



 **Huren in
Holland Rijnland**

Jaarcijfers 2019
Woonruimteverdeling
Holland Rijnland

**Holland
Rijnland
Wonen**

april 2020

Samenvatting

<i>woonruimteverdeling in kengetallen</i>	2019	2018
woningzoekenden		
- aantal einde jaar	108.600	101.800
- aantal actief woningzoekenden	25.400	15.900
- aandeel actief woningzoekenden	24%	18%
- aandeel inkomens < €22.700 (pp 2019)	50%	60%
- aandeel inkomens €22.700 - €30.825 (pp 2019)	19%	17%
- aandeel inkomens tot € 38.035 (EC-grens)	13%	11%
- aandeel 18-40 jaar	50%	50%
- aandeel eenpersoonshuishoudens	61%	67%
- aandeel tweepersoonshuishoudens	24%	18%
reacties		
- aantal reacties	478.500	343.000
- gemiddeld aantal reacties / verhuring	164	109
verhuringen		
- verhuringen sociaal (2019: <=€710,68)	2.966	3.359
- mutatiepercentage (2019 geschat)	5,0%	5,5%
- verhuringen vrije sector	113	132
- onder lage aftoppingsgrens (2019: €607,46)	64%	51%
- onder hoge aftoppingsgrens (2019: €651,03)	19%	23%
- aandeel inkomens < €22.700 (pp 2019)	59%	51%
- aandeel inkomens €22.700 - €30.825 (pp 2019)	21%	23%
- aandeel inkomens tot sociale huurgrens	15%	23%
- aandeel met recht op huurtoeslag passend verhuurd	98%	95%
wacht- en zoektijd		
- gemiddelde inschrijfduur in maanden (wachtijd)	72	70
- gemiddelde zoektijd in maanden	22	18
overige kengetallen		
- aanbiedingsgraad	2,2	2,0
- weigeringsgraad	7,1	7,6
- aandeel woningzoekenden uit Holland Rijnland	90%	89%
- verhuizingen binnen eigen gemeente	63%	64%
- aandeel regulier toegewezen	71%	~73%

Meer woningzoekenden, een groter aandeel daarvan actief en minder woningen beschikbaar. Dat is in één regel de woonruimteverdeling in 2019 samengevat. Hierna volgt een schets van de mogelijke oorzaken.

Minder verhuismogelijkheden voor huurders

De huidige bewoners van sociale huurwoningen, overwegend 55-plus, zijn steeds minder bereid om te verhuizen. Verhuizen binnen de sociale huursector betekent een hogere huur per m² als je ergens heel lang gewoond hebt. Naarmate de leeftijd toeneemt, is de drempel om te verhuizen hoger. De kosten en de moeite van verhuizen wegen dan steeds zwaarder en men is gehecht aan de eigen buurt. Verhuizen naar een vrije-sector-huurwoning betekent een zeer forse huursprong; in het segment net boven de sociale huurgrens is weinig beschikbaar. Beleggers halen hier te weinig rendement, tenzij zij de oppervlakte van de woning onder die van de sociale huursector brengen. Koopwoningen zijn door de lage hypotheekrente enorm in prijs gestegen (en daaraan gekoppeld ook de huurprijzen van particuliere woningen): voor een gemiddelde koopwoning is een inkomen van meer dan twee keer modaal (**2019: €36.000**; bron: NVM) nodig.

Minder mogelijkheden voor woningzoekenden

De woningzoekenden zijn overwegend jonger dan 40 jaar. De woningzoekenden hebben een laag tot zeer laag inkomen, zijn alleenstaand of tweepersoonshuishoudens. Onder jongere woningzoekenden komen relatief vaak flexcontracten, tijdelijke arbeidscontracten en zzp'ers voor. Jongeren wonen opvallend vaak nog bij hun ouders, op particuliere kamers of in de dure particuliere huur, blijkt uit het onderzoek **“wie zoekt een woning”** onder woningzoekenden van Holland Rijnland (in samenwerking met HRW, 2019). Voor de woningzoekenden zijn geen betaalbare alternatieven buiten de sociale huursector. Onder de woningzoekenden is een groep die zeer actief is op HureninHollandRijnland.nl. Deze groep van naar schatting ruim 6.000 woningzoekenden is wegens verlies of verandering van werk, relatieverandering of andere omstandigheden op korte termijn op zoek naar een woning.

Beperkt aanbod nieuwbouw

In 2019 staan 187 nieuwbouwwoningen geregistreerd waarmee is geadverteerd. Er zijn 123 nieuwbouwwoningen verhuurd. Tegelijkertijd is vooral in Leiden, Katwijk en Alphen een aantal herstructureringsprojecten gestart. Per saldo is de woningvoorraad niet toegenomen en bedraagt nog steeds ongeveer 60.000 woningen. De wil om te bouwen is er wel. Ruimtelijke procedures, gebrek aan locaties, stikstofregelgeving, de verhuurdersheffing en de bouwmarkt belemmeren de corporaties om het gewenste tempo te maken.

HureninHollandRijnland.nl: reageren met een enkele muisklik

Naast de druk is er ook het gemak van HureninHollandRijnland.nl. Per 1 maart 2019 kwam dit in de plaats van WoningNet Holland Rijnland. Na enige gewenning is het aantal reacties sterk toegenomen. Dit verklaart zeker een deel van de ontwikkeling van de cijfers. Een andere mogelijke verklaring is dat woningzoekenden het nieuwe systeem hebben uitgeprobeerd.

Meer focus op betaalbaarheid en lage inkomens

De woningcorporaties in Holland Rijnland hebben in 2019 nog meer de focus gelegd op betaalbaarheid en lage inkomens. 64% van de woningen is verhuurd onder de lage aftoppingsgrens, nog eens 19% onder de hoge aftoppingsgrens. Bijna 60% van de huishoudens heeft een inkomen onder de huurtoeslaggrens voor alleenstaanden, nog eens 20% een inkomen tot de grens voor tweepersoonshuishoudens.

71% regulier verhuurd, 29% direct bemiddeld of aan urgenten verhuurd

Gemiddeld is 71% van de woningen regulier verhuurd. Daarnaast waren 5% van de verhuringen volkshuisvestelijke bemiddelingen (nieuwbouwregels, lokaal maatwerk, woningruil, zorgwoningen enz.). 24% van de woningen is verhuurd aan stadsvernieuwings-urgenten, aan overige urgenten, of zijn bemiddeld voor bijzondere doelgroepen via de contingentenregeling of voor statushouders

Lokale beleidsruimte: 4,3% van de 25% benut

Gemeenten en woningcorporaties kunnen in onderling overleg lokale beleidsruimte of lokaal maatwerk afspreken, vooral om lokale doorstroming te bevorderen. De gemeenten Alphen (kernen rond Hazerswoude) Kaag en Braassem, Noordwijk, Leiderdorp en Zoeterwoude hebben relatief veel verhuurd via lokale beleidsruimte. In de overige gemeenten kiest men vooral voor reguliere verhuur.

Inleiding

Deze jaarcijfers zijn afkomstig van informatie die uit Qlikview is gehaald. Qlikview is een tool waarmee de data uit het woonruimteverdeelsysteem van Zig kunnen worden geanalyseerd. De data van WoningNet zijn overgezet naar Zig. Soms zijn extra bewerkingen nodig geweest om bepaalde data vergelijkbaar te krijgen. De huishoudengrootte van ingeschreven woningzoekenden en van verhuringen onder WoningNet konden pas na een extra bewerking van Zig in Qlikview gelezen worden.

2019: van WoningNet naar Zig

In maart 2019 is Holland Rijnland overgegaan van WoningNet.nl naar Huren in Holland Rijnland; van WoningNet naar Zig. Deze overgang is dankzij de goede voorbereiding van de projectgroep en de werkgroepen in het algemeen goed tot zeer goed verlopen. Zowel woningzoekenden als medewerkers van woningcorporaties ervaren het systeem als zeer gebruiksvriendelijk. Alle woningzoekenden moeten hun nieuwe account in HureninHollandRijnland.nl activeren. 17.500 woningzoekenden met een doorlopende machtiging hebben nog niet geactiveerd. Hun inschrijving loopt door, ook als zij niet activeren. 4.900 woningzoekenden hebben geen doorlopende machtiging. Als zij niet betalen vervalt hun inschrijving op termijn. Deze groep is herhaalde malen aangeschreven, maar heeft per december nog niet geactiveerd.

Woningzoekenden: meer en actiever

Het aantal woningzoekenden is in 2019 toegenomen van afgerond 101.800 naar 108.600. Van de woningzoekenden komt 85% uit Holland Rijnland, 15% van daarbuiten. Naast de grote steden zijn gemeenten in de buurt van Holland Rijnland goed vertegenwoordigd. Het aantal actief woningzoekenden neemt in 2019 toe van afgerond 15.900 naar 25.400, van 18% naar 24% van het aantal ingeschreven woningzoekenden. Er schrijven zich per saldo meer woningzoekenden in dan zich laten uitschrijven. Ongeveer een kwart van de uitgeschrevenen (3.378) geeft aan al een woning te hebben gevonden.

inschrijvingen 2017-2019 per december

jaar	inschrijvingen	nieuwe inschrijvingen	uitschrijvingen
2017	90.886	20.065	12.348
2018	101.827	23.043	12.102
2019	108.598	20.239	13.440

actief / niet actief per maand 2019

Maand	actief	niet actief	%
januari	15.927	74.988	18%
februari	16.382	76.261	18%
maart	17.017	77.140	18%
april	18.255	77.525	19%
mei	19.191	78.136	20%
juni	20.004	78.651	20%
juli	21.208	78.919	21%
augustus	22.242	79.315	22%
september	23.007	79.962	22%
oktober	23.915	80.516	23%
november	24.656	81.172	23%
december	25.369	81.721	24%

Woningzoekenden hebben overwegend een laag inkomen, zijn jonger dan 40 jaar en alleenstaand of samen

Van de woningzoekenden hoort 60% bij de primaire doelgroep en heeft recht op huurtoeslag. 21% heeft een inkomen dat loopt **tot de sociale huurgrens (€38.035**, secundaire doelgroep), 19% een inkomen dat daarboven ligt. Dit zijn inkomens die huishoudens zelf hebben opgegeven en nog niet zijn gecontroleerd.

De helft van de woningzoekenden is jonger dan 40 jaar, 20% is ouder dan 65 jaar. 61% is alleenstaand, 24% voert een tweepersoonshuishouden. Huishoudens met vier of meer personen maken slechts 6% van de woningzoekenden uit.

aantal inschrijvingen naar inkomensdoelgroep

doelgroep	aantal	%
onbekend	256	0%
primaire doelgroep	63.897	60%
secundaire doelgroep	22.193	21%
tertiaire doelgroep	20.777	19%
	107.123	100%

primair: recht op huurtoeslag

secundair: tot soc. huurgrens

tertiair: boven soc. huurgrens

leeftijdsspreiding inschrijvingen

leeftijdsklasse	aantal	%
18 - 22 jaar	11.831	11,0%
23 - 40 jaar	41.682	38,9%
41 - 54 jaar	19.120	17,8%
55 - 64 jaar	13.551	12,6%
65 - 74 jaar	12.121	11,3%
> 75 jaar	8.818	8,2%
	107.123	100,0%

huishoudengrootte

personen	aantal	%
1	65.858	61%
2	26.034	24%
3	8.711	8%
4	4.510	4%
5	1.463	1%
6	412	0%
7	100	0%
8	31	0%
9	1	0%
	107.120	100%

zoektijdklassen ingeschrevenen

zoektijd	aantal	%
< 0,5 jaar	5.209	4,9%
0,5 - 1 jaar	6.913	6,5%
1 - 1,5 jaar	3.811	3,6%
1,5 - 2 jaar	3.552	3,3%
2 - 2,5 jaar	3.058	2,9%
2,5 - 3 jaar	2.512	2,3%
> 3 jaar	12.903	12,0%
Nog geen reactie	69.165	64,6%
	107.123	100,0%

Woonwensenprofielen steeds populairder

Het aantal geactiveerde woonwensenprofielen is in 2019 toegenomen van afgerond 39.400 naar 45.300. Hiervan krijgt 55% een tipbericht per mail of sms als er een woning die voldoet aan het zoekprofiel op de website staat. 90% zoekt een woning onder de lage **aftoppingsgrens (€607,46 in 2019)**. In het woonwensenprofiel kan men het aantal slaapkamers wat men wil aangeven. Meer mogelijkheden zijn toegestaan. Eén slaapkamer is bij 15% aangevinkt, twee slaapkamers bij 34% en drie slaapkamers bij 25%.

Een appartement met lift is het meest aangegeven (20%), daarna volgen benedenwoningen en eengezinswoningen (16%). De Leidse agglomeratie, met Leiden (13%), Leiderdorp (9%), Oegstgeest (9%), Voorschoten (7%) en Zoeterwoude (5%) heeft de voorkeur van de woningzoekenden met een zoekprofiel. Het kan zijn dat woningzoekenden zo veel mogelijk

aanklikken om een zo groot mogelijk aanbod te zien. Dat relateert de waarde van de woonwensen.

Het aantal reacties groeit spectaculair

Het aantal reacties op advertenties groeide van afgerond 296.000 in 2017, via 343.000 in 2018 naar 478.500 in 2019. Het gemiddeld aantal reacties per woning (reactiegraad) steeg van 84 in 2017, via 109 in 2018 naar 164 in 2019. In 2019 is een sterke stijging te zien vanaf mei. De woningzoekenden hebben een maand nodig gehad om te wennen aan Huren in Holland Rijnland. Sindsdien groeide het gemiddeld aantal reacties gestaag, met 245 reacties gemiddeld in het laatste kwartaal van 2019.

aantal reacties per verhuurde woning (reactiegraad)/jaar

jaar	aantal	reactiegraad
2017	295.988	83,6
2018	343.116	109,4
2019	478.515	164,2

Een derde van de woningzoekenden reageert op vier of meer gemeenten, 6.300 spoedzoekers

Twee derde van de woningzoekenden zoekt in één gemeente, of hoogstens nog een of twee (aangrenzende) gemeenten. Een derde zoekt in meer gemeenten en is kennelijk minder kieskeurig op de locatie. Wie spoedzoeker is en wie wacht op een woning op de goede locatie is in de praktijk een gradueel verschil. De vuistregel van Rigo Research dat een kwart van de actief woningzoekenden is te definiëren als spoedzoekers. Dit komt neer op 6.300 spoedzoekers, of ruim tweemaal het jaarlijkse woningaanbod. Het zoekgedrag van woningzoekenden ondersteunt deze aanname. Een kwart zoekt in meer dan vijf à zes gemeenten. Daarmee lijkt de locatie van de woning ondergeschikt aan de beschikbaarheid.

Leiden en Katwijk hebben de hoogste reactiegraad (gemiddeld aantal reacties/verhuring)

Leiden heeft de hoogste reactiegraad (239). Met name Portaal (276) en Ons Doel (248) scoren relatief hoog in deze stad. Na Leiden volgen Katwijk (178), Leiderdorp (168) en Oegstgeest (189) met alle drie meer dan het regionaal gemiddelde van 164 reacties. Lisse, Alphen en Teylingen zitten net onder het gemiddelde. Hekkesluiters zijn Hillegom (110) en Zoeterwoude (112).

gemiddelde reactiegraad per corporatie

Corporatie	alle woningen	soc. huur
De Sleutels	158,0	192,4
Dunavie	143,4	177,6
Habeko wonen	103,4	120,4
Noordwijkse Woningstichting	117,2	131,9
Rijnhart Wonen	169,2	180,1
Stek	123,4	144,8
Stichting MeerWonen	123,2	141,8
Stichting Portaal	232,8	275,8
Vestia	67,7	78,1
Woondiensten Aarwoude	118,8	137,2
Woonforte	136,7	165,2
Woonstichting Vooruitgang	129,0	150,0
Woonzorg Nederland	98,1	120,6
Wst. Nieuwkoop	119,4	142,0
Wst. Ons Doel	215,1	247,8
Wst. Sint Antonius van Padua	99,4	140,8
Andere aanbieders	52,9	65,9
Overige Eigenaren	42,9	63,4
Particuliere Verhuurder	24,0	37,0

reactiegraad per gemeente

Gemeente	alle woningen	soc. huur
Leiden	228,1	238,7
Kaag en Braassem	127,1	128,5
Katwijk	168,1	177,6
Lisse	147,2	152,1
Leiderdorp	168,4	168,4
Teylingen	148,8	160,8
Noordwijk	120,9	134,6
Alphen a.d. Rijn	150,4	153,9
Hillegom	109,3	110,3
Nieuwkoop	123,2	123,7
Voorschoten	115,8	122,2
Zoeterwoude	112,0	112,0
Oegstgeest	166,5	189,4

De aanbiedings- en weigeringsgraad zijn de afgelopen jaren bijna constant gebleven. Op ieder getekend huurcontract waren er de afgelopen drie jaar twee persoonlijke aanbiedingen. Als we ook het aantal groepsaanbiedingen meenemen krijgen we een indruk van de weigeringsgraad. Per verhuring waren ruim zeven aanbiedingen nodig voordat een woning werd geaccepteerd.

Een groot aantal weigeringen heeft te maken met het proces. Men reageert niet, meldt zich niet af voor een bezichtiging, levert geen gegevens aan, of blijkt na controle geen juiste gegevens te hebben aangeleverd.

Verder zijn kwaliteiten van de aangeboden woning aanleiding om te weigeren: te klein, matige onderhoudstoestand, verkeerde gemeente of wijk, overlast van burens verwacht, woning te gehorig, te weinig voorzieningen of geen centrale verwarming. Er valt nog veel te winnen bij de informatie over de woningen op de website.

Ten slotte kan de persoonlijke situatie reden zijn om te weigeren: men wil nog niet, de huidige woning kan niet worden verkocht, het inkomen is te hoog of te laag, of men heeft reeds een andere woning.

aanbiedings- en weigeringsgraad

jaar	aanbiedingsgraad	weigeringsgraad
2017	2,0	7,1
2018	2,0	7,6
2019	2,2	7,1

aanbiedingsgraad = aantal persoonlijke aanbiedingen / aantal getekende contracten

weigeringsgraad = (aantal persoonlijke weigeringen + aantal groepsaanbiedingen) / aantal getekende contracten

2966 sociale verhuringen in 2019

Het aantal verhuringen ligt bijna gelijk aan dat van 2018. Dit komt neer op een mutatiepercentage van naar schatting bijna 5%. In Qlikview is het niet mogelijk om deze voorraad zichtbaar te krijgen.

Leiden, Alphen aan den Rijn en Katwijk nemen samen ruim de helft van de verhuringen voor hun rekening. Woonforte heeft de meeste woningen (534) verhuurd. De combinatie Stek-Vooruitgang (gefuseerd per 1 juli 2019) is de tweede verhuurder (428 woningen). Daarna volgen Dunavie en Portaal (323, respectievelijk 309 woningen). Bij elkaar ook meer dan de helft van de verhuringen.

<i>aantal verhuringen per corporatie</i>			<i>verhuringen per gemeente</i>		
corporatie	aantal	aantal soc.huur	Gemeente	aantal	aantal soc.huur
De Sleutels	315	295	Leiden	723	696
Dunavie	344	323	Kaag en Braassem	240	235
Habeko wonen	117	115	Katwijk	344	323
Noordwijkse Woningstichting	131	125	Lisse	149	143
Rijnhart Wonen	107	107	Leiderdorp	98	98
Stek	335	319	Teylingen	193	182
Stichting MeerWonen	253	248	Noordwijk	210	189
Stichting Portaal	317	309	Alphen aan den Rijn	672	664
Vestia	26	26	Hillegom	111	107
Wst. Nieuwkoop	67	67	Nieuwkoop	137	137
Wst. Ons Doel	117	116	Voorschoten	97	90
Wst. Sint Antonius van Padua	76	61	Zoeterwoude	21	21
Woondiensten Aarwoude	109	108	Oegstgeest	84	81
Woonforte	540	534		3.079	2.966
Woonstichting Vooruitgang	114	109			
Woonzorg Nederland	91	85			
Andere aanbieder	13	12			
Overige Eigenaren	7	7			
	3.079	2.966			

60% verhuurd aan alleenstaanden, 64% is verhuurd onder de lage aftoppinggrens. Van de verhuurde sociale huurwoningen ging 60% naar alleenstaanden, 23% naar eenoudergezinnen en 10% naar tweepersoonshuishoudens. 58% van de verhuurde woningen had een gepubliceerde huur onder de lage aftoppingsgrens (€607,46) en nog eens 16% een huur onder de hoge aftoppingsgrens (€651,03). Na correctie op tweehurenbeleid - toegepast door MeerWonen, Ons Doel, Portaal, Stek, woningstichting Nieuwkoop en Woonforte - en met de vrije-sectorverhuur uitgezonderd, is zelfs 64% van de woningen onder de lage aftoppingsgrens verhuurd en 19% onder de hoge aftoppingsgrens. Daarmee was 83% van de verhuringen toegankelijk voor huishoudens met recht op huurtoeslag.

95% van de huurders heeft inkomen tot sociale huurgrens, 98% is passend verhuurd. De woningcorporaties van Holland Rijnland leggen de prioriteit bij de lagere inkomens. 95% van de verhuringen is aan woningzoekenden met een inkomen tot de sociale huurgrens. Dit is ruim boven de norm van 80%. De verhuringen aan middeninkomens en inkomens boven de € 42.436 blijven ieder daarmee ruim onder het toegestane maximum van 10%. Dankzij het tweehurenbeleid is ook de eis om ten minste 95% van de huurders met recht op huurtoeslag passend te huisvesten ruim gehaald.

90% van de verhuurde woningen naar woningzoekenden uit Holland Rijnland
 Van de woningzoekenden uit Holland Rijnland verhuist 70% binnen de eigen gemeente en 63% van de vrijkomende woningen gaat naar eigen ingezetenen. Het eerste percentage heeft betrekking op de woningzoekenden (herkomstpercentage), het tweede op de woningen (aandeel naar eigen woningzoekenden). In het algemeen zal het percentage dat betrekking heeft op de verhuurde woningen lager liggen, omdat in de berekening van dit percentage ook de woningzoekenden van buiten de regio een rol spelen. De spreiding is groot. Alphen aan den Rijn, Kaag en Braassem, Katwijk en Nieuwkoop kennen een bovengemiddeld aantal verhuizingen binnen de gemeente. Bij Leiderdorp, Oegstgeest, Voorschoten en Zoeterwoude is de invloed van Leiden merkbaar. In deze gemeenten zijn er veel verhuizingen van en naar Leiden.

Opmerkelijk is Kaag en Braassem: 79% verhuist binnen deze gemeente, maar slechts 48% van de woningen gaat naar woningzoekenden uit deze gemeente. Bij Hillegom en Leiderdorp is de situatie andersom: respectievelijk 63% en 47% van de woningzoekenden verhuist binnen de eigen gemeente, terwijl 66% respectievelijk 69% van de vrijkomende woningen naar ingezetenen gaat.

lokale binding

naar gemeente	aantal soc.huur	% van Holland Rijnland	% verhuist binnen gemeente	% woningen naar eigen inwoners	% woningen naar buiten HR
Alphen ad Rijn	664	23%	87%	76%	9%
Hillegom	107	3%	63%	66%	16%
Kaag en Braassem	235	8%	79%	48%	14%
Katwijk	323	11%	73%	70%	7%
Leiden	696	24%	65%	69%	10%
Leiderdorp	98	3%	47%	65%	5%
Lisse	143	4%	69%	50%	17%
Nieuwkoop	137	4%	73%	43%	17%
Noordwijk	189	7%	64%	60%	7%
Oegstgeest	81	3%	35%	21%	14%
Teylingen	182	7%	66%	51%	4%
Voorschoten	90	3%	55%	40%	16%
Zoeterwoude	21	1%	32%	29%	19%
	2966	100%	70%	63%	10%

De meeste **verhuizingen vinden binnen subregio's plaats**. 93% van de woningzoekenden uit de Rijnstreek vindt een woning in dit gebied. Dat geldt voor 82% van de woningzoekenden uit de Bollenstreek. Voor Leiden en Katwijk liggen deze percentages op 76% en 73%. Een aanzienlijk deel van de Leidse woningzoekenden heeft ook een plek in Katwijk of de Rijnstreek gevonden; Katwijkers vinden ook woonruimte in de Bollenstreek.

herkomst en bestemming acceptaties per subregio

naar subregio	aantal soc.huur	uit Holland Rijnland	uit Rijn- streek	uit Katwijk	uit Leiden e.o.	uit Bollen- streek	van elders
Alphen ad Rijn e.o.	1036	920	749	13	125	33	116
Katwijk	323	299	4	226	45	24	24
Leiden e.o.	986	885	36	38	774	37	101
Bollenstreek	621	558	17	34	70	437	63
	2966	2662	806	311	1014	531	304

naar subregio	aantal soc.huur	uit Holland Rijnland	uit Rijn- streek	uit Katwijk	uit Leiden e.o.	uit Bollen- streek	van elders
Alphen ad Rijn e.o.	35%	35%	93%	4%	12%	6%	38%
Katwijk	11%	11%	0%	73%	4%	5%	8%
Leiden e.o.	33%	33%	4%	12%	76%	7%	33%
Bollenstreek	21%	21%	2%	11%	7%	82%	21%
	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Alphen ad Rijn e.o.	100%	89%	72%	1%	12%	3%	11%
Katwijk	100%	93%	1%	70%	14%	7%	7%
Leiden e.o.	100%	90%	4%	4%	78%	4%	10%
Bollenstreek	100%	90%	3%	5%	11%	70%	10%
	100%	90%	27%	10%	34%	18%	10%

De inschrijfduur loopt licht op naar 72 maanden (zes jaar)

De gemiddelde inschrijfduur loopt op van 62 maanden in 2017, via 70 maanden in 2018 naar 72 maanden in 2019.

Er lijkt geen verband te zijn tussen inschrijfduur en een landelijk dan wel stedelijk karakter van een gemeente. Opvallend is de relatief hoge inschrijfduur voor Teylingen en de Vooruitgang. Oegstgeest heeft daarentegen een relatief lage gemiddelde inschrijfduur. Deze wordt vermoedelijk veroorzaakt door specifieke kenmerken van de vrijgekomen woningen.

inschrijfduur per gemeente en corporatie in maanden

gemeente	inschrijf- duur	inschrijf- duur soc.	Corporatie	inschrijf- duur	inschrijf- duur soc.
Alphen aan den Rijn	73,8	74,4	De Sleutels	63,8	66,4
Hillegom	74,3	76,1	Dunavie	71,3	72,2
Kaag en Braassem	69,9	70,5	Habeke wonen	78,4	79,3
Katwijk	71,3	72,2	Noordwijkse Woningstichting	69,9	70,4
Leiden	68,4	69,7	Rijnhart Wonen	63,4	63,4
Leiderdorp	64,6	64,6	Stek	77,4	78,2
Lisse	72,7	73,0	Stichting MeerWonen	65,6	66,0
Nieuwkoop	68,5	68,5	Stichting Portaal	70,9	71,1
Noordwijk	71,0	73,1	Vestia	57,4	57,4
Oegstgeest	60,2	60,3	Woondiensten Aarwoude	73,0	73,6
Teylingen	86,5	86,3	Woonforte	70,0	70,4
Voorschoten	74,4	78,9	Woonzorg Nederland	71,1	75,4
Zoeterwoude	53,1	53,1	Wst. Nieuwkoop	71,9	71,9
			Wst. Ons Doel	76,1	75,3
			Wst. Sint Antonius van Padua	72,1	77,9
			Wst. Vooruitgang	83,6	83,0
			Andere aanbieder	165,6	178,3
			Overige Eigenaren	121,7	121,7

Tweepersoonshuishoudens hebben de langste inschrijfduur. Het beeld dat ouderen met een relatief korte inschrijfduur aan een woning kunnen komen gaat niet meer op. Veel ouderen staan ook lang ingeschreven en worden pas actief als zij aan verhuizing toe zijn.

Opmerkelijk is verder jongeren met gemiddeld drie jaar inschrijftijd aan een woning kunnen komen.

Hoe hoger de huur en hoe hoger het inkomen, hoe langer de inschrijfduur. Voor kwaliteit moet je langer wachten.

De zoektijd loopt op naar 22 maanden

De zoektijd is de tijd dat woningzoekenden actief zoeken. De zoektijd wordt gemeten vanaf de datum van de eerste reactie tot en met de verhuurdatum. De zoektijd is de afgelopen drie jaar opgelopen van 15 naar 22 maanden, van 1,3 naar 1,8 jaar. In 2019 bewoog de zoektijd ieder kwartaal rond de 22 maanden.

Bovengemiddelde zoektijden, meer dan twee jaar, zien wij in Voorschoten (De Sleutels), Oegstgeest (Portaal), Nieuwkoop (woondiensten Aarwoude), Leiderdorp (Woonzorg Nederland) en Leiden (Ons Doel). Zoektijden korter dan twintig maanden kwamen voor in Hillegom, Alphen aan den Rijn (Woonforte en Woonzorg Nederland), Leiden (Woonzorg Nederland) en Teylingen (Vooruitgang).

zoektijd in maanden per corporatie en per gemeente 2019

Corporatie	Gemeente	zoektijd	zoektijd soc. huur
De Sleutels	Leiden	23,7	24,3
De Sleutels	Voorschoten	26,0	26,8
Dunavie	Katwijk	21,2	21,5
Habeko wonen	Alphen aan den Rijn	23,2	23,4
Noordwijkse Woningstichting	Noordwijk	23,9	24,0
Rijnhart Wonen	Leiderdorp	21,8	21,8
Rijnhart Wonen	Zoeterwoude	23,1	23,1
Stek	Hillegom	19,3	19,3
Stek	Lisse	21,8	22,0
Stek	Teylingen	22,0	22,8
Stichting MeerWonen	Kaag en Braassem	23,7	23,5
Stichting MeerWonen	Oegstgeest	22,3	22,6
Stichting Portaal	Leiden	22,0	22,1
Stichting Portaal	Oegstgeest	23,2	28,0
Vestia	Nieuwkoop	20,1	20,1
Woningstichting Nieuwkoop	Nieuwkoop	23,3	23,3
Woondiensten Aarwoude	Kaag en Braassem	21,6	21,9
Woondiensten Aarwoude	Nieuwkoop	31,2	31,2
Woonforte	Alphen aan den Rijn	19,8	19,8
Woonzorg Nederland	Alphen aan den Rijn	17,7	17,7
Woonzorg Nederland	Leiden	15,5	16,4
Woonzorg Nederland	Leiderdorp	26,1	26,1
Woonzorg Nederland	Voorschoten	21,8	23,3
Wst. Ons Doel	Leiden	26,1	26,3
Wst. Sint Antonius van Padua	Noordwijk	18,1	21,3
Wst. Vooruitgang	Teylingen	19,9	19,8
Andere aanbieder	Teylingen	3,0	3,0
Andere aanbieder	Noordwijk	15,3	15,3
Andere aanbieder	Alphen aan den Rijn	16,8	16,8
Andere aanbieder	Oegstgeest	13,0	
Overige Eigenaren	Alphen aan den Rijn	21,8	21,8
Overige Eigenaren	Hillegom	42,0	42,0

Gezinnen met drie tot en met vijf personen moeten het langst zoeken. De leeftijdsklasse van 23 tot 55 jaar moet het langst zoeken. Ouderen combineren een lange inschrijfduur met een naar verhouding korte zoektijd.

De woningzoekenden met recht op huurtoeslag op zoek naar een betaalbare woning moeten het langst actief zoeken. Ook het segment boven de hoge aftoppingsgrens **€651,05 - €720,42) kent een relatief lange zoektijd**, omdat relatief veel woningen in het goedkopere segment worden verhuurd.

De spreiding van inschrijfduur en zoektijd is aanzienlijk

In de tabel zijn de gemiddelde zoektijd en inschrijfduur per 10% reguliere verhuringen weergegeven. Bij 10% van de verhuringen is de gemiddelde zoektijd minder dan een maand. Het andere uiterste is een gemiddelde zoektijd van ruim 61 maanden, meer dan vijf jaar. Uit de data valt niet op te maken of in dat geval iemand achter elkaar vijf jaar heeft gezocht. Het gaat om het verschil tussen de eerste reactiedatum en de verhuurdatum. Wat daartussen gebeurt valt niet met Qlikview te analyseren.

Ook de inschrijfduur laat een aanzienlijke spreiding zien. De 10% met de langste inschrijfduur wachtte gemiddeld 15 jaar op een woning. De 10 % met minste inschrijfduur slaagde reeds na gemiddeld 19 maanden.

spreiding zoektijd en inschrijfduur reguliere verhuringen

percentiel	zoektijd	inschrijfduur
0-10%	0,9	19
10-20%	2	43
20-30%	3,7	54
30-40%	6,9	61
40-50%	12,7	71
50-60%	20,9	85
60-70%	31,5	101
70-80%	43,2	121
80-90%	53,5	150
90-100%	61,4	180

De slaagkansen nemen af

De slaagkans is gedefinieerd als het aantal verhuringen gedeeld door het aantal actief woningzoekenden. Naarmate meer woningzoekenden actief worden en meer wordt gereageerd op gepubliceerde woningen, des te lager wordt de slaagkans. De regionaal gemiddelde slaagkans daalde van 17,3% in 2017 via 13,6% in 2018 naar 10,6%. Per gemeente en corporatie liggen de kansen veel lager, omdat woningzoekenden op woningen van verschillende woningcorporaties en gemeenten kunnen reageren. Bij iedere gemeente en corporatie telt deze weer mee actieve woningzoekende.

Woningzoekenden hebben relatief grote kansen bij Dunavie en Woonforte. Bij Rijnhart Wonen, Woonzorg Nederland, Ons Doel en st. Antonius van Padua is de kans op woning kleiner. Ook per gemeente is de trend van dalende slaagkansen te zien. Oegstgeest, Leiderdorp en Zoeterwoude hebben lage slaagkansen; Alphen, Katwijk en Leiden verrassend genoeg hoge slaagkansen.

Jongeren tot 23 jaar hebben heel weinig kans een woning te vinden. Senioren hebben juist veel kans een geschikte woning te vinden.

slaagkans per corporatie per jaar

Corporatie	verhuringen			actieven	
	2017	2018	2019	2019	2019
De Sleutels	4,6%	4,2%	315	11.220	2,8%
Dunavie	8,2%	7,1%	344	8.150	4,2%
Habeko wonen	3,4%	2,9%	117	5.114	2,3%
Noordwijkse Woningstichting	4,0%	3,2%	131	4.895	2,7%
Rijnhart Wonen	3,9%	2,9%	107	5.920	1,8%
Stek	7,9%	5,5%	335	8.694	3,9%
Stichting MeerWonen	4,1%	4,2%	253	8.668	2,9%
Stichting Portaal	4,8%	3,6%	317	13.367	2,4%
Vestia	3,9%	3,0%	26	1.027	2,5%
Woondiensten Aarwoude	5,6%	3,3%	109	4.504	2,4%
Woonforte	9,4%	7,1%	540	10.299	5,2%
Woonstichting Vooruitgang	4,0%	2,6%	114	4.457	2,6%
Woonzorg Nederland	4,3%	3,1%	91	4.912	1,9%
Wst. Nieuwkoop	4,3%	2,6%	67	2.337	2,9%
Wst. Ons Doel	2,4%	2,0%	117	8.177	1,4%
Wst. Sint Antonius van Padua	3,4%	2,6%	76	3.654	2,1%
totaal	17,3%	13,6%	3.059	28.858	10,6%

Slaagkans = aantal verhuringen / aantal actief woningzoekenden

Als iemand bij twee corporaties reageert (of twee gemeenten enz.) telt hij twee keer mee.

slaagkans per gemeente per jaar

Gemeente	2017	2018	2019	Gemeente	2017	2018	2019
Alphen ad Rijn	9,7%	7,4%	5,7%	Nieuwkoop	6,7%	4,2%	3,3%
Hillegom	5,7%	4,4%	3,1%	Noordwijk	4,8%	3,9%	3,2%
Kaag en Braassem	4,8%	4,4%	3,6%	Oegstgeest	3,2%	2,7%	1,5%
Katwijk	8,2%	7,1%	4,2%	Teylingen	4,3%	3,2%	2,8%
Leiden	8,2%	6,6%	4,4%	Voorschoten	4,3%	3,2%	2,1%
Leiderdorp	4,1%	3,3%	1,9%	Zoeterwoude	2,4%	2,0%	1,2%
Lisse	7,1%	4,5%	2,8%	totaal	17,3%	13,6%	10,6%

71% woningen regulier verhuurd; spreiding tussen gemeenten groot
 Gemiddeld zijn 71% van de woningen regulier verhuurd. Als we volkshuisvestelijke bemiddelingen als reguliere verhuringen met een bijzonder karakter aanmerken (nieuwbouwregels, lokaal maatwerk, woningruil, zorgwoningen enz.), dan is 76% regulier verhuurd. De verschillen per gemeente zijn groot. De huisvesting van bijzondere doelgroepen is op papier evenredig verdeeld op basis van de aantallen sociale huurwoningen. In de praktijk blijkt er een aanzienlijke spreiding te zijn, bijvoorbeeld als gevolg van spreiding in de mutatiegraad. De taakstelling van statushouders is gebaseerd op een aantal te huisvesten personen. Als er veel kleine huishoudens in de taakstelling zitten vergt een taakstelling meer woningen dan als er gezinnen en andere meerpersoonshuishoudens moeten worden gehuisvest. Stadsvernieuwingsurgenten moeten eerst in de eigen gemeente zoeken en kunnen daarna pas regionaal op woningen reageren. De meeste stadsvernieuwingsurgenten slagen in de gemeente waar de stadsvernieuwingsurgentie is toegekend. Katwijk, Leiden en Leiderdorp zijn de gemeenten met de meeste herstructureringsactiviteiten.

De overige urgenten zijn ook niet evenredig over de regio verdeeld. Oegstgeest, Voorschoten en Leiden huisvesten een bovengemiddeld aandeel urgenten. Deze gemeenten hebben daardoor ook een laag percentage reguliere verhuringen.

bemiddelingen en urgenties per gemeente samengevat, percentages

Bemiddelingsreden	alphen ad rijn	kaag en braassem	katwijk	hillegom	leiden	leiderdorp	lisse	nieuwkoop	noordwijk	oegstgeest	teylingen	voorschoten	zoeterwoude	totaal
bijzondere doelgroep	3%	3%	6%	5%	7%	10%	3%	9%	8%	9%	7%	3%	5%	6%
statushouders	2%	4%	5%	5%	4%	4%	5%	3%	5%	11%	5%	2%	14%	4%
bemiddeling volkshuisvestelijk	2%	1%	8%	0%	3%	11%	1%	37%	2%	0%	15%	2%	0%	5%
bemiddeling persoonsgebonden	5%	1%	2%	7%	3%	1%	3%	0%	3%	9%	2%	0%	0%	3%
Inschrijving Voorrangreden														
SV-urgenten	8%	0%	12%	6%	9%	12%	7%	1%	1%	4%	4%	0%	0%	7%
urgenten	5%	2%	6%	7%	10%	3%	4%	0%	7%	16%	3%	11%	5%	6%
afgewezen/ingetrokken/	1%	0%	0%	4%	1%	0%	0%	2%	2%	0%	1%	0%	0%	1%
af overlap	-3%	-1%	-8%	-4%	-1%	-5%	0%	0%	-2%	-5%	-1%	0%	0%	-2%
reguliere verhuringen	77%	88%	69%	71%	64%	63%	77%	48%	76%	57%	64%	81%	76%	71%

Lokale beleidsruimte

Lokale beleidsruimte, ook wel lokaal maatwerk, is bedoeld om lokale volkshuisvestingsopgaven mogelijk te maken, bijvoorbeeld de doorstroming van ouderen. Maximaal een kwart van het aantal te verwachten vrijkomende woningen (berekend als gemiddelde van afgelopen drie jaar) kan hier voor ingezet worden. Veel corporaties kiezen bewust voor weinig lokaal maatwerk en maximaal reguliere verhuringen. Rijnhart Wonen heeft in Leiderdorp het maximale quotum benut, in Zoeterwoude driekwart. Habeko Wonen maakt in overleg met de gemeente gebruik van een deel van Woonforte haar ruimte.

lokale beleidsruimte

gemeente	beleidsruimte 2019	benut
Alphen aan den Rijn	189	42
Hillegom	33	1
Kaag en Braassem	41	16
Katwijk	95	0
Leiden	207	1
Leiderdorp	36	36
Lisse	41	1
Nieuwkoop	35	2
Noordwijk	47	20
Oegstgeest	27	1
Teylingen	41	2
Voorschoten	27	1
Zoeterwoude	8	6
	827	129

Rapport “Wie zoekt een woning”, Holland Rijnland, 2019

Holland Rijnland heeft in 2019 in samenwerking met HRW een enquête uitgezet onder woningzoekenden. De belangrijkste bevindingen zijn:

- Van de ondervraagden geeft 44% aan op korte termijn een woning te zoeken. Deze groep is relatief kort ingeschreven. Uitgesplitst naar leeftijd blijkt dit in hoofdzaak om jongeren tot 35 jaar te gaan (ruim 70%). Bijna de helft van de 65-plussers geeft aan ingeschreven te zijn om op termijn in aanmerking te komen voor een seniorenwoning of zorgwoning.
- 13% van de woningzoekenden is ingeschreven om onvoorziene omstandigheden op te kunnen vangen. De leeftijdsgroep 35 - 65 jaar geeft dit relatief vaker aan.
- De woningzoekenden die aangeven op korte termijn een woning te zoeken wonen opvallend vaak bij particuliere verhuurders, op kamers of nog bij hun ouders.
- Ruim de helft (54%) van de woningzoekenden zoekt in een specifieke gemeente, nog eens bijna een kwart (24%) zoekt het in de eigen subregio. Leiden en Alphen aan den Rijn zijn het populairst onder de geënquêteerden.
- De huishoudensamenstelling van de geënquêteerde groep met een verhuiscens wijkt nauwelijks af van de (actief) woningzoekenden: bijna 80% een- en tweepersoons-huishouden, waarvan driekwart alleenstaanden. Maar 16% van de vraag komt van (eenouder)gezinnen met kinderen. Driekamerwoningen zijn het meest gewenst.
- Het huidige woonruimteverdeelsysteem, dat is gebaseerd op rangordebepaling door inschrijfduur, lijkt op meer draagvlak te kunnen rekenen dan andere vormen van rangordebepaling. Ook het labelen van woningen voor doelgroepen (bijvoorbeeld ouderenwoningen) heeft draagvlak, net als de voorrangscategorieën in het systeem. Met voorrang huisvesten van bijzondere doelgroepen kent iets meer voor- dan tegenstanders, maar vooral ondervraagden (42%) die er geen mening over hebben.

Onderzoek naar effecten van nieuwbouwregels op doorstroming

In het laatste kwartaal van 2019 en het eerste kwartaal van 2020 heeft Explica in opdracht van HRW een onderzoek gedaan naar de effecten van de specifieke voorrangregels in de huisvestingsverordening voor nieuwbouwwoningen. De conclusies uit de conceptrapportage zijn:

- Bij de nieuwbouwprojecten waarbij huurders die een sociale huurwoning achterlaten voorrang hebben is 60% daadwerkelijk verhuurd aan deze doelgroep. Bij nieuwbouwprojecten waar gewone regels gelden laat 12% een sociale huurwoning achter.
- De verhuisketenlengte van nieuwbouw met voorrangregels is 1,73 (bij iedere 100 verhuringen in de nieuwbouw komen 73 extra sociale huurwoningen vrij). Dat is aanzienlijk meer dan nieuwbouw zonder regels (1,14) en overige verhuringen van woningen gebouwd na 2014 (1,32).
- Algemene conclusie is dat de nieuwbouwregels effectief zijn geweest.

Bijlage, overige tabellen woonruimteverdeling

Aantal ingeschreven woningzoekenden neemt verder toe

Het ingeschreven aantal woningzoekenden nam in 2019 verder toe. Er is geen invloed te zien van de overgang van WoningNet.nl naar HureninHollandRijnland.nl. De groei is redelijk gelijkmatig over het jaar verdeeld.

inschrijvingen 2019

Maand	inschrijvingen	nieuwe inschrijvingen	uitschrijvingen
jan	103.347	2.430	900
feb	104.464	1.951	834
mrt	104.982	1.706	1.188
apr	106.150	1.804	636
mei	106.734	1.705	1.121
jun	106.422	1.446	1.758
jul	106.765	1.612	1.269
aug	107.281	1.553	1.037
sep	107.763	1.543	1.061
okt	108.089	1.590	1.264
nov	108.430	1.534	1.193
dec	108.598	1.358	1.190

Herkomst woningzoekenden

ingeschreven woningzoekenden binnen de regio 2019 per plaats en per gemeente

aflopend gesorteerd op	aantal	gemeente	aantal
Leiden	22.264	Leimuiden	734
Aarlanderveen	149	Nieuwe Wetering	100
Alphen ad Rijn	15.270	Oud Ade	101
Benthuizen	295	Oude Wetering	742
Boskoop	1.950	Roelofarendsveen	1.434
Hazerswoude-Dorp	756	Rijnsaterwoude	155
Hazerswoude-Rijndijk	957	Rijpwetering	302
Koudekerk ad Rijn	675	Woubrugge	520
Zwammerdam	199	Totaal Kaag en Braassem	4.354
Totaal Alphen ad Rijn	20.251	Leiderdorp	4.317
Katwijk	7.657	Lisse	4.131
Rijnsburg	2.510	Lisse	4.131
Valkenburg	732	Nieuwkoop	1.459
Totaal Katwijk	10.899	Nieuwveen	432
Noordwijk	3.878	Noorden	229
Noordwijkerhout	2.610	Ter Aar	1.222
De Zilk	387	Woerdense Verlaat	55
Totaal Noordwijk	6.875	Zevenhoven	344
Sassenheim	2.650	Totaal Nieuwkoop	3.741
Voorhout	2.097	Hillegom	3.584
Warmond	813	Voorschoten	2.905
Totaal Teylingen	5.560	Oegstgeest	2.462
Hoogmade	213	Zoeterwoude	1.083
Kaag	53	Totaal	92.426

Buiten de regio wonen bijna 15.000 woningzoekenden.

ingeschreven woningzoekenden buiten de regio 2019, aflopend gesorteerd

Woonplaats	aantal	Woonplaats, vervolg	aantal
Overige plaatsen	4.940	Zaandam	91
Den Haag	1.594	Schiedam	84
Amsterdam	1.163	Aalsmeer	82
Zoetermeer	763	Tilburg	81
Rotterdam	560	Spijkensisse	77
Nieuw-Vennep	405	Heemstede	75
Wassenaar	364	Woerden	74
Hoofddorp	360	Amersfoort	74
Delft	345	Dordrecht	70
Haarlem	342	Nijmegen	70
Utrecht	309	Capelle a.d. IJssel	69
Lisserbroek	285	Eindhoven	69
Gouda	270	Vlaardingen	65
Leidschendam	258	Breda	64
Waddinxveen	231	Kudelstaart	64
Bodegraven	213	Arnhem	62
Almere	179	Lelystad	60
Rijswijk	161	Beinsdorp	54
Voorburg	131	IJmuiden	53
Amstelveen	123	Alkmaar	51
Groningen	119	Ede	51
Uithoorn	91	Hilversum	51
		Totaal buiten regio	14.697

Uitschrijfredenen woningzoekenden divers

uitschrijfredenen

reden	aantal	%
inschrijving niet verlengd	7.774	58%
woning geaccepteerd	2.814	21%
inschrijfkosten niet betaald	1.204	9%
dubbele inschrijving	278	2%
internet uitschrijving	269	2%
heeft al een woning gevonden	229	2%
op eigen verzoek	229	2%
niet betaald	117	1%
ik wil niet meer verhuizen	106	1%
anders	427	3%
	13.447	100%

Ongeveer een kwart van de uitschrijvingen heeft direct te maken met een recent gevonden woning of geen behoefte meer om te verhuizen. Voor de overige uitschrijvingen is het motief niet te achterhalen.

Meer woonwensprofielen van woningzoekenden

Woningzoekenden kunnen bij hun inschrijving hun woonwensen aangeven. Zij kunnen ook aangeven of zij een tipbericht per e-mail willen ontvangen.

woonwensprofiel geactiveerd, tipberichten ja of nee

Jaar	geactiveerd	ja	nee
2017	31.843	17.619	14.224
2018	39.440	21.706	17.734
2019	45.269	25.215	20.054

Het aantal woningzoekenden dat een zoekprofiel heeft geactiveerd neemt sterk toe. Het aandeel dat heeft ingesteld tipberichten te ontvangen beweegt constant rond de 55%.

woonwensprofiel huurprijsklassen

huurprijsklassen	aantal	aantal
€0,00 - €100,99	883	4%
€101,00 - €424,44	8.462	43%
€424,45 - €607,46	8.128	41%
€607,47 - €651,03	481	2%
€651,04 - €720,42	885	4%
€720,43 - €850,00	690	3%
> €850,00	214	1%
	19.743	100%

woonwensprofiel aantal slaapkamers

slaapkamers	aantal	%
0 slaapkamers	1.879	3%
1 slaapkamer	11.102	15%
2 slaapkamers	24.574	34%
3 slaapkamers	18.487	25%
4 slaapkamers	10.081	14%
5 of meer slaapkamers	6.611	9%
	72.734	100%

De meerderheid heeft een voorkeur aangegeven voor huurwoningen onder de kwaliteitskortingsgrens (**€424,44**) of de lage aftoppingsgrens (**€607,46**). Twee en drie slaapkamers zijn het meest gevraagd, met samen bijna 60% van de voorkeuren.

zoekprofiel woningtype

woningtype	aantal	%
appartement met lift	25.478	20%
benedenwoning	21.329	16%
eengezinswoning	20.461	16%
maisonnette met lift	14.182	11%
bovenwoning	12.935	10%
appartement zonder lift	12.208	9%
maisonnette zonder lift	9.963	8%
berging	3.703	3%
parkeerplaats	3.166	2%
woonwagen	2.134	2%
garage	1.829	1%
standplaats	1.226	1%
bedrijfsruimte	1.219	1%
	129.833	100%

zoekprofiel gemeente

gemeente	aantal	%
Leiden	19.701	13%
Leiderdorp	13.964	9%
Oegstgeest	13.034	9%
Alphen aan den Rijn	13.011	9%
Noordwijk	11.850	8%
Voorschoten	10.698	7%
Katwijk	10.651	7%
Lisse	9.140	6%
Warmond	8.385	5%
Teylingen	7.983	5%
Zoeterwoude	7.935	5%
Noordwijkerhout	7.233	5%
Hillegom	7.094	5%
Kaag en Braassem	6.307	4%
Nieuwkoop	5.499	4%
	152.485	100%

Ook bij de voorkeur voor het woningtype en de voorkeur voor de gemeente kunnen de woningzoekenden meerdere mogelijkheden aangeven. Appartementen met lift en

woningen met een tuin zijn het meest in trek. Bijna de helft van de woningzoekenden geeft de voorkeur aan de Leidse regio.

Advertenties

Advertenties

status per 31 december 2019	aantal	aantal sociaal
Advertentie geannuleerd	197	126
Afgesloten	8	
Contract getekend	3.108	2.964
Geaccepteerd	36	30
Geaccepteerd door corporatie	63	56
Gereed voor toewijzing	40	25
Groepsaanbieding (lopend)	4	3
Kandidaat geïnteresseerd	4	3
Kandidaat voorstel	14	14
Peiling gereed	3	2
	3.477	3.223

Dit overzicht geeft de stand van zaken eind 2019 weer. Het betreft alle advertenties tot en met 31 december 2019 voor de woningen die beschikbaar zijn vanaf 1 januari 2019. Het aantal advertenties daalt met het aantal mutaties (2017: 3.534, 2018: 3.133).

Reacties

Het gemiddeld aantal reacties is in twee jaar bijna verdubbeld! Bij veel woningzoekenden leeft het idee dat meer reageren de kansen vergroot. De druk op de markt is groter geworden.

aantal reacties totaal en per verhuurde woning (reactiegraad) per maand en kwartaal

maand 2019	aantal	reactie- graad	aantal soc. huur	gemiddeld soc. huur	kwartaal	gemiddeld soc. huur
jan	31.015	124,1	31.015	124,1	Q1 2017	82,8
feb	32.567	124,3	32.567	124,3	Q2 2017	75,4
mrt	30.206	114,4	29.834	115,2	Q3 2017	83,1
apr	34.057	126,6	33.924	130,0	Q4 2017	95,2
mei	38.654	151,6	38.161	157,7	Q1 2018	114,5
jun	28.926	141,8	28.187	147,6	Q2 2018	99,8
jul	43.665	152,7	42.637	164,0	Q3 2018	107,0
aug	34.765	173,8	33.525	191,6	Q4 2018	117,1
sep	41.456	200,3	40.431	212,8	Q1 2019	122,1
okt	66.736	244,5	65.386	265,8	Q2 2019	144,7
nov	45.397	219,3	44.878	233,7	Q3 2019	186,4
dec	54.338	219,1	52.094	234,7	Q4 2019	244,8

In deze tabel is ook het effect te zien van de invoering van Huren in Holland Rijnland in april 2019. Sindsdien lijkt de reactiegraad sterker te stijgen dan daarvoor. Het is kennelijk makkelijk om in HureninHollandRijnland.nl te reageren op woning dan in het oude systeem.

Reactiespreiding

reactiespreiding

aantal gemeenten	aantal reacties	%	aantal gemeenten	aantal reacties	%
1	14.401	38%	8	1.155	3%
2	6.417	17%	9	962	3%
3	4.033	11%	10	860	2%
4	2.717	7%	11	752	2%
5	2.113	6%	12	623	2%
6	1.751	5%	13	478	1%
7	1.368	4%	14	405	1%
			38.035		100%

De meeste woningzoekenden reageren op woningen in één gemeente. Er zijn er ook die op meerdere gemeenten reageren. Deze tabel geeft weer hoeveel woningzoekenden het afgelopen jaar op hoeveel gemeenten hebben gereageerd.

Twee derde van het aantal aantal woningzoekenden reageert op maximaal drie gemeenten. Deze groep lijkt gericht op zoek naar een woning in een bepaalde gemeente of een of twee aangrenzende gemeenten. Een derde reageert op vier of meer gemeenten. Deze groep is kennelijk minder kieskeurig in de gemeente waar de geadverteerde woning ligt. De behoefte om op korte termijn aan een woning te komen is groter dan om gericht op een bepaalde plek terecht te komen. Deze groep heeft in meer of mindere mate de kenmerken van spoedzoekers. Rigo Research hanteert in haar rapporten over de sociale huurmarkt het uitgangspunt dat een kwart van de actieve woningzoekenden een spoedzoeker is. Het zoekgedrag van woningzoekenden ondersteunt deze aanname. Een kwart zoekt in meer dan vijf à zes gemeenten.

Weigeringen

weigeringen

Jaar	persoonlijk	groepsaanbieding	no-go
2017	3.635	21.458	
2018	3.115	20.680	
2019	3.222	18.837	1.044

2019

Maand	persoonlijk	groepsaanbieding	no-go
jan	320	1.564	
feb	359	1.776	
mrt	265	1.574	1
apr	251	1.268	30
mei	420	1.762	114
jun	178	1.337	87
jul	255	1.896	217
aug	236	1.389	229
sep	230	1.464	123
okt	247	1.742	141
nov	222	1.402	36
dec	239	1.663	66

De weigeringen variëren per maand, maar zijn niet toegenomen bij de invoer van HureninHollandRijnland.nl in april. No-go's, **weigeringen door de corporatie**, werden in WoningNet nog niet geregistreerd.

<i>persoonlijke aanbiedingen</i>		<i>groepsaanbiedingen</i>	
redenen voor weigering	aantal	redenen voor weigering	aantal
Reageert niet/post	377	Niet gereageerd op groepsaanbieding	3.812
Overige weigering	303	Geen (tijdige) reactie op aanbod	3.062
Niet gereageerd op aanbieding (automatisch proces)	297	Kan niet ziekte/vakantie/andere afspraak	2.652
Geen (tijdige) reactie op aanbod	276	Niet aanwezig bezichtiging	2.124
Niet aanwezig bezichtiging	262	Woning te klein	2.012
Overig	248	Onderhoudstoestand	752
Woning te klein	197	Overige weigering	701
Verkeerde aanbieding	172	Wil nog niet	633
Lever niet aan	143	Woning te duur	533
Kan niet ziekte/vakantie/andere afspraak	125	Wil niet in deze gemeente	376
Reageert niet	118	Lever niet aan	269
Wil nog niet	108	Overig	240
Onderhoudstoestand	100	Overlast burens verwacht	225
Inkomen te hoog	75	Wil niet in deze wijk	200
Andere aanbieding geaccepteerd	53	Reeds andere woning	197
Wil niet in deze gemeente	49	Woning te gehorig	128
Woning te duur	46	Huidige woning kan niet worden verkocht	124
Niet akkoord na controle	41	Woning te groot	87
Wil niet in deze wijk	36	Corp Aanbieding geweigerd vanwege uitschrijving	62
Inkomen te laag	29	Geen C.V.	62
Overlast burens verwacht	26	Inkomen te hoog	50
Heeft iets anders	15	Uitgeloot	41
Reeds andere woning	15	Niet akkoord na controle	37
Corp Aanbieding geweigerd vanwege uitschrijving	12	Heeft iets anders	27
Woning te groot	12	Reageert niet	18
Huidige woning kan niet worden verkocht	9	Inkomen te laag	15
Woning te gehorig	8	Verkeerde aanbieding	12
Te weinig voorzieningen	5	Kiest voor andere woning	11
Uitgeloot	3	Te weinig voorzieningen	1
Geen C.V.	3	Reageert niet/post	1

Een groot aantal weigeringen heeft te maken met het proces. Men reageert niet, meldt zich niet af voor een bezichtiging, levert geen gegevens aan, of blijkt na controle geen juiste gegevens te hebben aangeleverd.

Verder zijn kwaliteiten van de aangeboden woning aanleiding om te weigeren: te klein, matige onderhoudstoestand, verkeerde gemeente of wijk, overlast van burens verwacht, woning te gehorig, te weinig voorzieningen of geen centrale verwarming. Er valt nog veel te winnen bij de informatie over de woningen op de website.

Ten slotte kan de persoonlijke situatie reden zijn om te weigeren: men wil nog niet, de huidige woning kan niet worden verkocht, het inkomen is te hoog of te laag, of men heeft reeds een andere woning.

no-go's (weigeringen door corporatie)

Weigeringsreden	aantal
Onjuiste doelgroep	603
Uitgeloot	357
Inkomen niet passend	54
Woningruil (<1 jaar geleden)	12
Reeds andere woning	8
Kandidaat met signalering	6
Negatieve verhuurdersverklaring	1
Inkomen te hoog	1
Overige reden	1
Andere aanbieding geaccepteerd	1

Woningcorporaties hadden ook redenen om kandidaten te weigeren, bijvoorbeeld als een woning gelabeld was voor een specifieke doelgroep.

Acceptaties

aantal acceptaties en acceptatiegraad

jaar	aantal	acceptatie- graad	gemiddelde positie
2017	3.535	49,0%	5,4
2018	3.135	50,2%	5,5
2019	3.109	46,2%	7,5

kwartaal	aantal	acceptatie- graad	gemiddelde positie
Q1 2017	844	51,6%	5,5
Q2 2017	991	47,6%	4,8
Q3 2017	888	44,8%	6,0
Q4 2017	812	53,4%	5,2
Q1 2018	735	55,2%	5,6
Q2 2018	789	49,5%	5,5
Q3 2018	819	50,2%	5,7
Q4 2018	792	46,8%	5,3
Q1 2019	767	42,4%	5,9
Q2 2019	808	42,9%	7,2
Q3 2019	772	51,2%	7,3
Q4 2019	762	49,9%	9,9

Het aantal acceptaties is gelijk gesteld aan het aantal verhuringen. In het proces zit er tijd tussen het moment van acceptatie van de woning en ondertekening van de huurovereenkomst. In deze tabellen is ondertekening van de huurovereenkomst maatgevend. Het aantal acceptaties in 2018 en 2019 is nagenoeg gelijk. De mutatiegraad ligt daarom ook ongeveer gelijk in deze jaren. De acceptatiegraad is gedefinieerd als het aantal acceptaties gedeeld door het aantal persoonlijke aanbiedingen. De gemiddelde positie is de positie die een woningzoekende die een woning accepteert heeft. Opvallend is

dat met name in het laatste kwartaal van 2019 verhuurd is aan woningzoekenden met een lagere positie in de rangorde.

herkomst bewoners acceptaties

Woonplaats	aantal	aantal soc.huur	Woonplaats	aantal	aantal soc.huur
Leiden	770	745	Koudekerk ad Rijn	25	24
Alphen ad Rijn	429	425	Den Haag	25	23
Katwijk	203	189	Hazerswoude-Dorp	23	22
Leiderdorp	135	135	Leimuiden	23	23
Noordwijk	122	117	Amsterdam	20	19
Hillegom	119	112	Zoeterwoude	20	19
Rijnsburg	110	108	Rijswijk	17	17
Lisse	109	104	Zwammerdam	17	17
Sassenheim	76	72	Valkenburg	16	14
Voorschoten	70	66	Woubrugge	15	15
Noordwijkerhout	60	54	Nieuwveen	13	13
Oegstgeest	51	49	Zoetermeer	12	12
Boskoop	50	49	Zevenhoven	12	12
Roelofarendsveen	46	46	Rijpwetering	12	12
Voorhout	43	40	Hoofddorp	12	11
Ter Aar	37	36	Benthuizen	10	10
Hazerswoude-Rijndijk	34	34	Nieuw-Vennep	10	9
Oude Wetering	33	29	Overige binnen regio	29	28
Nieuwkoop	30	30	overige buiten regio	221	206
Warmond	28	27		3.079	2.966

90% van de woningen is terecht gekomen bij iemand uit de regio. Amsterdam, Den Haag, Rijswijk, Zoetermeer, Hoofddorp en Nieuw Vennep zijn plaatsen buiten de regio waar 10 of meer woningzoekenden vandaan komen.

huishoudengrootte acceptaties

grootte	aantal	aantal soc.huur	% %	% soc. huur
1	1.799	1.783	58%	60%
2	648	593	21%	20%
3	364	346	12%	12%
4	177	160	6%	5%
5	65	58	2%	2%
6	18	18	1%	1%
7	7	7	0%	0%
8	1	1	0%	0%
	3.079	2.966	100%	100%

huishoudentype acceptaties

type	aantal	aantal soc.huur	% %	%soc. huur
Eenpersoonshuishouden	1.799	1.783	58%	60%
Eenoudergezin	694	674	23%	23%
Tweepersoonshuishouden	349	304	11%	10%
Overig 3-4 persoonshuishouden	183	157	6%	5%
Overig 5 of meer persoonshuish.	54	48	2%	2%
	3.079	2.966	100%	100%

Corporaties huisvesten al jaren overwegend een- en tweepersoonshuishoudens. Het aandeel eenpersoonshuishoudens is in lijn met het aandeel woningzoekenden dat alleenstaand is. De tweepersoonshuishoudens blijven iets achter bij het aandeel

ingeschreven tweepersoonshoudens. Opvallend is het aandeel eenoudergezinnen. Van de 23% eenoudergezinnen is 10% tweepersoonshuishoudens en 13% drie- of vierpersoonshuishoudens.

huurprijsklassen acceptaties

Huurprijsklasse	aantal		aantal na tweehurenbeleid	
	aantal	%	aantal	%
€0,00 - €100,99	2	0%	2	0%
€101,00 - €424,44	197	6%	197	6%
€424,45 - €607,46	1.615	52%	1.692	55%
€607,47 - €651,03	481	16%	561	18%
€651,04 - €720,42	673	22%	516	17%
€720,43 - €850,00	36	1%	36	1%
> €850,00	75	2%	75	2%
	3.079	100%	3.079	100%

inkomensklassen acceptaties

inkomen	aantal soc. huur	
	aantal	%
<= €22.675	1.744	59%
€22.700 - €30.825	634	21%
€30.825 - €38.035	456	15%
€38.035 - €42.436	50	2%
> €42.436	50	2%
Onbekend	32	1%
	2.966	100%

De woningcorporaties van Holland Rijnland leggen de prioriteit bij de lagere inkomens. 95% van de verhuringen is aan woningzoekenden met een inkomen tot de sociale huurgrens. Dit is ruim boven de norm van 80%. De verhuringen aan middeninkomens en inkomens boven de € 42.436 blijven ieder daarmee ruim onder het toegestane maximum van 10%.

passend toewijzen 2019, na tweehurenbeleid

corporatie	aantal soc. huur	niet		wel		totaal huurtoeslag	% huurtoeslag	% passend
		passend 1phh	passend 1phh	passend 2+phh	passend 2+phh			
De Sleutels	295	2	122	3	82	209	71%	98%
Dunavie	323	11	121	2	65	199	62%	93%
Habeke wonen	115	1	37	0	24	62	54%	98%
Noordwijkse Woningstichting	125	0	52	0	38	90	72%	100%
Rijnhart Wonen	107	2	43	2	27	74	69%	95%
Stek	319	0	116	0	91	207	65%	100%
Stichting MeerWonen	248	0	78	0	56	134	54%	100%
Stichting Portaal	309	0	126	0	95	221	72%	100%
Vestia	26	1	5	1	1	8	31%	75%
Wst. Nieuwkoop	67	0	12	1	35	48	72%	98%
Wst. Ons Doel	116	0	53	0	35	88	76%	100%
Wst. Sint Antonius van Padua	61	0	27	1	14	42	69%	98%
Woondiensten Aarwoude	108	4	49	0	25	78	72%	95%
Woonforte	534	0	194	0	133	327	61%	100%
Woonstichting Vooruitgang	109	1	39	3	24	67	61%	94%
Woonzorg Nederland	85	1	16	1	17	35	41%	94%
Andere aanbieder	12	0	2	0	1	3	25%	100%
Overige Eigenaren	7	0	2	0	1	3	43%	100%
	2.966	23	1.094	14	764	1.895	64%	98%

De meeste woningcorporaties halen de eis om 95% van de huishoudens die recht hebben op huurtoeslag in een woning met een passende huur te huisvesten (in 2019 minder dan **€607,46 voor eenpersoonshuishoudens en minder dan € 651,04 voor twee- en meerpersoonshuishoudens**. Stek, MeerWonen, Portaal, Ons Doel, Woningstichting Nieuwkoop en Woonforte hebben tweehurenbeleid toegepast.

herkomst en bestemming acceptaties

naar gemeente	aantal soc.huur	Holland Rijnland	Alphen ad Rijn	Hillegom	Kaag en Braassem	Katwijk	Leiden	Leiderdorp	Lisse	Nieuwkoop	Noordwijk	Oegstgeest	Teylingen	Voorschoten	Zoeterwoude	van elders
Alphen a.d. Rijn	664	605	505	1	7	4	45	9	0	16	2	1	5	6	4	59
Hillegom	107	90	0	71	1	1	7	0	0	2	4	0	3	1	0	17
Kaag en Braassem	235	201	15	5	112	8	34	8	2	3	5	3	3	3	0	34
Katwijk	323	299	1	1	2	226	29	4	2	1	17	7	4	3	2	24
Leiden	696	629	19	3	6	24	483	42	7	0	8	12	10	13	2	67
Leiderdorp	98	93	2	0	1	0	21	64	0	0	2	2	0	0	1	5
Lisse	143	118	1	17	2	4	6	0	71	0	6	2	8	0	1	25
Nieuwkoop	137	114	28	2	4	1	12	0	1	59	3	0	4	0	0	23
Noordwijk	189	176	3	9	0	17	18	2	6	0	113	1	5	1	1	13
Oegstgeest	81	70	0	0	4	11	30	3	1	0	0	17	3	1	0	11
Teylingen	182	174	5	3	3	12	26	0	12	0	17	2	92	1	1	8
Voorschoten	90	76	2	0	0	2	29	1	1	0	0	2	2	36	1	14
Zoeterwoude	21	17	2	0	0	1	5	2	0	0	0	0	0	1	6	4
	2.966	2.662	583	112	142	311	745	135	103	81	177	49	139	66	19	304

herkomstpercentages

naar gemeente	aantal soc.huur	Holland Rijnland	Alphen ad Rijn	Hillegom	Kaag en Braassem	Katwijk	Leiden	Leiderdorp	Lisse	Nieuwkoop	Noordwijk	Oegstgeest	Teylingen	Voorschoten	Zoeterwoude	van elders
Alphen a.d. Rijn	664	23%	87%	1%	5%	1%	6%	7%	0%	20%	1%	2%	4%	9%	21%	19%
Hillegom	107	3%	0%	63%	1%	0%	1%	0%	0%	2%	2%	0%	2%	2%	0%	6%
Kaag en Braassem	235	8%	3%	4%	79%	3%	5%	6%	2%	4%	3%	6%	2%	5%	0%	11%
Katwijk	323	11%	0%	1%	1%	73%	4%	3%	2%	1%	10%	14%	3%	5%	11%	8%
Leiden	696	24%	3%	3%	4%	8%	65%	31%	7%	0%	5%	24%	7%	20%	11%	22%
Leiderdorp	98	3%	0%	0%	1%	0%	3%	47%	0%	0%	1%	4%	0%	0%	5%	2%
Lisse	143	4%	0%	15%	1%	1%	1%	0%	69%	0%	3%	4%	6%	0%	5%	8%
Nieuwkoop	137	4%	5%	2%	3%	0%	2%	0%	1%	73%	2%	0%	3%	0%	0%	8%
Noordwijk	189	7%	1%	8%	0%	5%	2%	1%	6%	0%	64%	2%	4%	2%	5%	4%
Oegstgeest	81	3%	0%	0%	3%	4%	4%	2%	1%	0%	0%	35%	2%	2%	0%	4%
Teylingen	182	7%	1%	3%	2%	4%	3%	0%	12%	0%	10%	4%	66%	2%	5%	3%
Voorschoten	90	3%	0%	0%	0%	1%	4%	1%	1%	0%	0%	4%	1%	55%	5%	5%
Zoeterwoude	21	1%	0%	0%	0%	0%	1%	1%	0%	0%	0%	0%	0%	2%	32%	1%
	2966	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

bestemmingspercentages

naar gemeente	aantal soc. huur	Holland Rijnland	Alphen ad Rijn	Hillegom	Kaag en Braassem	Katwijk	Leiden	Leiderdorp	Lisse	Nieuwkoop	Noordwijk	Oegstgeest	Teylingen	Voorschoten	Zoeterwoude	van elders	totaal
Alphen a.d. Rijn	664	91%	76%	0%	1%	1%	7%	1%	0%	2%	0%	0%	1%	1%	1%	9%	100%
Hillegom	107	84%	0%	66%	1%	1%	7%	0%	0%	2%	4%	0%	3%	1%	0%	16%	100%
Kaag en Braassem	235	86%	6%	2%	48%	3%	14%	3%	1%	1%	2%	1%	1%	1%	0%	14%	100%
Katwijk	323	93%	0%	0%	1%	70%	9%	1%	1%	0%	5%	2%	1%	1%	1%	7%	100%
Leiden	696	90%	3%	0%	1%	3%	69%	6%	1%	0%	1%	2%	1%	2%	0%	10%	100%
Leiderdorp	98	95%	2%	0%	1%	0%	21%	65%	0%	0%	2%	2%	0%	0%	1%	5%	100%
Lisse	143	83%	1%	12%	1%	3%	4%	0%	50%	0%	4%	1%	6%	0%	1%	17%	100%
Nieuwkoop	137	83%	20%	1%	3%	1%	9%	0%	1%	43%	2%	0%	3%	0%	0%	17%	100%
Noordwijk	189	93%	2%	5%	0%	9%	10%	1%	3%	0%	60%	1%	3%	1%	1%	7%	100%
Oegstgeest	81	86%	0%	0%	5%	14%	37%	4%	1%	0%	0%	21%	4%	1%	0%	14%	100%
Teylingen	182	96%	3%	2%	2%	7%	14%	0%	7%	0%	9%	1%	51%	1%	1%	4%	100%
Voorschoten	90	84%	2%	0%	0%	2%	32%	1%	1%	0%	0%	2%	2%	40%	1%	16%	100%
Zoeterwoude	21	81%	10%	0%	0%	5%	24%	10%	0%	0%	0%	0%	0%	5%	29%	19%	100%
	2966	90%	20%	4%	5%	10%	25%	5%	3%	3%	6%	2%	5%	2%	1%	10%	100%

Inschrijfduur

ontwikkeling inschrijfduur (maanden, alle woningen)

jaar	inschrijfduur
2017	62,4
2018	70,0
2019	71,5

kwartaal	inschrijfduur	kwartaal	inschrijfduur	kwartaal	inschrijfduur
Q1 2017	60,6	Q1 2018	69,5	Q1 2019	73,3
Q2 2017	64,9	Q2 2018	67,1	Q2 2019	70,7
Q3 2017	57,7	Q3 2018	67,4	Q3 2019	68,9
Q4 2017	66,4	Q4 2018	76,1	Q4 2019	73,2

De gemiddelde inschrijfduur is niet spectaculair toegenomen in de periode 2018-2019. De inschrijfduur beweegt rond de zes jaar. Soms iets meer dan zes jaar, soms iets minder, afhankelijk van de aard van het woningaanbod. De inschrijfduur lijkt geen maat voor de schaarste te zijn.

inschrijfduur en huishoudengrootte

huishouden- grootte	inschrijf- duur	inschrijf- duur soc.
1	71,1	71,5
2	81,2	83,6
3	66,7	67,5
4	59,8	61,8
5	54,0	55,4
6	41,3	41,3
7	54,3	54,3
8	2,0	2,0

leeftijdsklasse en inschrijfduur

leeftijdsklasse	inschrijf- duur	inschrijf- duur soc.
< 18 jaar	-	-
18 - 22 jaar	35,6	35,7
23 - 40 jaar	64,9	65,9
41 - 54 jaar	66,9	68,1
55 - 64 jaar	63,8	64,1
65 - 74 jaar	101,8	103,6
> 75 jaar	117,8	118,5

Tweepersoonshuishoudens hebben de langste inschrijfduur. Het beeld dat ouderen met een relatief korte inschrijfduur aan een woning kunnen komen gaat niet meer op. Veel ouderen staan ook lang ingeschreven en worden pas actief als zij aan verhuizing toe zijn. Opmerkelijk is verder jongeren met gemiddeld drie jaar inschrijftijd aan een woning kunnen komen.

inschrijfduur en huurprijsklasse

huurprijsklasse	inschrijf- duur
€0,00 - €100,99	12,5
€101,00 - €424,44	54,1
€424,45 - €607,46	69,7
€607,47 - €651,03	66,1
€651,04 - €720,42	88,6
€720,43 - €850,00	50,1
> €850,00	48,5

inkomensklasse en inschrijfduur

inkomensklasse	inschrijf- duur	inschrijf- duur soc.
< €0	51,0	51,0
<= €22.675	63,1	63,2
€22.700 - €30.800	83,5	83,8
€30.825 - €38.035	91,7	92,0
€38.035 - €42.436	77,2	87,1
> €42.436	61,7	82,5
Onbekend	24,2	24,2

Tot aan de sociale huurgrens (inkomen en huur) geldt: hoe hoger de huur en hoe hoger het inkomen hoe langer de inschrijfduur. Voor kwaliteit moet je langer wachten.

Zoektijd

ontwikkeling gemiddelde zoektijd in maanden (alle woningen)

jaar	zoektijd
2017	15,5
2018	18,4
2019	22,0

kwartaal	zoektijd	kwartaal	zoektijd	kwartaal	zoektijd
Q1 2017	13,9	Q1 2018	16,1	Q1 2019	22,2
Q2 2017	15,2	Q2 2018	17,4	Q2 2019	21,7
Q3 2017	16,4	Q3 2018	19,1	Q3 2019	21,3
Q4 2017	16,4	Q4 2018	20,7	Q4 2019	22,6

De zoektijd is de tijd dat woningzoekenden actief zoeken. De zoektijd wordt gemeten vanaf de datum van de eerste reactie tot en met de verhuurdatum. De zoektijd is de afgelopen drie jaar opgelopen van 15 naar 22 maanden, van 1,3 naar 1,8 jaar. In 2019 bewoog de zoektijd ieder kwartaal rond de 22 maanden.

zoektijd in maanden en huishoudengrootte

personen	zoektijd	
	zoektijd	soc. huur
1	20,7	20,8
2	20,7	21,6
3	25,7	26,0
4	27,1	28,0
5	31,2	31,4
6	25,5	25,5
7	39,6	39,6

zoektijd in maanden per leeftijdsklasse

leeftijdsklasse	zoektijd	
	zoektijd	soc. huur
18 - 22 jaar	15,8	15,6
23 - 40 jaar	25,1	25,2
41 - 54 jaar	23,7	24,3
55 - 64 jaar	19,8	20,0
65 - 74 jaar	14,8	15,3
> 75 jaar	12,6	12,6

Gezinnen met drie tot en met vijf personen moeten het langst zoeken. De leeftijdsklasse van 23 tot 55 jaar moet het langst zoeken. Ouderen combineren een lange inschrijfduur met een naar verhouding korte zoektijd.

zoektijd in maanden per huurprijsklasse

huurprijsklasse	zoektijd
€0,00 - €100,99	9,0
€101,00 - €424,44	22,3
€424,45 - €607,46	21,1
€607,47 - €651,03	24,0
€651,04 - €720,42	23,5
€720,43 - €850,00	18,9
> €850,00	13,4

zoektijd in maanden per inkomensklasse

inkomensklasse	zoektijd	
	zoektijd	soc. huur
<= €22.675	22,2	22,3
€22.700 - €30.825	23,2	23,3
€30.825 - €38.035	21,5	21,6
€38.035 - €42.436	18,1	20,9
> €42.436	16,6	15,0
Onbekend	10,6	10,6

De woningzoekenden met recht op huurtoeslag op zoek naar een betaalbare woning moeten het langst actief zoeken. Ook het segment boven de hoge aftoppingsgrens (€651,04 - €720,42) kent een relatief lange zoektijd.

zoektijd per woningtype, soc. huur

woningtype	zoektijd	woningtype	zoektijd
Appartement	20,4	Etagewoning	20,1
Appartement met lift	19,6	Galerijwoning	23,3
Appartement zonder lift	20,2	Maisonnette	25,7
Benedenwoning	20,8	Maisonnette met lift	24,5
Bovenwoning	21,2	Maisonnette zonder lift	18,3
Eengezinswoning	25,9	Portiekwoning	23,2

Eengezinswoningen, maisonnettes (grondgebonden en met lift) hebben lange zoektijden. Overigens zijn de begrippen in de bedrijfsinformatiesystemen nog niet gestandaardiseerd. Onduidelijk is wat het verschil tussen een etagewoning, een appartement, een appartement zonder lift en een galerijwoning is. Ook een portiekwoning kan als etagewoning of appartement (zonder lift) in de systemen voorkomen.

Slaagkansen

slaagkans per leeftijdsklasse per jaar

leeftijdsklasse	2017	2018	2019
18 - 22 jaar	3,0%	2,6%	2,0%
23 - 40 jaar	15,2%	12,2%	9,5%
41 - 54 jaar	16,2%	12,6%	10,7%
55 - 64 jaar	23,4%	18,1%	15,5%
65 - 74 jaar	27,0%	24,4%	19,1%
> 75 jaar	32,7%	26,2%	19,8%
totaal	17,3%	13,6%	10,6%

Jongeren tot 23 jaar hebben heel weinig kans een woning te vinden. Senioren hebben juist veel kans een geschikte woning te vinden.

slaagkans per huurprijsklasse

huurprijsklasse 2019	2017	2018	2019
€0 - €424,44	5,1%	3,5%	2,2%
€424,45 - €607,46	11,5%	9,1%	6,8%
€607,47 - €651,03	5,7%	4,6%	3,6%
€651,04 - €720,42	8,7%	6,4%	4,7%
€720,43 - €850,00	-	2,1%	2,5%
> €850,00	-	-	4,9%

De slaagkansen liggen lager dan het gemiddelde van 10,6% omdat woningzoekenden in verschillende huursegmenten kunnen reageren. Goedkope woningen onder de kwaliteitskortingsgrens (**€424,44**) zijn zeer gewild. Dat geldt eveneens voor woningen onder de hoge aftoppingsgrens (**€651,03**).

slaagkans per inkomensklasse

Inkomensklasse 2019	2017	2018	2019
<= €22.675	18,2%	13,8%	10,9%
€22.675 - €30.825	15,9%	13,3%	9,4%
€30.825 - €38.035	14,2%	12,4%	11,4%
€38.035 - €42.436	4,6%	4,0%	7,8%
> €42.436	3,3%	1,9%	8,5%

De slaagkansen per inkomensklasse lijken niet al te sterk uiteen te lopen.

slaagkans per woningtype

woningtype	2017	2018	2019	woningtype	2017	2018	2019
Appartement	7,3%	5,4%	3,0%	Galerijwoning	7,1%	5,4%	3,0%
Appartement met lift	-	-	4,8%	Maisonnette	1,8%	1,6%	1,2%
Appartement zonder lift	-	-	2,9%	Maisonnette met lift	-	-	0,9%
Benedenwoning	3,2%	2,4%	2,0%	Maisonnette zonder lift	-	-	0,8%
Bovenwoning	2,1%	1,4%	1,1%	Portiekwoning	4,0%	2,9%	2,0%
Eengezinswoning	7,4%	5,9%	4,9%	Woonwagen	-	0,8%	-
Etagewoning	5,7%	5,4%	3,0%				

Paradoxaal hebben eengezinswoningen en appartementen de hoogste slaagkansen. Bovenwoningen en maisonnettes zijn relatief gering in aantal en in trek bij de grote groep een- en tweepersoonshuishouders.

Bemiddelingen, urgenties en reguliere verhuringen

reguliere verhuringen, bemiddelingen en urgenties per gemeente in 2019

Bemiddelingsreden	alphen ad rijn	kaag en braassem	katwijk	hillegom	leiden	leiderdorp	lisse	nieuwkoop	noordwijk	oegstgeest	teylingen	voor- schoten	zoeter- woude	totaal
bijzondere doelgroep statushouders	23	9	20	5	47	10	4	8	15	7	12	3	1	164
nieuwbouw			2					28			26			56
lokaal maatwerk	5		23		5	5		2						40
woningruil	1	3	2		14	3	2	4	3			1		33
bijzondere toewijzing	9	3	1	1	4				1	3	1			23
urgente kandidaat	12	1	3	4	3	1				4	1			29
SV-urgenten	7				1	3								11
overig volkshuisvestelijk					3						1	1		5
overig persoonsgebonden	10	0	2	3	12	0	4	0	4	0	2	0	0	37
Inschrijving voorrangreden														
urgentie: ADMW	3	1	5	2	5		2		1		1			20
urgentie: financieel					1	1								2
urgentie: hardheidsclausule	9	1	5	1	14		1		5	3	1	3		43
urgentie: maatschappelijk	1	2	2		7		2		1			3	1	19
urgentie: mantelzorg					1									1
urgentie: medisch	9	1	2	3	20	1			3	7	1			47
urgentie: psychosociaal	3	1	4		14	1			3	2	3	3		34
urgentie: stadsvernieuwing	55		39	6	65	12	10	1	1	3	7			199
urgentie: vrouwenopvang	7		2	1	11		1			1		1		24
afgewezen urgentie	3	1	1	1	3			2	3					14
ingetrokken (urgentie)	1			3	1						1			6
onbekend									1					1
totaal bemiddeling	81	28	68	18	116	26	17	45	32	23	53	7	4	518
totaal urgentie	91	7	60	17	142	15	16	3	18	16	14	10	1	410
af overlap	-17	-2	-26	-4	-9	-5	0	0	-4	-4	-2	0	0	-73
reguliere verhuringen	506	246	222	76	449	62	110	45	143	46	117	73	16	2.111
totaal	661	279	324	107	698	98	143	93	189	81	182	90	21	2.966

Bijzondere doelgroepen zijn verhuringen in het kader van de contingentenregeling. Nieuwbouw, lokaal maatwerk, woningruil zijn aan te merken als volkshuisvestelijke bemiddelingen. Bijzondere toewijzingen, urgente kandidaten (urgenten die niet er in geslaagd zijn zelf een woning te vinden) zijn persoonsgebonden bemiddelingen. Onder de overige persoonsgebonden bemiddelingen vallen onder meer bemiddelingen in het kader van de 3%-regeling en vage omschrijvingen als “te bepalen”, “overige bijzondere omstandigheden”, dak- en thuislozen en claim gemeente. We kennen inmiddels negen urgentiecategorieën. Afgewezen en ingetrokken urgenties zijn hier vermeld, omdat het wel verhuringen betreft.

Overlap zijn verhuringen die zowel bij bemiddeling als bij urgenties zijn vermeld.

bemiddelingen en urgenties per gemeente samengevat

Bemiddelingsreden	alphen ad rij	kaag en braassem	katwijk	hillegom	leiden	leiderdorp	lisse	nieuwkoop	noordwijk	oegstgeest	teylingen	voorschoten	zoeterwoude	totaal
bijzondere doelgroep	23	9	20	5	47	10	4	8	15	7	12	3	1	164
statushouders	14	12	15	5	27	4	7	3	9	9	10	2	3	120
bemiddeling volkshuisvestelijk	13	3	27	0	23	11	2	34	3	0	27	2	0	145
bemiddeling persoonsgebonden	31	4	6	8	19	1	4	0	5	7	4	0	0	89
Inschrijving Voorrangreden														
SV-urgenten	55		39	6	65	12	10	1	1	3	7			199
urgenten	32	6	20	7	73	3	6	0	13	13	6	10	1	190
afgewezen/ingetrokken/onbekend	4	1	1	4	4	0	0	2	4	0	1	0	0	21
totaal bemiddeling	81	28	68	18	116	26	17	45	32	23	53	7	4	518
totaal urgentie	91	7	60	17	142	15	16	3	18	16	14	10	1	410
af overlap	-17	-2	-26	-4	-9	-5	0	0	-4	-4	-2	0	0	-73
reguliere verhuringen	506	246	222	76	449	62	110	45	143	46	117	73	16	2.111
totaal	661	279	324	107	698	98	143	93	189	81	182	90	21	2.966