

Afsprakenmonitor regio Haaglanden  
› **Jaarmonitor 2021**



Kaft: Stadskwartier Palenstein, website De Goede Woning

# Jaarmonitor 2021

---

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

15 maart 2022 > rapport 2022-03

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



# Inhoudsopgave

---

<b>1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>7</b>
<b>2</b>	<b>Regionale prestatieafspraken</b>	<b>9</b>
<b>3</b>	<b>Huisvestingsverordening</b>	<b>19</b>
<b>4</b>	<b>Rijksbeleid</b>	<b>27</b>
<b>A</b>	<b>Tabellenbijlage</b>	<b>29</b>
<b>B</b>	<b>Begrippenlijst</b>	<b>36</b>
<b>C</b>	<b>Definities hoofdstuk 2</b>	<b>41</b>
<b>D</b>	<b>Definities hoofdstuk 3</b>	<b>43</b>



## 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.

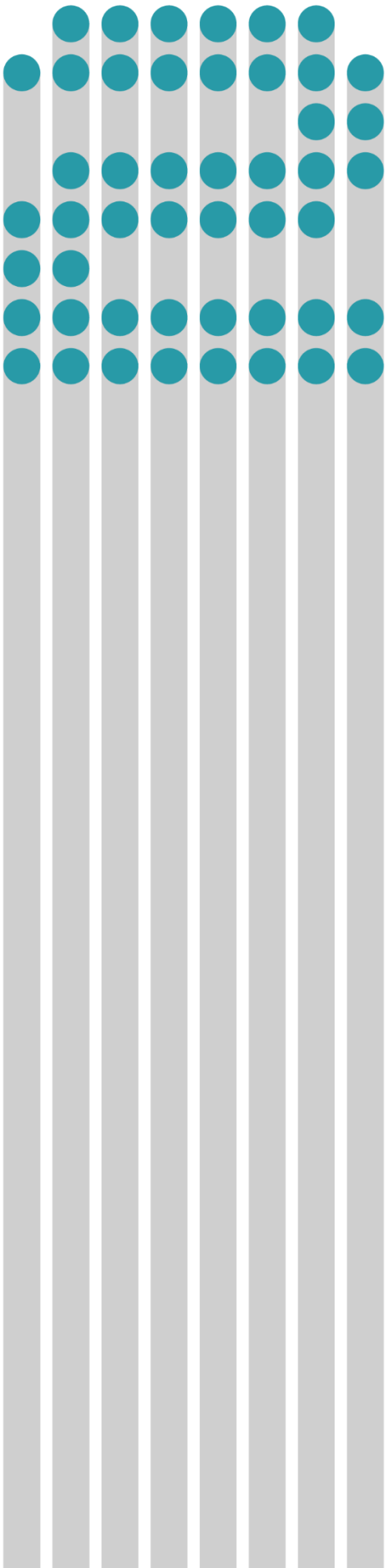
Daarnaast leidt ook de Huisvestingsverordening tot een aantal afspraken op de sociale huurmarkt. Met ingang van 1 juli 2019 geldt een nieuwe Huisvestingsverordening. In de voorliggende rapportage over 2021 laten we zien in hoeverre de prestatieafspraken<sup>1</sup> in deze periode zijn waargemaakt en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

Vooruitlopend op de Nieuwe Woningmarkt 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.

---

<sup>1</sup> Het betreft de verhuringen met een datum huuringang in 2021, voor zover deze door de corporaties voor 18 januari 2022 verwerkt zijn. Woningen van Habion, 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.

**Tabel 2.1** Verkopten per gemeente, 2021 (en 2020)

gemeente	2021	2020
Delft	22	25
Den Haag	91	60
Leidschendam-Voorburg	26	17
Midden-Delfland	0	0
Pijnacker-Nootdorp	10	12
Rijswijk	9	5
Wassenaar	7	8
Westland	34	28
Zoetermeer	21	26
<b>totaal</b>	<b>220</b>	<b>181</b>

- Betreft verkopen aan zittende huurders of bij leegkomen.

### Artikel 3 Ontwikkeling woningvoorraad

#### lid 1D Monitoren voorraadontwikkeling

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

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

#### lid 2 Ruimtelijke spreiding en lokale voorraadontwikkeling

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

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

Jaarlijks vindt monitoring plaats van de lokale voorraadontwikkeling.

**Tabel 2.2 Ontwikkeling voorraad sociale en betaalbare woningen in 2021**

voorraadontwikkeling	sociaal	betaalbaar
voorraad per 1-1-2021	141.520	115.535
verkopen woningen	-111	-89
sloop woningen / uit beheer	-288	-285
nieuwbouw woningen (datum verhuring)	860	551
huurverandering bij mutatie	31	-451
huurverandering zittende huurder	2.782	9.391
overige mutaties	436	1.266
voorraad per 1-1-2022	145.230	125.918

- Betaalbare woningen zijn zelfstandige woningen met een subsidiabele huurprijs tot de hoge aftoppingsgrens (€678,66; prijspeil 2021)
- Sociale woningen zijn zelfstandige woningen met een netto huurprijs tot de vrijesectorgrens (€752,33; prijspeil 2021)
- Woningen worden tot de nieuwbouw in 2021 gerekend als de ingangsdatum van het huurcontract in 2021 ligt en het een eerste verhuring van een nieuwe zelfstandige woning betreft.
- Huurverandering bij mutatie betreft de harmonisatie van de huurprijs bij mutatie.
- Huurveranderingen bij zittende huurders betreffende de huurverhogingen per 1 juli van het jaar.
- Overige mutaties zijn veranderingen die niet tot één van bovenstaande categorieën gerekend kunnen worden, zoals bijvoorbeeld uit beheer halen van woningen of terugkoop van woningen.

**Tabel 2.3 Ontwikkeling voorraad sociale woningen per gemeente in 2021**

mutaties sociale voorraad in 2021	sociale voorraad 1-1-2021	sociale voorraad 1-1-2022	ontwikkeling sociale voorraad 2021
Delft	19.236	19.262	26
Den Haag	72.514	74.474	1.960
Leidschendam-Voorburg	8.571	8.942	371
Midden-Delfland	1.540	1.595	55
Pijnacker-Nootdorp	3.218	3.372	154
Rijswijk	8.168	8.349	181
Wassenaar	2.853	2.860	7
Westland	9.560	9.779	219
Zoetermeer	15.860	16.597	737
<b>totaal</b>	<b>141.520</b>	<b>145.230</b>	<b>3.710</b>

- Sociale woningen zijn zelfstandige woningen met een netto huurprijs tot de vrijesectorgrens (€752,33; prijspeil 2021)

**Tabel 2.4 Ontwikkeling voorraad betaalbare woningen per gemeente in 2021**

mutaties betaalbare voorraad in 2021	betaalbare voorraad 1-1-2021	betaalbare voorraad 1-1-2022	ontwikkeling betaalbare voorraad 2021
Delft	16.769	16.995	226
Den Haag	60.055	65.001	4.946
Leidschendam-Voorburg	7.363	8.355	992
Midden-Delfland	1.201	1.330	129
Pijnacker-Nootdorp	2.063	2.554	491
Rijswijk	6.562	7.439	877
Wassenaar	2.257	2.498	241
Westland	6.919	7.810	891
Zoetermeer	12.346	13.936	1.590
<b>totaal</b>	<b>115.535</b>	<b>125.918</b>	<b>10.383</b>

- Betaalbare woningen zijn zelfstandige woningen met een subsidiabele huurprijs tot de hoge aftoppingsgrens (€678,66; prijspeil 2021)

**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 energiecorrectie<sup>1</sup> 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.

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

**Tabel 2.5 Vrijkomend aanbod van zelfstandige woningen (85%-afspraken sociale verhuringen), 2021 (en 2020)**

toewijzing vrijkomend aanbod - 85%-afpraak	2020	2021
verhuringen via WBS	7.671	9.304
verhuringen buiten WBS (vrije sector)	518	526
<b>totaal meetellend voor 85%-afpraak</b>	<b>8.189</b>	<b>9.830</b>
verhuringen onder vrije-sectorgrens	7.518	9.076
<b>totaal verhuurd binnen 85%-afpraak</b>	<b>91,8%</b>	<b>92,3%</b>

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

**Tabel 2.6 Vrijkomend aanbod van zelfstandige woningen onder de vrijesectorgrens (70%-afspraken betaalbare verhuringen), 2021 (en 2020)**

toewijzing vrijkomend aanbod - 70%-afpraak	2020	2021
verhuringen onder vrije-sectorgrens	7.518	9.076
verhuringen onder hoogste aftoppingsgrens (subsidiabele huur)	5.723	6.947
<b>totaal verhuurd binnen 70%-afpraak</b>	<b>76,1%</b>	<b>76,5%</b>

- Voor de berekening van de 70%-afpraak 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 2.7 Wachttijdenmonitor (mediane inschrijfduur in maanden), 2021**

leeftijd	2020	2021	verandering
18-22 jaar	47	48	2%
23-26 jaar	76	74	-2%
27-54 jaar	82	82	0%
55-64 jaar	42	44	5%
65-74 jaar	44	47	5%
75 jaar en ouder	34	38	13%
<b>aantal personen</b>			
1 persoon	72	73	0%
2 personen	70	71	1%
3 personen	70	74	5%
4 personen	76	82	8%
5 personen	90	87	-3%
6 en meer personen	84	101	-
<b>doorstromer/starter</b>			
starter volgens geldende definitie	79	78	-1%
doorstromer huurwoning regio	60	64	6%
overig doorstromer geldende def.	46	56	20%
<b>inkomen</b>			
primaire doelgroep	71	73	3%
- waarvan minima	70	70	1%
- waarvan ov. primair	74	78	5%
middeninkomens	74	74	0%
totale EU-doelgroep (pri+sec)	72	74	2%
<b>gemeente</b>			
Delft	65	66	3%
Den Haag	71	74	4%
Leidschendam-Voorburg	67	72	8%
Midden-Delfland	84	92	10%
Pijnacker-Nootdorp	89	80	-10%
Rijswijk	81	78	-4%
Wassenaar	68	61	-11%
Westland	70	60	-15%
Zoetermeer	84	84	-1%
<b>totaal</b>	<b>72</b>	<b>73</b>	<b>1%</b>

- Verhuringen via woon-/inschrijfduur, uitgezonderd studentenwoningen, onzelfstandige woningen, vrijesectorwoningen en hoge inkomens (boven grens 1,5 maal meerpersoons primaire doelgroep).
- In 2021 zijn er 5.534 toewijzingen via woon-/inschrijfduur. Hiervan tellen er 5.215 mee in deze tabel. Bij 5-9 waarnemingen is de waarde in grijs en tussen haken weergegeven.

**Tabel 2.8 Wachttijdenmonitor (mediane inschrijfduur in maanden) per gemeente, 2021**

leeftijd	Delft	Den Haag	Leidschendam-Voorburg	Midden-Delfland	Pijnacker-Noordorp	Rijswijk	Wassenaar	Westland	Zoetermeer	totaal
18-22 jaar	44	48	44	-	-	49	-	-	46	48
23-26 jaar	72	73	83	-	-	74	-	77	77	74
27-54 jaar	76	82	83	96	102	84	70	80	95	82
55-64 jaar	35	44	48	31	63	64	(46)	32	74	44
65-74 jaar	30	46	37	(118)	29	75	30	32	75	47
75 jaar en ouder	24	37	29	(25)	(39)	64	48	56	58	38
aantal personen										
1 persoon	70	74	63	71	71	78	59	53	78	73
2 personen	64	73	78	108	82	72	53	64	79	71
3 personen	63	74	73	105	(85)	77	67	81	87	74
4 personen	63	80	75	-	-	86	66	45	97	82
5 personen	64	94	75	-	-	130	-	(100)	85	87
6 en meer personen	(49)	(105)	-	-	-	(132)	-	-	109	101
doorstromer/starter										
starter volgens geldende definitie	72	79	83	93	98	79	77	74	87	78
doorstromer huurwoning regio	58	60	61	72	69	74	55	57	82	64
overig doorstromer geldende def.	54	57	34	-	-	44	-	53	71	56
inkomen										
primaire doelgroep	66	74	69	94	90	77	61	56	85	73
- waarvan minima	65	70	69	91	-	72	39	44	84	70
- waarvan ov. primair	69	79	69	96	94	86	74	71	89	78
middeninkomens	65	75	80	46	84	97	61	64	75	74
totale EU-doelgroep (pri+sec)	67	75	72	91	72	77	60	59	85	74
<b>totaal</b>	<b>66</b>	<b>74</b>	<b>72</b>	<b>92</b>	<b>80</b>	<b>78</b>	<b>61</b>	<b>60</b>	<b>84</b>	<b>73</b>

- Verhuringen via woon-/inschrijfduur, uitgezonderd studentenwoningen, onzelfstandige woningen, vrijesectorwoningen en hoge inkomens (boven grens 1,5 maal meerpersoons primaire doelgroep).
- In 2021 zijn er 5.534 toewijzingen via woon-/inschrijfduur. Hiervan tellen er 5.215 mee in deze tabel.
- Bij minder dan 5 waarnemingen wordt de inschrijfduur niet weergegeven; bij 5-9 waarnemingen in grijs en tussen haken.

### Artikel 3 Ontwikkeling woningvoorraad

#### Lid 4 Voorwaarden verkochte sociale huurwoningen

Verkoop van sociale huurwoningen vindt plaats onder de volgende voorwaarden:

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

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

**Tabel 2.9** Verkochte sociale huurwoningen - inzicht in inkomensgroepen kopers, 2021

gemeente	< €40.024	€40.024 - €48.300	> €48.300 / ink. onbekend	totaal
Delft	1	0	21	22
Den Haag	1	0	90	91
Leidschendam-Voorburg	0	0	26	26
Midden-Delfland	0	0	0	0
Pijnacker-Nootdorp	4	2	4	10
Rijswijk	0	0	9	9
Wassenaar	1	0	6	7
Westland	0	0	34	34
Zoetermeer	0	1	20	21
<b>totaal</b>	<b>7</b>	<b>3</b>	<b>210</b>	<b>220</b>

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

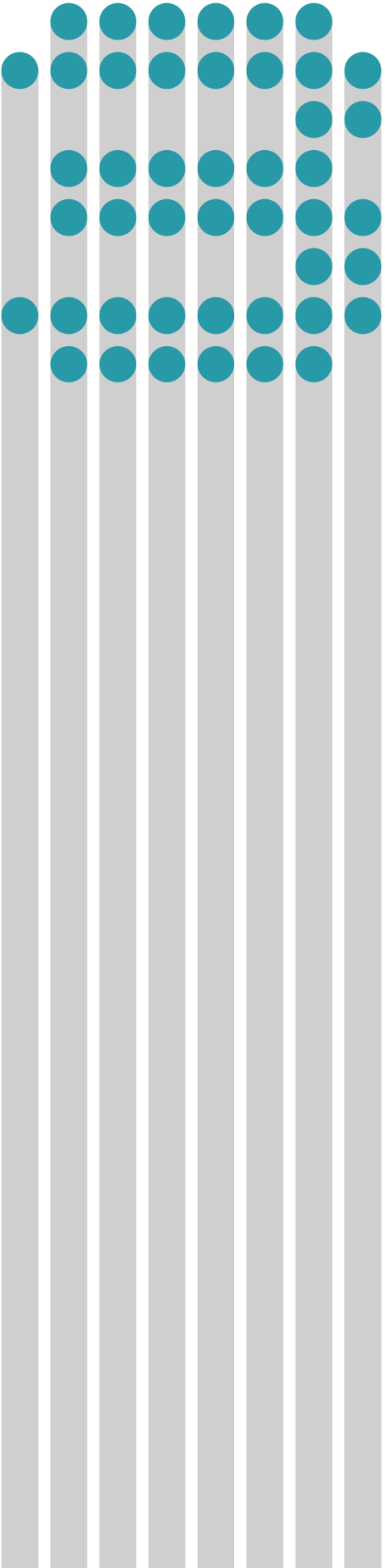
Tabel 2.10 Wachtlijden en overige indicatoren naar kenmerken van het huishouden, 2021

	inschrijfduur totaal	inschrijfduur starters	inschrijfduur doorstromers	niet geslaagd via WID	slaagkans	geslaagden (slaagkans)
<b>categorie</b>						
starter geldende def.	78	78	-	49%	11,7%	5.263
doorstromer huurwoning regio	64	-	64	35%	13,4%	3.794
doorstromer overig geldende def.	56	-	56	12%	6,6%	177
<b>huishoudenomvang</b>						
1 persoon	73	78	52	44%	12,9%	5.649
2 personen	71	77	63	42%	11,2%	1.581
3 personen	74	79	70	36%	10,6%	995
4 personen	82	92	75	36%	10,8%	571
5 personen	87	99	85	39%	12,6%	294
6 en meer personen	101	74	109	76%	17,2%	144
<b>leeftijd</b>						
t/m 22 jaar	48	48	23	69%	11,8%	1.116
23-26 jaar	74	75	40	49%	9,4%	1.149
27-34 jaar	83	89	64	37%	10,5%	1.952
35-44 jaar	83	90	73	39%	10,9%	1.554
45-54 jaar	82	85	79	42%	10,9%	1.072
55-64 jaar	44	41	47	29%	18,1%	1.164
65-74 jaar	47	41	50	33%	23,0%	762
75 jaar of ouder	38	34	45	50%	30,8%	465
<b>EU-doelgroep</b>						
primaire doelgroep	73	77	64	49%	11,8%	6.801
- waarvan minima	70	75	62	53%	12,9%	5.199
- waarvan ov. primair	78	80	69	35%	9,3%	1.602
ov. middeninkomen	74	81	62	24%	13,7%	2.190
<i>EU-doelgroep (totaal)</i>	<i>74</i>	<i>78</i>	<i>63</i>	<i>43%</i>	<i>12,1%</i>	<i>8.835</i>
<b>indeling in doelgroepen</b>						
primaire doelgroep, <23	48	48	24	69%	12,2%	1.099
primaire doelgroep, 23-54, 1-2p	81	83	69	50%	10,3%	2.935
primaire doelgroep, 23-54, 3-4p	82	94	78	45%	9,4%	914
primaire doelgroep, 23-54, 5+p	103	99	109	69%	11,3%	215
primaire doelgroep, 55+	42	40	45	34%	19,9%	1.638
secundaire doelgroep, 55-, 1-2p	82	85	63	18%	9,2%	956
secundaire doelgroep, 55-, 3+p	67	70	63	21%	15,1%	402
secundaire doelgroep, 55+	48	43	52	32%	25,7%	676
hoger inkomen	82	91	51	40%	10,3%	243
<b>totaal</b>	<b>73</b>	<b>78</b>	<b>63</b>	<b>43%</b>	<b>12,2%</b>	<b>9.234</b>

- In 2021 zijn er 5.534 toewijzingen via woon-/inschrijfduur. Hiervan tellen er 5.215 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 2021 zijn er 9.698 woningen verhuurd via WBS. Voor de prestatieafspraken (hoofdstuk 2) tellen de zelfstandige woningen mee (exclusief de verhuringen van Habion, 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 8.984 verhuringen, inclusief de verhuringen van Habion, 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, 2021

sociale verhuringen binnen HVO	2021
verhuringen via WBS	9.698
af: verhuringen vrijesector	-237
af: verhuringen onzelfstandige eenheden	-237
af: tijdelijke verhuring	-13
af: bemiddeling campuscontract	-227
<b>totaal sociale verhuringen binnen HVO</b>	<b>8.984</b>

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

basis voor verhuring	2020 (%)	2021 (%)	2021
via urgentie	11%	7%	586
via lokaal maatwerk	10%	10%	880
via regionaal maatwerk	5%	3%	294
via woon-/inschrijfduur	48%	60%	5.432
via overige bemiddeling	23%	17%	1.520
via loting	2%	2%	205
via direct te huur	1%	0%	35
via leefstijl en diversen	0%	0%	32
<b>totaal</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>8.984</b>

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

basis voor verhuring	geadvertiseerd	niet-geadvertiseerd	totaal
via urgentie	464	122	586
via lokaal maatwerk	720	160	880
via regionaal maatwerk	286	8	294
via woon-/inschrijfduur	5.432	0	5.432
via overige bemiddeling	0	1.520	1.520
via loting	205	0	205
via direct te huur	35	0	35
via leefstijl en diversen	32	0	32
<b>totaal</b>	<b>7.174</b>	<b>1.810</b>	<b>8.984</b>

- Omkaderd is aanbodmodel

**Tabel 3.4** Verhuringen via urgentie, 2021 (en 2020)

via urgentie	aantal 2020	% 2020	aantal 2021	% 2021
medisch	127	14%	139	24%
sociaal	239	27%	186	32%
sociaal/medisch	34	4%	31	5%
stadsvernieuwing	325	37%	97	17%
overig	153	17%	133	23%
<b>totaal via urgentie</b>	<b>878</b>	<b>100%</b>	<b>586</b>	<b>100%</b>

- Verhuringen aan statushouders worden vanaf 2021 niet meer meegeteld bij de verhuringen via urgentie. In deze tabel zijn de cijfers van 2020 gecorrigeerd voor deze aanpassing

**Tabel 3.5 Verhuringen via lokaal maatwerk, per gemeente, 2021**

regel lokaal maatwerk	Delft	Den Haag	Leidschendam-Voorburg	Midden-Delfland	Pijnacker-Noordorp	Rijswijk	Wassenaar	Westland	Zoetermeer	totaal	relatief (%)
<b>vrijmaken grote woningen</b>											
4. doorstr. uit grote won. -> VS of niet-EGW <VS <						10				10	1%
17. doorstroming 55+ uit EGW of flat zonder lift)	14									14	2%
<b>vrijmaken overige woningen</b>											
1. doorstroming uit goedkope woningen				2						2	0%
2. doorstroming uit goedkoop -> VS of niet-EGW<									123	123	14%
3. doorstroming uit sociale huurwoning			32	9					1	42	5%
<b>bevorderen slaagkans / sociale cohesie</b>											
7. voorrang binnen eigen wijk/kern			6				3	16		25	3%
9. doorstroming 55+ uit EGW -> sen.won.							2			2	0%
10. doorstroming 65+ uit corp.won. -> niet-EGW			5							5	1%
11. voorrang voor starters				15			22	16		53	6%
12. voorrang voor < 23 jaar -> goedkoop									155	155	18%
14. voorrang voor 3+/4+ kinderen						5				5	1%
15. voorrang onder aftoppingsgrens								2		2	0%
16. voorrang eigen inwoners (excl. seniorenwoni	25		5		43	78		51		202	23%
Voorrang voor starters (Haags lotingmodel)		80								80	9%
<b>subtotaal via advertentie</b>	<b>39</b>	<b>80</b>	<b>48</b>	<b>26</b>	<b>43</b>	<b>93</b>	<b>27</b>	<b>85</b>	<b>279</b>	<b>720</b>	<b>82%</b>
hardheidsclausule B&W	8	1							1	10	1%
doorschuiven	5		4	1	1	1	1	1	3	17	2%
groepswonen									7	7	1%
lokale beleidsruimte, maatwerk	1	1				5			3	10	1%
seniorenmakelaar	17		8			6		1	24	56	6%
doorstroming lokaal maatwerk	2	5								7	1%
uitstroom uit tijdelijke huisvesting		50								50	6%
<b>totaal lokaal maatwerk</b>	<b>72</b>	<b>137</b>	<b>60</b>	<b>27</b>	<b>44</b>	<b>105</b>	<b>28</b>	<b>87</b>	<b>317</b>	<b>877</b>	<b>100%</b>
verhuringen HVO 2021	1.196	4.517	513	118	173	642	137	467	1.221	8.984	
percentage lokaal maatwerk	6%	3%	12%	23%	25%	16%	20%	19%	26%	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, 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	12	97	16	1	10	15		16	55	222	76%
voorrang grote huishoudens die klein wonen	6	26	3	1		9		1	18	64	22%
subtotaal via advertentie	18	123	19	2	10	24	-	17	73	286	97%
bemiddeling doorstroming regionaal maatwerk		7							1	8	3%
totaal regionaal maatwerk	18	130	19	2	10	24	-	17	74	294	100%
verhuringen HVO 2021	1.196	4.517	513	118	173	642	137	467	1.221	8.984	
percentage regionaal maatwerk	1,5%	2,9%	3,7%	1,7%	5,8%	3,7%	0,0%	3,6%	6,1%	3,3%	

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

herkomstgemeente	vestigingsgemeente										aandeel in eigen gemeente
	Delft	Den Haag	Leidschendam-Voorburg	Midden-Delfland	Pijnacker-Nootdorp	Rijswijk	Wassenaar	Westland	Zoetermeer	totaal	
Delft	7	1	0	1	2	3	0	0	2	16	44%
Den Haag	6	111	11	0	3	11	0	5	18	165	67%
Leidschendam-Voorburg	0	3	3	0	0	0	0	0	5	11	27%
Midden-Delfland	1	1	0	1	0	0	0	0	0	3	33%
Pijnacker-Nootdorp	0	2	2	0	2	1	0	1	0	8	25%
Rijswijk	1	2	0	0	1	3	0	0	2	9	33%
Wassenaar	0	1	0	0	0	0	0	0	2	3	0%
Westland	2	1	0	0	0	5	0	11	0	19	58%
Zoetermeer	1	8	3	0	1	1	0	0	43	57	75%
buiten Haaglanden	0	0	0	0	1	0	0	0	2	3	0%
<b>totaal</b>	<b>18</b>	<b>130</b>	<b>19</b>	<b>2</b>	<b>10</b>	<b>24</b>	<b>0</b>	<b>17</b>	<b>74</b>	<b>294</b>	<b>62%</b>

**Tabel 3.6 Verhuringen via overige bemiddeling uitgesplitst, 2021**

	Delft	Den Haag	Leidschendam-Voorburg	Midden-Delfland	Pijnacker-Noordorp	Rijswijk	Wassenaar	Westland	Zoetermeer	totaal
<b>bemiddelingen meegeteld bij regulier</b>	17	183	1	0	13	16	1	5	19	255
terugkeerder herstructurering	0	5	0	0	0	0	0	0	0	5
studentenwoning	0	31	0	0	0	0	0	0	0	31
coöptatie	2	7	0	-	1	-	0	0	-	10
directe verhuur	4	38	0	0	0	9	0	3	1	55
groepswonen	1	45	0	-	7	-	0	0	-	53
woningruil	10	57	1	0	5	7	1	2	18	101
<b>bemiddelingen meegeteld bij voorrang</b>	133	733	79	16	27	56	24	57	138	1.265
stichtingen, instellingen, convenanten	74	329	48	5	2	36	0	0	74	568
miva-vwg	4	2	1	2	2	0	2	5	10	28
statushouder	49	303	27	8	21	18	15	45	46	532
bo claim	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
directiebesluit	6	99	3	1	2	2	7	7	8	135
bemiddeling urgentie direct/na afloop	0	0	0	2	0	0	0	0	0	2
<b>totaal via overige bemiddeling</b>	150	916	80	16	40	72	25	62	157	1.520
<b>totaal aantal verhuringen</b>	1.196	4.517	513	118	173	642	137	467	1.221	8.984
<b>percentage via overige bemiddeling</b>	13%	20%	16%	14%	23%	11%	18%	13%	13%	17%

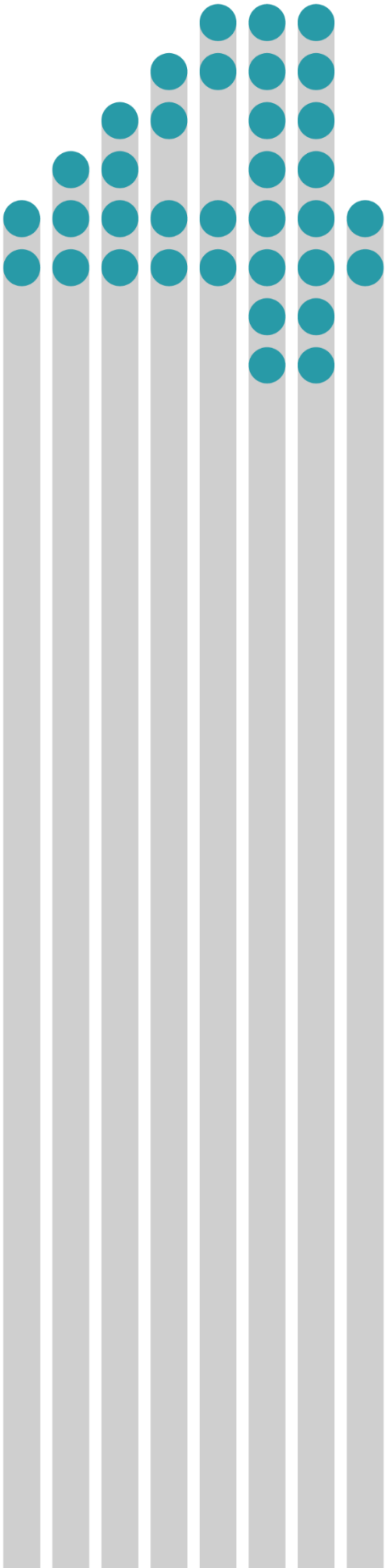
- '-' betekent niet van toepassing in de betreffende gemeente; telt in deze gemeente als lokaal maatwerk.
- Exclusief urgenties.

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

vestigingsgemeente	toewijzing via urgentie						subtotaal via urgentie	niet via urgentie	totaal
	medisch	sociaal	sociaal/medisch	stadsvernieuwing	overig				
Delft	2	4	3	3	40	52	1.144	1.196	
Den Haag	86	85	4	69	44	288	4.229	4.517	
Leidschendam-Voorburg	7	15	4	0	7	33	480	513	
Midden-Delfland	3	4	1	1	0	9	109	118	
Pijnacker-Nootdorp	1	4	1	0	2	8	165	173	
Rijswijk	10	18	4	7	12	51	591	642	
Wassenaar	0	4	1	0	1	6	131	137	
Westland	3	5	2	4	9	23	444	467	
Zoetermeer	27	47	11	13	18	116	1.105	1.221	
<b>totaal</b>	<b>139</b>	<b>186</b>	<b>31</b>	<b>97</b>	<b>133</b>	<b>586</b>	<b>8.398</b>	<b>8.984</b>	
<b>totaal 2020</b>	<b>127</b>	<b>239</b>	<b>34</b>	<b>325</b>	<b>153</b>	<b>878</b>	<b>6.339</b>	<b>7.217</b>	







## 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.

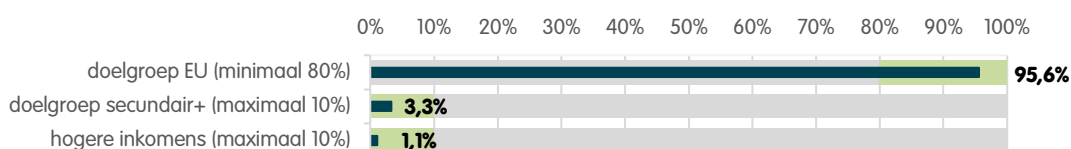
**Figuur 4.1 Passendheidstoets (95%), 2021****Tabel 4.1a Passendheidstoets (95%) per corporatie, 2021**

corporatie	passend	niet-passend	totaal	% passend
Arcade Wonen	280	6	286	97,9%
De Goede Woning	449	4	453	99,1%
Haag Wonen	708	6	714	99,2%
Rijswijk Wonen	349	2	351	99,4%
Rondom Wonen	57	3	60	95,0%
Staedion	1.723	36	1.759	98,0%
Stichting DUWO	45	0	45	100,0%
Vestia	1.298	32	1.330	97,6%
Vidomes	893	43	936	95,4%
Wassenaarsche Bouwstichting	78	5	83	94,0%
Wbv. St. Willibrordus	31	0	31	100,0%
Wonen Midden-Delfland	95	0	95	100,0%
Wonen Wateringen	63	3	66	95,5%
Woonbron Delft	288	2	290	99,3%
WoonInvest	301	1	302	99,7%
Woonzorg Nederland	38	0	38	100,0%
Mooiland	16	0	16	100,0%
Omnia Wonen	21	0	21	100,0%
Habion	9	0	9	100,0%
<b>totaal</b>	<b>6742</b>	<b>143</b>	<b>6885</b>	<b>97,9%</b>

### 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, 2021**



**Tabel 4.2a Toewijzing Europa per corporatie, 2021**

corporatie	EU-doelgr. (>80%)		EU tot EU+ (<10%)		hogere ink. (<10%)		buiten EU-norm	totaal	
	aantal	%	aantal	%	aantal	%		huish.	rechtsp.
Arcade Wonen	457	97%	10	2%	3	1%	31	501	4
De Goede Woning	491	96%	16	3%	5	1%	43	555	0
Haag Wonen	918	91%	65	6%	21	2%	0	1.004	28
Rijswijk Wonen	459	94%	28	6%	3	1%	45	535	2
Rondom Wonen	85	93%	4	4%	2	2%	4	95	1
Staedion	2.219	97%	52	2%	21	1%	0	2.292	13
Stichting DUWO	64	100%	0	0%	0	0%	0	64	2
Vestia	1.829	98%	25	1%	13	1%	0	1.867	2
Vidomes	1.143	95%	41	3%	16	1%	33	1.233	17
Wassenaarsche Bouwstichting	122	94%	7	5%	1	1%	17	147	1
Wbv. St. Willibrordus	39	93%	3	7%	0	0%	0	42	5
Wonen Midden-Delfland	120	90%	9	7%	5	4%	8	142	0
Wonen Wateringen	81	99%	0	0%	1	1%	9	91	3
Woonbron Delft	450	92%	34	7%	3	1%	25	512	0
Wooninvest	358	97%	6	2%	5	1%	11	380	3
Woonzorg Nederland	45	96%	1	2%	1	2%	0	47	0
Mooiland	56	85%	8	12%	2	3%	5	71	0
Omnia Wonen	24	96%	1	4%	0	0%	0	25	0
Habion	11	100%	0	0%	0	0%	3	14	0
<b>totaal</b>	<b>8.971</b>	<b>96%</b>	<b>310</b>	<b>3%</b>	<b>102</b>	<b>1%</b>	<b>234</b>	<b>9.617</b>	<b>81</b>

# A Tabellenbijlage

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

corporatie	verhuurd		verhuurd totaal	verhuurd sociaal	85%- afpraak
	WBS	ov. VS			
Arcade Wonen	497	0	497	466	93,8%
De Goede Woning	555	0	555	512	92,3%
Haag Wonen	1.031	0	1.031	1.031	100,0%
Rijswijk Wonen	537	0	537	491	91,4%
Rondom Wonen	96	0	96	92	95,8%
Staedion	2.176	157	2.333	2.176	93,3%
Stichting DUWO	66	0	66	66	100,0%
Vestia	1.817	369	2.186	1.817	83,1%
Vidomes	1.208	0	1.208	1.175	97,3%
Wassenaarsche Bouwstichting	146	0	146	129	88,4%
Wbv. St. Willibrordus	47	0	47	47	100,0%
Wonen Midden-Delfland	142	0	142	134	94,4%
Wonen Wateringen	94	0	94	85	90,4%
Woonbron Delft	509	0	509	484	95,1%
WoonInvest	383	0	383	371	96,9%
<b>totaal</b>	<b>9.304</b>	<b>526</b>	<b>9.830</b>	<b>9.076</b>	<b>92,3%</b>

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

gemeente	verhuurd		verhuurd totaal	verhuurd sociaal	85%- afpraak
	WBS	ov. VS			
Delft	1.218	90	1.308	1.187	90,7%
Den Haag	4.688	277	4.965	4.668	94,0%
Leidschendam-Voorburg	520	0	520	513	98,7%
Midden-Delfland	126	0	126	118	93,7%
Pijnacker-Nootdorp	161	19	180	157	87,2%
Rijswijk	693	19	712	643	90,3%
Wassenaar	146	0	146	137	93,8%
Westland	510	4	514	467	90,9%
Zoetermeer	1.242	117	1.359	1.186	87,3%
<b>totaal</b>	<b>9.304</b>	<b>526</b>	<b>9.830</b>	<b>9.076</b>	<b>92,3%</b>

**Tabel A3 Sociale verhueringen zelfst. woningen (85%-afpraak) per gemeente, per corporatie, 2021**

gemeente	corporatie	verhuurd		verhuurd totaal	verhuurd sociaal	85%- afpraak
		WBS	ov. VS			
Delft	Staedion	0	2	2	0	0,0%
	Stichting DUWO	66	0	66	66	100,0%
	Vestia	298	88	386	298	77,2%
	Vidomes	345	0	345	339	98,3%
	Woonbron Delft	509	0	509	484	95,1%
	<b>Delft</b>	<b>1.218</b>	<b>90</b>	<b>1.308</b>	<b>1.187</b>	<b>90,7%</b>
Den Haag	Arcade Wonen	143	0	143	138	96,5%
	Haag Wonen	1.031	0	1.031	1.031	100,0%
	Rijswijk Wonen	4	0	4	4	100,0%
	Staedion	2.096	132	2.228	2.096	94,1%
	Vestia	1.292	145	1.437	1.292	89,9%
	Vidomes	21	0	21	14	66,7%
	WoonInvest	101	0	101	93	92,1%
	<b>Den Haag</b>	<b>4.688</b>	<b>277</b>	<b>4.965</b>	<b>4.668</b>	<b>94,0%</b>
Leidschendam- Voorburg	Staedion	2	0	2	2	100,0%
	Vidomes	235	0	235	232	98,7%
	Wassenaarsche Bouwstichting	1	0	1	1	100,0%
	WoonInvest	282	0	282	278	98,6%
	<b>Leidschendam-Voorburg</b>	<b>520</b>	<b>0</b>	<b>520</b>	<b>513</b>	<b>98,7%</b>
Midden-Delfland	Wonen Midden-Delfland	126	0	126	118	93,7%
	<b>Midden-Delfland</b>	<b>126</b>	<b>0</b>	<b>126</b>	<b>118</b>	<b>93,7%</b>
Pijnacker- Nootdorp	Rondom Wonen	96	0	96	92	95,8%
	Staedion	65	19	84	65	77,4%
	<b>Pijnacker-Nootdorp</b>	<b>161</b>	<b>19</b>	<b>180</b>	<b>157</b>	<b>87,2%</b>
Rijswijk	Rijswijk Wonen	533	0	533	487	91,4%
	Staedion	13	0	13	13	100,0%
	Vestia	0	19	19	0	0,0%
	Vidomes	147	0	147	143	97,3%
	<b>Rijswijk</b>	<b>693</b>	<b>19</b>	<b>712</b>	<b>643</b>	<b>90,3%</b>
Wassenaar	Wassenaarsche Bouwstichting	99	0	99	90	90,9%
	Wbv. St. Willibrordus	47	0	47	47	100,0%
	<b>Wassenaar</b>	<b>146</b>	<b>0</b>	<b>146</b>	<b>137</b>	<b>93,8%</b>
Westland	Arcade Wonen	354	0	354	328	92,7%
	Staedion	0	4	4	0	0,0%
	Wassenaarsche Bouwstichting	46	0	46	38	82,6%
	Wonen Midden-Delfland	16	0	16	16	100,0%
	Wonen Wateringen	94	0	94	85	90,4%
	<b>Westland</b>	<b>510</b>	<b>4</b>	<b>514</b>	<b>467</b>	<b>90,9%</b>
Zoetermeer	De Goede Woning	555	0	555	512	92,3%
	Vestia	227	117	344	227	66,0%
	Vidomes	460	0	460	447	97,2%
	<b>Zoetermeer</b>	<b>1.242</b>	<b>117</b>	<b>1.359</b>	<b>1.186</b>	<b>87,3%</b>
<b>Haaglanden</b>	<b>9.304</b>	<b>526</b>	<b>9.830</b>	<b>9.076</b>	<b>92,3%</b>	

**Tabel A4****Betaalbare verhuringen zelfstandige woningen (70%-afspraken) per corporatie, 2021**

corporatie	verhuurd sociaal	waarvan betaalbaar	70%-afspraken
Arcade Wonen	466	280	60,1%
De Goede Woning	512	470	91,8%
Haag Wonen	1.031	761	73,8%
Rijswijk Wonen	491	380	77,4%
Rondom Wonen	92	66	71,7%
Staedion	2.176	1.776	81,6%
Stichting DUWO	66	48	72,7%
Vestia	1.817	1.285	70,7%
Vidomes	1.175	987	84,0%
Wassenaarsche Bouwstichting	129	87	67,4%
Wbv. St. Willibrordus	47	32	68,1%
Wonen Midden-Delfland	134	107	79,9%
Wonen Wateringen	85	69	81,2%
Woonbron Delft	484	305	63,0%
WoonInvest	371	294	79,2%
<b>totaal</b>	<b>9.076</b>	<b>6.947</b>	<b>76,5%</b>

**Tabel A5****Betaalbare verhuringen zelfstandige woningen (70%-afspraken) per gemeente, 2021**

gemeente	verhuurd sociaal	waarvan betaalbaar	70%-afspraken
Delft	1.187	856	72,1%
Den Haag	4.668	3.597	77,1%
Leidschendam-Voorburg	513	426	83,0%
Midden-Delfland	118	93	78,8%
Pijnacker-Nootdorp	157	87	55,4%
Rijswijk	643	514	79,9%
Wassenaar	137	91	66,4%
Westland	467	294	63,0%
Zoetermeer	1.186	989	83,4%
<b>totaal</b>	<b>9.076</b>	<b>6.947</b>	<b>76,5%</b>

**Tabel A6** Betaalbare verhuringen (70%-afpraak) per gemeente, per corporatie, 2021

gemeente	corporatie	verhuurd sociaal	waarvan betaalbaar	70%-afpraak
Delft	Staedion	0	0	-
	Stichting DUWO	66	48	72,7%
	Vestia	298	225	75,5%
	Vidomes	339	278	82,0%
	Woonbron Delft	484	305	63,0%
	<b>Delft</b>	<b>1.187</b>	<b>856</b>	<b>72,1%</b>
Den Haag	Arcade Wonen	138	97	70,3%
	Haag Wonen	1.031	761	73,8%
	Rijswijk Wonen	4	3	75,0%
	Staedion	2.096	1.740	83,0%
	Vestia	1.292	917	71,0%
	Vidomes	14	7	50,0%
	WoonInvest	93	72	77,4%
	<b>Den Haag</b>	<b>4.668</b>	<b>3.597</b>	<b>77,1%</b>
Leidschendam- Voorburg	Staedion	2	2	100,0%
	Vidomes	232	202	87,1%
	Wassenaarsche Bouwstichting	1	0	0,0%
	WoonInvest	278	222	79,9%
	<b>Leidschendam-Voorburg</b>	<b>513</b>	<b>426</b>	<b>83,0%</b>
Midden-Delfland	Wonen Midden-Delfland	118	93	78,8%
	<b>Midden-Delfland</b>	<b>118</b>	<b>93</b>	<b>78,8%</b>
Pijnacker- Nootdorp	Rondom Wonen	92	66	71,7%
	Staedion	65	21	32,3%
	<b>Pijnacker-Nootdorp</b>	<b>157</b>	<b>87</b>	<b>55,4%</b>
Rijswijk	Rijswijk Wonen	487	377	77,4%
	Staedion	13	13	100,0%
	Vidomes	143	124	86,7%
	<b>Rijswijk</b>	<b>643</b>	<b>514</b>	<b>79,9%</b>
Wassenaar	Wassenaarsche Bouwstichting	90	59	65,6%
	Wbv. St. Willibrordus	47	32	68,1%
	<b>Wassenaar</b>	<b>137</b>	<b>91</b>	<b>66,4%</b>
Westland	Arcade Wonen	328	183	55,8%
	Wassenaarsche Bouwstichting	38	28	73,7%
	Wonen Midden-Delfland	16	14	87,5%
	Wonen Wateringen	85	69	81,2%
	<b>Westland</b>	<b>467</b>	<b>294</b>	<b>63,0%</b>
Zoetermeer	De Goede Woning	512	470	91,8%
	Vestia	227	143	63,0%
	Vidomes	447	376	84,1%
	<b>Zoetermeer</b>	<b>1.186</b>	<b>989</b>	<b>83,4%</b>
<b>Haaglanden</b>		<b>9.076</b>	<b>6.947</b>	<b>76,5%</b>



Tabel A7

## Wachttijdenmonitor (mediane inschrijfduur in maanden) naar woningkenmerken, 2021

	Delft	Den Haag	Leidschendam-Voorburg	Midden-Delfland	Pijnacker-Noorddorp	Rijswijk	Wassenaar	Westland	Zoetermeer	totaal
<b>kamers</b>										
1 kamer	51	45	40	-	-	-	-	-	(42)	46
2 kamers	58	60	49	59	73	51	30	37	70	59
3 kamers	79	79	85	110	70	77	65	78	94	80
4 kamers	60	75	73	120	102	83	69	73	92	75
5 kamers	68	80	(122)	-	-	97	-	(70)	85	83
6 kamers of meer	-	(131)	-	-	-	-	-	-	-	80
<b>oppervlakte</b>										
tot 50 m2	66	69	46	72	(77)	52	54	33	70	66
50-65 m2	71	77	78	105	77	77	61	74	91	76
65-80 m2	62	76	87	111	89	80	78	68	96	78
vanaf 80 m2	79	82	(89)	-	-	100	-	(96)	84	86
<b>netto huurprijs</b>										
onder kwaliteitskortingsgrens	51	50	50	-	-	49	-	(19)	51	50
onder lage aftoppingsgrens	69	79	69	94	73	77	36	53	81	76
onder hoge aftoppingsgrens	75	82	75	(47)	122	91	67	91	107	84
onder vrijesectorgrens	63	71	101	121	71	100	61	62	76	71
<b>woningtype</b>										
flat met lift	53	69	61	(77)	70	70	(46)	56	77	67
portiekwoning	74	78	80	-	-	74	-	(57)	92	77
eengezinswoning	83	93	102	127	94	121	69	74	97	93
benedenwoning	80	80	39	-	-	-	-	59	73	78
seniorenwoning	28	38	45	24	(29)	-	37	29	(100)	35
maisonnette	80	81	-	-	-	(90)	-	86	91	81
flat zonder lift	71	77	83	-	(77)	-	(59)	76	73	75
HAT-woning	61	64	-	(74)	-	-	-	-	70	64
<b>totaal</b>	<b>66</b>	<b>74</b>	<b>72</b>	<b>92</b>	<b>80</b>	<b>78</b>	<b>61</b>	<b>60</b>	<b>84</b>	<b>73</b>

- Verhuringen via woon-/inschrijfduur, uitgezonderd studentenwoningen, onzelfstandige woningen, vrijesectorwoningen en hoge inkomens (boven grens 1,5 maal meerpersoons primaire doelgroep).
- In 2021 zijn er 5.534 toewijzingen via woon-/inschrijfduur. Hiervan tellen er 5.215 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, 2021**

gemeente	aan primaire doelgroep	niet aan primaire doelgroep	totaal	% aan primaire doelgroep
Delft	832	364	1.196	69,6%
Den Haag	3.519	1.238	4.757	74,0%
Leidschendam-Voorburg	400	113	513	78,0%
Midden-Delfland	81	37	118	68,6%
Pijnacker-Nootdorp	81	92	173	46,8%
Rijswijk	487	155	642	75,9%
Wassenaar	90	47	137	65,7%
Westland	289	178	467	61,9%
Zoetermeer	948	273	1.221	77,6%
<b>totaal</b>	<b>6.727</b>	<b>2.497</b>	<b>9.224</b>	<b>72,9%</b>

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

corporatie	aan primaire doelgroep	niet aan primaire doelgroep	totaal	% aan primaire doelgroep
Arcade Wonen	282	184	466	60,5%
De Goede Woning	453	59	512	88,5%
Haag Wonen	741	290	1.031	71,9%
Rijswijk Wonen	352	138	490	71,8%
Rondom Wonen	61	31	92	66,3%
Staedion	1.643	533	2.176	75,5%
Stichting DUWO	47	19	66	71,2%
Vestia	1.280	537	1.817	70,4%
Vidomes	911	264	1.175	77,5%
Wassenaarsche Bouwstichting	82	47	129	63,6%
Wbv. St. Willibrordus	36	11	47	76,6%
Wonen Midden-Delfland	95	39	134	70,9%
Wonen Wateringen	69	16	85	81,2%
Woonbron Delft	287	197	484	59,3%
WoonInvest	304	67	371	81,9%
Woonzorg Nederland	38	9	47	80,9%
Mooiland	16	50	66	24,2%
Omnia Wonen	21	4	25	84,0%
Habion	9	2	11	81,8%
<b>totaal</b>	<b>6.727</b>	<b>2.497</b>	<b>9.224</b>	<b>72,9%</b>

Tabel A10

**Aandeel toewijzingen zelfstandige sociale huurwoningen aan primaire doelgroep en hogere inkomens, per corporatie per gemeente, 2021**

gemeente	corporatie	aan primaire doelgroep	niet aan primaire doelgroep	totaal	% aan primaire doelgroep
Delft	Stichting DUWO	47	19	66	71,2%
	Vestia	219	79	298	73,5%
	Vidomes	270	69	339	79,6%
	Woonbron Delft	287	197	484	59,3%
	Habion	9	0	9	100,0%
	<b>Delft</b>	<b>832</b>	<b>364</b>	<b>1.196</b>	<b>69,6%</b>
Den Haag	Arcade Wonen	104	34	138	75,4%
	Haag Wonen	741	290	1.031	71,9%
	Rijswijk Wonen	3	1	4	75,0%
	Staedion	1.613	483	2.096	77,0%
	Vestia	912	380	1.292	70,6%
	Vidomes	9	5	14	64,3%
	WoonInvest	74	19	93	79,6%
	Woonzorg Nederland	38	9	47	80,9%
	Mooiland	4	13	17	23,5%
	Omnia Wonen	21	4	25	84,0%
	<b>Den Haag</b>	<b>3.519</b>	<b>1.238</b>	<b>4.757</b>	<b>74,0%</b>
Leidschendam-Voorburg	Staedion	2	0	2	100,0%
	Vidomes	168	64	232	72,4%
	Wassenaarsche Bouwstichting	0	1	1	0,0%
	WoonInvest	230	48	278	82,7%
	<b>Leidschendam-Voorburg</b>	<b>400</b>	<b>113</b>	<b>513</b>	<b>78,0%</b>
Midden-Delfland	Wonen Midden-Delfland	81	37	118	68,6%
	<b>Midden-Delfland</b>	<b>81</b>	<b>37</b>	<b>118</b>	<b>68,6%</b>
Pijnacker-Nootdorp	Rondom Wonen	61	31	92	66,3%
	Staedion	17	48	65	26,2%
	Mooiland	3	11	14	21,4%
	Habion	0	2	2	0,0%
	<b>Pijnacker-Nootdorp</b>	<b>81</b>	<b>92</b>	<b>173</b>	<b>46,8%</b>
Rijswijk	Rijswijk Wonen	349	137	486	71,8%
	Staedion	11	2	13	84,6%
	Vidomes	127	16	143	88,8%
	<b>Rijswijk</b>	<b>487</b>	<b>155</b>	<b>642</b>	<b>75,9%</b>
Wassenaar	Wassenaarsche Bouwstichting	54	36	90	60,0%
	Wbv. St. Willibrordus	36	11	47	76,6%
	<b>Wassenaar</b>	<b>90</b>	<b>47</b>	<b>137</b>	<b>65,7%</b>
Westland	Arcade Wonen	178	150	328	54,3%
	Wassenaarsche Bouwstichting	28	10	38	73,7%
	Wonen Midden-Delfland	14	2	16	87,5%
	Wonen Wateringen	69	16	85	81,2%
	<b>Westland</b>	<b>289</b>	<b>178</b>	<b>467</b>	<b>61,9%</b>
Zoetermeer	De Goede Woning	453	59	512	88,5%
	Vestia	149	78	227	65,6%
	Vidomes	337	110	447	75,4%
	Mooiland	9	26	35	25,7%
	<b>Zoetermeer</b>	<b>948</b>	<b>273</b>	<b>1.221</b>	<b>77,6%</b>
<b>Haaglanden</b>		<b>6.727</b>	<b>2.497</b>	<b>9.224</b>	<b>72,9%</b>

## 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 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 geldt voor woningzoekenden die zich vanaf 1 juli 2019 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 hebben tot 1 juli 2021 de status van doorstromer behouden, waardoor nog twee jaar lang de woontijd (tot een maximum van 60 maanden) meetelde bij het bepalen van de woon-/inschrijfduur.

## Druk op het gemeentelijk aanbod

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

## EU-doelgroep

Woningcorporaties moeten jaarlijks ten minste 80% van de vrijkomende sociale huurwoningen toewijzen aan de EU-doelgroep (Europagrens). Daarnaast mogen woningcorporaties jaarlijks maximaal 10% van de sociale huurwoningen toewijzen aan huishoudens met een inkomen boven de Europagrens en onder de Europagrens-plus. De (maximaal) 10% vrijkomende sociale huurwoningen die overblijft, mogen woningcorporaties vrij toewijzen. Daarbij moeten zij voorrang geven aan huishoudens die in de gemeentelijke huisvestingsverordening (als die er is) staan<sup>2</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>2</sup> Woningwet 2015.

## Huurgrenzen

De huurgrenzen zijn in bijgaande tabel weergegeven.

huurgrenzen	2017	2018	2019	2020	2021	2022
kwaliteitskortingsgrens	€ 414,02	€ 417,34	€ 424,44	€ 432,51	€ 442,46	€ 442,46
affoppingsgrens (1-2 personen)	€ 592,55	€ 597,30	€ 607,46	€ 619,01	€ 633,25	€ 633,25
affoppingsgrens (3 en meer personen)	€ 635,05	€ 640,14	€ 651,03	€ 663,40	€ 678,66	€ 678,66
liberaliseringsgrenzen	€ 710,68	€ 710,68	€ 720,42	€ 737,14	€ 752,33	€ 763,47

## 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	2017	2018	2019	2020	2021	2022
eenpersoons	€ 15.675	€ 15.925	€ 16.300	€ 16.650	€ 16.950	€ 17.350
eenpersoonsouderen	€ 17.075	€ 17.325	€ 17.875	€ 18.350	€ 18.775	€ 19.075
meerpersoons	€ 20.275	€ 20.600	€ 21.100	€ 21.575	€ 22.000	€ 22.500
meerpersoonsouderen	€ 22.850	€ 23.200	€ 23.900	€ 24.475	€ 25.025	€ 25.450

Inkomensgrenzen primaire doelgroep	2017	2018	2019	2020	2021	2022
eenpersoons	€ 22.200	€ 22.400	€ 22.700	€ 23.225	€ 23.725	€ 24.075
eenpersoonsouderen	€ 22.200	€ 22.375	€ 22.675	€ 23.175	€ 23.650	€ 23.975
meerpersoons	€ 30.150	€ 30.400	€ 30.825	€ 31.550	€ 32.200	€ 32.675
meerpersoonsouderen	€ 30.175	€ 30.400	€ 30.800	€ 31.475	€ 32.075	€ 32.550

Inkomensgrens Europa (voormalig)	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Europagrens (secundaire doelgroep)	€ 36.165	€ 36.798	€ 38.035	€ 39.055	€ 40.024	€ 40.765
Europagrens-plus (secundair+)	€ 40.349	€ 41.056	€ 42.436	€ 43.574	€ 44.655	€ 45.482

Inkomensgrens DAEB	2017	2018	2019	2020	2021	2022
eenpersoons	€ 36.165	€ 36.798	€ 38.035	€ 39.055	€ 40.024	€ 40.765
meerpersoons	€ 39.935	€ 40.634	€ 42.000	€ 43.126	€ 44.196	€ 45.014

inkomensafhankelijke huurverhoging	2017	2018	2019	2020	2021	2022
eenpersoons lage middeninkomens	€ 42.541	€ 43.285	€ 44.739	€ 45.938	€ 47.077	€ 47.948
meerpersoons lage middeninkomens	€ 49.229	€ 50.090	€ 51.773	€ 53.160	€ 54.478	€ 55.486
eenpersoons hoge middeninkomens	€ 50.153	€ 51.030	€ 52.744	€ 54.157	€ 55.500	€ 56.527
meerpersoons hoge middeninkomens	€ 66.870	€ 68.040	€ 70.326	€ 72.210	€ 74.000	€ 75.369

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

### Lokaal maatwerk (voorheen lokale beleidsruimte)

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

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

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

### Middeninkomens

Zie 'Inkomensgrenzen' voor de afbakening van deze inkomensgroep. Tot deze groep behoren de huishoudens met een inkomen tussen de 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

behoefte van de betreffende verhuur 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 verhueringen**

Zie 'Verhuurcategorie'

### **Slaagkans (reële)**

De slaagkans wordt berekend door het aantal verhueringen 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 verhueringen onder de vrije-sectorgrens. Verhueringen aan rechtspersonen worden buiten beschouwing gelaten.

### **Slaagkansberekening (reële slaagkans)**

Geslaagde kandidaten/ (reagerende woningzoekenden + bemiddelde woningzoekenden zonder reactie) x 100 = reële slaagkans

### **Sociale verhueringen (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 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 hebben tot 1 juli 2021 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.

Bij verhueringen aan urgenten wordt niet gelet op het zoekprofiel en worden verhueringen met huuringang binnen de termijn van de urgentie ook meegenomen. Uiteraard vallen alle verhueringen via urgentie ook onder de categorie toewijzing "aan urgenten".

### **Verhueringen**

Betreft het aantal verhuurde woningen in de onderzochte periode, op basis van de datum van huuringang. De verhueringen in de rapportage hebben betrekking op de verhueringen van de sociale verhuurders die bij de SVH zijn aangesloten. Het aantal verhueringen 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 verhueringen.

### 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 groeps woning;
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 2015-2018 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, Wassaarsche Bouwstichting, Woningbouwvereniging St. Willibrordus, Vidomes, Rondom 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 woningmatchingsstelsel (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 woningmatchingsstelsel (WBS) om zijn verhuurd.

**Betaalbare verhuringen (70%-afspraken)**

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

**Verhuringen buiten WBS**

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

**Wachttijd**

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

**Mediane wachttijd**

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

## 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.

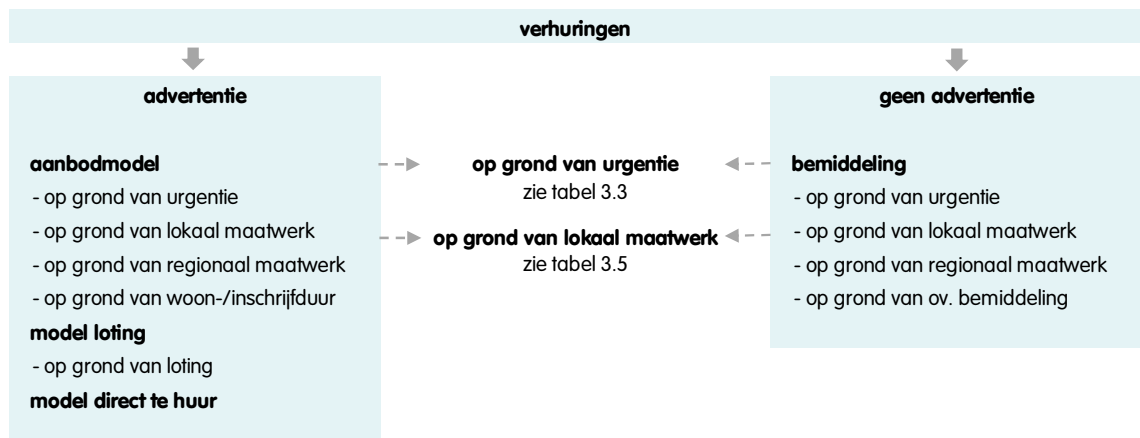
### Aantal verhuringen

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 m<sup>2</sup> woonoppervlakte;
- b. huishoudens die een corporatiewoning achterlaten met een woonoppervlakte groter of gelijk aan 65 m<sup>2</sup> bij een eengezinswoning en groter of gelijk aan 80 m<sup>2</sup> voor overige woningtypen, kunnen met voorrang in aanmerking komen voor woonruimten kleiner dan 80 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> en een huur tot en met de huurprijsgrens die gelabeld is voor een kleiner passend huishouden.