonen (%)	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
woningzoekenden (goede reactie)	21.653	40.761	25.162	11.440	12.819	21.989	5.625	19.312	23.219	
woningzoekenden uit eigen gemeente	3.055	25.869	1.576	218	634	1.288	270	1.650	4.389	
woningzoekenden uit andere gemeente	18.598	14.892	23.586	11.222	12.185	20.701	5.355	17.662	18.830	
woningzoekenden met een aanbieding	2.190	5.807	1.556	335	322	1.132	337	1.676	1.288	14.643
woningzoekenden met een aanbieding (%)	10%	14%	6%	3%	3%	5%	6%	9%	6%	
woningzoekenden zonder aanbieding	19.463	34.954	23.606	11.105	12.497	20.857	5.288	17.636	21.931	
woningzoekenden met een weigering	1.946	5.087	1.410	275	269	1.013	292	1.494	1.070	
totaal aantal weigeringen (bestaande bouw)	3.024	10.230	2.140	265	293	1.468	324	2.052	1.685	21.481
wachtrij	41,6	24,6	85,3	161,1	142,4	112,8	69,4	64,2	52,9	
wachtrij eigen gemeente	5,9	15,6	5,3	3,1	7,0	6,6	3,3	5,5	10,0	
wachtrij andere gemeente	35,7	9,0	80,0	158,1	135,4	106,2	66,1	58,7	42,9	
weigeringen per advertentie	8,9	9,5	8,0	6,2	4,2	9,1	5,1	10,0	4,6	8,3
weigeringen per kandidaat	1,4	1,8	1,4	0,8	0,9	1,3	1,0	1,2	1,3	1,5
druk op het gemeentelijk aanbod	8,9	6,0	15,2	33,1	38,8	18,4	15,7	10,5	17,0	
kans op een woning	2,4%	4,1%	1,2%	0,6%	0,7%	0,9%	1,4%	1,6%	1,9%	

Tabel 1.2 Verhuurd aanbod naar kenmerken per gemeente, eerste helft 2020

	Delft	Den Haag	Leidschendam- Voorburg	Midden-Delfland	Pijnacker- Nootdorp	Rijswijk	Wassenaar	Westland	Zoete meer	totaal
huurindeling										
onder kwaliteitskortingsgrens	169	420	64	4	8	15	8	4	109	801
onder lage aftoppingsgrens	210	782	164	36	46	135	38	102	192	1.705
onder hoge aftoppingsgrens	54	164	34	15	14	26	16	39	62	424
onder vrije-sectorgrens	76	280	30	15	20	10	12	136	71	650
boven vrije-sectorgrens	12	12	3	1	2	9	7	20	5	71
oppervlakte										
tot 50 m2	239	760	83	10	25	34	31	46	169	1.397
50-65 m2	180	582	138	28	34	80	28	156	141	1.367
65-80 m2	64	198	60	8	29	52	18	75	91	595
vanaf 80 m2	15	44	14	1	2	29	3	20	38	166
onbekend	23	74	0	24	0	0	1	4	0	126
aantal kamers										
1-2 kamers	215	779	87	16	30	45	27	68	189	1.456
3 kamers	145	628	103	23	43	77	28	161	132	1.340
4 kamers	129	211	88	31	16	63	20	62	90	710
5 kamers of meer	32	40	17	1	1	10	6	10	28	145
totaal	521	1.658	295	71	90	195	81	301	439	3.651

¹ Het gaat om de voor het huishouden relevante grens. De aftoppingsgrens verschilt voor enerzijds 1- en 2-persoonshuishoudens en anderzijds huishoudens met 3 of meer personen.

Tabel 1.3 Verhuurd aanbod naar kenmerken per gemeente, eerste helft 2020

woningtype	Delft	Den Haag	Leidschendam-Voorburg	Midden-Delfland	Pijnacker-Noordorp	Rijswijk	Wassenaar	Westland	Zoetermeer	totaal
flat met lift	100	529	112	11	27	42	12	138	183	1.154
portiekwoning	116	533	101	0	3	102	0	10	20	885
eengezinswoning	42	65	19	30	17	27	23	72	85	380
benedenwoning	36	125	11	8	5	1	4	38	36	264
seniorenwoning	52	95	26	12	10	9	26	12	12	254
flat zonder lift	15	44	11	2	5	1	8	12	39	137
HAT-woning	48	35	0	1	3	1	0	3	42	133
maisonnette	37	51	4	0	2	2	0	10	14	120
onzelfstandige woning	11	73	0	0	0	0	0	1	0	85
bovenwoning	15	34	2	4	3	1	6	4	8	77
studentenwoning	0	46	0	0	0	0	0	0	0	46
onzelfstandige HAT-woning	29	11	0	0	0	0	0	1	0	41
zorgwoning	0	3	0	1	14	9	0	0	0	27
complexwoning	16	1	0	1	0	0	0	0	0	18
aanleunwoning	0	5	7	0	0	0	2	0	0	14
hofjeswoning	0	8	0	0	1	0	0	0	0	9
MIVA-woning	4	0	1	1	0	0	0	0	0	6
rolstoelwoning	0	0	1	0	0	0	0	0	0	1
totaal	521	1.658	295	71	90	195	81	301	439	3.651

Tabel 1.4 Verhuurd naar kenmerken per gemeente (%), eerste helft 2020

	Delft	Den Haag	Leidschendam- Voorburg	Midden-Delfland	Pijnacker- Nootdorp	Rijswijk	Wassenaar	Westland	Zoetermeer	totaal
huurindeling										
onder kwaliteitskortingsgrens	32%	25%	22%	6%	9%	8%	10%	1%	25%	22%
onder aftoppingsgrens	51%	57%	67%	72%	67%	83%	67%	47%	58%	58%
onder vrije-sectorgrens	15%	17%	10%	21%	22%	5%	15%	45%	16%	18%
boven vrije-sectorgrens	2%	1%	1%	1%	2%	5%	9%	7%	1%	2%
oppervlakte										
tot 50 m2	46%	46%	28%	14%	28%	17%	38%	15%	38%	38%
50-65 m2	35%	35%	47%	39%	38%	41%	35%	52%	32%	37%
65-80 m2	12%	12%	20%	11%	32%	27%	22%	25%	21%	16%
vanaf 80 m2	3%	3%	5%	1%	2%	15%	4%	7%	9%	5%
aantal kamers										
1-2 kamers	41%	47%	29%	23%	33%	23%	33%	23%	43%	40%
3 kamers	28%	38%	35%	32%	48%	39%	35%	53%	30%	37%
4 kamers	25%	13%	30%	44%	18%	32%	25%	21%	21%	19%
5 kamers of meer	6%	2%	6%	1%	1%	5%	7%	3%	6%	4%
woningtype										
flat met lift	19%	32%	38%	15%	30%	22%	15%	46%	42%	32%
portiekwoning	22%	32%	34%	0%	3%	52%	0%	3%	5%	24%
eengezinswoning	8%	4%	6%	42%	19%	14%	28%	24%	19%	10%
benedenwoning	7%	8%	4%	11%	6%	1%	5%	13%	8%	7%
seniorenwoning	10%	6%	9%	17%	11%	5%	32%	4%	3%	7%
flat zonder lift	3%	3%	4%	3%	6%	1%	10%	4%	9%	4%
HAT-woning	9%	2%	0%	1%	3%	1%	0%	1%	10%	4%
maisonnette	7%	3%	1%	0%	2%	1%	0%	3%	3%	3%
onzelfstandige woning	2%	4%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	2%
bovenwoning	3%	2%	1%	6%	3%	1%	7%	1%	2%	2%
studentenwoning	0%	3%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	1%
onzelfstandige HAT-woning	6%	1%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	1%
zorgwoning	0%	0%	0%	1%	16%	5%	0%	0%	0%	1%
complexwoning	3%	0%	0%	1%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
aanleunwoning	0%	0%	2%	0%	0%	0%	2%	0%	0%	0%
hofjeswoning	0%	0%	0%	0%	1%	0%	0%	0%	0%	0%
MIVA-woning	1%	0%	0%	1%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
rolstoelwoning	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
totaal	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

Tabel 1.5 Mutatiegraad woningen per gemeente in de eerste helft van 2020, verhuringen via WBS als percentage van de voorraad per 1-1-2020

	Delft	Den Haag	Leidschendam-Voorburg	Midden-Delfland	Pijnacker-Nootdorp	Rijswijk	Wassenaar	Westland	Zoetermeer	Haaglanden
huurklassen										
onder kwaliteitskortingsgrens	3,9%	3,2%	4,5%	3,4%	5,3%	1,8%	2,4%	2,1%	5,3%	3,4%
onder lage aftoppingsgrens	2,4%	1,9%	3,0%	3,6%	1,9%	2,2%	2,7%	2,4%	2,4%	2,2%
onder hoge aftoppingsgrens	3,3%	1,8%	3,9%	1,5%	3,2%	2,4%	3,4%	2,2%	1,9%	2,2%
onder vrijesectorgrens	2,7%	1,6%	2,5%	2,3%	1,4%	1,8%	1,7%	1,4%	1,4%	1,7%
boven vrijesectorgrens	1,3%	0,5%	1,7%	0,7%	0,9%	1,6%	2,4%	1,9%	1,0%	1,0%
aantal kamers										
1 kamer	5,8%	8,0%	12,1%	2,2%	-	3,7%	-	3,2%	9,9%	7,6%
2 kamers	3,8%	2,7%	4,4%	4,4%	4,8%	3,2%	5,1%	3,6%	4,8%	3,4%
3 kamers	2,7%	1,8%	3,2%	4,0%	3,0%	2,1%	3,2%	2,4%	2,3%	2,1%
4 kamers	2,0%	1,1%	2,6%	1,7%	0,9%	1,8%	1,5%	1,5%	1,2%	1,5%
5 kamers of meer	2,0%	0,5%	1,9%	0,6%	0,9%	1,1%	1,6%	1,0%	1,2%	0,9%
woningtype										
eengezinswoning	1,3%	0,8%	1,3%	2,0%	0,8%	1,4%	1,3%	1,5%	1,2%	1,1%
overig/onbekend	3,0%	2,1%	3,5%	3,7%	2,9%	2,2%	4,2%	2,7%	2,9%	2,5%
oppervlakte										
tot 50 m ²	4,2%	3,4%	4,2%	3,7%	4,5%	2,3%	5,2%	3,1%	5,5%	3,7%
50-65 m ²	2,5%	1,8%	2,9%	3,7%	2,6%	2,4%	2,1%	2,1%	2,3%	2,1%
65-80 m ²	1,5%	1,1%	2,8%	1,8%	1,6%	1,7%	2,0%	1,9%	1,3%	1,4%
vanaf 80 m ²	1,7%	0,5%	1,9%	0,6%	0,5%	1,2%	1,0%	1,4%	1,2%	0,9%
woningtype en oppervlakte										
eengezins, tot 50m2	0,8%	3,0%	1,0%	5,2%	0,0%	4,8%	5,2%	2,1%	1,5%	2,6%
eengezins, 50-65m2	1,2%	1,1%	0,8%	3,2%	0,7%	1,5%	1,3%	1,6%	1,7%	1,4%
eengezins, 65-80m2	1,3%	0,6%	1,7%	0,9%	0,9%	1,4%	0,6%	1,5%	1,2%	1,0%
eengezins, vanaf 80m2	2,0%	0,2%	1,5%	0,0%	0,7%	0,5%	0,4%	1,2%	1,1%	0,7%
overig/onbekend, tot 50m2	4,4%	3,4%	4,4%	3,3%	5,2%	2,2%	5,1%	3,2%	5,6%	3,7%
overig/onbekend, 50-65m2	2,8%	1,8%	3,2%	4,1%	3,3%	2,5%	3,3%	2,5%	2,5%	2,2%
overig/onbekend, 65-80m2	1,6%	1,3%	3,1%	3,8%	2,4%	1,8%	4,3%	2,4%	1,4%	1,6%
overig/onbekend, vanaf 80m2	1,4%	0,7%	2,5%	1,6%	0,0%	1,6%	5,7%	2,8%	1,5%	1,0%
totaal	2,7%	1,9%	3,1%	2,9%	1,9%	2,1%	2,6%	2,1%	2,3%	2,2%

Noot: de mutatiegraad wordt alleen weergegeven indien de betreffende voorraad uit meer dan 20 woningen bestaat; nieuwbouwverhuringen tellen niet mee als mutatie.

Tabel 1.6 Profiel geslaagde woningzoekenden Haaglanden naar voorrang en herkomstgemeente, eerste helft 2020

herkomstgemeente	regulier	voorrang	lokaal/ regionaal maatwerk	totaal
Delft	187	110	39	336
Den Haag	1.140	335	118	1.593
Leidschendam-Voorburg	96	28	86	210
Midden-Delfland	10	4	26	40
Pijnacker-Nootdorp	37	3	45	85
Rijswijk	80	72	25	177
Wassenaar	18	28	17	63
Westland	109	13	125	247
Zoetermeer	175	119	162	456
buiten Haaglanden	263	53	5	321
rechtspersoon	67	54	2	123
totaal	2.182	819	650	3.651

Tabel 1.7 Geslaagde doorstromers en starters per gemeente, eerste helft 2020

gemeente	starter	doorstromer	rechtspersoon	totaal
Delft	228	229	64	521
Den Haag	959	645	54	1.658
Leidschendam-Voorburg	112	183	0	295
Midden-Delfland	18	53	0	71
Pijnacker-Nootdorp	44	45	1	90
Rijswijk	69	126	0	195
Wassenaar	33	48	0	81
Westland	149	152	0	301
Zoetermeer	166	269	4	439
totaal	1.778	1.750	123	3.651

Tabel 1.8 Verhuisbewegingen geslaagde woningzoekenden in Haaglanden, doorstromers, eerste helft 2020

herkomstgemeente	vestigingsgemeente									
	Delft	Den Haag	Leidschendam-Voorburg	Midden-Delfland	Pijnacker-Nootdorp	Rijswijk	Wassenaar	Westland	Zoetermeer	totaal
Delft	146	18	4	8	6	6	0	1	8	197
Den Haag	42	517	53	15	6	65	8	40	41	787
Leidschendam-Voorburg	5	16	99	1	0	2	1	0	7	131
Midden-Delfland	1	0	0	18	0	0	0	1	0	20
Pijnacker-Nootdorp	5	4	1	1	22	2	0	2	2	39
Rijswijk	9	14	6	2	2	43	0	7	3	86
Wassenaar	0	0	2	0	0	0	35	0	1	38
Westland	5	11	1	2	0	0	0	92	3	114
Zoetermeer	7	21	8	3	8	4	2	6	190	249
buiten Haaglanden	9	44	9	3	1	4	2	3	14	89
totaal	229	645	183	53	45	126	48	152	269	1.750

Tabel 1.9 Verhuisbewegingen geslaagde woningzoekenden in Haaglanden, starters, eerste helft 2020

herkomstgemeente	vestigingsgemeente									
	Delft	Den Haag	Leidschendam-Voorburg	Midden-Delfland	Pijnacker-Nootdorp	Rijswijk	Wassenaar	Westland	Zoetermeer	totaal
Delft	105	20	3	3	3	3	0	1	1	139
Den Haag	49	626	48	1	3	38	4	26	11	806
Leidschendam-Voorburg	3	33	37	0	0	1	1	1	3	79
Midden-Delfland	4	4	1	10	0	1	0	0	0	20
Pijnacker-Nootdorp	3	10	0	0	30	0	0	1	2	46
Rijswijk	15	45	2	1	3	13	1	5	6	91
Wassenaar	1	5	0	0	0	0	19	0	0	25
Westland	7	21	2	1	0	2	0	100	0	133
Zoetermeer	11	42	9	0	5	5	0	5	130	207
buiten Haaglanden	30	153	10	2	0	6	8	10	13	232
totaal	228	959	112	18	44	69	33	149	166	1.778

Tabel 1.10 Verhuisbewegingen geslaagde urgente woningzoekenden (exclusief statushouders) in Haaglanden, eerste helft 2020

herkomstgemeente	vestigingsgemeente									
	Delft	Den Haag	Leidschendam-Voorburg	Midden-Delfland	Pijnacker-Nootdorp	Rijswijk	Wassenaar	Westland	Zoetermeer	totaal
Delft	65	8	4	5	4	1	0	1	0	88
Den Haag	5	154	25	2	1	27	1	6	5	226
Leidschendam-Voorburg	0	0	4	0	0	0	0	0	0	4
Midden-Delfland	1	0	0	0	0	1	0	0	0	2
Pijnacker-Nootdorp	0	0	0	0	1	0	0	0	0	1
Rijswijk	0	2	2	0	0	5	0	0	0	9
Wassenaar	1	0	0	0	0	0	17	0	0	18
Westland	0	2	0	0	0	0	0	4	1	7
Zoetermeer	3	9	6	0	6	3	1	0	69	97
buiten Haaglanden/rp	1	9	0	1	0	0	1	0	5	17
totaal	76	184	41	8	12	37	20	11	80	469

Tabel 1.11 Zoekgedrag in Haaglanden naar gemeente en herkomst, eerste helft 2020

gemeente	alleen eigen gemeente	deels eigen gemeente	alleen andere	totaal
Delft	313	3.247	433	3.993
Den Haag	2.905	24.899	1.039	28.843
Leidschendam-Voorburg	140	1.675	266	2.081
Midden-Delfland	41	205	73	319
Pijnacker-Nootdorp	65	720	219	1.004
Rijswijk	73	1.599	395	2.067
Wassenaar	93	253	95	441
Westland	339	1.554	299	2.192
Zoetermeer	856	4.009	346	5.211
buiten Haaglanden	-	-	6.733	6.733
totaal	4.825	38.161	9.898	52.884

Tabel 1.12 Stopzetting aanbiedingsproces door verhuurder naar gemeente van aanbod (netto), eerste helft 2020

weigeringsreden	Delft	Den Haag	Leidschendam-Voorburg	Midden-Delfland	Pijnacker-Nootdorp	Rijswijk	Wassenaar	Westland	Zoetermeer	totaal
huurschuld	1	0	1	0	0	0	0	0	1	3
overlast/agressief gedrag	1	2	0	0	0	0	0	0	0	3
foute gegevens verstrekt	11	120	1	1	0	3	0	5	5	146
inkomen niet passend	24	216	33	1	11	17	12	75	26	415
gegevens niet compleet	82	831	318	10	7	167	60	456	61	1.992
overig	134	571	111	5	13	84	10	61	64	1.053
totaal	253	1.740	464	17	31	271	82	597	157	3.612

Tabel 1.13 Gemiddeld aantal weigeringen naar kenmerken van de geadverteerde woningen, per gemeente, eerste helft 2020

	Delft	Den Haag	Leidschendam- Voorburg	Midden- Delfland	Pijnacker- Noordorp	Rijswijk	Wassenaar	Westland	Zoetermeer	Haaglanden
huurklassen										
onder kwaliteitskortingsgrens	6,7	7,4	8,5	-	7,6	1,7	-	-	3,7	6,5
onder lage aftoppingsgrens	8,5	10,0	8,5	4,5	4,0	10,6	3,9	7,8	3,9	8,4
onder hoge aftoppingsgrens	10,7	7,6	5,2	-	2,1	7,0	7,4	8,8	6,1	7,6
onder vrijesectorgrens	9,5	11,4	7,4	5,3	3,9	6,1	12,6	14,0	6,4	10,0
boven vrijesectorgrens	19,5	12,6	-	-	-	4,8	0,8	11,7	-	8,9
aantal kamers										
1 kamer	2,3	7,0	7,2	-	-	-	-	-	3,6	5,6
2 kamers	7,5	7,3	8,2	5,4	5,1	4,8	4,6	6,8	4,0	6,5
3 kamers	9,2	10,3	7,6	1,0	3,9	8,8	5,4	8,4	3,4	8,3
4 kamers	12,1	12,7	8,5	14,1	4,5	12,7	6,2	14,2	5,4	10,9
5 kamers of meer	9,6	13,5	8,4	-	-	2,4	-	23,9	11,3	10,8
woningtype										
eengezinswoning	11,6	15,4	10,3	12,3	4,4	6,3	6,3	14,5	6,8	10,8
overig	8,7	9,2	7,9	3,2	4,2	9,4	4,8	8,0	4,0	8,0
oppervlakte										
tot 50 m ²	8,0	9,5	8,3	5,7	7,0	6,4	4,7	7,7	4,2	8,0
50-65 m ²	9,7	9,2	8,6	7,3	3,6	10,5	6,4	8,6	3,4	8,2
65-80 m ²	10,6	10,3	6,8	3,1	3,2	10,8	3,5	13,0	6,3	9,0
vanaf 80 m ²	6,6	14,2	6,8	-	-	4,8	-	17,3	7,1	9,0
woningtype en oppervlakte										
eengezins, tot 50m2	-	20,6	-	-	-	-	2,5	-	-	13,2
eengezins, 50-65m2	17,9	13,6	7,4	14,8	-	-	11,3	10,4	3,4	10,2
eengezins, 65-80m2	12,0	17,8	11,3	-	3,3	8,6	-	20,9	9,0	12,5
eengezins, vanaf 80m2	3,2	4,1	-	-	-	5,4	-	14,3	6,2	7,0
overig/onbekend, tot 50m2	7,8	9,2	8,3	5,7	7,0	6,6	5,9	7,8	4,2	7,9
overig/onbekend, 50-65m2	9,2	9,0	8,6	2,3	3,8	10,7	5,0	7,6	3,4	8,0
overig/onbekend, 65-80m2	10,2	9,2	5,9	-	3,1	11,3	3,5	7,8	3,9	7,9
overig/onbekend, vanaf 80m2	-	19,0	-	-	-	4,6	-	-	9,0	11,1
woon-/inschrijfduur										
tot 1 jaar	5,3	6,9	6,4	5,4	-	4,2	1,1	7,0	1,6	5,6
1-2 jaar	7,6	5,2	4,4	-	-	-	0,8	4,9	2,4	4,7
2-3 jaar	6,0	9,6	9,9	-	1,6	4,3	25,4	-	6,3	8,4
3-4 jaar	4,9	7,6	9,1	-	-	-	-	3,8	2,7	6,0
4-5 jaar	5,7	10,3	5,6	-	2,8	9,9	-	19,5	3,8	8,6
5-6 jaar	11,0	8,0	8,1	6,1	5,8	5,9	10,1	12,2	3,9	8,1
vanaf 6 jaar	9,7	11,2	8,6	7,2	5,4	11,5	3,5	9,2	5,5	9,4
labelling op leeftijd										
gelabeld tot 26 jaar	3,8	5,1	7,0	-	1,2	1,9	-	2,2	3,6	4,3
gelabeld vanaf 50 jaar	5,7	7,1	7,1	4,5	1,8	4,0	1,7	5,2	4,6	5,8
overig/n.v.t.	11,1	11,5	8,5	6,9	6,6	10,6	8,3	12,8	5,1	10,2
starter/doorstromer										
geaccepteerd door starter	6,8	6,9	6,7	3,6	3,5	6,4	3,3	6,5	3,7	6,2
geaccepteerd door doorstromer	10,8	12,2	8,7	7,4	4,8	10,6	6,9	12,7	5,1	9,9
totaal	8,9	9,5	8,0	6,2	4,2	9,1	5,1	10,0	4,6	8,3

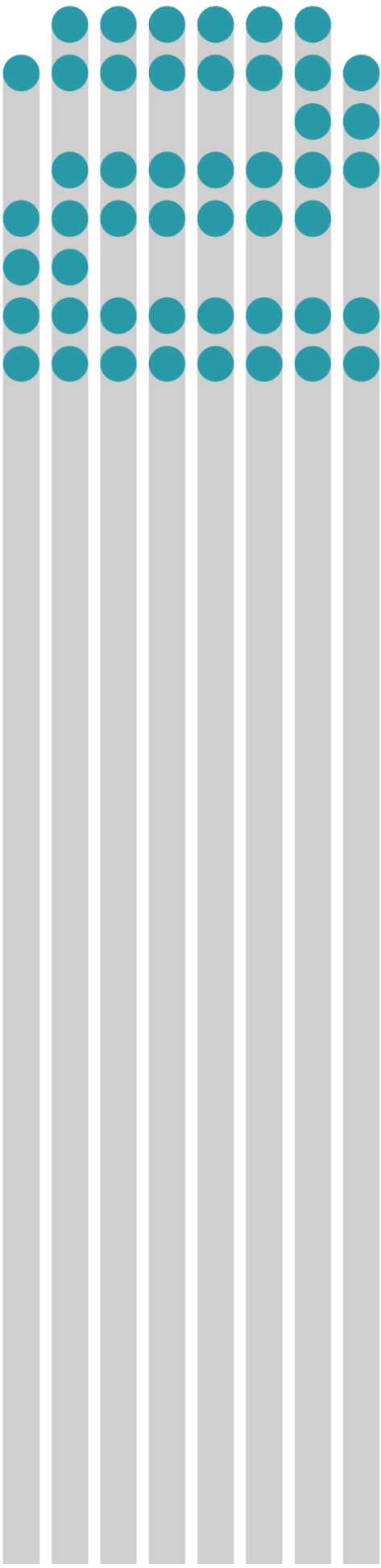
Figuur 1.14 Gemiddeld aantal weigeringen naar gemeente van verhuring van de geadverteerde woningen, 2017 – eerste helft 2020

gemeente	advertenties	weigeringen gemiddeld				
	2020-1	2017	2018	2019	2020-1	
Delft	338	8,3	7,4	6,9	8,9	
Den Haag	1.072	9,4	9,0	8,2	9,5	
Leidschendam-Voorburg	266	7,4	7,2	7,0	8,0	
Midden-Delfland	43	6,9	4,4	6,8	6,2	
Pijnacker-Nootdorp	69	3,8	3,6	3,1	4,2	
Rijswijk	162	7,5	6,7	6,2	9,1	
Wassenaar	63	6,0	5,3	5,9	5,1	
Westland	205	8,6	9,0	9,2	10,0	
Zoetermeer	368	5,0	3,6	3,5	4,6	
totaal	2.586	8,2	7,5	7,1	8,3	

Tabel 1.15 Acceptatiegraad naar kenmerken van de woningzoekende, per gemeente, eerste helft 2020

	Delft	Den Haag	Leidschendam- Voorburg	Midden-Delfland	Pijnacker-Nootdorp	Rijswijk	Wassenaar	Westland	Zoetermeer	totaal
doelgroepindeling huurtoeslag										
minima, 1 persoon	21%	20%	13%	24%	29%	15%	22%	15%	26%	20%
minima, 2+ personen	11%	11%	13%	16%	15%	11%	31%	8%	20%	12%
<i>subtotaal minima</i>	16%	16%	13%	19%	24%	12%	26%	11%	24%	16%
ov. HT-doelgroep, 1 persoon	13%	15%	15%	27%	31%	14%	31%	15%	22%	16%
ov. HT-doelgroep, 2+ personen	11%	7%	8%	11%	33%	10%	20%	8%	16%	10%
<i>subtotaal HT-doelgroep</i>	12%	11%	11%	17%	32%	11%	25%	11%	19%	13%
middeninkomens	9%	10%	10%	31%	19%	10%	12%	14%	14%	12%
hogere inkomens	9%	14%	10%	-	19%	18%	40%	17%	34%	15%
doelgroep EU										
EU-doelgroep	14%	14%	12%	20%	25%	12%	19%	13%	21%	14%
EU tot EU+	4%	8%	6%	32%	15%	12%	14%	8%	11%	9%
hoger inkomen	8%	7%	8%	38%	13%	14%	26%	11%	16%	10%
huishoudenomvang										
1 persoon	18%	18%	13%	27%	28%	15%	28%	19%	24%	18%
2 personen	12%	11%	10%	43%	17%	13%	17%	16%	23%	13%
3 personen	7%	9%	14%	13%	25%	8%	11%	8%	21%	10%
4 personen	6%	6%	7%	9%	16%	7%	12%	3%	12%	7%
5 personen	10%	7%	7%	16%	7%	11%	30%	6%	10%	9%
6 en meer personen	23%	18%	19%	-	-	32%	-	3%	15%	18%
leeftijd										
t/m 22 jaar	42%	38%	14%	-	44%	24%	-	56%	26%	31%
23-26 jaar	20%	23%	21%	44%	41%	19%	26%	23%	24%	23%
27-34 jaar	11%	11%	15%	20%	22%	11%	10%	12%	21%	12%
35-44 jaar	9%	9%	9%	16%	13%	9%	9%	5%	18%	10%
45-54 jaar	9%	10%	9%	19%	12%	8%	17%	11%	18%	11%
55-64 jaar	12%	11%	10%	22%	18%	10%	31%	12%	13%	11%
65-74 jaar	12%	14%	10%	29%	39%	22%	32%	16%	22%	16%
75 jaar of ouder	25%	23%	25%	36%	50%	38%	38%	39%	26%	28%
starter/doorstromer										
starter	18%	21%	16%	26%	31%	16%	24%	20%	26%	20%
doorstromer	10%	9%	11%	20%	19%	10%	18%	9%	18%	11%
totaal	13%	14%	12%	21%	23%	12%	20%	13%	21%	14%

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



2 Gemeentelijke tabellen

Tabel 2.1 Kengetallen Zoetermeer, eerste helft 2020

Kengetallen ZOETERMEER	2016-1	2017-1	2018-1	2019-1	2020-1
verhuringen	809	614	550	483	439
advertenties (exclusief nieuwbouw)	577	458	438	359	368
goede reacties (exclusief nieuwbouw)	87.518	90.499	84.857	90.398	116.467
reactiegraad (exclusief nieuwbouw)	152	198	194	252	316
weigeringen per advertentie (excl. nieuwbouw)	6,5	5,9	3,5	3,4	4,6
kansrijke woningzoekenden	16.711	17.913	17.892	17.827	23.219
wachtrij	21	29	33	37	53
kans op een woning	4,8%	3,4%	3,1%	2,7%	1,9%
druk op het gemeentelijk aanbod	5,3	7,4	12,8	15,2	17,0

Tabel 2.2 Indicatoren verhuurd aanbod in Zoetermeer, eerste helft 2020

	verhuringen	aandeel verhuringen	weigeringen gem.	advertenties	reacties gem.
huurindeling					
onder kwaliteitskortingsgrens	109	25%	3,7	84	259
onder aftoppingsgrens ¹	243	55%	3,9	167	317
onder vrijesectorgrens	82	19%	6,1	52	590
boven vrijesectorgrens	5	1%	6,4	65	170
oppervlakte					
tot 50 m ²	169	38%	4,2	139	246
50-65 m ²	141	32%	3,4	126	347
65-80 m ²	91	21%	6,3	73	403
vanaf 80 m ²	38	9%	7,1	30	304
onbekend	0	0%	-	0	-
aantal kamers					
1-2 kamers	189	43%	4,0	156	239
3 kamers	132	30%	3,4	115	363
4 kamers	90	21%	5,4	73	429
5 kamers of meer	28	6%	11,3	24	261
woningtype					
flat met lift	183	42%	3,3	147	255
portiekwoning	20	5%	4,2	18	404
eengezinswoning	85	19%	6,8	72	493
benedenwoning	36	8%	6,6	33	270
seniorenwoning	12	3%	4,7	10	79
flat zonder lift	39	9%	1,8	35	328
HAT-woning	42	10%	4,3	33	180
maisonnette	14	3%	8,5	13	515
onzelfstandige woning	0	0%	-	0	-
bovenwoning	8	2%	7,9	7	339
overige woningtypen	0	0%	-	0	-
totaal	439	100%	4,6	368	316

¹ onder de relevante aftoppingsgrens, de gehanteerde aftoppingsgrens is afhankelijk van het aantal personen in het huishouden

Tabel 2.3 Profiel geslaagde kandidaten voor het aanbod in Zoetermeer, eerste helft 2020

	starters	doorstromers	rechtspersonen	totaal
doelgroepindeling huurtoeslag				
minima, 1 persoon	111	64	0	175
minima, 2+ personen	14	63	0	77
<i>subtotaal minima</i>	<i>125</i>	<i>127</i>	<i>0</i>	<i>252</i>
ov. HT-doelgroep, 1 persoon	18	33	0	51
ov. HT-doelgroep, 2+ personen	4	28	0	32
<i>subtotaal HT-doelgroep</i>	<i>147</i>	<i>188</i>	<i>0</i>	<i>335</i>
middeninkomens	15	70	0	85
hogere inkomens	4	11	0	15
onbekend/rechtspersoon	0	0	4	4
doelgroep EU				
EU-doelgroep	157	247	0	404
EU tot EU+	5	10	0	15
hoger inkomen	4	12	0	16
onbekend/rechtspersoon	0	0	4	4
huishoudenomvang				
1 persoon	134	131	0	265
2 personen	13	49	0	62
3 personen	10	39	0	49
4 personen	5	26	0	31
5 personen	3	14	0	17
6 en meer personen	1	10	0	11
niet van toepassing	0	0	4	4
leeftijd				
t/m 22 jaar	80	11	0	91
23-26 jaar	26	19	0	45
27-34 jaar	20	43	0	63
35-44 jaar	14	52	0	66
45-54 jaar	7	41	0	48
55-64 jaar	10	31	0	41
65-74 jaar	6	37	0	43
75 jaar of ouder	3	35	0	38
niet van toepassing	0	0	4	4
samenstelling huishouden				
alleen	134	131	0	265
paar zonder kinderen	7	28	0	35
eenoudergezin, 1-2 kinderen	13	43	0	56
eenoudergezin, 3+ kinderen	1	18	0	19
tweeoudergezin, 1-2 kinderen	7	33	0	40
tweeoudergezin, 3+ kinderen	4	16	0	20
overig	0	0	0	0
niet van toepassing	0	0	4	4
totaal	166	269	4	439

Tabel 2.4 Basis voor de verhuuring in Zoetermeer, eerste helft 2020

voorrangsverklaring	starters	doorstromers	rechtspersonen	totaal
via woon-/inschrijfduur	47	109	0	156
via urgentie statushouders	16	0	0	16
via urgentie overig	20	60	0	80
via lokaal/regionaal maatwerk	65	94	1	160
via overige bemiddeling	18	6	0	24
overig	0	0	0	0
rechtspersonen	0	0	3	3
totaal	166	269	4	439

Tabel 2.5 Verhuringen naar verhuurcategorie in Zoetermeer, eerste helft 2020

verhuurcategorie	starters	doorstromers	rechtspersonen	totaal
regulier	52	112	0	164
voorrang	49	63	3	115
lokaal/regionaal maatwerk	65	94	1	160
totaal	166	269	4	439

Tabel 2.6 Herkomst geslaagde kandidaten voor het aanbod in Zoetermeer, eerste helft 2020

herkomstgemeente	starter	doorstromer	rechtspersoon	totaal
Delft	1	8	0	9
Den Haag	11	41	0	52
Leidschendam-Voorburg	3	7	0	10
Midden-Delfland	0	0	0	0
Pijnacker-Nootdorp	2	2	0	4
Rijswijk	6	3	0	9
Wassenaar	0	1	0	1
Westland	0	3	0	3
Zoetermeer	130	190	0	320
buiten Haaglanden	13	14	0	27
rechtspersoon	0	0	4	4
totaal	166	269	4	439

Tabel 2.7 Profiel reagerende woningzoekenden voor het aanbod in Zoetermeer, eerste helft 2020

doelgroepindeling huurtoeslag	starters	doorstromers	totaal
minima, 1 persoon	5.434	1.660	7.094
minima, 2+ personen	2.128	3.757	5.885
<i>subtotaal minima</i>	<i>7.562</i>	<i>5.417</i>	<i>12.979</i>
ov. HT-doelgroep, 1 persoon	1.803	760	2.563
ov. HT-doelgroep, 2+ personen	922	1.750	2.672
<i>subtotaal HT-doelgroep</i>	<i>10.287</i>	<i>7.927</i>	<i>18.214</i>
middeninkomens	2.294	2.291	4.585
hogere inkomens	234	185	419
onbekend/rechtspersoon	0	0	0
doelgroep EU			
EU-doelgroep	12.631	9.946	22.577
EU tot EU+	163	370	533
hoger inkomen	21	87	108
onbekend/rechtspersoon	0	0	0
huishoudenomvang			
1 persoon	9.024	3.357	12.381
2 personen	1.948	2.030	3.978
3 personen	1.057	2.337	3.394
4 personen	525	1.558	2.083
5 personen	207	842	1.049
6 en meer personen	54	279	333
leeftijd			
t/m 22 jaar	2.945	303	3.248
23-26 jaar	3.174	1.056	4.230
27-34 jaar	3.176	3.069	6.245
35-44 jaar	1.725	2.842	4.567
45-54 jaar	1.037	1.710	2.747
55-64 jaar	550	882	1.432
65-74 jaar	153	375	528
75 jaar of ouder	55	166	221
herkomst			
Delft	654	791	1.445
Den Haag	6.231	5.148	11.379
Leidschendam-Voorburg	439	487	926
Midden-Delfland	49	33	82
Pijnacker-Nootdorp	303	165	468
Rijswijk	369	457	826
Wassenaar	51	62	113
Westland	362	254	616
Zoetermeer	2.335	2.054	4.389
buiten Haaglanden	2.022	952	2.974
totaal	12.815	10.403	23.218

Tabel 2.8 Profiel reagerende woningzoekenden voor het aanbod in Zoetermeer, eerste helft 2020

samenstelling huishouden	starters	doorstromers	totaal
alleen	9.024	3.357	12.381
paar zonder kinderen	985	703	1.688
eenoudergezin, 1-2 kinderen	1.605	2.951	4.556
eenoudergezin, 3+ kinderen	293	983	1.276
tweeoudergezin, 1-2 kinderen	665	1.543	2.208
tweeoudergezin, 3+ kinderen	191	839	1.030
overig	52	27	79
totaal	12.815	10.403	23.218

Tabel 2.9 Reële slaagkans voor aanbod in Zoetermeer (exclusief vrije sector), eerste helft 2020

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

Tabel 2.10 Reële slaagkans voor aanbod in Zoetermeer (exclusief vrije sector), eerste helft 2020

doelgroepindeling huurtoeslag	2016	2017	2018	2019	2019-1	2020-1
minima, 1 persoon	18,3%	16,1%	13,7%	12,8%	9,0%	8,1%
minima, 2+ personen	15,5%	12,6%	10,7%	13,6%	8,4%	4,3%
<i>subtotaal minima</i>	<i>16,9%</i>	<i>14,3%</i>	<i>12,4%</i>	<i>13,1%</i>	<i>8,7%</i>	<i>6,4%</i>
ov. HT-doelgroep, 1 persoon	10,3%	13,0%	10,6%	11,9%	8,5%	6,4%
ov. HT-doelgroep, 2+ personen	7,0%	6,3%	6,6%	10,2%	6,4%	3,6%
<i>subtotaal HT-doelgroep</i>	<i>14,0%</i>	<i>12,6%</i>	<i>11,1%</i>	<i>12,5%</i>	<i>8,3%</i>	<i>6,0%</i>
middeninkomens	19,0%	10,6%	10,8%	12,2%	7,6%	6,0%
hogere inkomens	18,8%	11,7%	19,7%	10,9%	11,3%	7,6%
doelgroep EU						
EU-doelgroep	14,5%	12,2%	11,0%	12,3%	8,1%	5,8%
EU tot EU+	19,0%	11,3%	12,2%	14,4%	9,2%	7,3%
hoger inkomen	31,5%	14,2%	42,1%	26,1%	26,7%	24,9%
huishoudenomvang						
2 personen	16,8%	14,9%	12,2%	11,7%	8,3%	7,0%
3 personen	14,7%	11,8%	12,3%	15,6%	9,8%	5,1%
4 personen	13,3%	9,8%	8,5%	10,3%	6,6%	4,5%
5 personen	11,3%	7,9%	9,6%	12,5%	7,3%	4,6%
6 en meer personen	10,3%	9,6%	8,4%	11,8%	6,1%	4,6%
0	12,3%	10,1%	11,0%	36,6%	27,8%	8,9%
leeftijd						
23-26 jaar	16,7%	13,0%	10,5%	14,0%	9,7%	7,7%
27-34 jaar	12,7%	14,0%	9,6%	10,4%	5,1%	3,8%
35-44 jaar	11,4%	8,5%	8,7%	8,2%	6,0%	3,7%
45-54 jaar	12,6%	9,8%	8,8%	10,5%	6,9%	5,0%
55-64 jaar	16,1%	10,0%	9,7%	11,2%	7,7%	5,9%
65-74 jaar	18,1%	16,0%	18,1%	20,4%	12,6%	7,5%
75 jaar of ouder	25,9%	22,2%	23,9%	23,8%	18,4%	15,0%
onbekend	29,3%	27,6%	26,0%	30,7%	23,4%	23,5%
starter/doorstromer						
starter	15,9%	13,6%	10,2%	9,4%	7,3%	4,5%
doorstromer	13,8%	11,1%	12,0%	15,2%	8,9%	7,5%
indeling in doelgroepen						
HT-doelgroep, <23	17,4%	13,6%	10,6%	13,4%	9,4%	8,0%
HT-doelgroep, 23-54, 1-2p	12,9%	12,8%	10,4%	10,1%	6,3%	4,6%
HT-doelgroep, 23-54, 3-4p	11,7%	8,6%	7,5%	9,9%	6,2%	3,5%
HT-doelgroep, 23-54, 5+p	9,8%	10,7%	8,4%	13,2%	8,7%	5,2%
HT-doelgroep, 55+	18,8%	19,3%	20,9%	23,5%	16,2%	12,0%
HT-EU, 55-, 1-2p	16,6%	6,2%	5,5%	6,9%	4,5%	3,2%
HT-EU, 55-, 3+p	9,0%	7,2%	10,5%	12,1%	7,3%	5,6%
HT-EU, 55+	31,4%	21,8%	19,6%	21,3%	15,0%	11,0%
hoger inkomen	24,4%	12,3%	17,6%	16,6%	11,9%	10,9%
totaal	14,8%	12,2%	11,2%	12,4%	8,2%	6,0%

Huisvestingsverordening gemeente Zoetermeer 2019

Huisvestingsvergunning voor middeldure huurwoningen

De Huisvestingsverordening Zoetermeer 2019 is op 1 juli 2019 in werking getreden. De huisvestingsvergunning geldt voor alle woningen met een WWS-puntenaantal van 189 of minder en met een aanvangshuurprijs tot € 997,86 (prijspeil 2020). Deze huisvestingsvergunning wordt alleen verleend aan eenpersoonshuishoudens met inkomen van maximaal € 63.138,- en aan meerpersoonshuishoudens met een inkomen van maximaal € 73.138,- (prijspeil 2020).

Tabel 2.13 Verhuringen middeldure huur naar inkomen in Zoetermeer, eerste helft 2020 (inclusief verhuringen buiten WBS om)

	< EU-grens	middeninkomen	hoger inkomen	totaal
€737,14 - €997,86	9	30	3	42
vanaf €997,86	2	5	3	10
totaal	11	35	6	52

- middeninkomen: vanaf €39.055 t/m €63.138 (eenpersoonshuishoudens) en €73.138 (voor meerpersoonshuishoudens).
- hoger inkomen: vanaf € €63.138 (ep) en €73.138 (mp).

BIJLAGE

A

Begrippenlijst

Aanbiedingsgraad

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

Acceptatiegraad

Het aantal acceptaties gedeeld door het totale aantal keren dat een woning wordt aangeboden, inclusief de geslaagde aanbieding. De acceptatiegraad geeft het percentage van de aanbiedingen dat tot een verhuuring leidt.

Betaalbare verhuringen (70%-afspraken)

In regionaal verband is de afspraak gemaakt om minimaal 70% van de sociale verhuringen (zie onder 'sociale verhuringen') te verhuren met een subsidiabele huur die onder de hoge aftoppingsgrens ligt.

Doorstromers

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

Druk op het gemeentelijk aanbod

Het aantal woningzoekenden zonder aanbieding, gedeeld door het aantal woningzoekenden dat een aanbieding heeft gekregen. Het betreft woningzoekenden die (minimaal een maal) gereageerd hebben in een gemeente.

EU-doelgroep

Woningcorporaties moeten jaarlijks ten minste 80 procent van de vrijkomende sociale huurwoningen toewijzen aan de EU-doelgroep (Europagrens). Daarnaast mogen woningcorporaties jaarlijks maximaal 10 procent van de sociale huurwoningen toewijzen aan huishoudens met een inkomen boven de Europagrens en onder de Europagrens-plus. De (maximaal) 10% vrijkomende sociale huurwoningen die overblijft, mogen woningcorporaties vrij toewijzen. Daarbij moeten zij voorrang geven aan huishoudens die in de gemeentelijke huisvestingsverordening (als die er is) staan¹.

Daarna moeten zij voorrang geven aan:

1. huishoudens die dringend woonruimte nodig hebben vanwege gezondheid, veiligheid, sociale factoren, overmacht of calamiteiten;
2. huishoudens die (met toestemming van de corporatie) woningen met elkaar ruilen;
3. medehuurlers die (met toestemming van de corporatie) huurder worden.

Voor de grenswaarden zie 'Inkomensgrenzen' in deze bijlage.

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

Geslaagde woningzoekenden

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

¹ Woningwet 2015

HT-doelgroep (voorheen BBSH-doelgroep)

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

Huurgrenzen

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

huurgrenzen	2015	2016	2017	2018	2019	2020
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 scheefwoningers.

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 verhuuring 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 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%-afspraken)

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 groepswoning;

Voorrang:	Verhuringen aan woningzoekenden met een (sociaal/medisch/SV-) urgentie of specifieke doelgroepen zoals statushouders of uit instellingen via bemiddeling door een corporatiemedewerker;
Lokaal maatwerk:	Verhuringen aan woningzoekenden die in de toewijzing in hun eigen gemeente voorrang hebben gekregen op basis van lokaal vastgestelde voorrangsregels, exclusief verhuringen die bij regulier/voorrang opgenomen zijn.
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.