SOCIALE VERHUURDERS HAAGLANDEN

Sociale huursector Haaglanden

Aanbodrapportage 2023

explica

Aanbodrapportage 2023

Uitgevoerd in opdracht van
Vereniging Sociale Verhuurders Haaglanden

Auteur
Roelf-Jan van Til
Explica

8 maart 2024 > rapport 2024-05

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	Friends-contracten	43
5.2	Slagen binnen 3 jaar inschrijfduur	44
A	Extra tabellen	47
B	Begrippenlijst	54

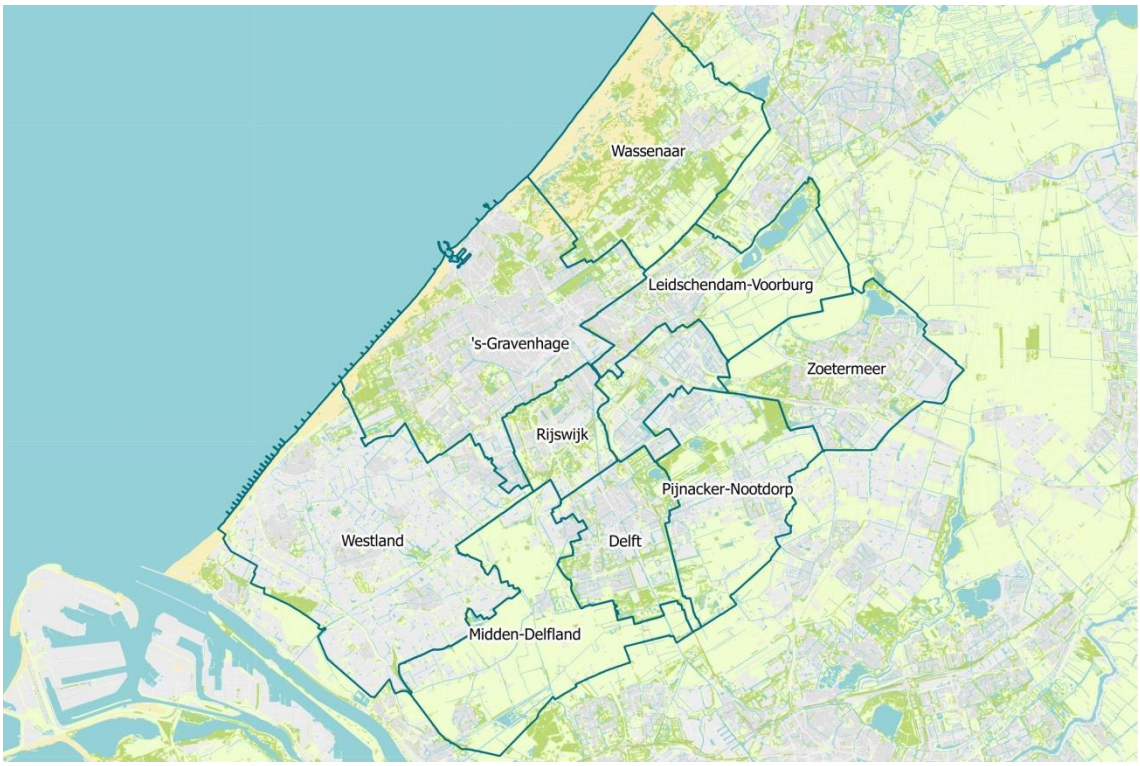
HOOFDSTUK

1 Inleiding

In deze aanbodrapportage over de verhuringen in 2023 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 2023 bedraagt 8.843. Deze verhuringen vormen het uitgangspunt van deze aanbodrapportage. Het betreft de verhuringen met een datum huuringang in 2023, voor zover deze door de corporaties voor 16 januari 2024 in WBS zijn verwerkt. Nadien zijn nog wat correcties toegepast op de huren van Vidomes, waarbij in WBS een 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. De verhuringen van Vestia uit voorgaande jaren zijn toegedeeld aan de nieuwe corporaties Stedelink en Hof Wonen, op basis van de werkgemeenten van de corporaties.

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 het experiment van Staedion met de nieuwe contractvorm voor 'friends'. Daarnaast kijken we naar de benodigde inschrijfduur. Zijn er nog huishoudens die binnen 3 jaar slagen? Om welke huishoudens gaat het dan en welke woningen worden verhuurd met een lage benodigde inschrijfduur.

HOOFDSTUK

2 Samenvatting

Meer aanbod, nieuwbouw trekt aan

In 2023 zijn 8.843 woningen verhuurd via WBS (inclusief verhuringen via rechtspersonen en inclusief nieuwbouwverhuringen). Dat zijn er bijna 600 meer dan in 2022, maar wel ruim 850 minder dan in 2021. De schommeling in het aantal verhuringen houdt duidelijk verband met de omvang van de nieuwbouw. Het aantal nieuwbouwverhuringen in 2023 is met 1.209 duidelijk hoger dan in 2022, toen 265 nieuwbouwwoningen werden toegewezen. Vooral in de tweede helft van 2023 zijn veel woningen toegevoegd. Het aantal nieuwbouwverhuringen ligt hoger dan de 1.144 nieuwbouwverhuringen in 2021.

De mutatiegraad (gemeten als het aandeel verhuringen op jaarbasis via WBS ten opzichte van de voorraad op 1 januari 2023) ligt op 4,7%, lager dan de 5,0 % in 2022, toen ook al sprake was van een afname. De afname van de mutatiegraad is vrijwel over de gehele linie te zien. Toch is bij de woningen met 5 of meer kamers en bij de eengezinswoningen een lichte toename te zien. In beide gevallen gaat het over een lichte verhoging van een lage mutatiegraad.

indicatoren	2021	2022	2023
ingeschreven woningzoekenden (einde periode)	172.766	177.990	190.754
reagerende woningzoekenden (goede reactie)	76.029	72.892	77.595
geslaagde woningzoekenden	9.705	8.246	8.843
advertenties*	6.545	5.615	5.270
reacties*	2.194.054	1.863.515	1.919.394
weigeringen*	69.840	60.047	54.633
nieuwbouwverhuringen	1.144	265	1.209

* advertenties op Woonnet Haaglanden, exclusief nieuwbouwadvertenties

Steeds meer ingeschreven woningzoekenden, recordaantal reagerende woningzoekenden

De laatste jaren neemt het aantal inschrijvingen duidelijk toe. Begin 2024 staan ruim 190.000 woningzoekenden ingeschreven bij Woonnet Haaglanden, bijna 13.000 meer dan een jaar eerder. De toename van het aantal inschrijvingen is weer sterker geworden. In 2022 bedroeg de toename ongeveer 5.000.

Lang niet alle ingeschreven woningzoekenden reageren ook op een advertentie. In 2023 hebben ongeveer 77.600 woningzoekenden op een advertentie gereageerd. Dat aantal lag nog nooit zo hoog. Door de ongeveer 77.600 reagerende woningzoekers is 1,9 miljoen keer gereageerd op het huuraanbod[1], iets meer dan in 2022. 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 2023 weer meer zoekers zijn die maximaal 4 maal gereageerd hebben. Ongeveer 16,9% van de woningzoekenden heeft meer dan 50 keer op een advertentie gereageerd. Dat aandeel is ongeveer gelijkgebleven.

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

Ongeveer 28% 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 en 28% in 2023.

Minder advertenties; gemiddeld aantal reacties per advertentie toegenomen

Voor de verhuurde woningen in 2023 zijn 5.270 advertenties geplaatst. Dit is exclusief de advertenties voor nieuwbouwverhuringen[2]. Het aantal advertenties ligt 345 onder het aantal van 2022. Op deze 5.270 advertenties zijn gemiddeld **364** reacties binnengekomen. Dat is een toename ten opzichte van 2022, al ligt het gemiddelde nog iets onder het niveau van 2020 (369 reacties per advertentie).

In een aantal gemeenten is een opvallende verschuiving te zien van het gemiddelde aantal reacties. In Delft en Den Haag is de toename relatief sterk. In Wassenaar is het aantal reacties sterk afgenomen, maar daar lijkt juist 2022 een uitschieter te zijn geweest.

Op het woningaanbod in Rijswijk en Leidschendam-Voorburg is gemiddeld meer dan 400 keer gereageerd, op aanbod in Wassenaar gemiddeld 204 keer. Daarmee zijn dit de gemeenten met gemiddeld respectievelijk de meeste en de minste reacties per advertentie.

Het gemiddeld aantal weigeringen is iets afgenomen

Niet elke aanbieding leidt tot een verhuring. De 5.270 advertenties in 2023 hebben 54.633 weigeringen opgeleverd. Dit komt neer op gemiddeld **10,4** weigeringen per advertentie. In 2023 ligt het aantal weigeringen per advertentie iets lager dan in 2021 en 2022.

Zo'n 60% van de weigeringen is afkomstig van de kandidaten. Daarbij is een weigering waarbij de kandidaat geen reden heeft opgegeven ook als weigering door de kandidaat beschouwd. Ongeveer 22% van de weigeringen kan toegeschreven worden aan niet of niet-tijdig reageren op de aanbieding en 15% van de weigeringen komt voor rekening van de corporaties. In 2019 was het aantal weigeringen per advertentie door de corporatie nog 0,5. Dat was in 2021 opgelopen tot 2,4. In 2023 is dit afgenomen naar 1,6.

Van de 8.843 geslaagde woningzoekenden in 2023 zijn er 6.100 geslaagd via een reactie op een advertentie. Hiervan hebben er 4.517 (74%) minimaal eenmaal een woning geweigerd. Het aantal weigeringen per geslaagde woningzoekende is tot 2021 toegenomen van 2,3 in 2017 tot 5,2 in 2021. In 2023 is dit afgenomen tot 5,1.

Afname toewijzingen aan primaire doelgroep, meer 55-plussers, meer 'doorstromers'

Van de 8.843 geslaagde woningzoekenden in 2023 kan 71% gerekend worden tot de primaire doelgroep. Vanaf 2017 was er een afname te zien van het aandeel verhuringen aan deze doelgroep, gevolgd door een lichte toename vanaf 2021. Nu is een afname te zien van 73% naar 71%.

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 24,3% in 2023. Er worden steeds meer woningen verhuurd aan

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

55-plussers. In 2020 leek die trend gestopt, maar vanaf 2021 zien we relatief veel toewijzingen aan 55-plussers. In 2018 werd 24,8% van de woningen verhuurd aan 55-plussers, in 2023 gaat het om 27,3%. 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 'doorstromers' in 2023 is hoger dan in de afgelopen periode. In 2021 was een sterke toename te zien, die zich doorzette in 2022. In 2023 is 41% toegewezen aan doorstromers uit een huurwoning in de regio, tegenover 38% in 2022.

Relatief minder verhuringen onder de hoge aftoppingsgrens, door duurdere nieuwbouw

Het aandeel woningen met een huurprijs onder de hoge aftoppingsgrens ligt lager dan in de afgelopen 3 jaar. Ook het aandeel woningen met een huurprijs tot de kwaliteitskortingsgrens ligt lager. Het aandeel woningen met een huur onder de lage aftoppingsgrens neemt al jaren af. Kijken we overigens alleen naar de bestaande bouw, dan is een lichte toename te zien. De prijsstelling van de nieuwbouw is dit jaar hoger dan in 2021 en 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%. Het aandeel grote woningen is wat kleiner dan in voorgaande jaren.

De mediane wachttijd is iets toegenomen

Voor alle woningen die in 2023 in Haaglanden zijn verhuurd, bedroeg de mediane inschrijfduur 73 maanden, ofwel 6 jaar en 1 maand. 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. 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). Voor doorstromers is de mediane inschrijfduur weer toegenomen, naar 59 maanden, na een afname in 2022 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 toename, maar die is relatief beperkt: van 90 naar 92 maanden.

De slaagkans laat een lichte afname zien

In 2023 zijn exclusief vrijesectorverhuringen en verhuringen aan rechtspersonen in totaal 8.600 woningen verhuurd. Het aantal woningzoekenden voor die woningen bedraagt 78.513. Daarmee komt de reële slaagkans uit op 11,0%. De slaagkans is in 2023 ongeveer even hoog als in 2022 (10,9%).

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 2023 en wordt deze vergeleken met voorgaande jaren.

3.1 Kengetallen

De laatste jaren neemt het aantal inschrijvingen duidelijk toe. Begin 2024 staan ruim 190.000 woningzoekenden ingeschreven bij Woonnet Haaglanden, bijna 13.000 meer dan een jaar eerder. De toename van het aantal inschrijvingen is weer sterker geworden. In 2022 bedroeg de toename ongeveer 5.000.

Lang niet alle ingeschreven woningzoekenden reageren ook op advertenties. In 2023 hebben ongeveer 77.600 woningzoekenden gereageerd op een woningadvertentie. Dat aantal lag nog nooit zo hoog. 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 2023 zijn 8.843 woningen verhuurd. Hiervoor zijn 5.270 advertenties geplaatst, exclusief nieuwbouwadvertenties, duidelijk minder dan in 2021 en 2022. Op deze advertenties zijn 1.919.000 reacties geweest, gemiddeld 364 reacties per advertentie. Dat is een toename ten opzichte van 2022, maar ligt nog iets lager dan het niveau van 2020.

Figuur 2 **Enkele kengetallen voor de periode 2019 – 2023**

indicator	2019	2020	2021	2022	2023
ingeschreven woningzoekenden (einde periode)	152.337	161.258	172.766	177.990	190.754
reagerende woningzoekenden (goede reactie)	64.032	70.506	76.029	72.892	77.595
geslaagde woningzoekenden	8.168	8.031	9.705	8.246	8.843
advertenties*	5.769	5.391	6.545	5.615	5.270
reacties*	1.759.562	1.988.470	2.194.054	1.863.515	1.919.394
weigeringen*	40.846	47.776	69.840	60.047	54.633
nieuwbouwverhuringen	520	635	1.144	265	1.209
slaagkans	12,1%	10,8%	12,3%	10,9%	11,0%
wachtduur (mediane inschrijfduur in maanden)	62	72	73	72	73
zoekduur vanaf de eerste reactie (mediaan in maand	32	43	48	45	48

** exclusief nieuwbouwadvertenties*

Van de 8.843 woningen die in 2023 zijn verhuurd, zijn er 1.209 nieuwbouwverhuringen. Dat is duidelijk meer dan in 2022, maar ligt nog duidelijk onder het niveau dat nodig is om de doelstellingen te halen. De nieuwbouw maakt in alle gemeenten, op Leidschendam-Voorburg na,

meer dan 8% uit van de verhuringen. In Wassenaar is het aandeel nieuwbouwaanbod met 85 van de 225 verhuringen (37,8%) het hoogst.

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 2023 zijn dat er 48, minder dan in voorgaande jaren. 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 2019 - 2023**

verhuringen	2019	2020	2021	2022	2023
totaal verhuringen	8.168	8.031	9.705	8.246	8.843
- waarvan bestaande bouw	7.648	7.396	8.561	7.981	7.634
- waarvan nieuwbouw	520	635	1.144	265	1.209
- waarvan vrije sector bestaand	165	153	170	154	141
- waarvan vrije sector nieuwbouw	0	0	67	0	54

3.2 Geslaagde woningzoekenden

Van de 8.843 geslaagde woningzoekenden in 2023 kan 71% gerekend worden tot de primaire doelgroep. Vanaf 2017 was er een afname te zien van het aandeel verhuringen aan deze doelgroep, gevolgd door een lichte toename vanaf 2021. Nu is een afname te zien van 73% naar 71%. Van een klein deel (minder dan 1%) van de geslaagde woningzoekenden zijn geen kenmerken van het huishouden bekend. Dit betreft de verhuringen aan rechtspersonen.

Ook in 2023 zijn 6 van de 10 woningen verhuurd aan eenpersoonshuishoudens. Dat aandeel is de laatste jaren toegenomen van 56% in 2017 naar 62% in 2023. Ongeveer 18% 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 24,3% in 2023. Er worden steeds meer woningen verhuurd aan 55-plussers. In 2020 leek die trend gestopt, maar vanaf 2021 zien we relatief veel toewijzingen aan 55-plussers. In 2018 werd 24,8% van de woningen verhuurd aan 55-plussers, in 2023 gaat het om 27,3%. In 2017 was dat nog 20,9%.

Figuur 4 Kenmerken van geslaagde woningzoekenden (%), 2019 - 2023

doelgroepindeling huurtoeslag	2019	2020	2021	2022	2023	2023 (N)
minima, 1 persoon	36%	35%	35%	39%	39%	3.467
minima, 2+ personen	21%	18%	18%	18%	18%	1.618
subtotaal minima	*57%*	*53%*	*54%*	*58%*	*58%*	*5.085*
ov. primaire doelgroep, 1 persoon	10%	10%	10%	10%	8%	734
ov. primaire doelgroep, 2+ personen	7%	7%	7%	6%	5%	422
subtotaal primaire doelgroep	*73%*	*70%*	*71%*	*73%*	*71%*	*6.241*
secundaire doelgroep, 1 persoon	11%	12%	13%	12%	14%	1.210
secundaire doelgroep, 2+ personen	9%	11%	11%	11%	11%	970
subtotaal secundaire doelgroep	21%	23%	25%	23%	25%	2.180
hogere inkomens	3%	3%	4%	3%	4%	374
onbekend/rechtspersoon	3%	3%	1%	1%	1%	48
doelgroep DAEB						
DAEB-doelgroep (pri+sec)	94%	94%	95%	96%	95%	8.421
hoger inkomen	3%	3%	4%	3%	4%	374
onbekend/rechtspersoon	3%	3%	1%	1%	1%	48
huishoudenomvang						
1 persoon	57%	59%	60%	62%	62%	5.486
2 personen	20%	18%	18%	17%	18%	1.573
3 personen	10%	11%	11%	10%	10%	853
4 personen	6%	5%	6%	6%	6%	506
5 personen	2%	3%	3%	3%	2%	221
6 en meer personen	1%	2%	2%	2%	2%	156
onbekend/rechtspersoon	3%	3%	1%	1%	1%	48
leeftijd						
t/m 22 jaar	12%	12%	12%	12%	12%	1.067
23-26 jaar	13%	13%	12%	13%	12%	1.083
27-34 jaar	19%	21%	21%	20%	20%	1.760
35-44 jaar	16%	15%	16%	16%	17%	1.463
45-54 jaar	12%	12%	11%	11%	11%	1.004
55-64 jaar	12%	12%	13%	13%	13%	1.168
65-74 jaar	8%	8%	9%	9%	9%	761
75 jaar of ouder	5%	5%	5%	5%	6%	489
onbekend/rechtspersoon	3%	3%	1%	1%	1%	48
categorie						
starter geldende definitie	48%	51%	55%	61%	58%	5.149
doorstromer uit huurwoning regio	38%	40%	40%	38%	41%	3.646
overig doorstromer geldende def.	11%	7%	3%	0%	0%	0
rechtspersoon	3%	3%	1%	1%	1%	48
voorrang						
regulier	61%	63%	68%	61%	60%	5.331
voorrang	29%	22%	19%	26%	26%	2.330
lokaal maatwerk	10%	10%	10%	9%	10%	888
regionaal maatwerk	0%	5%	3%	4%	3%	294
totaal	100%	100%	100%	100%	100%	8.843

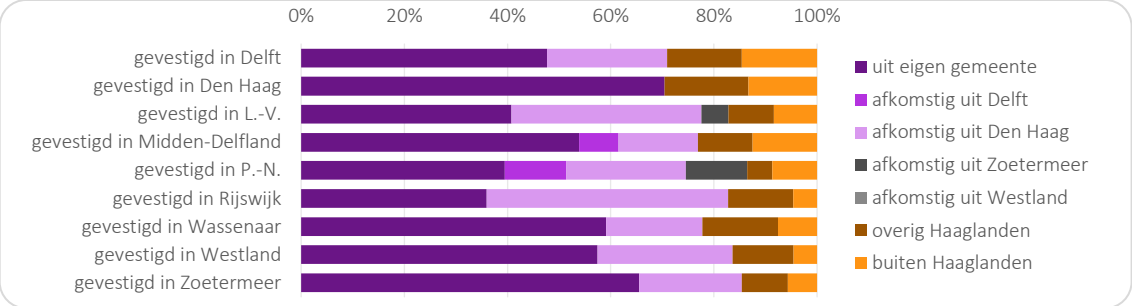
In deze rapportage wordt aangesloten bij de definities die in de regio Haaglanden gehanteerd worden voor ‘starters’ en ‘doorstromers’. In het algemeen wordt iedereen die bij verhuizing geen woning leeg achterlaat gezien als een starter. De definitie in Haaglanden wijkt hier van af: alle nieuwe huurders die geen huurwoning in de regio Haaglanden achterlaten worden gezien als starters. Het aantal toewijzingen aan ‘doorstromers’ in 2023 is hoger dan in de afgelopen periode. In 2021 was een sterke toename te zien, die zich doorzette in 2022. In 2023 is 41% toegewezen aan doorstromers uit een huurwoning in de regio, tegenover 38% in 2022.

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 2023 op zo’n 70%. Ook in Zoetermeer is het aandeel verhuringen aan eigen inwoners relatief hoog (65%). Dat geldt ook voor Wassenaar (59%). In Rijswijk is dat aandeel juist laag, al is in 2023 een toename te zien. In 2022 was slechts bij 30% van de verhuringen sprake van een verhuring aan een inwoner van Rijswijk, dat is in 2023 36%.

Figuur 5 **Herkomst van huurders van verhuurde woningen (aandelen < 5% zijn samengevat onder overig), 2023**



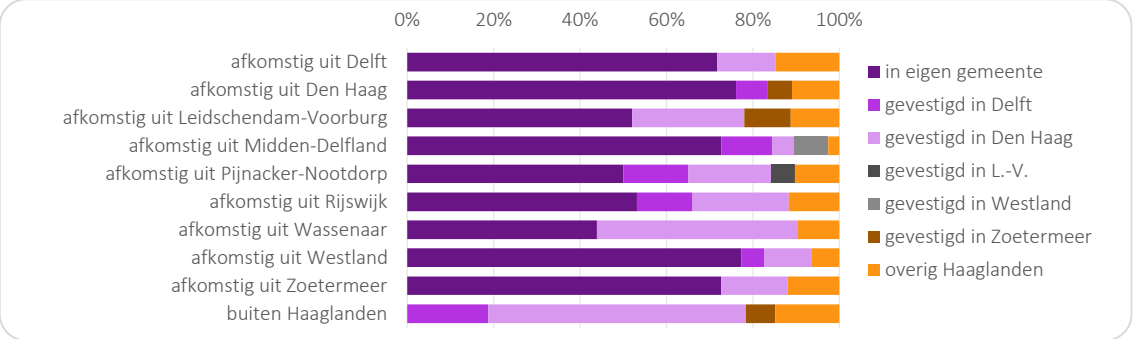
Het aandeel binnenverhuizingen hangt logischerwijs samen met de omvang van de gemeente: hoe groter de gemeente des te hoger het aantal binnenverhuizingen in het algemeen zal zijn. Bij verhuizingen tussen gemeenten speelt ook de ligging van een gemeente ten opzichte van andere gemeenten een rol. Wat ook mee kan spelen is dat een aantal gemeenten nadrukkelijk inzet op kansen bieden voor 'eigen inwoners' via het lokaal maatwerk.

In de meeste gemeenten binnen de regio Haaglanden is in 2023 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 (47%) afkomstig uit de buurgemeente Den Haag. In Midden-Delfland ligt het aandeel vestigers uit Den Haag met 15% het laagst in 2023.

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 het algemeen 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.

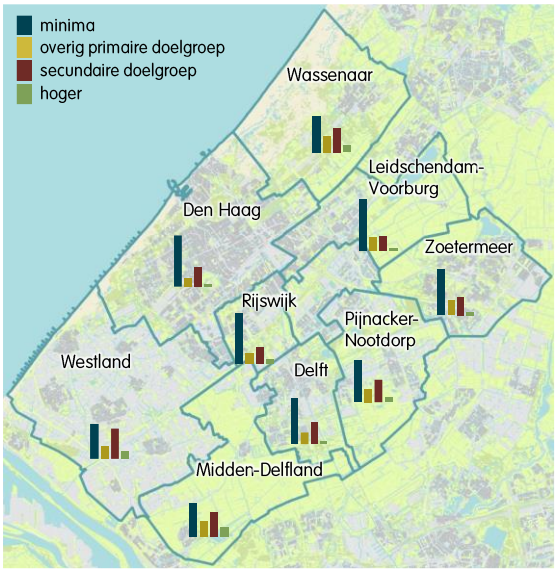
Figuur 6 **Vestigingsgemeente van geslaagde woningzoekenden (naar herkomstgemeente) (aandelen < 5% zijn samengevat onder overig), 2023**



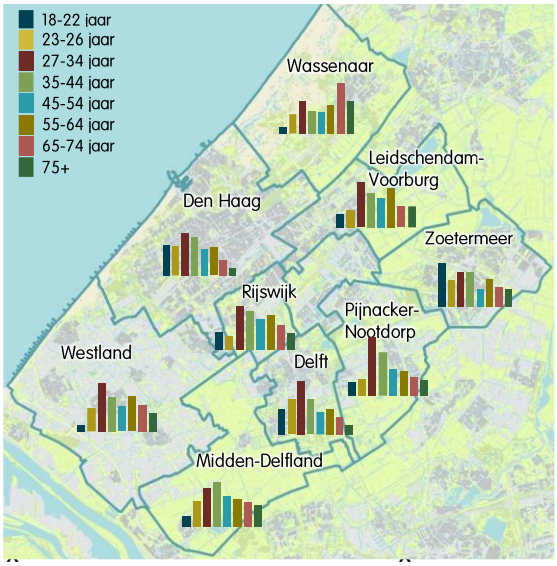
Tussen de gemeenten zijn grote verschillen te zien als het gaat om de inkomens van de geslaagde woningzoekenden. De secundaire doelgroep slaagt bovengemiddeld in Delft, Midden-Delfland, Wassenaar en Westland, al is in 2023 ook het aandeel in Delft vrij hoog. In Westland, Midden-Delfland en Wassenaar 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 Delft, Den Haag en Zoetermeer juist vaak jongeren tot 27 jaar, waarbij vooral Zoetermeer opvalt. Overigens valt ook op dat de patronen van jaar op jaar kunnen verschillen. De oververtegenwoordiging in Wassenaar van 65-plussers is in voorgaande jaren niet in deze mate terug te zien.

Kaart 1-2 **Toewijzingen naar inkomen en leeftijd, per gemeente, 2023**

Naar inkomen



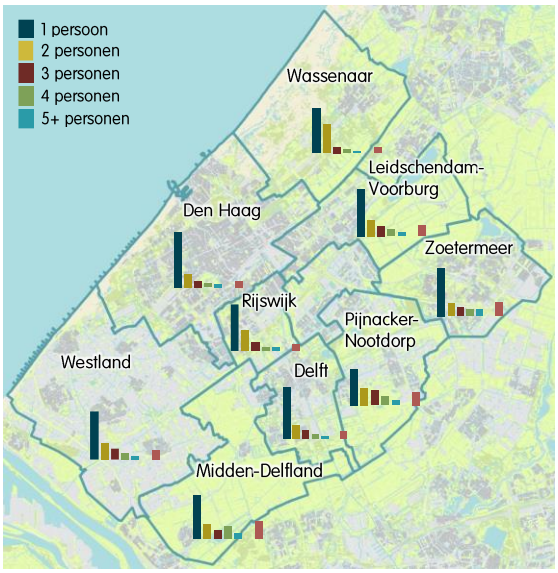
Naar leeftijd



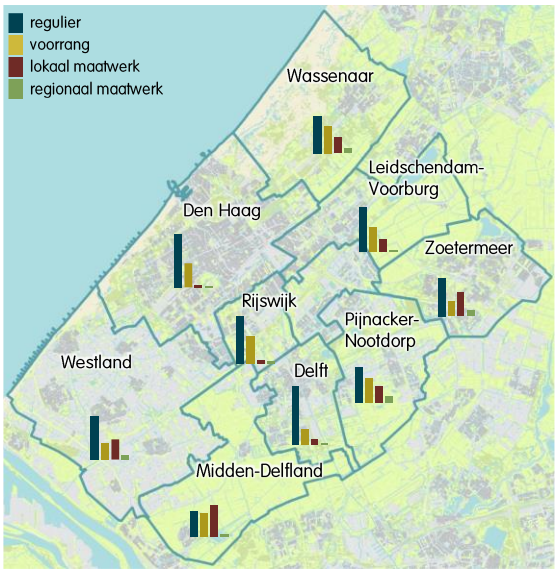
Den Haag kent het hoogste aandeel toewijzingen aan eenpersoonshuishoudens. Opvallend is dat in Wassenaar juist heel weinig verhuringen naar alleenstaanden gaan. Dit hangt samen met het aanbod in Wassenaar (meer ruime woningen). Ook als het gaat om de soort toewijzing zijn vrij grote verschillen te zien.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

Kaart 3-4 **Toewijzingen naar aantal personen en soort toewijzing, per gemeente, 2023**

Naar aantal personen



Naar soort toewijzing

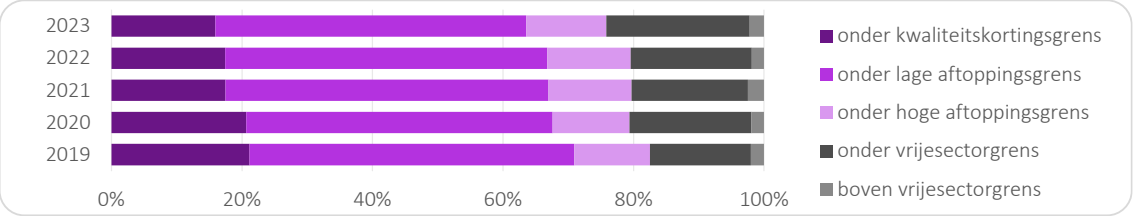


3.3 Verhuurd aanbod

Bijna alle corporatiewoningen die in 2023 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. Via WBS zijn 195 vrijesectorwoningen verhuurd, buiten WBS om gaat het om 380 woningen.

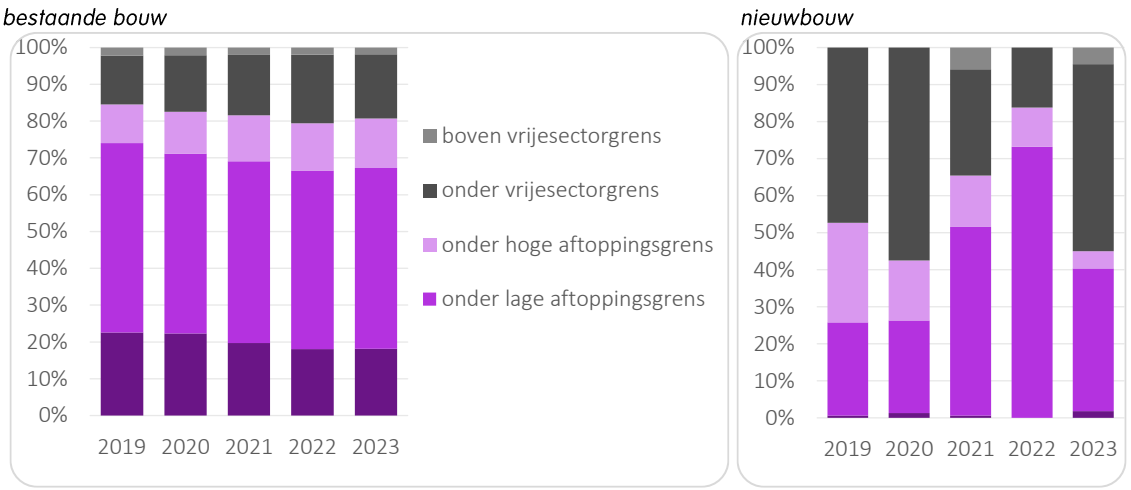
Het aandeel woningen met een huurprijs onder de hoge aftoppingsgrens ligt lager dan in de afgelopen 3 jaar. Ook het aandeel woningen met een huurprijs tot de kwaliteitskortingsgrens ligt lager. Het aandeel woningen met een huur onder de lage aftoppingsgrens neemt al jaren af. Vanaf 2020 ligt het aandeel verhuurde woningen boven de hoge aftoppingsgrens tot de vrijesectorgrens duidelijk hoger.

Figuur 7 **Verhuurde woningen naar kale huurprijs (in aandelen), 2019 - 2023**



In 2023 zijn 1.209 nieuwbouwwoningen verhuurd. Na 2 jaren met veel nieuwbouw onder de aftoppingsgrenzen zien we in 2023 veel nieuwbouw met een huur tussen de hoge aftoppingsgrens en de vrijesectorgrens. Dat zorgt voor de toename in het aandeel verhuurde woningen tot de hoge aftoppingsgrens. Kijken we alleen naar de bestaande bouw, dan is een lichte toename te zien.

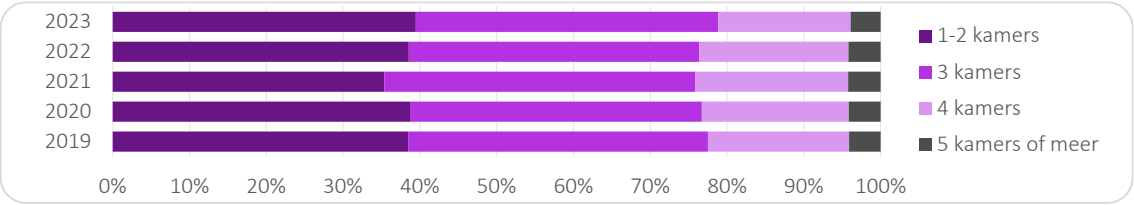
Figuur 8 **Verhuurde woningen naar kale huurprijs, nieuwbouw en bestaande bouw, 2019 – 2023**



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

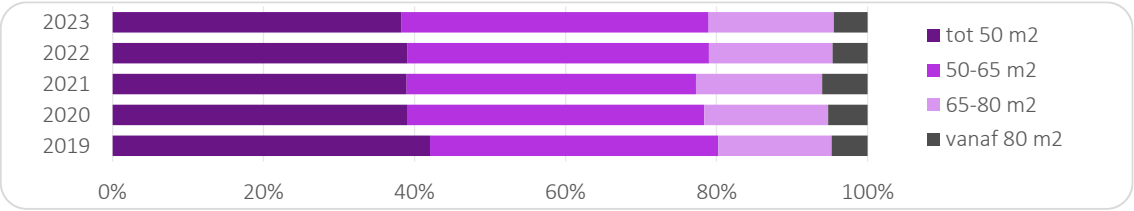
meer kamers bedraagt zo'n 5%. Het aandeel grote woningen is wat kleiner dan in voorgaande jaren.

Figuur 9 **Verhuurde woningen naar aantal kamers (in aandelen), 2019 - 2023**



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.

Figuur 10 **Verhuurde woningen naar oppervlakte (in aandelen), 2019 - 2023**

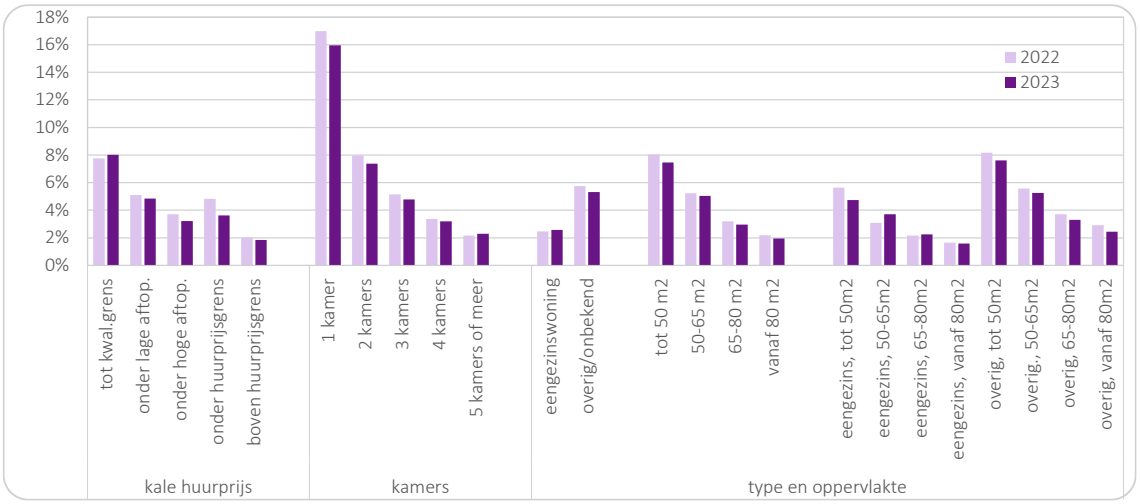


De mutatiegraad (gemeten als het aandeel verhuringen op jaarbasis via WBS ten opzichte van de voorraad op 1 januari 2023) ligt op 4,7%, lager dan de 5,0 % in 2022, toen ook al sprake was van een afname. De afname van de mutatiegraad is vrijwel over de gehele linie te zien. Toch is bij de woningen met 5 of meer kamers en bij de eengezinswoningen een lichte toename te zien. In beide gevallen gaat het over een lichte verhoging van een lage mutatiegraad.

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, 2022 en 2023**



Bij de 1-kamerwoningen is de mutatiegraad 16%. Dat neemt af tot 2% bij de grootste woningen. Dat effect zien we ook terug als het woningtype gecombineerd wordt met de oppervlakte. Eengezinswoningen hebben een lagere mutatiegraad, zowel bij de grotere woningen als bij de kleinere woningen. De laagste mutatiegraad doet zich voor bij de grotere eengezinswoningen (vanaf 80 m^2) en de hoogste mutatiegraad bij de overige woningen (voornamelijk meergezinswoningen) tot 50 m^2.

3.4 Huurprijzen en inkomens

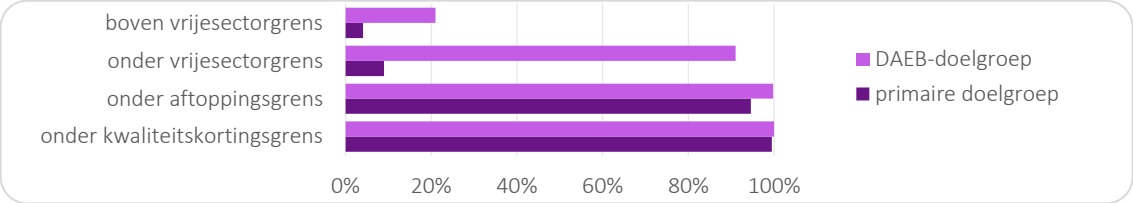
Verschillen tussen gemeenten in de samenstelling van het huuraanbod kunnen vanzelfsprekend gevolgen hebben voor de samenstelling van de groep huurders die deze woningen betrekt. Grote woningen komen in het algemeen bij grotere huishoudens terecht. Een goedkopere huurwoning komt terecht bij een huishouden 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 €44.035 voor eenpersoonshuishoudens en €48.625 voor meerpersoonshuishoudens; prijspeil 2023). Verder moeten de corporaties met ingang van 1 januari 2016 woningen tot de aftoppingsgrens passend toewijzen aan huishoudens in de primaire doelgroep.

De in 2023 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 9% verhuurd aan de primaire doelgroep. Een groot deel (92%) 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 195 vrijesectorverhuringen via WBS zijn er 8 verhuurd aan de primaire doelgroep. Hiervan zijn er 4 afkomstig uit een koopwoning.

Figuur 12 **Verhuurde woningen naar primaire doelgroep en DAEB-doelgroep (primair+secundair opgeteld) per huurcategorie*, 2023**



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

3.5 Reagerende woningzoekenden

In 2023 hebben ongeveer 77.600 woningzoekenden gereageerd op woningen die zijn aangeboden en verhuurd via Woonnet Haaglanden. Daarmee is het aantal hoger dan ooit. Na de afname eind 2018, begin 2019, na de invoering van het verplichte inkomensformulier, is het aantal zoekers weer gestaag toegenomen.

Ongeveer 68% 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 af en daarbinnen neemt het aandeel minima wat af. Ongeveer 28% 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 en 28% in 2023.

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. Van de geslaagde woningzoekenden is een veel groter deel 65 jaar of ouder (15%).

Meer dan de helft van de reagerende woningzoekenden (58%) is een éénpersoonshuishoudens. Ruim driekwart van de woningzoekende huishoudens bestaat uit maximaal twee personen. 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 (15%) 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.

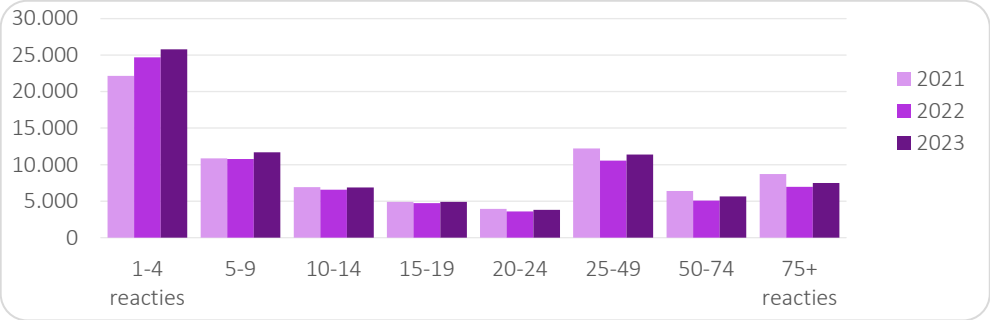
Figuur 13 Profiel reagerende woningzoekenden voor aanbod in Haaglanden 2019 - 2023

doelgroepindeling huurtoeslag	2019	2020	2021	2022	2023	2023 (N)
minima, 1 persoon	34%	33%	30%	29%	29%	22.565
minima, 2+ personen	23%	22%	21%	21%	20%	15.806
subtotaal minima	56%	55%	51%	50%	49%	38.370
ov. primaire doelgroep, 1 persoon	12%	12%	12%	12%	10%	7.927
ov. primaire doelgroep, 2+ personen	10%	10%	10%	10%	8%	6.321
subtotaal primaire doelgroep	78%	76%	73%	72%	68%	52.618
hogere inkomens	22%	24%	27%	28%	32%	24.977
onbekend/rechtspersoon	0%	0%	0%	0%	0%	0
doelgroep DAEB						
primaire doelgroep	78%	76%	73%	72%	68%	52.618
secundaire doelgroep	20%	21%	23%	25%	28%	21.641
hogere inkomens	3%	3%	3%	3%	4%	3.335
onbekend/rechtspersoon	0%	0%	0%	0%	0%	0
huishoudenomvang						
1 persoon	57%	57%	57%	57%	58%	45.226
2 personen	20%	19%	19%	20%	19%	14.696
3 personen	12%	12%	12%	12%	12%	9.222
4 personen	7%	7%	7%	7%	7%	5.368
5 personen	3%	3%	3%	3%	3%	2.284
6 en meer personen	1%	1%	1%	1%	1%	798
leeftijd						
t/m 22 jaar	11%	12%	12%	12%	12%	9.407
23-26 jaar	17%	17%	16%	16%	16%	12.490
27-34 jaar	25%	25%	25%	24%	24%	18.816
35-44 jaar	18%	19%	19%	20%	20%	15.178
45-54 jaar	13%	13%	13%	13%	13%	10.055
55-64 jaar	8%	8%	9%	9%	9%	6.732
65-74 jaar	4%	4%	5%	4%	4%	3.316
75 jaar of ouder	2%	2%	2%	2%	2%	1.601
herkomst						
Delft	8%	7%	8%	7%	8%	5.836
Den Haag	54%	53%	53%	53%	52%	40.291
Leidschendam-Voorburg	4%	4%	4%	4%	4%	2.913
Midden-Delfland	1%	1%	1%	1%	1%	474
Pijnacker-Nootdorp	2%	2%	2%	2%	2%	1.525
Rijswijk	4%	4%	4%	4%	4%	3.175
Wassenaar	1%	1%	1%	1%	1%	744
Westland	4%	4%	4%	4%	5%	3.545
Zoetermeer	10%	10%	10%	10%	9%	7.362
buiten Haaglanden	14%	14%	14%	14%	15%	11.729
totaal	100%	100%	100%	100%	100%	77.595

- 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 ongeveer 77.600 reagerende woningzoekers is 1,9 miljoen keer gereageerd op het huuraanbod[3], iets meer dan in 2022. 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 2023 weer meer zoekers zijn die maximaal 4 maal gereageerd hebben. Ongeveer 16,9% van de woningzoekenden heeft meer dan 50 keer op een advertentie gereageerd. Dat aandeel is ongeveer gelijkgebleven.

Figuur 14 **Verdeling reagerende woningzoekenden naar aantal reacties, 2021-2023**

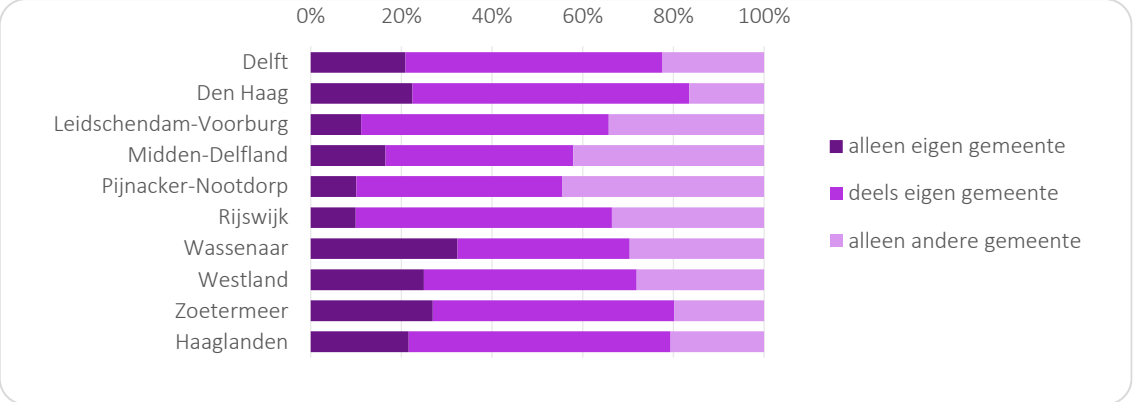


Bijna een op de vijf woningzoekenden (18%) in Haaglanden heeft alleen gereageerd op woningen aangeboden in de eigen gemeente. Ongeveer de helft (49%) van de woningzoekenden zoekt zowel in de eigen gemeente als in een andere gemeente binnen de regio. De overige 33% heeft alleen in een andere dan de 'eigen' 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 2023 alleen in de eigen gemeente gezocht (rond de 10%). 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. Woningzoekenden uit Pijnacker-Nootdorp en Midden-Delfland zoeken relatief vaak alleen in een andere gemeente dan de eigen gemeente.

[3] 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, 2023[4]



3.6 Reacties per advertentie

Voor de verhuurde woningen in 2023 zijn 5.270 advertenties geplaatst. Dit is exclusief de advertenties voor nieuwbouwverhuringen[5]. Op deze 5.270 advertenties zijn gemiddeld 364 reacties binnengekomen. Dat is een toename ten opzichte van 2022, al ligt het gemiddelde nog iets onder het niveau van 2020 (369 reacties per advertentie).

Figuur 16 Advertenties en gemiddeld aantal reacties per gemeente, 2020 – 2023

	advertenties	reacties gemiddeld			
gemeente	2023	2020	2021	2022	2023
Delft	852	289	250	251	322
Den Haag	2.169	401	377	344	390
Leidschendam-Voorburg	360	401	361	415	407
Midden-Delfland	73	372	349	322	329
Pijnacker-Nootdorp	107	348	227	282	335
Rijswijk	365	472	440	406	428
Wassenaar	100	185	155	263	204
Westland	427	311	239	303	333
Zoetermeer	817	333	305	330	335
Haaglanden	5.270	369	335	332	364

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 Delft en Den Haag is de toename relatief sterk. In Wassenaar is het aantal reacties sterk afgenomen, maar daar lijkt juist 2022 een uitschieter te zijn geweest.

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

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

Op het woningaanbod in Rijswijk en Leidschendam-Voorburg is gemiddeld meer dan 400 keer gereageerd, op aanbod in Wassenaar gemiddeld 204 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 met een huurprijs vanaf de lage aftoppingsgrens tot de hoge aftoppingsgrens (430), gevolgd door woningen boven de kwaliteitskortingsgrens maar tot de lage aftoppingsgrens (404). Als we kijken naar de combinatie met het aantal kamers, dan zien we dat het aantal reacties het hoogst is bij de 3- en 4-kamerwoningen met een huurprijs onder de kwaliteitskortingsgrens (meer dan 600 reacties per advertentie). Het gaat daarbij om in totaal 81 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 279 reacties. Bij de woningen boven de vrijesectorgrens is gemiddeld nog 185 keer op een advertentie gereageerd, een flinke toename ten opzichte van vorig jaar.

Figuur 17 **Gemiddeld aantal reacties naar aantal kamers en huurprijsklasse, 2023**

huurprijsklasse \ kamers	1 k.	2 k.	3 k.	4 k.	5 k.	6+ k.	totaal
onder kwaliteitskortingsgrens	168	298	641	604	-	-	312
onder lage aftoppingsgrens	77	285	504	463	440	-	404
onder hoge aftoppingsgrens	-	294	372	494	495	336	430
onder vrijesectorgrens	-	300	336	220	176	196	279
boven vrijesectorgrens	-	114	107	316	193	-	185
totaal	148	288	435	383	301	243	364

- 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 5.270 advertenties in 2023 hebben 54.633 weigeringen opgeleverd. Dit komt neer op gemiddeld 10,4 weigeringen per advertentie. In 2023 ligt het aantal weigeringen per advertentie iets lager dan in 2021 en 2022.

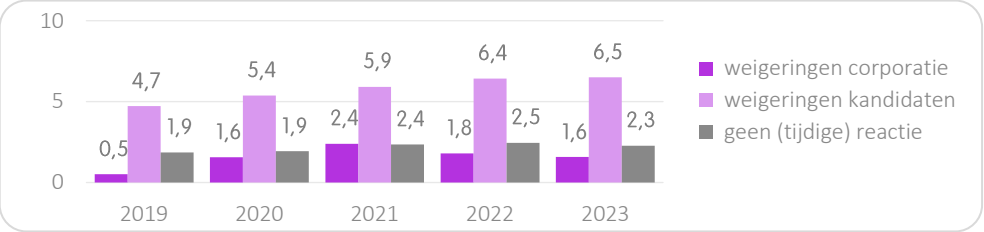
Zowel de woningzoekende als de corporatie kan zorgen voor een 'weigering'. Daarnaast is ook een categorie 'geen (tijdige) reactie' toegevoegd. Zo'n 60% van de weigeringen is afkomstig van de kandidaten. Daarbij is een weigering waarbij de kandidaat geen reden heeft opgegeven ook als weigering door de kandidaat beschouwd. Ongeveer 22% van de weigeringen kan toegeschreven worden aan niet of niet-tijdig reageren op de aanbieding en 15% van de weigeringen komt voor rekening van de corporaties. In 2019 was het aantal weigeringen per advertentie door de

corporatie nog 0,5. Dat was in 2021 opgelopen tot 2,4. In 2023 is dit afgenomen naar 1,6. Corporaties die gemiddeld meer geweigerd hebben per advertentie (zie bijlage A8) zijn Rijswijk Wonen en DUWO.

Figuur 18 Verhuringen en weigeringen in Haaglanden, 2019 - 2023

indicator	2019	2020	2021	2022	2023
verhuringen	8.168	8.031	9.705	8.246	8.843
weigeringen kandidaten	27.234	28.966	38.739	36.146	34.336
weigeringen corporatie	2.935	8.364	15.659	10.109	8.284
geen (tijdige) reactie	10.677	10.446	15.442	13.792	12.013
weigeringen totaal	40.846	47.776	69.840	60.047	54.633
advertenties	5.769	5.391	6.545	5.615	5.270
gemiddeld aantal weigeringen	7,1	8,9	10,7	10,7	10,4

Figuur 19 Weigeringen naar reden, 2019 - 2023



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. Dat levert in die gemeenten ook een lage weigeringsgraad op. In Rijswijk is het aandeel weigeringen door de corporatie hoog, wat zorgt voor het hoogste weigeringspercentage.

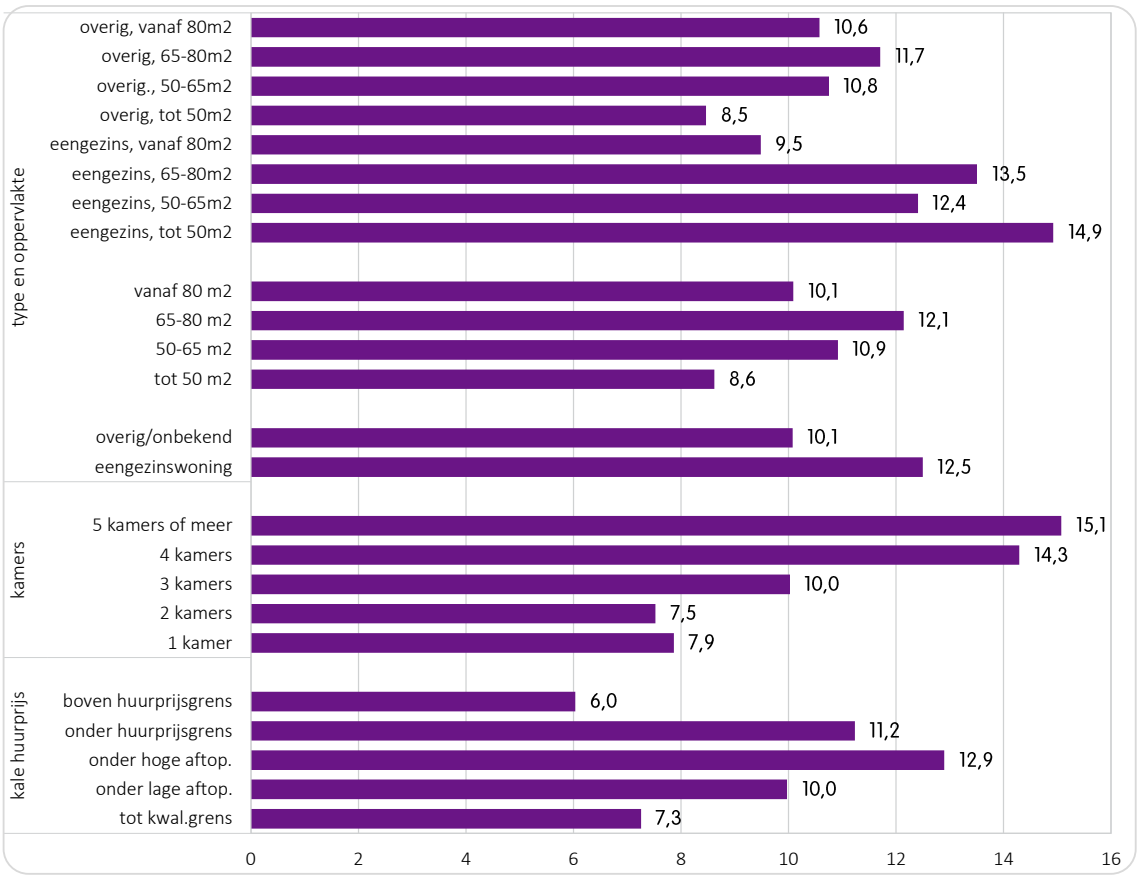
Figuur 20 Advertenties, weigeringen en weigeringen per advertentie in Haaglanden, 2023

gemeente	advertenties	weigeringen kandidaten	weigeringen corporatie	geen (tijdige) reactie	weigeringen totaal	weigeringen per advertentie
Delft	852	5.793	1.857	1.850	9.500	11,2
Den Haag	2.169	16.030	2.117	6.309	24.456	11,3
Leidschendam-Voorburg	360	2.569	817	745	4.131	11,5
Midden-Delfland	73	262	23	76	361	4,9
Pijnacker-Nootdorp	107	575	23	146	744	7,0
Rijswijk	365	2.283	2.095	950	5.328	14,6
Wassenaar	100	234	81	80	395	4,0
Westland	427	2.479	717	755	3.951	9,3
Zoetermeer	817	4.111	554	1.102	5.767	7,1
totaal	5.270	34.336	8.284	12.013	54.633	10,4

Weigeringen naar kenmerken van de woning

Het gemiddeld aantal weigeringen per advertentie is hoger bij grote woningen 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.

Figuur 21 Gemiddeld aantal weigeringen naar kenmerken van de geadverteerde woningen, 2023

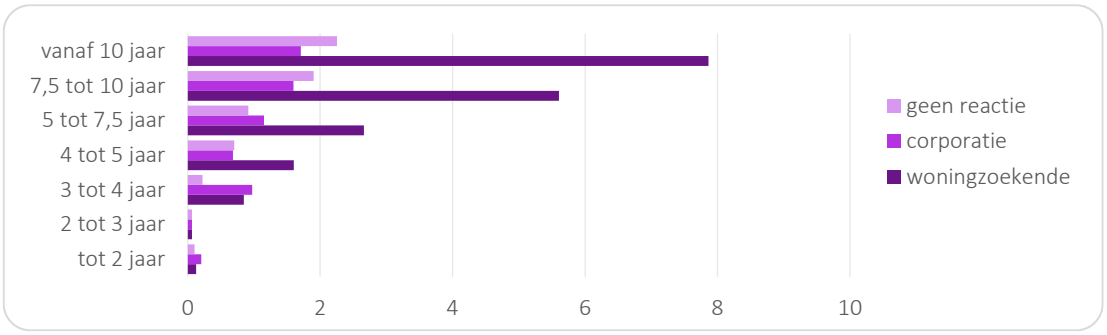


Weigeringen per woningzoekende

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 2023 komt dit uit op 4,0 weigeringen per geslaagde woningzoekende. Daarbij is gefilterd op de weigeringen door de woningzoekende zelf. Ook de eventuele weigeringen in voorgaande jaren zijn meegeteld.

Van de 8.843 geslaagde woningzoekenden in 2023 zijn er 6.100 geslaagd via een reactie op een advertentie. Hiervan hebben er 4.517 (74%) minimaal eenmaal een woning geweigerd. Het aantal weigeringen per geslaagde woningzoekende is tot 2021 toegenomen van 2,3 in 2017 tot 5,2 in 2021. In 2023 is dit afgenomen tot 5,1.

Figuur 22 **Gemiddeld aantal weigeringen per geslaagde woningzoekende via woon-/inschrijfduur (exclusief 55-plussers), naar woon-/inschrijfduur, 2023**



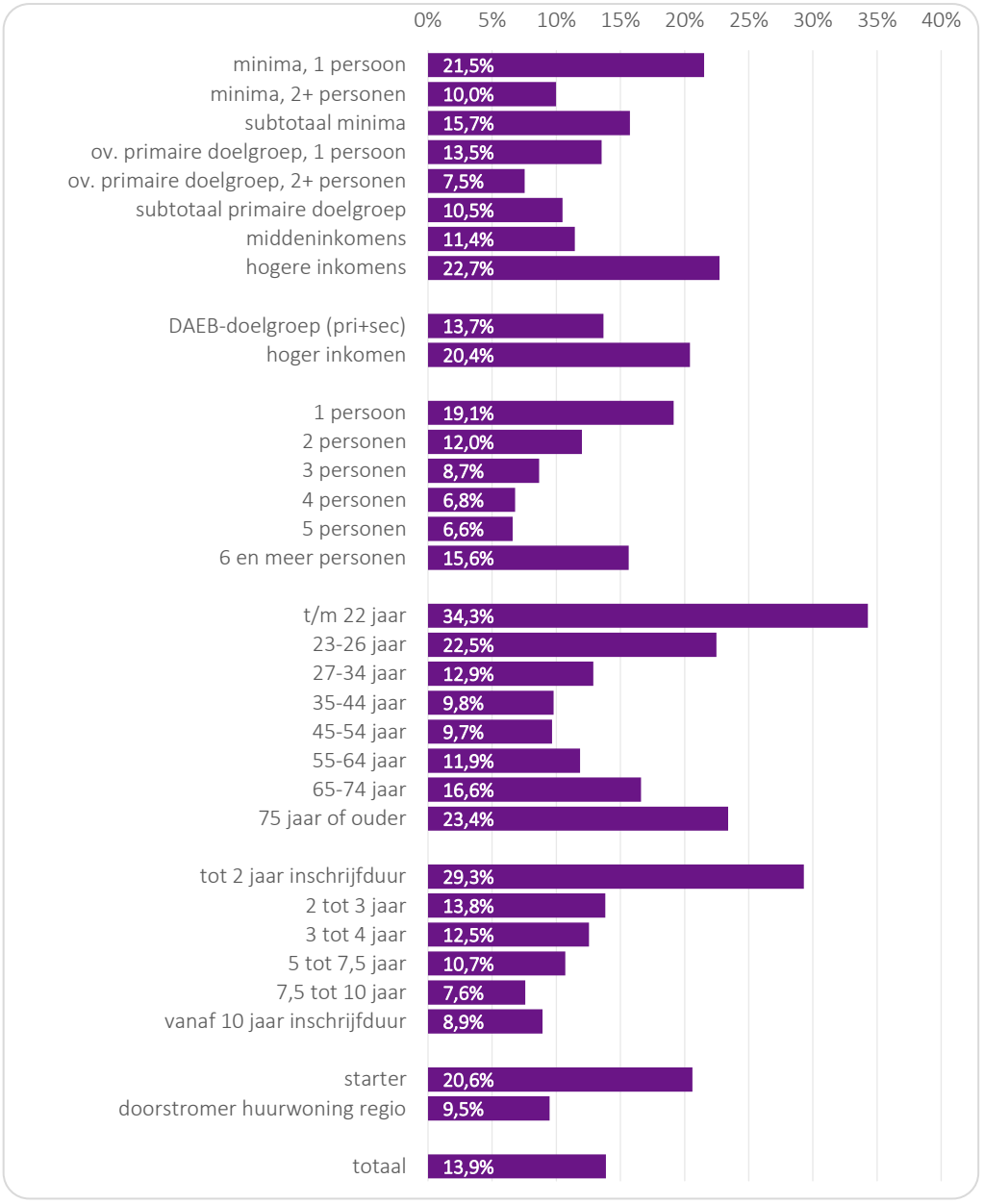
Het aantal weigeringen hangt sterk samen met de woon-/inschrijfduur van de woningzoekende. Woningzoekenden die 10 jaar of meer staan ingeschreven (inclusief eventueel meegetelde woonduur) hebben gemiddeld bijna 8 maal zelf geweigerd voordat ze (in 2023) een woning hebben geaccepteerd. Daarnaast zijn er ook gemiddeld nog 2 weigeringen vanwege geen reactie door de woningzoekende en bijna 2 door de corporatie. Bij jongeren en bij 75-plussers is het aantal weigeringen beduidend lager dan gemiddeld.

Acceptatiegraad

Als we vanuit de woningzoekende kijken, in welke mate leiden aanbiedingen dan tot een verhuring? We zien dan dat 13,9% van de aanbiedingen in 2023 tot een verhuring heeft geleid (63.426 aanbiedingen leiden tot 8.795 acceptaties). Dat is hoger dan in 2022 en 2021 toen de acceptatiegraad 12,0% bedroeg.

Het verschil tussen starters en doorstromers is opmerkelijk. Bij starters leidt 20,6% van de aanbiedingen tot een verhuring, bij doorstromers is dit 9,5%. Als we naar andere kenmerken kijken, dan zien we eveneens grote verschillen. Bij jongeren (t/m 22 jaar) leidt 1 op de 3 aanbiedingen tot een verhuring, terwijl dit in de leeftijdsklasse 35 tot 45 en 45-55 jaar minder dan 10% 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 23,4%. De laagste acceptatiegraad zien we bij 4- en 5-persoonshuishoudens (resp. 6,8% en 6,6%).

Figuur 23 Gemiddelde acceptatiegraad (exclusief rechtspersonen), 2023



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 2023 is 92% van deze groep (van 153 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 2023 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. Opvallend is dat de wachttijd van deze huishoudens is toegenomen.

Figuur 24 Overzicht indicatoren druk op de woningmarkt, naar kenmerken van de huishoudens, 2023

	inschrijfduur totaal	inschrijfduur starters	inschrijfduur doorstromers	niet geslaagd via WID	slaagkans	geslaagden (slaagkans)
categorie						
starter	78	78	-	53%	10,6%	5.051
doorstromer	59	-	59	43%	11,5%	3.549
huishoudenomvang						
1 persoon	73	78	47	51%	11,7%	5.421
2 personen	71	77	64	42%	10,3%	1.484
3 personen	73	81	65	39%	9,2%	835
4 personen	80	97	71	45%	9,1%	488
5 personen	94	94	94	61%	9,5%	219
6 en meer personen	86	-	(87)	92%	17,9%	153
leeftijd						
t/m 22 jaar	52	52	-	79%	10,8%	1.065
23-26 jaar	75	76	40	52%	8,5%	1.074
27-34 jaar	82	89	61	43%	9,1%	1.722
35-44 jaar	83	91	76	47%	9,4%	1.435
45-54 jaar	80	88	71	51%	9,7%	983
55-64 jaar	43	42	43	32%	16,9%	1.134
65-74 jaar	41	37	44	41%	21,8%	723
75 jaar of ouder	50	47	50	50%	27,9%	464
DAEB-doelgroep						
primaire doelgroep	72	77	58	56%	11,5%	6.233
- waarvan minima	68	76	56	60%	12,7%	5.079
- waarvan ov. primair	78	79	71	37%	8,0%	1.154
ov. middeninkomen	74	80	59	30%	10,1%	2.010
DAEB-doelgroep (pri+sec)	73	78	59	49%	11,0%	8.380
indeling in doelgroepen						
primaire doelgroep, <23	52	52	-	79%	11,5%	1.041
primaire doelgroep, 23-54, 1-2p	81	83	66	56%	10,0%	2.652
primaire doelgroep, 23-54, 3-4p	78	87	72	49%	8,5%	788
primaire doelgroep, 23-54, 5+p	106	-	107	87%	11,5%	223
primaire doelgroep, 55+	38	37	40	37%	19,8%	1.529
secundaire doelgroep, 55-, 1-2p	80	85	61	26%	7,1%	1.032
secundaire doelgroep, 55-, 3+p	70	79	63	25%	10,6%	399
secundaire doelgroep, 55+	52	52	51	38%	20,2%	716
hoger inkomen	67	83	64	45%	9,3%	220
totaal	73	78	59	49%	11,0%	8.600

De spanningsindicatoren kunnen ook worden weergegeven naar kenmerken van de woning. De druk op de woningen met een huurprijs tussen de lage en de hoge aftoppingsgrens 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 (73%) 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. Woningen met een huurprijs boven de hoge aftoppingsgrens, maar onder de vrijesectorgrens hadden tot 2021 een hogere slaagkans. Daar is

verandering in gekomen. Huishoudens die tot de primaire doelgroep behoren komen niet in aanmerking voor deze woningen, waardoor de concurrentie voor deze woningen beperkter was, maar door de toename van het aandeel zoekers uit de secundaire doelgroep is ook hier de slaagkans afgenomen.

Figuur 25 **Overzicht indicatoren druk op de woningmarkt, naar kenmerken van de woning, 2023**

	inschrijfduur totaal	inschrijfduur starters	inschrijfduur doorstromers	niet geslaagd via WID	slaagkans	geslaagden (slaagkans)
gemeente						
Delft	72	76	57	38%	10,0%	1.206
Den Haag	70	77	50	48%	12,8%	4.187
Leidschendam-Voorburg	69	76	57	51%	8,1%	432
Midden-Delfland	78	80	72	69%	7,7%	97
Pijnacker-Nootdorp	95	98	82	64%	10,0%	178
Rijswijk	70	76	64	44%	10,3%	614
Wassenaar	98	105	93	58%	9,8%	205
Westland	73	84	61	53%	9,7%	589
Zoetermeer	84	90	78	56%	9,8%	1.092
netto huurprijs						
onder kwaliteitskortingsgrens	55	56	39	73%	18,9%	1.393
onder lage aftoppingsgrens	73	80	54	49%	10,8%	4.193
onder hoge aftoppingsgrens	83	85	79	51%	8,1%	1.074
onder vrijesectorgrens	74	80	60	29%	10,1%	1.940
aantal kamers						
1-2 kamers	61	70	36	53%	16,9%	3.453
3 kamers	79	86	61	45%	8,6%	3.356
4 kamers	78	86	73	45%	9,2%	1.467
5 kamers of meer	75	96	71	69%	11,0%	324
oppervlakte						
tot 50 m2	68	74	40	55%	14,0%	3.359
50-65 m2	73	82	57	43%	9,5%	3.547
65-80 m2	79	91	72	46%	9,8%	1.344
vanaf 80 m2	98	111	95	63%	10,4%	350
totaal	73	78	59	49%	11,0%	8.600

- 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.

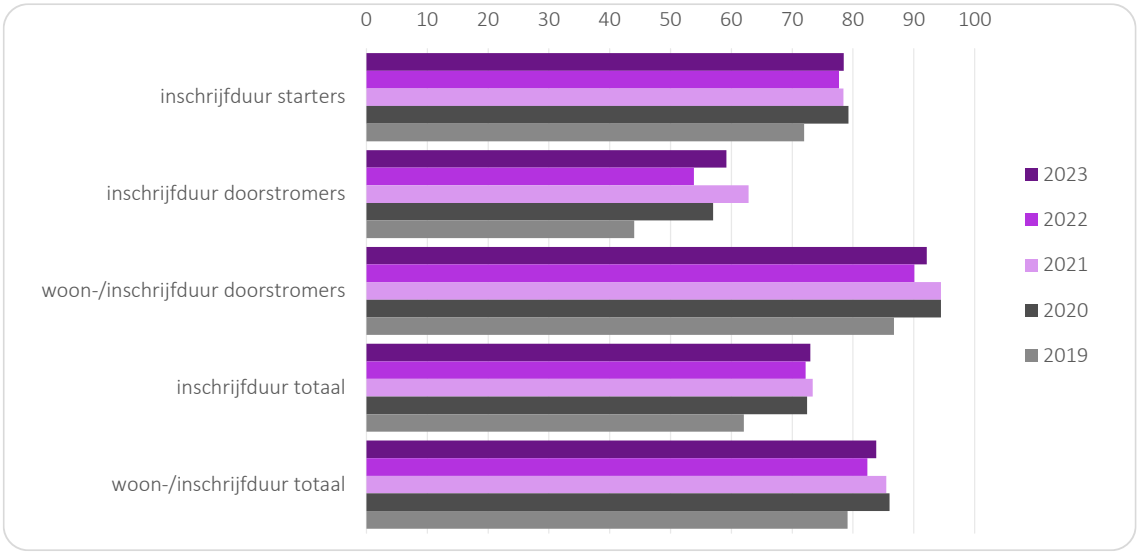
4.2 Inschrijfduur

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[6].

Voor alle woningen die in 2023 in Haaglanden zijn verhuurd, bedroeg de mediane inschrijfduur 73 maanden, ofwel 6 jaar en 1 maand. 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. 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). Voor doorstromers is de mediane inschrijfduur weer toegenomen, naar 59 maanden, na een afname in 2022 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 toename, maar die is relatief beperkt: van 90 naar 92 maanden.

Figuur 26 **Mediane inschrijfduur en woon-/inschrijfduur (in maanden) van geslaagde woningzoekenden (verhuurd o.b.v. woon-/inschrijfduur), 2019 - 2023**



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. Opvallend is de toename van de inschrijfduur bij 75-plussers in 2023.

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 wat kleiner geworden zijn. Grote huishoudens (vanaf 5 personen) die tot de primaire doelgroep behoren hebben de langste inschrijfduur (nodig). Wel valt op dat de inschrijfduur schommelt in de tijd, door lage aantallen.

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

Figuur 27 Mediane inschrijfduur (maanden) van geslaagde woningzoekenden naar kenmerken, 2019 - 2023

inschrijfduur	2019	2020	2021	2022	2023
categorie					
starter	72	79	78	78	78
doorstromer huur regio	44	57	63	54	59
huishoudenomvang					
1 persoon	60	72	72	71	73
2 personen	62	71	71	73	71
3 personen	63	70	73	74	73
4 personen	74	77	82	76	80
5 personen	75	88	89	82	94
6 en meer personen	86	79	96	49	86
leeftijd					
t/m 22 jaar	44	47	48	50	52
23-26 jaar	72	76	74	75	75
27-34 jaar	78	84	83	82	82
35-44 jaar	68	82	83	81	83
45-54 jaar	60	77	82	78	80
55-64 jaar	38	42	44	37	43
65-74 jaar	35	44	46	41	41
75 jaar of ouder	43	36	40	31	50
inkomen					
minima	55	70	70	70	68
ov. primaire doelgroep	65	73	77	73	78
secundaire doelgroep	69	75	74	74	75
hoger inkomen	78	80	85	83	67
indeling in doelgroepen					
primaire doelgroep, <23	44	46	48	50	52
primaire doelgroep, 23-54, 1-2p	73	81	81	80	81
primaire doelgroep, 23-54, 3-4p	64	79	82	81	78
primaire doelgroep, 23-54, 5+p	88	114	105	83	106
primaire doelgroep, 55+	33	40	41	35	38
secundaire doelgroep, 55-, 1-2p	74	82	82	83	80
secundaire doelgroep, 55-, 3+p	65	66	67	64	70
secundaire doelgroep, 55+	48	46	50	42	52
hoger inkomen	78	80	85	83	67
totaal	62	72	73	72	73

- *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 Wassenaar en Pijnacker-Nootdorp is de mediane inschrijfduur het

hoogst met respectievelijk (98 en 95 maanden). In Wassenaar is de mediane inschrijfduur toegenomen.

Figuur 28 **Mediane inschrijfduur (in maanden) van geslaagde woningzoekenden naar kenmerken van de woning, 2019 - 2023**

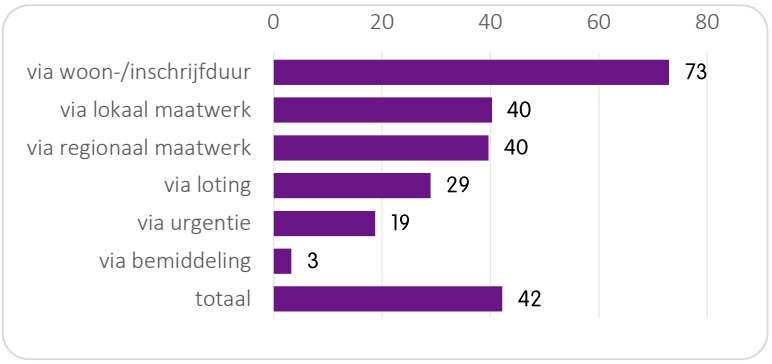
kenmerken woning	2019	2020	2021	2022	2023
gemeente					
Delft	58	65	66	69	72
Den Haag	62	72	74	71	70
Leidschendam-Voorburg	58	67	72	72	69
Midden-Delfland	47	88	92	76	78
Pijnacker-Nootdorp	75	88	73	95	95
Rijswijk	76	81	78	74	70
Wassenaar	51	68	61	76	98
Westland	61	70	60	70	73
Zoetermeer	59	84	84	81	84
huurprijs (kale huur)					
onder kwaliteitskortingsgrens	48	52	50	53	55
onder lage aftoppingsgrens	66	76	75	72	73
onder hoge aftoppingsgrens	73	84	84	84	83
onder vrijesectorgrens	70	73	71	73	74
aantal kamers					
1-2 kamers	51	59	56	55	61
3 kamers	71	78	80	79	79
4 kamers	64	78	75	73	78
5 kamers of meer	79	77	83	64	75
oppervlakte					
tot 50 m2	53	66	66	62	68
50-65 m2	67	76	76	76	73
65-80 m2	73	76	78	74	79
vanaf 80 m2	86	82	87	89	98
totaal	62	72	73	72	73

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

4.3 Inschrijfduur alle woningzoekenden

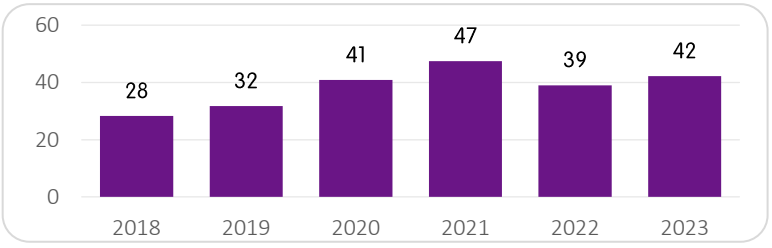
Bij het berekenen van de mediane inschrijfduur worden alleen de verhuringen meegeteld waarbij de toewijzing is gedaan op basis van de woon-/inschrijfduur. Dat betekent dat lang niet alle verhuringen meetellen. Als we kijken naar de inschrijfduur van alle woningzoekenden die slagen in een zelfstandige woning (exclusief studentenwoningen en vrijesectorwoningen), dan is de mediaan 42 maanden (was 39 maanden in 2022). Vooral bij woningzoekenden die slagen via bemiddeling is de inschrijfduur laag. Ook bij urgentie en loting is de inschrijfduur laag.

Figuur 29 Mediane inschrijfduur (in maanden) van alle geslaagde woningzoekenden, 2023



De inschrijfduur voor alle woningzoekenden laat niet helemaal dezelfde ontwikkeling zien als de inschrijfduur voor de woningzoekenden die zijn geslaagd via woon-/inschrijfduur. In 2021 was de mediane inschrijfduur hoog (47 maanden) doordat veel woningzoekenden slaagden via woon-/inschrijfduur. In 2022 waren er minder verhuringen en daardoor ook relatief meer verhuringen via urgentie en bemiddeling, waardoor de mediane inschrijfduur afnam. In 2023 is een lichte toename te zien van 39 tot 42 maanden.

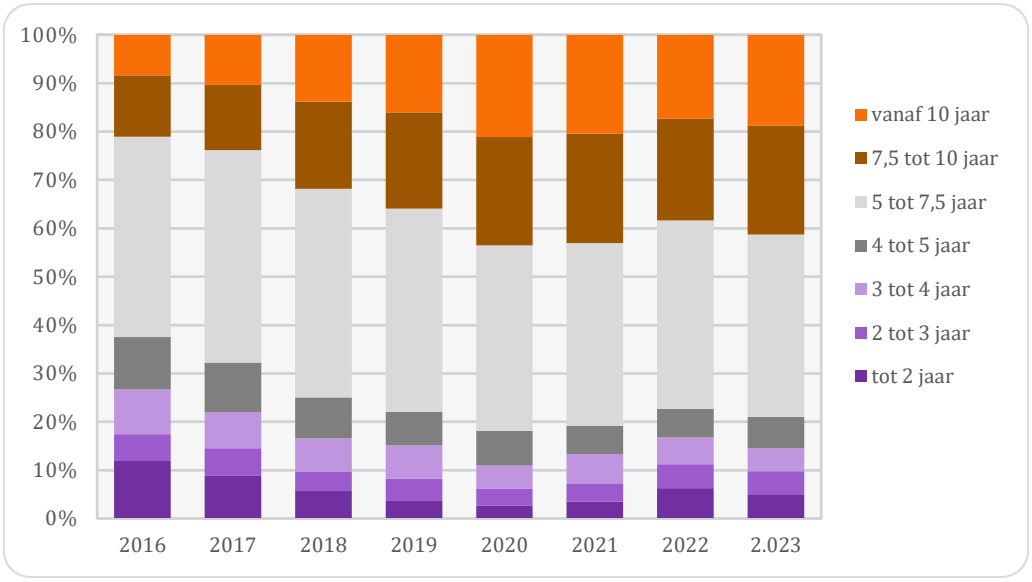
Figuur 30 Mediane inschrijfduur (in maanden) van alle geslaagde woningzoekenden, 2019 - 2023



4.4 Woon-/inschrijfduur

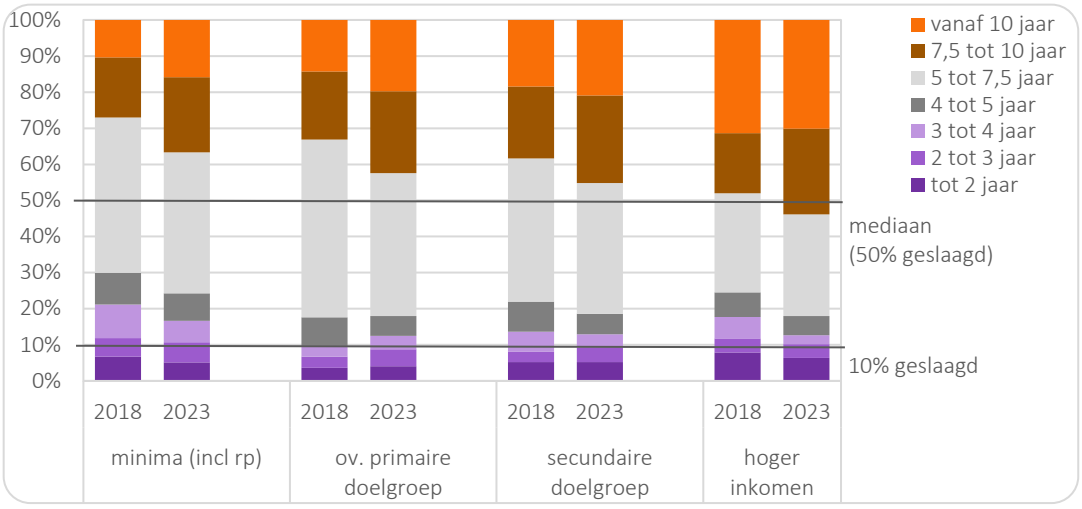
Als we kijken naar de ontwikkeling van de verdeling van de geslaagde huishoudens naar woon-/inschrijfduur vanaf 2016, dan valt op dat er duidelijk minder huishoudens zijn geslaagd met een korte wachtduur. Wel lijkt er vanaf 2021 een voorzichtige omslag plaats te vinden. In 2017 kon nog zo'n 9% slagen met een wachtduur (woon-/inschrijfduur) van maximaal 24 maanden (2 jaar). In 2023 is dit nog slechts 5% (in 2021 was dit 4%). In 2023 heeft 79% 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 2016 – 2023



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). Bij alle inkomensgroepen is een duidelijke toename te zien van de woon-/inschrijfduur.

Figuur 32 Woon-/inschrijfduur geslaagde huishoudens naar inkomen, 2018 en 2023



4.5 Reële slaagkans

In 2023 zijn exclusief vrijesectorverhuringen en verhuringen aan rechtspersonen in totaal 8.600 woningen verhuurd. Het aantal woningzoekenden voor die woningen bedraagt 78.513. Daarmee komt de reële slaagkans uit op 11,0%. De slaagkans is in 2023 ongeveer even hoog als in 2022 (10,9%).

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 2023 hebben 78.500 woningzoekenden op woningaanbod gereageerd. Daarvan hebben er 59.800 al in de eerste helft van 2023 gereageerd.

Figuur 33 Reële slaagkans naar inkomen, 2023

inkomensklasse	geslaagden	woningzoekenden	slaagkans
primaire doelgroep	6.233	54.364	11,5%
- waarvan minima	5.079	40.016	12,7%
- waarvan overige primaire doelgroep	1.154	14.348	8,0%
secundaire doelgroep	2.147	21.783	9,9%
overige inkomens	220	2.366	9,3%
totale niet-primaire-doelgroep	2.367	24.149	9,8%
totaal relevante verhuringen	8.600	78.513	11,0%

In 2023 is de slaagkans van de totale primaire doelgroep 11,5%, iets lager dan de 12,3% in 2022. Binnen de primaire doelgroep valt op dat de slaagkans voor de overige primaire doelgroep met 2 en meer personen laag is (8,0%). De slaagkans van de secundaire doelgroep is in 2022 duidelijk afgenomen. Die afname is doorgezet in 2023. De slaagkans van hogere inkomens is lager dan de slaagkans van de DAEB-doelgroep, waarbij aangetekend moet worden dat onduidelijk is in hoeverre deze doelgroep alleen binnen de corporatiesector zoekt.

De slaagkans van 55+-huishoudens is nog steeds hoger. De slaagkans voor doorstromers is nog steeds wat hoger dan de slaagkans voor starters.

Figuur 34 Reële slaagkans naar kenmerken van het huishouden, 2019 - 2023

doelgroepindeling huurtoeslag	2019	2020	2021	2022	2023
minima, 1 persoon	13,1%	12,0%	14,3%	14,5%	14,5%
minima, 2+ personen	11,3%	9,1%	11,0%	9,8%	10,0%
subtotaal minima	*12,4%*	*10,8%*	*13,0%*	*12,6%*	*12,7%*
ov. primaire doelgroep, 1 persoon	10,7%	10,0%	10,6%	9,1%	9,2%
ov. primaire doelgroep, 2+ personen	9,3%	7,9%	8,4%	6,2%	6,6%
subtotaal primaire doelgroep	*11,7%*	*10,3%*	*12,0%*	*11,1%*	*11,5%*
secundaire doelgroep	13,3%	12,4%	13,3%	10,3%	9,9%
hogere inkomens	17,7%	13,8%	12,9%	11,1%	9,3%
doelgroep EU					
DAEB-doelgroep	12,1%	10,8%	12,3%	10,9%	11,0%
hoger inkomen	17,7%	13,8%	12,9%	11,1%	9,3%
huishoudenomvang					
1 persoon	12,5%	11,3%	12,9%	11,9%	11,7%
2 personen	12,4%	10,4%	11,5%	9,6%	10,3%
3 personen	10,3%	9,7%	10,9%	8,8%	9,2%
4 personen	11,0%	8,8%	10,9%	9,3%	9,1%
5 personen	11,0%	10,6%	12,7%	9,3%	9,5%
6 en meer personen	19,7%	16,5%	17,5%	18,9%	17,9%
leeftijd					
t/m 22 jaar	12,8%	11,3%	11,8%	10,5%	10,8%
23-26 jaar	9,6%	8,6%	9,4%	9,0%	8,5%
27-34 jaar	9,3%	9,2%	10,5%	9,1%	9,1%
35-44 jaar	10,8%	8,9%	10,9%	9,3%	9,4%
45-54 jaar	11,7%	10,3%	10,9%	9,2%	9,7%
55-64 jaar	18,3%	15,7%	18,4%	16,8%	16,9%
65-74 jaar	22,9%	20,3%	23,3%	22,4%	21,8%
75 jaar of ouder	32,6%	27,6%	31,5%	27,9%	27,9%
starter/doorstromer					
starter	11,7%	10,2%	11,5%	10,7%	10,6%
doorstromer huurwoning regio	12,6%	11,5%	13,5%	11,2%	11,5%
indeling in doelgroepen					
primaire doelgroep, <23	13,1%	11,6%	12,4%	11,2%	11,5%
primaire doelgroep, 23-54, 1-2p	9,7%	8,7%	10,3%	9,8%	10,0%
primaire doelgroep, 23-54, 3-4p	9,5%	7,9%	9,5%	8,1%	8,5%
primaire doelgroep, 23-54, 5+p	12,6%	10,3%	11,4%	11,1%	11,5%
primaire doelgroep, 55+	20,8%	17,7%	20,2%	19,4%	19,8%
secundaire doelgroep, 55-, 1-2p	10,5%	9,5%	9,1%	7,1%	7,1%
secundaire doelgroep, 55-, 3+p	12,5%	13,8%	15,9%	11,6%	10,6%
secundaire doelgroep, 55+	23,8%	21,4%	25,6%	20,9%	20,2%
hoger inkomen	16,3%	14,9%	15,3%	12,3%	11,2%
totaal	12,1%	10,8%	12,3%	10,9%	11,0%

Figuur 35 Reële slaagkans naar kenmerken van de woning, 2019 - 2023

aantal kamers	2019	2020	2021	2022	2023
1 kamer	35,1%	38,7%	37,4%	39,6%	44,6%
2 kamers	15,4%	13,0%	15,1%	13,8%	13,8%
3 kamers	9,9%	8,6%	10,2%	8,6%	8,6%
4 kamers	10,1%	9,3%	10,8%	9,6%	9,2%
5 kamers	11,6%	11,4%	12,9%	10,1%	11,1%
6 kamers of meer	18,1%	18,2%	20,5%	34,8%	10,5%
huurprijs					
onder kwaliteitskortingsgrens	17,0%	17,7%	19,0%	18,6%	18,9%
onder lage aftoppingsgrens	10,4%	8,9%	10,9%	10,0%	10,8%
onder hoge aftoppingsgrens	10,9%	8,4%	10,0%	8,5%	8,1%
onder vrijesectorgrens	15,7%	15,3%	15,0%	11,7%	10,1%
oppervlakte					
tot 50 m2	14,2%	12,9%	14,3%	13,5%	14,0%
50-65 m2	10,5%	9,3%	10,9%	9,2%	9,5%
65-80 m2	11,8%	10,8%	12,4%	10,9%	9,8%
vanaf 80 m2	12,7%	10,6%	11,0%	11,5%	10,4%
gemeente verhuring					
Delft	14,6%	13,4%	15,3%	12,8%	10,0%
Den Haag	12,1%	11,5%	13,3%	12,8%	12,8%
Leidschendam-Voorburg	9,8%	8,3%	8,7%	6,5%	8,1%
Midden-Delfland	10,6%	7,0%	5,6%	8,5%	7,7%
Pijnacker-Nootdorp	12,9%	8,3%	11,4%	9,4%	10,0%
Rijswijk	11,1%	8,5%	9,9%	10,0%	10,3%
Wassenaar	17,2%	18,5%	16,5%	10,3%	9,8%
Westland	10,9%	10,9%	11,9%	8,1%	9,7%
Zoetermeer	12,4%	10,2%	11,4%	9,4%	9,8%
totaal	12,1%	10,8%	12,3%	10,9%	11,0%

De slaagkans voor 1-kamerwoningen is veel hoger dan gemiddeld, ook bij 2-kamerwoningen is de slaagkans wat hoger. De sterke afname van de slaagkans van 6-kamerwoningen opvallend.

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. In 2022 was dat niet het geval en ook in 2023 is de slaagkans in Wassenaar wat lager dan gemiddeld. De laagste slaagkans doet zich voor in Midden-Delfland en Leidschendam-Voorburg.

De reële slaagkans is het hoogst bij 1-kamerwoningen. Tot 2022 was er daarbij een duidelijk verschil zichtbaar tussen de woningen met een huur tot de kwaliteitskortingsgrens (in het algemeen woningen die gelabeld zijn voor jongeren) en daarboven. Dat is in 2023 niet het geval. De slaagkans is het laagst bij 3-kamerwoningen en groter. Daarbinnen was in voorgaande jaren een relatie zichtbaar met de huurprijs, maar die is niet meer zo duidelijk (figuur 36).

Figuur 36 Reële slaagkans naar huurklasse en aantal kamers, 2023

huurprijs \ kamers	1 k	2 k	3 k	4+ k	totaal
tot kwal.kortingsgrens	41,6%	14,6%	7,2%	9,2%	18,9%
tot aftoppingsgrens	46,7%	14,4%	8,8%	8,7%	10,5%
tot huurprijsgrens	-	9,7%	8,5%	11,1%	9,5%
totaal	44,6%	13,8%	8,6%	9,5%	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 twee onderwerpen. In de eerste plaats bekijken we wat er nog ontbreekt om het jaarlijkse aanbod richting de 10.000 woningen te krijgen. Daarnaast kijken we naar de groep die binnen 3 jaar inschrijfduur slaagt. Zijn het specifieke doelgroepen die daar in slagen of gaat het om een bepaald woningsegment. Binnen die groep bekijken we of er een effect is van vaker reageren. Is de groep 'veelreageerders' vaker geslaagd.

5.1 Friends-contracten

Staedion is in 2023 gestart met een experiment om woningen via friends-contracten aan te bieden in het nieuwbouwcomplex Pegasus in de Binckhorst in Den Haag. Het gaat in vrijwel alle gevallen om 3-kamerwoningen met een oppervlak tussen 50 en 60 vierkante meter. De huur van de woningen ligt tussen de hoge aftoppingsgrens en de vrijesectorgrens.

De voorwaarden voor potentiële nieuwe huurders zijn als volgt gedefinieerd in de advertentie:

- Jullie delen samen een woning, staan beide op het huurcontract en betalen samen de huur;
- Jullie zijn geen stel of gezin. En staan dus niet samen ingeschreven voor een woning en voeren geen gemeenschappelijk huishouden;
- De inkomensgrens voor het gezamenlijk inkomen van beide friends is minimaal € 34.575 en maximaal € 56.513;
- Jullie huren samen minimaal 1 jaar de woning. De huur van de woning kan alleen door jullie samen worden opgezegd of er moet een nieuwe friend worden gevonden met goedkeuring van Staedion;
- Als je een friends-contract afsluit, behoud je je inschrijfduur bij Woonnet Haaglanden.

In 2023 zijn in totaal voor 37 woningen friendscontracten afgesloten. In WBS zijn bij deze contracten de gegevens van één van de huurders vastgelegd. Opvallend daarbij is dat ook het inkomen van slechts 1 van de nieuwe huurders is gebruikt. De hierboven genoemde inkomensgrens van €34.575 is voor 2023 de grens voor een meerpersoonshuishouden. Onder deze grens behoort een huishouden tot de primaire doelgroep. Doordat de gegevens van slechts één van de woningzoekenden gebruikt is zijn 18 van de 37 toewijzingen volgens de opgeslagen gegevens 'niet-passend'. Voor de woningmarktafspraken (NWMA) geldt dat deze 18 toewijzingen juist als toewijzing aan de primaire doelgroep worden gezien, waardoor ze voldoen aan de 70%-regel.

Bij 36 van de 37 verhuringen is gebruik gemaakt van het aanbodmodel. Deze woningen zijn verhuurd via woon-/inschrijfduur. Bij 1 contract is gebruik gemaakt van bemiddelingsreden 'innovatieve ontwikkeling'.

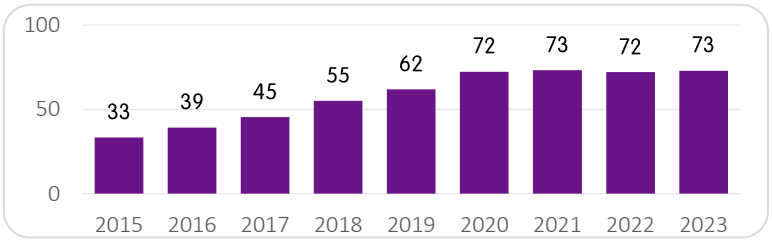
De nieuwe huurders zijn relatief jong. Waar de doorsnee nieuwe huurder 37 jaar oud is (mediaan), is dit voor de friends-contracten 26 jaar. In WBS zijn de verhuringen verantwoord als 1-persoonshuishouden. Niet alle woningzoekenden komen uit Den Haag, 16 komen uit andere gemeenten, waarvan 3 van buiten de regio Haaglanden. Van de 37 nieuwe huurders zijn er 5 een doorstromer. Hiervan zijn er 4 afkomstig uit een particuliere huurwoning en één uit een corporatiewoning.

De mediane inschrijfduur bedraagt 47 maanden. Dat is duidelijk minder dan de mediaan van 73 maanden voor alle verhuringen via woon-/inschrijfduur. Ook als rekening wordt gehouden met het aantal kamers en met de leeftijd van de kandidaten dan blijft de inschrijfduur van de nieuwe huurders relatief laag.

5.2 Slagen binnen 3 jaar inschrijfduur

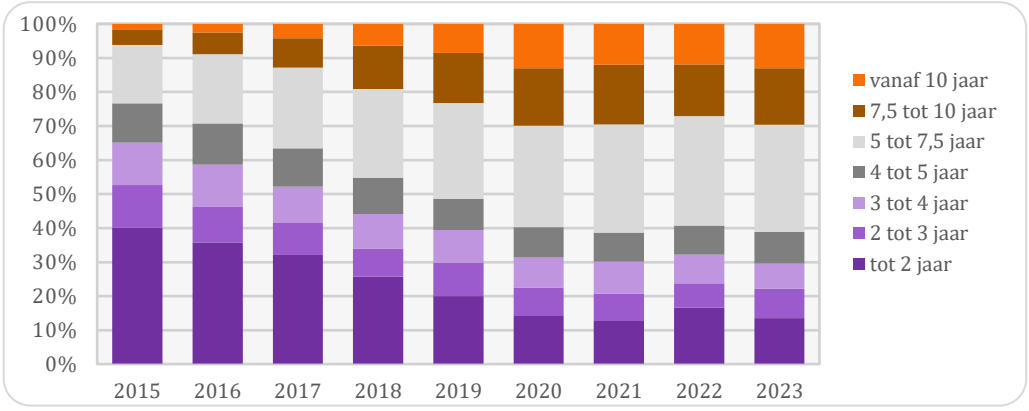
De wachttijd is op dit moment flink hoger dan jaren geleden. In 2015 was de mediane inschrijfduur voor het laatst minder dan 3 jaar. De mediane inschrijfduur bedroeg toen 33 maanden. Vanaf 2020 ligt de benodigde inschrijfduur vrij stabiel op ongeveer 6 jaar.

Figuur 37 **Mediane inschrijfduur (in maanden) van geslaagde woningzoekenden, 2015 – 2023**



Het aandeel van de woningzoekenden dat slaagt met een relatief korte inschrijfduur is even hard afgenomen als de inschrijfduur is toegenomen. In 2015 slaagde nog 53% met een inschrijfduur tot 3 jaar. In 2023 is dat nog 22%.

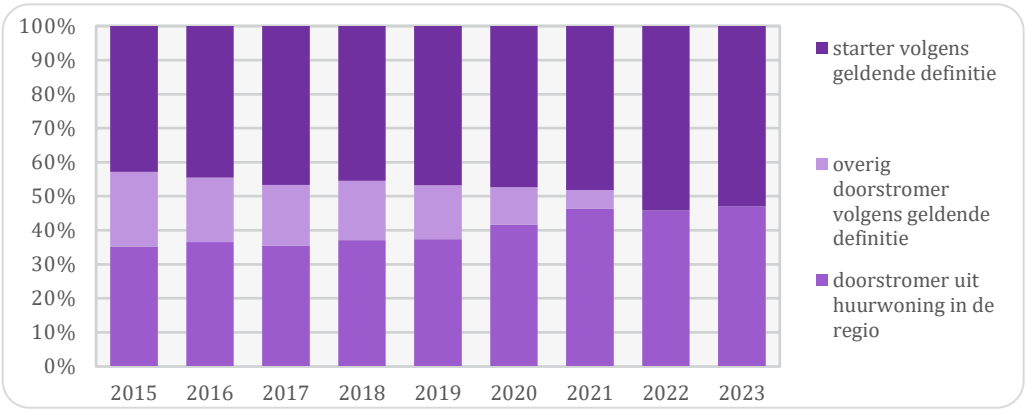
Figuur 38 **Geslaagde huishoudens via woon-/inschrijfduur, naar inschrijfduur 2015 – 2023**



Als we kijken welke woningzoekenden er slagen met een lage inschrijfduur, dan zien we dat het steeds vaker doorstromers zijn. Deze groep heeft het voordeel dat er tot 5 jaar woonduur

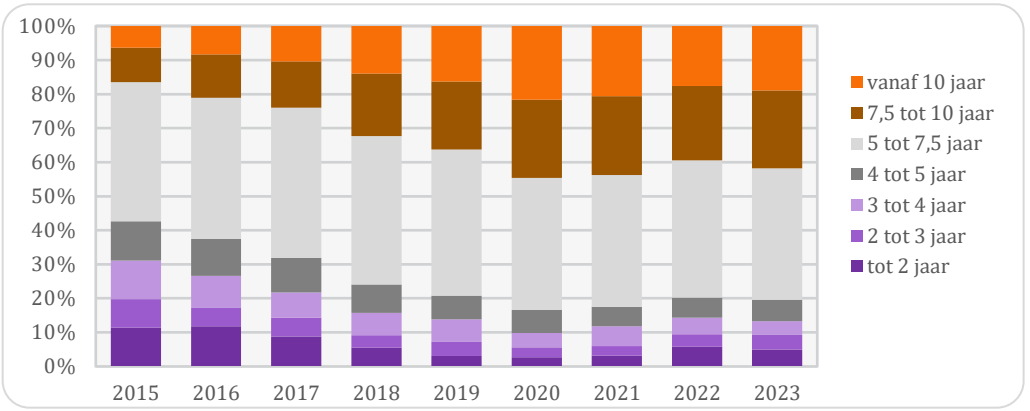
meegeteld wordt, waardoor de woon-/inschrijfduur bij een inschrijfduur van maximaal 3 jaar tot 8 jaar kan oplopen. Dat zorgt voor hogere kansen.

Figuur 39 **Geslaagde huishoudens via woon-/inschrijfduur, naar starter/doorstromer 2015 – 2023**



Kijken we naar de woon-/inschrijfduur in plaats van de inschrijfduur, dan zien we het percentage afnemen van 22% met een inschrijfduur tot 3 jaar tot 9%.

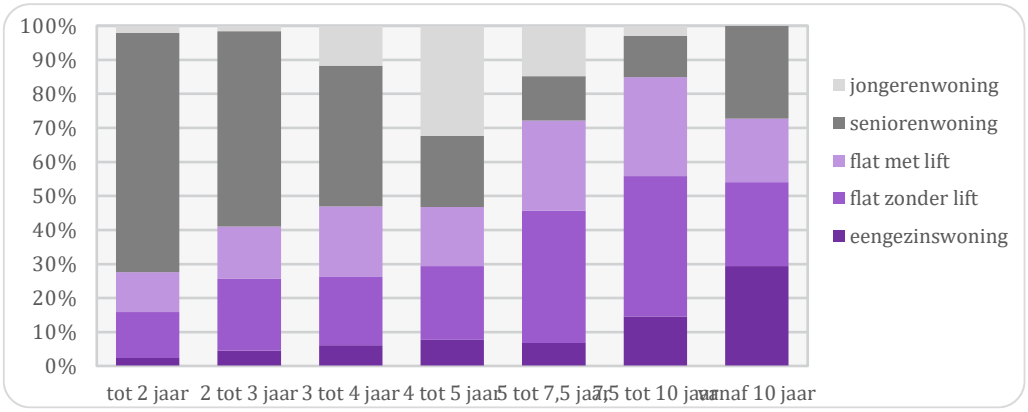
Figuur 40 **Geslaagde huishoudens via woon-/inschrijfduur, naar woon-/inschrijfduur 2015 – 2023**



De doelgroep die binnen 3 jaar inschrijfduur slaagt, verhuist in ruim 70% van de gevallen naar een seniorenwoning. Bij deze woningen is in het algemeen de concurrentie minder groot. Er zijn minder reacties op deze woningen en de slaagkans is duidelijk hoger dan gemiddeld.

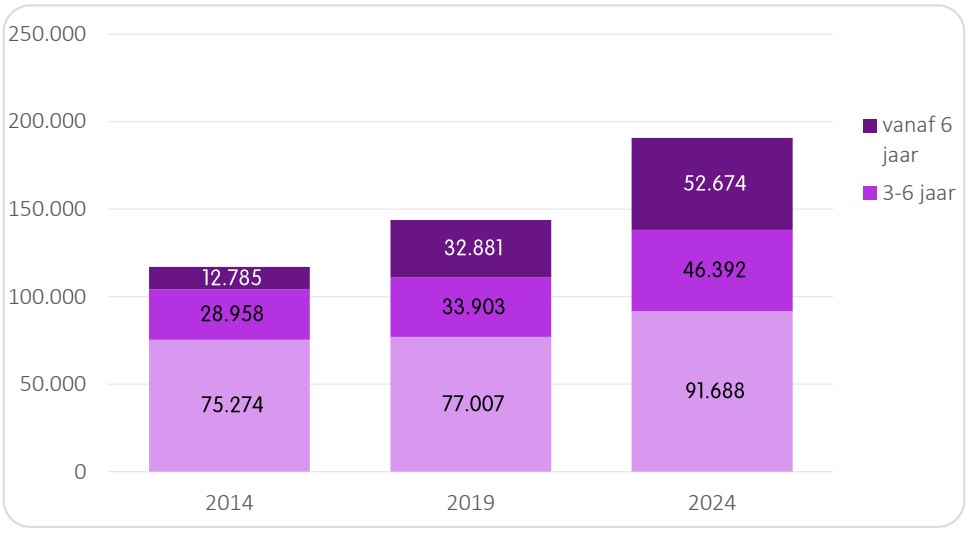
Een verdere analyse laat zien dat bij de 30% overige woningen met een inschrijfduur tot 3 jaar relatief vaak (meer dan de helft) om woningen gaat met een huur boven de hoge aftoppingsgrens. In totaal zijn in 2023 134 woningen met een huur onder de (relevante) aftoppingsgrens verhuurd met een inschrijfduur tot 3 jaar. Al deze woningen zijn verhuurd aan doorstromers, met een woon-/inschrijfduur die door het meetellen van woonduur langer is dan 3 jaar.

Figuur 41 Geslaagde huishoudens via woon-/inschrijfduur, naar inschrijfduur en woningtype, 2023



Bij de ingeschreven woningzoekenden is een duidelijke toename te zien van ingeschreven woningzoekenden met een lange inschrijfduur. Per 1-1-2024 zijn er ongeveer 99.000 woningzoekenden met meer dan 3 jaar inschrijfduur. Hiervan hebben er 32.000 in 2023 gereageerd op aanbod.

Figuur 42 Ingeschreven woningzoekenden, naar inschrijfduur, 2014, 2019, 2024



BIJLAGE

A Extra tabellen

Figuur A1 Verhuurde woningen naar nieuwbouw en bestaande bouw, per gemeente, 2022 en 2023

	2022			2023		
gemeente	bestaand	nieuwbouw	totaal	bestaand	nieuwbouw	totaal
Delft	978	31	1.009	1.121	100	1.221
Den Haag	4.143	152	4.295	3.623	633	4.256
Leidschendam-Voorburg	532	0	532	442	0	442
Midden-Delfland	101	0	101	91	13	104
Pijnacker-Nootdorp	167	43	210	161	24	185
Rijswijk	463	4	467	505	127	632
Wassenaar	130	8	138	140	85	225
Westland	529	0	529	544	98	642
Zoetermeer	938	27	965	1.007	129	1.136
Haaglanden	7.981	265	8.246	7.634	1.209	8.843

Figuur A2 Basis voor de verhuring, 2019 - 2023

toewijzing	2019	2020	2021	2022	2023	2023 (N)
regulier	60,6%	62,9%	68,0%	61,2%	60,3%	5.331
- via woon-/inschrijfduur	*47,2%*	*47,8%*	*57,0%*	*50,8%*	*51,0%*	*4.508*
- via bemiddeling	*10,0%*	*11,9%*	*8,0%*	*8,5%*	*8,5%*	*748*
- via loting	*2,3%*	*2,3%*	*2,1%*	*1,0%*	*0,8%*	*74*
- via direct te huur	*0,8%*	*0,6%*	*0,4%*	*0,6%*	*0,0%*	*1*
- overig regulier	*0,3%*	*0,4%*	*0,3%*	*0,3%*	*0,0%*	*0*
voorrang	29,0%	21,7%	19,4%	26,4%	26,3%	2.330
- via urgentie	*18,0%*	*10,7%*	*5,7%*	*6,6%*	*7,5%*	*660*
- overig voorrang	*10,9%*	*11,0%*	*13,7%*	*19,8%*	*18,9%*	*1.670*
lokaal/regionaal maatwerk	10,5%	15,4%	12,7%	12,4%	13,4%	1.182
- lokaal maatwerk	*10,3%*	*10,3%*	*9,6%*	*8,7%*	*10,0%*	*888*
- regionaal maatwerk	*0,1%*	*5,1%*	*3,0%*	*3,7%*	*3,3%*	*294*
totaal	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	8.843

Figuur A3 Kenmerken verhuurde woningen, regio Haaglanden (in aantallen), 2019 - 2023

huurindeling (kale huur)	2019	2020	2021	2022	2023
onder kwaliteitskortingsgrens	1.728	1.658	1.695	1.437	1.406
onder lage aftoppingsgrens	4.065	3.771	4.806	4.069	4.216
onder hoge aftoppingsgrens	946	945	1.233	1.056	1.083
onder vrijesectorgrens	1.264	1.504	1.734	1.530	1.943
boven vrijesectorgrens	165	153	237	154	195
oppervlakte					
tot 50 m2	3.433	3.131	3.779	3.221	3.387
50-65 m2	3.121	3.163	3.719	3.290	3.594
65-80 m2	1.224	1.317	1.623	1.353	1.467
vanaf 80 m2	390	420	584	382	395
aantal kamers					
1-2 kamers	3.143	3.108	3.434	3.178	3.490
3 kamers	3.187	3.054	3.926	3.123	3.483
4 kamers	1.502	1.535	1.935	1.598	1.526
5 kamers of meer	336	334	410	347	344
woningtype					
flat met lift	2.604	2.651	3.517	2.704	3.654
portiekwoning	2.043	1.943	2.313	2.082	1.693
eengezinswoning	799	853	1.060	806	888
benedenwoning	594	554	649	605	614
flat zonder lift	343	306	392	473	584
maisonnette	318	292	374	345	312
seniorenwoning	502	444	393	320	282
HAT-woning	312	292	290	277	237
bovenwoning	149	170	209	192	173
onzelfstandige woning	194	188	162	125	170
studentenwoning	108	126	165	166	117
onzelfstandige HAT-woning	73	80	75	62	54
zorgwoning	34	41	40	48	34
hofjeswoning	15	14	15	19	13
MIVA-woning	10	9	9	4	7
aanleunwoning	39	40	24	15	5
complexwoning	28	26	8	3	5
nieuwbouw					
bestaande bouw	7.648	7.396	8.561	7.981	7.634
nieuwbouw	520	635	1.144	265	1.209
totaal	8.168	8.031	9.705	8.246	8.843

- *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, 2019 - 2023

doelgroepindeling huurtoeslag	2019	2020	2021	2022	2023
minima, 1 persoon	2.914	2.836	3.441	3.238	3.467
minima, 2+ personen	1.705	1.441	1.778	1.521	1.618
subtotaal minima	*4.619*	*4.277*	*5.219*	*4.759*	*5.085*
ov. primaire doelgroep, 1 persoon	793	822	985	802	734
ov. primaire doelgroep, 2+ personen	588	557	658	474	422
subtotaal primaire doelgroep	*6.000*	*5.656*	*6.862*	*6.035*	*6.241*
secundaire doelgroep, 1 persoon	919	977	1.289	989	1.210
secundaire doelgroep, 2+ personen	768	909	1.112	915	970
subtotaal secundaire doelgroep	*1.687*	*1.886*	*2.401*	*1.904*	*2.180*
hogere inkomens	271	259	359	236	374
onbekend/rechtspersoon	210	230	83	71	48
doelgroep DAEB					
DAEB-doelgroep (pri+sec)	7.687	7.542	9.263	7.939	8.421
hoger inkomen	271	259	359	236	374
onbekend/rechtspersoon	210	230	83	71	48
huishoudenomvang					
1 persoon	4.693	4.699	5.800	5.098	5.486
2 personen	1.644	1.476	1.724	1.419	1.573
3 personen	823	849	1.050	795	853
4 personen	476	420	597	478	506
5 personen	204	233	299	219	221
6 en meer personen	118	124	152	166	156
onbekend/rechtspersoon	210	230	83	71	48
leeftijd					
t/m 22 jaar	982	994	1.120	953	1.067
23-26 jaar	1.076	1.032	1.165	1.069	1.083
27-34 jaar	1.527	1.659	2.028	1.661	1.760
35-44 jaar	1.301	1.197	1.599	1.344	1.463
45-54 jaar	1.017	968	1.112	898	1.004
55-64 jaar	974	924	1.241	1.085	1.168
65-74 jaar	635	633	834	719	761
75 jaar of ouder	446	394	523	446	489
onbekend/rechtspersoon	210	230	83	71	48
categorie					
starter geldende definitie	3.960	4.064	5.360	5.004	5.149
doorstromer uit huurwoning regio	3.127	3.177	3.923	3.171	3.646
overig doorstromer geldende def.	871	560	339	0	0
rechtspersoon	210	230	83	71	48
voorrang					
regulier	4.948	5.055	6.597	5.050	5.331
voorrang	2.365	1.741	1.880	2.173	2.330
lokaal maatwerk	845	828	932	718	888
regionaal maatwerk	10	407	296	305	294
totaal	8.168	8.031	9.705	8.246	8.843

Figuur A5 Profiel reagerende woningzoekenden voor aanbod in Haaglanden, 2023

doelgroepindeling huurtoeslag	starters	doorstromers	totaal
minima, 1 persoon	16.705	5.860	22.565
minima, 2+ personen	7.037	8.769	15.806
subtotaal minima	23.742	14.628	38.370
ov. primaire doelgroep, 1 persoon	5.565	2.362	7.927
ov. primaire doelgroep, 2+ personen	2.993	3.329	6.321
subtotaal primaire doelgroep	32.299	20.319	52.618
middeninkomens	11.438	8.382	19.820
hogere inkomens	2.798	2.359	5.157
onbekend/rechtspersoon	0	0	0
doelgroep DAEB			
DAEB-doelgroep (pri+sec)	45.119	29.141	74.260
hoger inkomen	1.417	1.918	3.335
onbekend/rechtspersoon	0	0	0
huishoudenomvang			
1 persoon	32.191	13.036	45.226
2 personen	7.799	6.896	14.696
3 personen	3.920	5.302	9.222
4 personen	1.774	3.594	5.368
5 personen	649	1.636	2.284
6 en meer personen	203	595	798
leeftijd			
t/m 22 jaar	8.729	678	9.407
23-26 jaar	10.020	2.470	12.490
27-34 jaar	11.322	7.494	18.816
35-44 jaar	7.190	7.989	15.178
45-54 jaar	4.666	5.389	10.055
55-64 jaar	2.793	3.940	6.732
65-74 jaar	1.252	2.064	3.316
75 jaar of ouder	564	1.037	1.601
herkomst			
Delft	2.684	3.153	5.836
Den Haag	21.058	19.233	40.291
Leidschendam-Voorburg	1.411	1.503	2.913
Midden-Delfland	310	165	474
Pijnacker-Nootdorp	1.027	498	1.525
Rijswijk	1.377	1.799	3.175
Wassenaar	395	348	744
Westland	2.235	1.310	3.545
Zoetermeer	4.343	3.019	7.362
buiten Haaglanden	11.697	32	11.729
totaal	46.536	31.059	77.595

- *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, 2020 - 2023

	advertenties	reacties gemiddeld			
woningtype	2023	2020	2021	2022	2023
flat met lift	1.987	229	280	234	221
portiekwoning	1.046	454	545	480	495
eengezinswoning	629	332	405	415	449
benedenwoning	409	372	441	420	387
flat zonder lift	351	273	361	348	427
maisonnette	228	384	414	401	388
seniorenwoning	242	49	62	53	44
HAT-woning	158	173	222	214	216
overige woningtypen	220	289	246	274	312
totaal	5.270	369	335	332	364

Figuur A7 Advertenties en aantal reacties naar huurprijsklasse, 2020 - 2023

	advertenties	reacties gemiddeld			
huurprijsklasse (kale huur)	2023	2020	2021	2022	2023
onder kwaliteitskortingsgrens	555	302	263	268	312
onder lage aftoppingsgrens	2.572	460	418	410	404
onder hoge aftoppingsgrens	784	411	384	377	430
onder vrijesectorgrens	1.275	184	181	201	279
boven vrijesectorgrens	84	80	119	127	185
totaal	5.270	369	335	332	364

Figuur A8 Advertenties en weigeringen per advertentie per corporatie, 2023

corporatie	advertenties	gem. weigeringen kandidaten	gem. weigeringen corporaties	geen (tijdige) reactie	totaal
Arcade Wonen	363	6,1	2,7	1,7	10,4
De Goede Woning	314	3,6	0,7	1,2	5,5
Haag Wonen	425	7,1	0,7	1,8	9,5
Rijswijk Wonen	265	3,6	9,7	2,5	15,8
Rondom Wonen	61	6,5	0,7	1,5	8,7
Staedion	959	7,9	0,9	2,5	11,4
Stichting DUWO	27	6,0	6,1	5,1	17,3
Vidomes	655	7,1	0,6	1,4	9,1
Wassenaarsche Bouwstichting	121	3,1	0,8	1,1	5,0
Wbv. St. Willibrordus	21	5,0	1,2	1,7	7,9
Wonen Midden-Delfland	97	4,1	0,4	0,8	5,3
Wonen Wateringen	81	4,9	1,2	1,2	7,2
Woonbron Delft	376	6,9	2,3	2,3	11,5
WoonInvest	291	6,8	3,6	2,1	12,5
Woonzorg Nederland	27	2,8	1,1	0,8	4,7
Mooiland	38	5,9	1,0	0,8	7,7
Omnia Wonen	31	5,4	0,2	2,9	8,5
Habion	39	2,3	0,3	0,9	3,5
Hof Wonen	600	7,8	2,0	3,1	12,9
Stedelink	479	5,0	3,4	1,4	9,7
totaal	5.270	6,4	2,0	2,0	10,4

Figuur A9 Verhuisstromen – aantal huishoudens (via urgentie, exclusief statushouders), 2023

herkomstgemeente	vestigingsgemeente										totaal
	Delft	Den Haag	Leidschendam-Voorburg	Midden-Delfland	Pijnacker-Nootdorp	Rijswijk	Wassenaar	Westland	Zoetermeer	totaal (%)	
Delft	57%	2%	2%	5%	5%	7%	2%	16%	5%	100%	44
Den Haag	5%	64%	7%	1%	2%	10%	1%	3%	7%	100%	440
Leidschendam-Voorburg	0%	20%	70%	0%	0%	10%	0%	0%	0%	100%	10
Midden-Delfland	0%	25%	0%	50%	0%	0%	0%	25%	0%	100%	4
Pijnacker-Nootdorp	9%	0%	36%	0%	55%	0%	0%	0%	0%	100%	11
Rijswijk	14%	27%	5%	0%	5%	36%	0%	5%	9%	100%	22
Wassenaar	3%	8%	3%	0%	0%	0%	82%	0%	5%	100%	38
Westland	0%	13%	0%	0%	6%	0%	0%	81%	0%	100%	16
Zoetermeer	2%	19%	6%	0%	2%	11%	0%	0%	60%	100%	47
buiten Haaglanden	7%	41%	7%	7%	4%	4%	7%	4%	19%	100%	27
rechtspersoon	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0
totaal	8%	48%	7%	2%	3%	10%	6%	6%	10%	100%	659
totaal	55	318	48	10	22	64	37	37	68	659	659
saldo in- en uitstroom	11	-122	38	6	11	42	-1	21	21	27	27

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 behoud en, 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	2024
kwaliteitskortingsgrens	€ 417,34	€ 424,44	€ 432,51	€ 442,46	€ 442,46	€ 452,20	€ 454,47
aftoppingsgrens (1-2 personen)	€ 597,30	€ 607,46	€ 619,01	€ 633,25	€ 633,25	€ 647,19	€ 650,43
aftoppingsgrens (3 en meer personen)	€ 640,14	€ 651,03	€ 663,40	€ 678,66	€ 678,66	€ 693,60	€ 697,07
liberaliseringsgrens	€ 710,68	€ 720,42	€ 737,14	€ 752,33	€ 763,47	€ 808,06	€ 879,66

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 (voormalige) Europa-doelgroep. In de vierde tabel staat de inkomensgrens voor de DAEB-doelgroep. Vanaf 2011 wordt gewerkt met de fiscale jaarinkomens.

Inkomensgrenzen minima	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
eenpersoons	€ 15.925	€ 16.300	€ 16.650	€ 16.950	€ 17.350	€ 19.375	€ 20.700
eenpersoonsouderen	€ 17.325	€ 17.875	€ 18.350	€ 18.775	€ 19.075	€ 20.500	€ 22.025
meerpersoons	€ 20.600	€ 21.100	€ 21.575	€ 22.000	€ 22.500	€ 25.225	€ 26.975
meerpersoonsouderen	€ 23.200	€ 23.900	€ 24.475	€ 25.025	€ 25.450	€ 27.275	€ 29.325

Inkomensgrenzen primaire doelgroep	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
eenpersoons	€ 22.400	€ 22.700	€ 23.225	€ 23.725	€ 24.075	€ 25.475	€ 27.725
eenpersoonsouderen	€ 22.375	€ 22.675	€ 23.175	€ 23.650	€ 23.975	€ 25.075	€ 27.225
meerpersoons	€ 30.400	€ 30.825	€ 31.550	€ 32.200	€ 32.675	€ 34.575	€ 37.625
meerpersoonsouderen	€ 30.400	€ 30.800	€ 31.475	€ 32.075	€ 32.550	€ 33.800	€ 36.675

Inkomensgrens Europa (voormalig)	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Europagrens (secundaire doelgroep)	€ 36.798	€ 38.035	€ 39.055	€ 40.024	€ 40.765	€ 44.035	€ 47.699
Europagrens-plus (secundair+)	€ 41.056	€ 42.436	€ 43.574	€ 44.655	€ 45.482	€ 49.130	€ 53.218

Inkomensgrens DAEB	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
eenpersoons	€ 36.798	€ 38.035	€ 39.055	€ 40.024	€ 40.765	€ 44.035	€ 47.699
meerpersoons	€ 40.634	€ 42.000	€ 43.126	€ 44.196	€ 45.014	€ 48.625	€ 52.671

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.

Kansrijke woningzoekenden
Kansrijke zoekers in een gemeente zijn zoekers met minimaal 1 geldige reactie in die gemeente.

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.