

Sociale huursector Haaglanden

# > Aanbodrapportage 2019-1



Bron kaff: aanbod Woonnet Haaglanden op 15 augustus 2019

# Aanbodrapportage 2019-1

---

**Uitgevoerd in opdracht van**

Vereniging Sociale Verhuurders Haaglanden

**Auteurs**

Roelf-Jan van Til  
Jacolien Vogelzang

9 september 2019 > rapport 2019-09

**Analyse**

Explica > Linker Rottekade 292 > 3034 CV Rotterdam  
[www.explica.nl](http://www.explica.nl) > e. [info@explica.nl](mailto:info@explica.nl) > t. 010 2236820

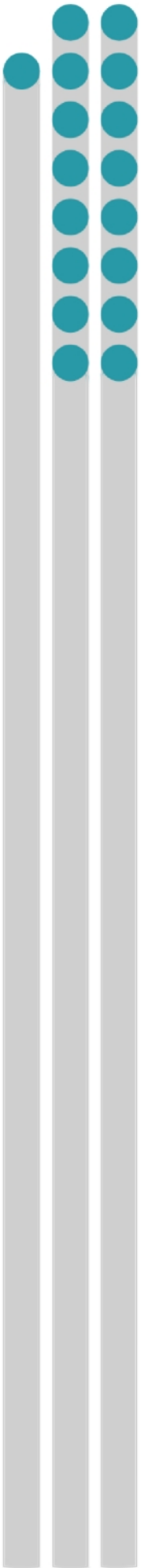




# Inhoudsopgave

---

<b>1</b>	<b>Inleiding</b>	7
<b>2</b>	<b>Samenvatting</b>	9
<b>3</b>	<b>De sociale huurmarkt</b>	15
3.1	Inleiding	15
3.2	Geslaagde woningzoekenden	18
3.3	Verhuurd aanbod	25
3.4	Huurprijzen en inkomens	29
3.5	Reagerende woningzoekenden	31
3.6	Reacties per advertentie	35
3.7	Weigeringen	38
<b>4</b>	<b>Druk op de sociale huurmarkt</b>	45
4.1	Inschrijfduur	45
4.2	Zoekduur vanaf de eerste reactie	50
4.3	Reële slaagkans	51
4.4	Drukmaten samengevat	55
<b>5</b>	<b>De HT-doelgroep</b>	61
5.1	HT-doelgroep geslaagd	61
5.2	Ontwikkeling HT-doelgroep	63
<b>6</b>	<b>Ontwikkeling ingeschreven woningzoekenden</b>	67
6.1	Samenstelling ingeschreven woningzoekenden	67
6.2	Ontwikkeling afgelopen vijf jaar	69
6.3	Ontwikkeling naar kenmerken	70
6.4	Wie reageren en wie slagen	74
<b>A</b>	<b>Extra tabellen</b>	77
<b>B</b>	<b>Begrippenlijst</b>	85



## 1

# Inleiding

In opdracht van SVH heeft Explica de aanbodrapportage over de eerste helft van 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 tabellenboek per gemeente, waarin de tabellen over de woonruimtebemiddeling en kenmerken van de verhuringen per gemeente zijn opgenomen. Daarnaast verschijnt er een aparte rapportage (de halfjaaronitor), waarin stand van zaken met betreffende de prestatieafspraken 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:

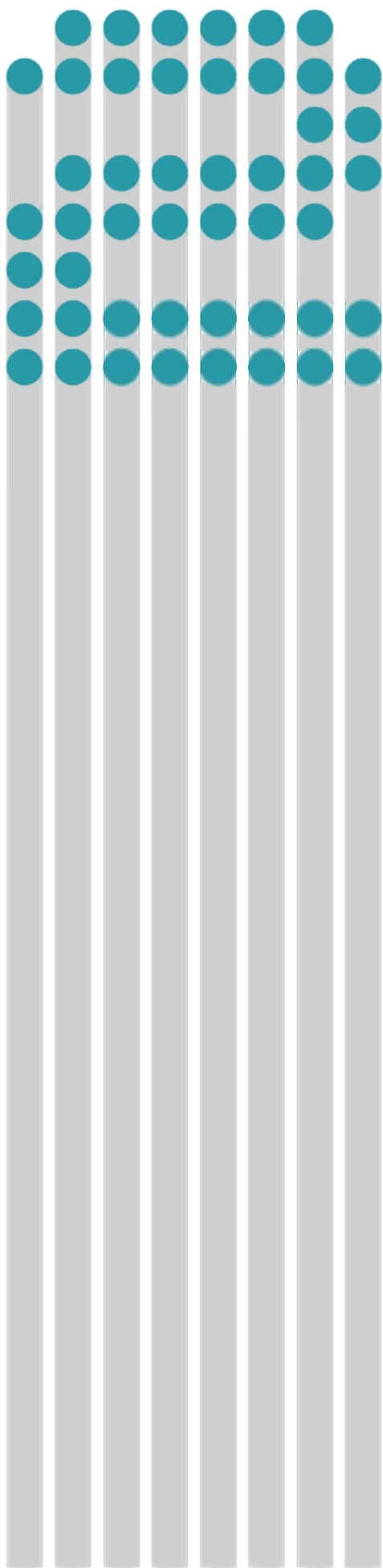
- › Geslaagde woningzoekenden;
- › Verhuurd aanbod;
- › Huurprijzen en inkomens;
- › Reagerende woningzoekenden;
- › Weigeringen.

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 is een toename van het aantal ingeschreven woningzoekenden te zien. In hoofdstuk zes wordt ingegaan op deze ontwikkeling. Welke gevolgen heeft het inschrijven en niet verlengen van de inschrijving op de samenstelling van de ingeschreven woningzoekenden in de tijd? Ook wordt ingegaan op de kenmerken van de woningzoekenden die al langer staan ingeschreven. Welk deel van de ingeschreven woningzoekenden reageert ook op woningaanbod en welk deel slaagt uiteindelijk?

Vanaf 2015 wordt bij het berekenen van de huurklassen in de aanbodrapportage en de tabellen per gemeente uitgegaan van de netto huur (kale huur). In de tabellen met betrekking tot de inschrijfduur en de woon-/inschrijfduur wordt vanaf 2015 de mediaan weergegeven in plaats van het gemiddelde.

In de eerste helft van 2019 zijn via WBS 4.267 woningen verhuurd, inclusief 26 woningen van Mooiland. De woningen van Mooiland maken geen deel uit van de prestatieafspraken en blijven in hoofdstuk 3 van de Jaarmonitor dan ook buiten beschouwing. In deze aanbodrapportage komen deze verhuringen wel terug.



# 2 Samenvatting

## Meer ingeschreven woningzoekenden

In de eerste helft van 2019 zijn 4.267 woningen verhuurd via WBS (inclusief verhuringen via rechtspersonen en inclusief nieuwbouwverhuringen). Daarmee is het aantal vergelijkbaar met de eerste helft van 2018. Niet alle verhuringen gaan via Woonnet Haaglanden. Corporaties bieden ook vrijesectorwoningen aan buiten WBS om. In de eerste helft van 2019 zijn 215 vrijesectorverhuringen buiten WBS om gegaan.

Op 1 januari 2019 stonden ruim 137.000 woningzoekenden ingeschreven bij Woonnet Haaglanden. Het aantal advertenties waarop deze woningzoekenden konden reageren, laat een dalende trend zien. In dit aantal zijn echter de nieuwbouwadvertenties niet meegenomen. In de eerste helft van 2019 zijn relatief meer nieuwbouwwoningen verhuurd. Het aantal woningzoekenden dat op woningaanbod heeft gereageerd, is afgenomen ten opzichte van de voorgaande perioden. Het verplichte inkomensformulier, (sinds 1 september 2018) lijkt een remmende werking te hebben op het aantal reagerende woningzoekenden. Er zijn namelijk minder woningzoekenden zijn die een of enkele keren op woningaanbod reageren.

### Indicatoren eerste helft 2015 - 2019

indicator	2015-1	2016-1	2017-1	2018-1	2019-1
ingeschreven woningzoekenden (begin periode)	118.722	122.663	126.547	130.227	137.509
reagerende woningzoekenden (goede reactie)	48.704	50.984	55.489	56.131	49.308
geslaagde woningzoekenden	4.890	4.880	4.930	4.251	4.267
advertenties*	4.282	4.261	3.810	3.268	3.065
reacties*	723.866	803.729	969.724	826.297	859.134
weigeringen*	38.344	39.369	33.354	25.520	22.253
slaagkans (1e helft van het betreffende jaar)	9,3%	9,0%	8,4%	7,2%	8,3%
wachtduur (mediane inschrijfduur in maanden)	33	40	45	54	59
zoekduur vanaf de eerste reactie (mediaan in maanden)	-	24	26	30	34

\* geplaatste advertenties op Woonnet Haaglanden, exclusief nieuwbouwadvertenties

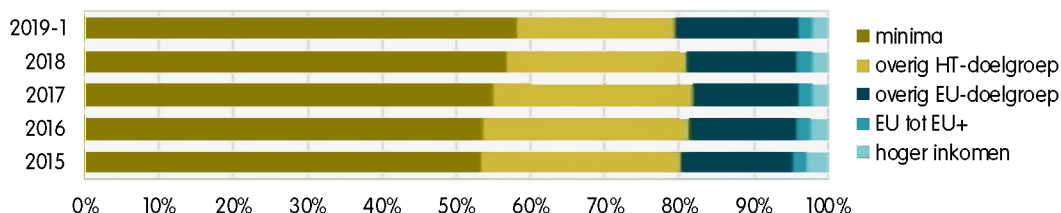
## Aantal reacties per advertentie toegenomen naar gemiddeld 280

Het gemiddeld aantal reacties per advertentie komt uit op 280. Dit is een duidelijke toename ten opzichte van 2018 (gemiddeld 255 reacties per advertentie). 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.

## Toename van het aandeel minima onder de reagerende woningzoekenden

Op de advertenties van de in eerste helft van 2019 verhuurde woningen hebben ruim 49.000 woningzoekenden gereageerd. Bijna 60% van de woningzoekenden heeft een minimuminkomen. Dit aandeel neemt de laatste jaren langzaam toe.

### Reagerende woningzoekenden naar inkomen (aandeel), 2015 – eerste helft 2019



Van de geslaagde woningzoekenden heeft ook bijna 60% een minimuminkomen. Wel zijn er in de eerste helft van 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).

## Corporaties in regio Haaglanden voldoen ruim aan de toewijzingseisen

Corporaties moeten minimaal 80% van de woningen tot de vrijesectorgrens 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 de eerste helft van 2019 verhuurde woningen met een huurprijs tot de vrijesectorgrens, 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 vrijesectorgrens 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 het afgelopen half jaar.

## Weer relatief meer doorstromers geslaagd

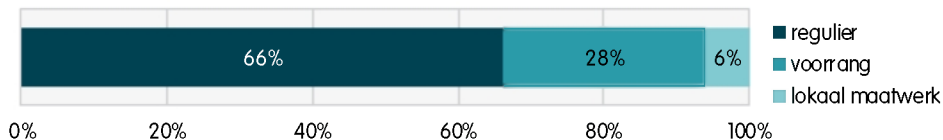
Het bevorderen van doorstroming is iets waar de corporaties in de regio Haaglanden op inzetten. Uit de cijfers over de eerste helft van 2019 blijkt dat het aandeel doorstromers dat is geslaagd, verder is toegenomen. In de eerste helft van 2019 bedroeg het aandeel geslaagde doorstromers 49% en is daarmee gelijk aan het aandeel geslaagde starters. De overige 2% betreft verhuringen via rechtspersonen (aan instellingen als Leger des Heils of Stichting Limor, of voor tijdelijke verhuur vanwege renovatie of sloop).

Al jaren wordt meer dan 50% van de woningen verhuurd aan eenpersoonshuishouden. In de eerste helft van 2019 gaat het om 57% van de verhuringen. Jongeren (onder 27 jaar) vormen nog steeds een belangrijk deel van de geslaagde woningzoekenden.

## Twee op de drie verhuringen is een reguliere toewijzing

Ruim 66% van de verhuringen in de eerste helft van 2019 betreft een reguliere verhuring, een verhuring zonder voorrang of lokaal maatwerk. 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 vrijesectorverhuringen worden hier (deels) onder geschaard.

### Toewijzingen eerste helft 2019

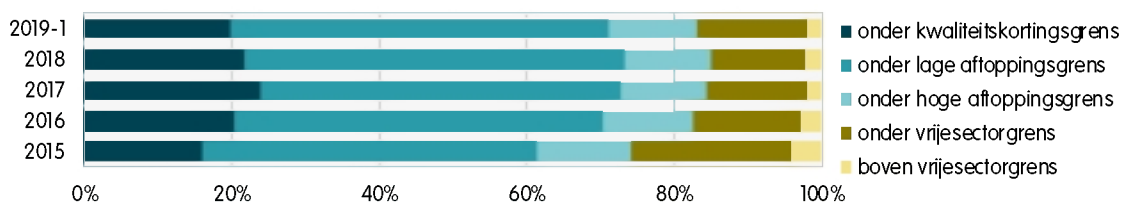


Het aantal toewijzingen via voorrang bedraagt iets minder dan 28% van alle verhuringen. Het aandeel verhuringen aan statushouders laat een dalende trend zien, dat geldt ook voor het aandeel overige urgenties. Van de 1.182 woningen die met voorrang zijn toegewezen in de eerste helft van 2019, zijn er 187 woningen toegewezen aan statushouders en 488 woningen aan overige urgente huishouders. Daarnaast zijn er nog 507 woningen met voorrang bemiddeld. 6% van de verhuringen in de eerste helft van 2019 is op basis van lokaal maatwerk.

## Kleine toename in het huuraanbod boven de hoge aftoppingsgrens

Ongeveer 98% van de in de eerste helft van 2019 via WBS verhuurde woningen in Haaglanden heeft een huur onder de vrijesectorgrens. Dit is exclusief de 215 vrijesectorverhuringen 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.

### Verhuurde woningen naar prijsklassen (aandeel), 2015 – eerste helft 2019



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

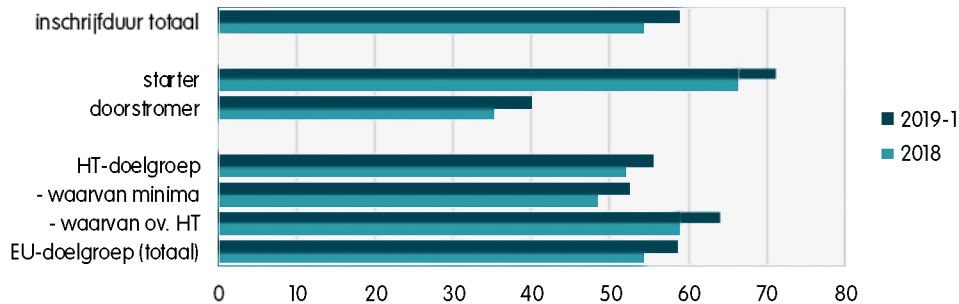
## Het gemiddeld aantal weigeringen is verder afgenomen

Niet elke aanbieding leidt tot een verhuring. De 3.065 advertenties in de eerste helft van 2019 hebben ruim 22.253 weigeringen opgeleverd. Dit komt neer op gemiddeld 7,3 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 mediane inschrijfduur 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 komt uit op 59 maanden, ofwel 4 jaar en 11 maanden. De afgelopen jaren is er sprake van een toename van de mediane inschrijfduur. Deze toename doet zich voor bij starters en doorstromers. Voor geslaagde doorstromers geldt dat de woonduur ook (gedeeltelijk) meetelt bij de volgordebepaling.

### Inschrijfduur (mediaan, in maanden) 2018 en eerste helft 2019



De mediane wachttijd van alle inkomensgroepen is in de eerste helft van 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 huishoudenkenmerken 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.

In de eerste helft van 2019 zijn in totaal 4.099 sociale corporatiewoningen verhuurd, dat is exclusief verhuringen via rechtspersonen en exclusief de vrijesector verhuringen. Het aantal woningzoekenden voor die woningen bedraagt 49.221. Dit is inclusief de woningzoekenden die zijn bemiddeld. Daarmee komt de reële slaagkans uit op 8,3%. De slaagkans van de minima ligt op 8,4% 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.

## Een groot deel van de ingeschreven woningzoekenden heeft een minimum inkomen

Op 1 januari 2019 staan er ruim 137.500 woningzoekenden ingeschreven bij Woonnet Haaglanden. Een belangrijk deel van deze groep (bijna 70%) kan qua inkomen gerekend worden tot de huurtoeslagdoelgroep<sup>1</sup>. De helft van alle ingeschreven woningzoekenden heeft een minimum inkomen<sup>2</sup>. Een op de vijf ingeschreven woningzoekenden heeft een inkomen tot de EU-grens<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> Inkomen tot €22.700 voor eenpersoonshuishoudens (€22.675 voor eenpersoonsouderen) en €30.825 voor meerpersoonshuishoudens (€30.800 voor meerpersoonsouderen), prijspeil 2019.

<sup>2</sup> Inkomen tot €16.300 voor eenpersoonshuishoudens (€17.875 voor eenpersoonsouderen) en €21.100 voor meerpersoonshuishoudens (€23.900 voor meerpersoonsouderen), prijspeil 2019.

<sup>3</sup> Inkomen tot €38.035 (prijspeil 2019).



Meer dan 80% van de ingeschreven woningzoekenden is een klein huishouden (1- en 2-persoonshuishoudens). De grotere huishoudens van vijf of meer personen vormen 'slechts' 3% van de ingeschreven woningzoekenden.

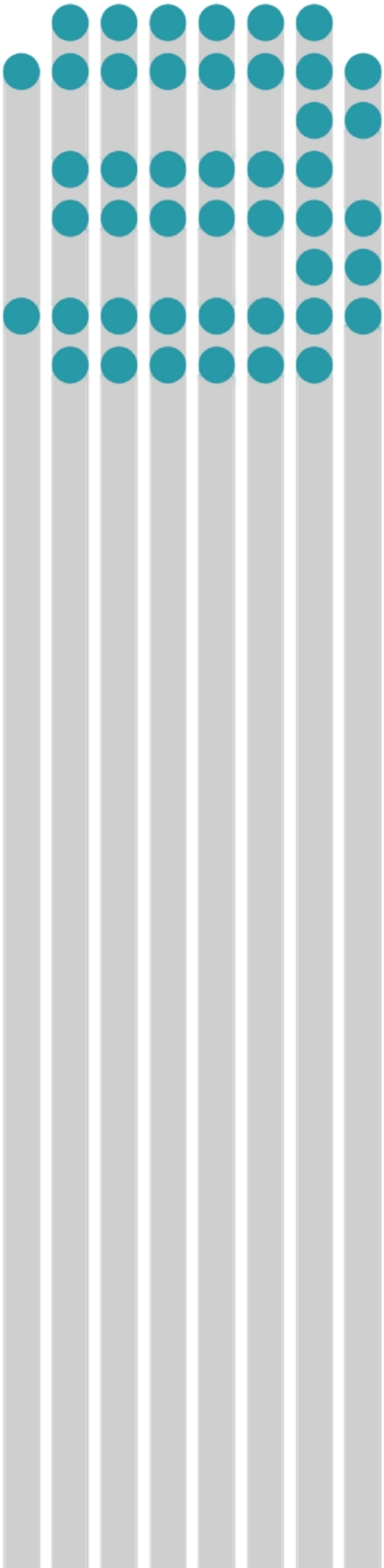
Ruim de helft van de ingeschreven woningzoekenden is doorstromer op de woningmarkt. Iets meer dan de helft van deze groep laat een corporatiewoning achter in de regio Haaglanden. Van de overige groep doorstromers laat een deel een particuliere huur of koopwoning achter in de regio (19%). Ook komt een deel van buiten de regio Haaglanden (6%).

### **Toename van het aantal ingeschreven woningzoekenden**

De dynamiek in ingeschreven woningzoekenden is relatief groot. Op 1 januari 2019 stonden ongeveer 7.200 woningzoekenden meer ingeschreven dan op 1 januari 2018. Deze toename is het verschil tussen ruim 38.000 nieuwe inschrijvers in 2018 en een kleine 31.500 die de inschrijving in 2018 niet hebben verlengd, inclusief de in 2018 geslaagde woningzoekenden. Ruim 30% van de ingeschreven woningzoekenden op 1 januari 2019 stond ook al op 1 januari 2014 ingeschreven.

De toename in het aantal woningzoekenden heeft zich vooral voorgedaan bij de groep minima. Van de jonge starters tot 23 jaar die staan ingeschreven heeft bijna iedereen een minimum inkomen. Van de starters vanaf 23 jaar met kinderen en zonder kinderen en van de gezinnen, is dat ongeveer de helft van de ingeschreven woningzoekenden. Van deze groepen staat een klein deel al enige tijd ingeschreven, waardoor de kansen om te slagen beperkter zijn. Uit het reactiegedrag blijkt echter dat deze groepen wel meer dan gemiddeld op woningaanbod reageren.

De alleenstaande 55-plussers en de senioren reageren gemiddeld minder, maar slagen gemiddeld iets vaker. Voor de empty-nesters ligt dit nog iets anders. Deze groep reageert gemiddeld minder, maar slaagt ook minder. Dit kan te maken hebben met het feit dat deze groep vaker een hoger inkomen heeft. Het aanbod voor deze groep is beperkter en men is wellicht kritischer in het accepteren van een woning.



# 3

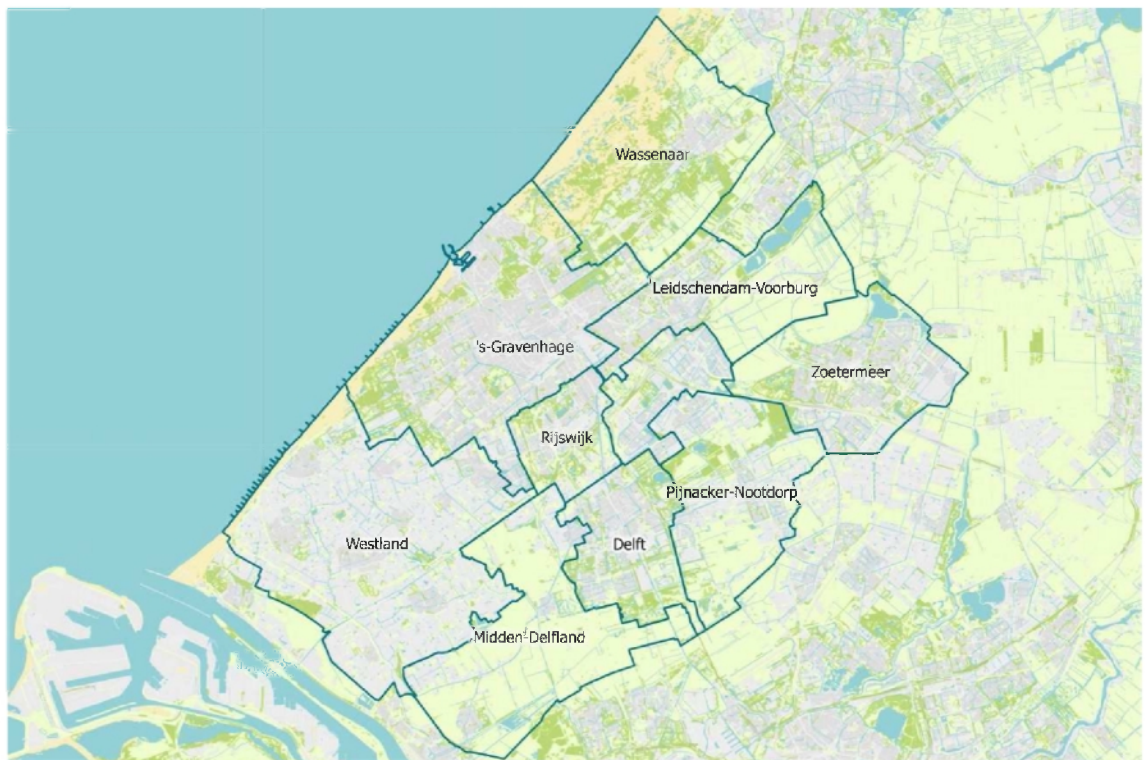
## De sociale huurmarkt

In dit hoofdstuk beschrijven we de samenstelling van het huuraanbod in de eerste helft van 2019 en de ontwikkelingen ten opzichte van voorgaande perioden. Daarnaast gaan we in op de kenmerken van de reagerende woningzoekenden en de geslaagde huishoudens. Daarbij wordt de situatie in de eerste helft van 2019 eveneens vergeleken met voorgaande perioden.

### 3.1 Inleiding

Deze rapportage gaat over de verhuringen van de corporaties in de regio Haaglanden in de eerste helft van 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



Aan het begin van 2019 stonden ruim 137.500 woningzoekenden ingeschreven. Er is een stijgende lijn te zien in het aantal ingeschreven woningzoekenden. In de eerste helft van 2019 hebben 49.308 woningzoekenden gereageerd op een woningadvertentie. Vergelijken met de eerste helft van 2018 is er sprake van een afname van het aantal reagerende woningzoekenden met ruim 12%. Het verplichte inkomensformulier (vanaf 1 september 2018) kan een remmende werking hebben op het aantal reagerende woningzoekenden in vergelijking tot de eerste helft van 2018.

De laatste jaren is er een afname te zien van het aantal verhuringen via WBS. Het aantal verhuringen in de eerste helft van 2019 is vergelijkbaar met aantal in de eerste helft van 2018. In de eerste helft van 2019 zijn 4.267 woningzoekenden geslaagd.

Voor de verhuringen in de eerste helft van 2019 zijn 3.065 advertenties geplaatst (exclusief nieuwbouwadvertenties). De dalende lijn in het aantal advertenties heeft zich ook in de eerste helft van 2019 verder voortgezet. Ondanks het feit dat het aantal reagerende woningzoekenden is afgenomen, is het totaal aantal reacties op advertenties wel toegenomen ten opzichte van de eerste helft van 2018. Dit betekent dat er gemiddeld meer gereageerd is door woningzoekenden.

**Figuur 2** Enkele kengetallen voor de periode 2015 – 2019 (eerste helft)

indicator	2015-1	2016-1	2017-1	2018-1	2019-1
ingeschreven woningzoekenden (begin periode)	118.722	122.663	126.547	130.227	137.509
reagerende woningzoekenden (goede reactie)	48.704	50.984	55.489	56.131	49.308
geslaagde woningzoekenden	4.890	4.880	4.930	4.251	4.267
advertenties*	4.282	4.261	3.810	3.268	3.065
reacties*	723.866	803.729	969.724	826.297	859.134
weigerings*	38.344	39.369	33.354	25.520	22.253

\* exclusief nieuwbouwadvertenties

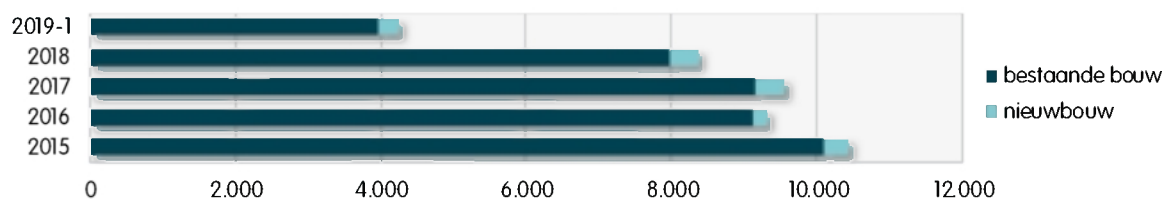
Van de 4.267 verhuringen in de eerste helft van 2019 zijn er 305 nieuwbouwverhuringen. Er worden steeds minder vrijesectorwoningen via Woonnet Haaglanden geadverteerd. Maar ook het aantal dat via andere kanalen wordt aangeboden en verhuurd, neemt af. In de eerste helft van 2019 zijn 215 vrijesectorwoningen buiten Woonnet Haaglanden om verhuurd. De corporaties met de meeste vrijesectorverhuringen buiten WBS om zijn Vestia (129 woningen) en Staedion (74 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 de eerste helft van 2019 zijn 81 verhuringen via rechtspersonen gegaan. Van de verhuringen die via rechtspersonen lopen, zijn gegevens die betrekking hebben op het huishouden van de huurder buiten beschouwing gelaten. Deze gegevens ontbreken 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 – eerste helft 2019**

verhuringen	2015	2016	2017	2018	2019-1
totaal verhuringen	10.439	9.320	9.563	8.374	4.267
- waarvan bestaande bouw	10.084	9.113	9.142	7.974	3.962
- waarvan nieuwbouw	355	207	421	400	305
- waarvan aan rechtspersonen	277	168	240	259	81
- waarvan vrije sector bestaand	393	261	180	149	87
- waarvan vrije sector nieuwbouw	29	6	0	24	0

In de eerste helft van 2019 zijn 305 nieuwbouwwoningen verhuurd. Dit is 7% van de in deze periode verhuurde woningen. Ten opzichte van de voorgaande jaren is er sprake van een toename van het aandeel nieuwbouwverhuringen.

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


Het aantal verhuringen fluctueert per kwartaal. Een deel van de fluctuaties kan worden verklaard door het aantal nieuwbouwverhuringen in een bepaald kwartaal.

**Figuur 5 Verhuurde woningen per kwartaal, 2019**

gemeente	kwartaal 1	kwartaal 2	kwartaal 3	kwartaal 4	totaal
Delft	283	248	0	0	531
Den Haag	1.203	1.003	0	0	2.206
Leidschendam-Voorburg	134	124	0	0	258
Midden-Delfland	29	15	0	0	44
Pijnacker-Nootdorp	104	24	0	0	128
Rijswijk	159	121	0	0	280
Wassenaar	37	28	0	0	65
Westland	134	139	0	0	273
Zoetermeer	240	242	0	0	482
Haaglanden	2.323	1.944	0	0	4.267
waarvan nieuwbouw	230	75	0	0	305
2018 verhuringen totaal	2.140	2.111	1.906	2.217	8.374
2018 verhuringen nieuwbouw	82	8	27	283	400

## 3.2 Geslaagde woningzoekenden

Ongeveer 74% van de geslaagde woningzoekenden in de eerste helft van 2019 kan gerekend worden tot de HT-doelgroep. Zo'n 57% van alle geslaagde woningzoekenden heeft een minimum inkomen. Het merendeel van deze huishoudens betreft een eenpersoonshuishouden.

Bijna 6 op de 10 woningen is in de eerste helft van 2019 verhuurd aan eenpersoonshuishoudens (57%). Daarnaast is 21% van de woningen 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 worden verhuurd aan jongeren. In de eerste helft van 2019 is 26% van de woningen verhuurd aan huishoudens in de leeftijd tot 27 jaar.

Iets minder dan de helft van de geslaagde woningzoekenden in de eerste helft van 2019 is een starter op woningmarkt. Dit aandeel ligt onder het niveau van de afgelopen twee jaren. Dit betekent dat er in de eerste helft van 2019 weer iets meer doorstromers zijn geslaagd. Deze groep laat een (huur- of koop-) woning achter in de regio Haaglanden of daarbuiten en zorgt daarmee voor woningaanbod. Binnen de regio Haaglanden worden diverse maatregelen ingezet om de doorstroming op de woningmarkt te bevorderen. De resterende 2% verhuringen betreft verhuringen via rechtspersonen.

**Figuur 6 Kenmerken van geslaagde woningzoekenden, 2015 – eerste helft 2019**

doelgroepindeling huurtoeslag	2015	2016	2017	2018	2019-1
minima, 1 persoon	3.846	3.623	3.725	3.058	1.483
minima, 2+ personen	2.037	2.097	2.226	1.930	948
<i>subtotaal minima</i>	<i>5.883</i>	<i>5.720</i>	<i>5.951</i>	<i>4.988</i>	<i>2.431</i>
ov. HT-doelgroep, 1 persoon	1.068	752	832	781	419
ov. HT-doelgroep, 2+ personen	940	663	661	644	312
<i>subtotaal HT-doelgroep</i>	<i>7.891</i>	<i>7.135</i>	<i>7.444</i>	<i>6.413</i>	<i>3.162</i>
middeninkomens	1.897	1.723	1.615	1.454	861
hogere inkomens	374	294	264	248	163
onbekend/rechtspersoon	277	168	240	259	81
<b>totaal</b>	<b>10.439</b>	<b>9.320</b>	<b>9.563</b>	<b>8.374</b>	<b>4.267</b>

- voor een uitsplitsing per gemeente, zie de gemeentelijke tabellen in het tabellenboek, of rapport B00.1 (blad 5-6) en B03 (blad a-d) in DWEX

**Figuur 7 Kenmerken van geslaagde woningzoekenden (%), 2015 – eerste helft 2019**

doelgroepindeling huurtoeslag	2015	2016	2017	2018	2019-1	2019-1 (N)
minima, 1 persoon	37%	39%	39%	37%	35%	1.483
minima, 2+ personen	20%	23%	23%	23%	22%	948
<i>subtotaal minima</i>	<i>56%</i>	<i>61%</i>	<i>62%</i>	<i>59,6%</i>	<i>57,0%</i>	<i>2.431</i>
ov. HT-doelgroep, 1 persoon	10%	8%	9%	9%	10%	419
ov. HT-doelgroep, 2+ personen	9%	7%	7%	8%	7%	312
<i>subtotaal HT-doelgroep</i>	<i>76%</i>	<i>77%</i>	<i>78%</i>	<i>76,6%</i>	<i>74,1%</i>	<i>3.162</i>
middeninkomens	18%	18%	17%	17%	20%	861
hogere inkomens	4%	3%	3%	3%	4%	163
onbekend/rechtspersoon	3%	2%	3%	3%	2%	81
<b>doelgroep EU</b>						
EU-doelgroep	91%	92%	93%	92%	93%	3.967
EU tot EU+	2%	2%	2%	2%	2%	99
hoger inkomen	4%	3%	2%	2%	3%	120
onbekend/rechtspersoon	3%	2%	3%	3%	2%	81
<b>huishoudenomvang</b>						
1 persoon	57%	57%	57%	55%	57%	2.424
2 personen	21%	19%	20%	21%	21%	895
3 personen	11%	13%	11%	11%	10%	448
4 personen	5%	6%	6%	6%	5%	234
5 personen	2%	2%	2%	2%	3%	108
6 en meer personen	1%	1%	1%	1%	2%	77
onbekend/rechtspersoon	3%	2%	3%	3%	2%	81
<b>leeftijd</b>						
t/m 22 jaar	12%	14%	13%	12%	12%	514
23-26 jaar	17%	17%	16%	14%	14%	583
27-34 jaar	20%	20%	20%	20%	20%	845
35-44 jaar	15%	16%	15%	15%	16%	670
45-54 jaar	13%	12%	12%	12%	13%	539
55-64 jaar	10%	10%	11%	11%	11%	490
65-74 jaar	6%	6%	6%	8%	7%	319
75 jaar of ouder	4%	4%	4%	5%	5%	226
onbekend/rechtspersoon	3%	2%	3%	3%	2%	81
<b>categorie</b>						
starter	49%	53%	55%	50%	49%	2.086
doorstromer	48%	45%	43%	47%	49%	2.100
rechtspersoon	3%	2%	3%	3%	2%	81
<b>voorrang</b>						
regulier	69%	63%	65%	64%	66%	2.827
voorrang	25%	31%	29%	29%	28%	1.182
lokaal maatwerk	6%	6%	6%	6%	6%	258
<b>totaal</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>4.267</b>

- vanaf 2015 vallen alle toewijzingen aan statushouders onder urgentie; in deze tabel zijn bij de cijfers van voorgaande jaren de statushouders opgeteld bij urgentie.
- voor een uitsplitsing per gemeente, zie de gemeentelijke tabellen in het tabellenboek, of rapport B00.1 (blad 5-6) en B03 (blad a-d) in DWEX



Als we de toewijzingen verdelen in reguliere toewijzingen, toewijzingen met voorrang en toewijzingen op basis van lokaal maatwerk (figuur 8), dan zien we dat in de eerste helft van 2019 zo'n twee derde van de woningen regulier is toegewezen. Dit betekent een toename ten opzichte van de voorgaande jaren. Bij het grootste deel van deze toewijzingen (52,2% van het totaal aantal verhuringen) is dit 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 vrijesectorverhuringen worden hier (deels) onder geschaard.

Het aandeel verhuringen met voorrang bedraagt 27,7%, waarvan een belangrijk deel via urgentie. In de eerste helft van 2019 is het aandeel verhuringen aan statushouders verder afgenomen naar 4,4% van alle verhuringen. Ook het aandeel overige urgenties (o.a. medische urgenties) is afgenomen ten opzichte van 2018, terwijl het aandeel overig voorrang gelijk is gebleven. Dit betreft voornamelijk toewijzingen aan stichtingen en instellingen. In de eerste helft van 2019 zijn in de regio Haaglanden 187 woningen toegewezen aan statushouders en 715 aan overige urgente huishoudens.

**Figuur 8** Basis voor de verhuring, 2015 – eerste helft 2019

toewijzing	2015	2016	2017	2018	2019-1	2019-1 (N)
<i>regulier</i>	69,3%	63,2%	65,0%	64,5%	66,3%	2.827
- via woon-/inschrijfduur	51,7%	46,9%	48,5%	49,5%	52,2%	2.226
- via bemiddeling	12,2%	9,8%	10,7%	10,4%	9,2%	391
- via loting	2,1%	1,9%	2,2%	2,4%	3,3%	139
- via direct te huur	2,6%	3,6%	2,3%	1,2%	0,9%	38
- overig regulier	0,6%	0,9%	1,3%	1,0%	0,8%	33
<i>voorrang</i>	24,7%	31,2%	28,8%	29,2%	27,7%	1.182
- via urgentie statushouders	9,2%	10,7%	7,6%	4,8%	4,4%	187
- via urgentie overig	11,4%	15,8%	16,4%	17,9%	16,8%	715
- overig voorrang	4,1%	4,7%	4,8%	6,6%	6,6%	280
<i>lokaal maatwerk (toewijzing)</i>	6,1%	5,7%	6,2%	6,3%	6,0%	258
<b>totaal</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>4.267</b>

- 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 ook een deel van de reguliere of voorrangstoewijzingen mee bij het lokaal maatwerk. In tabel 9 zijn alleen de toewijzingen via de voorrangregels opgenomen.

In figuur 9 zijn ook 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. Vooral in Westland en Wassenaar is in de eerste helft van 2019 een relatief groot deel van de woningen met een huurprijs tot de hoge aftoppingsgrens verhuurd aan statushouders (respectievelijk 15,6 en 14,6%).



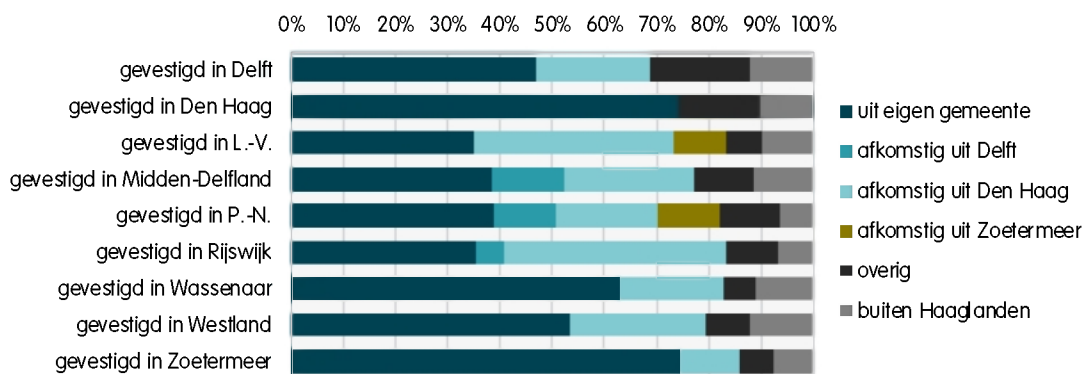
**Figuur 9 Verhuringen aan statushouders, 2015 – eerste helft 2019**

gemeente	2015	2016	2017	2018	2019-1	2019-1 (% van betaalbaar)	2019-1 (% van verhuringen)
Delft	89	118	65	47	14	3,5%	2,6%
Den Haag	579	483	362	180	77	4,6%	3,5%
Leidschendam-Voorburg	56	72	57	20	14	6,3%	5,4%
Midden-Delfland	11	15	20	9	1	2,5%	2,3%
Pijnacker-Nootdorp	16	47	14	14	5	4,7%	3,9%
Rijswijk	33	30	47	13	10	4,0%	3,6%
Wassenaar	22	13	28	8	7	14,6%	10,8%
Westland	66	71	55	60	29	15,6%	10,6%
Zoetermeer	86	149	82	48	30	7,4%	6,2%
<b>totaal</b>	<b>958</b>	<b>998</b>	<b>730</b>	<b>399</b>	<b>187</b>	<b>5,6%</b>	<b>4,4%</b>

- In de laatste kolom is het aantal verhuringen aan statushouders weergegeven als percentage van alle verhuringen; in de kolom daarnaast ('2019-1 (% 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 10 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.

**Figuur 10 Herkomst van huurders van verhuurde woningen (aandelen < 5% zijn samengevat onder overig), eerste helft 2019**


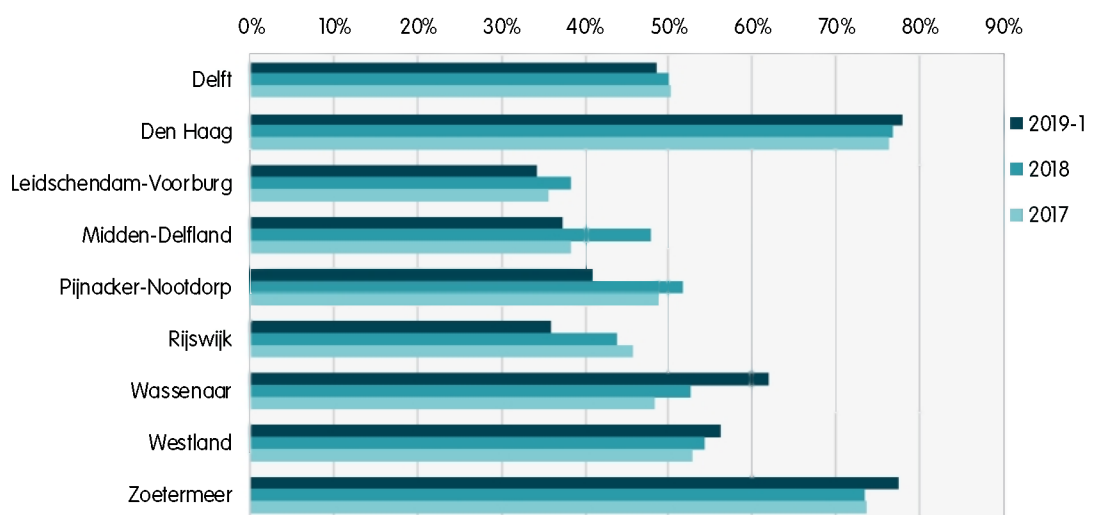
De mate waarin de sociale huurmarkt op gemeentelijk niveau voor de inwoners van de eigen gemeente functioneert, is verschillend. In Zoetermeer en Den Haag ligt het aandeel eigen inwoners in het totaal aantal verhuringen in de eerste helft van 2019 rond de 75%. De instroom van buiten deze gemeenten is daarmee naar verhouding beperkt. In de gemeenten Wassenaar en Westland is in de eerste helft van 2019 meer dan de helft van de woningen verhuurd aan eigen inwoners. Gemeenten waar in de eerste

helft van 2019 minder dan 40% van de woningen verhuurd is aan 'eigen' inwoners zijn: Leidschendam-Voorburg, Midden-Delfland, Pijnacker-Nootdorp en Rijswijk. Overigens hangt het aandeel binnenverhuizingen 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 bijna alle gemeenten binnen de regio Haaglanden zijn in de eerste helft van 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' 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 figuur 11 is de ontwikkeling van het aandeel van de huishoudens dat binnen de eigen gemeente verhuist in de gemeentelijke verhuuringen weergegeven. Het aandeel 'binnenverhuizingen' is niet constant. In een aantal gemeenten zien we een afname van het aandeel, maar er zijn ook gemeenten met een toename. In Wassenaar is er al enkele jaren sprake van een toename. In de eerste helft van 2019 is deze toename nog groter. Ook in Westland neemt het aandeel 'binnenverhuizingen' de laatste jaren toe. In Rijswijk neemt het aandeel 'binnenverhuizingen' verder af naar ongeveer 35% in de eerste helft van 2019. Ook in Leidschendam-Voorburg, Midden-Delfland en Pijnacker-Nootdorp is een afname te zien.

**Figuur 11** Aandeel binnenverhuizingen in de gemeentelijke verhuur (exclusief statushouders), 2017 – eerste helft 2019

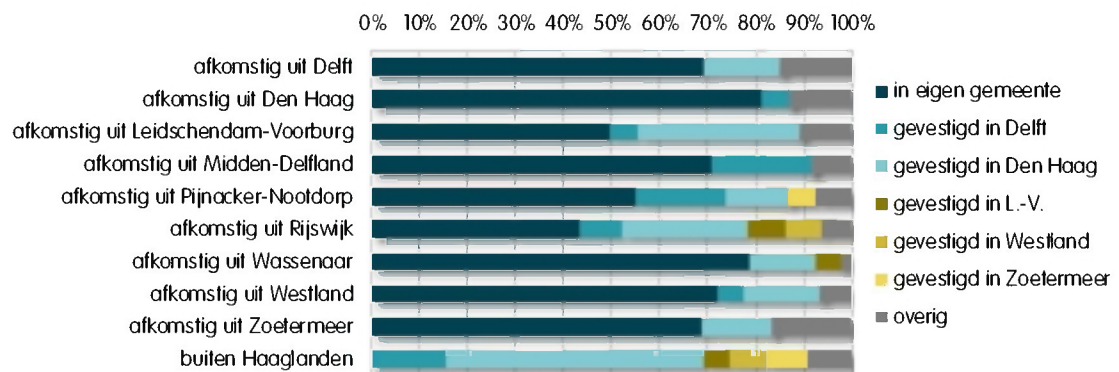


In figuur 10 is de gemeente waar de verhuuring plaats heeft gevonden het uitgangspunt, in figuur 12 nemen we de herkomstgemeente van de geslaagde woningzoekende als vertrekpunt. Door dit te doen, wordt duidelijk in welke gemeenten woningzoekenden uit een specifieke gemeente in de eerste helft van 2019 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 de eerste helft van 2019 geslaagde woningzoekenden is afkomstig uit de gemeente. Bij de gemeenten Delft, Midden-Delfland, Westland en Zoetermeer ligt dit aandeel rond de 70%. Woningzoekenden uit Rijswijk zijn in de eerste helft van 2019 vaker geslaagd in een woning buiten de eigen gemeente. Dit heeft voor een deel ook te maken met de ligging van de gemeente Rijswijk tussen Den Haag en Delft. Ook van de vestigers die van buiten de regio Haaglanden komen, is de vestigingsgemeente bekend. Het grootste deel van deze groep vestigt zich in Den Haag (55%) gevolgd door Delft (15%).

**Figuur 12**

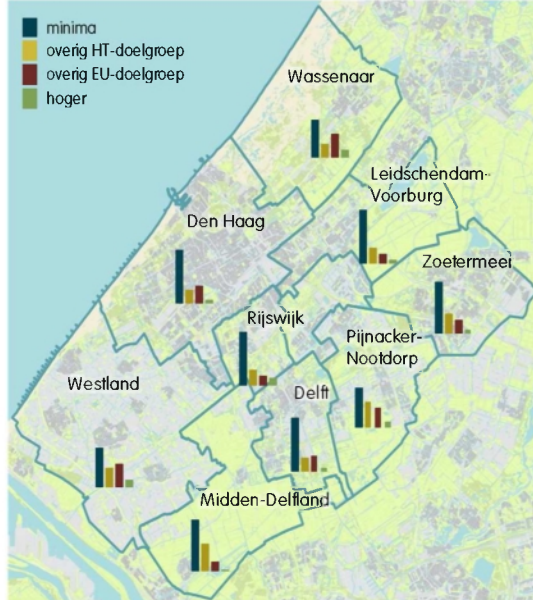
**Vestigingsgemeente van geslaagde woningzoekenden (naar herkomstgemeente) (aandelen < 5% zijn samengevat onder overig), eerste helft van 2019**



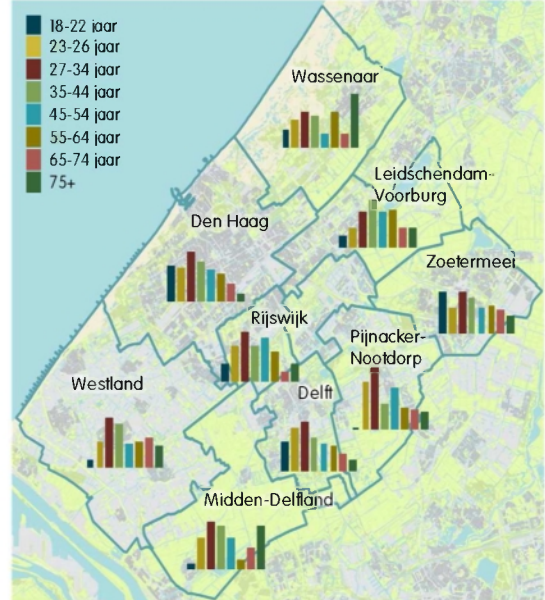
Kaart 1-4

Toewijzingen naar inkomen, leeftijd, aantal personen en naar soort toewijzing, per gemeente, eerste helft van 2019

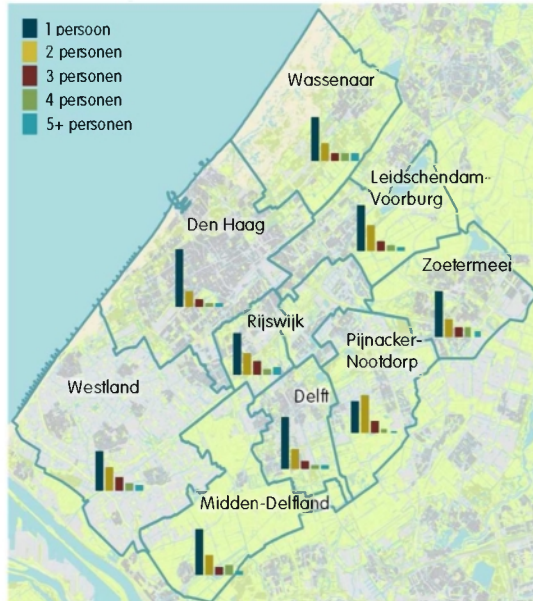
Naar inkomen



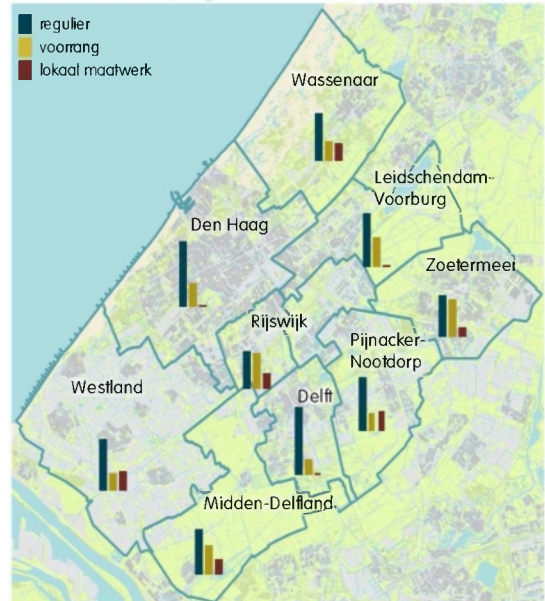
Naar leeftijd



Naar aantal personen



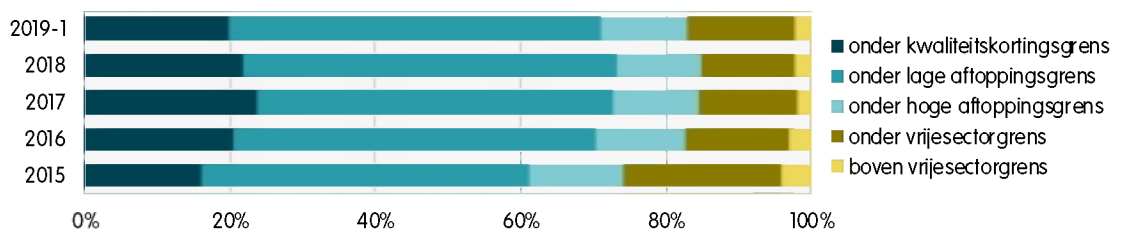
Naar soort toewijzing



## 3.3 Verhuurd aanbod

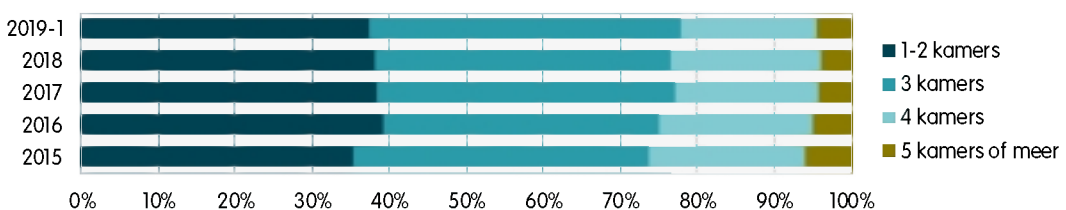
Ongeveer 98% van de in de eerste helft van 2019 verhuurde woningen heeft een huur onder de vrijesectorgrens, exclusief de vrijesectorverhuringen die buiten WBS om zijn verhuurd. Ongeveer 83% heeft een huur onder de hoge aftoppingsgrens en een op de vijf woningen heeft een huurprijs tot de kwaliteitskortingsgrens. 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 vrijesectorgrens is in de eerste helft van 2019 iets toegenomen.

**Figuur 13** Verhuurde woningen naar huurprijs (in aandelen), 2015 – eerste helft van 2019

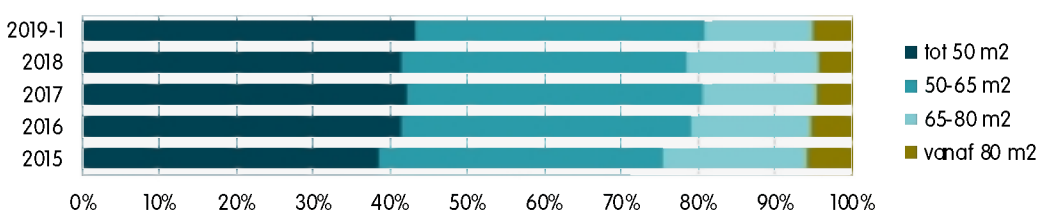


Ongeveer driekwart van de in de eerste helft van 2019 verhuurde woningen heeft maximaal drie kamers. Zo'n 4% van de verhuurde woningen in deze periode is groot, met vijf kamers of meer. Daarmee wijkt het aanbod nauwelijks af van voorgaande jaren. Als we naar de oppervlakte van de woningen kijken, dan zien we dat 42% van de in de eerste helft van 2019 verhuurde woningen een oppervlakte heeft tot 50 vierkante meter. In de loop der jaren is het aandeel woningen met een oppervlak vanaf 65 vierkante meter afgenomen.

**Figuur 14** Verhuurde woningen naar aantal kamers (in aandelen), 2015 – eerste helft van 2019



**Figuur 15** Verhuurde woningen naar oppervlakte (in aandelen), 2015 – eerste helft van 2019



Een uitsplitsing van kenmerken van de verhuurde woningen naar gemeente laat duidelijke verschillen zien. Het aandeel woningen met een huurprijs tot de hoge aftoppingsgrens is het laagst in de gemeente



Westland en het hoogst in de gemeenten Midden-Delfland, Rijswijk en Leidschendam-Voorburg. Midden-Delfland wijkt daarmee af van 2018. Maar ook als het gaat om oppervlakte en aantal kamers zijn er verschillen tussen de gemeenten. Het aandeel grote woningen is in alle gemeenten relatief beperkt, zeker als we kijken naar het aantal kamers. Alleen in de gemeente Rijswijk ligt het aandeel verhuurde woningen vanaf 80 vierkante meter boven de tien procent (13%). De helft van de verhuurde woningen in Den Haag en Delft heeft een oppervlakte tot 50 vierkante meter.

**Figuur 16 Verhuurd aanbod naar kenmerken per gemeente, eerste helft 2019**

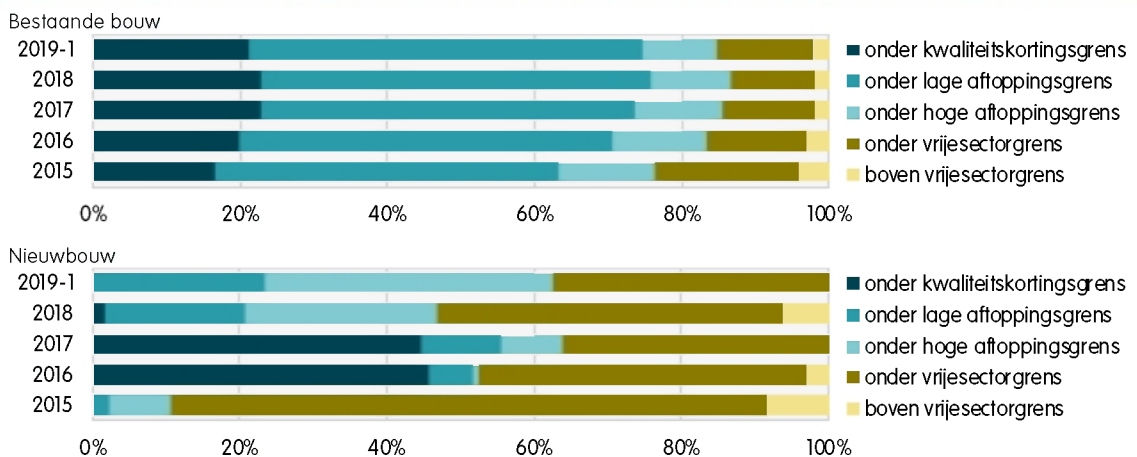
	Delft	Den Haag	Leidschendam-Voorburg	Midden-Delfland	Pijnacker-Nootdorp	Rijswijk	Wassenaar	Westland	Zoetermeer	Totaal
<b>huurindeling</b>										
onder kwaliteitskortingsgrens	24%	23%	14%	5%	3%	10%	8%	5%	23%	20%
onder lage aftoppingsgrens	50%	46%	68%	66%	73%	73%	43%	49%	49%	51%
onder hoge aftoppingsgrens	8%	13%	9%	23%	9%	8%	26%	19%	12%	12%
onder vrije-sectorgrens	16%	16%	5%	7%	13%	7%	17%	20%	16%	15%
boven vrije-sectorgrens	2%	1%	4%	0%	2%	3%	6%	7%	0%	2%
<b>oppervlakte</b>										
tot 50 m2	50%	51%	28%	32%	26%	20%	48%	30%	36%	43%
50-65 m2	37%	34%	51%	43%	55%	51%	34%	40%	34%	38%
65-80 m2	11%	11%	15%	20%	16%	16%	15%	24%	22%	14%
vanaf 80 m2	2%	4%	6%	5%	3%	13%	3%	7%	8%	5%
<b>aantal kamers</b>										
1-2 kamers	45%	40%	26%	39%	27%	23%	32%	29%	39%	37%
3 kamers	31%	43%	43%	34%	59%	42%	37%	39%	34%	40%
4 kamers	20%	13%	25%	18%	12%	27%	25%	30%	21%	18%
5 kamers of meer	4%	4%	6%	9%	2%	9%	6%	2%	5%	4%
<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 (aantal)</b>	<b>531</b>	<b>2.206</b>	<b>258</b>	<b>44</b>	<b>128</b>	<b>280</b>	<b>65</b>	<b>273</b>	<b>482</b>	<b>4.267</b>

In de eerste helft van 2019 zijn 3.962 bestaande huurwoningen opnieuw verhuurd en 305 nieuwbouwwoningen. Bij de gemeente Den Haag betreft de nieuwbouw bijna 10% van alle verhuringen. De overige gemeenten met nieuwbouwerhuringen zijn Pijnacker-Nootdorp, Westland en Zoetermeer.

**Figuur 17 Verhuringen naar nieuwbouw en bestaande bouw, per gemeente, 2018 en eerste helft 2019**

gemeente	2018			2019-1		
	bestaand	nieuwbouw	totaal	bestaand	nieuwbouw	totaal
Delft	1.085	0	1.085	531	0	531
Den Haag	3.999	283	4.282	1.988	218	2.206
Leidschendam-Voorburg	491	0	491	258	0	258
Midden-Delfland	102	24	126	44	0	44
Pijnacker-Nootdorp	171	0	171	62	66	128
Rijswijk	480	2	482	280	0	280
Wassenaar	140	20	160	65	0	65
Westland	499	71	570	263	10	273
Zoetermeer	1.007	0	1.007	471	11	482
Haaglanden	7.974	400	8.374	3.962	305	4.267

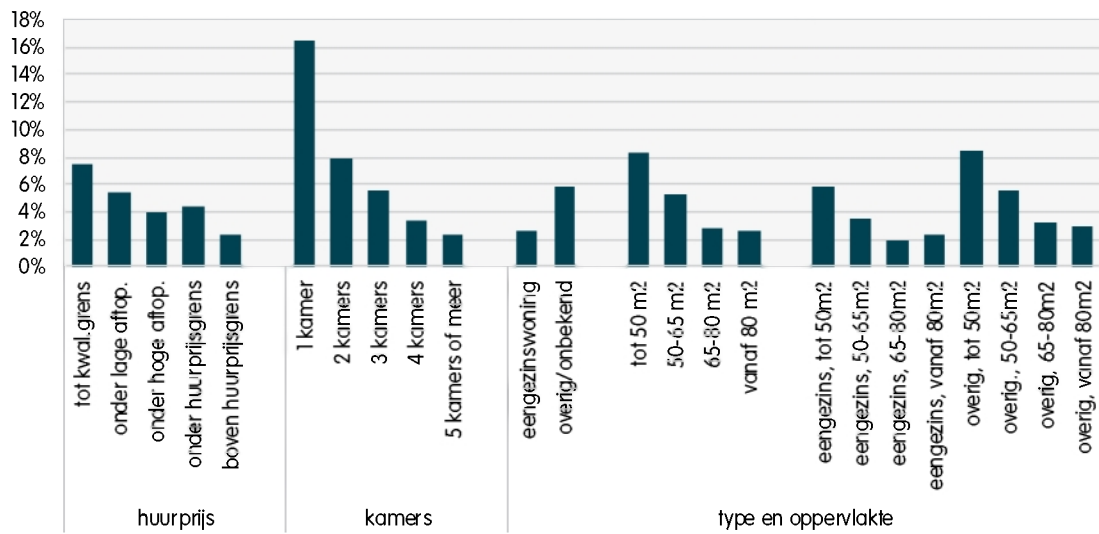
Figuur 18 biedt inzicht in het huurprijsniveau van de in de eerste helft van 2019 verhuurde woningen in zowel de bestaande bouw als in de nieuwbouw. In het huur aanbod bestaande bouw is de eerste helft van 2019 weer een lichte toename te zien in het huursegment tussen de hoge aftoppingsgrens en de vrijesectorgrens. Ruim 60% van nieuwbouwverhuringen heeft een huurprijs onder de hoge aftoppingsgrens. Iets minder dan 40% van de nieuwbouwwoningen heeft een huur boven de hoge aftoppingsgrens maar onder de vrije sectorgrens.

**Figuur 18 Kenmerken verhuurde woningen (nieuwbouw en bestaande bouw), 2015 – eerste helft 2019**


De mutatiegraad (gemeten als het aandeel verhuringen via WBS ten opzichte van de voorraad op 1 januari 2019) ligt op 5,1% en is daarmee vergelijkbaar met de mutatiegraad 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 vrijesectorgrens 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 m<sup>2</sup>) is de mutatiegraad duidelijk het hoogst. Eengezinswoningen kennen een lagere mutatiegraad dan meergezinswoningen.

**Figuur 19**

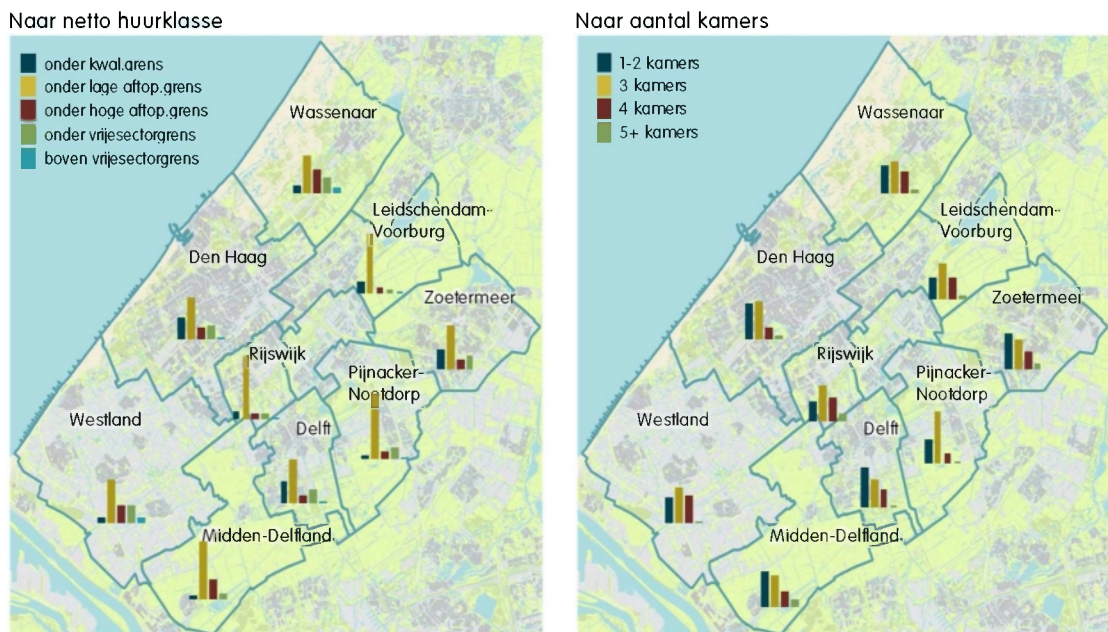
**Mutatiegraad woningen naar kernmerk in de eerste helft van 2019, verhuringen via WBS, als percentage van de voorraad per 1-1-2019**



Bij de 1-kamerwoningen is de mutatiegraad 16,5%. Dat neemt af tot 2,3% 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, eerste helft 2019**





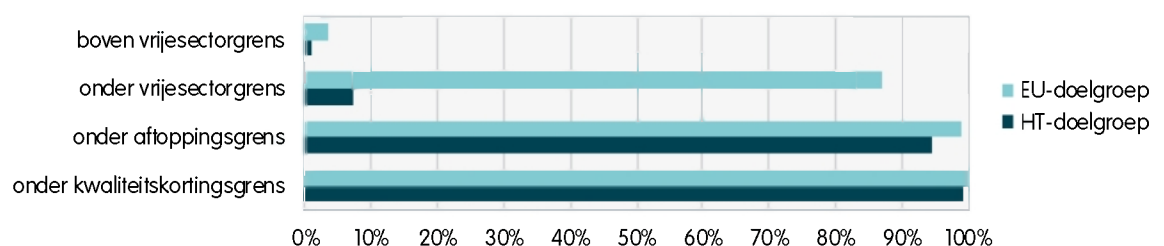
## 3.4 Huurprijzen en inkomens

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 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 betreffende aftoppingsgrens passend toewijzen aan huishoudens met een inkomen tot de HT-grens.

De huurwoningen die in de eerste helft van 2019 zijn verhuurd 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 20). 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 de eerste helft van 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 vrijesectorgrens maar boven de aftoppingsgrens, is in de eerste helft van 2019 ongeveer 7% verhuurd aan de HT-doelgroep. Een groot deel (87%) van de woningen met een huurprijs tussen de aftoppingsgrens en de vrijesectorgrens is in de eerste helft van 2019 verhuurd aan de EU-doelgroep. Ongeveer 3% van de in deze periode verhuurde woningen met een huur boven de vrijesectorgrens, is verhuurd aan de HT-doelgroep.

**Figuur 20** Verhuurde woningen naar HT-doelgroep en EU-doelgroep per huurcategorie, eerste helft 2019

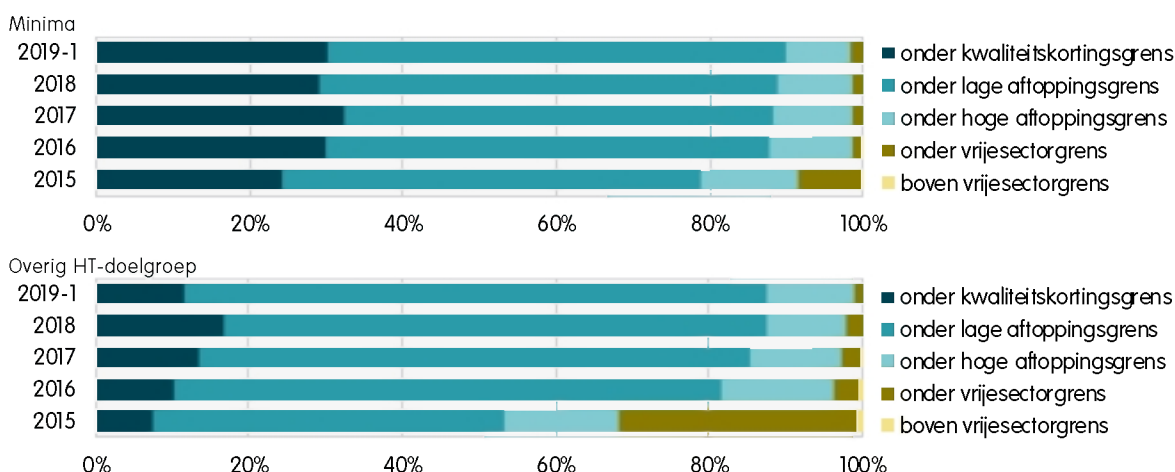


Noot: de gehanteerde aftoppingsgrens is afhankelijk van het aantal personen in het huishouden

In figuur 21 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 zo'n 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 afname te zien is in het aandeel dat is geslaagd in een woning met een huurprijs tot de kwaliteitskortingsgrens. Ruim 87% van deze 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 vrijesectorgrens neemt nog verder af.

**Figuur 21** Verhuringen aan minima en overig HT-doelgroep naar huurcategorie, 2015 – eerste helft 2019



Tot 2015 is in de regio Haaglanden gemonitord welk deel van het aanbod aan de HT-doelgroep is toegewezen, de 70%-regel. Ondanks het feit dat hierover geen regionale afspraken zijn gemaakt, is het interessant om te zien in hoeverre de HT-doelgroep bediend wordt. In de eerste helft van 2019 is 81% van de woningen verhuurd aan een huishouden met een inkomen tot de HT-grens (figuur 22). In de meeste gemeenten schommelt het aandeel rond het regionale gemiddelde. In Wassenaar en Pijnacker-Nootdorp is het percentage het laagst (resp. 66% en 68%) en in Midden-Delfland het hoogst (86%).

**Figuur 22** Verhuringen van zelfstandige woningen tot de vrijesectorgrens, exclusief nieuwbouw, naar inkomenscategorie per gemeente (oude 70%-regel), eerste helft 2019

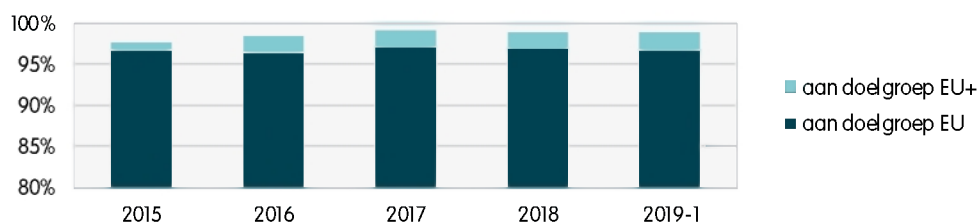
gemeente	HT-doelgroep	laag-midden	hoger	totaal
Delft	78%	20%	1%	100%
Den Haag	84%	15%	1%	100%
Leidschendam-Voorburg	84%	14%	2%	100%
Midden-Delfland	86%	11%	2%	100%
Pijnacker-Nootdorp	68%	32%	0%	100%
Rijswijk	80%	18%	1%	100%
Wassenaar	66%	34%	0%	100%
Westland	73%	23%	4%	100%
Zoetermeer	81%	17%	2%	100%
totaal	81%	17%	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 de eerste helft van 2019 is 98,9% van de woningen tot de vrijesectorgrens verhuurd aan huishoudens die tot de EU-plus-doelgroep kunnen worden gerekend. 96,7% van de woningen met een huurprijs tot de vrijesectorgrens is verhuurd aan huishoudens met een inkomen tot de EU-grens en is daarmee vergelijkbaar met 2018.

**Figuur 23** Verdeling geslaagde woningzoekenden naar doelgroep EU (inkomen tot €38.035, prijspeil 2019), 2015 – eerste helft 2019



Van de woningen met een huur tot de vrijesectorgrens is 2,2% toegewezen aan huishoudens met een inkomen tussen de EU-grens en de EU-plus-grens. Bijna twee derde van deze huishoudens is een (eenouder)gezin met kinderen. Ongeveer 1,1% van de woningen met een huur tot de vrijesectorgrens – het gaat om 46 verhuringen – is toegewezen aan huishoudens met een hoger inkomen.

**Figuur 24** Benutting van de vrije ruimte in de EU-toewijzingen, eerste helft 2019

samenstelling	EU	EU tot EU+	boven EU(+)	% boven EU(+)
alleen	2.388	11	8	17%
paar zonder kinderen	408	19	10	22%
eenoudergezin, 1-2 kinderen	675	9	3	7%
eenoudergezin, 3+ kinderen	126	3	0	0%
tweeoudergezin, 1-2 kinderen	243	28	11	24%
tweeoudergezin, 3+ kinderen	109	17	14	30%
overig	15	2	0	0%
<b>totaal</b>	<b>3.964</b>	<b>89</b>	<b>46</b>	<b>100%</b>

- 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 de eerste helft van 2019 gereageerd hebben op een woning en de zoekrichting van deze woningzoekenden. De belangrijkste kenmerken van de reagerende woningzoekenden staan weergegeven in figuur 25 en 26.

In de eerste helft van 2019 hebben in totaal 49.308 woningzoekenden gereageerd op woningen die zijn aangeboden en verhuurd via Woonnet Haaglanden. Het verplichte inkomensformulier dat vanaf 1 september 2018 geldt, kan een remmende werking hebben gehad op het aantal reagerende woningzoekenden. Ruim 39.000 reagerende woningzoekenden behoren tot de HT-doelgroep (79% van het totaal). Een groot deel van deze groep heeft een minimum inkomen (zo'n 58%). Dit aandeel neemt de laatste jaren wel toe. 96% van de woningzoekenden kan gerekend worden tot de EU-doelgroep.

**Figuur 25** Reagerende woningzoekenden naar inkomen, 2015 – eerste helft 2019

doelgroepindeling huurtoeslag	2015	2016	2017	2018	2019-1
minima, 1 persoon	20.909	21.530	22.861	23.819	16.569
minima, 2+ personen	14.757	15.737	17.183	17.497	12.004
<i>subtotaal minima</i>	<i>35.666</i>	<i>37.267</i>	<i>40.044</i>	<i>41.316</i>	<i>28.573</i>
ov. HT-doelgroep, 1 persoon	8.528	9.303	9.882	8.584	5.506
ov. HT-doelgroep, 2+ personen	9.432	9.960	9.739	8.957	4.945
<i>subtotaal HT-doelgroep</i>	<i>53.626</i>	<i>56.531</i>	<i>59.665</i>	<i>58.857</i>	<i>39.025</i>
middeninkomens	11.611	11.497	11.599	12.082	8.739
hogere inkomens	1.533	1.403	1.505	1.748	1.394
onbekend/rechtspersoon	35	280	322	359	150
<b>totaal</b>	<b>66.804</b>	<b>69.711</b>	<b>73.091</b>	<b>73.046</b>	<b>49.308</b>

Noot: op basis van kansrijke reacties

Het aandeel jongeren binnen de groep reagerende woningzoekenden blijft groot. Ongeveer 30% van de reagerende woningzoekenden heeft een leeftijd tot 27 jaar en ongeveer 55% een leeftijd tot 35 jaar. Een op de twintig zoekers heeft een leeftijd van 65 jaar of ouder.

Ruim de helft van de reagerende woningzoekenden (56%) bestaat uit een éénpersoonshuishouden en zo'n driekwart uit 2- of 3-personen. Ongeveer een op de acht reagerende huishoudens bestaat uit minimaal 4 personen.

Zo'n 55% van de woningzoekende huishoudens in de eerste helft van 2019 is op moment van reageren woonachtig in Den Haag. Woningzoekenden uit de andere gemeenten binnen Haaglanden vormen een relatief klein aandeel, met Zoetermeer (10%) en Delft (7%) met de meeste reagerende woningzoekenden. Ongeveer 1 op de 7 reagerende woningzoekenden (13%) is afkomstig van buiten de regio Haaglanden. Wat betreft de verdeling van de reagerende woningzoekenden naar kenmerken verandert er relatief weinig ten opzichte van voorgaande jaren.

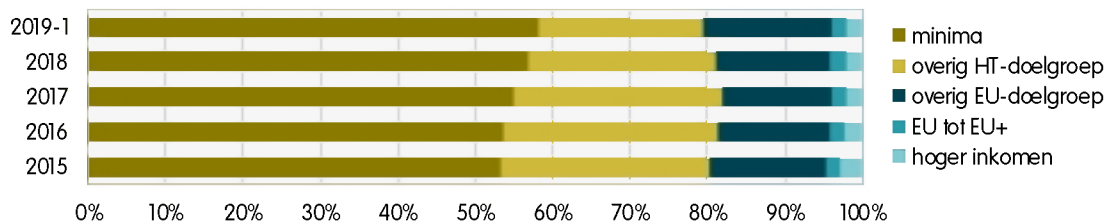
**Figuur 26 Profiel reagerende woningzoekenden voor aanbod in Haaglanden 2015 – eerste helft 2019**

doelgroepindeling huurtoeslag	2015	2016	2017	2018	2019-1	2019-1 (N)
minima, 1 persoon	31%	31%	31%	33%	34%	16.569
minima, 2+ personen	22%	23%	24%	24%	24%	12.004
<i>subtotaal minima</i>	<i>53%</i>	<i>53%</i>	<i>55%</i>	<i>57%</i>	<i>58%</i>	<i>28.573</i>
ov. HT-doelgroep, 1 persoon	13%	13%	14%	12%	11%	5.506
ov. HT-doelgroep, 2+ personen	14%	14%	13%	12%	10%	4.945
<i>subtotaal HT-doelgroep</i>	<i>80%</i>	<i>81%</i>	<i>82%</i>	<i>81%</i>	<i>79%</i>	<i>39.025</i>
middeninkomens	17%	16%	16%	17%	18%	8.739
hogere inkomens	2%	2%	2%	2%	3%	1.394
onbekend/rechtspersoon	0%	0%	0%	0%	0%	150
<b>doelgroep EU</b>						
EU-doelgroep	95%	95%	96%	95%	96%	47.203
EU tot EU+	2%	2%	2%	2%	2%	1.034
hoger inkomen	3%	2%	2%	2%	2%	921
onbekend/rechtspersoon	0%	0%	0%	0%	0%	150
<b>huishoudenomvang</b>						
1 persoon	53%	53%	53%	53%	56%	27.382
2 personen	22%	21%	21%	22%	20%	10.074
3 personen	14%	14%	14%	13%	13%	6.374
4 personen	7%	8%	8%	8%	7%	3.391
5 personen	3%	3%	3%	3%	3%	1.468
6 en meer personen	1%	1%	1%	1%	1%	473
<b>leeftijd</b>						
t/m 22 jaar	13%	13%	12%	13%	12%	5.729
23-26 jaar	19%	18%	18%	17%	18%	8.667
27-34 jaar	25%	25%	25%	25%	26%	12.661
35-44 jaar	18%	18%	18%	18%	19%	9.152
45-54 jaar	13%	13%	14%	13%	13%	6.579
55-64 jaar	7%	7%	8%	8%	8%	3.899
65-74 jaar	4%	4%	4%	4%	4%	1.818
75 jaar of ouder	2%	2%	2%	2%	2%	800
<b>herkomst</b>						
Delft	8%	8%	8%	8%	7%	3.640
Den Haag	55%	56%	54%	54%	55%	27.260
Leidschendam-Voorburg	4%	4%	4%	4%	4%	1.955
Midden-Delfland	0%	0%	1%	1%	1%	251
Pijnacker-Nootdorp	2%	2%	2%	2%	2%	989
Rijswijk	3%	3%	4%	4%	4%	1.793
Wassenaar	1%	1%	1%	1%	1%	382
Westland	4%	3%	4%	4%	4%	1.889
Zoetermeer	11%	11%	10%	10%	10%	4.792
buiten Haaglanden	12%	13%	13%	14%	13%	6.359
<b>totaal</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>49.308</b>

Noot: op basis van kansrijke reacties

De verdeling van de reagerende woningzoekenden naar inkomen voor de jaren 2015 tot en met de eerste helft van 2019 staat weergegeven in figuur 27. Hieruit is af te lezen dat het aandeel reagerende woningzoekenden met een minimum inkomen de laatste jaren toeneemt. Het aandeel reagerende huishoudens met een hoger inkomen blijft de laatste jaren redelijk constant. Voor de hogere inkomens is het aanbod wel afgenomen, zeker waar het gaat om aanbod boven de vrijesectorgrens.

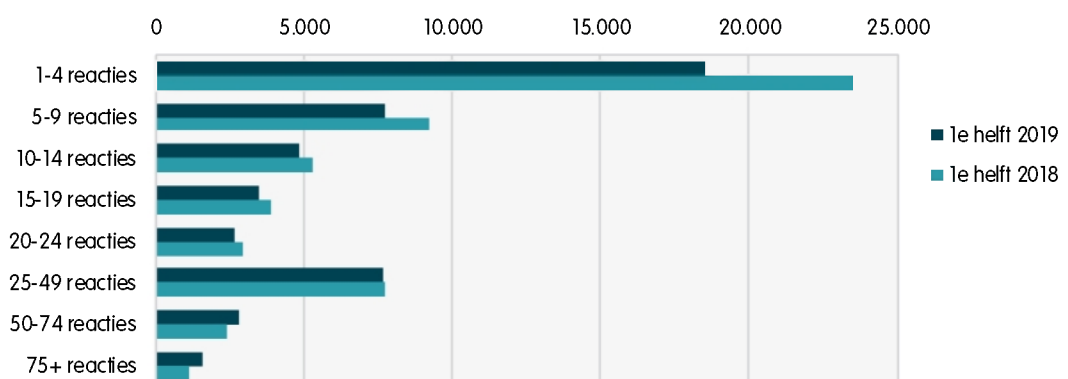
**Figuur 27** Verdeling reagerende woningzoekenden naar inkomensgroepen, 2015 – eerste helft 2019



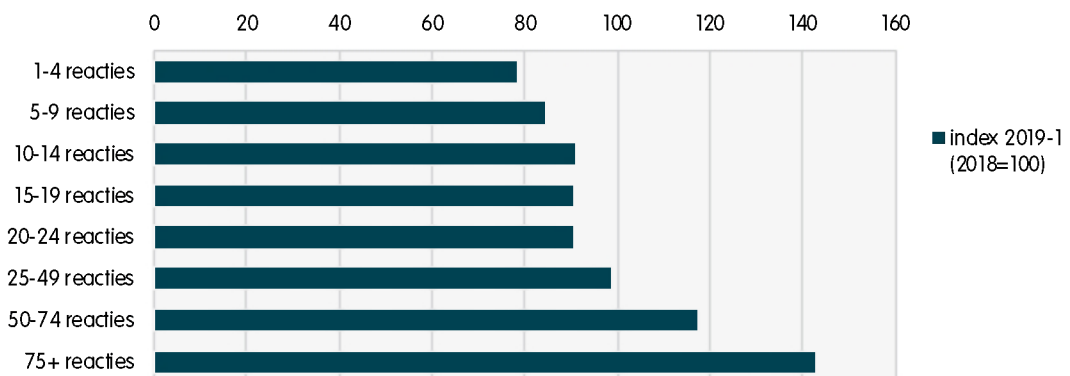
Door de 49.308 reagerende woningzoekers is in de eerste helft van 2019 ruim 870.000 keer gereageerd op het huuraanbod (exclusief nieuwbouwadvertenties en inclusief de reacties van "directe zoekers" en reacties op woningen die via het lotingmodel verhuurd zijn). Zo'n 1.600 woningzoekenden hebben in de eerste helft van 2019 minimaal 75 keer op een advertentie gereageerd. Dit aantal is iets toegenomen ten opzichte van de eerste helft van 2018. Bijna 40% van alle reacties is afkomstig van woningzoekenden die in de eerste helft van 2019 minimaal vijftig keer op aanbod hebben gereageerd.

Het aantal woningzoekenden dat maar een of enkele keren reageert op een advertentie is in de eerste helft van 2019 duidelijk afgenomen. De invoering van het inkomensformulier kan hiervoor een verklaring zijn.

**Figuur 28** Verdeling reagerende woningzoekenden naar aantal reacties, eerste helft 2018 - 2019



**Figuur 29** Reagerende woningzoekenden eerste helft 2019 t.o.v. eerste helft 2018 (2018=100)



## 3.6 Reacties per advertentie

Voor de in de eerste helft van 2019 verhuurde woningen zijn 3.065 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 3.065 advertenties zijn gemiddeld 280 reacties binnengekomen. De laatste jaren is het gemiddeld aantal reacties op advertenties duidelijk toegenomen. Dit is het gevolg van de afname van het aantal advertenties waarop men kan reageren en het feit dat het aantal reagerende woningzoekenden niet is afgenomen.

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 de eerste helft van 2019, behalve in Midden-Delfland en Rijswijk.

Op het woningaanbod in Rijswijk en Den Haag is ook in de eerste helft van 2019 gemiddeld het meest gereageerd, met respectievelijk gemiddeld 329 en 326 reacties per advertentie. Op woningen in Wassenaar en Delft is in de eerste helft naar verhouding het minst gereageerd (gemiddeld respectievelijk 136 en 185 reacties op een advertentie).

**Figuur 30** Advertenties en gemiddeld aantal reacties per gemeente, 2016 – eerste helft 2019

gemeente	advertenties	reacties gemiddeld			
		2016	2017	2018	2019-1
Delft	470	126	173	164	185
Den Haag	1.432	263	309	305	326
Leidschendam-Voorburg	221	144	205	253	296
Midden-Delfland	35	150	263	285	263
Pijnacker-Nootdorp	55	124	174	199	221
Rijswijk	229	293	322	337	329
Wassenaar	51	100	113	112	136
Westland	214	97	142	185	213
Zoetermeer	358	160	204	209	253
Haaglanden	3.065	206	250	255	280

Het aantal reacties differentieert niet alleen per gemeente, maar zeker ook per woningtype (figuur 31). Het woningtype met gemiddeld de meeste reacties is ook in de eerste helft van 2019 de portiekwoning (gemiddeld 422 reacties). Bij seniorenwoningen is het gemiddeld aantal reacties het laagst. Opvallend is dat het gemiddeld aantal reacties op eengezinswoningen is afgenomen ten opzichte van 2018.

**Figuur 31** Advertenties en aantal reacties naar woningtype, 2016 – eerste helft 2019

woningtype	advertenties	reacties gemiddeld			
	2019-1	2016	2017	2018	2019-1
flat met lift	901	145	177	185	208
portiekwoning	875	352	382	387	422
eengezinswoning	339	242	292	314	289
benedenwoning	241	242	290	299	339
seniorenwoning	244	29	48	43	44
maisonnette	136	237	313	334	324
HAT-woning	130	119	153	143	155
flat zonder lift	82	263	257	235	241
overige woningtypen	117	166	193	180	237
<b>totaal</b>	<b>3.065</b>	<b>206</b>	<b>250</b>	<b>255</b>	<b>280</b>

Naast het woningtype speelt de prijs van de woning een belangrijke rol. Het gemiddeld aantal reacties is het hoogst bij woningen met een huurprijs tussen de kwaliteitskortingsgrens en de lage aftoppingsgrens. Wat opvalt is dat het aantal reacties bij woningen onder de kwaliteitskortingsgrens in de eerste helft van 2019 weer verder is afgenomen tot gemiddeld 246. Het gemiddeld aantal reacties op woningen in het huursegment tussen de hoge aftoppingsgrens en de vrijesectorgrens en in het huursegment boven de vrije sectorgrens is duidelijk lager. Wel neemt het gemiddeld aantal reacties op deze woningen toe. Ook het gemiddeld aantal reacties op woningen met een huurprijs boven de vrijesectorgrens laat een stijgende lijn zien. Dit heeft ook te maken met het afgenomen aanbod in dit segment.

**Figuur 32** Advertenties en aantal reacties naar huurprijsklasse, 2016 – eerste helft 2019

huurprijsklasse	advertenties	reacties gemiddeld			
	2019-1	2016	2017	2018	2019-1
onder kwaliteitskortingsgrens	476	326	285	255	246
onder lage aftoppingsgrens	1.729	258	290	289	337
onder hoge aftoppingsgrens	321	200	267	277	291
onder vrijesectorgrens	478	60	94	124	129
boven vrijesectorgrens	61	24	40	62	65
<b>totaal</b>	<b>3.065</b>	<b>206</b>	<b>250</b>	<b>255</b>	<b>280</b>

Op grotere woningen wordt vaker gereageerd dan op kleinere woningen. Op woningen met 3 en 4 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 bij voorgedaan bij kleine en grote woningen.

**Figuur 33** Advertenties en aantal reacties naar aantal kamers 2016 – eerste helft 2019

aantal kamers	advertenties	reacties gemiddeld			
	2019-1	2016	2017	2018	2019-1
1 kamer	130	99	110	117	143
2 kamers	937	175	205	193	219
3 kamers	1.234	223	284	297	337
4 kamers	628	241	274	295	304
5 kamers	127	173	232	239	209
6 kamers of meer	9	140	286	186	244
<b>totaal</b>	<b>3.065</b>	<b>206</b>	<b>250</b>	<b>255</b>	<b>280</b>

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 aantal reacties bij grotere woningen veelal hoger. En bij woningen met een vergelijkbaar kamertal is het 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 34** Gemiddeld aantal reacties naar aantal kamers en huurprijsklasse, eerste helft 2019

huurprijsklasse \ kamers	1 k.	2 k.	3 k.	4 k.	5 k.	6+ k.	totaal
onder kwaliteitskortingsgrens	128	220	534	403	-	-	246
onder lage aftoppingsgrens	227	228	400	387	361	-	337
onder hoge aftoppingsgrens	-	124	203	394	435	-	291
onder vrijesectorgrens	-	116	147	108	118	115	129
boven vrijesectorgrens	-	-	58	43	99	-	65
<b>totaal</b>	<b>143</b>	<b>219</b>	<b>337</b>	<b>304</b>	<b>209</b>	<b>244</b>	<b>280</b>

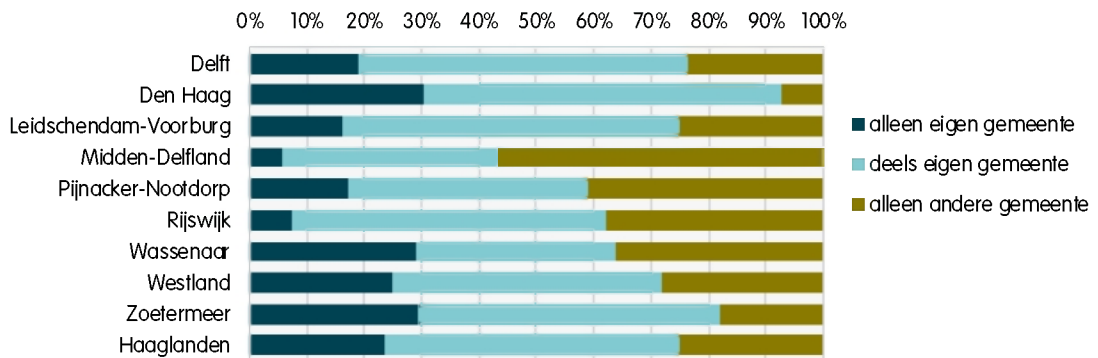
Noot: Bij categorieën met minder dan 5 advertenties is een '-' weergegeven

In het vervolg van deze paragraaf gaan we in op de zoekrichting (reactiegemeente) van de woningzoekenden. Ruim een op de vijf woninzoekenden in Haaglanden heeft alleen gereageerd op woningen aangeboden in de eigen gemeente. Ruim de helft van 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 het zoekgedrag van woningzoekenden uit verschillende gemeenten (figuur 35). Zo loopt de mate waarin men in de eigen gemeente zoekt 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 zelfs ruim 55% 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 namelijk beperkt. In de eerste helft van 2019 zijn in deze gemeente 44 woningen verhuurd, waarvan 22 via woon-/inschrijfduur. Een groot deel van de jonge huishoudens uit Midden-Delfland zoekt niet in de eigen gemeente, maar vooral in een andere gemeente. Van degene die alleen in andere gemeente zoekt, zoekt 43% in de gemeente Delft en 10% in Westland. De zoekers in Delft zijn in het algemeen jonge huishoudens. Dit zullen veelal studenten zijn. De woningzoekenden woonachtig in Den Haag zoeken relatief vaak zowel in de eigen gemeente als ook in een andere gemeente. Nog geen 10% van de woningzoekenden uit Den Haag zoekt alleen in een andere gemeente.

**Figuur 35 Zoekrichting van woningzoekenden naar herkomstgemeente, eerste helft 2019<sup>4</sup>**



## 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 de eerste helft van 2019 verhuurde woningen.

### Weigeringen per advertentie

De 3.065 advertenties in de eerste helft van 2019 hebben ruim 22.253 weigeringen opgeleverd. Dit komt neer op gemiddeld 7,3 weigeringen per advertentie. Daarmee zet de dalende trend sinds 2016 door. Zowel de woningzoekende als de corporatie kan zorgen voor een 'weigering'. Daarnaast is ook een categorie 'geen (tijds) reactie' toegevoegd. Ongeveer 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.

<sup>4</sup> De woningzoekenden die van buiten de regio Haaglanden reageren zijn in de grafiek weggelaten. Ze reageren immers allen alleen in een andere gemeente.

In figuur 36 staat een overzicht van het aantal advertenties, het aantal weigeringen en het gemiddeld aantal weigeringen per advertentie naar gemeente. Niet alleen het aantal advertenties, maar ook het gemiddeld aantal weigeringen per advertentie verschilt per gemeente. Het gemiddeld aantal weigeringen per advertentie ligt in Den Haag, Midden-Delfland en Westland boven het regionale gemiddelde. Op woningen in Zoetermeer en Pijnacker-Nootdorp is in de eerste helft van 2019 relatief weinig geweigerd. Het gemiddeld aantal weigeringen per advertentie bedraagt in deze gemeenten 'slechts' 3,5 en 3,7.

**Figuur 36** Advertenties, weigeringen en weigeringen per advertentie in Haaglanden, eerste helft 2019

gemeente	advertenties	weigeringen kandidaten	weigeringen corporatie	geen (tijdige) reactie	weigeringen totaal	weigeringen per advertentie
Delft	470	2.314	224	886	3.424	7,3
Den Haag	1.432	8.090	685	3.564	12.339	8,6
Leidschendam-Voorburg	221	1.120	161	334	1.615	7,3
Midden-Delfland	35	157	14	104	275	7,9
Pijnacker-Nootdorp	55	137	25	39	201	3,7
Rijswijk	229	891	151	254	1.296	5,7
Wassenaar	51	165	13	43	221	4,3
Westland	214	916	431	273	1.620	7,6
Zoetermeer	358	926	121	215	1.262	3,5
<b>totaal</b>	<b>3.065</b>	<b>14.716</b>	<b>1.825</b>	<b>5.712</b>	<b>22.253</b>	<b>7,3</b>

### Weigeringen door de kandidaat en door de corporatie

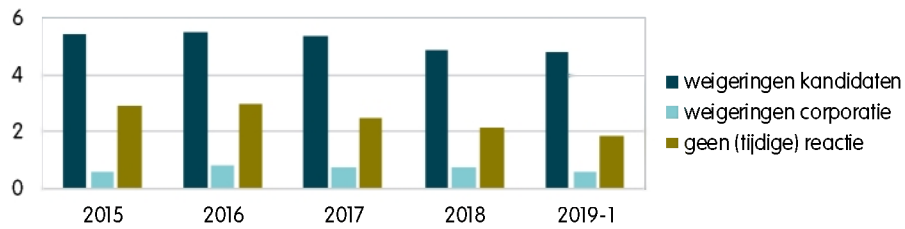
Het aantal weigeringen laat vanaf 2017 een dalende trend zien. Dat geldt zowel voor de weigeringen door de kandidaten, maar ook voor de weigeringen door de corporaties.

**Figuur 37** Verhuringen en weigeringen in Haaglanden, 2015 – eerste helft 2019

indicator	2015	2016	2017	2018	2019-1
verhuringen	10.439	9.320	9.563	8.374	4.267
weigeringen kandidaten	47.246	43.515	38.287	30.587	14.716
weigeringen corporatie	4.998	5.999	5.352	4.385	1.825
geen (tijdige) reactie	25.283	23.438	17.739	13.253	5.712
weigeringen totaal	77.527	72.952	61.378	48.225	22.253
advertenties	8.656	7.916	7.158	6.257	3.065
gemiddeld aantal weigeringen	9,0	9,2	8,6	7,7	7,3

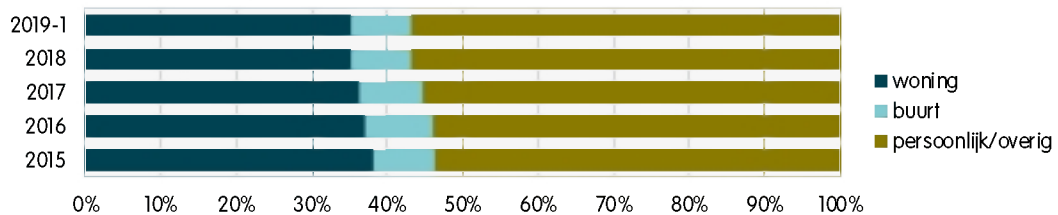
Een nadere uitsplitsing van het aantal weigeringen, laat zien dat ook het aantal weigeringen als gevolg van 'geen (tijdige) reactie' is afgenomen.

**Figuur 38** Gemiddeld aantal weigeringen door kandidaten en corporaties in Haaglanden, 2015 – eerste helft 2019



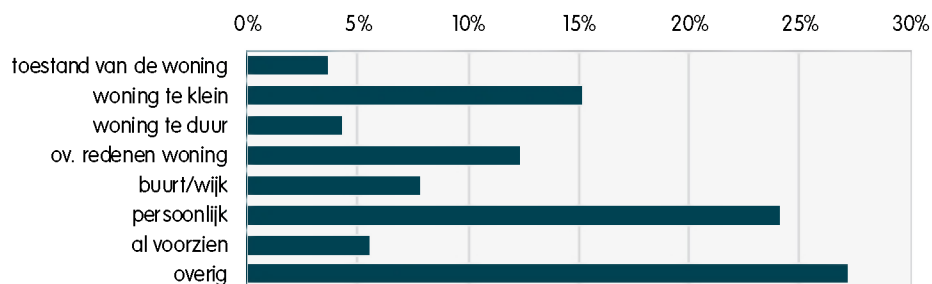
De weigeringsredenen van de woningzoekenden zijn samengevat in een drietal hoofdredenen 'persoonlijke/overig', 'buurt' en 'woning' (figuur 39). De meest genoemde weigeringsredenen hebben betrekking op persoonlijke omstandigheden of overige redenen. Zo'n een derde van de weigeringsredenen heeft betrekking op de woning en ongeveer 10% is terug te voeren op de buurt. Hierin is de afgelopen jaren nauwelijks iets veranderd.

**Figuur 39** Weigeringsredenen door kandidaten in Haaglanden, 2015 – eerste helft 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'. Redenen 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.

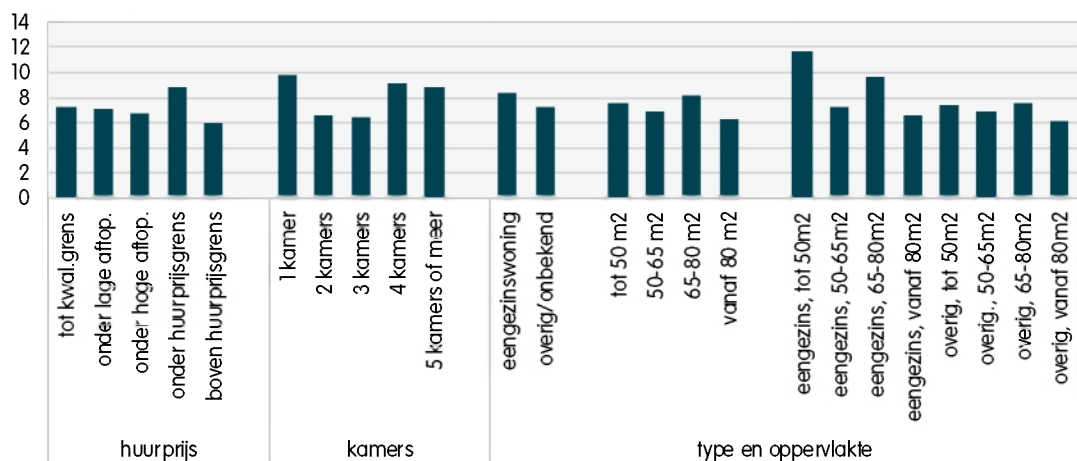
**Figuur 40** Weigeringsredenen door kandidaten in Haaglanden, eerste helft 2019



## Weigeringen naar kenmerken van de woning

In de eerste helft van 2019 is gemiddeld 7,3 keer geweigerd. Het gemiddeld aantal weigeringen is duidelijk hoger bij woningen met een huurprijs tussen de hoge aftoppingsgrens en de vrijesectorgrens. 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 grotere woningen en bij eengezinswoningen. Hoe meer kamers een woning heeft, hoe hoger veelal het gemiddeld aantal weigeringen. Maar het gemiddeld aantal weigeringen is toch nog het hoogst bij de 1 kamerwoningen. Opvallend is dat bij de grootste woningen qua oppervlakte het gemiddeld aantal weigeringen laag is. Het aanbod in dit segment is echter ook beperkt.

**Figuur 41** Gemiddeld aantal weigeringen naar kenmerken van de geadverteerde woningen, eerste helft 2019



Woningen met een huur tussen de hoge aftoppingsgrens en de vrijesectorgrens laten het hoogste 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. Opvallend is ook de afname van het gemiddeld aantal weigeringen bij woningen boven de vrijesectorgrens. Het gemiddeld aantal weigeringen bij de woningen met een huurprijs tot de hoge aftoppingsgrens is ten opzichte van 2018 nauwelijks veranderd.

**Figuur 42** Gemiddeld aantal weigeringen naar huurprijsklasse van verhuring van de geadverteerde woningen, 2016 – eerste helft 2019

huurprijsklasse	advertenties	weigeringen gemiddeld			
		2016	2017	2018	2019-1
onder kwaliteitskortingsgrens	476	8,0	7,9	7,0	7,2
onder lage aftoppingsgrens	1.729	8,1	7,7	7,1	7,0
onder hoge aftoppingsgrens	321	10,5	8,7	6,7	6,8
onder vrijesectorgrens	478	12,0	12,5	11,9	8,9
boven vrijesectorgrens	61	6,8	7,4	8,4	5,9
<b>totaal</b>	<b>3.065</b>	<b>9,2</b>	<b>8,6</b>	<b>7,7</b>	<b>7,3</b>

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 de Wassenaarsche Bouwstichting en Rndom Wonen. Corporaties met een relatief hoger gemiddeld aantal weigeringen zijn Woonbron, Haag Wonen en Vestia.

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 43** Gemiddeld aantal weigeringen naar corporatie van verhuring van de geadverteerde woningen, 2016 – eerste helft 2019

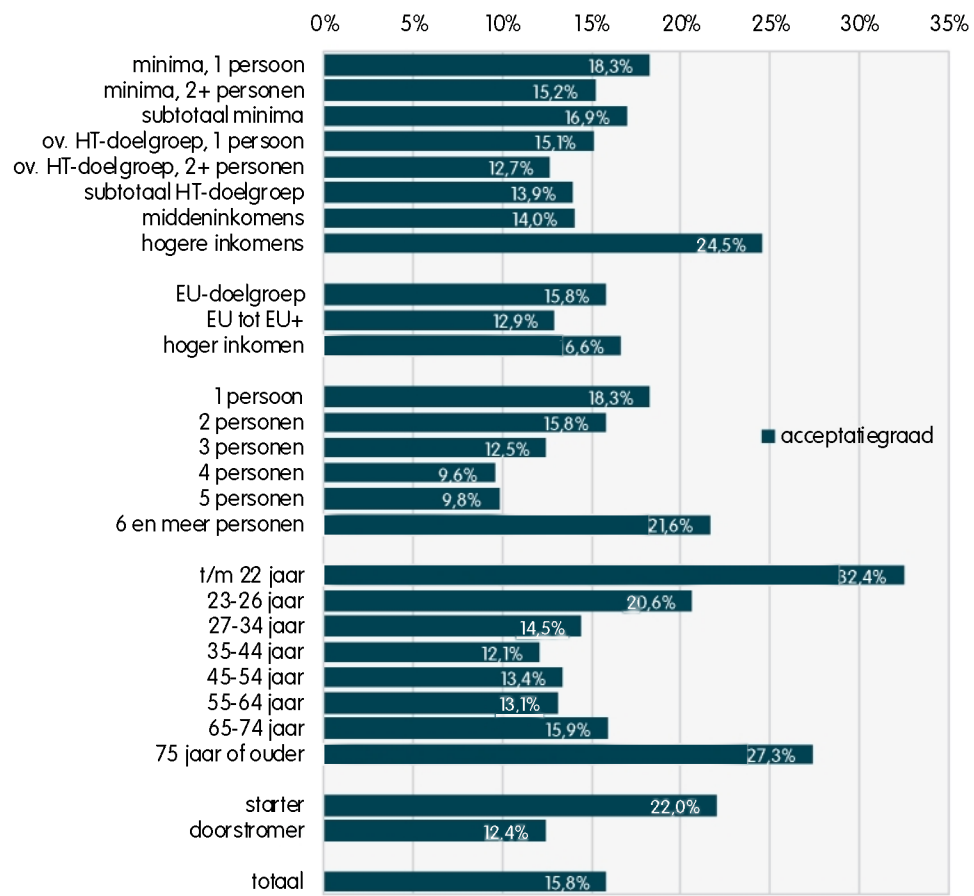
corporatie	advertenties	weigeringen gemiddeld			
		2016	2017	2018	2019-1
Arcade Wonen	167	12,7	9,9	9,8	7,7
De Goede Woning	132	5,5	5,0	3,2	3,3
Haag Wonen	338	9,0	10,0	9,4	8,6
Rijswijk Wonen	122	7,6	7,4	7,1	6,1
Rndom Wonen	37	7,0	4,1	3,9	3,7
Staedion	619	10,3	9,3	8,9	7,5
Stichting DUWO	28	12,7	13,4	9,6	6,6
Vestia	663	9,1	9,2	7,5	8,4
Vidomes	384	8,3	6,1	4,9	5,2
Wassenaarsche Bouwstichting	41	4,0	4,5	4,3	3,6
Wbv. St. Willibrordus	14	9,2	9,0	8,4	7,6
Wonen Midden-Delfland	34	5,8	7,1	4,5	8,1
Wonen Wateringen	43	7,4	6,6	9,1	6,0
Woonbron Delft	222	10,9	8,2	8,6	8,9
WoonInvest	196	9,5	9,5	9,0	7,1
Mooiland	25	12,3	10,2	5,9	6,4
<b>totaal</b>	<b>3.065</b>	<b>9,2</b>	<b>8,6</b>	<b>7,7</b>	<b>7,3</b>

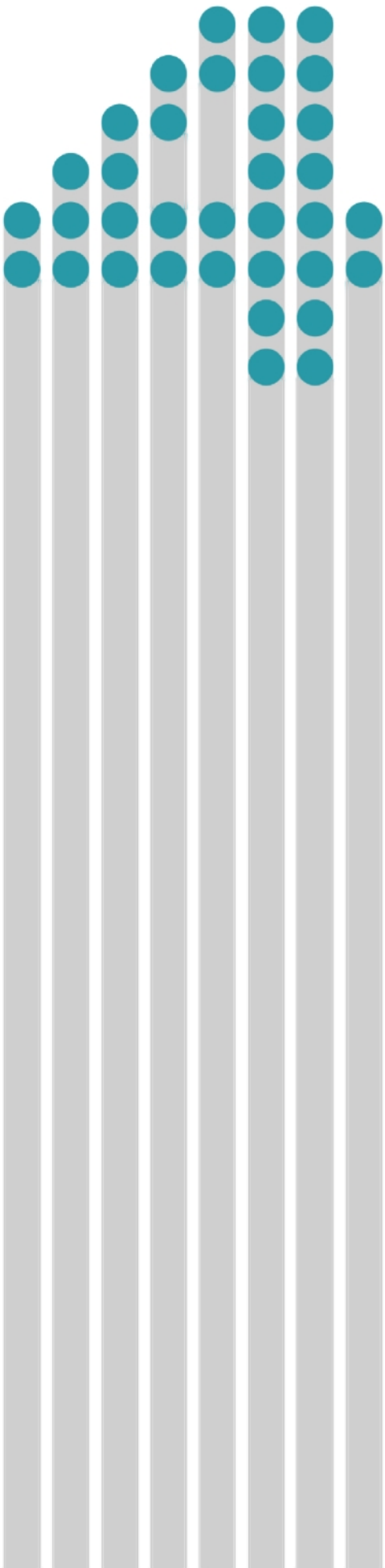
### Acceptatiegraad

Op elke advertentie vinden gemiddeld 7,3 weigeringen plaats. Maar als we vanuit de woningzoekende kijken, in welke mate leiden aanbiedingen dan tot een verhuring? We zien dan dat 15,8% van de aanbiedingen in de eerste helft van 2019 tot een verhuring heeft geleid (26.420 aanbiedingen leiden tot 4.186 acceptaties). De laatste jaren neemt de acceptatiegraad verder toe.

Het verschil tussen starters en doorstromers is opmerkelijk. Bij starters leidt 22,0% van de aanbiedingen tot een verhuring, bij doorstromers is dit 12,4%. 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 27,3%.

**Figuur 44** Gemiddelde acceptatiegraad (exclusief rechtspersonen), eerste helft 2019







# 4

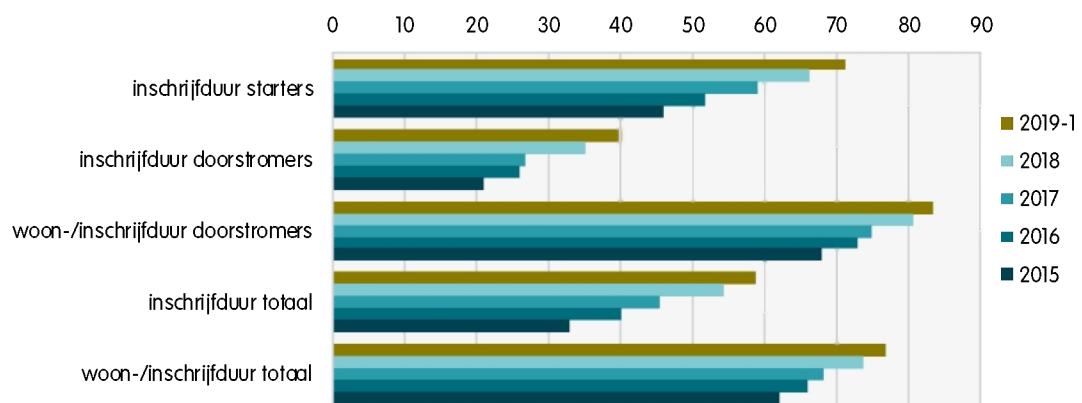
## Druk op de sociale huurmarkt

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 (wachtijd) 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 de eerste helft van 2019 in Haaglanden zijn verhuurd, bedroeg de mediane inschrijfduur 59 maanden, ofwel 4 jaar en 11 maanden (figuur 45). De afgelopen jaren is er sprake van een flinke toename van de mediane inschrijfduur. In 2015 bedroeg de mediane inschrijfduur nog 33 maanden. In de eerste helft van 2019 is de mediane inschrijfduur met 5 maanden toegenomen ten opzichte van 2018 (54 maanden). Deze toename heeft zich voorgedaan bij starters én bij doorstromers. De mediane inschrijfduur voor de groep doorstromers is toegenomen naar 40 maanden en 71 maanden voor starters.

**Figuur 45** Mediane inschrijfduur en woon-/inschrijfduur (in maanden) van geslaagde woningzoekenden (verhuurd o.b.v. woon-/inschrijfduur), 2015 – eerste helft 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. In het vervolg van dit hoofdstuk kijken we eerst naar de inschrijfduur, 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.

**Figuur 46** Mediane inschrijfduur (in maanden) van geslaagde woningzoekenden, naar kenmerken van de huurders, eerste helft 2019

	inschrijfduur totaal	inschrijfduur starters	inschrijfduur doorstromers
<b>categorie</b>			
starter	71	71	-
doorstromer	40	-	40
<b>huishoudenomvang</b>			
1 persoon	58	69	33
2 personen	60	72	42
3 personen	56	84	48
4 personen	67	103	54
5 personen	54	-	52
6 en meer personen	(78)	-	(78)
<b>leeftijd</b>			
t/m 22 jaar	44	44	(19)
23-26 jaar	70	73	21
27-34 jaar	75	88	43
35-44 jaar	62	79	49
45-54 jaar	51	70	38
55-64 jaar	37	38	32
65-74 jaar	37	28	48
75 jaar of ouder	36	(21)	38
<b>inkomen</b>			
HT-doelgroep	56	68	36
- waarvan minima	53	65	35
- waarvan ov. HT	64	74	38
ov. middeninkomen	64	79	49
EU-doelgroep (totaal)	59	71	39
<b>indeling in doelgroepen</b>			
HT-doelgroep <23, 1p	43	44	(16)
HT-doelgroep <23, 2p	47	47	-
minima, 23-54, 1p	72	76	34
minima, 23-54, 2p	64	80	30
minima, 3+4p	56	80	47
minima, 5+p	(86)	-	(86)
ov HT, 23-54, 1p	73	75	36
ov HT, 23-54, 2p	64	72	35
ov HT, 3+4p	69	84	54
ov HT, 5+p	-	-	-
HT-EU, 23-54, 1p	74	80	47
HT-EU, 23-54, 2p	62	76	43
HT-45.600, 3+p	59	102	52
<b>totaal</b>	<b>59</b>	<b>71</b>	<b>40</b>

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

**Figuur 47**
**Mediane inschrijfduur (in maanden) van geslaagde woningzoekenden naar kenmerken, 2015 - eerste helft 2019**

	2015	2016	2017	2018	2019-1
<b>categorie</b>					
starter	46	52	59	66	71
doorstromer	21	26	27	35	40
<b>huishoudenomvang</b>					
1 persoon	32	42	46	53	58
2 personen	34	38	46	55	60
3 personen	30	34	39	56	56
4 personen	37	40	53	60	67
5 personen	51	59	55	57	54
6 en meer personen	(54)	(44)	(70)	(56)	(78)
<b>leeftijd</b>					
t/m 22 jaar	33	41	38	43	44
23-26 jaar	49	54	62	66	70
27-34 jaar	41	52	62	72	75
35-44 jaar	26	37	42	57	62
45-54 jaar	22	36	41	58	51
55-64 jaar	17	21	21	27	37
65-74 jaar	21	24	21	29	37
75 jaar of ouder	16	16	19	24	36
<b>inkomen</b>					
HT-doelgroep	33	41	47	52	56
- waarvan minima	33	41	44	49	53
- waarvan ov. HT	32	44	53	59	64
ov. middeninkomen	33	37	42	59	64
EU-doelgroep (totaal)	33	41	45	54	59
<b>indeling in doelgroepen</b>					
HT-doelgroep <23, 1p	32	41	39	42	43
HT-doelgroep <23, 2p	41	46	42	47	47
minima, 23-54, 1p	42	54	62	69	72
minima, 23-54, 2p	37	45	50	63	64
minima, 3+4p	33	38	43	56	56
minima, 5+p	(43)	(64)	(54)	(68)	(86)
ov HT, 23-54, 1p	38	59	64	70	73
ov HT, 23-54, 2p	32	43	60	62	64
ov HT, 3+4p	28	39	47	61	69
ov HT, 5+p	-	-	-	-	-
HT-EU, 23-54, 1p	39	48	53	70	74
HT-EU, 23-54, 2p	36	37	44	59	62
HT-45.225, 3+p	33	36	41	55	59
<b>totaal</b>	<b>33</b>	<b>40</b>	<b>45</b>	<b>54</b>	<b>59</b>

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

De mediane inschrijfduur voor starters is in de eerste helft van 2019 uitgekomen op 71 maanden, ofwel 5 jaar en 11 maanden. Dit betekent dat de helft van de starters met maximaal 71 maanden inschrijfduur geslaagd is. Maar daarentegen heeft een gelijk deel meer dan 71 maanden inschrijfduur nodig gehad om te kunnen slagen. Geslaagde starters hebben gemiddeld een (veel) langere inschrijfduur dan geslaagde doorstromers. Doordat bij doorstromers woonduur wordt meegeteld, is de mediane inschrijfduur lager. Bij de doorstromers<sup>5</sup> is de mediane inschrijfduur toegenomen naar 40 maanden in de eerste helft van 2019. In de figuren 46 en 47 is de mediane inschrijfduur van de geslaagde woningzoekenden weergegeven, uitgesplitst naar kenmerken. In figuur 46 is onderscheid gemaakt naar starters en doorstromers, figuur 47 geeft ook de ontwikkeling in de tijd weer. De mediane wachttijd van alle inkomensgroepen is in de eerste helft van 2019 toegenomen.

**Figuur 48** Mediane inschrijfduur (in maanden) van geslaagde woningzoekenden, naar starters en doorstromers en kenmerken van de woning, eerste helft 2019

	inschrijfduur totaal	inschrijfduur starters	inschrijfduur doorstromers
<b>gemeente</b>			
Delft	57	67	25
Den Haag	57	71	37
Leidschendam-Voorburg	64	79	45
Midden-Delfland	64	(80)	46
Pijnacker-Nootdorp	65	83	43
Rijswijk	76	85	49
Wassenaar	46	-	43
Westland	49	65	44
Zoetermeer	62	55	72
<b>netto huurprijs</b>			
onder kwaliteitskortingsgrens	47	51	15
onder lage aftoppingsgrens	62	75	35
onder hoge aftoppingsgrens	64	74	51
onder vrijesectorgrens	66	87	52
<b>aantal kamers</b>			
1-2 kamers	51	61	20
3 kamers	68	81	48
4 kamers	59	82	49
5 kamers of meer	70	(117)	57
<b>oppervlakte</b>			
tot 50 m <sup>2</sup>	52	62	29
50-65 m <sup>2</sup>	64	83	41
65-80 m <sup>2</sup>	68	87	58
vanaf 80 m <sup>2</sup>	90	117	81
<b>totaal</b>	<b>59</b>	<b>71</b>	<b>40</b>

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

<sup>5</sup> Deze kandidaten zijn op basis van hun woon-/inschrijfduur aan een woning gekomen.

In de figuren 48 en 49 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 de eerste helft van 2019 ten opzichte van 2018 wijkt af per gemeente. In Pijnacker-Nootdorp was de mediane inschrijfduur hoog in 2018 met 86 maanden, in de eerste helft van 2019 is de mediane inschrijfduur weer lager (65 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 Wassenaar en Westland is relatief lager (respectievelijk 46 en 49 maanden). Opvallend is ook de hoge inschrijfduur van geslaagde doorstromers in Zoetermeer. Een nadere analyse van de geslaagde doorstromers in Zoetermeer laat zien dat relatief veel van deze geslaagde huishoudens al lang ingeschreven staan. Dit geldt niet alleen voor de oudere huishoudens die zijn geslaagd, maar ook voor de jongere huishoudens (35 jaar en ouder). De mediane inschrijfduur is het hoogst bij woningen met een huurprijs boven de kwaliteitskortingsgrens. Bij deze woningen is de mediane wachttijd met ongeveer 5 maanden toegenomen in de eerste helft van 2019 ten opzichte van 2018.

**Figuur 49**
**Mediane inschrijfduur (in maanden) van geslaagde woningzoekenden naar kenmerken van de woning, 2015 – eerste helft 2019**

inschrijfduur	2015	2016	2017	2018	2019-1
<b>gemeente</b>					
Delft	32	40	46	54	57
Den Haag	32	40	43	55	57
Leidschendam-Voorburg	30	34	41	45	64
Midden-Delfland	48	50	32	71	64
Pijnacker-Nootdorp	39	61	59	86	65
Rijswijk	36	40	58	66	76
Wassenaar	43	37	41	58	46
Westland	30	28	40	47	49
Zoetermeer	40	42	58	52	62
<b>netto huurprijs</b>					
onder kwaliteitskortingsgrens	33	44	44	46	47
onder lage aftoppingsgrens	33	40	50	57	62
onder hoge aftoppingsgrens	33	42	43	60	64
onder vrijesectorgrens	32	37	41	61	66
<b>aantal kamers</b>					
1-2 kamers	32	40	42	47	51
3 kamers	33	41	48	61	68
4 kamers	34	39	50	59	59
5 kamers of meer	42	43	58	54	70
<b>oppervlakte</b>					
tot 50 m2	32	42	43	48	52
50-65 m2	31	34	49	61	64
65-80 m2	36	45	44	59	68
vanaf 80 m2	42	44	61	75	90
<b>totaal</b>	<b>33</b>	<b>40</b>	<b>45</b>	<b>54</b>	<b>59</b>

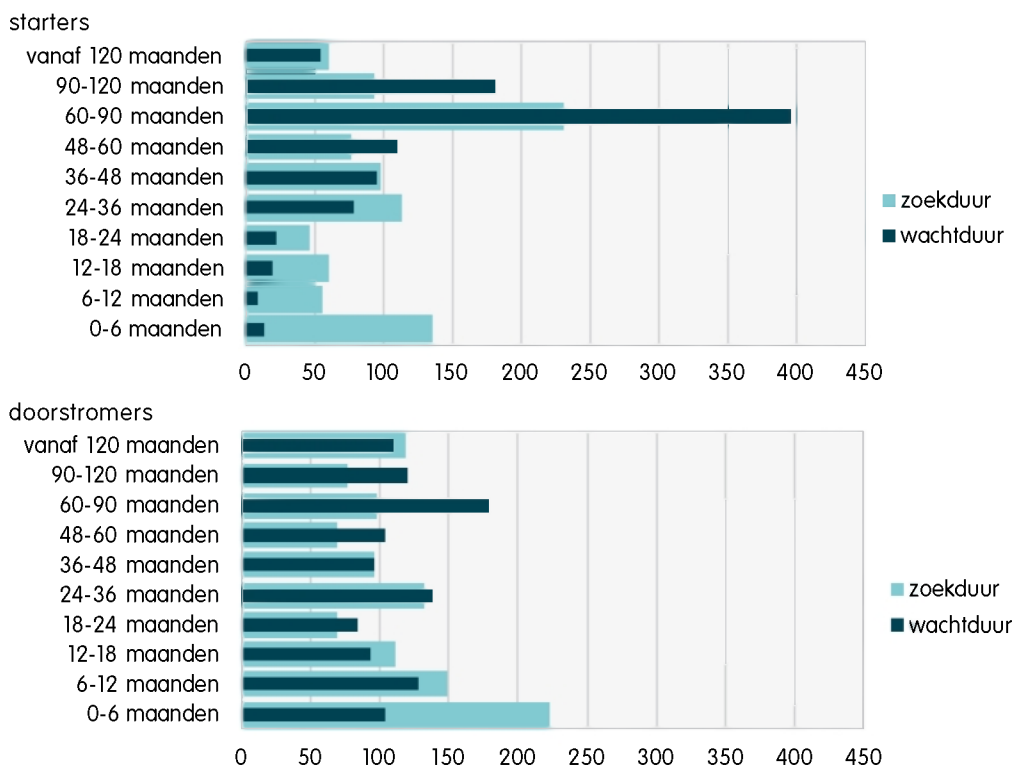
- Toewijzingen via woon-/inschrijfduur, uitgezonderd vrijesectorwoningen.
- Bij minder dan 5 waarnemingen wordt de inschrijfduur niet weergegeven; bij 5-9 waarnemingen in grijs en tussen haken.
- Voor een uitsplitsing per gemeente, zie rapport B05.2 in DWEX.

## 4.2 Zoekduur vanaf de eerste reactie

De wachtduur is een belangrijke indicator geworden. Dit hangt uiteraard samen met het feit dat de wachtduur een rol speelt in de regionale prestatieafspraken. Er zijn bij de wachtduur een aantal nuanceringen te plaatsen. Lang niet alle geslaagde woningzoekenden zijn geslaagd op basis van wachttijd. Er worden door corporaties ook andere woningzoekenden geholpen, bijvoorbeeld door het toewijzen via urgentie, via lokaal maatwerk of via (andere vormen van) bemiddeling. Deze geslaagde woningzoekenden worden bij de slaagkans wel meegeteld, maar niet bij de mediane wachttijd. Naast de wachtduur wordt daarom ook de slaagkans als een belangrijke indicator gezien voor de spanning op de sociale huurmarkt.

Een andere nuancering bij de wachtduur is dat bij de wachtduur wordt gerekend vanaf het moment van inschrijving. Dat betekent dat bij 'slapende' ingeschrevenen de wachtduur oploopt, terwijl men niet actief op zoek is naar een woning. In deze paragraaf kijken we daarom ook naar de zoekduur. De zoekduur wordt gerekend vanaf datum van de eerste reactie.

**Figuur 50** Verdeling aantal geslaagde kandidaten naar wachtduur en zoekduur (bij woningen verhuurd o.b.v. woon-/inschrijfduur), naar starters en doorstromers, eerste helft 2019



In figuur 50 zijn zowel de wachtduur als de zoekduur vanaf de eerste reactie in beeld gebracht voor de geslaagde woningzoekenden in de eerste helft van 2019. Hierbij is onderscheid gemaakt naar starters en doorstromers. Van de doorstromers slaagt een relatief groot deel met een zoekduur van maximaal 6 maanden. Van deze groep heeft ongeveer de helft ook een wachtduur van maximaal zes maanden. Bij de starters slaagt ook een deel met een korte zoekduur (maximaal 6 maanden), maar hiervan heeft een

kleiner deel ook een wachtduur van maximaal 6 maanden. Bij geslaagde starters zien we vaak een wachtduur van 60 tot 90 maanden.

Als we de mediane zoekduur vergelijken met de mediane wachtduur (figuur 51), dan zien we dat de mediaan van de zoekduur lager is, 34 maanden tegen 59 maanden mediane wachtduur. De zoekduur voor doorstromers is in de eerste helft van 2019 meer toegenomen dan de zoekduur voor starters.

**Figuur 51** Mediane wachtduur en zoekduur, naar starters en doorstromers, 2015 – eerste helft 2019

categorie	2016	2017	2018	2019-1
starter - wachtduur	52	59	66	71
doorstromer - wachtduur	26	27	35	40
totaal	40	45	54	59
starter - zoekduur vanaf eerste reactie	34	38	43	45
doorstromer - zoekduur vanaf eerste reactie	15	17	22	26
totaal	24	26	30	34

- Zie verder rapport B05.4 in DWEX.

## 4.3 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 2018 hebben 73.115 woningzoekenden op woningaanbod gereageerd, in de eerste helft van 2018 waren dat er 56.026 woningzoekenden.

Exclusief verhuringen via rechtspersonen en exclusief de vrije sector-verhuringen zijn er in de eerste helft van 2019 totaal 4.099 woningen verhuurd. Het aantal woningzoekenden voor die woningen bedraagt 49.221. Daarmee komt de reële slaagkans voor de eerste helft van 2019 uit op 8,3%. Vanweg een

afname van het aantal reagerende woningzoekenden in de eerste helft van 2019 ten opzichte van de eerste helft van 2018, is een toename in de slaagkans te zien.

Voor de sociale verhuurders is uiteraard vooral de slaagkans van de lagere-inkomensgroepen van belang. In figuur 52 is de reële slaagkans voor een aantal inkomensgroepen weergegeven. De reële slaagkans (exclusief vrije sector) van de minima ligt op 8,4%. De slaagkans is het laagste voor de huishoudens met een inkomen boven het minimum, maar onder de huurtoeslaggrens. De slaagkans van de lage middeninkomens (9,7%) en de huishoudens met een hoger inkomen (10,7%, 'overige inkomens') ligt boven het regionale gemiddelde.

**Figuur 52** Reële slaagkans naar inkomen, eerste helft 2019 (exclusief verhuringen via rechtspersonen en vrije sector)

inkomensklasse	geslaagden	woningzoekenden	slaaqkans
HT-doelgroep	3.161	39.602	8,0%
- waarvan minima	2.430	29.095	8,4%
- waarvan overige HT-doelgroep	731	10.507	7,0%
lage middeninkomens	843	8.722	9,7%
overige inkomens	95	884	10,7%
totale niet-HT-doelgroep	938	9.606	9,8%
inkomen onbekend	0	13	-
<b>totaal relevante verhuringen</b>	<b>4.099</b>	<b>49.221</b>	<b>8,3%</b>
verhuringen via rechtspersonen	81	-	-
totaal verhuringen tot huurprijsgrens	4.180	-	-
verhuringen boven huurprijsgrens	87	-	-
totaal verhuringen	4.267	-	-

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

In figuur 53 zijn de slaagkansen in de tijd uitgesplitst naar een aantal andere kenmerken van de huishoudens. Zoals reeds opgemerkt zijn de jaarcijfers niet te vergelijken met de halfjaarslaagkansen.

Naar de omvang van het huishouden zien we verschillen in de slaagkans in de eerste helft van 2019. De laagste slaagkans doet zich voor bij huishoudens bestaande uit vier personen (6,7%). 1- en 2-persoonshuishoudens hebben in de eerste helft van 2019 een relatief hogere slaagkans. 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 6,6%). 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 25,9%. Van de 75-plussers die in de eerste helft van 2019 gereageerd hebben op woningaanbod, is een kwart ook geslaagd.

De laagste slaagkans zien we bij de overige HT-doelgroep met minimaal 5 personen. De slaagkans van deze doelgroep bedraagt 'slechts' 3,8% in de eerste helft van 2019.



**Figuur 53 Reële slaagkans naar kenmerken van het huishouden, 2015 – eerste helft 2019**

doelgroepindeling huurtoeslag	2015	2016	2017	2018	2018-1	2019-1
minima, 1 persoon	17,5%	15,9%	15,6%	12,4%	8,6%	8,7%
minima, 2+ personen	13,5%	13,1%	12,7%	10,8%	7,2%	7,8%
<i>subtotaal minima</i>	<i>15,9%</i>	<i>14,7%</i>	<i>14,4%</i>	<i>11,8%</i>	<i>8,0%</i>	<i>8,4%</i>
ov. HT-doelgroep, 1 persoon	12,4%	8,0%	8,4%	9,0%	5,6%	7,6%
ov. HT-doelgroep, 2+ personen	9,8%	6,6%	6,8%	7,2%	4,5%	6,3%
<i>subtotaal HT-doelgroep</i>	<i>14,3%</i>	<i>12,3%</i>	<i>12,2%</i>	<i>10,7%</i>	<i>7,1%</i>	<i>8,0%</i>
middeninkomens	15,3%	14,5%	13,6%	11,7%	7,5%	9,7%
hogere inkomens	17,7%	19,3%	16,8%	14,0%	7,5%	10,7%
<b>doelgroep EU</b>						
EU-doelgroep	14,5%	12,6%	12,5%	10,9%	7,2%	8,3%
EU tot EU+	14,8%	15,0%	12,4%	9,7%	6,4%	8,7%
hoger inkomen	16,8%	18,9%	14,9%	22,9%	15,1%	13,1%
<b>huishoudenomvang</b>						
1 persoon	16,0%	13,8%	13,7%	11,7%	7,7%	8,7%
2 personen	14,0%	11,5%	11,7%	10,9%	7,3%	8,6%
3 personen	11,9%	11,7%	10,6%	9,4%	6,0%	7,0%
4 personen	10,7%	10,5%	9,8%	8,5%	5,5%	6,7%
5 personen	10,3%	10,1%	9,9%	8,8%	5,9%	7,1%
6 en meer personen	13,0%	14,5%	14,5%	12,7%	7,7%	15,4%
<b>leeftijd</b>						
t/m 22 jaar	12,7%	13,3%	13,4%	10,3%	7,3%	8,7%
23-26 jaar	14,0%	12,0%	11,8%	9,5%	6,3%	6,6%
27-34 jaar	12,2%	10,3%	10,2%	8,8%	5,5%	6,6%
35-44 jaar	12,7%	11,0%	10,6%	9,2%	5,6%	7,2%
45-54 jaar	14,4%	12,1%	11,7%	10,1%	6,4%	8,1%
55-64 jaar	20,6%	17,6%	17,7%	16,4%	11,4%	12,5%
65-74 jaar	26,1%	21,4%	19,2%	20,9%	15,1%	17,0%
75 jaar of ouder	37,4%	29,8%	29,8%	30,4%	25,4%	25,9%
<b>starter/doorstromer</b>						
starter	14,5%	12,8%	13,2%	10,6%	7,0%	8,2%
doorstromer	14,5%	12,4%	11,6%	11,1%	7,4%	8,5%
<b>indeling in doelgroepen</b>						
HT-doelgroep <23, 1p	13,6%	14,6%	15,3%	11,2%	8,1%	9,8%
HT-doelgroep <23, 2p	11,0%	9,7%	7,2%	8,7%	5,8%	6,7%
minima, 23-54, 1p	16,7%	14,6%	13,5%	10,5%	7,1%	7,1%
minima, 23-54, 2p	13,5%	12,4%	12,5%	9,9%	6,2%	7,0%
minima, 3+4p	12,5%	13,2%	12,5%	10,7%	7,2%	6,9%
minima, 5+p	17,3%	14,0%	15,1%	12,6%	8,4%	10,8%
ov HT, 23-54, 1p	10,5%	5,8%	6,6%	7,0%	4,1%	5,5%
ov HT, 23-54, 2p	10,8%	5,4%	6,1%	6,7%	4,1%	5,4%
ov HT, 3+4p	8,1%	6,5%	5,8%	5,7%	3,4%	5,6%
ov HT, 5+p	5,1%	4,9%	6,0%	4,8%	2,8%	3,8%
HT-EU, 23-54, 1p	12,4%	11,0%	12,3%	9,1%	4,7%	7,6%
HT-EU, 23-54, 2p	15,3%	12,8%	14,1%	11,7%	7,3%	11,0%
HT-45.225, 3+p	13,1%	13,8%	10,9%	9,3%	5,7%	8,5%
<b>totaal</b>	<b>14,5%</b>	<b>12,6%</b>	<b>12,4%</b>	<b>10,9%</b>	<b>7,2%</b>	<b>8,3%</b>

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

De reële slaagkans verschilt per gemeente (figuur 54). De gemeente met de hoogste slaagkans is ook in de eerste helft van 2019 de gemeente Wassenaar (11,8%). De gemeente met de laagste slaagkans is Leidschendam-Voorburg.

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 slaagkans is het laagst voor woningen met een huurprijs tussen de kwaliteitskortingsgrens en de lage aftoppingsgrens; het huursegment voor de HT-huishoudens bestaande uit minimaal 1- of 2-personeel. In het algemeen is de slaagkans hoger bij de kleinere woningen.

**Figuur 54** Reële slaagkans naar kenmerken van de woning, 2015 – eerste helft 2019

aantal kamers	2015	2016	2017	2018	2018-1	2019-1
1 kamer	34,6%	40,4%	43,8%	36,6%	25,1%	27,0%
2 kamers	17,3%	15,1%	14,8%	14,1%	9,4%	10,8%
3 kamers	13,8%	10,5%	10,3%	9,2%	6,1%	7,0%
4 kamers	11,5%	10,6%	10,4%	8,7%	5,8%	6,6%
5 kamers	10,1%	11,2%	9,9%	8,2%	4,7%	7,2%
6 kamers of meer	10,1%	11,0%	9,1%	11,9%	15,7%	9,0%
<b>huurprijs</b>						
onder kwaliteitskortingsgrens	15,5%	13,2%	16,0%	13,5%	9,2%	11,5%
onder lage aftoppingsgrens	12,7%	11,7%	10,9%	9,9%	6,5%	7,1%
onder hoge aftoppingsgrens	12,1%	11,6%	10,8%	9,5%	6,0%	7,9%
onder vrijesectorgrens	22,5%	17,9%	17,0%	13,8%	9,1%	11,3%
<b>oppervlakte</b>						
tot 50 m2	16,0%	13,9%	15,2%	13,7%	8,9%	10,7%
50-65 m2	14,4%	12,0%	10,7%	9,0%	6,0%	6,8%
65-80 m2	12,5%	11,1%	11,4%	10,8%	7,7%	8,0%
vanaf 80 m2	12,4%	13,2%	10,7%	9,2%	5,7%	7,4%
<b>gemeente verhuring</b>						
Delft	18,4%	16,9%	14,8%	14,3%	9,7%	11,1%
Den Haag	13,5%	11,3%	12,4%	10,6%	6,5%	8,1%
Leidschendam-Voorburg	14,0%	14,4%	12,2%	9,4%	6,8%	6,4%
Midden-Delfland	21,4%	11,9%	9,4%	9,1%	8,1%	6,8%
Pijnacker-Nootdorp	15,2%	14,1%	11,0%	9,6%	6,1%	10,0%
Rijswijk	14,7%	10,3%	9,7%	7,7%	5,3%	7,5%
Wassenaar	17,6%	16,3%	15,4%	17,5%	14,5%	11,8%
Westland	18,9%	17,1%	14,4%	12,8%	8,9%	8,8%
Zoetermeer	12,8%	14,3%	11,8%	11,2%	7,8%	8,3%
<b>totaal</b>	<b>14,5%</b>	<b>12,6%</b>	<b>12,4%</b>	<b>10,9%</b>	<b>7,2%</b>	<b>8,3%</b>

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

De slaagkans is het hoogst bij 1-kamerwoningen met een huur tot de kwaliteitskortingsgrens (30,6%). Bij de woningen tot de hoge aftoppingsgrens is de slaagkans het hoogste bij de 2-kamerwoningen. De slaagkans bij grote woningen is vooral hoog bij de woningen met een huur boven de aftoppingsgrenzen. Grotere goedkope woningen (tot de aftoppingsgrens) kennen een relatief lage slaagkans (figuur 55).

Figuur 55

Reële slaagkans naar huurklasse en aantal kamers, eerste helft 2019

huurprijs \ kamers	1 k	2 k	3 k	4 k	5 k	6+ k	totaal
tot kwal.kortingsgrens	30,6%	10,6%	3,9%	4,5%	-	-	11,5%
tot affoppingsgrens	9,7%	10,6%	6,4%	5,8%	5,2%	3,8%	7,0%
tot huurprijsgrens	13,4%	13,3%	10,8%	13,5%	9,6%	16,6%	11,4%
totaal	27,0%	10,8%	7,0%	6,6%	7,2%	9,0%	8,3%

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

## 4.4 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 vrijsectorverhuringen en de verhuringen aan rechtspersonen buiten beschouwing gelaten.

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

In Pijnacker-Nootdorp ligt de mediane inschrijfduur in de eerste helft van 2019 met 65 maanden boven het regionale gemiddelde van 59 maanden. Maar de slaagkans ligt in deze gemeente ook boven het regionale gemiddelde. De relatief hogere mediane inschrijfduur wordt veroorzaakt door meer ouderen die zijn geslaagd, maar ook starters met een lange inschrijfduur.

Dit is anders in de gemeente Rijswijk. Ook in deze gemeente is de mediane inschrijfduur hoog met 76 maanden, maar scoort de slaagkans onder het regionale gemiddelde. In Rijswijk is het aanbod voor woningzoekenden die alleen via woon-/inschrijfduur kunnen slagen beperkter ('slechts' 39% is in de eerste helft van 2019 geslaagd o.b.v. woon-/inschrijfduur), waardoor woningzoekenden een langere woon-/inschrijfduur nodig hebben om te kunnen slagen.

Gemeenten met een relatief hogere slaagkans – naast Pijnacker-Nootdorp - zijn Wassenaar (11,8%) en Delft (11,1%). De gemiddelde wachttijd voor woningen in Delft ligt wel 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 doorstromers die slagen.

De mediane wachttijd verschilt naar woningtype. Voor duurdere woningen en voor grotere woningen (qua oppervlakte) is de wachttijd langer.

**Figuur 56**      **Overzicht indicatoren druk op de woningmarkt, naar kenmerken van de woning, eerste helft 2019**

	inschrijfduur totaal	inschrijfduur starters	inschrijfduur doorstromers	niet geslaagd via WID	slaagkans	geslaagden (slaagkans)
<b>gemeente</b>						
Delft	57	67	25	37%	11,1%	504
Den Haag	57	71	37	48%	8,1%	2.126
Leidschendam-Voorburg	64	79	45	43%	6,4%	244
Midden-Delfland	64	(80)	46	50%	6,8%	44
Pijnacker-Nootdorp	65	83	43	43%	10,0%	122
Rijswijk	76	85	49	61%	7,5%	267
Wassenaar	46	-	43	48%	11,8%	61
Westland	49	65	44	49%	8,8%	252
Zoetermeer	62	55	72	58%	8,3%	479
<b>netto huurprijs</b>						
onder kwaliteitskortingsgrens	47	51	15	57%	11,5%	824
onder lage aftoppingsgrens	62	75	35	50%	7,1%	2.134
onder hoge aftoppingsgrens	64	74	51	44%	7,9%	511
onder vrijesectorgrens	66	87	52	28%	11,3%	630
<b>aantal kamers</b>						
1-2 kamers	51	61	20	44%	12,7%	1.544
3 kamers	68	81	48	45%	7,0%	1.668
4 kamers	59	82	49	56%	6,6%	717
5 kamers of meer	70	(117)	57	74%	7,3%	170
<b>oppervlakte</b>						
tot 50 m2	52	62	29	43%	10,7%	1.805
50-65 m2	64	83	41	48%	6,8%	1.564
65-80 m2	68	87	58	54%	8,0%	564
vanaf 80 m2	90	117	81	74%	7,4%	166
<b>totaal</b>	<b>59</b>	<b>71</b>	<b>40</b>	<b>47%</b>	<b>8,3%</b>	<b>4.099</b>

- 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 indicatoren kunnen ook uitgesplitst worden naar kenmerken van de huishoudens (figuur 57). Vooral als naar de leeftijd van de huishoudens gekeken wordt, levert de combinatie van indicatoren extra inzicht op. De positie van de leeftijdsgroep van 27 tot 35 jaar is opvallend. De mediane inschrijfduur is hoog, vooral bij starters in deze groep. Deze groep zoekers concurreert namelijk met doorstromers die al woonduur hebben opgebouwd. De slaagkans is dan ook laag, zoals te verwachten valt (6,6%).

De oudere leeftijdsgroepen laten een lagere 'benodigde' inschrijfduur zien. Dit wordt vooral mogelijk gemaakt door veel woonduur die meegeteld wordt in de woon-/inschrijfduur. 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 57) is goed te zien welke groepen vooral aan een woning komen via bemiddeling, lokaal maatwerk en urgentie. 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 bemiddeld of via lokaal maatwerk of urgentie geslaagd. Ook de grotere huishoudens met een iets hoger inkomen (overig HT, 5+ personen) worden relatief vaak bemiddeld. De slaagkans van deze groep is wel laag met 3,8%, terwijl 93% niet via woon-/inschrijfduur is geslaagd. Het aantal grote huishoudens dat regulier geslaagd is in de eerste helft van 2019, is vrijwel nihil. 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. De 'overige HT-doelgroep' heeft in het algemeen een lage slaagkans en een langere wachtduur. Deze groep 'moet' vooral slagen op basis van woon-/inschrijfduur.

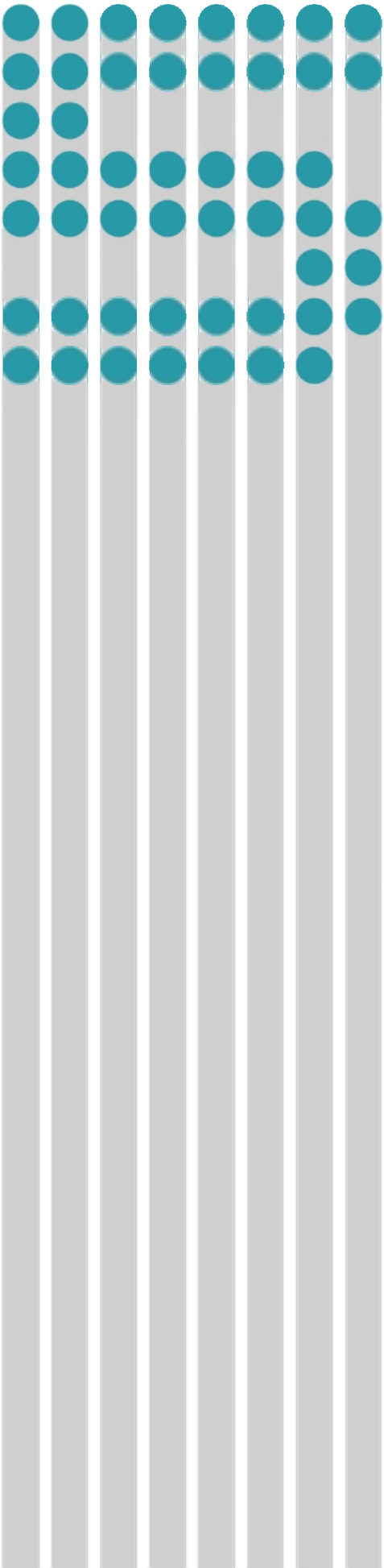
Voor corporaties is de slaagkans een belangrijke indicator. De slaagkans geeft aan welk aandeel van de woningzoekenden in een bepaalde periode geholpen wordt. Door de slaagkans van groepen onderling te vergelijken, blijkt ook welke groepen een hogere of lagere slaagkans hebben. Hierop kan worden gestuurd 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 57** Overzicht indicatoren druk op de woningmarkt, naar kenmerken van de huishoudens, eerste helft 2019

	inschrijfduur totaal	inschrijfduur starters	inschrijfduur doorstromers	niet geslaagd via WID	slaagkans	geslaagden (slaagkans)
<b>categorie</b>						
starter	71	71	-	50%	8,2%	2.057
doorstromer	40	-	40	44%	8,5%	2.042
<b>huishoudenomvang</b>						
1 persoon	58	69	33	44%	8,7%	2.407
2 personen	60	72	42	47%	8,6%	855
3 personen	56	84	48	47%	7,0%	437
4 personen	67	103	54	58%	6,7%	221
5 personen	54	-	52	70%	7,1%	102
6 en meer personen	(78)	-	(78)	88%	15,4%	77
<b>leeftijd</b>						
t/m 22 jaar	44	44	(19)	66%	8,7%	513
23-26 jaar	70	73	21	46%	6,6%	571
27-34 jaar	75	88	43	42%	6,6%	825
35-44 jaar	62	79	49	52%	7,2%	653
45-54 jaar	51	70	38	53%	8,1%	530
55-64 jaar	37	38	32	34%	12,5%	482
65-74 jaar	37	28	48	31%	17,0%	309
75 jaar of ouder	36	(21)	38	44%	25,9%	216
<b>inkomen</b>						
HT-doelgroep	56	68	36	53%	8,0%	3.161
- waarvan minima	53	65	35	57%	8,4%	2.430
- waarvan ov. HT	64	74	38	37%	7,0%	731
ov. middeninkomen	64	79	49	26%	9,7%	843
EU-doelgroep (totaal)	59	71	39	47%	8,3%	3.964
<b>indeling in doelgroepen</b>						
HT-doelgroep <23, 1p	43	44	(16)	65%	9,8%	443
HT-doelgroep <23, 2p	47	47	-	75%	6,7%	52
minima, 23-54, 1p	72	76	34	56%	7,1%	743
minima, 23-54, 2p	64	80	30	57%	7,0%	309
minima, 3+4p	56	80	47	61%	6,9%	371
minima, 5+p	(86)	-	(86)	94%	10,8%	103
ov HT, 23-54, 1p	73	75	36	37%	5,5%	235
ov HT, 23-54, 2p	64	72	35	39%	5,4%	99
ov HT, 3+4p	69	84	54	45%	5,6%	124
ov HT, 5+p	-	-	-	93%	3,8%	14
HT-EU, 23-54, 1p	74	80	47	15%	7,6%	315
HT-EU, 23-54, 2p	62	76	43	20%	11,0%	115
HT-45.600, 3+p	59	102	52	32%	8,5%	220
<b>totaal</b>	<b>59</b>	<b>71</b>	<b>40</b>	<b>47%</b>	<b>8,3%</b>	<b>4.099</b>







# 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 de eerste helft van 2019.

## 5.1 HT-doelgroep geslaagd

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.

In de eerste helft van 2019 zijn in Haaglanden 3.162 huishoudens geslaagd die tot de HT-doelgroep behoren. Dit is ruim 76% van het totaal aantal geslaagd huishoudens in deze periode (exclusief rechtspersonen). Van deze 3.162 geslaagde huishoudens hebben 2.431 huishoudens een minimuminkomen en 731 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 de eerste helft van 2019 een 'te dure' woning gehuurd (61 huishoudens). Daarbij moet worden opgemerkt dat huishoudens met een inkomen tot de huurtoeslaggrens, die geslaagd zijn in een woning met een huurprijs boven de vrijesectorgrens, officieel niet meetellen bij de berekening. In de eerste helft van 2019 gaat het om 1 geslaagd huishouden (zie figuur 58).

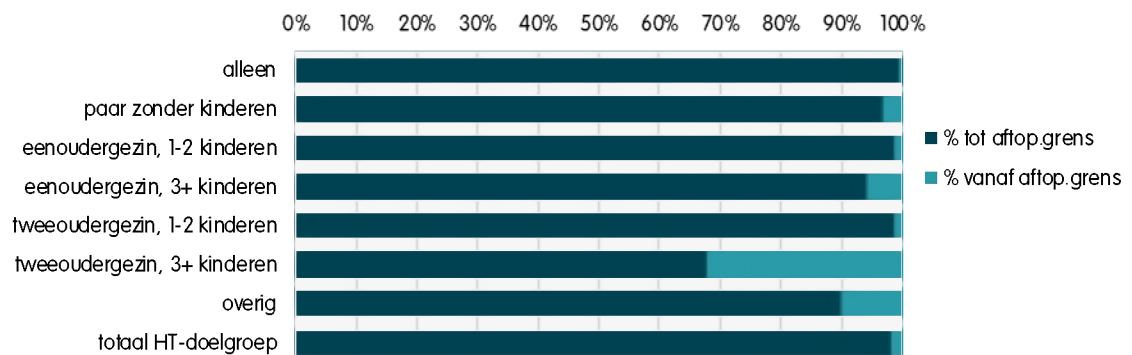
**Figuur 58** Geslaagde huishoudens naar inkomen en huurprijs van de woning, exclusief rechtspersonen, eerste helft 2019

huurklasse	minima	ov. HT-doelgroep	ov. EU-doelgroep	overig	totaal
tot kwaliteitskortingsgrens	734	84	5	1	824
tot (betreffende) aftoppingsgrens	1.648	635	110	23	2.416
tot vrije-sectorgrens	48	12	688	111	859
boven vrije-sectorgrens	1	0	2	84	87
<b>totaal</b>	<b>2.431</b>	<b>731</b>	<b>805</b>	<b>219</b>	<b>4.186</b>
tot (betreffende) aftoppingsgrens	98%	98%	14%	11%	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 de eerste helft van 2019 terecht gekomen in een woning met een huur onder de aftoppingsgrens. Het gaat om 136 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 14% geslaagd in een woning tot de hoge aftoppingsgrens. In de eerste helft van 2019 zijn 24 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).

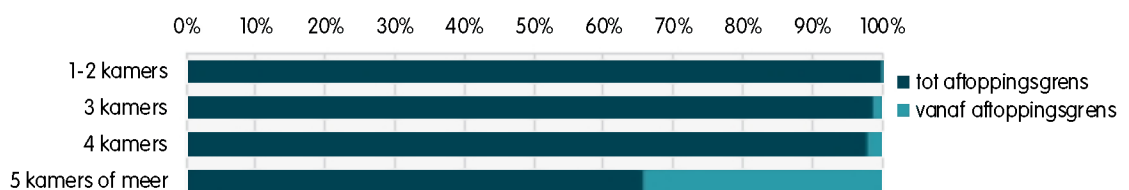
Een uitsplitsing van de geslaagde HT-doelgroep naar de samenstelling van het huishouden laat zien dat er een verband is tussen de omvang van het huishouden en de mate waarin het huishouden is geslaagd in een woning tot de aftoppingsgrens (figuur 59). Bijna 100% van de alleenstaanden is geslaagd in woningen met een huurprijs tot de 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 tweoudergezinnen 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.

**Figuur 59** Geslaagde HT-doelgroep naar huishoudtype en huurprijs van de woning, excl. vrijesector – eerste helft 2019



Dit is ook terug te zien in de grootte van de woningen. Ruim 35% van de grote woningen (5 en meer kamers) waarin de HT-doelgroep is geslaagd, heeft een huurprijs boven de aftoppingsgrens.

**Figuur 60** Geslaagde HT-doelgroep naar kamers en huurprijs van de woning, excl. vrijesectorverhuringen, helft 2019



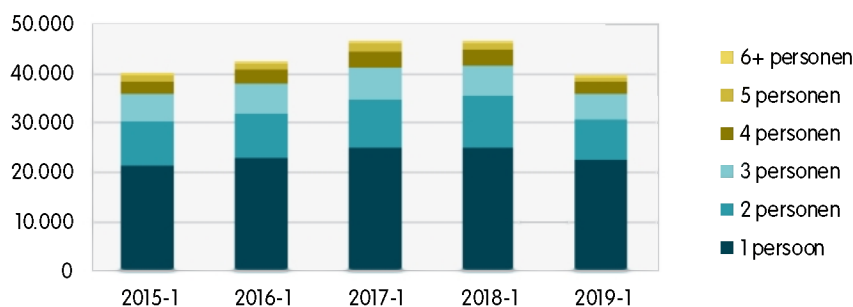
## 5.2 Ontwikkeling HT-doelgroep

De corporaties hebben in belangrijke mate een verantwoordelijkheid om huishoudens die tot de HT-doelgroep behoren aan passende woonruimte te helpen. In de vorige paragraaf hebben we gekeken naar de mogelijkheden van de HT-doelgroep om te slagen in een huurwoning tot de relevante aftoppingsgrens in de eerste helft van 2019. In deze paragraaf laten we zien hoe de HT-doelgroep zich ontwikkelt en wat deze ontwikkeling betekent voor de mogelijkheden van deze doelgroep op een passende huurwoning.

Het aantal woningzoekenden met een inkomen tot de huurtoeslaggrens (HT-doelgroep) is door de jaren heen toegenomen. Het aantal reagerende woningzoekenden is in de eerste helft van 2019 afgenomen ten opzichte van de eerste helft van 2018. Dit geldt ook voor de woningzoekenden met een inkomen tot de huurtoeslaggrens. De belangrijkste verklaring voor deze afname is de invoering van het inkomensformulier per 1 september 2018. Dit kan gezien worden als een drempel om 'zomaar een keer' op woningaanbod te reageren.

Binnen de HT-doelgroep vormt het aandeel huishoudens met een minimuminkomen een belangrijk aandeel. Ruim de helft van het aantal woningzoekenden is alleenstaand, evenals voorgaande perioden.

**Figuur 61** Ontwikkeling woningzoekenden HT-doelgroep naar aantal personen, 2015 – eerste helft 2019



In de figuren 62 en 63 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 de eerste helft van 2019 is er sprake van een toename ten opzichte van de eerste helft 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 lange wachtduur nodig om te kunnen slagen voor een woning. 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.

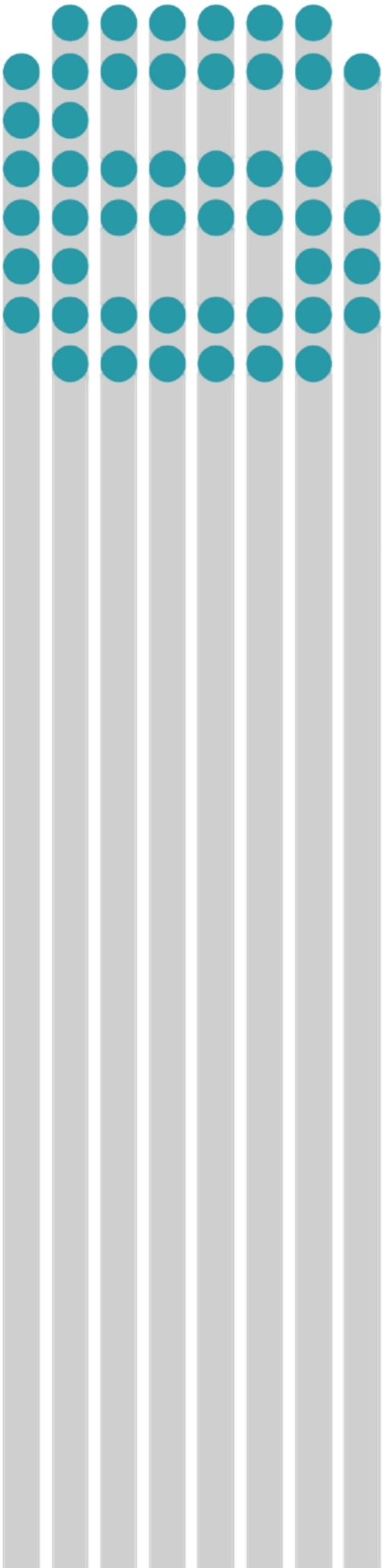
In de eerste helft van 2019 is de mediane wachttijd voor de HT-doelgroep weer verder toegenomen, van 52 maanden in 2018 naar 56 maanden. Binnen de HT-doelgroep zien we een toename van de mediane wachttijd bij zowel de minima bij de huishoudens met een iets hoger inkomen (de overige HT-doelgroep).

**Figuur 62 Ontwikkeling reële slaagkans HT-doelgroep naar kenmerken, eerste helft 2015 – 2019**

doelgroep HT	2015-1	2016-1	2017-1	2018-1	2019-1
HT-doelgroep	9,2%	8,7%	8,3%	7,1%	8,0%
doelgroepindeling HT					
minima	10,1%	10,5%	10,1%	8,0%	8,4%
ov. HT-doelgroep	7,6%	5,2%	4,8%	5,0%	7,0%
doelgroepindeling HT					
minima, 1 persoon	11,5%	11,7%	11,0%	8,6%	8,7%
minima, 2+	8,1%	8,9%	8,8%	7,2%	7,8%
ov HT-doelgroep, 1p	8,7%	5,8%	5,3%	5,6%	7,6%
ov HT-doelgroep, 2+	6,6%	4,6%	4,3%	4,5%	6,3%
huishoudenomvang					
1 persoon	10,7%	9,9%	9,3%	7,8%	8,5%
2 personen	9,0%	7,3%	7,5%	6,7%	7,9%
3 personen	6,4%	7,6%	7,0%	6,1%	6,7%
4 personen	5,5%	6,7%	6,1%	5,5%	6,2%
5 personen	5,1%	4,6%	7,0%	5,7%	6,3%
6 en meer personen	9,0%	11,0%	11,2%	8,5%	15,9%
leeftijd					
t/m 22 jaar	7,4%	10,2%	8,8%	7,5%	9,0%
23-26 jaar	8,7%	8,5%	7,9%	6,4%	6,7%
27-34 jaar	7,3%	7,0%	6,5%	5,7%	5,9%
35-44 jaar	8,2%	7,0%	7,1%	5,7%	6,8%
45-54 jaar	9,7%	8,1%	8,0%	6,2%	7,8%
55-64 jaar	14,6%	12,0%	12,7%	10,8%	12,0%
65-74 jaar	20,5%	15,6%	13,6%	13,9%	15,6%
75 jaar of ouder	34,8%	22,5%	22,0%	24,6%	25,3%
starter/doorstromer					
starter	9,1%	9,3%	9,0%	7,2%	8,1%
doorstromer	9,4%	7,9%	7,4%	7,0%	7,8%
indeling in doelgroepen					
HT-doelgroep <23, 1p	7,6%	11,1%	9,9%	8,1%	9,8%
HT-doelgroep <23, 2p	7,1%	7,0%	5,0%	5,8%	6,7%
minima, 23-54, 1p	11,0%	10,6%	9,6%	7,1%	7,1%
minima, 23-54, 2p	8,3%	7,7%	8,8%	6,2%	7,0%
minima, 3+4p	6,8%	9,2%	8,5%	7,2%	6,9%
minima, 5+p	9,6%	9,3%	10,4%	8,4%	10,8%
ov HT, 23-54, 1p	7,2%	4,1%	4,2%	4,1%	5,5%
ov HT, 23-54, 2p	7,5%	4,1%	3,5%	4,1%	5,4%
ov HT, 3+4p	5,1%	4,5%	3,7%	3,4%	5,6%
ov HT, 5+p	2,6%	2,6%	4,4%	2,8%	3,8%
totaal	9,2%	8,7%	8,3%	7,1%	8,0%

**Figuur 63** Ontwikkeling wachttijd geslaagden HT-doelgroep naar kenmerken, 2015 – eerste helft 2019

doelgroep HT	2015	2016	2017	2018	2019-1
HT-doelgroep	33	41	47	52	56
doelgroepindeling HT					
minima	33	41	44	49	53
ov. HT-doelgroep	32	44	53	59	64
doelgroepindeling HT					
minima, 1 persoon	32	41	44	46	51
minima, 2+	35	39	45	53	59
ov HT-doelgroep, 1p	33	46	53	59	65
ov HT-doelgroep, 2+	31	40	52	57	62
huishoudenomvang					
1 persoon	32	42	46	50	54
2 personen	34	39	48	52	59
3 personen	28	32	40	56	60
4 personen	47	50	59	65	59
5 personen	35	72	56	69	83
6 en meer personen	54	84	66	.	60
leeftijd					
t/m 22 jaar	34	41	39	43	44
23-26 jaar	50	56	63	67	70
27-34 jaar	41	53	63	73	74
35-44 jaar	27	38	46	57	65
45-54 jaar	22	38	44	56	46
55-64 jaar	16	19	22	27	35
65-74 jaar	17	19	19	23	32
75 jaar of ouder	13	15	18	18	34
starter/doorstromer					
starter	46	52	59	65	68
doorstromer	19	25	26	30	36
indeling in doelgroepen					
HT-doelgroep <23, 1p	32	41	39	42	43
HT-doelgroep <23, 2p	41	46	42	47	47
minima, 23-54, 1p	42	54	62	69	72
minima, 23-54, 2p	37	45	50	63	64
minima, 3+4p	33	38	43	56	56
minima, 5+p	43	64	54	68	86
ov HT, 23-54, 1p	38	59	64	70	73
ov HT, 23-54, 2p	32	43	60	62	64
ov HT, 3+4p	28	39	47	61	69
ov HT, 5+p	44	78	81	70	34
<b>totaal</b>	<b>33</b>	<b>41</b>	<b>47</b>	<b>52</b>	<b>56</b>





# 6

## Ingeschreven woningzoekenden

Het aantal ingeschreven woningzoekenden laat een stijgende lijn zien. In dit hoofdstuk is aandacht voor de ontwikkeling van het aantal ingeschreven woningzoekenden. Is de toename te verwachten in het licht van de bevolking- en huishoudenstoename in de regio? Wie staan er ingeschreven als woningzoekenden en is er een verandering te zien in de kenmerken van deze groep? Betekent meer ingeschreven woningzoekenden ook dat er meer woningzoekenden op woningaanbod reageren, of is er ook sprake van voorzorginschrijvingen? En welke groepen woningzoekenden slagen er uiteindelijk?

### 6.1

#### Samenstelling ingeschreven woningzoekenden

De laatste jaren is er een afname te zien van het jaarlijkse huuraanbod in de sociale huursector. Het aantal woningzoekenden dat staat ingeschreven bij Woonnet Haaglanden neemt alleen maar toe. De laatste jaren is ook een toename van het aantal reagerende woningzoekenden te zien. Vanaf de 2<sup>e</sup> helft van 2018 is het aantal reagerende woningzoekenden iets afgenomen. De invoering van het verplichte inkomensformulier kan hier debet aan zijn. De laatste jaren nemen de wachttijden op en de slaagkansen af.

Op 1 januari 2019 staan er ruim 137.500 woningzoekenden ingeschreven bij Woonnet Haaglanden. Een belangrijk deel van deze groep (bijna 70%) kan qua inkomen gerekend worden tot de huurtoeslagdoelgroep<sup>6</sup>. De helft van alle ingeschreven woningzoekenden heeft een minimum inkomen<sup>7</sup>. Een op de vijf ingeschreven woningzoekenden heeft een inkomen tot de EU-grens<sup>8</sup>.

Ruim een kwart van de ingeschreven woningzoekenden is jong (t/m 26 jaar). De groep 55-jaar en ouder vormt eveneens een kwart van de ingeschreven woningzoekenden.

Meer dan 80% van de ingeschreven woningzoekenden is een klein huishouden (1- en 2-persoonshuishoudens). De grotere huishoudens van vijf of meer personen vormen 'slechts' 3% van de ingeschreven woningzoekenden.

Ruim de helft van de ingeschreven woningzoekenden is doorstromer op de woningmarkt. Iets meer dan de helft van deze groep laat een corporatiewoning achter in de regio Haaglanden. Van de overige groep doorstromers laat een deel een particuliere huur of koopwoning achter in de regio (19%). Ook komt een deel van buiten de regio Haaglanden (6%). Ongeveer 4% van alle doorstromers is een 'doorstromer na echtscheiding'.

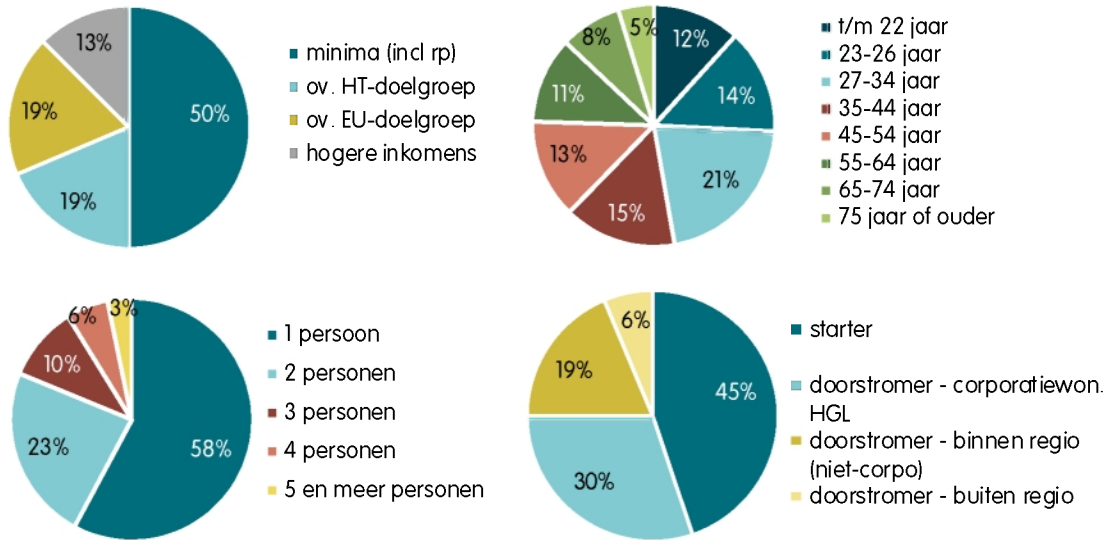
---

<sup>6</sup> Inkomen tot €22.700 voor eenpersoonshuishoudens (€22.675 voor eenpersoonsouderen) en €30.825 voor meerpersoonshuishoudens (€30.800 voor meerpersoonsouderen), prijspeil 2019.

<sup>7</sup> Inkomen tot €16.300 voor eenpersoonshuishoudens (€17.875 voor eenpersoonsouderen) en €21.100 voor meerpersoonshuishoudens (€23.900 voor meerpersoonsouderen), prijspeil 2019.

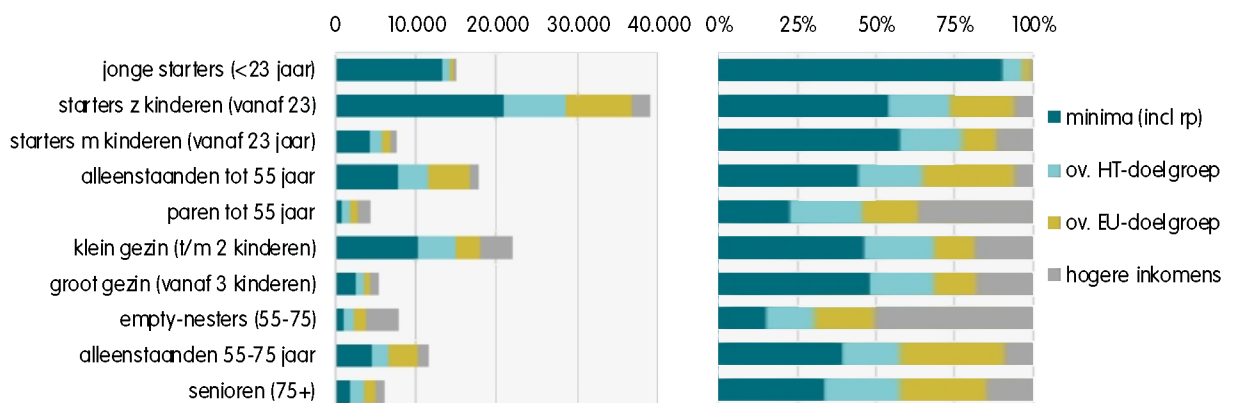
<sup>8</sup> Inkomen tot €38.035 (prijspeil 2019).

**Figuur 64 Kenmerken ingeschreven woningzoekenden 1-1-2019 (bron: Woonnet Haaglanden)**



Van de jonge starters die ingeschreven staan, heeft vrijwel iedereen een minimum inkomen (figuur 65). Ook van de groep starters met en zonder kinderen heeft ruim de helft van de ingeschreven woningzoekenden een minimum inkomen. Vooral de groep starters zonder kinderen is een grote groep. Van de ingeschreven gezinnen heeft ook bijna de helft een minimum inkomen. De omvang van de groep gezinnen met drie of meer kinderen is relatief beperkt. De gezinnen met maximaal twee kinderen vormen wel een grote groep binnen de ingeschreven woningzoekenden. De empty-nesters en de paren tot 55 jaar hebben in het algemeen een hoger inkomen. Van de ingeschreven empty-nesters heeft de helft een inkomen boven de EU-grens (hoger inkomen). Ook bij de paren tot 55 jaar heeft een relatief groot deel een hoger inkomen.

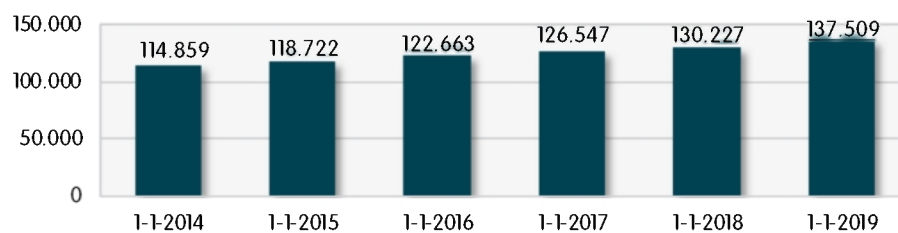
**Figuur 65 Kenmerken ingeschreven woningzoekenden 1-1-2019 (bron: Woonnet Haaglanden)**



## 6.2 Ontwikkeling afgelopen vijf jaar

Al jaren is er sprake van een toename van het aantal ingeschreven woningzoekenden bij Woonnet Haaglanden. In de periode tussen januari 2014 en januari 2018 was deze toename jaarlijks ongeveer 3%. Tussen 2018 en 2019 is het aantal ingeschreven woningzoekenden zelfs met 6% toegenomen. Per saldo is het aantal ingeschreven woningzoekenden de afgelopen vijf jaar met 20% toegenomen naar ruim 137.500 begin januari 2019.

**Figuur 66** Ontwikkeling ingeschreven woningzoekenden 2014-2019 (bron: Woonnet Haaglanden)



De vraag is of de toename van het aantal ingeschreven woningzoekenden een logisch gevolg is van de toename van de bevolking en huishoudens in de regio. Uit CBS-cijfers blijkt dat de bevolking in de regio Haaglanden tussen januari 2014 en januari 2019 is toegenomen van 1.051.980 naar 1.103.530 inwoners. Dit betekent een toename van ongeveer 5% in vijf jaar tijd. De gegevens over de huishoudens zijn nog niet beschikbaar voor januari 2019, maar in de periode tussen januari 2014 en januari 2018 is het aantal huishoudens in de regio Haaglanden jaarlijks met ongeveer 1,1% toegenomen. Op basis van deze cijfers kan worden geconcludeerd, dat de toename van het aantal ingeschreven woningzoekenden bij Woonnet Haaglanden de bevolkings- en huishoudensontwikkeling in de regio in ruime mate overstijgt.

Dat is ook het geval als we rekening houden met het feit dat niet alle ingeschreven woningzoekenden woonachtig zijn in de regio Haaglanden. Als we alleen naar de ingeschreven woningzoekenden uit de negen gemeenten in Haaglanden kijken, dan is de groei 17% in plaats van 20%. De groei van het aantal ingeschreven woningzoekenden van buiten Haaglanden ligt met 37% duidelijk boven dit gemiddelde. Veel woningzoekenden van buiten de regio wonen in nabijgelegen regio's, zoals de regio Rotterdam (ruim 5.000) of de regio Leiden (ruim 2.000). Maar er zijn ook ingeschreven woningzoekenden uit de regio Amsterdam (ongeveer 1.600) en uit de regio Utrecht (ongeveer 1.100). Opvallend is dat het aantal ingeschreven woningzoekenden uit de regio Amsterdam in de afgelopen 5 jaar met meer dan 50% is toegenomen.

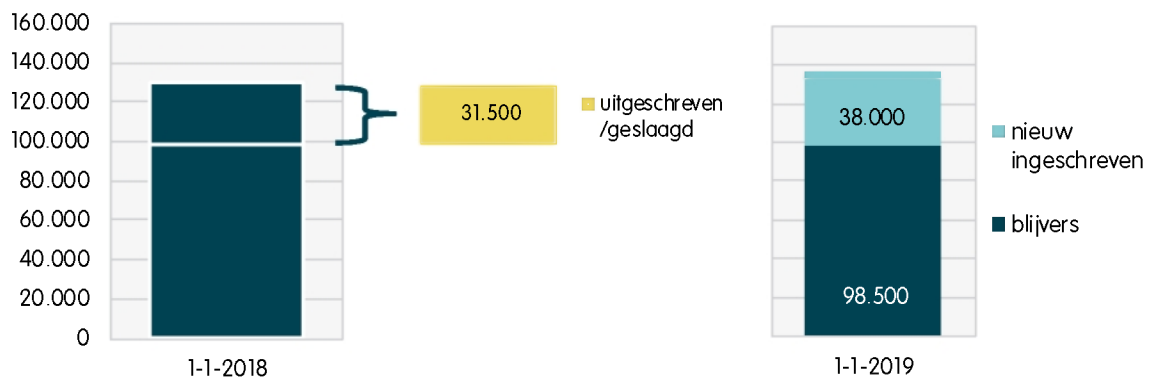
### Dynamiek ingeschreven woningzoekenden

Het aantal ingeschreven woningzoekenden is in 2018 in omvang toegenomen met ongeveer 7.200. Toch is dat niet het hele verhaal. De dynamiek in de ingeschreven woningzoekenden is namelijk groot. De toename van het aantal woningzoekenden is een resultante van nieuwe inschrijvingen en woningzoekenden die hun inschrijving niet verlengen. Door de jaren heen zijn er relatief veel nieuwe inschrijvers, maar ook veel woningzoekenden die de inschrijving niet verlengen. Het verloop van het aantal ingeschreven woningzoekenden tussen januari 2018 en januari 2019 laat dit duidelijk zien. De toename van ongeveer 7.200 ingeschreven woningzoekenden is het verschil tussen ruim 38.000 nieuwe

inschrijvers in 2018 en een kleine 31.500 uitschrijvers in 2018, waaronder ook de in 2018 geslaagde woningzoekenden.

Ruim 70% van de woningzoekenden die op 1 januari 2019 stonden ingeschreven, stonden ook in 2018 ingeschreven (98.500 woningzoekenden). Van deze groep stonden ongeveer 42.000 woningzoekenden ook al vijf jaar eerder ingeschreven (ruim 30%). Het is dus duidelijk niet zo dat alle ingeschreven woningzoekenden 'wachten' tot ze aan de beurt komen. Veel woningzoekenden verlaten na één of enkele jaren de 'wachtrij'. Interessant om te weten is of huishoudens die de inschrijving niet hebben verlengd, als nog zijn verhuisd naar een koop- of particuliere huurwoning, of vertrokken zijn uit de regio Den Haag. De woonnetgegevens bieden hier geen inzicht in. Uit een onderzoek dat Explica in 2018 heeft uitgevoerd in opdracht van de corporaties in de gemeente Rotterdam<sup>9</sup>, bleek dat van de woningzoekenden die de inschrijving in 2017 niet hadden verlengd, een kleine 20% wel verhuisd binnen de gemeente Rotterdam. Ook was een deel vertrokken uit Rotterdam.

**Figuur 67** Dynamiek ingeschreven woningzoekenden 1-1-2018 en 1-1-2019 (bron: Woonnet Haaglanden)



## 6.3 Ontwikkeling naar kenmerken

Heeft de ontwikkeling in het aantal ingeschreven woningzoekenden ook gevolgen gehad voor de samenstelling? We kijken daarbij naar de inkomenssituatie van de ingeschreven woningzoekenden, maar ook naar een combinatie van huishoudkenmerken.

### Ontwikkeling naar inkomen

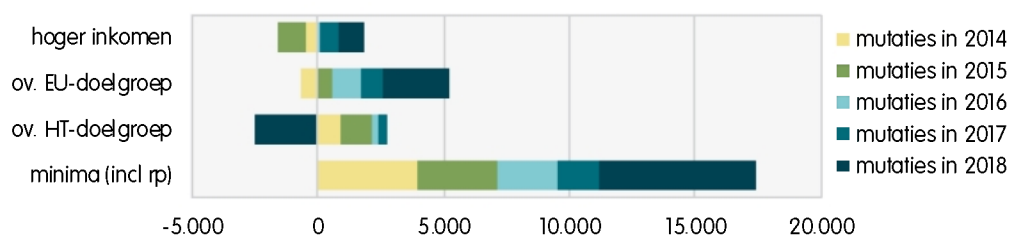
De afgelopen vijf jaar is het aantal ingeschreven woningzoekenden dat gerekend kan worden tot de doelgroep van de corporaties (de huurtoeslagdoelgroep) in verhouding meer toegenomen (figuur 68). Deze toename heeft zich met name voorgedaan bij de huishoudens met een minimum inkomen. Deze ontwikkeling doet zich al jaren voor. De piek ligt in 2018. Opvallend is het feit dat het aantal ingeschreven woningzoekenden met een inkomen boven het minimum, maar tot de huurtoeslaggrens, de afgelopen vijf jaar per saldo nauwelijks is toegenomen. Na enkele jaren van een lichte toename is er in 2018 sprake van een afname van deze groep onder de ingeschreven woningzoekenden. Een wijziging van de inkomensdefinitie vormt hiervoor geen verklaring.

<sup>9</sup> Onderzoek uitgevoerd met behulp van de BRP-gegevens van de gemeente Rotterdam.

Is er wel een verklaring voor de toename van het aantal ingeschreven woningzoekenden met een minimum inkomen? Uit cijfers van het CBS blijkt dat ondanks de economische groei het aantal huishoudens met een laag inkomen in 2017 is toegenomen t.o.v. 2016. De toename komt voornamelijk doordat meer huishoudens langdurig afhankelijk zijn van een bijstandsuitkering. Huishoudens die door toedoen van de economische crisis onder de streep zijn terechtgekomen, hebben zich hieraan niet altijd weten te onttrekken. Daarnaast wordt een deel van de stijging toegeschreven aan het grote aantal vluchtelingen<sup>10</sup>. Helaas zijn er nog geen recentere inkomensgegevens beschikbaar om de geconstateerde ontwikkeling in 2018 wat betreft de ingeschreven woningzoekenden met een minimum inkomen te toetsen.

Verder zien we dat het aantal ingeschreven woningzoekenden met een inkomen tussen de huurtoeslaggrens en de EU-grens flink is toegenomen, vooral ook in 2018. Gezien de prijsontwikkelingen in de particuliere huurmarkt en de koopsector, is deze groep huishoudens ook steeds meer aangewezen op de sociale huurmarkt. Een deel van deze groep wordt gevormd door 55+-huishoudens (zie figuur 65)

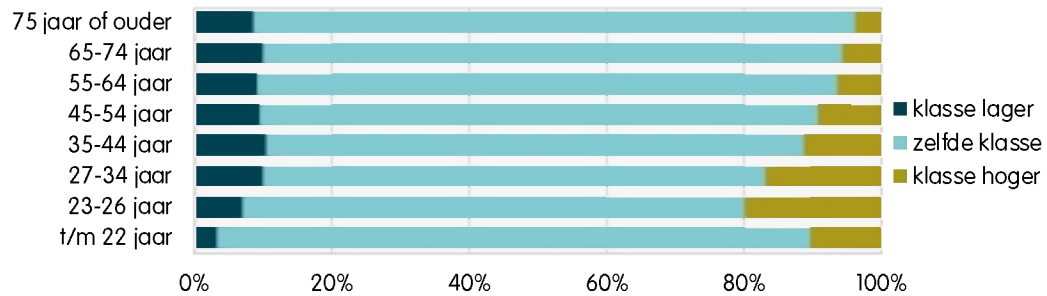
**Figuur 68 Mutaties ingeschreven woningzoekenden naar inkomen 2014-2019 (bron: Woonnet Haaglanden)**



Woningzoekenden die ingeschreven staan, kunnen ook te maken krijgen met een inkomensverandering gedurende de periode dat zij ingeschreven staan. Bij zo'n 20% van de ingeschrevenen zien we dat ze een jaar later niet meer in dezelfde inkomensklasse vallen. Dit komt het meest voor bij de leeftijdsgroep 23 tot 27 jaar. Een verschuiving naar een hogere inkomensklasse (bijvoorbeeld van minima naar de overig HT-doelgroep of hoger) komt relatief vaker voor dan een verschuiving naar een lagere inkomensklasse. Maar bij 65-plushuishoudens is dit anders. Daar zien we relatief vaker een afname van het inkomen. Pensionering kan hiervan de oorzaak zijn, maar ook een inkomensdaling als gevolg van het overlijden van de partner.

<sup>10</sup> <https://www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2018/46/meer-huishoudens-met-risico-op-armoede-in-2017>.

**Figuur 69** Ontwikkeling inkomens\* van ingeschreven woningzoekenden die zowel in 2018 als in 2019 ingeschreven stonden (bron: Woonnet Haaglanden)



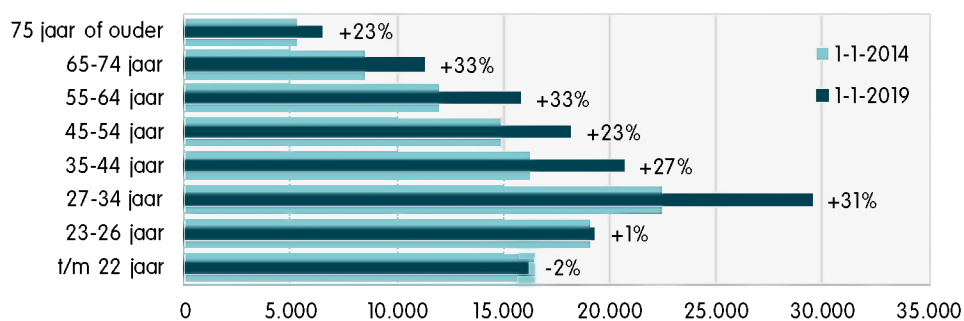
\* de onderscheiden inkomensklassen zijn: minima, overig HT-doelgroep, overig EU-doelgroep, hoger inkomen

### Ontwikkeling naar overige kenmerken

De afgelopen vijf jaar is het aantal ingeschreven woningzoekenden in vrijwel alle leeftijdsklassen toegenomen. Een uitzondering hierop vormt de groep tot 23 jaar. Deze groep laat over de afgelopen vijf jaar een afname zien, alleen is er in 2018 wel weer sprake van een toename. Deze toename is over de hele linie te zien, niet specifiek in bepaalde gemeenten of specifiek bij bijvoorbeeld 18-jarigen. Er zijn vooral meer nieuwe inschrijvingen. Het aantal uitschrijvingen is vrijwel gelijk aan de voorgaande jaren.

De toename van het aantal ingeschreven woningzoekenden in de leeftijd vanaf 55 jaar en ouder is relatief groot. Een deel van deze groep heeft zich uit voorzorg ingeschreven. Dit blijkt ook uit een kwalitatief onderzoek onder ingeschreven woningzoekenden dat SVH in mei 2018 heeft uitgevoerd<sup>11</sup>.

**Figuur 70** Ontwikkeling ingeschreven woningzoekenden naar leeftijd 2014-2019 (bron: Woonnet Haaglanden)

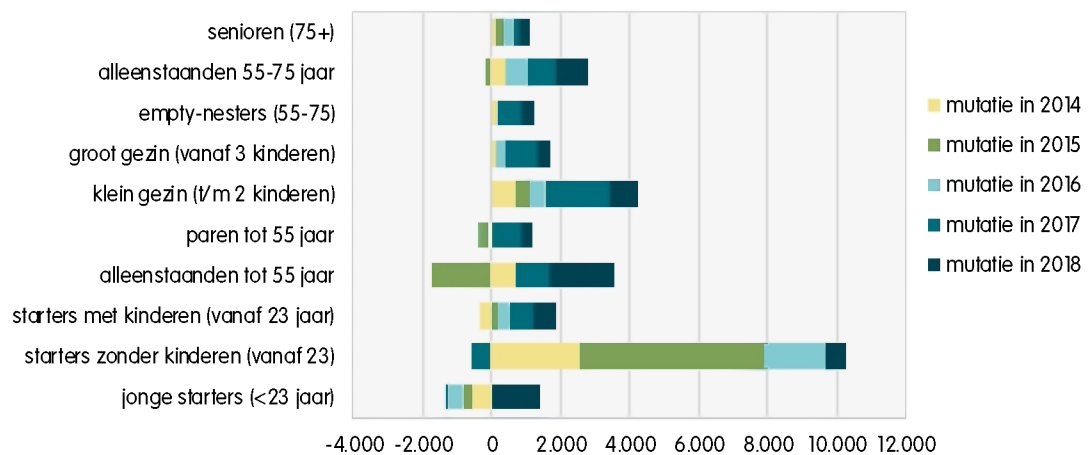


De toename van het aantal ingeschreven woningzoekenden is de afgelopen jaren het grootst geweest bij de grote huishoudens (5 en meer personen). Ondanks deze toename beslaat deze groep begin januari 2019 'slechts' 3% van de ingeschreven woningzoekenden. Bijna 60% van de ingeschreven woningzoekenden op 1 januari 2019 is alleenstaand. Als we leeftijd en huishoudensamenstelling combineren, dan zien we de sterkste groei bij de grote gezinnen (3 of meer kinderen). Deze groep is met 45% in omvang toegenomen in 5 jaar tijd.

<sup>11</sup> Kwalitatieve woningbehoefte binnen de regio Haaglanden, SVH, 2018.

Vooral de laatste twee jaren zien we bij verschillende groepen een duidelijke toename, zoals bij de 55+- huishouden, maar ook bij de kleine gezinnen en de alleenstaanden. In 2018 is een toename te zien van het aantal jonge starters (tot 23 jaar), terwijl de jaren daarvoor een afname te zien was.

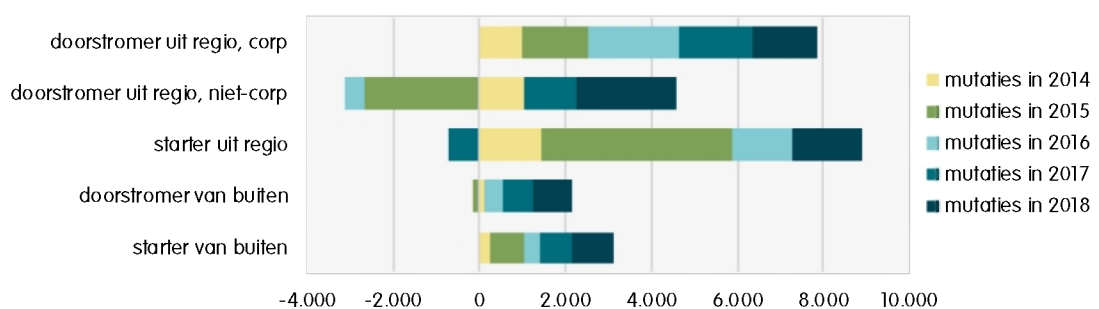
**Figuur 71 Mutaties ingeschreven woningzoekenden naar huishoudensegment 2014-2019 (bron: Woonnet Haaglanden)**



### Ontwikkeling naar herkomst

Woningzoekenden zijn in te delen in starters en doorstromers. Starters laten geen lege woning achter, maar doorstromers wel. Doorstromers zijn nader in te delen naar doorstromers uit een corporatiewoning in de regio Haaglanden of doorstromers uit een koop- of particuliere huurwoning binnen de regio Haaglanden. Van doorstromers van buiten de regio is niet bekend of zij uit een huur- of koopwoning komen. De sterkste toename tussen 2014 en 2019 heeft zich voorgedaan bij doorstromers die al in een corporatiewoning wonen. Deze groep is met 33% toegenomen ten opzichte van 2014. Bij de doorstromers uit een niet-corporatiewoning in de regio Haaglanden zien we vooral de laatste twee jaar een toename van het aantal ingeschreven woningzoekenden. Qua omvang is het aantal starters uit de regio het meeste toegenomen.

**Figuur 72 Ontwikkeling ingeschreven woningzoekenden naar herkomst 2014-2019 (bron: Woonnet Haaglanden)**



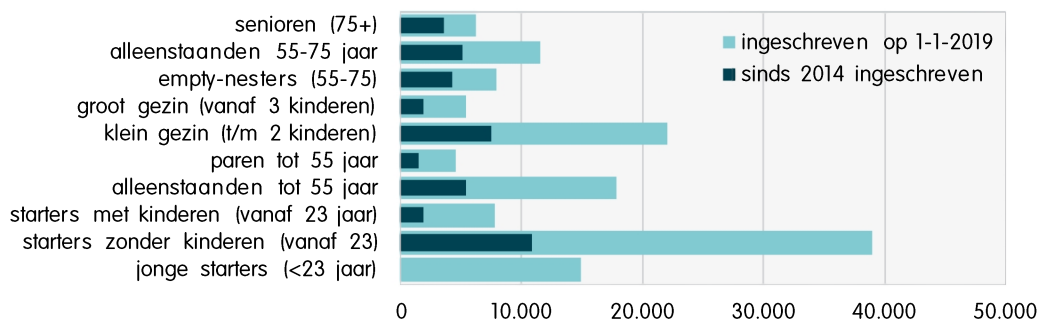
## Al sinds 2014 ingeschreven

Van de woningzoekenden die op 1 januari 2019 stonden ingeschreven als woningzoekenden, stond zo'n 30% ook op 1 januari 2014 ingeschreven. Als we kijken naar wie dit zijn, dan zien we dat een groter deel van de oudere huishoudens al langer ingeschreven staat. Dit is terug te zien bij de empty-nesters en de 75-plussers.

Bij de kleine gezinnen en de starters met en zonder kinderen is het aandeel lager. Deze groep heeft minder inschrijfduur en daardoor minder kans om voor een woning in aanmerking te komen.

**Figuur 73**

**Aandeel sinds 2014 ingeschreven woningzoekenden naar huishoudkenmerken (bron: Woonnet Haaglanden)**



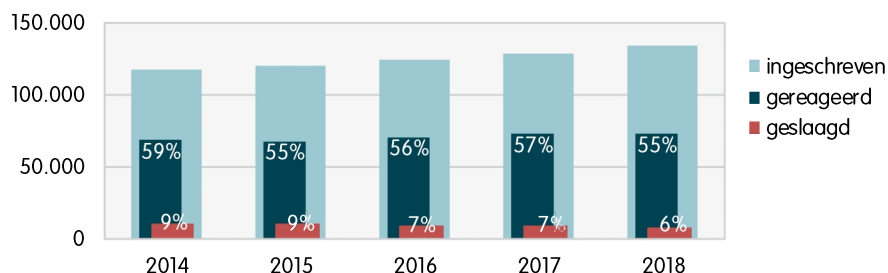
## 6.4 Wie reageren en wie slagen

Het aantal ingeschreven woningzoekenden is toegenomen, maar zijn er ook meer woningzoekenden die op woningaanbod reageren of is er vooral sprake van voorzorginschrijvingen?

Uit de cijfers blijkt dat niet elke woningzoekende die ingeschreven staat, ook op woningaanbod reageert. In 2018 hebben zo'n 73.000 woningzoekenden op woningaanbod gereageerd. Dat is ruim de helft (55%) van de ingeschreven woningzoekenden in 2018. Dit betekent dat 45% niet op woningaanbod heeft gereageerd. Voor een deel zijn dit voorzorginschrijvers.

**Figuur 74**

**Ontwikkeling ingeschreven, reagerend en geslaagde woningzoekenden 2014-2019 (bron: Woonnet Haaglanden)**





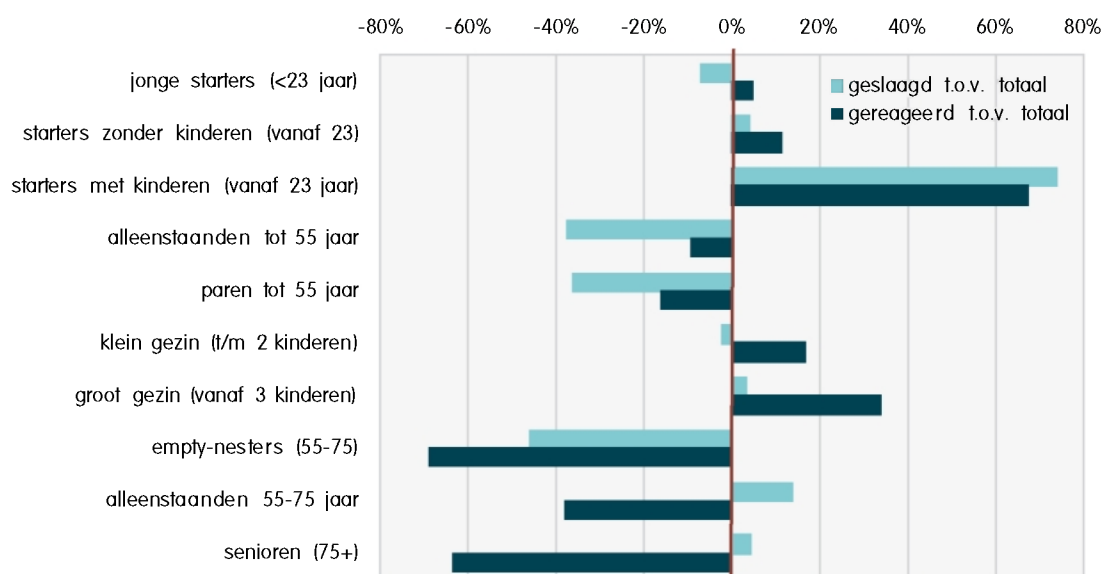
Ten opzichte van 2017 is het aantal reagerende woningzoekenden niet toegenomen. In de eerste helft van 2018 was nog wel sprake van een toename, maar het verplichte inkomensformulier heeft ervoor gezorgd dat het aantal reagerende woningzoekenden in de tweede helft van 2018 lager was. Ten opzichte van 2014 is het aantal reagerende woningzoekenden met 6% toegenomen en blijft daarmee achter bij de ontwikkeling van de ingeschreven woningzoekenden.

Als we kijken naar kenmerken van de reagerende woningzoekenden, dan blijkt dat het aandeel reagerende woningzoekenden hoger is onder de woningzoekenden met een lager inkomen (minima en overig HT-doelgroep). De ingeschreven woningzoekenden met een hoger inkomen zullen vaker voorzorginschrijvers zijn.

Ook onder de leeftijdsgroep vanaf 55 jaar en ouders zijn er meer voorzorginschrijvers. Van de 75-plussers die in 2018 stonden ingeschreven heeft ongeveer een op de vijf in 2018 ook op woningaanbod gereageerd. Wel zien we een lichte toename van het aandeel reagerende woningzoekenden in de leeftijd 55 tot 75 jaar in de periode 2014-2019, terwijl in het algemeen sprake is van een afname. Uit het eerdergenoemde kwalitatieve woningbehoefteonderzoek dat in mei 2018 door SVH is uitgevoerd, komt naar voren dat er onder de groep woningzoekenden die zich uit voorzorg heeft ingeschreven en niet actief op zoek is, wel een groep bevindt die best wil verhuizen bij een geschikt aanbod. Het gaat hierbij met name om de groep 65- tot en met 74-jarigen.

Gemiddeld heeft in 2018 zo'n 55% van de ingeschreven woningzoekenden op woningaanbod gereageerd. Van deze groep reagerende woningzoekenden is 6% geslaagd. Er zijn huishoudensgroepen waarvan een groter deel van de ingeschreven woningzoekenden in 2018 heeft gereageerd op woningaanbod (figuur 75). Dit zijn vooral starters (vanaf 23 jaar) met kinderen en gezinnen (groot en klein). Van de groep ingeschreven woningzoekenden hebben vooral empty-nesters en ouderen minder dan gemiddeld op woningaanbod gereageerd.

**Figuur 75** Procentuele afwijking van het gemiddeld aandeel reagerend en geslaagd in 2018 naar huishoudkenmerken (bron: Woonnet Haaglanden)



## Samengevat

De dynamiek in ingeschreven woningzoekenden is relatief groot. Ruim 30% van de ingeschreven woningzoekenden op 1 januari 2019 stond ook al op 1 januari 2014 ingeschreven. Als we kijken naar de toename van de ingeschreven woningzoekenden, dan zien we dat vooral de groep minima is toegenomen. Van de jonge starters tot 23 jaar die staan ingeschreven bij Woonnet heeft bijna iedereen een minimum inkomen. Van de starters vanaf 23 jaar met kinderen en zonder kinderen en van de gezinnen is dat ongeveer de helft van de ingeschreven woningzoekenden. Van deze groepen staat slechts een klein deel al enige tijd ingeschreven, waardoor de kansen om te slagen voor deze groepen beperkter zijn. Uit de reacties blijkt echter dat deze groepen wel meer dan gemiddeld op woningaanbod reageren.

De alleenstaande 55-plussers en de senioren reageren gemiddeld minder, maar slagen gemiddeld iets vaker. Voor de empty-nesters ligt dit nog iets anders. Deze groep reageert gemiddeld minder, maar slaagt ook minder. Wellicht heeft dit te maken met het feit dat deze groep vaker een hoger inkomen heeft. Het aanbod voor deze groep is beperkter en men is wellicht kritischer in het accepteren van een woning.

# A

## Extra tabellen

A1	Indicatoren 2015 – eerste helft 2019	78
A2	Kenmerken verhuurde woningen, regio Haaglanden (in aantallen), 2015 – eerste helft 2019	79
A3	Kenmerken van geslaagde woningzoekenden, 2015 – eerste helft 2019	80
A4	Profiel geslaagde woningzoekenden Haaglanden naar voorrang, eerste helft 2019	81
A5	Profiel geslaagde woningzoekenden Haaglanden naar voorrang, eerste helft 2019	82
A6	Profiel reagerende woningzoekenden, eerste helft 2019	82
A7	Profiel reagerende woningzoekenden, 2015 – eerste helft 2019	83
A8	Weigeringen door corporatie en door kandidaat, eerste helft 2019	84
A9	Weigeringen door woningzoekenden naar reden, eerste helft 2019	84

**Tabel A1**      **Indicatoren 2015 – eerste helft 2019**

indicator	2015-1	2016-1	2017-1	2018-1	2019-1
ingeschreven woningzoekenden (begin periode)	118.722	122.663	126.547	130.227	137.509
reagerende woningzoekenden (goede reactie)	48.704	50.984	55.489	56.131	49.308
geslaagde woningzoekenden	4.890	4.880	4.930	4.251	4.267
advertenties*	4.282	4.261	3.810	3.268	3.065
reacties*	723.866	803.729	969.724	826.297	859.134
weigeringen*	38.344	39.369	33.354	25.520	22.253
slaagkans (1e helft van het betreffende jaar)	9,3%	9,0%	8,4%	7,2%	8,3%
wachtduur (mediane inschrijfduur in maanden)	33	40	45	54	59
zoekduur vanaf de eerste reactie (mediaan in maanden)	-	24	26	30	34

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

huurindeling	2015	2016	2017	2018	2019-1
onder kwaliteitskortingsgrens	1.679	1.915	2.287	1.834	849
onder lage aftoppingsgrens	4.724	4.647	4.678	4.309	2.186
onder hoge aftoppingsgrens	1.345	1.147	1.128	970	513
onder vrijesectorgrens	2.269	1.344	1.290	1.088	632
boven vrijesectorgrens	422	267	180	173	87
<b>oppervlakte</b>					
tot 50 m2	4.044	3.857	4.033	3.468	1.852
50-65 m2	3.838	3.530	3.686	3.126	1.606
65-80 m2	1.967	1.439	1.405	1.437	601
vanaf 80 m2	590	494	439	343	208
<b>aantal kamers</b>					
1-2 kamers	3.676	3.646	3.688	3.195	1.594
3 kamers	4.014	3.344	3.686	3.226	1.728
4 kamers	2.134	1.873	1.790	1.636	754
5 kamers of meer	615	457	399	317	191
<b>woningtype</b>					
flat met lift	2.592	2.315	2.393	2.338	1.396
portiekwoning	3.152	2.584	2.864	2.292	1.093
eengezinswoning	906	828	775	738	417
benedenwoning	665	565	618	562	319
seniorenwoning	1.035	889	774	720	265
maisonnette	493	436	373	403	160
HAT-woning	579	470	414	353	155
flat zonder lift	244	278	305	284	138
onzelfstandige woning	197	281	407	225	117
bovenwoning	265	200	165	156	80
studentenwoning	161	297	350	161	66
aanleunwoning	74	81	53	56	22
zorgwoning	16	26	22	41	22
hofjeswoning	22	22	20	13	9
complexwoning	11	9	11	11	3
MVA-woning	22	32	16	15	3
rolstoelwoning	5	7	3	6	2
<b>nieuwbouw</b>					
bestaande bouw	10.084	9.113	9.142	7.974	3.962
nieuwbouw	355	207	421	400	305
<b>totaal</b>	<b>10.439</b>	<b>9.320</b>	<b>9.563</b>	<b>8.374</b>	<b>4.267</b>

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

**Tabel A3 Kenmerken van geslaagde woningzoekenden, 2015 – eerste helft 2019**

doelgroepindeling huurtoeslag	2015	2016	2017	2018	2019-1
minima, 1 persoon	3.846	3.623	3.725	3.058	1.483
minima, 2+ personen	2.037	2.097	2.226	1.930	948
<i>subtotaal minima</i>	<i>5.883</i>	<i>5.720</i>	<i>5.951</i>	<i>4.988</i>	<i>2.431</i>
ov. HT-doelgroep, 1 persoon	1.068	752	832	781	419
ov. HT-doelgroep, 2+ personen	940	663	661	644	312
<i>subtotaal HT-doelgroep</i>	<i>7.891</i>	<i>7.135</i>	<i>7.444</i>	<i>6.413</i>	<i>3.162</i>
middeninkomens	1.897	1.723	1.615	1.454	861
hogere inkomens	374	294	264	248	163
onbekend/rechtspersoon	277	168	240	259	81
<b>doelgroep EU</b>					
EU-doelgroep	9.480	8.611	8.902	7.724	3.967
EU tot EU+	231	220	207	186	99
hoger inkomen	451	321	214	205	120
onbekend/rechtspersoon	277	168	240	259	81
<b>huishoudenomvang</b>					
1 persoon	5.992	5.290	5.445	4.643	2.424
2 personen	2.188	1.772	1.872	1.763	895
3 personen	1.151	1.193	1.098	936	448
4 personen	543	575	556	475	234
5 personen	198	221	238	207	108
6 en meer personen	90	101	114	91	77
onbekend/rechtspersoon	277	168	240	259	81
<b>leeftijd</b>					
t/m 22 jaar	1.201	1.262	1.270	985	514
23-26 jaar	1.807	1.574	1.554	1.214	583
27-34 jaar	2.129	1.825	1.909	1.652	845
35-44 jaar	1.585	1.456	1.433	1.239	670
45-54 jaar	1.330	1.161	1.179	987	539
55-64 jaar	996	919	1.013	963	490
65-74 jaar	646	565	557	638	319
75 jaar of ouder	468	390	408	437	226
onbekend/rechtspersoon	277	168	240	259	81
<b>categorie</b>					
starter	5.115	4.980	5.242	4.162	2.086
doorstromer	5.047	4.172	4.081	3.953	2.100
rechtspersoon	277	168	240	259	81
<b>voorrang</b>					
regulier	7.231	5.886	6.214	5.399	2.827
voorrang	2.574	2.906	2.756	2.447	1.182
lokaal maatwerk	634	528	593	528	258
<b>totaal</b>	<b>10.439</b>	<b>9.320</b>	<b>9.563</b>	<b>8.374</b>	<b>4.267</b>

- 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, eerste helft 2019**

	regulier	voorrang	lokaal maatwerk	totaal
<b>doelgroepindeling huurtoeslag</b>				
minima, 1 persoon	1.049	362	72	1.483
minima, 2+ personen	434	454	60	948
<i>subtotaal minima</i>	<i>1.483</i>	<i>816</i>	<i>132</i>	<i>2.431</i>
ov. HT-doelgroep, 1 persoon	315	71	33	419
ov. HT-doelgroep, 2+ personen	198	92	22	312
<i>subtotaal HT-doelgroep</i>	<i>1.996</i>	<i>979</i>	<i>187</i>	<i>3.162</i>
middeninkomens	679	117	65	861
hogere inkomens	138	19	6	163
onbekend/rechtspersoon	14	67	0	81
<b>doelgroep EU</b>				
EU-doelgroep	2.654	1.073	240	3.967
EU tot EU+	67	21	11	99
hoger inkomen	92	21	7	120
onbekend/rechtspersoon	14	67	0	81
<b>starter/doorstromer</b>				
starter	1.449	543	94	2.086
doorstromer	1.364	572	164	2.100
rechtspersoon	14	67	0	81
<b>huishoudenomvang</b>				
1 persoon	1.801	495	128	2.424
2 personen	565	266	64	895
3 personen	279	144	25	448
4 personen	122	97	15	234
5 personen	35	58	15	108
6 en meer personen	11	55	11	77
rechtspersoon	14	67	0	81
<b>leeftijd</b>				
t/m 22 jaar	384	97	33	514
23-26 jaar	425	95	63	583
27-34 jaar	564	239	42	845
35-44 jaar	383	252	35	670
45-54 jaar	303	208	28	539
55-64 jaar	361	111	18	490
65-74 jaar	247	56	16	319
75 jaar of ouder	146	57	23	226
rechtspersoon	14	67	0	81
<b>totaal</b>	<b>2.827</b>	<b>1.182</b>	<b>258</b>	<b>4.267</b>

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, eerste helft 2019

	regulier	voorrang	lokaal maatwerk	totaal
alleen	1.801	495	128	2.424
paar zonder kinderen	352	82	38	472
eenoudergezin, 1-2 kinderen	366	286	40	692
eenoudergezin, 3+ kinderen	45	71	14	130
tweeoudergezin, 1-2 kinderen	196	93	15	304
tweeoudergezin, 3+ kinderen	41	83	22	146
overig	12	5	1	18
rechtspersoon	14	67	0	81
<b>totaal</b>	<b>2.827</b>	<b>1.182</b>	<b>258</b>	<b>4.267</b>

**Tabel A6** Profiel reagerende woningzoekenden, eerste helft 2019

doelgroepindeling huurtoeslag	starters	doorstromers	totaal
minima, 1 persoon	11.569	5.001	16.569
minima, 2+ personen	4.052	7.952	12.004
<i>subtotaal minima</i>	<i>15.621</i>	<i>12.953</i>	<i>28.573</i>
ov. HT-doelgroep, 1 persoon	3.465	2.042	5.506
ov. HT-doelgroep, 2+ personen	1.553	3.392	4.945
<i>subtotaal HT-doelgroep</i>	<i>20.638</i>	<i>18.386</i>	<i>39.025</i>
middeninkomens	3.712	5.027	8.739
hogere inkomens	516	878	1.394
onbekend/rechtspersoon	149	1	150
<b>doelgroep EU</b>			
EU-doelgroep	24.338	22.865	47.203
EU tot EU+	308	726	1.034
hoger inkomen	221	700	921
onbekend/rechtspersoon	149	1	150
<b>totaal</b>	<b>30.034</b>	<b>29.726</b>	<b>49.308</b>



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

doelgroepindeling huurtoeslag	2015	2016	2017	2018	2019-1
minima, 1 persoon	20.909	21.530	22.861	23.819	16.569
minima, 2+ personen	14.757	15.737	17.183	17.497	12.004
<i>subtotaal minima</i>	<i>35.666</i>	<i>37.267</i>	<i>40.044</i>	<i>41.316</i>	<i>28.573</i>
ov. HT-doelgroep, 1 persoon	8.528	9.303	9.882	8.584	5.506
ov. HT-doelgroep, 2+ personen	9.432	9.960	9.739	8.957	4.945
<i>subtotaal HT-doelgroep</i>	<i>53.626</i>	<i>56.531</i>	<i>59.665</i>	<i>58.857</i>	<i>39.025</i>
middeninkomens	11.611	11.497	11.599	12.082	8.739
hogere inkomens	1.533	1.403	1.505	1.748	1.394
onbekend/rechtspersoon	35	280	322	359	150
<b>doelgroep EU</b>					
EU-doelgroep	63.634	66.491	69.906	69.668	47.203
EU tot EU+	1.235	1.325	1.449	1.669	1.034
hoger inkomen	1.900	1.633	1.415	1.349	921
onbekend/rechtspersoon	35	280	322	359	150
<b>huishoudenomvang</b>					
1 persoon	35.669	36.637	38.418	38.669	27.382
2 personen	14.693	14.695	15.674	15.735	10.074
3 personen	9.148	9.957	10.088	9.830	6.374
4 personen	4.792	5.352	5.548	5.481	3.391
5 personen	1.831	2.148	2.329	2.296	1.468
6 en meer personen	672	686	741	676	473
<b>leeftijd</b>					
t/m 22 jaar	8.994	8.940	8.982	9.165	5.729
23-26 jaar	12.423	12.647	12.958	12.597	8.667
27-34 jaar	16.431	17.225	18.246	18.256	12.661
35-44 jaar	11.895	12.655	13.232	13.279	9.152
45-54 jaar	8.897	9.328	9.900	9.596	6.579
55-64 jaar	4.685	5.145	5.599	5.849	3.899
65-74 jaar	2.355	2.545	2.830	2.979	1.818
75 jaar of ouder	1.124	1.214	1.264	1.321	800
<b>herkomst</b>					
Delft	5.104	5.236	5.647	5.481	3.640
Den Haag	36.955	38.697	39.717	39.438	27.260
Leidschendam-Voorburg	2.679	2.729	2.894	2.863	1.955
Midden-Delfland	327	307	391	411	251
Pijnacker-Nootdorp	1.317	1.262	1.402	1.381	989
Rijswijk	2.241	2.406	2.589	2.651	1.793
Wassenaar	549	516	569	561	382
Westland	2.455	2.413	2.698	2.742	1.889
Zoetermeer	7.041	7.339	7.425	7.087	4.792
buiten Haaglanden	8.136	8.805	9.759	10.431	6.359
<b>totaal</b>	<b>66.804</b>	<b>69.711</b>	<b>73.091</b>	<b>73.046</b>	<b>49.308</b>

Noot: op basis van kansrijke reacties

**Tabel A8 Weigeringen door corporatie en door kandidaat, eerste helft 2019**

weigeringen	aantal	%
weigeringen kandidaten	14.716	66%
weigeringen corporatie	1.825	8%
geen (tijdige) reactie	5.712	26%
weigeringen totaal	22.253	100%

Noot: exclusief weigeringen op nieuwbouwadvertenties

**Tabel A9 Weigeringen door woningzoekenden naar reden, eerste helft 2019**

reden weigering	starter	doorstromer	totaal
woning	1.465	3.741	5.206
buurt	312	843	1.155
persoonlijk/overig	3.142	5.213	8.355
totaal	4.919	9.797	14.716

reden weigering	starter	doorstromer	totaal
woning	30%	38%	35%
buurt	6%	9%	8%
persoonlijk/overig	64%	53%	57%
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

Wanneer een geslaagde woningzoekende een zelfstandige woonruimte achterlaat behoort hij tot de groep doorstromers. Een zelfstandige woonruimte is een huur- of koopwoning met een eigen voordeur en eigen voorzieningen. 'Doorstromers na echtscheiding' met meeverhuizende minderjarige kinderen tellen ook als doorstromer, ook als ze van buiten Haaglanden komen.

### 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	2014	2015	2016	2017	2018	2019
kwaliteitskortingsgrens	€ 389,05	€ 403,06	€ 409,92	€ 414,02	€ 417,34	€ 424,44
aftoppingsgrens (1-2 personen)	€ 556,82	€ 576,87	€ 586,68	€ 592,55	€ 597,30	€ 607,46
aftoppingsgrens (3 en meer personen)	€ 596,75	€ 618,24	€ 628,76	€ 635,05	€ 640,14	€ 651,03
liberaliseringsgrens	€ 699,48	€ 710,68	€ 710,68	€ 710,68	€ 710,68	€ 720,42

## 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	2014	2015	2016	2017	2018	2019
eenpersoons	€ 15.025	€ 15.175	€ 15.400	€ 15.675	€ 15.925	€ 16.300
eenpersoonsouderen	€ 16.425	€ 16.550	€ 16.900	€ 17.075	€ 17.325	€ 17.875
meerpersoons	€ 19.400	€ 19.625	€ 19.925	€ 20.275	€ 20.600	€ 21.100
meerpersoonsouderen	€ 22.025	€ 22.150	€ 22.625	€ 22.850	€ 23.200	€ 23.900
Inkomensgrenzen HT-doelgroep	2014	2015	2016	2017	2018	2019
eenpersoons	€ 21.600	€ 21.950	€ 22.100	€ 22.200	€ 22.400	€ 22.700
eenpersoonsouderen	€ 21.600	€ 21.950	€ 22.100	€ 22.200	€ 22.375	€ 22.675
meerpersoons	€ 29.325	€ 29.800	€ 30.000	€ 30.150	€ 30.400	€ 30.825
meerpersoonsouderen	€ 29.400	€ 29.825	€ 30.050	€ 30.175	€ 30.400	€ 30.800
Inkomensgrenzen middeninkomens	2014	2015	2016	2017	2018	2019
eenpersoons	€ 32.400	€ 32.925	€ 33.150	€ 33.300	€ 33.600	€ 34.050
eenpersoonsouderen	€ 32.400	€ 32.925	€ 33.150	€ 33.300	€ 33.563	€ 34.013
meerpersoons	€ 43.988	€ 44.700	€ 45.000	€ 45.225	€ 45.600	€ 46.238
meerpersoonsouderen	€ 44.100	€ 44.738	€ 45.075	€ 45.263	€ 45.600	€ 46.200
Inkomensgrens Europa	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Europagrens	€ 34.678	€ 34.911	€ 35.739	€ 36.165	€ 36.798	€ 38.035
Europagrens-plus	-	€ 38.950	€ 39.874	€ 40.349	€ 41.056	€ 42.436

## 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. Teneinde 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 vrijesectorgrens.
4. Bevordering doorstroming uit aangewezen grote corporatiewoningen bij reactie op een kleine niet-eengezinswoning met een huurprijs tot de vrijesectorgrens.
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 voldoen aan de in de advertentie gestelde eisen. De reacties met een foutindicatie worden buiten beschouwing gelaten. Reacties op nieuwbouwadvertenties worden eveneens buiten beschouwing gelaten.

## 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 de eerste helft van het jaar al op huuraanbod hebben gereageerd. Daardoor is het aantal woningzoekenden over een heel jaar niet twee keer zo hoog als over een half jaar.

De berekening van de slaagkans is alleen gebaseerd op verhuringen onder de vrijesectorgrens.

Verhuringen aan rechtspersonen worden buiten beschouwing gelaten.

## Slaagkansberekening (reële slaagkans)

( geslaagde kandidaten / (reagerende woningzoekenden + bemiddelde woningzoekenden zonder reactie) ) x 100 = reële slaagkans

## Sociale verhuringen (85%-afspraken)

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

### Starters

Indien 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.

### Te Woon

Woonbron biedt een deel van haar woningen Te Woon aan. Dit betekent dat de kandidaat zelf kan kiezen of hij wil huren of kopen. Daarbij zijn er twee verschillende huurvormen: 'gewoon huren' (waarbij de hoogte van de huur afhankelijk is van het inkomen) en huurvast. Daarnaast zijn er twee koopvormen: Koopgarant en Koopcomfort. In de advertentie staan richtprijzen voor Koopgarant en Koopcomfort en de huurprijzen: de hoge huurprijs geldt voor huishoudens met een inkomen boven € 34.085 per 1-1-2012) de lage huurprijs voor huishoudens die kunnen aantonen over een lager inkomen te beschikken. De huren voor huurvast staan niet vermeld. Te Woon woningen worden zonder passendheidseisen aangeboden, dat betekent dat iedereen ongeacht inkomen en huishoudgrootte kan reageren. Tevens wordt de volgorde van kandidaten bepaald door loting.

### 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 voorrangregels, 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.

### **Woonduur doorstromers**

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

### **Woon-/inschrijfduur**

Voor starters die zich inschrijven is de inschrijfdatum de start van de woon-/inschrijfduur. Bij verhuringen vanaf december 2012 wordt de inschrijfduur bij doorstromers berekend door, op het moment van inschrijving, maximaal 5 jaar van de woonduur op te tellen bij de inschrijfduur (zonder de woonduur eerst te delen door 3). Vanaf 2015 wordt in tabellen de mediane waarde weergegeven (de middelste waarde uit de gesorteerde reeks) in plaats van het gemiddelde.

### **Zoekduur vanaf eerste reactie**

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