



Sociale huursector Haaglanden

Aanbodrapportage 2022-1



Aanbodrapportage 2022-1

Uitgevoerd in opdracht van

Vereniging Sociale Verhuurders Haaglanden

Auteur

Roelf-Jan van Til

Explica

14 september 2022 > rapport 2022-11

Analyse

Explica > Linker Rottekade 292 > 3034 CV Rotterdam

www.explica.nl > e. info@explica.nl > t. 010 2236820

Inhoudsopgave

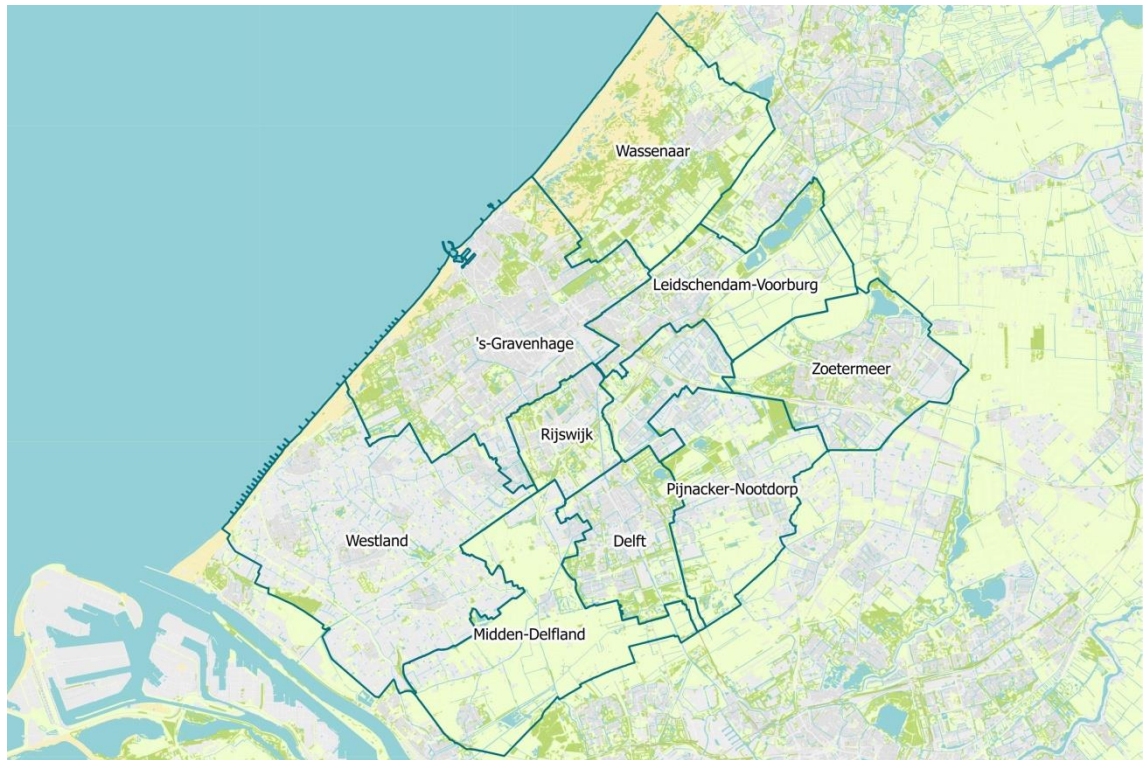
1	Inleiding	5
2	Samenvatting	7
3	De sociale huurmarkt	11
3.1	Kengetallen	11
3.2	Geslaagde woningzoekenden	12
3.3	Verhuurd aanbod	17
3.4	Huurprijzen en inkomens	19
3.5	Reagerende woningzoekenden	20
3.6	Reacties per advertentie	23
3.7	Weigeringen	24
4	Druk op de sociale huurmarkt	31
4.1	Spanningsindicatoren	31
4.2	Inschrijfduur	33
4.3	Inschrijfduur alle woningzoekenden	37
4.4	Woon-/inschrijfduur	38
4.5	Reële slaagkans	39
5	Thematische verdieping	45
5.1	Ontwikkeling zoekgedrag reagerende woningzoekenden	45
5.2	Verhuringen via loting	47
A	Extra tabellen	50
B	Begrippenlijst	57

1 Inleiding

In deze aanbodrapportage over de verhuringen in de eerste helft van 2022 ligt de nadruk op de beschrijving van de huidige staat van de sociale huurmarkt in Haaglanden, vaak vergeleken met de situatie in voorgaande jaren. Naast het regionale beeld zoomen we in de rapportage ook in op de verschillen tussen de negen gemeenten binnen de regio Haaglanden.

Naast de aanbodrapportage is er een tabellenrapport per gemeente, met daarin de tabellen over de woonruimtebemiddeling en kenmerken van de verhuringen per gemeente. Daarnaast verschijnt er een aparte rapportage (de halfjaarmonitor), waarin zowel de stand van zaken betreffende de prestatieafspraken als de gemeentelijke huisvestingsverordeningen aan bod komen.

Figuur 1 Gemeenten in de regio Haaglanden



Het aantal verhuringen via WBS in de eerste helft van 2022 bedraagt 4.179. Deze verhuringen vormen het uitgangspunt van deze aanbodrapportage. Het betreft de verhuringen met een datum huuringang in de eerste helft van 2022, voor zover deze door de corporaties voor 13 juli 2022 zijn verwerkt.

In verschillende figuren staan ook de cijfers over voorgaande jaren. Deze cijfers kunnen soms beperkt afwijken van de cijfers in voorgaande rapportages vanwege later verwerkte verhuringen in WBS.

Hoofdstuk twee bevat de samenvatting van dit rapport. In hoofdstuk drie staat informatie over de sociale huurmarkt in Haaglanden. Het gaat daarbij om:

- > Geslaagde woningzoekenden;
- > Verhuurd aanbod;
- > Huurprijzen en inkomens;
- > Reagerende woningzoekenden;
- > Weigeringen.

In hoofdstuk vier is de spanning op de sociale huurmarkt onderwerp, waarbij aandacht is voor de gemiddelde wachttijd (inschrijfduur) die nodig is om te slagen. Ook de gemiddelde slaagkans van woningzoekenden komt aan bod. In hoofdstuk 5 zoomen we kort in op 2 extra onderdelen, allereerst de ontwikkeling dat er meer zoekers zijn die weinig reacties plaatsen. Daarnaast komen de woningen aan bod die via loting worden verhuurd.

Definitie DAEB-doelgroep

Vanaf 2022 zijn corporaties verplicht om 92,5% van de woningen met een huur tot de vrijesectorgrens te verhuren aan huishoudens met een inkomen tot de DAEB-grens. Als hierover lokale prestatieafspraken zijn gemaakt, dan kan maximaal 7,5% extra worden benut. De DAEB-grens bedraagt €40.765 voor eenpersoonshuishoudens en €45.014 voor meerpersoonshuishoudens (prijspeil 2022).

Definitie secundaire doelgroep

Met de introductie van de DAEB-doelgroep is ook de definitie van de secundaire doelgroep aangepast. Tot en met 2021 geldt de inkomensgrens Europa, vanaf 2022 de DAEB-grenzen. In dit rapport wordt voor alle gepresenteerde jaren de nieuwe definitie van de secundaire doelgroep gehanteerd.

Gevolgen voor de omvang van de secundaire doelgroep

De inkomensgrens Europa is generiek en bedraagt (geïndexeerd naar prijspeil 2022) €40.765. De DAEB-grens bedraagt €40.765 voor eenpersoonshuishoudens en €45.014 voor meerpersoonshuishoudens (prijspeil 2022). De secundaire doelgroep is daarmee wat opgerekt. Als we kijken naar de verhuringen in de eerste helft van 2022, dan vallen 3.891 van de 4.179 huishoudens onder de Europa-grens. Onder de DAEB-grens vallen 4.045 huishoudens, 4% meer.

2 Samenvatting

Duidelijk minder verhuurde woningen dan in topjaar 2021

In de eerste helft van 2022 zijn 4.179 woningen verhuurd via WBS (inclusief verhuringen via rechtspersonen en inclusief nieuwbouwverhuringen). Na de sterke stijging in 2021 (21% meer verhuringen dan in 2020) is het aantal verhuringen weer in lijn met 2019 en 2020, toen het aantal verhuringen op jaarbasis iets boven de grens van 8.000 lag. Het aantal nieuwbouwverhuringen in de eerste helft van 2022 is met 198 duidelijk lager dan in 2021, toen er (op jaarbasis) 927 nieuwbouwverhuringen waren.

In 2021 was de toename van de nieuwbouw een van de redenen voor de sterke toename van het aantal verhuringen. Daarnaast werden in 2021 weinig woningen onttrokken (zichtbaar in het lage aantal toewijzingen aan stadsvernieuwingsurgente). In de eerste helft van 2022 is een toename te zien in de toewijzingen aan stadsvernieuwingsurgente ten opzichte van 2021. Wel ligt het aantal met 88 relatief lager dan in de periode 2018-2020 (gemiddeld 391 per jaar).

De mutatiegraad (gemeten als het aandeel verhuringen op jaarbasis via WBS ten opzichte van de voorraad op 1 januari 2022) ligt (op jaarbasis) op 5,1%, lager dan de 5,5 % in 2021, maar wel hoger dan de 4,6% in 2020.

indicatoren	2020-1	2021-1	2022-1
ingeschreven woningzoekenden (begin periode)	150.746	159.359	169.457
reagerende woningzoekenden (goede reactie)	53.225	59.935	57.809
geslaagde woningzoekenden	3.720	4.428	4.179
advertenties*	2.601	3.117	3.000
reacties*	940.974	1.097.078	952.400
weigeringen*	21.794	30.358	31.778

* geplaatste advertenties op Woonnet Haaglanden, exclusief nieuwbouwadvertenties

Meer ingeschreven woningzoekenden, meer reagerende woningzoekenden

Op 1 januari 2022 stonden ruim **169.000** woningzoekenden ingeschreven bij Woonnet Haaglanden, ruim 10.000 meer dan een jaar eerder. Lang niet alle ingeschreven woningzoekenden reageren ook op een advertentie. In de eerste helft van 2022 hebben bijna **58.000** woningzoekenden op een advertentie gereageerd. Daarmee is het aantal lager dan in de eerste helft van 2021. Door de 57.809 reagerende woningzoekers is ruim 950.000 keer gereageerd op het huuraanbod¹. In de tweede helft van 2020 werd voor het eerst meer dan een miljoen maal gereageerd op het aanbod in een half jaar tijd. Na drie halve jaren met aantallen boven de miljoen is dat aantal in de eerste helft van 2022 weer onder de miljoen gezakt. Als we kijken naar de verdeling van het aantal reacties per woningzoekenden, dan kan worden geconstateerd dat een relatief groot deel maximaal vier keer op een advertentie heeft gereageerd. Opvallend is dat er in de eerste helft van 2022 meer zoekers zijn die maximaal 4 maal gereageerd hebben, terwijl het

¹ Exclusief nieuwbouwadvertenties en inclusief de reacties van "directe zoekers" en reacties op woningen die via het lotingmodel verhuurd zijn.

totaal aantal zoekers is afgenomen. Ongeveer 8,5% van de woningzoekenden heeft meer dan 50 keer op een advertentie gereageerd. Dat aandeel is afgenomen.

Minder advertenties; gemiddeld aantal reacties per advertentie afgenomen

Het aantal advertenties waarop deze woningzoekenden konden reageren is – evenals het aantal verhuringen – duidelijk afgenomen ten opzichte van 2021. Op de 3.000 advertenties zijn gemiddeld **317** reacties binnengekomen. Dat is een lichte afname ten opzichte van 2021. Ook in 2021 zagen we een (sterkere) afname, die toen nog veroorzaakt leek te worden door de sterke toename van het aantal advertenties waarop men kon reageren. Er lijkt nu toch sprake van een structurelere afname. Tussen 2020 en de eerste helft van 2022 is een afname te zien van 364 naar 317.

Op het woningaanbod in Rijswijk is gemiddeld 400 keer gereageerd, op aanbod in Wassenaar gemiddeld 219 keer. Daarmee zijn dit de gemeenten met gemiddeld respectievelijk de meeste en de minste reacties per advertentie. Wel is in Wassenaar sprake van een duidelijke toename ten opzichte van 2021.

Het gemiddeld aantal weigeringen door kandidaten neemt toe

Niet elke aanbieding leidt tot een verhuring. De 3.000 advertenties in de eerste helft van 2022 hebben 31.778 weigeringen opgeleverd. Dit komt neer op gemiddeld **10,6** weigeringen per advertentie, iets hoger dan in 2021, maar lager dan in de tweede helft van dat jaar. In 2019 was het aantal weigeringen per advertentie door de corporatie nog 0,7. Dat was in 2020 opgelopen tot 1,9 en in 2021 tot 2,8. In de eerste helft van 2022 is dit afgenomen naar 2,4. De toename van het aantal weigeringen door corporaties is daarmee gestopt. In het laatste half jaar is juist een toename van de weigeringen door kandidaten te zien.

Van de 4.179 geslaagde woningzoekenden in de eerste helft van 2022 hebben 2.430 woningzoekenden minimaal eenmaal een woning geweigerd. Het aantal weigeringen per woningzoekende is tot 2021 toegenomen van 3,3 in 2017 tot 4,4 in 2021. In de eerste helft van 2022 is dit afgenomen tot **3,8**.

Afname toewijzingen aan primaire doelgroep gestopt

Van de 4.179 geslaagde woningzoekenden in de eerste helft van 2022 kan 72% gerekend worden tot de primaire doelgroep. Sinds 2018 is er een afname te zien geweest van het aandeel verhuringen aan deze doelgroep, maar in 2021 en in de eerste helft van 2022 is een lichte toename te zien. Na een jarenlange afname van toewijzingen aan huishoudens met een minimum inkomen (van 60% in 2017 naar ruim 53% in 2020) is in 2021 en in de eerste helft van 2022 een lichte toename te zien (54% in 2021, 55% in de eerste helft van 2022).

In de leeftjidsverdeling van de geslaagde woningzoekenden zijn door de jaren heen kleine veranderingen te zien. Het aandeel verhuringen aan jongeren (tot 27 jaar) is langzaam lager geworden, van 28,8% in 2017 naar 24,1% in de eerste helft van 2022. Er worden steeds meer woningen verhuurd aan 55-plussers. In 2020 leek die trend gestopt, maar in 2021 en in de eerste helft van 2022 zien we relatief veel toewijzingen aan 55-plussers. In 2018 werd 24,8% van de woningen verhuurd aan 55-plussers, in de eerste helft van 2022 gaat het om 27,9%. In 2017 was dat nog 20,9%.

Bij steeds meer verhuringen vormt de nieuwe huurder een eenpersoonshuishouden. In 2018 werd 55% van de woningen aan een alleenstaande verhuurd, in de eerste helft van 2022 is dit 62%.

Ongeveer 73% van de reagerende woningzoekenden kan gerekend worden tot de primaire doelgroep. Daarvan heeft weer een relatief groot deel een minimum inkomen. De afgelopen jaren neemt het aandeel primaire doelgroep iets af en daarbinnen neemt het aandeel minima wat af. Ongeveer 21% van de reagerende woningzoekenden behoort tot de secundaire doelgroep. Dit aandeel is de afgelopen jaren toegenomen, van 14% in 2017 tot 21% in de eerste helft van 2022.

Minder verhuringen onder de hoge aftoppingsgrens, minder grote woningen

Vier van de vijf verhuurde woningen heeft een huurprijs onder de hoge aftoppingsgrens, waarvan bijna een op de vijf met een huurprijs tot de kwaliteitskortingsgrens. Het aandeel woningen met een huur onder de lage aftoppingsgrens neemt al jaren af. Vanaf 2020 ligt het aandeel verhuurde woningen boven de hoge aftoppingsgrens tot de vrijesectorgrens duidelijk hoger. In de eerste helft van 2022 is te zien dat de afname van het aandeel verhuringen met een huur onder de kwaliteitskortingsgrens doorzet. In aantal verhuringen is in 2021 overigens geen afname te zien; het aantal verhuringen in de andere huurklassen steeg, waardoor het aandeel tot de kwaliteitskortingsgrens een afname te zien gaf.

Ongeveer vier van de vijf verhuurde woningen heeft een oppervlakte tot 65 vierkante meter. Ongeveer 5% van de verhuurde woningen heeft een oppervlakte van 80 vierkante meter of meer.

De mediane wachttijd is iets afgenomen

Voor alle woningen die in de eerste helft van 2022 in Haaglanden zijn verhuurd, bedroeg de mediane inschrijfduur 71 maanden, ofwel 5 jaar en 11 maanden. De afgelopen jaren is er sprake geweest van een flinke toename van de mediane inschrijfduur. In 2016 bedroeg deze nog 40 maanden. Sinds 2016 is de mediane inschrijfduur met bijna 3 jaar toegenomen. Wel zien we in de eerste helft van 2022 een lichte afname van de inschrijfduur van 73 naar 71 maanden. Starters staan in het algemeen langer ingeschreven voor ze kunnen slagen. De mediane inschrijfduur voor deze doelgroep bedraagt inmiddels 77 maanden (6 jaar en 5 maanden). Wel zien we hier nu dat ten opzichte van 2020 een lichte afname zichtbaar is. Voor doorstromers is de mediane inschrijfduur behoorlijk afgenomen, van 64 naar 52 maanden. De lagere mediane inschrijfduur voor deze groep wordt verklaard door het meetellen van woonduur. Ook bij de woon-/inschrijfduur van doorstromers is een afname te zien, maar die is relatief beperkt: van 93 naar 89 maanden.

De slaagkans is gelijk gebleven

In de eerste helft van 2022 zijn 4.055 sociale corporatiewoningen verhuurd, exclusief verhuringen via rechtspersonen en exclusief de vrijesectorverhuringen. Het aantal woningzoekenden voor die woningen bedraagt 57.638. Dit is inclusief de woningzoekenden die zijn bemiddeld, zonder te hebben gereageerd op woningaanbod. Daarmee komt de reële slaagkans uit op **7,0%**.

3 De sociale huurmarkt

Welke ontwikkelingen hebben zich voorgedaan in het sociale huuraanbod? Wie hebben op dit huuraanbod gereageerd en wie zijn er geslaagd? In dit hoofdstuk wordt een algemeen beeld geschetst van sociale huurmarkt in de eerste helft van 2022 en wordt deze vergeleken met voorgaande jaren.

3.1 Kengetallen

De laatste jaren neemt het aantal inschrijvingen duidelijk toe. Begin 2022 stonden ruim 169.000 woningzoekenden ingeschreven bij Woonnet Haaglanden, ruim 10.000 meer dan een jaar eerder. Maar lang niet alle ingeschreven woningzoekenden reageren ook op advertenties. In de eerste helft van 2022 hebben 57.809 woningzoekenden gereageerd op een woningadvertentie, een lichte afname ten opzichte van 2021.

Jarenlang was er sprake van een afname van het woningaanbod via Woonnet Haaglanden. In 2021 zagen we een forse toename van het aanbod, waarbij vooral in de tweede helft van 2021 het aantal verhuringen met 5.277 hoog was. De eerste helft van 2022 laat een duidelijk minder hoog aanbod zien. In de eerste helft van 2022 zijn 4.179 woningen verhuurd, 20,8% minder dan in de tweede helft van 2021 en 5,6% minder dan in de eerste helft van 2021. Hiervoor zijn 3.000 advertenties geplaatst, exclusief nieuwbouwadvertenties. Ook dat is duidelijk minder dan in 2021. Op deze advertenties zijn ruim 950.000 reacties geweest, gemiddeld 317 reacties per advertentie. Daarmee is het gemiddeld aantal reacties duidelijk afgenomen.

Figuur 2 Enkele kengetallen voor de periode 2018 - eerste helft 2022

indicator	2018-1	2019-1	2020-1	2021-1	2022-1
ingeschreven woningzoekenden (begin periode)	133.578	142.103	150.746	159.359	169.457
reagerende woningzoekenden (goede reactie)	55.633	48.454	53.225	59.935	57.809
geslaagde woningzoekenden	4.253	4.302	3.720	4.428	4.179
advertenties*	3.275	3.091	2.601	3.117	3.000
reacties*	825.799	864.827	940.974	1.097.078	952.400
weigeringen*	25.459	22.280	21.794	30.358	31.778
gemiddeld aantal reacties	252	280	362	352	317
slaagkans (1e helft van het betreffende jaar)	7,2%	8,5%	6,6%	7,1%	7,0%
wachtduur (mediane inschrijfduur in maanden)	55	62	72	73	71
zoekduur vanaf de eerste reactie (mediaan in maanden)	26	33	43	48	44

* exclusief nieuwbouwadvertenties

Van de 4.179 woningen die in de eerste helft van 2022 zijn verhuurd, zijn er 198 nieuwbouwverhuringen. Vergeleken met 2021 (403 nieuwbouwverhuringen in de eerste helft, 524 in de tweede helft van het jaar) is dat een duidelijke afname. Er zijn 4 gemeenten met nieuwbouwverhuringen: Delft, Den Haag, Pijnacker-Nootdorp en Zoetermeer. In Pijnacker-

Nootdorp vormt het nieuwbouwaanbod (26 woningen) 24% van het aanbod in de eerste helft van 2022.

In 2021 was er op Woonnet Haaglanden relatief veel aanbod van woningen met een huurprijs boven de liberalisatiegrens. In de eerste helft van 2022 zijn dat er weer wat minder, vooral doordat er geen nieuwbouw in dat segment is aangeboden.

Een beperkt deel van de verhuringen vindt plaats via 'rechtspersonen'. Het betreft onder andere tijdelijke verhuur via instanties die zich bezighouden met beheer van te slopen woningen (anti-kraak), maar ook verhuur via instellingen. In de eerste helft van 2022 zijn dat er 42, vergelijkbaar met 2021. Vanaf 2021 vinden duidelijk minder verhuringen plaats via een rechtspersoon. Van de verhuringen die via rechtspersonen lopen, ontbreken de kenmerken van de huurder in WBS. Wel zijn van deze verhuringen de woningkenmerken bekend.

Figuur 3 Kengetallen verhuurde woningen via WBS voor de periode 2018 - eerste helft 2022

verhuringen	2018	2019	2020	2021	2022-1
totaal verhuringen	8.405	8.169	8.032	9.705	4.179
- waarvan bestaande bouw	8.005	7.655	7.420	8.778	3.981
- waarvan nieuwbouw	400	514	612	927	198
- waarvan vrije sector bestaand	149	165	153	170	82
- waarvan vrije sector nieuwbouw	24	0	0	67	0

3.2 Geslaagde woningzoekenden

Van de 4.179 geslaagde woningzoekenden in de eerste helft van 2022 kan 72% gerekend worden tot de primaire doelgroep. Vanaf 2017 was er een afname te zien van het aandeel verhuringen aan deze doelgroep, maar vanaf 2021 is sprake van een lichte toename te zien, vooral bij de huishoudens met een minimum inkomen. Van 1% van de geslaagde woningzoekenden zijn geen kenmerken van het huishouden bekend. Dit betreft de verhuringen aan rechtspersonen.

Ook in de eerste helft van 2022 is 6 van de 10 woningen verhuurd aan eenpersoonshuishoudens. Dat aandeel is de laatste jaren toegenomen van 56% in 2017 naar 62% in de eerste helft van 2022. Ongeveer 17% van de woningen is verhuurd aan tweepersoonshuishoudens en 10% aan driepersoonshuishoudens. Het aandeel verhuringen aan huishoudens met 4 of meer personen is ongeveer 10%.

In de leeftijdsverdeling van de geslaagde woningzoekenden zijn door de jaren heen kleine veranderingen te zien. Het aandeel verhuringen aan jongeren (tot 27 jaar) is langzaam lager geworden, van 28,8% in 2017 naar 24,1% in de eerste helft van 2022. Er worden steeds meer woningen verhuurd aan 55-plussers. In 2020 leek die trend gestopt, maar in 2021 en in de eerste helft van 2022 zien we relatief veel toewijzingen aan 55-plussers. In 2018 werd 24,8% van de woningen verhuurd aan 55-plussers, in de eerste helft van 2022 gaat het om 27,9%. In 2017 was dat nog 20,9%.

Figuur 4
Kenmerken van geslaagde woningzoekenden (%), 2018 - eerste helft 2022

doelgroepindeling huurtoeslag	2018	2019	2020	2021	2022-1	2022-1 (N)
minima, 1 persoon	36%	35%	35%	36%	38%	1.586
minima, 2+ personen	23%	21%	18%	18%	17%	724
subtotaal minima	59%	56%	53%	54%	55%	2.310
ov. primaire doelgroep, 1 persoon	10%	10%	10%	10%	10%	433
ov. primaire doelgroep, 2+ personen	8%	7%	7%	7%	6%	253
subtotaal primaire doelgroep	76%	73%	70%	71%	72%	2.996
secundaire doelgroep, 1 persoon	9%	11%	12%	13%	13%	536
secundaire doelgroep, 2+ personen	9%	9%	11%	11%	11%	471
subtotaal secundaire doelgroep	17%	21%	23%	25%	24%	1.007
hogere inkomens	3%	3%	3%	4%	3%	134
onbekend/rechtspersoon	3%	3%	3%	1%	1%	42
doelgroep DAEB						
DAEB-doelgroep (pri+sec)	92%	92%	91%	93%	92%	3.849
hoger inkomen	3%	3%	3%	4%	3%	134
onbekend/rechtspersoon	3%	3%	3%	1%	1%	42
huishoudenomvang						
1 persoon	55%	57%	59%	60%	62%	2.595
2 personen	21%	20%	18%	18%	17%	708
3 personen	11%	10%	11%	11%	10%	402
4 personen	6%	6%	5%	6%	6%	258
5 personen	2%	2%	3%	3%	3%	115
6 en meer personen	1%	1%	2%	2%	1%	59
onbekend/rechtspersoon	3%	3%	3%	1%	1%	42
leeftijd						
t/m 22 jaar	11%	12%	12%	11%	11%	450
23-26 jaar	14%	13%	13%	12%	13%	557
27-34 jaar	20%	19%	21%	21%	21%	874
35-44 jaar	15%	16%	15%	16%	16%	651
45-54 jaar	12%	12%	12%	11%	10%	437
55-64 jaar	12%	12%	12%	13%	13%	562
65-74 jaar	8%	8%	8%	9%	9%	378
75 jaar of ouder	5%	5%	5%	5%	5%	228
onbekend/rechtspersoon	3%	3%	3%	1%	1%	42
categorie						
starter geldende definitie	50%	48%	50%	56%	60%	2.488
doorstromer uit huurwoning regio	35%	39%	40%	41%	39%	1.640
overig doorstromer geldende def.	12%	11%	7%	2%	0%	9
rechtspersoon	3%	3%	3%	1%	1%	42
voorrang						
regulier	63%	61%	63%	68%	63%	2.645
voorrang	29%	29%	22%	19%	23%	979
lokaal maatwerk	7%	10%	10%	10%	10%	404
regionaal maatwerk	0%	0%	5%	3%	4%	151
totaal	100%	100%	100%	100%	100%	4.179

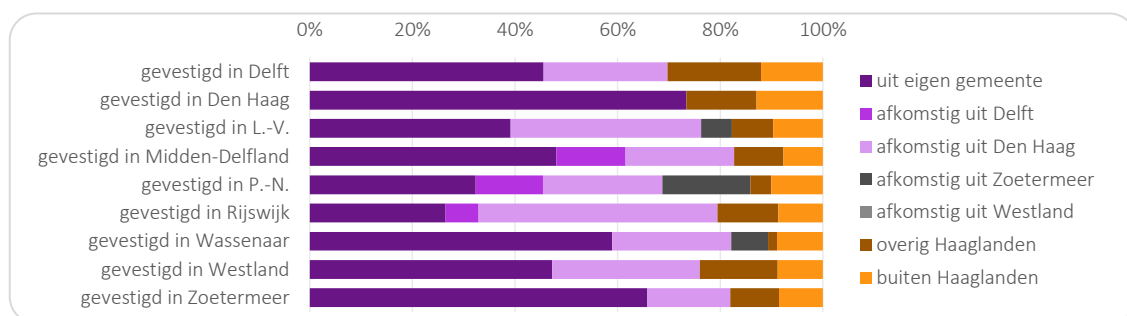
Het aantal toewijzingen aan 'starters' in de eerste helft van 2022 is opvallend hoog. In 2021 was al een sterke toename te zien en deze toename heeft zich doorgezet in de eerste helft van 2022, met 60% toewijzingen aan starters, tegenover 56% in 2021 en 50% in 2020. Deze toename heeft te maken met de definitieverandering. De overgangsregeling heeft er nog tot juli 2021 voor gezorgd dat er doorstromers van buiten de regio en doorstromers uit koopwoningen ook de woonduur (deels) meegeteld kregen. In 2019 werd nog 11% toegewezen aan deze (toenmalige) doorstromers, in de eerste helft van 2022 komt dit nog sporadisch voor.

Herkomst- en bestemmingsgemeente van geslaagde woningzoekenden

Van de geslaagde kandidaten is bekend uit welke gemeente deze kandidaten afkomstig zijn (herkomstgemeente). In figuur 5 is per gemeente aangegeven welk deel van de geslaagde woningzoekenden uit de gemeente zelf afkomstig is ('eigen gemeente') en welk deel uit een andere gemeente in de regio Haaglanden. In de figuur is ook het aandeel nieuwe huurders weergegeven, dat niet uit de regio Haaglanden afkomstig is. Uitgangspunt in deze figuur is de gemeente waar de verhuring heeft plaatsgevonden (de gemeente waar de verhuurde woning staat).

De mate waarin de sociale huurmarkt voor de inwoners van de eigen gemeente functioneert, is verschillend. In gemeente Den Haag ligt het aandeel 'eigen' inwoners in het aantal verhuringen in de eerste helft van 2022 op zo'n 73%. Ook in Zoetermeer is het aandeel verhuringen aan eigen inwoners relatief hoog (67%). De instroom van huishoudens van buiten deze gemeenten is daarmee naar verhouding beperkt. In Rijswijk is dat aandeel juist laag. In de eerste helft van 2022 was slechts bij 27% van de verhuringen sprake van een verhuring aan een inwoner van Rijswijk. Het aandeel binnenverhuizingen hangt logischerwijs samen met de omvang van de gemeente: hoe groter de gemeente des te hoger het aantal binnenverhuizingen in het algemeen zal zijn. Bij verhuizingen tussen gemeenten speelt ook de ligging van een gemeente ten opzichte van andere gemeenten een rol. Wat ook mee kan spelen is dat een aantal gemeenten nadrukkelijk inzet op kansen bieden voor 'eigen inwoners' via het lokaal maatwerk.

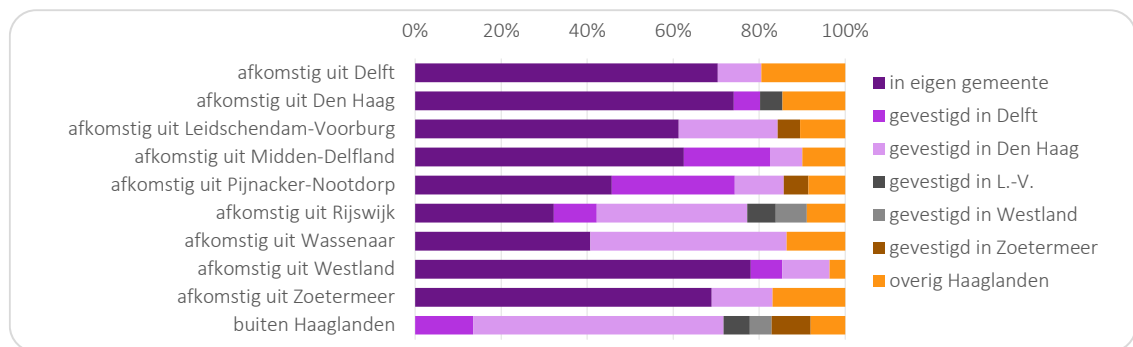
Figuur 5 Herkomst van huurders van verhuurde woningen (aandelen < 5% zijn samengevat onder overig), eerste helft 2022



In alle gemeenten binnen de regio Haaglanden is in de eerste helft van 2022 meer dan 15% van de nieuwe huurders afkomstig uit de gemeente Den Haag. Vooral in Rijswijk en Leidschendam-Voorburg is een relatief groot deel van de geslaagde kandidaten afkomstig uit de buurgemeente Den Haag. In Midden-Delfland en Pijnacker-Nootdorp is het aandeel geslaagde huishoudens met een vorig adres in Delft in verhouding groot. Daarnaast valt op dat er relatief veel vestiging is vanuit Zoetermeer naar Pijnacker-Nootdorp. De categorie ‘overig Haaglanden’ is een verzameling van geslaagde kandidaten uit verschillende gemeenten binnen de regio Haaglanden. Het aandeel geslaagde woningzoekenden van buiten Haaglanden ligt in alle gemeenten tussen de 5% en 15%.

In figuur 5 is de gemeente waar de verhuring plaats heeft gevonden het uitgangspunt, in figuur 6 is de herkomstgemeente van de geslaagde woningzoekende het vertrekpunt. Door dit te doen, wordt duidelijk in welke gemeenten woningzoekenden uit een specifieke gemeente zijn geslaagd.

Figuur 6 Vestigingsgemeente van geslaagde woningzoekenden (naar herkomstgemeente) (aandelen < 5% zijn samengevat onder overig), eerste helft 2022



Tussen de gemeenten zijn grote verschillen te zien als het gaat om de inkomens van de geslaagde woningzoekenden. De secundaire doelgroep slaagt bovengemiddeld in Pijnacker-Nootdorp en in Westland en in 2022 ook in Delft. In Pijnacker-Nootdorp en in Westland slagen bovendien duidelijk minder minima dan in de andere gemeenten. Ook als we naar de leeftijdsverdeling kijken is duidelijk een verschil waar te nemen. Zo slagen in Den Haag, Delft en Zoetermeer slagen juist vaak jongeren tot 27 jaar, waarbij vooral Zoetermeer opvalt.

Kaart 1-2

Toewijzingen naar inkomen en leeftijd, per gemeente, eerste helft 2022

Naar inkomen

Naar leeftijd



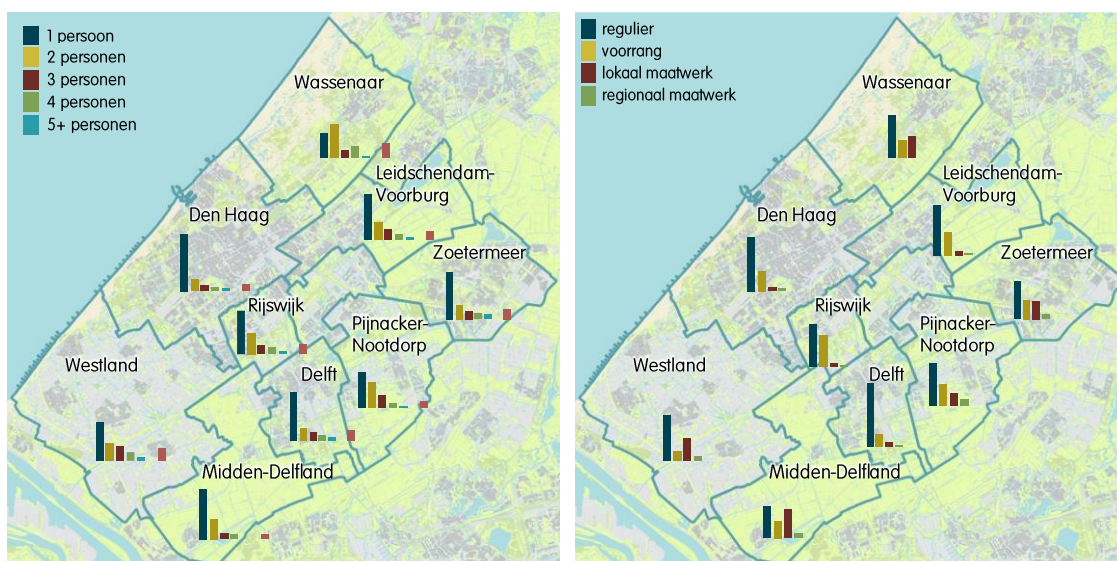
Den Haag kent het hoogste aandeel toewijzingen aan eenpersoonshuishoudens. Opvallend is dat in Wassenaar juist heel weinig verhuringen naar alleenstaanden gaan. Dit hangt samen met het aanbod in Wassenaar (meer ruime woningen). Ook als het gaat om de soort toewijzing zijn vrij grote verschillen te zien. Lokaal maatwerk wordt veel meer toegepast in Westland en Midden-Delfland. In Delft wordt relatief veel regulier verhuurd.

Kaart 3-4

Toewijzingen naar aantal personen en soort toewijzing, per gemeente, eerste helft 2022

Naar aantal personen

Naar soort toewijzing

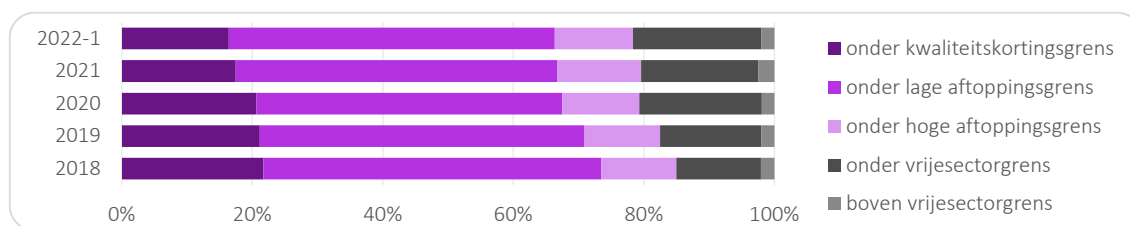


3.3 Verhuurd aanbod

Bijna alle corporatiewoningen die in de eerste helft van 2022 via Woonnet Haaglanden zijn geadverteerd en verhuurd, hebben een huurprijs onder de vrijesectorgrens. Een groot deel van deze verhuringen met een huur boven de vrijesectorgrens gaat buiten Woonnet Haaglanden om. Voor de eerste helft van 2022 is (nog) niet geïnventariseerd om hoeveel verhuringen het gaat.

Vier van de vijf verhuurde woningen heeft een huurprijs onder de hoge aftoppingsgrens, waarvan bijna een op de vijf met een huurprijs tot de kwaliteitskortingsgrens. Het aandeel woningen met een huur onder de lage aftoppingsgrens neemt al jaren af. Vanaf 2020 ligt het aandeel verhuurde woningen boven de hoge aftoppingsgrens tot de vrijesectorgrens duidelijk hoger. In de eerste helft van 2022 is te zien dat de afname van het aandeel verhuringen met een huur onder de kwaliteitskortingsgrens doorzet. In aantal verhuringen is in 2021 overigens geen afname te zien; het aantal verhuringen in de andere huurklassen steeg, waardoor het aandeel tot de kwaliteitskortingsgrens een afname te zien gaf.

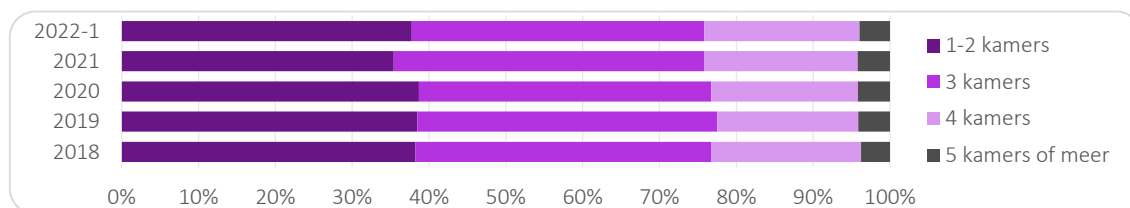
Figuur 7 Verhuurde woningen naar kale huurprijs (in aandelen), 2018 - eerste helft 2022



Ruim driekwart van de verhuurde woningen heeft 1 tot 3 kamers. Iets minder dan 40% van de verhuurde woningen is een 1- of 2-kamerwoning. Het aandeel verhuurde woningen met vijf of meer kamers bedraagt zo'n 5%. In de eerste helft van 2022 is de opvallende afname van het aandeel 1-2-kamerwoningen die in 2021 te zien was weer ongedaan gemaakt.

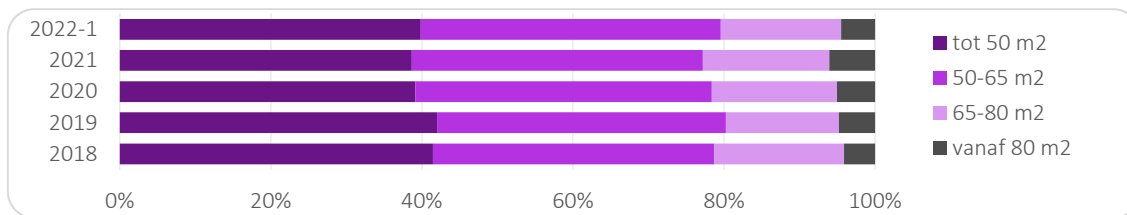
Er is een logisch verband tussen het aantal kamers en de oppervlakte van de verhuurde woningen. Ongeveer vier van de vijf verhuurde woningen heeft een oppervlakte tot 65 vierkante meter. Ongeveer 5% van de verhuurde woningen heeft een oppervlakte van 80 vierkante meter of meer. Het aandeel grote woningen is laag in de eerste helft van 2022.

Figuur 8 Verhuurde woningen naar aantal kamers (in aandelen), 2018 - eerste helft 2022



Figuur 9

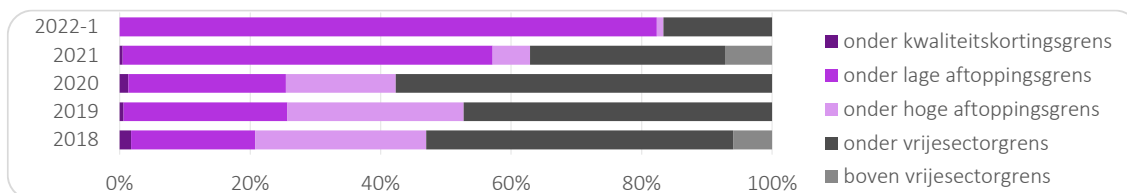
Verhuurde woningen naar oppervlakte (in aandelen), 2018 - eerste helft 2022



Zoals al opgemerkt zijn in de eerste helft van 2022 198 nieuwbouwwoningen verhuurd. Een opvallend groot deel heeft een huur onder de lage aftoppingsgrens. Dit kan te maken hebben met de RVV-subsidie, die een eerste verhuring onder de lage aftoppingsgrens vereist.

Figuur 10

Verhuurde nieuwbouwwoningen naar kale huurprijs, 2018 - eerste helft 2022



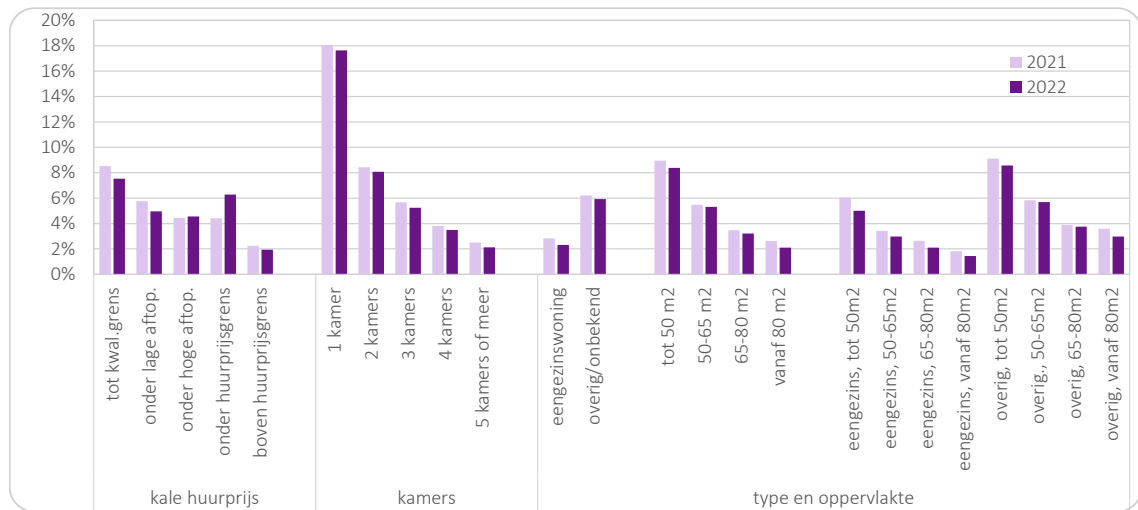
De mutatiegraad (gemeten als het aandeel verhuringen op jaarbasis via WBS ten opzichte van de voorraad op 1 januari 2022) ligt (op jaarbasis) op 5,1%, lager dan de 5,5 % in 2021, maar wel hoger dan de 4,6% in 2020. De afname van de mutatiegraad is terug te zien bij alle woningen, op een opvallende toename na bij de woningen met een huur onder de huurprijsgrens. De sterkste relatieve afname is te zien bij de grote woningen (qua kamers en qua oppervlakte). Daar was vorig jaar de toename het grootst.

De mutatiegraad is het hoogst bij de goedkoopste woningen (woningen met een huurprijs voor mutatie tot de kwaliteitskortingsgrens). De mutatiegraad van de woningen met een huur boven de vrije-sectorgrens is in de praktijk hoger dan op basis van de verhuringen via WBS, aangezien een deel van deze verhuringen niet via WBS geregistreerd wordt. Deze mutaties zijn in de figuur niet meegenomen.

De 1-kamerwoningen hebben de hoogste mutatiegraad, dit zien we al jaren. Dit komt enerzijds omdat deze woningen veelal voor een korte periode gehuurd wordt. Daarnaast behouden woningzoekenden die slagen in een 1-kamerwoning sinds 1-7-2019 de inschrijfduur. Voor deze groep is het dus gemakkelijker om daarna weer door te stromen naar een andere woning. De mutatiegraad van meergezinswoningen is duidelijk hoger dan die van eengezinswoningen.

Figuur 11

Mutatiegraad woningen naar kenmerk, verhuringen via WBS, als percentage van de voorraad aan het begin van het jaar, 2021 en de eerste helft van 2022



Bij de 1-kamerwoningen is de mutatiegraad (op jaarbasis) 18%. Dat neemt af tot 2% bij de grootste woningen. Dat effect zien we ook terug als het woningtype gecombineerd wordt met de oppervlakte. Eengezinswoningen hebben een lagere mutatiegraad, zowel bij de grotere woningen als bij de kleinere woningen. De laagste mutatiegraad doet zich voor bij de grotere eengezinswoningen (vanaf 80 m²) en de hoogste mutatiegraad bij de overige woningen (voornamelijk meergezinswoningen) tot 50 m². De afname van de mutatiegraad bij de eengezinswoningen zorgt voor de laagste mutatiegraad (gemeten vanaf 2015): 2,3%.

3.4 Huurprijzen en inkomens

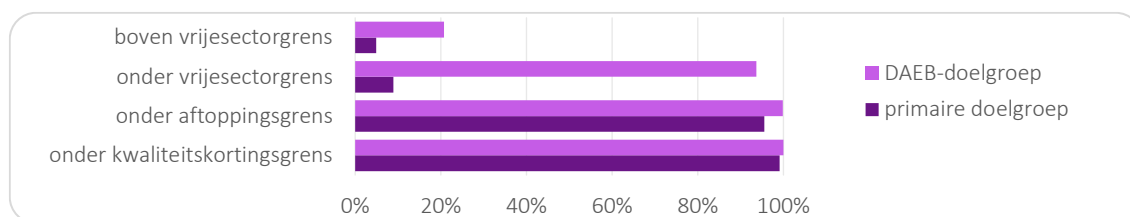
Verschillen tussen gemeenten in de samenstelling van het huuraanbod kunnen vanzelfsprekend gevolgen hebben voor de samenstelling van de groep huurders die deze woningen betreft. Grote woningen komen in het algemeen bij grotere huishoudens terecht. Een goedkopere huurwoning komt terecht bij een huishouden met een lager inkomen, vanwege de voorwaarden die gesteld worden in het kader van het passend toewijzen. Corporaties dienen vanaf 2022 minimaal 85% van de huurwoningen met een huurprijs tot de vrijesectorgrens toe te wijzen aan de DAEB-doelgroep (inkomen tot €40.765 voor eenpersoonshuishoudens en €45.482 voor meerpersoonshuishoudens; prijspeil 2022). Verder moeten de corporaties met ingang van 1 januari 2016 woningen tot de aftoppingsgrens passend toewijzen aan huishoudens in de primaire doelgroep.

De in de eerste helft van 2022 verhuurde woningen met een huurprijs onder de kwaliteitskortingsgrens en onder de aftoppingsgrenzen zijn overwegend verhuurd aan huishoudens die qua inkomen gerekend kunnen worden tot de primaire doelgroep (figuur 12). Van de verhuurde woningen met een huurprijs tot de kwaliteitskortingsgrens is 99% verhuurd aan de primaire doelgroep. Van de woningen met een huur tot de (voor de betreffende huishoudens geldende) aftoppingsgrens is ruim 95% toegewezen aan de primaire doelgroep.

Vrijwel alle verhuurde woningen met een huurprijs tot de hoge aftoppingsgrens zijn terecht gekomen bij een huishouden met een inkomen tot de DAEB-grens.

Van de woningen met een huur onder de vrijesectorgrens maar boven de aftoppingsgrens, is ongeveer 9% verhuurd aan de primaire doelgroep. Dat is iets meer dan in 2020 en 2021. Een groot deel (94%) van de woningen in dit huurprijssegment is verhuurd aan de DAEB-doelgroep. Een klein deel van de primaire doelgroep is geslaagd in een woning met een huurprijs boven de vrijesectorgrens. Van de 82 vrijesectorverhuringen via WBS zijn er 4 verhuurd aan de primaire doelgroep.

Figuur 12 Verhuurde woningen naar primaire doelgroep en DAEB-doelgroep (pri+sec opgeteld) per huurcategorie*, eerste helft 2022



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

3.5 Reagerende woningzoekenden

In de eerste helft van 2022 hebben 57.809 woningzoekenden gereageerd op woningen die zijn aangeboden en verhuurd via Woonnet Haaglanden. Daarmee is het aantal duidelijk hoger dan in de voorgaande perioden. Na de afname eind 2018, begin 2019, na de invoering van het verplichte inkomensformulier, is het aantal zoekers weer gestaag toegenomen. Wel is in de eerste helft van 2022 een afname te zien ten opzichte van 2021.

Ongeveer 73% van de reagerende woningzoekenden kan gerekend worden tot de primaire doelgroep. Daarvan heeft weer een relatief groot deel een minimum inkomen. De afgelopen jaren neemt het aandeel primaire doelgroep iets af en daarbinnen neemt het aandeel minima wat af. Ongeveer 21% van de reagerende woningzoekenden behoort tot de secundaire doelgroep. Dit aandeel is de afgelopen jaren toegenomen, van 14% in 2017 tot 21% in de eerste helft van 2022.

Jonge huishoudens vormen al jaren de grootste groep binnen de woningzoekenden. Ongeveer 28% van de reagerende woningzoekenden heeft een leeftijd tot 27 jaar. Een relatief klein deel van de reagerende woningzoekenden is 65 jaar of ouder (6%). Dat aandeel is al jaren vrij stabiel.

Meer dan de helft van de reagerende woningzoekenden is een éénpersoonshuishoudens. Ruim driekwart van de woningzoekende huishoudens bestaat uit maximaal twee personen. Iets meer dan een op de tien reagerende huishoudens bestaat uit minimaal 4 personen. Ook daarin verandert door de jaren heen niet veel.

Ongeveer 1 op de 7 reagerende woningzoekenden (14%) is afkomstig van buiten de regio Haaglanden. Ook daarvoor geldt dat in dit aandeel nauwelijks verandering optreedt.

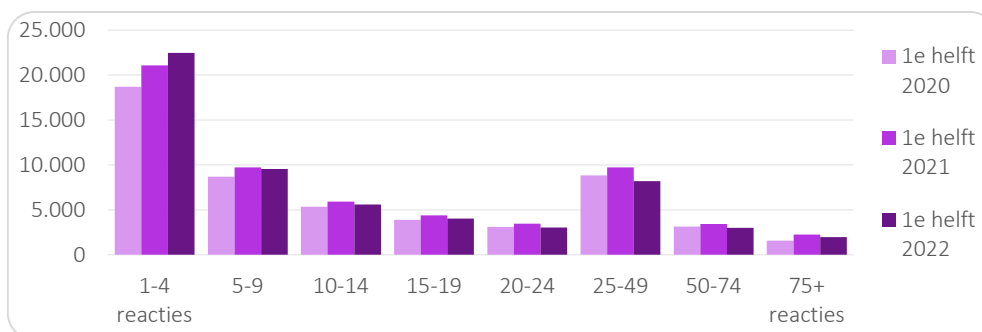
Figuur 13
Profiel reagerende woningzoekenden voor aanbod in Haaglanden 2018 - eerste helft 2022

doelgroepindeling huurtoeslag	2018	2019	2020	2021	2022-1	2022-1 (N)
minima, 1 persoon	33%	34%	33%	30%	29%	16.752
minima, 2+ personen	24%	23%	22%	21%	21%	12.331
subtotaal minima	57%	57%	55%	51%	50%	29.082
ov. primaire doelgroep, 1 persoon	12%	12%	12%	12%	12%	7.006
ov. primaire doelgroep, 2+ personen	12%	10%	10%	10%	11%	6.186
subtotaal primaire doelgroep	81%	79%	76%	74%	73%	42.274
hogere inkomens	19%	21%	24%	26%	27%	15.535
onbekend/rechtspersoon	0%	0%	0%	0%	0%	-
doelgroep EU						
primaire doelgroep	81%	79%	76%	74%	73%	42.274
secundaire doelgroep	16%	19%	21%	23%	24%	13.755
hogere inkomens	2%	3%	3%	3%	3%	1.780
onbekend/rechtspersoon	0%	0%	0%	0%	0%	-
huishoudenomvang						
1 persoon	53%	57%	57%	57%	56%	32.327
2 personen	22%	20%	19%	19%	19%	11.241
3 personen	13%	12%	12%	13%	13%	7.341
4 personen	7%	7%	7%	7%	7%	4.286
5 personen	3%	3%	3%	3%	3%	1.947
6 en meer personen	1%	1%	1%	1%	1%	666
leeftijd						
t/m 22 jaar	12%	12%	12%	12%	12%	6.677
23-26 jaar	17%	17%	17%	16%	16%	9.318
27-34 jaar	25%	25%	25%	25%	25%	14.425
35-44 jaar	19%	18%	19%	19%	20%	11.502
45-54 jaar	13%	13%	13%	13%	13%	7.747
55-64 jaar	8%	8%	8%	9%	8%	4.848
65-74 jaar	4%	4%	4%	4%	4%	2.320
75 jaar of ouder	2%	2%	2%	2%	2%	974
herkomst						
Delft	7%	8%	8%	8%	8%	4.354
Den Haag	54%	54%	53%	54%	55%	31.528
Leidschendam-Voorburg	4%	4%	4%	4%	4%	2.242
Midden-Delfland	1%	0%	1%	1%	1%	327
Pijnacker-Nootdorp	2%	2%	2%	2%	2%	1.015
Rijswijk	4%	4%	4%	4%	4%	2.285
Wassenaar	1%	1%	1%	1%	1%	455
Westland	4%	4%	4%	4%	4%	2.340
Zoetermeer	10%	10%	10%	10%	9%	5.437
buiten Haaglanden	14%	14%	14%	14%	14%	7.826
totaal	100%	100%	100%	100%	100%	57.809

- de aantallen per kenmerk tellen niet altijd op. Niet van alle woningzoekenden zijn alle kenmerken bekend (bijvoorbeeld aantal personen). Daarnaast kan een woningzoekende bijvoorbeeld in een jaar reageren als 34-jarige en als 35-jarige.

Door de 57.809 reagerende woningzoekers is ruim 950.000 keer gereageerd op het huuraanbod². In de tweede helft van 2020 werd voor het eerst meer dan een miljoen maal gereageerd op het aanbod in een half jaar tijd. Na drie halve jaren met aantallen boven de miljoen is dat aantal in de eerste helft van 2022 weer onder de miljoen gezakt. Als we kijken naar de verdeling van het aantal reacties per woningzoekenden, dan kan worden geconstateerd dat een relatief groot deel maximaal vier keer op een advertentie heeft gereageerd. Opvallend is dat er in de eerste helft van 2022 meer zoekers zijn die maximaal 4 maal gereageerd hebben, terwijl het totaal aantal zoekers is afgenomen. Ongeveer 8,5% van de woningzoekenden heeft meer dan 50 keer op een advertentie gereageerd. Dat aandeel is afgenomen.

Figuur 14 Verdeling reagerende woningzoekenden naar aantal reacties, eerste jaarhelft, 2020-2022

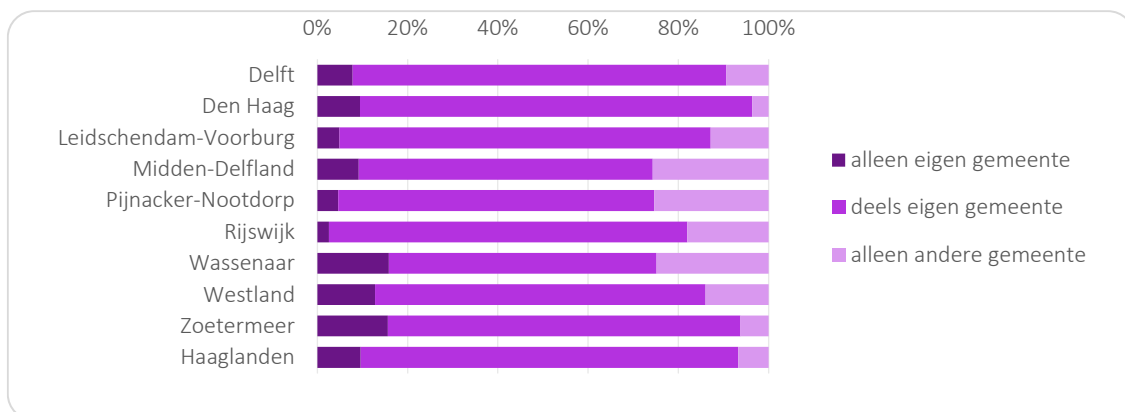


Reageren woningzoekenden vooral op advertenties in de ‘eigen gemeente’ of juist niet? Ongeveer een op de tien woningzoekenden in Haaglanden heeft alleen gereageerd op woningen aangeboden in de eigen gemeente. Ruim 70% van de woningzoekenden zoekt zowel in de eigen gemeente als in een andere gemeente binnen de regio. Ongeveer een op de vijf reagerende woningzoekenden heeft alleen in een andere dan de ‘eigen’ gemeente gezocht.

Er zijn wel verschillen in de zoekrichting van woningzoekenden uit de verschillende gemeenten. De mate waarin men in de eigen gemeente zoekt, loopt sterk uiteen. Dit kan te maken hebben met de beschikbaarheid van bepaald woningaanbod of met de samenstelling van de huishoudens die op zoek zijn naar een woning. Slechts een klein deel van de woningzoekenden uit Pijnacker-Nootdorp en Leidschendam-Voorburg heeft in de eerste helft van 2022 alleen in de eigen gemeente gezocht (5%). Van de woningzoekenden uit Zoetermeer en Wassenaar heeft een relatief groot deel alleen in de eigen gemeente gereageerd op aanbod. De woningzoekenden woonachtig in Den Haag zoeken relatief vaak zowel in de eigen gemeente als ook in een andere gemeente. Ongeveer 4% van de woningzoekenden uit Den Haag zoekt alleen in een andere gemeente.

² Exclusief nieuwbouwadvertenties en inclusief de reacties van “directe zoekers” en reacties op woningen die via het lotingmodel verhuurd zijn.

Figuur 15 Zoekrichting van woningzoekenden naar herkomstgemeente, eerste helft 2022³



3.6 Reacties per advertentie

In de eerste helft van 2022 zijn 3.000 advertenties geplaatst. Dit is exclusief de advertenties voor nieuwbouwverhuringen⁴. Op deze 3.000 advertenties zijn gemiddeld 317 reacties binnengekomen. Dat is een lichte afname ten opzichte van 2021. Ook in 2021 zagen we een afname, die toen nog veroorzaakt leek te worden door de sterke toename van het aantal advertenties waarop men kon reageren. Tussen 2020 en de eerste helft van 2022 is een afname te zien van 364 naar 317.

Figuur 16 Advertenties en gemiddeld aantal reacties per gemeente, 2019 - eerste helft 2022

gemeente	advertenties		reacties gemiddeld			
	2022-1	2019	2020	2021	2022-1	
Delft	430	218	289	249	266	
Den Haag	1.386	349	397	350	321	
Leidschendam-Voorburg	261	312	401	360	380	
Midden-Delfland	43	251	372	349	338	
Pijnacker-Nootdorp	60	248	336	222	288	
Rijswijk	147	351	458	438	400	
Wassenaar	54	159	163	150	219	
Westland	244	264	305	238	292	
Zoetermeer	375	273	328	303	319	
Haaglanden	3.000	304	364	323	317	

Het gemiddeld aantal reacties op advertenties verschilt per gemeente, dat is al jaren zo. In een aantal gemeenten is een opvallende verschuiving te zien van het gemiddelde aantal reacties. In

³ De woningzoekenden die van buiten de regio Haaglanden reageren zijn in de grafiek weggelaten. Ze reageren allen immers alleen in een andere gemeente.

⁴ Er is op enig moment besloten om advertenties voor nieuwbouwwoningen niet mee te tellen, omdat het in het algemeen groepsadvertenties betreft.

Pijnacker-Nootdorp is een sterke toename te zien van het gemiddeld aantal reacties van 222 naar 288, na een afname in 2021

Op het woningaanbod in Rijswijk is gemiddeld 400 keer gereageerd, op aanbod in Wassenaar gemiddeld 219 keer. Daarmee zijn dit de gemeenten met gemiddeld respectievelijk de meeste en de minste reacties per advertentie.

Het gemiddeld aantal reacties op advertenties is het hoogst bij woningen boven de kwaliteitskortingsgrens maar tot de lage aftoppingsgrens (409) gevolgd door woningen met een huurprijs vanaf de lage aftoppingsgrens tot de hoge aftoppingsgrens (347). Het aantal reacties is het hoogst bij de 5-kamerwoningen met een huurprijs onder de lage aftoppingsgrens (703 reacties per advertentie). Het gaat daarbij overigens om slechts 9 advertenties.

Ondanks het feit dat het gemiddeld aantal reacties op advertenties van woningen met een huurprijs onder de vrijesectorgrens ruim onder het totale gemiddelde ligt, gaat het nog om gemiddeld 191 reacties. Bij de woningen boven de vrijesectorgrens is gemiddeld nog 105 keer op een advertentie gereageerd.

Figuur 17 Gemiddeld aantal reacties naar aantal kamers en huurprijsklasse, eerste helft 2022

huurprijsklasse \ kamers	1 k.	2 k.	3 k.	4 k.	5 k.	6+ k.	totaal
onder kwaliteitskortingsgrens	119	277	272	362	-	-	225
onder lage aftoppingsgrens	112	288	520	444	703	-	409
onder hoge aftoppingsgrens	-	209	303	421	406	-	347
onder vrijesectorgrens	-	172	237	147	143	101	191
boven vrijesectorgrens	-	44	56	169	263	-	105
totaal	118	270	383	319	273	107	317

- Bij categorieën met minder dan 5 advertenties is een '-' weergegeven.

3.7 Weigeringen

Een woningzoekende kan een aanbieding krijgen voor een woning waar hij/zij op gereageerd heeft, maar dat betekent nog niet dat deze woningzoekende ook de daadwerkelijke huurder wordt van de woning. Maar ook corporaties kunnen kandidaten weigeren. De redenen voor een woningzoekende om een woning weigeren of voor de corporatie om een kandidaat te weigeren, zijn divers.

Weigeringen per advertentie

De 3.000 advertenties in de eerste helft van 2022 hebben 31.778 weigeringen opgeleverd. Dit komt neer op gemiddeld 10,6 weigeringen per advertentie. Het aantal weigeringen per advertentie is sinds 2020 weer aan het toenemen, na een jarenlange afname. Als we naar de tweede helft van 2021 kijken, dan is overigens sprake van een lichte afname, van 10,8 naar 10,6.

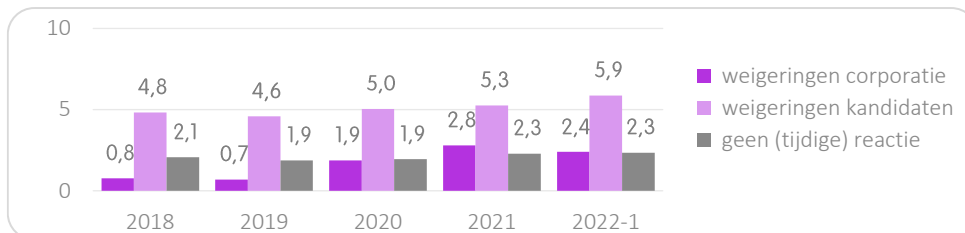
Zowel de woningzoekende als de corporatie kan zorgen voor een 'weigering'. Daarnaast is ook een categorie 'geen (tijds) reactie' toegevoegd. Zo'n 55% van de weigeringen is afkomstig van de

kandidaten, duidelijk minder dan in 2020. Ongeveer 22% van de weigeringen kan toegeschreven worden aan niet of niet-tijdig reageren op de aanbieding en 23% van de weigeringen komt voor rekening van de corporaties. In 2019 was het aantal weigeringen per advertentie door de corporatie nog 0,7. Dat was in 2020 opgelopen tot 1,9 en in 2021 tot 2,8. In de eerste helft van 2022 is dit afgenomen naar 2,4. De toename van het aantal weigeringen door corporaties is daarmee gestopt. In het laatste half jaar is juist een toename van de weigeringen door kandidaten te zien. Corporaties die gemiddeld meer geweigerd hebben per advertentie (zie bijlage A8) zijn DUWO, Rijswijk Wonen, Wonen Wateringen en Woonzorg Nederland.

Figuur 18 Verhuringen en weigeringen in Haaglanden, 2018 - eerste helft 2022

indicator	2018	2019	2020	2021	2022-1
verhuringen	8.405	8.169	8.032	9.705	4.179
weigeringen kandidaten	30.417	26.592	27.622	35.938	17.596
weigeringen corporatie	4.818	3.974	10.238	19.042	7.164
geen (tijdige) reactie	12.945	10.781	10.625	15.600	7.018
weigeringen totaal	48.180	41.347	48.485	70.580	31.778
advertenties	6.309	5.812	5.480	6.837	3.000
gemiddeld aantal weigeringen	7,6	7,1	8,8	10,3	10,6

Figuur 19 Weigeringen naar reden, 2018 - eerste helft 2022



De verschillen worden mede veroorzaakt door de manier van aanbieden, maar zijn ook afhankelijk van het woningaanbod. Bij groepsaanbiedingen komt het vaker voor dat potentiële nieuwe huurders niet reageren op de aanbieding.

Figuur 20

Advertenties, weigeringen en weigeringen per advertentie in Haaglanden, eerste helft 2022

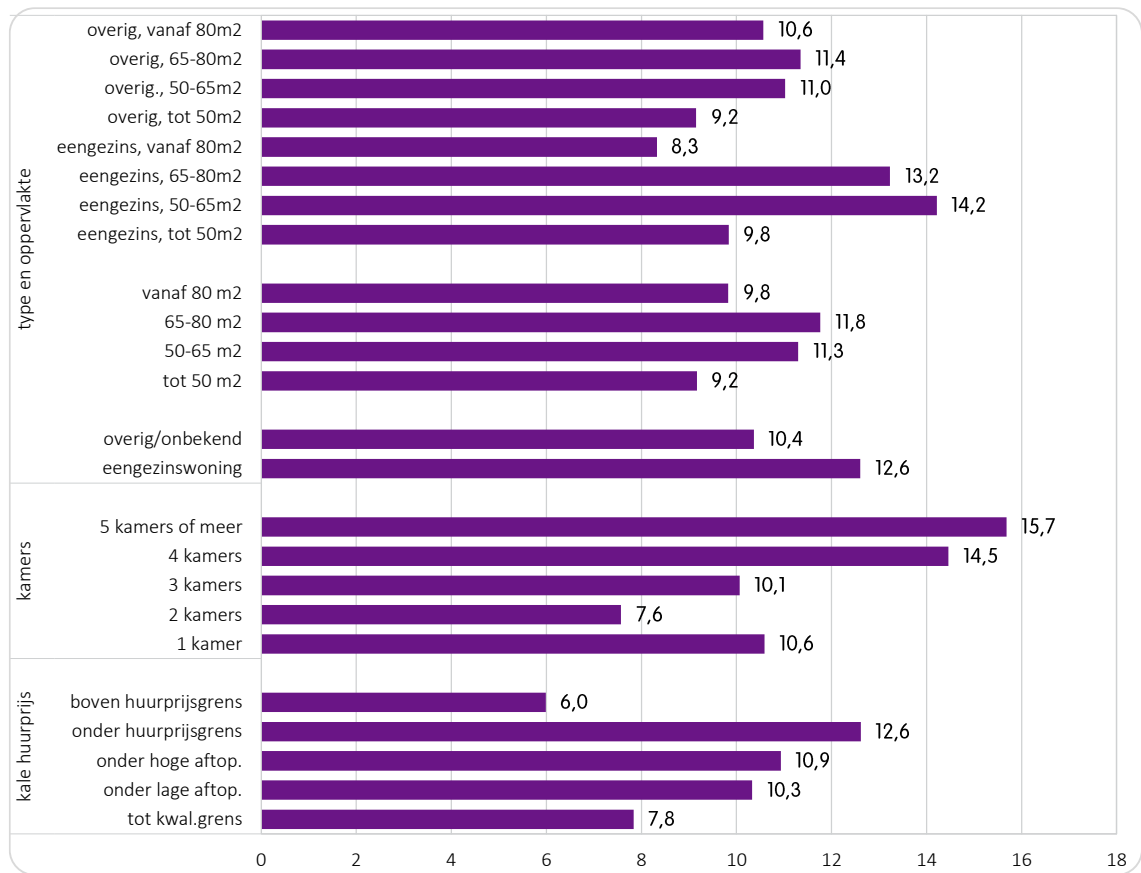
gemeente	advertenties	weigeringen kandidaten	weigeringen corporatie	geen (tijdige) reactie	weigeringen totaal	weigeringen per advertentie
Delft	430	2.823	1.507	1.074	5.404	12,6
Den Haag	1.386	9.082	3.165	3.810	16.057	11,6
Leidschendam-Voorburg	261	1.669	616	702	2.987	11,4
Midden-Delfland	43	130	27	41	198	4,6
Pijnacker-Nootdorp	60	284	57	107	448	7,5
Rijswijk	147	826	568	333	1.727	11,7
Wassenaar	54	202	181	90	473	8,8
Westland	244	1.148	803	382	2.333	9,6
Zoetermeer	375	1.432	240	479	2.151	5,7
totaal	3.000	17.596	7.164	7.018	31.778	10,6

Weigeringen naar kenmerken van de woning

Het gemiddeld aantal weigeringen per advertentie is hoger bij woningen met een huurprijs tussen de hoge aftoppingsgrens en de vrije-sectorgrens. De woningzoekenden die voor deze woningen in aanmerking komen, zijn mogelijk kritischer op de prijs-kwaliteitsverhouding. Daarnaast is het mogelijk dat de woningzoekenden die op deze woningen reageren, kansrijker zijn en meer te kiezen hebben. Dit effect zien we in het algemeen ook terug bij woningen met meer kamers of meer oppervlakte en bij eengezinswoningen. Hoe meer kamers een woning heeft, hoe hoger veelal het gemiddeld aantal weigeringen. Opvallend is wel het relatief hoge aantal weigeringen bij 1-kamerwoningen.

Figuur 21

Gemiddeld aantal weigeringen naar kenmerken van de geadverteerde woningen, eerste helft 2022



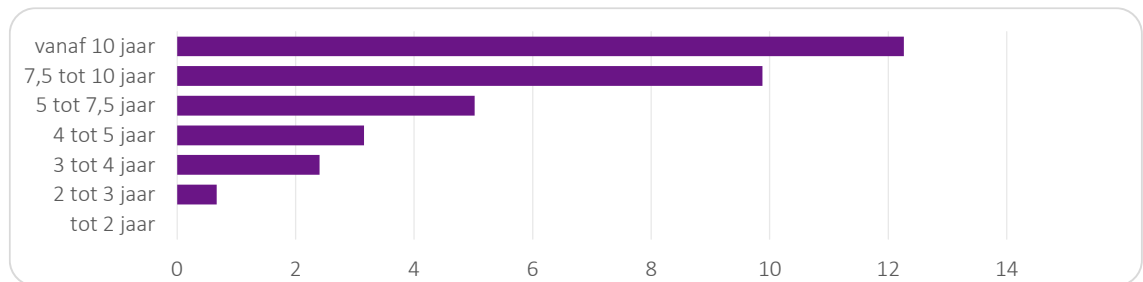
Weigeringen per woningzoekende

Het aantal weigeringen wordt in het algemeen gerelateerd aan het aantal advertenties. Maar als we vanuit de woningzoekende kijken, hoe vaak heeft een geslaagde woningzoekende geweigerd voordat het tot een acceptatie komt? In de eerste helft van 2022 komt dit uit op 4,4 weigeringen per geslaagde woningzoekende.

Daarbij zijn alle weigeringen van de betreffende woningzoekenden meegeteld, ook de eventuele weigeringen in voorgaande jaren. Van de 4.179 geslaagde woningzoekenden in de eerste helft van 2022 hebben 2.430 woningzoekenden minimaal eenmaal een woning geweigerd. Het aantal weigeringen per geslaagde woningzoekende is tot 2021 toegenomen van 3,3 in 2017 tot 4,4 in 2021. In de eerste helft van 2022 is dit afgenomen tot 3,8.

Figuur 22

Gemiddeld aantal weigeringen per geslaagde woningzoekende via woon-/inschrijfduur, naar woon-/inschrijfduur, eerste helft 2022



Het aantal weigeringen hangt sterk samen met de woon-/inschrijfduur van de woningzoekende. Woningzoekenden die 10 jaar of meer staan ingeschreven (inclusief eventueel meegetelde woonduur) hebben gemiddeld ruim 12 maal geweigerd voordat ze (in de eerste helft van 2022) een woning hebben geaccepteerd. Dit ligt overigens ruim onder het gemiddelde van 15 over 2021. Bij jongeren en bij 75-plussers is het aantal weigeringen beduidend lager dan gemiddeld. Er zijn 437 geslaagde woningzoekenden die 10 maal of vaker een aanbieding hebben geweigerd, voorafgaand aan de verhuring.

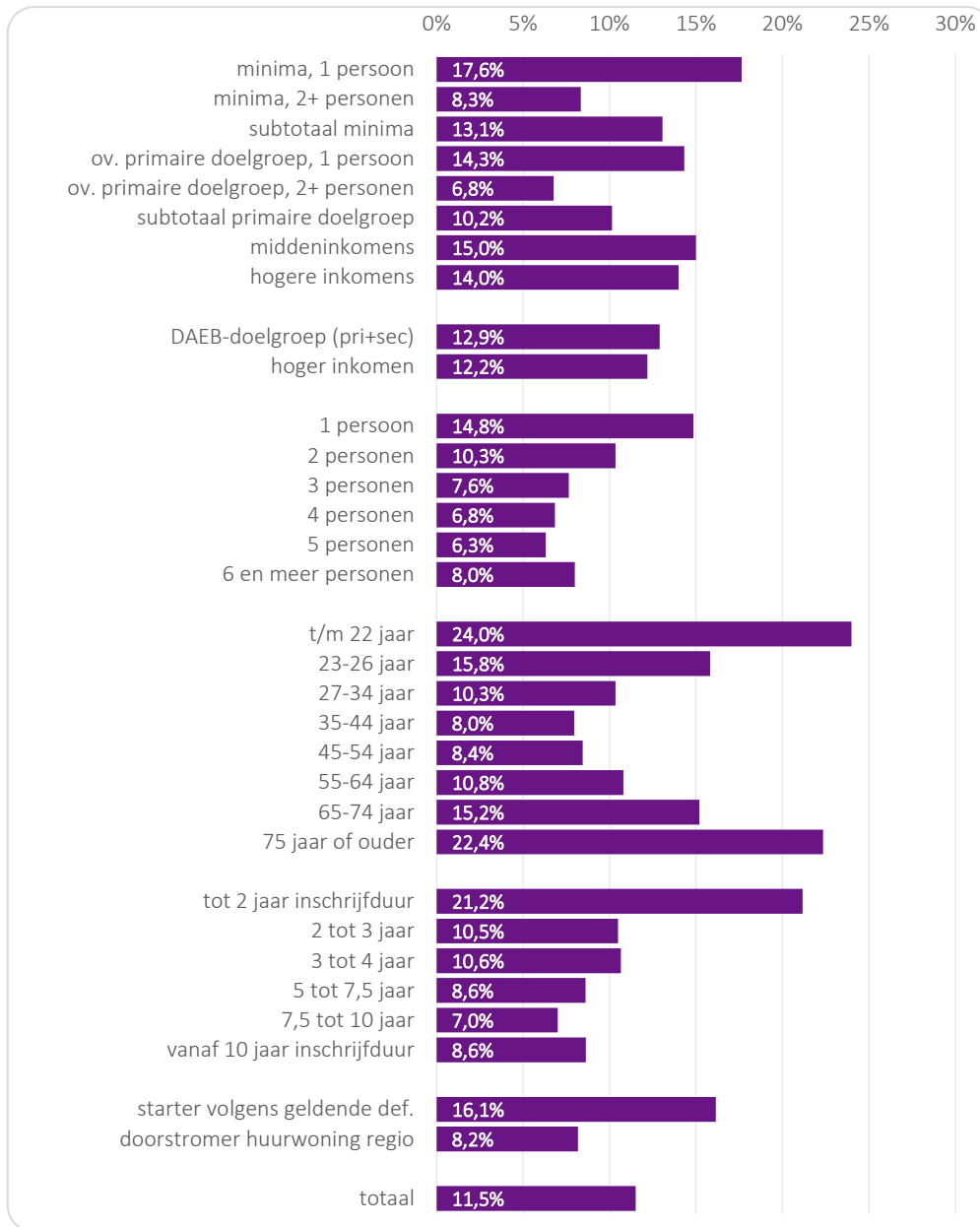
Acceptatiegraad

Als we vanuit de woningzoekende kijken, in welke mate leiden aanbiedingen dan tot een verhuring? We zien dan dat 11,5% van de aanbiedingen in de eerste helft van 2022 tot een verhuring heeft geleid (35.915 aanbiedingen leiden tot 4.137 acceptaties). Dat is iets lager dan in 2021 toen de acceptatiegraad 12,0% bedroeg.

Het verschil tussen starters en doorstromers is opmerkelijk. Bij starters leidt 16,1% van de aanbiedingen tot een verhuring, bij doorstromers is dit 8,2%. Als we naar andere kenmerken kijken, dan zien we eveneens grote verschillen. Bij jongeren (t/m 22 jaar) leidt bijna een kwart van de aanbiedingen tot een verhuring, terwijl dit in de leeftijdsklasse 35 tot 45 en 45-55 jaar minder dan 9% is. Bij ouderen zien we juist weer een toename van de acceptatiegraad: hoe hoger de leeftijd, des te hoger de acceptatiegraad. Bij senioren in de leeftijd van 75 of ouder is dit 22,4%. De laagste acceptatiegraad zien we bij 4- en 5-persoonshuishoudens (resp. 6,8 en 6,3%).

Figuur 23

Gemiddelde acceptatiegraad (exclusief rechtspersonen), eerste helft 2022



4 Druk op de sociale huurmarkt

De spanning op de sociale huurmarkt kan op verschillende manieren in beeld worden gebracht. Enkele belangrijke indicatoren om de spanning weer te geven zijn de benodigde inschrijfduur (wachtijd), de woon-/inschrijfduur en de slaagkans.

4.1 Spanningsindicatoren

De ontwikkeling op de sociale huurmarkt is niet te vangen in slechts één indicator. Een hoge mediane inschrijfduur kan wijzen op schaarste, maar kan ook veroorzaakt worden doordat de geslaagden relatief ouder zijn en daardoor al langer ingeschreven kunnen staan. Door niet alleen naar de inschrijfduur of de woon-inschrijfduur te kijken, maar ook naar andere indicatoren, ontstaat meer inzicht in de spanning op de sociale huurmarkt. In onderstaande tabel staan verschillende indicatoren weergegeven, namelijk: de inschrijfduur, zowel totaal als uitgesplitst naar starters en doorstromers, het aandeel van de geslaagden dat niet is geslaagd via woon-/inschrijfduur (maar via bijvoorbeeld lokaal maatwerk of urgentie), de slaagkans en het totale aantal geslaagden. In deze paragraaf zijn overigens de vrije-sector verhuringen en de verhuringen aan rechtspersonen buiten beschouwing gelaten.

Een vergelijking van deze verschillende indicatoren naar kenmerken van de geslaagde huishoudens (figuur 23) levert extra inzichten op. Opvallend is onder andere de duidelijk hogere slaagkans voor huishoudens van zes of meer personen. In de eerste helft van het jaar is 95% van deze groep (55 huishoudens) geslaagd op een andere manier dan via inschrijfduur. Dat een groot aandeel van deze huishoudens wordt bemiddeld zorgt voor een relatief hoge slaagkans. De huishoudens die wel geslaagd zijn via woon-/inschrijfduur, hebben in het algemeen een relatief lange inschrijfduur, al zijn de aantallen te laag om dit voor de eerste helft van het jaar weer te geven. In 2021 bedroeg de wachttijd voor deze groep 101 maanden.

De oudere leeftijdsgroepen laten een lagere 'benodigde' inschrijfduur zien. Dit wordt vooral mogelijk gemaakt door veel woonduur die meegeteld wordt in de woon-/inschrijfduur. Vanaf de leeftijd van 55 jaar en ouder neemt de mediane inschrijfduur duidelijk af, zowel voor starters als voor doorstromers. Dit komt enerzijds door de woonduur die meegeteld kan worden, maar ook en vooral door het feit dat woningen gelabeld worden voor deze doelgroep, waardoor de concurrentie beperkter is. Een relatief groter deel van de huishoudens in de leeftijd 55 tot 75 slaagt via woon-/inschrijfduur (2 op de 3 geslaagden). De slaagkans van deze huishoudens is eveneens hoger. De huishoudens in de leeftijd vanaf 75 jaar en ouder hebben de hoogste slaagkans en een lage mediane wachttijd.

Figuur 24

Overzicht indicatoren druk op de woningmarkt, naar kenmerken van de huishoudens, 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%	2.446
doorstroomer huurwoning regio	52	-	52	42%	7,2%	1.600
doorstroomer overig geldende def.	(36)	-	(36)	11%	3,0%	9
huishoudenomvang						
1 persoon	71	76	41	45%	7,9%	2.569
2 personen	73	78	59	43%	6,1%	674
3 personen	71	81	64	53%	5,5%	396
4 personen	77	83	70	44%	6,1%	249
5 personen	68	(60)	75	54%	6,0%	112
6 en meer personen	-	-	-	95%	8,4%	55
leeftijd						
t/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%	860
35-44 jaar	81	91	66	49%	5,6%	634
45-54 jaar	78	84	66	50%	5,6%	433
55-64 jaar	38	37	40	26%	11,4%	547
65-74 jaar	41	35	46	33%	16,0%	366
75 jaar of ouder	27	42	24	49%	21,3%	214
DAEB-doelgroep						
primaire doelgroep	70	76	51	53%	7,1%	2.992
- waarvan minima	68	75	47	56%	7,9%	2.309
- waarvan ov. primair	72	77	61	39%	5,2%	683
ov. middeninkomen	73	79	56	28%	7,3%	934
DAEB-doelgroep (pri+sec)	71	77	52	46%	7,1%	3.986
indeling in doelgroepen						
primaire doelgroep, <23	49	50	(40)	71%	7,2%	443
primaire doelgroep, 23-54, 1-2p	79	81	61	54%	6,2%	1.327
primaire doelgroep, 23-54, 3-4p	82	85	76	58%	4,9%	373
primaire doelgroep, 23-54, 5+p	68	-	65	80%	5,4%	81
primaire doelgroep, 55+	36	37	35	32%	13,2%	768
secundaire doelgroep, 55-, 1-2p	83	85	58	19%	5,0%	430
secundaire doelgroep, 55-, 3+p	61	69	59	34%	7,6%	235
secundaire doelgroep, 55+	41	38	46	30%	16,3%	329
hoger inkomen	74	83	38	40%	5,3%	129
totaal	71	77	52	46%	7,0%	4.055

De spanningsindicatoren kunnen ook worden weergegeven naar kenmerken van de woning. De druk op de woningen met een huurprijs vanaf de kwaliteitskortingsgrens tot de aftoppingsgrenzen is het hoogst. De slaagkans voor deze woningen is laag en de mediane inschrijfduur is hoog. De slaagkans van woningen met een huurprijs tot de kwaliteitskortingsgrens is hoger dan gemiddeld. Een belangrijk deel van deze woningen (64%) wordt bemiddeld of verhuurd aan woningzoekenden met een urgentieverklaring. Daarnaast is een deel van deze woningen gelabeld voor jongeren, wat

een drukkend effect heeft op de mediane inschrijfduur. Ook woningen met een huurprijs boven hoge aftoppingsgrens, maar onder de vrijesectorgrens hebben een hogere slaagkans. Ook voor dit aanbod geldt dat niet iedereen hiervoor in aanmerking komt. Huishoudens die tot de primaire doelgroep behoren komen niet in aanmerking voor deze woningen, waardoor de concurrentie voor deze woningen beperkter is. Voor de grote woningen (5 kamers en meer) is de slaagkans laag, ondanks het feit dat 71% van deze woningen via een vorm van voorrang wordt verhuurd.

Figuur 25 Overzicht indicatoren druk op de woningmarkt, naar kenmerken van de woning, eerste helft 2022

	inschrijfduur totaal	inschrijfduur starters	inschrijfduur doorstromers	niet geslaagd via WID	slaa g kans	geslaagden (slaa g kans)
gemeente						
Delft	68	73	46	30%	7,9%	512
Den Haag	68	76	47	47%	8,2%	2.101
Leidschendam-Voorburg	72	80	52	46%	4,3%	294
Midden-Delfland	78	(76)	83	62%	5,0%	48
Pijnacker-Nootdorp	104	127	77	53%	5,9%	104
Rijswijk	77	79	65	51%	7,1%	204
Wassenaar	77	78	76	55%	7,0%	56
Westland	64	72	57	51%	5,5%	247
Zoetermeer	81	85	61	56%	6,2%	489
netto huurprijs						
onder kwaliteitskortingsgrens	51	53	30	64%	13,2%	672
onder lage aftoppingsgrens	72	79	46	47%	6,2%	2.068
onder hoge aftoppingsgrens	82	84	81	45%	5,4%	495
onder vrijesectorgrens	72	78	55	31%	8,0%	820
aantal kamers						
1-2 kamers	55	66	32	49%	10,5%	1.558
3 kamers	79	86	53	43%	5,6%	1.535
4 kamers	71	75	64	45%	6,3%	808
5 kamers of meer	64	56	68	71%	5,9%	154
oppervlakte						
tot 50 m2	62	72	37	48%	8,9%	1.647
50-65 m2	76	83	52	42%	5,7%	1.627
65-80 m2	71	79	68	47%	7,3%	626
vanaf 80 m2	89	97	82	76%	7,4%	153
totaal	71	77	52	46%	7,0%	4.055

- Niet geslaagd via WID (woon-/inschrijfduur): geslaagd via urgentie, via lokaal of regionaal maatwerk, via bemiddeling, via loting, via direct te huur of via leefstijl e.d.
- Bij minder dan 5 waarnemingen wordt de inschrijfduur niet weergegeven; bij 5-9 waarnemingen in grijs en tussen haken.

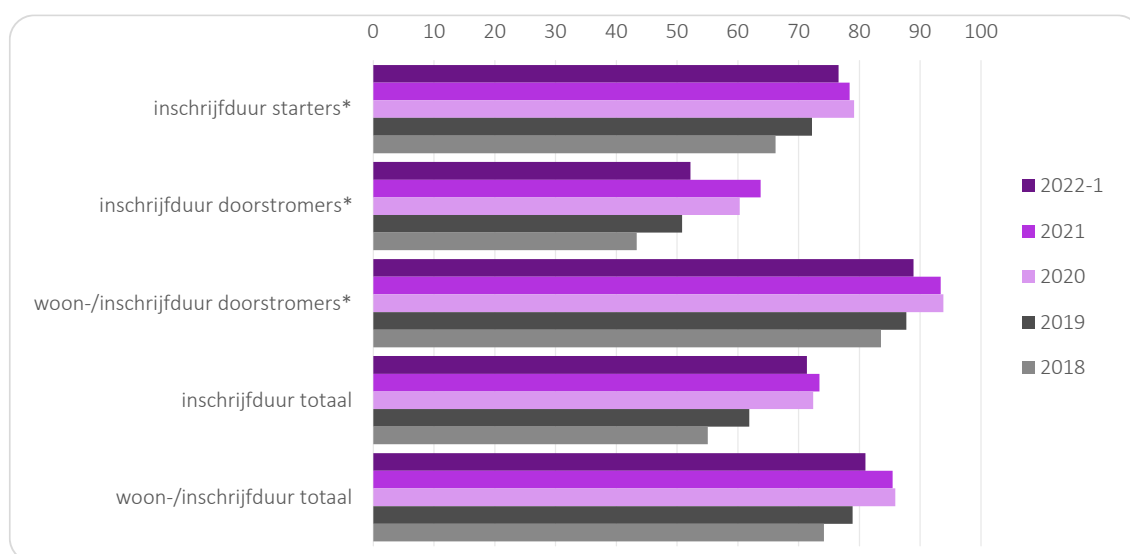
4.2 Inschrijfduur

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

inschrijfduur. Bij doorstromers wordt de woon-/inschrijfduur berekend door maximaal 5 jaar (60 maanden) van de woonduur op het huidige adres op te tellen bij de inschrijfduur⁵.

Voor alle woningen die in de eerste helft van 2022 in Haaglanden zijn verhuurd, bedroeg de mediane inschrijfduur 71 maanden, ofwel 5 jaar en 11 maanden. De afgelopen jaren is er sprake geweest van een flinke toename van de mediane inschrijfduur. In 2016 bedroeg deze nog 40 maanden. Sinds 2016 is de mediane inschrijfduur met bijna 3 jaar toegenomen. Wel zien we in de eerste helft van 2022 een lichte afname van de inschrijfduur van 73 naar 71 maanden. Starters staan in het algemeen langer ingeschreven voor ze kunnen slagen. De mediane inschrijfduur voor deze doelgroep bedraagt inmiddels 77 maanden (6 jaar en 5 maanden). Wel zien we hier nu dat ten opzichte van 2020 een lichte afname zichtbaar is. Voor doorstromers is de mediane inschrijfduur behoorlijk afgenomen, van 64 naar 52 maanden. De lagere mediane inschrijfduur voor deze groep wordt verklaard door het meetellen van woonduur. Ook bij de woon-/inschrijfduur van doorstromers is een afname te zien, maar die is relatief beperkt: van 93 naar 89 maanden.

Figuur 26 Mediane inschrijfduur en woon-/inschrijfduur (in maanden) van geslaagde woningzoekenden (verhuurd o.b.v. woon-/inschrijfduur), 2018 - eerste helft 2022



* conform definitie HVO

Er is een duidelijk verband als het gaat om leeftijd en inschrijfduur. Jongere huishoudens (tot 22 jaar) en huishoudens vanaf 55 jaar hebben de minste inschrijfduur nodig om te kunnen slagen. Voor deze groepen is het aanbod vaak gelabeld (tot 22 jaar, vanaf 55 jaar). Bij jongeren tot 22 jaar kan de inschrijfduur bovendien niet lang zijn, omdat je pas vanaf 18 jaar mag inschrijven.

Als we kijken naar het inkomen van de geslaagde huishoudens, dan valt op dat de verschillen tussen de inkomensgroepen in de loop van de tijd kleiner geworden zijn. Grote huishoudens (vanaf 5 personen) die tot de primaire doelgroep behoren hadden tot vorig jaar de langste

⁵ Met ingang van 1 juli 2019 is de regel voor doorstromers gewijzigd.

inschrijfduur (nodig). In de eerste helft van 2022 is inschrijfduur van deze groep duidelijk lager dan in voorgaande jaren.

Figuur 27 Mediane inschrijfduur (maanden) van geslaagde woningzoekenden naar kenmerken, 2018 - eerste helft 2022

inschrijfduur	2018	2019	2020	2021	2022-1
categorie					
starter geldende definitie	66	72	79	78	77
doorstromer huur regio	43	51	60	64	52
huishoudenomvang					
1 persoon	54	60	72	73	71
2 personen	56	62	70	71	73
3 personen	57	62	70	74	71
4 personen	60	74	76	82	77
5 personen	66	75	90	87	68
6 en meer personen	56	86	84	101	40
leeftijd					
t/m 22 jaar	43	44	47	48	49
23-26 jaar	66	72	76	74	75
27-34 jaar	73	78	84	83	82
35-44 jaar	58	67	82	83	81
45-54 jaar	59	60	76	82	78
55-64 jaar	28	38	42	44	38
65-74 jaar	29	36	44	47	41
75 jaar of ouder	22	41	34	39	27
inkomen					
minima	49	55	69	70	68
ov. primaire doelgroep	59	65	74	78	72
secundaire doelgroep	60	68	75	75	74
ov. middeninkomen	85	67	76	75	61
indeling in doelgroepen					
primaire doelgroep, <23	43	44	46	48	49
primaire doelgroep, 23-54, 1-2p	68	73	81	81	79
primaire doelgroep, 23-54, 3-4p	57	64	79	82	82
primaire doelgroep, 23-54, 5+p	87	86	116	103	68
primaire doelgroep, 55+	24	34	40	42	36
secundaire doelgroep, 55-, 1-2p	67	73	81	82	83
secundaire doelgroep, 55-, 3+p	53	65	66	67	61
secundaire doelgroep, 55+	37	48	46	49	41
hoger inkomen	75	78	82	75	65
totaal	55	62	72	73	71

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

De mediane inschrijfduur verschilt per gemeente. Deze verschillen zijn onder andere het gevolg van de omvang van het aanbod en het verschil in woningkenmerken. De schommelingen in de inschrijfduur per gemeente worden vooral veroorzaakt door pieken in de nieuwbouw. Nieuwbouw is vaak anders van samenstelling dan het bestaande aanbod in de gemeente. En nieuwbouw trekt ook nieuwe zoekers aan. In Pijnacker-Nootdorp is de mediane inschrijfduur het hoogst met 104 maanden. Dit kan deels verklaard worden door het grote aandeel nieuwbouwverhuringen in de eerste helft van het jaar. De mediane inschrijfduur is licht afgenomen in de huurklasse onder de aftoppingsgrens en bij de huren boven onder de vrijesectorgrens. Opvallend is dat bij de grotere woningen (oppervlakte vanaf 80 vierkante meter) de mediane inschrijfduur behoorlijk is afgenomen, al is daar van jaar op jaar vaker een schommeling in te zien.

Figuur 28 Mediane inschrijfduur (in maanden) van geslaagde woningzoekenden naar kenmerken van de woning, 2018 - eerste helft 2022

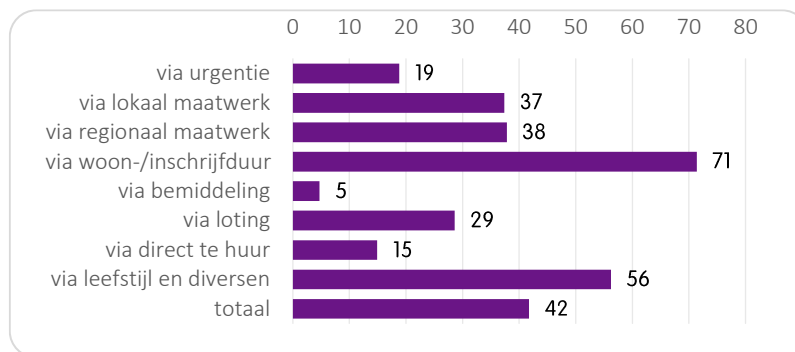
kenmerken woning	2018	2019	2020	2021	2022-1
gemeente					
Delft	54	58	65	66	68
Den Haag	56	63	71	74	68
Leidschendam-Voorburg	46	59	67	72	72
Midden-Delfland	69	46	84	92	78
Pijnacker-Nootdorp	86	74	89	80	104
Rijswijk	68	76	81	78	77
Wassenaar	58	51	68	61	77
Westland	48	61	70	60	64
Zoetermeer	52	59	84	84	81
huurprijs (kale huur)					
onder kwaliteitskortingsgrens	46	48	52	50	51
onder lage aftoppingsgrens	58	65	76	76	72
onder hoge aftoppingsgrens	61	73	84	84	82
onder vrijesectorgrens	61	69	74	71	72
aantal kamers					
1-2 kamers	47	51	59	57	55
3 kamers	62	71	78	80	79
4 kamers	59	64	78	75	71
5 kamers of meer	55	78	77	83	64
oppervlakte					
tot 50 m2	49	53	66	66	62
50-65 m2	61	67	76	76	76
65-80 m2	59	74	76	78	71
vanaf 80 m2	76	85	78	87	89
totaal	55	62	72	73	71

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

4.3 Inschrijfduur alle woningzoekenden

Bij het berekenen van de mediane inschrijfduur worden alleen de verhueringen meegeteld waarbij de toewijzing is gedaan op basis van de woon-/inschrijfduur. Dat betekent dat lang niet alle verhueringen meetellen. Als we kijken naar de inschrijfduur van alle woningzoekenden die slagen in een zelfstandige woning (exclusief studentenwoningen en vrijesectorwoningen), dan is de mediaan 42 maanden (was 48 maanden in 2021). Vooral bij woningzoekenden die slagen via bemiddeling is de inschrijfduur laag. Ook bij urgentie, direct te huur en loting is de inschrijfduur laag.

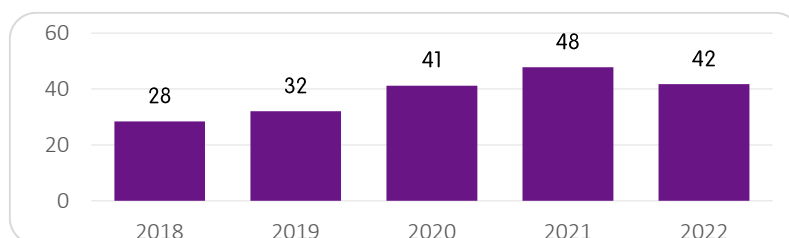
Figuur 29 Mediane inschrijfduur (in maanden) van alle geslaagde woningzoekenden, eerste helft 2022



De inschrijfduur voor alle woningzoekenden laat dezelfde ontwikkeling zien als de inschrijfduur voor de woningzoekenden die zijn geslaagd via woon-/inschrijfduur. In 2019 was de mediaan 32 maanden, in 2020 41 maanden, in 2021 48 maanden en in de eerste helft van 2022 is dat afgenomen tot 42 maanden.

Doordat er weer een kleiner aandeel geslaagd is via woon-/inschrijfduur dan in 2021 en de inschrijfduur van die groep gemiddeld hoog is, is de mediane inschrijfduur meer gedaald, als we naar alle woningzoekenden kijken. Bij de woningzoekenden die niet slagen via woon-/inschrijfduur is sprake van een afname (niet zichtbaar in de figuur), van 16 maanden in 2021 is de inschrijfduur in de eerste helft van 2022 teruggelopen naar 15 maanden.

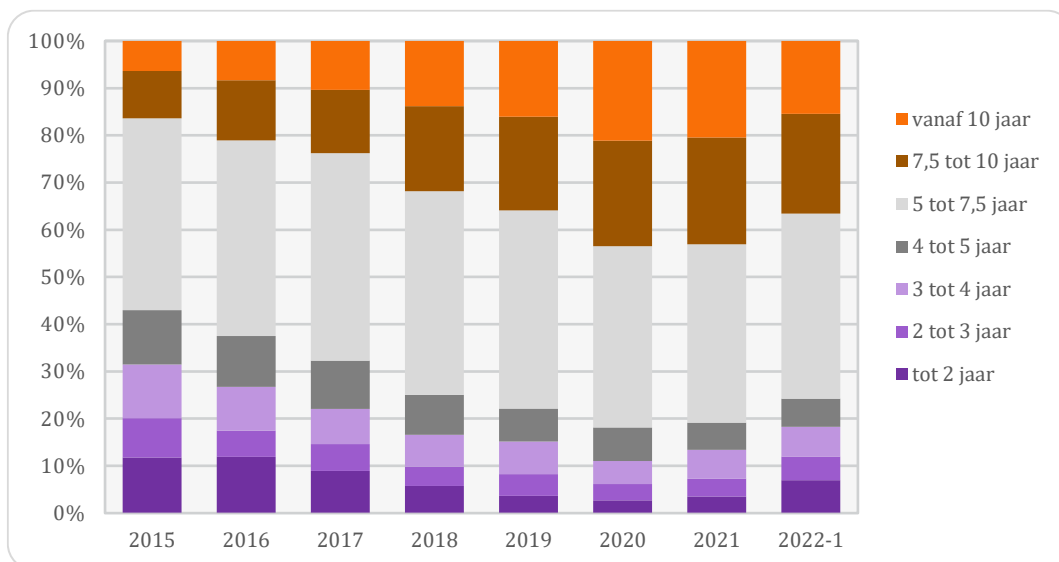
Figuur 30 Mediane inschrijfduur (in maanden) van alle geslaagde woningzoekenden, 2018 - eerste helft 2022



4.4 Woon-/inschrijfduur

Als we kijken naar de ontwikkeling van de verdeling van de geslaagde huishoudens naar woon-/inschrijfduur vanaf 2015, dan valt op dat er duidelijk minder huishoudens zijn geslaagd met een korte wachtduur. Wel lijkt er vanaf 2021 een voorzichtige omslag plaats te vinden. In 2017 kon nog zo'n 9% slagen met een wachtduur (woon-/inschrijfduur) van maximaal 24 maanden (2 jaar). In de eerste helft van 2022 is dit nog slechts 7% (in 2021 was dit 4%). In de eerste helft van 2022 heeft ruim 80% van de geslaagde woningzoekenden een woon-/inschrijfduur van meer dan 5 jaar en 43% een woon-/inschrijfduur van meer dan 7,5 jaar. Dit aandeel is flink toegenomen ten opzichte van 2017 (toen was het 22%). Voor een steeds grotere groep woningzoekenden is vijf jaar woonduur kunnen meetellen bij de inschrijfduur duidelijk niet meer voldoende. Men heeft ook steeds meer inschrijfduur nodig om te kunnen slagen.

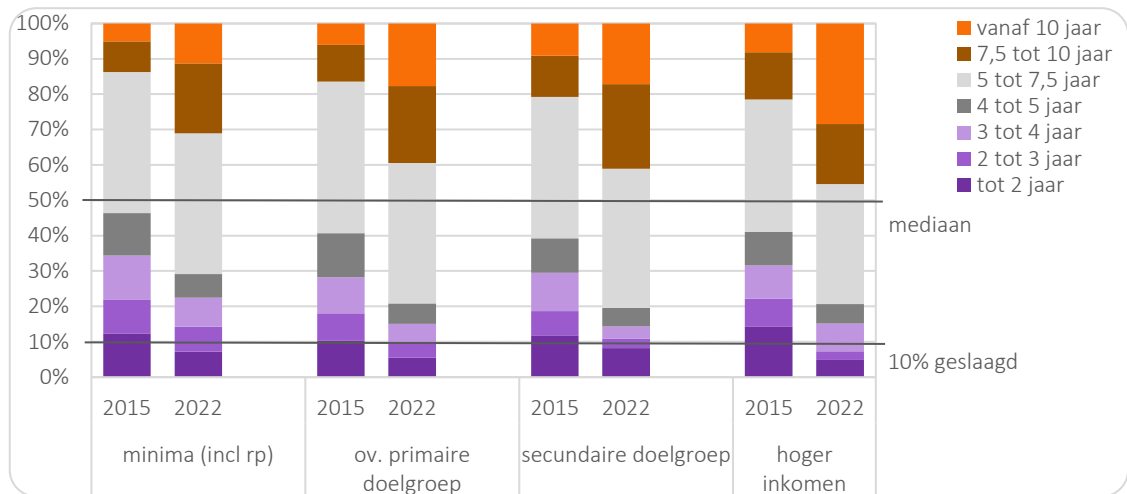
Figuur 31 Geslaagde huishoudens via woon-/inschrijfduur, naar woon-/inschrijfduur 2015 - eerste helft 2022



In de volgende figuur zijn de verschillen per inkomensgroep te zien. In de figuur zijn twee lijnen getrokken: één bij 10% (eerste deciel) en één bij 50% (mediaan). Waar in 2015 nog maar 15% á 20% van de geslaagde woningzoekenden een woon-/inschrijfduur van 7,5 jaar of langer 'nodig' had, is dat aandeel in de eerste helft van 2022 40 á 50%.

Figuur 32

Woon-/inschrijfduur geslaagde huishoudens naar inkomen, 2015 en de eerste helft van 2022



4.5

Reële slaagkans

In de eerste helft van 2022 zijn exclusief vrijesectorverhuringen en verhuringen aan rechtspersonen in totaal 4.055 woningen verhuurd. Het aantal woningzoekenden voor die woningen bedraagt 57.638. Daarmee komt de reële slaagkans uit op 7,0%. De slaagkans is in de eerste helft van 2022 ongeveer gelijk aan de eerste helft van 2021 (7,1%). Gezien de afname van het aantal verhuringen is dat opvallend. Doordat ook het aantal woningzoekenden wat is afgenomen is het effect op de slaagkans gering.

Toelichting verschil slaagkans over een half jaar en een heel jaar

De slaagkansen over een half jaar zijn niet vergelijkbaar met de slaagkansen over een heel jaar. Dit komt vooral doordat woningzoekenden die in een heel jaar op huuraanbod reageren, veelal ook in de eerste helft van het jaar al op huuraanbod hebben gereageerd. Daardoor is het aantal woningzoekenden over een heel jaar niet twee keer zo hoog als over een half jaar. Ter vergelijking: in heel 2021 hebben 77.060 woningzoekenden op woningaanbod gereageerd, in de eerste helft van 2021 waren dat er al 59.938.

Figuur 33**Reële slaagkans naar inkomen, eerste helft 2022**

inkomensklasse	geslaagden	woningzoekenden	slaagkans
primaire doelgroep	2.992	42.302	7,1%
- waarvan minima	2.309	29.093	7,9%
- waarvan overige primaire doelgroep	683	13.209	5,2%
secundaire doelgroep	994	13.773	7,2%
overige inkomens	69	1.562	4,4%
totale niet-primaire-doelgroep	1.063	15.336	6,9%
totaal relevante verhuringen	4.055	57.638	7,0%

In de eerste helft van 2022 is de slaagkans van de totale primaire doelgroep 7,1%. In de eerste helft van 2021 bedroeg de slaagkans van deze doelgroep 6,9%. Binnen de primaire doelgroep valt op dat de slaagkans voor de overige primaire doelgroep met 2 en meer personen laag is (4,0%). Grotere huishoudens hadden een lagere slaagkans, maar dat verschil is afgenomen. De slaagkans van 55+-huishoudens is wel nog steeds hoger. De slaagkans voor doorstromers is wat afgenomen, na een vrij sterke toename in 2021.

Figuur 34
Reële slaagkans naar kenmerken van het huishouden, 2018 - eerste helft 2022

doelgroepindeling huurtoeslag	2018	2019	2020	2021	2021-1	2022-1
minima, 1 persoon	12,7%	13,2%	12,3%	15,0%	8,5%	9,5%
minima, 2+ personen	11,1%	11,6%	9,3%	10,9%	6,2%	5,9%
<i>subtotaal minima</i>	<i>12,0%</i>	<i>12,5%</i>	<i>11,1%</i>	<i>13,3%</i>	<i>7,5%</i>	<i>7,9%</i>
ov. primaire doelgroep, 1 persoon	9,4%	10,7%	10,0%	10,4%	6,0%	6,2%
ov. primaire doelgroep, 2+ personen	7,4%	9,3%	7,8%	8,3%	5,0%	4,0%
<i>subtotaal primaire doelgroep</i>	<i>10,9%</i>	<i>11,9%</i>	<i>10,5%</i>	<i>12,1%</i>	<i>6,9%</i>	<i>7,1%</i>
secundaire doelgroep	12,2%	13,8%	12,6%	13,3%	8,2%	7,2%
hogere inkomens	7,4%	7,3%	6,6%	5,8%	4,8%	4,4%
doelgroep DAEB						
DAEB-doelgroep	11,1%	12,2%	11,0%	12,4%	7,2%	7,1%
hoger inkomen	7,4%	7,3%	6,6%	5,8%	4,8%	4,4%
huishoudenomvang						
1 persoon	11,7%	12,4%	11,3%	12,9%	7,6%	7,9%
2 personen	11,1%	12,4%	10,5%	11,2%	6,4%	6,1%
3 personen	9,8%	10,4%	9,7%	10,6%	6,4%	5,5%
4 personen	8,7%	10,9%	8,6%	10,7%	6,0%	6,1%
5 personen	8,8%	11,0%	10,8%	12,6%	6,9%	6,0%
6 en meer personen	12,6%	20,0%	15,6%	17,0%	10,5%	8,4%
leeftijd						
t/m 22 jaar	10,6%	12,6%	11,2%	11,7%	6,7%	6,6%
23-26 jaar	9,7%	9,6%	8,7%	9,3%	5,1%	5,9%
27-34 jaar	9,0%	9,3%	9,3%	10,4%	5,7%	6,0%
35-44 jaar	9,2%	10,7%	8,9%	10,8%	6,2%	5,6%
45-54 jaar	10,2%	11,7%	10,4%	10,8%	6,6%	5,6%
55-64 jaar	16,4%	18,4%	15,7%	18,3%	11,2%	11,4%
65-74 jaar	21,2%	23,3%	20,3%	23,3%	16,7%	16,0%
75 jaar of ouder	30,0%	32,6%	27,5%	31,3%	21,3%	21,3%
starter/doorstromer						
starter volgens geldende def.	11,7%	12,3%	10,8%	12,1%	7,0%	7,0%
doorstromer huurwoning regio	8,6%	10,9%	10,8%	12,8%	7,6%	7,2%
indeling in doelgroepen						
primaire doelgroep, <23	11,1%	13,3%	12,1%	12,5%	7,3%	7,2%
primaire doelgroep, 23-54, 1-2p	9,4%	9,8%	8,9%	10,4%	5,7%	6,2%
primaire doelgroep, 23-54, 3-4p	9,2%	9,6%	8,0%	9,5%	5,7%	4,9%
primaire doelgroep, 23-54, 5+p	10,1%	13,3%	10,3%	11,6%	6,7%	5,4%
primaire doelgroep, 55+	19,3%	21,3%	18,0%	20,7%	12,8%	13,2%
secundaire doelgroep, 55-, 1-2p	10,0%	11,0%	9,8%	9,1%	5,3%	5,0%
secundaire doelgroep, 55-, 3+p	10,0%	12,5%	13,7%	15,9%	8,6%	7,6%
secundaire doelgroep, 55+	22,5%	25,2%	22,2%	25,8%	18,5%	16,3%
hoger inkomen	9,0%	10,3%	10,0%	9,9%	6,5%	7,1%
totaal	11,0%	12,1%	10,8%	12,2%	7,1%	7,0%

Figuur 35

Reële slaagkans naar kenmerken van de woning, 2018 - eerste helft 2022

aantal kamers	2018	2019	2020	2021	2021-1	2022-1
1 kamer	36,7%	32,5%	38,6%	37,2%	26,1%	24,9%
2 kamers	14,2%	15,6%	13,1%	15,1%	8,8%	9,0%
3 kamers	9,3%	10,0%	8,7%	10,1%	6,0%	5,6%
4 kamers	9,0%	9,8%	9,2%	10,6%	6,1%	6,3%
5 kamers	8,3%	11,6%	11,1%	12,5%	6,4%	5,5%
6 kamers of meer	11,8%	18,0%	17,6%	21,1%	18,0%	14,9%
huurprijs						
onder kwaliteitskortingsgrens	13,6%	16,1%	17,4%	18,6%	12,6%	13,2%
onder lage aftoppingsgrens	9,9%	10,4%	8,9%	10,7%	5,8%	6,2%
onder hoge aftoppingsgrens	9,8%	11,2%	8,3%	10,3%	6,5%	5,4%
onder vrijesectorgrens	14,8%	16,1%	15,9%	15,0%	9,5%	8,0%
oppervlakte						
tot 50 m2	13,9%	14,3%	12,7%	13,8%	8,0%	8,9%
50-65 m2	9,1%	10,3%	9,5%	10,9%	6,5%	5,7%
65-80 m2	10,9%	11,9%	10,6%	12,5%	7,9%	7,3%
vanaf 80 m2	10,2%	12,9%	10,8%	11,1%	5,4%	7,4%
gemeente verhuuring						
Delft	14,4%	14,2%	13,2%	15,3%	8,9%	7,9%
Den Haag	10,7%	12,0%	11,6%	13,0%	7,5%	8,2%
Leidschendam-Voorburg	9,4%	9,6%	8,2%	8,7%	5,5%	4,3%
Midden-Delfland	9,0%	10,5%	6,9%	5,6%	3,4%	5,0%
Pijnacker-Nootdorp	9,5%	15,5%	8,1%	11,4%	7,5%	5,9%
Rijswijk	8,6%	11,1%	8,6%	10,0%	7,2%	7,1%
Wassenaar	17,5%	17,1%	18,3%	16,5%	9,3%	7,0%
Westland	13,2%	10,8%	10,9%	11,9%	7,4%	5,5%
Zoetermeer	11,2%	12,5%	10,2%	11,2%	6,3%	6,2%
totaal	11,0%	12,1%	10,8%	12,2%	7,1%	7,0%

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

Ook woningen met een huurprijs tot de kwaliteitskortingsgrens hebben een relatief hoge slaagkans. Woningen met een huurprijs tussen de lage en de hoge aftoppingsgrens hebben de laagste slaagkans. Ook per gemeente zijn er verschillen. De slaagkans was jarenlang het hoogst in Wassenaar, maar in de eerste helft van 2022 heeft Den Haag de hoogste slaagkans. De laagste slaagkans doet zich voor in Leidschendam-Voorburg.

De reële slaagkans is het hoogst bij 1-kamerwoningen met een huur tot de kwaliteitskortingsgrens (27,1%). Dit zijn in het algemeen woningen die gelabeld zijn voor jongeren (tot 23 jaar). Deze

woningen muteren ook vaker. De slaagkans is het laagst bij 3-, 4- en 5-kamerwoningen met een huurprijs tot de aftoppingsgrenzen (figuur 35).

Figuur 36 Reële slaagkans naar huurklasse en aantal kamers, eerste helft 2022

huurprijs \ kamers	1 k	2 k	3 k	4 k	5 k	6+ k	totaal
tot kwal.kortingsgrens	27,1%	9,3%	14,0%	4,4%	-	-	13,2%
tot aftoppingsgrens	15,3%	9,0%	5,1%	5,2%	3,5%	19,5%	6,0%
tot huurprijsgrens	-	8,7%	6,3%	9,8%	9,7%	13,7%	7,6%
totaal	24,9%	9,0%	5,6%	6,3%	5,5%	14,9%	7,0%

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

5 Thematische verdieping

Het aantal reagerende woningzoekenden ligt in de eerste helft van 2022 onder het niveau van 2021. Dat is opvallend, na jaren van toename van het aantal actieve zoekers. Bovendien zien we een toename van het aantal zoekers dat slechts een beperkt aantal reacties plaatst. In paragraaf 5.1 analyseren we de reagerende woningzoekenden.

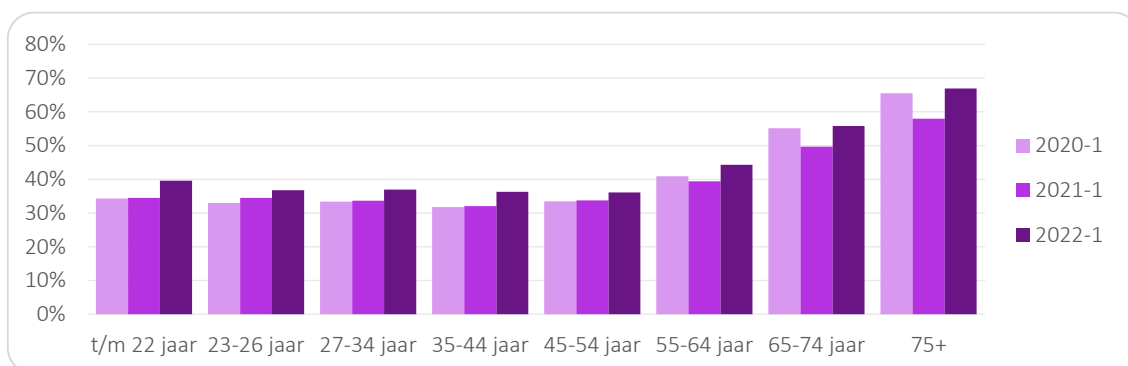
In paragraaf 5.2 zoomen we in op de woningen die via loting worden aangeboden. Zijn er specifieke woningzoekenden die reageren op aanbod via loting? In Den Haag worden woningen aangeboden via het Haagse lotingmodel. In de analyse komt onder andere aan bod om hoeveel woningen het gaat en welke woningzoekenden hiermee worden geholpen.

5.1 Ontwikkeling zoekgedrag reagerende woningzoekenden

In de eerste helft van 2022 hebben 57.809 woningzoekenden op aanbod gereageerd. Dat zijn er 2.126 minder dan in de eerste helft van 2021 (3,5% afname). In paragraaf 3.5 is geconstateerd dat er door de tijd nauwelijks verschuivingen te zien zijn in de leeftijdsverdeling, omvang van het huishouden of de herkomst van de reagerende woningzoekenden. Wel is een verschuiving te zien in de inkomens: er zijn ook steeds meer zoekers die niet tot de primaire doelgroep behoren.

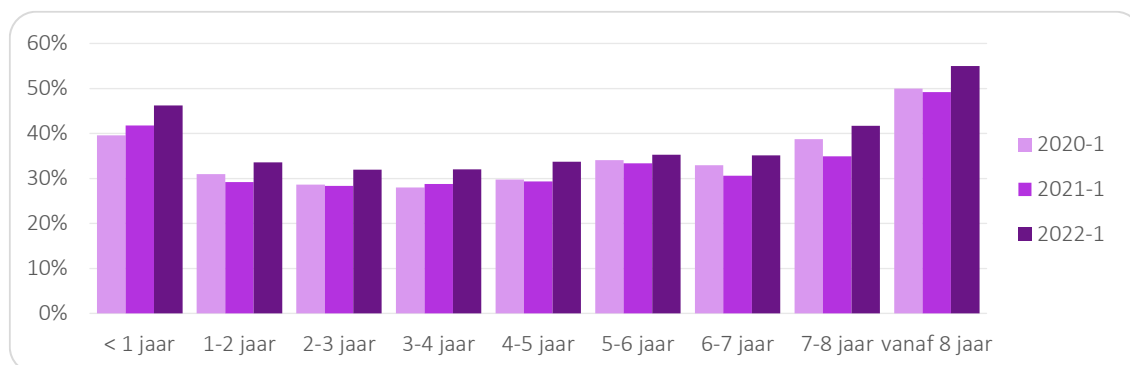
In de eerste helft van 2020 en 2021 viel 35% van de zoekers in de categorie die minder dan 5 maal reageert. Dat is in de eerste helft van 2022 toegenomen tot 39%. De oorzaak voor de toename kan dan ook niet direct gevonden worden in de samenstelling van de groep. Het is niet zo dat bijvoorbeeld bepaalde leeftijdsgroepen minder vaak actieve zoekers zijn. In onderstaand figuur is te zien dat het aandeel zoekers dat minder dan 5 reacties plaatst in alle leeftijdsgroepen is toegenomen.

Figuur 37 Aandeel zoekers met minder dan 5 reacties, naar leeftijd, eerste helft 2020, 2021, 2022



Ook de inschrijfduur van de woningzoekende lijkt geen verklaring te vormen. De hypothese dat een verminderd zoekgedrag vooral onder woningzoekenden met een korte inschrijfduur zou voorkomen, omdat ze vaak laag op de ranglijst eindigen, wordt niet ondersteund door de cijfers. De toename van de groep die weinig reageert is ook te zien bij de woningzoekenden met veel inschrijfduur.

Figuur 38 Aandeel zoekers met minder dan 5 reacties, naar inschrijfduur, eerste helft 2020, 2021, 2022



Een volgend aspect waar in deze korte analyse naar is gekeken, is of er een effect is van het laten zien van de verwachte benodigde inschrijfduur. Vanaf de tweede helft van 2021 zien woningzoekenden bij woningadvertenties op Woonnet Haaglanden een indicatie van de benodigde inschrijfduur voor een woning. Mogelijk weerhoudt dit woningzoekenden van het reageren op woningen waarbij zij op voorhand al kansloos lijken. De afname van het aantal reacties in de eerste helft van 2022 past daar bij. In de tweede helft van 2021 zijn er overigens juist erg veel advertenties zijn geplaatst, met ook veel reacties en veel reagerende woningzoekenden. Een direct effect van het toevoegen van de verwachte inschrijfduur lijkt er dan ook niet te zijn.

Een laatste veronderstelling die in deze analyse is onderzocht is of het aanpassen van de definitie van starters en doorstromers effect heeft gehad. De overgangsregeling eindigde op 1 juli 2021. Tussen 1 juli 2019 en 1 juli 2021 hadden deze woningzoekenden nog de mogelijkheid om als doorstromer te reageren, met het daarbij horende voordeel dat de woonduur die men bij inschrijving had wordt meegeteld. Dat zou dan te zien kunnen zijn in het zoekgedrag.

De ‘overige doorstromers’, dat is de groep die onder de overgangsregeling valt, is te zien dat ze in vooral in 2020 vaker hebben gereageerd dan de doorstromers uit een huurwoning in de regio. In 2021 is niet te zien dat ze minder vaak tot de groep met weinig reacties behoren. Bij de kleine groep woningzoekenden van 301 woningzoekenden waar de advertentie nog meetelde in de overgangsperiode maar de woning pas in de eerste helft van 2022 is verhuurd is ook een effect te zien. Deze groep heeft in de eerste helft van 2022 duidelijk vaker weinig gereageerd (50% heeft minder dan 5 maal gereageerd).

Figuur 39 Aandeel zoekers met minder dan 5 reacties, naar inschrijfduur, eerste helft 2020, 2021, 2022

starter/doorstomer	2020-1	2021-1	2022-1
starter volgens geldende definitie	26.676	32.407	34.852
doorstomer uit huurwoning in de regio	22.467	24.175	22.656
overig doorstomer volgens geldende definitie	4.082	3.353	301
totaal	53.225	59.935	57.809

starter/doorstomer	2020-1	2021-1	2022-1
starter volgens geldende definitie	33%	34%	37%
doorstomer uit huurwoning in de regio	38%	37%	41%
overig doorstomer volgens geldende definitie	34%	37%	50%
totaal	35%	35%	39%

5.2 Verhuringen via loting

Bij de meeste advertenties wordt de volgorde bepaald op basis van de rangorddatum. Deze is gebaseerd op de inschrijfdatum (voor starters) en de woonduur (voor doorstromers). Daarbij hebben woningzoekenden met een urgentieverklaring in het algemeen voorrang. Bij een deel van de advertenties is de rangorddatum niet van toepassing. Dat is het geval als het model loting wordt toegepast. Loting wordt bij ongeveer 2% van de verhuringen ingezet. Vanaf januari 2020 is er een nieuw lotingmodel toegevoegd: het Haagse lotingmodel. Hiervoor geldt dat alleen Haagse starters (die minimaal 3 jaar in Den Haag staan ingeschreven bij de BRP) mogen reageren op het aanbod. Alleen woningen met maximaal 3 kamers en een oppervlak tot 65 vierkante meter kunnen op deze manier aangeboden worden. In 2020 is dit model 57 maal gebruikt, in 2021 80 maal en in de eerste helft van 2022 gaat het om 29 verhuringen.

Figuur 40 Verhuringen via loting 2016 - eerste helft 2022

basis voor de verhuring	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022-1
loting (normaal)	176	195	160	188	183	208	52
Haags lotingmodel	0	0	0	0	57	80	29
overig	9.195	9.409	8.245	7.981	7.792	9.417	4.098
totaal	9.371	9.604	8.405	8.169	8.032	9.705	4.179

Niet in alle gemeenten en bij alle corporaties wordt loting ingezet. In de afgelopen anderhalf jaar is 2,7% van de verhuringen via loting gegaan. In Den Haag is het aandeel met 4,7% het hoogst (1,6% Haags lotingmodel, 3,0% overige lotingwoningen).

Loting wordt binnen Den Haag alleen ingezet door de 3 grote Haagse corporaties Haag Wonen, Staedion en Vestia. Binnen Delft is Woonbron Delft de corporatie die voor het leeuwendeel van de verhuringen via loting zorgt.

Figuur 41 Verhuringen via loting 2021 en eerste helft 2022, per gemeente

gemeente	loting
Delft	1,7%
Den Haag	4,6%
Leidschendam-Voorburg	0,4%
Midden-Delfland	0,0%
Pijnacker-Nootdorp	0,0%
Rijswijk	1,0%
Wassenaar	0,0%
Westland	0,3%
Zoetermeer	0,1%
totaal	2,7%

Als we naar de samenstelling van het aanbod in de afgelopen anderhalf jaar kijken, dan is te zien dat de woningen die via het Haags lotingmodel worden aangeboden vrijwel altijd 3 kamers of minder hebben. Dat sluit aan bij de voorwaarden. Van de woningen die via overige loting worden verhuurd is 44% een woning met maximaal 2 kamers, bij de overige verhuringen is dit 36%. De woningen die via het Haags lotingmodel worden verhuurd hebben in 86% van de gevallen een huur onder de lage aftoppingsgrens. Bij de overige lotingwoningen is dit 78%, terwijl bij de overige woningen 66% is.

Lotingwoningen komen vaker bij starters terecht. Bij het Haags lotingmodel is dit altijd het geval, door de voorwaarde dat alleen starters mogen reageren. Bij de overige lotingwoningen gaat de woning in 86% van de gevallen naar een starter. Bij de niet-lotingwoningen is dit 56%.

Figuur 42 Woon-/inschrijfduur van geslaagde woningzoekenden 2016 – eerste helft 2022 (mediaan)

basis voor verhuring	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022-1
via urgentie	28	24	29	41	42	29	46
via lokaal maatwerk	52	52	62	65	55	60	50
via regionaal maatwerk	-	-	-	71	76	77	77
via woon-/inschrijfduur	66	69	74	79	86	85	81
via bemiddeling	2	2	4	4	6	6	6
via loting	16	18	18	18	21	23	33
via direct te huur	18	18	19	17	22	14	22
via leefstijl en diversen	48	46	34	44	64	57	56
Haags lotingmodel	-	-	-	-	20	27	38
totaal	49	55	62	65	69	71	66

Een groot verschil tussen de lotingwoningen en de overige woningen is de inschrijfduur van de geslaagde woningzoekenden. Bij woningzoekenden die via hun woon-/inschrijfduur slagen ligt de mediane inschrijfduur op 81 maanden, voor woningzoekenden die via het Haags lotingmodel slagen is dit 38 maanden. Bij de overige lotingwoningen is de mediane inschrijfduur 33 maanden. De inschrijfduur ligt bij lotingwoningen duidelijk onder de inschrijfduur die nodig is voor een

advertentie waar inschrijfduur als criterium geldt. Toch zien we ook bij lotingwoningen een toename van de inschrijfduur.

Bij een woning die wordt geadverteerd via het lotingmodel ligt het aantal reacties beduidend hoger dan bij de overige woningen. In de eerste helft van 2022 ligt het gemiddelde bij lotingwoningen ruim boven de 700, terwijl het gemiddelde over alle advertenties 317 bedraagt. Het verschil tussen lotingadvertenties en de overige advertenties blijft overigens ook bestaan als wordt geselecteerd op alle woningen met maximaal 3 kamers.

Figuur 43

Gemiddeld aantal reacties per advertentie, per model, 2016 – eerste helft 2022

model	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022-1
aanbodmodel	209	239	251	294	360	304	304
direct te huur	83	141	106	96	109	230	358
loting	402	497	428	629	598	849	767
Haags lotingmodel	-	-	-	-	489	493	747
totaal	205	243	253	304	364	323	317

zoekers die alleen via loting hebben gereageerd op aanbod zijn veel vaker zoekers met een relatief korte inschrijfduur. Ongeveer de helft van deze groep is starter en staat minder dan een jaar ingeschreven. zoekers die relatief kort staan ingeschreven reageren vaker via loting, dan woningzoekenden met een lange inschrijfduur. Dat geldt voor zoekers met een inschrijfduur tot 6 jaar. Pas bij een inschrijfduur vanaf 6 jaar is een duidelijke afname te zien van reacties op lotingadvertenties. Woningzoekenden die minder lang staan ingeschreven maken vaker gebruik van de kans om hoog op de ranglijst te eindigen bij een lotingwoning.

A Extra tabellen

Figuur A1 Verhuurde woningen naar nieuwbouw en bestaande bouw, per gemeente, 2021 en eerste helft 2022

gemeente	2021			2022-1		
	bestaand	nieuwbouw	totaal	bestaand	nieuwbouw	totaal
Delft	1.160	149	1.309	509	22	531
Den Haag	4.521	404	4.925	2.010	123	2.133
Leidschendam-Voorburg	473	48	521	299	0	299
Midden-Delfland	103	23	126	52	0	52
Pijnacker-Nootdorp	180	4	184	81	26	107
Rijswijk	547	146	693	219	0	219
Wassenaar	148	0	148	64	0	64
Westland	519	1	520	271	0	271
Zoetermeer	1.127	152	1.279	476	27	503
Haaglanden	8.778	927	9.705	3.981	198	4.179

Figuur A2 Basis voor de verhuring, 2018 - eerste helft 2022

toewijzing	2018	2019	2020	2021	2022-1	2022-1 (N)
regulier	63,4%	60,6%	62,9%	68,0%	63,3%	2.645
- via woon-/inschrijfduur	49,5%	47,2%	47,8%	57,0%	53,5%	2.237
- via bemiddeling	10,4%	10,0%	11,9%	8,0%	7,0%	291
- via loting	1,9%	2,3%	2,3%	2,1%	1,2%	52
- via direct te huur	1,2%	0,8%	0,6%	0,4%	1,0%	42
- overig regulier	0,4%	0,3%	0,4%	0,3%	0,6%	23
voorrang	29,4%	29,0%	21,7%	19,4%	23,4%	979
- via urgentie	19,9%	18,3%	10,9%	6,0%	6,8%	284
- overig voorrang	9,6%	10,7%	10,7%	13,3%	16,6%	695
lokaal/regionaal maatwerk	7,2%	10,5%	15,4%	12,7%	13,3%	555
- lokaal maatwerk	7,2%	10,3%	10,3%	9,6%	9,7%	404
- regionaal maatwerk	0,0%	0,1%	5,1%	3,0%	3,6%	151
totaal	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	4.179

Figuur A3
Kenmerken verhuurde woningen, regio Haaglanden (in aantallen), 2018 - eerste helft 2022

huurindeling (kale huur)	2018	2019	2020	2021	2022-1
onder kwaliteitskortingsgrens	1.824	1.728	1.658	1.694	684
onder lage aftoppingsgrens	4.348	4.066	3.763	4.784	2.089
onder hoge aftoppingsgrens	970	946	949	1.245	501
onder vrijesectorgrens	1.090	1.264	1.509	1.745	823
boven vrijesectorgrens	173	165	153	237	82
oppervlakte					
tot 50 m2	3.483	3.433	3.142	3.751	1.665
50-65 m2	3.135	3.122	3.153	3.737	1.659
65-80 m2	1.441	1.224	1.332	1.623	666
vanaf 80 m2	346	390	405	589	187
aantal kamers					
1-2 kamers	3.213	3.144	3.108	3.435	1.577
3 kamers	3.232	3.187	3.055	3.927	1.591
4 kamers	1.643	1.502	1.535	1.934	845
5 kamers of meer	317	336	334	409	166
woningtype					
flat met lift	2.340	2.604	2.652	3.517	1.413
portiekwoning	2.301	2.043	1.943	2.314	1.014
eengezinswoning	739	799	853	1.060	398
benedenwoning	562	594	554	649	275
seniorenwoning	722	502	444	393	167
maisonnette	403	318	292	374	195
flat zonder lift	287	343	306	392	275
HAT-woning	363	312	292	290	157
bovenwoning	158	149	170	209	96
studentenwoning	161	108	126	164	87
onzelfstandige woning	198	194	188	162	36
onzelfstandige HAT-woning	28	73	80	75	21
zorgwoning	41	35	41	40	24
aanleunwoning	57	39	40	24	12
hofjeswoning	13	15	14	15	5
MIVA-woning	15	10	9	9	2
complexwoning	11	28	26	8	2
nieuwbouw					
bestaande bouw	8.005	7.655	7.420	8.778	3.981
nieuwbouw	400	514	612	927	198
totaal	8.405	8.169	8.032	9.705	4.179

- *Inclusief verhuringen via rechtspersonen;*
- *De gehanteerde aftoppingsgrens is afhankelijk van het aantal personen in het huishouden;*
- *Van enkele verhuurde woningen ontbreekt de oppervlakte, waardoor de aantallen niet optellen.*

Figuur A4

Kenmerken van geslaagde woningzoekenden, 2018 - eerste helft 2022

doelgroepindeling huurtoeslag	2018	2019	2020	2021	2022-1
minima, 1 persoon	3.012	2.889	2.831	3.495	1.586
minima, 2+ personen	1.939	1.719	1.453	1.772	724
<i>subtotaal minima</i>	<i>4.951</i>	<i>4.608</i>	<i>4.284</i>	<i>5.267</i>	<i>2.310</i>
ov. primaire doelgroep, 1 persoon	808	798	822	968	433
ov. primaire doelgroep, 2+ personen	653	588	550	663	253
<i>subtotaal primaire doelgroep</i>	<i>6.412</i>	<i>5.994</i>	<i>5.656</i>	<i>6.898</i>	<i>2.996</i>
secundaire doelgroep, 1 persoon	746	926	983	1.279	536
secundaire doelgroep, 2+ personen	720	764	903	1.104	471
<i>subtotaal secundaire doelgroep</i>	<i>1.466</i>	<i>1.690</i>	<i>1.886</i>	<i>2.383</i>	<i>1.007</i>
hogere inkomens	277	272	259	341	134
onbekend/rechtspersoon	250	213	231	83	42
doelgroep DAEB					
DAEB-doelgroep (pri+sec)	7.730	7.518	7.338	9.009	3.849
hoger inkomen	277	272	259	341	134
onbekend/rechtspersoon	251	213	231	83	42
huishoudenomvang					
1 persoon	4.657	4.681	4.701	5.818	2.595
2 personen	1.780	1.645	1.475	1.713	708
3 personen	948	833	852	1.044	402
4 personen	470	474	411	599	258
5 personen	210	203	237	300	115
6 en meer personen	90	120	125	148	59
onbekend/rechtspersoon	250	213	231	83	42
leeftijd					
t/m 22 jaar	960	976	985	1.112	450
23-26 jaar	1.194	1.077	1.033	1.170	557
27-34 jaar	1.650	1.531	1.666	2.028	874
35-44 jaar	1.260	1.300	1.199	1.598	651
45-54 jaar	1.005	1.018	966	1.115	437
55-64 jaar	977	975	926	1.242	562
65-74 jaar	655	635	632	835	378
75 jaar of ouder	453	444	394	522	228
onbekend/rechtspersoon	250	213	231	83	42
categorie					
starter geldende definitie	4.181	3.929	4.052	5.432	2.488
doorstromer uit huurwoning regio	2.929	3.168	3.203	4.006	1.640
overig doorstromer geldende def.	1.045	859	546	184	9
rechtspersoon	250	213	231	83	42
voorrang					
regulier	5.328	4.948	5.056	6.596	2.645
voorrang	2.474	2.366	1.741	1.880	979
lokaal maatwerk	603	845	828	933	404
regionaal maatwerk	0	10	407	296	151
totaal	8.405	8.169	8.032	9.705	4.179

Figuur A5
Profiel reagerende woningzoekenden voor aanbod in Haaglanden, eerste helft 2022

doelgroepindeling huurtoeslag	starters*	doorstromers*	totaal
minima, 1 persoon	12.448	4.304	16.752
minima, 2+ personen	5.711	6.620	12.331
subtotaal minima	18.159	10.924	29.082
ov. primaire doelgroep, 1 persoon	4.937	2.069	7.006
ov. primaire doelgroep, 2+ personen	2.936	3.250	6.186
subtotaal primaire doelgroep	26.031	16.243	42.274
middeninkomens	7.407	5.531	12.938
hogere inkomens	1.414	1.183	2.597
onbekend/rechtspersoon	0	0	0
doelgroep DAEB			
DAEB-doelgroep (pri+sec)	34.096	21.862	42.346
hoger inkomen	757	1.024	1.780
onbekend/rechtspersoon	0	0	0
huishoudenomvang			
1 persoon	23.302	9.024	32.327
2 personen	6.158	5.084	11.241
3 personen	3.224	4.117	7.341
4 personen	1.439	2.847	4.286
5 personen	558	1.389	1.947
6 en meer personen	172	495	666
leeftijd			
t/m 22 jaar	6.132	545	6.677
23-26 jaar	7.459	1.859	9.318
27-34 jaar	8.672	5.753	14.425
35-44 jaar	5.513	5.989	11.502
45-54 jaar	3.706	4.041	7.747
55-64 jaar	2.105	2.743	4.848
65-74 jaar	938	1.381	2.320
75 jaar of ouder	328	646	974
herkomst			
Delft	2.042	2.312	4.354
Den Haag	17.168	14.360	31.528
Leidschendam-Voorburg	1.068	1.174	2.242
Midden-Delfland	212	115	327
Pijnacker-Nootdorp	642	373	1.015
Rijswijk	1.032	1.253	2.285
Wassenaar	263	192	455
Westland	1.452	888	2.340
Zoetermeer	3.255	2.182	5.437
buiten Haaglanden	7.717	109	7.826
totaal	34.852	22.957	57.809

- De aantallen per kenmerk tellen niet altijd op. Niet van alle woningzoekenden zijn alle kenmerken bekend (bijvoorbeeld aantal personen). Daarnaast kan een woningzoekende bijvoorbeeld in een jaar reageren als 34-jarige en als 35-jarige.

Figuur A6 Advertenties en aantal reacties naar woningtype, 2019 - eerste helft 2022

woningtype	advertenties		reacties gemiddeld				
	2022-1	2019	2020	2021	2022-1		
flat met lift	1.049	181	228	274	211		
portiekwoning	664	386	455	546	479		
eengezinswoning	300	313	330	398	411		
benedenwoning	198	299	373	438	409		
seniorenwoning	175	43	49	58	53		
maisonnette	169	331	383	413	397		
flat zonder lift	183	234	269	361	346		
HAT-woning	114	143	173	222	213		
overige woningtypen	148	273	313	433	393		
totaal	3.000	304	364	323	317		

Figuur A7 Advertenties en aantal reacties naar huurprijsklasse, 2019 - eerste helft 2022

huurprijsklasse (kale huur)	advertenties		reacties gemiddeld				
	2022-1	2019	2020	2021	2022-1		
onder kwaliteitskortingsgrens	348	262	302	261	225		
onder lage aftoppingsgrens	1.412	366	458	408	409		
onder hoge aftoppingsgrens	424	323	410	342	347		
onder vrijesectorgrens	746	153	178	173	191		
boven vrijesectorgrens	70	88	69	115	105		
totaal	3.000	304	364	323	317		

Figuur A8
Advertenties en weigeringen per advertentie per corporatie, eerste helft 2022

corporatie	advertenties	gem. weigeringen kandidaten	gem. weigeringen corporaties	geen (tijdige) reactie	totaal
Arcade Wonen	199	5,3	3,0	1,7	10,0
De Goede Woning	118	2,9	0,4	0,9	4,2
Haag Wonen	292	6,6	2,3	2,4	11,3
Rijswijk Wonen	98	4,6	5,2	2,2	12,0
Rondom Wonen	42	4,3	0,8	1,7	6,8
Staedion	557	6,7	1,1	2,6	10,4
Stichting DUWO	23	7,3	6,2	5,7	19,3
Vestia	651	6,3	3,3	2,8	12,4
Vidomes	345	5,6	0,8	1,8	8,2
Wassenaarsche Bouwstichting	55	4,2	3,4	1,8	9,4
Wbv. St. Willibrordus	16	2,5	3,7	1,3	7,4
Wonen Midden-Delfland	52	2,8	0,6	0,8	4,2
Wonen Wateringen	61	4,1	4,7	1,9	10,7
Woonbron Delft	187	7,9	3,7	3,0	14,7
WoonInvest	217	6,0	3,0	2,8	11,8
Woonzorg Nederland	37	2,2	4,5	1,6	8,3
Mooiland	23	4,1	0,4	1,3	5,8
Omnia Wonen	11	4,5	0,2	1,8	6,5
Habion	16	3,1	0,2	0,9	4,2
totaal	3.000	5,9	2,4	2,3	10,6

Figuur A9

Verhuisstromen – aantal huishoudens (via urgentie, exclusief statushouders), eerste helft 2022

herkomstgemeente	vestigingsgemeente										totaal
	Delft	Den Haag	Leidschendam-Voorburg	Midden-Delfland	Pijnacker-Nootdorp	Rijswijk	Wassenaar	Westland	Zoetermeer	totaal (%)	
Delft	57%	19%	0%	0%	5%	0%	0%	14%	5%	100%	21
Den Haag	1%	72%	5%	1%	3%	10%	0%	2%	7%	100%	180
Leidschendam-Voorburg	0%	20%	68%	0%	0%	8%	0%	0%	4%	100%	25
Midden-Delfland	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0
Pijnacker-Nootdorp	0%	50%	50%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%	2
Rijswijk	0%	67%	0%	0%	0%	33%	0%	0%	0%	100%	3
Wassenaar	0%	0%	0%	0%	0%	50%	50%	0%	0%	100%	2
Westland	0%	50%	0%	0%	0%	0%	0%	50%	0%	100%	2
Zoetermeer	0%	12%	5%	0%	5%	2%	2%	2%	71%	100%	42
buiten Haaglanden	0%	33%	50%	0%	0%	0%	0%	0%	17%	100%	6
rechtspersoon	0%	0%	0%	0%	0%	100%	0%	0%	0%	100%	1
totaal	5%	52%	11%	1%	3%	8%	1%	3%	16%	100%	284
totaal	13	149	32	2	8	24	2	9	45	284	284
saldo in- en uitstroom	-8	-31	7	2	6	21	0	7	3	7	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 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.

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 verhuuringen.

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
aftoppingsgrens (1-2 personen)	€ 592,55	€ 597,30	€ 607,46	€ 619,01	€ 633,25	€ 633,25
aftoppingsgrens (3 en meer personen)	€ 635,05	€ 640,14	€ 651,03	€ 663,40	€ 678,66	€ 678,66
liberaliseringsgrens	€ 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.
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 scheefwonders.

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 slaagkans over een half jaar zijn niet vergelijkbaar met de slaagkans 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. Omdat bij bemiddelingen niet duidelijk is wat de reactiedatum is wordt daar een verhuring met een huuringsdatum die binnen een termijn van 90 dagen na de aflooptdatum van de urgentie nog als via urgentie toegewezen beschouwd. Ook hier wordt rekening gehouden met het zoekprofiel.

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

Verhuringen

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

Verhuurcategorie

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

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

Voorrang

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

Wachtduur (=zuivere inschrijfduur)

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

Wachtrij

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.