SOCIALE VERHUURDERS HAAGLANDEN



Sociale huursector Haaglanden

Aanbodrapportage 2022



explica

Aanbodrapportage 2022

Uitgevoerd in opdracht van
Vereniging Sociale Verhuurders Haaglanden

Auteur
Roelf-Jan van Til
Explica

21 maart 2023 > rapport 2023-06

Analyse
Explica > Beukelsdijk 106a > 3022 DK Rotterdam
www.explica.nl > e. info@explica.nl > t. 010 2236820

Inhoudsopgave

1	Inleiding	5
2	Samenvatting	7
3	De sociale huurmarkt	11
3.1	Kengetallen	11
3.2	Geslaagde woningzoekenden	12
3.3	Verhuurd aanbod	17
3.4	Huurprijzen en inkomens	19
3.5	Reagerende woningzoekenden	20
3.6	Reacties per advertentie	23
3.7	Weigeringen	24
4	Druk op de sociale huurmarkt	31
4.1	Spanningsindicatoren	31
4.2	Inschrijfduur	33
4.3	Inschrijfduur alle woningzoekenden	36
4.4	Woon-/inschrijfduur	37
4.5	Reële slaagkans	39
5	Thematische verdieping	43
5.1	Verhuisketens, de theorie en de praktijk	43
5.2	Aanbod door nieuwbouw, uitstroom en doorstroom	44
5.3	Verhuisketens	47
A	Extra tabellen	51
B	Begrippenlijst	58

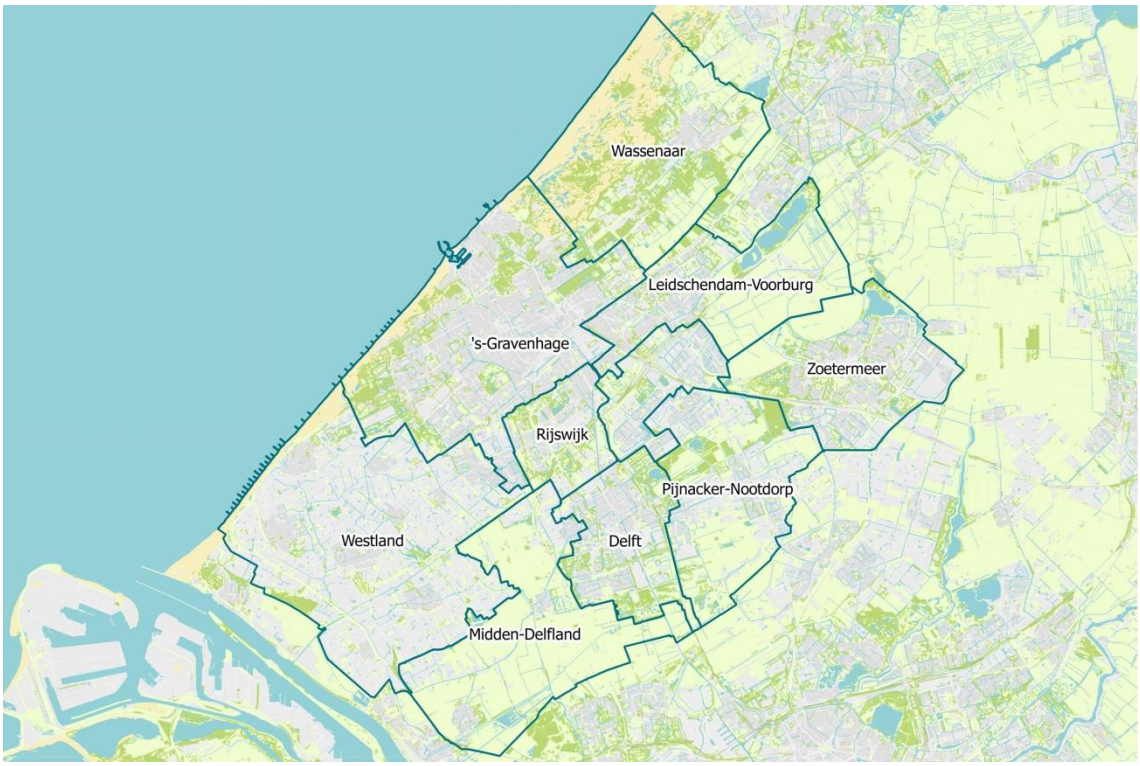
HOOFDSTUK

1 Inleiding

In deze aanbodrapportage over de verhuringen in 2022 ligt de nadruk op de beschrijving van de huidige staat van de sociale huurmarkt in Haaglanden, vaak vergeleken met de situatie in voorgaande jaren. Naast het regionale beeld zoomen we in de rapportage ook in op de verschillen tussen de negen gemeenten binnen de regio Haaglanden.

Naast de aanbodrapportage is er een tabellenrapport per gemeente, met daarin de tabellen over de woonruimtebemiddeling en kenmerken van de verhuringen per gemeente. Daarnaast verschijnt er een aparte rapportage (de halfjaarmonitor), waarin zowel de stand van zaken betreffende de prestatieafspraken als de gemeentelijke huisvestingsverordeningen aan bod komen.

Figuur 1 Gemeenten in de regio Haaglanden



Het aantal verhuringen via WBS in 2022 bedraagt 8.227. Deze verhuringen vormen het uitgangspunt van deze aanbodrapportage. Het betreft de verhuringen met een datum huuringang in 2022, voor zover deze door de corporaties voor 17 januari 2022 in WBS zijn verwerkt. Begin maart is een correctie toegepast op 78 toewijzingen via het 2-hurenbeleid, waar in WBS de verkeerde huur geregistreerd was.

In verschillende figuren staan ook de cijfers over voorgaande jaren. Deze cijfers kunnen soms beperkt afwijken van de cijfers in voorgaande rapportages vanwege later verwerkte verhuringen in WBS.

Hoofdstuk twee bevat de samenvatting van dit rapport. In hoofdstuk drie staat informatie over de sociale huurmarkt in Haaglanden.

Het gaat daarbij om:

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

In hoofdstuk vier is de spanning op de sociale huurmarkt onderwerp, waarbij aandacht is voor de gemiddelde wachttijd (inschrijfduur) die nodig is om te slagen. Ook de gemiddelde slaagkans van woningzoekenden komt aan bod. In hoofdstuk 5 zoomen we in op doorstroming binnen de corporatiewoningen. Daarbij kijken we ook naar de lengte en de samenstelling van de verhuisketens. De resultaten van deze verdieping verschijnen ook in een aparte rapportage.

Definitie DAEB-doelgroep
Vanaf 2022 zijn corporaties verplicht om 92,5% van de woningen met een huur tot de vrijesectorgrens te verhuren aan huishoudens met een inkomen tot de DAEB-grens. Als hierover lokale prestatieafspraken zijn gemaakt, dan kan maximaal 7,5% extra worden benut. De DAEB-grens bedraagt €40.765 voor eenpersoonshuishoudens en €45.014 voor meerpersoonshuishoudens (prijspeil 2022).

Definitie secundaire doelgroep
Met de introductie van de DAEB-doelgroep is ook de definitie van de secundaire doelgroep aangepast. Tot en met 2021 geldt de inkomensgrens Europa, vanaf 2022 de DAEB-grenzen. In dit rapport wordt voor alle gepresenteerde jaren de nieuwe definitie van de secundaire doelgroep gehanteerd.

Gevolgen voor de omvang van de secundaire doelgroep
De inkomensgrens Europa is generiek en bedraagt (geïndexeerd naar prijspeil 2022) €40.765. De DAEB-grens bedraagt €40.765 voor eenpersoonshuishoudens en €45.014 voor meerpersoonshuishoudens (prijspeil 2022). De secundaire doelgroep is daarmee wat opgerekt. Als we kijken naar de verhuringen in 2022, dan vallen 7.713 van de 8.227 huishoudens onder de Europa-grens. Onder de DAEB-grens vallen 7.991 huishoudens.

HOOFDSTUK

2 Samenvatting

Duidelijk minder verhuurde woningen dan in topjaar 2021, weinig nieuwbouw

In 2022 zijn 8.227 woningen verhuurd via WBS (inclusief verhuringen via rechtspersonen en inclusief nieuwbouwverhuringen). Na de sterke stijging in 2021 (21% meer verhuringen dan in 2020) is het aantal verhuringen weer in lijn met 2019 en 2020, toen het aantal verhuringen op jaarbasis iets boven de grens van 8.000 lag. Het aantal nieuwbouwverhuringen in 2022 is met 259 duidelijk lager dan in 2021, toen er 927 nieuwbouwverhuringen waren en ook lager dan in 2020 (612 nieuwbouwverhuringen).

In 2021 was de toename van de nieuwbouw een van de redenen voor de sterke toename van het aantal verhuringen. Daarnaast werden in 2021 weinig woningen onttrokken (zichtbaar in het lage aantal toewijzingen aan stadsvernieuwingsurgenten). In 2022 is een toename te zien in de toewijzingen aan stadsvernieuwingsurgenten ten opzichte van 2021. Wel ligt het aantal met 135 relatief lager dan in de periode 2018-2020 (gemiddeld 391 per jaar).

De mutatiegraad (gemeten als het aandeel verhuringen op jaarbasis via WBS ten opzichte van de voorraad op 1 januari 2022) ligt op 5,0%, lager dan de 5,5 % in 2021, maar wel hoger dan de 4,6% in 2020.

indicatoren	2020	2021	2022
ingeschreven woningzoekenden (einde periode)	160.354	171.562	175.721
reagerende woningzoekenden (goede reactie)	70.504	76.013	72.500
geslaagde woningzoekenden	8.030	9.705	8.227
advertenties*	5.390	6.536	5.607
reacties*	1.988.110	2.190.316	1.861.035
weigeringen*	47.769	69.760	59.983
nieuwbouwverhuringen	612	927	259

* geplaatste advertenties op Woonnet Haaglanden, exclusief nieuwbouwadvertenties

Meer ingeschreven woningzoekenden, meer reagerende woningzoekenden

Eind 2022 stonden ruim 175.000 woningzoekenden ingeschreven bij Woonnet Haaglanden. Dat zijn er ruim 4.000 meer dan een jaar eerder. Toch valt op dat de grote groei van het aantal ingeschrevenen er een beetje uit is. De groei is in 2022 minder dan de helft van de groei in 2021. Lang niet alle ingeschreven woningzoekenden reageren ook op een advertentie. In 2022 hebben 72.500 woningzoekenden op een advertentie gereageerd. Daarmee is het aantal lager dan in 2021. Door de 72.500 reagerende woningzoekers is 1.861.000 keer gereageerd op het huuraanbod [1]. In de tweede helft van 2020 werd voor het eerst meer dan een miljoen maal gereageerd op het aanbod in een half jaar tijd. Na drie halve jaren met aantallen boven de miljoen is dat aantal zowel in de eerste als in de tweede helft van 2022 weer onder de miljoen gezakt. Als we kijken naar de verdeling van het aantal reacties per woningzoekenden, dan kan worden geconstateerd dat een relatief groot deel maximaal vier keer op een advertentie heeft

[1] Exclusief nieuwbouwadvertenties en inclusief de reacties van “directe zoekers” en reacties op woningen die via het lotingmodel verhuurd zijn.

gereageerd. Opvallend is dat er in 2022 meer zoekers zijn die maximaal 4 maal gereageerd hebben, terwijl het totaal aantal zoekers is afgenomen. Ongeveer 9,6% van de woningzoekenden heeft meer dan 75 keer op een advertentie gereageerd. Dat aandeel is afgenomen.

Minder advertenties; gemiddeld aantal reacties per advertentie afgenomen

Het aantal advertenties waarop deze woningzoekenden konden reageren is – evenals het aantal verhuringen – duidelijk afgenomen ten opzichte van 2021. Op de 5.607 advertenties zijn gemiddeld 332 reacties binnengekomen. Dat is een lichte afname ten opzichte van 2021. Ook in 2021 zagen we een (sterkere) afname, die toen nog veroorzaakt leek te worden door de sterke toename van het aantal advertenties waarop men kon reageren. Er lijkt nu toch sprake van een structurelere afname. Tussen 2020 en 2022 is een afname te zien van 369 naar 332.

In een aantal gemeenten is een opvallende verschuiving te zien van het gemiddelde aantal reacties. In Pijnacker-Nootdorp is een sterke toename te zien van het gemiddeld aantal reacties van 227 naar 282, na een – eveneens opvallende – afname in 2021. In Wassenaar en Westland is in 2022 eveneens een behoorlijke toename te zien van het gemiddelde aantal reacties.

Het gemiddeld aantal weigeringen door kandidaten neemt toe

Niet elke aanbieding leidt tot een verhuring. De 5.607 advertenties in 2022 hebben 59.983 weigeringen opgeleverd. Dit komt neer op gemiddeld 10,7 weigeringen per advertentie, even hoog als in 2021, maar lager dan in de tweede helft van dat jaar. In 2019 was het aantal weigeringen per advertentie door de corporatie nog 0,7. Dat was in 2020 opgelopen tot 1,9 en in 2021 tot 2,9. In 2022 is dit afgenomen naar 2,3. De toename van het aantal weigeringen door corporaties is daarmee gestopt. In het laatste jaar is juist een toename van de weigeringen door kandidaten te zien.

Van de 8.227 geslaagde woningzoekenden in 2022 hebben 4.596 woningzoekenden minimaal eenmaal een woning geweigerd. Het aantal weigeringen per woningzoekende is tot 2021 toegenomen van 2,7 in 2017 tot 4,2 in 2021. In 2022 is dit afgenomen tot 3,7.

Afname toewijzingen aan primaire doelgroep gestopt, minder ‘doorstromers’

Van de 8.227 geslaagde woningzoekenden in 2022 kan 73% gerekend worden tot de primaire doelgroep. Vanaf 2017 was er een afname te zien van het aandeel verhuringen aan deze doelgroep, maar vanaf 2021 is een lichte toename te zien, vooral bij de huishoudens met een minimum inkomen.

In de leeftijdsverdeling van de geslaagde woningzoekenden zijn door de jaren heen kleine veranderingen te zien. Het aandeel verhuringen aan jongeren (tot 27 jaar) is langzaam lager geworden, van 28,8% in 2017 naar 24,6% in 2022. Er worden steeds meer woningen verhuurd aan 55-plussers. In 2020 leek die trend gestopt, maar in 2021 en in 2022 zien we relatief veel toewijzingen aan 55-plussers. In 2018 werd 24,8% van de woningen verhuurd aan 55-plussers, in 2022 gaat het om 27,2%. In 2017 was dat nog 20,9%.

In deze rapportage wordt aangesloten bij de definities die in de regio Haaglanden gehanteerd worden voor ‘starters’ en ‘doorstromers’. In het algemeen wordt iedereen die bij verhuizing geen woning leeg achterlaat gezien als een starter. De definitie in Haaglanden wijkt hier van af: alle nieuwe huurders die geen huurwoning in de regio Haaglanden achterlaten worden gezien als

starters. Het aantal toewijzingen aan ‘starters’ in 2022 is opvallend hoog. In 2021 was al een sterke toename te zien en deze toename heeft zich doorgezet in 2022, met 61% toewijzingen aan starters, tegenover 55% in 2021 en 51% in 2020. Deze toename heeft te maken met de definitieverandering. De overgangsregeling heeft er nog tot juli 2021 voor gezorgd dat er doorstromers van buiten de regio en doorstromers uit koopwoningen ook de woonduur (deels) meegeteld kregen. In 2019 werd nog 11% toegewezen aan deze (toenmalige) doorstromers, in 2022 komt dit nog sporadisch voor.

Minder verhuringen onder de hoge aftoppingsgrens, minder grote woningen

Het aandeel woningen met een huur onder de lage aftoppingsgrens neemt al jaren af. Vanaf 2020 ligt het aandeel verhuurde woningen boven de hoge aftoppingsgrens tot de vrijesectorgrens duidelijk hoger. In 2022 is te zien dat de afname van het aandeel verhuringen met een huur onder de kwaliteitskortingsgrens stabiliseert. In aantal verhuringen is in 2021 overigens geen afname te zien; het aantal verhuringen in de andere huurklassen steeg, waardoor het aandeel tot de kwaliteitskortingsgrens een afname te zien gaf. Een deel van deze verhuringen met een huur boven de vrijesectorgrens gaat buiten Woonnet Haaglanden om. Voor 2022 gaat het om 351 verhuringen buiten WBS om. Via WBS zijn 154 vrijesectorwoningen verhuurd.

Ongeveer vier van de vijf verhuurde woningen heeft een oppervlakte tot 65 vierkante meter. Ongeveer 5% van de verhuurde woningen heeft een oppervlakte van 80 vierkante meter of meer. Dat aandeel is in 2022 afgenomen.

De mediane wachttijd is iets afgenomen

Voor alle woningen die in 2022 in Haaglanden zijn verhuurd, bedroeg de mediane inschrijfduur 72 maanden, ofwel 6 jaar. De afgelopen jaren is er sprake geweest van een flinke toename van de mediane inschrijfduur. In 2016 bedroeg deze nog 40 maanden. Sinds 2016 is de mediane inschrijfduur met bijna 3 jaar toegenomen. Wel zien we in 2022 een lichte afname van de inschrijfduur van 73 naar 72 maanden. Starters staan in het algemeen langer ingeschreven voor ze kunnen slagen. De mediane inschrijfduur voor deze doelgroep bedraagt inmiddels 78 maanden (6 jaar en 6 maanden). Wel zien we hier nu dat ten opzichte van 2020 een lichte afname zichtbaar is. Voor doorstromers is de mediane inschrijfduur behoorlijk afgenomen, van 63 naar 54 maanden. De lagere mediane inschrijfduur voor deze groep wordt verklaard door het meetellen van woonduur. Ook bij de woon-/inschrijfduur van doorstromers is een afname te zien, maar die is relatief beperkt: van 94 naar 90 maanden.

De slaagkans laat een afname zien

In 2022 zijn 8.002 sociale corporatiewoningen verhuurd, exclusief verhuringen via rechtspersonen en exclusief de vrijesectorverhuringen. Het aantal woningzoekenden voor die woningen bedraagt 73.014. Dit is inclusief de woningzoekenden die zijn bemiddeld, zonder te hebben gereageerd op woningaanbod. Daarmee komt de reële slaagkans uit op 11,0%, duidelijk lager dan in 2021 (12,3%). De slaagkans is in 2022 ongeveer gelijk aan de slaagkans in 2020.

HOOFDSTUK

3 De sociale huurmarkt

Welke ontwikkelingen hebben zich voorgedaan in het sociale huuraanbod? Wie hebben op dit huuraanbod gereageerd en wie zijn er geslaagd? In dit hoofdstuk wordt een algemeen beeld geschetst van sociale huurmarkt in 2022 en wordt deze vergeleken met voorgaande jaren.

3.1 Kengetallen

De laatste jaren neemt het aantal inschrijvingen duidelijk toe. Begin 2023 staan ruim 175.000 woningzoekenden ingeschreven bij Woonnet Haaglanden, ruim 4.000 meer dan een jaar eerder. De toename in 2022 ligt wel lager dan de toename in voorgaande jaren. Lang niet alle ingeschreven woningzoekenden reageren ook op advertenties. Het aantal niet-actieve ingeschrevenen is in 2022 toegenomen tot meer dan 100.000. In 2022 hebben 72.500 woningzoekenden gereageerd op een woningadvertentie, een afname ten opzichte van 2021.

Jarenlang was er sprake van een afname van het woningaanbod via Woonnet Haaglanden. In 2021 zagen we een forse toename van het aanbod, waarbij vooral in de tweede helft van 2021 het aantal verhuringen met 5.277 hoog was. In 2022 is het aanbod duidelijk minder hoog. In 2022 zijn 8.227 woningen verhuurd, 15,2% minder dan in 2022. Hiervoor zijn 5.607 advertenties geplaatst, exclusief nieuwbouwadvertenties. Ook dat is duidelijk minder dan in 2021. Op deze advertenties zijn 1.861.000 reacties geweest, gemiddeld 332 reacties per advertentie. Dat ligt ongeveer op het niveau van 2021, maar wel duidelijk onder het niveau van 2020.

Figuur 2 **Enkele kengetallen voor de periode 2018 - 2022**

indicator	2018	2019	2020	2021	2022
ingeschreven woningzoekenden (einde periode)	142.551	151.390	160.354	171.562	175.721
reagerende woningzoekenden (goede reactie)	72.190	64.032	70.504	76.013	72.500
geslaagde woningzoekenden	8.405	8.169	8.030	9.705	8.227
advertenties*	6.273	5.769	5.390	6.536	5.607
reacties*	1.589.971	1.759.562	1.988.110	2.190.316	1.861.035
weigeringen*	47.419	40.846	47.769	69.760	59.983
nieuwbouwverhuringen	400	514	612	927	259
slaagkans	11,0%	12,1%	10,8%	12,3%	11,0%
wachtduur (mediane inschrijfduur in maanden)	55	62	72	73	72
zoekduur vanaf de eerste reactie (mediaan in maand	26	32	43	48	45

** exclusief nieuwbouwadvertenties*

Van de 8.227 woningen die in 2022 zijn verhuurd, zijn er 259 nieuwbouwverhuringen. Vergeleken met 2021 (927) is dat een duidelijke afname. In Pijnacker-Nootdorp vormt het nieuwbouwaanbod (43 woningen) 20% van het aanbod in 2022.

In 2021 was er op Woonnet Haaglanden relatief veel aanbod van woningen met een huurprijs boven de liberalisatiegrens. In 2022 zijn dat er weer wat minder, vooral doordat er geen nieuwbouw in dat segment is aangeboden.

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 2022 zijn dat er 72, vergelijkbaar met 2021. Vanaf 2021 vinden duidelijk minder verhuringen plaats via een rechtspersoon. Van de verhuringen die via rechtspersonen lopen, ontbreken de kenmerken van de huurder in WBS. Wel zijn van deze verhuringen de woningkenmerken bekend.

Figuur 3 **Kengetallen verhuurde woningen via WBS voor de periode 2018 - 2022**

verhuringen	2018	2019	2020	2021	2022
totaal verhuringen	8.405	8.169	8.030	9.705	8.227
- waarvan bestaande bouw	8.005	7.655	7.418	8.778	7.968
- waarvan nieuwbouw	400	514	612	927	259
- waarvan vrije sector bestaand	149	166	153	170	154
- waarvan vrije sector nieuwbouw	24	0	0	67	0

3.2 Geslaagde woningzoekenden

Van de 8.227 geslaagde woningzoekenden in 2022 kan 73% gerekend worden tot de primaire doelgroep. Vanaf 2017 was er een afname te zien van het aandeel verhuringen aan deze doelgroep, maar vanaf 2021 is sprake van een lichte toename, vooral bij de huishoudens met een minimum inkomen. Van 1% van de geslaagde woningzoekenden zijn geen kenmerken van het huishouden bekend. Dit betreft de verhuringen aan rechtspersonen.

Ook in 2022 is 6 van de 10 woningen verhuurd aan eenpersoonshuishoudens. Dat aandeel is de laatste jaren toegenomen van 56% in 2017 naar 62% in 2022. Ongeveer 17% van de woningen is verhuurd aan tweepersoonshuishoudens en 10% aan driepersoonshuishoudens. Het aandeel verhuringen aan huishoudens met 4 of meer personen is ongeveer 10%.

In de leeftijdsverdeling van de geslaagde woningzoekenden zijn door de jaren heen kleine veranderingen te zien. Het aandeel verhuringen aan jongeren (tot 27 jaar) is langzaam lager geworden, van 28,8% in 2017 naar 24,6% in 2022. Er worden steeds meer woningen verhuurd aan 55-plussers. In 2020 leek die trend gestopt, maar in 2021 en in 2022 zien we relatief veel toewijzingen aan 55-plussers. In 2018 werd 24,8% van de woningen verhuurd aan 55-plussers, in 2022 gaat het om 27,2%. In 2017 was dat nog 20,9%.

Figuur 4 Kenmerken van geslaagde woningzoekenden (%), 2018 - 2022

doelgroepindeling huurtoeslag	2018	2019	2020	2021	2022	2022 (N)
minima, 1 persoon	36%	36%	35%	36%	39%	3.229
minima, 2+ personen	23%	21%	18%	18%	18%	1.511
subtotaal minima	*59%*	*57%*	*53%*	*54%*	*58%*	*4.740*
ov. primaire doelgroep, 1 persoon	9%	10%	10%	10%	10%	794
ov. primaire doelgroep, 2+ personen	8%	7%	7%	7%	6%	471
subtotaal primaire doelgroep	*76%*	*73%*	*70%*	*71%*	*73%*	*6.005*
secundaire doelgroep, 1 persoon	9%	11%	12%	13%	12%	997
secundaire doelgroep, 2+ personen	9%	9%	11%	11%	11%	917
subtotaal secundaire doelgroep	17%	21%	23%	25%	23%	1.914
hogere inkomens	3%	3%	3%	4%	3%	236
onbekend/rechtspersoon	3%	3%	3%	1%	1%	72
doelgroep DAEB						
DAEB-doelgroep (pri+sec)	94%	94%	94%	96%	96%	7.919
hoger inkomen	3%	3%	3%	4%	3%	236
onbekend/rechtspersoon	3%	3%	3%	1%	1%	72
huishoudenomvang						
1 persoon	55%	57%	58%	60%	62%	5.090
2 personen	21%	20%	18%	18%	17%	1.413
3 personen	11%	10%	11%	11%	10%	792
4 personen	6%	6%	5%	6%	6%	476
5 personen	3%	2%	3%	3%	3%	219
6 en meer personen	1%	1%	2%	2%	2%	165
onbekend/rechtspersoon	3%	3%	3%	1%	1%	72
leeftijd						
t/m 22 jaar	12%	12%	12%	12%	12%	953
23-26 jaar	14%	13%	13%	12%	13%	1.068
27-34 jaar	20%	19%	21%	21%	20%	1.659
35-44 jaar	15%	16%	15%	16%	16%	1.338
45-54 jaar	12%	12%	12%	11%	11%	896
55-64 jaar	12%	12%	12%	13%	13%	1.082
65-74 jaar	8%	8%	8%	9%	9%	717
75 jaar of ouder	5%	5%	5%	5%	5%	442
onbekend/rechtspersoon	3%	3%	3%	1%	1%	72
categorie						
starter geldende definitie	50%	48%	51%	55%	61%	4.990
doorstromer uit huurwoning regio	34%	38%	40%	40%	38%	3.147
overig doorstromer geldende def.	13%	11%	7%	4%	0%	18
rechtspersoon	3%	3%	3%	1%	1%	72
voorrang						
regulier	63%	61%	63%	68%	61%	5.039
voorrang	29%	29%	22%	19%	26%	2.169
lokaal maatwerk	7%	10%	10%	10%	9%	714
regionaal maatwerk	0%	0%	5%	3%	4%	305
totaal	100%	100%	100%	100%	100%	8.227

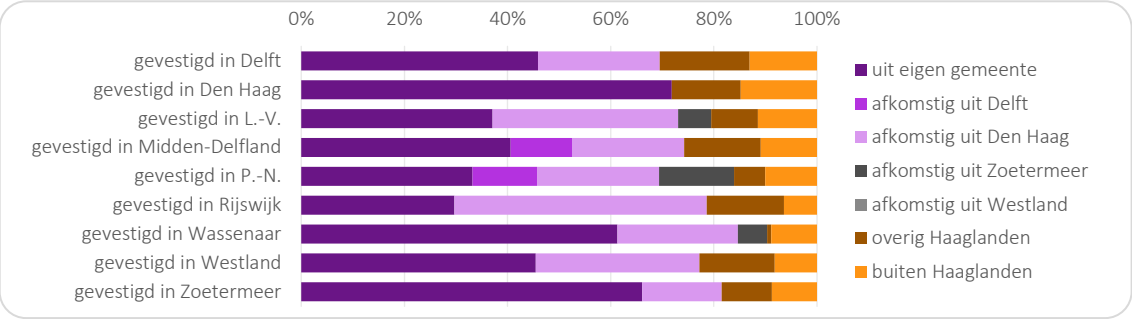
In deze rapportage wordt aangesloten bij de definities die in de regio Haaglanden gehanteerd worden voor ‘starters’ en ‘doorstromers’. In het algemeen wordt iedereen die bij verhuizing geen woning leeg achterlaat gezien als een starter. De definitie in Haaglanden wijkt hier van af: alle nieuwe huurders die geen huurwoning in de regio Haaglanden achterlaten worden gezien als starters. Het aantal toewijzingen aan ‘starters’ in 2022 is opvallend hoog. In 2021 was al een sterke toename te zien en deze toename heeft zich doorgezet in 2022, met 61% toewijzingen aan starters, tegenover 55% in 2021 en 51% in 2020. Deze toename heeft te maken met de definitieverandering. De overgangsregeling heeft er nog tot juli 2021 voor gezorgd dat er doorstromers van buiten de regio en doorstromers uit koopwoningen ook de woonduur (deels) meegeteld kregen. In 2019 werd nog 11% toegewezen aan deze (toenmalige) doorstromers, in 2022 komt dit nog sporadisch voor.

Herkomst- en bestemmingsgemeente van geslaagde woningzoekenden

Van de geslaagde kandidaten is bekend uit welke gemeente deze kandidaten afkomstig zijn (herkomstgemeente). In figuur 5 is per gemeente aangegeven welk deel van de geslaagde woningzoekenden uit de gemeente zelf afkomstig is (‘eigen gemeente’) en welk deel uit een andere gemeente in de regio Haaglanden. In de figuur is ook het aandeel nieuwe huurders weergegeven, dat niet uit de regio Haaglanden afkomstig is. Uitgangspunt in deze figuur is de gemeente waar de verhuring heeft plaatsgevonden (de gemeente waar de verhuurde woning staat).

De mate waarin de sociale huurmarkt voor de inwoners van de eigen gemeente functioneert, is verschillend. In Den Haag ligt het aandeel ‘eigen’ inwoners in het aantal verhuringen in 2022 op zo’n 72%. Ook in Zoetermeer is het aandeel verhuringen aan eigen inwoners relatief hoog (66%). De instroom van huishoudens van buiten deze gemeenten is daarmee naar verhouding beperkt. In Rijswijk is dat aandeel juist laag. In 2022 was slechts bij 30% van de verhuringen sprake van een verhuring aan een inwoner van Rijswijk.

Figuur 5 **Herkomst van huurders van verhuurde woningen (aandelen < 5% zijn samengevat onder overig), 2022**



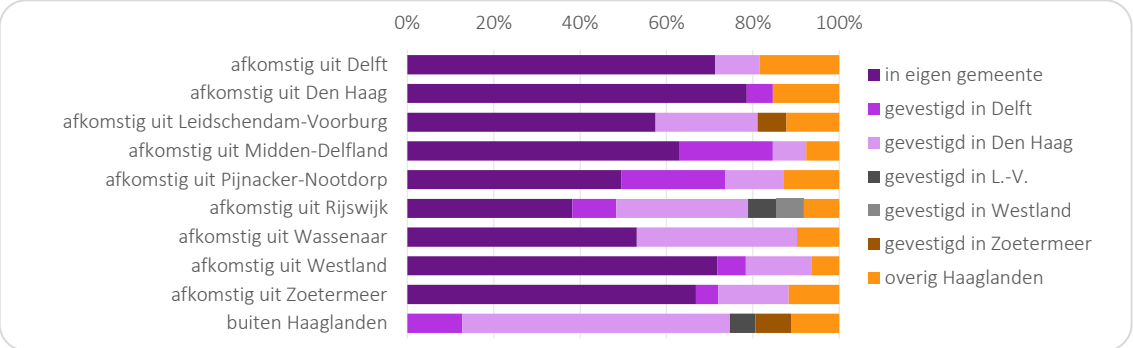
Het aandeel binnenverhuizingen hangt logischerwijs samen met de omvang van de gemeente: hoe groter de gemeente des te hoger het aantal binnenverhuizingen in het algemeen zal zijn. Bij verhuizingen tussen gemeenten speelt ook de ligging van een gemeente ten opzichte van andere

gemeenten een rol. Wat ook mee kan spelen is dat een aantal gemeenten nadrukkelijk inzet op kansen bieden voor 'eigen inwoners' via het lokaal maatwerk.

In alle gemeenten binnen de regio Haaglanden is in 2022 meer dan 15% van de nieuwe huurders afkomstig uit de gemeente Den Haag. Vooral in Rijswijk 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. Daarnaast valt op dat er relatief veel vestiging is vanuit Zoetermeer naar Pijnacker-Nootdorp. De categorie 'overig Haaglanden' is een verzameling van geslaagde kandidaten uit verschillende gemeenten binnen de regio Haaglanden. Het aandeel geslaagde woningzoekenden van buiten Haaglanden ligt in alle gemeenten tussen de 5% en 15%.

In figuur 5 is de gemeente waar de verhuring plaats heeft gevonden het uitgangspunt, in figuur 6 is de herkomstgemeente van de geslaagde woningzoekende het vertrekpunt. Door dit te doen, wordt duidelijk in welke gemeenten woningzoekenden uit een specifieke gemeente zijn geslaagd.

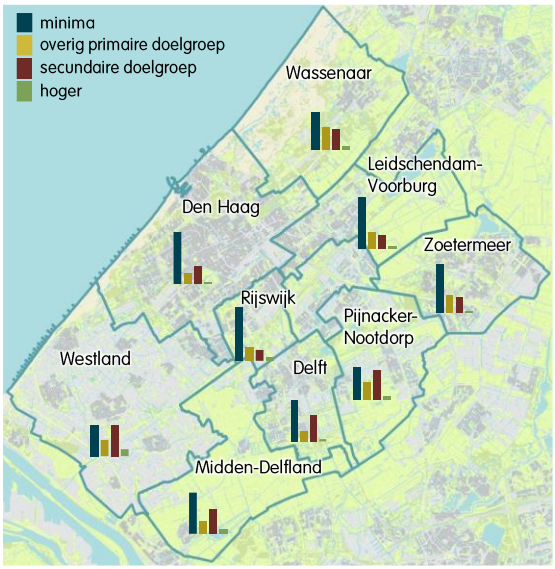
Figuur 6 **Vestigingsgemeente van geslaagde woningzoekenden (naar herkomstgemeente) (aandelen < 5% zijn samengevat onder overig), 2022**



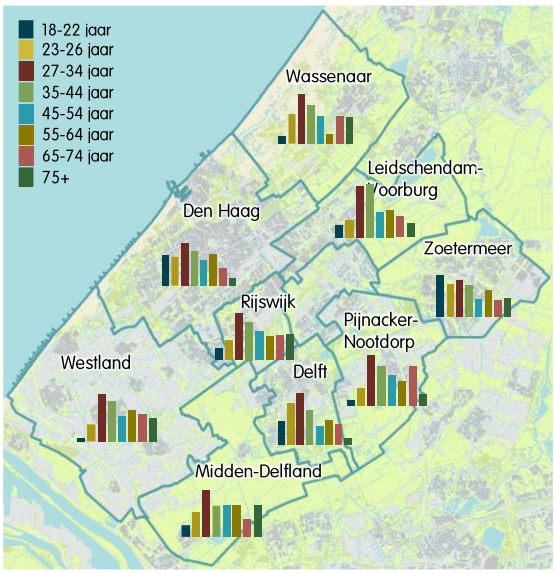
Tussen de gemeenten zijn grote verschillen te zien als het gaat om de inkomens van de geslaagde woningzoekenden. De secundaire doelgroep slaagt bovengemiddeld in Pijnacker-Nootdorp en in Westland en in 2022 ook in Delft en Midden-Delfland. In Pijnacker-Nootdorp en in Westland slagen bovendien duidelijk minder minima dan in de andere gemeenten. Ook als we naar de leeftijdsverdeling kijken is duidelijk een verschil waar te nemen. Zo slagen in Den Haag, Delft en Zoetermeer juist vaak jongeren tot 27 jaar, waarbij vooral Zoetermeer opvalt.

Kaart 1-2 **Toewijzingen naar inkomen en leeftijd, per gemeente, 2022**

Naar inkomen



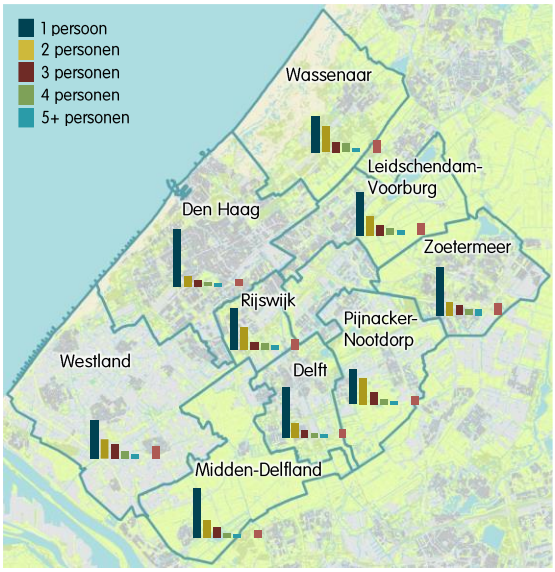
Naar leeftijd



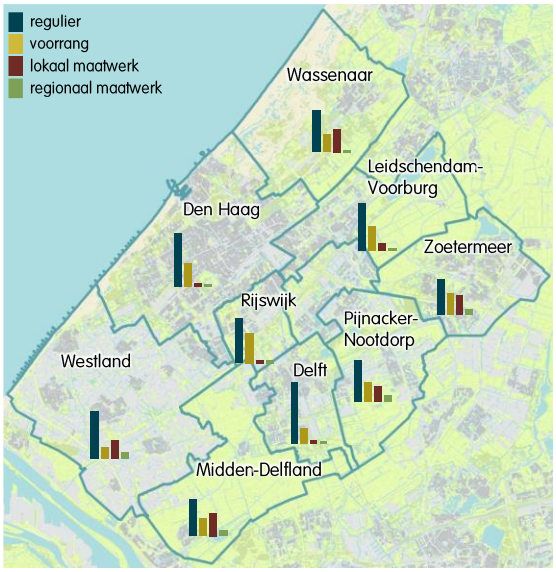
Den Haag kent het hoogste aandeel toewijzingen aan eenpersoonshuishoudens. Opvallend is dat in Wassenaar juist heel weinig verhuringen naar alleenstaanden gaan. Dit hangt samen met het aanbod in Wassenaar (meer ruime woningen). Ook als het gaat om de soort toewijzing zijn vrij grote verschillen te zien. Lokaal maatwerk wordt veel meer toegepast in Wassenaar, Westland, Midden-Delfland en Zoetermeer. In Delft wordt relatief veel regulier verhuurd.

Kaart 3-4 **Toewijzingen naar aantal personen en soort toewijzing, per gemeente, 2022**

Naar aantal personen



Naar soort toewijzing

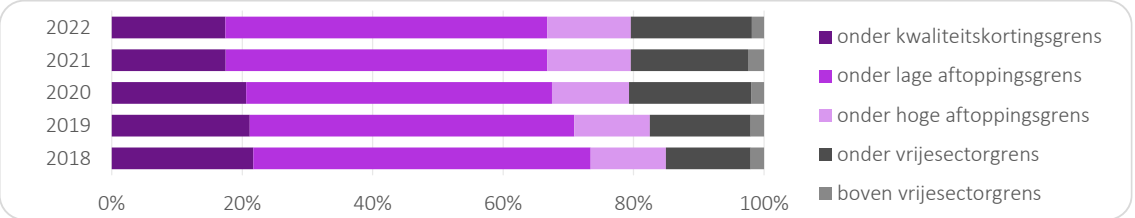


3.3 Verhuurd aanbod

Bijna alle corporatiewoningen die in 2022 via Woonnet Haaglanden zijn geadverteerd en verhuurd, hebben een huurprijs onder de vrijesectorgrens. Een deel van deze verhuringen met een huur boven de vrijesectorgrens gaat buiten Woonnet Haaglanden om. Voor 2022 gaat het om 351 verhuringen buiten WBS om. Via WBS zijn 154 vrijesectorwoningen verhuurd.

Vier van de vijf verhuurde woningen heeft een huurprijs onder de hoge aftoppingsgrens, waarvan bijna een op de vijf met een huurprijs tot de kwaliteitskortingsgrens. Het aandeel woningen met een huur onder de lage aftoppingsgrens neemt al jaren af. Vanaf 2020 ligt het aandeel verhuurde woningen boven de hoge aftoppingsgrens tot de vrijesectorgrens duidelijk hoger. In 2022 is te zien dat de afname van het aandeel verhuringen met een huur onder de kwaliteitskortingsgrens stabiliseert. In aantal verhuringen is in 2021 overigens geen afname te zien; het aantal verhuringen in de andere huurklassen steeg, waardoor het aandeel tot de kwaliteitskortingsgrens een afname te zien gaf.

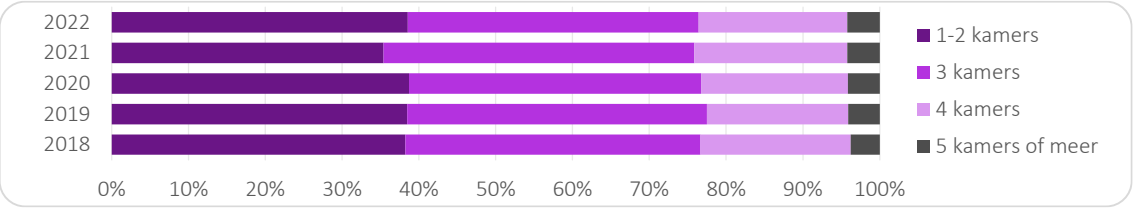
Figuur 7 **Verhuurde woningen naar kale huurprijs (in aandelen), 2018 - 2022**



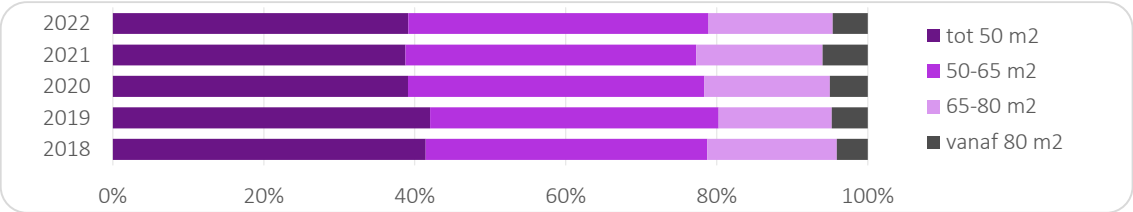
Ruim driekwart van de verhuurde woningen heeft 1 tot 3 kamers. Iets minder dan 40% van de verhuurde woningen is een 1- of 2-kamerwoning. Het aandeel verhuurde woningen met vijf of meer kamers bedraagt zo'n 5%. In 2022 is de opvallende afname van het aandeel 1-2-kamerwoningen die in 2021 te zien was weer ongedaan gemaakt.

Er is een logisch verband tussen het aantal kamers en de oppervlakte van de verhuurde woningen. Ongeveer vier van de vijf verhuurde woningen heeft een oppervlakte tot 65 vierkante meter. Ongeveer 5% van de verhuurde woningen heeft een oppervlakte van 80 vierkante meter of meer. Het aandeel grote woningen is laag in 2022.

Figuur 8 **Verhuurde woningen naar aantal kamers (in aandelen), 2018 - 2022**

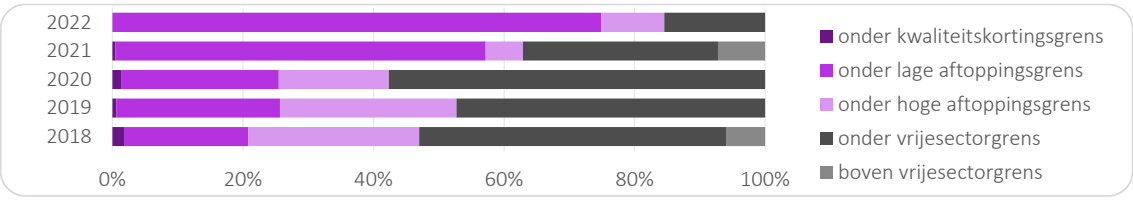


Figuur 9 Verhuurde woningen naar oppervlakte (in aandelen), 2018 - 2022



Zoals al opgemerkt zijn in 2022 259 nieuwbouwwoningen verhuurd. Een opvallend groot deel heeft een huur onder de lage aftoppingsgrens. Dit kan te maken hebben met de RVV-subsidie, die een eerste verhuring onder de lage aftoppingsgrens vereist.

Figuur 10 Verhuurde nieuwbouwwoningen naar kale huurprijs, 2018 - 2022

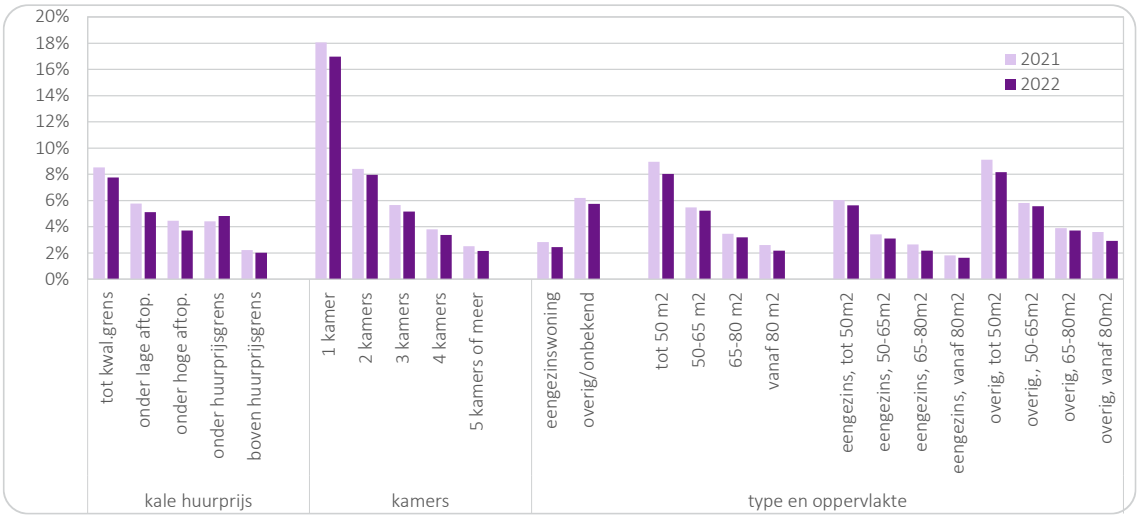


De mutatiegraad (gemeten als het aandeel verhuringen op jaarbasis via WBS ten opzichte van de voorraad op 1 januari 2022) ligt op 5,0%, lager dan de 5,5 % in 2021, maar wel hoger dan de 4,6% in 2020. De afname van de mutatiegraad is terug te zien bij alle woningen, op een opvallende toename na bij de woningen met een huur onder de huurprijsgrens. De sterkste relatieve afname is te zien bij de grote woningen (qua kamers en qua oppervlakte). Daar was vorig jaar de toename het grootst.

De mutatiegraad is het hoogst bij de goedkoopste woningen (woningen met een huurprijs voor mutatie tot de kwaliteitskortingsgrens). De mutatiegraad van de woningen met een huur boven de vrije-sectorgrens is in de praktijk hoger dan op basis van de verhuringen via WBS, aangezien een deel van deze verhuringen niet via WBS geregistreerd wordt. Deze mutaties zijn in de figuur niet meegenomen.

De 1-kamerwoningen hebben de hoogste mutatiegraad, dit zien we al jaren. Dit komt enerzijds omdat deze woningen veelal voor een korte periode gehuurd wordt. Daarnaast behouden woningzoekenden die slagen in een 1-kamerwoning sinds 1-7-2019 de inschrijfduur. Voor deze groep is het dus gemakkelijker om daarna weer door te stromen naar een andere woning. De mutatiegraad van meergezinswoningen is duidelijk hoger dan die van eengezinswoningen.

Figuur 11 **Mutatiegraad woningen naar kenmerk, verhuringen via WBS, als percentage van de voorraad aan het begin van het jaar, 2021 en 2022**



Bij de 1-kamerwoningen is de mutatiegraad 17%. Dat neemt af tot 2% bij de grootste woningen. Dat effect zien we ook terug als het woningtype gecombineerd wordt met de oppervlakte. Eengezinswoningen hebben een lagere mutatiegraad, zowel bij de grotere woningen als bij de kleinere woningen. De laagste mutatiegraad doet zich voor bij de grotere eengezinswoningen (vanaf 80 m^2) en de hoogste mutatiegraad bij de overige woningen (voornamelijk meergezinswoningen) tot 50 m^2. De afname van de mutatiegraad bij de eengezinswoningen zorgt voor de laagste mutatiegraad (gemeten vanaf 2015): 2,5%.

3.4 Huurprijzen en inkomens

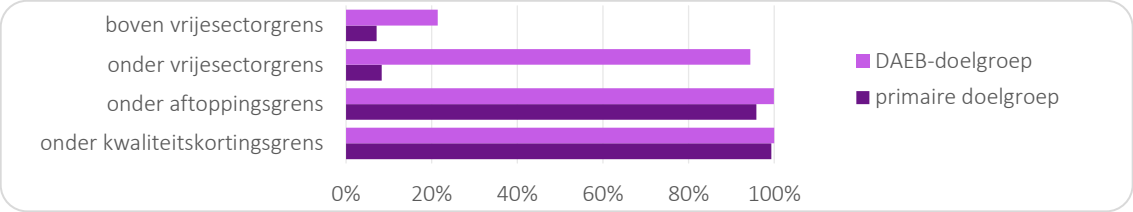
Verschillen tussen gemeenten in de samenstelling van het huuraanbod kunnen vanzelfsprekend gevolgen hebben voor de samenstelling van de groep huurders die deze woningen betrekt. Grote woningen komen in het algemeen bij grotere huishoudens terecht. Een goedkopere huurwoning komt terecht bij een huishouden met een lager inkomen, vanwege de voorwaarden die gesteld worden in het kader van het passend toewijzen. Corporaties dienen vanaf 2022 minimaal 85% van de huurwoningen met een huurprijs tot de vrijesectorgrens toe te wijzen aan de DAEB-doelgroep (inkomen tot €40.765 voor eenpersoonshuishoudens en €45.482 voor meerpersoonshuishoudens; prijspeil 2022). Verder moeten de corporaties met ingang van 1 januari 2016 woningen tot de aftoppingsgrens passend toewijzen aan huishoudens in de primaire doelgroep.

De in 2022 verhuurde woningen met een huurprijs onder de kwaliteitskortingsgrens en onder de aftoppingsgrenzen zijn overwegend verhuurd aan huishoudens die qua inkomen gerekend kunnen worden tot de primaire doelgroep (figuur 12). Van de verhuurde woningen met een huurprijs tot de kwaliteitskortingsgrens is 99% verhuurd aan de primaire doelgroep. Van de woningen met een huur tot de (voor de betreffende huishoudens geldende) aftoppingsgrens is bijna 96% toegewezen aan de primaire doelgroep.

Vrijwel alle verhuurde woningen met een huurprijs tot de aftoppingsgrens zijn terecht gekomen bij een huishouden met een inkomen tot de DAEB-grens.

Van de woningen met een huur onder de vrijesectorgrens maar boven de aftoppingsgrens, is ongeveer 10% verhuurd aan de primaire doelgroep. Dat is iets meer dan in 2020 en 2021. Een groot deel (94%) van de woningen in dit huurprijssegment is verhuurd aan de DAEB-doelgroep. Een klein deel van de primaire doelgroep is geslaagd in een woning met een huurprijs boven de vrijesectorgrens. Van de 154 vrijesectorverhuringen via WBS zijn er 11 verhuurd aan de primaire doelgroep.

Figuur 12 **Verhuurde woningen naar primaire doelgroep en DAEB-doelgroep (primair+secundair opgeteld) per huurcategorie*, 2022**



** de gehanteerde aftoppingsgrens is afhankelijk van het aantal personen in het huishouden*

3.5 Reagerende woningzoekenden

In 2022 hebben 72.500 woningzoekenden gereageerd op woningen die zijn aangeboden en verhuurd via Woonnet Haaglanden. Daarmee is het aantal duidelijk hoger dan in de voorgaande perioden. Na de afname eind 2018, begin 2019, na de invoering van het verplichte inkomensformulier, is het aantal zoekers weer gestaag toegenomen. Wel is in 2022 een afname te zien ten opzichte van 2021.

Ongeveer 72% van de reagerende woningzoekenden kan gerekend worden tot de primaire doelgroep. Daarvan heeft weer een relatief groot deel een minimum inkomen. De afgelopen jaren neemt het aandeel primaire doelgroep iets af en daarbinnen neemt het aandeel minima wat af. Ongeveer 25% van de reagerende woningzoekenden behoort tot de secundaire doelgroep (gedefinieerd op basis van de DAEB-grenzen). Dit aandeel is – ook op basis van de (geïndexeerde) DAEB-grenzen – de afgelopen jaren toegenomen, van 16% in 2018 tot 25% in 2022.

Jonge huishoudens vormen al jaren de grootste groep binnen de woningzoekenden. Ongeveer 28% van de reagerende woningzoekenden heeft een leeftijd tot 27 jaar. Een relatief klein deel van de reagerende woningzoekenden is 65 jaar of ouder (6%). Dat aandeel is al jaren vrij stabiel.

Meer dan de helft van de reagerende woningzoekenden is een éénpersoonshuishoudens. Ruim driekwart van de woningzoekende huishoudens bestaat uit maximaal twee personen. Iets meer dan een op de tien reagerende huishoudens bestaat uit minimaal 4 personen. Ook daarin verandert door de jaren heen niet veel.

Ongeveer 1 op de 7 reagerende woningzoekenden (14%) is afkomstig van buiten de regio Haaglanden. Ook daarvoor geldt dat in dit aandeel nauwelijks verandering optreedt, ondanks het feit dat iedereen van buiten de regio tegenwoordig als starter wordt beschouwd.

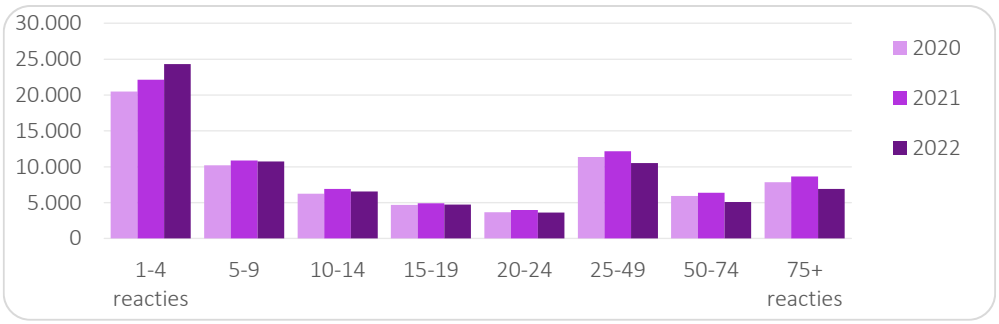
Figuur 13 Profiel reagerende woningzoekenden voor aanbod in Haaglanden 2018 - 2022

doelgroepindeling huurtoeslag	2018	2019	2020	2021	2022	2022 (N)
minima, 1 persoon	33%	34%	33%	30%	29%	20.912
minima, 2+ personen	24%	23%	22%	21%	21%	14.943
subtotaal minima	57%	56%	55%	51%	49%	35.855
ov. primaire doelgroep, 1 persoon	12%	12%	12%	12%	12%	8.720
ov. primaire doelgroep, 2+ personen	12%	10%	10%	10%	10%	7.534
subtotaal primaire doelgroep	81%	78%	76%	73%	72%	52.109
hogere inkomens	19%	22%	24%	27%	28%	20.391
onbekend/rechtspersoon	0%	0%	0%	0%	0%	-
doelgroep DAEB						
primaire doelgroep	81%	78%	76%	73%	72%	52.109
secundaire doelgroep	16%	20%	21%	23%	25%	18.200
hogere inkomens	2%	3%	3%	3%	3%	2.191
onbekend/rechtspersoon	0%	0%	0%	0%	0%	-
huishoudenomvang						
1 persoon	54%	57%	57%	57%	57%	41.122
2 personen	22%	20%	19%	19%	20%	14.160
3 personen	13%	12%	12%	12%	12%	8.966
4 personen	7%	7%	7%	7%	7%	5.103
5 personen	3%	3%	3%	3%	3%	2.355
6 en meer personen	1%	1%	1%	1%	1%	794
leeftijd						
t/m 22 jaar	12%	11%	12%	12%	12%	8.563
23-26 jaar	17%	17%	17%	16%	16%	11.559
27-34 jaar	25%	25%	25%	25%	24%	17.756
35-44 jaar	19%	18%	19%	19%	20%	14.192
45-54 jaar	13%	13%	13%	13%	13%	9.587
55-64 jaar	8%	8%	8%	9%	9%	6.315
65-74 jaar	4%	4%	4%	5%	4%	3.113
75 jaar of ouder	2%	2%	2%	2%	2%	1.416
herkomst						
Delft	8%	8%	7%	8%	7%	5.386
Den Haag	54%	54%	53%	53%	53%	38.622
Leidschendam-Voorburg	4%	4%	4%	4%	4%	2.822
Midden-Delfland	1%	1%	1%	1%	1%	425
Pijnacker-Nootdorp	2%	2%	2%	2%	2%	1.321
Rijswijk	4%	4%	4%	4%	4%	2.868
Wassenaar	1%	1%	1%	1%	1%	611
Westland	4%	4%	4%	4%	4%	3.113
Zoetermeer	10%	10%	10%	10%	9%	6.866
buiten Haaglanden	14%	14%	14%	14%	14%	10.466
totaal	100%	100%	100%	100%	100%	72.500

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

Door de 72.500 reagerende woningzoekers is ruim 1,8 miljoen keer gereageerd op het huuraanbod[2]. In de tweede helft van 2020 werd voor het eerst meer dan een miljoen maal gereageerd op het aanbod in een half jaar tijd. Na drie halve jaren met aantallen boven de miljoen is dat aantal in de eerste en tweede helft van 2022 weer onder de miljoen gezakt. Als we kijken naar de verdeling van het aantal reacties per woningzoekenden, dan kan worden geconstateerd dat een relatief groot deel maximaal vier keer op een advertentie heeft gereageerd. Opvallend is dat er in 2022 meer zoekers zijn die maximaal 4 maal gereageerd hebben, terwijl het totaal aantal zoekers is afgenomen. Ongeveer 9,6% van de woningzoekenden heeft meer dan 75 keer op een advertentie gereageerd. Dat aandeel is afgenomen.

Figuur 14 **Verdeling reagerende woningzoekenden naar aantal reacties, 2020-2022**

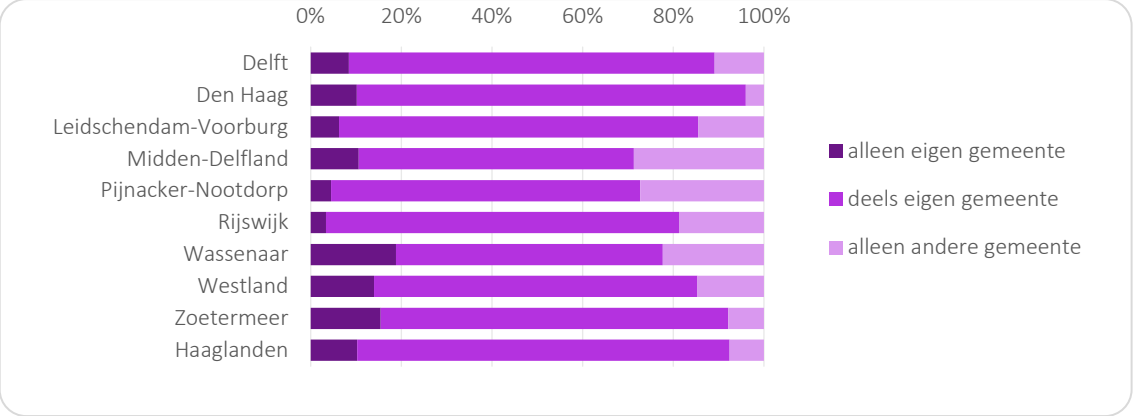


Reageren woningzoekenden vooral op advertenties in de ‘eigen gemeente’ of juist niet? Ongeveer een op de tien woningzoekenden in Haaglanden heeft alleen gereageerd op woningen aangeboden in de eigen gemeente. Ongeveer 70% van de woningzoekenden zoekt zowel in de eigen gemeente als in een andere gemeente binnen de regio. Ongeveer een op de vijf reagerende woningzoekenden heeft alleen in een andere dan de ‘eigen’ gemeente gezocht.

Er zijn wel verschillen in de zoekrichting van woningzoekenden uit de verschillende gemeenten. De mate waarin men in de eigen gemeente zoekt, loopt sterk uiteen. Dit kan te maken hebben met de beschikbaarheid van bepaald woningaanbod of met de samenstelling van de huishoudens die op zoek zijn naar een woning. Slechts een klein deel van de woningzoekenden uit Pijnacker-Nootdorp, Rijswijk en Leidschendam-Voorburg heeft in 2022 alleen in de eigen gemeente gezocht (rond de 5%). Van de woningzoekenden uit Zoetermeer, Westland en Wassenaar heeft een relatief groot deel alleen in de eigen gemeente gereageerd op aanbod. De woningzoekenden woonachtig in Den Haag zoeken relatief vaak zowel in de eigen gemeente als ook in een andere gemeente. Ongeveer 4% van de woningzoekenden uit Den Haag zoekt alleen in een andere gemeente.

[2] Exclusief nieuwbouwadvertenties en inclusief de reacties van “directe zoekers” en reacties op woningen die via het lotingmodel verhuurd zijn.

Figuur 15 Zoekrichting van woningzoekenden naar herkomstgemeente, 2022[3]



3.6 Reacties per advertentie

Voor de verhuurde woningen in 2022 zijn 5.607 advertenties geplaatst. Dit is exclusief de advertenties voor nieuwbouwverhuringen[4]. Op deze 5.607 advertenties zijn gemiddeld 332 reacties binnengekomen. Dat is een lichte afname ten opzichte van 2021. Ook in 2021 zagen we een afname, die toen nog veroorzaakt leek te worden door de sterke toename van het aantal advertenties waarop men kon reageren. Tussen 2020 en 2022 is een afname te zien van 369 naar 332.

Figuur 16 Advertenties en gemiddeld aantal reacties per gemeente, 2019 - 2022

	advertenties	reacties gemiddeld			
gemeente	2022	2019	2020	2021	2022
Delft	772	220	289	251	251
Den Haag	2.612	350	401	377	344
Leidschendam-Voorburg	441	314	401	358	414
Midden-Delfland	83	251	372	349	322
Pijnacker-Nootdorp	119	248	348	227	282
Rijswijk	317	351	472	440	405
Wassenaar	106	159	185	154	266
Westland	450	266	311	239	305
Zoetermeer	707	274	333	305	329
Haaglanden	5.607	305	369	335	332

Het gemiddeld aantal reacties op advertenties verschilt per gemeente, dat is al jaren zo. In een aantal gemeenten is een opvallende verschuiving te zien van het gemiddelde aantal reacties. In

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

[4] Er is op enig moment besloten om advertenties voor nieuwbouwwoningen niet mee te tellen, omdat het in het algemeen groepsadvertenties betreft.

Pijnacker-Nootdorp is een sterke toename te zien van het gemiddeld aantal reacties van 227 naar 282, na een – eveneens opvallende – afname in 2021. In Wassenaar en Westland is in 2022 eveneens een behoorlijke toename te zien van het gemiddelde aantal reacties.

Op het woningaanbod in Leidschendam-Voorburg en Rijswijk is gemiddeld meer dan 400 keer gereageerd, op aanbod in Delft gemiddeld 251 keer. Daarmee zijn dit de gemeenten met gemiddeld respectievelijk de meeste en de minste reacties per advertentie.

Het gemiddeld aantal reacties op advertenties is het hoogst bij woningen boven de kwaliteitskortingsgrens maar tot de lage aftoppingsgrens (410) gevolgd door woningen met een huurprijs vanaf de lage aftoppingsgrens tot de hoge aftoppingsgrens (377). Als we kijken naar de combinatie met het aantal kamers, dan zien we dat het aantal reacties het hoogst is bij de 5 -kamerwoningen met een huurprijs onder de lage aftoppingsgrens (643 reacties per advertentie). Het gaat daarbij overigens om slechts 11 advertenties.

Ondanks het feit dat het gemiddeld aantal reacties op advertenties van woningen met een huurprijs onder de vrijesectorgrens ruim onder het totale gemiddelde ligt, gaat het nog om gemiddeld 200 reacties. Bij de woningen boven de vrijesectorgrens is gemiddeld nog 127 keer op een advertentie gereageerd.

Figuur 17 **Gemiddeld aantal reacties naar aantal kamers en huurprijsklasse, 2022**

huurprijsklasse \ kamers	1 k.	2 k.	3 k.	4 k.	5 k.	6+ k.	totaal
onder kwaliteitskortingsgrens	124	288	515	468	-	-	267
onder lage aftoppingsgrens	120	298	507	461	643	-	410
onder hoge aftoppingsgrens	-	190	321	467	464	-	377
onder vrijesectorgrens	-	189	239	161	158	136	200
boven vrijesectorgrens	-	65	79	198	254	-	127
totaal	123	281	391	348	270	126	332

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

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. Maar ook corporaties kunnen kandidaten weigeren. De redenen voor een woningzoekende om een woning weigeren of voor de corporatie om een kandidaat te weigeren, zijn divers.

Weigeringen per advertentie

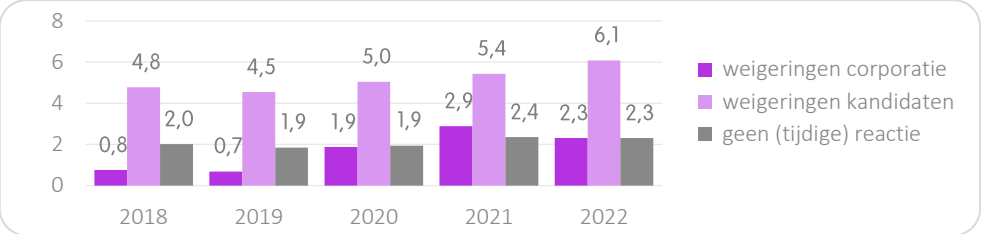
De 5.607 advertenties in 2022 hebben 59.983 weigeringen opgeleverd. Dit komt neer op gemiddeld 10,7 weigeringen per advertentie. Het aantal weigeringen per advertentie is sinds 2020 weer aan het toenemen, na een jarenlange afname. In 2022 ligt het aantal weigeringen op hetzelfde niveau als in 2021.

Zowel de woningzoekende als de corporatie kan zorgen voor een ‘weigering’. Daarnaast is ook een categorie ‘geen (tijdige) reactie’ toegevoegd. Zo’n 57% van de weigeringen is afkomstig van de kandidaten, duidelijk minder dan in 2021. Ongeveer 22% van de weigeringen kan toegeschreven worden aan niet of niet-tijdig reageren op de aanbieding en eveneens 22% van de weigeringen komt voor rekening van de corporaties. In 2019 was het aantal weigeringen per advertentie door de corporatie nog 0,7. Dat was in 2020 opgelopen tot 1,9 en in 2021 tot 2,9. In 2022 is dit afgenomen naar 2,3. De toename van het aantal weigeringen door corporaties is daarmee gestopt. In het laatste jaar is juist een toename van de weigeringen door kandidaten te zien. Corporaties die gemiddeld meer geweigerd hebben per advertentie (zie bijlage A8) zijn DUWO, Rijswijk Wonen en Wonen Wateringen.

Figuur 18 Verhuringen en weigeringen in Haaglanden, 2018 - 2022

indicator	2018	2019	2020	2021	2022
verhuringen	8.405	8.169	8.030	9.705	8.227
weigeringen kandidaten	29.974	26.223	27.182	35.487	34.079
weigeringen corporatie	4.760	3.946	10.142	18.846	12.924
geen (tijdige) reactie	12.685	10.677	10.445	15.427	12.980
weigeringen totaal	47.419	40.846	47.769	69.760	59.983
advertenties	6.273	5.769	5.390	6.536	5.607
gemiddeld aantal weigeringen	7,6	7,1	8,9	10,7	10,7

Figuur 19 Weigeringen naar reden, 2018 - 2022



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.

Het aantal weigeringen door de corporatie is erg laag in Midden-Delfland, Pijnacker-Nootdorp en Zoetermeer.

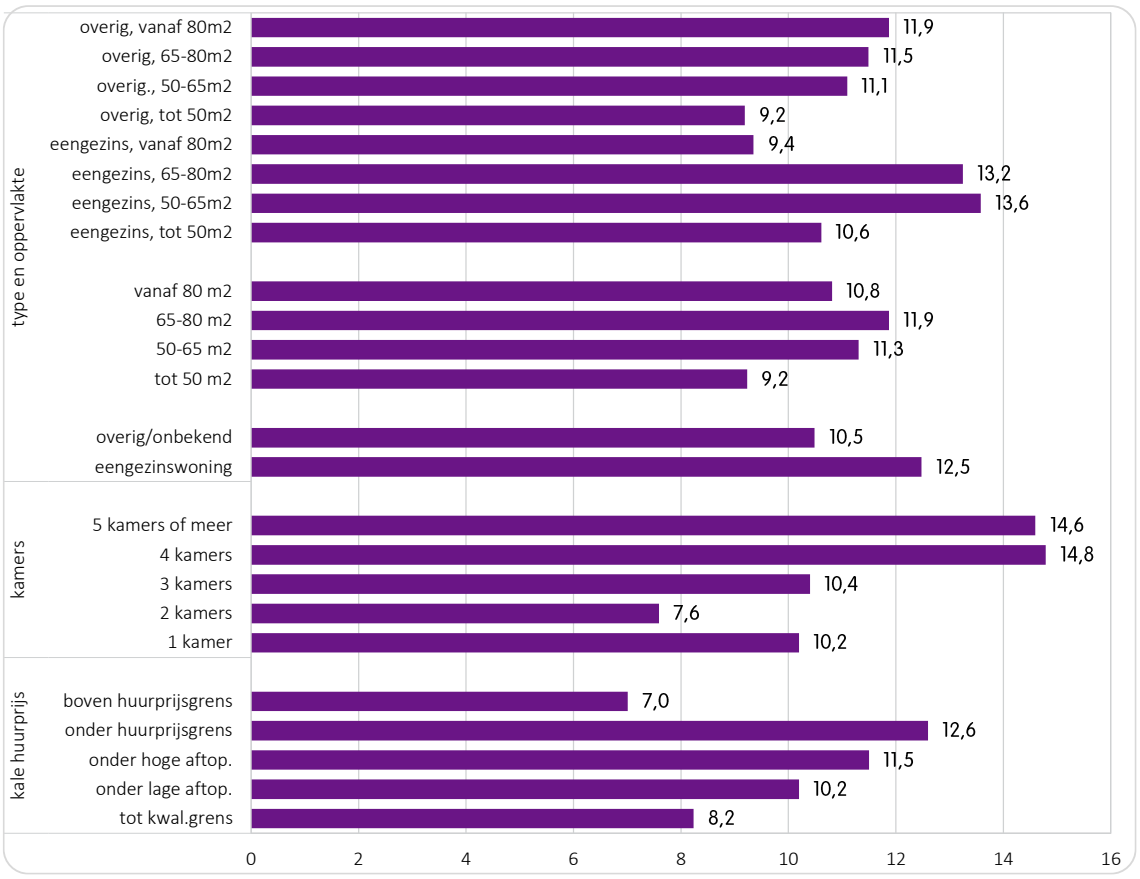
Figuur 20 Advertenties, weigeringen en weigeringen per advertentie in Haaglanden, 2022

gemeente	advertenties	weigeringen kandidaten	weigeringen corporatie	geen (tijdige) reactie	weigeringen totaal	weigeringen per advertentie
Delft	772	4.705	2.603	1.745	9.053	11,7
Den Haag	2.612	18.361	5.553	7.344	31.258	12,0
Leidschendam-Voorburg	441	2.880	1.117	1.104	5.101	11,6
Midden-Delfland	83	327	67	102	496	6,0
Pijnacker-Nootdorp	119	578	105	236	919	7,7
Rijswijk	317	1.807	1.171	729	3.707	11,7
Wassenaar	106	405	365	184	954	9,0
Westland	450	2.146	1.426	707	4.279	9,5
Zoetermeer	707	2.870	517	829	4.216	6,0
totaal	5.607	34.079	12.924	12.980	59.983	10,7

Weigeringen naar kenmerken van de woning

Het gemiddeld aantal weigeringen per advertentie is hoger bij woningen met een huurprijs tussen de hoge aftoppingsgrens en de vrije-sectorgrens. De woningzoekenden die voor deze woningen in aanmerking komen, zijn mogelijk kritischer op de prijs-kwaliteitsverhouding. Daarnaast is het mogelijk dat de woningzoekenden die op deze woningen reageren, kansrijker zijn en meer te kiezen hebben. Dit effect zien we in het algemeen ook terug bij woningen met meer kamers of meer oppervlakte en bij eengezinswoningen. Hoe meer kamers een woning heeft, hoe hoger veelal het gemiddeld aantal weigeringen. Opvallend is wel het relatief hoge aantal weigeringen bij 1-kamerwoningen.

Figuur 21 Gemiddeld aantal weigeringen naar kenmerken van de geadverteerde woningen, 2022

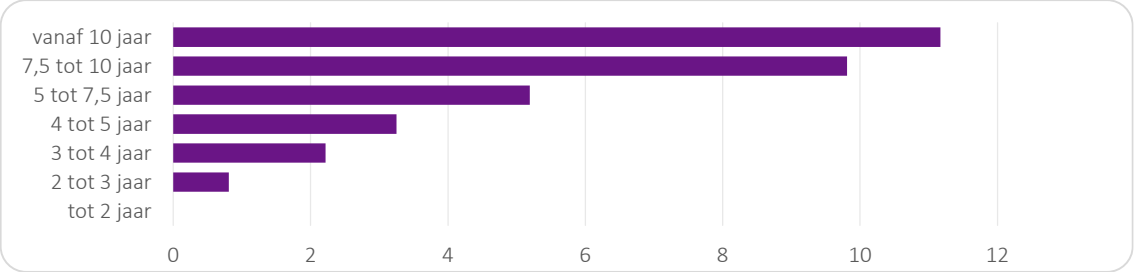


Weigeringen per woningzoekende

Het aantal weigeringen wordt in het algemeen gerelateerd aan het aantal advertenties. Maar als we vanuit de woningzoekende kijken, hoe vaak heeft een geslaagde woningzoekende geweigerd voordat het tot een acceptatie komt? In 2022 komt dit uit op 4,4 weigeringen per geslaagde woningzoekende.

Daarbij zijn alle weigeringen van de betreffende woningzoekenden meegeteld, ook de eventuele weigeringen in voorgaande jaren. Van de 8.227 geslaagde woningzoekenden in 2022 hebben 4.596 woningzoekenden minimaal eenmaal een woning geweigerd. Het aantal weigeringen per geslaagde woningzoekende is tot 2021 toegenomen van 2,7 in 2017 tot 4,2 in 2021. In 2022 is dit afgenomen tot 3,7.

Figuur 22 **Gemiddeld aantal weigeringen per geslaagde woningzoekende via woon-/inschrijfduur (exclusief 55-plussers), naar woon-/inschrijfduur, 2022**



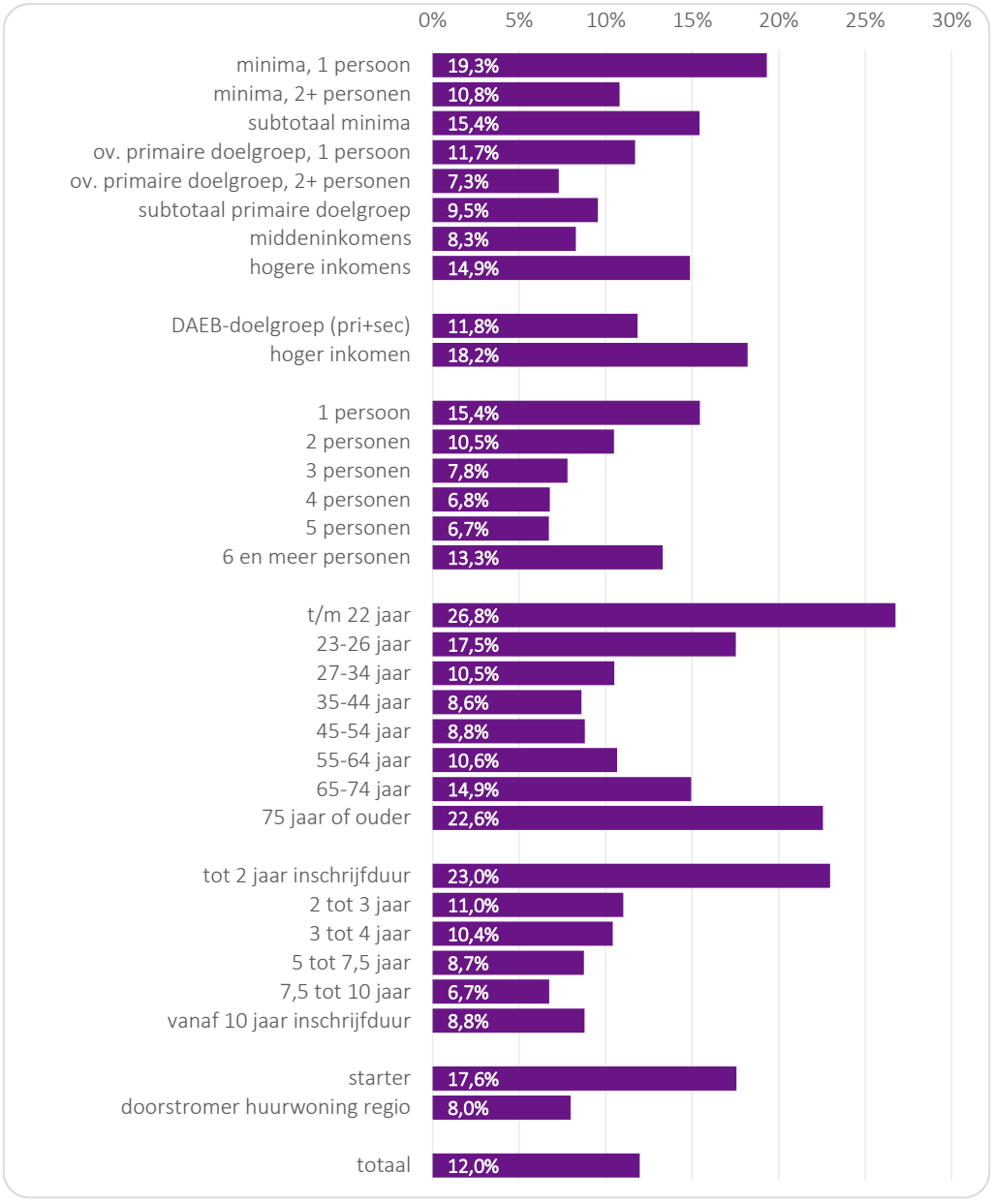
Het aantal weigeringen hangt sterk samen met de woon-/inschrijfduur van de woningzoekende. Woningzoekenden die 10 jaar of meer staan ingeschreven (inclusief eventueel meegetelde woonduur) hebben gemiddeld ruim 11 maal geweigerd voordat ze (in 2022) een woning hebben geaccepteerd. Dit ligt overigens ruim onder het gemiddelde van 15 over 2021. Bij jongeren en bij 75-plussers is het aantal weigeringen beduidend lager dan gemiddeld. Er zijn 883 geslaagde woningzoekenden die 10 maal of vaker een aanbieding hebben geweigerd, voorafgaand aan de verhuring in 2022.

Acceptatiegraad

Als we vanuit de woningzoekende kijken, in welke mate leiden aanbiedingen dan tot een verhuring? We zien dan dat 12,0% van de aanbiedingen in 2022 tot een verhuring heeft geleid (59.983 aanbiedingen leiden tot 8,155 acceptaties). Dat is even hoog als in 2021 toen de acceptatiegraad eveneens 12,0% bedroeg.

Het verschil tussen starters en doorstromers is opmerkelijk. Bij starters leidt 17,6% van de aanbiedingen tot een verhuring, bij doorstromers is dit 8,0%. Als we naar andere kenmerken kijken, dan zien we eveneens grote verschillen. Bij jongeren (t/m 22 jaar) leidt ruim een kwart van de aanbiedingen tot een verhuring, terwijl dit in de leeftijdsklasse 35 tot 45 en 45-55 jaar minder dan 9% 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 22,6%. De laagste acceptatiegraad zien we bij 4- en 5-persoonshuishoudens (resp. 6,8 en 6,7%).

Figuur 23 Gemiddelde acceptatiegraad (exclusief rechtspersonen), 2022



HOOFDSTUK

4 Druk op de sociale huurmarkt

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

4.1 Spanningsindicatoren

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 of de woon-inschrijfduur te kijken, maar ook naar andere indicatoren, ontstaat meer inzicht in de spanning op de sociale huurmarkt. In onderstaande tabel staan verschillende indicatoren weergegeven, namelijk: de inschrijfduur, zowel totaal als uitgesplitst naar starters en doorstromers, het aandeel van de geslaagden dat niet is geslaagd via woon-/inschrijfduur (maar via bijvoorbeeld lokaal maatwerk of urgentie), de slaagkans en het totale aantal geslaagden. In deze paragraaf zijn overigens de vrije-sector verhuringen en de verhuringen aan rechtspersonen buiten beschouwing gelaten.

Een vergelijking van deze verschillende indicatoren naar kenmerken van de geslaagde huishoudens (figuur 24) levert extra inzichten op. Opvallend is onder andere de duidelijk hogere slaagkans voor huishoudens van zes of meer personen. In 2022 is 96% van deze groep (van 158 geslaagde huishoudens) geslaagd op een andere manier dan via inschrijfduur. Dat een groot aandeel van deze huishoudens wordt bemiddeld zorgt voor een relatief hoge slaagkans. De huishoudens die wel geslaagd zijn via woon-/inschrijfduur, hebben in het algemeen een relatief lage inschrijfduur, al zijn de aantallen zelfs te laag om dit voor deze groep betrouwbaar weer te geven. In 2021 bedroeg de wachttijd voor deze groep 101 maanden. Het verschil tussen 2021 en 2022 geeft al aan dat de uitkomsten bij kleine aantallen (te) erg gaan schommelen.

De oudere leeftijdsgroepen laten een lagere ‘benodigde’ inschrijfduur zien. Dit wordt vooral mogelijk gemaakt door veel woonduur die meegeteld wordt in de woon-/inschrijfduur. Vanaf de leeftijd van 55 jaar en ouder neemt de mediane inschrijfduur duidelijk af, zowel voor starters als voor doorstromers. Dit komt enerzijds door de woonduur die meegeteld kan worden, maar ook en vooral door het feit dat woningen gelabeld worden voor deze doelgroep, waardoor de concurrentie beperkter is. Een relatief groter deel van de huishoudens in de leeftijd 55 tot 75 slaagt via woon-/inschrijfduur (2 op de 3 geslaagden). De slaagkans van deze huishoudens is eveneens hoger. De huishoudens in de leeftijd vanaf 75 jaar en ouder hebben de hoogste slaagkans en een lage mediane wachttijd.

Figuur 24 Overzicht indicatoren druk op de woningmarkt, naar kenmerken van de huishoudens, 2022

	inschrijfduur totaal	inschrijfduur starters	inschrijfduur doorstromers	niet geslaagd via WID	slaagkans	geslaagden (slaagkans)
categorie						
starter	78	78	-	53%	10,8%	4.913
doorstromer	54	-	54	41%	11,3%	3.088
huishoudenomvang						
1 persoon	71	77	40	48%	12,0%	5.039
2 personen	73	78	60	44%	9,7%	1.348
3 personen	74	82	68	49%	8,8%	777
4 personen	75	93	70	48%	9,3%	464
5 personen	82	74	82	56%	9,3%	215
6 en meer personen	(49)	-	(49)	96%	18,8%	158
leeftijd						
t/m 22 jaar	50	50	-	75%	10,6%	951
23-26 jaar	75	76	45	57%	9,0%	1.061
27-34 jaar	82	87	64	45%	9,2%	1.630
35-44 jaar	81	92	72	51%	9,3%	1.312
45-54 jaar	78	88	62	50%	9,3%	884
55-64 jaar	37	37	37	29%	16,8%	1.057
65-74 jaar	41	35	45	33%	22,4%	693
75 jaar of ouder	30	41	25	51%	27,7%	413
DAEB-doelgroep						
primaire doelgroep	71	76	53	55%	11,2%	5.994
- waarvan minima	70	76	49	59%	12,7%	4.736
- waarvan ov. primair	74	78	61	39%	7,7%	1.258
ov. middeninkomen	73	80	57	29%	10,4%	1.773
DAEB-doelgroep (pri+sec)	72	78	53	49%	10,9%	7.886
indeling in doelgroepen						
primaire doelgroep, <23	50	50	-	75%	11,4%	937
primaire doelgroep, 23-54, 1-2p	80	82	61	57%	9,8%	2.605
primaire doelgroep, 23-54, 3-4p	81	86	77	57%	8,1%	744
primaire doelgroep, 23-54, 5+p	83	-	80	82%	11,1%	211
primaire doelgroep, 55+	35	37	33	34%	19,3%	1.497
secundaire doelgroep, 55-, 1-2p	83	86	56	20%	7,1%	826
secundaire doelgroep, 55-, 3+p	64	74	60	35%	11,7%	447
secundaire doelgroep, 55+	41	40	43	32%	21,1%	619
hoger inkomen	80	96	65	61%	11,6%	115
totaal	72	78	54	49%	11,0%	8.001

De spanningsindicatoren kunnen ook worden weergegeven naar kenmerken van de woning. De druk op de woningen met een huurprijs vanaf de kwaliteitskortingsgrens tot de aftoppingsgrenzen is het hoogst. De slaagkans voor deze woningen is laag en de mediane inschrijfduur is hoog. De slaagkans van woningen met een huurprijs tot de kwaliteitskortingsgrens is hoger dan gemiddeld. Een belangrijk deel van deze woningen (67%) wordt bemiddeld of verhuurd aan woningzoekenden met een urgentieverklaring. Daarnaast is een deel van deze woningen gelabeld voor jongeren, wat een drukkend effect heeft op de mediane inschrijfduur. Ook woningen met een huurprijs boven hoge aftoppingsgrens, maar onder de vrijesectorgrens hebben een hogere slaagkans. Ook voor dit

aanbod geldt dat niet iedereen hiervoor in aanmerking komt. Huishoudens die tot de primaire doelgroep behoren komen niet in aanmerking voor deze woningen, waardoor de concurrentie voor deze woningen beperkter is.

Figuur 25 **Overzicht indicatoren druk op de woningmarkt, naar kenmerken van de woning, 2022**

	inschrijfduur totaal	inschrijfduur starters	inschrijfduur doorstromers	niet geslaagd via WID	slaagkans	geslaagden (slaagkans)
gemeente						
Delft	69	73	51	33%	12,7%	980
Den Haag	71	78	49	50%	12,8%	4.225
Leidschendam-Voorburg	72	80	54	50%	6,5%	522
Midden-Delfland	76	76	76	56%	8,8%	93
Pijnacker-Nootdorp	95	125	61	56%	9,4%	203
Rijswijk	74	81	50	48%	10,0%	439
Wassenaar	76	88	68	54%	10,1%	127
Westland	70	82	59	51%	8,0%	474
Zoetermeer	81	83	68	59%	9,7%	938
netto huurprijs						
onder kwaliteitskortingsgrens	53	55	31	67%	18,7%	1.417
onder lage aftoppingsgrens	72	79	46	49%	10,0%	4.021
onder hoge aftoppingsgrens	84	87	81	46%	8,5%	1.044
onder vrijesectorgrens	72	79	56	31%	11,7%	1.519
aantal kamers						
1-2 kamers	55	69	30	53%	16,5%	3.137
3 kamers	79	85	55	44%	8,6%	3.004
4 kamers	73	78	66	47%	9,5%	1.535
5 kamers of meer	64	54	64	72%	11,0%	325
oppervlakte						
tot 50 m2	62	72	37	52%	13,7%	3.188
50-65 m2	76	83	53	44%	9,2%	3.215
65-80 m2	74	82	68	47%	10,9%	1.279
vanaf 80 m2	89	97	80	74%	11,5%	319
totaal	72	78	54	49%	10,9%	8.001

- Niet geslaagd via WID (woon-/inschrijfduur): geslaagd via urgentie, via lokaal of regionaal 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.

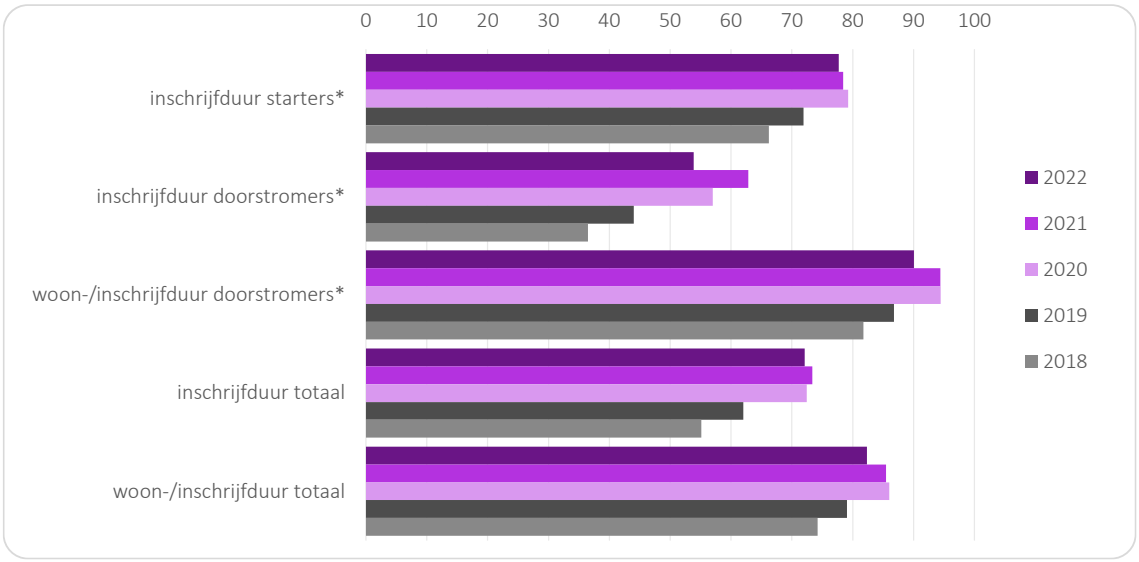
4.2 Inschrijfduur

De benodigde inschrijfduur (of wachttijd) om een woning te kunnen huren, is een belangrijke indicator voor de druk op de woningmarkt. 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[5].

[5] Met ingang van 1 juli 2019 is de regel voor doorstromers gewijzigd.

Voor alle woningen die in 2022 in Haaglanden zijn verhuurd, bedroeg de mediane inschrijfduur 72 maanden, ofwel 6 jaar. De afgelopen jaren is er sprake geweest van een flinke toename van de mediane inschrijfduur. In 2016 bedroeg deze nog 40 maanden. Sinds 2016 is de mediane inschrijfduur met bijna 3 jaar toegenomen. Wel zien we in 2022 een lichte afname van de inschrijfduur van 73 naar 72 maanden. Starters staan in het algemeen langer ingeschreven voor ze kunnen slagen. De mediane inschrijfduur voor deze doelgroep bedraagt inmiddels 78 maanden (6 jaar en 6 maanden). Wel zien we hier nu dat ten opzichte van 2020 een lichte afname zichtbaar is. Voor doorstromers is de mediane inschrijfduur behoorlijk afgenomen, van 63 naar 54 maanden. De lagere mediane inschrijfduur voor deze groep wordt verklaard door het meetellen van woonduur. Ook bij de woon-/inschrijfduur van doorstromers is een afname te zien, maar die is relatief beperkt: van 94 naar 90 maanden.

Figuur 26 **Mediane inschrijfduur en woon-/inschrijfduur (in maanden) van geslaagde woningzoekenden (verhuurd o.b.v. woon-/inschrijfduur), 2018 - 2022**



** conform definitie HVO*

Er is een duidelijk verband als het gaat om leeftijd en inschrijfduur. Jongere huishoudens (tot 22 jaar) en huishoudens vanaf 55 jaar hebben de minste inschrijfduur nodig om te kunnen slagen. Voor deze groepen is het aanbod vaak gelabeld (tot 22 jaar, vanaf 55 jaar). Bij jongeren tot 22 jaar kan de inschrijfduur bovendien niet lang zijn, omdat je pas vanaf 18 jaar mag inschrijven.

Als we kijken naar het inkomen van de geslaagde huishoudens, dan valt op dat de verschillen tussen de inkomensgroepen in de loop van de tijd kleiner geworden zijn. Grote huishoudens (vanaf 5 personen) die tot de primaire doelgroep behoren hadden tot vorig jaar de langste inschrijfduur (nodig). In 2022 is inschrijfduur van deze groep duidelijk lager dan in voorgaande jaren.

Figuur 27 Mediane inschrijfduur (maanden) van geslaagde woningzoekenden naar kenmerken, 2018 - 2022

inschrijfduur	2018	2019	2020	2021	2022
categorie					
starter geldende definitie	66	72	79	78	78
doorstromer huur regio	36	44	57	63	54
huishoudenomvang					
1 persoon	53	60	72	72	71
2 personen	57	62	71	71	73
3 personen	57	63	70	73	74
4 personen	59	74	77	82	75
5 personen	66	75	88	89	82
6 en meer personen	38	86	79	96	49
leeftijd					
t/m 22 jaar	43	44	47	48	50
23-26 jaar	66	72	76	74	75
27-34 jaar	73	78	84	83	82
35-44 jaar	57	67	82	83	81
45-54 jaar	59	60	77	82	78
55-64 jaar	28	38	42	44	37
65-74 jaar	30	35	44	46	41
75 jaar of ouder	25	43	36	40	30
inkomen					
minima	49	55	70	70	70
ov. primaire doelgroep	59	65	73	78	74
secundaire doelgroep	60	69	75	75	74
ov. middeninkomen	85	67	77	75	79
indeling in doelgroepen					
primaire doelgroep, <23	43	44	46	48	50
primaire doelgroep, 23-54, 1-2p	68	73	81	81	80
primaire doelgroep, 23-54, 3-4p	58	64	79	82	81
primaire doelgroep, 23-54, 5+p	79	88	114	105	83
primaire doelgroep, 55+	24	33	40	41	35
secundaire doelgroep, 55-, 1-2p	67	74	82	82	83
secundaire doelgroep, 55-, 3+p	53	65	66	67	64
secundaire doelgroep, 55+	39	48	46	50	41
hoger inkomen	74	78	80	79	80
totaal	55	62	72	73	72

- *Bij minder dan 5 waarnemingen wordt de inschrijfduur niet weergegeven.*
- *Bij 5-9 waarnemingen in grijs en tussen haken.*

De mediane inschrijfduur verschilt per gemeente. Deze verschillen zijn onder andere het gevolg van de omvang van het aanbod en het verschil in woningkenmerken. De schommelingen in de inschrijfduur per gemeente worden vooral veroorzaakt door pieken in de nieuwbouw. Nieuwbouw is vaak anders van samenstelling dan het bestaande aanbod in de gemeente. En nieuwbouw trekt ook nieuwe zoekers aan. In Pijnacker-Nootdorp is de mediane inschrijfduur het hoogst met 95 maanden. De mediane inschrijfduur is licht afgenomen in de huurklasse onder de aftoppingsgrens.

Figuur 28 **Mediane inschrijfduur (in maanden) van geslaagde woningzoekenden naar kenmerken van de woning, 2018 - 2022**

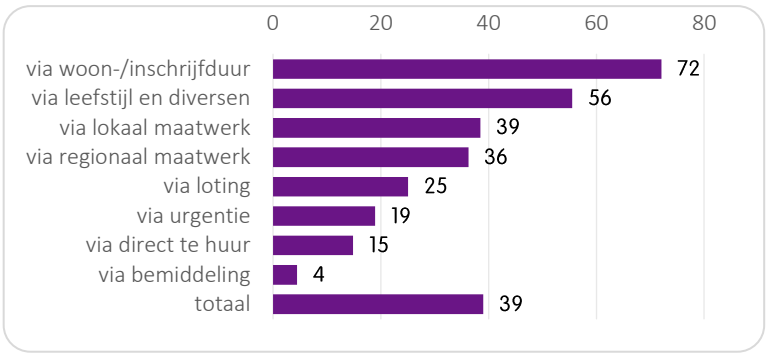
kenmerken woning	2018	2019	2020	2021	2022
gemeente					
Delft	55	58	65	66	69
Den Haag	56	62	72	74	71
Leidschendam-Voorburg	46	58	67	72	72
Midden-Delfland	71	46	88	92	76
Pijnacker-Nootdorp	74	75	88	73	95
Rijswijk	68	76	81	78	74
Wassenaar	59	51	68	61	76
Westland	48	61	70	60	70
Zoetermeer	53	59	84	84	81
huurprijs (kale huur)					
onder kwaliteitskortingsgrens	46	48	52	50	53
onder lage aftoppingsgrens	58	66	76	75	72
onder hoge aftoppingsgrens	61	73	83	84	84
onder vrijesectorgrens	62	70	73	71	72
aantal kamers					
1-2 kamers	47	51	59	56	55
3 kamers	63	71	78	80	79
4 kamers	59	64	78	75	73
5 kamers of meer	55	79	77	83	64
oppervlakte					
tot 50 m2	49	53	66	65	62
50-65 m2	61	67	76	76	76
65-80 m2	59	73	76	78	74
vanaf 80 m2	75	86	78	88	89
totaal	55	62	72	73	72

- *Bij minder dan 5 waarnemingen wordt de inschrijfduur niet weergegeven.*
- *Bij 5-9 waarnemingen in grijs en tussen haken.*

4.3 Inschrijfduur alle woningzoekenden

Bij het berekenen van de mediane inschrijfduur worden alleen de verhuringen meegeteld waarbij de toewijzing is gedaan op basis van de woon-/inschrijfduur. Dat betekent dat lang niet alle verhuringen meetellen. Als we kijken naar de inschrijfduur van alle woningzoekenden die slagen in een zelfstandige woning (exclusief studentenwoningen en vrijesectorwoningen), dan is de mediaan 39 maanden (was 47 maanden in 2021). Vooral bij woningzoekenden die slagen via bemiddeling is de inschrijfduur laag. Ook bij urgentie, direct te huur en loting is de inschrijfduur laag.

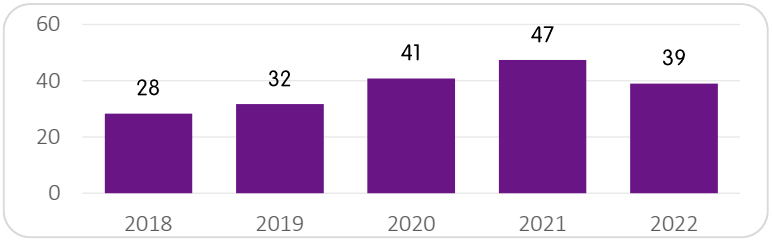
Figuur 29 Mediane inschrijfduur (in maanden) van alle geslaagde woningzoekenden, 2022



De inschrijfduur voor alle woningzoekenden laat dezelfde ontwikkeling zien als de inschrijfduur voor de woningzoekenden die zijn geslaagd via woon-/inschrijfduur. In 2019 was de mediaan 32 maanden, in 2020 41 maanden, in 2021 48 maanden en in 2022 is dat afgenomen tot 39 maanden.

Doordat er weer een kleiner aandeel geslaagd is via woon-/inschrijfduur dan in 2021 en de inschrijfduur van die groep gemiddeld hoog is, is de mediane inschrijfduur meer gedaald, als we naar alle woningzoekenden kijken. Bij de woningzoekenden die niet slagen via woon-/inschrijfduur is sprake van een afname (niet zichtbaar in de figuur), van 16 maanden in 2021 is de inschrijfduur in 2022 teruggelopen naar 15 maanden.

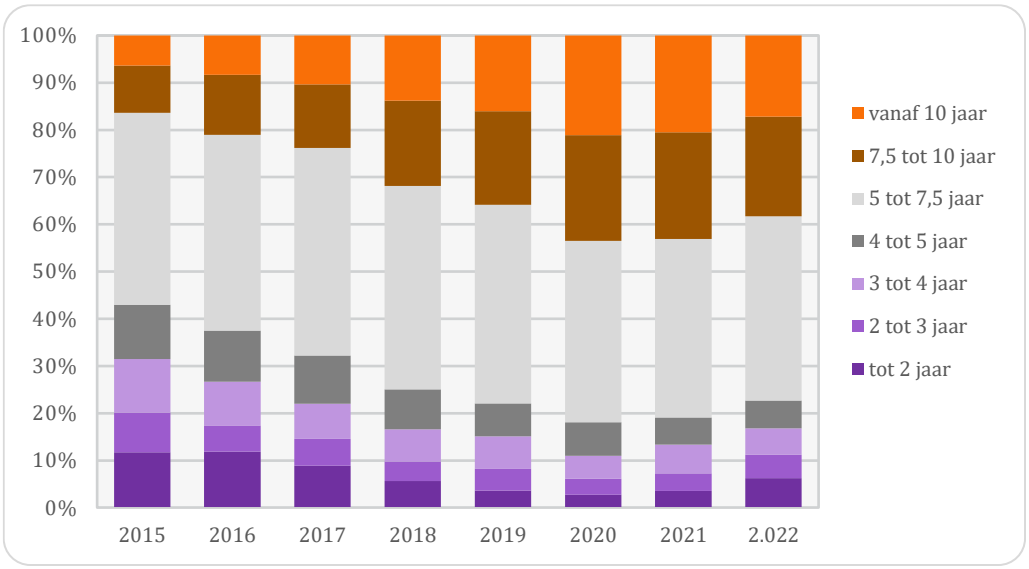
Figuur 30 Mediane inschrijfduur (in maanden) van alle geslaagde woningzoekenden, 2018 - 2022



4.4 Woon-/inschrijfduur

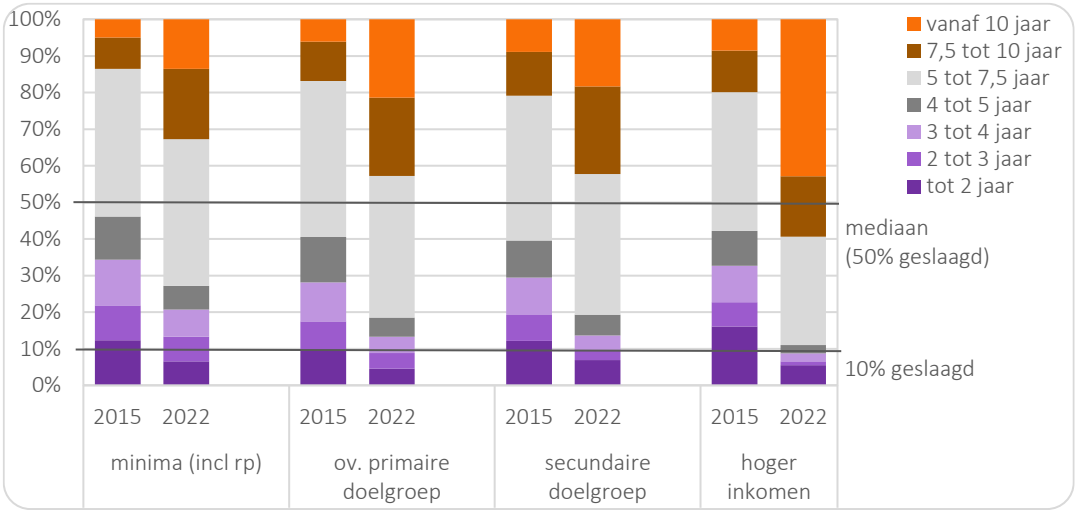
Als we kijken naar de ontwikkeling van de verdeling van de geslaagde huishoudens naar woon-/inschrijfduur vanaf 2015, dan valt op dat er duidelijk minder huishoudens zijn geslaagd met een korte wachtduur. Wel lijkt er vanaf 2021 een voorzichtige omslag plaats te vinden. In 2017 kon nog zo'n 9% slagen met een wachtduur (woon-/inschrijfduur) van maximaal 24 maanden (2 jaar). In 2022 is dit nog slechts 6% (in 2021 was dit 4%). In 2022 heeft 77% van de geslaagde woningzoekenden een woon-/inschrijfduur van meer dan 5 jaar en 38% een woon-/inschrijfduur van meer dan 7,5 jaar. Dit aandeel is flink toegenomen ten opzichte van 2017 (toen was het 24%). Voor een steeds grotere groep woningzoekenden is vijf jaar woonduur kunnen meetellen bij de inschrijfduur duidelijk niet meer voldoende. Men heeft ook steeds meer inschrijfduur nodig om te kunnen slagen.

Figuur 31 Geslaagde huishoudens via woon-/inschrijfduur, naar woon-/inschrijfduur 2015 - 2022



In de volgende figuur zijn de verschillen per inkomensgroep te zien. In de figuur zijn twee lijnen getrokken: één bij 10% (eerste deciel) en één bij 50% (mediaan). Waar in 2015 nog maar 15% á 20% van de geslaagde woningzoekenden een woon-/inschrijfduur van 7,5 jaar of langer 'nodig' had, is dat aandeel in 2022 40 á 50%.

Figuur 32 Woon-/inschrijfduur geslaagde huishoudens naar inkomen, 2015 en 2022



4.5 Reële slaagkans

In 2022 zijn exclusief vrijesectorverhuringen en verhuringen aan rechtspersonen in totaal 8.002 woningen verhuurd. Het aantal woningzoekenden voor die woningen bedraagt 73.014. Daarmee

komt de reële slaagkans uit op 11,0%. De slaagkans is in 2022 duidelijk lager dan in 2021 (12,3%). De slaagkans is in 2022 ongeveer gelijk aan de slaagkans in 2020.

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 2022 hebben 72.500 woningzoekenden op woningaanbod gereageerd, in de eerste helft van 2022 waren dat er al 54.694.

Figuur 33 Reële slaagkans naar inkomen, 2022

inkomensklasse	geslaagden	woningzoekenden	slaagkans
primaire doelgroep	5.994	53.683	11,2%
- waarvan minima	4.736	37.293	12,7%
- waarvan overige primaire doelgroep	1.258	16.391	7,7%
secundaire doelgroep	1.892	18.341	10,3%
overige inkomens	116	990	11,7%
totale niet-primaire-doelgroep	2.008	19.331	10,4%
totaal relevante verhuringen	8.002	73.014	11,0%

In 2022 is de slaagkans van de totale primaire doelgroep 11,2%. In 2021 bedroeg de slaagkans van deze doelgroep 12,0%, in 2020 10,3%. Binnen de primaire doelgroep valt op dat de slaagkans voor de overige primaire doelgroep met 2 en meer personen laag is (6,2%). Grotere huishoudens hadden een lagere slaagkans, maar dat verschil is afgenomen. De slaagkans van 55+-huishoudens is wel nog steeds hoger. De slaagkans voor doorstromers is duidelijk afgenomen, na een vrij sterke toename in 2021.

Figuur 34 Reële slaagkans naar kenmerken van het huishouden, 2018 - 2022

doelgroepindeling huurtoeslag	2018	2019	2020	2021	2022
minima, 1 persoon	12,3%	13,1%	12,0%	14,5%	14,7%
minima, 2+ personen	11,0%	11,4%	9,1%	11,1%	9,9%
subtotaal minima	*11,7%*	*12,4%*	*10,8%*	*13,1%*	*12,7%*
ov. primaire doelgroep, 1 persoon	9,2%	10,7%	9,9%	10,4%	9,0%
ov. primaire doelgroep, 2+ personen	7,4%	9,3%	7,9%	8,4%	6,2%
subtotaal primaire doelgroep	*10,7%*	*11,8%*	*10,3%*	*12,0%*	*11,2%*
middeninkomens	12,0%	13,4%	12,6%	13,6%	10,4%
hogere inkomens	17,4%	14,7%	11,5%	10,1%	10,2%
doelgroep EU					
EU-doelgroep (pri+sec)	10,9%	12,0%	10,7%	12,2%	10,9%
secundair+	12,0%	13,3%	12,4%	13,2%	10,3%
hoger inkomen	14,5%	16,1%	14,9%	14,7%	12,7%
huishoudenomvang					
1 persoon	11,7%	12,5%	11,3%	12,9%	12,0%
2 personen	11,1%	12,4%	10,4%	11,5%	9,7%
3 personen	9,8%	10,3%	9,7%	10,9%	8,8%
4 personen	8,7%	11,0%	8,8%	10,9%	9,3%
5 personen	9,0%	11,0%	10,6%	12,7%	9,3%
6 en meer personen	12,4%	19,7%	16,5%	17,5%	18,8%
leeftijd					
t/m 22 jaar	10,8%	12,8%	11,3%	11,8%	10,6%
23-26 jaar	9,6%	9,6%	8,6%	9,4%	9,0%
27-34 jaar	9,0%	9,3%	9,2%	10,5%	9,2%
35-44 jaar	9,1%	10,8%	8,9%	10,9%	9,3%
45-54 jaar	10,2%	11,8%	10,3%	10,9%	9,3%
55-64 jaar	16,4%	18,3%	15,7%	18,4%	16,8%
65-74 jaar	21,1%	22,9%	20,3%	23,3%	22,4%
75 jaar of ouder	29,9%	32,6%	27,6%	31,5%	27,7%
starter/doorstromer					
starter	10,9%	11,7%	10,2%	11,5%	10,8%
doorstromer huurwoning regio	11,2%	12,6%	11,5%	13,5%	11,3%
indeling in doelgroepen					
primaire doelgroep, <23	10,7%	13,1%	11,6%	12,4%	11,4%
primaire doelgroep, 23-54, 1-2p	9,2%	9,7%	8,7%	10,4%	9,8%
primaire doelgroep, 23-54, 3-4p	9,1%	9,6%	7,9%	9,5%	8,1%
primaire doelgroep, 23-54, 5+p	9,8%	12,6%	10,3%	11,4%	11,1%
primaire doelgroep, 55+	19,0%	20,8%	17,7%	20,4%	19,3%
secundaire doelgroep, 55-, 1-2p	9,8%	10,5%	9,5%	9,0%	7,1%
secundaire doelgroep, 55-, 3+p	10,1%	12,5%	13,8%	16,0%	11,7%
secundaire doelgroep, 55+	21,4%	23,7%	21,3%	25,3%	21,1%
hoger inkomen	14,5%	16,1%	14,9%	14,7%	12,7%
totaal	11,0%	12,1%	10,8%	12,3%	11,0%

Figuur 35 Reële slaagkans naar kenmerken van de woning, 2018 - 2022

aantal kamers	2018	2019	2020	2021	2022
1 kamer	36,6%	35,1%	38,7%	37,4%	39,7%
2 kamers	14,1%	15,4%	13,0%	15,1%	14,0%
3 kamers	9,3%	9,9%	8,6%	10,2%	8,6%
4 kamers	9,0%	10,1%	9,3%	10,8%	9,5%
5 kamers	8,3%	11,6%	11,4%	12,8%	10,0%
6 kamers of meer	11,8%	18,1%	18,2%	20,9%	34,1%
huurprijs					
onder kwaliteitskortingsgrens	13,6%	17,0%	17,7%	19,0%	18,7%
onder lage aftoppingsgrens	9,9%	10,4%	8,9%	10,9%	10,0%
onder hoge aftoppingsgrens	9,8%	10,9%	8,4%	10,1%	8,5%
onder vrijesectorgrens	14,4%	15,7%	15,4%	15,1%	11,7%
oppervlakte					
tot 50 m2	13,9%	14,2%	13,0%	14,2%	13,7%
50-65 m2	9,1%	10,5%	9,3%	11,0%	9,2%
65-80 m2	10,8%	11,8%	10,8%	12,4%	10,9%
vanaf 80 m2	10,2%	12,7%	10,7%	11,1%	11,5%
gemeente verhuring					
Delft	14,5%	14,6%	13,4%	15,3%	12,7%
Den Haag	10,6%	12,1%	11,5%	13,3%	12,8%
Leidschendam-Voorburg	9,4%	9,8%	8,3%	8,8%	6,5%
Midden-Delfland	9,0%	11,4%	7,0%	5,6%	8,8%
Pijnacker-Nootdorp	9,6%	12,9%	8,3%	11,4%	9,4%
Rijswijk	8,6%	11,1%	8,5%	10,0%	10,0%
Wassenaar	17,6%	17,2%	18,5%	16,4%	10,1%
Westland	12,9%	10,9%	10,9%	11,9%	8,0%
Zoetermeer	11,2%	12,4%	10,2%	11,4%	9,7%
totaal	11,0%	12,1%	10,8%	12,3%	11,0%

De slaagkans voor kleine woningen is hoger. Ook bij grote woningen is de slaagkans relatief hoog. Dat wordt veroorzaakt door het feit dat er relatief veel woningen niet via woon-/inschrijfduur worden verhuurd. Bovendien is het aantal zoekers daar relatief klein.

Ook woningen met een huurprijs tot de kwaliteitskortingsgrens hebben een relatief hoge slaagkans. Woningen met een huurprijs tussen de lage en de hoge aftoppingsgrens hebben de laagste slaagkans. Ook per gemeente zijn er verschillen. De slaagkans was jarenlang het hoogst in Wassenaar, maar in 2022 hebben Den Haag en Delft de hoogste slaagkans. De laagste slaagkans doet zich voor in Leidschendam-Voorburg.

De reële slaagkans is het hoogst bij 1-kamerwoningen met een huur tot de kwaliteitskortingsgrens (42,8%). Dit zijn in het algemeen woningen die gelabeld zijn voor jongeren (tot 23 jaar). Deze woningen muteren ook vaker. De slaagkans is het laagst bij 3-kamerwoningen en groter, met een huurprijs tot de aftoppingsgrenzen (figuur 36).

Figuur 36 Reële slaagkans naar huurklasse en aantal kamers, 2022

huurprijs \ kamers	1 k	2 k	3 k	4+ k	totaal
tot kwal.kortingsgrens	42,8%	14,3%	11,0%	6,6%	18,7%
tot aftoppingsgrens	23,8%	14,1%	8,2%	8,2%	9,7%
tot huurprijsgrens	-	13,1%	9,1%	14,3%	11,0%
totaal	39,7%	14,0%	8,6%	9,8%	11,0%

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

HOOFDSTUK

5 Thematische verdieping

In dit hoofdstuk kijken we naar de doorstroming en naar de lengte van de verhuisketens. Welke effecten heeft bijvoorbeeld het bouwen van seniorenwoningen op de doorstroming. En zorgt voorrang geven daadwerkelijk voor lange verhuisketens?
In paragraaf 5.1 gaan we eerst in op de theorie van de verhuisketens. In paragraaf 5.2 komt aan bod hoe het aanbod ontstaat. Zorgt doorstroming voor een substantiële vergroting van het aanbod? Vervolgens komt in paragraaf 5.3 de lengte van de verhuisketen aan bod. Welke woningen zorgen voor de langste verhuisketens?

5.1 Verhuisketens, de theorie en de praktijk

Verhuisketens kunnen op twee manieren in beeld worden gebracht. De te kiezen methode is afhankelijk van de beschikbaarheid van gegevens. Bij de eerste methode worden alle achtereenvolgende verhuizingen in een verhuisketen in beeld gebracht. Bij elke verhuizing wordt gekeken of de nieuwe bewoners starters of doorstromers zijn. Is sprake van een doorstromend huishouden, dan wordt van de woning die vrijkomt door de verhuizing ook weer gegeken wie de nieuwe huurder is. Is hier sprake van een starter, dan stopt de keten. Is ook hier sprake van een doorstromer, dan gaat de verhuisketen door. Totdat er uiteindelijk een starter in de woning komt. Deze methode zorgt voor een nette 'boekhouding', maar zorgt wel voor het nodige analysewerk om tot de juiste verhuisketen te komen.

De tweede methode is door Markov-ketens te berekenen. Voor deze methode is het niet nodig om de hele daadwerkelijke verhuisketen in beeld te brengen. Bij deze wiskundige benadering wordt op basis van een matrix met verhuizingen met woningtype herkomst en woningtype bestemming, geschat hoe lang de verhuisketens zijn en hoe deze zijn samengesteld. Beide benaderingen geven in principe dezelfde uitkomsten. Een voordeel van het gebruik van de Markov-ketens is dat al bij de eerste stap de keten berekend kan worden. Het in beeld brengen van de volledige verhuisketen (methode 1) kan daarentegen pas als de verhuisketen is afgerond. Dat betekent dat na bijvoorbeeld de eerste verhuizing naar een nieuwbouwwoning het nog een aantal maanden kan duren voordat duidelijk is hoeveel verhuizingen dit heeft opgeleverd.

Bij het in beeld brengen van de verhuisketen via de Markov-keten is het belangrijk om de relevante woningtypen/kenmerken te onderscheiden. Met deze onderscheiden typen wordt een startmatrix samengesteld met daarin ook opgenomen het aandeel starters.

Figuur 37 Verhuismatrix, als input voor de Markov-keten

van / naar	type 1	type 2	type 3	type 4	type 5	type 6	starters
type 1							
type 2							
type 3							
type 4							
type 5							
type 6							

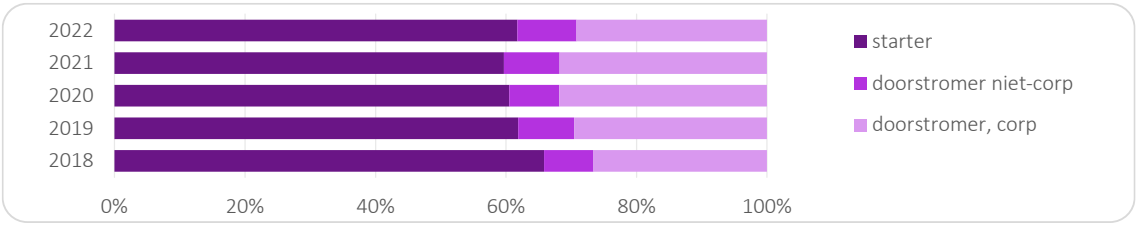
Voor deze analyse hebben we ervoor gekozen om de volledige verhuisketen in beeld te brengen. De beschikbare informatie uit Woonnet Haaglanden maakt het mogelijk om de gehele verhuisketen te reconstrueren. Dat betekent niet dat de Markov-keten ongebruikt blijft. De Markov-keten kan namelijk zeer goed gebruikt worden om het doorstroomeffect in te schatten van geplande nieuwbouw. Daarnaast geeft de verhuismatrix ook interessante inzichten, onder andere doordat daarmee duidelijk wordt welke effecten in de vervolgstappen van de keten te verwachten zijn.

5.2 Aanbod door nieuwbouw, uitstroom en doorstroom

In 2022 zijn 8.227 woningen verhuurd. Hiervan hebben er 259 het predicaat nieuwbouwwoning. Van de overige 7.968 verhuringen is in het algemeen niet bekend hoe de woning beschikbaar is gekomen. Is de huurder overleden, verhuisd naar een koopwoning of doorgestroomd naar een andere corporatiewoning? Er zijn corporaties die dit bijhouden, maar er is geen SVH-brede registratie waar dit is terug te vinden. Door bij elke verhuizing de verhuisketen te reconstrueren wordt duidelijk of een woning door uitstroom uit de sector of door doorstroom binnen de sector is vrijgekomen.

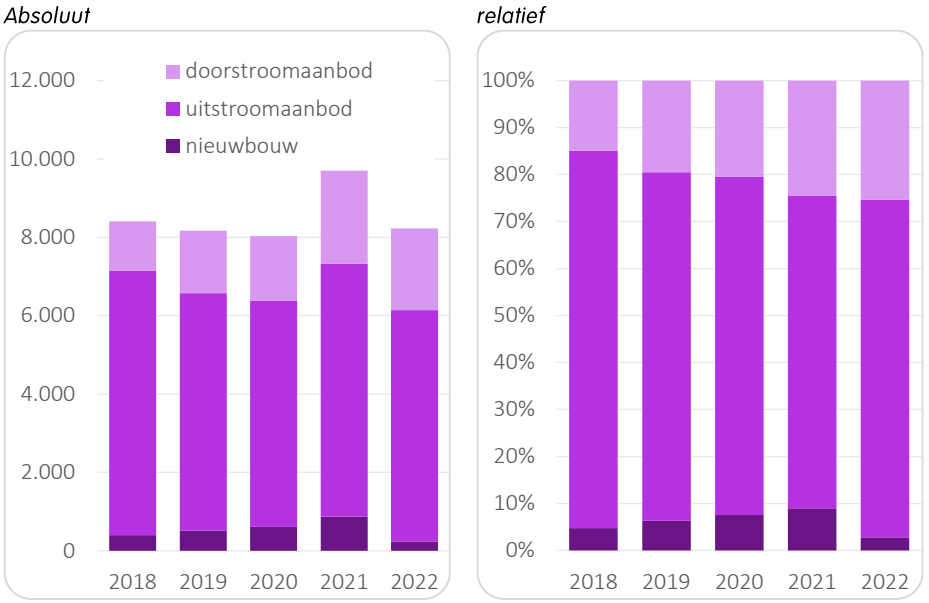
In 2022 ligt het aandeel verhuringen aan doorstromers lager dan in voorgaande jaren. In 2021 was 40% van de nieuwe huurders een doorstromer, in 2022 is dat 38%.

Figuur 38 Verhuringen naar starters en doorstromers, 2018-2022



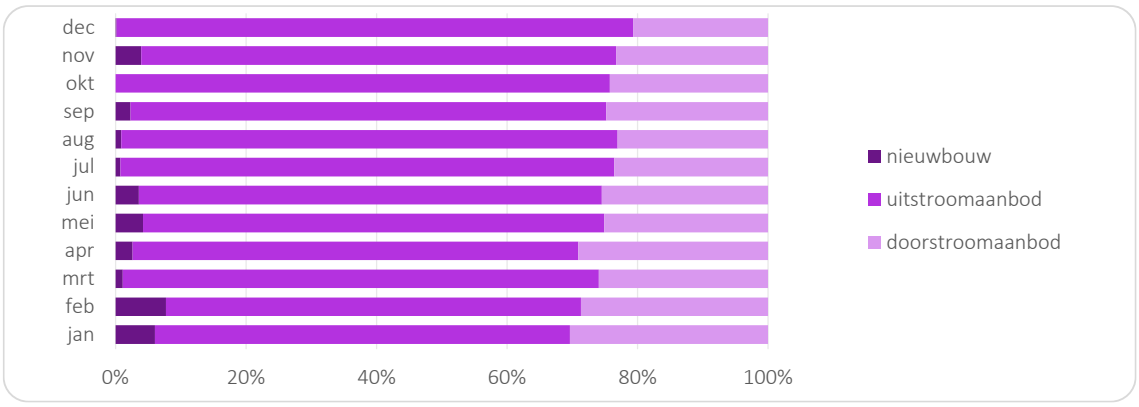
Als het gaat om de verdeling naar starters en doorstromers, dan kijken we naar de nieuwe huurder. Maar op basis van de berekening van de verhuisketen kunnen we ook zien in hoeverre de woningen zijn vrijgekomen door doorstroming. Dus of de vorige huurder is doorgestroomd naar een andere corporatiewoning binnen de regio. Meer informatie is er overigens niet te achterhalen: we kunnen van de overige vrijgekomen woningen niet zien waarom de vorige huurder de woning heeft verlaten.

Figuur 39 **Verhuringen naar aanbodcategorie, absoluut en relatief, 2018-2022**



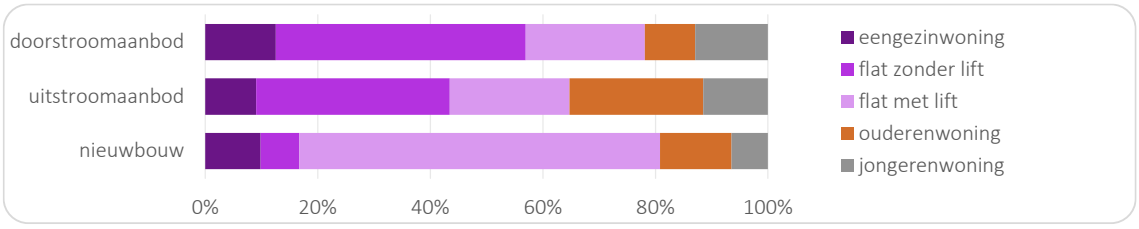
Wat in ieder geval opvalt is dat een groot deel van het aanbod binnen de corporatiesector ontstaat doordat huishoudens uitstromen uit de corporatiesector. Dat kan uitstroom naar de koopsector zijn, maar kan bijvoorbeeld ook ontstaan door uitstroom naar een zorginstelling of door overlijden van (oudere) huishoudens.
Het beeld is – als we kijken vanuit het ontstaan van aanbod – wel duidelijk anders. Waar we zagen dat er in 2022 relatief weinig woningen naar doorstromers zijn gegaan kunnen we tegelijkertijd constateren dat een relatief groot deel van het aanbod is ontstaan door corporatiedoorstromers. De hoge aantallen corporatiedoorstomers in 2021 lijken hier nog te leiden tot verhuringen in 2022. We kunnen dat terugzien door per maand te kijken naar het aanbod. We zien inderdaad in de eerste maanden van 2022 relatief veel doorstroomaanbod. Dat zal ook het effect zijn van de nieuwbouwverhuringen in januari en februari.

Figuur 40 Verhuringen naar aanbodtype, 2018-2022



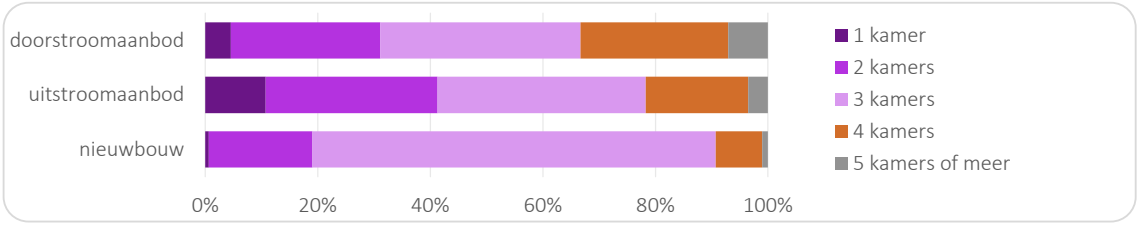
Aanbod kan ontstaan door nieuwbouw, door uitstroom uit de sector of door doorstroom binnen de sector. Als we de samenstelling van deze 3 aanbodvormen bekijken, dan valt op dat de nieuwbouw vaak een flat betreft. Het uitstroomaanbod bestaat relatief vaak uit woningen die specifiek voor senioren bedoeld zijn. Dat zal vooral te maken hebben met uitstroom naar een zorginstelling of het overlijden van de huurder. Het doorstroomaanbod is relatief vaak een flat zonder lift en ook aanbod specifiek voor jongeren komt relatief vaak voor onder het uitstroomaanbod.

Figuur 41 Verhuringen naar aanbodtype en woningtype, 2018-2022



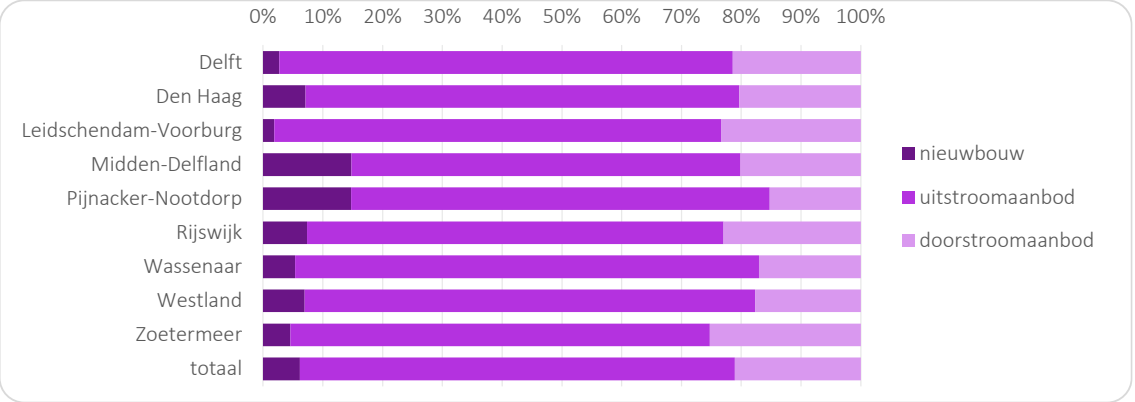
De nieuwbouw bestaat voor 72% uit 3-kamerwoningen. Tussen het uitstroomaanbod en het doorstroomaanbod zijn ook duidelijke verschillen te zien. Het uitstroomaanbod is gemiddeld wat kleiner dan het doorstroomaanbod. Het doorstroomaanbod bestaat vaker uit woningen met 4 of meer kamers.

Figuur 42 Verhuringen naar aanbodtype en aantal kamers, 2018-2022



In Pijnacker-Nootdorp en Midden-Delfland bestaat relatief een groot deel van het aanbod uit nieuwbouw. Het doorstroomaanbod is groot in Leidschendam-Voorburg, Rijswijk en Zoetermeer.

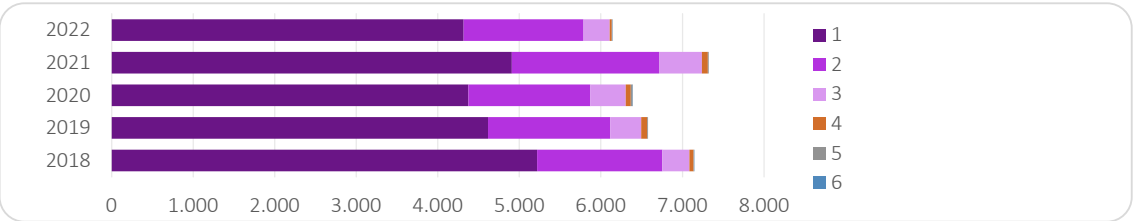
Figuur 43 Verhuringen naar aanbodtype en aantal kamers, 2018-2022



5.3 Verhuisketens

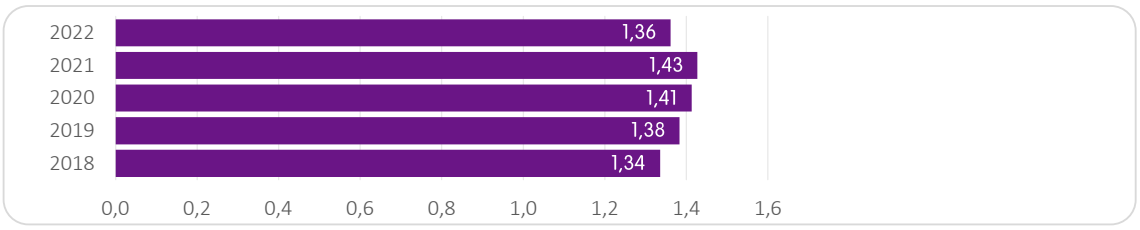
In 2022 zijn 6.140 verhuisketens opgestart, door nieuwbouw of door uitstroomaanbod. Hiervan hebben er 4.315 (70%) direct geleid tot een toewijzing aan een starter of aan een doorstromer uit een niet-corporatiewoning. De keten stopt in dat geval; de verhuisketenlengte bedraagt 1. Bij 1.472 ketens bedraagt de lengte 2. Daar hebben de 1.472 opgestarte ketens geleid tot 2.944 verhuringen. Bij 320 ketens bedraagt de lengte 3. De langste gemeten verhuisketen heeft een lengte van 6. Die keten begint een eengezinswoning met 4 kamers in Den Haag. Vervolgens komt ook in Den Haag een portiekwoning met 3 kamers vrij. In de volgende stap komt er in Rijswijk een portiekwoning vrij, eveneens met 3 kamers. Die doorstromers komen ook uit een 3 kamer portiekwoning in Rijswijk. De vijfde stap is gelijk aan stap 3 en 4: er komt wederom een portiekwoning met 3 kamers vrij in Rijswijk. In de laatste stap wordt, een 30-jarige alleenstaande starter uit den Haag geholpen.

Figuur 44 Opgestarte verhuisketens per jaar, naar lengte van de keten, 2018-2022



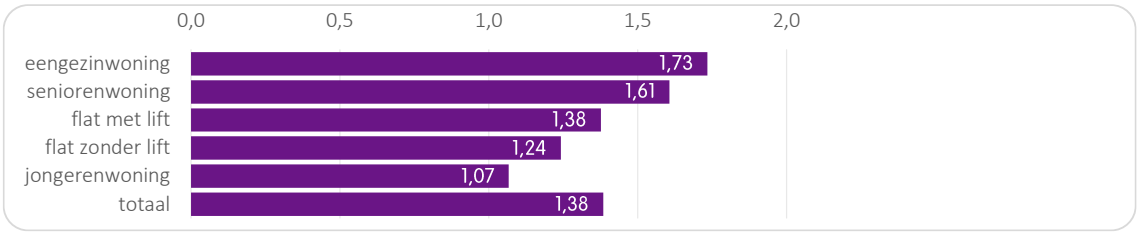
Als we kijken naar de gemiddelde lengte van de verhuisketen dan ligt het gemiddelde over de jaren 2018-2022 op 1,38. Dat betekent dat elke 100 vrijgekomen woningen, door nieuwbouw of uitstroom uit de sector, leiden tot 38 vervolgverhuizingen binnen de corporatiesector in Haaglanden.

Figuur 45 Gemiddelde verhuisketenlengte, 2018-2022



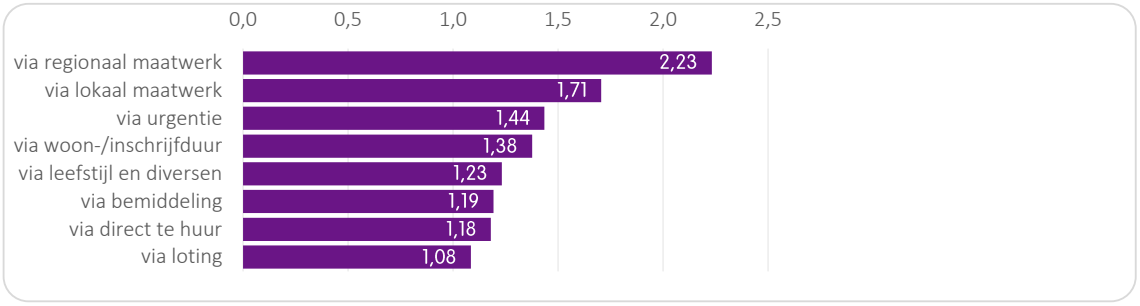
Eengezinswoningen leveren de langste verhuisketen op: 1,73. De woningtypen zijn hier geordend op het fysieke woningtype, gecombineerd met de gehanteerde leeftijdsgrenzen bij de toewijzing. Woningen gelabeld voor 55-plussers hebben een gemiddelde verhuisketenlengte van 1,61. Bij woningen voor jongeren (tot 27 jaar) is nauwelijks sprake van doorstroming. De gemiddelde verhuisketenlengte is 1,07.

Figuur 46 Gemiddelde verhuisketenlengte naar woningtype, 2018-2022



Een andere interessante invalshoek om naar de doorstroming te kijken is of sprake is van voorrang en welke voorrangsregels zijn gebruikt. Hierbij valt op dat regionaal maatwerk een erg effectieve maatregel is als het gaat om het verlengen van de verhuisketens. Met een gemiddelde verhuisketenlengte van 2,23 levert elke toewijzing via regionaal maatwerk nog 1,23 andere toewijzingen op. Ook bij lokaal maatwerk wordt vaak toegewezen aan een corporatiedoorstromer, met ook hier een lange verhuisketen. Toewijzingen via loting leiden niet vaak tot een verhuisketen. De gemiddelde lengte komt met 1,08 maar net boven de 1 uit.

Figuur 47 Gemiddelde verhuisketenlengte naar basis voor de verhuring, 2018-2022

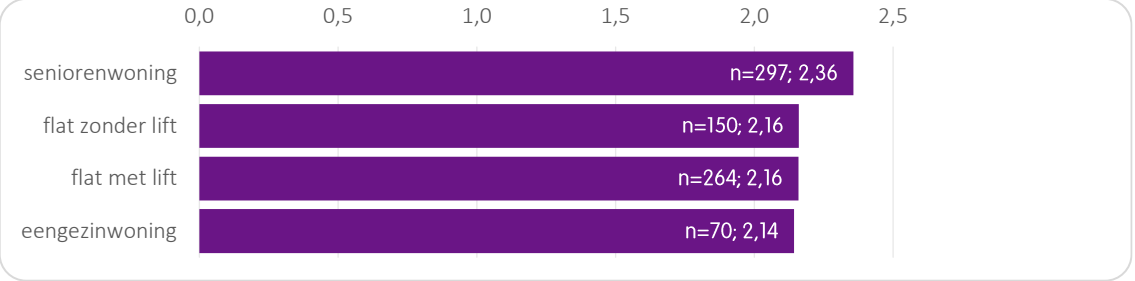


Voor de lengte van de verhuisketen maakt het uit welk model wordt gekozen en welke voorrangsregels er gelden. Toch is los daarvan ook de leeftijd van de kandidaten van belang. Bij

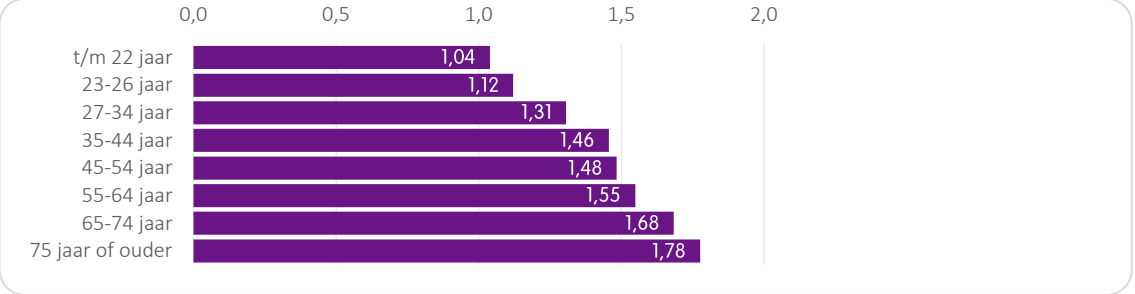
een eerste toewijzing aan een 75-plus-huishouden is de gemiddelde ketenlengte 1,78. Deze seniorenhuishoudens laten relatief vaak een eengezinswoning achter, die ook weer relatief vaak terecht komen bij een doorstromer.

Als we de verhuisketens bekijken die ontstaan door regionaal maatwerk (ruim 780 maal toegepast vanaf 2018), dan zien we dat de seniorenwoningen de verhuisketen het langst is. Dit wijkt af van de volgorde als alle modellen in de analyse meegenomen worden en waar in seniorenwoningen nog relatief vaak een niet-corporatiedoorstromer wordt toegewezen.

Figuur 48 **Gemiddelde verhuisketenlengte bij regionaal maatwerk, naar woningtype, 2018-2022**



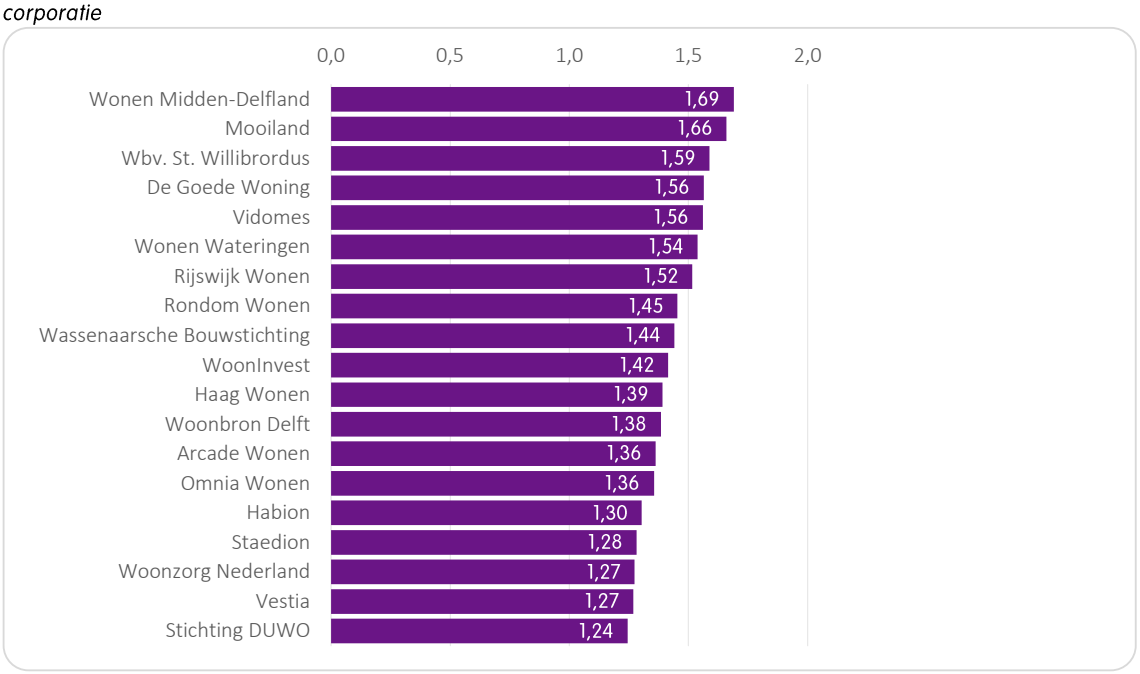
Figuur 49 **Gemiddelde verhuisketenlengte naar leeftijd van het huishouden, 2018-2022**



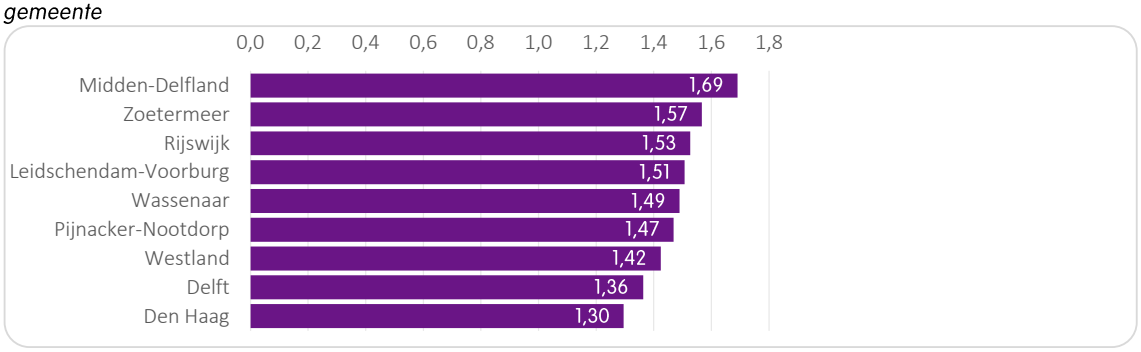
De verschillen tussen gemeenten en corporaties zijn een product van de kenmerken van de vrijkomende woningen en de gehanteerde voorrangsregels en modellen. In Midden-Delfland is een groot deel van het aanbod

Figuur 50 Gemiddelde verhuisketenlengte naar corporatie en gemeente, 2018-2022

corporatie



gemeente



Binnen de woningtypen is variatie te zien naar het aantal kamers van de woning. In het algemeen geldt dat hoe groter de woning is, des te langer de gemiddelde verhuisketenlengte is. Bij woningen voor senioren ligt de piek bij 3-kamerwoningen. De grotere woningen gaan vaak naar een gezin.

Figuur 51 Gemiddelde verhuisketenlengte naar woningtype en aantal kamers, 2018-2022

woningtype	1 kamer	2 kamers	3 kamers	4 kamers	5+ kamers	totaal
eengezinwoning	-	1,20	1,62	1,81	1,80	1,73
flat zonder lift	1,03	1,19	1,28	1,38	1,49	1,24
flat met lift	1,03	1,27	1,41	1,46	1,58	1,38
ouderenwoning	1,27	1,50	1,72	1,62	1,53	1,61
jongerenwoning	1,01	1,08	1,15	1,02	-	1,07
Total	1,03	1,29	1,45	1,55	1,67	1,38

BIJLAGE

A Extra tabellen

Figuur A1 Verhuurde woningen naar nieuwbouw en bestaande bouw, per gemeente, 2021 en 2022

	2021			2022		
gemeente	bestaand	nieuwbouw	totaal	bestaand	nieuwbouw	totaal
Delft	1.160	149	1.309	976	28	1.004
Den Haag	4.520	404	4.924	4.140	149	4.289
Leidschendam-Voorburg	473	48	521	531	0	531
Midden-Delfland	103	23	126	101	0	101
Pijnacker-Nootdorp	180	4	184	167	43	210
Rijswijk	547	146	693	464	4	468
Wassenaar	148	0	148	131	8	139
Westland	520	1	521	526	0	526
Zoetermeer	1.127	152	1.279	932	27	959
Haaglanden	8.778	927	9.705	7.968	259	8.227

Figuur A2 Basis voor de verhuring, 2018 - 2022

toewijzing	2018	2019	2020	2021	2022	2022 (N)
regulier	63,4%	60,6%	63,0%	68,0%	61,2%	5.039
- via woon-/inschrijfduur	*49,5%*	*47,2%*	*47,8%*	*57,0%*	*50,9%*	*4.184*
- via bemiddeling	*10,4%*	*10,0%*	*11,9%*	*8,0%*	*8,5%*	*696*
- via loting	*1,9%*	*2,3%*	*2,3%*	*2,1%*	*0,9%*	*78*
- via direct te huur	*1,2%*	*0,8%*	*0,6%*	*0,4%*	*0,6%*	*53*
- overig regulier	*0,4%*	*0,3%*	*0,4%*	*0,3%*	*0,3%*	*28*
voorrang	29,4%	29,0%	21,7%	19,4%	26,4%	2.169
- via urgentie	*19,9%*	*18,3%*	*10,9%*	*6,0%*	*6,6%*	*541*
- overig voorrang	*9,6%*	*10,7%*	*10,7%*	*13,3%*	*19,8%*	*1.628*
lokaal/regionaal maatwerk	7,2%	10,5%	15,4%	12,7%	12,4%	1.019
- lokaal maatwerk	*7,2%*	*10,3%*	*10,3%*	*9,6%*	*8,7%*	*714*
- regionaal maatwerk	*0,0%*	*0,1%*	*5,1%*	*3,0%*	*3,7%*	*305*
totaal	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	8.227

Figuur A3 Kenmerken verhuurde woningen, regio Haaglanden (in aantallen), 2018 - 2022

huurindeling (kale huur)	2018	2019	2020	2021	2022
onder kwaliteitskortingsgrens	1.824	1.728	1.657	1.694	1.435
onder lage aftoppingsgrens	4.348	4.066	3.762	4.784	4.058
onder hoge aftoppingsgrens	970	945	949	1.245	1.054
onder vrijesectorgrens	1.090	1.264	1.509	1.745	1.526
boven vrijesectorgrens	173	166	153	237	154
oppervlakte					
tot 50 m2	3.483	3.433	3.141	3.763	3.220
50-65 m2	3.135	3.122	3.152	3.736	3.273
65-80 m2	1.441	1.224	1.332	1.623	1.353
vanaf 80 m2	346	390	405	583	381
aantal kamers					
1-2 kamers	3.213	3.144	3.107	3.434	3.173
3 kamers	3.232	3.187	3.054	3.927	3.113
4 kamers	1.643	1.502	1.535	1.935	1.595
5 kamers of meer	317	336	334	409	346
woningtype					
flat met lift	2.340	2.604	2.651	3.518	2.697
portiekwoning	2.301	2.043	1.943	2.313	2.081
eengezinswoning	739	799	853	1.059	803
benedenwoning	562	594	554	649	605
flat zonder lift	287	343	305	392	469
maisonnette	403	318	292	374	342
seniorenwoning	722	502	444	393	319
HAT-woning	363	312	292	290	277
bovenwoning	158	149	170	209	192
studentenwoning	161	108	126	165	166
onzelfstandige woning	198	194	188	162	125
onzelfstandige HAT-woning	28	73	80	75	62
zorgwoning	41	35	41	40	48
hofjeswoning	13	15	14	15	19
aanleunwoning	57	39	40	24	15
MIVA-woning	15	10	9	9	4
complexwoning	11	28	26	8	3
nieuwbouw					
bestaande bouw	8.005	7.655	7.418	8.778	7.968
nieuwbouw	400	514	612	927	259
totaal	8.405	8.169	8.030	9.705	8.227

- *Inclusief verhuringen via rechtspersonen;*
- *De gehanteerde aftoppingsgrens is afhankelijk van het aantal personen in het huishouden;*
- *Van enkele verhuurde woningen ontbreekt de oppervlakte, waardoor de aantallen niet optellen.*

Figuur A4 Kenmerken van geslaagde woningzoekenden, 2018 - 2022

doelgroepindeling huurtoeslag	2018	2019	2020	2021	2022
minima, 1 persoon	3.026	2.914	2.841	3.488	3.229
minima, 2+ personen	1.947	1.705	1.441	1.781	1.511
subtotaal minima	*4.973*	*4.619*	*4.282*	*5.269*	*4.740*
ov. primaire doelgroep, 1 persoon	795	793	817	960	794
ov. primaire doelgroep, 2+ personen	655	588	557	662	471
subtotaal primaire doelgroep	*6.423*	*6.000*	*5.656*	*6.891*	*6.005*
secundaire doelgroep, 1 persoon	742	920	975	1.276	997
secundaire doelgroep, 2+ personen	721	768	909	1.112	917
subtotaal secundaire doelgroep	*1.463*	*1.688*	*1.884*	*2.388*	*1.914*
hogere inkomens	277	271	259	343	236
onbekend/rechtspersoon	242	210	231	83	72
doelgroep DAEB					
DAEB-doelgroep (pri+sec)	7.886	7.688	7.540	9.279	7.919
hoger inkomen	277	271	259	343	236
onbekend/rechtspersoon	243	210	231	83	72
huishoudenomvang					
1 persoon	4.655	4.694	4.697	5.800	5.090
2 personen	1.783	1.644	1.476	1.725	1.413
3 personen	952	823	850	1.050	792
4 personen	470	476	420	597	476
5 personen	215	204	232	298	219
6 en meer personen	88	118	124	152	165
onbekend/rechtspersoon	242	210	231	83	72
leeftijd					
t/m 22 jaar	972	982	992	1.120	953
23-26 jaar	1.192	1.076	1.032	1.165	1.068
27-34 jaar	1.648	1.527	1.659	2.029	1.659
35-44 jaar	1.259	1.301	1.197	1.598	1.338
45-54 jaar	1.004	1.017	968	1.112	896
55-64 jaar	978	974	924	1.241	1.082
65-74 jaar	655	635	633	834	717
75 jaar of ouder	454	447	394	523	442
onbekend/rechtspersoon	242	210	231	83	72
categorie					
starter geldende definitie	4.238	3.960	4.061	5.359	4.990
doorstromer uit huurwoning regio	2.873	3.115	3.172	3.912	3.147
overig doorstromer geldende def.	1.052	884	566	351	18
rechtspersoon	242	210	231	83	72
voorrang					
regulier	5.328	4.948	5.055	6.597	5.039
voorrang	2.474	2.366	1.741	1.879	2.169
lokaal maatwerk	603	845	827	933	714
regionaal maatwerk	0	10	407	296	305
totaal	8.405	8.169	8.030	9.705	8.227

Figuur A5 Profiel reagerende woningzoekenden voor aanbod in Haaglanden, 2022

doelgroepindeling huurtoeslag	starters*	doorstromers*	totaal
minima, 1 persoon	15.684	5.228	20.912
minima, 2+ personen	7.154	7.789	14.943
subtotaal minima	22.837	13.018	35.855
ov. primaire doelgroep, 1 persoon	6.233	2.487	8.720
ov. primaire doelgroep, 2+ personen	3.716	3.819	7.534
subtotaal primaire doelgroep	32.786	19.324	52.109
middeninkomens	9.951	7.040	16.991
hogere inkomens	1.914	1.485	3.399
onbekend/rechtspersoon	0	0	0
doelgroep DAEB			
DAEB-doelgroep (pri+sec)	43.691	26.618	70.309
hoger inkomen	960	1.231	2.191
onbekend/rechtspersoon	0	0	0
huishoudenomvang			
1 persoon	29.938	11.184	41.122
2 personen	7.884	6.276	14.160
3 personen	4.086	4.880	8.966
4 personen	1.810	3.294	5.103
5 personen	728	1.627	2.355
6 en meer personen	206	588	794
leeftijd			
t/m 22 jaar	7.983	580	8.563
23-26 jaar	9.388	2.171	11.559
27-34 jaar	10.987	6.769	17.756
35-44 jaar	7.089	7.103	14.192
45-54 jaar	4.693	4.894	9.587
55-64 jaar	2.790	3.524	6.315
65-74 jaar	1.224	1.889	3.113
75 jaar of ouder	497	918	1.416
herkomst			
Delft	2.575	2.811	5.386
Den Haag	21.361	17.262	38.622
Leidschendam-Voorburg	1.386	1.436	2.822
Midden-Delfland	270	155	425
Pijnacker-Nootdorp	863	458	1.321
Rijswijk	1.324	1.543	2.868
Wassenaar	357	254	611
Westland	1.978	1.134	3.113
Zoetermeer	4.137	2.729	6.866
buiten Haaglanden	10.400	66	10.466
totaal	44.651	27.849	72.500

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

Figuur A6 Advertenties en aantal reacties naar woningtype, 2019 - 2022

	advertenties	reacties gemiddeld			
woningtype	2022	2019	2020	2021	2022
flat met lift	1.957	183	229	280	234
portiekwoning	1.276	385	454	545	480
eengezinswoning	599	312	332	405	415
benedenwoning	419	299	372	441	420
flat zonder lift	286	234	273	361	348
maisonnette	281	332	384	414	401
seniorenwoning	309	43	49	62	53
HAT-woning	189	143	173	222	214
overige woningtypen	291	276	313	432	390
totaal	5.607	305	369	335	332

Figuur A7 Advertenties en aantal reacties naar huurprijsklasse, 2019 - 2022

huurprijsklasse (kale huur)	2022	2019	2020	2021	2022
onder kwaliteitskortingsgrens	658	263	302	262	267
onder lage aftoppingsgrens	2.659	366	460	418	410
onder hoge aftoppingsgrens	807	324	411	384	377
onder vrijesectorgrens	1.390	154	184	181	200
boven vrijesectorgrens	93	94	80	119	127
totaal	5.607	305	369	335	332

Figuur A8 Advertenties en weigeringen per advertentie per corporatie, 2022

corporatie	advertenties	gem. weigeringen kandidaten	gem. weigeringen corporaties	geen (tijdige) reactie	totaal
Arcade Wonen	358	5,2	3,0	1,7	9,9
De Goede Woning	236	2,6	0,5	0,8	3,9
Haag Wonen	573	6,7	2,2	2,6	11,5
Rijswijk Wonen	202	4,8	5,1	2,6	12,6
Rondom Wonen	75	5,4	0,9	2,3	8,5
Staedion	1.070	7,3	1,0	2,6	10,9
Stichting DUWO	33	5,4	6,2	4,3	15,9
Vestia	1.217	6,4	3,2	2,7	12,3
Vidomes	645	6,0	0,9	1,7	8,6
Wassenaarsche Bouwstichting	96	3,8	3,1	1,6	8,5
Wbv. St. Willibrordus	42	3,0	3,4	1,4	7,7
Wonen Midden-Delfland	97	3,9	0,8	1,2	5,9
Wonen Wateringen	122	4,5	4,4	1,9	10,8
Woonbron Delft	324	7,4	3,4	2,8	13,5
WoonInvest	357	6,5	3,5	2,7	12,7
Woonzorg Nederland	49	2,6	3,1	1,3	7,0
Mooiland	57	4,5	0,6	0,8	5,9
Omnia Wonen	28	4,8	0,3	2,4	7,4
Habion	26	1,5	0,1	0,6	2,2
totaal	5.607	6,1	2,3	2,3	10,7

Figuur A9 Verhuisstromen – aantal huishoudens (via urgentie, exclusief statushouders), 2022

herkomstgemeente	vestigingsgemeente										totaal
	Delft	Den Haag	Leidschendam-Voorburg	Midden-Delfland	Pijnacker-Nootdorp	Rijswijk	Wassenaar	Westland	Zoetermeer	totaal (%)	
Delft	56%	13%	0%	0%	6%	0%	0%	16%	9%	100%	32
Den Haag	1%	71%	5%	1%	2%	10%	0%	3%	6%	100%	354
Leidschendam-Voorburg	0%	24%	64%	0%	3%	6%	0%	0%	3%	100%	33
Midden-Delfland	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0
Pijnacker-Nootdorp	0%	33%	67%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%	3
Rijswijk	8%	46%	15%	0%	0%	31%	0%	0%	0%	100%	13
Wassenaar	0%	0%	0%	0%	0%	33%	67%	0%	0%	100%	3
Westland	0%	25%	0%	0%	0%	0%	0%	75%	0%	100%	4
Zoetermeer	1%	13%	5%	0%	4%	3%	1%	1%	71%	100%	75
buiten Haaglanden	10%	30%	30%	0%	5%	5%	0%	0%	20%	100%	20
rechtspersoon	0%	0%	0%	0%	0%	50%	0%	0%	50%	100%	2
totaal	5%	53%	10%	1%	3%	9%	1%	4%	16%	100%	539
totaal	27	287	52	5	14	47	4	19	84	539	539
saldo in- en uitstroom	-5	-67	19	5	11	34	1	15	9	22	22

BIJLAGE

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 verhuring leidt.

Doorstromers
Met ingang van 1 juli 2019 is de regel voor doorstromers gewijzigd. Alleen woningzoekenden die een zelfstandige huurwoning in de regio Haaglanden bewonen en deze woning bij verhuizing leeg achterlaten, worden gezien als doorstromers. Woningzoekenden die in koopwoning in de regio Haaglanden wonen of buiten de regio Haaglanden wonen, worden gezien als starter. Dit betekent dat voor deze groepen woningzoekenden de woonduur niet meer meetelt bij het bepalen van de woon-/inschrijfduur. Deze verandering geldt voor woningzoekenden die zich vanaf 1 juli 2019 hebben ingeschreven. Woningzoekenden die woonachtig zijn in een koopwoning in de regio of buiten de regio wonen en al voor 1 juli 2019 stonden ingeschreven hebben tot 1 juli 2021 de status van doorstromer behouden, waardoor nog twee jaar lang de woonduur (tot een maximum van 60 maanden) meetelde bij het bepalen van de woon-/inschrijfduur.

Druk op het gemeentelijk aanbod
Het aantal woningzoekenden zonder aanbieding, gedeeld door het aantal woningzoekenden dat een aanbieding heeft gekregen. Het betreft woningzoekenden die (minimaal een maal) gereageerd hebben in een gemeente.

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

Huurgrenzen
De huurgrenzen zijn in bijgaande tabel weergegeven.

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

Inkomensgrenzen
In de eerste tabel zijn de grenswaarden voor minima (uit de huurtoeslagtabel) opgenomen. De inkomensgrenzen voor de doelgroep (primaire doelgroep) zijn in de tweede tabel weergegeven. De derde tabel geeft de grenswaarden voor de (lage) middeninkomens. In de vierde tabel staat de inkomensgrens voor de Europa-doelgroep. Vanaf 2011 wordt gewerkt met de fiscale jaarinkomens.

Inkomensgrenzen minima	2018	2019	2020	2021	2022	2023
eenpersoons	€ 15.925	€ 16.300	€ 16.650	€ 16.950	€ 17.350	€ 19.375
eenpersoonsouderen	€ 17.325	€ 17.875	€ 18.350	€ 18.775	€ 19.075	€ 20.500
meerpersoons	€ 20.600	€ 21.100	€ 21.575	€ 22.000	€ 22.500	€ 25.225
meerpersoonsouderen	€ 23.200	€ 23.900	€ 24.475	€ 25.025	€ 25.450	€ 27.275

Inkomensgrenzen primaire doelgroep	2018	2019	2020	2021	2022	2023
eenpersoons	€ 22.400	€ 22.700	€ 23.225	€ 23.725	€ 24.075	€ 25.475
eenpersoonsouderen	€ 22.375	€ 22.675	€ 23.175	€ 23.650	€ 23.975	€ 25.075
meerpersoons	€ 30.400	€ 30.825	€ 31.550	€ 32.200	€ 32.675	€ 34.575
meerpersoonsouderen	€ 30.400	€ 30.800	€ 31.475	€ 32.075	€ 32.550	€ 33.800

Inkomensgrens Europa (voormalig)	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Europagrens (secundaire doelgroep)	€ 36.798	€ 38.035	€ 39.055	€ 40.024	€ 40.765	€ 44.035
Europagrens-plus (secundair+)	€ 41.056	€ 42.436	€ 43.574	€ 44.655	€ 45.482	€ 49.130

Inkomensgrens DAEB	2018	2019	2020	2021	2022	2023
eenpersoons	€ 36.798	€ 38.035	€ 39.055	€ 40.024	€ 40.765	€ 44.035
meerpersoons	€ 40.634	€ 42.000	€ 43.126	€ 44.196	€ 45.014	€ 48.625

Inschrijfduur

De wachtduur of de (zuivere) inschrijfduur is de verstreken tijd sinds de inschrijfdatum. Voor starters is de (zuivere) inschrijfduur gelijk aan de woon-/inschrijfduur. Om de invloed van incidentele uitschieters te vermijden wordt niet met het gemiddelde, maar met de mediaan gerekend (de middelste waarde uit de gesorteerde reeks). De inschrijfduur wordt weergegeven in maanden. Bij een doorstromer begint de inschrijfduur na een verhuizing opnieuw te tellen.

Kans op een woning

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

Lokaal maatwerk (voorheen lokale beleidsruimte)

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

1. Bevordering doorstroming uit blijvend goedkope corporatiewoningen bij reactie op woningen die niet goedkoop zijn.
2. Bevordering doorstroming uit blijvend goedkope corporatiewoningen bij reactie op een eengezinswoning in de vrije-sector of op overige woningtypes die niet goedkoop zijn.
3. Bevordering doorstroming uit corporatiewoningen onder de vrije-sectorgrens.
4. Bevordering doorstroming uit aangewezen grote corporatiewoningen bij reactie op een kleine niet-eengezinswoning met een huurprijs tot de vrije-sectorgrens.
5. Bevordering doorstroming uit aangewezen grote corporatiewoningen bij reactie op een vrije-sector woning.
6. Bevorderen doorstroming uit blijvend betaalbare woningen bij reactie op dure woningen.
7. Slaagkans binnen wijk bevorderen: voorrang voor starters en doorstromers binnen aangewezen wijken. Dit betreft in Wassenaar de wijk Kerkehout en in Leidschendam betreft het Stompwijk.
8. Slaagkans voor minima bevorderen bij reactie op goedkope woningen.
9. Bevordering doorstroming uit EGW voor 55-plussers bij reactie op woningen die voor senioren bestemd zijn.
10. Bevordering doorstroming uit corporatiewoningen voor 65-plussers bij reactie op een woning niet zijnde een eengezinswoning.
11. Slaagkans van starters bevorderen bij reactie op een passende woning.
12. Slaagkans van jongeren tot 23 jaar bevorderen bij reactie op een passende goedkope woning.

13/14 Slaagkans van gezinnen met minimaal 3/4 kinderen bevorderen naar woningen geschikt voor minimaal 4 personen.

15. Slaagkans primaire doelgroep bevorderen (netto huur onder betreffende aftoppingsgrens).
16. Voorrang voor eigen inwoners (excl. seniorenwoningen).
17. Doorstroming van 55-plussers uit een eengezinswoning of een flat zonder lift.
18. Doorstroming van scheefwoners.

Naast bovenstaande voorrangsregels vallen in een aantal gemeenten bij bemiddelingen diverse categorieën onder lokaal maatwerk. Of een lokaalmaatwerkregel in een gemeente worden toegepast en in welke mate, is te zien in diverse tabellen (zie hoofdstuk 2 van de (half)jaarmonitor).

Middeninkomens
Zie 'Inkomensgrenzen' voor de afbakening van deze inkomensgroep. Tot deze groep behoren de huishoudens met een inkomen tussen de grenzen voor de primaire doelgroep en anderhalf maal die grenzen.

Minima (huurtoeslagtabel)
Zie 'Inkomensgrenzen' voor de afbakening van deze inkomensgroep.

Mutatiegraad
De mutatiegraad is berekend als de verhouding tussen de verhuringen (van zelfstandige woningen) en de voorraad op 1 januari van het jaar, uitgedrukt in een percentage van de voorraad dat verhuurd is in de periode. Uitgangspunt – ook voor de woningkenmerken zoals de huurprijs – is de situatie per 1 januari, zoals opgenomen in het voorraadbestand. Nieuwbouwverhuringen tellen hierdoor niet mee bij de mutaties. Doordat niet alle vrijkomende woningen te huur aangeboden worden zal de op deze manier berekende mutatiegraad kunnen afwijken van de door de corporaties berekende mutatiegraad.

Primaire doelgroep (voorheen HT-doelgroep, daarvoor BBSH-doelgroep)
Indeling van huishoudens naar inkomen, leeftijd en huishoudomvang volgens passend toewijzen. Indien één van deze kenmerken ontbreekt wordt een woningzoekende ingedeeld als "niet in te delen". Voor de grenswaarden zie 'Inkomensgrenzen' in deze bijlage.

Reagerende woningzoekenden
Voor de telling van het aantal reagerende woningzoekenden wordt het verhuurde aanbod in een (half) jaar (op basis van datum van huuringang) als uitgangspunt genomen. Op basis van de goede reacties op alle advertenties ten behoeve van de betreffende verhuring die woningzoekenden hebben ingestuurd, wordt nagegaan hoeveel reagerende woningzoekenden op het verhuurde aanbod hebben gereageerd.

Reacties
Het gemiddeld aantal reacties op een woningadvertentie dat op de sluitingsdatum van de editie voldoen aan de in de advertentie gestelde eisen. De reacties met een foutindicatie worden buiten beschouwing gelaten. Reacties op nieuwbouwadvertenties worden eveneens buiten beschouwing gelaten.

Regionaal maatwerk
Naast lokaal maatwerk wordt ook regionaal maatwerk als voorrangsregel toegepast.

Reguliere verhuringen
Zie 'Verhuurcategorie'

Slaagkans (reële)
De slaagkans wordt berekend door het aantal verhuringen te delen door het aantal woningzoekenden dat minimaal één goede reactie heeft ingezonden op het verhuurde aanbod, aangevuld met de woningzoekenden die zijn geslaagd zonder minimaal één goede reactie in te dienen. Bij het berekenen van de reële slaagkans in een gemeente worden de reacties van de woningzoekenden fractioneel meegeteld in de verschillende gemeenten. Zo wordt gezorgd dat alle woningzoekenden eenmaal meetellen.
De 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 vrije-sectorgrens. Verhuringen aan rechtspersonen worden buiten beschouwing gelaten.

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

Starters
Met ingang van 1 juli 2019 is de regel voor doorstromers gewijzigd. Alleen woningzoekenden die een zelfstandige huurwoning in de regio Haaglanden bewonen en deze woning bij verhuizing leeg achterlaten, worden gezien als doorstromers. Alle andere woningzoekenden worden gezien als starters. Deze verandering gaat in voor woningzoekenden die zich vanaf 1 juli 2019 hebben ingeschreven. Woningzoekenden die woonachtig zijn in een koopwoning in de regio of buiten de regio wonen en al voor 1 juli 2019 stonden ingeschreven hebben tot 1 juli 2021 de status van doorstromer behouden.

Urgentie (aan en via)
Bij regulier (dus via een advertentie) aangeboden woningen is de sluitingsdatum van de urgentie en de geldigheidstermijn van de urgentie tezamen met het zoekprofiel maatgevend voor het al dan niet via urgentie verkrijgen van een woning. Omdat bij bemiddelingen niet duidelijk is wat de reactiedatum is wordt daar een verhuring met een huuringangsdatum 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 en regionaal maatwerk:

Regulier:	Verhuringen aan ‘gewone’ woningzoekenden op basis van inschrijfduur, loting of direct te huur inclusief vrije-sector, studentenwoning of een groepswoning;
Voorrang:	Verhuringen aan woningzoekenden met een (sociaal/medisch/SV-) urgentie of specifieke doelgroepen zoals statushouders of uit instellingen via bemiddeling door een corporatiemedewerker;
Lokaal maatwerk:	Verhuringen aan woningzoekenden die in de toewijzing in hun eigen gemeente voorrang hebben gekregen op basis van lokaal vastgestelde voorrangsregels, exclusief verhuringen die bij regulier/voorrang opgenomen zijn.
Regionaal maatwerk:	Verhuringen aan woningzoekenden die in de toewijzing voorrang hebben gekregen op basis van economische of maatschappelijke binding aan de regio, ter bestrijding van regionale of lokale knelpunten in de woonruimteverdeling, exclusief verhuringen die bij regulier/voorrang opgenomen zijn.

Voorrang
Verhuringen met voorrang zijn verhuringen aan woningzoekenden met een urgentie, of aan specifieke doelgroepen zoals statushouders of uit instellingen via bemiddeling door een corporatiemedewerker

Wachtduur (=zuivere inschrijfduur)
De wachtduur of de (zuivere) inschrijfduur is de verstreken tijd sinds de inschrijfdatum. Voor starters is de (zuivere) inschrijfduur gelijk aan de woon-/inschrijfduur. Vanaf 2015 wordt in tabellen de mediane waarde weergegeven in plaats van het gemiddelde.

Wachtrij
Aantal zoekers gedeeld door het aantal geslaagde woningzoekers. Ook wel bekend als de “omgekeerde slaagkans”.

Weigeringen
Woningzoekenden kunnen aangeboden woningen weigeren. Dit kan te maken hebben met bijvoorbeeld kenmerken van de woning of van de buurt. Ook de verhuurder kan een woning bij nader inzien weigeren te verhuren.
In de rapportage wordt uitgegaan van het netto aantal weigeringen, tenzij is vermeld dat het om de bruto-weigeringen gaat. De netto-weigeringen worden op basis van de bruto-weigeringen berekend met dien verstande dat weigeringen van mensen met een hoger rangnummer dan degene die de woning heeft geaccepteerd buiten beschouwing worden gelaten.

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

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

Woon-/inschrijfduur

Voor starters die zich inschrijven is de inschrijfdatum de start van de woon-/inschrijfduur. Bij doorstromers wordt maximaal 5 jaar van de woonduur opgeteld bij de inschrijfduur. Met het inwerking treden van de nieuwe Huisvestingsverordeningen per 1 juli 2019 is de regel voor doorstromers gewijzigd. Alleen woningzoekenden die een zelfstandige huurwoning in de regio Haaglanden bewonen en deze woning bij verhuizing leeg achterlaten, worden gezien als doorstromers. Deze verandering gaat in voor woningzoekenden die zich vanaf 1 juli 2019 inschrijven of hebben ingeschreven.

Zoekduur vanaf eerste reactie

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