



Afsprakenmonitor regio Haaglanden

> **Halfjaarmonitor 2022-1**



Halfjaarmonitor 2022-1

Uitgevoerd in opdracht van
Vereniging Sociale Verhuurders Haaglanden

14 september 2022 > rapport 2022-10

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

Inhoudsopgave

1	Inleiding	7
2	Huisvestingsverordening (HVO)	9
3	Nieuwe woningmarktafspraken (NWMA)	17
4	Rijksbeleid	23
A	Tabellenbijlage	25
B	Begrippenlijst	30
C	Definities hoofdstuk 2	35



1

Inleiding

Per 1 januari 2022 is het Tussenakkoord 'Samenwerken aan een solide woningmarkt Haaglanden 2021-2030 - de eerste stap' van kracht. Dit tussenakkoord vervangt het Convenant 'Gaten dichten in Haaglanden' (2017) en de Regionale Prestatie Afspraken (RPA 2015-2019) ten aanzien van de voorraadontwikkelingen in de regio Haaglanden. Tot er een opvolgend akkoord is vastgesteld waarin er meer en een evenwichtiger verspreide doelgroepvoorraad wordt behaald, is dit tussenakkoord het vigerende akkoord.

Met dit tussenakkoord¹ leggen de gemeenten in de woningmarktregio Haaglanden, de woningcorporaties in de regio, de Samenwerkende Huurdersorganisaties Haaglanden (SHH) en de Provincie Zuid-Holland een basis onder de samenwerking. Het hoofddoel van de samenwerking is het behoud en de verdere ontwikkeling van de ongedeelde regio. Wat wil zeggen een regio met voldoende woningen, voldoende doelgroepvoorraad en een evenwichtiger verspreide doelgroepvoorraad. In de jaarmonitor wordt bekeken in hoeverre de primaire doelgroep aan bod komt en hoe de wachttijden zich ontwikkelen.

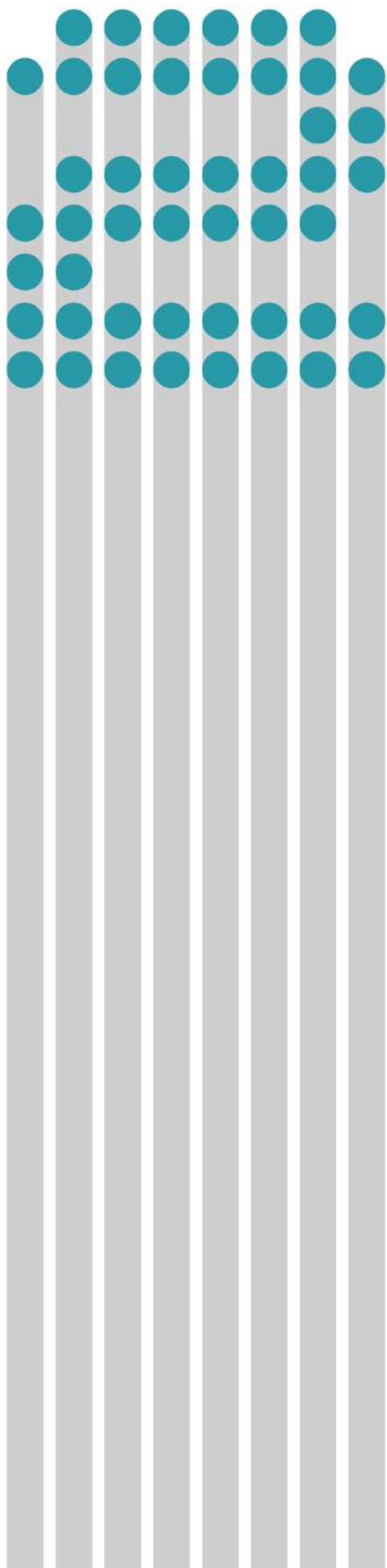
Daarnaast leidt ook de Huisvestingsverordening tot een aantal afspraken op de sociale huurmarkt. Met ingang van 1 juli 2019 geldt een nieuwe Huisvestingsverordening. In de voorliggende rapportage over de eerste helft van 2022 laten we zien in hoeverre de prestatieafspraken² in deze periode zijn waargemaakt en in hoeverre aan de geldende Huisvestingsverordening wordt voldaan.

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

¹ Tussenakkoord. Samenwerken aan een solide woningmarkt in Haaglanden - De eerste stap, 2021-2030.

² Het betreft de verhuringen met een datum huuringang in de eerste 6 maanden van 2022, voor zover deze door de corporaties voor 13 juli 2022 verwerkt zijn.

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

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 2022 zijn er 4.179 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 3.926 verhuringen, inclusief de verhuringen van Habion, Mooiland, Omnia Wonen en Woonzorg

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 2.1 Sociale verhuringen binnen HVO, eerste helft 2022

sociale verhuringen binnen HVO	2022-1
verhuringen via WBS	4.179
af: verhuringen vrijesector	-82
af: verhuringen onzelfstandige eenheden	-57
af: tijdelijke verhuring	-2
af: bemiddeling campuscontract	-112
totaal sociale verhuringen binnen HVO	3.926

Tabel 2.2 Overzichtstabel van de basis voor verhuring, eerste helft 2022 (en 2021)

basis voor verhuring	2021 (%)	2022-1 (%)	2022-1
via urgentie	6%	7%	284
via lokaal maatwerk	10%	10%	395
via regionaal maatwerk	3%	4%	147
via woon-/inschrijfduur	57%	56%	2.207
via overige bemiddeling	21%	20%	780
via loting	2%	1%	52
via direct te huur	0%	1%	38
via leefstijl en diversen	0%	1%	23
totaal	100%	100%	3.926

Tabel 2.3 Overzichtstabel van de basis voor verhuring, wel of niet geadverteerd, eerste helft 2022

basis voor verhuring	geadvertiseerd	niet-geadvertiseerd	totaal
via urgentie	237	47	284
via lokaal maatwerk	289	106	395
via regionaal maatwerk	146	1	147
via woon-/inschrijfduur	2.207	0	2.207
via overige bemiddeling	0	780	780
via loting	52	0	52
via direct te huur	38	0	38
via leefstijl en diversen	23	0	23
totaal	2.992	934	3.926

- Omkaderd is aanbodmodel

Tabel 2.4 Verhuringen via urgentie, eerste helft 2022 (en 2021)

via urgentie	aantal 2021	% 2021	aantal 2022-1	% 2022-1
medisch	139	24%	66	23%
sociaal	186	32%	79	28%
sociaal/medisch	31	5%	11	4%
stadsvernieuwing	97	17%	88	31%
overig	133	23%	40	14%
totaal via urgentie	586	100%	284	100%

- Verhuringen aan statushouders worden vanaf 2021 niet meer meegeteld bij de verhuringen via urgentie.

Tabel 2.5 Verhuringen via lokaal maatwerk, per gemeente, eerste helft 2022

regel lokaal maatwerk	Delft	Den Haag	Leidschendam-Voorburg	Midden-Delfland	Pijnacker-Nootdorp	Rijswijk	Wassenaar	Westland	Zoetermeer	totaal	relatief (%)
vrijmaken grote woningen											
4. doorstr. uit grote won. -> VS of niet-EGW <VS <80m:											-
17. doorstroming 55+ uit EGW of flat zonder lift)	4									4	1%
vrijmaken overige woningen											
1. doorstroming uit goedkope woningen				1						1	0%
2. doorstroming uit goedkoop -> VS of niet-EGW<VS									42	42	11%
3. doorstroming uit sociale huurwoning				7						7	2%
18. doorstroming van scheefwoning			13							13	3%
bevorderen slaagkans / sociale cohesie											
7. voorrang binnen eigen wijk/kern							1	15		16	4%
9. doorstroming 55+ uit EGW -> sen.won.							5			5	1%
10. doorstroming 65+ uit corp.won. -> niet-EGW			1							1	0%
11. voorrang voor starters				6			11	14		31	8%
12. voorrang voor < 23 jaar -> goedkoop									58	58	15%
14. voorrang voor 3+/4+ kinderen						2				2	1%
15. voorrang onder aftappingsgrens								1		1	0%
16. voorrang eigen inwoners (excl. seniorenwoningen)	22				16			41		79	20%
Voorrang voor starters (Haags lotingmodell)		29								29	7%
subtotaal via advertentie	26	29	14	14	16	2	17	71	100	289	73%
bijzonder verzoek B&W		5						1		6	2%
doorschuiven		1				3			1	5	1%
groepswoon									1	1	0%
lokale beleidsruimte, maatwerk	1	1				5			2	9	2%
seniorenmakelaar	3	1	3			2			12	21	5%
doorstroming lokaal maatwerk		2								2	1%
uitstroom uit tijdelijke huisvesting		54								54	14%
totaal lokaal maatwerk	30	101	17	14	16	12	17	72	116	395	100%
verhuringen HVO 2022-1	497	1.971	291	48	104	209	60	247	499	3.926	
percentage lokaal maatwerk	6%	5%	6%	29%	15%	6%	28%	29%	23%	10%	

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

Tabel 2.6 Verhuringen via regionaal maatwerk, per gemeente, eerste helft 2022

	Delft	Den Haag	Leidschendam-Voorburg	Midden-Delfland	Pijnacker-Noordorp	Rijswijk	Wassenaar	Westland	Zoetermeer	totaal	relatief (%)
regel regionaal maatwerk											
voorrang kleine huishoudens die groot wonen	6	51	7	3	8	3		16	20	114	78%
voorrang grote huishoudens die klein wonen	2	16				1			13	32	22%
subtotaal via advertentie	8	67	7	3	8	4	-	16	33	146	99%
bemiddeling doorstroming regionaal maatwerk	1									1	1%
totaal regionaal maatwerk	9	67	7	3	8	4	-	16	33	147	100%
verhuringen HVO 2022-1	497	1.971	291	48	104	209	60	247	499	3.926	
percentage regionaal maatwerk	1,8%	3,4%	2,4%	6,3%	7,7%	1,9%	0,0%	6,5%	6,6%	3,7%	

Tabel 2.7 Verhuringen via regionaal maatwerk, per gemeente, naar gemeente van herkomst, eerste helft 2022

herkomstgemeente	vestigingsgemeente										aandeel in eigen gemeente
	Delft	Den Haag	Leidschendam-Voorburg	Midden-Delfland	Pijnacker-Noordorp	Rijswijk	Wassenaar	Westland	Zoetermeer	totaal	
Delft	5	2		1	1				3	12	42%
Den Haag	2	58	5	1	1	3		4	11	85	68%
Leidschendam-Voorburg			1						1	2	50%
Midden-Delfland				1				1		2	50%
Pijnacker-Noordorp	1				3					4	75%
Rijswijk		2			1			1	1	5	0%
Wassenaar											-
Westland	1	2	1					10		14	71%
Zoetermeer		3			2	1			16	22	73%
buiten Haaglanden									1	1	-
totaal	9	67	7	3	8	4		16	33	147	64%

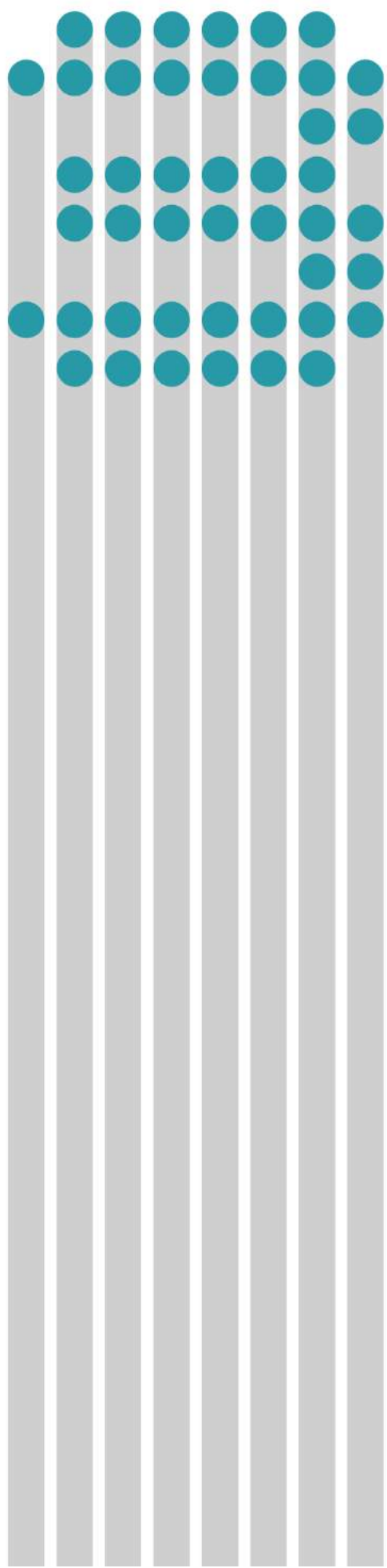
Tabel 2.8 Verhuringen via overige bemiddeling uitgesplitst, eerste helft 2022

	Delft	Den Haag	Leidschendam-Voorburg	Midden-Delfland	Pijnacker-Noordorp	Rijswijk	Wassenaar	Westland	Zoetermeer	Totaal
bemiddelingen meegeteld bij regulier	3	68	2	0	2	4	1	1	5	86
terugkeerder herstructurering		3								3
studentenwoning										
coöptatie	1	4								5
directe verhuur		4								4
groepswonen	1	31								32
woningruil	1	26	2		2	4	1	1	5	42
tijdelijke verhuur										
bemiddelingen meegeteld bij voorrang	63	378	51	9	19	58	12	21	75	686
stichtingen, instellingen, convenanten	27	152	32	4		37			35	287
statushouder	31	184	15	5	17	20	7	19	32	330
directiebesluit	5	42	4		2	1	5	2	8	69
bemiddeling urgentie direct/na afloop										
totaal via overige bemiddeling	66	446	53	9	21	62	13	22	80	772
totaal aantal verhuringen	497	1.971	291	48	104	209	60	247	499	3.926
percentage via overige bemiddeling	13%	23%	18%	19%	20%	30%	22%	9%	16%	20%

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

Tabel 2.9 Verhuringen aan huishoudens met een urgentiestatus, naar gemeente van vestiging, eerste helft 2022

vestigingsgemeente	toewijzing via urgentie						niet via urgentie	totaal
	medisch	sociaal	social/medisch	stadsvernieuwing	overig	subtotaal via urgentie		
Delft	1	2	1	1	8	13	484	497
Den Haag	39	33	3	57	17	149	1.822	1.971
Leidschendam-Voorburg	4	9		16	3	32	259	291
Midden-Delfland	1			1		2	46	48
Pijnacker-Nootdorp	5	2		1		8	96	104
Rijswijk	4	7	1	9	3	24	185	209
Wassenaar		1	1			2	58	60
Westland	1	2	1	2	3	9	238	247
Zoetermeer	11	23	4	1	6	45	454	499
totaal 2022-1	66	79	11	88	40	284	3.642	3.926
totaal 2021	139	186	31	97	133	586	8.398	8.984



3

Nieuwe woningmarktafspraken

Afspraak beschikbaarheid: DAEB-woningen beschikbaar voor de primaire doelgroep

Per gemeente wijzen de corporaties per 1 januari 2022 jaarlijks minimaal 70% van het DAEB-aanbod toe (incl. nieuwbouw) aan de primaire doelgroep (voorheen huurtoeslag doelgroep). De 70% norm is inclusief DAEB-nieuwbouw en geldt als een gemiddelde over de periode van drie jaren.

Gemeenten die nu ver boven dit gemiddelde zitten, zien dit niet als een mogelijkheid om te zakken. Enkele gemeenten hebben daarom een hoger percentage als norm afgesproken.

Tabel 3.1 Aandeel toewijzingen zelfstandige sociale huurwoningen aan primaire doelgroep en hogere inkomens, per gemeente, eerste helft 2022

gemeente	aan primaire doelgroep	niet aan primaire doelgroep	totaal	% aan primaire doelgroep	afspraken
Delft	313	184	497	63,0%	75%
Den Haag	1.357	537	1.894	71,6%	70%
Leidschendam-Voorburg	241	50	291	82,8%	85%
Midden-Delfland	36	12	48	75,0%	70%
Pijnacker-Nootdorp	66	38	104	63,5%	70%
Rijswijk	184	25	209	88,0%	80%
Wassenaar	44	16	60	73,3%	70%
Westland	150	97	247	60,7%	70%
Zoetermeer	397	103	500	79,4%	80%
totaal	2.788	1.062	3.850	72,4%	70,0%

Wachttijd en slaagkans

De neveneffecten worden jaarlijks gemonitord. In de regio Haaglanden is sprake van een groeiend woningtekort dat tot uitdrukking komt in een dalende slaagkans en oplopende wachttijden voor de DAEB-voorraad.

Tabel 3.2 Wachttijdenmonitor (mediane inschrijfduur in maanden) en slaagkans

leeftijd	inschrijfduur		slaa kans	
	2021	2022-1	2021-1	2022-1
18-22 jaar	48	49	6,7%	6,6%
23-26 jaar	74	75	5,1%	5,9%
27-54 jaar	82	81	6,1%	5,8%
55-64 jaar	44	38	11,2%	11,4%
65-74 jaar	47	41	16,7%	16,0%
75 jaar en ouder	39	27	21,3%	21,3%
aantal personen				
1 persoon	73	71	7,6%	7,9%
2 personen	71	73	6,4%	6,1%
3 personen	74	71	6,4%	5,5%
4 personen	82	77	6,0%	6,1%
5 personen	87	68	6,9%	6,0%
6 en meer personen	101	-	10,5%	8,4%
doorstromer/starter				
starter volgens geldende definitie	78	77	7,0%	7,0%
doorstromer huurwoning regio	64	52	7,6%	7,2%
overig doorstromer geldende def.	56	{36}	-	-
inkomen				
primaire doelgroep	73	70	6,9%	7,1%
- waarvan minima	70	68	7,5%	7,9%
- waarvan ov. primair	78	72	5,5%	5,2%
secundaire doelgroep	75	74	8,2%	7,2%
DAEB-doelgroep (pri+sec)	73	71	7,2%	7,1%
hogere inkomens	73	65	4,8%	4,4%
gemeente				
Delft	66	68	8,9%	7,9%
Den Haag	74	68	7,5%	8,2%
Leidschendam-Voorburg	72	72	5,5%	4,3%
Midden-Delfland	92	78	3,4%	5,0%
Pijnacker-Nootdorp	80	104	7,5%	5,9%
Rijswijk	78	77	7,2%	7,1%
Wassenaar	61	77	9,3%	7,0%
Westland	60	64	7,4%	5,5%
Zoetermeer	84	81	6,3%	6,2%
totaal	73	71	7,1%	7,0%

- Verhuringen via woon-/inschrijfduur, uitgezonderd studentenwoningen, onzelfstandige woningen en vrijesectorwoningen (niet-DAEB).
- In de eerste helft van 2022 zijn er 2.237 toewijzingen via woon-/inschrijfduur. Hiervan tellen er 2.086 mee in deze tabel. Bij 5-9 waarnemingen is de waarde in grijs en tussen haken weergegeven.

Tabel 3.3

Wachttijdenmonitor (mediane inschrijfduur in maanden) per gemeente, eerste helft 2022

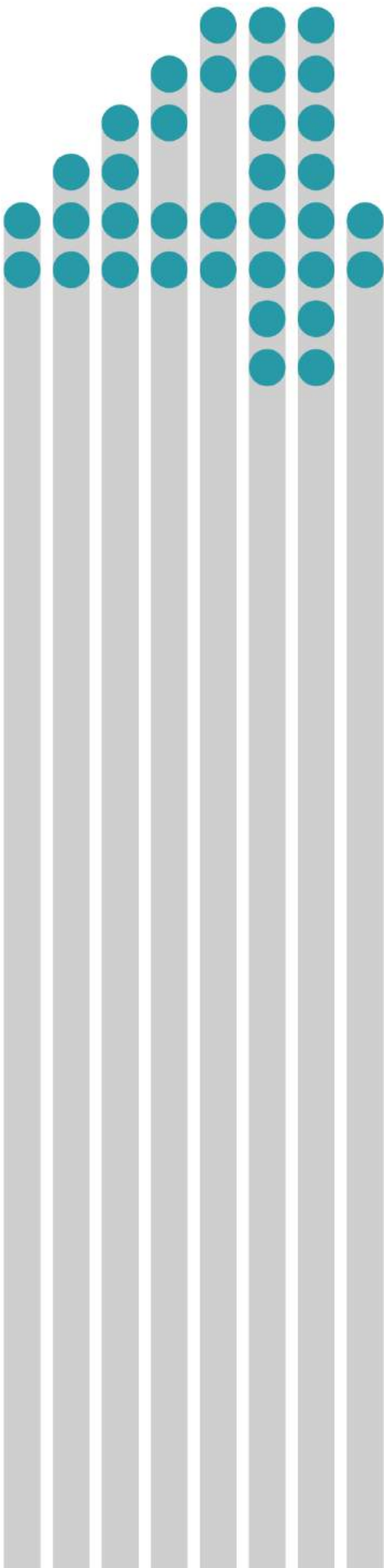
	Delft	Den Haag	Leidschendam-Voorburg	Midden-Delfland	Pijnacker-Noordorp	Rijswijk	Wassenaar	Westland	Zoetermeer	totaal
leeftijd										
18-22 jaar	46	50	49	-	-	{52}	-	-	-	49
23-26 jaar	72	75	{85}	-	-	{72}	-	{84}	79	75
27-54 jaar	75	81	80	83	104	82	80	72	101	81
55-64 jaar	32	36	37	-	{100}	21	-	40	56	38
65-74 jaar	41	29	35	-	86	94	-	60	47	41
75 jaar en ouder	{25}	19	42	-	-	-	-	30	33	27
aantal personen										
1 persoon	71	68	72	76	122	77	{88}	53	76	71
2 personen	67	69	72	{93}	96	77	64	83	94	73
3 personen	65	67	64	-	-	79	{103}	68	100	71
4 personen	68	77	{79}	-	-	{78}	{61}	49	93	77
5 personen	65	63	{75}	-	-	-	-	-	79	68
6 en meer personen	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
doorstromer/starter										
starter volgens geldende definitie	73	76	80	{76}	127	79	78	72	85	77
doorstromer huurwoning regio	46	47	52	83	77	65	76	57	61	52
overig doorstromer geldende def.	-	-	-	-	-	-	-	-	{40}	{36}
inkomen										
primaire doelgroep	68	63	71	76	88	77	91	58	77	70
- waarvan minima	68	61	74	78	98	77	{91}	56	74	68
- waarvan ov. primair	65	70	64	-	78	71	{86}	69	83	72
middeninkomens	71	71	88	-	129	92	61	72	93	73
totale EU-doelgroep (pri+sec)	71	69	72	76	99	77	79	63	80	72
totaal	68	68	72	78	104	77	77	64	81	71

- Verhuringen via woon-/inschrijfduur, uitgezonderd studentenwoningen, onzelfstandige woningen en vrijesectorwoningen (niet-DAEB).
- In de eerste helft van 2022 zijn er 2.237 toewijzingen via woon-/inschrijfduur. Hiervan tellen er 2.086 mee in deze tabel.
- Bij minder dan 5 waarnemingen wordt de inschrijfduur niet weergegeven; bij 5-9 waarnemingen in grijs en tussen haken.

Tabel 3.4 Wachttijden en overige indicatoren naar kenmerken van het huishouden, eerste helft 2022

	inschrijfduur totaal	inschrijfduur starters	inschrijfduur doorstromers	niet geslaagd via WID	slaagkans	geslaagden (slaagkans)
categorie						
starter geldende def.	77	77	-	49%	7,0%	2.409
doorstromer huurwoning regio	52	-	52	42%	7,1%	1.566
doorstromer overig geldende def.	{36}	-	{36}	11%	3,0%	9
huishoudenomvang						
1 persoon	71	76	41	45%	7,8%	2.517
2 personen	73	78	59	43%	6,1%	662
3 personen	71	81	64	53%	5,5%	391
4 personen	77	83	70	44%	6,1%	248
5 personen	68	{60}	75	54%	6,0%	111
6 en meer personen	-	-	-	95%	8,6%	55
leeftijd						
1/m 22 jaar	49	50	{40}	71%	6,6%	449
23-26 jaar	75	75	38	52%	5,9%	552
27-34 jaar	82	85	65	43%	6,0%	855
35-44 jaar	81	91	66	49%	5,6%	630
45-54 jaar	78	84	66	50%	5,7%	430
55-64 jaar	38	37	40	26%	11,1%	515
65-74 jaar	41	35	46	33%	15,6%	346
75 jaar of ouder	27	42	24	49%	21,5%	207
DAEB-doelgroep						
primaire doelgroep	70	76	51	53%	7,1%	2.940
- waarvan minima	68	75	47	56%	8,0%	2.273
- waarvan ov. primair	72	77	61	39%	5,1%	667
ov. middeninkomen	73	79	56	28%	7,2%	918
DAEB-doelgroep (pri+sec)	71	77	52	46%	7,1%	3.918
indeling in doelgroepen						
primaire doelgroep, <23	49	50	{40}	71%	7,3%	443
primaire doelgroep, 23-54, 1-2p	79	81	61	54%	6,3%	1.319
primaire doelgroep, 23-54, 3-4p	82	85	76	58%	5,0%	370
primaire doelgroep, 23-54, 5+p	68	-	65	80%	5,4%	81
primaire doelgroep, 55+	36	37	35	32%	12,9%	727
secundaire doelgroep, 55-, 1-2p	83	85	58	19%	5,0%	430
secundaire doelgroep, 55-, 3+p	61	69	59	34%	7,6%	234
secundaire doelgroep, 55+	41	38	46	30%	16,1%	314
hoger inkomen	74	83	38	40%	5,2%	126
totaal	71	77	52	46%	7,0%	3.984

- In de eerste helft van 2022 zijn er 2.237 toewijzingen via woon-/inschrijfduur. Hiervan tellen er 2.086 mee in deze tabel.
- Bij minder dan 5 waarnemingen wordt de inschrijfduur niet weergegeven; bij 5-9 waarnemingen in grijs en tussen haken.



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.

Tabel 4.1 Passendheidstoets (95%) per corporatie, eerste helft 2022

corporatie	passend	niet-passend	totaal	% passend
Arcade Wonen	122	5	127	96,1%
De Goede Woning	158	2	160	98,8%
Haag Wonen	304	5	309	98,4%
Rijswijk Wonen	117	2	119	98,3%
Random Wonen	52	2	54	96,3%
Staedion	753	26	779	96,7%
Stichting DUWO	16	1	17	94,1%
Vestia	559	14	573	97,6%
Vidomes	337	19	356	94,7%
Wassenaarsche Bouwstichting	23	5	28	82,1%
Wbv. St. Willibrordus	15	0	15	100,0%
Wonen Midden-Delfland	41	0	41	100,0%
Wonen Wateringen	42	2	44	95,5%
Woonbron Delft	125	0	125	100,0%
WoonInvest	193	0	193	100,0%
Woonzorg Nederland	20	0	20	100,0%
Mooiland	15	1	16	93,8%
Omnia Wonen	11	0	11	100,0%
Habion	5	0	5	100,0%
totaal	2908	84	2992	97,2%

Toewijzen sociale huurwoningen aan de sociale doelgroep

Vanaf 2022 geldt dat 92,5% van de toewijzingen van woningen met een huur tot de vrijesectorgrens (€763,47; prijspeil 2022) moet toegewezen worden aan huishoudens met een inkomen tot de DAEB-grens (grens secundaire doelgroep, €40.765 voor eenpersoonshuishoudens, €45.014 voor meerpersoonshuishoudens; prijspeil 2022).

Tabel 4.2 Toewijzingen aan de DAEB-doelgroep per corporatie, eerste helft 2022

corporatie	DAEB-dg. (>92,5%)		hoger ink.		buiten DAEB-norm	totaal
	aantal	%	aantal	%		
Arcade Wonen	217	100%	0	0%	17	234
De Goede Woning	173	99%	1	1%	0	174
Haag Wonen	474	96%	20	4%	6	500
Rijswijk Wonen	139	99%	2	1%	7	148
Random Wonen	83	100%	0	0%	0	83
Staedion	967	99%	7	1%	0	974
Stichting DUWO	23	100%	0	0%	0	23
Vestia	803	99%	12	1%	0	815
Vidomes	451	98%	9	2%	10	470
Wassenaarsche Bouwstichting	49	100%	0	0%	9	58
Wbv. St. Willibrordus	21	100%	0	0%	0	21
Wonen Midden-Delfland	54	98%	1	2%	6	61
Wonen Wateringen	59	100%	0	0%	3	62
Woonbron Delft	222	95%	11	5%	11	244
WoonInvest	225	99%	3	1%	10	238
Woonzorg Nederland	26	93%	2	7%	1	29
Mooiland	22	96%	1	4%	0	23
Omnia Wonen	11	100%	0	0%	0	11
Habion	9	100%	0	0%	2	11
totaal	4.028	98%	69	2%	82	4.179

A Tabellenbijlage

Tabel A1 Wachttijdenmonitor (mediane inschrijfduur in maanden) naar woningkenmerken, eerste helft 2022

	Delft	Den Haag	Leidschendam-Voorburg	Midden-Delfland	Pijnacker-Noordorp	Rijswijk	Wassenaar	Westland	Zoetermeer	totaal
kamers										
1 kamer	47	48	-	-	-	-	-	-	-	47
2 kamers	63	49	59	{75}	85	71	{65}	40	75	56
3 kamers	77	78	86	{84}	108	72	75	87	95	79
4 kamers	66	64	74	-	{92}	82	94	67	92	71
5 kamers	{58}	63	-	-	-	-	-	-	{92}	65
6 kamers of meer	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
oppervlakte										
tot 50 m ²	68	53	61	{76}	{69}	55	{74}	33	76	62
50-65 m ²	73	75	72	80	107	78	77	70	84	76
65-80 m ²	51	63	98	-	104	83	-	71	97	71
vanaf 80 m ²	{46}	92	-	-	-	-	-	-	92	89
netto huurprijs										
onder kwaliteitskortingsgrens	57	50	49	-	-	{52}	-	-	-	51
onder lage aftoppingsgrens	69	69	77	76	98	77	{78}	55	75	72
onder hoge aftoppingsgrens	78	79	79	-	-	83	{111}	76	102	82
onder vrijesectorgrens	72	69	98	-	108	{99}	61	70	99	72
woningtype										
flat met lift	68	42	52	-	125	71	-	50	54	51
portiekwoning	75	77	{77}	-	{99}	77	-	{85}	{80}	77
eengezinswoning	96	110	78	-	{92}	-	89	68	111	99
benedenwoning	76	84	{59}	-	-	-	-	36	85	80
seniorenwoning	25	26	{30}	-	{43}	-	{65}	53	-	30
maisonnette	72	78	-	-	-	-	-	{89}	{93}	80
flat zonder lift	65	{65}	79	-	-	-	-	{77}	76	75
HAT-woning	60	62	-	-	-	-	-	-	75	65
totaal	68	68	72	78	104	77	77	64	81	71

- Verhuringen via woon-/inschrijfduur, uitgezonderd studentenwoningen, onzelfstandige woningen, vrijesectorwoningen (niet-DAEB). In de eerste helft van 2022 zijn er 2.237 toewijzingen via woon-/inschrijfduur. Hiervan tellen er 2.086 mee in deze tabel.
- Bij minder dan 5 waarnemingen wordt de inschrijfduur niet weergegeven; bij 5-9 waarnemingen in grijs en tussen haken.

Tabel A2 Aandeel toewijzingen zelfstandige sociale huurwoningen aan primaire doelgroep en hogere inkomens, per corporatie, eerste helft 2022

corporatie	aan primaire doelgroep	niet aan primaire doelgroep	totaal	% aan primaire doelgroep
Arcade Wonen	120	90	210	57,1%
De Goede Woning	160	14	174	92,0%
Haag Wonen	315	179	494	63,8%
Rijswijk Wonen	123	18	141	87,2%
Random Wonen	54	29	83	65,1%
Staedion	652	188	840	77,6%
Stichting DUWO	18	5	23	78,3%
Vestia	497	237	734	67,7%
Vidomes	353	91	444	79,5%
Wassenaarsche Bouwstichting	29	20	49	59,2%
Wbv. St. Willibrordus	18	3	21	85,7%
Wonen Midden-Delfland	41	14	55	74,5%
Wonen Wateringen	45	14	59	76,3%
Woonbron Delft	125	108	233	53,6%
WoonInvest	186	33	219	84,9%
Woonzorg Nederland	20	8	28	71,4%
Mooiland	16	7	23	69,6%
Omnia Wonen	11	0	11	100,0%
Habion	5	4	9	55,6%
totaal	2.788	1.062	3.850	72,4%

Tabel A3 **Aandeel toewijzingen zelfstandige sociale huurwoningen aan primaire doelgroep en hogere inkomens, per corporatie per gemeente, eerste helft 2022**

gemeente	corporatie	aan primaire doelgroep	niet aan primaire doelgroep	totaal	% aan primaire doelgroep
Delft	Stichting DUWO	18	5	23	78,3%
	Vestia	94	57	151	62,3%
	Vidomes	71	11	82	86,6%
	Woonbron Delft	125	108	233	53,6%
	Habion	5	3	8	62,5%
	Delft	313	184	497	63,0%
Den Haag	Arcade Wonen	23	16	39	59,0%
	Haag Wonen	315	179	494	63,8%
	Rijswijk Wonen	0	2	2	0,0%
	Staedion	632	182	814	77,6%
	Vestia	324	134	458	70,7%
	Vidomes	10	3	13	76,9%
	WoonInvest	16	10	26	61,5%
	Woonzorg Nederland	20	6	26	76,9%
	Mooiland	6	5	11	54,5%
	Omnia Wonen	11	0	11	100,0%
	Den Haag	1.357	537	1.894	71,6%
Leidschendam-Voorburg	Staedion	2	0	2	100,0%
	Vidomes	69	27	96	71,9%
	WoonInvest	170	23	193	88,1%
	Leidschendam-Voorburg	241	50	291	82,8%
Midden-Delfland	Wonen Midden-Delfland	36	12	48	75,0%
	Midden-Delfland	36	12	48	75,0%
Pijnacker-Nootdorp	Rondom Wonen	54	29	83	65,1%
	Staedion	12	6	18	66,7%
	Woonzorg Nederland	0	2	2	0,0%
	Habion	0	1	1	0,0%
	Pijnacker-Nootdorp	66	38	104	63,5%
Rijswijk	Rijswijk Wonen	123	16	139	88,5%
	Staedion	6	0	6	100,0%
	Vidomes	55	9	64	85,9%
	Rijswijk	184	25	209	88,0%
Wassenaar	Wassenaarsche Bouwstichting	26	13	39	66,7%
	Wbv. St. Willibrordus	18	3	21	85,7%
	Wassenaar	44	16	60	73,3%
Westland	Arcade Wonen	97	74	171	56,7%
	Wassenaarsche Bouwstichting	3	7	10	30,0%
	Wonen Midden-Delfland	5	2	7	71,4%
	Wonen Wateringen	45	14	59	76,3%
	Westland	150	97	247	60,7%
Zoetermeer	De Goede Woning	160	14	174	92,0%
	Vestia	79	46	125	63,2%
	Vidomes	148	41	189	78,3%
	Mooiland	10	2	12	83,3%
	Zoetermeer	397	103	500	79,4%
Haaglanden		2.788	1.062	3.850	72,4%

Tabel A4 Betaalbare verhuringen zelfstandige woningen (oude 70%-afpraak) per corporatie, eerste helft 2022

corporatie	verhuurd sociaal	waarvan betaalbaar	70%-afpraak
Arcade Wonen	216	123	56,9%
De Goede Woning	174	156	89,7%
Haag Wonen	494	337	68,2%
Rijswijk Wonen	141	130	92,2%
Rondom Wonen	83	59	71,1%
Staedion	943	785	83,2%
Stichting DUWO	23	17	73,9%
Vestia	806	579	71,8%
Vidomes	444	379	85,4%
Wassenaarsche Bouwstichting	49	28	57,1%
Wbv. St. Willibrordus	21	17	81,0%
Wonen Midden-Delfland	55	45	81,8%
Wonen Wateringen	59	43	72,9%
Woonbron Delft	233	122	52,4%
WoonInvest	228	184	80,7%
totaal	3.969	3.004	75,7%

Tabel A5 Betaalbare verhuringen zelfstandige woningen (oude 70%-afpraak) per gemeente, eerste helft 2022

gemeente	verhuurd sociaal	waarvan betaalbaar	70%-afpraak
Delft	489	308	63,0%
Den Haag	2.036	1.571	77,2%
Leidschendam-Voorburg	291	244	83,8%
Midden-Delfland	48	39	81,3%
Pijnacker-Nootdorp	101	70	69,3%
Rijswijk	209	189	90,4%
Wassenaar	60	41	68,3%
Westland	247	149	60,3%
Zoetermeer	488	393	80,5%
totaal	3.969	3.004	75,7%

Tabel A6 **Betaalbare verhuringen (oude 70%-afpraak) per gemeente, per corporatie, eerste helft 2022**

gemeente	corporatie	verhuurd sociaal	waarvan betaalbaar	70%-afpraak
Delft	Staedion	0	0	-
	Stichting DUWO	23	17	73,9%
	Vestia	151	99	65,6%
	Vidomes	82	70	85,4%
	Woonbron Delft	233	122	52,4%
	Delft	489	308	63,0%
Den Haag	Arcade Wonen	45	27	60,0%
	Haag Wonen	494	337	68,2%
	Rijswijk Wonen	2	1	50,0%
	Staedion	917	766	83,5%
	Vestia	530	404	76,2%
	Vidomes	13	11	84,6%
	WoonInvest	35	25	71,4%
	Den Haag	2.036	1.571	77,2%
Leidschendam-Voorburg	Staedion	2	2	100,0%
	Vidomes	96	83	86,5%
	WoonInvest	193	159	82,4%
	Leidschendam-Voorburg	291	244	83,8%
Midden-Delfland	Wonen Midden-Delfland	48	39	81,3%
	Midden-Delfland	48	39	81,3%
Pijnacker-Nootdorp	Rondom Wonen	83	59	71,1%
	Staedion	18	11	61,1%
	Pijnacker-Nootdorp	101	70	69,3%
Rijswijk	Rijswijk Wonen	139	129	92,8%
	Staedion	6	6	100,0%
	Vidomes	64	54	84,4%
	Rijswijk	209	189	90,4%
Wassenaar	Wassenaarsche Bouwstichting	39	24	61,5%
	Wbv. St. Willibrordus	21	17	81,0%
	Wassenaar	60	41	68,3%
Westland	Arcade Wonen	171	96	56,1%
	Wassenaarsche Bouwstichting	10	4	40,0%
	Wonen Midden-Delfland	7	6	85,7%
	Wonen Wateringen	59	43	72,9%
	Westland	247	149	60,3%
Zoetermeer	De Goede Woning	174	156	89,7%
	Vestia	125	76	60,8%
	Vidomes	189	161	85,2%
	Zoetermeer	488	393	80,5%
Haaglanden		3.969	3.004	75,7%

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.

Doorstromers

Met ingang van 1 juli 2019 is de regel voor doorstromers gewijzigd. Alleen woningzoekenden die een zelfstandige huurwoning in de regio Haaglanden bewonen en deze woning bij verhuizing leeg achterlaten, worden gezien als doorstromers. Woningzoekenden die in koopwoning in de regio Haaglanden wonen of buiten de regio Haaglanden wonen, worden gezien als starter. Dit betekent dat voor deze groepen woningzoekenden de woonduur niet meer meetelt bij het bepalen van de woon-/inschrijfduur. Deze verandering 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 woonduur (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.

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.

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
afloppingsgrens (1-2 personen)	€ 592,55	€ 597,30	€ 607,46	€ 619,01	€ 633,25	€ 633,25
afloppingsgrens (3 en meer personen)	€ 635,05	€ 640,14	€ 651,03	€ 663,40	€ 678,66	€ 678,66
liberalisatiegrens	€ 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. In de vierde tabel staat de inkomensgrens voor de DAEB-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;
8. Slaagkans voor minima bevorderen bij reactie op goedkope woningen.

9. Bevordering doorstroming uit EGW voor 55-plussers bij reactie op woningen die voor senioren bestemd zijn.
10. Bevordering doorstroming uit corporatiewoningen voor 65-plussers bij reactie op een woning niet zijnde een eengezinswoning.
11. Slaagkans van starters bevorderen bij reactie op een passende woning.
12. Slaagkans van jongeren tot 23 jaar bevorderen bij reactie op een passende goedkope woning.
- 13/14 Slaagkans van gezinnen met minimaal 3/4 kinderen bevorderen naar woningen geschikt voor minimaal 4 personen.
15. Slaagkans primaire doelgroep bevorderen (netto huur onder betreffende aftoppingsgrens).
16. Voorrang voor eigen inwoners [excl. seniorenwoningen].
17. Doorstroming van 55-plussers uit een eengezinswoning of een flat zonder lift.
18. Doorstroming van scheefwoningers.

Naast bovenstaande voorrangsregels vallen in een aantal gemeenten bij bemiddelingen diverse categorieën onder lokaal maatwerk. Of een lokaalmaatwerkregel in een gemeente worden toegepast en in welke mate, is te zien in diverse tabellen (zie hoofdstuk 2 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

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

Verhuringen

Betreft het aantal verhuurde woningen in de onderzochte periode, op basis van de datum van huuringang. De verhuringen in de rapportage hebben betrekking op de verhuringen van de sociale verhuurders die bij de SVH zijn aangesloten. Het aantal verhuringen is gelijk aan het aantal geslaagde woningzoekenden. Naamswijzigingen en omzettingen van tijdelijke naar reguliere huurcontracten die verantwoord zijn in WBS, worden niet meegeteld bij de verhuringen.

Verhuurcategorie

Indeling van de verhuringen in regulier, voorrang en lokaal en regionaal maatwerk:

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

Voorrang

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

Wachtduur (=zuivere inschrijfduur)

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

Wachtrij

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

Weigeringen

Woningzoekenden kunnen aangeboden woningen weigeren. Dit kan te maken hebben met bijvoorbeeld kenmerken van de woning of van de buurt. Ook de verhuurder kan een woning bij nader inzien weigeren te verhuren. In de rapportage wordt uitgegaan van het netto aantal weigeringen, tenzij is vermeld dat het om de bruto-weigeringen gaat. De netto-weigeringen worden op basis van de bruto-weigeringen berekend met dien verstande dat weigeringen van mensen met een hoger rangnummer dan degene die de woning heeft geaccepteerd buiten beschouwing worden gelaten.

Woninglabeling

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

Woonduur doorstromers

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

Woon-/inschrijfduur

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

Zoekduur vanaf eerste reactie

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

BIJLAGE

C

Definities hoofdstuk 2

In hoofdstuk 2 worden onder andere onderdelen uit de gemeentelijke huisvestingsverordeningen (HVO) gemonitord, die betrekking hebben op de toewijzing van woonruimte.

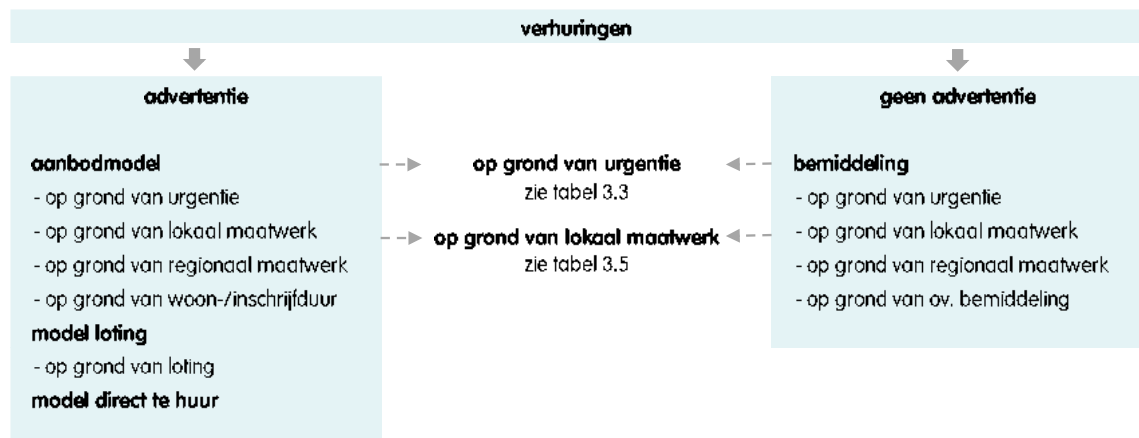
Aantal verhuringen

In het begin van hoofdstuk 2 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.