



Sociale huursector Haaglanden

# Tabellenboek 2023

## Zoetermeer



# Tabellenboek 2023

## Zoetermeer

### **Uitgevoerd in opdracht van**

Vereniging Sociale Verhuurders Haaglanden

13 februari 2024 > rapport 2024-06

### **Analyse**

Explica > Beukelsdijk 106a > 3022 DK Rotterdam

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

# Inhoudsopgave

<b>1</b>	<b>Gemeentelijke vergelijking</b>	<b>5</b>
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
<b>2</b>	<b>Gemeentelijke tabellen</b>	<b>17</b>
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	Verantwoording middeldure huur	24
<b>A</b>	<b>Begrippenlijst</b>	<b>25</b>



## Gemeentelijke vergelijking

Tabel 1.1 Kerncijfers per gemeente, 2023

indicator	Delft	Den Haag	Leidschendam- Voorburg	Midden- Delfland	Pijnacker- Nootdorp	Rijswijk	Wassenaar	Westland	Zoetermeer	Haaglanden
verhuringen	1.221	4.256	442	104	185	632	225	642	1.136	8.843
verhuurd herkomst eigen gemeente	582	2.998	180	56	73	227	133	369	744	5.362
verhuurd herkomst andere gemeente	630	1.243	259	48	112	404	85	270	382	3.433
totaal verhuurd exclusief rechtspersonen	1.212	4.241	439	104	185	631	218	639	1.126	8.795
verhuurd herkomst eigen gemeente (%)	48%	71%	41%	54%	39%	36%	61%	58%	66%	61%
verhuurd herkomst andere gemeente (%)	52%	29%	59%	46%	61%	64%	39%	42%	34%	39%
totaal verhuurd exclusief rechtspersonen (%)	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
woningzoekenden (goede reactie)	41.667	60.293	33.679	14.133	18.056	35.142	17.019	33.533	38.216	
woningzoekenden uit eigen gemeente	4.907	36.026	2.018	252	853	2.108	525	2.785	6.196	
woningzoekenden uit andere gemeente	36.760	24.267	31.661	13.881	17.203	33.034	16.494	30.748	32.020	
woningzoekenden met een aanbieding	5.596	11.594	2.864	411	849	3.685	741	2.911	3.618	32.269
woningzoekenden met een aanbieding (%)	13%	19%	9%	3%	5%	10%	4%	9%	9%	
woningzoekenden zonder aanbieding	36.071	48.699	30.815	13.722	17.207	31.457	16.278	30.622	34.598	
woningzoekenden met een weigering	5.122	10.028	2.628	339	737	3.427	623	2.535	3.137	
totaal aantal weigeringen (bestaande bouw)	9.500	24.456	4.131	361	744	5.328	395	3.951	5.767	54.633
wachtrij	34,1	14,2	76,2	135,9	97,6	55,6	75,6	52,2	33,6	
wachtrij eigen gemeente	4,0	8,5	4,6	2,4	4,6	3,3	2,3	4,3	5,5	
wachtrij andere gemeente	30,1	5,7	71,6	133,5	93,0	52,3	73,3	47,9	28,2	
weigeringen per advertentie	11,2	11,3	11,5	4,9	7,0	14,6	4,0	9,3	7,1	10,4
weigeringen per kandidaat	1,7	2,1	1,4	0,9	0,9	1,4	0,5	1,4	1,6	1,7
druk op het gemeentelijk aanbod	6,4	4,2	10,8	33,4	20,3	8,5	22,0	10,5	9,6	
kans op een woning	2,9%	7,1%	1,3%	0,7%	1,0%	1,8%	1,3%	1,9%	3,0%	

**Tabel 1.2 Verhuurd aanbod naar kenmerken per gemeente, 2023**

	Delft	Den Haag	Leidschendam- Voorburg	Midden-Delfland	Pijnacker- Nootdorp	Rijswijk	Wassenaar	Westland	Zoetermeer	totaal
<b>huurindeling (kale huur)</b>										
onder kwaliteitskortingsgrens	207	838	70	6	17	47	5	21	195	1.406
onder lage aftoppingsgrens	534	2.001	252	48	67	404	113	297	500	4.216
onder hoge aftoppingsgrens	175	399	69	13	46	58	33	98	192	1.083
onder vrije-sectorgrens	299	964	44	30	48	106	61	176	215	1.943
boven vrije-sectorgrens	6	54	7	7	7	17	13	50	34	195
<b>oppervlakte</b>										
tot 50 m2	526	1.919	138	36	30	126	44	195	373	3.387
50-65 m2	511	1.667	206	42	89	328	66	264	421	3.594
65-80 m2	164	553	85	18	52	116	87	156	236	1.467
vanaf 80 m2	20	117	13	8	14	62	28	27	106	395
onbekend	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>aantal kamers</b>										
1-2 kamers	480	1.859	148	46	49	238	48	196	426	3.490
3 kamers	433	1.729	156	27	97	231	141	266	403	3.483
4 kamers	255	528	119	29	35	143	26	152	239	1.526
5 kamers of meer	53	140	19	2	4	20	10	28	68	344
<b>totaal</b>	<b>1.221</b>	<b>4.256</b>	<b>442</b>	<b>104</b>	<b>185</b>	<b>632</b>	<b>225</b>	<b>642</b>	<b>1.136</b>	<b>8.843</b>

**Tabel 1.3 Verhuurd aanbod naar kenmerken per gemeente, 2023**

woningtype	Delft	Den Haag	Leidschendam- Voorburg	Midden- Delfland	Pijnacker- Nootdorp	Rijswijk	Wassenaar	Westland	Zoetermeer	totaal
flat met lift	440	1.715	194	35	77	258	88	283	564	3.654
portiekwoning	180	1.303	6	-	7	167	2	8	20	1.693
eengezinswoning	141	160	36	26	34	69	43	159	220	888
benedenwoning	86	280	28	16	17	5	16	62	104	614
flat zonder lift	80	116	108	16	21	81	16	32	114	584
maisonnette	61	154	14	3	2	11	8	33	26	312
seniorenwoning	55	62	44	1	23	4	48	39	6	282
HAT-woning	92	74	-	-	3	3	1	3	61	237
bovenwoning	19	101	9	7	1	9	-	11	16	173
onzelfstandige woning	26	133	-	-	-	-	1	10	-	170
studentenwoning	1	116	-	-	-	-	-	-	-	117
onzelfstandige HAT-woning	39	15	-	-	-	-	-	-	-	54
zorgwoning	-	10	-	-	-	24	-	-	-	34
hofjeswoning	-	13	-	-	-	-	-	-	-	13
MIVA-woning	-	1	-	-	-	-	1	-	5	7
aanleunwoning	1	1	3	-	-	-	-	-	-	5
complexwoning	-	2	-	-	-	1	1	1	-	5
rolstoelwoning	-	-	-	-	-	-	-	1	-	1
<b>totaal</b>	<b>1.221</b>	<b>4.256</b>	<b>442</b>	<b>104</b>	<b>185</b>	<b>632</b>	<b>225</b>	<b>642</b>	<b>1.136</b>	<b>8.843</b>

Tabel 1.4 Verhuurd naar kenmerken per gemeente (% ,verticaal), 2023

	Delft	Den Haag	Leidschendam- Voorburg	Midden-Delfland	Pijnacker- Nootdorp	Rijswijk	Wassenaar	Westland	Zoetermeer	totaal
<b>huurindeling (kale huur)</b>										
onder kwaliteitskortingsgrens	17%	20%	16%	6%	9%	7%	2%	3%	17%	16%
onder aftoppingsgrens	44%	47%	57%	46%	36%	64%	50%	46%	44%	48%
onder vrije-sectorgrens	14%	9%	16%	13%	25%	9%	15%	15%	17%	12%
boven vrije-sectorgrens	24%	23%	10%	29%	26%	17%	27%	27%	19%	22%
<b>oppervlakte</b>										
tot 50 m2	43%	45%	31%	35%	16%	20%	20%	30%	33%	38%
50-65 m2	42%	39%	47%	40%	48%	52%	29%	41%	37%	41%
65-80 m2	13%	13%	19%	17%	28%	18%	39%	24%	21%	17%
vanaf 80 m2	2%	3%	3%	8%	8%	10%	12%	4%	9%	4%
<b>aantal kamers</b>										
1-2 kamers	39%	44%	33%	44%	26%	38%	21%	31%	38%	39%
3 kamers	35%	41%	35%	26%	52%	37%	63%	41%	35%	39%
4 kamers	21%	12%	27%	28%	19%	23%	12%	24%	21%	17%
5 kamers of meer	4%	3%	4%	2%	2%	3%	4%	4%	6%	4%
<b>woningtype</b>										
flat met lift	36%	40%	44%	34%	42%	41%	39%	44%	50%	41%
portiekwoning	15%	31%	1%	0%	4%	26%	1%	1%	2%	19%
eengezinswoning	12%	4%	8%	25%	18%	11%	19%	25%	19%	10%
benedenwoning	7%	7%	6%	15%	9%	1%	7%	10%	9%	7%
flat zonder lift	7%	3%	24%	15%	11%	13%	7%	5%	10%	7%
maisonnette	5%	4%	3%	3%	1%	2%	4%	5%	2%	4%
seniorenwoning	5%	1%	10%	1%	12%	1%	21%	6%	1%	3%
HAT-woning	8%	2%	0%	0%	2%	0%	0%	0%	5%	3%
bovenwoning	2%	2%	2%	7%	1%	1%	0%	2%	1%	2%
onzelfstandige woning	2%	3%	0%	0%	0%	0%	0%	2%	0%	2%
studentenwoning	0%	3%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	1%
onzelfstandige HAT-woning	3%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	1%
zorgwoning	0%	0%	0%	0%	0%	4%	0%	0%	0%	0%
hofjeswoning	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
MIVA-woning	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
aanleunwoning	0%	0%	1%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
complexwoning	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
rolstoelwoning	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
<b>totaal</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>



Tabel 1.5

**Mutatiegraad woningen per gemeente, 2023, verhuringen via WBS als percentage van de voorraad per 1-1-2023**

	Delft	Den Haag	Leidschendam- Voorburg	Midden- Delfland	Pijnacker- Nootdorp	Rijswijk	Wassenaar	Westland	Zoetermeer	Haaglanden
<b>huurklassen (kale huur)</b>										
onder kwaliteitskortingsgrens	7,7%	7,7%	4,9%	5,8%	5,6%	7,3%	5,1%	7,4%	13,1%	8,0%
onder lage aftoppingsgrens	5,9%	4,3%	4,9%	5,3%	3,9%	5,6%	5,1%	5,7%	5,8%	4,9%
onder hoge aftoppingsgrens	4,7%	2,7%	4,4%	2,1%	3,0%	4,4%	4,1%	3,8%	3,0%	3,2%
onder vrijesectorgrens	4,2%	3,5%	4,0%	4,5%	2,8%	6,1%	4,2%	3,4%	3,0%	3,6%
boven vrijesectorgrens	1,5%	1,2%	2,5%	7,9%	1,5%	2,9%	5,9%	3,9%	1,4%	1,9%
<b>aantal kamers</b>										
1 kamer	9,8%	17,4%	9,9%	6,5%	-	15,2%	-	16,7%	26,2%	16,0%
2 kamers	8,5%	6,1%	8,5%	8,1%	7,2%	8,9%	8,0%	8,4%	10,6%	7,4%
3 kamers	5,6%	4,3%	4,6%	4,7%	5,0%	6,0%	6,6%	5,7%	5,2%	4,8%
4 kamers	4,4%	2,7%	3,6%	3,7%	1,9%	4,5%	2,6%	3,0%	3,1%	3,2%
5 kamers of meer	3,1%	1,7%	2,3%	3,5%	0,9%	2,9%	4,3%	3,4%	2,9%	2,3%
<b>woningtype</b>										
eengezinswoning	3,1%	1,7%	2,5%	3,4%	1,8%	4,4%	2,5%	3,1%	2,8%	2,6%
overig/onbekend	6,2%	4,7%	5,1%	6,4%	4,6%	5,8%	8,4%	6,6%	6,7%	5,3%
<b>oppervlakte</b>										
tot 50 m <sup>2</sup>	7,9%	6,9%	6,8%	6,4%	4,2%	6,8%	7,6%	8,4%	11,7%	7,5%
50-65 m <sup>2</sup>	5,9%	4,4%	4,6%	6,0%	6,5%	6,6%	5,4%	5,3%	5,9%	5,0%
65-80 m <sup>2</sup>	3,3%	2,6%	3,7%	2,8%	2,3%	3,3%	3,1%	3,9%	3,0%	3,0%
vanaf 80 m <sup>2</sup>	2,2%	1,4%	2,3%	4,0%	0,8%	2,8%	2,7%	2,7%	2,7%	2,0%
<b>woningtype en oppervlakte</b>										
eengezins, tot 50m2	2,4%	5,6%	3,8%	6,7%	0,0%	9,7%	4,6%	6,1%	3,2%	4,7%
eengezins, 50-65m2	3,8%	2,7%	2,3%	4,4%	2,8%	7,5%	2,5%	3,3%	4,9%	3,7%
eengezins, 65-80m2	3,0%	1,5%	3,3%	1,9%	1,9%	1,4%	2,1%	3,1%	2,4%	2,2%
eengezins, vanaf 80m2	2,0%	0,5%	1,0%	3,8%	1,1%	2,9%	1,9%	2,3%	2,4%	1,6%
overig/onbekend, tot 50m2	8,3%	6,9%	7,0%	6,4%	4,6%	6,8%	8,9%	8,6%	11,9%	7,6%
overig/onbekend, 50-65m2	6,3%	4,5%	4,9%	7,1%	7,9%	6,4%	10,5%	6,7%	6,2%	5,2%
overig/onbekend, 65-80m2	3,4%	2,9%	3,8%	4,9%	2,7%	3,9%	4,8%	5,0%	3,6%	3,3%
overig/onbekend, vanaf 80m2	2,4%	2,1%	4,3%	4,8%	0,0%	2,7%	8,6%	4,5%	3,3%	2,5%
<b>totaal</b>	<b>5,6%</b>	<b>4,3%</b>	<b>4,7%</b>	<b>5,0%</b>	<b>3,3%</b>	<b>5,6%</b>	<b>4,9%</b>	<b>4,9%</b>	<b>5,3%</b>	<b>4,7%</b>

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, 2023**

herkomstgemeente	regulier	voorrang	lokaal maatwerk	regionaal maatwerk	totaal
Delft	524	174	86	27	811
Den Haag	2.976	999	118	143	4.236
Leidschendam-Voorburg	217	56	65	8	346
Midden-Delfland	24	12	40	1	77
Pijnacker-Nootdorp	71	31	36	8	146
Rijswijk	252	141	25	9	427
Wassenaar	44	209	43	7	303
Westland	198	90	150	39	477
Zoetermeer	426	227	319	52	1.024
buiten Haaglanden	590	353	5	0	948
rechtspersoon	9	38	1	0	48
<b>totaal</b>	<b>5.331</b>	<b>2.330</b>	<b>888</b>	<b>294</b>	<b>8.843</b>

**Tabel 1.7 Geslaagde doorstromers en starters per gemeente, 2023**

gemeente	regulier	voorrang	lokaal maatwerk	regionaal maatwerk	totaal
Delft	870	237	84	30	1.191
Den Haag	2.783	1.258	119	96	4.160
Leidschendam-Voorburg	242	128	64	8	434
Midden-Delfland	32	29	40	3	101
Pijnacker-Nootdorp	80	56	36	13	172
Rijswijk	366	219	29	18	614
Wassenaar	100	72	41	12	213
Westland	334	123	151	34	608
Zoetermeer	524	208	324	80	1.056
<b>totaal</b>	<b>5.331</b>	<b>2.330</b>	<b>888</b>	<b>294</b>	<b>8.843</b>

Tabel 1.8

## Verhuisbewegingen geslaagde woningzoekenden in Haaglanden, doorstromers uit een huurwoning, 2023

herkomstgemeente	vestigingsgemeente									
	Delft	Den Haag	Leidschendam-Voorburg	Midden-Delfland	Pijnacker-Nootdorp	Rijswijk	Wassenaar	Westland	Zoetermeer	totaal
Delft	301	50	3	6	14	22	1	22	14	433
Den Haag	121	1.297	86	10	25	164	24	115	148	1.990
Leidschendam-Voorburg	2	31	126	1	2	5	6	4	26	203
Midden-Delfland	4	2	0	27	0	1	1	4	0	39
Pijnacker-Nootdorp	1	4	3	0	25	1	1	3	3	41
Rijswijk	28	56	6	4	3	145	3	8	7	260
Wassenaar	0	5	1	0	0	0	84	0	4	94
Westland	9	18	1	0	1	5	1	136	5	176
Zoetermeer	5	20	5	0	4	6	4	6	357	407
<b>totaal</b>	<b>471</b>	<b>1.484</b>	<b>231</b>	<b>48</b>	<b>74</b>	<b>349</b>	<b>125</b>	<b>298</b>	<b>566</b>	<b>3.646</b>

Tabel 1.9

## Verhuisbewegingen geslaagde woningzoekenden in Haaglanden, starters, 2023

herkomstgemeente	vestigingsgemeente									
	Delft	Den Haag	Leidschendam-Voorburg	Midden-Delfland	Pijnacker-Nootdorp	Rijswijk	Wassenaar	Westland	Zoetermeer	totaal
Delft	281	60	6	2	8	7	1	8	5	378
Den Haag	163	1.701	77	6	18	132	18	53	78	2.246
Leidschendam-Voorburg	8	59	54	0	0	8	2	1	11	143
Midden-Delfland	5	2	0	29	0	0	0	2	0	38
Pijnacker-Nootdorp	21	24	5	0	48	3	0	1	3	105
Rijswijk	27	39	4	1	2	82	0	6	6	167
Wassenaar	11	136	6	0	1	1	49	1	4	209
Westland	16	35	1	4	0	8	0	233	4	301
Zoetermeer	31	137	18	1	18	12	6	7	387	617
buiten Haaglanden	178	564	37	13	16	29	17	29	62	945
<b>totaal</b>	<b>741</b>	<b>2.757</b>	<b>208</b>	<b>56</b>	<b>111</b>	<b>282</b>	<b>93</b>	<b>341</b>	<b>560</b>	<b>5.149</b>

**Tabel 1.10 Verhuisbewegingen geslaagde urgente woningzoekenden (exclusief statushouders) in Haaglanden, 2023**

herkomstgemeente	vestigingsgemeente									
	Delft	Den Haag	Leidschendam-Voorburg	Midden-Delfland	Pijnacker-Nootdorp	Rijswijk	Wassenaar	Westland	Zoetermeer	totaal
Delft	25	1	1	2	2	3	1	7	2	44
Den Haag	22	284	29	4	10	46	3	14	29	441
Leidschendam-Voorburg	0	2	7	0	0	1	0	0	0	10
Midden-Delfland	0	1	0	2	0	0	0	1	0	4
Pijnacker-Nootdorp	1	0	4	0	6	0	0	0	0	11
Rijswijk	3	6	1	0	1	8	0	1	2	22
Wassenaar	1	3	1	0	0	0	31	0	2	38
Westland	0	2	0	0	1	0	0	13	0	16
Zoetermeer	1	9	3	0	1	5	0	0	28	47
buiten Haaglanden	2	11	2	2	1	1	2	1	5	27
rechtspersoon	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>totaal</b>	<b>55</b>	<b>319</b>	<b>48</b>	<b>10</b>	<b>22</b>	<b>64</b>	<b>37</b>	<b>37</b>	<b>68</b>	<b>660</b>

**Tabel 1.11 Zoekgedrag in Haaglanden naar gemeente en herkomst, 2023**

gemeente	alleen eigen gemeente	deels eigen gemeente	alleen andere	totaal
Delft	1.220	3.302	1.315	5.836
Den Haag	9.032	24.615	6.643	40.291
Leidschendam-Voorburg	323	1.593	997	2.913
Midden-Delfland	78	196	200	474
Pijnacker-Nootdorp	153	694	678	1.525
Rijswijk	316	1.794	1.065	3.175
Wassenaar	241	282	221	744
Westland	884	1.664	997	3.545
Zoetermeer	1.981	3.926	1.454	7.362
buiten Haaglanden	-	-	11.729	11.729
<b>totaal</b>	<b>14.229</b>	<b>38.067</b>	<b>25.299</b>	<b>77.595</b>

Tabel 1.12

**Gemiddeld aantal weigeringen naar kenmerken van de geadverteerde woningen, per gemeente, 2023**

	Delft	Den Haag	Leidschendam- Voorburg	Midden- Delfland	Pijnacker- Nootdorp	Rijswijk	Wassenaar	Westland	Zoetermeer	Haaglanden
<b>huurklassen (kale huur)</b>										
onder kwaliteitskortingsgrens	6,3	8,9	13,3	-	-	7,5	-	-	2,9	7,3
onder lage aftoppingsgrens	10,5	10,4	11,2	4,9	5,6	16,3	3,9	7,1	6,1	10,0
onder hoge aftoppingsgrens	13,1	14,3	12,6	6,6	2,1	16,0	3,6	13,5	11,0	12,9
onder vrijesectorgrens	12,5	12,5	9,0	5,8	9,2	9,3	5,3	10,7	9,0	11,2
boven vrijesectorgrens	-	6,5	-	0,6	14,6	-	1,3	7,5	-	6,0
<b>aantal kamers</b>										
1 kamer	4,7	9,8	6,2	-	-	-	-	-	4,9	7,9
2 kamers	8,4	9,0	9,3	5,9	4,9	9,9	1,3	4,5	4,7	7,5
3 kamers	11,3	11,4	9,5	3,6	4,4	14,2	3,5	7,2	5,8	10,0
4 kamers	14,5	14,3	15,0	5,7	14,4	18,9	11,3	16,1	11,2	14,3
5 kamers of meer	14,7	15,6	17,9	-	-	16,5	-	15,6	13,6	15,1
<b>woningtype</b>										
eengezinswoning	15,4	13,5	11,9	5,0	14,2	9,9	4,8	14,2	11,1	12,5
overig	10,6	11,2	11,4	4,9	5,2	15,0	3,7	7,0	6,0	10,1
<b>oppervlakte</b>										
tot 50 m <sup>2</sup>	8,8	10,6	11,0	6,6	7,5	9,9	3,1	4,3	4,6	8,6
50-65 m <sup>2</sup>	13,5	11,3	11,6	3,3	4,8	15,8	3,8	10,2	7,1	10,9
65-80 m <sup>2</sup>	11,0	13,1	11,9	6,5	8,0	15,2	7,5	12,0	11,2	12,1
vanaf 80 m <sup>2</sup>	5,8	9,6	11,0	-	12,2	15,5	-	11,0	7,3	10,1
<b>woningtype en oppervlakte</b>										
eengezins, tot 50m2	20,7	18,5	-	-	-	-	5,2	-	-	14,9
eengezins, 50-65m2	15,4	15,3	11,3	3,9	6,0	10,6	6,4	13,8	10,1	12,4
eengezins, 65-80m2	14,9	11,9	10,9	5,8	18,2	-	-	15,8	13,1	13,5
eengezins, vanaf 80m2	10,7	8,5	-	-	-	10,3	-	11,2	8,9	9,5
overig, tot 50m2	8,5	10,4	10,7	7,0	7,5	10,1	2,8	4,4	4,6	8,5
overig, 50-65m2	13,2	11,2	11,6	3,1	4,7	16,0	2,9	8,8	6,5	10,8
overig, 65-80m2	9,8	13,3	12,2	7,0	2,2	15,2	10,0	7,6	9,6	11,7
overig, vanaf 80m2	1,0	9,9	10,6	-	11,9	18,5	-	-	3,8	10,6
<b>woon-/inschrijfduur</b>										
tot 1 jaar	7,6	4,7	6,6	6,5	-	2,8	0,6	6,2	1,7	5,0
1-2 jaar	9,0	8,0	13,4	-	-	12,5	-	10,4	4,9	8,2
2-3 jaar	6,6	13,7	10,9	-	-	10,5	-	5,0	8,1	10,4
3-4 jaar	7,7	9,1	9,0	-	-	13,1	-	4,7	3,5	7,0
4-5 jaar	10,6	9,4	9,4	-	-	6,8	-	4,8	2,9	7,5
5-6 jaar	11,1	10,4	8,6	-	0,7	21,9	1,4	7,2	7,6	10,1
vanaf 6 jaar	12,1	12,4	12,9	5,9	8,8	15,0	5,9	10,5	9,5	11,7
<b>labelling op leeftijd</b>										
gelabeld tot 26 jaar	6,7	7,4	6,7	-	1,8	5,6	1,9	0,3	3,4	5,5
gelabeld vanaf 50 jaar	5,4	7,3	8,3	3,9	3,4	8,0	1,4	3,7	6,0	6,3
overig/n.v.t.	14,5	13,9	13,2	5,5	9,1	17,5	6,4	12,6	9,6	13,2
<b>starter/doorstromer</b>										
geaccepteerd door starter	8,5	8,1	7,9	4,4	4,5	11,9	2,9	7,1	4,8	7,7
geacc. doorstromer huurwoning	14,2	14,7	14,1	5,3	9,1	16,8	4,7	10,7	9,1	13,0
<b>totaal</b>	<b>11,2</b>	<b>11,3</b>	<b>11,5</b>	<b>4,9</b>	<b>7,0</b>	<b>14,6</b>	<b>4,0</b>	<b>9,3</b>	<b>7,1</b>	<b>10,4</b>

**Figuur 1.13** Gemiddeld aantal weigeringen naar gemeente van verhuring van de geadverteerde woningen, 2020 – 2023

gemeente	advertenties		weigeringen gemiddeld				
	2023	2020	2021	2022	2023		
Delft	852	9,6	11,8	11,7	11,2		
Den Haag	2.169	9,6	11,2	12,0	11,3		
Leidschendam-Voorburg	360	9,5	13,7	11,5	11,5		
Midden-Delfland	73	6,0	5,9	6,0	4,9		
Pijnacker-Nootdorp	107	6,6	4,9	7,7	7,0		
Rijswijk	365	9,7	16,0	11,7	14,6		
Wassenaar	100	7,4	7,1	9,0	4,0		
Westland	427	10,9	8,8	9,5	9,3		
Zoetermeer	817	5,0	6,5	6,0	7,1		
<b>totaal</b>	<b>5.270</b>	<b>8,9</b>	<b>10,7</b>	<b>10,7</b>	<b>10,4</b>		

Tabel 1.14

## Acceptatiegraad naar kenmerken van de woningzoekende, per gemeente, 2023

	Delft	Den Haag	Leidschendam- Voorburg	Midden-Delfland	Pijnacker- Nootdorp	Rijswijk	Wassenaar	Westland	Zoetermeer	totaal
<b>doelgroepindeling huurtoeslag</b>										
minima, 1 persoon	18%	24%	13%	19%	23%	16%	38%	25%	22%	22%
minima, 2+ personen	9%	11%	8%	48%	52%	6%	29%	10%	13%	10%
<i>subtotaal minima</i>	<i>13%</i>	<i>18%</i>	<i>10%</i>	<i>27%</i>	<i>34%</i>	<i>9%</i>	<i>34%</i>	<i>15%</i>	<i>18%</i>	<i>16%</i>
ov. primaire doelgroep, 1 persoon	10%	12%	9%	33%	22%	13%	45%	22%	18%	14%
ov. primaire doelgroep, 2+ personen	6%	8%	5%	21%	27%	6%	35%	7%	10%	8%
<i>subtotaal primaire doelgroep</i>	<i>8%</i>	<i>10%</i>	<i>7%</i>	<i>30%</i>	<i>24%</i>	<i>8%</i>	<i>40%</i>	<i>13%</i>	<i>14%</i>	<i>10%</i>
middeninkomens	10%	11%	10%	16%	10%	18%	30%	11%	13%	11%
hogere inkomens	18%	18%	21%	23%	21%	55%	53%	23%	39%	23%
<b>doelgroep DAEB</b>										
DAEB-doelgroep	11%	11%	11%	15%	11%	20%	33%	12%	14%	12%
secundair+	18%	18%	21%	23%	21%	55%	53%	23%	39%	23%
<b>huishoudenomvang</b>										
1 persoon	15%	20%	13%	22%	25%	18%	44%	24%	22%	19%
2 personen	9%	12%	9%	24%	25%	8%	48%	13%	21%	12%
3 personen	8%	9%	7%	14%	20%	6%	20%	8%	12%	9%
4 personen	6%	7%	6%	28%	13%	4%	9%	5%	9%	7%
5 personen	7%	6%	4%	20%	5%	16%	19%	6%	8%	7%
6 en meer personen	14%	19%	13%	-	31%	14%	-	35%	10%	16%
<b>leeftijd</b>										
t/m 22 jaar	47%	36%	23%	-	-	21%	-	-	27%	34%
23-26 jaar	14%	27%	21%	32%	33%	11%	56%	37%	25%	22%
27-34 jaar	11%	14%	10%	23%	26%	8%	30%	13%	16%	13%
35-44 jaar	8%	11%	6%	18%	13%	7%	17%	8%	11%	10%
45-54 jaar	7%	11%	7%	21%	15%	8%	22%	9%	9%	10%
55-64 jaar	10%	11%	9%	15%	14%	13%	35%	16%	13%	12%
65-74 jaar	15%	14%	10%	28%	22%	20%	60%	22%	19%	17%
75 jaar of ouder	21%	17%	23%	32%	34%	31%	57%	29%	25%	23%
<b>starter/doorstromer</b>										
starter volgens geldende def.	16%	23%	15%	28%	33%	13%	42%	22%	23%	21%
doorstromer huurwoning regio	8%	9%	7%	18%	12%	9%	32%	10%	13%	9%
<b>totaal</b>	<b>11%</b>	<b>15%</b>	<b>10%</b>	<b>22%</b>	<b>20%</b>	<b>11%</b>	<b>36%</b>	<b>14%</b>	<b>16%</b>	<b>14%</b>

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





## Gemeentelijke tabellen

Tabel 2.1 Kengetallen Zoetermeer

Kengetallen ZOETERMEER	2019	2020	2021	2022	2023
verhuringen	1.033	983	1.279	965	1.136
advertenties (exclusief nieuwbouw)	774	771	918	710	817
goede reacties (exclusief nieuwbouw)	212.158	256.646	280.247	234.225	273.659
reactiegraad (exclusief nieuwbouw)	274	333	305	330	335
weigeringen per advertentie (excl. nieuwbouw)	3,5	5,0	6,5	6,0	7,1
kansrijke woningzoekenden	27.877	33.979	36.919	34.056	38.216
wachtrij	27	35	29	35	34
kans op een woning	3,7%	2,9%	3,5%	2,8%	3,0%
druk op het gemeentelijk aanbod	11,7	12,3	8,9	10,8	9,6

**Tabel 2.2** Indicatoren verhuurd aanbod in Zoetermeer, 2023

	verhuringen	aandeel verhuringen	weigeringen gem.	advertenties	reacties gem.
<b>huurindeling (kale huur)</b>					
onder kwaliteitskortingsgrens	195	17%	2,9	152	267
onder aftoppingsgrens <sup>1</sup>	660	58%	6,1	344	342
onder vrijesectorgrens	247	22%	11,0	158	489
boven vrijesectorgrens	34	3%	9,0	163	234
<b>oppervlakte</b>					
tot 50 m <sup>2</sup>	373	33%	4,6	294	281
50-65 m <sup>2</sup>	421	37%	7,1	286	368
65-80 m <sup>2</sup>	236	21%	11,2	167	371
vanaf 80 m <sup>2</sup>	106	9%	7,3	70	341
onbekend	-	-	-	-	-
<b>aantal kamers</b>					
1-2 kamers	426	38%	4,7	336	262
3 kamers	403	35%	5,8	242	391
4 kamers	239	21%	11,2	186	383
5 kamers of meer	68	6%	13,6	53	372
<b>woningtype</b>					
flat met lift	564	50%	5,9	365	241
portiekwoning	20	2%	6,7	15	346
eengezinswoning	220	19%	11,1	173	521
benedenwoning	104	9%	6,3	76	253
flat zonder lift	114	10%	4,9	95	426
maisonnette	26	2%	13,5	21	615
seniorenwoning	6	1%	16,7	6	54
HAT-woning	61	5%	3,7	55	225
overige woningtypen	21	2%	6,8	11	461
<b>totaal</b>	<b>1.136</b>	<b>100%</b>	<b>7,1</b>	<b>817</b>	<b>335</b>

<sup>1</sup> 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 Zoetermeer, 2023

	starters	doorstromers	rechtspersonen	totaal
<b>doelgroepindeling</b>				
minima, 1 persoon	278	117	0	395
minima, 2+ personen	95	127	0	222
subtotaal minima	373	244	0	617
ov. primaire doelgroep, 1 persoon	66	64	0	130
ov. primaire doelgroep, 2+ personen	20	50	0	70
subtotaal primaire doelgroep	459	358	0	817
middeninkomens	71	169	0	240
hogere inkomens	30	39	0	69
onbekend/rechtspersoon	0	0	10	10
<b>doelgroep DAEB</b>				
primaire doelgroep	459	358	0	817
secundaire doelgroep	85	176	0	261
hoger inkomen	16	32	0	48
onbekend/rechtspersoon	0	0	10	10
<b>huishoudenomvang</b>				
1 persoon	399	258	0	657
2 personen	71	98	0	169
3 personen	38	83	0	121
4 personen	30	56	0	86
5 personen	13	45	0	58
6 en meer personen	9	26	0	35
niet van toepassing	0	0	10	10
<b>leeftijd</b>				
t/m 22 jaar	192	29	0	221
23-26 jaar	72	62	0	134
27-34 jaar	93	83	0	176
35-44 jaar	64	114	0	178
45-54 jaar	43	49	0	92
55-64 jaar	58	79	0	137
65-74 jaar	25	73	0	98
75 jaar of ouder	13	77	0	90
niet van toepassing	0	0	10	10
<b>samenstelling huishouden</b>				
alleen	399	258	0	657
paar zonder kinderen	36	74	0	110
eenoudergezin, 1-2 kinderen	67	87	0	154
eenoudergezin, 3+ kinderen	17	46	0	63
tweeoudergezin, 1-2 kinderen	21	51	0	72
tweeoudergezin, 3+ kinderen	20	50	0	70
overig	0	0	0	0
niet van toepassing	0	0	10	10
<b>totaal</b>	<b>560</b>	<b>566</b>	<b>10</b>	<b>1.136</b>

**Tabel 2.4 Basis voor de verhuuring in Zoetermeer, 2023**

soort toewijzing	starters	doorstromers	rechtspersonen	totaal
via urgentie	40	28	0	68
via lokaal maatwerk	156	167	1	324
via regionaal maatwerk	1	79	0	80
via woon-/inschrijfduur	232	266	0	498
via bemiddeling	129	26	9	164
via loting	2	0	0	2
via direct te huur	0	0	0	0
via leefstijl en diversen	0	0	0	0
<b>totaal</b>	<b>560</b>	<b>566</b>	<b>10</b>	<b>1.136</b>

**Tabel 2.5 Verhuringen naar verhuurcategorie in Zoetermeer, 2023**

verhuurcategorie	starters	doorstromers	rechtspersonen	totaal
regulier	243	281	0	524
voorrang	160	39	9	208
lokaal maatwerk	156	167	1	324
regionaal maatwerk	1	79	0	80
<b>totaal</b>	<b>560</b>	<b>566</b>	<b>10</b>	<b>1.136</b>

**Tabel 2.6 Herkomst geslaagde kandidaten voor het aanbod in Zoetermeer, 2023**

herkomstgemeente	starter	doorstromer	rechtspersoon	totaal
Delft	5	14	0	19
Den Haag	78	148	0	226
Leidschendam-Voorburg	11	26	0	37
Midden-Delfland	0	0	0	0
Pijnacker-Nootdorp	3	3	0	6
Rijswijk	6	7	0	13
Wassenaar	4	4	0	8
Westland	4	5	0	9
Zoetermeer	387	357	0	744
buiten Haaglanden	62	2	0	64
rechtspersoon	0	0	10	10
<b>totaal</b>	<b>560</b>	<b>566</b>	<b>10</b>	<b>1.136</b>

Tabel 2.7

## Profiel reagerende woningzoekenden voor het aanbod in Zoetermeer, 2023

doelgroepindeling	starters	doorstromers	totaal
minima, 1 persoon	8.690	2.190	10.880
minima, 2+ personen	3.876	4.957	8.833
<i>subtotaal minima</i>	<i>12.566</i>	<i>7.147</i>	<i>19.713</i>
ov. primaire doelgroep, 1 persoon	3.099	985	4.084
ov. primaire doelgroep, 2+ personen	1.721	1.865	3.586
<i>subtotaal primaire doelgroep</i>	<i>17.386</i>	<i>9.997</i>	<i>27.383</i>
middeninkomens	5.583	3.795	9.378
hogere inkomens	902	551	1.453
onbekend/rechtspersoon	0	0	0
<b>doelgroep DAEB</b>			
primaire doelgroep	17.386	9.997	27.383
secundaire doelgroep	6.188	3.870	10.058
hoger inkomen	297	476	773
onbekend/rechtspersoon	0	0	0
<b>huishoudenomvang</b>			
1 persoon	16.258	4.943	21.201
2 personen	3.649	2.686	6.335
3 personen	2.105	2.842	4.947
4 personen	1.177	2.309	3.486
5 personen	512	1.175	1.687
6 en meer personen	170	388	558
<b>leeftijd</b>			
t/m 22 jaar	4.995	335	5.330
23-26 jaar	5.380	1.293	6.673
27-34 jaar	5.609	3.894	9.503
35-44 jaar	3.770	4.318	8.088
45-54 jaar	2.288	2.417	4.705
55-64 jaar	1.233	1.314	2.547
65-74 jaar	425	521	946
75 jaar of ouder	171	251	422
<b>herkomst</b>			
Delft	1.089	1.219	2.308
Den Haag	10.412	8.270	18.682
Leidschendam-Voorburg	756	750	1.506
Midden-Delfland	96	50	146
Pijnacker-Nootdorp	561	231	792
Rijswijk	630	752	1.382
Wassenaar	132	91	223
Westland	804	417	1.221
Zoetermeer	3.647	2.548	6.195
buiten Haaglanden	5.744	15	5.759
<b>totaal</b>	<b>23.871</b>	<b>14.343</b>	<b>38.214</b>

**Tabel 2.8** Profiel reagerende woningzoekenden voor het aanbod in Zoetermeer, 2023

samenstelling huishouden	starters	doorstromers	totaal
alleen	16.258	4.943	21.201
paar zonder kinderen	1.729	959	2.688
eenoudergezin, 1-2 kinderen	3.345	3.622	6.967
eenoudergezin, 3+ kinderen	836	1.446	2.282
tweeoudergezin, 1-2 kinderen	1.143	2.185	3.328
tweeoudergezin, 3+ kinderen	454	1.137	1.591
overig	106	51	157
<b>totaal</b>	<b>23.871</b>	<b>14.343</b>	<b>38.214</b>

**Tabel 2.9** Reële slaagkans voor aanbod in Zoetermeer (exclusief vrije sector), 2023

herkomst	starters	doorstromers	totaal
Delft	3,0%	4,5%	4,2%
Den Haag	4,2%	6,8%	6,2%
Leidschendam-Voorburg	5,4%	9,1%	8,3%
Midden-Delfland	0,0%	0,0%	0,0%
Pijnacker-Nootdorp	2,1%	3,1%	2,8%
Rijswijk	4,2%	3,9%	3,9%
Wassenaar	13,0%	12,6%	12,7%
Westland	2,4%	4,1%	3,6%
Zoetermeer	17,2%	18,2%	18,0%
buiten Haaglanden	3,4%	-	3,5%
<b>totaal</b>	<b>8,4%</b>	<b>12,0%</b>	<b>9,8%</b>

Tabel 2.10

## Reële slaagkans voor aanbod in Zoetermeer (exclusief vrije sector), 2023

doelgroepindeling huurtoeslag	2019	2020	2021	2022	2023
minima, 1 persoon	13,0%	12,3%	12,9%	11,0%	12,0%
minima, 2+ personen	13,7%	7,8%	11,5%	8,5%	8,2%
<i>subtotaal minima</i>	<i>13,3%</i>	<i>10,2%</i>	<i>12,2%</i>	<i>10,0%</i>	<i>10,2%</i>
ov. primaire doelgroep, 1 persoon	11,5%	10,5%	10,9%	10,4%	10,5%
ov. primaire doelgroep, 2+ personen	10,2%	6,5%	7,4%	6,3%	6,1%
<i>subtotaal primaire doelgroep</i>	<i>12,6%</i>	<i>9,7%</i>	<i>11,2%</i>	<i>9,5%</i>	<i>9,7%</i>
middeninkomens	11,7%	12,5%	12,6%	9,3%	10,0%
hogere inkomens	9,9%	10,0%	8,1%	7,8%	12,0%
<b>doelgroep DAEB</b>					
DAEB-doelgroep	12,3%	10,0%	11,3%	9,3%	9,8%
hoger inkomen	17,2%	19,8%	14,7%	32,7%	15,4%
<b>huishoudenomvang</b>					
1 persoon	11,7%	11,1%	11,8%	9,9%	10,7%
2 personen	15,5%	9,7%	13,1%	9,9%	10,2%
3 personen	10,2%	9,0%	10,4%	8,8%	8,3%
4 personen	12,4%	8,2%	10,2%	6,8%	7,4%
5 personen	12,0%	8,8%	8,9%	7,0%	8,2%
6 en meer personen	36,5%	16,0%	9,9%	15,6%	12,5%
<b>leeftijd</b>					
t/m 22 jaar	13,7%	12,7%	13,2%	9,6%	11,3%
23-26 jaar	10,6%	7,6%	9,4%	8,3%	7,5%
27-34 jaar	8,0%	7,4%	9,3%	7,3%	7,3%
35-44 jaar	10,4%	8,6%	9,7%	7,2%	7,7%
45-54 jaar	11,1%	10,2%	9,0%	6,9%	7,4%
55-64 jaar	20,3%	12,2%	15,3%	15,1%	15,5%
65-74 jaar	23,7%	19,0%	21,5%	18,1%	19,2%
75 jaar of ouder	29,9%	27,9%	27,0%	30,9%	30,4%
<b>starter/doorstromer</b>					
starter	9,6%	8,4%	9,4%	8,3%	8,4%
doorstromer huurwoning regio	14,9%	12,0%	14,0%	11,2%	12,0%
<b>indeling in doelgroepen</b>					
primaire doelgroep, <23	13,7%	12,9%	13,4%	9,8%	11,5%
primaire doelgroep, 23-54, 1-2p	10,2%	8,1%	9,7%	7,6%	7,2%
primaire doelgroep, 23-54, 3-4p	9,6%	6,1%	9,0%	6,7%	6,9%
primaire doelgroep, 23-54, 5+p	13,5%	9,1%	7,1%	8,4%	7,0%
primaire doelgroep, 55+	23,3%	16,1%	18,0%	19,2%	20,4%
secundaire doelgroep, 55-, 1-2p	5,5%	6,5%	7,0%	4,9%	6,2%
secundaire doelgroep, 55-, 3+p	13,4%	14,4%	14,4%	11,6%	12,7%
secundaire doelgroep, 55+	22,2%	17,7%	21,5%	15,9%	16,0%
hoger inkomen	17,2%	19,8%	14,7%	32,7%	15,4%
<b>totaal</b>	<b>12,4%</b>	<b>10,2%</b>	<b>11,4%</b>	<b>9,4%</b>	<b>9,8%</b>

**Tabel 2.11** Verantwoording middeldure huur, Zoetermeer, 2023

huurindeling	DAEB- doelgroep	midden- inkomen	hoger inkomen	totaal
huur tussen VS en grens MH	17	43	-	60
huur vanaf grens MH	14	44	7	65
<b>totaal</b>	<b>31</b>	<b>87</b>	<b>7</b>	<b>125</b>

HI-tabel SVH:

- Grens middenhuur 1<sup>e</sup> helft 2023: €1.015,31
- Grens middenhuur 2<sup>e</sup> helft 2023: €1.116,85
- Inkomensgrens middenhuur 1p, 1<sup>e</sup> helft 2023: €66.052,50
- Inkomensgrens middenhuur mp, 1<sup>e</sup> helft 2023: €76.052,50
- Inkomensgrens middenhuur 1p, 2<sup>e</sup> helft 2023: €57.573
- Inkomensgrens middenhuur mp, 2<sup>e</sup> helft 2023: €76.764



# 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) staan<sup>1</sup>. Daarna moeten zij voorrang geven aan:

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

Voor de grenswaarden zie 'Inkomensgrenzen' in deze bijlage.

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

## Geslaagde woningzoekenden

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

## Huurgrenzen

De huurgrenzen zijn in bijgaande tabel weergegeven.

huurgrenzen	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
kwaliteitskortingsgrens	€ 417,34	€ 424,44	€ 432,51	€ 442,46	€ 442,46	€ 452,20	€ 454,47
aftoppingsgrens (1-2 personen)	€ 597,30	€ 607,46	€ 619,01	€ 633,25	€ 633,25	€ 647,19	€ 650,43
aftoppingsgrens (3 en meer personen)	€ 640,14	€ 651,03	€ 663,40	€ 678,66	€ 678,66	€ 693,60	€ 697,07
liberaliseringsgrens	€ 710,68	€ 720,42	€ 737,14	€ 752,33	€ 763,47	€ 808,06	€ 879,66

## 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.

<sup>1</sup> Woningwet 2015.

Inkomensgrenzen minima	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
eenpersoons	€ 15.925	€ 16.300	€ 16.650	€ 16.950	€ 17.350	€ 19.375	€ 20.700
eenpersoonsouderen	€ 17.325	€ 17.875	€ 18.350	€ 18.775	€ 19.075	€ 20.500	€ 22.025
meerpersoons	€ 20.600	€ 21.100	€ 21.575	€ 22.000	€ 22.500	€ 25.225	€ 26.975
meerpersoonsouderen	€ 23.200	€ 23.900	€ 24.475	€ 25.025	€ 25.450	€ 27.275	€ 29.325
Inkomensgrenzen primaire doelgroep	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
eenpersoons	€ 22.400	€ 22.700	€ 23.225	€ 23.725	€ 24.075	€ 25.475	€ 27.725
eenpersoonsouderen	€ 22.375	€ 22.675	€ 23.175	€ 23.650	€ 23.975	€ 25.075	€ 27.225
meerpersoons	€ 30.400	€ 30.825	€ 31.550	€ 32.200	€ 32.675	€ 34.575	€ 37.625
meerpersoonsouderen	€ 30.400	€ 30.800	€ 31.475	€ 32.075	€ 32.550	€ 33.800	€ 36.675
Inkomensgrens Europa (voormalig)	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Europagrens (secundaire doelgroep)	€ 36.798	€ 38.035	€ 39.055	€ 40.024	€ 40.765	€ 44.035	€ 47.699
Europagrens-plus (secundair+)	€ 41.056	€ 42.436	€ 43.574	€ 44.655	€ 45.482	€ 49.130	€ 53.218
Inkomensgrens DAEB	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
eenpersoons	€ 36.798	€ 38.035	€ 39.055	€ 40.024	€ 40.765	€ 44.035	€ 47.699
meerpersoons	€ 40.634	€ 42.000	€ 43.126	€ 44.196	€ 45.014	€ 48.625	€ 52.671

### 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.

### Kansrijke woningzoekenden

Kansrijke zoekers in een gemeente zijn zoekers met minimaal 1 geldige reactie in die gemeente.

### 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 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 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 groepswoning;
Voorrang:	Verhuringen aan woningzoekenden met een (sociaal/medisch/SV-) urgentie of specifieke doelgroepen zoals statushouders of uit instellingen via bemiddeling door een corporatiemedewerker;
Lokaal maatwerk:	Verhuringen aan woningzoekenden die in de toewijzing in hun eigen gemeente voorrang hebben gekregen op basis van lokaal vastgestelde 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.

