

## Woningmarktregio Haaglanden

### Ontwikkeling woonruimteverdeling en voorraadontwikkeling Haaglanden

Aan: Ambtenaren wonen regio Haaglanden  
 Van: Marijke van Waarde, Bestuurlijke Tafel Wonen  
 Datum: 24 maart 2020

#### 1. Voorraadontwikkeling

Tabel 1: Ontwikkeling sociale huurwoningvoorraad (van woningcorporaties)

|                           | Ontwikkeling<br>sociaal | Stand<br>sociaal per<br>31/12/2019 | Ontwikkeling<br>betaalbaar | Stand<br>betaalbaar per<br>31/12/2019 |
|---------------------------|-------------------------|------------------------------------|----------------------------|---------------------------------------|
| Delft                     | -87                     | 19.407                             | -327                       | 17.143                                |
| Den Haag                  | 911                     | 72.191                             | 64                         | 61.538                                |
| Leidschendam-<br>Voorburg | 59                      | 8.556                              | -21                        | 7.437                                 |
| Midden-Delfland           | 28                      | 1.504                              | 17                         | 1.191                                 |
| Pijnacker-Nootdorp        | 128                     | 3.173                              | 72                         | 2.165                                 |
| Rijswijk                  | 14                      | 8.196                              | -715                       | 6.556                                 |
| Wassenaar                 | 51                      | 2.884                              | 67                         | 2.451                                 |
| Westland                  | 32                      | 9.484                              | -286                       | 7.011                                 |
| Zoetermeer                | 74                      | 16.396                             | -367                       | 12.856                                |
| <b>totaal</b>             | <b>1.210</b>            | <b>141.791</b>                     | <b>-1.496</b>              | <b>118.348</b>                        |

Sociale huurwoningen: zelfstandige woningen met netto huurprijs tot liberalisatiegrens ( € 720)

Betaalbare huurwoningen: zelfstandige woningen met subsidiabele huurprijs tot hoge aftoppingsgrens ( € 651)

Tabel 2: aantal verkochte sociale huurwoningen

| gemeente              | 2019       | 2018       |
|-----------------------|------------|------------|
| Delft                 | 39         | 75         |
| Den Haag              | 56         | 227        |
| Leidschendam-Voorburg | 20         | 17         |
| Midden-Delfland       | 0          | 2          |
| Pijnacker-Nootdorp    | 18         | 21         |
| Rijswijk              | 5          | 6          |
| Wassenaar             | 7          | 8          |
| Westland              | 16         | 23         |
| Zoetermeer            | 39         | 56         |
| <b>totaal</b>         | <b>200</b> | <b>435</b> |

- Betreft verkopen aan zittende huurders of bij leegkomen.

## 2. Verhuringen

Tabel 3: Indicatoren

|   | 2019    | 2018    | 2017    |
|---|---------|---------|---------|
| Ingeschreven woningzoekenden (einde periode)          | 146.921 | 137.509 | 130.227 |
| Gemiddeld aantal reacties per advertentie             | 306     | 255     | 250     |
| Verhuringen   | 8.159   | 8.374   | 9.563   |
| Waarvan nieuwbouwverhuringen                          | 510     | 400     | 421     |
| Wachtduur (mediane inschrijfduur in maanden)          | 61      | 54      | 45      |
| Zoekduur vanaf de eerste reactie (mediaan in maanden) | 35      | 30      | 26      |
| Weigeringen per advertentie                           | 7,2     | 7,7     | 8,6     |

Tabel 4: Prestatieafspraken verhuringen

|   | 2019  | 2018  |
|---|-------|-------|
| Aandeel verhuringen sociaal (minimaal 85%)    | 89,1% | 92,9% |
| Aandeel verhuringen betaalbaar (minimaal 70%) | 81,7% | 84,4% |

Tabel 5: Basis voor verhuring 2019

|                                  | Delft        | Den Haag     | Leidschendam-Voorburg | Midden-Delfland | Pijnacker-Nootdorp | Rijswijk    | Wassenaar   | Westland    | Zoetermeer   | Totaal       |
|----------------------------------|--------------|--------------|-----------------------|-----------------|--------------------|-------------|-------------|-------------|--------------|--------------|
| via woon-/inschrijfduur          | 50%          | 51%          | 43%                   | 52%             | 45%                | 38%         | 47%         | 48%         | 35%          | 47%          |
| via urgentie statushouders       | 2%           | 5%           | 4%                    | 1%              | 6%                 | 3%          | 7%          | 7%          | 4%           | 4%           |
| via urgentie excl. statushouders | 17%          | 15%          | 19%                   | 13%             | 15%                | 25%         | 4%          | 9%          | 26%          | 17%          |
| via lokaal maatwerk*             | 9%           | 2%           | 16%                   | 22%             | 29%                | 18%         | 23%         | 26%         | 24%          | 10%          |
| via overige bemiddeling          | 10%          | 18%          | 13%                   | 12%             | 4%                 | 15%         | 18%         | 8%          | 9%           | 14%          |
| overig                           | 4%           | 6%           | 3%                    | 0%              | 0%                 | 0%          | 0%          | 1%          | 0%           | 4%           |
| rechtspersonen                   | 8%           | 3%           | 1%                    | 0%              | 1%                 | 2%          | 2%          | 0%          | 1%           | 3%           |
| <b>totaal</b>                    | <b>100%</b>  | <b>100%</b>  | <b>100%</b>           | <b>100%</b>     | <b>100%</b>        | <b>100%</b> | <b>100%</b> | <b>100%</b> | <b>100%</b>  | <b>100%</b>  |
| <b>totaal absoluut</b>           | <b>1.086</b> | <b>4.110</b> | <b>485</b>            | <b>92</b>       | <b>239</b>         | <b>495</b>  | <b>131</b>  | <b>489</b>  | <b>1.032</b> | <b>8.159</b> |

\* deze percentages liggen iets lager dan de percentages voor lokaal maatwerk in tabel 9, omdat ze gebaseerd zijn op een groter totaal aantal verhuringen (inclusief vrije sectorverhuringen, onzelfstandige woningen en studentenwoningen).

Urgentie: Verhuringen aan woningzoekenden met een (sociaal/medisch/SV-)urgentie of specifieke doelgroepen zoals statushouders.

Lokaal maatwerk: Verhuringen aan woningzoekenden die in de toewijzing in hun eigen gemeente voorrang hebben gekregen op basis van lokaal vastgestelde voorrangregels.

Overige bemiddeling: bemiddeling door een corporatiemedewerker om een woning te vinden voor bijvoorbeeld mensen die uitstromen uit instellingen.

Overig: Verhuringen via direct te huur, loting, leefstijl en overige.

Rechtspersonen: Verhuur via maatschappelijke instellingen zoals zorginstellingen.

Tabel 6: toewijzingen via urgentie 2019

| vestigingsgemeente    | toewijzing via urgentie |            |            |                 |               |           |                        | niet via urgentie | totaal       |
|-----------------------|-------------------------|------------|------------|-----------------|---------------|-----------|------------------------|-------------------|--------------|
|                       | stadsvernieuwing        | medisch    | sociaal    | sociaal/medisch | statushouders | overig    | subtotaal via urgentie |                   |              |
| Delft                 | 83                      | 8          | 78         | 10              | 27            | 1         | 207                    | 879               | 1.086        |
| Den Haag              | 169                     | 197        | 232        | 16              | 198           | 18        | 830                    | 3.280             | 4.110        |
| Leidschendam-Voorburg | 17                      | 15         | 50         | 8               | 21            | 4         | 115                    | 370               | 485          |
| Midden-Delfland       | 3                       | 2          | 4          | 2               | 1             | 1         | 13                     | 79                | 92           |
| Pijnacker-Nootdorp    | 14                      | 2          | 14         | 4               | 14            | 2         | 50                     | 189               | 239          |
| Rijswijk              | 26                      | 18         | 66         | 6               | 16            | 8         | 140                    | 355               | 495          |
| Wassenaar             | 1                       | 0          | 3          | 1               | 9             | 0         | 14                     | 117               | 131          |
| Westland              | 7                       | 14         | 18         | 4               | 36            | 2         | 81                     | 408               | 489          |
| Zoetermeer            | 122                     | 15         | 103        | 12              | 45            | 14        | 311                    | 721               | 1.032        |
| <b>totaal</b>         | <b>442</b>              | <b>271</b> | <b>568</b> | <b>63</b>       | <b>367</b>    | <b>50</b> | <b>1.761</b>           | <b>6.398</b>      | <b>8.159</b> |
| <b>totaal 2018</b>    | <b>300</b>              | <b>379</b> | <b>718</b> | <b>55</b>       | <b>399</b>    | <b>44</b> | <b>1.895</b>           | <b>6.479</b>      | <b>8.374</b> |

Tabel 7: Lokaal maatwerk

|                              | 2019       |              | 2018       |             |
|------------------------------|------------|--------------|------------|-------------|
|                              | absoluut   | percentage   | absoluut   | percentage  |
| <b>Delft</b>                 | 103        | 11%**        | 22         | 2%          |
| <b>Den Haag</b>              | 74         | 2%           | 73         | 2%          |
| <b>Leidschendam-Voorburg</b> | 78         | 17%          | 32         | 7%          |
| <b>Midden-Delfland</b>       | 88         | 23%          | 36*        | 30%*        |
| <b>Pijnacker-Nootdorp</b>    | 235        | 29%          | 53         | 33%         |
| <b>Rijswijk</b>              | 87         | 18%          | 111        | 24%         |
| <b>Wassenaar</b>             | 30         | 25%          | 33         | 22%         |
| <b>Westland</b>              | 126        | 28%          | 113        | 21%         |
| <b>Zoetermeer</b>            | 249        | 24%          | 129        | 13%         |
| <b>totaal</b>                | <b>836</b> | <b>11,1%</b> | <b>602</b> | <b>7,7%</b> |

\* In lokaal maatwerk in Midden-Delfland zitten twee verhuringen via urgentie, waarbij de urgentie verlopen was op het moment dat de woning daadwerkelijk werd aangeboden, en drie verhuringen via directe bemiddeling. Zonder die verhuringen zou het percentage uitkomen op 25%.

\*\* In Delft is een lokaal maatwerkregel foutief toegepast, waardoor het percentage een stuk hoger uitvalt dan eerder.

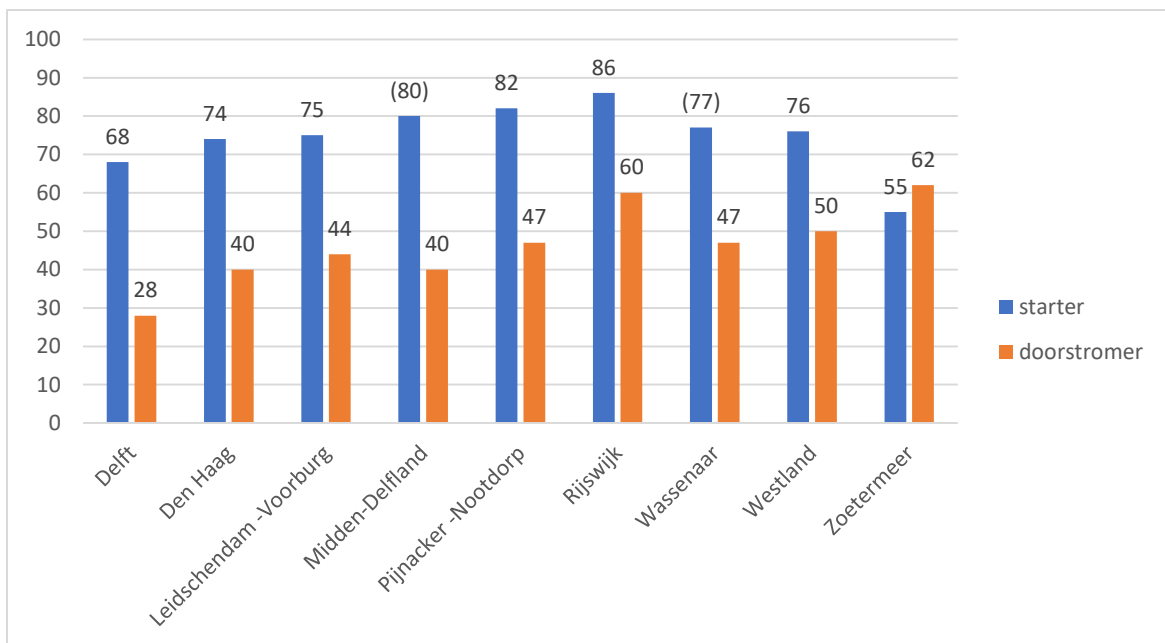
### 3. Wachttijden

Tabel 8: wachttijden (mediane inschrijfduur in maanden)

|                         | 2019 | 2018 |
|-------------------------|------|------|
| <b>totaal</b>           | 61   | 54   |
| <b>starter</b>          | 72   | 66   |
| <b>doorstromer</b>      | 43   | 35   |
| <b>minima</b>           | 65   | 49   |
| <b>ov. HT-doelgroep</b> | 68   | 59   |
| <b>middeninkomens</b>   | 80   | 59   |

|                              | 2019 | 2018 |
|------------------------------|------|------|
| <b>Delft</b>                 | 58   | 54   |
| <b>Den Haag</b>              | 62   | 55   |
| <b>Leidschendam-Voorburg</b> | 59   | 45   |
| <b>Midden-Delfland</b>       | 46   | 71   |
| <b>Pijnacker-Nootdorp</b>    | 72   | 86   |
| <b>Rijswijk</b>              | 76   | 66   |
| <b>Wassenaar</b>             | 50   | 58   |
| <b>Westland</b>              | 60   | 47   |
| <b>Zoetermeer</b>            | 57   | 52   |

Figuur 1: wachttijden starters en doorstromers naar gemeente



In Midden-Delfland en Wassenaar waren tussen 5 en 9 verhuringen aan starters, waardoor gegevens minder betrouwbaar zijn.

#### 4. Verhuisstromen

Tabel 9: totale verhuisstromen in corporatievoorraad 2019

|                                       | Delft | Den Haag | Leidschendam-Voorburg | Midden-Delfland | Pijnacker-Nootdorp | Rijswijk | Wassenaar | Westland | Zoetermeer | Totaal |
|---------------------------------------|-------|----------|-----------------------|-----------------|--------------------|----------|-----------|----------|------------|--------|
| verhuizingen binnen gemeente          | 553   | 2.917    | 187                   | 34              | 98                 | 175      | 86        | 247      | 797        | 5.094  |
| totale uitstroom                      | 228   | 882      | 146                   | 20              | 67                 | 274      | 21        | 95       | 310        | 2.043  |
| totale instroom                       | 449   | 1.076    | 292                   | 58              | 137                | 312      | 43        | 240      | 220        | 2.827  |
| waarvan instroom van buiten HL        | 112   | 467      | 29                    | 5               | 17                 | 37       | 8         | 46       | 63         | 784    |
| saldo instroom uit andere HL-gemeente | 109   | -273     | 117                   | 33              | 53                 | 1        | 14        | 99       | -153       |        |

Tabel 10: verhuisstromen via urgentie in corporatievoorraad 2019 (exclusief statushouders)

|                                       | Delft | Den Haag | Leidschendam-Voorburg | Midden-Delfland | Pijnacker-Nootdorp | Rijswijk | Wassenaar | Westland | Zoetermeer | Totaal |
|---------------------------------------|-------|----------|-----------------------|-----------------|--------------------|----------|-----------|----------|------------|--------|
| verhuizingen binnen gemeente          | 145   | 557      | 12                    | 2               | 2                  | 14       | 1         | 7        | 222        | 962    |
| totale uitstroom                      | 70    | 207      | 5                     | 3               | 6                  | 17       | 2         | 9        | 79         | 398    |
| totale instroom                       | 35    | 75       | 82                    | 10              | 34                 | 110      | 4         | 38       | 44         | 432    |
| waarvan instroom van buiten HL        | 2     | 10       | 4                     | 0               | 3                  | 5        | 0         | 3        | 7          | 34     |
| saldo instroom uit andere HL-gemeente | -37   | -142     | 73                    | 7               | 25                 | 88       | 2         | 26       | -42        |        |