Memo

AAN : Leden van de commissie Wonen en Flora

CC : Leden van de commissie Maatschappelijke Omgeving

VAN : Wethouder C.Y. van Staalduinen

DATUM : 16 juli 2025

BETREFT : Verhuurgegevens 2024 sociale huurwoningen verhuurd door woningcorporaties

Aan u is toegezegd om de verhuurgegevens m.b.t. sociale huurwoningen met u te delen. Met deze brief informeren wij u hierover. Het bevat informatie over gemeente Westland in relatie tot de woningmarkt in de regio Haaglanden.

In de gemeente Westland is de woningmarkt volop in ontwikkeling. De afgelopen jaren zijn er relatief veel nieuwbouwwoningen toegevoegd. De druk op de sociale huurmarkt blijft aanwezig, met een gemiddelde van 352 reacties per advertentie in 2024 en een slagingskans van 10%.

Westland onderscheidt zich in de regio door het intensieve gebruik van lokaal maatwerk. In 2024 werd 30% van de verhuringen via lokaal maatwerk gerealiseerd – het hoogste percentage in de regio. Voor 2025 is dit maximum verhoogd naar 50%, wat de woningcorporaties meer ruimte biedt om eigen inwoners te huisvesten.

Net als in Wassenaar is het aandeel verhuringen aan eigen inwoners relatief hoog (55%), maar dit vereist in Westland aanzienlijk meer lokaal maatwerk dan bijvoorbeeld in Den Haag, waar 70% van de woningen naar eigen inwoners gaat met slechts 6% lokaal maatwerk. Dit verschil roept vragen op: is Den Haag aantrekkelijker om in te wonen, of trekken inwoners juist liever naar omliggende dorpen zoals Westland? Het lijkt erop dat dorpen meer maatwerk nodig hebben om hun eigen inwoners te behouden.

In 2024 vonden in Westland 594 verhuringen plaats. Daarvan kwamen 324 woningzoekenden (ongeveer 55%) uit Westland zelf. De woningcorporaties speelden hierin elk hun eigen rol:
Arcade kende 438 verhuringen in 2024 in Westland, waarvan 254 uit gemeente Westland.
Deze verhuringen kunnen we opdelen in vier categorieën:

- Reguliere verhuringen 204 (waarvan **58** uit Westland is 28%), bestemd voor iedereen uit de regio en Westland;
- Lokaal maatwerk verhuringen 141 (**141** uit Westland) verhuringen aan Westlanders;
- Regionaal maatwerk verhuringen 24 (**17** uit Westland) verhuringen aan ouderen uit de regio of Westland die een groot huis verlaten;
- En verhuringen via voorrang 69 (**38** uit Westland). *Zie bijlage 2 voor een verdieping op de verhuringen via voorrang.

Wassenaarsche Bouwstichting kende 42 verhuringen in 2024 in Westland, waarvan 16 uit gemeente in Westland. Deze verhuringen kunnen we opdelen in vier categorieën:

- Reguliere verhuringen 28 (waarvan **3** uit Westland is 11%), bestemd voor iedereen uit de regio en Westland,
- Lokaal maatwerk verhuringen 7 (**7** uit Westland) verhuringen aan Westlanders,
- Regionaal maatwerk verhuringen 2 (**2** uit Westland) verhuringen aan ouderen uit de regio of Westland die een groot huis verlaten,
- En verhuringen via voorrang 5 (**4** uit Westland). *Zie bijlage 2 voor een verdieping op de verhuringen via voorrang.

IBABS 004

Memo

<u>WoonWest kende 114 verhuringen in 2024 in Westland, waarvan 54 uit gemeente Westland</u>.
Deze verhuringen kunnen we opdelen in vier categorieën:

- Reguliere verhuringen 60 (waarvan **12** uit Westland is 20%), bestemd voor iedereen uit de regio en Westland;
- Lokaal maatwerk verhuringen 31 (**31** uit Westland) verhuringen aan Westlanders;
- Regionaal maatwerk verhuringen 1 (**1** uit Westland) verhuringen aan ouderen uit de regio of Westland die een groot huis verlaten;
- En verhuringen via voorrang 22 (**10** uit Westland). *Zie bijlage 2 voor een verdieping op de verhuringen via voorrang.

Een opvallende trend is dat de secundaire doelgroep (bijvoorbeeld middeninkomens of mensen met een specifieke zorgvraag) bovengemiddeld slaagt in Westland, terwijl minima juist minder goed slagen dan in andere gemeenten. Op zich niet vreemd omdat dit past bij het bezit van de woningcorporaties. Echter is dit wel iets wat aandacht nodig heeft. Daarnaast worden de meeste woningen verhuurd aan éénpersoonshuishoudens, een trend die in de hele regio zichtbaar is.

Qua leeftijd slagen vooral mensen tussen de 27 en 44 jaar. Jongeren tussen de 18 en 22 jaar maken minder kans, al is dit een regionaal patroon. De mutatiegraad is het hoogst bij 1- en 2-kamerwoningen (31% van alle mutaties), mede door de toevoeging van circa 40 nieuwbouwwoningen.

Tot slot laat de inschrijfduur een stijging zien van 70 maanden in 2020 naar 82 maanden in 2024. Waarbij, net als voorgaande jaren, 55-plussers gemiddeld sneller aan een woning komen (50 maanden) dan mensen onder de 55 (87 maanden).

Concluderend
De reacties op advertenties en het aantal inschrijvingen nemen toe, terwijl de mutatiegraad afneemt. Dit onderstreept het belang van onze voortdurende inzet voor de bouw van sociale huurwoningen. In de komende jaren is er vooral behoefte aan één- en tweekamerwoningen voor starters, senioren en aandachtsgroepen. Samen met de woningcorporaties brengen we daarom in kaart hoe we vrijkomende één- en tweekamerwoningen binnen de bestaande woningvoorraad beter kunnen inzetten. Daarnaast leveren de geplande flexwoningen aan de Tiendweg en de Flora een belangrijke bijdrage aan de huisvesting van deze doelgroepen.

Bijlage 1 Algemene trends en kengetallen regio:
Bijlage 2 Totaal verhuringen.

Memo

Bijlage 1

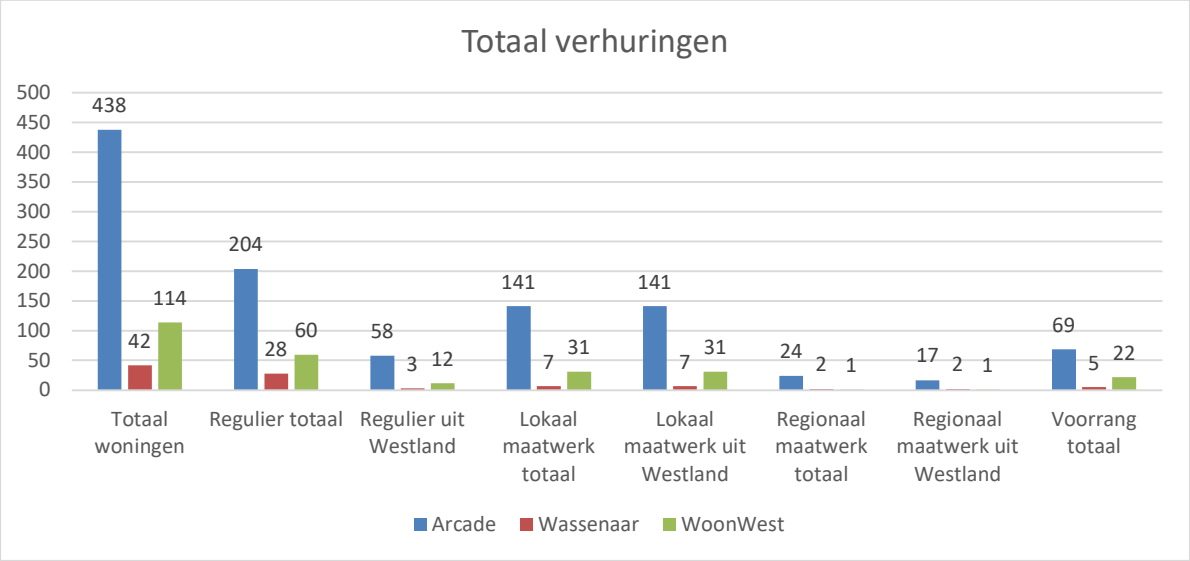
Algemene trends en kengetallen regio:

- **Aanbod:** In 2024 zijn er 8.089 woningen verhuurd via WBS, minder dan in 2022 en 2023. Er is een afname in de bestaande bouw, en het aantal nieuwbouwverhuringen is lager dan vorig jaar. De mutatiegraad is 4,7%, gelijk aan 2023.
- **Vraag:** Het aantal ingeschreven woningzoekenden is gestegen naar 206.000. Het aantal reagerende woningzoekenden is hoger dan ooit (83.405).
- **Reacties per advertentie:** Er zijn minder advertenties geplaatst (5.454), maar het gemiddeld aantal reacties per advertentie is toegenomen tot 403.
- **Weigeringen:** Er zijn 54.174 weigeringen, wat neerkomt op gemiddeld 9,9 weigeringen per advertentie.
- **Doelgroepen:** 72% van de geslaagde woningzoekenden behoort tot de primaire doelgroep. Het aandeel verhuringen aan jongeren (tot 27 jaar) is afgenomen, terwijl er meer woningen worden verhuurd aan 55-plussers, vooral aan 75-plussers.
- **Starters en doorstromers:** 60% van de verhuringen gaat naar starters, 40,3% naar doorstromers uit een huurwoning in de regio.
- **Huurprijzen:** Het aandeel woningen met een huurprijs onder de lage aftoppingsgrens is afgenomen. Het aandeel verhuurde woningen boven de hoge aftoppingsgrens tot de vrijesectorgrens is toegenomen.
- **Wachttijden:** De mediane inschrijfduur is toegenomen tot 78 maanden (6 jaar en 6 maanden). Ook de zoekduur is toegenomen tot 52 maanden.
- **Slaagkans:** De reële slaagkans is afgenomen tot 9,4%.

Memo

Bijlage 2

Totaal verhuringen.



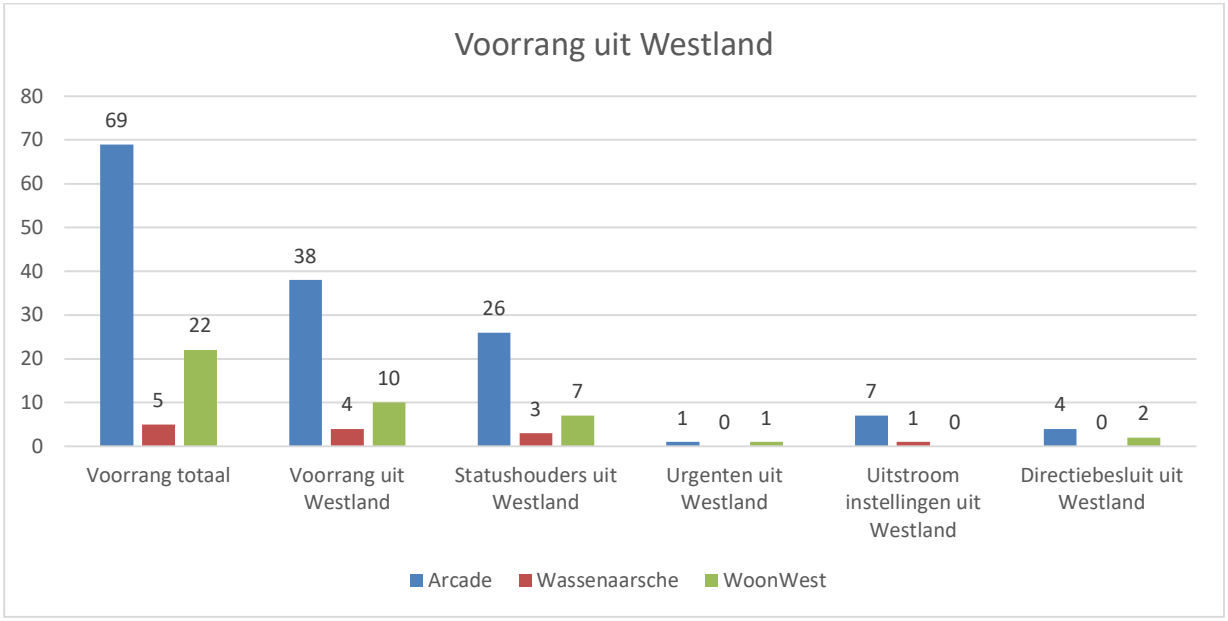
*Verhuringen **categorie voorrang** verdieping.

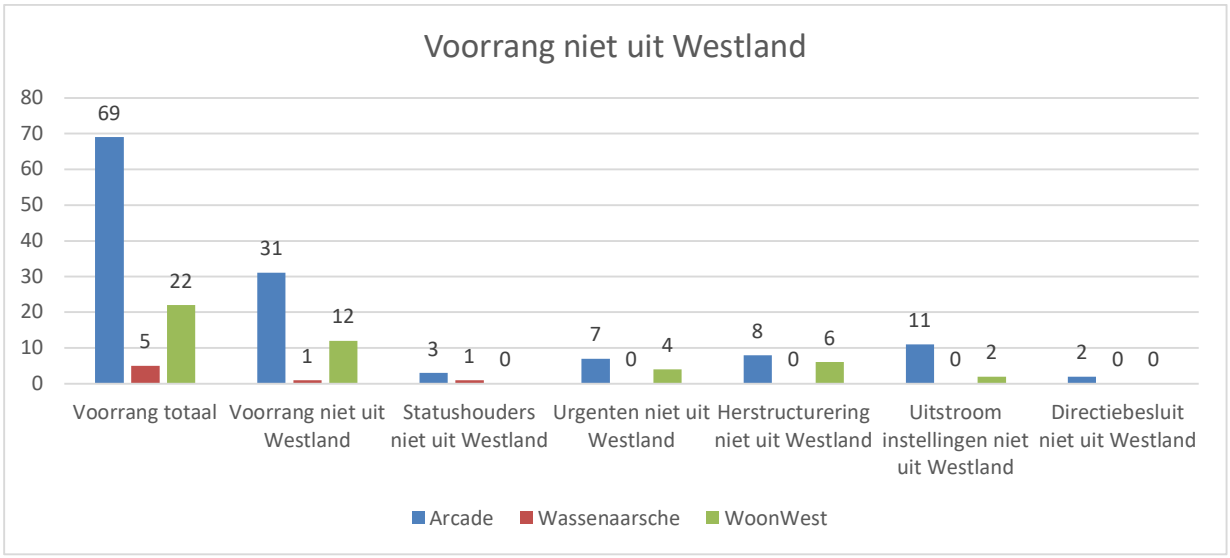
Arcade verdeling verhuringen voorrang 69
Het gaat om **38** personen uit Westland: waarvan 26 statushouders, 1 urgenten, 7 uitstroom uit instellingen, 4 directiebesluit. En 31 niet uit Westland: waarvan 3 statushouders, 7 urgenten, 8 herstructurering, 11 uitstroom uit instellingen, 2 directiebesluit.

Wassenaarsche Bouwstichting verdeling verhuringen voorrang
Het gaat om **4** uit Westland: waarvan 3 statushouders, 0 urgenten, 1 uitstroom uit instellingen. En 1 niet uit Westland: 1 statushouder, 0 urgenten, 0 herstructurering, 0 uitstroom uit instellingen.

WoonWest verdeling verhuringen voorrang
Het gaat om **10** uit Westland: waarvan 7 statushouders, 1 urgenten, 0 uitstroom uit instellingen, 2 directiebesluit. En 12 niet uit Westland: 0 statushouders, 4 urgenten, 6 herstructurering, 2 uitstroom uit instellingen, waarvan 2 uit Delft)

Memo


Voorrang uit Westland
80
70
60
50
40
30
20
10
0
69
5
22
38
4
10
26
3
7
1
0
1
7
1
0
4
0
2
Voorrang totaal
Voorrang uit Westland
Statushouders uit Westland
Urgenten uit Westland
Uitstroom instellingen uit Westland
Directiebesluit uit Westland
Arcade
Wassenaarsche
WoonWest


Voorrang niet uit Westland
80
70
60
50
40
30
20
10
0
69
5
22
31
1
12
3
1
0
7
0
4
8
0
6
11
0
2
2
0
0
Voorrang totaal
Voorrang niet uit Westland
Statushouders niet uit Westland
Urgenten niet uit Westland
Herstructurering niet uit Westland
Uitstroom instellingen niet uit Westland
Directiebesluit niet uit Westland
Arcade
Wassenaarsche
WoonWest