



Sociale huursector Haaglanden

## > Aanbodrapportage 2020

Foto kaff: nieuwbouw in Den Hoorn van Wonen Midden-Delfland, foto Woonnet Haaglanden

# Aanbodrapportage 2020

---

**Uitgevoerd in opdracht van**  
Vereniging Sociale Verhuurders Haaglanden

**Auteur**

Roelf-Jan van Til

1 maart 2021 > rapport 2021-04

**Analyse**

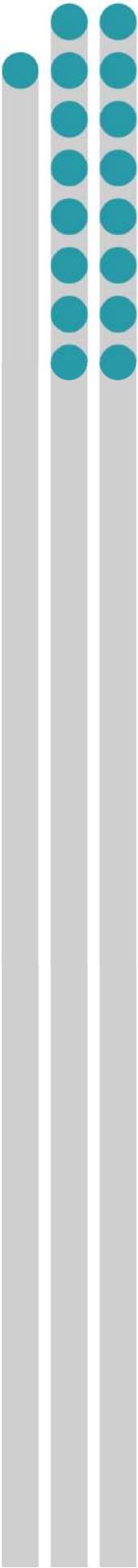
Explica > Linker Rottekade 292 > 3034 CV Rotterdam  
[www.explica.nl](http://www.explica.nl) > e. [info@explica.nl](mailto:info@explica.nl) > t. 010 2236820



# Inhoudsopgave

---

<b>1</b>	<b>Inleiding</b>	7
<b>2</b>	<b>Samenvatting</b>	11
<b>3</b>	<b>De sociale huurmarkt</b>	15
3.1	Kengetallen	15
3.2	Geslaagde woningzoekenden	16
3.3	Verhuurd aanbod	20
3.4	Huurprijzen en inkomens	22
3.5	Reagerende woningzoekenden	23
3.6	Reacties per advertentie	26
3.7	Weigeringen	27
<b>4</b>	<b>Druk op de sociale huurmarkt</b>	33
4.1	Spanningsindicatoren	33
4.2	Inschrijfduur	35
4.3	Inschrijfduur alle woningzoekenden	38
4.4	Woon-/inschrijfduur	39
4.5	Reële slaagkans	41
<b>A</b>	<b>Extra tabellen</b>	44
<b>B</b>	<b>Begrippenlijst</b>	50



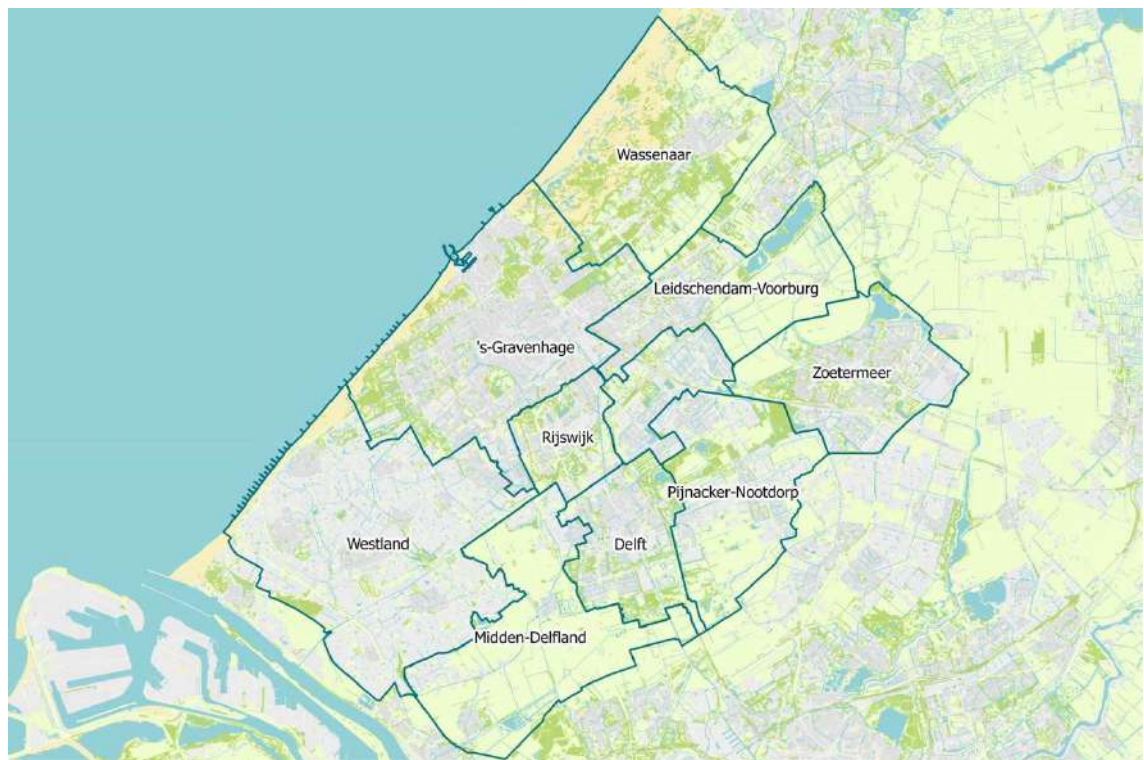
## 1

# Inleiding

In opdracht van SVH heeft Explica de aanbodrapportage over 2020 over de sociale verhueringen 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 verhueringen 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 de regio Haaglanden



In 2020 zijn via WBS 8.001 woningen verhuurd. Deze verhueringen vormen het uitgangspunt van deze aanbodrapportage<sup>1</sup>. Het betreft de verhueringen met een datum huuringang 2020, voor zover deze door de corporaties voor 14 januari 2021 zijn verwerkt.

<sup>1</sup> Dit in tegenstelling tot hoofdstuk 3 van de Jaarmonitor waarin verhueringen door Mooiland en Omnia Wonen niet worden meegeteld (54 respectievelijk 8 verhueringen in 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.

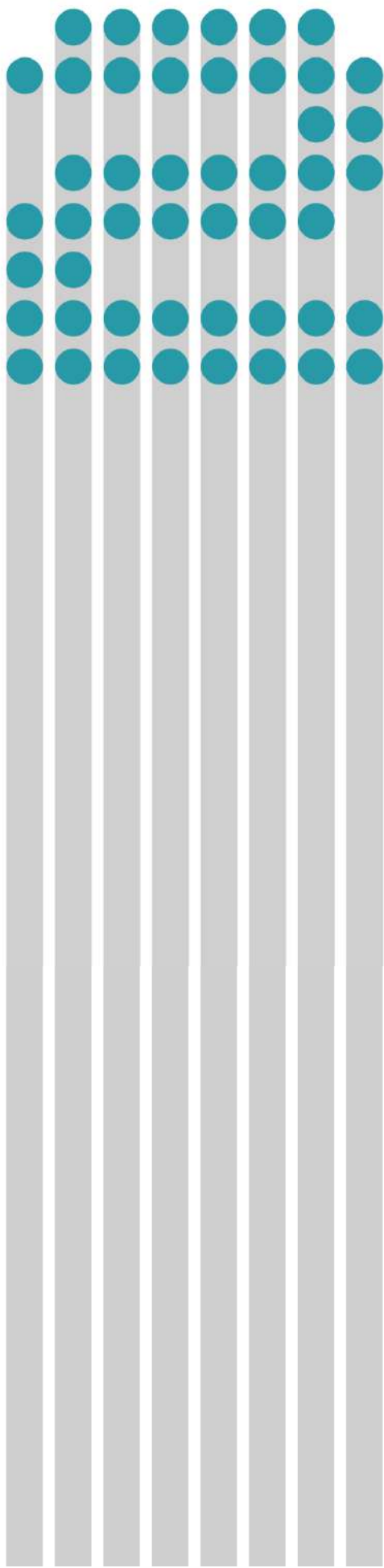
In hoofdstuk vier wordt ingegaan op de spanning op de sociale huurmarkt, waarbij aandacht is voor de gemiddelde wachttijd (inschrijfduur) die nodig is om te slagen. Ook wordt ingegaan op de gemiddelde slaagkans van woningzoekenden.

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 2020 zijn 8.001 woningen verhuurd via WBS (inclusief verhuringen via rechtspersonen en inclusief nieuwbouwverhuringen). Daarmee is het aantal weer iets afgenomen ten opzichte van 2019. De laatste vijf jaar is het huuraanbod via WBS met ruim een kwart afgenomen. Een lichtpuntje is misschien de ontwikkeling in de tweede helft van het jaar. Na de eerste helft van het jaar was de achterstand 650 verhuringen ten opzichte van 2019; aan het eind van het jaar is dat afgenomen tot 170.

Corporaties bieden ook woningen met een huurprijs boven de vrijesectorgrens aan buiten WBS om. In 2020 gaat het om 518 verhuringen. Dit aantal ligt onder het aantal in 2019 (600 verhuringen).

indicatoren	2018	2019	2020
ingeschreven woningzoekenden (einde periode)	142.441	150.144	157.400
reagerende woningzoekenden (goede reactie)	72.082	64.080	70.217
geslaagde woningzoekenden	8.402	8.171	8.001
advertenties*	6.308	5.812	5.460
reacties*	1.595.048	1.767.275	1.989.608
weigerings*	47.610	41.011	47.992
nieuwbouwverhuringen	400	514	612

\* geplaatste advertenties op Woonnet Haaglanden, exclusief nieuwbouwadvertenties

### Meer ingeschreven woningzoekenden, meer reagerende woningzoekenden

Op 1 januari 2021 stonden ruim **157.000** 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 2020 hebben ruim **70.000** woningzoekenden op een advertentie gereageerd. Daarmee is het aantal 9,6% hoger dan in 2019. Het aantal reagerende woningzoekenden ligt nog wel lager dan in 2018. Het verplichte inkomensformulier zorgt er voor dat een deel van de 'voorzorginschrijvers' niet meer in beeld als reagerende woningzoekende. Door de 70.217 reagerende woningzoekers is bijna 2 miljoen(!) keer gereageerd op het huuraanbod<sup>2</sup>. Dat is een toename van meer dan 200.000 ten opzichte van 2019. Bijna 11% van de woningzoekenden heeft in 2020 meer dan 75 keer op een advertentie gereageerd. Dat aantal neemt elk jaar toe.

### Gemiddeld aantal reacties per advertentie toegenomen tot 364

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 2020 is er gemiddeld **364** keer op een advertentie gereageerd. In 2019 was dit

<sup>2</sup> Exclusief nieuwbouwadvertenties en inclusief de reacties van "directe zoekers" en reacties op woningen die via het lotingmodel verhuurd zijn.

gemiddeld 306 keer. Dit betekent een toename van bijna 20%. Wel zien we dat in de tweede helft van 2020 nauwelijks nog een toename te zien is. In de eerste helft van 2020 lag het gemiddelde op 362. Het gemiddeld aantal reacties is het hoogst bij woningen met een huurprijs tussen de kwaliteitskortingsgrens en de hoge aftoppingsgrens. We zien in alle gemeenten een toename. Alleen in Wassenaar is die toename beperkt. Wassenaar is ook de gemeente met gemiddeld het minst aantal reacties per advertentie (163). De verschillen tussen de gemeenten zijn kleiner geworden. Op het woningaanbod in Rijswijk is gemiddeld 458 keer gereageerd op aanbod in Den Haag gemiddeld 398 keer. Dit waren in 2019 ook de gemeenten met gemiddeld de meeste reacties per advertentie.

### Het gemiddeld aantal weigeringen is toegenomen, na jarenlange daling

Niet elke aanbieding leidt tot een verhuring. De 5.460 advertenties in 2020 hebben bijna 48.000 weigeringen opgeleverd. Dit komt neer op gemiddeld **8,8** 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. Door de corporaties wordt 'Corona' genoemd als mogelijke oorzaak van extra weigeringen door woningzoekenden die een bezichtiging in deze omstandigheden niet zien zitten. 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, van minder dan 4.000 in 2019 naar ruim 10.000 in 2020. Corporaties weigeren relatief vaker omdat de gegevens van de kandidaat niet beschikbaar zijn of niet kloppen.

Het gemiddeld aantal weigeringen per geslaagde woningzoekende (inclusief bemiddelingen) is **4,0**. Er zijn 922 geslaagde woningzoekenden die 10 maal of vaker een aanbieding hebben geweigerd, voorafgaand aan de verhuring. Het maximum aantal weigeringen van een geslaagde woningzoekende bedraagt 289.

### Ruim 70% van de geslaagde huishoudens behoort tot de primaire doelgroep

Van de 8.001 geslaagde woningzoekenden in 2020 kan ruim 70% gerekend worden tot de primaire 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 59% in 2018 naar ruim 53% in 2020. Daarentegen zijn er relatief meer huishoudens geslaagd die behoren tot de secundaire doelgroep. Dit kan worden verklaard door een toename van het aandeel verhuurde woningen met een huurprijs boven de aftoppingsgrens maar onder de vrije-sectorgrens. De toename van het aandeel verhuringen aan huishoudens van 55 jaar en ouder is gestopt. Van 2016 tot 2019 nam het aandeel verhuringen aan deze doelgroep toe van 20,1% naar 24,8%. In 2020 is dit aandeel gedaald naar 23,8%.

Ongeveer 76% van de reagerende woningzoekenden kan gerekend worden tot de primaire doelgroep. De afgelopen jaren neemt het aandeel primaire doelgroep iets af. Ongeveer 19% van de reagerende woningzoekenden behoort tot de secundaire doelgroep. Dit aandeel is de afgelopen jaren toegenomen.

### Verschuiving naar huurprijs tot de vrijesectorgrens

Ongeveer 98% van de in 2020 via WBS verhuurde woningen heeft een huur onder de liberalisatiegrens. Dit is exclusief 518 vrije-sector woningen die buiten WBS om zijn verhuurd. Ongeveer 79% van de verhuurde woningen heeft een huur onder de hoge aftoppingsgrens. Dat aandeel is wat lager dan in 2019. In 2019 en 2020 is een toename te zien van het aandeel verhuurde woningen boven de hoge aftoppingsgrens tot de vrijesectorgrens. Het huuraanbod in het goedkope huursegment (tot de

kwaliteitsgrens van €432,51) is ruim 20%. De portiekwoning en de flatwoning met lift vormt al jaren het grootste aandeel in het huuraanbod.

### 98,1% van de primaire doelgroep is passend toegewezen

Corporaties moeten minimaal 80% van de woningen tot de liberalisatiegrens verhuren aan de primaire doelgroep. 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 96% toegewezen aan de primaire doelgroep. Vrijwel alle in 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 vrijesectorgrens moet worden verhuurd aan huishoudens met een inkomen tot de EU+-grens.

Daarnaast moeten woningcorporaties aan tenminste 95% van de primaire doelgroep een woning toewijzen onder de betreffende aftoppingsgrens (passendheidstoets). Van de totale primaire doelgroep is **98,1%** passend toegewezen in 2020.

### Sterke toename regionaal maatwerk, minder urgenties

In 2019 werd regionaal maatwerk nog zeer beperkt toegepast (10 maal). In 2020 zijn 405 verhuringen via regionaal maatwerk gegaan. Het aantal toewijzingen via lokaal maatwerk is vrijwel gelijk gebleven. In 2020 zijn minder verhuringen geweest aan statushouders en overige urgenten. Als gevolg daarvan is het aandeel verhuringen met voorrang afgenomen. Ruim 60% van de verhuringen een reguliere verhuring. 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.

### 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 2020 komt uit op **72** maanden, ofwel 6 jaar. 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.

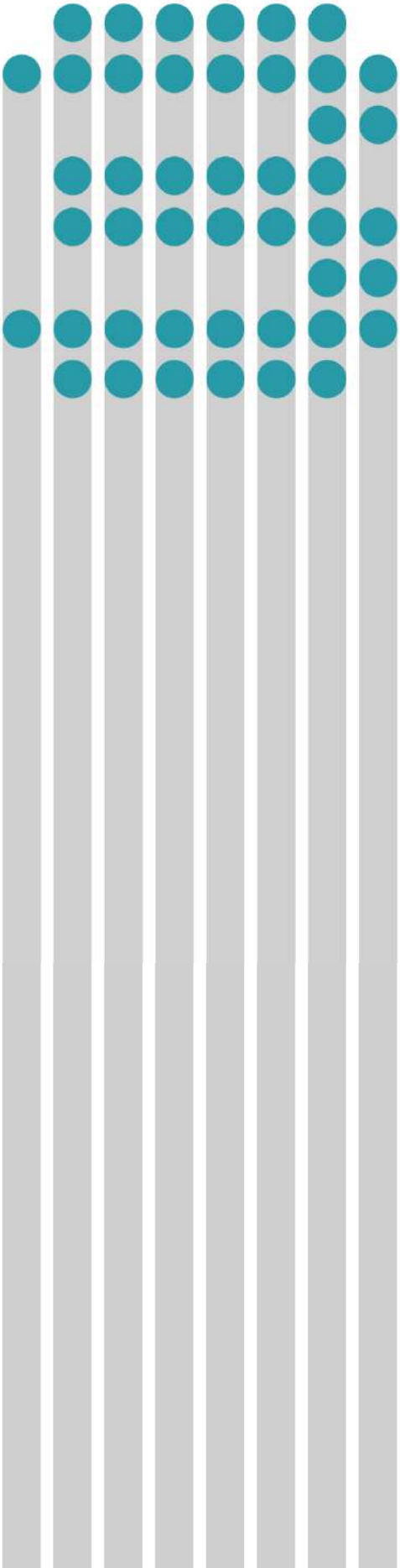
Voor alle inkomensgroepen geldt dat de mediane wachttijd is toegenomen. Bij de mediane wachttijd telt de woonduur niet mee. Huishoudens met een minimuminkomen hebben een mediane wachttijd van 69 maanden. De overige huishoudens in de primaire doelgroep hebben een mediane wachttijd van 74 maanden.

Naast verschillen per huishoudkenmerken zijn er ook verschillen in de mediane inschrijfduur per gemeente. In Pijnacker-Nootdorp is de mediane inschrijfduur het hoogst en in Delft het laagst. Bij 49% van de verhuurde woningen in 2020 is de volgordebepaling gebaseerd op de woon-/inschrijfduur die woningzoekenden hebben opgebouwd. In 2019 was dat 46%.

### De slaagkans over 2020 is gedaald naar 10,8%

In 2020 zijn 7.619 sociale corporatiewoningen verhuurd. Dat is exclusief verhuringen via rechtspersonen en exclusief de vrijesectorverhuringen. Het aantal woningzoekenden voor die woningen bedraagt 70.542. Dit is inclusief de woningzoekenden die zijn bemiddeld, zonder te hebben gereageerd op woningaanbod. Daarmee komt de reële slaagkans uit op **10,8%**; in 2019 was de slaagkans nog 12,1. De

van de hele primaire doelgroep op 10,3%. De overige primaire  
kansen zien, evenals voorgaande jaren.



# 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 2020 en wordt deze vergeleken met voorgaande jaren.

### 3.1 Kengetallen

Eind 2020 stonden ruim 157.000 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 2020 hebben 70.217 woningzoekenden gereageerd op een woningadvertentie. Dit aantal is fors hoger dan in 2019, maar lager dan in 2017 en 2018.

Al enkele jaren is er sprake van een afname van het corporatieaanbod via Woonnet Haaglanden. Deze dalende trend zet zich voort, al is de afname in de afgelopen 2 jaar niet zo groot. In 2020 zijn 8.001 woningen verhuurd. Hiervoor zijn 5.460 advertenties geplaatst, exclusief nieuwbouwadvertenties. Op deze advertenties zijn bijna 2 miljoen reacties geweest, gemiddeld 364 reacties per advertentie. Daarmee is het gemiddeld aantal reacties flink hoger dan in 2019.

**Figuur 2** Enkele kengetallen voor de periode 2016-2020

indicator	2016	2017	2018	2019	2020
ingeschreven woningzoekenden (einde periode)	130.290	134.936	142.441	150.144	157.400
reagerende woningzoekenden (goede reactie)	71.119	73.501	72.082	64.080	70.217
geslaagde woningzoekenden	9.373	9.604	8.402	8.171	8.001
advertenties*	7.970	7.391	6.308	5.812	5.460
reacties*	1.633.280	1.790.569	1.595.048	1.767.275	1.989.608
weigeringen*	70.289	60.579	47.610	41.011	47.992
nieuwbouwverhuringen	207	441	400	514	612
slaagkans	12,7%	12,5%	11,0%	12,1%	10,8%
wachtduur (mediane inschrijfduur in maanden)	40	46	55	62	72
zoekduur vanaf de eerste reactie (mediaan in maanden)	19	21	28	34	45

\* exclusief nieuwbouwadvertenties

Van de 8.001 woningen die in 2020 zijn verhuurd, zijn er 612 nieuwbouwverhuringen. De gemeenten met nieuwbouwverhuringen zijn Den Haag, Westland en Midden-Delfland. In Midden-Delfland vormen de 41 nieuwbouwverhuringen zelfs 27% van het totale aanbod. Er worden steeds minder woningen met een huurprijs boven de liberalisatiegrens via Woonnet Haaglanden geadverteerd. Deze woningen worden vaker via andere kanalen aangeboden. In 2020 zijn 153 vrijesectorwoningen verhuurd via Woonnet Haaglanden en nog eens 518 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 2020 zijn 229 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 2016-2020**

verhuringen	2016	2017	2018	2019	2020
totaal verhuringen	9.373	9.604	8.402	8.171	8.001
- waarvan bestaande bouw	9.166	9.163	8.002	7.657	7.389
- waarvan nieuwbouw	207	441	400	514	612
- waarvan vrije sector bestaand	262	180	149	165	153

## 3.2 Geslaagde woningzoekenden

Van de 8.001 geslaagde woningzoekenden in 2020 kan ruim 70% gerekend worden tot de primaire 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 59% in 2018 naar ruim 53% in 2020. Daarentegen zijn er relatief meer huishoudens geslaagd die behoren tot de secundaire doelgroep. 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 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. De toename van het aandeel verhuringen aan huishoudens van 55 jaar en ouder is gestopt. Van 2016 tot 2019 nam het aandeel verhuringen aan deze doelgroep toe van 20,1% naar 24,8%. In 2020 is dit aandeel gedaald naar 23,8%.

Ongeveer de helft van de geslaagde woningzoekenden is doorstromer op de woningmarkt. Ten opzichte van 2019 is er sprake van een daling van 50% naar 47%, maar het aandeel ligt nog steeds boven het niveau van 2016 en 2017. De groep doorstromers laat een (huur- of koop<sup>3</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>3</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 (%), 2016-2020**

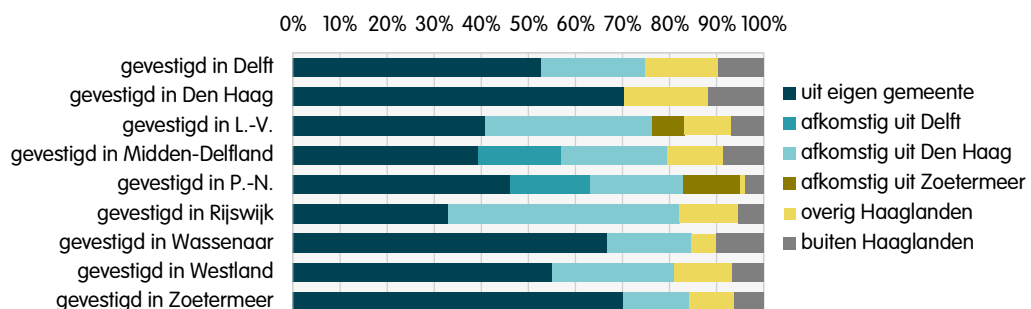
doelgroepindeling huurtoeslag	2016	2017	2018	2019	2020	2020 (N)
minima, 1 persoon	38%	37%	36%	35%	35%	2.832
minima, 2+ personen	22%	23%	23%	21%	18%	1.426
subtotaal minima	60%	60%	59%	56%	53%	4.258
ov. primaire doelgroep, 1 persoon	9%	9%	10%	10%	10%	819
ov. primaire doelgroep, 2+ personen	8%	8%	8%	7%	7%	549
subtotaal primaire doelgroep	77%	78%	76%	73%	70%	5.626
middeninkomens	18%	17%	17%	20%	23%	1.819
hogere inkomens	3%	3%	3%	4%	4%	327
onbekend/rechtspersoon	2%	3%	3%	3%	3%	229
<b>doelgroep EU</b>						
EU-doelgroep (pri+sec)	93%	93%	92%	92%	91%	7.304
secundair+	2%	2%	2%	3%	3%	267
hoger inkomen	3%	2%	3%	3%	3%	201
onbekend/rechtspersoon	2%	3%	3%	3%	3%	229
<b>huishoudenomvang</b>						
1 persoon	57%	56%	55%	57%	59%	4.694
2 personen	19%	20%	21%	20%	18%	1.467
3 personen	13%	12%	11%	10%	11%	844
4 personen	6%	6%	6%	6%	5%	408
5 personen	2%	2%	2%	2%	3%	236
6 en meer personen	1%	1%	1%	1%	2%	123
onbekend/rechtspersoon	2%	3%	3%	3%	3%	229
<b>leeftijd</b>						
t/m 22 jaar	14%	13%	12%	12%	13%	1.003
23-26 jaar	17%	16%	15%	14%	13%	1.076
27-34 jaar	20%	20%	20%	19%	21%	1.653
35-44 jaar	16%	15%	15%	16%	15%	1.179
45-54 jaar	12%	12%	12%	12%	12%	954
55-64 jaar	10%	11%	12%	12%	11%	919
65-74 jaar	6%	6%	8%	8%	8%	608
75 jaar of ouder	4%	4%	5%	5%	5%	380
onbekend/rechtspersoon	2%	3%	3%	3%	3%	229
<b>categorie</b>						
starter	53%	54%	50%	47%	50%	4.012
doorstromer	45%	43%	47%	50%	47%	3.760
rechtspersoon	2%	3%	3%	3%	3%	229
<b>voorrang</b>						
regulier	65%	65%	63%	61%	63%	5.040
voorrang	29%	28%	29%	29%	22%	1.735
lokaal/regionaal maatwerk	6%	7%	7%	10%	15%	1.226
<b>totaal</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>8.001</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 2020 op zo'n 70%. De instroom van huishoudens van buiten deze gemeenten is daarmee naar verhouding beperkt. Ook in de gemeenten Wassenaar, Westland en Delft is in 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), 2020

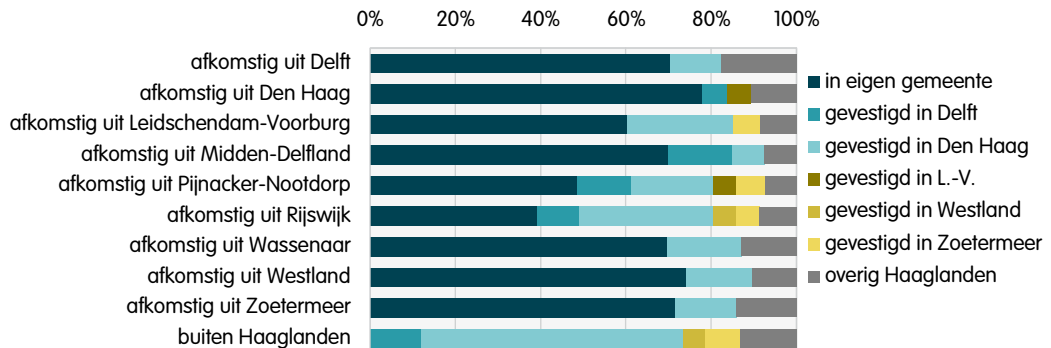


In alle gemeenten binnen de regio Haaglanden is in 2020 meer dan 10% van de nieuwe huurders afkomstig uit de gemeente Den Haag. Vooral in Rijswijk en Leidschendam-Voorburg is een relatief groot deel van de geslaagde kandidaten afkomstig uit de buurgemeente Den Haag. In Midden-Delfland en Pijnacker-Nootdorp 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 2020 tussen de 5% en 10%. Het aandeel is iets hoger in de gemeenten Wassenaar, Delft en Den Haag.

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.

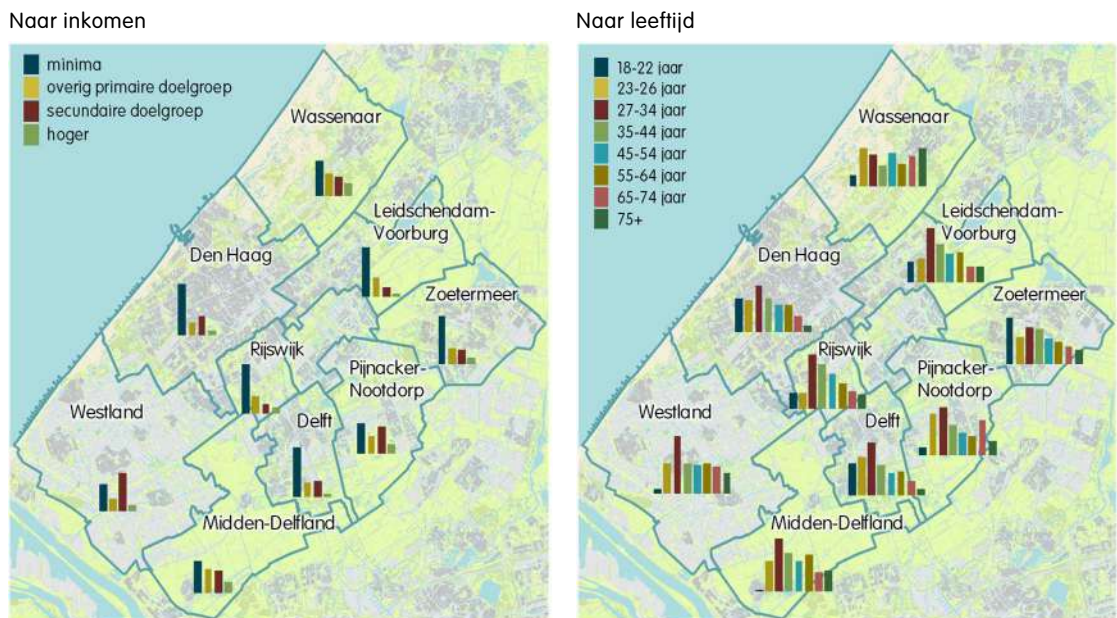
Bij de meeste gemeenten is rond de 70% van de geslaagde woningzoekenden in de eigen gemeente geslaagd. In Rijswijk ligt dit percentage rond de 40%. Ruim 30% slaagt in Den Haag. Van de geslaagde woningzoekenden van buiten de regio Haaglanden slaagt het merendeel in Den Haag (60%) gevolgd door Delft (ruim 10%).

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

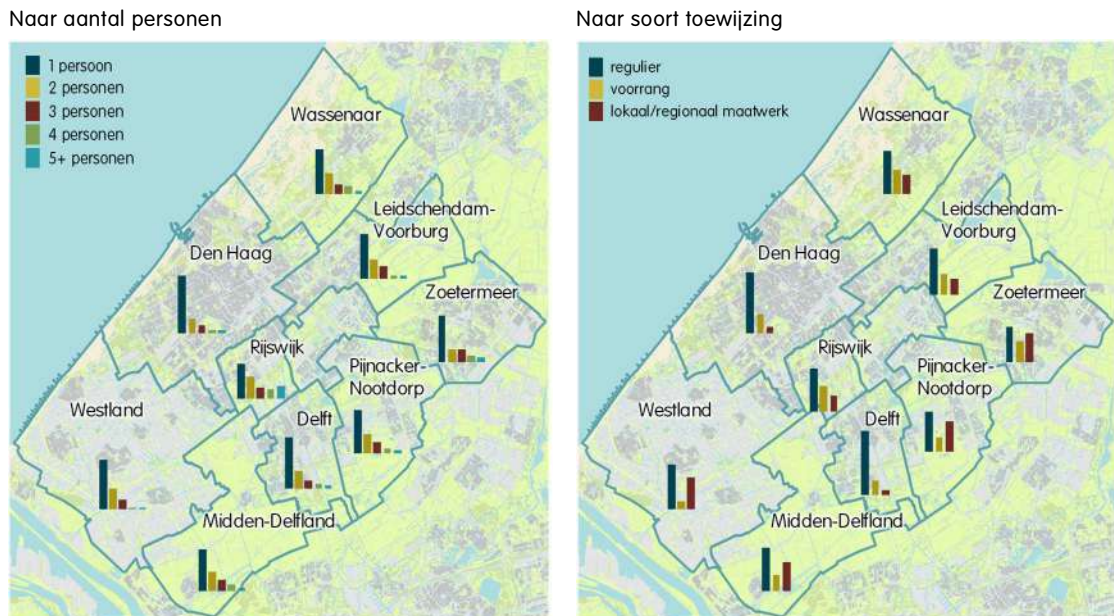


Tussen de gemeenten zijn grote verschillen te zien als het gaat om de inkomens van de geslaagde woningzoekenden. In Den Haag, Delft, Zoetermeer en Leidschendam-Voorburg slagen veel meer minima dan in de andere gemeenten. Ook als we naar de leeftijdsverdeling kijken is duidelijk een verschil waar te nemen. Zo slagen in Wassenaar relatief veel 65-plussers. In Den Haag, Delft en Zoetermeer slagen juist vaak jongeren tot 22 jaar.

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



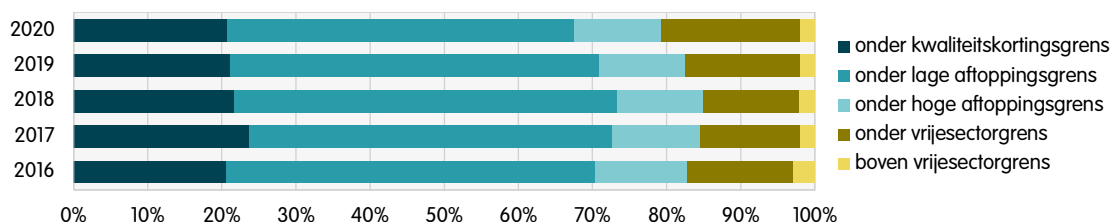
Ook als het gaat om de soort toewijzing zijn vrij grote verschillen te zien. Lokaal en regionaal maatwerk wordt veel meer toegepast in Westland, Midden-Delfland, Pijnacker-Nootdorp en Zoetermeer.

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


### 3.3 Verhuurd aanbod

Bijna alle corporatiewoningen die in 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 vrijesectorsegment. Een groot deel van deze verhuringen gaat buiten Woonnet Haaglanden om.

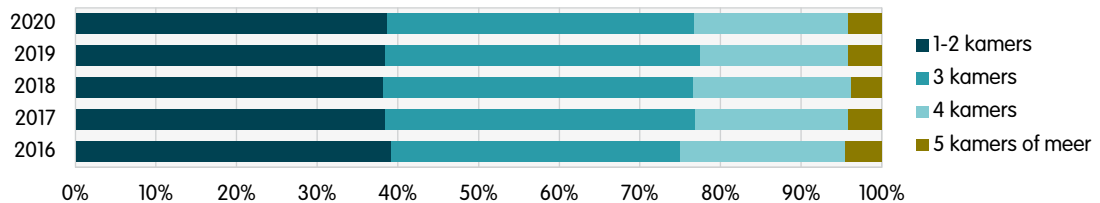
Vier van de vijf verhuurde woningen heeft een huurprijs onder de hoge aftoppingsgrens, waarvan ruim een op de vijf met een huurprijs tot de kwaliteitskortingsgrens. In 2019 en 2020 is een toename te zien van het aandeel verhuurde woningen boven de hoge aftoppingsgrens tot de vrijesectorgrens.

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


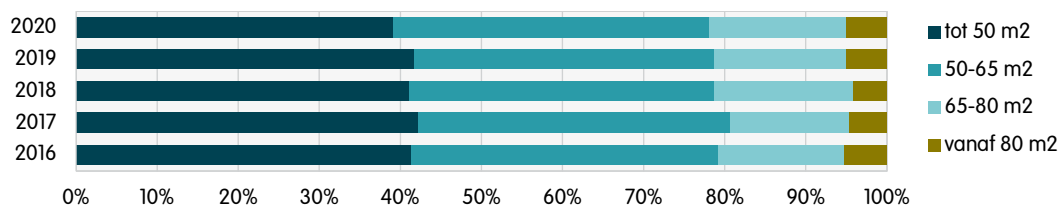
Ruim driekwart van de verhuurde woningen is een driekamerwoning. Zo'n 40% van de verhuurde woningen is een 1- of 2-kamerwoning. Het aandeel verhuurde woningen met vijf of meer kamers bedraagt zo'n 5%. De afgelopen jaren is er nauwelijks iets veranderd in deze verdeling. Dat geldt ook voor de verdeling 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 – 2020**

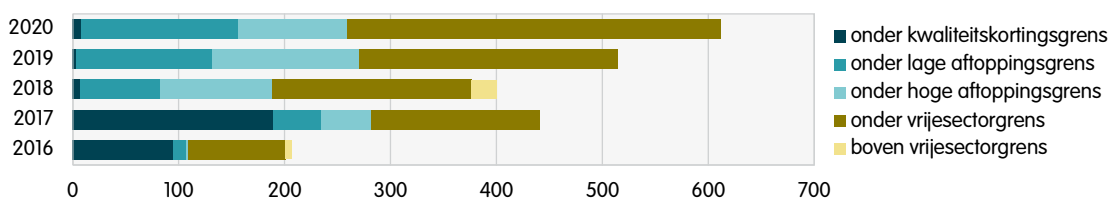


**Figuur 9 Verhuurde woningen naar oppervlakte (in aandelen), 2016 – 2020**



Zoals al opgemerkt zijn in 2020 612 nieuwbouwwoningen verhuurd. Bijna 60% van deze woningen heeft een huurprijs tussen de hoge aftoppingsgrens en de vrijesectorgrens. Het aandeel verhuringen in het segment net onder de vrijesectorgrens neemt elk jaar iets toe.

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



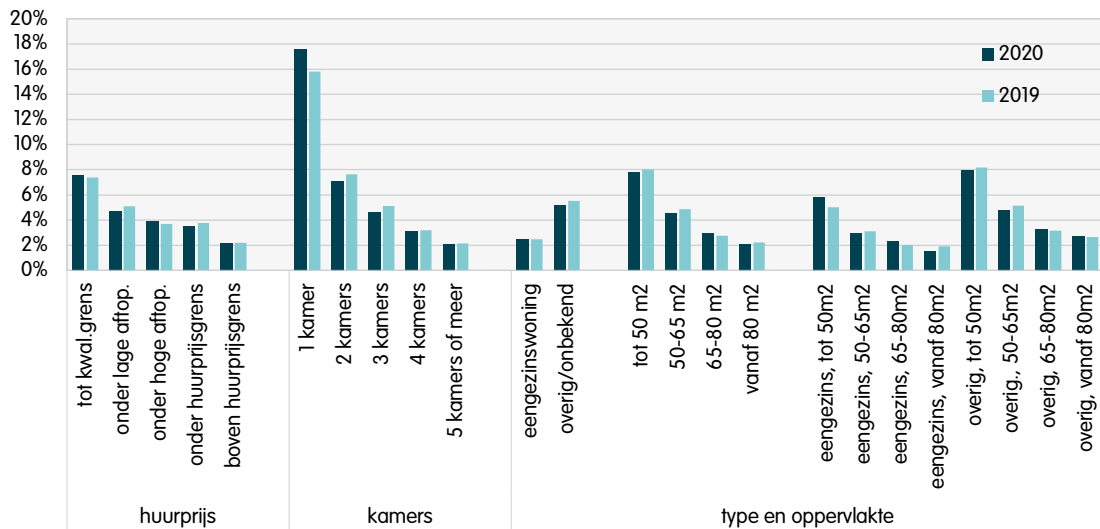
De mutatiegraad (gemeten als het aandeel verhuringen via WBS ten opzichte van de voorraad op 1 januari 2020) ligt op 4,6%, iets lager dan in 2019. De mutatiegraad is het hoogst bij de goedkoopste woningen (woningen met een huurprijs voor mutatie tot de kwaliteitskortingsgrens). De mutatiegraad van de 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 aan het begin van het jaar, 2019 en 2020**



Bij de 1-kamerwoningen is de mutatiegraad 17,5%. Dat neemt af tot 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

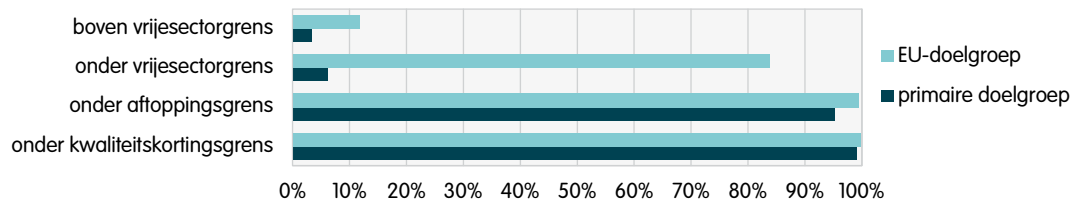
Verschillen tussen gemeenten in de samenstelling van het huuraanbod kunnen vanzelfsprekend gevolgen hebben voor de samenstelling van de groep huurders die deze woningen betreft. Grote woningen komen in het algemeen bij grotere huishoudens terecht. Een goedkopere huurwoning komt terecht bij een huishouden 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 (inkomen tot €39.055, prijspeil 2020). 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 in de primaire doelgroep.

De in 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 primaire doelgroep (figuur 12). Van de verhuurde woningen met een huurprijs tot de kwaliteitskortingsgrens is 99% verhuurd aan de primaire doelgroep. Van de woningen met een huur tot de (voor de betreffende huishoudens geldende) aftoppingsgrens is 95% toegewezen aan de primaire 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 primaire doelgroep. Een groot deel (85%) van de woningen in dit huurprijssegment is verhuurd aan de EU-doelgroep. Een klein deel van de primaire doelgroep is geslaagd in een woning met een huurprijs boven de vrijesectorgrens. Van de 71 vrijesectorverhuringen via WBS is 4% verhuurd aan de primaire doelgroep.

**Figuur 12** Verhuurde woningen naar primaire doelgroep en EU-doelgroep (pri+sec) per huurcategorie\*, 2020



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

## 3.5 Reagerende woningzoekenden

In 2020 hebben 70.217 woningzoekenden gereageerd op woningen die zijn aangeboden en verhuurd via Woonnet Haaglanden. Daarmee is het aantal 9,6% hoger dan in 2019. Het aantal reagerende woningzoekenden ligt nog wel lager dan in 2018, voordat het verplichte inkomensformulier werd ingevoerd. Van de 70.217 woningzoekenden in 2020 waren er 41.483 (59%) ook actief in 2019. Van de 22.597 woningzoekenden uit 2019 die we in 2020 niet terugzien, zijn er 5.598 geslaagd in 2019. Het aandeel zoekers dat ook in het voorgaande jaar al actief was, is de laatste jaren toegenomen naar rond de 60%. In 2016 was dat nog 53%.

Ongeveer 76% van de reagerende woningzoekenden kan gerekend worden tot de primaire doelgroep. Daarvan heeft weer een relatief groot deel een minimum inkomen. De afgelopen jaren neemt het aandeel primaire doelgroep iets af. Ongeveer 19% van de reagerende woningzoekenden behoort tot de secundaire doelgroep. 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 maximaal 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 (14%) 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 – 2020**

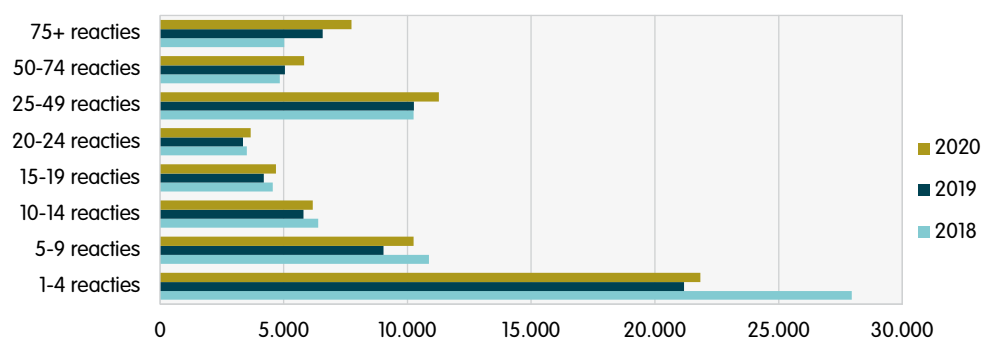
doelgroepindeling huurtoeslag	2016	2017	2018	2019	2020	2020 (N)
minima, 1 persoon	32%	32%	33%	34%	33%	22.923
minima, 2+ personen	23%	24%	24%	23%	22%	15.563
<i>subtotaal minima</i>	<i>54%</i>	<i>55%</i>	<i>57%</i>	<i>57%</i>	<i>55%</i>	<i>38.485</i>
ov. primaire doelgroep, 1 persoon	13%	13%	12%	12%	12%	8.158
ov. primaire doelgroep, 2+ personen	14%	13%	12%	10%	10%	7.042
<i>subtotaal primaire doelgroep</i>	<i>82%</i>	<i>82%</i>	<i>81%</i>	<i>79%</i>	<i>76%</i>	<i>53.686</i>
middeninkomens	16%	16%	16%	18%	20%	13.974
hogere inkomens	2%	2%	2%	3%	4%	2.558
onbekend/rechtspersoon	0%	0%	0%	0%	0%	0
<b>doelgroep EU</b>						
primaire doelgroep	82%	82%	81%	79%	76%	53.686
secundaire doelgroep	14%	14%	15%	17%	19%	13.446
secundair+	2%	2%	2%	2%	2%	1.625
hoger inkomen	2%	2%	2%	2%	2%	1.460
onbekend/rechtspersoon	0%	0%	0%	0%	0%	0
<b>huishoudenomvang</b>						
1 persoon	53%	53%	53%	57%	57%	40.283
2 personen	21%	21%	22%	20%	19%	13.648
3 personen	14%	14%	13%	12%	12%	8.722
4 personen	8%	8%	7%	7%	7%	4.722
5 personen	3%	3%	3%	3%	3%	2.080
6 en meer personen	1%	1%	1%	1%	1%	762
<b>leeftijd</b>						
t/m 22 jaar	13%	12%	13%	12%	12%	8.685
23-26 jaar	18%	18%	17%	17%	17%	11.913
27-34 jaar	25%	25%	25%	25%	25%	17.832
35-44 jaar	18%	18%	18%	18%	18%	12.914
45-54 jaar	13%	14%	13%	13%	13%	9.057
55-64 jaar	7%	8%	8%	8%	8%	5.679
65-74 jaar	4%	4%	4%	4%	4%	2.902
75 jaar of ouder	2%	2%	2%	2%	2%	1.235
<b>herkomst</b>						
Delft	7%	8%	7%	8%	8%	5.287
Den Haag	55%	54%	54%	54%	53%	37.553
Leidschendam-Voorburg	4%	4%	4%	4%	4%	2.767
Midden-Delfland	0%	1%	1%	0%	1%	459
Pijnacker-Nootdorp	2%	2%	2%	2%	2%	1.344
Rijswijk	4%	4%	4%	4%	4%	2.750
Wassenaar	1%	1%	1%	1%	1%	590
Westland	3%	4%	4%	4%	4%	2.946
Zoetermeer	10%	10%	10%	10%	10%	6.869
buiten Haaglanden	14%	14%	14%	14%	14%	9.652
<b>totaal</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>70.217</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.



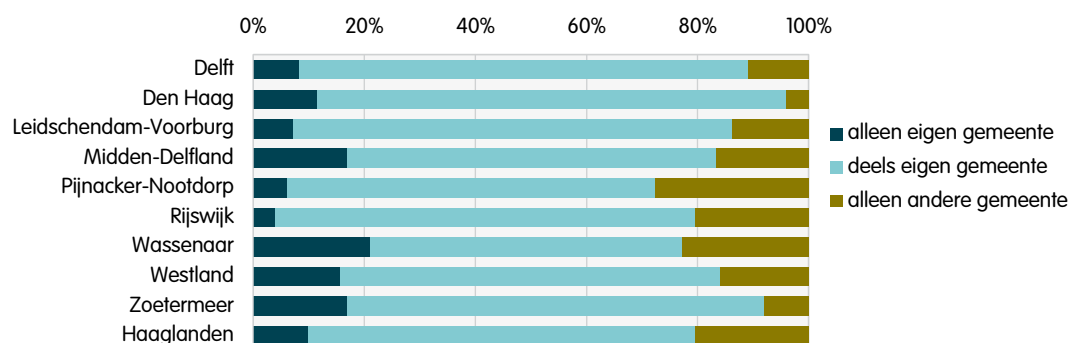
Door de 70.217 reagerende woningzoekers is bijna 2 miljoen(!) keer gereageerd op het huur aanbod<sup>4</sup>. Dat is een toename van meer dan 200.000 ten opzichte van 2019. Als we kijken naar de verdeling van het aantal reacties per woningzoekenden, dan kan worden gestateerd dat een relatief groot deel maximaal vier keer op een advertentie heeft gereageerd. In de figuur is duidelijk het effect te zien van het verplichte inkomensformulier: je kan niet zomaar reageren, maar moet eigenlijk eerst laten zien dat je een serieuze zoeker bent. Daarmee komt een deel van de 'voorzorginschrijvers' niet meer in beeld als reagerende woningzoekende. Ongeveer 45% van de woningzoekenden heeft in 2020 maximaal tien keer op een advertentie gereageerd. Bijna 11% van de woningzoekenden heeft daarentegen meer dan 75 keer op een advertentie gereageerd.

**Figuur 14** Verdeling reagerende woningzoekenden naar aantal reacties, 2018 – 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, 2020<sup>5</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

<sup>4</sup> Exclusief nieuwbouwadvertenties en inclusief de reacties van "directe zoekers" en reacties op woningen die via het lotingmodel verhuurd zijn.

<sup>5</sup> De woningzoekenden die van buiten de regio Haaglanden reageren zijn in de grafiek weggelaten. Ze reageren immers allen alleen in een andere gemeente.

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 2020 alleen in de eigen gemeente gezocht (4%). Ook in Pijnacker-Nootdorp is dat aandeel laag (6%). Van de woningzoekenden uit Wassenaar heeft ruim 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 2020 zijn 5.460 advertenties geplaatst. Dit is exclusief de advertenties voor nieuwbouwverhuringen<sup>6</sup> en de advertenties zonder reacties. Op deze 5.460 advertenties zijn gemiddeld 364 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. Tussen 2019 en 2020 is een toename te zien van 304 naar 364. Die toename was overigens al in de eerste helft van het jaar bereikt.

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 die toename beperkt. Wassenaar is ook de gemeente met gemiddeld het minst aantal reacties per advertentie (163). De verschillen tussen de gemeenten zijn kleiner geworden.

Op het woningaanbod in Rijswijk is gemiddeld 458 keer gereageerd op aanbod in Den Haag gemiddeld 398 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 – 2020

gemeente	advertenties	reacties gemiddeld				
	2020	2017	2018	2019	2020	
Delft	709	172	162	218	290	
Den Haag	2.339	290	302	349	398	
Leidschendam-Voorburg	496	205	253	312	401	
Midden-Delfland	95	264	284	251	372	
Pijnacker-Nootdorp	142	174	196	248	336	
Rijswijk	385	323	335	350	458	
Wassenaar	117	113	105	159	163	
Westland	400	143	183	264	306	
Zoetermeer	777	204	208	273	327	
Haaglanden	5.460	242	253	304	364	

Het gemiddeld aantal reacties op advertenties is het hoogste bij woningen boven de kwaliteitskortingsgrens maar tot de lage aftoppingsgrens (459) gevolgd door woningen met een huurprijs vanaf de lage aftoppingsgrens tot de hoge aftoppingsgrens (409). Een uitsplitsing van het gemiddeld aantal reacties per advertentie naar zowel de huurprijs van de woning als het aantal kamers

<sup>6</sup> Er is om enig moment besloten om advertenties voor nieuwbouwwoningen niet mee te tellen, omdat het in het algemeen groepsadvertenties betreft.

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 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 178 reacties. Bij de woningen boven de vrijesectorgrens is gemiddeld nog 69 keer op een advertentie gereageerd.

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

huurprijsklasse \ kamers	1 k.	2 k.	3 k.	4 k.	5 k.	6+ k.	totaal
onder kwaliteitskortingsgrens	157	308	596	504	-	-	302
onder lage aftoppingsgrens	308	329	574	460	518	-	459
onder hoge aftoppingsgrens	-	236	302	525	511	-	409
onder vrijesectorgrens	-	131	226	144	138	127	178
boven vrijesectorgrens	-	-	61	57	121	-	69
<b>totaal</b>	<b>168</b>	<b>310</b>	<b>445</b>	<b>360</b>	<b>280</b>	<b>157</b>	<b>364</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 5.460 advertenties in 2020 hebben 47.992 weigeringen opgeleverd. Dit komt neer op gemiddeld 8,8 weigeringen per advertentie. Opvallend is dat daarmee het gemiddeld aantal weigeringen weer flink hoger is ten opzichte van voorgaande jaren. In de tweede helft van het jaar is de stijging doorgegaan.

Zowel de woningzoekende als de corporatie kan zorgen voor een 'weigering'. Daarnaast is ook een categorie 'geen (tijds) 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-tijds 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

de gemiddeld het minst geweigerd hebben zijn Wonen Midden-Delfland, Rndom Wonen en De Goede Woning.

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

indicator	2016	2017	2018	2019	2020
verhuringen	9.373	9.604	8.402	8.171	8.001
weigeringen kandidaten	42.781	37.735	30.053	26.363	27.310
weigeringen corporatie	5.789	5.312	4.762	3.946	10.149
geen (tijdige) reactie	21.719	17.532	12.795	10.702	10.533
weigeringen totaal	70.289	60.579	47.610	41.011	47.992
advertenties	7.970	7.391	6.308	5.812	5.460
gemiddeld aantal weigeringen	8,8	8,2	7,5	7,1	8,8

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.

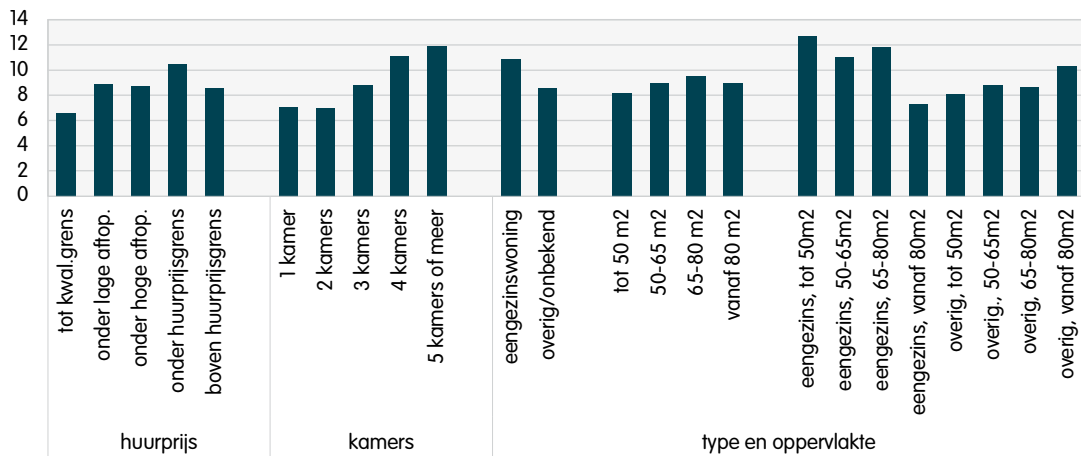
**Figuur 19 Advertenties, weigeringen en weigeringen per advertentie in Haaglanden, 2020**

gemeente	advertenties	weigeringen kandidaten	weigeringen corporatie	geen (tijdige) reactie	weigeringen totaal	weigeringen per advertentie
Delft	709	4.052	1.123	1.640	6.815	9,6
Den Haag	2.339	12.288	5.067	5.188	22.543	9,6
Leidschendam-Voorburg	496	2.669	1.083	917	4.669	9,4
Midden-Delfland	95	371	57	146	574	6,0
Pijnacker-Nootdorp	142	582	158	156	896	6,3
Rijswijk	385	2.173	541	816	3.530	9,2
Wassenaar	117	387	239	142	768	6,6
Westland	400	2.196	1.425	754	4.375	10,9
Zoetermeer	777	2.592	456	774	3.822	4,9
totaal	5.460	27.310	10.149	10.533	47.992	8,8

### 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, 2020

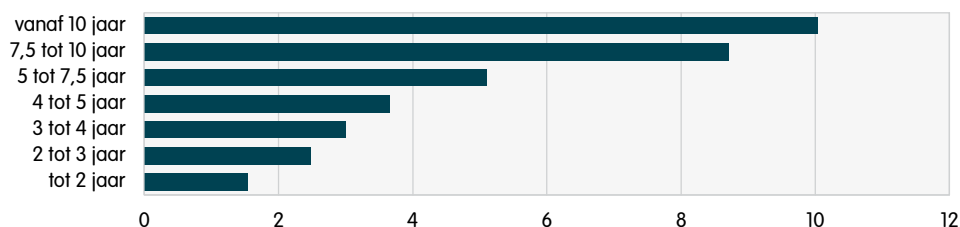


### Weigeringen per woningzoekende

Het aantal weigeringen wordt in het algemeen gerelateerd aan het aantal advertenties. Maar als we vanuit de woningzoekende kijken, hoe vaak heeft een geslaagde woningzoekende geweigerd voordat het tot een acceptatie komt? In 2020 komt dit uit op 4,0 weigeringen per geslaagde woningzoekende. Daarbij zijn alle weigeringen van de betreffende woningzoekenden meegeteld, ook de eventuele weigeringen in voorgaande jaren. Van de 8.001 geslaagde woningzoekenden in 2020 hebben 4.650 woningzoekenden minimaal eenmaal een woning geweigerd. Het aantal weigeringen per woningzoekende is toegenomen van 3,4 in 2016 tot 3,6 in 2019 en 4,0 in 2020.

Het aantal weigeringen hangt sterk samen met de woon-/inschrijfduur van de woningzoekende. Woningzoekenden die 10 jaar of meer staan ingeschreven (inclusief eventueel meegetelde woonduur) hebben gemiddeld 10 maal geweigerd voordat ze een woning hebben geaccepteerd. Bij jongeren en bij 75-plussers is het aantal weigeringen beduidend lager dan gemiddeld. Er zijn 922 geslaagde woningzoekenden die 10 maal of vaker een aanbieding hebben geweigerd, voorafgaand aan de verhuring. Het maximum aantal weigeringen van een geslaagde woningzoekende bedraagt 289.

**Figuur 21** Gemiddeld aantal weigeringen per geslaagde woningzoekende, naar woon-/inschrijfduur, 2020



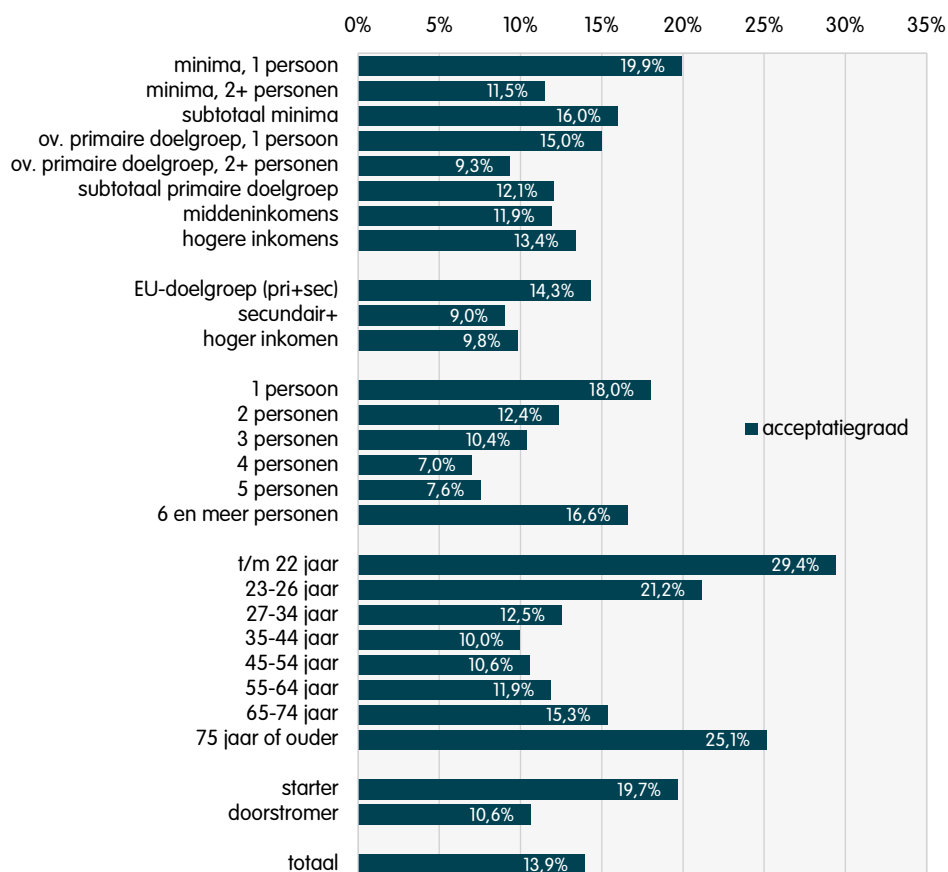
## Acceptatiegraad

Als we vanuit de woningzoekende kijken, in welke mate leiden aanbiedingen dan tot een verhuring? We zien dan dat 13,8% van de aanbiedingen in 2020 tot een verhuring heeft geleid (47.992 aanbiedingen leiden tot 7.772 acceptaties).

Het verschil tussen starters en doorstromers is opmerkelijk. Bij starters leidt 19,7% van de aanbiedingen tot een verhuring, bij doorstromers is dit 10,6%. 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 verhuringen, terwijl dit in de leeftijdsklasse 35 tot 45 jaar slechts 10,0% 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 25,1%.

De laagste acceptatiegraad zien we bij vierpersoonshuishoudens (7,0%) met 5.408 aanbiedingen en 408 acceptaties.

**Figuur 22** Gemiddelde acceptatiegraad (exclusief rechtspersonen), 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.

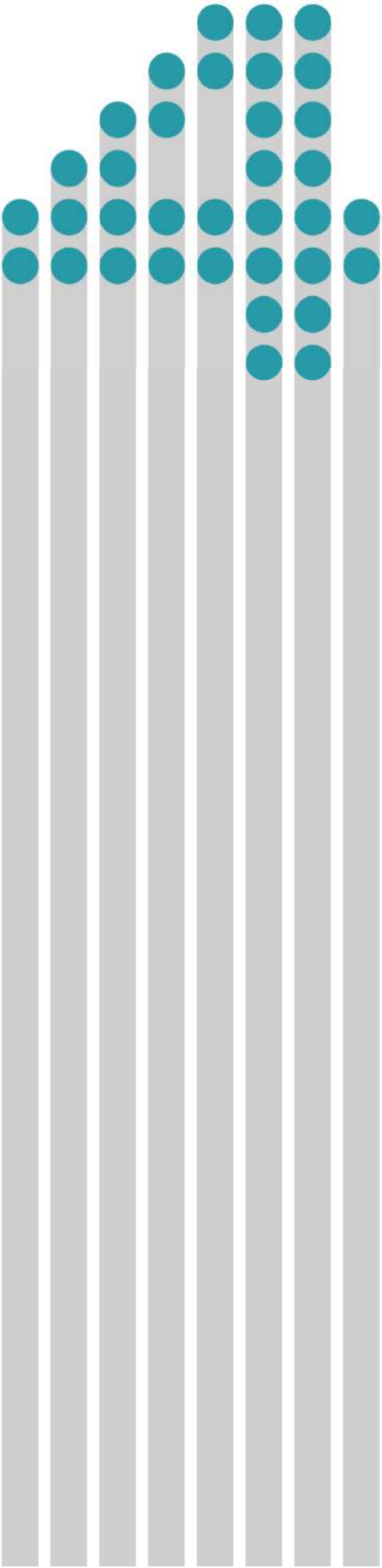
Bij Vidomes, WoonInvest, Wonen Wateringen, Wonen Midden-Delfland en Willibrordus is het adverteren ogenschijnlijk op dezelfde voet doorgegaan. Bij de niet-genoemde corporaties is door schommelende aantallen advertenties lastig te constateren of sprake is van gelijkblijvend beleid in deze 2 weken. In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

De corona-maatregelen in de tweede helft van het jaar lijken geen effect te hebben gehad het aantal advertenties en reacties. Wel zou de stijging van het aantal weigeringen (deels) verklaard kunnen worden door een grotere terughoudendheid bij woningzoekenden, waardoor de animo om een woning te bezichtigen lager is.







# 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 (wachttijd), 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, terwijl tegelijkertijd de ‘wachttijd’ hoog is. 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 (90 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 23**      **Overzicht indicatoren druk op de woningmarkt, naar kenmerken van de huishoudens, 2020**

	inschrijfduur totaal	inschrijfduur starters	inschrijfduur doorstromers	niet geslaagd via WID	slaagkans	geslaagden (slaagkans)
<b>categorie</b>						
starter	79	79	-	54%	10,0%	3.948
doorstromer	57	-	57	47%	11,8%	3.671
<b>huishoudenomvang</b>						
1 persoon	72	79	44	51%	11,3%	4.655
2 personen	70	80	58	50%	10,4%	1.392
3 personen	70	88	64	46%	9,7%	833
4 personen	75	84	74	48%	8,5%	396
5 personen	90	84	92	50%	10,7%	222
6 en meer personen	84	-	84	88%	15,4%	121
<b>leeftijd</b>						
t/m 22 jaar	47	48	(22)	79%	11,0%	1.001
23-26 jaar	76	77	42	52%	8,8%	1.061
27-34 jaar	85	92	61	43%	9,2%	1.625
35-44 jaar	82	90	75	50%	8,9%	1.147
45-54 jaar	75	86	66	55%	10,4%	940
55-64 jaar	42	47	40	37%	16,0%	901
65-74 jaar	45	36	49	38%	20,2%	586
75 jaar of ouder	33	7	38	51%	27,8%	358
<b>EU-doelgroep</b>						
primaire doelgroep	71	78	54	59%	10,3%	5.621
- waarvan minima	69	77	54	61%	10,8%	4.254
- waarvan ov. HT	74	82	57	45%	8,9%	1.367
ov. middeninkomen	74	81	60	33%	12,8%	1.782
<i>EU-doelgroep (totaal)</i>	<i>72</i>	<i>79</i>	<i>55</i>	<i>53%</i>	<i>10,7%</i>	<i>7.286</i>
<b>indeling in doelgroepen</b>						
primaire doelgroep, <23	46	47	(17)	80%	11,5%	966
primaire doelgroep, 23-54, 1-2p	81	85	62	56%	8,7%	2.440
primaire doelgroep, 23-54, 3-4p	79	98	71	57%	7,8%	721
primaire doelgroep, 23-54, 5+p	116	-	116	81%	9,9%	182
primaire doelgroep, 55+	40	41	39	40%	17,6%	1.312
secundaire doelgroep, 55-, 1-2p	81	85	59	31%	9,8%	880
secundaire doelgroep, 55-, 3+p	66	70	65	31%	12,5%	291
secundaire doelgroep, 55+	45	42	46	37%	21,8%	494
hoger inkomen	85	89	54	42%	12,0%	216
<b>totaal</b>	<b>72</b>	<b>79</b>	<b>57</b>	<b>51%</b>	<b>10,8%</b>	<b>7.619</b>
<b>aantal verhuringen</b>	<b>3.628</b>	<b>1.718</b>	<b>1.910</b>	<b>4.139</b>		

De spanningsindicatoren kunnen ook worden weergegeven naar kenmerken van de woning. De druk op de woningen met een huurprijs vanaf de kwaliteitskortingsgrens tot de affoppingsgrens 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 die tot de primaire doelgroep behoren komen niet in aanmerking voor deze woningen, waardoor de concurrentie voor deze woningen beperkter is.

**Figuur 24** Overzicht indicatoren druk op de woningmarkt, naar kenmerken van de woning, 2020

	inschrijfduur totaal	inschrijfduur starters	inschrijfduur doorstromers	niet geslaagd via WID	slaa <span>g</span> kans	geslaagden (slaa <span>g</span> kans)
<b>gemeente</b>						
Delft	65	76	41	45%	13,2%	902
Den Haag	71	79	52	51%	11,6%	3.747
Leidschendam-Voorburg	67	86	53	50%	8,1%	539
Midden-Delfland	84	80	84	53%	6,9%	147
Pijnacker-Nootdorp	91	93	79	71%	8,1%	159
Rijswijk	81	84	74	54%	8,6%	470
Wassenaar	68	70	66	59%	18,3%	159
Westland	71	77	63	53%	10,8%	540
Zoetermeer	85	83	87	62%	10,2%	956
<b>netto huurprijs</b>						
onder kwaliteitskortingsgrens	52	54	23	69%	17,4%	1.527
onder lage aftoppingsgrens	75	84	50	54%	8,9%	3.654
onder hoge aftoppingsgrens	83	89	77	45%	8,3%	934
onder vrijesectorgrens	74	81	60	32%	15,9%	1.504
<b>aantal kamers</b>						
1-2 kamers	59	72	31	55%	15,8%	2.989
3 kamers	78	86	58	49%	8,7%	2.887
4 kamers	78	86	73	51%	9,1%	1.438
5 kamers of meer	76	92	72	61%	11,3%	305
<b>oppervlakte</b>						
tot 50 m2	66	76	36	54%	12,3%	2.903
50-65 m2	76	86	59	51%	9,3%	2.918
65-80 m2	75	82	73	50%	10,6%	1.225
vanaf 80 m2	76	83	73	62%	11,9%	333
<b>totaal</b>	<b>72</b>	<b>79</b>	<b>57</b>	<b>51%</b>	<b>10,8%</b>	<b>7.619</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 7.619. Van 240 woningen ontbreekt de oppervlakte.

## 4.2 Inschrijfduur

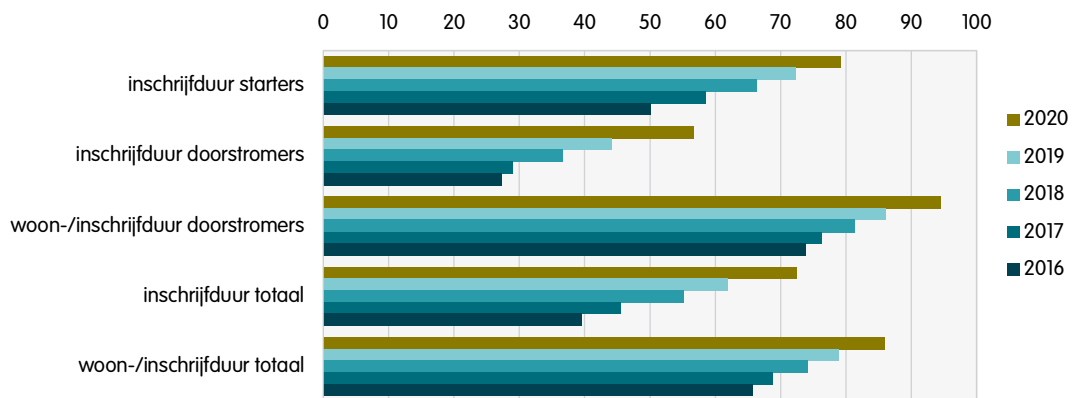
De benodigde inschrijfduur (of wachttijd) om een woning te kunnen huren, is een belangrijke indicator voor de druk op de woningmarkt. Bij de volgordebepaling in het verhuurproces wordt gebruik gemaakt van de woon-/inschrijfduur. Voor starters is de woon-/inschrijfduur gelijk aan de inschrijfduur. Bij

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>7</sup>.

Voor alle woningen die in 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 25** Mediane inschrijfduur en woon-/inschrijfduur (in maanden) van geslaagde woningzoekenden (verhuurd o.b.v. woon-/inschrijfduur), 2016 – 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 die tot de primaire doelgroep behoren hebben de langste inschrijfduur (ruim 8,5 jaar).

<sup>7</sup> Met ingang van 1 juli 2019 is de regel voor doorstromers gewijzigd.

Figuur 26

## Mediane inschrijfduur (in maanden) van geslaagde woningzoekenden naar kenmerken, 2016 – 2020

inschrijfduur	2016	2017	2018	2019	2020
categorie					
starter	50	59	66	72	79
doorstromer	27	29	37	44	57
huishoudenomvang					
1 persoon	40	46	54	60	72
2 personen	38	46	56	61	70
3 personen	34	39	57	62	70
4 personen	40	51	59	74	75
5 personen	59	55	66	75	90
6 en meer personen	53	46	70	89	84
leeftijd					
t/m 22 jaar	41	39	43	44	47
23-26 jaar	53	62	66	72	76
27-34 jaar	51	61	73	78	85
35-44 jaar	35	43	57	68	82
45-54 jaar	37	41	58	59	75
55-64 jaar	21	22	27	37	42
65-74 jaar	25	21	29	37	45
75 jaar of ouder	16	20	22	42	33
inkomen					
minima	38	44	49	55	69
ov. primaire doelgroep	45	53	59	65	74
secundaire doelgroep	39	42	60	68	76
ov. middeninkomen	38	41	59	72	71
indeling in doelgroepen					
primaire doelgroep, <23	41	39	43	44	46
primaire doelgroep, 23-54, 1-2p	52	61	68	73	81
primaire doelgroep, 23-54, 3-4p	37	43	57	64	79
primaire doelgroep, 23-54, 5+p	59	58	87	86	116
primaire doelgroep, 55+	19	21	24	34	40
secundaire doelgroep, 55-, 1-2p	45	49	67	74	81
secundaire doelgroep, 55-, 3+p	39	40	55	62	66
secundaire doelgroep, 55+	28	24	37	46	45
hoger inkomen	37	41	60	73	73
totaal	40	46	55	62	72

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

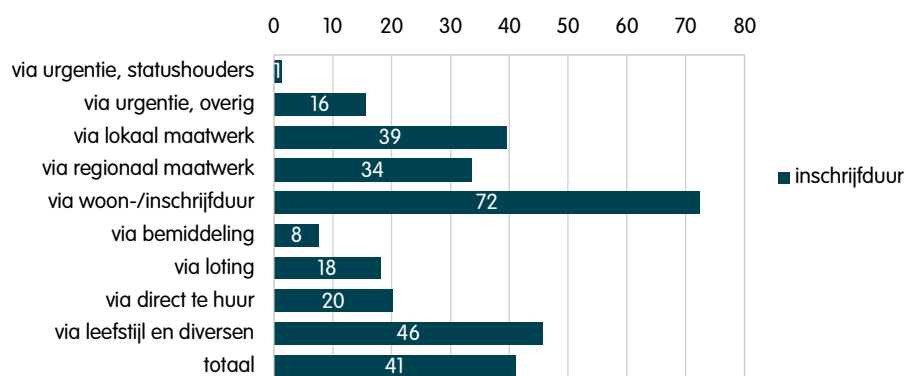
kenmerken woning	2016	2017	2018	2019	2020
<b>gemeente</b>					
Delft	40	47	54	58	65
Den Haag	38	43	56	63	71
Leidschendam-Voorburg	35	45	46	59	67
Midden-Delfland	51	33	71	46	84
Pijnacker-Nootdorp	61	59	86	74	91
Rijswijk	42	57	68	76	81
Wassenaar	36	41	58	51	68
Westland	29	41	48	61	71
Zoetermeer	43	59	52	59	85
<b>netto huurprijs</b>					
onder kwaliteitskortingsgrens	42	44	46	48	52
onder lage aftoppingsgrens	38	50	58	66	75
onder hoge aftoppingsgrens	42	43	61	73	83
onder vrijesectorgrens	37	42	61	69	74
<b>aantal kamers</b>					
1-2 kamers	40	43	47	51	59
3 kamers	40	47	62	71	78
4 kamers	38	49	59	64	78
5 kamers of meer	45	51	55	78	76
<b>oppervlakte</b>					
tot 50 m <sup>2</sup>	41	44	49	53	66
50-65 m <sup>2</sup>	32	49	62	67	76
65-80 m <sup>2</sup>	46	46	59	71	75
vanaf 80 m <sup>2</sup>	48	60	76	82	76
<b>totaal</b>	<b>40</b>	<b>46</b>	<b>55</b>	<b>62</b>	<b>72</b>

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

## 4.3 Inschrijfduur alle woningzoekenden

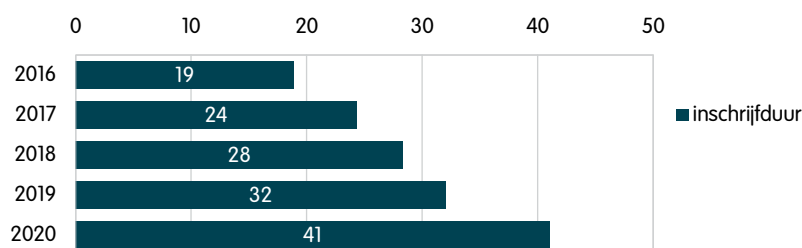
Bij het berekenen van de mediane inschrijfduur worden alleen de verhuringen meegeteld waarbij de toewijzing is gedaan op basis van de woon-/inschrijfduur. Dat betekent dat lang niet alle verhuringen meetellen. Het aandeel woningzoekenden dat niet via woon-/inschrijfduur slaagt bedraagt in 2020 52%. Als we kijken naar de inschrijfduur van alle woningzoekenden die slagen in een zelfstandige woning (exclusief studentenwoningen en vrijesectorwoningen), dan is de mediaan 41 maanden. Vooral bij woningzoekenden die slagen via bemiddeling is de inschrijfduur laag. Dat geldt in nog sterkere mate voor statushouders, waarbij aangetekend moet worden dat dit niet de wachttijd is sinds de toekenning van de verblijfsstatus.

**Figuur 28** Mediane inschrijfduur (in maanden) van alle geslaagde woningzoekenden, 2020



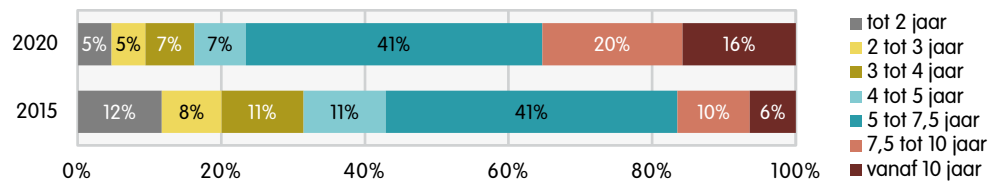
De inschrijfduur voor alle woningzoekenden laat dezelfde ontwikkeling zien als de inschrijfduur voor de woningzoekenden die zijn geslaagd via woon-/inschrijfduur. In 2019 was de mediaan 32 maanden, in 2020 is dat toegenomen tot 41 maanden. Opvallend is dat ook bij de woningzoekenden die niet slagen via woon-/inschrijfduur een toename te zien is, van 12 maanden in 2018 tot 14 maanden in 2019 en 17 maanden in 2020.

**Figuur 29** Mediane inschrijfduur (in maanden) van alle geslaagde woningzoekenden, 2016-2020

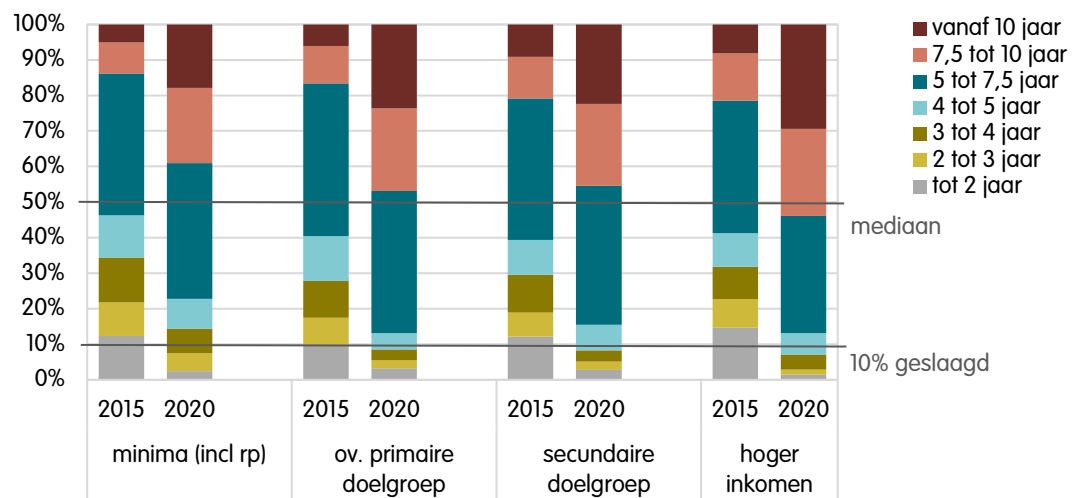


## 4.4 Woon-/inschrijfduur

Als we kijken naar de verdeling van de geslaagde huishoudens naar woon-/inschrijfduur in 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 12% slagen met een wachtduur (woon-/inschrijfduur) van maximaal 24 maanden (2 jaar). In 2020 is dit nog slechts 5%. In 2020 heeft driekwart van de geslaagde woningzoekenden een woon-/inschrijfduur van meer dan 5 jaar. Dit aandeel is flink toegenomen ten opzichte van 2015. 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 30 Geslaagde huishoudens via woon-/inschrijfduur, naar woon-/inschrijfduur 2015 en 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). 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 2020 toegenomen naar 40 à 50%.

**Figuur 31 Woon-/inschrijfduur geslaagde huishoudens naar inkomen, 2015 en 2020 (bron: Woonnet Haaglanden)**



## 4.5 Reële slaagkans

In 2020 zijn exclusief vrijesectorverhuringen en verhuringen aan rechtspersonen in totaal 7.619 woningen verhuurd. Het aantal woningzoekenden voor die woningen bedraagt 70.542. Daarmee komt de reële slaagkans voor deze periode uit op 10,8%. De slaagkans is in 2020 lager dan in 2019 (12,1%). Deze afname is het gevolg van enerzijds een lichte afname van het aantal verhuringen en anderzijds een toename van het aantal reagerende woningzoekenden.

**Figuur 32** Reële slaagkans naar inkomen, 2020

inkomensklasse	geslaagden	woningzoekenden	slaaqkans
primaire doelgroep	5.621	54.795	10,3%
- waarvan minima	4.254	39.468	10,8%
- waarvan overige primaire doelgroep	1.367	15.327	8,9%
lage middeninkomens	1.782	13.950	12,8%
overige inkomens	216	1.796	12,0%
totale niet-HT-doelgroep	1.998	15.747	12,7%
totaal relevante verhuringen	7.619	70.542	10,8%

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 2020 is de slaagkans van de primaire doelgroep 10,3%. In 2019 bedroeg de slaagkans van deze doelgroep nog 11,6%. Binnen de primaire 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 (12,8%) en de huishoudens met een hoger inkomen (12,0%,) ligt boven het regionale gemiddelde, al is de slaagkans van de hoge inkomens via Woonnet meer afgenomen dan bij de andere inkomensklassen.

### 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 2020 hebben 70.542 woningzoekenden op woningaanbod gereageerd, in de eerste helft van 2020 waren dat er al 52.740 woningzoekenden.

De slaagkans voor kleine woningen is hoger. Ook bij grote woningen is de slaagkans relatief hoog. Dat wordt veroorzaakt door het feit dat er relatief veel woningen niet via woon-/inschrijfduur worden verhuurd.

Ook woningen met een huurprijs tot de kwaliteitskortingsgrens hebben een relatief hoge slaagkans.. 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 hoogst in Wassenaar, evenals in 2019. De laagste slaagkans doet zich dit jaar voor in Midden-Delfland.

Figuur 33

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

doelgroepindeling huurtoeslag	2016	2017	2018	2019	2020
minima, 1 persoon	15,5%	15,0%	12,2%	12,8%	11,9%
minima, 2+ personen	13,0%	12,8%	11,0%	11,4%	9,0%
<i>subtotaal minima</i>	<i>14,4%</i>	<i>14,1%</i>	<i>11,7%</i>	<i>12,2%</i>	<i>10,8%</i>
ov. primaire doelgroep, 1 persoon	9,0%	9,2%	9,2%	10,6%	9,9%
ov. primaire doelgroep, 2+ personen	7,5%	7,6%	7,4%	9,2%	7,7%
<i>subtotaal primaire doelgroep</i>	<i>12,4%</i>	<i>12,3%</i>	<i>10,7%</i>	<i>11,6%</i>	<i>10,3%</i>
middeninkomens	14,2%	13,6%	12,2%	13,8%	12,8%
hogere inkomens	17,5%	17,3%	17,7%	16,5%	12,0%
<b>doelgroep EU</b>					
EU-doelgroep (pri+sec)	12,7%	12,5%	10,9%	12,0%	10,7%
secundair+	14,3%	11,5%	10,5%	15,0%	16,0%
hoger inkomen	15,8%	14,6%	31,4%	27,4%	14,0%
<b>huishoudenomvang</b>					
1 persoon	13,8%	13,6%	11,7%	12,4%	11,3%
2 personen	11,6%	12,0%	11,2%	12,5%	10,4%
3 personen	11,8%	10,8%	9,8%	10,4%	9,7%
4 personen	10,7%	10,1%	8,8%	10,9%	8,5%
5 personen	10,0%	9,8%	8,6%	10,8%	10,7%
6 en meer personen	13,9%	14,1%	12,5%	19,7%	15,4%
<b>leeftijd</b>					
t/m 22 jaar	13,8%	13,8%	10,5%	12,4%	11,0%
23-26 jaar	11,9%	11,9%	9,6%	9,6%	8,8%
27-34 jaar	10,3%	10,2%	8,9%	9,4%	9,2%
35-44 jaar	11,1%	10,7%	9,3%	10,8%	8,9%
45-54 jaar	12,1%	11,8%	10,3%	11,7%	10,4%
55-64 jaar	17,8%	17,9%	16,6%	18,5%	16,0%
65-74 jaar	21,7%	19,4%	21,1%	23,5%	20,2%
75 jaar of ouder	30,0%	29,3%	30,5%	32,8%	27,8%
<b>starter/doorstromer</b>					
starter	13,8%	14,1%	11,2%	11,4%	10,0%
doorstromer	11,7%	10,9%	10,8%	12,8%	11,8%
<b>indeling in doelgroepen</b>					
primaire doelgroep, <23	14,1%	14,1%	10,6%	12,8%	11,5%
primaire doelgroep, 23-54, 1-2p	11,0%	10,7%	9,2%	9,6%	8,7%
primaire doelgroep, 23-54, 3-4p	11,0%	10,5%	9,1%	9,5%	7,8%
primaire doelgroep, 23-54, 5+p	10,3%	11,7%	9,5%	12,5%	9,9%
primaire doelgroep, 55+	18,9%	19,0%	18,8%	20,7%	17,6%
secundaire doelgroep, 55-, 1-2p	11,5%	12,9%	10,1%	11,0%	9,8%
secundaire doelgroep, 55-, 3+p	12,4%	11,2%	9,4%	11,8%	12,5%
secundaire doelgroep, 55+	26,1%	22,6%	22,2%	24,0%	21,8%
hoger inkomen	14,9%	12,3%	14,7%	17,5%	15,4%
<b>totaal</b>	<b>12,7%</b>	<b>12,5%</b>	<b>11,0%</b>	<b>12,1%</b>	<b>10,8%</b>

**Figuur 34 Reële slaagkans naar kenmerken van de woning, 2016 – 2020**

aantal kamers	2016	2017	2018	2019	2020
1 kamer	39,9%	43,5%	36,8%	32,5%	38,5%
2 kamers	15,2%	15,1%	14,2%	15,6%	13,0%
3 kamers	10,7%	10,4%	9,3%	10,0%	8,7%
4 kamers	10,6%	10,6%	9,0%	9,8%	9,1%
5 kamers	11,0%	9,9%	8,3%	11,6%	10,9%
6 kamers of meer	10,5%	9,4%	11,8%	18,0%	17,5%
<b>huurprijs</b>					
onder kwaliteitskortingsgrens	13,4%	15,9%	13,6%	16,2%	17,4%
onder lage aftoppingsgrens	11,7%	10,9%	9,9%	10,4%	8,9%
onder hoge aftoppingsgrens	11,6%	11,1%	9,8%	11,2%	8,3%
onder vrijesectorgrens	18,5%	17,7%	14,8%	16,0%	15,9%
<b>oppervlakte</b>					
tot 50 m2	13,9%	15,4%	13,8%	14,1%	12,3%
50-65 m2	12,1%	10,8%	9,1%	9,9%	9,3%
65-80 m2	11,2%	11,4%	10,9%	12,9%	10,6%
vanaf 80 m2	13,3%	10,8%	10,2%	13,2%	11,9%
<b>gemeente verhuuring</b>					
Delft	17,1%	14,9%	14,5%	14,2%	13,2%
Den Haag	11,3%	12,4%	10,6%	12,0%	11,6%
Leidschendam-Voorburg	14,5%	12,1%	9,4%	9,6%	8,1%
Midden-Delfland	11,8%	9,4%	9,0%	10,5%	6,9%
Pijnacker-Nootdorp	14,0%	11,0%	9,5%	15,6%	8,1%
Rijswijk	10,2%	10,0%	8,6%	11,1%	8,6%
Wassenaar	16,7%	15,4%	17,5%	17,1%	18,3%
Westland	17,2%	14,5%	13,2%	10,8%	10,8%
Zoetermeer	14,8%	12,2%	11,2%	12,4%	10,2%
<b>totaal</b>	<b>12,7%</b>	<b>12,5%</b>	<b>11,0%</b>	<b>12,1%</b>	<b>10,8%</b>

De reële slaagkans is het hoogst bij 1-kamerwoningen met een huur tot de kwaliteitskortingsgrens (41,4%). Dit zijn in het algemeen woningen die gelabeld zijn 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 35 Reële slaagkans naar huurklasse en aantal kamers, 2020**

huurprijs \ kamers	1 k	2 k	3 k	4 k	5 k	6+ k	totaal
tot kwal.kortingsgrens	41,4%	13,0%	7,2%	5,9%	-	-	17,4%
tot aftoppingsgrens	17,2%	13,0%	7,3%	7,7%	7,0%	12,9%	8,7%
tot huurprijsgrens	-	13,7%	12,9%	15,7%	20,0%	20,0%	14,1%
<b>totaal</b>	<b>38,5%</b>	<b>13,0%</b>	<b>8,7%</b>	<b>9,1%</b>	<b>10,9%</b>	<b>17,5%</b>	<b>10,8%</b>

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

## BIJLAGE

## A

## Extra tabellen

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

gemeente	2019			2020		
	bestaand	nieuwbouw	totaal	bestaand	nieuwbouw	totaal
Delft	1.085	0	1.085	1.015	0	1.015
Den Haag	3.783	333	4.116	3.484	420	3.904
Leidschendam-Voorburg	487	0	487	550	0	550
Midden-Delfland	92	0	92	110	41	151
Pijnacker-Nootdorp	144	96	240	167	0	167
Rijswijk	476	24	500	472	24	496
Wassenaar	130	0	130	157	12	169
Westland	475	14	489	472	100	572
Zoetermeer	985	47	1.032	962	15	977
Haaglanden	7.657	514	8.171	7.389	612	8.001

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

toewijzing	2016	2017	2018	2019	2020	2020 (N)
<i>regulier</i>	64,6%	65,4%	63,4%	60,6%	63,0%	5.042
- via woon-/inschrijfduur	48,7%	49,3%	49,5%	47,2%	47,9%	3.829
- via bemiddeling	9,8%	10,7%	10,4%	10,0%	11,9%	952
- via loting	1,9%	2,0%	1,9%	2,3%	2,3%	183
- via direct te huur	3,6%	2,3%	1,2%	0,8%	0,6%	48
- overig regulier	0,6%	1,0%	0,4%	0,3%	0,4%	30
<i>voorrang</i>	29,3%	27,9%	29,4%	29,0%	21,7%	1.733
- via urgentie statushouders	9,2%	7,2%	4,9%	4,5%	3,2%	257
- via urgentie overig	15,8%	16,5%	18,5%	18,1%	10,9%	876
- overig voorrang	4,2%	4,2%	6,0%	6,3%	7,5%	600
<i>lokaal/regionaal maatwerk</i>	6,1%	6,7%	7,2%	10,5%	15,3%	1.226
- lokaal maatwerk	6,1%	6,7%	7,2%	10,3%	10,3%	821
- regionaal maatwerk	0,0%	0,0%	0,0%	0,1%	5,1%	405
<b>totaal</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>8.001</b>

Tabel A3

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

huurindeling	2016	2017	2018	2019	2020
onder kwaliteitskortingsgrens	1.931	2.276	1.823	1.730	1.655
onder lage aftoppingsgrens	4.673	4.708	4.346	4.066	3.749
onder hoge aftoppingsgrens	1.152	1.142	970	946	939
onder vrijesectorgrens	1.349	1.298	1.090	1.264	1.505
boven vrijesectorgrens	268	180	173	165	153
<b>oppervlakte</b>					
tot 50 m2	3.877	4.052	3.438	3.377	3.033
50-65 m2	3.551	3.694	3.142	2.996	3.033
65-80 m2	1.450	1.409	1.439	1.324	1.302
vanaf 80 m2	494	447	343	399	391
<b>aantal kamers</b>					
1-2 kamers	3.672	3.694	3.211	3.146	3.100
3 kamers	3.359	3.697	3.232	3.188	3.047
4 kamers	1.922	1.814	1.642	1.501	1.524
5 kamers of meer	420	399	317	336	330
<b>woningtype</b>					
flat met lift	2.331	2.397	2.340	2.603	2.644
portiekwoning	2.602	2.870	2.301	2.045	1.935
eengezinswoning	832	796	739	799	849
benedenwoning	567	619	562	595	551
seniorenwoning	892	776	721	502	441
flat zonder lift	280	307	285	343	305
maisonnette	437	374	403	318	292
HAT-woning	474	415	363	312	291
onzelfstandige woning	282	410	198	194	188
bovenwoning	201	165	158	149	169
studentenwoning	297	348	161	108	125
onzelfstandige HAT-woning	0	0	28	73	80
zorgwoning	26	22	41	35	41
aanleunwoning	82	55	57	39	40
complexwoning	9	11	11	28	26
hofjeswoning	22	20	13	15	14
MIVA-woning	23	16	15	10	9
<b>nieuwbouw</b>					
bestaande bouw	9.166	9.163	8.002	7.657	7.389
nieuwbouw	207	441	400	514	612
<b>totaal</b>	<b>9.373</b>	<b>9.604</b>	<b>8.402</b>	<b>8.171</b>	<b>8.001</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 – 2020**

doelgroepindeling huurtoeslag	2016	2017	2018	2019	2020
minima, 1 persoon	3.522	3.577	3.002	2.896	2.832
minima, 2+ personen	2.089	2.222	1.955	1.717	1.426
<i>subtotaal minima</i>	<i>5.611</i>	<i>5.799</i>	<i>4.957</i>	<i>4.613</i>	<i>4.258</i>
ov. primaire doelgroep, 1 persoon	844	912	798	798	819
ov. primaire doelgroep, 2+ personen	761	747	655	587	549
<i>subtotaal primaire doelgroep</i>	<i>7.216</i>	<i>7.458</i>	<i>6.410</i>	<i>5.998</i>	<i>5.626</i>
middeninkomens	1.691	1.629	1.466	1.645	1.819
hogere inkomens	288	260	278	314	327
onbekend/rechtspersoon	178	257	248	214	229
<b>doelgroep EU</b>					
EU-doelgroep (pri+sec)	8.678	8.942	7.729	7.519	7.304
secundair+	209	189	189	220	267
hoger inkomen	308	216	236	218	201
onbekend/rechtspersoon	178	257	249	214	229
<b>huishoudenomvang</b>					
1 persoon	5.298	5.393	4.640	4.685	4.694
2 personen	1.793	1.917	1.798	1.648	1.467
3 personen	1.201	1.117	948	835	844
4 personen	586	573	475	473	408
5 personen	220	236	204	199	236
6 en meer personen	97	111	89	117	123
onbekend/rechtspersoon	178	257	248	214	229
<b>leeftijd</b>					
t/m 22 jaar	1.288	1.284	999	1.001	1.003
23-26 jaar	1.561	1.560	1.224	1.106	1.076
27-34 jaar	1.835	1.904	1.649	1.549	1.653
35-44 jaar	1.461	1.442	1.241	1.276	1.179
45-54 jaar	1.168	1.181	988	1.000	954
55-64 jaar	924	1.019	969	972	919
65-74 jaar	567	558	643	624	608
75 jaar of ouder	391	399	440	429	380
onbekend/rechtspersoon	178	257	248	214	229
<b>categorie</b>					
starter	4.993	5.215	4.162	3.874	4.012
doorstromer	4.202	4.132	3.990	4.083	3.760
rechtspersoon	178	257	248	214	229
<b>voorrang</b>					
regulier	6.056	6.280	5.324	4.949	5.040
voorrang	2.749	2.677	2.475	2.367	1.735
lokaal/regionaal maatwerk	568	647	603	855	1.226
<b>totaal</b>	<b>9.373</b>	<b>9.604</b>	<b>8.400</b>	<b>8.171</b>	<b>8.001</b>

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

doelgroepindeling huurtoeslag	starters	doorstromers	totaal
minima, 1 persoon	16.579	6.344	22.923
minima, 2+ personen	6.175	9.387	15.563
<i>subtotaal minima</i>	<i>22.754</i>	<i>15.732</i>	<i>38.485</i>
ov. primaire doelgroep, 1 persoon	5.342	2.817	8.158
ov. primaire doelgroep, 2+ personen	2.560	4.482	7.042
<i>subtotaal primaire doelgroep</i>	<i>30.655</i>	<i>23.031</i>	<i>53.686</i>
middeninkomens	6.891	7.083	13.974
hogere inkomens	1.136	1.422	2.558
onbekend/rechtspersoon	0	0	0
<b>doelgroep EU</b>			
EU-doelgroep (pri+sec)	37.733	29.399	67.131
secundair+	526	1.099	1.625
hoger inkomen	423	1.037	1.460
onbekend/rechtspersoon	0	0	0
<b>huishoudenomvang</b>			
1 persoon	27.580	12.703	40.283
2 personen	6.357	7.291	13.648
3 personen	2.942	5.780	8.722
4 personen	1.263	3.459	4.722
5 personen	414	1.666	2.080
6 en meer personen	126	636	762
<b>leeftijd</b>			
t/m 22 jaar	7.908	777	8.685
23-26 jaar	9.179	2.734	11.913
27-34 jaar	9.894	7.938	17.832
35-44 jaar	5.240	7.674	12.914
45-54 jaar	3.493	5.564	9.057
55-64 jaar	1.971	3.708	5.679
65-74 jaar	765	2.136	2.902
75 jaar of ouder	232	1.003	1.235
<b>herkomst</b>			
Delft	2.477	2.810	5.287
Den Haag	19.759	17.794	37.553
Leidschendam-Voorburg	1.259	1.508	2.767
Midden-Delfland	285	174	459
Pijnacker-Nootdorp	829	515	1.344
Rijswijk	1.167	1.583	2.750
Wassenaar	283	307	590
Westland	1.686	1.260	2.946
Zoetermeer	3.686	3.183	6.869
buiten Haaglanden	7.251	2.401	9.652
<b>totaal</b>	<b>38.682</b>	<b>31.535</b>	<b>70.217</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 – 2020

woningtype	advertenties	reacties gemiddeld			
	2020	2017	2018	2019	2020
flat met lift	1.716	145	176	181	228
portiekwoning	1.416	347	346	385	455
eengezinswoning	661	243	293	313	330
benedenwoning	393	243	290	298	372
seniorenwoning	360	29	48	42	49
flat zonder lift	177	256	254	234	269
HAT-woning	229	104	161	115	172
maisonnette	232	274	299	410	384
overige woningtypen	276	85	89	130	138
<b>totaal</b>	<b>5.460</b>	<b>242</b>	<b>253</b>	<b>304</b>	<b>364</b>

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

huurprijsklasse	advertenties	reacties gemiddeld			
	2020	2017	2018	2019	2020
onder kwaliteitskortingsgrens	816	269	254	261	302
onder lage aftoppingsgrens	2.722	285	287	366	459
onder hoge aftoppingsgrens	719	241	275	323	409
onder vrijesectorgrens	1.074	93	121	153	178
boven vrijesectorgrens	129	40	56	87	69
<b>totaal</b>	<b>5.460</b>	<b>242</b>	<b>253</b>	<b>304</b>	<b>364</b>



**Figuur A8 Advertenties en weigeringen per advertentie per corporatie, 2020**

	advertenties	gem. weigeringen kandidaten	gem. weigeringen corporaties	geen (tijdige) reactie	totaal
Arcade Wonen	327	5,7	3,5	2,0	11,2
De Goede Woning	265	1,7	0,5	0,7	2,9
Haag Wonen	504	4,2	1,6	1,8	7,6
Rijswijk Wonen	265	5,6	1,6	2,3	9,4
Rondom Wonen	64	5,6	0,8	2,3	8,6
Staedion	955	5,1	2,5	2,1	9,6
Stichting DUWO	51	6,7	1,4	4,7	12,8
Vestia	1.185	5,6	1,8	2,2	9,6
Vidomes	707	5,1	0,8	1,5	7,4
Wassenaarsche Bouwstichting	86	3,1	2,6	1,2	6,9
Wbv. St. Willibrordus	33	3,6	0,6	1,2	5,4
Wonen Midden-Delfland	95	3,9	0,6	1,5	6,0
Wonen Wateringen	72	4,8	5,2	2,1	12,0
Woonbron Delft	340	5,8	1,8	2,5	10,1
WoonInvest	443	5,1	2,5	1,9	9,5
Mooiland	60	4,6	0,8	0,6	6,0
Omnia Wonen	8	1,4	0,8	0,5	2,6
<b>totaal</b>	<b>5.460</b>	<b>5,0</b>	<b>1,9</b>	<b>1,9</b>	<b>8,8</b>

**Tabel A9 Verhuisstromen – aantal huishoudens (via urgentie, exclusief statushouders), 2020**

herkomstgemeente	vestigingsgemeente										totaal
	Delft	Den Haag	Leidschendam-Voorburg	Midden-Delfland	Pijnacker-Noorddorp	Rijswijk	Wassenaar	Westland	Zoetermeer	totaal (%)	
Delft	72%	7%	6%	6%	5%	2%	0%	2%	0%	100%	139
Den Haag	2%	69%	8%	1%	0%	13%	0%	3%	3%	100%	466
Leidschendam-Voorburg	0%	0%	86%	0%	0%	0%	0%	0%	14%	100%	7
Midden-Delfland	67%	0%	0%	0%	0%	33%	0%	0%	0%	100%	3
Pijnacker-Noorddorp	0%	0%	25%	0%	50%	25%	0%	0%	0%	100%	4
Rijswijk	5%	26%	16%	0%	0%	42%	0%	5%	5%	100%	19
Wassenaar	4%	0%	0%	0%	0%	0%	96%	0%	0%	100%	26
Westland	0%	38%	0%	0%	0%	13%	0%	44%	6%	100%	16
Zoetermeer	3%	15%	5%	0%	4%	2%	1%	0%	72%	100%	165
buiten Haaglanden	4%	48%	0%	4%	4%	0%	4%	0%	37%	100%	27
rechtspersoon	0%	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%	1
<b>totaal</b>	<b>14%</b>	<b>44%</b>	<b>7%</b>	<b>1%</b>	<b>2%</b>	<b>9%</b>	<b>3%</b>	<b>3%</b>	<b>17%</b>	<b>100%</b>	<b>873</b>
<b>totaal</b>	<b>118</b>	<b>382</b>	<b>65</b>	<b>12</b>	<b>18</b>	<b>77</b>	<b>28</b>	<b>26</b>	<b>147</b>	<b>873</b>	<b>873</b>
<b>saldo in- en uitstroom</b>	<b>-21</b>	<b>-84</b>	<b>58</b>	<b>9</b>	<b>14</b>	<b>58</b>	<b>2</b>	<b>10</b>	<b>-18</b>	<b>28</b>	<b>28</b>

# B

## Begrippenlijst

### Aanbiedingsgraad

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

### Acceptatiegraad

Het aantal acceptaties gedeeld door het totale aantal keren dat een woning wordt aangeboden, inclusief de geslaagde aanbieding. De acceptatiegraad geeft het percentage van de aanbiedingen dat tot een 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 woontijd 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 woontijd (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% 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>8</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. medehuurlers die (met toestemming van de corporatie) huurder worden.

Voor de grenswaarden zie 'Inkomensgrenzen' in deze bijlage.

De 80-10-10-regel gold tot 1 januari 2021, maar is verlengd.

### 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.

<sup>8</sup> Woningwet 2015.

## Huurgrenzen

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

huurgrenzen	2016	2017	2018	2019	2020	2021
kwaliteitskortingsgrens	€ 409,92	€ 414,02	€ 417,34	€ 424,44	€ 432,51	€ 442,46
affoppingsgrens (1-2 personen)	€ 586,68	€ 592,55	€ 597,30	€ 607,46	€ 619,01	€ 633,25
affoppingsgrens (3 en meer personen)	€ 628,76	€ 635,05	€ 640,14	€ 651,03	€ 663,40	€ 678,66
liberaliseringgrens	€ 710,68	€ 710,68	€ 710,68	€ 720,42	€ 737,14	€ 752,33

## Inkomensgrenzen

In de eerste tabel zijn de grenswaarden voor minima (uit de huurtoeslagtabel) opgenomen. De inkomensgrenzen voor de doelgroep (primaire 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	2016	2017	2018	2019	2020	2021
eenpersoons	€ 15.400	€ 15.675	€ 15.925	€ 16.300	€ 16.650	€ 16.950
eenpersoonsouderen	€ 16.900	€ 17.075	€ 17.325	€ 17.875	€ 18.350	€ 18.775
meerpersoons	€ 19.925	€ 20.275	€ 20.600	€ 21.100	€ 21.575	€ 22.000
meerpersoonsouderen	€ 22.625	€ 22.850	€ 23.200	€ 23.900	€ 24.475	€ 25.025

Inkomensgrenzen primaire doelgroep	2016	2017	2018	2019	2020	2021
eenpersoons	€ 22.100	€ 22.200	€ 22.400	€ 22.700	€ 23.225	€ 23.725
eenpersoonsouderen	€ 22.100	€ 22.200	€ 22.375	€ 22.675	€ 23.175	€ 23.650
meerpersoons	€ 30.000	€ 30.150	€ 30.400	€ 30.825	€ 31.550	€ 32.200
meerpersoonsouderen	€ 30.050	€ 30.175	€ 30.400	€ 30.800	€ 31.475	€ 32.075

Inkomensgrenzen middeninkomens	2016	2017	2018	2019	2020	2021
eenpersoons	€ 33.150	€ 33.300	€ 33.600	€ 34.050	€ 34.838	€ 35.588
eenpersoonsouderen	€ 33.150	€ 33.300	€ 33.563	€ 34.013	€ 34.763	€ 35.475
meerpersoons	€ 45.000	€ 45.225	€ 45.600	€ 46.238	€ 47.325	€ 48.300
meerpersoonsouderen	€ 45.075	€ 45.263	€ 45.600	€ 46.200	€ 47.213	€ 48.113

Inkomensgrens Europa	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Europagrens (secundaire doelgroep)	€ 35.739	€ 36.165	€ 36.798	€ 38.035	€ 39.055	€ 40.024
Europagrens-plus (secundair+)	€ 39.874	€ 40.349	€ 41.056	€ 42.436	€ 43.574	€ 44.655

## 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 afoppingsgrens).
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 grenzen voor de primaire doelgroep en anderhalf maal die grenzen.

#### **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.

#### **Primaire doelgroep (voorheen HT-doelgroep, daarvoor BBSH-doelgroep)**

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

#### **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.

### Regionaal maatwerk

Naast lokaal maatwerk wordt ook regionaal maatwerk als voorrangsregel toegepast.

### 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

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. Alle andere woningzoekenden worden gezien als starters. 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.

### 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 en regionaal maatwerk:

Regulier:	Verhuringen aan 'gewone' woningzoekenden op basis van inschrijfduur, loting of direct te huur inclusief vrije-sector, studentenwoning of een groeps woning;
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

Aantalzoekers 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.