



Sociale huursector Haaglanden

Tabellenboek 2022-1

Den Haag



Tabellenboek 2022-1

Den Haag

Uitgevoerd in opdracht van

Vereniging Sociale Verhuurders Haaglanden

23 augustus 2022 > rapport 2022-12

Analyse

Explica > Linker Rottekade 292 > 3034 CV Rotterdam

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

Inhoudsopgave

1	Gemeentelijke vergelijking	5
1.1	Kerncijfers	5
1.2	Verhuurd aanbod naar kenmerken	6
1.3	Verhuurd aanbod naar kenmerken	7
1.4	Verhuurd aanbod naar kenmerken	8
1.5	Mutatiegraad	9
1.6	Geslaagde woningzoekenden naar kenmerken	10
1.7	Geslaagde woningzoekenden starters en doorstromers	10
1.8	Verhuisbewegingen geslaagde woningzoekenden, doorstromers	11
1.9	Verhuisbewegingen geslaagde woningzoekenden, starters	11
1.10	Verhuisbewegingen geslaagde woningzoekenden, urgenten	12
1.11	Zoekgedrag	12
1.12	Gemiddeld aantal weigeringen naar kenmerken geadverteerde woningen	13
1.13	Gemiddeld aantal weigeringen	14
1.14	Acceptatiegraad naar kenmerken woningzoekenden	15
2	Gemeentelijke tabellen	17
2.1	Kengetallen	17
2.2	Indicatoren verhuurd aanbod	18
2.3	Profiel geslaagde kandidaten	19
2.4	Basis voor verhuring	20
2.5	Verhuurcategorie	20
2.6	Herkomst geslaagde kandidaten	20
2.7	Profiel reagerende woningzoekenden	21
2.8	Profiel reagerende woningzoekenden	22
2.9	Reële slaagkans	22
2.10	Reële slaagkans	23
2.11	Overzicht indicatoren druk op de woningmarkt	24
2.12	Basis voor de verhuring	25
2.13	Verantwoording middeldure huur	25
2.14	Basis voor de verhuring, uitsplitsing	26
A	Begrippenlijst	27

Gemeentelijke vergelijking

Tabel 1.1 Kerncijfers per gemeente, eerste helft 2022

indicator	Delft	Den Haag	Leidschendam- Voorburg	Midden- Delfland	Pijnacker- Nootdorp	Rijswijk	Wassenaar	Westland	Zoetermeer	Haaglanden
verhuringen	531	2.133	299	52	107	219	64	271	503	4.179
verhuurd herkomst eigen gemeente	242	1.566	117	25	32	58	33	128	331	2.532
verhuurd herkomst andere gemeente	284	552	181	27	75	156	27	142	161	1.605
totaal verhuurd exclusief rechtspersonen	526	2.118	298	52	107	214	60	270	492	4.137
verhuurd herkomst eigen gemeente (%)	46%	74%	39%	48%	30%	27%	55%	47%	67%	61%
verhuurd herkomst andere gemeente (%)	54%	26%	61%	52%	70%	73%	45%	53%	33%	39%
totaal verhuurd exclusief rechtspersonen (%)	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
woningzoekenden (goede reactie)	24.402	43.522	26.494	8.612	12.639	19.429	7.212	20.904	24.559	
woningzoekenden uit eigen gemeente	3.331	27.514	1.648	165	551	1.213	245	1.749	4.447	
woningzoekenden uit andere gemeente	21.071	16.008	24.846	8.447	12.088	18.216	6.967	19.155	20.112	
woningzoekenden met een aanbieding	3.254	8.140	2.201	226	601	1.344	461	1.747	1.722	19.696
woningzoekenden met een aanbieding (%)	13%	19%	8%	3%	5%	7%	6%	8%	7%	
woningzoekenden zonder aanbieding	21.148	35.382	24.293	8.386	12.038	18.085	6.751	19.157	22.837	
woningzoekenden met een weigering	3.018	7.338	2.028	188	535	1.246	415	1.585	1.458	
totaal aantal weigeringen (bestaande bouw)	5.404	16.057	2.987	198	448	1.727	473	2.333	2.151	31.778
wachtrij	46,0	20,4	88,6	165,6	118,1	88,7	112,7	77,1	48,8	
wachtrij eigen gemeente	6,3	12,9	5,5	3,2	5,1	5,5	3,8	6,5	8,8	
wachtrij andere gemeente	39,7	7,5	83,1	162,4	113,0	83,2	108,9	70,7	40,0	
weigeringen per advertentie	12,6	11,6	11,4	4,6	7,5	11,7	8,8	9,6	5,7	10,6
weigeringen per kandidaat	1,7	2,0	1,4	0,9	0,7	1,3	1,0	1,3	1,2	1,6
druk op het gemeentelijk aanbod	6,5	4,3	11,0	37,1	20,0	13,5	14,6	11,0	13,3	
kans op een woning	2,2%	4,9%	1,1%	0,6%	0,8%	1,1%	0,9%	1,3%	2,0%	

Tabel 1.2 Verhuurd aanbod naar kenmerken per gemeente, eerste helft 2022

	Delft	Den Haag	Leidschen- dam- Voorburg	Midden-Delfland	Pijnacker- Nootdorp	Rijswijk	Wassenaar	Westland	Zoetermeer	totaal
huurindeling (kale huur)										
onder kwaliteitskortingsgrens	79	422	48	8	11	16	5	8	87	684
onder lage aftoppingsgrens	223	1.045	185	28	56	151	22	117	262	2.089
onder hoge aftoppingsgrens	60	230	37	6	9	25	17	41	76	501
onder vrije-sectorgrens	155	419	25	6	28	17	16	82	75	823
boven vrije-sectorgrens	14	17	4	4	3	10	4	23	3	82
oppervlakte										
tot 50 m2	230	987	106	15	20	51	21	56	179	1.665
50-65 m2	195	797	141	31	48	116	31	109	191	1.659
65-80 m2	66	274	48	5	33	40	8	93	99	666
vanaf 80 m2	39	75	4	1	6	12	3	13	34	187
onbekend	530	2.133	299	52	107	219	63	271	503	4.177
aantal kamers										
1-2 kamers	181	918	88	24	25	54	16	68	203	1.577
3 kamers	183	819	116	20	50	96	29	97	181	1.591
4 kamers	147	315	87	7	27	57	16	96	93	845
5 kamers of meer	20	81	8	1	5	12	3	10	26	166
totaal	531	2.133	299	52	107	219	64	271	503	4.179

Tabel 1.3

Verhuurd aanbod naar kenmerken per gemeente, eerste helft 2022

woningtype	133	733	115	7	39	64	4	81	237	totaal
portiekwoning	102	729	19	-	11	110	5	13	25	1.014
eengezinswoning	70	80	19	9	23	8	26	83	80	398
benedenwoning	26	152	14	8	9	4	1	27	34	275
seniorenwoning	47	39	10	12	13	1	16	28	1	167
maisonnette	45	95	7	3	2	6	2	15	20	195
flat zonder lift	24	63	97	-	2	1	7	14	67	275
HAT-woning	54	55	-	6	6	1	1	1	33	157
bovenwoning	10	57	9	5	-	1	2	7	5	96
studentenwoning	-	87	-	-	-	-	-	-	-	87
onzelfstandige woning	-	31	4	-	-	-	-	1	-	36
onzelfstandige HAT-woning	20	1	-	-	-	-	-	-	-	21
zorgwoning	-	4	-	2	-	18	-	-	-	24
aanleunwoning	-	2	5	-	-	5	-	-	-	12
hofjeswoning	-	4	-	-	1	-	-	-	-	5
MIVA-woning	-	-	-	-	1	-	-	-	1	2
complexwoning	-	1	-	-	-	-	-	1	-	2
totaal	531	2.133	299	52	107	219	64	271	503	4.179

Tabel 1.4 Verhuurd naar kenmerken per gemeente (% , verticaal), eerste helft 2022

	Delft	Den Haag	Leidschendam-Voorburg	Midden-Delfland	Pijnacker-Nootdorp	Rijswijk	Wassenaar	Westland	Zoetermeer	totaal
huurindeling (kale huur)										
onder kwaliteitskortingsgrens	15%	20%	16%	15%	10%	7%	8%	3%	17%	16%
onder aftoppingsgrens	42%	49%	62%	54%	52%	69%	34%	43%	52%	50%
onder vrije-sectorgrens	11%	11%	12%	12%	8%	11%	27%	15%	15%	12%
boven vrije-sectorgrens	29%	20%	8%	12%	26%	8%	25%	30%	15%	20%
oppervlakte										
tot 50 m2	43%	46%	35%	29%	19%	23%	33%	21%	36%	40%
50-65 m2	37%	37%	47%	60%	45%	53%	48%	40%	38%	40%
65-80 m2	12%	13%	16%	10%	31%	18%	13%	34%	20%	16%
vanaf 80 m2	7%	4%	1%	2%	6%	5%	5%	5%	7%	4%
aantal kamers										
1-2 kamers	34%	43%	29%	46%	23%	25%	25%	25%	40%	38%
3 kamers	34%	38%	39%	38%	47%	44%	45%	36%	36%	38%
4 kamers	28%	15%	29%	13%	25%	26%	25%	35%	18%	20%
5 kamers of meer	4%	4%	3%	2%	5%	5%	5%	4%	5%	4%
woningtype										
flat met lift	25%	34%	38%	13%	36%	29%	6%	30%	47%	34%
portiekwoning	19%	34%	6%	0%	10%	50%	8%	5%	5%	24%
eengezinswoning	13%	4%	6%	17%	21%	4%	41%	31%	16%	10%
benedenwoning	5%	7%	5%	15%	8%	2%	2%	10%	7%	7%
seniorenwoning	9%	2%	3%	23%	12%	0%	25%	10%	0%	4%
maisonnette	8%	4%	2%	6%	2%	3%	3%	6%	4%	5%
flat zonder lift	5%	3%	32%	0%	2%	0%	11%	5%	13%	7%
HAT-woning	10%	3%	0%	12%	6%	0%	2%	0%	7%	4%
bovenwoning	2%	3%	3%	10%	0%	0%	3%	3%	1%	2%
studentenwoning	0%	4%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	2%
onzelfstandige woning	0%	1%	1%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	1%
onzelfstandige HAT-woning	4%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	1%
zorgwoning	0%	0%	0%	4%	0%	8%	0%	0%	0%	1%
aanleunwoning	0%	0%	2%	0%	0%	2%	0%	0%	0%	0%
hofjeswoning	0%	0%	0%	0%	1%	0%	0%	0%	0%	0%
MIVA-woning	0%	0%	0%	0%	1%	0%	0%	0%	0%	0%
complexwoning	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
totaal	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

Tabel 1.5

Mutatiegraad woningen per gemeente, eerste helft 2022, verhuringen via WBS als percentage van de voorraad per 1-1-2022

	Delft	Den Haag	Leidschendam-Voorburg	Midden-Delfland	Pijnacker-Nootdorp	Rijswijk	Wassenaar	Westland	Zoetermeer	Haaglanden
huurklassen (kale huur)										
onder kwaliteitskortingsgrens	3,0%	3,9%	3,8%	6,5%	6,3%	2,0%	2,7%	2,5%	5,4%	3,8%
onder lage aftoppingsgrens	2,4%	2,3%	3,4%	3,3%	2,3%	2,6%	1,9%	2,8%	2,7%	2,5%
onder hoge aftoppingsgrens	2,8%	2,4%	2,3%	2,5%	1,1%	3,7%	1,5%	2,2%	1,6%	2,3%
onder vrijesectorgrens	4,0%	4,2%	1,6%	0,8%	1,4%	1,4%	2,7%	1,8%	2,0%	3,1%
boven vrijesectorgrens	2,6%	0,4%	0,7%	1,8%	0,9%	1,2%	1,5%	2,3%	0,5%	1,0%
aantal kamers										
1 kamer	4,7%	10,0%	4,0%	6,5%	-	6,1%	-	8,3%	11,5%	8,8%
2 kamers	3,6%	3,8%	5,0%	6,1%	5,0%	3,8%	2,9%	4,0%	5,1%	4,0%
3 kamers	3,1%	2,4%	3,6%	3,8%	2,1%	2,6%	3,3%	2,6%	2,7%	2,6%
4 kamers	2,1%	1,7%	2,6%	1,1%	1,4%	1,9%	1,1%	2,0%	1,3%	1,7%
5 kamers of meer	1,4%	0,9%	0,8%	0,5%	1,3%	1,5%	0,9%	1,3%	1,2%	1,1%
woningtype										
eengezinswoning	1,4%	0,9%	1,3%	1,5%	1,1%	0,5%	1,4%	1,6%	1,1%	1,2%
overig/onbekend	3,0%	2,8%	3,5%	4,4%	2,7%	2,8%	2,9%	3,3%	3,3%	3,0%
oppervlakte										
tot 50 m ²	3,9%	4,1%	5,1%	4,9%	5,0%	3,0%	3,5%	4,0%	5,7%	4,2%
50-65 m ²	2,7%	2,6%	3,1%	4,0%	2,6%	2,7%	2,4%	2,2%	2,7%	2,7%
65-80 m ²	1,6%	1,5%	2,2%	1,5%	1,5%	1,4%	0,9%	2,7%	1,4%	1,6%
vanaf 80 m ²	1,6%	1,0%	0,6%	0,0%	0,5%	1,6%	0,7%	1,1%	1,2%	1,0%
woningtype en oppervlakte										
eengezins, tot 50m2	2,4%	2,7%	3,8%	3,3%	3,0%	0,0%	1,7%	2,3%	0,0%	2,5%
eengezins, 50-65m2	1,2%	1,4%	1,6%	2,9%	1,8%	0,3%	1,8%	1,3%	1,9%	1,5%
eengezins, 65-80m2	1,2%	0,7%	0,9%	0,6%	1,1%	0,4%	0,9%	2,1%	0,9%	1,1%
eengezins, vanaf 80m2	1,4%	0,4%	0,7%	0,0%	0,6%	0,9%	0,8%	0,9%	1,1%	0,7%
overig/onbekend, tot 50m2	4,1%	4,1%	5,2%	5,3%	5,1%	3,1%	4,2%	4,1%	5,8%	4,3%
overig/onbekend, 50-65m2	3,0%	2,7%	3,2%	4,7%	3,0%	3,1%	3,4%	2,8%	3,0%	2,8%
overig/onbekend, 65-80m2	1,8%	1,7%	2,6%	3,5%	1,8%	1,7%	0,9%	3,4%	1,8%	1,9%
overig/onbekend, vanaf 80m2	1,9%	1,4%	0,5%	0,0%	0,0%	2,5%	0,0%	2,5%	1,6%	1,5%
totaal	2,7%	2,6%	3,2%	3,0%	2,0%	2,4%	2,0%	2,5%	2,5%	2,6%

Noot: de mutatiegraad wordt alleen weergegeven indien de betreffende voorraad uit meer dan 20 woningen bestaat; nieuwbouwverhuringen tellen niet mee als mutatie. De halfjaarmutatiegraad is niet gecorrigeerd en geeft de cijfers voor het halve jaar weer.

Tabel 1.6 Profiel geslaagde woningzoekenden Haaglanden naar voorrang en herkomstgemeente, eerste helft 2022

herkomstgemeente	regulier	voorrang	lokaal maatwerk	regionaal maatwerk	totaal
Delft	242	60	30	12	332
Den Haag	1.515	403	106	89	2.024
Leidschendam-Voorburg	119	52	18	2	189
Midden-Delfland	16	4	18	2	38
Pijnacker-Nootdorp	42	8	16	4	66
Rijswijk	96	67	12	5	175
Wassenaar	18	45	18	0	81
Westland	72	6	72	14	150
Zoetermeer	229	116	113	22	458
buiten Haaglanden	295	177	1	1	473
rechtspersoon	1	41	0	0	42
totaal	2.645	979	404	151	4.179

Tabel 1.7 Geslaagde doorstromers en starters per gemeente, eerste helft 2022

gemeente	starter	doorstromer		rechtspersoon	totaal
		huurwoning regio	overig		
Delft	345	181	0	5	531
Den Haag	1.366	748	4	15	2133
Leidschendam-Voorburg	146	152	0	1	299
Midden-Delfland	23	29	0	0	52
Pijnacker-Nootdorp	54	53	0	0	107
Rijswijk	119	95	0	5	219
Wassenaar	34	26	0	4	64
Westland	142	128	0	1	271
Zoetermeer	259	228	5	11	503
totaal	2.488	1.640	9	42	4.179

Tabel 1.8 Verhuisbewegingen geslaagde woningzoekenden in Haaglanden, doorstromers uit een huurwoning, eerste helft 2022

herkomstgemeente	vestigingsgemeente									totaal
	Delft	Den Haag	Leidschendam-Voorburg	Midden-Delfland	Pijnacker-Nootdorp	Rijswijk	Wassenaar	Westland	Zoetermeer	
Delft	110	17	3	6	7	7	0	6	11	167
Den Haag	49	664	66	8	12	56	8	45	56	964
Leidschendam-Voorburg	3	24	71	1	2	4	4	0	8	117
Midden-Delfland	1	1	0	14	0	0	0	2	0	18
Pijnacker-Nootdorp	6	2	1	0	22	0	0	1	0	32
Rijswijk	5	24	2	0	3	22	0	7	4	67
Wassenaar	1	2	0	0	0	1	12	0	1	17
Westland	4	5	1	0	0	1	0	65	1	77
Zoetermeer	2	9	8	0	7	4	2	2	147	181
totaal	181	748	152	29	53	95	26	128	228	1.640

Tabel 1.9 Verhuisbewegingen geslaagde woningzoekenden in Haaglanden, starters, eerste helft 2022

herkomstgemeente	vestigingsgemeente									totaal
	Delft	Den Haag	Leidschendam-Voorburg	Midden-Delfland	Pijnacker-Nootdorp	Rijswijk	Wassenaar	Westland	Zoetermeer	
Delft	132	18	4	1	6	7	0	7	2	177
Den Haag	79	901	45	3	11	46	5	33	25	1.148
Leidschendam-Voorburg	4	20	46	0	0	1	0	1	2	74
Midden-Delfland	7	2	1	11	1	0	0	0	0	22
Pijnacker-Nootdorp	14	6	1	0	10	2	1	0	4	38
Rijswijk	13	39	10	1	5	36	0	6	3	113
Wassenaar	3	35	0	1	0	1	21	2	1	64
Westland	8	13	0	1	1	1	0	63	0	87
Zoetermeer	21	59	10	1	10	6	2	6	184	299
buiten Haaglanden	64	273	29	4	10	19	5	24	38	466
totaal	345	1.366	146	23	54	119	34	142	259	2.488

Tabel 1.10 Verhuisbewegingen geslaagde urgente woningzoekenden (exclusief statushouders) in Haaglanden, eerste helft 2022

herkomstgemeente	vestigingsgemeente									totaal
	Delft	Den Haag	Leidschendam-Voorburg	Midden-Delfland	Pijnacker-Nootdorp	Rijswijk	Wassenaar	Westland	Zoetermeer	
Delft	12	4	0	0	1	0	0	3	1	21
Den Haag	1	129	9	2	5	18	0	4	12	180
Leidschendam-Voorburg	0	5	17	0	0	2	0	0	1	25
Midden-Delfland	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Pijnacker-Nootdorp	0	1	1	0	0	0	0	0	0	2
Rijswijk	0	2	0	0	0	1	0	0	0	3
Wassenaar	0	0	0	0	0	1	1	0	0	2
Westland	0	1	0	0	0	0	0	1	0	2
Zoetermeer	0	5	2	0	2	1	1	1	30	42
buiten Haaglanden	0	2	3	0	0	0	0	0	1	6
totaal	13	149	32	2	8	24	2	9	45	284

Tabel 1.11 Zoekgedrag in Haaglanden naar gemeente en herkomst, eerste helft 2022

gemeente	alleen eigen gemeente	deels eigen gemeente	alleen andere	totaal
Delft	340	3.606	408	4.354
Den Haag	2.988	27.420	1.120	31.528
Leidschendam-Voorburg	110	1.845	287	2.242
Midden-Delfland	30	213	84	327
Pijnacker-Nootdorp	47	711	257	1.015
Rijswijk	59	1.815	411	2.285
Wassenaar	72	270	113	455
Westland	299	1.714	327	2.340
Zoetermeer	849	4.251	337	5.437
buiten Haaglanden	-	-	7.826	7.826
totaal	4.794	41.845	11.170	57.809

Tabel 1.12

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

	Delft	Den Haag	Leidschendam- Voorburg	Midden- Delfland	Pijnacker- Nootdorp	Rijswijk	Wassenaar	Westland	Zoetermeer	Haaglanden
huurklassen (kale huur)										
onder kwaliteitskortingsgrens	7,2	9,9	10,2	-	3,8	5,0	-	3,0	2,7	7,8
onder lage aftoppingsgrens	12,2	11,4	11,8	5,7	5,4	12,4	5,8	8,4	5,1	10,3
onder hoge aftoppingsgrens	14,7	10,9	13,0	2,3	2,6	13,0	17,9	8,7	7,9	10,9
onder vrijesectorgrens	13,9	13,4	9,4	-	11,1	11,5	9,9	12,7	8,2	12,6
boven vrijesectorgrens	16,1	4,8	-	-	-	-	1,8	4,4	-	6,0
aantal kamers										
1 kamer	3,5	12,7	-	-	-	-	-	-	2,3	10,6
2 kamers	9,1	8,7	9,4	3,4	4,6	9,3	2,5	4,9	4,6	7,6
3 kamers	12,2	11,2	9,3	5,1	6,5	12,5	8,6	7,6	4,6	10,1
4 kamers	17,4	15,5	14,1	-	10,0	11,8	16,2	14,9	9,2	14,5
5 kamers of meer	20,9	17,1	22,1	-	-	12,3	-	13,8	9,9	15,7
woningtype										
eengezinswoning	13,0	12,7	16,9	7,3	11,9	10,2	15,6	15,1	8,3	12,6
overig	12,5	11,6	11,0	4,1	5,7	11,8	4,1	7,2	5,2	10,4
oppervlakte										
tot 50 m ²	10,6	10,9	8,6	4,3	5,6	8,5	7,9	4,3	4,5	9,2
50-65 m ²	14,1	11,7	13,3	4,3	6,7	14,8	9,5	9,6	5,5	11,3
65-80 m ²	13,1	13,2	11,9	-	8,9	8,9	8,3	13,7	7,1	11,8
vanaf 80 m ²	17,3	10,7	-	-	7,8	6,8	-	1,6	9,8	9,8
woningtype en oppervlakte										
eengezins, tot 50m2	5,8	12,8	-	-	-	-	-	-	-	9,8
eengezins, 50-65m2	13,5	16,8	31,0	5,6	13,0	-	16,5	17,5	4,4	14,2
eengezins, 65-80m2	14,3	14,5	11,9	-	13,5	-	-	16,1	8,9	13,2
eengezins, vanaf 80m2	-	5,4	-	-	-	-	-	1,7	12,1	8,3
overig, tot 50m2	10,8	10,8	8,7	4,3	6,1	8,5	4,5	4,3	4,5	9,2
overig, 50-65m2	14,2	11,6	12,3	4,0	5,0	14,8	4,2	6,8	5,8	11,0
overig, 65-80m2	12,7	13,1	11,9	-	5,3	8,8	-	11,6	5,8	11,4
overig, vanaf 80m2	15,7	11,5	-	-	-	7,3	-	-	6,2	10,6
woon-/inschrijfduur										
tot 1 jaar	16,5	7,6	4,9	-	-	11,6	-	6,7	5,1	8,0
1-2 jaar	9,6	12,4	7,5	-	-	-	-	5,7	2,9	9,5
2-3 jaar	10,1	12,6	15,4	-	-	7,2	-	4,9	5,6	10,1
3-4 jaar	11,9	10,3	14,4	-	-	5,2	5,0	6,8	2,8	9,1
4-5 jaar	13,8	9,5	2,7	-	-	10,6	-	3,9	3,1	8,4
5-6 jaar	14,4	13,3	10,7	-	8,8	9,0	-	13,9	5,9	12,1
vanaf 6 jaar	11,9	12,1	12,3	6,3	7,6	13,7	8,9	10,0	7,1	11,1
labelling op leeftijd										
gelabeld tot 26 jaar	8,1	10,1	8,4	-	-	4,6	-	4,5	3,2	7,4
gelabeld vanaf 50 jaar	5,2	7,2	6,5	1,6	4,8	8,3	2,2	4,3	5,8	6,3
overig/n.v.t.	16,1	14,1	13,0	6,3	10,1	13,2	12,1	12,4	7,0	13,1
starter/doorstromer										
geaccepteerd door starter	8,9	8,5	8,7	4,1	4,5	8,8	4,6	6,3	4,0	7,8
geacc. doorstromer huurwoning	18,9	15,7	13,5	4,8	9,2	13,7	14,2	12,3	7,6	13,9
totaal	12,6	11,6	11,4	4,6	7,5	11,7	8,8	9,6	5,7	10,6

Figuur 1.13 Gemiddeld aantal weigeringen naar gemeente van verhuring van de geadverteerde woningen, 2019 – eerste helft 2022

gemeente	advertenties		weigeringen gemiddeld				
	2022-1	2019	2020	2021	2022-1		
Delft	430	6,9	9,7	12,0	12,6		
Den Haag	1.386	8,3	9,6	10,5	11,6		
Leidschendam-Voorburg	261	7,1	9,5	13,7	11,4		
Midden-Delfland	43	6,8	6,0	5,9	4,6		
Pijnacker-Nootdorp	60	3,1	6,5	4,9	7,5		
Rijswijk	147	6,3	9,5	15,9	11,7		
Wassenaar	54	5,9	6,6	6,9	8,8		
Westland	244	9,3	11,0	8,8	9,6		
Zoetermeer	375	3,5	4,9	6,4	5,7		
totaal	3.000	7,1	8,8	10,3	10,6		

Tabel 1.14

Acceptatiegraad naar kenmerken van de woningzoekende, per gemeente, eerste helft 2022

	Delft	Den Haag	Leidschendam- Voorburg	Midden-Delfland	Pijnacker- Nootdorp	Rijswijk	Wassenaar	Westland	Zoetermeer	totaal
doelgroepindeling huurtoeslag										
minima, 1 persoon	12%	18%	12%	23%	26%	19%	24%	19%	25%	18%
minima, 2+ personen	6%	8%	8%	19%	27%	9%	5%	6%	15%	8%
<i>subtotaal minima</i>	9%	14%	10%	22%	27%	13%	9%	9%	21%	13%
ov. primaire doelgroep, 1 persoon	10%	12%	15%	13%	32%	15%	19%	19%	34%	14%
ov. primaire doelgroep, 2+ personen	4%	6%	5%	29%	12%	8%	13%	6%	18%	7%
<i>subtotaal primaire doelgroep</i>	6%	9%	9%	18%	19%	10%	13%	9%	26%	10%
middeninkomens	15%	14%	12%	28%	20%	14%	19%	16%	20%	15%
hogere inkomens	14%	13%	12%	42%	16%	16%	16%	19%	13%	14%
doelgroep DAEB										
DAEB-doelgroep	15%	14%	12%	32%	22%	14%	18%	16%	20%	15%
secundair+	14%	13%	12%	42%	16%	16%	16%	19%	13%	14%
huishoudenomvang										
1 persoon	11%	15%	12%	21%	27%	15%	20%	17%	23%	15%
2 personen	7%	10%	9%	26%	28%	10%	14%	9%	24%	10%
3 personen	7%	7%	8%	13%	12%	7%	4%	7%	14%	8%
4 personen	6%	6%	6%	19%	7%	7%	8%	7%	12%	7%
5 personen	8%	5%	4%	-	6%	7%	29%	10%	9%	6%
6 en meer personen	5%	8%	3%	-	-	13%	-	17%	8%	8%
leeftijd										
t/m 22 jaar	33%	22%	18%	-	-	24%	33%	33%	31%	24%
23-26 jaar	11%	17%	12%	44%	30%	16%	22%	15%	26%	16%
27-34 jaar	7%	11%	9%	12%	18%	11%	11%	9%	18%	10%
35-44 jaar	7%	8%	9%	9%	16%	7%	5%	7%	13%	8%
45-54 jaar	5%	9%	5%	20%	16%	8%	9%	9%	13%	8%
55-64 jaar	10%	11%	7%	16%	17%	7%	7%	12%	14%	11%
65-74 jaar	16%	14%	13%	29%	26%	14%	24%	16%	18%	15%
75 jaar of ouder	13%	19%	24%	63%	17%	38%	42%	21%	26%	22%
starter/doorstromer										
starter volgens geldende def.	12%	16%	12%	26%	33%	17%	19%	16%	25%	16%
doorstromer huurwoning regio	6%	8%	7%	18%	14%	8%	7%	8%	14%	8%
totaal	9%	12%	9%	21%	19%	11%	11%	10%	19%	12%

Bij categorieën met minder dan 5 wegeringen is een '-' weergegeven

Tabel 2.1 Kengetallen Den Haag

Kengetallen DEN HAAG	2018-1	2019-1	2020-1	2021-1	2022-1
verhuringen	2.067	2.236	1.677	2.301	2.133
advertenties (exclusief nieuwbouw)	1.498	1.451	1.082	1.598	1.386
goede reacties (exclusief nieuwbouw)	466.415	472.412	434.905	624.852	445.206
reactiegraad (exclusief nieuwbouw)	311	326	402	391	321
weigeringen per advertentie (excl. nieuwbouw)	9,6	8,5	9,5	10,4	11,6
kansrijke woningzoekenden	43.425	38.969	41.136	47.257	43.522
wachtrij	21	17	25	21	20
kans op een woning	4,8%	5,7%	4,1%	4,9%	4,9%
druk op het gemeentelijk aanbod	4,7	4,9	6,1	4,8	4,3

Tabel 2.2

Indicatoren verhuurd aanbod in Den Haag, eerste helft 2022

	verhuringen	aandeel verhuringen	weigeringen gem.	advertenties	reacties gem.
huurindeling (kale huur)					
onder kwaliteitskortingsgrens	422	20%	9,9	178	188
onder aftoppingsgrens ¹	1.151	54%	11,4	602	472
onder vrijesectorgrens	543	25%	10,9	186	306
boven vrijesectorgrens	17	1%	13,4	392	174
oppervlakte					
tot 50 m ²	987	46%	10,9	498	327
50-65 m ²	797	37%	11,7	586	378
65-80 m ²	274	13%	13,2	234	217
vanaf 80 m ²	75	4%	10,7	68	152
onbekend	2.133	100%	-	-	-
aantal kamers					
0	918	43%	9,6	519	264
1-2 kamers	819	38%	11,2	566	393
3 kamers	315	15%	15,5	247	308
4 kamers	81	4%	17,1	54	175
woningtype					
portiekwoning	729	34%	14,0	451	485
eengezinswoning	80	4%	12,7	41	576
benedenwoning	152	7%	8,9	104	394
seniorenwoning	39	2%	10,5	45	60
maisonnette	95	4%	18,2	77	347
flat zonder lift	63	3%	12,7	18	392
HAT-woning	55	3%	4,9	37	129
bovenwoning	57	3%	15,2	29	432
studentenwoning	87	4%	16,0	76	108
onzelfstandige woning	31	1%	34,0	1	109
overige woningtypen	745	35%	12,3	6	491
totaal	2.133	100%	12	1.386	321

¹ onder de relevante aftoppingsgrens, de gehanteerde aftoppingsgrens is afhankelijk van het aantal personen in het huishouden

Tabel 2.3 Profiel geslaagde kandidaten voor het aanbod in Den Haag, eerste helft 2022

	starters*	doorstromers*	rechtspersonen	totaal
doelgroepindeling				
minima, 1 persoon	739	237	0	976
minima, 2+ personen	161	140	0	301
subtotaal minima	900	377	0	1.277
ov. primaire doelgroep, 1 persoon	127	66	0	193
ov. primaire doelgroep, 2+ personen	34	60	0	94
subtotaal primaire doelgroep	1.061	503	0	1.564
middeninkomens	263	206	0	469
hogere inkomens	42	43	0	85
onbekend/rechtspersoon	0	0	15	15
doelgroep DAEB				
primaire doelgroep	1.061	503	0	1.564
secundaire doelgroep	288	212	0	500
hoger inkomen	17	37	0	54
onbekend/rechtspersoon	0	0	15	15
huishoudenomvang				
1 persoon	1.087	405	0	1.492
2 personen	140	153	0	293
3 personen	78	78	0	156
4 personen	35	63	0	98
5 personen	17	26	0	43
6 en meer personen	9	27	0	36
niet van toepassing	0	0	15	15
leeftijd				
t/m 22 jaar	250	17	0	267
23-26 jaar	255	25	0	280
27-34 jaar	322	102	0	424
35-44 jaar	163	137	0	300
45-54 jaar	124	117	0	241
55-64 jaar	158	178	0	336
65-74 jaar	74	114	0	188
75 jaar of ouder	20	62	0	82
niet van toepassing	0	0	15	15
samenstelling huishouden				
alleen	1.087	405	0	1.492
paar zonder kinderen	88	86	0	174
eenoudergezin, 1-2 kinderen	94	103	0	197
eenoudergezin, 3+ kinderen	23	22	0	45
tweeoudergezin, 1-2 kinderen	47	90	0	137
tweeoudergezin, 3+ kinderen	22	46	0	68
overig	5	0	0	5
niet van toepassing	0	0	15	15
totaal	1.366	752	15	2.133

Tabel 2.4 Basis voor de verhuring in Den Haag, eerste helft 2022

soort toewijzing	starters*	doorstromers*	rechtspersonen	totaal
via urgentie	57	92	0	149
via lokaal maatwerk	85	17	0	102
via regionaal maatwerk	0	70	0	70
via woon-/inschrijfduur	682	457	0	1.139
via bemiddeling	493	94	15	602
via loting	30	11	0	41
via direct te huur	9	1	0	10
via leefstijl en diversen	10	10	0	20
totaal	1.366	752	15	2.133

Tabel 2.5 Verhuringen naar verhuurcategorie in Den Haag, eerste helft 2022

verhuurcategorie	starters*	doorstromers*	rechtspersonen	totaal
regulier	914	517	0	1.434
voorrang	367	144	15	527
lokaal maatwerk	85	17	0	102
regionaal maatwerk	0	70	0	70
totaal	1.366	748	15	2.133

Tabel 2.6 Herkomst geslaagde kandidaten voor het aanbod in Den Haag, eerste helft 2022

herkomstgemeente	starter*	doorstromer*	rechtspersoon	totaal
Delft	18	17	0	35
Den Haag	901	665	0	1.566
Leidschendam-Voorburg	20	24	0	44
Midden-Delfland	2	1	0	3
Pijnacker-Nootdorp	6	2	0	8
Rijswijk	39	24	0	63
Wassenaar	35	2	0	37
Westland	13	5	0	18
Zoetermeer	59	9	0	68
buiten Haaglanden	273	3	0	276
rechtspersoon	0	0	15	15
totaal	1.366	752	15	2.133

Tabel 2.7
Profiel reagerende woningzoekenden voor het aanbod in Den Haag, eerste helft 2022

doelgroepindeling	starters*	doorstromers*	totaal
minima, 1 persoon	9.785	3.299	13.084
minima, 2+ personen	4.287	4.760	9.047
<i>subtotaal minima</i>	<i>14.072</i>	<i>8.059</i>	<i>22.131</i>
ov. primaire doelgroep, 1 persoon	3.742	1.467	5.209
ov. primaire doelgroep, 2+ personen	2.145	2.213	4.358
<i>subtotaal primaire doelgroep</i>	<i>19.959</i>	<i>11.739</i>	<i>31.698</i>
middeninkomens	5.945	3.990	9.935
hogere inkomens	1.114	774	1.888
onbekend/rechtspersoon	0	0	0
doelgroep DAEB			
primaire doelgroep	19.959	11.739	31.698
secundaire doelgroep	6.481	4.100	10.581
hoger inkomen	578	664	1.242
onbekend/rechtspersoon	0	0	0
huishoudenomvang			
1 persoon	18.405	6.681	25.086
2 personen	4.751	3.512	8.263
3 personen	2.303	2.865	5.168
4 personen	1.029	2.065	3.094
5 personen	382	939	1.321
6 en meer personen	148	441	589
leeftijd			
t/m 22 jaar	4.528	379	4.907
23-26 jaar	5.701	1.366	7.067
27-34 jaar	6.893	4.144	11.037
35-44 jaar	4.325	4.399	8.724
45-54 jaar	3.024	3.063	6.087
55-64 jaar	1.703	1.988	3.691
65-74 jaar	669	839	1.508
75 jaar of ouder	175	325	500
herkomst			
Delft	1.182	1.133	2.315
Den Haag	15.382	12.132	27.514
Leidschendam-Voorburg	730	714	1.444
Midden-Delfland	95	37	132
Pijnacker-Nootdorp	363	197	560
Rijswijk	797	809	1.606
Wassenaar	169	87	256
Westland	916	434	1.350
Zoetermeer	1.843	918	2.761
buiten Haaglanden	5.541	42	5.583
totaal	27.018	16.503	43.521

Tabel 2.8 Profiel reagerende woningzoekenden voor het aanbod in Den Haag, eerste helft 2022

samenstelling huishouden	starters*	doorstromers*	totaal
alleen	18.405	6.681	25.086
paar zonder kinderen	2.326	1.288	3.614
eenoudergezin, 1-2 kinderen	3.820	4.017	7.837
eenoudergezin, 3+ kinderen	547	997	1.544
tweeoudergezin, 1-2 kinderen	1.393	2.373	3.766
tweeoudergezin, 3+ kinderen	404	1.103	1.507
overig	123	44	167
totaal	27.018	16.503	43.521

Tabel 2.9 Reële slaagkans voor aanbod in Den Haag (exclusief vrije sector), eerste helft 2022

herkomst	starters*	doorstromers*	totaal
Delft	4,1%	4,1%	4,1%
Den Haag	8,7%	8,6%	8,6%
Leidschendam-Voorburg	5,8%	8,2%	6,9%
Midden-Delfland	5,8%	7,8%	6,3%
Pijnacker-Nootdorp	4,1%	2,6%	3,6%
Rijswijk	9,7%	6,8%	8,3%
Wassenaar	29,1%	5,0%	23,1%
Westland	3,3%	2,7%	3,1%
Zoetermeer	8,8%	2,8%	6,8%
buiten Haaglanden	8,3%	8,7%	8,3%
totaal	8,4%	7,9%	8,2%

* volgende de op dat moment geldende definitie

Tabel 2.10 Reële slaagkans voor aanbod in Den Haag (exclusief vrije sector), eerste helft 2022

doelgroepindeling huurtoeslag	2018	2019	2020	2021	2021-1	2022-1
minima, 1 persoon	12,3%	13,3%	13,3%	15,9%	8,9%	11,4%
minima, 2+ personen	11,1%	11,1%	10,9%	12,1%	6,7%	6,5%
<i>subtotaal minima</i>	<i>11,9%</i>	<i>12,5%</i>	<i>12,5%</i>	<i>14,6%</i>	<i>8,1%</i>	<i>9,7%</i>
ov. primaire doelgroep, 1 persoon	8,3%	9,3%	9,1%	9,4%	5,5%	5,9%
ov. primaire doelgroep, 2+ personen	6,4%	8,6%	8,1%	9,0%	5,1%	4,3%
<i>subtotaal primaire doelgroep</i>	<i>10,6%</i>	<i>11,6%</i>	<i>11,5%</i>	<i>13,1%</i>	<i>7,4%</i>	<i>8,4%</i>
middeninkomens	11,7%	14,6%	13,4%	14,3%	8,3%	8,3%
hogere inkomens	6,7%	8,4%	7,3%	7,4%	5,6%	5,7%
doelgroep DAEB						
DAEB-doelgroep	10,8%	12,2%	11,9%	13,3%	7,5%	8,4%
hoger	6,3%	5,0%	3,9%	6,1%	5,6%	4,7%
huishoudenomvang						
1 persoon	11,4%	12,5%	11,9%	13,4%	7,8%	9,1%
2 personen	10,0%	11,6%	11,0%	10,9%	6,1%	6,2%
3 personen	10,2%	10,3%	11,0%	12,3%	7,3%	6,3%
4 personen	7,9%	10,6%	9,7%	12,8%	7,0%	7,6%
5 personen	8,3%	10,5%	13,8%	19,7%	8,8%	9,2%
6 en meer personen	11,1%	17,1%	15,7%	26,2%	12,3%	8,5%
leeftijd						
t/m 22 jaar	11,8%	13,7%	13,2%	13,1%	8,3%	8,7%
23-26 jaar	9,5%	9,5%	9,7%	10,2%	5,8%	6,8%
27-34 jaar	8,8%	9,6%	9,8%	11,3%	6,1%	7,0%
35-44 jaar	9,2%	10,8%	10,0%	12,4%	6,6%	6,2%
45-54 jaar	10,1%	11,5%	10,9%	12,0%	7,2%	6,7%
55-64 jaar	14,2%	17,7%	16,3%	19,0%	10,5%	13,4%
65-74 jaar	18,8%	21,4%	20,6%	22,5%	15,8%	16,9%
75 jaar of ouder	26,9%	27,9%	22,9%	26,7%	19,3%	20,5%
starter/doorstromer						
starter volgens geldende definitie	11,8%	12,9%	12,3%	13,5%	7,8%	8,4%
doorstromer huurwoning regio	8,0%	10,2%	10,9%	12,8%	7,3%	8,0%
indeling in doelgroepen						
primaire doelgroep, <23	12,2%	14,9%	14,8%	14,5%	9,0%	9,6%
primaire doelgroep, 23-54, 1-2p	9,1%	9,5%	9,3%	11,2%	6,0%	7,1%
primaire doelgroep, 23-54, 3-4p	9,7%	9,3%	10,1%	11,2%	6,6%	5,7%
primaire doelgroep, 23-54, 5+p	9,9%	14,1%	12,3%	19,2%	7,7%	8,0%
primaire doelgroep, 55+	16,4%	19,0%	17,3%	19,7%	11,9%	13,6%
secundaire doelgroep, 55-, 1-2p	10,6%	13,5%	11,2%	10,5%	6,1%	5,8%
secundaire doelgroep, 55-, 3+p	8,7%	12,2%	14,0%	17,6%	8,9%	8,8%
secundaire doelgroep, 55+	20,8%	24,1%	24,2%	26,8%	17,4%	20,1%
hoger inkomen	7,6%	7,7%	7,9%	9,7%	5,6%	4,7%
totaal	10,7%	12,0%	11,6%	13,0%	7,6%	8,3%

Tabel 2.11

Overzicht indicatoren druk op de woningmarkt, naar kenmerken van het huishouden, Den Haag, eerste helft 2022

categorie	inschrijfduur totaal	inschrijfduur starters	inschrijfduur niet geslaagd via doorstromers	niet geslaagd via WID	slaagkans	geslaagden (slaagkans)
starter geldende definitie	76	76	-	57%	8,4%	1.357
doorstromer huurwoning regio	47	-	47	42%	8,0%	740
huishoudenomvang						
1 persoon	-	75	38	100%	9,1%	1.487
2 personen	-	79	54	100%	6,2%	287
3 personen	-	79	48	100%	6,3%	154
4 personen	-	100	71	100%	7,6%	97
5 personen	-	-	85	100%	9,2%	43
6 en meer personen	-	-	-	100%	8,5%	33
leeftijd						
t/m 22 jaar	-	50	(40)	100%	8,7%	266
23-26 jaar	-	75	(52)	100%	6,8%	279
27-34 jaar	-	84	65	100%	7,0%	422
35-44 jaar	-	92	68	100%	6,2%	295
45-54 jaar	-	83	60	100%	6,7%	241
55-64 jaar	-	36	35	100%	13,4%	331
65-74 jaar	-	26	38	99%	16,9%	185
75 jaar of ouder	-	41	17	99%	20,5%	82
inkomen						
primaire doelgroep	-	76	44	100%	8,4%	1.564
- waarvan minima	-	75	43	100%	9,7%	1.277
- waarvan ov. HT	-	79	51	100%	5,3%	287
ov. middeninkomen	-	74	57	100%	8,3%	464
EU-doelgroep (totaal)	-	76	46	100%	8,3%	2.002
indeling in doelgroepen						
prim. doelgroep, <23	-	50	(40)	100%	9,6%	262
prim. doelgroep, 23-54, 1-2p	-	83	61	100%	7,1%	721
prim. doelgroep, 23-54, 3-4p	-	97	72	100%	5,7%	135
prim. doelgroep, 23-54, 5+p	-	-	-	100%	8,0%	36
prim. doelgroep, 55+	-	36	32	100%	13,6%	410
secundair, 55-, 1-2p	-	83	62	100%	5,8%	235
secundair, 55-, 3+p	-	73	61	100%	8,8%	93
secundair, 55+	-	21	34	99%	20,1%	168
hoger inkomen	-	78	54	100%	7,0%	99
totaal	-	76	47	100%	8,2%	2.101

Tabel 2.12 Basis voor de verhuuring, Den Haag, eerste helft 2022

basis voor de verhuuring	aanbodmodel	loting	direct te huur	leefstijl en overige	niet-gepubliceerd aanbod	totaal
via urgentie	117	-	-	-	32	149
via lokaal/regionaal maatwerk	70	29	-	-	73	172
via woon-/inschrijfduur	1.139	-	-	-	-	1.139
via bemiddeling	-	-	-	-	602	602
via loting	-	41	-	-	-	41
via direct te huur	-	-	10	-	-	10
via leefstijl en diversen	-	-	-	20	-	20
totaal	1.326	70	10	20	707	2.133

Huisvestingsverordening gemeente Den Haag 2019 - 2023

Huisvestingsvergunning voor middeldure huurwoningen

De Huisvestingsverordening Den Haag 2019-2023 is op 1 juli 2019 in werking getreden. De huisvestingsvergunning geldt voor (1) alle woningen met een aanvangshuurprijs boven de vrije-sectorgrens van €752,33 (prijspeil 2021) en een WWS-puntenaantal van 185 of minder en voor (2) alle woningen met meer dan 185 WWS-punten en een aanvangshuurprijs tot € 975,92 (vanaf 1 juli 2020). Deze huisvestingsvergunning wordt alleen verleend aan eenpersoonshuishoudens met inkomen van maximaal € 60.036,- en aan meerpersoonshuishoudens met een inkomen van maximaal € 70.036,- (prijspeil 2021).

Tabel 2.13 Verantwoording middeldure huur, Den Haag, eerste helft 2022

p.m.

Tabel 2.14

Basis voor de verhuuring, uitsplitsing, Den Haag, eerste helft 2022

A: basis voor de verhuuring		aantal	
via urgentie		149	zie tabel B
via lokaal maatwerk		102	zie tabel C
via regionaal maatwerk		70	zie tabel C
via woon-/inschrijfduur		1.139	
via bemiddeling		602	zie tabel D
via loting		41	
via direct te huur		10	
via leefstijl en diversen		20	
totaal		2.133	

B: urgentiereden		aantal
medisch		39
sociaal		33
sociaal/medisch		3
stadsvernieuwing		57
overig		17
totaal		149

C: regel lokaal/regionaal maatwerk		aantal
Voorrang voor starters (Haags lotingmodel)		29
bijzonder verzoek B&W		5
doorschuiving		1
lokale beleidsruimte, maatwerk		1
seniorenmakelaar		2
doorstroming Lokaal Maatwerk		2
uitstroming uit tijdelijke huisvesting		54
KOT-affaire		8
REG: voorrang kleine huishoudens die groot wonen		51
REG: voorrang grote huishoudens die klein wonen		19
totaal		172

D: bemiddelingsredenen		aantal
directiebesluit		42
stichtingen, instellingen, convenant		151
directe verhuur		4
asielzoeker/ROA/COA		184
coöptatie		18
woningruil		26
groepswonen		31
tijdelijke verhuur		7
vrije sector		5
campuscontract		129
terugkeerder herstructurering		3
tijdelijke verhuur via leegstandswet		1
stichtingen, instellingen		1
totaal		602

A Begrippenlijst

Aanbiedingsgraad

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

Acceptatiegraad

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

Betaalbare verhuringen (70%-afpraak)

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

Doorstromers

Met ingang van 1 juli 2019 is de regel voor doorstromers gewijzigd. Alleen woningzoekenden die een zelfstandige huurwoning in de regio Haaglanden bewonen en deze woning bij verhuizing leeg achterlaten, worden gezien als doorstromers. Woningzoekenden die in koopwoning in de regio Haaglanden wonen of buiten de regio Haaglanden wonen, worden gezien als starter. Dit betekent dat voor deze groepen woningzoekenden de woonduur niet meer meetelt bij het bepalen van de woon-/inschrijfduur. Deze verandering geldt voor woningzoekenden die zich vanaf 1 juli 2019 hebben ingeschreven. Woningzoekenden die woonachtig zijn in een koopwoning in de regio of buiten de regio wonen en al voor 1 juli 2019 stonden ingeschreven hebben tot 1 juli 2021 de status van doorstromer behouden, waardoor nog twee jaar lang de woonduur (tot een maximum van 60 maanden) meetelde bij het bepalen van de woon-/inschrijfduur.

Druk op het gemeentelijk aanbod

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

EU-doelgroep

Woningcorporaties moeten jaarlijks ten minste 80% van de vrijkomende sociale huurwoningen toewijzen aan de EU-doelgroep (Europagrens). Daarnaast mogen woningcorporaties jaarlijks maximaal 10% van de sociale huurwoningen toewijzen aan huishoudens met een inkomen boven de Europagrens en onder de Europagrens-plus. De (maximaal) 10% vrijkomende sociale huurwoningen die overblijft, mogen woningcorporaties vrij toewijzen. Daarbij moeten zij voorrang geven aan huishoudens die in de gemeentelijke huisvestingsverordening (als die er is) staan¹. Daarna moeten zij voorrang geven aan:

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

Voor de grenswaarden zie 'Inkomensgrenzen' in deze bijlage.

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

Geslaagde woningzoekenden

Woningzoekenden die daadwerkelijk in een jaar een woning huren worden gerekend tot de geslaagde woningzoekenden. Het aantal geslaagde woningzoekenden is gelijk aan het aantal verhuringen.

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
liberalisatiegrens	€ 710,68	€ 710,68	€ 720,42	€ 737,14	€ 752,33	€ 763,47

Inkomensgrenzen

In de eerste tabel zijn de grenswaarden voor minima (uit de huurtoeslagtabel) opgenomen. De inkomensgrenzen voor de doelgroep (primaire doelgroep) zijn in de tweede tabel weergegeven. 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 verhueringen meegeteld worden, is de kans op een woning iets lager dan de gewone slaagkans.

Lokaal maatwerk (voorheen lokale beleidsruimte)

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

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

17. Doorstroming van 55-plussers uit een eengezinswoning of een flat zonder lift.
18. Doorstroming van scheefwoners.

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

Middeninkomens

Zie 'Inkomensgrenzen' voor de afbakening van deze inkomensgroep. Tot deze groep behoren de huishoudens met een inkomen tussen de grenzen voor de primaire doelgroep en anderhalf maal die grenzen.

Minima (huurtoeslagtabel)

Zie 'Inkomensgrenzen' voor de afbakening van deze inkomensgroep.

Mutatiegraad

De mutatiegraad is berekend als de verhouding tussen de verhuringen (van zelfstandige woningen) en de voorraad op 1 januari van het jaar, uitgedrukt in een percentage van de voorraad dat verhuurd is in de periode. Uitgangspunt – ook voor de woningkenmerken zoals de huurprijs – is de situatie per 1 januari, zoals opgenomen in het voorraadbestand. Nieuwbouwverhuringen tellen hierdoor niet mee bij de mutaties. Doordat niet alle vrijkomende woningen te huur aangeboden worden zal de op deze manier berekende mutatiegraad kunnen afwijken van de door de corporaties berekende mutatiegraad.

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

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

Reagerende woningzoekenden

Voor de telling van het aantal reagerende woningzoekenden wordt het verhuurde aanbod in een (half) jaar (op basis van datum van huuringang) als uitgangspunt genomen. Op basis van de goede reacties op alle advertenties ten behoeve van de betreffende verhuring die woningzoekenden hebben ingestuurd, wordt nagegaan hoeveel reagerende woningzoekenden op het verhuurde aanbod hebben gereageerd.

Reacties

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

Regionaal maatwerk

Naast lokaal maatwerk wordt ook regionaal maatwerk als voorrangsregel toegepast.

Reguliere verhuringen

Zie 'Verhuurcategorie'

Slaagkans (reële)

De slaagkans wordt berekend door het aantal verhuringen te delen door het aantal woningzoekenden dat minimaal één goede reactie heeft ingezonden op het verhuurde aanbod, aangevuld met de woningzoekenden die zijn geslaagd zonder minimaal één goede reactie in te dienen. Bij het berekenen van de reële slaagkans in een gemeente worden de reacties van de woningzoekenden fractioneel meegeteld in de verschillende gemeenten. Zo wordt gezorgd dat alle woningzoekenden eenmaal meetellen.

De 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

Sociale verhuringen (85%-afspraken)

In regionaal verband is de afspraak gemaakt om minimaal 85% van de vrijkomende zelfstandige woningen die voor verhuur bestemd blijven te verhuren met een netto huurprijs die onder de vrije-sectorgrens ligt.

Starters

Met ingang van 1 juli 2019 is de regel voor doorstromers gewijzigd. Alleen woningzoekenden die een zelfstandige huurwoning in de regio Haaglanden bewonen en deze woning bij verhuizing leeg achterlaten, worden gezien als doorstromers. Alle andere woningzoekenden worden gezien als starters. Deze verandering gaat in voor woningzoekenden die zich vanaf 1 juli 2019 hebben ingeschreven. Woningzoekenden die woonachtig zijn in een

koopwoning in de regio of buiten de regio wonen en al voor 1 juli 2019 stonden ingeschreven hebben tot 1 juli 2021 de status van doorstromer behouden.

Urgentie (aan en via)

Bij regulier (dus via een advertentie) aangeboden woningen is de sluitingsdatum van de urgentie en de geldigheidstermijn van de urgentie tezamen met het zoekprofiel maatgevend voor het al dan niet via urgentie verkrijgen van een woning. Omdat bij bemiddelingen niet duidelijk is wat de reactiedatum is wordt daar een verhuuring met een huuringsdatum die binnen een termijn van 90 dagen na de afloopdatum van de urgentie nog als via urgentie toegewezen beschouwd. Ook hier wordt rekening gehouden met het zoekprofiel.

Bij verhuringen aan urgenten wordt niet gelet op het zoekprofiel en worden verhuringen met huuringsdatum 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 huuringsdatum. 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 voorrangregels, exclusief verhuringen die bij regulier/voorrang opgenomen zijn.
Regionaal maatwerk:	Verhuringen aan woningzoekenden die in de toewijzing voorrang hebben gekregen op basis van economische of maatschappelijke binding aan de regio, ter bestrijding van regionale of lokale knelpunten in de woonruimteverdeling, exclusief verhuringen die bij regulier/voorrang opgenomen zijn.

Voorrang

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

Wachtduur (=zuivere inschrijfduur)

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

Wachtrij

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

Weigeringen

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

Woninglabeling

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

Woonduur doorstromers

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

Woon-/inschrijfduur

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

Zoekduur vanaf eerste reactie

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