

Sociale huursector Haaglanden

> Aanbodrapportage 2019



Bron kaff: advertentie op Woonnet Haaglanden; bezit van Arcade Wonen

Aanbodrapportage 2019

Uitgevoerd in opdracht van

Vereniging Sociale Verhuurders Haaglanden

Auteurs

Roelf-Jan van Til
Jacolien Vogelzang

17 maart 2020 > rapport 2020-05

Analyse

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

Inhoudsopgave

1	Inleiding	7
2	Samenvatting	9
3	De sociale huurmarkt	15
3.1	Kengetallen	15
3.2	Geslaagde woningzoekenden	17
3.3	Verhuurd aanbod	24
3.4	Huurprijzen en inkomens	28
3.5	Reagerende woningzoekenden	30
3.6	Reacties per advertentie	34
3.7	Weigeringen	37
4	Druk op de sociale huurmarkt	45
4.1	Inschrijfduur	45
4.2	Reële slaagkans	51
4.3	Drukmaten samengevat	55
5	De HT-doelgroep	61
5.1	HT-doelgroep geslaagd	61
5.2	Ontwikkeling HT-doelgroep	63
6	Ontwikkeling woon-/inschrijfduur	67
6.1	Geslaagd via woon-/inschrijfduur	67
6.2	Ontwikkeling woon-/inschrijfduur	68
A	Extra tabellen	71
B	Begrippenlijst	79



1

Inleiding

In opdracht van SVH heeft Explica de aanbodrapportage over 2019 over de sociale woningmarkt in Haaglanden gemaakt. De nadruk ligt in het voorliggende analysedeel van de aanbodrapportage op de beschrijving van de huidige staat van de sociale woningmarkt in Haaglanden, soms vergeleken met de situatie in voorgaande jaren. Naast de aanbodrapportage is er een tabellenrapport per gemeente, waarin de tabellen over de woonruimtebemiddeling en kenmerken van de verhuringen per gemeente zijn opgenomen. Daarnaast verschijnt er een aparte rapportage (de jaarmonitor), waarin de stand van zaken met betreffende de prestatieafspraken en de gemeentelijke huisvestingsverordeningen worden behandeld.

Hoofdstuk twee bevat de samenvatting van dit rapport. In het derde hoofdstuk wordt de sociale huurmarkt in Haaglanden beschreven. Het gaat daarbij om:

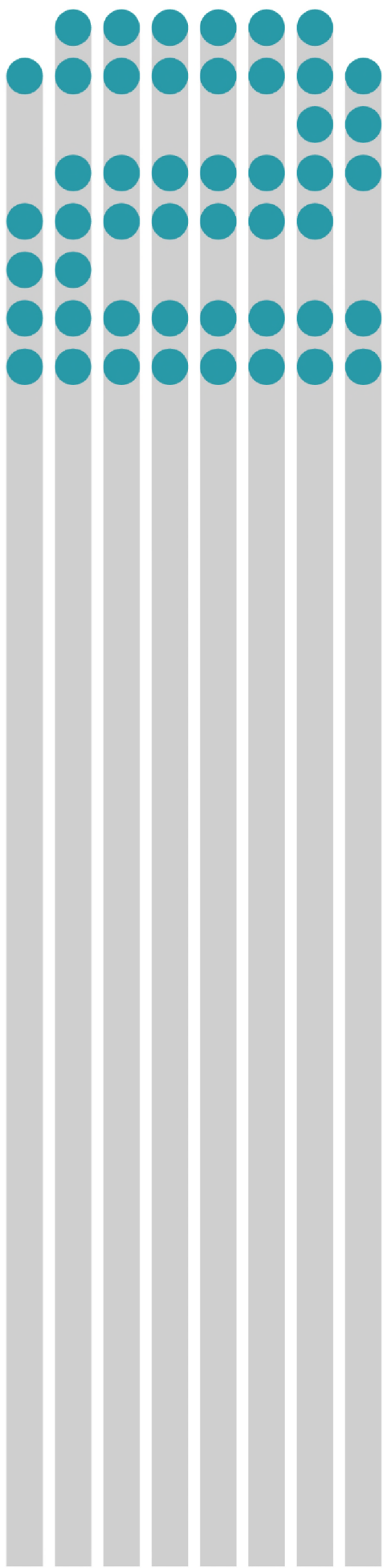
- > Geslaagde woningzoekenden;
- > Verhuurd aanbod;
- > Huurprijzen en inkomens;
- > Reagerende woningzoekenden;
- > Weigeringen.

In hoofdstuk vier wordt ingegaan op de spanning op de sociale huurmarkt, waarbij aandacht is voor de gemiddelde wachttijd (inschrijfduur) die nodig is om te slagen. Ook wordt ingegaan op de gemiddelde slaagkans van woningzoekenden. In hoofdstuk vijf wordt de HT-doelgroep uitgelicht, waarbij eveneens aandacht is voor passend toewijzen.

De laatste jaren nemen de wachttijden in de sociale huursector verder toe. In hoofdstuk zes gaan we daarom nader in op de ontwikkeling van de wachttijden.

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. Woningzoekenden die in een koopwoning in de regio Haaglanden wonen en deze na verhuizing leeg achterlaten worden gezien als starter. Ook woningzoekenden die buiten de regio Haaglanden wonen en na verhuizing een woning leeg achterlaten, 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 gaat in voor woningzoekenden die zich vanaf 1 juli 2019 inschrijven of hebben ingeschreven. Woningzoekenden wonend in een koopwoning of huurwoning buiten de regio Haaglanden, die die al voor 1 juli 2019 stonden ingeschreven, mogen nog twee jaar de status van doorstromer behouden. Dit betekent dat voor deze groepen woningzoekenden nog twee jaar lang de woonduur (tot een maximum van 60 maanden) meetelt bij het bepalen van de woon-/inschrijfduur.

In 2019 zijn via WBS 8.159 woningen verhuurd. Deze verhuringen vormen het uitgangspunt van deze aanbodrapportage. Dit in tegenstelling tot hoofdstuk 3 van de Jaarmonitor waarin verhuringen door Mooiland niet worden meegeteld (58 verhuringen in 2019).



2 Samenvatting

Aantal verhuurde woningen verder afgenomen

In 2019 zijn 8.159 woningen verhuurd via WBS (inclusief verhuringen via rechtspersonen en inclusief nieuwbouwverhuringen). Daarmee is het aantal weer afgenomen ten opzichte van 2018. De laatste vijf jaar is het huuraanbod met ruim een kwart afgenomen. Echter niet alle verhuringen gaan via Woonnet Haaglanden. Corporaties bieden ook woningen met een huurprijs boven de liberalisatiegrens aan buiten WBS om. In 2019 gaat het om 600 verhuringen en in 2018 om 435 verhuringen.



Op 1 januari 2019 stonden ruim 137.000 woningzoekenden ingeschreven bij Woonnet Haaglanden. Aan het einde van 2019 waren dat er bijna 147.000. Dit betekent een toename van ruim 7%. Niet alle ingeschreven woningzoekenden reageren ook op een advertentie. In 2019 hebben ruim 64.800 woningzoekenden op een advertentie gereageerd. Ondanks het feit dat het aantal ingeschreven woningzoekenden is toegenomen, hebben er in 2019 minder woningzoekenden op een advertentie gereageerd. Het aantal advertenties waarop deze woningzoekenden konden reageren, laat ook een dalende trend zien. Het verplichte inkomensformulier, ingevoerd sinds 1 september 2018, lijkt een remmende werking te hebben op het aantal reagerende woningzoekenden. Er zijn vooral minder woningzoekenden die enkele keren hebben gereageerd.

indicatoren	2017	2018	2019
ingeschreven woningzoekenden (einde periode)	130.227	137.509	146.921
reagerende woningzoekenden (goede reactie)	73.091	73.046	64.807
geslaagde woningzoekenden	9.563	8.374	8.159
advertenties*	7.158	6.257	5.788
reacties*	1.789.069	1.596.685	1.769.363
weigeringen*	61.378	48.225	41.478
nieuwbouwverhuringen	421	400	510

* geplaatste advertenties op Woonnet Haaglanden, exclusief nieuwbouwadvertenties

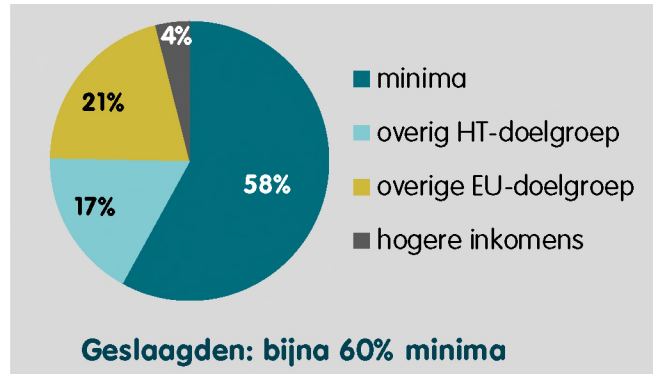
Aantal reacties per advertentie toegenomen naar gemiddeld 306

De afname van het aantal reagerende woningzoekenden en de afname van het aantal advertenties heeft niet tot een afname van het aantal reacties geleid. In 2019 is er gemiddeld **306** keer op een advertentie gereageerd. In 2018 was dit gemiddeld 255 keer. Dit betekent een toename van 20%. Het gemiddeld aantal reacties is het hoogst bij woningen met een huurprijs tussen de kwaliteitskortingsgrens en de hoge aftoppingsgrens. Op advertenties van duurdere woningen wordt duidelijk minder gereageerd. Wel is hierin een toename te zien ten opzichte van vorig jaar. Advertenties van woningen in Den Haag en Rijswijk hebben de meeste reacties opgeleverd.

Bijna 60% van de geslaagde huishoudens heeft minimum inkomen

Op de advertenties van de in 2019 verhuurde woningen hebben ruim 64.800 woningzoekenden gereageerd. Bijna 60% van de woningzoekenden heeft een minimuminkomen. Dit aandeel neemt de laatste jaren langzaam toe.

Ook bij de geslaagde woningzoekenden heeft bijna 60% een minimuminkomen. Wel zijn er in 2019 in verhouding minder huishoudens met een lager inkomen geslaagd. Er is een toename te zien in de geslaagde huishoudens met een inkomen boven de huurtoeslaggrens en tot de EU-grens (huishoudens met een inkomen tot €38.035). Ongeveer een kwart van de geslaagde huishoudens heeft een inkomen boven de huurtoeslaggrens.



98% van de HT-doelgroep is in 2019 passend toegewezen

Corporaties moeten minimaal 80% van de woningen tot de liberalisatiegrens verhuren aan de huurtoeslagdoelgroep. De corporaties in de regio Haaglanden voldoen hier ruim aan. Van de woningen met een huur tot de (voor de betreffende huishoudens geldende) aftoppingsgrens is 95% toegewezen aan de huurtoeslagdoelgroep. Vrijwel alle in 2019 verhuurde woningen met een huurprijs tot de liberalisatiegrens zijn terecht gekomen bij een huishouden met een inkomen tot de EU+-grens (tot €42.436). Daarmee voldoen de corporaties ook aan de eis dat minimaal 90% van de woningen tot de vrije-sectorgrens moet worden verhuurd aan huishoudens met een inkomen tot de EU+-grens. Daarnaast moeten woningcorporaties aan tenminste 95% van de huishoudens met recht op huurtoeslag een woning toewijzen onder de betreffende aftoppingsgrens (passendheidstoets). Van de totale HT-doelgroep is **98%** passend toegewezen in 2019.

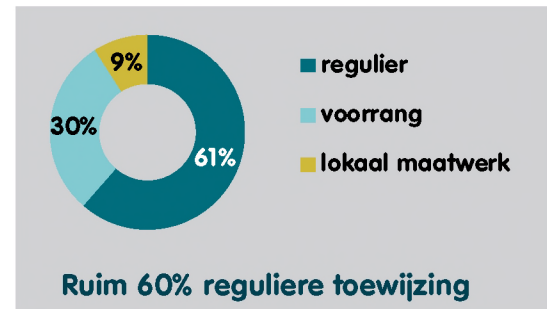
Relatief meer doorstromers geslaagd

Het bevorderen van doorstroming is iets waar de corporaties in de regio Haaglanden op inzetten. Uit de cijfers over 2019 blijkt dat het aandeel doorstromers dat is geslaagd in 2019 is toegenomen naar bijna de helft van de geslaagden. Ongeveer 48% van de geslaagde huishoudens zijn starters en de overige 3% betreft verhuringen via rechtspersonen (aan instellingen als Leger des Heils of Stichting Limor, of voor tijdelijke verhuur vanwege renovatie of sloop).

Met ingang van 1 juli 2019 is een wijziging aangebracht in de definitie van doorstromer. 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.

Ruim 60% van de verhuringen is een reguliere toewijzing

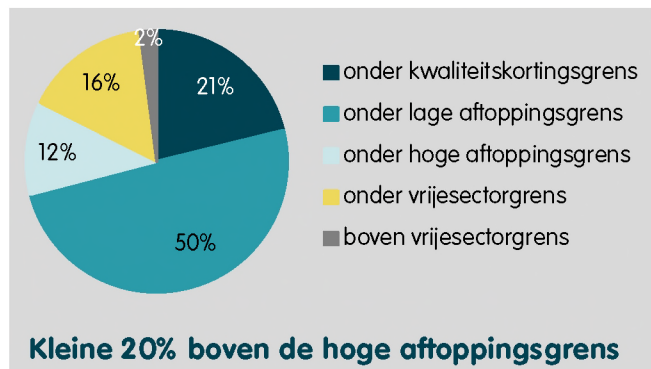
Iets meer dan 60% van de verhuringen in 2019 betreft een reguliere verhuring. Dit is een afname ten opzichte van 2018. Bij het grootste deel van deze toewijzingen is de volgorde van de kandidaten bepaald op basis van de woon-/inschrijfduur. Een deel van de reguliere verhuringen wordt geregistreerd als bemiddeling. Het gaat hierbij bijvoorbeeld om campuscontracten, tijdelijke verhuur en woningruil. Ook vrije-sector verhuringen worden hier (deels) onder geschaard.



Het aantal toewijzingen via voorrang bedraagt 30% van alle verhuringen. Het aandeel verhuringen aan statushouders laat een dalende trend zien, dat geldt ook voor het aandeel overige urgenties. Van de 1.182 woningen die met voorrang zijn toegewezen in 2019, zijn er 187 woningen toegewezen aan statushouders en 488 woningen aan overige urgente huishoudens. Daarnaast zijn er nog eens 507 woningen met voorrang bemiddeld. 9% van de verhuringen in 2019 is op basis van lokaal maatwerk. 8 woningen zijn verhuurd via regionaal maatwerk. Het aandeel verhuringen via lokaal maatwerk is toegenomen ten opzichte van 2018. Dit gaat ten koste van de reguliere toewijzingen.

Een op de vijf verhuringen heeft een huurprijs onder de kwaliteitskortingsgrens

Ongeveer 98% van de in 2019 via WBS verhuurde woningen in Haaglanden heeft een huur onder de liberalisatiegrens. Dit is exclusief 600 vrije-sector woningen die buiten WBS om zijn verhuurd. Ruim 80% van de verhuurde woningen heeft een huur onder de hoge aftoppingsgrens. Het huuraanbod in het goedkope huursegment (tot de kwaliteitsgrens van €424,44) is iets afgenomen. Er is een lichte toename te zien bij het huursegment boven de hoge aftoppingsgrens.



De portiekwoning en de flatwoning met lift vormt al jaren het grootste aandeel in het huuraanbod.

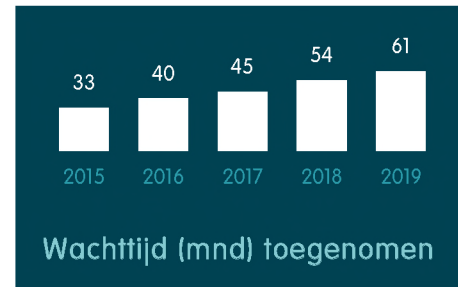
Het gemiddeld aantal weigeringen is verder afgenomen

Niet elke aanbieding leidt tot een verhuring. De 5.788 advertenties in 2019 hebben ruim 41.478 weigeringen opgeleverd. Dit komt neer op gemiddeld 7,2 weigeringen per advertentie. Daarmee zet de dalende trend sinds 2016 door. De weigeringen door kandidaten vormen ruim 60% van het aantal weigeringen. De meest genoemde weigeringsredenen van de kandidaten hebben betrekking op persoonlijke omstandigheden of overige redenen. De corporatieredenen hebben veelal betrekking op 'geen reactie/niet komen opdagen'.

De mediane wachttijd is verder toegenomen

De mediane inschrijfduur (of wachttijd) van de geslaagde woningzoekenden is een indicator voor de druk op de sociale huurmarkt en opgenomen in de prestatieafspraken tussen gemeenten en corporaties in de regio Haaglanden.

De mediane inschrijfduur voor 2019 komt uit op 61 maanden, ofwel 5 jaar en 1 maand. De afgelopen jaren is mediane inschrijfduur flink toegenomen. In 2015 bedroeg de mediane wachttijd nog 33 maanden. De toename van de wachttijd doet zich voor bij starters en doorstromers. Voor geslaagde doorstromers geldt dat de woonduur ook (gedeeltelijk) meetelt bij de volgordebepaling.



De mediane wachttijd van alle inkomensgroepen is in 2019 verder toegenomen. Huishoudens met een minimuminkomen hebben een mediane wachttijd van 53 maanden. Huishoudens met een inkomen boven het minimum maar tot de huurtoeslaggrens hebben een mediane wachttijd van 63 maanden. Naast verschillen per huishoudkenmerken zijn er ook verschillen in de mediane inschrijfduur per gemeente. In Rijswijk is de mediane inschrijfduur het hoogst met 76 maanden. In Wassenaar is de mediane wachttijd met 46 maanden het laagst.

De slaagkans is toegenomen naar 12,0%

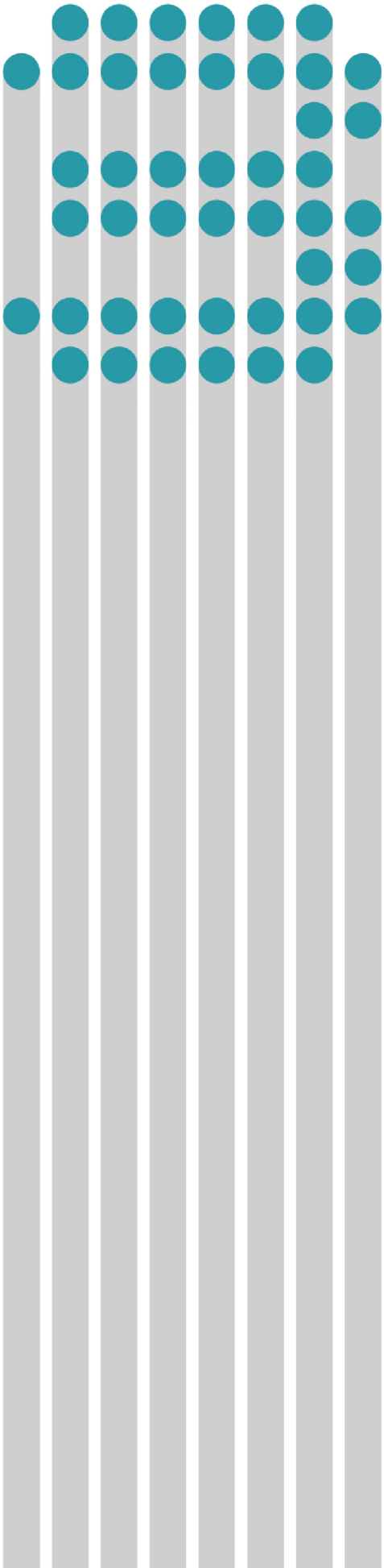
In 2019 zijn in totaal 7.757 sociale corporatiewoningen verhuurd, dat is exclusief verhuringen via rechtspersonen en exclusief de vrije-sector verhuringen. Het aantal woningzoekenden voor die woningen bedraagt 64.885. Dit is inclusief de woningzoekenden die zijn bemiddeld. Daarmee komt de reële slaagkans uit op 12,0%. De slaagkans van de minima ligt op 11,6% en van de hele HT-doelgroep op 8,0%. De overige HT-doelgroep (de huishoudens met een inkomen boven het minimum en onder de huurtoeslaggrens) laat de laagste slaagkans zien, evenals voorgaande jaren.

In 2019 is er sprake van een toename van de slaagkans ten opzichte van 2018. Deze toename is vooral toe te schrijven aan een afname van het aantal actieve woningzoekenden, vooral als gevolg van de invoering van het inkomensformulier.



Steeds minder huishoudens slagen met een korte woon-/inschrijfduur

Bij 47% van de verhuurde woningen in 2019 is de volgordebepaling gebaseerd op de woon-/inschrijfduur die woningzoekenden hebben opgebouwd. Als we kijken naar de verdeling van de geslaagde huishoudens naar woon-/inschrijfduur in 2019 en dit vergelijken met 2015, dan valt op dat er duidelijk minder huishoudens zijn geslaagd met een korte woon-/inschrijfduur. In 2015 kon nog bijna een kwart van de huishoudens slagen met een woon-/inschrijfduur van maximaal 3 jaar. In 2019 is dat aandeel gedaald naar 10%. In 2015 had 13% van de geslaagde huishoudens een woon-/inschrijfduur van maximaal 2 jaar. In 2019 is dit gedaald naar 5%. Het toenemen van de woon-/inschrijfduur betekent dat dus dat het voor huishoudens met een korte woon-/inschrijfduur steeds moeilijker wordt om te kunnen slagen.



3

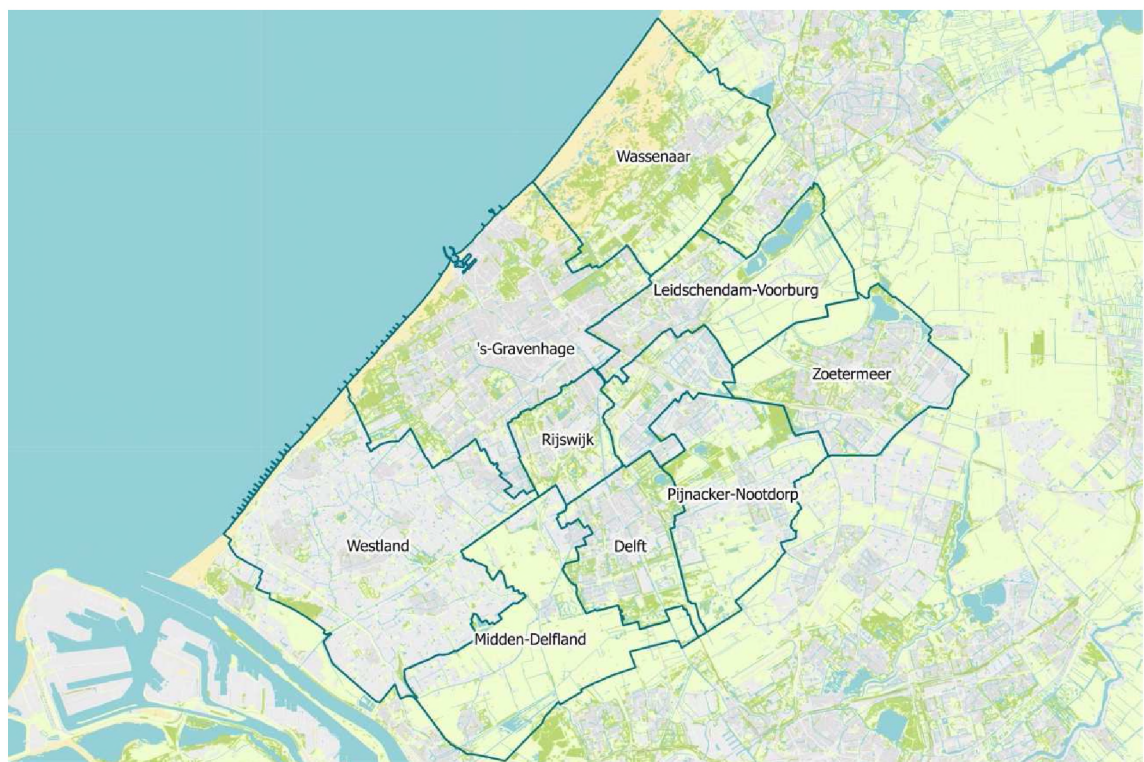
De sociale huurmarkt

Welke ontwikkelingen zien we in het huuraanbod in 2019 ten opzichte van voorgaande jaren? Wie hebben op dit huuraanbod gereageerd en wie zijn er geslaagd? In dit hoofdstuk wordt een algemeen beeld geschetst van sociale huurmarkt in 2019 en wordt deze vergeleken met voorgaande jaren.

3.1 Kengetallen

Deze rapportage gaat over de verhuringen van de corporaties in de regio Haaglanden in 2019. Daarbij is onder andere aandacht voor het beschikbare huuraanbod, de kenmerken van de woningzoekenden en de geslaagde woningzoekenden. Ook wordt er ingegaan op de kansen van woningzoekenden aan de hand van enkele indicatoren. Naast het regionaal beeld wordt ook ingezoomd op de verschillen tussen de negen gemeenten binnen de regio Haaglanden.

Figuur 1 Gemeenten in regio Haaglanden



Eind 2019 stonden ruim 146.900 woningzoekenden ingeschreven. Er is duidelijk een stijgende lijn te zien in het aantal huishoudens dat zich inschrijft bij Woonnet Haaglanden. Niet alle ingeschreven woningzoekenden reageren ook op een advertentie. In 2019 hebben 64.807 woningzoekenden gereageerd op een woningadvertentie. Vergeleken met 2017 en 2018 is er sprake van een afname van het aantal reagerende woningzoekenden met ruim 10%. Het verplichte inkomensformulier dat vanaf 1 september 2018 moet worden geüpload, heeft naar alle waarschijnlijkheid een remmende werking op het aantal reagerende woningzoekenden in vergelijking tot voorgaande jaren. Uit het reactiegedrag blijkt namelijk dat er vooral een afname te zien is bij woningzoekenden die een of enkele keren op een advertentie hebben gereageerd.

Al enkele jaren is er sprake van een afname van het corporatieaanbod via Woonnet-Haaglanden. Deze dalende lijn heeft zich ook in 2019 voortgezet. In 2019 zijn 8.159 woningen verhuurd en hiervoor zijn 5.788 advertenties geplaatst (exclusief nieuwbouwadvertenties). Ondanks het feit dat het aantal reagerende woningzoekenden is afgenomen, is het totaal aantal reacties op advertenties wel toegenomen in 2019. In 2019 zijn er bijna 1,8 miljoen reacties geweest op woningaanbod. Dit betekent dat er gemiddeld 306 reacties zijn geweest op een advertentie. Uit het reactiegedrag blijkt dat er in 2019 meer woningzoekenden zijn minimaal 50 keer op woningaanbod hebben gereageerd.

Figuur 2 Enkele kengetallen voor de periode 2015 – 2019

indicator	2015	2016	2017	2018	2019
ingeschreven woningzoekenden (einde periode)	122.663	126.547	130.227	137.509	146.921
reagerende woningzoekenden (goede reactie)	66.804	69.711	73.091	73.046	64.807
geslaagde woningzoekenden	10.439	9.320	9.563	8.374	8.159
advertenties*	8.656	7.916	7.158	6.257	5.788
reacties*	1.506.460	1.629.132	1.789.069	1.596.685	1.769.363
weigeringen*	77.527	72.952	61.378	48.225	41.478

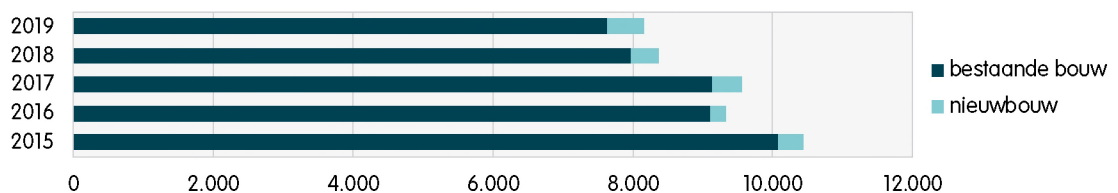
* exclusief nieuwbouwadvertenties

Van de 8.159 woningen die in 2019 zijn verhuurd, zijn er 510 nieuwbouwverhuringen. Ten opzichte van de voorgaande jaren is er sprake van een toename van het aantal en aandeel nieuwbouwverhuringen. Er worden steeds minder woningen met een huurprijs boven de liberalisatiegrens via Woonnet Haaglanden geadverteerd. Deze woningen worden vaker via andere kanalen aangeboden. In 2019 is het aantal vrije-sector verhuringen buiten Woonnet Haaglanden om toegenomen naar 600 woningen. De corporaties met de meeste vrije-sector verhuringen buiten WBS om zijn Vestia (393 woningen) en Staedion (167 woningen).

Een beperkt deel van de verhuringen vindt plaats via 'rechtspersonen'. Het betreft onder andere tijdelijke verhuur via instanties die zich bezighouden met beheer van te slopen woningen (anti-kraak), maar ook verhuur via instellingen. In 2019 zijn 238 verhuringen via rechtspersonen gegaan. Van de verhuringen die via rechtspersonen lopen, ontbreken de kenmerken van de huurder in WBS. Wel zijn van deze verhuringen de woningkenmerken bekend. Van de overige verhuringen zijn zowel woningkenmerken als kenmerken van de nieuwe huurder bekend. In het vervolg van deze paragraaf wordt ingegaan op de kenmerken van de geslaagde woningzoekenden en de kenmerken van de verhuurde woningen.

Figuur 3 Kengetallen verhuurde woningen via WBS voor de periode 2015 – 2019

verhuringen	2015	2016	2017	2018	2019
totaal verhuringen	10.439	9.320	9.563	8.374	8.159
- waarvan bestaande bouw	10.084	9.113	9.142	7.974	7.649
- waarvan nieuwbouw	355	207	421	400	510
- waarvan aan rechtspersonen	277	168	240	259	238
- waarvan vrije sector bestaand	393	261	180	149	165
- waarvan vrije sector nieuwbouw	29	6	0	24	0

Figuur 4 Ontwikkeling verhuringen nieuwbouw en bestaande bouw, 2015 – 2019


3.2 Geslaagde woningzoekenden

Van de 8.159 geslaagde woningzoekenden in 2019 kan ongeveer 73% gerekend worden tot de HT-doelgroep. Dit betekent een lichte daling ten opzichte van voorgaande jaren. In 2019 zijn relatief meer huishoudens met een midden- of hoger inkomen geslaagd. Dit kan worden verklaard door een toename van het aandeel verhuurde woningen met een huurprijs boven de aftoppingsgrens maar onder de vrije-sectorgrens (zie paragraaf 3.3.). Zo'n 56% van alle geslaagde woningzoekenden heeft een minimum inkomen. Van 3% van de geslaagde woningzoekenden zijn geen kenmerken van het huishouden bekend. Dit betreft de verhuringen aan rechtspersonen.

Ook in 2019 is bijna 6 van de 10 woningen verhuurd aan eenpersoonshuishoudens (57%). 20% van de woningen is verhuurd aan tweepersoonshuishoudens en 10% aan driepersoonshuishoudens. Het aandeel verhuringen aan huishoudens met 4 of meer personen is ongeveer 10%.

In het algemeen worden veel woningen verhuurd aan jongeren. In 2019 hebben zich hierin - ten opzichte van voorgaande jaren - nauwelijks veranderingen voorgedaan. 26% van de woningen is verhuurd aan huishoudens in de leeftijd tot 27 jaar. Daarnaast is bijna 20% van de woningen verhuurd aan huishoudens in de leeftijd van 27 tot en met 34 jaar.

Iets minder dan de helft van de geslaagde woningzoekenden in 2019 is een starter op woningmarkt. Dit aandeel ligt onder het niveau van de afgelopen drie jaren. Dit betekent dat er in 2019 weer meer doorstromers zijn geslaagd. Deze groep laat een (huur- of koop¹-) woning achter in de regio

¹ Met ingang van 1 juli 2019 is de definitie voor doorstromer aangepast. Woningzoekenden die zich inschrijven na 1 juli 2019 en een koopwoning achterlaten of een huurwoning buiten de regio Haaglanden achterlaten, worden niet meer gezien als doorstromers.

Haaglanden of daarbuiten en zorgt daarmee voor woningaanbod. Binnen de regio Haaglanden worden diverse maatregelen ingezet om de doorstroming op de woningmarkt te bevorderen, waaronder de inzet van de seniorenmakelaar. De resterende 3% verhuringen betreft verhuringen via rechtspersonen.

Figuur 5 Kenmerken van geslaagde woningzoekenden (%), 2015 – 2019

doelgroepindeling huurtoeslag	2015	2016	2017	2018	2019	2019 (N)
minima, 1 persoon	37%	39%	39%	37%	36%	2.915
minima, 2+ personen	20%	23%	23%	23%	21%	1.680
<i>subtotaal minima</i>	<i>56%</i>	<i>61%</i>	<i>62%</i>	<i>59,6%</i>	<i>56,3%</i>	<i>4.595</i>
ov. HT-doelgroep, 1 persoon	10%	8%	9%	9%	10%	793
ov. HT-doelgroep, 2+ personen	9%	7%	7%	8%	7%	580
<i>subtotaal HT-doelgroep</i>	<i>76%</i>	<i>77%</i>	<i>78%</i>	<i>76,6%</i>	<i>73,1%</i>	<i>5.968</i>
middeninkomens	18%	18%	17%	17%	20%	1.641
hogere inkomens	4%	3%	3%	3%	4%	312
onbekend/rechtspersoon	3%	2%	3%	3%	3%	238
doelgroep EU						
EU-doelgroep	91%	92%	93%	92%	92%	7.488
EU tot EU+	2%	2%	2%	2%	3%	247
hoger inkomen	4%	3%	2%	2%	2%	186
onbekend/rechtspersoon	3%	2%	3%	3%	3%	238
huishoudenomvang						
1 persoon	57%	57%	57%	55%	57%	4.690
2 personen	21%	19%	20%	21%	20%	1.616
3 personen	11%	13%	11%	11%	10%	825
4 personen	5%	6%	6%	6%	6%	471
5 personen	2%	2%	2%	2%	2%	199
6 en meer personen	1%	1%	1%	1%	1%	120
onbekend/rechtspersoon	3%	2%	3%	3%	3%	238
leeftijd						
t/m 22 jaar	12%	14%	13%	12%	12%	989
23-26 jaar	17%	17%	16%	14%	13%	1.099
27-34 jaar	20%	20%	20%	20%	19%	1.554
35-44 jaar	15%	16%	15%	15%	16%	1.266
45-54 jaar	13%	12%	12%	12%	12%	997
55-64 jaar	10%	10%	11%	11%	12%	973
65-74 jaar	6%	6%	6%	8%	8%	620
75 jaar of ouder	4%	4%	4%	5%	5%	423
onbekend/rechtspersoon	3%	2%	3%	3%	3%	238
categorie						
starter	49%	53%	55%	50%	48%	3.881
doorstromer	48%	45%	43%	47%	50%	4.040
rechtspersoon	3%	2%	3%	3%	3%	238
voorrang						
regulier	69%	63%	65%	64%	61%	5.016
voorrang	25%	31%	29%	29%	30%	2.408
lokaal maatwerk	6%	6%	6%	6%	9%	735
totaal	100%	100%	100%	100%	100%	8.159

Figuur 6 Kenmerken van geslaagde woningzoekenden, 2015 – 2019

doelgroepindeling huurtoeslag	2015	2016	2017	2018	2019
minima, 1 persoon	3.846	3.623	3.725	3.058	2.915
minima, 2+ personen	2.037	2.097	2.226	1.930	1.680
<i>subtotaal minima</i>	<i>5.883</i>	<i>5.720</i>	<i>5.951</i>	<i>4.988</i>	<i>4.595</i>
ov. HT-doelgroep, 1 persoon	1.068	752	832	781	793
ov. HT-doelgroep, 2+ personen	940	663	661	644	580
<i>subtotaal HT-doelgroep</i>	<i>7.891</i>	<i>7.135</i>	<i>7.444</i>	<i>6.413</i>	<i>5.968</i>
middeninkomens	1.897	1.723	1.615	1.454	1.641
hogere inkomens	374	294	264	248	312
onbekend/rechtspersoon	277	168	240	259	238
totaal	10.439	9.320	9.563	8.374	8.159

Woningen kunnen regulier worden toegewezen, maar ook met voorrang of via lokaal maatwerk. In 2019 is 61,5% van de woningen regulier toegewezen (figuur 7). Dit betekent een afname ten opzichte van voorgaande jaren. Het merendeel van de reguliere toewijzingen is op basis van de woon-/inschrijfduur. Dit aandeel is echter wel afgenomen in 2019. Een deel van de reguliere verhuringen wordt geregistreerd als bemiddeling. Het gaat hierbij onder andere om campuscontracten, tijdelijke verhuur en woningruil. Ook vrije-sector verhuringen worden hier (deels) onder geschaard.

Het aandeel verhuringen met voorrang bedraagt 29,5% van het totaal. Dit aandeel is nauwelijks veranderd ten opzichte van 2018. In 2019 is 9% van de woningen toegewezen op basis van lokaal maatwerk. Dit aandeel is toegenomen ten opzichte van voorgaande jaren. Er is dus een lichte verschuiving te zien van reguliere toewijzing naar lokaal maatwerk.

Figuur 7 Basis voor de verhuring, 2015 – 2019

toewijzing	2015	2016	2017	2018	2019	2019 (N)
<i>regulier</i>	<i>69,3%</i>	<i>63,2%</i>	<i>65,0%</i>	<i>64,5%</i>	<i>61,5%</i>	<i>5.016</i>
- via woon-/inschrijfduur	51,7%	46,9%	48,5%	49,5%	47,3%	3.858
- via bemiddeling	12,2%	9,8%	10,7%	10,4%	10,0%	817
- via loting	2,1%	1,9%	2,2%	2,4%	2,7%	221
- via direct te huur	2,6%	3,6%	2,3%	1,2%	0,8%	65
- overig regulier	0,6%	0,9%	1,3%	1,0%	0,7%	55
<i>voorrang</i>	<i>24,7%</i>	<i>31,2%</i>	<i>28,8%</i>	<i>29,2%</i>	<i>29,5%</i>	<i>2.408</i>
- via urgentie statushouders	9,2%	10,7%	7,6%	4,8%	4,5%	367
- via urgentie overig	11,4%	15,8%	16,4%	17,9%	17,1%	1.394
- overig voorrang	4,1%	4,7%	4,8%	6,6%	7,9%	647
<i>lokaal maatwerk (toewijzing)</i>	<i>6,1%</i>	<i>5,7%</i>	<i>6,2%</i>	<i>6,3%</i>	<i>9,0%</i>	<i>735</i>
totaal	100%	100%	100%	100%	100%	8.159

- Overig regulier bevat bijvoorbeeld toewijzingen op basis van leefstijl.
- Overig voorrang bevat voornamelijk toewijzingen aan stichtingen en instellingen.
- Het lokaal maatwerk in deze tabel wijkt iets af van het lokaal maatwerk volgens de huisvestingsverordeningen. In sommige gemeenten telt namelijk ook een deel van de reguliere of voorrangstoewijzingen mee bij het lokaal maatwerk.

In 2019 zijn in de regio Haaglanden 367 woningen toegewezen aan statushouders. In figuur 8 zijn de verschillen in de toewijzing van statushouders tussen de gemeenten te zien. In de een na laatste kolom staat het aandeel verhuringen aan statushouders als percentage van de verhuringen met een huurprijs tot de hoge aftoppingsgrens (% van betaalbaar). Gemiddeld is 5,8% van alle betaalbare woningen verhuurd aan statushouders. Vooral in Westland en Wassenaar is in 2019 een relatief groot deel van de woningen met een huurprijs tot de hoge aftoppingsgrens verhuurd aan statushouders (respectievelijk 11,5% en 10,5%). In de laatste kolom staat het aandeel verhuringen aan statushouders als percentage van alle verhuringen (% van verhuringen). Gemiddeld is 4,5% van alle verhuringen in 2019 terecht gekomen bij een statushouder.

Figuur 8 Verhuringen aan statushouders, 2015 – 2019

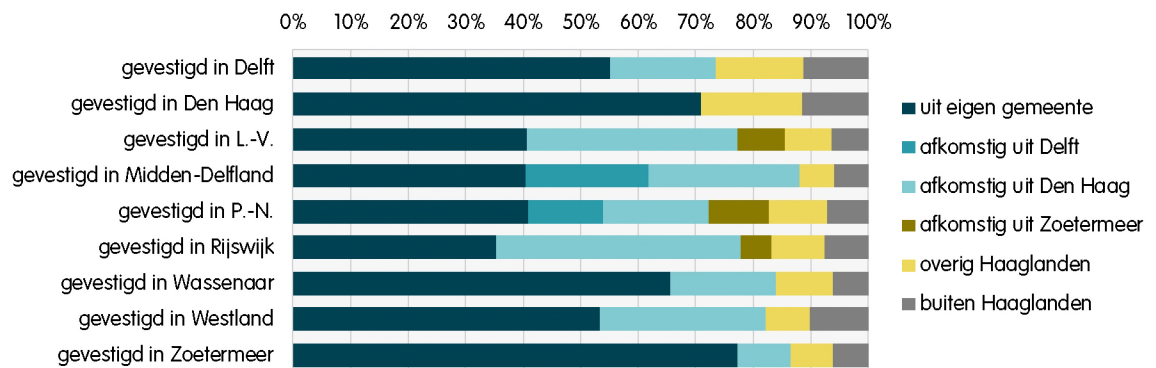
gemeente	2015	2016	2017	2018	2019	2019 (% van betaalbaar)	2019 (% van verhuringen)
Delft	89	118	65	47	27	3,4%	2,5%
Den Haag	579	483	362	180	198	6,3%	4,8%
Leidschendam-Voorburg	56	72	57	20	21	5,2%	4,3%
Midden-Delfland	11	15	20	9	1	1,3%	1,1%
Pijnacker-Nootdorp	16	47	14	14	14	7,5%	5,9%
Rijswijk	33	30	47	13	16	3,7%	3,2%
Wassenaar	22	13	28	8	9	10,5%	6,9%
Westland	66	71	55	60	36	11,5%	7,4%
Zoetermeer	86	149	82	48	45	5,2%	4,4%
totaal	958	998	730	399	367	5,8%	4,5%

- In de laatste kolom is het aantal verhuringen aan statushouders weergegeven als percentage van alle verhuringen; in de kolom '2019 (% van betaalbaar)' is het aantal verhuringen aan statushouders weergegeven als percentage van de verhuringen met een huur tot de hoge aftoppingsgrens.

Herkomst- en bestemmingsgemeente van geslaagde woningzoekenden

Van de geslaagde kandidaten is bekend uit welke gemeente deze kandidaten afkomstig zijn (herkomstgemeente). In figuur 9 is per gemeente aangegeven welk deel van de geslaagde woningzoekenden uit de gemeente zelf afkomstig is ('eigen gemeente') en welk deel uit een andere gemeente in de regio Haaglanden. In de figuur is ook het aandeel nieuwe huurders weergegeven dat niet uit de regio Haaglanden afkomstig is. Uitgangspunt in deze figuur is de gemeente waar de verhuring heeft plaatsgevonden (de gemeente waar de verhuurde woning staat).

Figuur 9

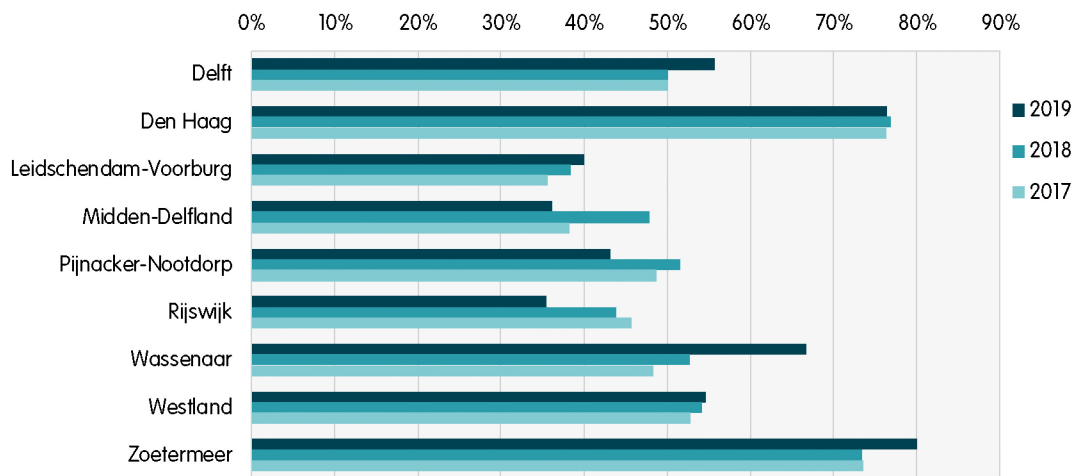
Herkomst van huurders van verhuurde woningen (aandelen < 5% zijn samengevat onder overig), 2019


De mate waarin de sociale huurmarkt voor de inwoners van de eigen gemeente functioneert, is verschillend. In Zoetermeer ligt het aandeel 'eigen' inwoners in het aantal verhuringen in 2019 op ruim 75% en in Den Haag op ruim 70%. De instroom van huishoudens van buiten deze gemeenten is daarmee naar verhouding beperkt. Ook in de gemeenten Wassenaar, Delft en Westland is in 2019 meer dan de helft van de woningen verhuurd aan 'eigen' inwoners. In de gemeenten Leidschendam-Voorburg, Midden-Delfland en Pijnacker-Nootdorp is 40% van de woningen verhuurd aan 'eigen' inwoners. In Rijswijk ligt het aandeel op 35%. Het aandeel binnenverhuizingen hangt logischerwijs samen met de omvang van de gemeente: hoe groter de gemeente des te hoger het aantal binnenverhuizingen in het algemeen zal zijn. Bij verhuizingen tussen gemeenten speelt ook de ligging van een gemeente ten opzichte van een andere gemeente een rol.

In alle gemeenten binnen de regio Haaglanden zijn in 2019 huishoudens geslaagd die afkomstig zijn uit de gemeente Den Haag. Vooral in Rijswijk en Leidschendam-Voorburg is een relatief groot deel van de geslaagde kandidaten afkomstig uit de buurgemeente Den Haag. In Midden-Delfland en Pijnacker-Nootdorp is het aandeel geslaagde huishoudens met een vorig adres in Delft in verhouding groot. De categorie 'overig Haaglanden' is een verzameling van geslaagde kandidaten uit verschillende gemeenten binnen de regio Haaglanden. In vrijwel alle gemeenten binnen de regio zien we dat een relatief groot aandeel van de geslaagde kandidaten afkomstig is van buiten de regio. In de gemeenten Den Haag en Delft ligt dit aandeel iets boven de 10%. In Westland gaat het om 10% van de verhuurde woningen.

In figuur 10 is de ontwikkeling van het aandeel van de huishoudens dat binnen de eigen gemeente verhuist, t.o.v. de gemeentelijke verhuringen, weergegeven. Verhuringen aan statushouders zijn in deze figuur buiten beschouwing gelaten. Het aandeel 'binnenverhuizingen' is niet constant in de tijd. In een aantal gemeenten zien we een afname van het aandeel, maar er zijn ook gemeenten met een toename. In Wassenaar bijvoorbeeld is er al enkele jaren sprake van een toename van het aandeel verhuringen aan 'eigen' inwoners. In 2019 is deze toename nog groter. In Rijswijk neemt het aandeel 'binnenverhuizingen' juist af naar ongeveer 35% in 2019. Ook in Midden-Delfland en Pijnacker-Nootdorp is een afname te zien.

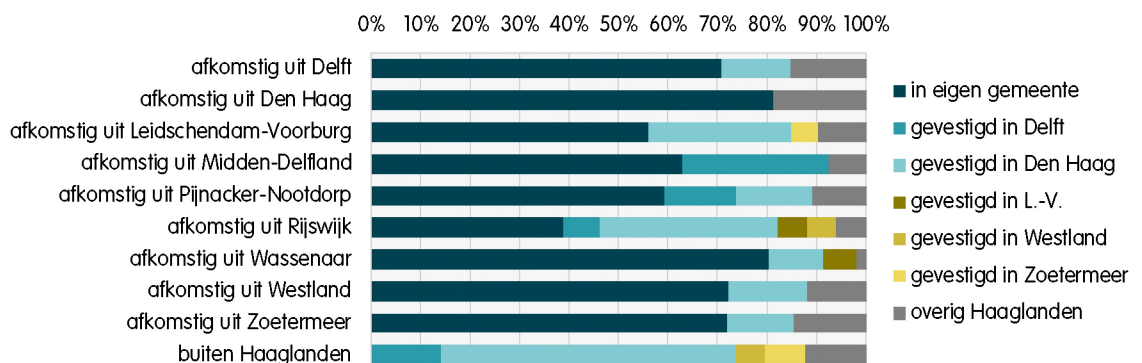
Figuur 10 Aandeel binnenverhuizingen in de gemeentelijke verhuur (excl. statushouders), 2017 – 2019



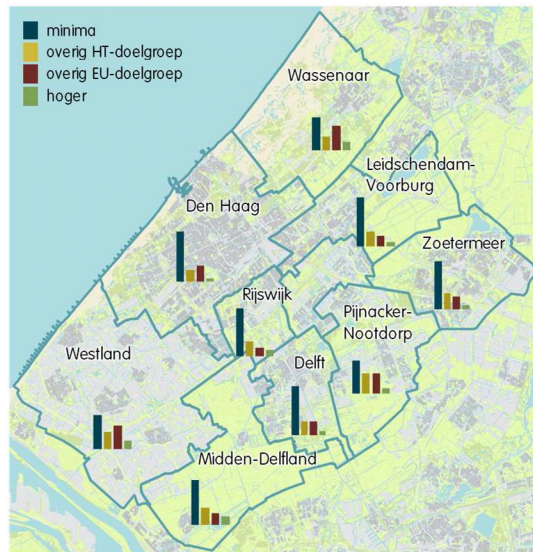
In figuur 9 is de gemeente waar de verhuuring plaats heeft gevonden het uitgangspunt, in figuur 11 nemen we de herkomstgemeente van de geslaagde woningzoekende als vertrekpunt. Door dit te doen, wordt duidelijk in welke gemeenten woningzoekenden uit een specifieke gemeente in 2019 zijn geslaagd.

Een groot deel van de geslaagde woningzoekenden uit de gemeenten Wassenaar en Den Haag huurt een woning in de eigen gemeente: rond de 80% van de in 2019 geslaagde woningzoekenden in deze gemeente is ook afkomstig uit de gemeente. Bij de gemeenten Delft, Westland en Zoetermeer ligt dit aandeel rond de 70%. Woningzoekenden uit Rijswijk zijn in 2019 vaker geslaagd in een woning buiten de eigen gemeente. Ruim 35% slaagt in Den Haag. De overige woningzoekenden slagen in andere gemeenten binnen de regio. Ook van de vestigers die van buiten de regio Haaglanden komen, is de vestiginggemeente bekend. Het grootste deel van deze groep vestigt zich in Den Haag (bijna 60%) gevolgd door Delft (15%).

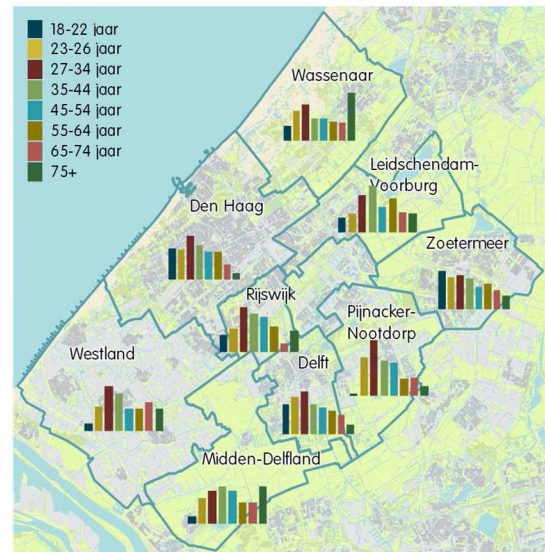
Figuur 11 Vestiginggemeente van geslaagde woningzoekenden (naar herkomstgemeente) (aandelen < 5% zijn samengevat onder overig), 2019



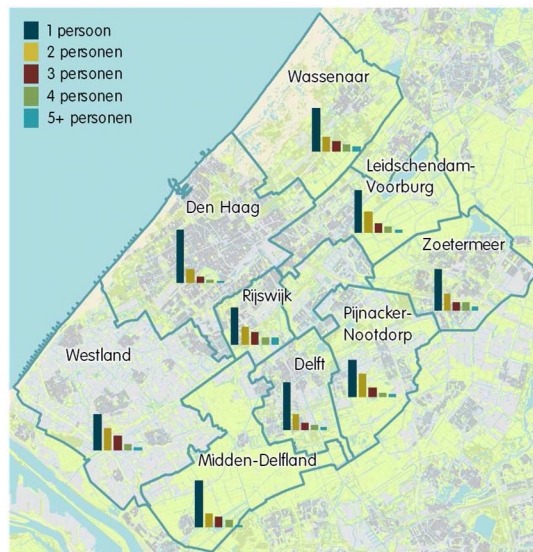
Naar inkomen



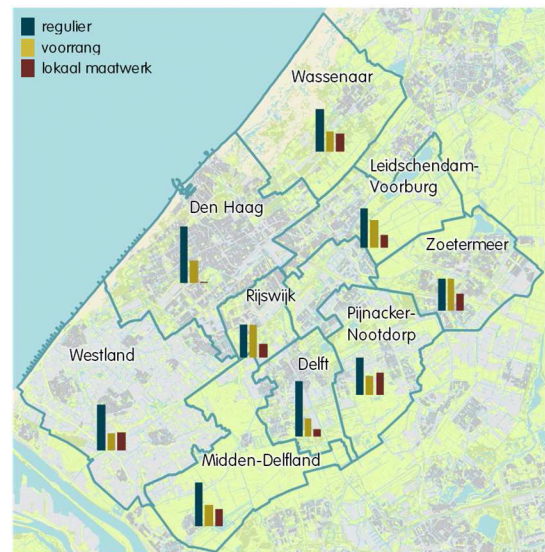
Naar leeftijd



Naar aantal personen



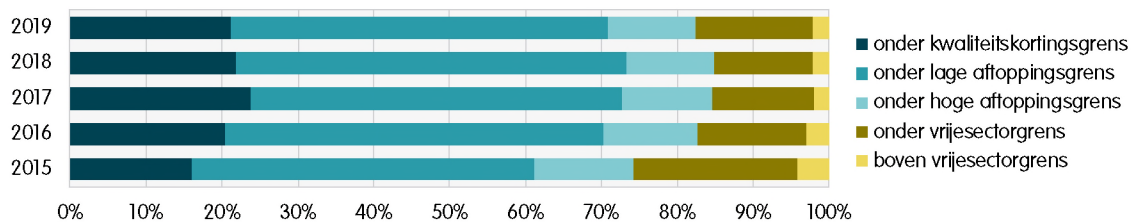
Naar soort toewijzing



3.3 Verhuurd aanbod

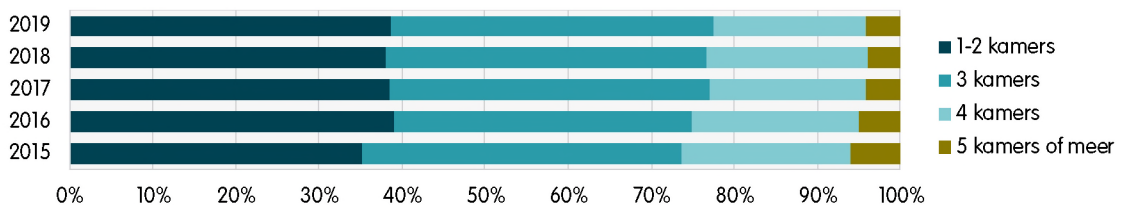
Bijna alle corporatiewoningen die in 2019 zijn verhuurd, hebben een huurprijs onder de vrije-sectorgrens (exclusief de vrije-sector woningen die buiten WBS om zijn verhuurd). Ongeveer 83% heeft een huur onder de hoge aftoppingsgrens en een op de vijf woningen heeft een huurprijs tot de kwaliteitskortingsgrens. Ten opzichte van 2017 en 2018 is een beperkte afname te zien van het goedkope huuraanbod (tot de kwaliteitskortingsgrens). Het huuraanbod tussen de hoge aftoppingsgrens en de vrije-sectorgrens is in 2019 iets toegenomen.

Figuur 12 Verhuurde woningen naar huurprijs (in aandelen), 2015 – 2019

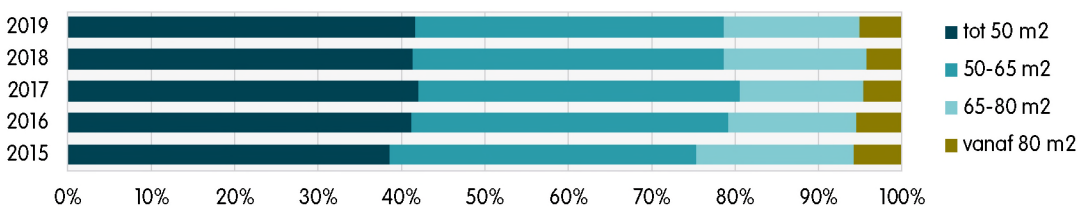


Ruim driekwart van de in 2019 verhuurde woningen heeft maximaal drie kamers (dus twee slaapkamers). Het aandeel woningen met 1- of 2-kamers is iets toegenomen. Dit wordt veroorzaakt door een absolute toename van het aantal verhuurde 1-kamerwoningen in 2019 ten opzichte van 2018. Het aantal verhuurde 2-kamerwoningen is wel afgenomen. Zo'n 4% van de verhuurde woningen in deze periode is groot, met vijf kamers of meer. Daarmee wijkt het aanbod nauwelijks af van voorgaande jaren. Als we naar de oppervlakte van de woningen kijken, dan zien we dat 42% van de in 2019 verhuurde woningen een oppervlakte heeft tot 50 vierkante meter. Ook qua oppervlakte wijkt het aanbod in 2019 nauwelijks af van voorgaande jaren.

Figuur 13 Verhuurde woningen naar aantal kamers (in aandelen), 2015 – 2019



Figuur 14 Verhuurde woningen naar oppervlakte (in aandelen), 2015 – 2019



Een uitsplitsing van kenmerken van de verhuurde woningen naar gemeente laat wel verschillen zien. Het aandeel woningen met een huurprijs tot de hoge aftoppingsgrens is het laagst in de gemeenten Westland en Wassenaar en het hoogst in de gemeenten Rijswijk, Leidschendam-Voorburg en Midden-Delfland.

Ook als het gaat om de oppervlakte en aantal kamers van de verhuurde woningen, zijn er verschillen tussen de gemeenten. Het aandeel grote woningen is in alle gemeenten relatief beperkt, zeker als we kijken naar het aantal kamers. Opvallend is het relatief hoge aandeel verhuurde woningen vanaf 80 vierkante meter in Rijswijk in 2019. In Den Haag en Delft daarentegen heeft bijna de helft van de verhuurde woningen een oppervlakte tot 50 vierkante meter.

Figuur 15 Verhuurde woningen naar kenmerken per gemeente, 2019

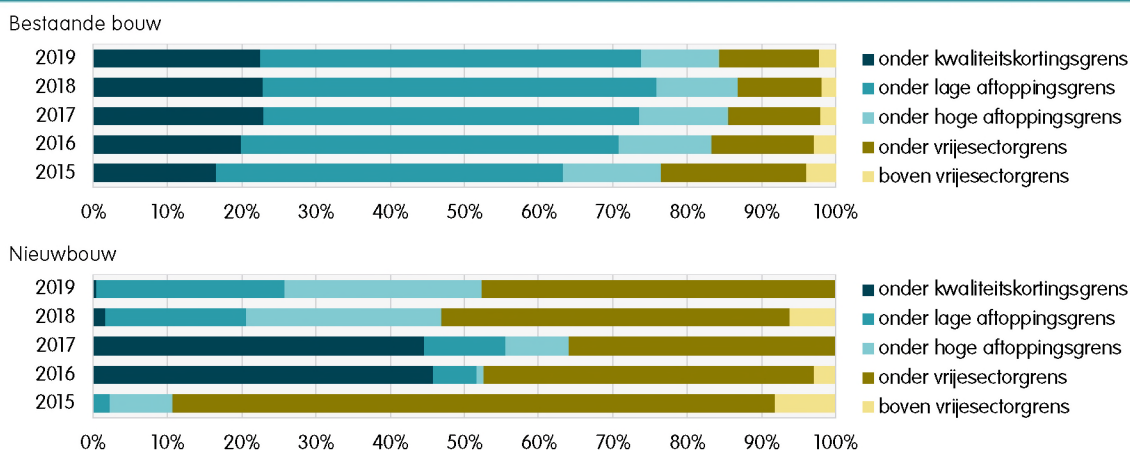
	Delft	Den Haag	Leidschendam-Voorburg	Midden-Delfland	Pijnacker-Nootdorp	Rijswijk	Wassenaar	Westland	Zoetermeer	totaal
huurindeling										
onder kwaliteitskortingsgrens	30%	24%	17%	3%	3%	9%	11%	4%	23%	21%
onder lage aftoppingsgrens	44%	47%	61%	65%	69%	70%	40%	47%	49%	50%
onder hoge aftoppingsgrens	8%	11%	10%	17%	9%	9%	21%	19%	12%	12%
- <i>subtotaal</i>	<i>83%</i>	<i>82%</i>	<i>88%</i>	<i>86%</i>	<i>81%</i>	<i>89%</i>	<i>72%</i>	<i>70%</i>	<i>84%</i>	<i>82%</i>
onder vrije-sectorgrens	15%	16%	8%	10%	17%	9%	21%	23%	16%	16%
boven vrije-sectorgrens	2%	1%	4%	4%	2%	2%	7%	8%	0%	2%
oppervlakte										
tot 50 m2	49%	48%	28%	36%	31%	19%	44%	24%	35%	41%
50-65 m2	35%	35%	47%	41%	44%	46%	37%	39%	34%	37%
65-80 m2	11%	14%	19%	18%	21%	18%	17%	28%	23%	16%
vanaf 80 m2	2%	3%	5%	4%	4%	17%	3%	9%	8%	5%
onbekend	4%	1%	1%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	1%
aantal kamers										
1-2 kamers	45%	42%	29%	43%	34%	22%	34%	27%	39%	39%
3 kamers	29%	42%	40%	30%	47%	38%	38%	38%	34%	39%
4 kamers	23%	13%	25%	20%	14%	31%	22%	33%	21%	18%
5 kamers of meer	3%	3%	5%	7%	4%	9%	6%	2%	6%	4%
totaal (%)	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
totaal (aantal)	1.086	4.110	485	92	239	495	131	489	1.032	8.159

In 2019 zijn 7.649 bestaande huurwoningen opnieuw verhuurd en 510 nieuwbouwwoningen. Het merendeel van de nieuwbouw is gerealiseerd in de gemeente Den Haag. Bij de gemeente Den Haag betreft de nieuwbouw 8% van alle verhuringen. De overige gemeenten met nieuwbouwverhuringen zijn Pijnacker-Nootdorp, Zoetermeer, Rijswijk en Westland.

Figuur 16 Verhuurde woningen naar nieuwbouw en bestaande bouw, per gemeente, 2018 en 2019

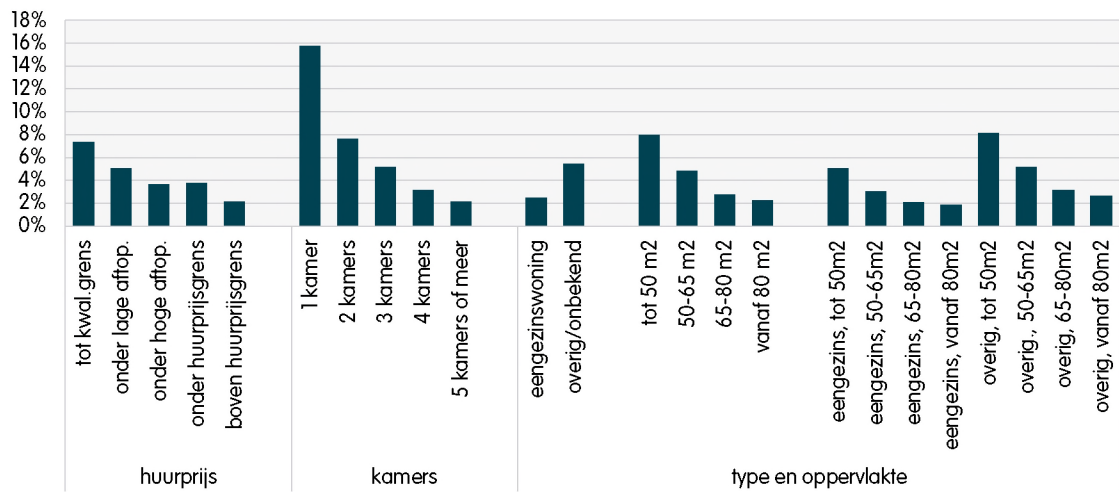
gemeente	2018			2019		
	bestaand	nieuwbouw	totaal	bestaand	nieuwbouw	totaal
Delft	1.085	0	1.085	1.086	0	1.086
Den Haag	3.999	283	4.282	3.777	333	4.110
Leidschendam-Voorburg	491	0	491	485	0	485
Midden-Delfland	102	24	126	92	0	92
Pijnacker-Nootdorp	171	0	171	143	96	239
Rijswijk	480	2	482	475	20	495
Wassenaar	140	20	160	131	0	131
Westland	499	71	570	475	14	489
Zoetermeer	1.007	0	1.007	985	47	1.032
Haaglanden	7.974	400	8.374	7.649	510	8.159

Figuur 17 biedt inzicht in het huurprijsniveau van de in 2019 verhuurde woningen in zowel de bestaande bouw als de nieuwbouw. De samenstelling van het huuraanbod naar prijsniveau in de bestaande bouw laat de laatste jaren nauwelijks verandering zien. Bij de nieuwbouwverhuringen zijn de verschillen groter. In 2019 heeft iets meer dan de helft van de nieuwbouwverhuringen een huurprijs tot de hoge aftoppingsgrens. Iets minder dan de helft van de nieuwbouwwoningen heeft een huur boven de hoge aftoppingsgrens maar onder de vrije-sectorgrens.

Figuur 17 Verhuurde woningen naar huurprijs (nieuwbouw en bestaande bouw), 2015 – 2019

De mutatiegraad (gemeten als het aandeel verhuringen via WBS ten opzichte van de voorraad op 1 januari 2019) ligt op 4,8% en is daarmee weer iets lager dan in 2018 (5,0%). De mutatiegraad is het hoogst bij de goedkoopste woningen (woningen met een huurprijs voor mutatie tot de kwaliteitskortingsgrens). De mutatiegraad van de woningen met een huur boven de vrije-sectorgrens is in de praktijk hoger dan op basis van de verhuringen via WBS, aangezien een deel van deze verhuringen niet via WBS geregistreerd wordt. Deze mutaties zijn in de figuur niet meegenomen. Bij kleine woningen (tot 50 m²) is de mutatiegraad duidelijk het hoogst. Eengezinswoningen kennen een lagere mutatiegraad dan meergezinswoningen.

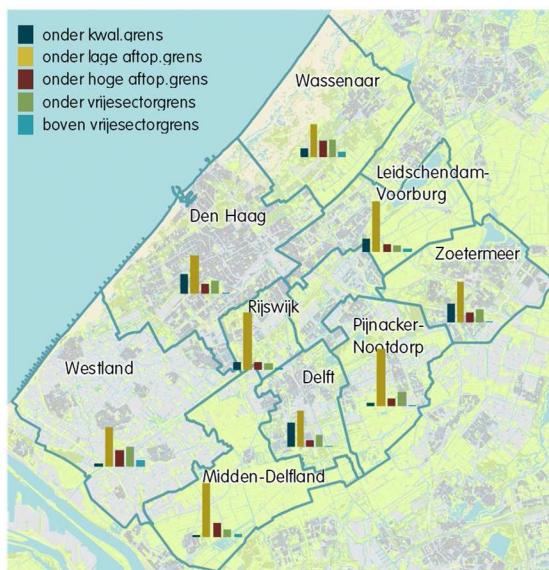
Figuur 18 Mutatiegraad woningen naar kenmerk in 2019, verhuringen via WBS, als percentage van de voorraad per 1-1-2019



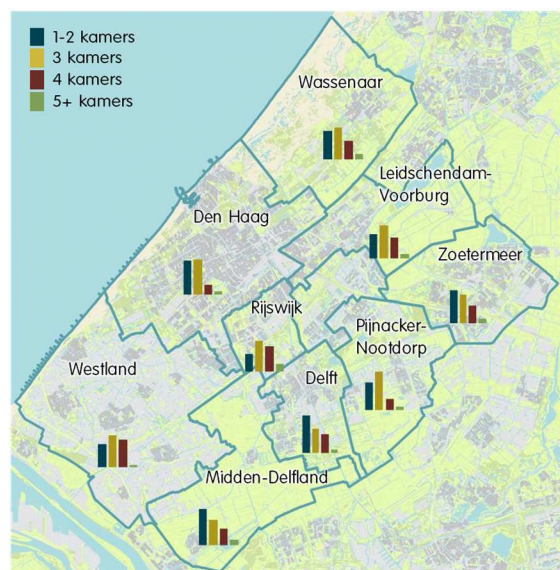
Bij de 1-kamerwoningen is de mutatiegraad bijna 16%. Dat neemt af tot 2% bij de grootste woningen. Dat effect zien we ook terug als het woningtype gecombineerd wordt met de oppervlakte. Eengezinswoningen hebben een lagere mutatiegraad, zowel bij de grotere woningen als bij de kleinere woningen. De laagste mutatiegraad doet zich voor bij de grotere eengezinswoningen (vanaf 65 m²) en de hoogste mutatiegraad bij de overige woningen (voornamelijk meergezinswoningen) tot 50 m².

Kaart 5-6 Woningkenmerken per gemeente, 2019

Naar netto huurklasse



Naar aantal kamers



3.4 Huurprijzen en inkomens

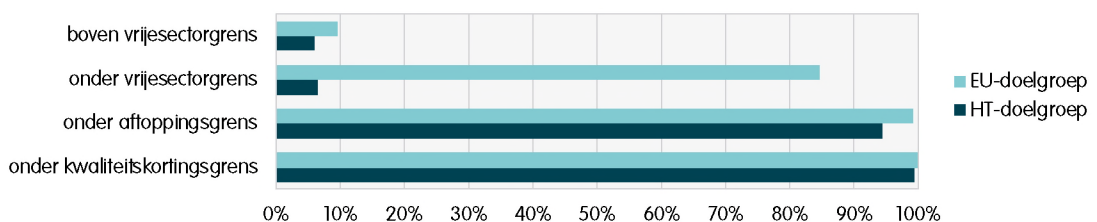
Verschillen tussen gemeenten in de samenstelling van het huuraanbod kunnen vanzelfsprekend gevolgen hebben voor de samenstelling van de groep huurders die deze woningen betreft. Grote woningen komen in het algemeen bij grotere huishoudens terecht. Een goedkopere huurwoning komt terecht bij een huishouden met een lager inkomen, vanwege de voorwaarden die gesteld worden in het kader van het passend toewijzen. Corporaties dienen minimaal 80% van de huurwoningen met een huurprijs tot de vrije-sectorgrens toe te wijzen aan de oorspronkelijke EU-doelgroep (tot €38.035). Sinds 1 juli 2015 mogen corporaties 10% van de woningen tot de vrije-sectorgrens toewijzen aan huishoudens met een inkomen tussen €38.035 en €42.436 (de tijdelijk uitgebreide EU-plus-doelgroep). Daarnaast is er nog maximaal 10% vrije ruimte. Verder moeten de corporaties met ingang van 1 januari 2016 woningen tot de aftoppingsgrens passend toewijzen aan huishoudens met een inkomen tot de HT-grens.

De in 2019 verhuurde woningen met een huurprijs onder de kwaliteitskortingsgrens en onder de aftoppingsgrenzen zijn overwegend verhuurd aan huishoudens die qua inkomen gerekend kunnen worden tot de HT-doelgroep (figuur 19). Van de verhuurde woningen met een huurprijs tot de kwaliteitskortingsgrens is 99% verhuurd aan de HT-doelgroep. Van de woningen met een huur tot de (voor de betreffende huishoudens geldende) aftoppingsgrens is 95% toegewezen aan de HT-doelgroep.

Vrijwel alle in 2019 verhuurde woningen met een huurprijs tot de hoge aftoppingsgrens zijn terecht gekomen bij een huishouden met een inkomen tot de EU-grens (tot €38.035).

Van de woningen met een huur onder de vrije-sectorgrens maar boven de aftoppingsgrens, is in 2019 ongeveer 7% verhuurd aan de HT-doelgroep. Een groot deel (85%) van de woningen met een huurprijs tussen de aftoppingsgrens en de vrije-sectorgrens is in 2019 verhuurd aan de EU-doelgroep. Ongeveer 6% van de woningen met een huur boven de vrije-sectorgrens is verhuurd aan de HT-doelgroep.

Figuur 19 Verhuurde woningen naar HT-doelgroep en EU-doelgroep per huurcategorie, 2019

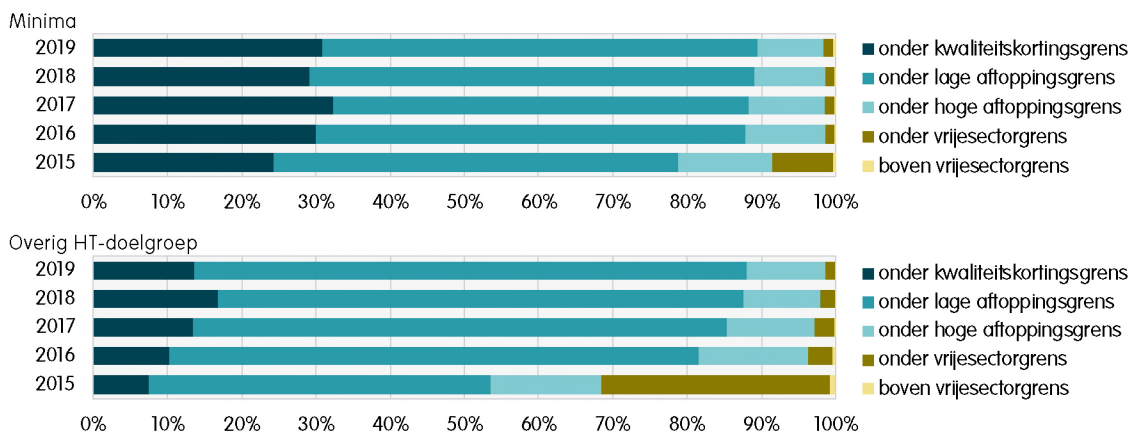


Noot: de gehanteerde aftoppingsgrens is afhankelijk van het aantal personen in het huishouden

In figuur 20 staat weergegeven in welke woningen (naar prijsklasse) de HT-doelgroep terecht is gekomen. Daarbij is onderscheid gemaakt naar de doelgroep minima en de overige HT-doelgroep. Ruim 30% van de minima is geslaagd in een woning met een huur tot de kwaliteitskortingsgrens en een kleine 90% slaagt in een woning met een huur tot de lage aftoppingsgrens. Dit patroon is vergelijkbaar met voorgaande jaren. Voor de overige HT-doelgroep geldt dat er een duidelijke afname te zien is in het aandeel dat is geslaagd in een woning met een huurprijs tot de kwaliteitskortingsgrens. Deze woningen zijn in 2019 iets vaker toegewezen aan huishoudens met een minimum inkomen. Ruim 87% van HT-doelgroep is geslaagd in een woning met een huurprijs tot de lage aftoppingsgrens. Het aandeel dat

slaagt in een woning met een huurprijs tussen de hoge aftoppingsgrens en de vrije-sectorgrens neemt verder af. Bijna 99% van de HT-doelgroep is geslaagd in een woningen met een huurprijs tot de hoge aftoppingsgrens.

Figuur 20 Verhuringen aan minima en overig HT-doelgroep naar huurcategorie, 2015 – 2019



Tot 2015 is in de regio Haaglanden gemonitord welk deel van het aanbod tot de vrije-sectorgrens is toegewezen aan de HT-doelgroep; de 70%-regel. Ondanks het feit dat hierover geen regionale afspraken meer zijn, is het interessant om te zien in hoeverre de HT-doelgroep bediend wordt. In 2019 is 80% van de woningen met een huurprijs tot de vrije-sectorgrens verhuurd aan een huishouden met een inkomen tot de HT-grens (figuur 21). In de meeste gemeenten schommelt het aandeel rond het regionale gemiddelde. In Wassenaar, Pijnacker-Nootdorp en Westland is het percentage het laagst (resp. 62%, 66% en 68%) en in Rijswijk het hoogst (84%).

Figuur 21 Verhuringen van zelfstandige woningen tot de vrije-sectorgrens, exclusief nieuwbouw, naar inkomenscategorie per gemeente (oude 70%-regel), 2019

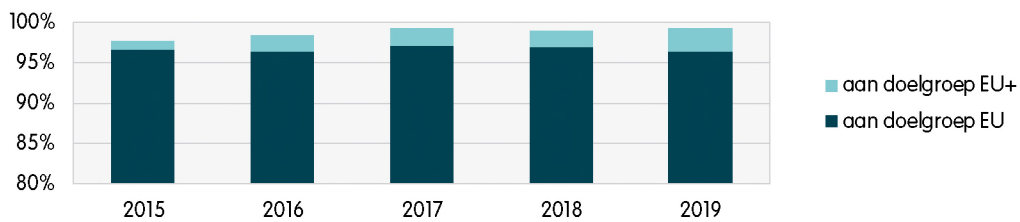
gemeente	HT-doelgroep	laag-midden	hoger	totaal
Delft	78%	20%	2%	100%
Den Haag	83%	16%	1%	100%
Leidschendam-Voorburg	83%	16%	1%	100%
Midden-Delfland	80%	16%	5%	100%
Pijnacker-Nootdorp	66%	33%	1%	100%
Rijswijk	84%	15%	1%	100%
Wassenaar	62%	35%	3%	100%
Westland	68%	28%	3%	100%
Zoetermeer	80%	18%	2%	100%
totaal	80%	18%	2%	100%

Woningcorporaties moeten ten minste 90% van de vrijkomende sociale huurwoningen toewijzen aan de EU-plus-doelgroep. Het gaat dan om huishoudens met een inkomen tot €42.436. Ten minste 80% van de vrijkomende sociale huurwoningen moeten toegewezen worden aan huishoudens met een inkomen tot

€38.035 (EU-grens). Maximaal 10% mag toegewezen worden aan huishoudens met een inkomen boven de EU-plusgrens.

In 2019 is 99,2% van de woningen tot de vrije-sectorgrens verhuurd aan huishoudens die tot de EU-plus-doelgroep kunnen worden gerekend. 96,3% van de woningen met een huurprijs tot de vrije-sectorgrens is verhuurd aan huishoudens met een inkomen tot de EU-grens.

Figuur 22 Verdeling geslaagde woningzoekenden naar doelgroep EU (inkomen tot €38.035, prijspeil 2019), 2015 – 2019



Van de woningen met een huur tot de vrije-sectorgrens is 4% toegewezen aan huishoudens met een inkomen tussen de EU-grens en de EU-plus-grens. Dit aandeel is hoger dan in 2018. Twee derde van deze huishoudens is een (eenouder)gezin met kinderen. Ongeveer 0,8% van de woningen met een huur tot de vrije-sectorgrens – het gaat om 64 verhuringen – is toegewezen aan huishoudens met een hoger inkomen.

Figuur 23 Benutting van de vrije ruimte in de EU-toewijzingen, 2019

samenstelling	EU	EU tot EU+	boven EU(+)	% boven EU(+)
alleen	4.618	26	11	17%
paar zonder kinderen	755	46	18	28%
eenoudergezin, 1-2 kinderen	1.182	20	3	5%
eenoudergezin, 3+ kinderen	223	4	1	2%
tweeoudergezin, 1-2 kinderen	485	81	14	22%
tweeoudergezin, 3+ kinderen	188	40	16	25%
overig	22	3	1	2%
totaal	7.473	220	64	100%

- de EU-grens bedraagt €38.035 in 2019

- de EU+-grens bedraagt €42.436 in 2019 (deze grens is vanaf 1-7-2015 van toepassing)

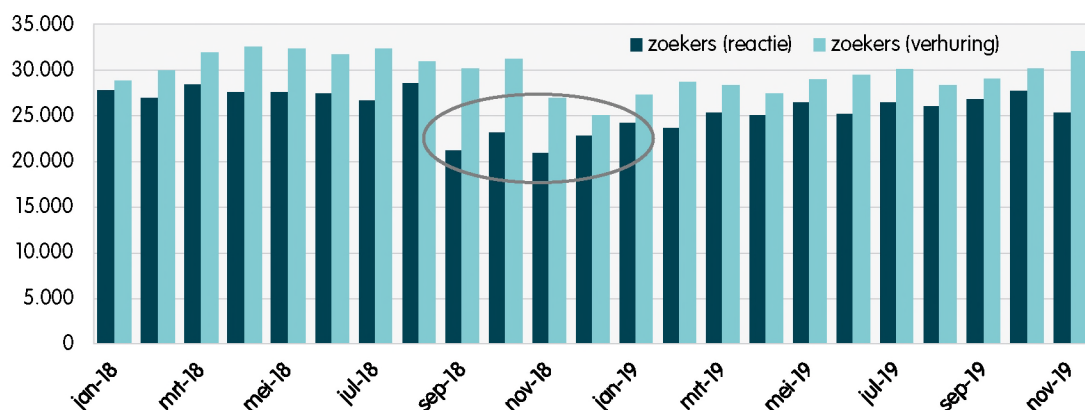
3.5 Reagerende woningzoekenden

In deze paragraaf gaan we nader in op de woningzoekenden die in 2019 gereageerd hebben op een woning en de zoekrichting van deze woningzoekenden. De belangrijkste kenmerken van de reagerende woningzoekenden staan weergegeven in figuur 24 en 25.

In 2019 hebben in totaal 64.807 woningzoekenden gereageerd op woningen die zijn aangeboden en verhuurd via Woonnet Haaglanden. Ten opzichte van de voorgaande jaren is er sprake van een afname

van het aantal reagerende woningzoekenden. Het verplichte inkomensformulier dat vanaf 1 september 2018 geldt heeft een remmend effect gehad op het aantal reagerende woningzoekenden. Dat zien we in onderstaande figuur. Het aantal reagerende woningzoekenden is duidelijk lager vanaf september 2018. Het effect hiervan is terug te zien in de aantal zoekers voor verhuringen in de maanden daarna. In het algemeen ligt het aantal reagerende woningzoekenden in de maanden daarna nog iets onder het niveau van vergelijkbare maanden in 2018.

Figuur 24 Aantal reagerende woningzoekenden naar maand van reageren (reactie) en naar maand van verhuring (verhuring)



Zo'n 78% van de reagerende woningzoekenden kan gerekend worden tot de HT-doelgroep (ongeveer 50.400 reagerende woningzoekenden). Daarvan heeft weer een relatief groot deel een minimum inkomen (zo'n 57% van het totaal). 95% van de woningzoekenden kan gerekend worden tot de EU-doelgroep.

Jonge huishoudens vormen de grootste groep binnen de woningzoekenden. Ongeveer 30% van de reagerende woningzoekenden heeft een leeftijd tot 27 jaar en ongeveer 55% een leeftijd tot 35 jaar. Iets meer dan 5% van de reagerende woningzoekenden is 65 jaar of ouder. De verdeling van het aantal woningzoekenden naar leeftijd is al jaren vrijwel hetzelfde.

Het aandeel éénpersoonshuishoudens onder de reagerende woningzoekenden is in 2019 fors toegenomen. Dit is ten koste gegaan van het aandeel 2- en 3-persoonshuishoudens. Ongeveer 57% van de reagerende woningzoekenden is alleenstaand. Iets meer dan een op de tien reagerende huishoudens bestaat uit minimaal 4 personen.

Zo'n 54% van de woningzoekende huishoudens in 2019 is op moment van reageren woonachtig in Den Haag. Woningzoekenden uit de andere gemeenten binnen Haaglanden vormen een relatief kleiner aandeel. Ongeveer 1 op de 7 reagerende woningzoekenden (14%) is afkomstig van buiten de regio Haaglanden. Wat betreft de verdeling van de reagerende woningzoekenden naar kenmerken is er relatief weinig veranderd ten opzichte van voorgaande jaren.

Figuur 25 Profiel reagerende woningzoekenden voor aanbod in Haaglanden 2015 – 2019

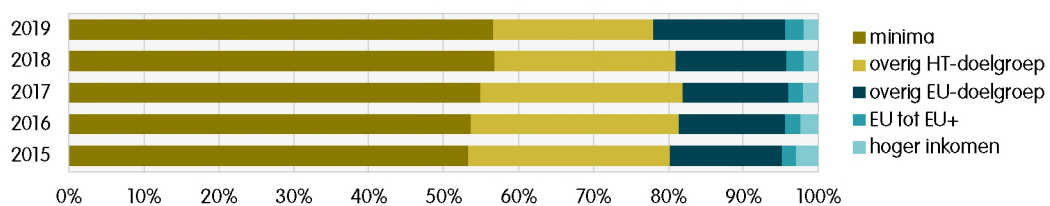
doelgroepindeling huurtoeslag	2015	2016	2017	2018	2019	2019 (N)
minima, 1 persoon	31%	31%	31%	33%	34%	21.789
minima, 2+ personen	22%	23%	24%	24%	23%	14.834
<i>subtotaal minima</i>	<i>53%</i>	<i>53%</i>	<i>55%</i>	<i>57%</i>	<i>57%</i>	<i>36.623</i>
ov. HT-doelgroep, 1 persoon	13%	13%	14%	12%	12%	7.462
ov. HT-doelgroep, 2+ personen	14%	14%	13%	12%	10%	6.313
<i>subtotaal HT-doelgroep</i>	<i>80%</i>	<i>81%</i>	<i>82%</i>	<i>81%</i>	<i>78%</i>	<i>50.398</i>
middeninkomens	17%	16%	16%	17%	19%	12.017
hogere inkomens	2%	2%	2%	2%	3%	2.126
onbekend/rechtspersoon	0%	0%	0%	0%	0%	266
doelgroep EU						
EU-doelgroep	95%	95%	96%	95%	95%	61.762
EU tot EU+	2%	2%	2%	2%	2%	1.544
hoger inkomen	3%	2%	2%	2%	2%	1.235
onbekend/rechtspersoon	0%	0%	0%	0%	0%	266
huishoudenomvang						
1 persoon	53%	53%	53%	53%	57%	36.920
2 personen	22%	21%	21%	22%	20%	12.996
3 personen	14%	14%	14%	13%	12%	8.005
4 personen	7%	8%	8%	8%	7%	4.275
5 personen	3%	3%	3%	3%	3%	1.793
6 en meer personen	1%	1%	1%	1%	1%	554
leeftijd						
t/m 22 jaar	13%	13%	12%	13%	12%	7.763
23-26 jaar	19%	18%	18%	17%	17%	11.330
27-34 jaar	25%	25%	25%	25%	25%	16.399
35-44 jaar	18%	18%	18%	18%	18%	11.780
45-54 jaar	13%	13%	14%	13%	13%	8.504
55-64 jaar	7%	7%	8%	8%	8%	5.239
65-74 jaar	4%	4%	4%	4%	4%	2.614
75 jaar of ouder	2%	2%	2%	2%	2%	1.173
herkomst						
Delft	8%	8%	8%	8%	8%	4.954
Den Haag	55%	56%	54%	54%	54%	34.748
Leidschendam-Voorburg	4%	4%	4%	4%	4%	2.523
Midden-Delfland	0%	0%	1%	1%	1%	341
Pijnacker-Nootdorp	2%	2%	2%	2%	2%	1.324
Rijswijk	3%	3%	4%	4%	4%	2.392
Wassenaar	1%	1%	1%	1%	1%	537
Westland	4%	3%	4%	4%	4%	2.611
Zoetermeer	11%	11%	10%	10%	10%	6.350
buiten Haaglanden	12%	13%	13%	14%	14%	9.027
totaal	100%	100%	100%	100%	100%	64.807

Noot: op basis van kansrijke reacties

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

De verdeling van de reagerende woningzoekenden naar inkomen voor de jaren 2015 tot en met 2019 staat weergegeven in figuur 26. De veranderingen zijn relatief beperkt. Toch zien we wel dat de afgelopen jaren een lichte toename te zien is in het aandeel reagerende woningzoekenden met een inkomen tot de EU-grens. Het aandeel reagerende woningzoekenden met een hoger inkomen (boven de EU-grens) blijft de laatste jaren redelijk constant. Absoluut gezien is het aantal reagerende woningzoekenden met een hoger inkomen met 15% toegenomen in 2019 ten opzichte van 2018. Voor de hogere inkomens is het aanbod wel afgenomen, zeker waar het gaat om aanbod boven de vrije-sectorgrens.

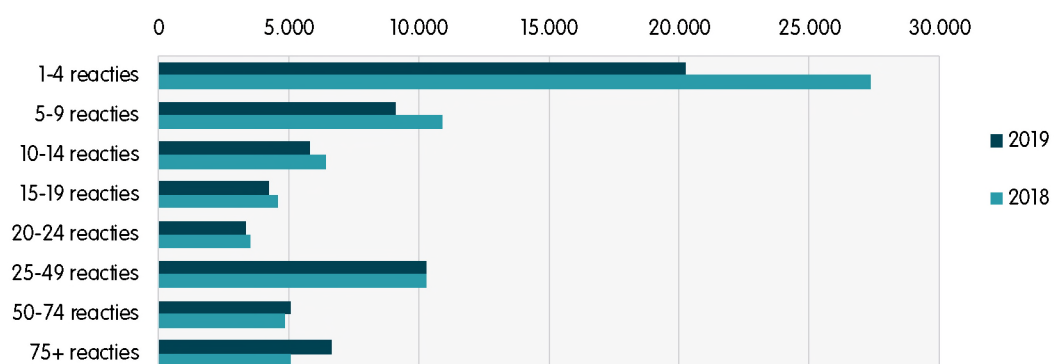
Figuur 26 Verdeling reagerende woningzoekenden naar inkomensgroepen, 2015 – 2019

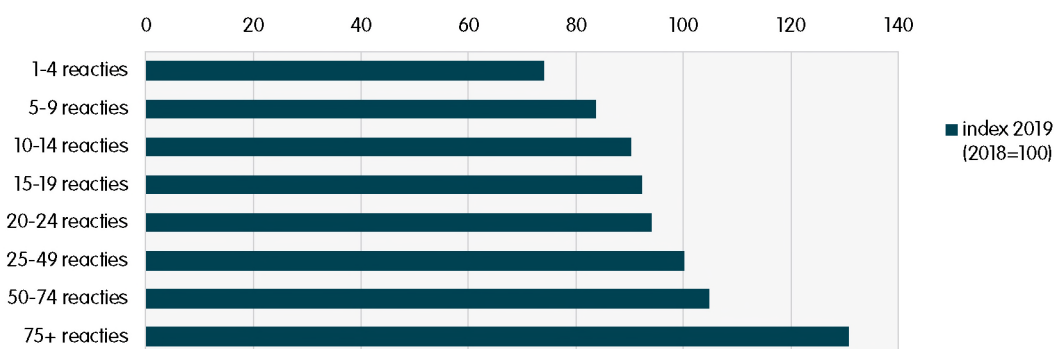


Door de 64.807 reagerende woningzoekers is in 2019 is bijna 1,8 miljoen keer gereageerd op het huuraanbod (exclusief nieuwbouwadvertenties en inclusief de reacties van "directe zoekers" en reacties op woningen die via het lotingmodel verhuurd zijn).

Een vergelijking in het patroon van de reagerende woningzoekenden tussen 2019 en 2018 laat twee duidelijke verschillen zien. Allereerst is er sprake van een afname van het aantal woningzoekenden dat een of enkele keren heeft gereageerd op een advertentie. In 2018 waren er ongeveer 27.500 woningzoekenden die maximaal vier keer op een advertentie hebben gereageerd, in 2019 is dit afgenomen naar iets meer dan 20.000 woningzoekenden. De invoering van het inkomensformulier kan hiervoor een verklaring zijn. Het aanvragen en uploaden van het document lijkt een drempel om te reageren. Daarnaast zien we een toename van het aantal woningzoekenden dat veel heeft gereageerd. 62% van alle reacties is afkomstig van woningzoekenden die in 2019 minimaal vijftig keer op aanbod hebben gereageerd. In 2018 lag dat aandeel op 55%. Zo'n 6.650 woningzoekenden hebben in 2019 minimaal 75 keer op een advertentie gereageerd. Dit zijn vaker woningzoekenden met een korte woon-/inschrijfduur. Verder wijkt deze groep nauwelijks af van de woningzoekenden die minder reageren.

Figuur 27 Verdeling reagerende woningzoekenden naar aantal reacties, 2018 - 2019



Figuur 28 Reagerende woningzoekenden 2019 t.o.v. 2018 (2018=100)

3.6 Reacties per advertentie

Voor de in 2019 verhuurde woningen zijn 5.788 advertenties geplaatst. Het betreft hier alle advertenties met betrekking tot de bestaande bouw. De nieuwbouwverhuringen zijn buiten beschouwing gelaten, evenals de advertenties zonder reacties. Op deze 5.788 advertenties zijn gemiddeld 306 reacties binnengekomen. De laatste jaren neemt het gemiddeld aantal reacties op advertenties duidelijk toe. Dit is onder andere het gevolg van de afname van het aantal advertenties waarop men kan reageren. In 2019 is het aantal reagerende woningzoekenden wel afgenomen, maar zijn er meer woningzoekenden die veel reageren.

Het gemiddeld aantal reacties op advertenties verschilt per gemeente, dat is al jaren zo. In vrijwel alle gemeenten is het gemiddeld aantal reacties op advertenties toegenomen in 2019. Alleen in Midden-Delfland is een afname te zien.

Op het woningaanbod in Rijswijk en Den Haag is ook in 2019 gemiddeld het meest gereageerd, met respectievelijk gemiddeld 352 en 351 reacties per advertentie. Op woningen in Wassenaar en Delft is naar verhouding het minst gereageerd (respectievelijk gemiddeld 163 en 219 reacties op een advertentie).

Figuur 29 Advertenties en gemiddeld aantal reacties per gemeente, 2016 – 2019

gemeente	advertenties 2019	reacties gemiddeld			
		2016	2017	2018	2019
Delft	878	126	173	164	219
Den Haag	2.665	263	309	305	351
Leidschendam-Voorburg	408	144	205	253	313
Midden-Delfland	77	150	263	285	251
Pijnacker-Nootdorp	121	124	174	199	249
Rijswijk	371	293	322	337	352
Wassenaar	95	100	113	112	163
Westland	400	97	142	185	266
Zoetermeer	773	160	204	209	274
Haaglanden	5.788	206	250	255	306

Het aantal reacties differentieert niet alleen per gemeente, maar zeker ook per woningtype (figuur 30). Het woningtype met gemiddeld de meeste reacties is ook in 2019 de portiekwoning (gemiddeld 457 reacties). Bij seniorenwoningen is het gemiddeld aantal reacties het laagst (49). Het aantal reacties op een woning(type) is afhankelijk van de voorwaarden die gelden. Bij seniorenwoningen is dat onder andere de leeftijd. Het gemiddeld aantal reacties op HAT-woningen is het meest toegenomen.

Figuur 30 Advertenties en aantal reacties naar woningtype, 2016 – 2019

woningtype	advertenties	reacties gemiddeld				
		2016	2017	2018	2019	
flat met lift	1.805	145	177	185	229	
portiekwoning	1.533	352	382	387	457	
eengezinswoning	641	242	292	314	330	
benedenwoning	469	242	290	299	373	
seniorenwoning	425	29	48	43	49	
maisonnette	182	237	313	334	273	
HAT-woning	263	119	153	143	383	
flat zonder lift	260	263	257	235	174	
overige woningtypen	210	84	82	127	149	
totaal	5.788	206	250	255	306	

Ook naar huurprijs zijn er verschillen in het gemiddeld aantal reacties te zien. In alle huurprijsklassen is het gemiddeld aantal reacties toegenomen. Het gemiddeld aantal reacties is het hoogst bij woningen met een huurprijs tussen de kwaliteitskortingsgrens en de lage aftoppingsgrens. Het gemiddeld aantal reacties op woningen in het huursegment tussen de hoge aftoppingsgrens en de vrije-sectorgrens en in het huursegment boven de vrije-sectorgrens is duidelijk lager.

Figuur 31 Advertenties en aantal reacties naar huurprijsklasse, 2016 – 2019

huurprijsklasse	advertenties	reacties gemiddeld				
		2016	2017	2018	2019	
onder kwaliteitskortingsgrens	951	326	285	255	262	
onder lage aftoppingsgrens	3.137	258	290	289	367	
onder hoge aftoppingsgrens	662	200	267	277	324	
onder vrijesectorgrens	928	60	94	124	154	
boven vrijesectorgrens	110	24	40	62	90	
totaal	5.788	206	250	255	306	

Op grotere woningen wordt gemiddeld vaker gereageerd dan op kleine woningen. Op woningen met drie en vier kamers wordt in het algemeen het meest gereageerd. De concurrentie bij deze woningen is het grootst. Zowel kleine huishoudens (1- en 2-persoonshuishoudens) als grotere huishoudens reageren op deze woningen. De toename van het gemiddeld aantal reacties heeft zich voorgedaan bij kleine en grote woningen. Opvallend is wel dat het gemiddeld aantal reacties bij vijfkamerwoningen in 2019 lager

is dan in 2018. Dit kan te maken hebben met de huurprijs van deze woningen. Als een groter deel van de vijfkamerwoningen een huurprijs heeft boven de hoge aftoppingsgrens, heeft dit gevolgen voor het gemiddeld aantal reacties op deze woningen.

Figuur 32 Advertenties en aantal reacties naar aantal kamers 2016 – 2019

aantal kamers	advertenties	reacties gemiddeld			
		2016	2017	2018	2019
1 kamer	259	99	110	117	151
2 kamers	1.796	175	205	193	241
3 kamers	2.291	223	284	297	369
4 kamers	1.200	241	274	295	331
5 kamers	225	173	232	239	227
6 kamers of meer	17	140	286	186	197
totaal	5.788	206	250	255	306

Een uitsplitsing van het gemiddeld aantal reacties per advertentie naar zowel de prijs van de woning als het aantal kamers van de woning laat een patroon zien in het reactiegedrag. Binnen eenzelfde prijsklasse is het gemiddeld aantal reacties veelal hoger bij grotere woningen. Bij woningen met een vergelijkbaar kamertal is het gemiddeld aantal reacties veelal hoger bij de woningen met een lagere huurprijs. Het gemiddeld aantal reacties is het hoogst bij de 3- en 4-kamerwoningen onder de kwaliteitskortingsgrens en de lage aftoppingsgrens en bij 5-kamerwoningen onder de hoge aftoppingsgrens.

Figuur 33 Gemiddeld aantal reacties naar aantal kamers en huurprijsklasse, 2019

huurprijsklasse \ kamers	1 k.	2 k.	3 k.	4 k.	5 k.	6+ k.	totaal
onder kwaliteitskortingsgrens	139	236	583	346	-	-	262
onder lage aftoppingsgrens	233	256	438	409	427	-	367
onder hoge aftoppingsgrens	-	140	219	441	416	-	324
onder vrijesectorgrens	-	120	184	131	125	122	154
boven vrijesectorgrens	-	85	86	92	93	-	90
totaal	151	241	369	331	227	197	306

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

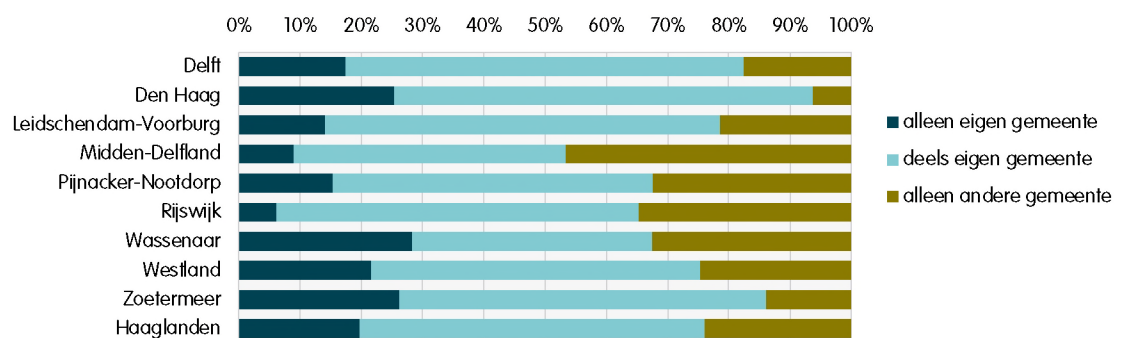
In het vervolg van deze paragraaf gaan we in op de zoekrichting van de woningzoekenden. In hoeverre hebben woningzoekenden in de eigen gemeente of juist in een andere gemeente geageerd? Ruim een op de vijf woninzoekenden in Haaglanden heeft alleen gereageerd op woningen aangeboden in de eigen gemeente (figuur 34). Ruim de helft van de woningzoekenden zoekt zowel in de eigen gemeente als in een andere gemeente binnen de regio. Het resterende kwart van de woningzoekenden heeft alleen in een andere dan de 'eigen' gemeente gezocht.

Wel bestaan er verschillen in de zoekrichting van woningzoekenden uit verschillende gemeenten. De mate waarin men in de eigen gemeente zoekt, loopt sterk uiteen. Opvallend is dat slechts een klein deel

van de woningzoekenden uit Midden-Delfland en Rijswijk alleen in de eigen gemeente zoekt. Van de woningzoekenden in Midden-Delfland zoekt ruim 45% niet in de 'eigen' gemeente maar alleen in andere gemeenten. Dit kan te maken hebben met de beschikbaarheid van bepaald woningaanbod of met de huishoudens die op zoek zijn naar een woning. Het woningaanbod in de gemeente Midden-Delfland is beperkt. Alleen bij oudere huishoudens (vanaf 65 jaar en ouder) zoekt meer dan de helft van de woningzoekenden alleen in de eigen gemeente.

De woningzoekenden woonachtig in Den Haag zoeken relatief vaak zowel in de eigen gemeente als ook in een andere gemeente. 6% van de woningzoekenden uit Den Haag zoekt alleen in een andere gemeente.

Figuur 34 Zoekrichting van woningzoekenden naar herkomstgemeente, 2019²



3.7 Weigeringen

Een woningzoekende kan een aanbieding krijgen voor een woning waar hij/zij op gereageerd heeft, maar dat betekent nog niet dat deze woningzoekende ook de daadwerkelijke huurder wordt van de woning. Woningzoekenden kunnen woningen weigeren. Maar corporaties kunnen ook kandidaten weigeren, om verschillende redenen. In deze paragraaf wordt nader ingegaan op de weigeringen van de in 2019 verhuurde woningen.

Weigeringen per advertentie

De 5.788 advertenties in 2019 hebben 41.478 weigeringen opgeleverd. Dit komt neer op gemiddeld 7,2 weigeringen per advertentie. Daarmee zet de dalende trend sinds 2017 door. Zowel de woningzoekende als de corporatie kan zorgen voor een 'weigering'. Daarnaast is ook een categorie 'geen (tijdige) reactie' toegevoegd. Ruim twee derde van de weigeringen is afkomstig van de kandidaten. Iets meer dan een kwart van de weigeringen kan toegeschreven worden aan niet of niet-tijdig reageren op de aanbieding en een kleine 10% van de weigeringen komt voor rekening van de corporaties. Deze verdeling zien we al enkele jaren.

In figuur 35 staat per gemeente een overzicht van het aantal advertenties, het aantal weigeringen en het gemiddeld aantal weigeringen per advertentie. Niet alleen het aantal advertenties, maar ook het

² De woningzoekenden die van buiten de regio Haaglanden reageren zijn in de grafiek weggelaten. Ze reageren immers allen alleen in een andere gemeente.

gemiddeld aantal weigeringen per advertentie, verschilt per gemeente. Het gemiddeld aantal weigeringen per advertentie ligt in Westland en Den Haag boven het regionale gemiddelde. Op woningen in Pijnacker-Nootdorp en Zoetermeer is in 2019 relatief weinig geweigerd. Het gemiddeld aantal weigeringen per advertentie bedraagt in deze gemeenten 'slechts' 3,2 en 3,6.

Figuur 35 Advertenties, weigeringen en weigeringen per advertentie in Haaglanden, 2019

gemeente	advertenties	weigeringen kandidaten	weigeringen corporatie	geen (tijdige) reactie	weigeringen totaal	weigeringen per advertentie
Delft	878	4.093	411	1.597	6.101	6,9
Den Haag	2.665	14.375	1.288	6.504	22.167	8,3
Leidschendam-Voorburg	408	2.006	276	607	2.889	7,1
Midden-Delfland	77	328	30	171	529	6,9
Pijnacker-Nootdorp	121	271	40	73	384	3,2
Rijswijk	371	1.576	266	505	2.347	6,3
Wassenaar	95	393	56	121	570	6,0
Westland	400	1.934	1.104	698	3.736	9,3
Zoetermeer	773	1.986	259	510	2.755	3,6
totaal	5.788	26.962	3.730	10.786	41.478	7,2

Weigeringen door de kandidaat en door de corporatie

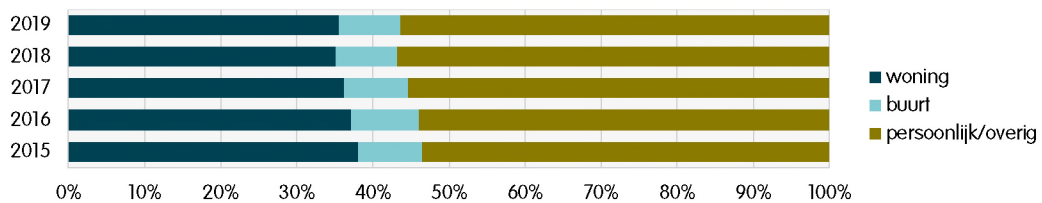
Zoals reeds opgemerkt, laat het gemiddeld aantal weigeringen vanaf 2017 een dalende trend zien. Het absoluut aantal weigeringen door de kandidaat en door de corporatie neemt al sinds 2015 af.

Figuur 36 Verhuringen en weigeringen in Haaglanden, 2015 – 2019

indicator	2015	2016	2017	2018	2019
verhuringen	10.439	9.320	9.563	8.374	8.159
weigeringen kandidaten	47.246	43.515	38.287	30.587	26.962
weigeringen corporatie	4.998	5.999	5.352	4.385	3.730
geen (tijdige) reactie	25.283	23.438	17.739	13.253	10.786
weigeringen totaal	77.527	72.952	61.378	48.225	41.478
advertenties	8.656	7.916	7.158	6.257	5.788
gemiddeld aantal weigeringen	9,0	9,2	8,6	7,7	7,2

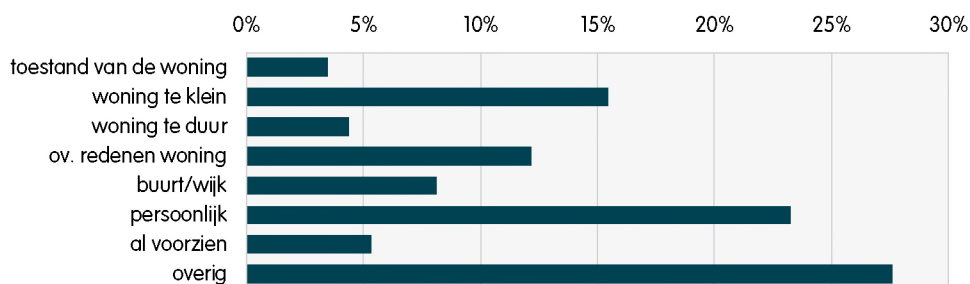
De weigeringsredenen van de woningzoekenden zijn samengevat in een drietal hoofdredenen 'persoonlijke/overig', 'buurt' en 'woning' (figuur 37). De meest genoemde weigeringsredenen hebben betrekking op persoonlijke omstandigheden of overige redenen. 35% van de weigeringsredenen heeft betrekking op de woning en ongeveer 10% is terug te voeren op de buurt. Hierin is de afgelopen jaren nauwelijks iets veranderd.

Figuur 37 Weigeringsredenen door kandidaten in Haaglanden, 2015 – 2019



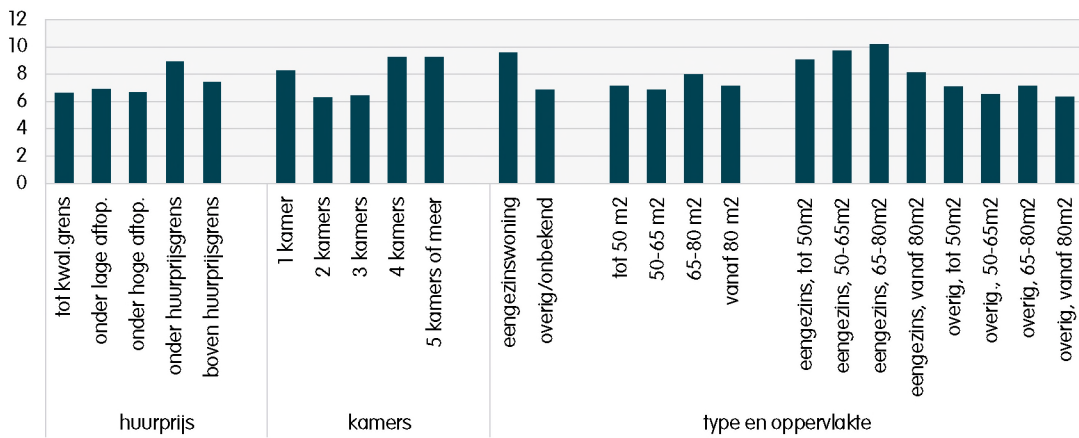
Op basis van de beschikbare informatie is het mogelijk om een nadere uitsplitsing te maken van de weigeringsredenen van de kandidaten. Bijna een kwart betreft persoonlijke redenen. Hieronder valt ook 'kan geen vrij krijgen'. Weigeringsredenen over de woning gaan onder andere over de toestand van de woning, de grootte van de woning en de prijs van de woning. Gezien het feit dat het aandeel 'overig' groot is, is het de vraag of deze registratiemogelijkheid ook eenduidig wordt gebruikt.

Figuur 38 Weigeringsredenen door kandidaten in Haaglanden, 2019



Weigeringen naar kenmerken van de woning

In 2019 is gemiddeld 7,2 keer geweigerd. Het gemiddeld aantal weigeringen is hoger bij woningen met een huurprijs tussen de hoge affoppingsgrens en de vrije-sectorgrens. De woningzoekenden die voor deze woningen in aanmerking komen, zijn mogelijk kritischer op de prijs-kwaliteitsverhouding. Daarnaast is het mogelijk dat de woningzoekenden die op deze woningen reageren, kansrijker zijn en meer te kiezen hebben. Dit effect zien we in het algemeen ook terug bij woningen met meer kamers en bij eengezinswoningen. Hoe meer kamers een woning heeft, hoe hoger veelal het gemiddeld aantal weigeringen.

Figuur 39 Gemiddeld aantal weigeringen naar kenmerken van de geadverteerde woningen, 2019

Woningen met een huur tussen de hoge aftoppingsgrens en de vrije-sectorgrens laten het hoogst gemiddeld aantal weigeringen zien (8,9). Voor deze woningen geldt wel dat er zich ten opzichte van voorgaande jaren een duidelijke afname heeft voorgedaan in het gemiddeld aantal weigeringen. Het gemiddeld aantal weigeringen bij de woningen met een huurprijs tot de hoge aftoppingsgrens is ten opzichte van 2018 nauwelijks veranderd. Alleen bij woningen tot de kwaliteitskortingsgrens is de afname iets groter.

Figuur 40 Gemiddeld aantal weigeringen naar huurprijsklasse van verhuring van de geadverteerde woningen, 2016 – 2019

huurprijsklasse	advertenties	weigeringen gemiddeld				
		2016	2017	2018	2019	
onder kwaliteitskortingsgrens	951	8,0	7,9	7,0	6,6	
onder lage aftoppingsgrens	3.137	8,1	7,7	7,1	6,9	
onder hoge aftoppingsgrens	662	10,5	8,7	6,7	6,7	
onder vrijesectorgrens	928	12,0	12,5	11,9	8,9	
boven vrijesectorgrens	110	6,8	7,4	8,4	7,4	
totaal	5.788	9,2	8,6	7,7	7,2	

Het gemiddeld aantal weigeringen verschilt ook per corporatie. Bij De Goede Woning ligt het gemiddelde aantal weigeringen per advertentie al jaren ruim onder het regionale gemiddelde. Dat geldt ook voor enkele andere corporaties, waaronder Randon Wonen en de Wassenaarsche Bouwstichting. Corporaties met een relatief hoger gemiddeld aantal weigeringen zijn Arcade en Woningbouwvereniging St. Willibrordus.

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

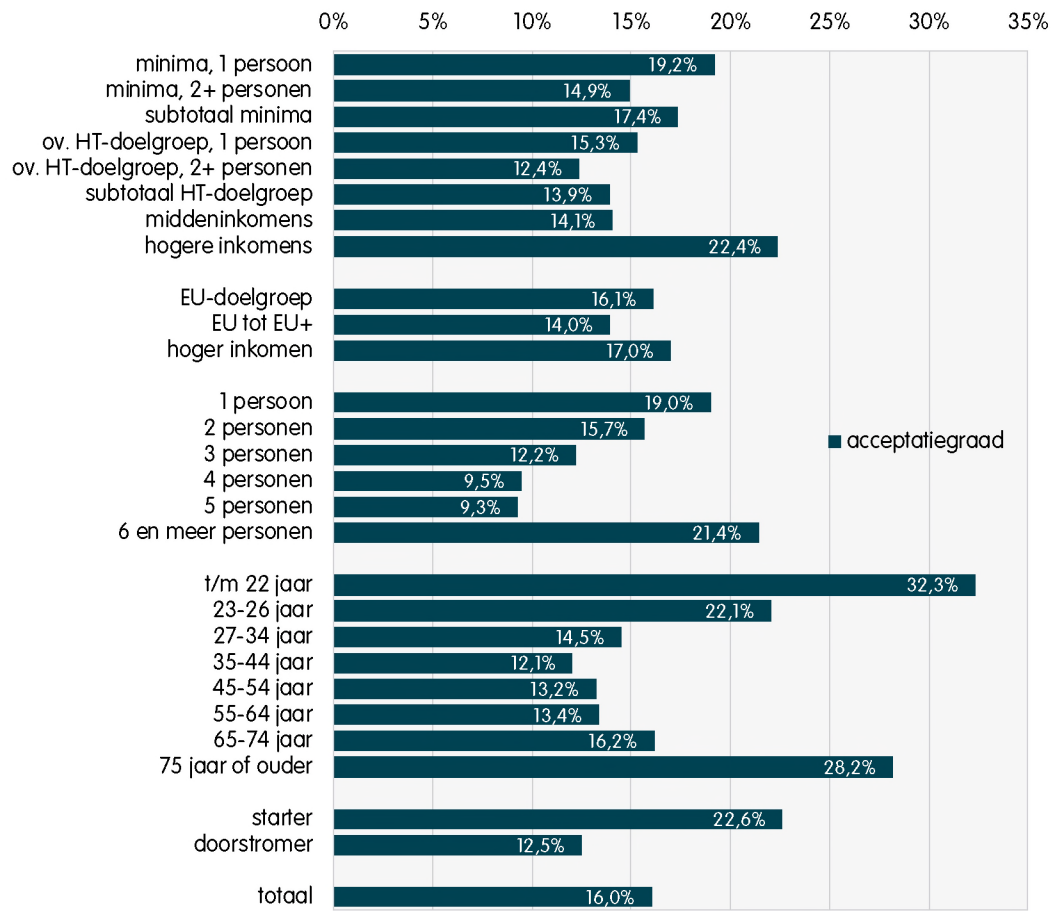
Figuur 41 Gemiddeld aantal weigeringen naar corporatie van verhuring van de geadverteerde woningen, 2016 – 2019

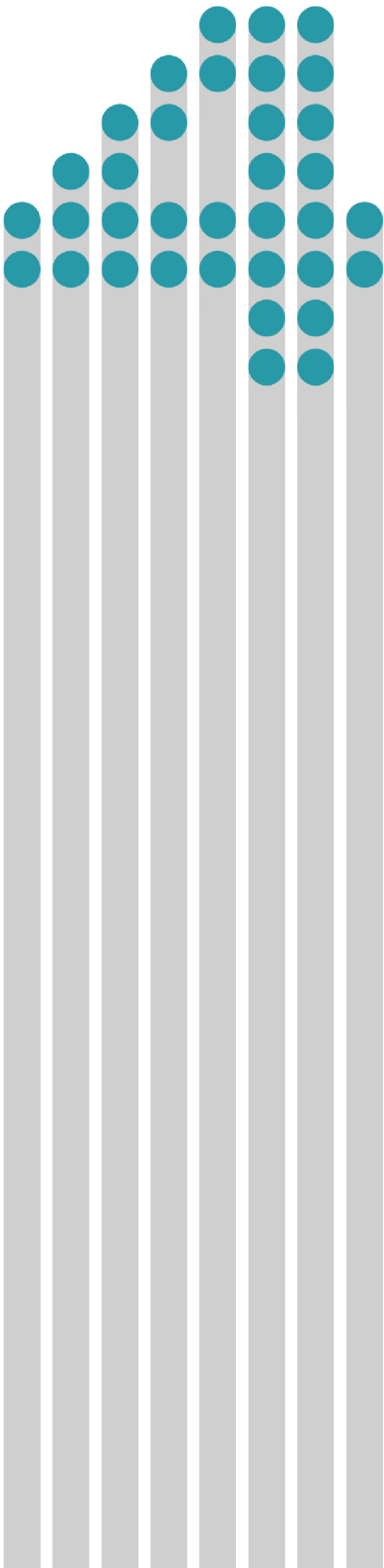
corporatie	advertenties	weigeringen gemiddeld				
		2016	2017	2018	2019	
Arcade Wonen	312	12,7	9,9	9,8	10,2	
De Goede Woning	268	5,5	5,0	3,2	2,9	
Haag Wonen	593	9,0	10,0	9,4	8,2	
Rijswijk Wonen	217	7,6	7,4	7,1	7,1	
Rondom Wonen	73	7,0	4,1	3,9	3,6	
Staedion	1.160	10,3	9,3	8,9	7,4	
Stichting DUWO	59	12,7	13,4	9,6	7,9	
Vestia	1.337	9,1	9,2	7,5	7,8	
Vidomes	708	8,3	6,1	4,9	5,0	
Wassenaarsche Bouwstichting	82	4,0	4,5	4,3	5,5	
Wbv. St. Willibrordus	22	9,2	9,0	8,4	10,6	
Wonen Midden-Delfland	76	5,8	7,1	4,5	7,0	
Wonen Wateringen	88	7,4	6,6	9,1	7,7	
Woonbron Delft	387	10,9	8,2	8,6	8,1	
WoonInvest	346	9,5	9,5	9,0	7,0	
Mooiland	60	12,3	10,2	5,9	6,3	
totaal	5.788	9,2	8,6	7,7	7,2	

Acceptatiegraad

Op elke advertentie vinden gemiddeld 7,2 weigeringen plaats. Maar als we vanuit de woningzoekende kijken, in welke mate leiden aanbiedingen dan tot een verhuring? We zien dan dat 16% van de aanbiedingen in 2019 tot een verhuring heeft geleid (41.447 aanbiedingen leiden tot 7.921 acceptaties). De laatste jaren neemt de acceptatiegraad verder toe.

Het verschil tussen starters en doorstromers is opmerkelijk. Bij starters leidt 22,6% van de aanbiedingen tot een verhuring, bij doorstromers is dit 12,5%. Als we naar andere kenmerken kijken, dan zien we eveneens grote verschillen. Bij jongeren (t/m 22 jaar) leidt bijna een derde van de aanbiedingen tot een verhuringen, terwijl dit in de leeftijdsklasse 35 tot 45 jaar 'slechts' 12,1% is. Bij ouderen zien we juist weer een toename van de acceptatiegraad: hoe hoger de leeftijd, des te hoger de acceptatiegraad. Bij senioren in de leeftijd van 75 of ouder is dit 28,2%.

Figuur 42 Gemiddelde acceptatiegraad (exclusief rechtspersonen), 2019




4

Druk op de sociale huurmarkt

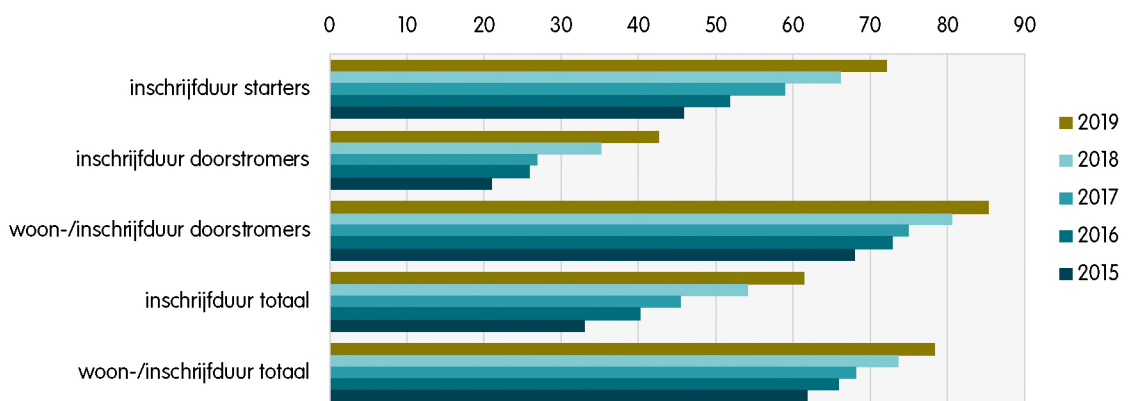
De spanning op de sociale huurmarkt kan op verschillende manieren in beeld worden gebracht. Twee belangrijke indicatoren om de spanning weer te geven, zijn de benodigde inschrijfduur (wachttijd) en de slaagkans.

4.1

Inschrijfduur

De benodigde inschrijfduur (of wachttijd) om een woning te kunnen huren is een belangrijke indicator voor de druk op de woningmarkt. Voor alle woningen die in 2019 in Haaglanden zijn verhuurd, bedroeg de mediane inschrijfduur 61 maanden, ofwel 5 jaar en 1 maand (figuur 43). De afgelopen jaren is er sprake van een flinke toename van de mediane inschrijfduur. In 2015 bedroeg de mediane inschrijfduur nog 33 maanden. In 2019 is de mediane inschrijfduur met 7 maanden toegenomen ten opzichte van 2018 (54 maanden). De toename heeft zich voorgedaan bij starters én bij doorstromers. De mediane inschrijfduur voor de groep doorstromers is toegenomen naar 43 maanden en voor starters naar 72 maanden.

Figuur 43 Mediane inschrijfduur en woon-/inschrijfduur (in maanden) van geslaagde woningzoekenden (verhuurd o.b.v. woon-/inschrijfduur), 2015 – 2019



Bij de volgordebepaling in het verhuurproces wordt gebruik gemaakt van de woon-/inschrijfduur. Voor starters is de woon-/inschrijfduur gelijk aan de inschrijfduur. Bij doorstromers wordt de woon-/inschrijfduur berekend door maximaal 5 jaar (60 maanden) van de woonduur op het huidige adres op te tellen bij de inschrijfduur. De toename van de inschrijfduur is ook terug te zien in een toename van de woon-/inschrijfduur.

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 een koopwoning wonen of buiten de regio Haaglanden wonen, worden gezien als starters. Dit betekent dat voor deze groepen woningzoekenden, die een woning leeg achterlaten, de woontijd niet meer meetelt bij het bepalen van de woon-/inschrijftijd. Deze verandering gaat in voor woningzoekenden die zich vanaf 1 juli 2019 inschrijven of 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, mogen nog twee jaar de status van doorstromer behouden. Dit betekent dat voor deze groepen woningzoekenden nog twee jaar lang de woontijd (tot een maximum van 60 maanden) meetelt bij het bepalen van de woon-/inschrijftijd. Dit geldt alleen als bij verhuizing de woning leeg achtergelaten wordt.

Ook voor doorstromers door echtscheiding is de situatie met ingang van 1 juli 2019 veranderd. Woningzoekenden die zich vanaf 1 juli 2019 inschrijven vanwege het verbreken van een relatie, worden gezien als starters. De volgordebepaling voor starters is gebaseerd op de inschrijftijd. Ook voor deze categorie geldt er een overgangsregeling. Woningzoekenden die zich voor 1 juli 2019 hebben ingeschreven vanwege het verbreken van een relatie, mogen nog twee jaar de status van doorstromers behouden. Dit betekent dat ook voor deze groep woningzoekenden nog twee jaar lang de woontijd (tot een maximum van 60 maanden) meetelt bij het bepalen van de woon-/inschrijftijd.

In het vervolg van dit hoofdstuk kijken we eerst naar de inschrijftijd, omdat hierover prestatieafspraken zijn gemaakt. Waar nodig wordt onderscheid gemaakt tussen starters en doorstromers om recht te doen aan de verschillen die ontstaan bij de volgordebepaling. In de volgende paragraaf komt ook de slaagkans aan bod.

Zoals al geconstateerd, is de mediane inschrijftijd voor starters in 2019 uitgekomen op 72 maanden. Dit betekent dat de helft van de starters met een inschrijftijd van maximaal 6 jaar geslaagd is. Maar daarentegen heeft een gelijk deel meer dan 6 jaar inschrijftijd nodig gehad om te kunnen slagen. Geslaagde starters hebben gemiddeld een (veel) langere inschrijftijd dan geslaagde doorstromers. Doordat bij doorstromers woontijd wordt meegeteld, is de mediane inschrijftijd lager. Bij de doorstromers³ is de mediane inschrijftijd toegenomen naar 43 maanden in 2019. In de figuren 44 en 45 is de mediane inschrijftijd van de geslaagde woningzoekenden weergegeven, uitgesplitst naar kenmerken. In figuur 44 is onderscheid is gemaakt naar starters en doorstromers. Figuur 45 geeft ook de ontwikkeling in de tijd weer.

Er is een duidelijk verband als het gaat om leeftijd en inschrijftijd. Jongeren en huishoudens tot 55 jaar hebben de langste inschrijftijd nodig om te kunnen slagen. Vanaf 55 jaar neemt de mediane inschrijftijd af. Deze huishoudens hebben veelal een langere woontijd die meetelt bij het bepalen van de woon-/inschrijftijd. Daarnaast is de concurrentie onder deze groep woningzoekenden minder groot. Dit is ook terug te zien in het gemiddeld aantal reacties op een seniorenwoning. Als we kijken naar het inkomen van de geslaagde huishoudens, dan valt op dat de mediane inschrijftijd bij minima het laagst is, gevolgd door de overige HT-doelgroep en de overige EU-doelgroep. Verder is de mediane wachttijd voor grotere huishoudens hoger dan voor kleine huishoudens.

³ Deze kandidaten zijn op basis van hun woon-/inschrijftijd aan een woning gekomen.

Figuur 44 Mediane inschrijfduur (in maanden) van geslaagde woningzoekenden, naar kenmerken van de huurders, 2019

	inschrijfduur totaal	inschrijfduur starters	inschrijfduur doorstromers
categorie			
starter	72	72	-
doorstromer	43	-	43
huishoudenomvang			
1 persoon	59	71	34
2 personen	62	74	45
3 personen	62	85	52
4 personen	74	96	69
5 personen	76	-	67
6 en meer personen	84	-	85
leeftijd			
t/m 22 jaar	44	44	19
23-26 jaar	71	74	26
27-34 jaar	78	88	51
35-44 jaar	68	85	54
45-54 jaar	58	80	43
55-64 jaar	37	40	34
65-74 jaar	37	27	44
75 jaar of ouder	42	19	43
inkomen			
HT-doelgroep	57	70	40
- waarvan minima	54	66	38
- waarvan ov. HT	65	74	42
ov. middeninkomen	68	80	51
EU-doelgroep (totaal)	61	72	41
indeling in doelgroepen			
HT-doelgroep, <23	44	45	19
HT-doelgroep, 23-54, 1-2p	72	78	37
HT-doelgroep, 23-54, 3-4p	63	84	54
HT-doelgroep, 23-54, 5+p	86	-	88
HT-doelgroep, 55+	34	37	32
HT-EU, 55-, 1-2p	73	81	41
HT-EU, 55-, 3+p	64	88	51
HT-EU, 55+	46	43	48
hoger inkomen	67	78	55
totaal	61	72	43

Toewijzingen via woon-/inschrijfduur, uitgezonderd vrije-sector woningen.
 Bij minder dan 5 waarnemingen wordt de inschrijfduur niet weergegeven;
 bij 5-9 waarnemingen in grijs en tussen haken.

Figuur 45 Mediane inschrijfduur (in maanden) van geslaagde woningzoekenden naar kenmerken, 2015 – 2019

inschrijfduur	2015	2016	2017	2018	2019
categorie					
starter	46	52	59	66	72
doorstromer	21	26	27	35	43
huishoudenomvang					
1 persoon	32	42	46	53	59
2 personen	34	38	46	55	62
3 personen	30	34	39	56	62
4 personen	37	40	53	60	74
5 personen	51	59	55	57	76
6 en meer personen	54	44	70	(56)	84
leeftijd					
t/m 22 jaar	33	41	38	43	44
23-26 jaar	49	54	62	66	71
27-34 jaar	41	52	62	72	78
35-44 jaar	26	37	42	57	68
45-54 jaar	22	36	41	58	58
55-64 jaar	17	21	21	27	37
65-74 jaar	21	24	21	29	37
75 jaar of ouder	16	16	19	24	42
inkomen					
minima	32	44	53	59	65
ov. HT-doelgroep	33	39	41	60	68
ov. EU-doelgroep	31	36	48	57	71
ov. middeninkomen	(34)	14	23	(44)	80
indeling in doelgroepen					
HT-doelgroep, <23	34	41	39	43	44
HT-doelgroep, 23-54, 1-2p	39	54	61	68	72
HT-doelgroep, 23-54, 3-4p	31	37	43	57	63
HT-doelgroep, 23-54, 5+p	43	72	57	70	86
HT-doelgroep, 55+	16	19	21	24	34
HT-EU, 55-, 1-2p	37	44	51	67	73
HT-EU, 55-, 3+p	37	36	39	54	64
HT-EU, 55+	23	27	22	37	46
hoger inkomen	31	35	45	55	73
totaal	33	40	45	54	61

- Toewijzingen via woon-/inschrijfduur, uitgezonderd vrije-sector woningen.
- Bij minder dan 5 waarnemingen wordt de inschrijfduur niet weergegeven; bij 5-9 waarnemingen in grijs en tussen haken.

In de figuren 46 en 47 is de inschrijfduur uitgesplitst naar kenmerken van de woningen en naar gemeente. Daarbij valt op dat de verschillen tussen de gemeenten groot zijn. Ook de ontwikkeling van de wachttijd in 2019 ten opzichte van 2018 wijkt af per gemeente. Deze verschillen zijn onder andere het gevolg van de omvang van het aanbod en het verschil in woningkenmerken.

Figuur 46
Mediane inschrijfduur (in maanden) van geslaagde woningzoekenden, naar starters en doorstromers en kenmerken van de woning, 2019

	inschrijfduur totaal	inschrijfduur starters	inschrijfduur doorstromers
gemeente			
Delft	58	68	28
Den Haag	62	74	40
Leidschendam-Voorburg	59	75	44
Midden-Delfland	46	(80)	40
Pijnacker-Nootdorp	72	82	47
Rijswijk	76	86	60
Wassenaar	50	(77)	47
Westland	60	76	50
Zoetermeer	57	55	62
netto huurprijs			
onder kwaliteitskortingsgrens	47	50	19
onder lage aftoppingsgrens	65	77	37
onder hoge aftoppingsgrens	73	80	61
onder vrijesectorgrens	69	81	54
aantal kamers			
1-2 kamers	51	63	24
3 kamers	70	82	49
4 kamers	64	79	54
5 kamers of meer	78	98	74
oppervlakte			
tot 50 m ²	52	64	27
50-65 m ²	67	84	43
65-80 m ²	70	80	62
vanaf 80 m ²	83	117	78
totaal	61	72	43

- Toewijzingen via woon-/inschrijfduur, uitgezonderd vrije-sector woningen.
- Bij minder dan 5 waarnemingen wordt de inschrijfduur niet weergegeven;
- bij 5-9 waarnemingen in grijs en tussen haken.

In Pijnacker-Nootdorp was de mediane inschrijfduur hoog in 2018 met 86 maanden, in 2019 is de mediane inschrijfduur weer lager (72 maanden). De mediane inschrijfduur in Rijswijk is het hoogste met 76 maanden. Sinds 2016 neemt de inschrijfduur in deze gemeente periodiek flink toe. De mediane inschrijfduur in Midden-Delfland en Wassenaar is relatief lager (respectievelijk 46 en 50 maanden). In beide gemeenten zijn in 2019 vooral doorstromers geslaagd.

Figuur 47 Mediane inschrijfduur (in maanden) van geslaagde woningzoekenden naar kenmerken van de woning, 2015 – 2019

inschrijfduur	2015	2016	2017	2018	2019
gemeente					
Delft	32	40	46	54	58
Den Haag	32	40	43	55	62
Leidschendam-Voorburg	30	34	41	45	59
Midden-Delfland	48	50	32	71	46
Pijnacker-Nootdorp	39	61	59	86	72
Rijswijk	36	40	58	66	76
Wassenaar	43	37	41	58	50
Westland	30	28	40	47	60
Zoetermeer	40	42	58	52	57
netto huurprijs					
onder kwaliteitskortingsgrens	33	44	44	46	47
onder lage aftoppingsgrens	33	40	50	57	65
onder hoge aftoppingsgrens	33	42	43	60	73
onder vrijesectorgrens	32	37	41	61	69
aantal kamers					
1-2 kamers	32	40	42	47	51
3 kamers	33	41	48	61	70
4 kamers	34	39	50	59	64
5 kamers of meer	42	43	58	54	78
oppervlakte					
tot 50 m ²	32	42	43	48	52
50-65 m ²	31	34	49	61	67
65-80 m ²	36	45	44	59	70
vanaf 80 m ²	42	44	61	75	83
totaal	33	40	45	54	61

- Toewijzingen via woon-/inschrijfduur, uitgezonderd vrije-sector woningen.
- Bij minder dan 5 waarnemingen wordt de inschrijfduur niet weergegeven; bij 5-9 waarnemingen in grijs en tussen haken.
- Voor een uitsplitsing per gemeente, zie rapport B05.2 in DWEX.

4.2 Reële slaagkans

De slaagkans is de fractie van het aantal woningzoekenden dat in een bepaalde periode slaagt. De slaagkans wordt berekend door het aantal geslaagden te delen door het aantal woningzoekenden.

Sinds 2013 wordt de slaagkans 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 reacties in te dienen. Deze slaagkans wordt de reële slaagkans genoemd. 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.

Toelichting verschil slaagkans over een half jaar en een heel jaar

De slaagkansen over een half jaar zijn niet vergelijkbaar met de slaagkansen over een heel jaar. Dit komt vooral doordat woningzoekenden die in een heel jaar op huuraanbod reageren, veelal ook in de eerste helft van het jaar al op huuraanbod hebben gereageerd. Daardoor is het aantal woningzoekenden over een heel jaar niet twee keer zo hoog als over een half jaar. Ter vergelijking: in heel 2019 hebben 64.885 woningzoekenden op woningaanbod gereageerd, in de eerste helft van 2019 waren dat er 49.221 woningzoekenden.

De berekening van de slaagkans is alleen gebaseerd op verhuringen onder de vrije-sectorgrens. Ook verhuringen aan rechtspersonen worden buiten beschouwing gelaten. In 2019 zijn totaal 7.757 woningen verhuurd (exclusief vrije-sector verhuringen en verhuringen aan rechtspersonen). Het aantal woningzoekenden voor die woningen bedraagt 63.885. Daarmee komt de reële slaagkans voor 2019 uit op 12,0%. Vanwege een afname van het aantal reagerende woningzoekenden in 2019 ten opzichte van 2019, is een toename in de slaagkans te zien ten opzichte van 2018.

Voor de sociale verhuurders is uiteraard vooral de slaagkans van de lagere-inkomensgroepen van belang. In figuur 48 is de reële slaagkans voor een aantal inkomensgroepen weergegeven. De reële slaagkans (exclusief vrije-sector) van de minima ligt op 12,2%. De slaagkans is het laagste voor de huishoudens met een inkomen boven het minimum, maar onder de huurtoeslaggrens (9,9%). De slaagkans van de lage middeninkomens (13,4%) en de huishoudens met een hoger inkomen (14,8%, 'overige inkomens') ligt boven het regionale gemiddelde.

Figuur 48 Reële slaagkans naar inkomen, 2019 (exclusief verhuringen via rechtspersonen en vrije-sector)

inkomensklasse	geslaagden	woningzoekenden	slaagkans
HT-doelgroep	5.959	51.519	11,6%
- waarvan minima	4.586	37.632	12,2%
- waarvan overige HT-doelgroep	1.373	13.886	9,9%
lage middeninkomens	1.607	12.016	13,4%
overige inkomens	191	1.292	14,8%
totale niet-HT-doelgroep	1.798	13.308	13,5%
inkomen onbekend	0	58	-
totaal relevante verhuringen	7.757	64.885	12,0%
verhuringen via rechtspersonen	238	-	-
totaal verhuringen tot huurprijsgrens	7.995	-	-
verhuringen boven huurprijsgrens	164	-	-
totaal verhuringen	8.159	-	-

Noot: Bij de berekening van de slaagkans worden buiten beschouwing gelaten: de verhuringen via rechtspersonen, de vrije-sector woningen en de niet binnen de labeling passende reacties. Bij bemiddelingen (waar geen reacties in de bestanden aanwezig zijn) wordt gerekend met één reactie.

Noot: De aantallen woningzoekenden naar inkomen tellen niet altijd op. Woningzoekenden kunnen gedurende het jaar reageren met een ander inkomen.

In figuur 49 zijn de slaagkansen in de tijd uitgesplitst naar een aantal andere kenmerken van de huishoudens. De slaagkans voor huishoudens bestaande uit 3, 4 of 5 personen ligt iets onder het regionale gemiddelde. De hoogste slaagkans doet zich voor bij 6 en meerpersoonshuishoudens. Deze groep is relatief klein en krijgt ook vaker via bemiddeling een woning toegewezen.

De slaagkans van woningzoekenden in de leeftijd van 23 tot en met 34 jaar is het laagst (ongeveer 9,5%). Vanaf 55 jaar is de slaagkans hoger. Bij de leeftijdsklasse 55-64 jaar is de slaagkans 12,5%, in de leeftijdsgroep 65-74 is de slaagkans 17,0% en bij 75-plussers is de slaagkans 32,2%. Van de 75-plussers die in 2019 gereageerd hebben op woningaanbod, is een derde ook geslaagd.

De reële slaagkans verschilt ook per gemeente (figuur 50). De gemeente met de hoogste slaagkans is ook in 2019 de gemeente Wassenaar (17,0%). De gemeente met de laagste slaagkans is Leidschendam-Voorburg (9,6%). Voor vrijwel alle gemeenten geldt dat de reële slaagkans in 2019 is toegenomen ten opzichte van 2018. De gemeente Westland vormt hierop een uitzondering. In deze gemeente is de slaagkans afgenomen van 12,8% in 2018 naar naar 10,8% in 2019

De slaagkans is het hoogst bij de woningen onder de kwaliteitskortingsgrens en bij woningen boven de hoge aftoppingsgrens. Dit is qua patroon vergelijkbaar met de situatie in voorgaande jaren. De reële slaagkans is het laagst voor woningen met een huurprijs tussen de kwaliteitskortingsgrens en de hoge aftoppingsgrens. In het algemeen is de slaagkans hoger bij kleinere woningen.

Figuur 49 Reële slaagkans naar kenmerken van het huishouden, 2015 – 2019

doelgroepindeling huurtoeslag	2015	2016	2017	2018	2019	2019 (N)
minima, 1 persoon	17,5%	15,9%	15,6%	12,4%	12,9%	2.911
minima, 2+ personen	13,5%	13,1%	12,7%	10,8%	11,1%	1.675
<i>subtotaal minima</i>	<i>15,9%</i>	<i>14,7%</i>	<i>14,4%</i>	<i>11,8%</i>	<i>12,2%</i>	<i>4.586</i>
ov. HT-doelgroep, 1 persoon	12,4%	8,0%	8,4%	9,0%	10,5%	793
ov. HT-doelgroep, 2+ personen	9,8%	6,6%	6,8%	7,2%	9,1%	580
<i>subtotaal HT-doelgroep</i>	<i>14,3%</i>	<i>12,3%</i>	<i>12,2%</i>	<i>10,7%</i>	<i>11,6%</i>	<i>5.959</i>
middeninkomens	15,3%	14,5%	13,6%	11,7%	13,4%	1.607
hogere inkomens	17,7%	19,3%	16,8%	14,0%	14,8%	191
doelgroep EU						
EU-doelgroep	14,5%	12,6%	12,5%	10,9%	11,9%	7.473
EU tot EU+	14,8%	15,0%	12,4%	9,7%	15,0%	220
hoger inkomen	16,8%	18,9%	14,9%	22,9%	17,7%	64
huishoudenomvang						
1 persoon	16,0%	13,8%	13,7%	11,7%	12,4%	4.655
2 personen	14,0%	11,5%	11,7%	10,9%	12,0%	1.537
3 personen	11,9%	11,7%	10,6%	9,4%	10,2%	803
4 personen	10,7%	10,5%	9,8%	8,5%	10,8%	452
5 personen	10,3%	10,1%	9,9%	8,8%	10,8%	190
6 en meer personen	13,0%	14,5%	14,5%	12,7%	20,0%	120
leeftijd						
t/m 22 jaar	12,7%	13,3%	13,4%	10,3%	12,2%	985
23-26 jaar	14,0%	12,0%	11,8%	9,5%	9,5%	1.078
27-34 jaar	12,2%	10,3%	10,2%	8,8%	9,4%	1.518
35-44 jaar	12,7%	11,0%	10,6%	9,2%	10,6%	1.234
45-54 jaar	14,4%	12,1%	11,7%	10,1%	11,6%	980
55-64 jaar	20,6%	17,6%	17,7%	16,4%	18,3%	955
65-74 jaar	26,1%	21,4%	19,2%	20,9%	22,9%	601
75 jaar of ouder	37,4%	29,8%	29,8%	30,4%	32,2%	406
starter/doorstromer						
starter	14,5%	12,8%	13,2%	10,6%	11,4%	3.819
doorstromer	14,5%	12,4%	11,6%	11,1%	12,5%	3.938
indeling in doelgroepen						
HT-doelgroep, <23	13,0%	13,6%	13,6%	10,7%	12,9%	958
HT-doelgroep, 23-54, 1-2p	14,0%	11,1%	10,8%	9,3%	9,6%	2.595
HT-doelgroep, 23-54, 3-4p	10,6%	10,6%	10,2%	8,8%	9,4%	813
HT-doelgroep, 23-54, 5+p	12,0%	10,5%	12,0%	9,8%	12,3%	182
HT-doelgroep, 55+	23,9%	18,9%	19,1%	18,7%	20,5%	1.411
HT-EU, 55-, 1-2p	13,1%	11,5%	12,8%	9,8%	10,7%	783
HT-EU, 55-, 3+p	12,3%	12,9%	10,8%	9,0%	11,8%	245
HT-EU, 55+	27,7%	26,4%	22,6%	22,1%	23,4%	486
hoger inkomen	15,7%	16,5%	13,0%	12,2%	15,5%	284
totaal	14,5%	12,6%	12,4%	10,9%	12,0%	7.757

- Voor een uitsplitsing per gemeente, zie rapport B04 in DWEX.

Figuur 50 Reële slaagkans naar kenmerken van de woning, 2015 – 2019

aantal kamers	2015	2016	2017	2018	2019	2019 (N)
1 kamer	34,6%	40,4%	43,8%	36,6%	35,9%	789
2 kamers	17,3%	15,1%	14,8%	14,1%	15,1%	2.240
3 kamers	13,8%	10,5%	10,3%	9,2%	9,7%	3.025
4 kamers	11,5%	10,6%	10,4%	8,7%	9,8%	1.396
5 kamers	10,1%	11,2%	9,9%	8,2%	11,6%	276
6 kamers of meer	10,1%	11,0%	9,1%	11,9%	17,5%	31
huurprijs						
onder kwaliteitskortingsgrens	15,5%	13,2%	16,0%	13,5%	16,3%	1.617
onder lage aftoppingsgrens	12,7%	11,7%	10,9%	9,9%	10,3%	3.944
onder hoge aftoppingsgrens	12,1%	11,6%	10,8%	9,5%	10,9%	935
onder vrijesectorgrens	22,5%	17,9%	17,0%	13,8%	15,6%	1.261
oppervlakte						
tot 50 m2	16,0%	13,9%	15,2%	13,7%	14,0%	3.234
50-65 m2	14,4%	12,0%	10,7%	9,0%	9,8%	2.881
65-80 m2	12,5%	11,1%	11,4%	10,8%	12,5%	1.245
vanaf 80 m2	12,4%	13,2%	10,7%	9,2%	13,2%	324
gemeente verhuring						
Delft	18,4%	16,9%	14,8%	14,3%	14,5%	980
Den Haag	13,5%	11,3%	12,4%	10,6%	11,8%	3.939
Leidschendam-Voorburg	14,0%	14,4%	12,2%	9,4%	9,6%	460
Midden-Delfland	21,4%	11,9%	9,4%	9,1%	10,6%	88
Pijnacker-Nootdorp	15,2%	14,1%	11,0%	9,6%	12,7%	231
Rijswijk	14,7%	10,3%	9,7%	7,7%	11,1%	475
Wassenaar	17,6%	16,3%	15,4%	17,5%	17,0%	121
Westland	18,9%	17,1%	14,4%	12,8%	10,8%	450
Zoetermeer	12,8%	14,3%	11,8%	11,2%	12,3%	1.013
totaal	14,5%	12,6%	12,4%	10,9%	12,0%	7.757

- Voor een uitsplitsing per gemeente, zie rapport B04 in DWEX.

De reële slaagkans is het hoogst bij 1-kamerwoningen met een huur tot de kwaliteitskortingsgrens (39,9%). Dit zijn woningen voor jonge huishoudens. Deze woningen muteren ook vaker. De slaagkans is het laagst bij 3-, 4- en 5-kamerwoningen met een huurprijs tot de aftoppingsgrenzen (figuur 51). De slaagkans bij grote woningen is vooral hoog bij de woningen met een huur boven de aftoppingsgrenzen.

Figuur 51 Reële slaagkans naar huurklasse en aantal kamers, 2019

huurprijs \ kamers	1 k	2 k	3 k	4 k	5 k	6+ k	totaal
tot kwal.kortingsgrens	39,9%	14,4%	5,7%	7,0%	-	-	16,3%
tot aftoppingsgrens	14,1%	15,1%	9,0%	8,6%	8,8%	11,0%	10,2%
tot huurprijsgrens	90,6%	19,8%	14,0%	16,8%	15,3%	22,1%	15,3%
totaal	35,9%	15,1%	9,7%	9,8%	11,6%	17,5%	12,0%

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

4.3 Drukmaten samengevat

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

Het combineren van de verschillende indicatoren kan een aantal interessante nuances opleveren.

De mediane inschrijfduur ligt in de gemeenten Rijswijk (76 maanden) en Pijnacker-Nootdorp (72 maanden) in 2019 ruim boven het regionale gemiddelde van 61 maanden. De mediane inschrijfduur voor starters ligt in beide gemeenten ook ruim boven het regionale gemiddelde. Voor beide gemeenten geldt dat een relatief groot aandeel van de geslaagde woningzoekenden niet geslaagd is via woon-/inschrijfduur, maar via bijvoorbeeld directe bemiddeling of lokaal maatwerk. Dit heeft er in Pijnacker-Nootdorp wel voor gezorgd dat woningzoekenden konden slagen. De slaagkans voor woningen in Pijnacker-Nootdorp is namelijk iets hoger dan het regionale gemiddelde. Voor Rijswijk geldt dit niet. De reële slaagkans in deze gemeente ligt onder het regionale gemiddelde.

Een andere gemeente met een relatief hoog aandeel woningzoekenden dat niet geslaagd is via woon-/inschrijfduur is Zoetermeer. In Zoetermeer is in 2019 65% niet geslaagd via woon-/inschrijfduur en is daarmee het hoogste aandeel van alle gemeenten. Dit hoge aandeel heeft niet geleid tot een hoge mediane inschrijfduur.

Gemeenten met een relatief hogere slaagkans – naast Pijnacker-Nootdorp - zijn Wassenaar (17%) en Delft (14,5%). De gemiddelde wachttijd voor woningen in Delft ligt rond het regionale gemiddelde. In Wassenaar is de gemiddelde wachttijd lager. In Delft wordt het niveau van de wachttijd veroorzaakt door meer starters die slagen en in Wassenaar juist door meer doorstromers die slagen.

De mediane wachttijd verschilt naar woningtype. Voor duurdere woningen en voor grotere woningen (qua oppervlakte) is de wachttijd langer. Ruim 70% van de grote woningen (qua oppervlakte en/of qua kamers) wordt niet via woon-/inschrijfduur aangeboden. Dat geldt ook voor duurdere woningen (woningen boven de hoge aftoppingsgrens).

Figuur 52 Overzicht indicatoren druk op de woningmarkt, naar kenmerken van de woning, 2019

	inschrijfduur totaal	inschrijfduur starters	inschrijfduur doorstromers	niet geslaagd via WID	slaagkans	geslaagden (slaagkans)
gemeente						
Delft	58	68	28	50%	14,5%	980
Den Haag	62	74	40	49%	11,8%	3.939
Leidschendam-Voorburg	59	75	44	57%	9,6%	460
Midden-Delfland	46	(80)	40	48%	10,6%	88
Pijnacker-Nootdorp	72	82	47	58%	12,7%	231
Rijswijk	76	86	60	62%	11,1%	475
Wassenaar	50	(77)	47	53%	17,0%	121
Westland	60	76	50	52%	10,8%	450
Zoetermeer	57	55	62	65%	12,3%	1.013
netto huurprijs						
onder kwaliteitskortingsgrens	47	50	19	60%	16,3%	1.617
onder lage aftoppingsgrens	65	77	37	55%	10,3%	3.944
onder hoge aftoppingsgrens	73	80	61	52%	10,9%	935
onder vrijesectorgrens	69	81	54	33%	15,6%	1.261
aantal kamers						
1-2 kamers	51	63	24	49%	17,8%	3.029
3 kamers	70	82	49	51%	9,7%	3.025
4 kamers	64	79	54	61%	9,8%	1.396
5 kamers of meer	78	98	74	72%	12,0%	307
oppervlakte						
tot 50 m2	52	64	27	50%	14,0%	3.234
50-65 m2	67	84	43	53%	9,8%	2.881
65-80 m2	70	80	62	54%	12,5%	1.245
vanaf 80 m2	83	117	78	71%	13,2%	324
totaal	61	72	43	51%	12,0%	7.757

- Niet geslaagd via WID (woon-/inschrijfduur): geslaagd via urgentie, via lokaal maatwerk, via bemiddeling, via loting, via direct te huur of via leefstijl e.d.
- Bij minder dan 5 waarnemingen wordt de inschrijfduur niet weergegeven; bij 5-9 waarnemingen in grijs en tussen haken.
- De aantallen geslaagden naar oppervlakte tellen niet op tot 7.757. Van ruim 70 woningen ontbreekt de oppervlakte.

De indicatoren kunnen ook uitgesplitst worden naar kenmerken van de huishoudens (figuur 53). De combinatie van indicatoren levert extra inzichten op. Huishoudens in de leeftijdsgroep van 23 tot 27 jaar en van 27 tot 35 jaar, die geslaagd zijn in 2019, hebben de langste mediane inschrijfduur nodig (respectievelijk 71 en 78 maanden). Deze groep zoekers concurreert met doorstromers die al woonduur hebben opgebouwd. De reële slagkans voor deze inkomensgroepen ligt met 9,5% en 9,4% ook ruim onder het regionale gemiddelde van 12,0%. De leeftijdsgroep 23 t/m 26 jaar slaagt iets vaker via bemiddeling, lokaal maatwerk, urgentie of loting dan de leeftijdsgroep 27 t/m 34 jaar. Starters uit deze laatste groep hebben het relatief lastig bij het vinden van een woning. Zij concurreren met doorstromers.

De oudere leeftijdsgroepen laten een lagere 'benodigde' inschrijfduur zien. Dit wordt vooral mogelijk gemaakt door veel woonduur die meegeteld wordt in de woon-/inschrijfduur. Vanaf de leeftijd van 55 jaar en ouder neemt de mediane inschrijfduur duidelijk af, zowel voor starters als voor doorstromers. Dit komt enerzijds door het feit dat woningen gelabeld worden voor deze doelgroep, waardoor de

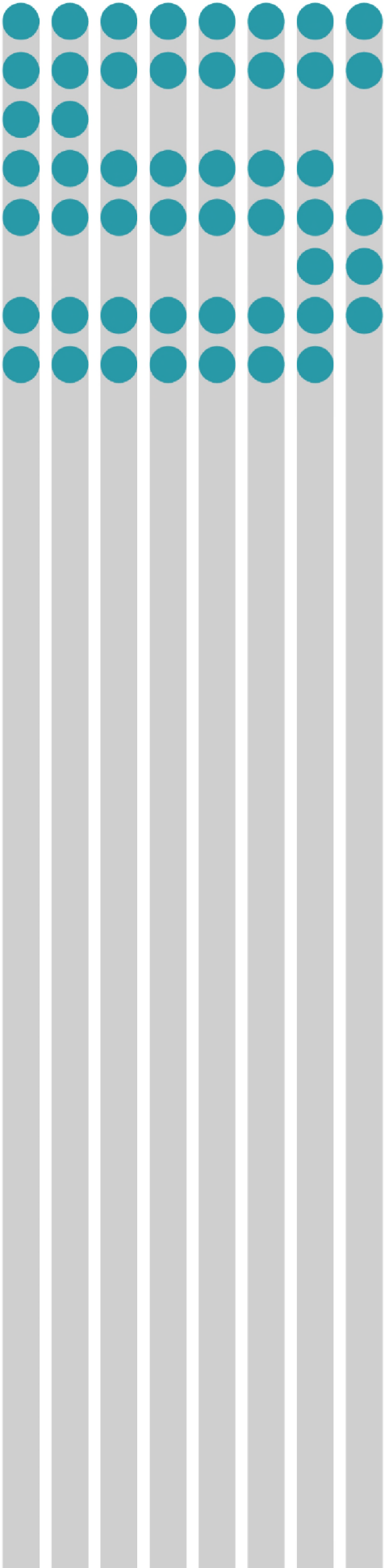
concurrentie beperkter is. Een relatief groter deel van de huishoudens in de leeftijd 55 tot 75 slaagt via woon-/inschrijfduur (2 op de 3 geslaagden). De slaagkans van deze huishoudens is eveneens hoger (meer dan 12,5%). De huishoudens in de leeftijd vanaf 75 jaar en ouder hebben de hoogste slaagkans en de laagste mediane wachttijd.

Bij de uitgebreide indeling in doelgroepen (onderste deel van figuur 53) is goed te zien welke groepen vooral aan een woning komen via bemiddeling, lokaal maatwerk, urgentie, loting of direct te huur. Dit komt vooral voor bij de (grotere) huishoudens met een minimuminkomen. Hierdoor kan de slaagkans voor deze groep nog enigszins op peil blijven. Van de grote gezinnen (5 of meer personen) met een laag inkomen hebben de minima een slaagkans van 10,8%, mede doordat 94% niet via woon-/inschrijfduur slaagt. Deze doelgroep is vooral niet via woon-/inschrijfduur geslaagd. Grotere huishoudens (5+ personen) met een inkomen tot de HT-grens worden relatief vaak bemiddeld (86%). Dit zorgt ervoor dat de slaagkans voor deze doelgroep niet lager is dan gemiddeld. Het aantal grote huishoudens dat regulier geslaagd is in 2019, is klein. Voor een deel van de grote huishoudens met een inkomen tot de huurtoeslaggrens, de regulier zoekenden, is het dus moeilijk om aan een geschikte woning te komen.

Voor corporaties is de slaagkans een belangrijke indicator. De slaagkans geeft aan welk aandeel van de woningzoekenden in een bepaalde periode geholpen wordt. Door de slaagkans van groepen onderling te vergelijken, blijkt ook welke groepen een hogere of lagere slaagkans hebben. Hierop kan worden gestuurd in de labeling van het aanbod of bijvoorbeeld in de prijsstelling van woningen. De huishoudens met een inkomen boven het minimum maar onder de huurtoeslaggrens hebben al enkele jaren te maken met een relatief lage slaagkans en een lange wachttijd.

Figuur 53 Overzicht indicatoren druk op de woningmarkt, naar kenmerken van de huishoudens, 2019

	inschrijfduur totaal	inschrijfduur starters	inschrijfduur doorstromers	niet geslaagd via WID	slaagkans	geslaagden (slaagkans)
categorie						
starter	72	72	-	54%	11,4%	3.819
doorstromer	43	-	43	49%	12,5%	3.938
huishoudenomvang						
1 persoon	59	71	34	48%	12,4%	4.655
2 personen	62	74	45	51%	12,0%	1.537
3 personen	62	85	52	55%	10,2%	803
4 personen	74	96	69	61%	10,8%	452
5 personen	76	-	67	72%	10,8%	190
6 en meer personen	84	-	85	86%	20,0%	120
leeftijd						
t/m 22 jaar	44	44	19	67%	12,2%	985
23-26 jaar	71	74	26	52%	9,5%	1.078
27-34 jaar	78	88	51	48%	9,4%	1.518
35-44 jaar	68	85	54	57%	10,6%	1.234
45-54 jaar	58	80	43	56%	11,6%	980
55-64 jaar	37	40	34	37%	18,3%	955
65-74 jaar	37	27	44	36%	22,9%	601
75 jaar of ouder	42	19	43	51%	32,2%	406
EU-doelgroep						
HT-doelgroep	57	70	40	58%	11,6%	5.959
- waarvan minima	54	66	38	60%	12,2%	4.586
- waarvan ov. HT	65	74	42	43%	9,9%	1.373
ov. middeninkomen	68	80	51	33%	13,4%	1.607
<i>EU-doelgroep (totaal)</i>	<i>61</i>	<i>72</i>	<i>41</i>	<i>52%</i>	<i>11,9%</i>	<i>7.473</i>
indeling in doelgroepen						
HT-doelgroep, <23	44	45	19	67%	12,9%	958
HT-doelgroep, 23-54, 1-2p	72	78	37	57%	9,6%	2.595
HT-doelgroep, 23-54, 3-4p	63	84	54	65%	9,4%	813
HT-doelgroep, 23-54, 5+p	86	-	88	89%	12,3%	182
HT-doelgroep, 55+	34	37	32	39%	20,5%	1.411
HT-EU, 55-, 1-2p	73	81	41	22%	10,7%	783
HT-EU, 55-, 3+p	64	88	51	35%	11,8%	245
HT-EU, 55+	46	43	48	36%	23,4%	486
hoger inkomen	67	78	55	52%	22,0%	284
totaal	61	72	43	51%	12,0%	7.757
aantal verhuringen	3.702	1.706	1.996	4.281		



5 De HT-doelgroep

Het huisvesten van de HT-doelgroep is een van de kerntaken van de corporaties. In dit hoofdstuk wordt nader ingegaan op de mogelijkheden van de HT-doelgroep in het sociale huuraanbod in 2019.

5.1 HT-doelgroep geslaagd

In 2019 zijn in Haaglanden 5.968 huishoudens geslaagd die tot de HT-doelgroep behoren. Dit is 75% van het aantal geslaagd huishoudens in deze periode (exclusief rechtspersonen). Van deze 5.968 geslaagde huishoudens hebben 4.595 huishoudens een minimuminkomen en 1.373 huishoudens een inkomen boven het minimum maar tot de HT-grens. Van de totale HT-doelgroep is 98% passend toegewezen. De overige 2% van deze huishoudens heeft in 2019 een 'te dure' woning gehuurd (109 huishoudens). Daarbij moet worden opgemerkt dat huishoudens met een inkomen tot de huurtoeslaggrens, die geslaagd zijn in een woning met een huurprijs boven de vrije-sectorgrens, officieel niet meetellen bij de berekening. In 2019 gaat het om 9 geslaagd huishouden (zie figuur 54).

Figuur 54 Geslaagde huishoudens naar inkomen en huurprijs van de woning, exclusief rechtspersonen, 2019

huurklasse	minima	ov. HT-doelgroep	ov. EU-doelgroep	overig	totaal
tot kwaliteitskortingsgrens	1.418	188	10	1	1.617
tot (betreffende) aftoppingsgrens	3.092	1.161	219	32	4.504
tot vrije-sectorgrens	76	24	1.285	251	1.636
boven vrije-sectorgrens	9	0	6	149	164
totaal	4.595	1.373	1.520	433	7.921
tot (betreffende) aftoppingsgrens	98%	98%	15%	8%	77%
% in 2018	98%	97%	15%	10%	80%

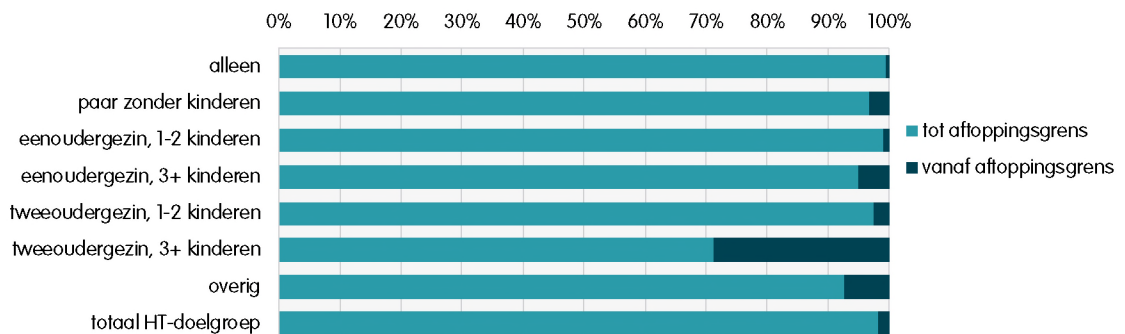
Naast het feit dat een klein deel van de HT-doelgroep in een duurdere huurwoning terecht is gekomen, is ook een deel van de huishoudens met een hoger inkomen dan de HT-grens, in 2019 terecht gekomen in een woning met een huur onder de aftoppingsgrens. Het gaat om 262 woningen met een huurprijs onder de aftoppingsgrens, die verhuurd zijn aan een huishouden met een inkomen boven de huurtoeslaggrens. Van de huishoudens met een inkomen tussen de HT-grens en de EU-grens (€38.035) is 15% geslaagd in een woning tot de hoge aftoppingsgrens. In 2019 zijn 33 huishoudens met een inkomen boven de EU-grens geslaagd in een huurwoning tot de hoge aftoppingsgrens. In het algemeen gaat het om huishoudens met een inkomen tot €42.436 (de EU+-grens).

Woningcorporaties moeten tenminste 95% van de huishoudens met recht op huurtoeslag een woning toewijzen onder de betreffende aftoppingsgrens (passendheidstoets). Het Kabinet en de Tweede Kamer willen hiermee de betaalbaarheid van woningen voor de lagere-inkomensgroepen bevorderen. Deze norm past binnen de primaire taak van een corporatie om huishoudens met de laagste inkomens goed en betaalbaar te huisvesten. Er is een marge van 5% voor niet-passend toewijzen. Deze marge dient om de corporatie een beperkte ruimte te geven om in uitzonderingssituaties een duurdere woning aan een huishouden met een inkomen tot de HT-grens te kunnen verhuren. De passendheidstoets moet een te sterke stijging van de huurtoeslaguitgaven tegengaan en tegelijkertijd huurders beschermen tegen te hoge huurlasten.

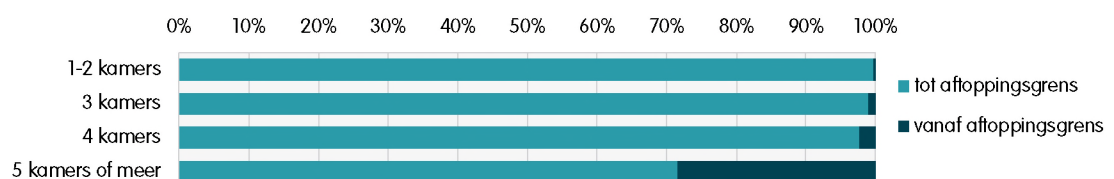
Een uitsplitsing van de geslaagde HT-doelgroep naar de samenstelling van het huishouden laat zien dat er een verband is tussen de omvang van het huishouden en de mate waarin het huishouden is geslaagd in een woning tot de aftoppingsgrens (figuur 55). Bijna alle alleenstaanden met een inkomen tot de huurtoeslaggrens zijn geslaagd in woningen met een huurprijs tot de relevante aftoppingsgrens. Ook paren zonder kinderen en (eenouder)gezinnen met 1 of 2 kinderen zijn voor (ruim) 95% geslaagd in een huurwoning tot de relevante aftoppingsgrens. Alleen de tweeoudergezinnen met drie en meer kinderen vormen hierop een uitzondering. Voor deze groep geldt dat een kleine 70% is geslaagd in een woning tot de hoge aftoppingsgrens, bijna 30% is geslaagd in een duurdere huurwoning.

Dit is ook terug te zien in de grootte van de woningen. Ongeveer 30% van de grote woningen (5 en meer kamers) waarin de HT-doelgroep is geslaagd, heeft een huurprijs boven de aftoppingsgrens.

Figuur 55 Geslaagde HT-doelgroep naar huishoudtype en huurprijs van de woning, excl. vrije-sector, 2019



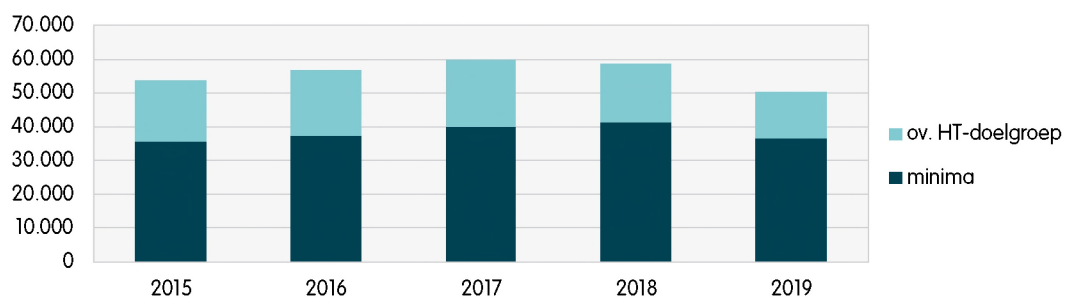
Figuur 56 Geslaagde HT-doelgroep naar kamers en huurprijs van de woning, excl. vrije-sector verhuringen, 2019



5.2 Ontwikkeling HT-doelgroep

De afgelopen jaren is sprake geweest van een toename van het aantal woningzoekenden met een inkomen tot de huurtoeslaggrens (HT-doelgroep). In 2019 zien we echter een afname van het aantal woningzoekenden. Dit geldt ook voor de woningzoekenden met een inkomen tot de huurtoeslaggrens. Een verklaring voor deze afname is naar alle waarschijnlijkheid de invoering van het inkomensformulier per 1 september 2018. Het aanvragen en uploaden van het inkomensformulier kan gezien worden als een drempel om 'zomaar een keer' op woningaanbod te reageren. We zien dit ook terug in een afname van het aantal woningzoekenden dat een of enkele keren op woningaanbod heeft gereageerd. Binnen de HT-doelgroep kan nog onderscheid gemaakt worden naar huishoudens met een minimuminkomen. Zo'n 73% van de huishoudens behorende tot de HT-doelgroep heeft een minimuminkomen. En ruim de helft van de HT-doelgroep is alleenstaand.

Figuur 57 Ontwikkeling woningzoekenden HT-doelgroep naar inkomen, 2015 – 2019



In de figuren 58 en 59 staat de ontwikkeling van de slaagkans en de wachttijd van de HT-doelgroep in de tijd weergegeven. De afgelopen jaren zagen we een afname van de slaagkans. In 2019 is er sprake van een toename ten opzichte van 2018. Deze toename is vooral toe te schrijven aan een afname van het aantal woningzoekenden, vooral als gevolg van de invoering van het inkomensformulier.

Huishoudens met een inkomen boven het minimum maar tot de HT-grens hebben relatief de laagste slaagkans. Deze huishoudens hebben ook een relatief langere wachtduur. De huishoudens in deze leeftijdscategorie concurreren onderling veelal op basis van de opgebouwde woonduur. Oudere huishoudens hebben relatief gezien een hogere slaagkans. De wachtduur van deze doelgroep is wel toegenomen, maar ligt ruim onder het regionale gemiddelde.

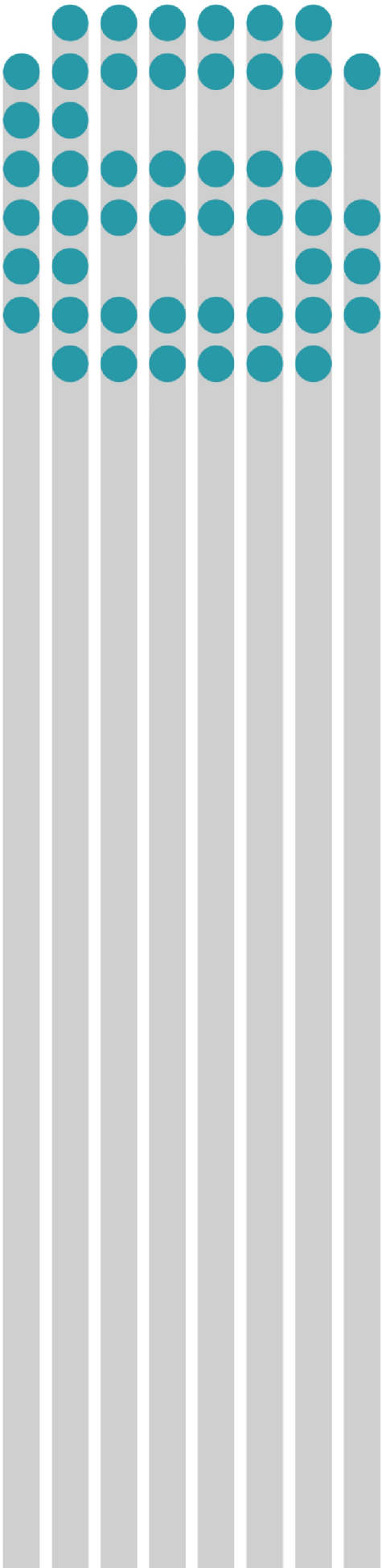
In 2019 is de mediane wachttijd voor de HT-doelgroep weer verder toegenomen, van 52 maanden in 2018 naar 57 maanden. Binnen de HT-doelgroep zien we een toename van de mediane wachttijd bij zowel de minima bij de huishoudens met een iets hoger inkomen (de overige HT-doelgroep).

Figuur 58 Ontwikkeling reële slaagkans HT-doelgroep naar kenmerken, 2015 – 2019

doelgroep HT	2015	2016	2017	2018	2019	2019 (N)
HT-doelgroep	14,3%	12,3%	12,2%	10,7%	11,6%	5.968
doelgroepindeling HT						
minima	15,9%	14,7%	14,4%	11,8%	12,2%	4.595
ov. HT-doelgroep	11,0%	7,3%	7,6%	8,1%	9,9%	1.373
doelgroepindeling HT						
minima, 1 persoon	17,5%	15,9%	15,6%	12,4%	12,9%	2.915
minima, 2+	13,5%	13,1%	12,7%	10,8%	11,1%	1.680
ov HT-doelgroep, 1p	12,4%	8,0%	8,4%	9,0%	10,5%	793
ov HT-doelgroep, 2+	9,8%	6,6%	6,8%	7,2%	9,1%	580
huishoudenomvang						
1 persoon	16,0%	13,6%	13,5%	11,5%	12,3%	3.708
2 personen	13,3%	10,7%	10,9%	10,1%	10,9%	1.141
3 personen	11,3%	10,9%	10,4%	9,4%	9,7%	611
4 personen	9,5%	9,9%	9,4%	8,1%	9,7%	300
5 personen	10,3%	8,4%	10,3%	8,5%	9,9%	119
6 en meer personen	15,1%	14,7%	15,5%	14,3%	21,0%	89
leeftijd						
t/m 22 jaar	13,0%	13,6%	13,6%	10,6%	12,5%	969
23-26 jaar	13,9%	11,8%	11,6%	9,3%	9,7%	906
27-34 jaar	12,0%	10,0%	9,7%	8,8%	8,5%	1.026
35-44 jaar	12,7%	10,7%	10,4%	9,3%	10,1%	913
45-54 jaar	14,3%	11,6%	11,7%	9,8%	11,2%	751
55-64 jaar	20,1%	16,9%	17,5%	16,1%	18,1%	732
65-74 jaar	24,9%	19,2%	17,7%	19,5%	20,8%	381
75 jaar of ouder	36,8%	26,4%	29,2%	29,8%	31,6%	290
starter/doorstromer						
starter	14,6%	13,0%	13,3%	10,7%	11,5%	3.202
doorstromer	13,9%	11,2%	10,9%	10,6%	11,6%	2.766
indeling in doelgroepen						
HT-doelgroep, <23	13,0%	13,6%	13,6%	10,7%	12,9%	958
HT-doelgroep, 23-54, 1-2p	14,0%	11,1%	10,8%	9,3%	9,6%	2.599
HT-doelgroep, 23-54, 3-4p	10,6%	10,6%	10,2%	8,8%	9,4%	813
HT-doelgroep, 23-54, 5+p	12,0%	10,5%	12,0%	9,8%	12,3%	182
HT-doelgroep, 55+	23,9%	18,9%	19,1%	18,7%	20,5%	1.416
totaal	14,3%	12,3%	12,2%	10,7%	11,6%	5.968

Figuur 59 Ontwikkeling wachttijd geslaagden HT-doelgroep naar kenmerken, 2015 – 2019

doelgroep HT	2015	2016	2017	2018	2019	2019 (N)
HT-doelgroep	33	41	47	52	57	5.968
doelgroepindeling HT						
minima	33	41	44	49	54	4.595
ov. HT-doelgroep	32	44	53	59	65	1.373
doelgroepindeling HT						
minima, 1 persoon	32	41	44	46	51	2.915
minima, 2+	35	39	45	53	62	1.680
ov HT-doelgroep, 1p	33	46	53	59	65	793
ov HT-doelgroep, 2+	31	40	52	57	67	580
huishoudenomvang						
1 persoon	32	42	46	50	54	3.708
2 personen	34	39	48	52	60	1.141
3 personen	28	32	40	56	65	611
4 personen	47	50	59	65	73	300
5 personen	35	72	56	69	74	119
6 en meer personen	54	84	66	.	103	89
leeftijd						
t/m 22 jaar	34	41	39	43	44	969
23-26 jaar	50	56	63	67	72	906
27-34 jaar	41	53	63	73	77	1.026
35-44 jaar	27	38	46	57	69	913
45-54 jaar	22	38	44	56	58	751
55-64 jaar	16	19	22	27	35	732
65-74 jaar	17	19	19	23	30	381
75 jaar of ouder	13	15	18	18	34	290
starter/doorstromer						
starter	46	52	59	65	70	3.202
doorstromer	19	25	26	30	40	2.766
indeling in doelgroepen						
HT-doelgroep, <23	34	41	39	43	44	958
HT-doelgroep, 23-54, 1-2p	39	54	61	68	72	2.599
HT-doelgroep, 23-54, 3-4p	31	37	43	57	63	813
HT-doelgroep, 23-54, 5+p	43	72	57	70	86	182
HT-doelgroep, 55+	16	19	21	24	34	1.416
totaal	33	41	47	52	57	5.968



6

Woon-/inschrijfduur

Ongeveer de helft van de geslaagde woningzoekenden slaagt op basis van woon-/inschrijfduur. De afgelopen jaren is de woon-/inschrijfduur verder toegenomen. In dit hoofdstuk gaan we nader in op de ontwikkeling hiervan, waarbij onderscheid wordt gemaakt naar inschrijfduur en woon-inschrijfduur. Zijn er nog huishoudens die kunnen slagen met een korte woon-/inschrijfduur?

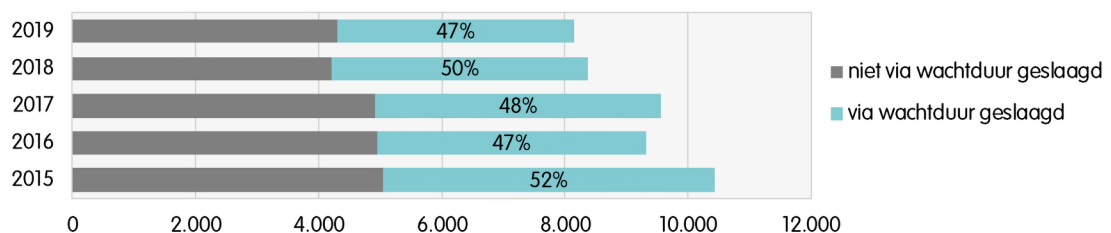
6.1

Geslaagd via woon-/inschrijfduur

De afgelopen jaren is een afname te zien in het aantal verhuurde woningen. In 2019 zijn 8.159 woningen verhuurd. Woningen kunnen regulier worden toegewezen, maar ook met voorrang of via lokaal maatwerk. Bij 47% van de verhuurde woningen in 2019 is de volgordebepaling gebaseerd op de woon-/inschrijfduur die woningzoekenden hebben opgebouwd. Voor starters is de woon-/inschrijfduur gelijk aan de inschrijfduur. Bij doorstromers wordt de woon-/inschrijfduur berekend door maximaal 5 jaar (60 maanden) van de woonduur op het huidige adres op te tellen bij de inschrijfduur. Met ingang van 1 juli 2019 is de definitie voor doorstromer aangepast.

De afgelopen jaren schommelde het aandeel geslaagden via woon-/inschrijfduur rond 50% van alle verhuringen in het betreffende jaar. Dit betekent dat deze groep in ongeveer dezelfde mate in omvang is afgenomen als het totale aantal geslaagde woningzoekenden.

Figuur 60 Geslaagd via woon-/inschrijfduur 2015-2019

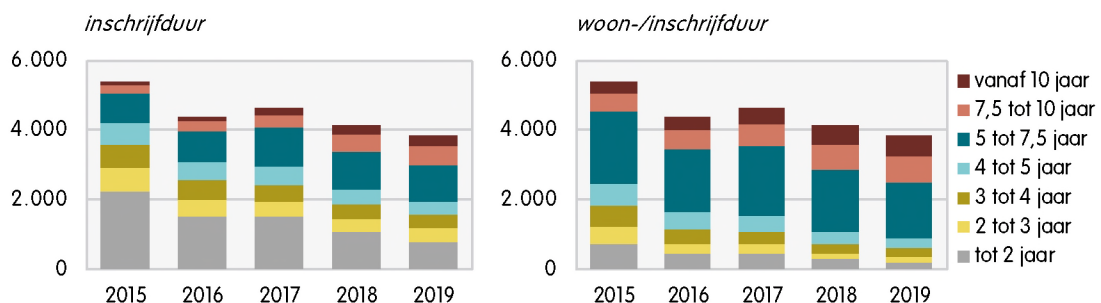


In hoofdstuk vier is duidelijk geworden dat de mediane inschrijfduur tussen 2015 en 2019 is toegenomen van 33 maanden naar 61 maanden. Dat betekent niet dat het onmogelijk is om met minder inschrijfduur te slagen. De mediaan geeft immers aan dat 50% geslaagd is met een langere inschrijfduur, maar ook dat 50% geslaagd is met een kortere inschrijfduur. De volgordebepaling voor een advertentie wordt voor starters gebaseerd op de inschrijfduur, maar voor doorstromers op een combinatie van inschrijfduur en woonduur. Dit maakt het voor doorstromers mogelijk om te slagen met een korte inschrijfduur, in combinatie met de maximale woonduur van 60 maanden die bij de inschrijfduur kan worden opgeteld.

Om die reden kijken we in het vervolg van dit hoofdstuk niet alleen naar de inschrijfduur, maar ook naar de ontwikkeling van de woon-/inschrijfduur van de geslaagde woningzoekenden.

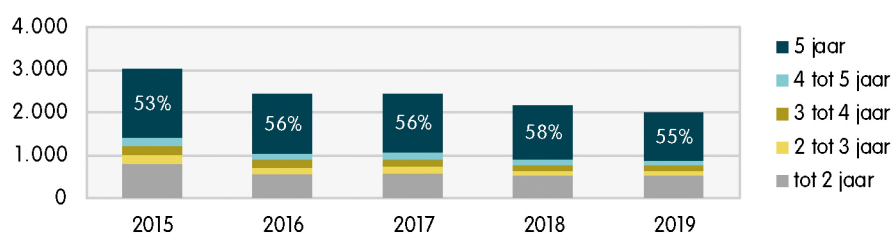
Binnen de groep die geslaagd is op basis van hun woon-/inschrijfduur is een duidelijke verschuiving te zien in het 'benodigde' aantal jaren inschrijfduur (figuur 61, 1^e figuur). In 2015 zijn nog ruim 2.200 woningzoekenden geslaagd met een inschrijfduur tot 2 jaar. In 2019 is dat afgenomen tot rond de 800 woningzoekenden. Dit zijn in het algemeen voornamelijk doorstromers, waarbij ook de woonduur meetelt. Als we naar de woon-/inschrijfduur kijken, dan valt op dat er in 2019 veel minder woningzoekenden zijn die binnen 2 jaar slagen ten opzichte van 2015.

Figuur 61 Ontwikkeling inschrijfduur en woon-/inschrijfduur van huishoudens geslaagd via woon-/inschrijfduur, 2015-2019



In figuur 62 is te zien dat bij ruim de helft van de doorstromers die slagen, maximaal vijf jaar woonduur opgeteld wordt bij de inschrijfduur (de maximale woonduur die kan worden meegeteld). Daar is in de periode 2015-2019 niet veel verandering in te zien. Wel hebben doorstromers, naast woonduur, meer inschrijfduur nodig om te kunnen slagen. Een vergelijking tussen 2015 en 2019 laat zien dat doorstromers met 60 maanden woonduur (het maximale aan woonduur) ook meer inschrijfduur nodig hebben om te kunnen slagen. Waar in 2015 nog bijna 15% van de doorstromers met maximaal 60 maanden woonduur en met een inschrijfduur van nog geen jaar konden slagen, is dat in 2019 afgenomen naar nog geen 7%.

Figuur 62 Ontwikkeling aandeel woonduur geslaagde doorstromers, 2015-2019

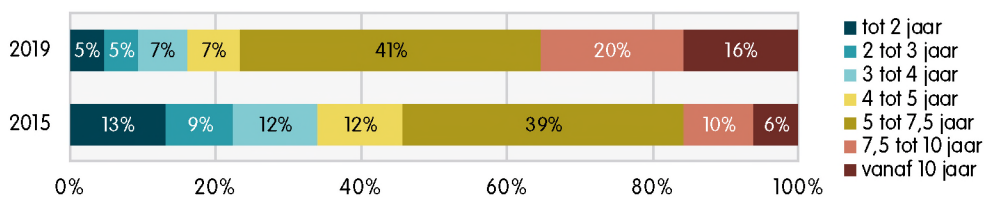


6.2 Ontwikkeling woon-/inschrijfduur

Als we kijken naar de verdeling van de geslaagde huishoudens naar woon-/inschrijfduur in 2019 en dit vergelijken met 2015, dan valt op dat er duidelijk minder huishoudens zijn geslaagd met een korte wachtduur. In 2015 kon nog bijna een kwart van de huishoudens slagen met een wachtduur (woon-/inschrijfduur) van maximaal 3 jaar. In 2019 is dat aandeel gedaald naar 10%. In 2015 had 13% van de geslaagde huishoudens een woon-/inschrijfduur van maximaal 2 jaar. In 2019 is dit gedaald naar 5%. Waar nog ongeveer 800 woningzoekenden slagen met een inschrijfduur tot 2 jaar ligt dit bij de woon-/inschrijfduur met 183 aanmerkelijk lager. Voor veel woningzoekenden die slagen binnen 2 jaar na inschrijving, is dit alleen mogelijk door het meetellen van de woonduur.

Een nadere analyse van de 183 huishoudens die zijn geslaagd met een woon-/inschrijfduur tot 2 jaar laat zien dat het in 109 gevallen gaat om woningen die gelabeld zijn voor huishoudens vanaf 50 jaar. Daarnaast is opvallend dat er 23 woningen bij zitten, die verhuurd zijn via een groepsadvertentie nieuwbouw. Van alle woningen die verhuurd zijn via een groepsadvertentie nieuwbouw, is meer dan de helft verhuurd aan huishoudens die een woon-/inschrijfduur hebben die minder dan 2 jaar bedraagt.

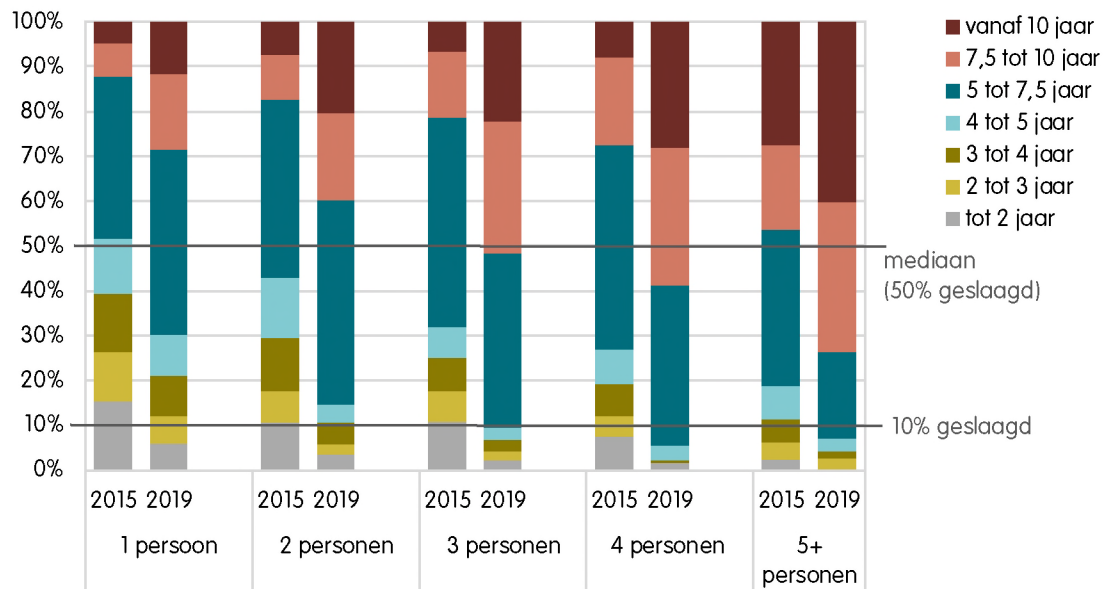
Figuur 63 Aandeel geslaagde huishoudens naar woon-/inschrijfduur 2015 en 2019



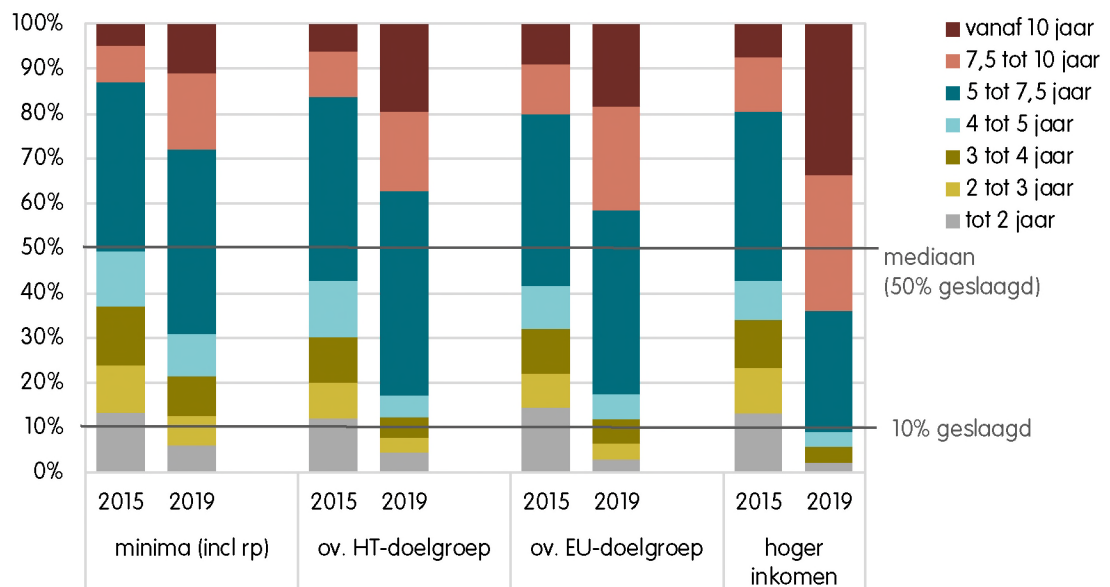
Het toenemen van de woon-/inschrijfduur betekent dat dus dat het voor huishoudens met een korte woon-/inschrijfduur steeds moeilijker wordt om te kunnen slagen. In de volgende figuren is te zien in hoeverre daarbij verschillen bestaan naar kenmerken van het huishoudens (aantal personen en inkomen) en naar kenmerken van de woning (aantal kamers en huurprijs). In figuur 64 staan 2 lijnen getrokken: één bij 10% (eerste deciel) en één bij 50% (mediaan). In 2015 kon bij de 1-, 2- en 3-persoonshuishoudens het eerste deciel nog slagen met minder dan 2 jaar inschrijfduur. Bij 4-persoonshuishoudens lag deze grens tussen de 2 en 3 jaar, bij huishoudens vanaf 5 personen tussen de 3 en 4 jaar. De figuur maakt inzichtelijk dat er tussen 2015 en 2019 duidelijke verschuivingen zijn opgetreden. Dit geldt voor zowel kleine als grote huishoudens. Bij de huishoudens vanaf 5 personen slaagt het eerste deciel al deels met een inschrijfduur van meer dan 5 jaar. Grote huishoudens met weinig inschrijfduur hebben nauwelijks kans om via woon-/inschrijfduur te slagen. Ook bij kleinere huishoudens is een sterke verschuiving te zien. Zo lag in 2015 de eerste decielwaarde bij de 3-persoonshuishoudens nog binnen de 2 jaar. In 2019 is dit rond de 5 jaar.

Een vergelijkbaar overzicht als in figuur 64, maar dan naar inkomen, laat zien dat in 2015 nog weinig verschillen bestonden als het gaat om de benodigde inschrijfduur (figuur 65). Hoe hoger het inkomen, des te sterker de eerste decielwaarde is opgeschoven. In 2015 lag bij alle inkomensgroepen de eerste decielwaarde nog binnen de twee-jaarsgrens. In 2019 is dit veranderd. Bij de EU-doelgroep ligt de eerste decielwaarde nu rond de 5 jaar. Bij de overige HT-doelgroep en de overige EU-doelgroep is dit 3 tot 4 jaar.

Figuur 64 Woon-/inschrijfduur geslaagde huishoudens naar aantal personen 2015 en 2019



Figuur 65 Woon-/inschrijfduur geslaagde huishoudens naar aantal personen 2015 en 2019 (bron: Woonnet Haaglanden)



Met weinig inschrijfduur is het steeds moeilijker om te slagen. Dat geldt des te meer voor grote huishoudens. De woningen die aan huishoudens met weinig woon-/inschrijfduur worden verhuurd, zijn bovendien vaak gelabeld (met name voor senioren).

A

Extra tabellen

A1	Indicatoren 2015 – 2019	72
A2	Kenmerken verhuurde woningen, regio Haaglanden (in aantallen), 2015 – 2019	73
A3	Kenmerken van geslaagde woningzoekenden, 2015 – 2019	74
A4	Profiel geslaagde woningzoekenden Haaglanden naar voorrang, 2019	75
A5	Profiel geslaagde woningzoekenden Haaglanden naar voorrang, 2019	76
A6	Profiel reagerende woningzoekenden, 2019	76
A7	Profiel reagerende woningzoekenden, 2015 – 2019	77
A8	Weigeringen door corporatie en door kandidaat, 2019	78
A9	Weigeringen door woningzoekenden naar reden, 2019	78

Tabel A1 Indicatoren 2015 – 2019

indicator	2015	2016	2017	2018	2019
ingeschreven woningzoekenden (einde periode)	122.663	126.547	130.227	137.509	146.921
reagerende woningzoekenden (goede reactie)	66.804	69.711	73.091	73.046	64.807
geslaagde woningzoekenden	10.439	9.320	9.563	8.374	8.159
advertenties*	8.656	7.916	7.158	6.257	5.788
reacties*	1.506.460	1.629.132	1.789.069	1.596.685	1.769.363
weigeringen*	77.527	72.952	61.378	48.225	41.478
nieuwbouwerhuringen	355	207	421	400	510
slaagkans	14,5%	12,6%	12,4%	10,9%	12,0%
wachtduur (mediane inschrijfduur in maanden)	33	40	45	54	61
zoekduur vanaf de eerste reactie (mediaan in maanden)	-	21	24	29	35

Tabel A2 Kenmerken verhuurde woningen, regio Haaglanden (in aantallen), 2015 – 2019

huurindeling	2015	2016	2017	2018	2019
onder kwaliteitskortingsgrens	1.679	1.915	2.287	1.834	1.727
onder lage aftoppingsgrens	4.724	4.647	4.678	4.309	4.062
onder hoge aftoppingsgrens	1.345	1.147	1.128	970	940
onder vrijesectorgrens	2.269	1.344	1.290	1.088	1.265
boven vrijesectorgrens	422	267	180	173	165
oppervlakte					
tot 50 m2	4.044	3.857	4.033	3.468	3.373
50-65 m2	3.838	3.530	3.686	3.126	2.993
65-80 m2	1.967	1.439	1.405	1.437	1.324
vanaf 80 m2	590	494	439	343	396
aantal kamers					
1-2 kamers	3.676	3.646	3.688	3.195	3.153
3 kamers	4.014	3.344	3.686	3.226	3.174
4 kamers	2.134	1.873	1.790	1.636	1.495
5 kamers of meer	615	457	399	317	337
woningtype					
flat met lift	2.592	2.315	2.393	2.338	2.599
portiekwoning	3.152	2.584	2.864	2.292	2.046
eengezinswoning	906	828	775	738	796
benedenwoning	665	565	618	562	595
seniorenwoning	1.035	889	774	720	502
maisonnette	493	436	373	403	342
HAT-woning	579	470	414	353	318
flat zonder lift	244	278	305	284	311
onzelfstandige woning	197	281	407	225	266
bovenwoning	265	200	165	156	148
studentenwoning	161	297	350	161	107
aanleunwoning	74	81	53	56	37
zorgwoning	16	26	22	41	35
hofjeswoning	22	22	20	13	29
complexwoning	11	9	11	11	15
MVA-woning	22	32	16	15	10
rolstoelwoning	5	7	3	6	3
nieuwbouw					
bestaande bouw	10.084	9.113	9.142	7.974	7.649
nieuwbouw	355	207	421	400	510
totaal	10.439	9.320	9.563	8.374	8.159

Noot: inclusief verhuringen via rechtspersonen; de gehanteerde aftoppingsgrens is afhankelijk van het aantal personen in het huishouden

Noot: Van enkele verhuurde woningen ontbreekt de oppervlakte, waardoor de aantallen niet optellen.

Tabel A3 Kenmerken van geslaagde woningzoekenden, 2015 – 2019

doelgroepindeling huurtoeslag	2015	2016	2017	2018	2019
minima, 1 persoon	3.846	3.623	3.725	3.058	2.915
minima, 2+ personen	2.037	2.097	2.226	1.930	1.680
<i>subtotaal minima</i>	<i>5.883</i>	<i>5.720</i>	<i>5.951</i>	<i>4.988</i>	<i>4.595</i>
ov. HT-doelgroep, 1 persoon	1.068	752	832	781	793
ov. HT-doelgroep, 2+ personen	940	663	661	644	580
<i>subtotaal HT-doelgroep</i>	<i>7.891</i>	<i>7.135</i>	<i>7.444</i>	<i>6.413</i>	<i>5.968</i>
middeninkomens	1.897	1.723	1.615	1.454	1.641
hogere inkomens	374	294	264	248	312
onbekend/rechtspersoon	277	168	240	259	238
doelgroep EU					
EU-doelgroep	9.480	8.611	8.902	7.724	7.488
EU tot EU+	231	220	207	186	247
hoger inkomen	451	321	214	205	186
onbekend/rechtspersoon	277	168	240	259	238
huishoudenomvang					
1 persoon	5.992	5.290	5.445	4.643	4.690
2 personen	2.188	1.772	1.872	1.763	1.616
3 personen	1.151	1.193	1.098	936	825
4 personen	543	575	556	475	471
5 personen	198	221	238	207	199
6 en meer personen	90	101	114	91	120
onbekend/rechtspersoon	277	168	240	259	238
leeftijd					
t/m 22 jaar	1.201	1.262	1.270	985	989
23-26 jaar	1.807	1.574	1.554	1.214	1.099
27-34 jaar	2.129	1.825	1.909	1.652	1.554
35-44 jaar	1.585	1.456	1.433	1.239	1.266
45-54 jaar	1.330	1.161	1.179	987	997
55-64 jaar	996	919	1.013	963	973
65-74 jaar	646	565	557	638	620
75 jaar of ouder	468	390	408	437	423
onbekend/rechtspersoon	277	168	240	259	238
categorie					
starter	5.115	4.980	5.242	4.162	3.881
doorstromer	5.047	4.172	4.081	3.953	4.040
rechtspersoon	277	168	240	259	238
voorrang					
regulier	7.231	5.886	6.214	5.399	5.016
voorrang	2.574	2.906	2.756	2.447	2.408
lokaal maatwerk	634	528	593	528	735
totaal	10.439	9.320	9.563	8.374	8.159

- vanaf 2015 vallen alle toewijzingen aan statushouders onder urgentie; in deze tabel zijn bij de cijfers van voorgaande jaren de statushouders opgeteld bij urgentie.

Tabel A4 Profiel geslaagde woningzoekenden Haaglanden naar voorrang, 2019

	regulier	voorrang	lokaal maatwerk	totaal
doelgroepindeling huurtoeslag				
minima, 1 persoon	1.921	776	218	2.915
minima, 2+ personen	678	854	148	1.680
<i>subtotaal minima</i>	<i>2.599</i>	<i>1.630</i>	<i>366</i>	<i>4.595</i>
ov. HT-doelgroep, 1 persoon	547	152	94	793
ov. HT-doelgroep, 2+ personen	323	190	67	580
<i>subtotaal HT-doelgroep</i>	<i>3.469</i>	<i>1.972</i>	<i>527</i>	<i>5.968</i>
middeninkomens	1.196	252	193	1.641
hogere inkomens	255	42	15	312
onbekend/rechtspersoon	96	142	0	238
doelgroep EU				
EU-doelgroep	4.618	2.181	689	7.488
EU tot EU+	157	55	35	247
hoger inkomen	145	30	11	186
onbekend/rechtspersoon	96	142	0	238
starter/doorstromer				
starter	2.560	1.090	231	3.881
doorstromer	2.360	1.176	504	4.040
rechtspersoon	96	142	0	238
huishoudenomvang				
1 persoon	3.233	1.066	391	4.690
2 personen	947	514	155	1.616
3 personen	436	310	79	825
4 personen	219	189	63	471
5 personen	64	103	32	199
6 en meer personen	21	84	15	120
rechtspersoon	96	142	0	238
leeftijd				
t/m 22 jaar	729	182	78	989
23-26 jaar	728	207	164	1.099
27-34 jaar	943	483	128	1.554
35-44 jaar	640	521	105	1.266
45-54 jaar	510	418	69	997
55-64 jaar	686	223	64	973
65-74 jaar	450	104	66	620
75 jaar of ouder	234	128	61	423
rechtspersoon	96	142	0	238
totaal	5.016	2.408	735	8.159

Noot: onder de overige voorrangsvormen vallen de toewijzingen via lokale beleidsruimte, via loting, leefstijlexperiment, direct te huur, plus alle niet-reguliere toewijzingen (inclusief overige bemiddeling).

Tabel A5 Profiel geslaagde woningzoekenden Haaglanden naar voorrang, 2019

	regulier	voorrang	lokaal maatwerk	totaal
alleen	3.233	1.066	391	4.690
paar zonder kinderen	630	158	103	891
eenoudergezin, 1-2 kinderen	555	561	98	1.214
eenoudergezin, 3+ kinderen	77	118	34	229
tweeoudergezin, 1-2 kinderen	337	216	64	617
tweeoudergezin, 3+ kinderen	71	139	43	253
overig	17	8	2	27
rechtspersoon	96	142	0	238
totaal	5.016	2.408	735	8.159

Tabel A6 Profiel reagerende woningzoekenden, 2019

doelgroepindeling huurtoeslag	starters	doorstromers	totaal
minima, 1 persoon	15.170	6.619	21.789
minima, 2+ personen	5.065	9.769	14.834
<i>subtotaal minima</i>	<i>20.235</i>	<i>16.388</i>	<i>36.623</i>
ov. HT-doelgroep, 1 persoon	4.623	2.839	7.462
ov. HT-doelgroep, 2+ personen	1.984	4.329	6.313
<i>subtotaal HT-doelgroep</i>	<i>26.842</i>	<i>23.556</i>	<i>50.398</i>
middeninkomens	5.144	6.873	12.017
hogere inkomens	785	1.341	2.126
onbekend/rechtspersoon	266	1	266
doelgroep EU			
EU-doelgroep	32.030	29.731	61.762
EU tot EU+	433	1.111	1.544
hoger inkomen	308	927	1.235
onbekend/rechtspersoon	266	1	266
totaal	33.037	31.770	64.807

Tabel A7 Profiel reagerende woningzoekenden voor aanbod in Haaglanden 2015 – 2019

doelgroepindeling huurtoeslag	starters	doorstromers	totaal
minima, 1 persoon	15.170	6.619	21.789
minima, 2+ personen	5.065	9.769	14.834
<i>subtotaal minima</i>	<i>20.235</i>	<i>16.388</i>	<i>36.623</i>
ov. HT-doelgroep, 1 persoon	4.623	2.839	7.462
ov. HT-doelgroep, 2+ personen	1.984	4.329	6.313
<i>subtotaal HT-doelgroep</i>	<i>26.842</i>	<i>23.556</i>	<i>50.398</i>
middeninkomens	5.144	6.873	12.017
hogere inkomens	785	1.341	2.126
onbekend/rechtspersoon	266	1	266
doelgroep EU			
EU-doelgroep	32.030	29.731	61.762
EU tot EU+	433	1.111	1.544
hoger inkomen	308	927	1.235
onbekend/rechtspersoon	266	1	266
huishoudenomvang			
1 persoon	24.014	12.906	36.920
2 personen	5.379	7.618	12.996
3 personen	2.106	5.899	8.005
4 personen	911	3.364	4.275
5 personen	294	1.499	1.793
6 en meer personen	70	484	554
leeftijd			
t/m 22 jaar	6.878	885	7.763
23-26 jaar	8.441	2.889	11.330
27-34 jaar	8.376	8.022	16.399
35-44 jaar	4.289	7.491	11.780
45-54 jaar	2.899	5.606	8.504
55-64 jaar	1.527	3.712	5.239
65-74 jaar	494	2.119	2.614
75 jaar of ouder	127	1.046	1.173
herkomst			
Delft	2.235	2.719	4.954
Den Haag	17.816	16.932	34.748
Leidschendam-Voorburg	1.101	1.422	2.523
Midden-Delfland	200	140	341
Pijnacker-Nootdorp	761	563	1.324
Rijswijk	981	1.411	2.392
Wassenaar	233	305	537
Westland	1.368	1.244	2.611
Zoetermeer	3.134	3.216	6.350
buiten Haaglanden	5.208	3.819	9.027
totaal	33.037	31.770	64.807

Noot: op basis van kansrijke reacties

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

Tabel A8 Weigeringen door corporatie en door kandidaat, 2019

weigeringen	aantal	%
weigeringen kandidaten	26.962	65%
weigeringen corporatie	3.730	9%
geen (tijdige) reactie	10.786	26%
weigeringen totaal	41.478	100%

Noot: exclusief weigeringen op nieuwbouwadvertenties

Tabel A9 Weigeringen door woningzoekenden naar reden, 2019

reden weigering	starter	doorstromer	totaal
woning	2.578	7.017	9.595
buurt	650	1.542	2.192
persoonlijk/overig	5.445	9.730	15.175
totaal	8.673	18.289	26.962

reden weigering	starter	doorstromer	totaal
woning	30%	38%	36%
buurt	7%	8%	8%
persoonlijk/overig	63%	53%	56%
totaal	100%	100%	100%

Noot: exclusief weigeringen op nieuwbouwadvertenties

B

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 verhuur 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 gaat in voor woningzoekenden die zich vanaf 1 juli 2019 inschrijven of 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, mogen nog twee jaar de status van doorstromer behouden. Dit betekent dat voor deze groepen woningzoekenden nog twee jaar lang de woonduur (tot een maximum van 60 maanden) meetelt 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 procent van de vrijkomende sociale huurwoningen toewijzen aan de EU-doelgroep (Europagrens). Daarnaast mogen woningcorporaties jaarlijks maximaal 10 procent 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. 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. medehuurders die (met toestemming van de corporatie) huurder worden.

Voor de grenswaarden zie 'Inkomensgrenzen' in deze bijlage.

De 80-10-10-regel geldt tot 1 januari 2021.

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.

HT-doelgroep (voorheen BBSH-doelgroep)

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

Huurgrenzen

Indeling van huren volgens de criteria in de Huurtoeslagwet. De grenzen zijn in bijgaande tabel weergegeven.

huurgrenzen	2015	2016	2017	2018	2019	2020
kwaliteitskortingsgrens	€ 403,06	€ 409,92	€ 414,02	€ 417,34	€ 424,44	€ 432,51
aftoppingsgrens (1-2 personen)	€ 576,87	€ 586,68	€ 592,55	€ 597,30	€ 607,46	€ 619,01
aftoppingsgrens (3 en meer personen)	€ 618,24	€ 628,76	€ 635,05	€ 640,14	€ 651,03	€ 663,40
liberaliseringsgrens	€ 710,68	€ 710,68	€ 710,68	€ 710,68	€ 720,42	€ 737,14

Inkomensgrenzen

In de eerste tabel zijn de grenswaarden voor minima (uit de huurtoeslagtabel) opgenomen. De inkomensgrenzen voor de doelgroep (HT-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. In de rapportages worden de inkomens gerelateerd aan de datum van huuringang, bij de toewijzing op basis van datum van de reactie.

Inkomensgrenzen minima	2015	2016	2017	2018	2019	2020
eenpersoons	€ 15.175	€ 15.400	€ 15.675	€ 15.925	€ 16.300	€ 16.650
eenpersoonsouderen	€ 16.550	€ 16.900	€ 17.075	€ 17.325	€ 17.875	€ 18.350
meerpersoons	€ 19.625	€ 19.925	€ 20.275	€ 20.600	€ 21.100	€ 21.575
meerpersoonsouderen	€ 22.150	€ 22.625	€ 22.850	€ 23.200	€ 23.900	€ 24.475
Inkomensgrenzen HT-doelgroep (passend toewijzen)	2015	2016	2017	2018	2019	2020
eenpersoons	€ 21.950	€ 22.100	€ 22.200	€ 22.400	€ 22.700	€ 23.225
eenpersoonsouderen	€ 21.950	€ 22.100	€ 22.200	€ 22.375	€ 22.675	€ 23.175
meerpersoons	€ 29.800	€ 30.000	€ 30.150	€ 30.400	€ 30.825	€ 31.550
meerpersoonsouderen	€ 29.825	€ 30.050	€ 30.175	€ 30.400	€ 30.800	€ 31.475
Inkomensgrenzen middeninkomens	2015	2016	2017	2018	2019	2020
eenpersoons	€ 32.925	€ 33.150	€ 33.300	€ 33.600	€ 34.050	€ 34.838
eenpersoonsouderen	€ 32.925	€ 33.150	€ 33.300	€ 33.563	€ 34.013	€ 34.763
meerpersoons	€ 44.700	€ 45.000	€ 45.225	€ 45.600	€ 46.238	€ 47.325
meerpersoonsouderen	€ 44.738	€ 45.075	€ 45.263	€ 45.600	€ 46.200	€ 47.213
Inkomensgrens Europa	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Europagrens	€ 34.911	€ 35.739	€ 36.165	€ 36.798	€ 38.035	€ 39.055
Europagrens-plus	€ 38.950	€ 39.874	€ 40.349	€ 41.056	€ 42.436	€ 43.574

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.

Kans op een woning

De kans op een woning wordt berekend door het aantal geslaagde woningzoekenden binnen het geadverteerde woningaanbod te delen door het aantal reagerende woningzoekenden op het geadverteerde woningaanbod. De kans op een woning lijkt sterk op de slaagkans, met dien verstande dat alleen het geadverteerde aanbod in de berekening wordt meegenomen. Op dit aanbod kunnen regulier woningzoekenden reageren. Doordat minder verhuringen meegeteld worden, is de kans op een woning iets lager dan de gewone slaagkans.

Lokaal maatwerk (voorheen lokale beleidsruimte)

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

1. Bevordering doorstroming uit blijvend goedkope corporatiewoningen bij reactie op woningen die niet goedkoop zijn.
2. Bevordering doorstroming uit blijvend goedkope corporatiewoningen bij reactie op een eengezinswoning in de vrije-sector of op overige woningtypes die niet goedkoop zijn.
3. Bevordering doorstroming uit corporatiewoningen onder de vrije-sectorgrens.
4. Bevordering doorstroming uit aangewezen grote corporatiewoningen bij reactie op een kleine niet-eengezinswoning met een huurprijs tot de vrije-sectorgrens.
5. Bevordering doorstroming uit aangewezen grote corporatiewoningen bij reactie op een vrije-sector woning.
6. Bevorderen doorstroming uit blijvend betaalbare woningen bij reactie op dure woningen.

7. Slaagkans binnen wijk bevorderen: voorrang voor starters en doorstromers binnen aangewezen wijken. Dit betreft in Wassenaar de wijk Kerkehout en in Leidschendam betreft het Stompwijk en Duivenvoorde/Prinsenhof.
8. Slaagkans voor minima bevorderen bij reactie op goedkope woningen.
9. Bevordering doorstroming uit EGW voor 55-plussers bij reactie op woningen die voor senioren bestemd zijn.
10. Bevordering doorstroming uit corporatiewoningen voor 65-plussers bij reactie op een woning niet zijnde een eengezinswoning.
11. Slaagkans van starters bevorderen bij reactie op een passende woning.
12. Slaagkans van jongeren tot 23 jaar bevorderen bij reactie op een passende goedkope woning.
- 13/14 Slaagkans van gezinnen met minimaal 3/4 kinderen bevorderen naar woningen geschikt voor minimaal 4 personen.
15. Slaagkans primaire doelgroep bevorderen (netto huur onder betreffende aftoppingsgrens).

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 HT-grenzen en anderhalf maal de HT-doelgroep.

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.

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 voldoet aan de in de advertentie gestelde eisen. De reacties met een foutindicatie worden buiten beschouwing gelaten. Reacties op nieuwbouwadvertenties worden eveneens buiten beschouwing gelaten.

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 één maal meetellen.

De slaagkansen over een half jaar zijn niet vergelijkbaar met de slaagkansen over een heel jaar.

Dit komt vooral doordat woningzoekenden die in een heel jaar op huuraanbod reageren, veelal ook in 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%-afsprak)

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

Als een geslaagde woningzoekende geen zelfstandige woonruimte achterlaat behoort hij tot de groep starters. Het kan bijvoorbeeld gaan om iemand die bij zijn/haar ouders woont, bij iemand inwoont of op kamers woont. 'Doorstromers na echtscheiding' met meeverhuizende minderjarige kinderen tellen ook als doorstromer, ook als ze van buiten Haaglanden komen of geen zelfstandige woning achterlaten.

Urgentie (aan en via)

Bij regulier (dus via een advertentie) aangeboden woningen is de sluitingsdatum van de urgentie en de geldigheidstermijn van de urgentie tezamen met het zoekprofiel maatgevend voor het al dan niet via urgentie verkrijgen van een woning. Omdat bij bemiddelingen niet duidelijk is wat de reactiedatum is wordt daar een verhuring met een huuringangdatum 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 huuringang binnen de termijn van de urgentie ook meegenomen. Uiteraard vallen alle verhuringen via urgentie ook onder de categorie toewijzing "aan urgenten".

Verhuringen

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

Verhuurcategorie

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

- Regulier: Verhuringen aan 'gewone' woningzoekenden op basis van inschrijfduur, loting of direct te huur inclusief vrije-sector, studentenwoning of een groepswooning;
- 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.

Voorrang (verhuringen met voorrang)

Zie 'Verhuurcategorie'

Voorrangskandidaten (zie ook urgentie)

Voorrangskandidaten (urgenten) zijn woningzoekenden die een voorrangpositie innemen om medische, sociale of andere dringende redenen.

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. In de rapportages over 2009 en voorgaande jaren is altijd van bruto-weigeringen gebruik gemaakt.

Woninglabeling

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

Woontijd 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.

Zoekduur vanaf eerste reactie

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