



Jaarcijfers woonruimtebemiddeling Huren in

Holland Rijnland 2020

april 2021

Inhoud

[Voorwoord 3](#_bookmark0)

[Leeswijzer 5](#_bookmark1)

[Samenvatting in cijfers 5](#_bookmark2)

[Het woningtekort loopt op 5](#_bookmark3)

[Het aandeel voorrangsgroepen blijft gelijk 7](#_bookmark4)

[Doorstroming en lokale beleidsruimte 7](#_bookmark5)

[Klachtencommissie KCWHR 8](#_bookmark6)

[positie Klachtencommissie: bestuursorgaan 8](#_bookmark7)

[samenstelling commissie in 2020 8](#_bookmark8)

[samenvatting van de cijfers 8](#_bookmark9)

[overgang van WoningNet naar Huren in Holland Rijnland 9](#_bookmark10)

[termijnen 9](#_bookmark11)

[redenen van afwijzing en toewijzing 9](#_bookmark12)

[BIJLAGE 1, GRAFIEKEN EN TABELLEN MET TOELICHTING 10](#_bookmark13)

[Woningzoekenden 10](#_bookmark14)

[aantal inschrijvingen en actief woningzoekenden 10](#_bookmark15)

[reacties 12](#_bookmark16)

[woonwensen 13](#_bookmark17)

[Woningvoorraad 15](#_bookmark18)

[Verhuurproces via HureninHollandRijnland.nl 16](#_bookmark19)

[advertenties 16](#_bookmark20)

[reacties 17](#_bookmark21)

[weigeren 18](#_bookmark22)

[verhuringen 20](#_bookmark23)

[inschrijfduur en zoektijd 21](#_bookmark24)

[slaagkansen 25](#_bookmark25)

[Verhuur met voorrang en/of bemiddeling 26](#_bookmark26)

[voorrangsgroepen 26](#_bookmark27)

[voorrangs- en bemiddelingsredenen 26](#_bookmark28)

[contingentenregeling bijzondere doelgroepen 29](#_bookmark29)

[Verhuur met beleidsregels 31](#_bookmark30)

[nieuwbouwregels 31](#_bookmark31)

[nieuwbouwregels en doorstroming 32](#_bookmark32)

[lokaal maatwerk 32](#_bookmark33)

[overige beleidsregels 34](#_bookmark34)

[Huishoudengrootte, leeftijdsklasse en inkomensklasse 34](#_bookmark35)

[huishoudengrootte 34](#_bookmark36)

[leeftijdsklasse 35](#_bookmark37)

[inkomensklasse 35](#_bookmark38)

[Verhuisbewegingen 36](#_bookmark39)

[BIJLAGE 2 FACTSHEET WOONRUIMTEVERDELING 38](#_bookmark40)

[Voorrangsregelingen en beleidsregels 39](#_bookmark41)

voorkant: satelietfoto van de Ever Given, een containerschip van 400 m lang en 60 m breed met

10.000 zeecontainers. Dit schip kwam door een zandstorm vast te zitten in het Suezkanaal en is binnen een week losgetrokken door een dochterbedrijf van BosKalis.

# Voorwoord

De vereniging Holland Rijnland Wonen (HRW) is belast met de uitvoering van de woonruimteverdeling zoals die geregeld is in de Huisvestingsverordening 2019. In dit verslag leggen wij verantwoording af van de activiteiten die in 2020 in dit kader hebben plaatsgevonden.

Woonruimteverdeling, of liever woonruimtebemiddeling, is complexe materie. In essentie is het simpel: iemand schrijft zich in als woningzoekende bij HureninHollandRijnland.nl, de website van HRW. Op die website worden woningen geadverteerd waarop de woning- zoekende kan reageren. Wie de langste inschrijfduur heeft krijgt de woning. Het wordt ingewikkelder omdat er voorrangsgroepen zijn, lokale beleidsregels, inkomenseisen, 14 deelnemende woningcorporaties in 13 gemeenten enzovoort. In dit verslag hebben wij gepoogd deze complexiteit uiteen te rafelen.

Wij hebben nu voor het eerst ook een beknopt verslag van de klachtencommissie woonruimteverdeling Holland Rijnland (KCWHR) in dit jaarverslag opgenomen. Dit maakte vorige jaren enkel deel uit van de jaarrekening van HRW.

In 2017 heeft het adviesbureau dat de Regionale Woonagenda heeft geschreven berekend op basis van cijfers uit het woonruimteverdeelsysteem dat het woningtekort in de sociale huursector in Holland Rijnland toen 3.000 woningen bedroeg. Op basis van de cijfers in dit jaarverslag kunnen niet anders concluderen dan dat dit tekort verder is opgelopen.

In een recente rapport van Aedes over opgaven en middelen is becijferd dat in de periode 2020 – 2035 netto 10.000 woningen moeten worden toegevoegd om het tekort in te lopen en te voldoen aan de woningbehoefte. Dit betekent bijna 700 woningen per jaar en als we iets minder verkopen 600 nieuwe woningen extra per jaar. We zien de afgelopen jaren dat het ons niet lukt om die versnelling in te zetten. Stikstofregels, Wet natuurbescherming in combinatie met een trage en inconsistente Omgevingsdienst, luchtvaarcontouren, een planologische voorkeur voor bouwen in het bestaande stedelijk gebied, gebrek aan grondposities: er zijn tal van belemmeringen. We zagen gelukkig het afgelopen jaar dat versnelling van het bouwprogramma hoger op de agenda’s gemeenten, de regio en de provincie staat.

De woningmarkt is vastgelopen, net als het containerschip op de voorzijde van dit verslag. Er is te weinig beweging in de voorraad van sociale huurwoningen in Holland Rijnland.

Tegelijkertijd kloppen er meer jongeren aan voor een woning. Alternatieven in de koopsector en de middenhuursector zijn voor velen onbereikbaar geworden. Kopen is voor de startende koper enkel mogelijk met een gespaard of geschonken kapitaal. De particuliere huursector spiegelt de huurprijzen aan de koopsector en is ook onbereikbaar. Veel jonge mensen hebben flexcontracten of verhuren zich als zzp’er. Zij zijn door de coronacrisis hard geraakt. Harder dan de gemiddelde huurder, die of nog een vaste baan heeft of leeft van een (pensioen)uitkering.

Voor mensen die willen doorstromen in de huursector is de kloof tussen de oude en nieuwe huur soms erg groot. Hoe langer men ergens woont, hoe groter het verschil. Betaalbare huur- of koopalternatieven buiten de sector zijn ook steeds minder voor handen.

De woningmarkt in beweging krijgen gaat langer duren dan een containerschip vlot trekken. Ook langer dan het bezweren van een coronacrisis. Er zijn bij het containerschip grote economische belangen om het kanaal weer open te krijgen. In het geval van de woningmarkt gaan de belangen minder in één richting. Er zijn belangentegenstellingen tussen de groepen die binnen zijn en die buiten staan, zowel in de koop als in de

huursector. Er zijn conflicterende ruimteclaims, er is een keten van bedrijven en instellingen die belang heeft bij de huidige schaarste. Er is niet te vergeten een klimaatagenda, met verduurzaming van bestaande woningen op weg naar een CO2-neutrale samenleving in 2050, maar ook met maatregelen voor klimaatadaptie en voor behoud of vergroting van biodiversiteit. Er zijn kortom veranderingen op systeemniveau nodig die enkel politiek op nationaal of Europees niveau voor elkaar zijn te krijgen.

Wat doen wij ondertussen in Holland Rijnland om meer beweging te krijgen? In de eerste plaats meer bouwen. We moeten samen werk maken van een bouwprogramma met ten minste 25% sociale huurwoningen. Gemeenten die dit percentage nu nog niet halen in hun voorraad zouden een tandje bij moeten zetten. Wij hebben daar de gemeenten en de regio Holland Rijnland hard bij nodig. Het bouwprogramma moet een mix zijn van kleine woningen voor jonge starters, compacte woningen voor uiteenlopende kleine huishoudens vanaf zo’n 40 jaar en een klein percentage woningen voor gezinnen.

In de tweede plaats gaan we samen meer werk maken van flexibel en tijdelijk wonen. Voor jonge woningzoekenden, voor de veel genoemde maar nooit precies aangeduide groep van ‘spoedzoekers’ en voor ieder ander die tijdelijk in de knel zit kan dit een oplossing zijn.

Voorwaarde is een gezond verdienmodel dat past bij de kaders van woningcorporaties. In de praktijk zijn wij vaak hier ver van verwijderd. Onze eerste voorkeur gaat daarom uit naar permanente nieuwbouw.

We gaan in de derde plaats kijken hoe wij doorstroming kunnen bevorderen. Er zal een mix van maatregelen nodig zijn: doorstroomregels, persoonlijke begeleiding, maatwerk in huurbeleid en aantrekkelijk aanbod creëren.

Voor het inlopen van het tekort, voor het creëren van flexibele woonvormen en voor het realiseren van aantrekkelijk doorstromingsaanbod geldt dat wij de opgaven en de benodigde middelen in kaart gaan brengen in regioverband. Op voorhand is duidelijk dat niet alles gerealiseerd kan worden zolang de verhuurdersheffing in zijn huidige vorm blijft bestaan.

Wij hopen dat dit jaarverslag een nuttige bijdrage levert aan de discussie over het vlot trekken van de woningmarkt.

Hans Al

voorzitter vereniging Holland Rijnland Wonen

# Leeswijzer

Het jaarverslag is als volgt opgebouwd: na de samenvatting in cijfers volgt een korte

beschouwing op drie thema’s

* het woningtekort en de marktdruk die daar het gevolg van is;
* voorrangsgroepen en hun aandeel in de woonruimtebemiddeling;
* doorstroming en lokale beleidsruimte.

Tot slot is een beknopt verslag van de klachtencommissie opgenomen.

In de bijlage zijn verdiepende grafieken en tabellen met toelichting beschikbaar.

# Samenvatting in cijfers

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| woonruimteverdeling in kengetallen | **2018** | **2019** | **2020** |
| **woningzoekenden** |  |  |  |
| - aantal einde jaar | 101.800 | 108.600 | 115.650 |
| - aantal actief woningzoekenden | 15.900 | 25.400 | 29.400 |
| - aandeel actief woningzoekenden | 18% | 24% | 25% |
| - aandeel 18-40 jaar | 50% | 50% | 52% |
| - aandeel eenpersoonshuishoudens | 67% | 61% | 61% |
| - aandeel tweepersoonshuishoudens | 18% | 24% | 24% |
| **reacties** |  |  |  |
| - aantal reacties | 343.000 | 478.500 | 784.000 |
| - gemiddeld aantal reacties / verhuring | 109 | 164 | 271 |
| **verhuringen** |  |  |  |
| - verhuringen sociaal (2020: <=€737,14) | 3.359 | 2.966 | 3.256 |
| - mutatiepercentage (2019 geschat) | 5,5% | 5,0% | 5,2% |
| - verhuringen vrije sector | 132 | 113 | 208 |
| - onder lage aftoppingsgrens (2020: €619,01) | 51% | 64% | 62% |
| - onder hoge aftoppingsgrens (2020: €663,40) | 23% | 19% | 15% |
| - aandeel inkomens < €23.225 (pp 2020) | 51% | 59% | 60% |
| - aandeel inkomens €23.225 - €31.550 (pp 2020) | 23% | 21% | 20% |
| - aandeel inkomens tot sociale huurgrens | 23% | 15% | 16% |
| - aandeel met recht op huurtoeslag passend verhuurd | 95% | 98% | 95,5% |
| **wacht- en zoektijd (exclusief bemiddeling** |  |  |  |
| - gemiddelde inschrijfduur in maanden (wachttijd) | 70 | 72 | 78 |
| - gemiddelde zoektijd in maanden | 18 | 22 | 27 |
| **overige kengetallen** |  |  |  |
| - aanbiedingsgraad | 2,0 | 2,2 | 2,2 |
| - weigeringsgraad | 7,6 | 7,1 | 6,3 |
| - aandeel verhuurd aan woningzoekenden uit Holland Rijnland | 89% | 90% | 90% |
| - verhuizingen binnen eigen gemeente | 64% | 63% | 63% |
| - aandeel toegewezen zonder voorrang of directe bemiddeling | ~73% | 71% | 72% |

# Het woningtekort loopt op

In 2017 is becijferd op basis van cijfers uit het woonruimteverdeelsysteem dat het woningtekort in Holland Rijnland 3.000 woningen bedraagt. Sindsdien hebben de verhoudingen tussen vraag en aanbod van sociale huurwoningen zich nog minder gunstig ontwikkeld. De conclusie kan niet anders zijn dan dat het woningtekort verder is opgelopen.

Meer ingeschreven en actieve woningzoekenden

Het aantal woningzoekenden is weer verder gestegen. Ook het aandeel actief woningzoekenden nam verder toe in 2020. Het is vooral de leeftijdsgroep tot 40 jaar die zich in 2020 heeft ingeschreven. Het zijn overwegend alleenstaanden met een laag inkomen, tot aan de huurtoeslaggrens voor alleenstaanden.

46.157 woningzoekenden met een woonwensenprofiel

Woningzoekenden kunnen hun woonwensen aangeven. De meerderheid wil een huur onder de lage aftoppingsgrens en twee of drie slaapkamers. Leiden is de meest gewilde gemeente, daarna volgen Noordwijk, Leiderdorp, Oegstgeest en Alphen aan den Rijn. 57% van de woningzoekenden met woonwensen krijgt een tipbericht via de mail als er een passende woning langs komt.

Daeb-woningvoorraad van 58.116 naar 58.305

De omvang van de sociale huurvoorraad (daeb: diensten van algemeen economisch belang) is licht toegenomen. Deze groei is niet voldoende om het tekort in te lopen. Er zijn 302 nieuwe woningen gebouwd en 109 gesloopt. Daarnaast bezitten de corporatie 4.434 niet- daeb-woningen, die bij leegkomst worden verkocht of in de vrije sector worden verhuurd. Dit is 75 woningen minder dan in eind 2019, vooral door verkoop van woningen.

Weer meer reacties, 271 reacties per woning

Is het makkelijker geworden om te reageren? Ongetwijfeld. Is de nood hoger? Zeker. Er is weer fors meer gereageerd dan de voorgaande jaren met gemiddeld 271 reacties per advertentie. Dezelfde groep die domineert bij de nieuwe inschrijvingen is het meest vertegenwoordigd in de reacties.

Ruim een derde van de actieve woningzoekenden reageerde in een of twee gemeenten. Een derde van de actief woningzoekenden zocht in zes of meer gemeenten. Deze groep is kennelijk niet kieskeurig, maar wil vooral snel een woning vinden.

Nieuwbouwwoningen, huurwoningen onder de lage aftoppingsgrens en woning aangeboden via loting trekken de meeste reacties.

3.256 sociale woningen verhuurd, mutatiepercentage is 5,2%

64% van deze woningen is zonder voorwaarden via een advertentie verhuurd. 3% is via loting verhuurd. Bij 14% van de advertenties zijn nieuwbouwregels of lokaal maatwerk vermeld. De overige 19% is via bemiddeling of met voorrang verhuurd.

Er zijn gemiddeld 2,2 persoonlijke aanbiedingen nodig voordat een woning is verhuurd. Dit getal is gelijk gebleven. De weigeringsgraad betrekt ook de groepsaanbiedingen in de formule. Deze is gedaald van 7,1 naar 6,3.

De gemiddelde mutatiegraad was 5,2%. De gemiddelde bewoningsduur van een woning is daarmee ruim 19 jaar. Het lukt te weinig huurders om te verhuizen naar een andere woning, als zij dat al willen.

De gemiddelde inschrijfduur neemt toe naar 78 maanden (6,5 jaar), de gemiddelde zoektijd naar 27 maanden (2,25 jaar)

Sinds de invoering van Huren in Holland Rijnland nemen de gemiddelde inschrijfduur en zoektijd gestaag toe. Dit geeft aan dat de druk op de sociale huurmarkt verder toeneemt. De spreiding is groot en er is geen verband tussen de inschrijfduur en de benodigde zoektijd voordat iemand een woning vond.

Meer actieve woningzoekenden, de slaagkans neemt af

Ook de afnemende slaagkansen zijn een indicator dat de druk op de sociale huurmarkt verder is toegenomen. De slaagkans is het laagst voor jongeren tot 23 jaar en het hoogst voor 75-plussers. Jongeren zijn het actiefst op Huren in Holland Rijnland, ouderen het minst actief. Die zoeken gericht naar een woning als zij er aan toe zijn.

## Het aandeel voorrangsgroepen blijft gelijk

Woningzoekenden met een urgentieverklaring, stadsvernieuwingsurgenten, vergunning- houders en groepen die met woonbegeleiding uitstromen uit de opvang of beschermde woonvormen, hebben voorrang op andere woningzoekenden. In de beeldvorming krijgen deze voorrangsgroepen een steeds groter aandeel in de verhuringen. De cijfers staven dit beeld niet. Het percentage dat is verhuurd via advertenties blijft de afgelopen jaren ongeveer gelijk, dankzij strenge urgentieregels en strikte quota (contingenten) voor bijzondere doelgroepen. De taakstelling voor de huisvesting van vergunninghouders komt via de provincie van de rijksoverheid. Voor de eerste helft van 2021 krijgen we te maken met een verdubbeling van de taakstelling. De verwachting is dat dit ook voor de tweede helft van 2021 gaat gelden. Het aandeel stadsvernieuwingsurgenten varieert sterk in tijd en plaats.

72% verhuurd zonder voorrangs- of bemiddelingsredenen

In 2020 zijn 141 woningen verhuurd aan urgenten, 159 aan stadsvernieuwingsurgenten, 145 aan statushouders en 178 aan kandidaten van de contingentenregeling. Samen 623 van de

3.257 verhuringen (19%). De stadsvernieuwingsurgenten kwamen vooral terecht in de gemeenten met herstructureringsactiviteiten, Leiden en Alphen aan den Rijn. Ook de huisvesting van urgenten laat een grote spreiding zien: van 0% in Zoeterwoude tot 9% in Oegstgeest. De statushouders en bijzondere doelgroepen zijn op papier netjes verdeeld over de regio. In de praktijk is er variatie. De taakstelling voor statushouders is in personen, niet in huizen. Op de koppeling van vergunninghouders aan gemeenten is beperkte invloed mogelijk. De verdeling van contingentwoningen gebeurt op basis van het woningbezit, niet op grond van de mutaties. Deze keuze is een aantal jaar geleden bewust gemaakt.

# Doorstroming en lokale beleidsruimte

Het woonruimteverdeelsysteem Huren in Holland Rijnland is niet gericht op het bevorderen van doorstroming. Er zijn geen regels die woningzoekenden die een sociale huurwoning achterlaten een voordeel geven boven woningzoekenden die geen woning achterlaten.

Nieuwbouwregels zijn daarop een uitzondering. Uit het onderzoek van Explica, “Nieuwbouwregels en doorstromingsketens” (2021) blijkt dat op iedere 100 verhuurde woningen 24 sociale huurwoningen vrij komen. De ketenlengte is 1,24.

Lokale beleidsruimte of lokaal maatwerk heeft het doel de eigen inwoners een voordeel te geven boven woningzoekenden van buiten de gemeente. Dit wordt toegepast als lokaal woonbeleid en is meestal vastgelegd in prestatieafspraken. Zonder deze regels verhuist 63% binnen de eigen gemeente en 90% binnen de eigen subregio. Lokaal maatwerk kan doorstroming bevorderen of juist belemmeren, afhankelijk van de gemaakte afspraken.

270 woningen verhuurd met nieuwbouwregels

201 woningen zijn met nieuwregels verhuurd via advertenties, 69 woningen met nieuwbouwregels zijn direct bemiddeld. Uit in 2020 uitgevoerd onderzoek door Explica blijkt dat het stellen van nieuwbouwregels tot meer doorstroming leidt dan verhuur zonder regels. De doorstromingsketen is langer en er worden meer woningen verhuurd aan lokalen.

Lokaal maatwerk, 10,3% benut van 25% ruimte

In 2020 zijn 313 woningen verhuurd in het kader van lokaal maatwerk. Bij 269 woningen is lokaal maatwerk aangekondigd in de advertentie en verantwoord in het

woonruimtebemiddelingssysteem. 44 woningen zijn buiten HureninHollandRijnland.nl via bemiddeling verhuurd. Het percentage lokaal maatwerk is vergelijkbaar met andere jaren.

319 advertenties met één of meer beleidsregels voor leeftijd, huishoudengrootte of woninggrootte

301 woningen zijn volgens één of meer beleidsregels verhuurd. Dit hangt voor een groot deel samen met de nieuwbouwregels en lokaal maatwerk. 616 woningen zijn verhuurd als seniorenwoning. 44 woningen zijn verhuurd als jongerenwoning en 5 woningen zijn verhuurd als aangepaste woning.

63% van de verhuringen was een verhuizing binnen de eigen gemeente

90% van de huurders is afkomstig uit Holland Rijnland, 10% daarbuiten. 78% is verhuurd aan inwoners afkomstig uit de eigen subregio. In subregio noord is dit 68%. 92% van de inwoners van subregio oost slaagde in de eigen subregio. Tussen noord en west zijn meer verhuisbewegingen dan tussen andere subregio’s.

# Klachtencommissie KCWHR

## positie Klachtencommissie: bestuursorgaan

In de Huisvestingsverordening van 2015 en 2019 is vastgelegd dat HRW verantwoordelijk is voor het bestand van ingeschreven woningzoekenden binnen Holland Rijnland.

Woningzoekenden die staan ingeschreven in WoningNet (tot 26 maart 2019) en Huren in Holland Rijnland, kunnen een klacht indienen over de wijze waarop ze ingeschreven staan en indien ze worden uitgeschreven. Die klachten worden behandeld door de Klachtencommissie WoningNet Holland Rijnland (KCWHR).

De Raad van State heeft in november 2020 een uitspraak gedaan en geoordeeld dat HRW een bestuursorgaan is. Volgens de Raad van State zijn de beslissingen omtrent het uitschrijven van de woningzoekenden besluiten in de zin van de Algemene wet bestuursrecht (Awb), waartegen bezwaar of beroep openstaat. Dit betekent dat een herijking van de werkwijze zal moeten plaatsvinden. Daartoe wordt door Holland Rijnland een aantal mogelijkheden onderzocht.

## samenstelling commissie in 2020

* mw. B.E. Boertje, (voorzitter) met ingang van 1 juni 2020, tot 1 juni 2020 mw. F.J.R. de Boer;
* dhr. C. van Dam (lid)
* dhr. E. Duwel (lid)
* dhr. L. Guijt (lid)
* mw. A.E. Koningsveld-den Ouden (lid)

Het secretariaat van de commissie bij HRW wordt door mevrouw A. de Ridder uitgevoerd. De coördinator Holland Rijnland Wonen is verantwoordelijk voor het aandragen van informatie over de klager vanuit het systeem en dient de commissie van advies bij het afhandelen van de klachten en bezwaren.

## samenvatting van de cijfers

In 2020 zijn 166 klachten binnengekomen:

* 52 klachten zijn toegewezen;
* 106 klachten zijn afgewezen;
* acht klachten zijn gedeeltelijk toegekend.

In totaal zijn er zeven bezwaren ingediend, waarvan vier bezwaren door dezelfde persoon. Van de bezwaren is er één toegewezen.

## overgang van WoningNet naar Huren in Holland Rijnland

Bij de overgang van WoningNet naar Huren in Holland Rijnland per 26 maart 2019 is een nieuwe coulanceperiode van één jaar ingegaan, waarbinnen de inschrijving kan worden hersteld. Dat geldt voor inschrijvingen die zijn overgeheveld uit WoningNet en zijn uitgeschreven tot 26 maart 2020. Daarna geldt de coulanceperiode van drie maanden en dat is dus voor nieuwe inschrijvingen.

Voor de oude inschrijvingen in WoningNet die vóór de afloop van de, toen ingestelde, coulanceperiode, waren uitgeschreven heeft de KCWHR de volgende overgangsregeling aan het bestuur van HRW voorgesteld: klachten over inschrijvingen in WoningNet die dateren van vóór 1 juli 2015 (einde coulanceperiode) worden niet meer in behandeling genomen.

Op de website is dit ook vermeld.

## termijnen

In de regel handelt de klachtencommissie de klachten af binnen de vier weken die daarvoor staan. In een voorkomend geval, met name in vakantieperiode bleek een iets langere periode nodig te zijn voor de afhandeling. De klagers kregen bij de bevestiging van ontvangst van hun klacht bericht dat de afhandeling binnen zes weken zou plaatsvinden.

## redenen van afwijzing en toewijzing

De Klachtencommissie WoningNet Holland Rijnland heeft in oktober 2020 de criteria voor toe- en afwijzing verder verfijnd.

De commissie toetst aan de hand van de volgende criteria:

* historie van de inschrijving en de correspondentie hierover;
* betaalgedrag gedurende de inschrijftermijn;
* de juistheid van het e-mailadres in Huren in Holland Rijnland;
* bijzondere omstandigheden van de klager;
* eventuele eerdere klachten/bezwaren en afhandeling daarvan.

De belangrijkste redenen voor afwijzing van een verzoek tot herstel waren:

* de klager heeft niet betaald en geen goede reden opgegeven;
* het e-mailadres van klager is veranderd, maar door klager niet doorgegeven;
* de klager is al eerder uitgeschreven geweest;
* de klager meent een machtiging tot automatische incasso afgegeven te hebben, maar dat is niet zo, of de betaling is gestorneerd.

De belangrijkste redenen voor toewijzing van een verzoek tot herstel waren:

* WoningNet/Huren in Holland Rijnland heeft een fout gemaakt, zoals het gebruik van een verkeerd e-mailadres;
* onevenredig grote gevolgen voor klager bij een eerste vergissing;
* de klager is afhankelijk van anderen die een fout gemaakt hebben;
* overmacht van de klager.

# BIJLAGE 1, GRAFIEKEN EN TABELLEN MET TOELICHTING

# Woningzoekenden

## aantal inschrijvingen en actief woningzoekenden

Ontwikkeling aantal inschrijvingen en aandeel actieven

120.000

28%

115.000

25%

26%

110.000

23%

105.000

22%

20%

100.000

18%

95.000

17%

15%

90.000

14%

85.000

12%

12%

13%

11%

aantal inschrijvingen

aandeel actief woningzoekenden"

|  |  |
| --- | --- |
|  | 24% |
|  | 22% |
|  | 20% |
|  | 18% |
|  | 16% |
|  | 14% |
|  | 12% |

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 80.000 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  | 10% |
|  | Q1 | Q2 | Q3 | Q4 | Q1 | Q2 | Q3 | Q4 | Q1 | Q2 | Q3 | Q4 |  |
|  | 2018 | 2018 | 2018 | 2018 | 2019 | 2019 | 2019 | 2019 | 2020 | 2020 | 2020 | 2020 |  |

Eind 2020 waren er 115.657 woningzoekenden ingeschreven bij HureninHollandRijnland.nl. Het aantal ingeschreven woningzoekenden blijft nog steeds groeien. Een groter deel van deze groep is actief op zoek naar een woning. Ruim 30.000 woningzoekenden hebben in 2020 minstens één keer gereageerd op een advertentie.

In- en uitschrijvingen

7.000

6.000

5.000

4.000

3.000

2.000

1.000

0

Q1 Q2 Q3 Q4 Q1 Q2 Q3 Q4 Q1 Q2 Q3 Q4

2018 2018 2018 2018 2019 2019 2019 2019 2020 2020 2020 2020

nieuwe inschrijvingen

uitschrijvingen

Het aantal uitschrijvingen blijft door de jaren heen min of meer constant. Het aantal nieuwe inschrijvingen is vooral in 2020 constant en structureel boven het aantal inschrijvingen.

bestaande en nieuwe inschrijvingen per leeftijdsklasse

50%

40%

30%

20%

10%

0%

< 18 18 - 23 - 41 - 55 - 65 - > 75

jaar 22 40 54 64 74 jaar jaar jaar jaar jaar jaar

alle inschrijvingen 2020 nieuwe inschrijvingen

bestaande en nieuwe inschrijvingen per huishoudengrootte

80%

70%

60%

50%

40%

30%

20%

10%

0%

1 2 3 4 5 6 7 8+

alle inschrijvingen 2020 nieuwe inschrijvingen

Nieuwe inschrijvers zijn jonger, vaker alleenstaand en hebben gemiddeld een lager inkomen dan alle inschrijvingen. Met name de jongeren tot 23 jaar zijn goed vertegenwoordigd. Veel jongeren nemen het

bestaande en nieuwe inschrijvingen per inkomensklasse

70%

60%

50%

40%

30%

20%

10%

0%

< €23.225 - €31.550 - €39.055 - >=

€23.225 €31.550 €39.055 €43.574 €43.574

alle inschrijvingen 2020 nieuwe inschrijvingen

advies ter harte om zich op hun 18e in te

schrijven om zo een aantal jaren later met voldoende inschrijfduur aan een woning te kunnen komen.

Ruim de helft van de ingeschrevenen is onder de 40. Een- en tweepersoonshuishoudens vormen veruit de meerderheid. Inkomens onder de huurtoeslaggrenzen vormen ruim twee derde van het totaal.

Opvallend is nog het aandeel woningzoekenden met een hoog inkomen. Hun kansen liggen vooral bij het vrijesectoraanbod.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| aantal inschrijvingen per gemeente | 2019 | 2020 |
| Alphen aan den Rijn | 20.251 | 20.137 |
| Hillegom | 3.584 | 3.871 |
| Kaag en Braassem | 4.354 | 4.804 |
| Katwijk | 10.899 | 11.785 |
| Leiden | 22.264 | 23.573 |
| Leiderdorp | 4.317 | 4.541 |
| Lisse | 4.131 | 4.434 |
| Nieuwkoop | 3.309 | 3.601 |
| Noordwijk | 6.875 | 7.357 |
| Oegstgeest | 2.462 | 2.613 |
| Teylingen | 5.560 | 5.996 |
| Voorschoten | 2.905 | 3.094 |
| Zoeterwoude | 1.083 | 1.200 |
| Buiten regio | 15.129 | 16.864 |

## reacties

In 2020 zijn 784.000 reacties op advertenties uitgebracht. Het merendeel van de reacties is uitgebracht door alleenstaande jongeren (58%) tussen de 23 en 40 jaar(61%), met een inkomen onder de huurtoeslaggrens (35% en 31% onbekend).

spreiding reacties over aantal gemeenten

10.000

9.000

8.000

7.000

6.000

5.000

4.000

3.000

2.000

1.000

0

1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13

aantal gemeenten

Bijna 9.000 actieve woningzoekenden zochten gericht in één gemeente. 5.000 woningzoekenden reageerden op advertenties in twee gemeenten. Bijna 1.000 woningzoekenden reageerden op advertenties in alle gemeenten. Voor de groepen die in veel gemeenten reageerden is beschikbaarheid belangrijker dan ligging. Voor de meerderheid van de woningzoekenden is de locatie van de woning wel van grote betekenis.

aantal reacties woningzoekenden per gemeente van inschrijving per kwintiel

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | aantal | gem. | 0-20% | 20-40% | 40-60% | 60-80% | 80-100% |
| Alphen aan den Rijn | 4.420 | 45 | 2 | 7 | 19 | 44 | 151 |
| Hillegom | 893 | 21 | 1 | 3 | 8 | 20 | 73 |
| Kaag en Braassem | 993 | 23 | 1 | 3 | 9 | 23 | 77 |
| Katwijk | 2.647 | 20 | 1 | 3 | 7 | 20 | 71 |
| Leiden | 6.987 | 28 | 1 | 4 | 11 | 28 | 94 |
| Leiderdorp | 1.024 | 34 | 2 | 6 | 16 | 37 | 111 |
| Lisse | 844 | 24 | 1 | 3 | 11 | 26 | 74 |
| Nieuwkoop | 573 | 19 | 1 | 3 | 7 | 18 | 66 |
| Noordwijk | 1.643 | 22 | 1 | 3 | 8 | 22 | 77 |
| Oegstgeest | 571 | 26 | 1 | 5 | 11 | 26 | 86 |
| Teylingen | 1.252 | 23 | 1 | 4 | 10 | 23 | 78 |
| Voorschoten | 752 | 26 | 1 | 3 | 9 | 26 | 93 |
| Zoeterwoude | 247 | 22 | 1 | 3 | 10 | 24 | 73 |
| Buiten regio | 6.260 | 26 | 1 | 4 | 10 | 26 | 87 |

Bovenstaande tabel geeft de spreiding van de reacties van woningzoekenden per gemeente weer. Alphen aan den Rijn had in 2020 bijvoorbeeld 4.420 unieke woningzoekenden. De 20% met het minste aantal reacties reageerde gemiddeld twee keer. De 20% die het meest reageerde had een gemiddelde van 151 reacties, het hoogste van Holland Rijnland. Het gemiddelde van de middelste 20% komt bijna overeen met de mediaan. Er zijn evenveel Alphenaren die meer dan 19 reacties hebben uitgebracht als Alphenaren die minder dan 19 keer hebben gereageerd. Door het grote aantal reacties in de laatste twee kwintielen ligt

het gemiddelde veel hoger dan de mediaan. In Alphen is het gemiddelde daarom 45 reacties.

Het gemiddelde aantal reacties over Holland Rijnland bedraagt 28, mediaan is 11 reacties. Het beeld dat uit deze tabel naar voren komt is dat in een gemeente waar relatief veel wordt gereageerd dit over de hele linie gebeurt. Alphen en Leiderdorp zitten boven het gemiddelde en de mediaan. Leiden zit met het gemiddelde en de mediaan dicht bij regionale cijfers. Lisse en Oegstgeest zitten op de mediaan, maar hebben iets minder veelreageerders. Hillegom, Katwijk, Nieuwkoop en Noordwijk hebben de laagste medianen en gemiddelden.

spreiding zoekgedrag woningzoekenden over aantal gemeenten per gemeente van inschrijving per kwintiel

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | aantal | gem. | 0-20% | 20-40% | 40-60% | 60-80% | 80-100% |
| Alphen aan den Rijn | 4.420 | 3 | 1 | 2 | 3 | 4 | 6 |
| Hillegom | 893 | 4 | 1 | 2 | 3 | 5 | 9 |
| Kaag en Braassem | 993 | 3 | 1 | 2 | 3 | 4 | 7 |
| Katwijk | 2.647 | 3 | 1 | 2 | 3 | 4 | 7 |
| Leiden | 6.987 | 4 | 1 | 2 | 3 | 5 | 7 |
| Leiderdorp | 1.024 | 4 | 2 | 3 | 4 | 5 | 7 |
| Lisse | 844 | 4 | 1 | 2 | 4 | 5 | 8 |
| Nieuwkoop | 573 | 3 | 1 | 2 | 3 | 4 | 6 |
| Noordwijk | 1.643 | 4 | 1 | 2 | 3 | 5 | 8 |
| Oegstgeest | 571 | 4 | 1 | 3 | 4 | 5 | 8 |
| Teylingen | 1.252 | 4 | 1 | 3 | 4 | 5 | 8 |
| Voorschoten | 752 | 4 | 1 | 2 | 3 | 5 | 8 |
| Zoeterwoude | 247 | 4 | 1 | 2 | 4 | 5 | 7 |
| Buiten regio | 6.260 | 4 | 1 | 3 | 4 | 6 | 9 |

Deze tabel laat zien op hoeveel gemeenten er werd gereageerd. De 20% met het minst aantal reacties reageerde ook meestal op het aanbod in één gemeente. Behalve Leiderdorp: Leiderdorpenaren reageerden ook op het aanbod uit Leiden. Gemiddelden en medianen wijken hier nauwelijks van elkaar af. Veelreageerders reageren ook op aanbod in veel gemeenten. De veelreageerders uit Hillegom en van buiten de regio reageerden op de meeste gemeenten. De inwoners van de Rijnstreekgemeenten zijn het meest kieskeuring, de inwoners van de Bollenstreek zoeken vergelijkenderwijs in de meeste gemeenten.

## woonwensen

Woningzoekenden kunnen in HureninHollandRijnland.nl hun woonwensen aangeven in een woonwensenprofiel. Zij kunnen aangeven welke woonplaatsen de voorkeur hebben, wat het gewenste huurniveau van de woning is, hoeveel kamers de woning zou moeten hebben en wat voor woningtype de voorkeur heeft. In 2020 hebben 46.157 woningzoekenden een ingevuld woonwensenprofiel. Hiervan heeft 57% een tipbericht geactiveerd. Zij krijgen een mail als er een woning die overeenkomt met hun profiel geadverteerd wordt.

gewenst aantal slaapkamers

7.013

1.999

11.350

10.494

19.052

25.122

0 slaapkamers 1 slaapkamer 2 slaapkamers

3 slaapkamers 4 slaapkamers 5+slaapkamers

gewenste huurklassen

895 627 208 827

465

7.727

7.678

€0,00 - €100,99 €101,00 - €432,51

€432,52 - €619,01 €619,02 - €663,40

€663,41 - €737,14 €737,15 - €850,00

> €850,00

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| woonwensen vinkjes per gemeente | aantal | % |  | woonwensen vinkjes per  woningtype | aantal | % |
| Leiden | 19.912 | 14% |  | Appartement met lift | 25.532 | 19% |
| Noordwijk | 16.442 | 11% |  | Appartement zonder lift | 12.392 | 9% |
| Leiderdorp | 14.362 | 10% |  | Bedrijfsruimte | 1.230 | 1% |
| Oegstgeest | 13.543 | 9% |  | Benedenwoning | 21.536 | 16% |
| Alphen aan den Rijn | 13.328 | 9% |  | Berging | 3.662 | 3% |
| Voorschoten | 11.049 | 8% |  | Bovenwoning | 12.979 | 10% |
| Katwijk | 11.012 | 8% |  | Eengezinswoning | 21.020 | 16% |
| Lisse | 9.641 | 7% |  | Garage | 1.880 | 1% |
| Teylingen | 8.550 | 6% |  | Maisonnette met lift | 14.434 | 11% |
| Zoeterwoude | 8.419 | 6% |  | Maisonnette zonder lift | 10.218 | 8% |
| Hillegom | 7.515 | 5% |  | Parkeerplaats | 3.175 | 2% |
| Kaag en Braassem | 6.836 | 5% |  | Standplaats | 1.273 | 1% |
| Nieuwkoop | 5.846 | 4% |  | Woonwagen | 2.263 | 2% |
|  | 146.455 | 100% |  |  | 131.594 | 100% |

Woningzoekenden kunnen meer dan één voorkeur aangeven. Twee of drie slaapkamers is het meest aangevinkt. De huur ligt bij voorkeur onder de kwaliteitskortingsgrens (€ 432,51) of de lage aftoppingsgrens (€ 619,02). De gewenste huurniveaus zijn niet realistisch als we het vergelijken met netto huren in het aanbod. Na correctie met huurtoeslagen zullen de wensen dichter bij de werkelijke huurniveaus liggen. Ook de gewenste aantallen slaapkamers zijn strikt genomen meer dan de overwegend één- en tweepersoons- huishoudens minimaal nodig hebben.

De Leidse agglomeratie is goed voor bijna de helft van de aangevinkte gemeenten. Opvallend is de grote populariteit van Noordwijk.

30% van de aangevinkte woningtypen heeft betrekking op een type met lift. 32% gaat naar benedenwoningen en eengezinswoningen. Appartementen zonder lift, bovenwoningen en maisonnettes zonder lift zijn het minst in trek.

# Woningvoorraad

De voorraad van woningen van woningcorporaties is sinds de invoering van de Woningwet verdeeld in een segment daeb (diensten van algemeen en economisch belang) en niet- daeb. Voor daeb mag de woningcorporatie leningen aantrekken die door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) en met de overheid als ‘achtervang’ zijn geborgd. De niet-daeb-woningen vallen in het zelfde speelveld als beleggerswoningen. Hier moet de corporatie op de markt zonder borging leningen aantrekken. De huren van daeb- woningen kunnen boven de grens van sociale huur liggen, bijvoorbeeld omdat de huurder een of meer inkomensafhankelijke huurverhogingen heeft gekregen. Omgekeerd kunnen niet-daeb-woningen nu nog in het sociale huursegment vallen, maar bij leegkomst geharmoniseerd naar vrijesectorhuur of verkocht worden.

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| ontwikkeling daeb en niet daeb Gemeente woning | ontwikkeling daeb en niet daeb  Eigenaar | 31-12-2019  daeb | 31-12-2019  niet-daeb | 31-12-2019  totaal | verkocht (-) gekocht (+)  daeb | verkocht (-)  gekocht (+)  niet-daeb | sloop- nieuw  daeb | overige wijzigingen  daeb | overige wijzigingen  niet-daeb | 31-12-2020  daeb | 31-12-2020  niet-daeb | 31-12-2020  totaal |
| Alphen aan den Rijn | Habeko Wonen | 1.826 | 38 | 1.864 | 1 |  | 12 | 5 | -5 | 1.844 | 33 | 1.877 |
| Alphen aan den Rijn | Woonforte | 9.830 | 488 | 10.318 | -5 | 0 | -39 | 3 | -2 | 9.789 | 486 | 10.275 |
| Alphen aan den Rijn | Woonzorg NL | 111 | 19 | 130 |  |  |  |  |  | 111 | 19 | 130 |
| Hillegom | Stek | 2.107 | 246 | 2.353 | -1 | -13 |  | -3 | 3 | 2.103 | 236 | 2.339 |
| Kaag en Braassem | MeerWonen | 1.888 | 76 | 1.964 | -35 | -2 | 22 | 7 | -7 | 1.882 | 67 | 1.949 |
| Kaag en Braassem | Wd. Aarwoude | 1.144 | 19 | 1.163 | 2 | -2 | 34 |  |  | 1.180 | 17 | 1.197 |
| Katwijk | Dunavie | 6.518 | 738 | 7.256 |  | 3 | 24 | 1 |  | 6.543 | 741 | 7.284 |
| Katwijk | Stek | 2 |  | 2 |  |  |  |  |  | 2 | 0 | 2 |
| Leiden | De Sleutels | 6.331 | 719 | 7.050 | 90 | 9 |  | -3 | -4 | 6.418 | 724 | 7.142 |
| Leiden | Portaal | 7.190 | 284 | 7.474 | 1 |  | -58 | -4 | 2 | 7.129 | 286 | 7.415 |
| Leiden | Woonzorg NL | 92 | 0 | 92 |  |  |  |  |  | 92 | 0 | 92 |
| Leiden | Ons Doel | 2.364 | 50 | 2.414 | -1 |  | 14 |  | -1 | 2.377 | 49 | 2.426 |
| Leiderdorp | Rijnhart Wonen | 2.692 | 43 | 2.735 | -29 |  | 113 |  |  | 2.776 | 43 | 2.819 |
| Leiderdorp | Woonzorg NL | 188 | 6 | 194 |  |  |  |  |  | 188 | 6 | 194 |
| Lisse | Stek | 2.686 | 151 | 2.837 |  |  | 10 |  |  | 2.696 | 151 | 2.847 |
| Nieuwkoop | Vestia | 550 |  | 550 |  |  |  |  |  | 550 | 0 | 550 |
| Nieuwkoop | Wd. Aarwoude | 807 | 12 | 819 |  |  | 20 |  |  | 827 | 12 | 839 |
| Nieuwkoop | Wst Nieuwkoop | 993 | 102 | 1.095 | -2 |  |  | -13 |  | 978 | 102 | 1.080 |
| Noordwijk | Stek | 2.030 | 244 | 2.274 | -2 | -2 |  |  |  | 2.028 | 242 | 2.270 |
| Noordwijk | Ant. v. Padua | 1.520 | 392 | 1.912 | -7 | -6 |  |  |  | 1.513 | 386 | 1.899 |
| Oegstgeest | Portaal | 84 | 11 | 95 |  |  |  |  |  | 84 | 11 | 95 |
| Oegstgeest | MeerWonen | 1.398 | 14 | 1.412 | 6 | 7 |  |  |  | 1.404 | 21 | 1.425 |
| Teylingen | Stek | 3.002 | 567 | 3.569 | -14 | -53 | 41 | 2 | -2 | 3.031 | 512 | 3.543 |
| Voorschoten | De Sleutels | 485 | 81 | 566 |  |  |  |  |  | 485 | 81 | 566 |
| Voorschoten | Woonzorg NL | 1.646 | 205 | 1.851 |  |  |  |  |  | 1.646 | 205 | 1.851 |
| Zoeterwoude | Rijnhart Wonen | 632 | 4 | 636 | -3 |  |  |  |  | 629 | 4 | 633 |
| Holland Rijnland |  | 58.116 | 4.509 | 62.625 | 1 | -59 | 193 | 2 | -5 | 58.305 | 4.434 | 62.739 |

De woningvoorraad is in het daeb-segment licht toegenomen. Er zijn 302 nieuwe woningen gebouwd en 109 gesloopt. Per saldo een toename van 193 woningen. In de regionale woonagenda van 2017 is becijferd op basis van WoningNet-gegevens dat er een tekort van naar schatting 3.000 woningen is. Om dit tekort in te lopen en te voldoen aan de groeiende behoefte aan woningen (4.100) moeten tot 2030 7.100 woningen toegevoegd worden aan

de sociale huurvoorraad. Dit betekent een netto uitbreiding van tenminste 500 woningen per jaar. In 2019 hadden we te maken met een lichte daling van de daeb-voorraad, in 2020 met een lichte stijging. Het woningtekort is eerder toe- dan afgenomen.

ABF becijfert op grond van recentere demografische informatie een netto uitbreidings- behoefte van de sociale huurvoorraad van 10.200 woningen in de periode 2020 – 2036. Dit komt inclusief vervangende nieuwbouw voor gesloopte woningen en compensatie van verkoop neer op een programma van 16.000 woningen, ofwel 1000 woningen per jaar.

Daarnaast heeft ABF in haar rekenmodel ook nog eens met 2.500 eenheden voor flexwonen gerekend. Ook deze cijfers geven aan dat het tekort verder toeneemt.

# Verhuurproces via HureninHollandRijnland.nl

## advertenties

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| advertenties in 2020 |  |  |
| status per einde jaar | sociale huur | vrije sector |
| Advertentie geannuleerd | 166 | 60 |
| Advertentie gereed | 8 |  |
| Advertentie online | 2 |  |
| Afgesloten | 13 |  |
| Contract getekend | 3.257 | 208 |
| Geaccepteerd | 6 | 1 |
| Geaccepteerd door corporatie | 23 | 3 |
| Gereed voor toewijzing | 27 | 4 |
| Kandidaat geïnteresseerd | 5 |  |
| Kandidaat voorstel | 5 |  |
| Peiling gereed | 1 |  |

Het managementinformatiesysteem QlikView biedt de mogelijkheid om de status van de verhuringen en de advertenties weer te geven. In de bovenstaande tabel zijn alle verhuringen weergegeven.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Toewijzingmodel | Aantal  acceptaties | % |
| Inschrijftijd | 2.077 | 64% |
| Bemiddeling of urgentie | 615 | 19% |
| Lokaal maatwerk | 255 | 8% |
| Nieuwbouwwoning van project | 201 | 6% |
| Loting (met of zonder positie) | 109 | 3% |
| Woonwagens | 1 | 0% |
|  | 3.257 | 100% |

64% van de sociale huurwoningen is met een advertentie verhuurd zonder aanvullende voorwaarden. Bij 8% is lokaal maatwerk. Ook dit deel is via advertenties verhuurd, maar gemeenten en corporaties hebben specifieke beleidsregels met elkaar afgesproken.

Daarnaast zijn nog 44 woningen via bemiddeling in het kader van lokaal maatwerk verhuurd (1,8%). De wettelijke ruimte die bestaat voor het toepassen van lokale voorrangsregels bedraagt 25%. Die ruimte is niet benut. .

Voor 6% van de woningen zijn specifieke nieuwbouwregels toegepast. Ook deze woningen zijn via HureninHollandRijnland.nl geadverteerd.

3% van de verhuurde woningen is via loting verhuurd. Dit blijft binnen het afgesproken maximum van 10%

## reacties

Het gemiddeld aantal reacties per advertentie, de reactiegraad, loopt de laatste jaren sterk op. Woningzoekenden zijn actiever op zoek en vinden makkelijker het aanbod op HureninHollandRijnland.nl. Het duidt er op dat de druk op de sociale sector eerder toe dan afneemt. De indruk is ook dat bij veel woningzoekenden het idee leeft dat veel reageren de kans vergroot.

Nieuwbouwwoningen en woningen die verloot worden roepen meer reacties op dan andere geadverteerde woningen. In 2020 hebben Portaal, Ons Doel, Stek en Woonforte loting toegepast. Rijnhart Wonen heeft veel nieuwbouwwoningen opgeleverd.

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **reactiegraad per gemeente per corporatie** | | 2018 | 2019 | 2020 |
| Gemeente woning | Eigenaar | | | |
| Alphen aan den Rijn | Habeko Wonen | 88 | 120 | 178 |
| Woonforte | 115 | 163 | 264 |
| Woonzorg Nederland | 15 | 29 | 41 |
| Overige eigenaren | 88 | 40 | 37 |
| Hillegom | Stek | 73 | 113 | 163 |
| Overige eigenaren | 19 | 51 |  |
| Kaag en Braassem | Stichting MeerWonen | 61 | 124 | 262 |
| Woondiensten Aarwoude | 103 | 136 | 207 |
| Katwijk | Dunavie | 69 | 171 | 238 |
| Leiden | De Sleutels | 127 | 198 | 308 |
| Portaal | 192 | 274 | 412 |
| Woonzorg Nederland | 150 | 323 | 303 |
| Wst Ons Doel | 167 | 246 | 344 |
| Leiderdorp | Portaal | 186 |  |  |
| Rijnhart Wonen | 81 | 197 | 453 |
| Woonzorg Nederland | 19 | 31 | 57 |
| Lisse | Stek | 102 | 153 | 232 |
| Nieuwkoop | Vestia | 64 | 78 | 110 |
| Woondiensten Aarwoude | 97 | 127 | 200 |
| Wst Nieuwkoop | 84 | 132 | 137 |
| Noordwijk | Stek | 98 | 131 | 185 |
| Wst St Antonius van Padua | 94 | 139 | 271 |
| Overige eigenaren | 41 | 89 | 81 |
| Oegstgeest | Portaal | 250 | 422 | 737 |
| Stichting MeerWonen | 59 | 181 | 412 |
| Overige eigenaren | 61 | 49 | 58 |
| Teylingen | Stek | 101 | 160 | 189 |
| Overige eigenaren | 133 | 118 | 157 |
| Voorschoten | De Sleutels | 72 | 114 | 145 |
| Woonzorg Nederland | 91 | 126 | 194 |
| Zoeterwoude | Rijnhart Wonen | 79 | 112 | 184 |
| Holland Rijnland |  | 110 | 170 | 271 |

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Toewijzingsmodel | Reactiegraad |  | Huurprijsklasse 2020 | Reactiegraad |
| Inschrijftijd | 252,8 |  | ≤ €432,51 | 238,9 |
| Lokaal maatwerk (geen positie tonen) | 210,5 |  | €432,52 - €619,01 | 322,5 |
| Lokaal maatwerk (positie tonen) | 65,8 |  | €619,02 - €663,40 | 231,9 |
| Loting | 567,8 |  | €663,41 - €737,14 | 203,1 |
| Loting (zonder positie) | 202,0 |  | €737,15 - €850,00 | 86,1 |
| Nieuwbouwproject | 387,0 |  | > €850,00 | 52,2 |
| Nieuwbouwwoning van project | 480,8 |  |  |  |
| Vrije Sector | 137,0 |  |  |  |
| Woonwagens | 94,0 |  |  |  |

Het huursegment onder de lage aftoppingsgrens (€ 619,02) heeft de hoogste reactiegraad.

## weigeren

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| gemiddelde positie per gemeente per corporatie | | 2018 | 2019 | 2020 |
| Gemeente | Eigenaar | | | |
| Alphen a.d. Rijn | Habeko Wonen | 7,6 | 9,9 | 15,3 |
| Woonforte | 5,3 | 5,5 | 7,6 |
| Woonzorg Nederland | 6,1 | 6,7 | 7,2 |
| Hillegom | Stek | 4,0 | 4,6 | 5,2 |
| Kaag en Braassem | Stichting MeerWonen | 8,0 | 8,9 | 17,5 |
| Woondiensten Aarwoude | 7,3 | 5,9 | 9,4 |
| Katwijk | Dunavie | 3,2 | 8,6 | 6,3 |
| Leiden | De Sleutels | 6,0 | 7,5 | 7,8 |
| Portaal | 8,6 | 9,6 | 10,0 |
| Woonzorg Nederland | 4,0 | 25,3 | 14,8 |
| Wst Ons Doel | 7,3 | 10,2 | 9,2 |
| Leiderdorp | Rijnhart Wonen | 2,8 | 8,2 | 42,0 |
| Woonzorg Nederland | 6,5 | 4,2 | 5,0 |
| Lisse | Stek | 6,1 | 4,4 | 9,4 |
| Nieuwkoop | Vestia | 7,8 | 3,9 | 5,8 |
| Woondiensten Aarwoude | 3,8 | 7,5 | 9,8 |
| Wst Nieuwkoop | 3,6 | 8,3 | 7,8 |
| Noordwijk | Stek | 3,6 | 4,7 | 5,2 |
| Wst St Antonius van Padua | 4,0 | 5,0 | 6,3 |
| Oegstgeest | Portaal | 6,0 | 3,3 | 10,0 |
| Stichting MeerWonen | 6,5 | 7,1 | 14,6 |
| Teylingen | Stek | 3,7 | 4,3 | 8,7 |
| Voorschoten | De Sleutels | 5,1 | 3,9 | 8,3 |
| Woonzorg Nederland | 4,9 | 5,4 | 9,4 |
| Zoeterwoude | Rijnhart Wonen | 3,1 | 8,1 | 11,9 |
| Holland Rijnland |  | 5,5 | 7,0 | 11,5 |

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| aanbiedings- en weigeringsgraad | | | |
| jaar | aanbiedings-  graad | weigerings-  graad | aanbiedingsgraad = aantal persoonlijke aanbiedingen / aantal getekende contracten  weigeringsgraad = (aantal persoonlijke weigeringen + aantal groepsaanbiedingen) / aantal getekende contracten |
| 2017 | 2,0 | 7,1 |
| 2018 | 2,0 | 7,6 |
| 2019 | 2,2 | 7,1 |
| 2020 | 2,2 | 6,3 |

De gemiddelde positie geeft aan welke plek iemand had op de lijst voor een geadverteerde woning. Hier valt niet direct het aantal weigeringen uit te halen. Ook ‘foute’ reacties komen in de lijst met een positie voor. In het algemeen loopt de gemiddelde positie op.

Hoe groter de schaarste, hoe kritischer woningzoekenden zijn op de aangeboden woning. Als je weet dat je boven de lijst staat hoef je niet de eerste de beste woning te accepteren.

De aanbiedingsgraad en de weigeringsgraad lopen door de jaren niet op. Dat heeft te maken met de gekozen definities. In de aanbiedingsgraad zit enkel het aantal persoonlijke aanbiedingen. In de definitie van de weigeringsgraad tellen het aantal persoonlijke weigering en het aantal groepsaanbiedingen mee. Bij één groepsaanbiedingen kunnen meer weigeringen zijn waardoor een huurder met een hogere positie in de wachtrij aan de beurt komt. De gemiddelde positie zegt dus meer over weigeringen dan de weigeringsgraad. In het afgelopen jaar waren groepsbezichtigingen lastig uitvoerbaar. In plaats van een tegelijk werden mensen na elkaar uitgenodigd voor een bezichtiging. Te veel woningzoekenden lieten het afweten, terwijl ze hadden toegezegd te komen (no shows).

|  |  |
| --- | --- |
| Top 10 weigeringsredenen | Aantal Weigeringen |
| Niet gereageerd op groepsaanbieding | 2.688 |
| Niet gereageerd op interessepeiling | 2.493 |
| Kan niet ziekte/vakantie/andere afspraak | 2.474 |
| Woning te klein | 2.115 |
| Kiest voor andere woning | 2.109 |
| Niet aanwezig verplichte bezichtiging | 1.861 |
| Overig | 1.075 |
| Onderhoudstoestand | 730 |
| Wil niet in deze gemeente | 565 |
| Woning te duur | 487 |

Veel weigeringen hebben te maken met het verhuurproces. Soms worden woningzoekenden meteen uitgenodigd voor een groepsbezichtiging, soms wordt eerst een interessepeiling gehouden. De meeste weigeringen zijn het gevolg van deze uitnodigingen. Men heeft niet gereageerd op een groepsaanbieding of een interessepeiling. Verreweg de meeste groepsaanbiedingen vinden in Leiden plaats. Daar zijn dus ook de meeste weigeringen geregistreerd. Het is de vraag of dit strikt genomen weigeringen zijn. Ook als het tijdstip van een bezichtiging niet uitkomt is dit als een weigering geregistreerd. Niet aanwezig zijn bij een bezichtiging terwijl men wel heeft aangegeven te komen is wel een duidelijke vorm van weigeren.

De informatie op de website van Huren in Holland Rijnland kan niet zo uitgebreid zijn als bijvoorbeeld op Funda, waar bij bijna iedere woning een uitgebreide reeks – vaak gestileerde – foto’s van het interieur is te zien. Er is vaak een plattegrond, maar nooit foto’s van de binnenkant. Dat de woning in werkelijkheid te klein is of dat de onderhoudstoestand tegenvalt valt niet van de website af te lezen. Wel is het vreemd dat de gemeente of de huurprijs als weigeringsgrond worden opgegeven. Deze zijn wel duidelijk van de website afleesbaar.

## verhuringen

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Huurprijsklasse 2020 | Aantal acceptaties | % | excl. vrije sector |
| €0,00 - €432,51 | 254 | 7% | 8% |
| €432,52 - €619,01 | 1.744 | 50% | 54% |
| €619,02 - €663,40 | 482 | 14% | 15% |
| €663,41 - €737,14 | 776 | 22% | 24% |
| €737,15 - €850,00 | 56 | 2% |  |
| > €850,00 | 152 | 4% |  |
|  | 3.464 | 100% |  |
| exclusief vrije sector | 3.256 |  | 100% |

In 2020 zijn 3.256 sociale huurwoningen verhuurd, 267 meer dan in 2019. 62% van de verhuurde woningen heeft een huur tot en met de lage aftoppingsgrens (€ 619,01), 76% heeft een huur tot en met de hoge aftoppingsgrens (€ 663,40). In 2019 waren deze percentages respectievelijk 64% en 83%.

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| verhuringen per gemeente per corporatie | | 2018 | 2019 | 2020 | 2020 |
| Gemeente woning | Eigenaar | verhuringen | | | mutatiegraad |
| Alphen aan den Rijn | Habeko Wonen | 89 | 116 | 104 | 5,6% |
| Woonforte | 575 | 551 | 516 | 5,2% |
| Woonzorg Nederland | 7 | 3 | 12 | 10,8% |
| Overige eigenaren | 5 | 12 | 13 |  |
| Hillegom | Stek | 97 | 104 | 104 | 4,9% |
| Overige eigenaren | 16 | 3 |  |  |
| Kaag en Braassem | Stichting MeerWonen | 112 | 173 | 131 | 5,8% |
| Woondiensten Aarwoude | 52 | 64 | 105 | 5,9% |
| Katwijk | Dunavie | 381 | 325 | 384 | 5,6% |
| Leiden | De Sleutels | 331 | 267 | 328 | 5,1% |
| Portaal | 375 | 305 | 338 | 4,7% |
| Woonzorg Nederland | 4 | 8 | 9 | 9,8% |
| Wst Ons Doel | 127 | 120 | 102 | 4,0% |
| Leiderdorp | Portaal | 2 |  |  |  |
| Rijnhart Wonen | 96 | 86 | 248 | 5,2% |
| Woonzorg Nederland | 19 | 12 | 17 | 9,0% |
| Lisse | Stek | 173 | 141 | 124 | 4,6% |
| Nieuwkoop | Vestia | 35 | 26 | 25 | 4,5% |
| Woondiensten Aarwoude | 52 | 44 | 75 | 6,7% |
| Wst Nieuwkoop | 45 | 67 | 42 | 4,3% |
| Noordwijk | Stek | 102 | 125 | 82 | 4,0% |
| Wst St Antonius van Padua | 75 | 61 | 72 | 4,8% |
| Overige eigenaren |  | 3 | 3 |  |
| Oegstgeest | Portaal | 7 | 4 | 3 | 3,6% |
| Stichting MeerWonen | 64 | 77 | 76 | 5,4% |
| Overige eigenaren | 8 |  | 5 |  |
| Teylingen | Stek | 157 | 182 | 190 | 6,3% |
| Overige eigenaren | 3 | 1 | 1 |  |
| Voorschoten | De Sleutels | 28 | 27 | 24 | 4,9% |
| Woonzorg Nederland | 75 | 63 | 89 | 5,4% |
| Zoeterwoude | Rijnhart Wonen | 24 | 21 | 34 | 5,4% |
|  |  | 3.136 | 2.991 | 3.256 | 5,2% |

De mutatiegraad (aantal verhuringen als percentage van het aantal Daeb-woningen eind 2020) was 5,2%. Dit is iets hoger dan in 2019, maar nog steeds erg laag. De gemiddelde bewoningsduur van woningen is daarmee 19 jaar.

Van de verhuurde woningen is 62% verhuurd aan alleenstaanden en 20% en tweepersoonshuishoudens. Van de tweepersoonshuishoudens is bijna de helft (9%) eenoudergezin met één kind. Daarnaast is nog eens 11% verhuurd aan eenoudergezinnen met meer dan één kind.

60% heeft een inkomen beneden de grens voor huurtoeslag voor alleenstaanden; nog eens 20 % heeft een inkomen onder de huurtoeslaggrens voor meerpersoonshuishoudens.

96% van de woningen met een sociale huurprijs is verhuurd aan de woningzoekenden met een inkomen beneden de € 39.055, 2% aan de groep met een inkomen boven € 43.574 en 2% aan de tussengroep. De 80-10-10-regel eist dat minimaal 80% aan de laagste inkomensgroep wordt verhuurd en maximaal 10% aan de twee andere inkomensgroepen. Aan deze regel is dus ruim voldaan. Verhuur aan hogere inkomens gebeurt in uitzonderlijke omstandigheden, zoals bij stadsvernieuwingsurgenten, of bij woningen met een zorgarrangement.

De verhuringen voldoen ook aan de eisen van ‘passend verhuren’: 95,5% van de verhuringen aan huishoudens met recht op huurtoeslag was een woning met een passende huur: onder de lage aftoppingsgrens voor alleenstaanden en onder de hoge aftoppingsgrens voor meerpersoonshuishoudens.

## inschrijfduur en zoektijd

ontwikkeling inschrijfduur

85,0

80,0

75,0

70,0

65,0

60,0

55,0

50,0

45,0

40,0

Q1 Q2 Q3 Q4 Q1 Q2 Q3 Q4 Q1 Q2 Q3 Q4 Q1 Q2 Q3 Q4 2017 2018 2019 2020

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| inschrijfduur per gemeente per corporatie | | 2018 | 2019 | 2020 |
| Gemeente | Eigenaar | | | |
| Alphen aan den Rijn | Habeko Wonen | 76,9 | 78,7 | 79,2 |
| Woonforte | 81,3 | 70,5 | 74,4 |
| Woonzorg Nederland | 29,3 | 78,7 | 54,3 |
| Overige eigenaren | 212,6 | 200,5 | 173,1 |
| Hillegom | Stek | 73,2 | 77,0 | 73,8 |
| Overige eigenaren | 65,9 | 46,0 | - |
| Kaag en Braassem | Stichting MeerWonen | 62,8 | 68,6 | 70,7 |
| Woondiensten Aarwoude | 62,5 | 76,1 | 66,8 |
| Katwijk | Dunavie | 64,3 | 72,3 | 76,9 |
| Leiden | De Sleutels | 60,9 | 65,8 | 73,3 |
| Portaal | 76,0 | 71,3 | 76,8 |
| Woonzorg Nederland | 73,5 | 62,5 | 73,9 |
| Wst Ons Doel | 62,9 | 76,2 | 77,4 |
| Leiderdorp | Portaal | 51,0 | - | - |
| Rijnhart Wonen | 59,4 | 65,9 | 86,0 |
| Woonzorg Nederland | 46,7 | 55,8 | 118,5 |
| Lisse | Stek | 70,6 | 72,4 | 92,6 |
| Nieuwkoop | Vestia | 45,2 | 57,4 | 56,0 |
| Woondiensten Aarwoude | 64,7 | 70,0 | 63,3 |
| Wst Nieuwkoop | 72,0 | 71,9 | 83,6 |
| Noordwijk | Stek | 74,4 | 70,4 | 79,6 |
| Wst St Antonius van Padua | 75,6 | 77,9 | 96,0 |
| Overige eigenaren | - | 92,7 | 124,3 |
| Oegstgeest | Portaal | 58,7 | 51,3 | 175,3 |
| Stichting MeerWonen | 53,9 | 60,7 | 81,5 |
| Overige eigenaren | 62,3 | - | 92,6 |
| Teylingen | Stek | 71,5 | 85,9 | 87,7 |
| Overige eigenaren | 99,0 | 169,0 | 96,0 |
| Voorschoten | De Sleutels | 51,9 | 77,3 | 63,5 |
| Woonzorg Nederland | 74,6 | 79,6 | 75,8 |
| Zoeterwoude | Rijnhart Wonen | 60,8 | 53,1 | 74,5 |
| Holland Rijnland |  | 70,0 | 72,4 | 78,4 |

De gemiddelde inschrijfduur van woningzoekenden bij verhuurde woningen bedraagt 78 maanden of 6,5 jaar. De inschrijfduur is bepaald op de verhuringen die niet via directe bemiddeling of urgentie tot stand zijn gekomen. De trend is licht stijgend. Eind 2018 lag de gemiddelde inschrijfduur bijna op het zelfde niveau als eind 2020. Daartussen daalde het en steeg het weer. De gemiddelde inschrijfduur lijkt zich nu te stabiliseren.

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| zoektijd per gemeente per corporatie | | 2018 | 2019 | 2020 |
| Gemeente woning | Eigenaar | | | |
| Alphen aan den Rijn | Habeko Wonen | 17 | 23 | 29 |
| Woonforte | 17 | 20 | 21 |
| Woonzorg Nederland | 11 | 18 | 22 |
| Overige eigenaren | 8 | 18 | 6 |
| Hillegom | Stek | 15 | 19 | 24 |
| Overige eigenaren | 8 | 42 | - |
| Kaag en Braassem | Stichting MeerWonen | 19 | 23 | 29 |
| Woondiensten Aarwoude | 21 | 22 | 28 |
| Katwijk | Dunavie | 19 | 22 | 30 |
| Leiden | De Sleutels | 21 | 24 | 31 |
| Portaal | 20 | 22 | 28 |
| Woonzorg Nederland | 12 | 16 | 22 |
| Wst Ons Doel | 17 | 26 | 32 |
| Leiderdorp | Portaal | 15 | - | - |
| Rijnhart Wonen | 19 | 22 | 30 |
| Woonzorg Nederland | 7 | 26 | 15 |
| Lisse | Stek | 16 | 22 | 22 |
| Nieuwkoop | Vestia | 24 | 20 | 25 |
| Woondiensten Aarwoude | 19 | 31 | 29 |
| Wst Nieuwkoop | 18 | 23 | 23 |
| Noordwijk | Stek | 22 | 24 | 33 |
| Wst St Antonius van Padua | 18 | 21 | 22 |
| Overige eigenaren | - | 15 | 21 |
| Oegstgeest | Portaal | 7 | 28 | 18 |
| Stichting MeerWonen | 16 | 23 | 27 |
| Overige eigenaren | 20 | - | 18 |
| Teylingen | Stek | 19 | 21 | 27 |
| Overige eigenaren | 28 | 3 | 52 |
| Voorschoten | De Sleutels | 25 | 27 | 31 |
| Woonzorg Nederland | 18 | 23 | 31 |
| Zoeterwoude | Rijnhart Wonen | 24 | 23 | 32 |
| Holland Rijnland |  | 18 | 22 | 27 |

Kandidaten die via bemiddeling of loting aan een woning komen hebben gemiddeld een lagere inschrijfduur: de gemiddelde inschrijfduur van bemiddelde kandidaten bedraagt 45 maanden. Dit is een mix van kandidaten met weinig of geen inschrijfduur en kandidaten met een lange inschrijfduur. Woningzoekenden die via loting een woning bemachtigden hadden een gemiddelde inschrijfduur van 29 maanden. Voor de groep met weinig inschrijfduur geeft loting een kans om aan een woning te komen.

De gemiddelde zoektijd neemt toe van 22 naar 27 maanden. De zoektijd blijft de afgelopen jaren steeds stijgen. Ook dit gemiddelde is tot stand gekomen op basis van de woningzoekenden die niet door directe bemiddeling of via een urgentie aan een woning zijn gekomen.

inschrijfduur

ontwikkeling zoektijd

35,0

30,0

25,0

20,0

15,0

10,0

Q1 Q2 Q3 Q4 Q1 Q2 Q3 Q4 Q1 Q2 Q3 Q4 Q1 Q2 Q3 Q4 2017 2018 2019 2020

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| inschrijfduur en zoektijd per kwintiel (woningzoekenden exclusief bemiddeling) | | | | | |
|  | 20% | 20-40% | 40-60% | 60-80% | 80-100% |
| inschrijfduur in maanden | 22 | 59 | 81 | 114 | 175 |
| zoektijd in maanden | 2 | 8 | 19 | 43 | 68 |

De spreiding van inschrijfduur en zoektijd is groot. De 20% geslaagde woningzoekenden met de laagste inschrijfduur heeft een gemiddelde inschrijfduur van 22 maanden. De 20% met de laagste zoektijd zocht slechts 2 maanden. Het kwintiel met de hoogste inschrijfduur wachtte gemiddeld 175 maanden, het kwintiel met de hoogste zoektijd is 68 maanden actief op zoek geweest.

De meeste woningzoekenden hebben een inschrijfduur van maximaal ongeveer 185 maanden. Hogere waarden komen vaak voort uit overgangsregelingen uit het verleden. Een zoektijd van meer dan 81 maanden komt niet voor. De zoektijd is nooit langer dan de inschrijfduur. Er lijkt zich een groep af te tekenen met een relatief korte zoektijd en een lange inschrijfduur. Er is ook een groep waarbij de inschrijfduur gelijke tred met de zoektijd (plus enkele jaren) houdt.



samenhang inschrijfduur en zoektijd

400

350

300

250

200

150

100

50

0

0

20

40 zoektijd 60

80

100

## slaagkansen

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| slaagkans per gemeente per corporatie | | 2018 | 2019 | 2020 |
| Gemeente woning | Eigenaar | | | |
| Alphen aan den Rijn | Habeko Wonen | 2,9% | 2,3% | 1,7% |
| Woonforte | 7,1% | 5,4% | 3,9% |
| Woonzorg Nederland | 8,9% | 3,9% | 5,2% |
| Overige eigenaren | 2,9% | 2,2% | 4,7% |
| Hillegom | Stek | 3,9% | 3,0% | 2,2% |
| Overige eigenaren | 6,1% | 2,2% | - |
| Kaag en Braassem | Stichting MeerWonen | 4,2% | 3,3% | 1,9% |
| Woondiensten Aarwoude | 2,3% | 1,9% | 2,2% |
| Katwijk | Dunavie | 7,1% | 4,1% | 3,8% |
| Leiden | De Sleutels | 4,0% | 2,6% | 2,3% |
| Portaal | 3,6% | 2,4% | 2,2% |
| Woonzorg Nederland | 0,8% | 0,5% | 0,6% |
| Wst Ons Doel | 2,0% | 1,5% | 1,2% |
| Leiderdorp | Portaal | 0,6% | - | - |
| Rijnhart Wonen | 2,9% | 1,7% | 2,5% |
| Woonzorg Nederland | 8,1% | 4,2% | 3,7% |
| Lisse | Stek | 4,5% | 2,8% | 2,1% |
| Nieuwkoop | Vestia | 3,0% | 2,5% | 1,8% |
| Woondiensten Aarwoude | 2,7% | 1,7% | 2,0% |
| Wst Nieuwkoop | 2,6% | 2,9% | 1,5% |
| Noordwijk | Stek | 3,2% | 2,8% | 1,7% |
| Wst St Antonius van Padua | 2,6% | 1,8% | 1,4% |
| Overige eigenaren | - | 1,5% | 1,1% |
| Oegstgeest | Portaal | 0,6% | 0,3% | 0,3% |
| Stichting MeerWonen | 2,9% | 1,5% | 1,0% |
| Overige eigenaren | 1,9% | - | 1,5% |
| Teylingen | Stek | 3,2% | 2,7% | 2,3% |
| Overige eigenaren | 0,9% | 0,7% | 0,6% |
| Voorschoten | De Sleutels | 2,5% | 1,5% | 1,3% |
| Woonzorg Nederland | 2,7% | 1,7% | 1,8% |
| Zoeterwoude | Rijnhart Wonen | 2,0% | 1,2% | 1,1% |
| Holland Rijnland |  | 13,6% | 10,4% | 9,6% |

De slaagkans is gedefinieerd als het aantal verhuringen in een bepaalde periode gedeeld door het aantal unieke actieve woningzoekenden in een periode. De slaagkans heeft vooral een relatieve betekenis in vergelijking met andere jaren of met andere verhuurders in de zelfde gemeente. Omdat woningzoekenden in meer gemeenten reageren tellen ze in iedere gemeente waar ze hebben gereageerd een keer mee. In de cijfers over de hele regio zit deze dubbeltelling niet, waardoor op regioniveau percentages van een andere orde ontstaan.

Het beeld is dat er steeds meer gereageerd wordt bij een ongeveer gelijkblijvend aanbod aan woningen. De slaagkans door de tijd neemt dus af. De slaagkans is voor alle huishoudengroottes ongeveer even groot. De slaagkans is het laagst voor jongeren tot 23 jaar en het hoogst voor 75-plussers. Jongeren zijn het actiefst op Huren in Holland Rijnland, ouderen het minst actief. Die zoeken gericht naar een woning als zij er aan toe zijn. Zie verder bij de paragrafen over huishoudengrootte en leeftijdsverdeling.

# Verhuur met voorrang en/of bemiddeling

## voorrangsgroepen

In Holland Rijnland is in de huisvestingsverordening geregeld dat bepaalde groepen voorrang krijgen bij de toewijzing van woningen. Dit zijn de volgende groepen:

* urgenten;
* stadsvernieuwingsurgenten;
* statushouders;
* kandidaten van de contingentenregeling.

De Regionale Urgentiecommissie (RUC) beoordeelt de urgentie-aanvragen aan de hand vastomlijnde criteria en geeft een urgentieverklaring af als de aanvraag past in de criteria. De woningzoekende met een urgentieverklaring zoekt zelf via Huren in Holland Rijnland naar een woning. De urgentieverklaring is zes maanden geldig. Als de woningzoekende na vier maanden nog geen woning heeft gevonden krijgt hij één aanbod van een passende woning. De urgente woningzoekende wordt dan bemiddeld voor een woning. De RUC doet zelf verslag van haar werkzaamheden.

De RUC kan namens het DB een besluit nemen over een aanvraag voor stadsvernieuwings- urgenties. Een stadsvernieuwingsurgente heeft 18 maanden de tijd – tot aan de verwachte sloopdatum - om een andere woning te vinden. De eerste zes maanden is de stads- vernieuwingsurgentie enkel geldig in de gemeente waarvoor de urgentie van toepassing is. Daarna kan men in de hele regio zoeken.

De taakstelling voor de huisvesting van statushouders, asielzoekers met een verblijfsstatus, komt van de provincie en gaat naar de gemeenten. De kandidaten worden rechtstreeks bemiddeld. Zij hoeven niet zelf te zoeken naar een woning.

De contingentenregeling is een afspraak tussen woningcorporaties en instellingen die is geformaliseerd in de huisvestingsverordening. Jaarlijks stellen de corporaties woningen beschikbaar naar rato van de omvang van hun bezit. Instellingen met beschermde woonvormen of maatschappelijke opvang leveren kandidaten, die met twee jaar woonbegeleiding hun leven weer op de rails moeten zien te krijgen. Een klein deel van de kandidaten stroomt niet uit een instelling uit, maar heeft wel woonbegeleiding en zelfstandige huisvesting nodig. Deze ‘extramurale’ kandidaten speelt bijvoorbeeld dreigende dakloosheid. Ook deze kandidaten worden rechtstreeks bemiddeld.

De cijfers in dit jaarverslag hebben betrekking op de geregistreerde verhuringen. Deze wijken af van de afgegeven urgenties in een jaar, of de afgesproken contingentwoningen in een jaar.

## voorrangs- en bemiddelingsredenen

In het woonruimteverdeelsysteem wordt bij alle verhuringen vermeld of er al dan niet een voorrangs- of bemiddelingsreden in het spel is. Bij gewone of reguliere verhuringen is geen voorrangs- of bemiddelingsreden vermeld.

Bij de urgentieredenen is het type urgentie vermeld. Bij bemiddelingsredenen kunnen alle redenen worden opgevoerd waarom de woning niet is geadverteerd en niet aan een urgente is gegund. Statushouders en huisvesting van kandidaten van de contingentenregeling worden daarom als bemiddelingen opgevoerd. Nieuwbouwwoningen die met speciale doorstroomregels zijn verhuurd, lokaal maatwerk, woningruil, verhuizing binnen een complex, verhuur van zorgwoningen zijn ook geregistreerd als bemiddelingen. Deze groep is samen te vatten als ‘volkshuisvestelijke’ bemiddelingen.

De 3%-regeling, claims van gemeente, bijzondere toewijzingen, toewijzing na gemaakte fout zijn voorbeelden van maatwerk, hier verderop samen gevat als ‘persoonlijke’

bemiddelingen. 50 verhuringen zijn zowel bij urgenties als bemiddelingen geregistreerd. In 2021 zullen wij onderzoeken of de registratie vereenvoudigd kan worden.

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| voorrangs- en/of bemiddelingsredenen | Holland Rijnland | Alphen ad Rijn | Hillegom | Kaag en Braassem |  |  | Leiderdorp |  | Nieuwkoop | Noordwijk | Oegstgeest | Teylingen | Voorschoten | Zoeterwoude |
|  | Katwijk | Leiden | Lisse |
| Geen Voorrang | 2.358 | 488 | 68 | 171 | 291 | 469 | 228 | 101 | 99 | 120 | 53 | 152 | 76 | 26 |
| Bijzondere groepen | 178 | 27 | 5 | 9 | 24 | 53 | 7 | 4 | 8 | 12 | 5 | 14 | 8 | 2 |
| Urgentie: Stadsvernieuwing | 159 | 28 | 17 | 1 | 14 | 81 | 4 | 5 | 2 |  | 3 | 3 | 1 |  |
| Urgentie: Hardheidsclausule | 50 | 9 | 2 |  | 3 | 19 | 6 | 3 | 1 | 1 | 2 | 3 | 1 |  |
| Urgentie: Medische | 35 | 8 | 1 | 1 | 3 | 13 | 1 | 1 | 2 | 2 | 1 |  | 2 |  |
| Afgewezen urgentie | 33 | 6 | 2 | 3 | 1 | 8 | 2 | 1 | 3 |  | 1 | 3 | 2 | 1 |
| Urgentie: Vrouwenopvang | 21 | 5 |  |  | 2 | 6 | 3 |  |  | 1 | 2 |  | 2 |  |
| Urgentie: Psychosociaal | 15 | 5 | 2 |  |  | 6 |  | 1 |  |  | 1 |  |  |  |
| Urgentie: ADMW | 14 | 5 |  | 1 | 1 | 1 |  | 2 |  | 1 | 2 | 1 |  |  |
| Urgentie: Financieel | 5 | 2 |  |  |  | 1 |  |  | 1 | 1 |  |  |  |  |
| Urgentie: Mantelzorg | 1 | 1 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| Ingetrokken (urgentie) | 1 |  |  |  | 1 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| Statushouder | 145 | 25 | 5 | 9 | 11 | 36 | 12 | 3 | 7 | 12 | 6 | 7 | 7 | 5 |
| Nieuwbouw | 69 | 12 |  | 34 |  | 4 |  |  | 19 |  |  |  |  |  |
| Bijzondere toewijzing | 53 | 21 |  | 4 | 2 | 14 | 2 | 1 |  |  | 3 |  | 6 |  |
| Woningruil | 48 |  |  | 1 | 9 | 28 |  | 1 | 1 | 4 | 2 | 1 | 1 |  |
| Lokaal Maatwerk | 44 | 3 |  | 1 | 30 | 10 |  |  |  |  |  |  |  |  |
| Calamiteiten 3%-regeling | 22 |  | 2 | 1 |  | 13 |  | 2 |  |  |  | 4 |  |  |
| Urgente kandidaat | 16 | 4 | 2 |  |  |  | 2 | 2 | 2 |  | 2 | 1 | 1 |  |
| Anders | 39 | 4 | 1 |  | 5 | 12 | 1 |  | 1 |  | 5 | 4 | 6 |  |
| af urgent en bemiddeld | -50 | -8 | -3 | 0 | -15 | -8 | -2 | -3 | -5 | 0 | -2 | -2 | -2 | 0 |
|  | 3.256 | 645 | 104 | 236 | 382 | 766 | 266 | 124 | 141 | 154 | 86 | 191 | 111 | 34 |

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | Holland Rijnland | Alphen ad Rijn | Hillegom | Kaag en Braassem | Katwijk | Leiden | Leiderdorp | Lisse | Nieuwkoop | Noordwijk | Oegstgeest | Teylingen | Voorschoten | Zoeterwoude |
| voorrangs- of bemiddelingsreden samengevat |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| geen voorrang/bemiddeling | 2.358 | 488 | 68 | 171 | 291 | 469 | 228 | 101 | 99 | 120 | 53 | 152 | 76 | 26 |
| bijzondere groepen (contingent) | 178 | 27 | 5 | 9 | 22 | 42 | 8 | 4 | 7 | 9 | 7 | 14 | 6 | 2 |
| statushouders | 145 | 25 | 5 | 9 | 11 | 36 | 12 | 3 | 7 | 12 | 6 | 7 | 7 | 5 |
| stadsvernieuwingsurgentie | 159 | 28 | 17 | 1 | 14 | 81 | 4 | 5 | 2 | 0 | 3 | 3 | 1 | 0 |
| urgenties | 141 | 35 | 5 | 2 | 9 | 46 | 10 | 7 | 4 | 6 | 8 | 4 | 5 | 0 |
| afgewezen of ingetrokken | 34 | 6 | 2 | 3 | 2 | 8 | 2 | 1 | 3 | 0 | 1 | 3 | 2 | 1 |
| persoonlijke bemiddelingen | 91 | 25 | 4 | 5 | 2 | 27 | 4 | 5 | 2 | 0 | 5 | 5 | 7 | 0 |
| volkshuisvestelijke bemiddelingen | 200 | 19 | 1 | 36 | 44 | 54 | 1 | 1 | 21 | 4 | 7 | 5 | 7 | 0 |
| af urgent en bemiddeld | -50 | -8 | -3 | 0 | -15 | -8 | -2 | -3 | -5 | 0 | -2 | -2 | -2 | 0 |
|  | 3.256 | 645 | 104 | 236 | 380 | 755 | 267 | 124 | 140 | 151 | 88 | 191 | 109 | 34 |

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| voorrangs- of bemiddelingsreden samengevat | Holland Rijnland | Alphen ad Rijn | Hillegom | Kaag en Braassem | Katwijk | Leiden | Leiderdorp | Lisse | Nieuwkoop | Noordwijk | Oegstgeest | Teylingen | Voorschoten | Zoeterwoude |
| geen voorrang/bemiddeling | 72% | 76% | 65% | 72% | 77% | 62% | 85% | 81% | 71% | 79% | 60% | 80% | 70% | 76% |
| bijzondere groepen (contingent) | 5% | 4% | 5% | 4% | 6% | 6% | 3% | 3% | 5% | 6% | 8% | 7% | 6% | 6% |
| statushouders | 4% | 4% | 5% | 4% | 3% | 5% | 4% | 2% | 5% | 8% | 7% | 4% | 6% | 15% |
| stadsvernieuwingsurgentie | 5% | 4% | 16% | 0% | 4% | 11% | 1% | 4% | 1% | 0% | 3% | 2% | 1% | 0% |
| urgenties | 4% | 5% | 5% | 1% | 2% | 6% | 4% | 6% | 3% | 4% | 9% | 2% | 5% | 0% |
| afgewezen of ingetrokken | 1% | 1% | 2% | 1% | 1% | 1% | 1% | 1% | 2% | 0% | 1% | 2% | 2% | 3% |
| persoonlijke bemiddelingen | 3% | 4% | 4% | 2% | 1% | 4% | 1% | 4% | 1% | 0% | 6% | 3% | 6% | 0% |
| volkshuisvestelijke bemiddelingen | 6% | 3% | 1% | 15% | 12% | 7% | 0% | 1% | 15% | 3% | 8% | 3% | 6% | 0% |
| af urgent en bemiddeld | -2% | -1% | -3% | 0% | -4% | -1% | -1% | -2% | -4% | 0% | -2% | -1% | -2% | 0% |

Uit de voorgaande tabellen blijkt dat 72% van de verhuringen regulier is geweest, zonder voorrangs- of bemiddelingsreden. Opmerkelijk is dat ondanks de gestelde doelen om bijzondere doelgroepen en statushouders zo goed mogelijk te spreiden over de regio er toch behoorlijke verschillen zijn tussen de gemeenten. Bij de statushouders kan dit komen omdat de taakstelling in personen is uitgedrukt en niet in huishoudens. Als een gemeente veel alleenstaanden moet huisvesten betekent dit een groter aandeel van de verhuringen. In totaal zijn 145 huishoudens als statushouder gehuisvest. De taakstelling voor het eerste half jaar van 2021 is verdubbeld. Dit zal de sociale huurmarkt nog verder onder spanning brengen. Bij de contingentenregeling kunnen verschillen ontstaan door verschillen in mutatiegraad. Bij een lage mutatiegraad telt een contingent zwaarder mee.

Leiden, Oegstgeest en Lisse hebben relatief veel urgenten gehuisvest. Zoeterwoude, Kaag en Braassem, Katwijk en Teylingen hadden dit jaar weinig urgenties.

Het aandeel stadsvernieuwingsurgenten is sterk afhankelijk van de activiteiten op het gebied van sloop en nieuwbouw. In 2020 hebben Hillegom en Leiden een relatief grote opgave gehad. In 2019 was dit Leiderdorp.

Hillegom, Leiden en Oegstgeest hebben door de mix van voorrangs- en bemiddelings- groepen weinig ruimte gehad voor reguliere verhuringen.

## contingentenregeling bijzondere doelgroepen

De regio Holland Rijnland kent sinds 2005 een regeling voor de huisvesting van bijzondere doelgroepen, ook wel bekend als de “Contingentenregeling bijzondere doelgroepen”, kortweg contingentenregeling. Deze regeling is benoemd in de huisvestingsverordening en wordt uitgevoerd door de woningcorporaties in de regio Holland Rijnland. Bijzondere doelgroepen zijn in dit verband cliënten van zorginstellingen die behoefte hebben aan woonruimte, waarbij meestal stevige en soms langdurige begeleiding nodig is als tussenfase naar volledig zelfstandig wonen. Daarnaast gaat het om zorgmijders die enkel met woonbegeleiding zelfstandig kunnen wonen en om cliënten waarvan het gezien hun problematiek niet wenselijk is dat ze zelfstandig woonruimte zoeken.

Deze regeling is in de eerste plaats bedoeld om de stap naar volledig zelfstandig wonen te laten slagen op een manier die geen van de partijen (cliënt, zorginstelling, corporatie) nadeel of schade toebrengt. De contingentenregeling is bedoeld voor cliënten die dringend woonruimte nodig hebben en die niet op andere wijze daaraan kunnen komen, bijvoorbeeld omdat ze voldoende inschrijftijd hebben opgebouwd, ze op kamers kunnen wonen, of een urgentie kunnen krijgen.

In de afgelopen jaren lag het accent van de contingentenregeling nadrukkelijk op de huisvesting van cliënten die intramuraal verblijf achter zich laten. Dit was het gevolg van onder meer de sluiting van de opvang in Leiden, de sluiting van intramurale voorzieningen voor GGZ (beschermd wonen), de verstandelijk gehandicaptenzorg (VGZ) en jeugdzorg. In de komende jaren zal dit ook een rol spelen. In 2023 moet de decentralisatie van maatschappelijke opvang en beschermd wonen zijn beslag hebben gekregen. Verder zal de aandacht verschuiven naar preventie, zodat ook voorkomen kan worden dat mensen in de opvang terecht komen. Ook verwachten wij toenemende aandacht voor zorgmijders, die nu nog tussen de wal en het schip dreigen te raken. De scheiding tussen cliënten die intramuraal verblijven en ambulant begeleid worden zal verder vervagen. Dit alles betekent dat er meer ruimte en aandacht binnen de contingentenregeling zal zijn voor groepen die niet uit een intramurale omgeving afkomstig zijn.

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| overzicht quota per corporatie en contingenten per instelling volgens beleidsvoorstel en na herverdeling | | | | | | | |
| woningcorporatie | quotum |  | instelling | doelgroep instelling | contin-  gent | na  herver- deling | verschil |
| Aarwoude | 6 |  | Alfa & zorg | begeleiden jongeren | 0 | 0 | 0 |
| De Sleutels | 22 |  | De Binnenvest | Daklozen | 86 | 96 | 10 |
| Dunavie | 21 |  | Boba | psychiatrische patiënten | 0 | 0 | 0 |
| Habeko Wonen | 6 |  | Brijder | Verslaving | 1 | 1 | 0 |
| Meerwonen K&B | 6 |  | Cardea/werkhotel | Kinderen en ouders | 12 | 12 | 0 |
| Meerwonen Oegstg. | 5 |  | De Brug | Verslaving | 4 | 4 | 0 |
| Nieuwkoop | 3 |  | Exodus | Ex-gedetineerden | 7 | 7 | 0 |
| NWS | 6 |  | Gemiva/SVG | Gehandicapten | 9 | 6 | -3 |
| Ons Doel | 8 |  | De Haardstee | Verstandelijk gehandicapten | 6 | 5 | -1 |
| Padua | 5 |  | De Hartekamp Groep | Verstandelijk gehandicapten | 2 | 1 | -1 |
| Portaal | 24 |  | 's Heerenloo | Verstandelijk gehandicapten | 8 | 9 | 1 |
| Rijnhart Wonen | 11 |  | Horizon | Jeugdzorg en onderwijs | 3 | 3 | 0 |
| Stek | 20 |  | Ipse de Bruggen | Verstandelijk gehandicapten | 2 | 2 | 0 |
| Vestia | 2 |  | Kocon | Alcohol- en drugsverslaafden | 1 | 1 | 0 |
| Vooruitgang | 6 |  | Kwintes | Psychische problemen | 2 | 1 | -1 |
| Woonforte Alphen | 25 |  | Leger des Heils | Daklozen | 2 | 4 | 2 |
| Woonforte Boskoop | 7 |  | MEE | Gehandicapten | 4 | 4 | 0 |
| Woonzorg | 6 |  | Philadelphia | Zorgbehoevenden | 1 | 1 | 0 |
| Ymere | 0 |  | Prodeba | Jongeren met autisme ed | 7 | 6 | -1 |
| totaal | 189 |  | Raamwerk | Gehandicapten | 0 | 0 | 0 |
|  |  |  | Reclassering NL | Ex-gedetineerden | 2 | 1 | -1 |
|  |  |  | GGZ\Rivierduinen | psychiatrische patiënten | 17 | 12 | -5 |
|  |  |  | Rooyse Wissel | psychiatrische patiënten | 0 | 0 | 0 |
|  |  |  | Soeverein | psychiatrische beperking | 2 | 2 | 0 |
|  |  |  | Steenrots | psychiatrische aandoening | 2 | 2 | 0 |
|  |  |  | Stumass | Jongeren met autisme | 6 | 5 | -1 |
|  |  |  | TOM | Diversen | 3 | 4 | 1 |
|  |  |  | Reserve |  | 0 | 0 | 0 |
|  |  |  |  |  | 189 | 189 | 0 |

Uitgangspunt voor 2020 was aantal van 189 te verdelen woningen. Dit is het zelfde aantal als in 2019. De 189 woningen zijn op basis van het Daeb-bezit eind 2019 verdeeld over de woningcorporaties. Iedere woningcorporatie heeft zijn quotum ook gehaald.

De verdeling van de contingenten over de instellingen gebeurt op basis van inschattingen van de instellingen in het laatste kwartaal voorafgaand aan het jaar. In juni en september hebben herverdelingsrondes plaatsgevonden. Dit heeft er in geresulteerd dat De Binnenvest 10 kandidaten en het Leger des Heils twee kandidaten extra konden plaatsen. Met name Gemiva en GGZ-Rivierduinen hebben daarvoor plekken ingeleverd.

Van de 189 plaatsen in 2020 zijn er in 181 benut. Acht aanvragen voor kandidaten zijn ingetrokken en hebben niet tot een vervangende kandidaat geleid. Drie plekken zijn verhuurd aan cliënten die eerder te maken hebben gehad met een afgewezen urgentieverzoek. Twee zijn in de opvang terecht gekomen en daar uitgestroomd, een cliënt is uiteindelijk uitgestroomd uit beschermd wonen.

Een steeds terugkerend knelpunt is de beschikbaarheid van woningen onder kwaliteits- kortingsgrens (€ 432,51). Deze woningen zijn nodig voor jongeren onder de 23 jaar. Bij huren boven deze grens krijgen jongeren geen huurtoeslag. Het ging in 2020 om 33 jongeren, in 2019 om 27 jongeren. Er komen relatief weinig woningen in het goedkoopste

segment beschikbaar en als ze vrij komen is dat niet altijd op het goede moment of de goede plek. Met de Wet tijdelijke huurkorting die in maart 2021 is ingegaan kan voor een deel van deze groep voor maximaal drie jaar een oplossing gevonden worden.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| huishoudensamenstelling / aandeel extramuraal kandidaten contingentenregeling | | |
|  | 2019 | 2020 |
| alleenstaande vrouwen | 23% | 22% |
| alleenstaanden mannen | 51% | 56% |
| stellen, eventueel met kinderen | 9% | 5% |
| eenoudergezinnen | 18% | 18% |
|  | 100% | 100% |
| aandeel extramuraal | 10% | 6% |

Opvallend is de ruime vertegenwoordiging van alleenstaande mannen onder de doelgroep van de contingentenregeling. De eenoudergezinnen zijn weer overwegend vrouwen met kinderen.

In 2020 zijn in 10 gevallen woningen aan extramurale kandidaten gegund. Er was in die gevallen altijd sprake van een begeleidingsbehoefte en een dreigende dakloosheid.

# Verhuur met beleidsregels

## nieuwbouwregels

Corporaties mogen nieuwe sociale huurwoningen de eerste keer ook met lokaal maatwerk verhuren. De bedoeling van lokaal maatwerk nieuwbouw is dat woningcorporaties hun investering – met laag rendement in een duurzame nieuwbouwwoning van hoge kwaliteit vooral kunnen aanwenden voor het laten doorstromen van (eigen) huurders. De woning die deze huurders achterlaten wordt vervolgens verhuurd via het regionale woonruimte- verdeelsysteem. Zo kan nieuwbouw gericht een rol vervullen bij het realiseren van bijvoorbeeld doelstellingen voor doorstroming. Woningcorporaties kunnen bijvoorbeeld met de nieuwbouw van levensloopgeschikte appartementen gericht grote eengezins- woningen leegmaken.

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| nieuwbouw | via advertentie | via bemiddeling |  |
| Dunavie | 16 |  |  |
| Habeko |  | 12 |  |
| Ons Doel |  | 4 |  |
| Rijnhart Wonen | 108 |  |  |
| Stek | 44 |  | 9 Lisse en 35 Warmond |
| MeerWonen | 22 |  |  |
| Woondiensten Aarwoude |  | 53 | 10 Hoogmade, 24 Leimuiden en 19 Ter Aar |
| Woonforte | 11 |  |  |
|  | 201 | 69 |  |

In 2020 zijn 270 woningen via nieuwbouwregels verhuurd. 201 via advertenties en 69 door directe bemiddeling. Het verschil tussen beide vormen heeft vooral te maken met hoe dit in het systeem verantwoord is. Stadsvernieuwingsurgenten bijvoorbeeld zijn in een aantal gevallen via bemiddeling aan een nieuwe woning gekoppeld.

## nieuwbouwregels en doorstroming

In 2020 heeft het bureau Explica in opdracht van Holland Rijnland Wonen gekeken naar de effecten van nieuwbouwregels op verhuisketens.

Bij projecten met nieuwbouwregels laat 65% van de huurders een woning van een woningcorporatie achter. Bij andere verhuringen is dat maar 20%. De nieuwbouwregels doen wat ze doen moeten.

De feitelijke verhuisketenlengte bij nieuwbouwverhuringen is gemiddeld 1,80. Per 100 nieuwbouwverhuringen komen 80 extra corporatiewoningen vrij. Per 100 overige verhuringen komen maar 24 extra corporatiewoningen vrij. De verhuisketenlengte is hier 1,24.

Bij de toepassing van nieuwbouwregels laat 82% een woning achter in de zelfde gemeente als het nieuwbouwproject. Bij overige verhuringen is dit gemiddeld 24%.

Nieuwbouwregels dragen bij aan langere verhuisketens en helpen vooral lokale woningzoekenden aan een woning.

## lokaal maatwerk

In de huisvestingsverordening 2019 is geregeld dat gemeenten en woningcorporaties maximaal een kwart van het aantal te verwachten vrijkomende woningen kunnen inzetten voor lokale huisvestingsopgaven.

De eisen waaraan lokaal maatwerk moet voldoen zijn:

* Gemeente en de betrokken corporatie(s) maken vooraf afspraken over de inzet van lokale beleidsruimte.
* De afspraken zijn gemotiveerd uit lokale volkshuisvestelijke doelstellingen die in een woonvisie zijn vastgelegd.
* De lokale beleidsruimte geldt voor maximaal 25% van de vrijkomende bestaande woningen. De aantallen verhuringen van de afgelopen drie jaar vormen de basis voor de berekening met dit percentage. Voor de overige woningen gelden de regels van de huisvestingsverordening.
* Het is niet verplicht de 25% lokale beleidsruimte in te zetten, het is een keuze van de lokale partijen.
* De gemeente registreert via een monitor of de afspraken en doelstellingen zijn gehaald.
* De inzet van lokale beleidsruimte wordt achteraf regionaal verantwoord aan het Dagelijks Bestuur van Holland Rijnland.

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| lokale beleidsruimte 2020 | | 2017 | 2018 | 2019 |  | via adver-  tentie | via bemid-  deling |  |
| Gemeente woning | Eigenaar | Verhuringen excl nieuwbouw | | | ruimte | totaal |
| Alphen aan den Rijn | Habeko Wonen | 85 | 89 | 115 | 24 | 37 |  | 37 |
| Woonforte | 540 | 565 | 532 | 136 | 38 | 3 | 41 |
| Woonzorg Nederland | 12 | 7 | 3 | 2 |  |  | 0 |
| Overige eigenaren | 4 | 5 | 12 | 2 |  |  | 0 |
| Hillegom | Stek | 137 | 95 | 104 | 28 | 7 |  | 7 |
| Overige eigenaren | 20 | 14 | 3 | 3 |  |  | 0 |
| Kaag en Braassem | Stichting MeerWonen | 83 | 98 | 150 | 28 | 25 |  | 25 |
| Woondiensten Aarwoude | 78 | 52 | 64 | 16 | 8 | 1 | 9 |
| Katwijk | Dunavie | 395 | 355 | 290 | 87 | 33 | 30 | 63 |
| Leiden | De Sleutels | 297 | 295 | 266 | 72 |  | 3 | 3 |
| Portaal | 364 | 370 | 305 | 87 | 3 |  | 3 |
| Woonzorg Nederland | 9 | 4 | 7 | 2 |  |  | 0 |
| Wst Ons Doel | 133 | 112 | 116 | 30 |  | 7 | 7 |
| Leiderdorp | Portaal | 5 | 2 |  | 1 |  |  | 0 |
| Rijnhart Wonen | 132 | 92 | 86 | 26 | 23 |  | 23 |
| Woonzorg Nederland | 21 | 19 | 12 | 4 |  |  | 0 |
| Lisse | Stek | 164 | 172 | 142 | 40 | 9 |  | 9 |
| Nieuwkoop | Vestia | 32 | 34 | 26 | 8 | 2 |  | 2 |
| Woondiensten Aarwoude | 72 | 45 | 44 | 13 | 4 |  | 4 |
| Wst Nieuwkoop | 74 | 45 | 37 | 13 | 13 |  | 13 |
| Noordwijk | Stek | 103 | 101 | 121 | 27 | 24 |  | 24 |
| Wst St Antonius van Padua | 90 | 72 | 61 | 19 | 3 |  | 3 |
| Overige eigenaren |  |  | 3 | 0 |  |  | 0 |
| Oegstgeest | Portaal | 7 | 7 | 4 | 2 |  |  | 0 |
| Stichting MeerWonen | 89 | 63 | 77 | 19 | 14 |  | 14 |
| Overige eigenaren | 3 | 9 |  | 1 | 2 |  | 2 |
| Teylingen | Stek | 178 | 148 | 158 | 40 | 13 |  | 13 |
| Overige eigenaren | 3 | 3 | 1 | 1 |  |  | 0 |
| Voorschoten | De Sleutels | 29 | 28 | 27 | 7 |  |  | 0 |
| Woonzorg Nederland | 83 | 73 | 63 | 18 |  |  | 0 |
| Zoeterwoude | Rijnhart Wonen | 34 | 21 | 21 | 6 | 11 |  | 11 |
|  |  | 3.276 | 2.995 | 2.850 | 760 | 269 | 44 | 313 |

* De huisvesting van urgenten inclusief stadsvernieuwingsurgenten, van bijzondere doelgroepen waarover regionale afspraken zijn gemaakt en van groepen op grond van een taakstelling van de provinciale of rijksoverheid (statushouders), valt niet onder het lokale maatwerk.
* Bij overschrijding van de overeengekomen ruimte, wordt het teveel in mindering gebracht op het jaar daarna.

In 2020 zijn 313 woningen verhuurd in het kader van lokaal maatwerk. Bij 269 woningen is lokaal maatwerk aangekondigd in de advertentie en verantwoord in het woonruimtebemiddelingssysteem. 44 woningen zijn buiten HureninHollandRijnland.nl via bemiddeling verhuurd.

Van de 25% ruimte is 10,3% benut. Het gaat om 10,1% van alle sociale verhuringen. Habeko en Rijnhart Wonen in Zoeterwoude hebben meer ruimte gebruikt dan is afgesproken.

Binnen de gemeente Alphen aan den Rijn wordt dit in overleg gecompenseerd met de extra ruimte die Woonforte laat. In Zoeterwoude moet dit volgend jaar of volgende jaren gecompenseerd worden.

Soms zijn de afgesproken aantallen lokaal maatwerk hoger dan de realisatie. St. Antonius van Padua en Woondiensten Aarwoude hadden bijvoorbeeld meer woningen afgesproken dan zijn verhuurd. Bij Padua was de afspraak 17 woningen en zijn twee woningen verhuurd. In Kaag en Braassem had Aarwoude 18 woningen afgesproken en uiteindelijk negen woningen verhuurd.

Nieuwe woningen voor starters worden ook als lokaal maatwerk verantwoord. De nieuwbouwregels zijn er op gericht om doorstroming te bevorderen. Bij starters stopt de keten meteen bij de eerste verhuring. Stek heeft zo 14 woningen verhuurd in drie gemeenten, Portaal heeft drie woningen met een tijdelijk contract aan jongeren verhuurd.

## overige beleidsregels

In 2020 zijn 319 advertenties uitgebracht met één of meer beleidsregels. 301 woningen zijn ook volgens deze beleidsregels verhuurd. De beleidsregels hangen in de regels samen met lokaal maatwerk of nieuwbouwregels

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| beleidsregel | geadverteerd | verhuurd |
| huurder laat woning achter van de corporatie | 152 | 197 |
| voorrang voor inwoner uit zelfde gemeente | 117 | 25 |
| voorrang voor inwoner uit zelfde plaats | 86 | 33 |
| voorrang voor huurder van sociale huurwoning in zelfde gemeente | 28 | 30 |
| voorrang voor starters binnen de regio | 20 | 16 |
| voorrang voor huurders uit appartement van dezelfde corporatie | 1 |  |
| voorrang voor herstarters | 1 |  |
| voorrang voor huurder uit een eengezinswoning van dezelfde corporatie | 1 |  |
|  | 319 | 301 |

Het verschil tussen geadverteerd en verhuurd heeft met de registratie in het managementinformatiesysteem te maken. Er zijn onder meer starterswoningen door Stek verhuurd die wel zo zijn verantwoord, maar niet meer terug te vinden zijn als lokaal maatwerk.

616 woningen zijn verhuurd als seniorenwoning. 44 woningen zijn verhuurd als jongerenwoning en 5 woningen zijn verhuurd als aangepaste woning.

# Huishoudengrootte, leeftijdsklasse en inkomensklasse

In dit hoofdstuk zijn de gegevens per huishoudengrootte en leeftijdsklasse bij elkaar gezet. Dit geeft een beeld van het aantal ingeschreven woningzoekenden, actieve woningzoekende, het aantal reacties en de slaagkans van woningzoekenden per huishoudengrootte of leeftijdsklasse. De gegevens per inkomensklasse zijn op dit moment niet goed beschikbaar.

## huishoudengrootte

Het aandeel van de alleenstaanden neemt verder toe. Hun aandeel bij nieuwe inschrijvingen is verreweg het grootst. De slaagkans ligt voor alle huishoudencategorieën rond het gemiddelde. Opvallend is relatief lagere slaagkans van vijfpersoonshuishoudens ten opzichte van zes- en meerpersoonshuishoudens. Het gaat hier om relatief zeer geringe aantallen: 62 vijfpersoonshuishoudens en 36 zes- en meerpersoonshuishoudens. De verhuringen vormen min of meer een afspiegeling van de ingeschreven woningzoekenden. Tweepersoonshuishoudens komen iets minder aanbod, driepersoonshuishoudens iets meer.

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| huishouden- grootte | inschrij- vingen | nieuwe  inschrij- vingen | uitschrij- vingen | actief  woning- zoekenden | reacties | reacties/ verhuring | inschrijf-  duur | zoek- tijd | slaag- kans | verhu- ringen |
| 1 | 61% | 69% | 67% | 59% | 57% | 306 | 77 | 26 | 11,4% | 62% |
| 2 | 24% | 18% | 19% | 22% | 23% | 238 | 92 | 26 | 9,9% | 20% |
| 3 | 8% | 8% | 8% | 11% | 12% | 250 | 72 | 33 | 9,9% | 10% |
| 4 | 4% | 4% | 4% | 5% | 5% | 210 | 69 | 35 | 10,4% | 5% |
| 5 | 1% | 1% | 1% | 2% | 2% | 231 | 73 | 41 | 9,4% | 2% |
| 6 | 0% | 0% | 0% | 1% | 1% | 199 | 46 | 35 | 11,6% | 1% |
| 7 | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 192 | 52 | 31 | 11,1% | 0% |
| 8 | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 188 | 39 | 38 | 10,5% | 0% |
| 9 | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | - |  |  | 0,0% | 0% |
| 10 | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | - |  |  | - | 0% |
| totaal | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 211 |  |  | 10,8% | 100% |

## leeftijdsklasse

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| leeftijds- klassen | inschrij- vingen | nieuwe inschrij-  vingen | uitschrij- vingen | actief woning-  zoekenden | reacties | reacties/ verhuring | inschrijf-  duur | zoek- tijd | slaag- kans | verhu- ringen |
| < 18 jaar | 0% | 3% | 0% | 0% | 0% | 3 | 0 | - | - | 0% |
| 18 - 22 jaar | 14% | 29% | 14% | 10% | 9% | 692 | 24 | 15 | 3,2% | 3% |
| 23 - 40 jaar | 38% | 39% | 49% | 54% | 61% | 284 | 68 | 30 | 9,5% | 48% |
| 41 - 54 jaar | 17% | 14% | 15% | 18% | 18% | 229 | 77 | 31 | 10,9% | 18% |
| 55 - 64 jaar | 13% | 8% | 9% | 9% | 7% | 121 | 81 | 24 | 16,1% | 13% |
| 65 - 74 jaar | 11% | 5% | 6% | 5% | 3% | 75 | 104 | 20 | 18,5% | 9% |
| > 75 jaar | 7% | 3% | 7% | 3% | 2% | 41 | 110 | 16 | 30,4% | 9% |
|  | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 225 |  |  | 10,8% | 100% |

Een klein deel van de jongeren schrijft zich net voor de 18e verjaardag. Het aandeel jongeren neemt verder toe door hun aandeel in nieuwe inschrijvingen. Jongeren tot 23 jaar reageren veel maar hebben een lage slaagkans. Hun gemiddelde inschrijfduur is in het algemeen te laag. Meer kans maken zij als ze boven de 23 jaar zijn en meer inschrijfduur hebben opgebouwd.

Dankzij hun lange inschrijfduur en hun meer doelgerichte zoekgedrag hebben 65-plussers een grotere slaagkans dan jongeren. In de verhuringen is de leeftijdsklasse tot 23 jaar ondervertegenwoordigd in het voordeel van de klasse daar net boven van 23 tot en met 40 jaar.

## inkomensklasse

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| inkomens- doelgroepen | aantal inschrij- vingen | aantal nieuwe inschrij- vingen | aantal uitschrij- vingen | aantal actief woning- zoekenden | aantal reacties | reacties/ verhuring | inschrijf-  duur | zoek- duur | slaag- kans | aantal verhu- ringen |
| laag-laag | 78% | 66% | 92% | 65% | 60% | 249 | 65 | 26 | 10% | 59% |
| midden-laag | 9% | 9% | 4% | 17% | 24% | 289 | 93 | 29 | 13% | 20% |
| hoger laag | 6% | 6% | 3% | 11% | 14% | 208 | 96 | 28 | 16% | 16% |
| midden | 2% | 14% | 1% | 2% | 1% | 72 | 106 | 26 | 17% | 4% |
| hoog | 5% | 5% | 1% | 5% | 0% | 68 | 85 | 18 | 4% | 2% |
|  | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% |  |  |  |  | 100% |

De lage inkomens zijn in drie klassen verdeeld. Laag-laag is een inkomen onder de huurtoeslaggrens voor alleenstaanden (€ 23.255). Midden-laag loopt vanaf deze grens tot aan de huurtoeslaggrens van meerpersoonshuishoudens (€31.550). Hoger laag is het

segment tot de sociale huurgrens (€39.055), middeninkomens lopen tot €43.574 en hogere inkomens liggen daar boven. De verdeling houdt geen rekening met huishoudengrootte en leeftijd, wat wel van belang is voor de hoogte van de huurtoeslag.

De laagste inkomens zijn het ruimst vertegenwoordigd onder actief woningzoekenden. De slaagkansen nemen toe naarmate het inkomen stijgt. Uitzondering vormen de hoge inkomens. Dit betreft in zeer klein aandeel in de woningzoekenden en de verhuringen.

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| actieve woningzoekenden: huishoudenklassen en inkomensdoelgroepen | een- persoons | twee- persoons | meer- persoons |
| laag-laag | 37% | 12% | 16% |
| midden-laag | 13% | 3% | 1% |
| hoger laag | 6% | 3% | 1% |
| midden | 1% | 1% | 0% |
| hoog | 1% | 3% | 1% |

69% van de actieve woningzoekenden heeft recht op huurtoeslag: het geel gearceerde gebied. Een woningaanbod dat precies past zou 37% onder de lage aftoppingsgrens moeten hebben en 32% onder de hoge aftoppingsgrens.

# Verhuisbewegingen

Van alle verhuringen was 63% binnengemeentelijk, 27% regionaal en 10% van buiten de regio. Dit is vergelijkbaar met vorige jaren.

Van de woningzoekenden is bij Alphen aan den Rijn 83% afkomstig uit eigen gemeente, bij Oegstgeest is dit slechts 33%. Alphen heeft ook het grootste aandeel woningen verhuurd aan inwoners uit de eigen gemeente: 82%, terwijl Zoeterwoude niet meer dan 29% aan eigen inwoners heeft verhuurd. Dit ondanks uitgebreide inzet van lokaal maatwerk.

De gemeenten die aan de randen van Holland Rijnland liggen hebben een groter aandeel huurders van buiten de regio: Hillegom, Nieuwkoop, Voorschoten en Zoeterwoude.

Leiden, Alphen en Katwijk huisvesten samen de helft van de huurders van buiten de regio.

De meeste verhuisbewegingen vinden plaats in binnen de eigen subregio. Katwijk, Leiden en de omliggende gemeenten vormen één agglomeratie, subregio West. De gemeenten zijn in veel gevallen tegen elkaar aan gegroeid. De oude Rijn- en Veenstreek met Alphen aan den Rijn, Kaag en Braassem en Nieuwkoop (subregio Oost) maakt deel uit van het Groene Hart. De Bollenstreek (subregio Noord) heeft door haar ruimtelijke kenmerken ook een duidelijke identiteit.

78% is verhuurd aan inwoners afkomstig uit de eigen subregio. In subregio Noord is dit 68%. 92% van de inwoners van subregio Oost slaagde in de eigen subregio. Tussen Noord en West zijn meer verhuisbewegingen dan tussen andere subregio’s.

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| *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 aan den Rijn | 645 | 601 | 526 | 1 | 5 | 1 | 32 | 5 | 2 | 15 | 5 | 3 | 3 | 2 | 1 | 44 |
| Hillegom | 104 | 90 | 2 | 63 | 0 | 2 | 9 | 0 | 8 | 0 | 4 | 1 | 1 | 0 | 0 | 14 |
| Kaag en Braassem | 234 | 210 | 22 | 2 | 132 | 2 | 23 | 8 | 4 | 1 | 6 | 2 | 6 | 0 | 2 | 24 |
| Katwijk | 383 | 351 | 9 | 3 | 1 | 255 | 41 | 5 | 4 | 1 | 12 | 9 | 10 | 1 | 0 | 32 |
| Leiden | 777 | 693 | 23 | 0 | 5 | 24 | 549 | 21 | 8 | 1 | 15 | 13 | 9 | 23 | 2 | 84 |
| Leiderdorp | 265 | 244 | 4 | 1 | 2 | 4 | 71 | 139 | 0 | 0 | 1 | 7 | 4 | 5 | 6 | 21 |
| Lisse | 127 | 121 | 2 | 9 | 1 | 2 | 6 | 1 | 77 | 0 | 8 | 1 | 12 | 2 | 0 | 6 |
| Nieuwkoop | 142 | 115 | 35 | 1 | 3 | 3 | 5 | 1 | 0 | 62 | 2 | 0 | 1 | 1 | 1 | 27 |
| Noordwijk | 157 | 136 | 4 | 8 | 1 | 14 | 11 | 2 | 2 | 1 | 86 | 1 | 5 | 1 | 0 | 21 |
| Oegstgeest | 84 | 76 | 1 | 0 | 7 | 5 | 26 | 5 | 0 | 0 | 1 | 27 | 3 | 1 | 0 | 8 |
| Teylingen | 192 | 176 | 1 | 4 | 0 | 7 | 33 | 6 | 9 | 0 | 9 | 14 | 92 | 1 | 0 | 16 |
| Voorschoten | 113 | 87 | 0 | 0 | 1 | 0 | 39 | 3 | 0 | 0 | 1 | 5 | 0 | 38 | 0 | 26 |
| Zoeterwoude | 34 | 28 | 3 | 0 | 0 | 1 | 7 | 4 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1 | 2 | 10 | 6 |
|  | 3257 | 2928 | 632 | 92 | 158 | 320 | 852 | 200 | 114 | 81 | 150 | 83 | 147 | 77 | 22 | 329 |

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| verhuisd naar | afkomstig uit gemeente | aandeel woningen | aandeel woningen  buiten regio | afkomstig buiten regio |
| Alphen aan den Rijn | 83% | 82% | 7% | 13% |
| Hillegom | 68% | 61% | 13% | 4% |
| Kaag en Braassem | 84% | 56% | 10% | 7% |
| Katwijk | 80% | 67% | 8% | 10% |
| Leiden | 64% | 71% | 11% | 26% |
| Leiderdorp | 70% | 52% | 8% | 6% |
| Lisse | 68% | 61% | 5% | 2% |
| Nieuwkoop | 77% | 44% | 19% | 8% |
| Noordwijk | 57% | 55% | 13% | 6% |
| Oegstgeest | 33% | 32% | 10% | 2% |
| Teylingen | 63% | 48% | 8% | 5% |
| Voorschoten | 49% | 34% | 23% | 8% |
| Zoeterwoude | 45% | 29% | 18% | 2% |
|  |  |  | 10% | 100% |

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| naar | oost | noord | west | van elders | totaal |  | oost | noord | west | van elders | totaal |
| oost | 801 | 33 | 92 | 95 | 1021 |  | 78% | 3% | 9% | 9% | 100% |
| noord | 12 | 397 | 114 | 57 | 580 |  | 2% | 68% | 20% | 10% | 100% |
| west | 58 | 73 | 1348 | 177 | 1656 |  | 4% | 4% | 81% | 11% | 100% |
| totaal | 871 | 503 | 1554 | 329 | 3257 |  | 27% | 15% | 48% | 10% | 100% |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| oost | 92% | 7% | 6% | 29% |  | oost: Nieuwkoop, Alphen en Kaag en Braassem  noord: Hillegom, Lisse, Teylingen en Noordwijk | | | | | |
| noord | 1% | 79% | 7% | 17% |  |
| west | 7% | 15% | 87% | 54% |  |
| totaal | 100% | 100% | 100% | 100% |  |



# BIJLAGE 2 FACTSHEET WOONRUIMTEVERDELING

Wat regelt de huisvestingsverordening:

* woonruimteverdeling van sociale huurwoningen in Holland Rijnland
* vastgesteld per 1 juli 2019; looptijd maximaal 4 jaar Wat zijn de basisprincipes:
* verdeling van schaarste, voorkomen van verdringing
* eerlijk en transparant verdeelmechanisme op basis van inschrijfduur
* woningzoekenden die met spoed een woning nodig hebben, krijgen voorrang
* voorrangskandidaten kunnen zelf zoeken of direct bemiddeld worden.

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  | wat | hoe | weten |
| R E G U L I E R E V E R H U R I N G E N | woningen | corporaties en regio zetten in op  . beschikbaarheid  . betaalbaarheid  . duurzaamheid en  . leefbaarheid | 14 woningcorporaties  13 gemeenten  eind 2020:  58.305 sociale huurwoningen  4.434 vrije sector of verkoop |
| inschrijven | hureninhollandrijnland.nl  . inschrijfgeld € 7,50  . inschrijfnummer | 115.600 ingeschreven woningzoekenden  eind 2020 |
| woning zoeken | reageren op aanbod op hureninhollandrijnland.nl  . voorkeuren eventueel in woonwensenprofiel | 29.400 actieve zoekers eind 2020 (**≥**1 reactie afgelopen jaar), waarvan  6.000 zeer actieve zoekers  gemiddelde zoektijd: 27 maanden (tussen 1e reactie en huurcontract) |
| of wachten | inschrijving jaarlijks verlengen à € 7,50 | 86.200 wachters (niet-actieven) eind 2020 gemiddelde wachttijd (inclusief zoektijd): 7,5 jaar |
| nieuwbouw | optie: nieuwbouwwoningen toewijzen aan woningzoekenden die sociale huurwoningen achterlaten | Doel is doorstroming te bevorderen. 100 woningen met nieuwbouwregels leveren 184 verhuringen van corporatiewoningen op. Zonder regels: 100 woningen leveren  124 verhuringen op. |
| uitnodiging | persoonlijke uitnodiging of groepsbezichtiging, soms ook belangstellingspeiling |  |
| acceptatie | ondertekening huurcontract | 2020:  . 3.256 reguliere huurcontracten sociale huur (615 direct bemiddeld of aan urgenten; 19% van totale verhuringen)  . 208 verhuringen vrije sector |



## Voorrangsregelingen en beleidsregels

Voor wie met spoed nieuwe woonruimte nodig heeft, zijn er voorrangsregels:

* Een woningzoekende kan een urgentieverklaring aanvragen bij de Regionale UrgentieCommissie (RUC) wanneer het vanwege ernstige medische, psychosociale of financiële problemen noodzakelijk is dat hij/zij binnen zes maanden verhuist.
* Instellingen kunnen een contingentwoning aanvragen, vooral voor mensen die uitstromen uit maatschappelijke opvang of beschermd wonen en die woonbegeleiding nodig hebben.
* Een verhuurder kan bij sloop van woonruimte een aanvraag voor stadsvernieuwings-urgentie doen bij de Regionale Urgentiecommissie. In 2020 159 SV-urgenties.
* Gemeenten kunnen bij corporatie woonruimte aanvragen voor de huisvesting van statushouders. In 2020 zijn 145 woningen aan statushouders (4%) direct bemiddeld.

Voor aansluiting van vraag en aanbod, zijn middelen beschikbaar:

* Corporaties kunnen woningen vanwege specifieke voorzieningen of eigenschappen reserveren (labelen, beleidsregels) voor doelgroepen, zoals starters, ouderen, uitstroom, grote gezinnen en gehandicapten
* Corporaties kunnen doorstroming en leefbaarheid bevorderen door woningruil, interne verhuizingen en het inzetten van een 3%-calamiteitenregeling.
* Gemeenten kunnen met lokaal maatwerk maximaal 25% van de vrijkomende woningen toewijzen aan woningzoekenden uit de eigen gemeenten (2020 10,3% lokaal maatwerk).

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  | wat | hoe | weten |
| V O OR R A N G S G R O E P E N | urgenten | Intake bij corporaties, aanvraag bij RUC. Belangrijkste criteria:  . regionale binding  . kan niet binnen zes maanden zelf iets vinden  . is geen alleenstaande (die kan op kamers)  . financiële teruggang buiten eigen schuld  Urgente is zelf verantwoordelijk en zoekt zelf (tot twee maanden voor afloop urgentie) binnen afgegeven zoekprofiel. | 141 urgenten in 2020 (4%):  . medisch 35  . medisch Wmo 21  . psychosociaal 29  . financieel 6  . uit vrouwenopvang 21  . mantelzorg 1  . ADMW\* 14  . alleenstaanden\*\* 14  . hardheidsclausule 50  \* acuut dreigende dakloosheid en minderjarige kinderen  \*\*kunnen niet op kamers & geen voorzieningen delen |
| contingenten- regeling | . uitstroom uit onder andere maatschappelijke opvang en beschermd wonen  . spreiding in de regio, door quota per instelling en per woningcorporatie  . directe bemiddeling kandidaten door medewerker HRWonen  . woonbegeleiding voor minimaal twee jaar geborgd in  driepartijenovereenkomst | . In 189 contingentplaatsen (5%)  . 25 instellingen, De Binnenvest is grootste afnemer  . ~90% uitstroom uit opvang of beschermd wonen (intramuraal) en  ~10% ‘wal-en-schip-gevallen’  (extramuraal)  . maximaal 40% in Leidse subregio. minimaal 30% in Rijnstreek, waarvan maximaal 15% in Alphen  minimaal 30% in Duin- en Bollenstreek |