



€ 571,09
Tussen huurprijs & TOL/2

Gondelkade 249

2023-06-01 2023-06-01 2023-06-01 2023-06-01

Uit op: [Wettelijke documenten](#) opslaan voor informatie zie de beschrijving

Verhuurbaar	2023-06-01
2023-06-01	2023-06-01

Tot nu toe 22 reacties

Reageren zaterdag, 1 Aug 2021 11:00



€ 490,76
Tussen huurprijs & TOL/2

van Ostadelaan 12

2023-06-01 2023-06-01 2023-06-01 2023-06-01

Uit op: [Wettelijke documenten](#) opslaan voor informatie zie de beschrijving

Verhuurbaar	2023-06-01
2023-06-01	2023-06-01

Tot nu toe 267 reacties

Reageren zaterdag, 1 Aug 2021 11:00



€ 655,66
Tussen huurprijs & TOL/2

Justus van Effenhove 147

2023-06-01 2023-06-01 2023-06-01 2023-06-01

Uit op: [Wettelijke documenten](#) opslaan voor informatie zie de beschrijving

Verhuurbaar	2023-06-01
2023-06-01	2023-06-01

Tot nu toe 622 reacties

Reageren zaterdag, 1 Aug 2021 11:00



Anna Blamanhove 83

2023-06-01 2023-06-01 2023-06-01 2023-06-01

Uit op: [Wettelijke documenten](#) opslaan voor informatie zie de beschrijving

Verhuurbaar	2023-06-01
2023-06-01	2023-06-01

Tot nu toe 40 reacties

Reageren zaterdag, 1 Aug 2021 11:00



€ 674,66
Tussen huurprijs & TOL/2

Gravin Juliana van Stolberglaan 615

2023-06-01 2023-06-01 2023-06-01 2023-06-01

Uit op: [Wettelijke documenten](#) opslaan voor informatie zie de beschrijving

Verhuurbaar	2023-06-01
2023-06-01	2023-06-01

Tot nu toe 407 reacties

Reageren zaterdag, 1 Aug 2021 11:00

Afsprakenmonitor regio Haaglanden › Halfjaarmonitor 2021-1

Foto's kaff: advertenties Woonnet Haaglanden, 21-7-2021

Halfjaarmonitor 2021-1

Uitgevoerd in opdracht van
Vereniging Sociale Verhuurders Haaglanden

14 september 2021 › rapport 2021-11

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

Inhoudsopgave

1	Inleiding	7
2	Regionale prestatieafspraken	9
3	Huisvestingsverordening	17
4	Rijksbeleid	23
A	Tabellenbijlage	25
B	Begrippenlijst	31
C	Definities hoofdstuk 2	36
D	Definities hoofdstuk 3	38



1

Inleiding

De gemeenten in de regio Haaglanden en de vereniging Sociale Verhuurders Haaglanden (SVH) hebben prestatieafspraken gemaakt voor de periode 2015-2018. Door de genoemde partijen wordt gewerkt aan een nieuwe set prestatieafspraken. De huidige afspraken worden gemonitord tot er een nieuwe set aan afspraken gereed is.

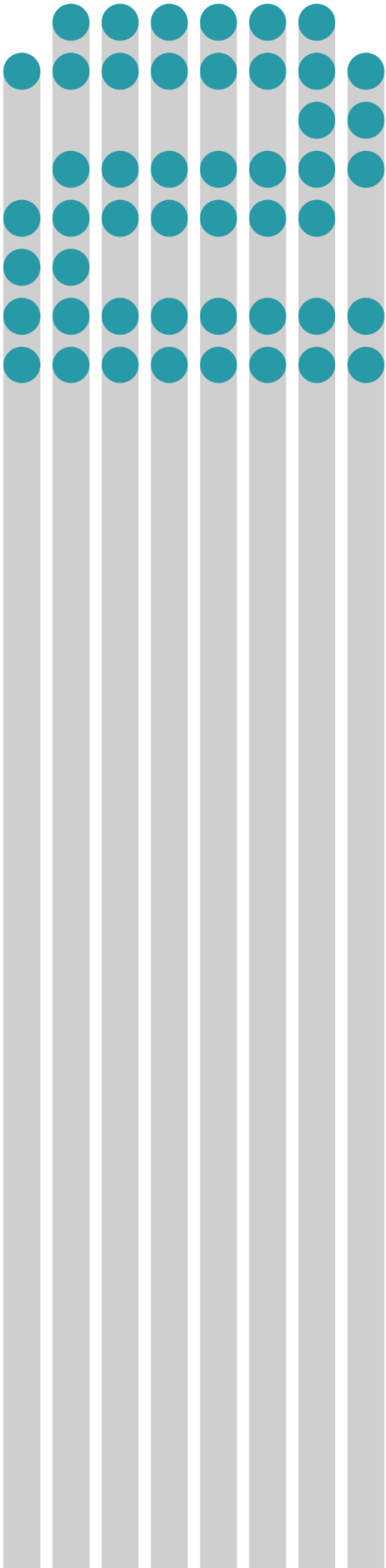
Daarnaast leidt ook de Huisvestingsverordening tot een aantal afspraken op de sociale huurmarkt. Met ingang van 1 juli 2019 geldt een nieuwe Huisvestingsverordening. In de voorliggende rapportage over de eerste helft van 2021 laten we zien in hoeverre de prestatieafspraken¹ in deze periode zijn waargemaakt en in hoeverre aan de geldende Huisvestingsverordening wordt voldaan.

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

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

¹ Het betreft de verhuringen met een datum huuringang in de eerste helft van 2021, voor zover deze door de corporaties voor 14 juli 2021 zijn verwerkt. Woningen van Mooiland, Omnia Wonen en Woonzorg Nederland die via Woonnet Haaglanden worden aangeboden, maken geen deel uit van de prestatieafspraken en blijven in hoofdstuk 2 van deze rapportage dan ook buiten beschouwing. In hoofdstuk 3 over de HVO komen deze verhuringen wel aan bod.

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



2

Regionale prestatieafspraken

Artikel 3 Ontwikkeling woningvoorraad

lid 1A Afspraken regionale voorraadontwikkeling

Om de financiële ruimte te vergroten zodat deze mede aangewend kan worden voor het betaalbaar houden van de sociale voorraad, verkopen corporaties regionaal in de totale werkingsperiode van de regionale prestatieafspraken, maximaal 10.000 sociale huurwoningen in 4 jaar aan zittende huurders of bij leegkomen.

Wanneer de financiële situatie of (wijzigend) Rijksbeleid een hoger aantal te verkopen woningen vereist, treedt SVH opnieuw in overleg met de gemeenten.

De tabel met betrekking tot de verkopen komt alleen terug in de rapportage over het gehele jaar.

Artikel 3 Ontwikkeling woningvoorraad

lid 1D Monitoren voorraadontwikkeling

Partijen monitoren de regionale en lokale afname van de woningvoorraad bij corporaties door verkoop, toename door nieuwbouw en de ontwikkeling van de sociale en de betaalbare voorraad regionaal en per gemeente.

Indien de afname van de sociale voorraad door de afspraken over het huurbeleid in de vrijkomende voorraad en het maximaal aantal te verkopen woningen, groter wordt dan de verwachte berekende omvang van de voorraad 31-12-2018 (131.000 sociale huurwoningen waarvan 104.000 in het betaalbare segment) gaan partijen regionaal opnieuw in gesprek om deze ontwikkeling te bespreken en eventueel aanvullende regionale prestatieafspraken te maken.

lid 2 Ruimtelijke spreiding en lokale voorraadontwikkeling

Bij een verandering (afname of toename) van de sociale en betaalbare voorraad in Haaglanden is het principe van de ongedeelde regio het uitgangspunt, (lokale) armoedeconcentraties zijn ongewenst. Elke deelnemende gemeente is en blijft in staat om zijn bouwsteen te leveren (voortkomend uit de specifieke opbouw van de regionale voorraad) aan de oplossing in de behoefte van het geheel op de sociale regionale woningmarkt.

Corporaties hebben in 2015 inzicht gegeven in de verwachte aantallen te verkopen en de ontwikkeling van de sociale en de betaalbare voorraad per gemeente. Bij een meer dan gemiddelde afname bij een of meerdere gemeenten, gaan partijen opnieuw aan tafel om deze ontwikkeling te bespreken en eventueel aanvullende prestatieafspraken te maken.

Jaarlijks vindt monitoring plaats van de lokale voorraadontwikkeling.

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

Artikel 3 Ontwikkeling woningvoorraad
lid 1B Sociale huurvoorraad

Om de beschikbaarheid van betaalbare woningen (zelfstandig) voor woningzoekenden met lage inkomens (primaire doelgroep) te garanderen, maken partijen met betrekking tot de vrijkomende voorraad de volgende afspraken:

- › Corporaties houden bij vrijkomen regionaal minimaal 70% van de zelfstandige sociale huurwoningen (die voor verhuur bestemd blijven) "betaalbaar". Onder "betaalbaar" wordt verstaan een subsidiabele huur die eventueel door een energiecorrectie¹ onder de tweede aftoppingsgrens van de Huurtoeslag valt.
- › Corporaties houden bij vrijkomen regionaal minimaal 85% van de zelfstandige woningen (die voor verhuur bestemd blijven) "sociaal". Wanneer de financiële situatie of (wijzigend) Rijksbeleid een hoger aantal te liberaliseren woningen vereist, treedt de SVH opnieuw in overleg met de gemeenten. Onder "sociaal" wordt verstaan een huur die onder de Rijksregelgeving m.b.t. de definiëring van de sociale huurvoorraad van corporaties valt.

¹ De invoering van de passendheidstoets per 1 januari 2016 heeft de mogelijkheden om een energiecorrectie toe te passen beperkt.

Tabel 2.1 Vrijkomend aanbod van zelfstandige woningen (85%-afspraken sociale verhuringen), eerste helft 2021 (en 2020)

toewijzing vrijkomend aanbod - 85%-afpraak	2020	2021-1
verhuringen via WBS	7.671	4.126
verhuringen buiten WBS (vrije sector)	518	286
totaal meetellend voor 85%-afpraak	8.189	4.412
verhuringen onder vrije-sectorgrens	7.518	4.025
totaal verhuurd binnen 85%-afpraak	91,8%	91,2%

- Voor de berekening van de 85%-afspraken tellen alle verhuringen van zelfstandige woningen mee. Dit betreft ook de verhuringen die niet via WBS zijn gegaan. De sociale verhuringen zijn de verhuringen van zelfstandige woningen met een netto huurprijs onder de vrijesectorgrens (€752,33; prijspeil 2021)

Tabel 2.2 Vrijkomend aanbod van zelfstandige woningen onder de vrijesectorgrens (70%-afspraken betaalbare verhuringen), eerste helft 2021 (en 2020)

toewijzing vrijkomend aanbod - 70%-afpraak	2020	2021-1
verhuringen onder vrije-sectorgrens	7.518	4.025
verhuringen onder hoogste aftoppingsgrens (subsidiabele huur)	5.723	3.085
totaal verhuurd binnen 70%-afpraak	76,1%	76,6%

- Voor de berekening van de 70%-afspraken tellen alle verhuringen van zelfstandige woningen met een netto huurprijs tot de vrijesectorgrens (€752,33; prijspeil 2021) mee. De betaalbare verhuringen zijn de verhuringen van zelfstandige woningen met een subsidiabele huurprijs tot de hoge aftoppingsgrens (€678,66; prijspeil 2021)

Artikel 2 Positie woningzoekenden lid 1 Posities van woningzoekenden

Partijen spreken af de posities van groepen woningzoekenden op de woningmarkt zorgvuldig te monitoren. Deze monitoring gebeurt via de wachttijdenmonitor. Indien gesignaleerd wordt dat de positie van een bepaalde groep woningzoekenden significant afwijkt óf zich sterk negatief ontwikkelt, treden partijen lokaal of (sub)regionaal in overleg over de vraag of en op welke wijze hierop kan worden ingegrepen.

Tabel 2.3 Wachttijdenmonitor (mediane inschrijfduur in maanden), eerste helft 2021

leeftijd	2020	2021-1	verandering
18-22 jaar	47	47	1%
23-26 jaar	76	75	0%
27-54 jaar	82	83	1%
55-64 jaar	42	44	5%
65-74 jaar	44	56	25%
75 jaar en ouder	34	49	43%
aantal personen			
1 persoon	72	73	0%
2 personen	70	70	0%
3 personen	69	75	8%
4 personen	76	84	9%
5 personen	90	84	-7%
6 en meer personen	84	109	-
doorstromer/starter			
doorstromer	57	64	12%
starter	79	80	0%
inkomen			
primaire doelgroep	71	73	3%
- waarvan minima	69	69	0%
- waarvan ov. primair	74	81	9%
middeninkomens	74	75	2%
totale EU-doelgroep (pri+sec)	72	74	2%
gemeente			
Delft	65	65	1%
Den Haag	71	75	5%
Leidschendam-Voorburg	67	70	5%
Midden-Delfland	84	96	15%
Pijnacker-Nootdorp	89	74	-17%
Rijswijk	81	85	5%
Wassenaar	68	65	-5%
Westland	70	59	-16%
Zoetermeer	84	84	0%
totaal	72	74	2%

- Verhuringen via woon-/inschrijfduur, uitgezonderd studentenwoningen, onzelfstandige woningen, vrijesectorwoningen en hoge inkomens (boven grens 1,5 maal meerpersoons primaire doelgroep).
- In de eerste helft van 2021 zijn er 2.437 toewijzingen via woon-/inschrijfduur. Hiervan tellen er 2.303 mee in deze tabel. Bij 5-9 waarnemingen is de waarde in grijs en tussen haken weergegeven.

Tabel 2.4

Wachttijdenmonitor (mediane inschrijfduur in maanden) per gemeente, eerste helft 2021

leeftijd	Delft	Den Haag	Leidschendam-Voorburg	Midden-Delfland	Pijnacker-Nootdorp	Rijswijk	Wassenaar	Westland	Zoetermeer	totaal
18-22 jaar	46	48	(45)	-	-	50	-	-	46	47
23-26 jaar	72	78	(84)	-	-	-	-	(72)	79	75
27-54 jaar	73	83	87	101	97	92	71	82	94	83
55-64 jaar	35	41	50	(139)	(55)	65	-	34	93	44
65-74 jaar	30	61	37	(126)	(29)	114	(21)	37	91	56
75 jaar en ouder	(16)	36	16	-	-	(90)	(36)	87	50	49
aantal personen										
1 persoon	71	74	54	73	56	82	54	51	78	73
2 personen	64	73	69	123	(92)	82	(43)	66	70	70
3 personen	50	77	75	(119)	(85)	(72)	67	79	87	75
4 personen	60	82	(89)	-	-	90	(89)	(68)	97	84
5 personen	61	99	(72)	-	-	(130)	-	(110)	75	84
6 en meer personen	-	-	-	-	-	-	-	-	-	109
doorstromer/starter										
doorstromer	53	60	55	93	65	75	55	58	85	64
starter	73	80	83	106	92	89	76	76	83	80
inkomen										
primaire doelgroep	69	73	62	105	(102)	84	67	56	86	73
- waarvan minima	68	68	69	102	-	58	59	44	82	69
- waarvan ov. primair	71	80	53	105	(111)	99	(71)	79	96	81
middeninkomens	57	78	83	55	77	99	60	67	73	75
totale EU-doelgroep (pri+sec)	67	75	70	95	69	85	65	59	86	74
totaal	65	75	70	96	74	85	65	59	84	74

- Verhuringen via woon-/inschrijfduur, uitgezonderd studentenwoningen, onzelfstandige woningen, vrijesectorwoningen en hoge inkomens (boven grens 1,5 maal meerpersoons primaire doelgroep).
- In de eerste helft van 2021 zijn er 2.437 toewijzingen via woon-/inschrijfduur. Hiervan tellen er 2.303 mee in deze tabel.
- Bij minder dan 5 waarnemingen wordt de inschrijfduur niet weergegeven; bij 5-9 waarnemingen in grijs en tussen haken.

Artikel 3 Ontwikkeling woningvoorraad**Lid 4 Voorwaarden verkochte sociale huurwoningen**

Verkoop van sociale huurwoningen vindt plaats onder de volgende voorwaarden:

- › De corporatie legt de betreffende gemeente tijdig de verkoopplannen voor.
- › Gemeenten spannen zich in om de procedures bij de verkoop van woningen van de SVH-corporaties soepel te laten verlopen.
- › Bij complexgewijze verkoop van sociale huurwoningen worden deze complexen in eerste instantie onder de aandacht gebracht van toegelaten instellingen die werkzaam zijn in de regio Haaglanden.
- › Te verkopen individuele huurwoningen worden in eerste instantie onder de aandacht gebracht van zittende huurders, die gezien hun inkomen in staat zijn een woning te kopen
- › Om verkoop onder woningzoekenden met een inkomen tot de lage middeninkomensgrens te bevorderen:
 - worden te verkopen woningen indien mogelijk geadverteerd op de regionale woonruimteverdeling-website;
 - wordt onderzocht of het mogelijk is op de regionale woonruimteverdeling-website informatie te plaatsen waarmee hypotheeklasten en huurprijs vergeleken kunnen worden.

Corporaties geven jaarlijks inzicht in de inkomensgroepen waartoe de kopers van voormalige sociale huurwoningen behoren

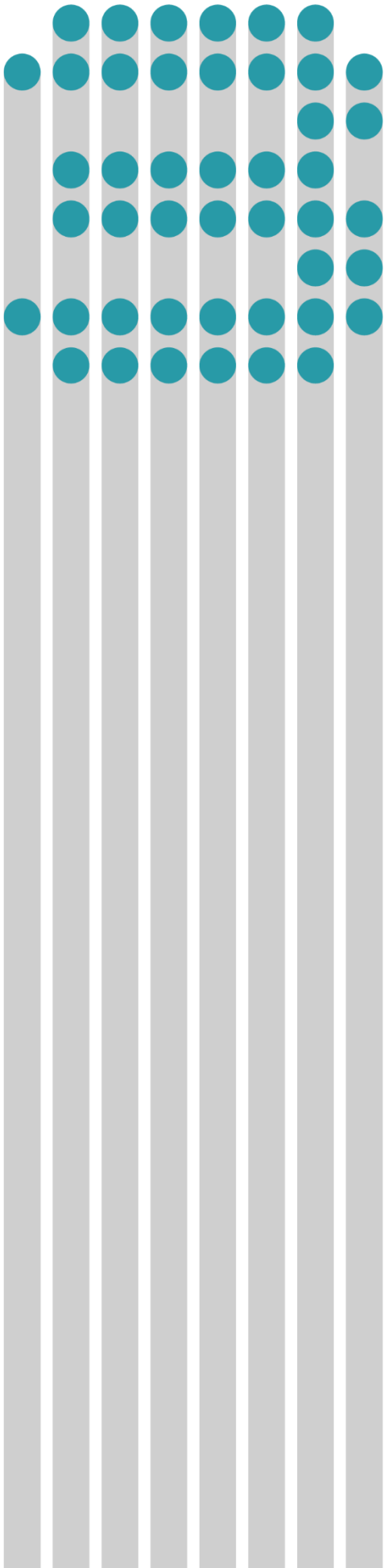
De tabel met betrekking tot de verkopen komt alleen terug in de rapportage over het gehele jaar.

Tabel 2.5

Wachttijden en overige indicatoren naar kenmerken van het huishouden, eerste helft 2021

	inschrijfduur totaal	inschrijfduur starters	inschrijfduur doorstromers	niet geslaagd via WID	slaagkans	geslaagden (slaagkans)
categorie						
starter	80	80	-	49%	6,2%	2.269
doorstromer	64	-	64	34%	8,0%	1.809
huishoudenomvang						
1 persoon	73	79	52	44%	7,3%	2.467
2 personen	70	79	59	43%	6,2%	695
3 personen	75	79	73	33%	6,3%	472
4 personen	84	89	79	37%	5,9%	245
5 personen	84	(73)	87	44%	6,9%	131
6 en meer personen	109	-	129	70%	10,2%	68
leeftijd						
t/m 22 jaar	47	48	28	62%	6,6%	482
23-26 jaar	75	77	46	50%	4,9%	469
27-34 jaar	83	90	58	38%	5,5%	820
35-44 jaar	83	87	75	40%	6,1%	691
45-54 jaar	84	90	82	42%	6,4%	502
55-64 jaar	44	39	47	32%	10,9%	529
65-74 jaar	56	47	59	34%	15,9%	380
75 jaar of ouder	49	65	45	52%	20,3%	204
EU-doelgroep						
primaire doelgroep	73	77	65	48%	6,7%	3.049
- waarvan minima	69	73	61	51%	7,3%	2.332
- waarvan ov. primair	81	81	77	35%	5,3%	717
ov. middeninkomen	75	83	63	26%	7,8%	918
<i>EU-doelgroep (totaal)</i>	<i>74</i>	<i>80</i>	<i>64</i>	<i>43%</i>	<i>6,8%</i>	<i>3.914</i>
indeling in doelgroepen						
primaire doelgroep, <23	47	48	28	63%	7,0%	479
primaire doelgroep, 23-54, 1-2p	82	84	66	50%	5,5%	1.271
primaire doelgroep, 23-54, 3-4p	82	88	79	41%	5,5%	441
primaire doelgroep, 23-54, 5+p	102	(112)	102	67%	6,6%	105
primaire doelgroep, 55+	46	41	50	34%	12,2%	753
secundaire doelgroep, 55-, 1-2p	84	87	64	19%	4,8%	373
secundaire doelgroep, 55-, 3+p	68	73	61	20%	8,4%	171
secundaire doelgroep, 55+	56	56	56	34%	17,5%	321
hoger inkomen	-	88	51	49%	6,6%	111
totaal	74	80	64	43%	6,9%	4.078

- In de eerste helft van 2021 zijn er 2.437 toewijzingen via woon-/inschrijfduur. Hiervan tellen er 2.303 mee in deze tabel. In deze tabel tellen alleen de verhuringen van RPA-corporaties mee.
- Bij minder dan 5 waarnemingen wordt de inschrijfduur niet weergegeven; bij 5-9 waarnemingen in grijs en tussen haken.



3

Huisvestingsverordening

Artikel 2:1 Reikwijdte

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

In de eerste helft van 2021 zijn er 4.268 woningen verhuurd via WBS. Voor de prestatieafspraken (hoofdstuk 2) tellen de zelfstandige woningen mee (exclusief de verhuringen van Mooiland, Omnia Wonen en Woonzorg Nederland). Voor de HVO tellen – naast de onzelfstandige woningen - ook de vrijesector verhuringen en campuscontracten niet mee. In totaal gaat het bij de HVO om 3.948 verhuringen, inclusief de verhuringen van Mooiland, Omnia Wonen en Woonzorg Nederland.

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

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

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

Sociale verhuringen binnen HVO

Tabel 3.1 Sociale verhuringen binnen HVO, eerste helft 2021

sociale verhuringen binnen HVO	2021-1
verhuringen via WBS	4.268
af: verhuringen vrijesector	-102
af: verhuringen onzelfstandige eenheden	-93
af: bemiddeling campuscontract	-125
totaal sociale verhuringen binnen HVO	3.948

Tabel 3.2 Overzichtstabel van de basis voor verhuring, eerste helft 2021 (en 2020)

basis voor verhuring	2020 (%)	2021-1 (%)	2021-1
via urgentie	15%	13%	514
via lokaal/regionaal maatwerk	17%	13%	494
via woon-/inschrijfduur	52%	61%	2.402
via overige bemiddeling	13%	10%	401
via loting	2%	3%	105
via direct te huur	0%	0%	15
via leefstijl en diversen	0%	0%	17
totaal	100%	100%	3.948

Tabel 3.3 Overzichtstabel van de basis voor verhuring, wel of niet geadverteerd, eerste helft 2021

basis voor verhuring	geadvertiseerd	niet-geadvertiseerd	totaal
via urgentie	235	279	514
- waarvan statushouders	0	206	206
- waarvan overig	235	73	308
via lokaal maatwerk	293	83	376
via regionaal maatwerk	113	5	118
via woon-/inschrijfduur	2.402	0	2.402
via overige bemiddeling	0	401	401
via loting	105	0	105
via direct te huur	15	0	15
via leefstijl en diversen	17	0	17
totaal	3.180	768	3.948

- Omkaderd is aanbodmodel

Tabel 3.4 Verhuringen via urgentie, eerste helft 2021 (en 2020)

via urgentie	aantal 2020	% 2020	aantal 2021-1	% 2021-1
medisch	129	12%	67	13%
sociaal	240	21%	91	18%
sociaal/medisch	34	3%	16	3%
stadsvernieuwing	322	29%	47	9%
statushouders	244	22%	206	40%
overig	148	13%	87	17%
totaal via urgentie	1.117	100%	514	100%

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

Tabel 3.5 Verhuringen via lokaal maatwerk, per gemeente, eerste helft 2021

regel lokaal maatwerk	Delft	Den Haag	Leidschendam-Voorburg	Midden-Delfland	Pijnacker-Noordorp	Rijswijk	Wassenaar	Westland	Zoetermeer	totaal	relatief (%)
vrijmaken grote woningen											
4. doorstr. uit grote won. -> VS of niet-EGW <VS <80m2						10				10	3%
17. doorstroming 55+ uit EGW of flat zonder lift)	3									3	1%
vrijmaken overige woningen											
18. doorstroming van scheefwoners											-
6. doorstr. uit betaalbare corporatiewoning -> duurder											-
1. doorstroming uit goedkope woningen			4							4	1%
2. doorstroming uit goedkoop -> VS of niet-EGW<VS									17	17	5%
3. doorstroming uit sociale huurwoning			32	5					1	38	10%
bevorderen slaagkans / sociale cohesie											
7. voorrang binnen eigen wijk/kern			1				3	3		7	2%
8. voorrang voor minima -> goedkoop											-
9. doorstroming 55+ uit EGW -> sen.won.											-
10. doorstroming 65+ uit corp.won. -> niet-EGW											-
11. voorrang voor starters				10			12	4		26	7%
12. voorrang voor < 23 jaar -> goedkoop									11	11	3%
14. voorrang voor 3+/4+ kinderen						3				3	-
15. voorrang onder aftoppingsgrens								2		2	1%
16. voorrang eigen inwoners (excl. seniorenwoningen)	23		5		15	66		12		121	32%
Voorrang voor starters (Haags lotingmodel)		51								51	14%
subtotaal via advertentie	26	51	42	15	15	79	15	21	29	293	78%
hardheidsclausule B&W	2	1								3	1%
doorschuiven	3		1	1		1			1	7	2%
groepswonen									6	6	2%
lokale beleidsruimte, maatwerk	1					3				4	1%
seniorenmakelaar		1	8			5		1	8	23	6%
doorstroming lokaal maatwerk		4								4	1%
uitstroom uit tijdelijke huisvesting		34			2					36	10%
totaal lokaal maatwerk	32	91	51	16	17	88	15	22	44	376	100%
verhuringen HVO 2021-1	483	1.969	275	74	81	288	74	207	497	3.948	
percentage lokaal maatwerk	7%	5%	19%	22%	21%	31%	20%	11%	9%	10%	

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

Tabel 3.5a Verhuringen via regionaal maatwerk, per gemeente, eerste helft 2021

	Delft	Den Haag	Leidschendam-Voorburg	Midden-Delfland	Pijnacker-Nootdorp	Rijswijk	Wassenaar	Westland	Zoetermeer	totaal	relatief (%)
regel regionaal maatwerk											
voorrang kleine huishoudens die groot wonen	3	39	8	1	5	7		2	23	88	0%
voorrang grote huishoudens die klein wonen	4	11	2	1		2		1	4	25	0%
subtotaal via advertentie	7	50	10	2	5	9	-	3	27	113	0%
bemiddeling doorstroming regionaal maatwerk		4							1	5	0%
totaal regionaal maatwerk	7	54	10	2	5	9	-	3	28	118	0%
verhuringen HVO 2021-1	483	1.969	275	74	81	288	74	207	497	3.948	
percentage regionaal maatwerk	1,4%	2,7%	3,6%	2,7%	6,2%	3,1%	0,0%	1,4%	5,6%	3,0%	

Tabel 3.5b Verhuringen via regionaal maatwerk, per gemeente, naar gemeente van herkomst, eerste helft 2021

herkomstgemeente	vestigingsgemeente										aandeel in eigen gemeente
	Delft	Den Haag	Leidschendam-Voorburg	Midden-Delfland	Pijnacker-Nootdorp	Rijswijk	Wassenaar	Westland	Zoetermeer	totaal	
Delft	3	1	0	1	0	0	0	0	0	5	60%
Den Haag	2	45	6	0	2	4	0	1	6	66	68%
Leidschendam-Voorburg	0	0	1	0	0	0	0	0	0	1	100%
Midden-Delfland	0	0	0	1	0	0	0	0	0	1	100%
Pijnacker-Nootdorp	0	2	2	0	2	0	0	0	0	6	33%
Rijswijk	0	1	0	0	1	2	0	0	1	5	40%
Wassenaar	0	1	0	0	0	0	0	0	0	1	0%
Westland	2	1	0	0	0	3	0	2	0	8	25%
Zoetermeer	0	3	1	0	0	0	0	0	19	23	83%
buiten Haaglanden	0	0	0	0	0	0	0	0	2	2	0%
totaal	7	54	10	2	5	9	0	3	28	118	64%

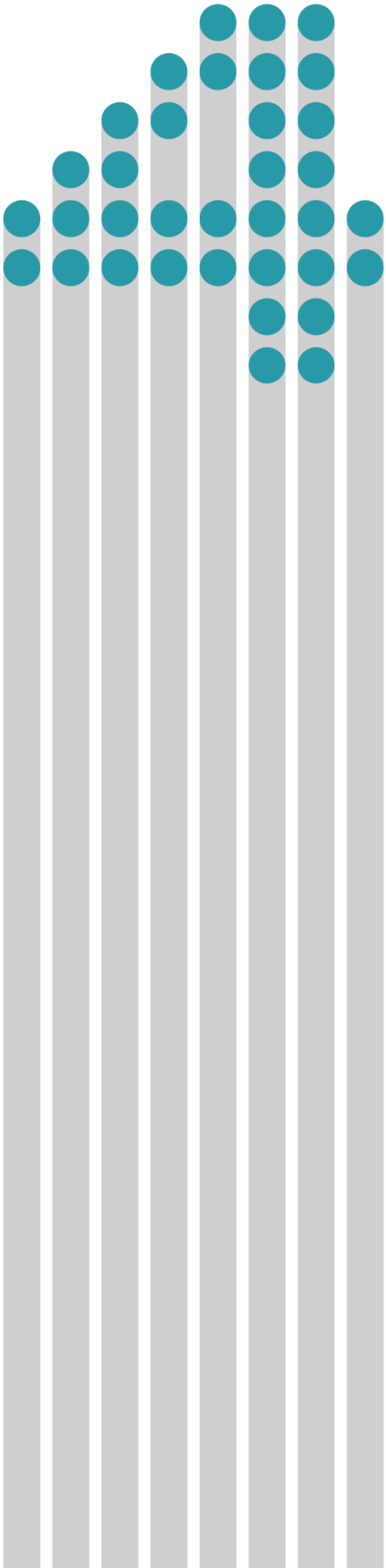
Tabel 3.6 Verhuringen via overige bemiddeling uitgesplitst, eerste helft 2021

	Delft	Den Haag	Leidschendam-Voorburg	Midden-Delfland	Pijnacker-Nootdorp	Rijswijk	Wassenaar	Westland	Zoetermeer	totaal
bemiddelingen meegeteld bij regulier	9	80	0	0	10	1	0	1	13	114
campuscontract	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
studentenwoning	0	15	0	0	0	0	0	0	0	15
coöptatie	1	2	0	-	1	-	0	0	-	4
tijdelijke verhuur	0	6	0	0	0	0	0	0	0	6
vrije sector	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
directe verhuur	2	9	0	0	0	0	0	0	0	11
groepswonen	1	22	0	-	7	-	0	0	-	30
alsnog via bemiddeling verhuurd	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
doorschuiving	-	-	-	-	0	0	0	-	-	0
woningruil	5	26	0	0	2	1	0	1	13	48
bemiddelingen meegeteld bij voorrang	18	164	29	2	2	21	3	8	40	287
stichtingen, instellingen, convenanten	16	141	28	2	0	21	0	0	34	242
miva-vwg	0	1	0	0	2	0	2	2	2	9
herstructureringskandidaat	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
bo claim	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
directiebesluit	2	22	1	0	0	0	1	6	4	36
bemiddeling urgentie direct/na afloop	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
totaal via overige bemiddeling	27	244	29	2	12	22	3	9	53	401
totaal aantal verhuringen	483	1.969	275	74	81	288	74	207	497	3.948
percentage via overige bemiddeling	6%	12%	11%	3%	15%	8%	4%	4%	11%	10%

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

Tabel 3.7 Verhuringen aan huishoudens met een urgentiestatus, naar gemeente van vestiging, eerste helft 2021

vestigingsgemeente	toewijzing via urgentie							niet via urgentie	totaal
	medisch	sociaal	sociaal/medisch	stadsvernieuwing	statushouders	overig	subtotaal via urgentie		
Delft	1	3	3	3	32	29	71	412	483
Den Haag	40	43	2	33	100	27	245	1.724	1.969
Leidschendam-Voorburg	4	6	1	0	11	5	27	248	275
Midden-Delfland	1	3	1	0	5	0	10	64	74
Pijnacker-Nootdorp	0	0	1	0	7	0	8	73	81
Rijswijk	6	7	1	3	14	9	40	248	288
Wassenaar	0	4	0	0	8	1	13	61	74
Westland	1	2	1	2	12	4	22	185	207
Zoetermeer	14	23	6	6	17	12	78	419	497
totaal	67	91	16	47	206	87	514	3.434	3.948
totaal 2020	129	240	34	322	244	148	1.117	6.185	7.302



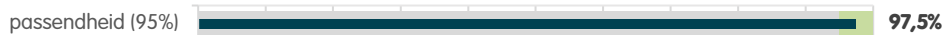
HOOFDSTUK

4

Rijksbeleid

Toewijzen betaalbare woningen aan de huurtoeslagdoelgroep

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

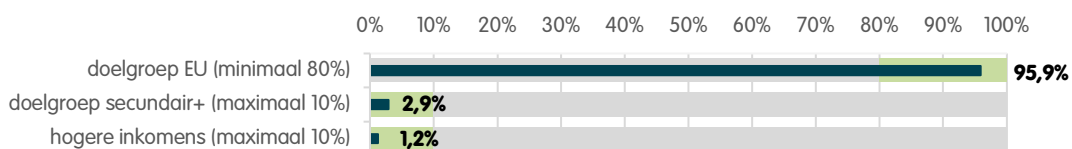
Figuur 4.1 Passendheidstoets (95%), eerste helft 2021**Tabel 4.1 Passendheidstoets (95%) per corporatie, eerste helft 2021**

corporatie	passend	niet-passend	totaal	% passend
Arcade Wonen	149	3	152	98,0%
De Goede Woning	165	2	167	98,8%
Haag Wonen	328	2	330	99,4%
Rijswijk Wonen	146	3	149	98,0%
Rondom Wonen	26	2	28	92,9%
Staedion	727	19	746	97,5%
Stichting DUWO	23	0	23	100,0%
Vestia	618	23	641	96,4%
Vidomes	382	21	403	94,8%
Wassenaarsche Bouwstichting	36	0	36	100,0%
Wbv. St. Willibrordus	22	0	22	100,0%
Wonen Midden-Delfland	62	0	62	100,0%
Wonen Wateringen	21	2	23	91,3%
Woonbron Delft	120	0	120	100,0%
WoonInvest	146	1	147	99,3%
Woonzorg Nederland	2	0	2	100,0%
Mooiland	3	0	3	100,0%
Omnia Wonen	10	0	10	100,0%
totaal	2986	78	3064	97,5%

Toewijzen sociale huurwoningen aan de sociale doelgroep

80% van de toewijzingen van woningen met een huur tot de vrijesectorgrens (€752,33; prijspeil 2021) moet toegewezen worden aan huishoudens met een inkomen tot de EU-grens (grens secundaire doelgroep, €40.024; prijspeil 2021). Daarnaast is er ruimte om maximaal 10% van deze woningen toe te wijzen aan huishoudens met een inkomen tussen de EU-grens en de EU+grens (€44.655; prijspeil 2021). Maximaal 10% mag toegewezen worden aan huishoudens met een inkomen boven de EU+grens. Bij de 10% vrije ruimte gelden wel bepaalde voorrangregels.

Figuur 4.2 Toewijzing Europa, eerste helft 2021



Tabel 4.2 Toewijzing Europa per corporatie, eerste helft 2021

corporatie	EU-doelgr. (>80%)		EU tot EU+ (<10%)		hogere ink. (<10%)		buiten EU-norm	totaal	
	aantal	%	aantal	%	aantal	%		huish.	rechtsp.
Arcade Wonen	243	98%	3	1%	1	0%	18	265	0
De Goede Woning	182	93%	10	5%	3	2%	22	217	0
Haag Wonen	382	93%	20	5%	8	2%	0	410	23
Rijswijk Wonen	212	94%	12	5%	1	0%	8	233	1
Rondom Wonen	37	88%	2	5%	3	7%	1	43	0
Staedion	910	97%	21	2%	12	1%	0	943	4
Stichting DUWO	33	100%	0	0%	0	0%	0	33	0
Vestia	868	98%	9	1%	6	1%	0	883	0
Vidomes	496	95%	18	3%	10	2%	18	542	7
Wassenaarsche Bouwstichting	52	96%	2	4%	0	0%	8	62	1
Wbv. St. Willibrordus	28	93%	2	7%	0	0%	0	30	2
Wonen Midden-Delfland	79	93%	3	4%	3	4%	1	86	0
Wonen Wateringen	31	100%	0	0%	0	0%	3	34	2
Woonbron Delft	189	96%	8	4%	0	0%	14	211	0
WoonInvest	172	96%	4	2%	3	2%	6	185	2
Woonzorg Nederland	3	100%	0	0%	0	0%	0	3	0
Mooiland	27	84%	4	13%	1	3%	1	33	0
Omnia Wonen	12	92%	1	8%	0	0%	0	13	0
totaal	3.956	96%	119	3%	51	1%	100	4.226	42

BIJLAGE

A Tabellenbijlage

Tabel A1 Sociale verhuringen (85%-afpraak) per corporatie, eerste helft 2021

corporatie	verhuurd		verhuurd totaal	verhuurd sociaal	85%- afpraak
	WBS	ov. VS			
Arcade Wonen	265	0	265	247	93,2%
De Goede Woning	217	0	217	195	89,9%
Haag Wonen	432	0	432	432	100,0%
Rijswijk Wonen	234	0	234	225	96,2%
Rondom Wonen	43	0	43	42	97,7%
Staedion	891	90	981	891	90,8%
Stichting DUWO	33	0	33	33	100,0%
Vestia	860	196	1.056	860	81,4%
Vidomes	539	0	539	521	96,7%
Wassenaarsche Bouwstichting	61	0	61	53	86,9%
Wbv. St. Willibrordus	32	0	32	32	100,0%
Wonen Midden-Delfland	86	0	86	85	98,8%
Wonen Wateringen	36	0	36	33	91,7%
Woonbron Delft	210	0	210	196	93,3%
WoonInvest	187	0	187	180	96,3%
totaal	4.126	286	4.412	4.025	91,2%

Tabel A2 Sociale verhuringen zelfstandige woningen (85%-afpraak) per gemeente, eerste helft 2021

gemeente	verhuurd		verhuurd totaal	verhuurd sociaal	85%- afpraak
	WBS	ov. VS			
Delft	502	46	548	483	88,1%
Den Haag	2.079	165	2.244	2.068	92,2%
Leidschendam-Voorburg	279	0	279	275	98,6%
Midden-Delfland	75	0	75	74	98,7%
Pijnacker-Nootdorp	74	11	85	73	85,9%
Rijswijk	300	9	309	288	93,2%
Wassenaar	82	0	82	74	90,2%
Westland	226	2	228	207	90,8%
Zoetermeer	509	53	562	483	85,9%
totaal	4.126	286	4.412	4.025	91,2%

Tabel A3

Sociale verhuringen zelfst. woningen (85%-afspraken) per gemeente, per corporatie, eerste helft 2021

gemeente	corporatie	verhuurd		verhuurd totaal	verhuurd sociaal	85%- afpraak
		WBS	ov. VS			
Delft	Staedion	0	2	2	0	0,0%
	Stichting DUWO	33	0	33	33	100,0%
	Vestia	130	44	174	130	74,7%
	Vidomes	129	0	129	124	96,1%
	Woonbron Delft	210	0	210	196	93,3%
	Delft	502	46	548	483	88,1%
Den Haag	Arcade Wonen	96	0	96	94	97,9%
	Haag Wonen	432	0	432	432	100,0%
	Rijswijk Wonen	2	0	2	2	100,0%
	Rondom Wonen	1	0	1	1	100,0%
	Staedion	853	75	928	853	91,9%
	Vestia	632	90	722	632	87,5%
	Vidomes	9	0	9	5	55,6%
	WoonInvest	54	0	54	49	90,7%
	Den Haag	2.079	165	2.244	2.068	92,2%
Leidschendam- Voorburg	Staedion	1	0	1	1	100,0%
	Vidomes	144	0	144	142	98,6%
	Wassenaarsche Bouwstichting	1	0	1	1	100,0%
	WoonInvest	133	0	133	131	98,5%
	Leidschendam-Voorburg	279	0	279	275	98,6%
Midden-Delfland	Wonen Midden-Delfland	75	0	75	74	98,7%
	Midden-Delfland	75	0	75	74	98,7%
Pijnacker- Nootdorp	Rondom Wonen	42	0	42	41	97,6%
	Staedion	32	11	43	32	74,4%
	Pijnacker-Nootdorp	74	11	85	73	85,9%
Rijswijk	Rijswijk Wonen	232	0	232	223	96,1%
	Staedion	5	0	5	5	100,0%
	Vestia	0	9	9	0	0,0%
	Vidomes	63	0	63	60	95,2%
	Rijswijk	300	9	309	288	93,2%
Wassenaar	Wassenaarsche Bouwstichting	50	0	50	42	84,0%
	Wbv. St. Willibrordus	32	0	32	32	100,0%
	Wassenaar	82	0	82	74	90,2%
Westland	Arcade Wonen	169	0	169	153	90,5%
	Staedion	0	2	2	0	0,0%
	Wassenaarsche Bouwstichting	10	0	10	10	100,0%
	Wonen Midden-Delfland	11	0	11	11	100,0%
	Wonen Wateringen	36	0	36	33	91,7%
	Westland	226	2	228	207	90,8%
Zoetermeer	De Goede Woning	217	0	217	195	89,9%
	Vestia	98	53	151	98	64,9%
	Vidomes	194	0	194	190	97,9%
	Zoetermeer	509	53	562	483	85,9%
Haaglanden		4.126	286	4.412	4.025	91,2%

Tabel A4 Betaalbare verhuringen zelfstandige woningen (70%-afpraak) per corporatie, eerste helft 2021

corporatie	verhuurd sociaal	waarvan betaalbaar	70%-afpraak
Arcade Wonen	247	151	61,1%
De Goede Woning	195	173	88,7%
Haag Wonen	432	342	79,2%
Rijswijk Wonen	225	159	70,7%
Rondom Wonen	42	32	76,2%
Staedion	891	738	82,8%
Stichting DUWO	33	23	69,7%
Vestia	860	593	69,0%
Vidomes	521	447	85,8%
Wassenaarsche Bouwstichting	53	39	73,6%
Wbv. St. Willibrordus	32	22	68,8%
Wonen Midden-Delfland	85	68	80,0%
Wonen Wateringen	33	27	81,8%
Woonbron Delft	196	126	64,3%
WoonInvest	180	145	80,6%
totaal	4.025	3.085	76,6%

Tabel A5 Betaalbare verhuringen zelfstandige woningen (70%-afpraak) per gemeente, eerste helft 2021

gemeente	verhuurd sociaal	waarvan betaalbaar	70%-afpraak
Delft	483	348	72,0%
Den Haag	2.068	1.613	78,0%
Leidschendam-Voorburg	275	234	85,1%
Midden-Delfland	74	59	79,7%
Pijnacker-Nootdorp	73	43	58,9%
Rijswijk	288	215	74,7%
Wassenaar	74	51	68,9%
Westland	207	126	60,9%
Zoetermeer	483	396	82,0%
totaal	4.025	3.085	76,6%

Tabel A6

Betaalbare verhuringen (70%-afspraken) per gemeente, per corporatie, eerste helft 2021

gemeente	corporatie	verhuurd sociaal	waarvan betaalbaar	70%-afpraak
Delft	Staedion	0	0	-
	Stichting DUWO	33	23	69,7%
	Vestia	130	99	76,2%
	Vidomes	124	100	80,6%
	Woonbron Delft	196	126	64,3%
	Delft	483	348	72,0%
Den Haag	Arcade Wonen	94	71	75,5%
	Haag Wonen	432	342	79,2%
	Rijswijk Wonen	2	2	100,0%
	Rondom Wonen	1	0	0,0%
	Staedion	853	721	84,5%
	Vestia	632	437	69,1%
	Vidomes	5	2	40,0%
	WoonInvest	49	38	77,6%
	Den Haag	2.068	1.613	78,0%
Leidschendam- Voorburg	Staedion	1	1	100,0%
	Vidomes	142	126	88,7%
	Wassenaarsche Bouwstichting	1	0	0,0%
	WoonInvest	131	107	81,7%
	Leidschendam-Voorburg	275	234	85,1%
Midden-Delfland	Wonen Midden-Delfland	74	59	79,7%
	Midden-Delfland	74	59	79,7%
Pijnacker- Nootdorp	Rondom Wonen	41	32	78,0%
	Staedion	32	11	34,4%
	Pijnacker-Nootdorp	73	43	58,9%
Rijswijk	Rijswijk Wonen	223	157	70,4%
	Staedion	5	5	100,0%
	Vidomes	60	53	88,3%
	Rijswijk	288	215	74,7%
Wassenaar	Wassenaarsche Bouwstichting	42	29	69,0%
	Wbv. St. Willibrordus	32	22	68,8%
	Wassenaar	74	51	68,9%
Westland	Arcade Wonen	153	80	52,3%
	Wassenaarsche Bouwstichting	10	10	100,0%
	Wonen Midden-Delfland	11	9	81,8%
	Wonen Wateringen	33	27	81,8%
	Westland	207	126	60,9%
Zoetermeer	De Goede Woning	195	173	88,7%
	Vestia	98	57	58,2%
	Vidomes	190	166	87,4%
	Zoetermeer	483	396	82,0%
Haaglanden	4.025	3.085	76,6%	

Tabel A7 Wachtijdenmonitor (mediane inschrijfduur in maanden) naar woningkenmerken, eerste helft 2021

	Delft	Den Haag	Leidschendam-Voorburg	Midden-Delfland	Pijnacker-Nootdorp	Rijswijk	Wassenaar	Westland	Zoetermeer	totaal
kamers										
1 kamer	63	42	-	-	-	-	-	-	(42)	45
2 kamers	51	65	47	74	(77)	48	15	37	67	59
3 kamers	80	80	88	(138)	63	90	59	64	95	82
4 kamers	51	75	73	127	(93)	84	74	77	95	75
5 kamers	71	84	-	-	-	(111)	-	(58)	51	80
6 kamers of meer	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(50)
oppervlakte										
tot 50 m2	69	64	46	74	(94)	49	54	35	66	61
50-65 m2	71	80	75	119	75	89	65	78	91	80
65-80 m2	53	77	90	(135)	67	89	85	58	96	77
vanaf 80 m2	(70)	89	-	-	-	99	-	(104)	86	89
netto huurprijs										
onder kwaliteitskortingsgrens	53	50	48	-	-	50	-	-	52	51
onder lage aftoppingsgrens	68	79	69	113	(56)	85	21	54	88	77
onder hoge aftoppingsgrens	72	82	80	(35)	(141)	99	67	94	110	83
onder vrijesectorgrens	62	75	99	(135)	65	106	54	64	73	71
woningtype										
flat met lift	49	64	53	-	55	84	(78)	78	77	66
portiekwoning	74	79	78	-	-	80	-	(43)	(94)	78
eengezinswoning	77	104	102	129	(85)	132	70	73	99	95
benedenwoning	75	81	(34)	-	-	-	-	55	73	75
seniorenwoning	29	38	44	(39)	-	-	21	30	(100)	36
maisonnette	77	84	-	-	-	-	-	(82)	82	82
flat zonder lift	75	(83)	(116)	-	(77)	-	(59)	-	73	77
HAT-woning	67	67	-	-	-	-	-	-	51	67
totaal	65	75	70	96	74	85	65	59	84	74

- Verhuringen via woon-/inschrijfduur, uitgezonderd studentenwoningen, onzelfstandige woningen, vrijesectorwoningen en hoge inkomens (boven grens 1,5 maal meerpersoons primaire doelgroep).
- In de eerste helft van 2021 zijn er 2.437 toewijzingen via woon-/inschrijfduur. Hiervan tellen er 2.303 mee in deze tabel.
- Bij minder dan 5 waarnemingen wordt de inschrijfduur niet weergegeven; bij 5-9 waarnemingen in grijs en tussen haken.

Tabel A8**Aandeel toewijzingen zelfstandige sociale huurwoningen aan primaire doelgroep en hogere inkomens, per gemeente, eerste helft 2021**

gemeente	aan primaire doelgroep	niet aan primaire doelgroep	totaal	% aan primaire doelgroep
Delft	334	149	483	69,2%
Den Haag	1.633	461	2.094	78,0%
Leidschendam-Voorburg	215	60	275	78,2%
Midden-Delfland	53	21	74	71,6%
Pijnacker-Nootdorp	34	47	81	42,0%
Rijswijk	204	84	288	70,8%
Wassenaar	50	24	74	67,6%
Westland	119	88	207	57,5%
Zoetermeer	369	128	497	74,2%
totaal	3.011	1.062	4.073	73,9%

Tabel A9**Aandeel toewijzingen zelfstandige sociale huurwoningen aan primaire doelgroep en hogere inkomens, per corporatie, eerste helft 2021**

corporatie	aan primaire doelgroep	niet aan primaire doelgroep	totaal	% aan primaire doelgroep
Arcade Wonen	152	95	247	61,5%
De Goede Woning	167	28	195	85,6%
Haag Wonen	352	80	432	81,5%
Rijswijk Wonen	149	76	225	66,2%
Rondom Wonen	28	14	42	66,7%
Staedion	694	197	891	77,9%
Stichting DUWO	23	10	33	69,7%
Vestia	618	242	860	71,9%
Vidomes	400	121	521	76,8%
Wassenaarsche Bouwstichting	35	18	53	66,0%
Wbv. St. Willibrordus	24	8	32	75,0%
Wonen Midden-Delfland	62	23	85	72,9%
Wonen Wateringen	25	8	33	75,8%
Woonbron Delft	119	77	196	60,7%
WoonInvest	148	32	180	82,2%
Woonzorg Nederland	2	1	3	66,7%
Mooiland	3	29	32	9,4%
Omnia Wonen	10	3	13	76,9%
totaal	3.011	1.062	4.073	73,9%

BIJLAGE

B

Begrippenlijst

Aanbiedingsgraad

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

Acceptatiegraad

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

Betaalbare verhuringen (70%-afpraak)

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

Doorstromers

Met ingang van 1 juli 2019 is de regel voor doorstromers gewijzigd. Alleen woningzoekenden die een zelfstandige huurwoning in de regio Haaglanden bewonen en deze woning bij verhuizing leeg achterlaten, worden gezien als doorstromers. Woningzoekenden die in koopwoning in de regio Haaglanden wonen of buiten de regio Haaglanden wonen, worden gezien als starter. Dit betekent dat voor deze groepen woningzoekenden de 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 aanbidding, gedeeld door het aantal woningzoekenden dat een aanbidding heeft gekregen. Het betreft woningzoekenden die (minimaal een maal) gereageerd hebben in een gemeente.

EU-doelgroep

Woningcorporaties moeten jaarlijks ten minste 80% van de vrijkomende sociale huurwoningen toewijzen aan de EU-doelgroep (Europagrens). Daarnaast mogen woningcorporaties jaarlijks maximaal 10% van de sociale huurwoningen toewijzen aan huishoudens met een inkomen boven de Europagrens en onder de Europagrens-plus. De (maximaal) 10% vrijkomende sociale huurwoningen die overblijft, mogen woningcorporaties vrij toewijzen. Daarbij moeten zij voorrang geven aan huishoudens die in de gemeentelijke huisvestingsverordening (als die er is) staan². Daarna moeten zij voorrang geven aan:

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

Voor de grenswaarden zie 'Inkomensgrenzen' in deze bijlage.

De 80-10-10-regel 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.

² Woningwet 2015.

Huurgrenzen

De huurgrenzen 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.

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. Bij een doorstromer begint de inschrijfduur na een verhuizing opnieuw te tellen.

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 verhueringen meegeteld worden, is de kans op een woning iets lager dan de gewone slaagkans.

Lokaal maatwerk (voorheen lokale beleidsruimte)

In het kader van het lokaal maatwerk worden bij de reguliere (geadverteerde) woonruimteverdeling de navolgende categorieën onderscheiden:

1. Bevordering doorstroming uit blijvend goedkope corporatiewoningen bij reactie op woningen die niet goedkoop zijn.
2. Bevordering doorstroming uit blijvend goedkope corporatiewoningen bij reactie op een eengezinswoning in de vrije-sector of op overige woningtypes die niet goedkoop zijn.
3. Bevordering doorstroming uit corporatiewoningen onder de vrije-sectorgrens.
4. Bevordering doorstroming uit aangewezen grote corporatiewoningen bij reactie op een kleine niet-eengezinswoning met een huurprijs tot de vrije-sectorgrens.
5. Bevordering doorstroming uit aangewezen grote corporatiewoningen bij reactie op een vrije-sector woning.
6. Bevorderen doorstroming uit blijvend betaalbare woningen bij reactie op dure woningen.
7. Slaagkans binnen wijk bevorderen: voorrang voor starters en doorstromers binnen aangewezen wijken. Dit betreft in Wassenaar de wijk Kerkehout en in Leidschendam betreft het Stompwijk en Duivenvoorde/Prinsenhof.
8. Slaagkans voor minima bevorderen bij reactie op goedkope woningen.
9. Bevordering doorstroming uit EGW voor 55-plussers bij reactie op woningen die voor senioren bestemd zijn.
10. Bevordering doorstroming uit corporatiewoningen voor 65-plussers bij reactie op een woning niet zijnde een eengezinswoning.
11. Slaagkans van starters bevorderen bij reactie op een passende woning.
12. Slaagkans van jongeren tot 23 jaar bevorderen bij reactie op een passende goedkope woning.
- 13/14 Slaagkans van gezinnen met minimaal 3/4 kinderen bevorderen naar woningen geschikt voor minimaal 4 personen.
15. Slaagkans primaire doelgroep bevorderen (netto huur onder betreffende aftoppingsgrens).
16. Voorrang voor eigen inwoners (excl. seniorenwoningen).
17. Doorstroming van 55-plussers uit een eengezinswoning of een flat zonder lift.
18. Doorstroming van scheefwoners.

Naast bovenstaande voorrangsregels vallen in een aantal gemeenten bij bemiddelingen diverse categorieën onder lokaal maatwerk. Of een lokaalmaatwerkregel in een gemeente worden toegepast en in welke mate, is te zien in diverse tabellen (zie hoofdstuk 3 van de (half)jaarmonitor).

Middeninkomens

Zie 'Inkomensgrenzen' voor de afbakening van deze inkomensgroep. Tot deze groep behoren de huishoudens met een inkomen tussen de 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 verhuring die woningzoekenden hebben ingestuurd, wordt nagegaan hoeveel reagerende woningzoekenden op het verhuurde aanbod hebben gereageerd.

Reacties

Het gemiddeld aantal reacties op een woningadvertentie dat op de sluitingsdatum van de editie voldoen aan de in de advertentie gestelde eisen. De reacties met een foutindicatie worden buiten beschouwing gelaten. Reacties op nieuwbouwadvertenties worden eveneens buiten beschouwing gelaten.

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 verhueringen in regulier, voorrang en lokaal en regionaal maatwerk:

Regulier:	Verhueringen aan 'gewone' woningzoekenden op basis van inschrijfduur, loting of direct te huur inclusief vrije-sector, studentenwoning of een groepswoning;
Voorrang:	Verhueringen aan woningzoekenden met een (sociaal/medisch/SV-) urgentie of specifieke doelgroepen zoals statushouders of uit instellingen via bemiddeling door een corporatiemedewerker;
Lokaal maatwerk:	Verhueringen aan woningzoekenden die in de toewijzing in hun eigen gemeente voorrang hebben gekregen op basis van lokaal vastgestelde voorrangsregels, exclusief verhueringen die bij regulier/voorrang opgenomen zijn.
Regionaal maatwerk:	Verhueringen 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 verhueringen die bij regulier/voorrang opgenomen zijn.

Voorrang

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

Wachtduur (=zuivere inschrijfduur)

De wachtduur of de (zuivere) inschrijfduur is de verstreken tijd sinds de inschrijfdatum. Voor starters is de (zuivere) inschrijfduur gelijk aan de woon-/inschrijfduur. Vanaf 2015 wordt in tabellen de mediane waarde weergegeven in plaats van het gemiddelde.

Wachtrij

Aantal zoekers gedeeld door het aantal geslaagde woningzoekers. Ook wel bekend als de "omgekeerde slaagkans".

Weigeringen

Woningzoekenden kunnen aangeboden woningen weigeren. Dit kan te maken hebben met bijvoorbeeld kenmerken van de woning of van de buurt. Ook de verhuurder kan een woning bij nader inzien weigeren te verhuren.

In de rapportage wordt uitgegaan van het netto aantal weigeringen, tenzij is vermeld dat het om de bruto-weigeringen gaat. De netto-weigeringen worden op basis van de bruto-weigeringen berekend met dien verstande dat weigeringen van mensen met een hoger rangnummer dan degene die de woning heeft geaccepteerd buiten beschouwing worden gelaten.

Woninglabeling

Bij advertenties kunnen voorwaarden worden toegevoegd. Woningen kunnen worden gelabeld naar inkomen, aantal verhuizende personen en leeftijd.

Woonduur doorstromers

Het aantal jaren dat een doorstromer op het laatste woonadres heeft gewoond.

Woon-/inschrijfduur

Voor starters die zich inschrijven is de inschrijfdatum de start van de woon-/inschrijfduur. Bij doorstromers wordt maximaal 5 jaar van de woonduur opgeteld bij de inschrijfduur. Met het inwerking treden van de nieuwe Huisvestingsverordeningen per 1 juli 2019 is de regel voor doorstromers gewijzigd. Alleen woningzoekenden die een zelfstandige huurwoning in de regio Haaglanden bewonen en deze woning bij verhuizing leeg achterlaten, worden gezien als doorstromers. Deze verandering gaat in voor woningzoekenden die zich vanaf 1 juli 2019 inschrijven of hebben ingeschreven.

Zoekduur vanaf eerste reactie

Het aantal maanden dat is verstreken vanaf de eerste reactie. In tabellen wordt de mediane zoekduur per groep weergegeven.



Definities hoofdstuk 2

In hoofdstuk 2 worden de regionale prestatieafspraken gemonitord. Deze afspraken zijn gemaakt tussen negen gemeenten (Delft, Den-Haag, Leidschendam-Voorburg, Midden-Delfland, Pijnacker-Nootdorp, Rijswijk, Wassenaar, Westland en Zoetermeer) en vijftien woningcorporaties in de regio Haaglanden (Haag Wonen, Woonbron Delft, Stichting DUWO, Rijswijk Wonen, De Goede Woning, Vestia, WoonInvest, Wonen Wateringen, Staedion, Wassenaarsche Bouwstichting, Woningbouwvereniging St. Willibrordus, Vidomes, Rondon Wonen, Wonen Midden-Delfland en Arcade Wonen).

Sociale huurvoorraad

De sociale huurvoorraad betreft alle zelfstandige woningen in de 9 genoemde gemeenten met een netto huurprijs tot de vrijesectorgrens, die in bezit zijn van de vijftien genoemde corporaties. Dit is inclusief zelfstandige studentenwoningen. Woningen in bezit van andere corporaties worden niet meegeteld, ook niet als deze woningen wel in beheer zijn van een van de vijftien corporaties. Woningen van een van de vijftien corporaties die verkocht zijn onder voorwaarden (waaronder bijvoorbeeld Koopgarant), worden eveneens niet meegerekend bij de sociale huurvoorraad.

Betaalbare huurvoorraad

De betaalbare huurvoorraad betreft alle zelfstandige woningen in de 9 gemeenten van de vijftien corporaties met een subsidiabele huurprijs onder de aftoppingsgrens voor 3- en meerpersoonshuishoudens (ook wel 'hoge' of 'tweede' aftoppingsgrens genoemd). Dit is inclusief zelfstandige studentenwoningen. Woningen in bezit van andere corporaties worden niet meegeteld, ook niet als woningen wel in beheer zijn van een van de vijftien corporaties. Woningen van een van de vijftien corporaties die verkocht zijn onder voorwaarden (waaronder bijvoorbeeld Koopgarant), worden eveneens niet meegerekend bij de sociale huurvoorraad.

Verkopen

In de regionale prestatieafspraken is afgesproken dat de vijftien corporaties tezamen niet meer dan 10.000 huurwoningen verkopen in de periode 2015-2018 (4 jaar). De verkoop van woningen kan plaatsvinden aan zittende huurders of bij leegkomst aan andere geïnteresseerden. Eventuele complexgewijze verkopen zijn niet meegenomen in de aantallen.

Voorraadontwikkeling

De voorraadontwikkeling geeft de ontwikkeling van de corporatievoorraad in de genoemde periode weer en wordt alleen in de jaarrapportage weergegeven. De voorraadontwikkeling wordt als volgt berekend.

De startsituatie is de voorraad per 1 januari van het jaar. De nieuwbouw wordt vastgesteld op grond van de nieuwbouwverhuringen in het betreffende jaar. De gegevens hiervoor zijn afkomstig uit het woningmatchingsysteem (WBS). De aantallen verkopen aan particulieren in het betreffende jaar worden door de corporaties aangeleverd, evenals de aantallen gesloopte woningen in het betreffende jaar.

De huurprijsmutaties worden gebaseerd op het verschil tussen de huur in voorraadbestand aan het begin van het jaar en aan het begin van het jaar daarop. Overige mutaties zijn alle mutaties die niet onder voorgaande kopjes vallen. Dit kunnen bijvoorbeeld teruggekochte woningen zijn, woningen die in of uit beheer zijn genomen of correcties op een eerder aangeleverd bestand. De eindsituatie geeft de voorraad per 1 januari van het opvolgende jaar weer.

Sociale verhuringen (85%-afpraak)

Deze afspraak heeft betrekking op alle zelfstandige woningen met een netto huurprijs tot de vrijesectorgrens, die in de genoemde periode door de vijftien corporaties in de 9 gemeenten zijn verhuurd. Dit aantal wordt voor de 85%-afpraak gerelateerd aan alle zelfstandige woningen van de vijftien corporaties die in dezelfde periode zijn verhuurd, dus inclusief de woningen met een huurprijs boven de vrijesectorgrens en inclusief de woningen die buiten het woningmatchingsysteem (WBS) om zijn verhuurd.

Betaalbare verhuringen (70%-afspraken)

Deze afspraak heeft betrekking op alle zelfstandige woningen met een subsidiabele huurprijs tot de hoge aftoppingsgrens, die in de genoemde periode door de vijftien corporaties zijn verhuurd. Dit aantal wordt voor de 70%-afspraken gerelateerd aan alle zelfstandige woningen van de vijftien corporaties met een netto huur tot de vrijesectorgrens die in dezelfde periode zijn verhuurd.

Verhuringen buiten WBS

Door een aantal corporaties worden (ook) vrijesectorwoningen verhuurd buiten het woningmatchingsysteem (WBS) om. Om het totaal aantal verhuringen van zelfstandige woningen door de vijftien corporaties in beeld te kunnen brengen, wordt ook informatie opgevraagd bij deze corporaties van de woningen die buiten WBS om zijn verhuurd.

Wachttijd

De wachttijd is de verstreken tijd tussen de inschrijving als woningzoekende en de datum huuringang. Voor het bepalen van de benodigde wachttijd worden alleen de verhuringen van zelfstandige woningen meegeteld, die op basis van woon-/inschrijfduur zijn verhuurd. Dit betekent dat verhuringen waarbij sprake is geweest van bemiddeling niet meetellen. Daarnaast blijven de onzelfstandige woningen, de studentenwoningen en de vrijesectorwoningen buiten beschouwing. Ook verhuringen aan hoge inkomensgroepen (boven 1,5 maal de huurtoeslaggrens voor meerpersoonshuishoudens) worden niet bij de berekening voor de wachttijd meegenomen.

Mediane wachttijd

Om de invloed van uitschieters in de wachttijd naar boven en beneden te vermijden, wordt niet met de gemiddelde wachttijd, maar met de mediane wachttijd gerekend. De mediaan is de middelste waarde in de gesorteerde reeks. Bij de wachttijd betekent dit dat 50% van de geslaagden via woon-/inschrijfduur een kortere wachttijd heeft dan de mediane waarde en 50% een langere wachttijd.

D

Definities hoofdstuk 3

In hoofdstuk 3 worden onder andere onderdelen uit de gemeentelijke huisvestingsverordeningen (HVO) gemonitord, die betrekking hebben op de toewijzing van woonruimte.

Aantal verhuringen

In het begin van hoofdstuk 3 worden alle verhuringen in de betreffende periode via Woonnet Haaglanden in beeld gebracht. Daar waar wordt ingezoomd op de HVO worden studentenwoningen en onzelfstandige woningen buiten beschouwing gelaten. Als dit het geval is, dan wordt dit vermeld bij de betreffende tabellen. De reikwijdte van de HVO is beperkt tot woonruimte met een huurprijs beneden de huurprijsgrens, in gemeente Den Haag en Zoetermeer is dit aangevuld met middeldure woningen (Artikel 2:1). Uitgezonderd zijn:

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

Aanbiedingswijze

De corporaties kunnen kiezen uit verschillende aanbiedingsmodellen om een vrijkomende huurwoning aan te bieden. Een belangrijk deel van het vrijkomend aanbod wordt via een advertentie aangeboden. Daarbij zijn er verschillende aanbiedingsmodellen mogelijk. Woningen die niet via een advertentie worden aangeboden, worden direct bemiddeld. Dit kan bijvoorbeeld bij specifieke doelgroepen, zoals bijvoorbeeld grote gezinnen, maar ook bij stathouders.



Lokaal maatwerk

Maximaal 25% van de jaarlijks vrijkomende woonruimte kan met voorrang worden toegewezen om lokale knelpunten op de woningmarkt op te lossen. Dit wordt lokaal maatwerk genoemd. Het lokaal maatwerk is op gemeenteniveau afgestemd en vastgesteld door de gemeenteraad in de Huisvestingsverordening. De afspraken over welke woningen meetellen bij het lokaal maatwerk verschillen per gemeente. Onzelfstandige woningen, studentenwoningen en vrijesectorhuurwoningen vallen niet onder de gemeentelijke huisvestingsverordeningen. In een zestal gemeenten vallen ook tijdelijke verhuringen met een huurprijs onder de vrijesectorgrens niet onder de gemeentelijke huisvestingsverordeningen. Het gaat om de gemeenten Delft, Midden-Delfland, Pijnacker-Nootdorp, Rijswijk, Westland en Zoetermeer. Voor de overige drie gemeenten (Den Haag, Leidschendam-Voorburg en Wassenaar) geldt dat tijdelijke verhuringen van met een netto huurprijs tot de vrijesectorgrens wel onder de gemeentelijke verordening vallen.

Regionaal maatwerk

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

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