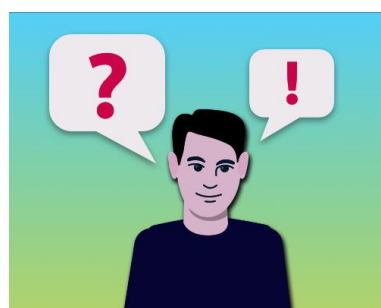
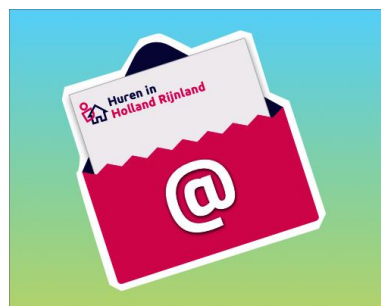
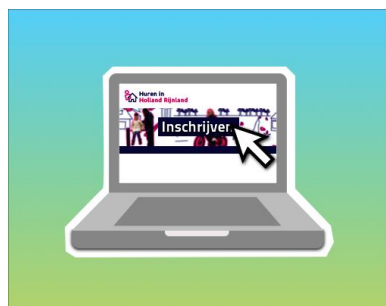


Huren in Holland Rijnland



Jaarcijfers woonruimtebemiddeling Huren in Holland Rijnland 2022

8 juni 2023 versie 3.0

Voorwoord

Voor u ligt het Jaarverslag *Huren in Holland Rijnland* (HiHR). Het goede nieuws is dat er in 2022 in totaal 3690 huurcontracten zijn gesloten via het woonruimteverdeelsysteem HiHR. Daar is hard aan gewerkt door de medewerkers van Holland Rijnland Wonen en de daarbij aangesloten corporaties. We zijn blij voor de mensen die via HiHR een nieuwe woning hebben gevonden en trots op alle mensen die dat mogelijk hebben gemaakt.

Tegelijk zien we ook minder mooie zaken. Allereerst blijft het aantal woningzoekenden alleen maar stijgen. Eind 2022 waren het er 135.200, in 2021 waren dat er 127.700. Daarnaast zijn er in 2022 minder huurcontracten afgesloten dan in 2021; 3690 tegen 3923. We denken dat dat te maken heeft met een achterblijvende woningproductie. Werden er in 2021 nog 478 nieuwbouwverhuringen geregistreerd, in 2022 waren dat 282. Let wel, het effect van nieuwbouw is groter dan alleen het aanbod van de nieuwbouw zelf. Nieuwbouw zorgt voor doorstroming binnen de corporatiesector en daarmee voor extra aanbod bovenop het nieuwbouwaanbod.

Kijken we vooruit, dan zien we de druk op de bestaande voorraad toenemen. In de regio is nu al sprake van een woningtekort, en dat zal in de komende jaren alleen maar toenemen door bevolkingsgroei. Daar bovenop komt de ontwikkeling waarin steeds meer mensen uit bijzondere doelgroepen een beroep doen op de schaarse woningen. Denk daarbij aan de ambitie om mensen die nu nog in instellingen wonen, zelfstandig te laten wonen. Of denk aan statushouders, voor wie een woning een belangrijke stap is in hun integratie in de Nederlandse samenleving.

Kortom, als het jaarverslag *Huren in Holland Rijnland* één ding laat zien, dan is het wel dat er gebouwd moet worden. Meer en sneller dan de afgelopen jaren. In Holland Rijnland is de doelstelling dat minimaal 75% van de woningen wordt toegewezen aan reguliere woningzoekenden en maximaal 25% aan mensen uit bijzondere doelgroepen. Door de achterblijvende woningbouw komt die verdeling onder druk te staan.

Chrétien Mommers

Voorzitter Holland Rijnland Wonen

Samenvatting

Samenvatting in cijfers

woonruimteverdeling in kengetallen	2019	2020	2021	2022
woningzoekenden				
- aantal ingeschreven eind jaar	109.600	116.600	127.700	135.200
- aantal actieve woningzoekenden einde jaar	26.200	30.700	32.400	32.400
- aandeel actief woningzoekenden	24%	26%	25%	24%
advertenties en reacties				
- aantal advertenties in het jaar	2.741	2.933	3.007	2.898
- aantal reacties in het jaar	471.000	704.000	808.000	764.000
- aantal reagerende woningzoekenden in het jaar	29.800	34.500	36.400	36.200
- aantal reacties per advertentie gemiddeld	172	241	270	265
verhuringen				
- verhuringen totaal	3.114	3.488	3.923	3.690
- verhuringen nieuwbouw	92	263	478	282
- verhuringen vrije sector	4%	6%	7%	5%
- verhuringen tot lage aftoppingsgrens	64%	62%	72%	68%
- verhuringen tot hoge aftoppingsgrens	19%	15%	13%	13%
- toewijzingen aan minima	45%	41%	42%	44%
- toewijzingen aan overige primaire doelgroep	21%	22%	22%	21%
- toewijzingen aan secundaire doelgroep	25%	29%	28%	28%
- toewijzingen aan overige inkomens	9%	8%	8%	6%
- passend toegewezen (95%)	98%	95,5%	95,6%	96,8%
wachttijd en zoektijd				
- gemiddelde inschrijfduur alle geslaagde woningzoekenden	70	75	75	76
- gemiddelde inschrijfduur exclusief bemiddeld	79	86	88	90
- gemiddelde zoektijd alle geslaagde woningzoekenden	21	26	32	35
- gemiddelde zoektijd alle exclusief bemiddeld	22	27	32	36
overige kengetallen				
- slaagkans (succesvolle reageerders t.o.v. alle reageerders)	8,7%	8,2%	8,7%	8,0%
- verhuizingen binnen eigen gemeente	60%	61%	59%	56%
- verhuizingen met herkomst van buiten de regio	12%	12%	15%	17%
- toewijzingen zonder voorrang of directe bemiddeling	80%	79%	80%	78%

Iets minder verhuringen in 2022

Het aantal afgesloten huurcontracten via Huren in Holland Rijnland ligt met 3.690 wat lager dan het aantal van 3.923 in 2021. Het aantal verhuringen is wel hoger dan in 2019 en 2020. De afname van het aanbod kan verklaard worden door een lagere nieuwbouwproductie. In 2022 zijn 282 nieuwbouwverhuringen geregistreerd. In 2021 waren dat er 478. De afname van het aantal huurcontracten bedraagt 233, de afname van de nieuwbouw 196. Het effect van nieuwbouw is bovendien groter dan alleen het aanbod van de nieuwbouw zelf. Nieuwbouw levert ook weer

verhuizingen op binnen de corporatiesector en zorgt daarmee voor extra aanbod bovenop het nieuwbouwaanbod.

Meer ingeschreven woningzoekenden, aantal actieve zoekers stabiliseert

Het aantal woningzoekenden dat staat ingeschreven bij Huren in Holland Rijnland is in 2022 verder toegenomen, naar 135.200. Eind 2021 lag het aantal ingeschreven woningzoekenden nog rond de 127.700. Eind 2019 waren dat er 109.600.

Het aantal actieve woningzoekenden (minimaal één reactie op een advertentie èn eind 2022 nog ingeschreven als woningzoekende) in 2022 bedraagt 32.400. Dat is evenveel als in 2021. Na een jarenlange toename van het aantal actieve zoekers lijkt er een stabilisatie opgetreden te zijn. Het aandeel actieve zoekers van de ingeschreven zoekers is afgenomen. Er zijn steeds meer woningzoekenden die wel staan ingeschreven maar in het afgelopen jaar niet op aanbod gereageerd hebben.

Iets minder advertenties, iets minder reacties

Het aantal advertenties is in 2022 – evenals het aantal verhuringen – iets lager dan in 2021. In 2021 werden 3.007 advertenties aangemaakt, in 2022 2.898. Van de 2.898 advertenties zijn er 2.887 ook daadwerkelijk gepubliceerd. Deze advertenties hebben in totaal 764.000 reacties opgeleverd van 36.200 unieke reageerders. Het aantal reacties in 2022 ligt iets onder het aantal reacties in 2021 (764.000 in 2022 versus 808.000 in 2021). Het gemiddelde aantal reacties op een advertentie bedraagt 265. Dat gemiddelde lag in 2021 op 270.

Passend toewijzen

Woningcorporaties moeten volgens de Woningwet en het BTIV jaarlijks aan 95% van de woningzoekenden met een inkomen onder de huurtoeslaggrens een woning toewijzen met een huurprijs onder de aftoppingsgrens die voor hen van toepassing is. Van de 3.690 verhuringen tellen er 2.406 mee voor passend toewijzen. Hiervan is 96,8% passend toegewezen.

Urgentie en bemiddeling

In 2022 zijn 248 woningen toegewezen via urgentie (was 213 in 2021), vooral via voorrang in de rangordebepaling, maar ook deels via bemiddeling. Naast deze toewijzingen aan urgent woningzoekenden zijn nog 750 woningzoekenden bemiddeld (was 745 in 2021). Een deel hiervan betreft geen voorrangscategorie, maar valt onder de reguliere verhuringen. Het aandeel toewijzingen zonder voorrang via urgentie of bemiddeling bedraagt 78%. Dat is iets lager dan in 2021, toen het percentage op 80% uitkwam.

De inschrijfduur is iets opgelopen, ook de zoekduur laat een toename zien

De gemiddelde inschrijfduur van alle geslaagde kandidaten (inclusief bemiddelingen) is licht opgelopen, van 75 maanden in 2021 naar 76 maanden in 2022. De gemiddelde zoekduur van de kandidaten die geslaagd zijn via een reactie op een advertentie is toegenomen van 32 maanden in 2021 naar 35 maanden in 2022. In 2019 bedroeg de gemiddelde zoekduur nog 21 maanden, de inschrijfduur 70 maanden.

Als we de woningzoekenden die geslaagd zijn via bemiddeling buiten beschouwing laten, dan zien we een toename van de gemiddelde inschrijfduur van 88 maanden in 2021 naar 90 maanden in 2022.

Lichte daling van de slaagkans, vooral jongeren hebben lage kansen

De slaagkans is het aandeel van de actieve woningzoekenden dat geslaagd is in het jaar. In 2022 is de slaagkans iets gedaald ten opzichte van 2021 (8,0% in 2022 versus 8,7% in 2021). De verklaring hierachter is dat hoewel het aantal actieve zoekers (minimaal 1 reactie) ongeveer gelijk is gebleven, terwijl het aantal verhuringen iets is gedaald. En binnen de verhuringen is ook het aandeel dat is toegewezen aan een reagerende woningzoekende iets afgenomen. Het aantal toewijzingen exclusief

de bemiddelingen bedraagt 2.904. Dat was in 2021 nog 3.178. Dat zorgt voor een daling van de slaagkans. De slaagkans is met name laag onder jongeren t/m 22 jaar.

Spanning weer toegenomen, woningtekort en groeiende bevolking, toename aandachtsgroepen

De druk op de sociale huurmarkt is hoog. De spanningsindicatoren staan op een zeer hoog niveau en laten daarnaast een verder (lichte) toename van de spanning zien. Daarnaast kent de regio een woningtekort. Voor de regio Leiden en Bollenstreek (exclusief Alphen aan den Rijn en Nieuwkoop) gaat het om een tekort van bijna 3.800 woningen. Ook de regio Oost-Zuid-Holland – waar Alphen aan den Rijn en Nieuwkoop deel van uitmaken – kent een woningtekort (van ongeveer 3.000 woningen). Er is een flinke inspanning nodig om het woningtekort kleiner te maken. Bovendien neemt de behoefte toe aan woningen voor aandachtsgroepen (zoals statushouders en uitstroom uit instellingen). Daar bovenop komt de toename van het aantal huishoudens, wat zorgt voor een extra bouwopgave. Zowel de Primos-prognose van het Ministerie van VRO als de regionale prognose Pearl van CBS en PBL laten een sterke toename zien van het aantal huishoudens voor de periode tot 2030 en 2040. Die laatste prognoses laten bovendien een sterkere groei zien dan de voorgaande prognoses. Waar de Primos-prognose 2019 nog uitkwam op 274.000 huishoudens in 2030 in de 13 gemeenten is dat in de prognose van 2022 opgelopen tot 287.000 huishoudens, 13.000 extra. Dat betekent een groei van het aantal huishoudens tussen 2020 en 2030 van 26.000. Voor de periode tussen 2030 en 2040 wordt een toename van het aantal huishoudens voorzien van nog eens bijna 19.000. De Pearl-prognose van CBS en PBL komt tot 2030 op dezelfde groei uit. Voor de periode na 2030 is de groei in Pearl lager, ongeveer 12.000 huishoudens. In de regionale realisatieagenda wordt uitgegaan van het toevoegen van 30.500 woningen in de periode 2022 t/m 2030, waarvan een aanzienlijk deel betaalbaar. Dit betekent een forse nieuwbouwopgave, ook voor de corporaties.

Inhoud

Samenvatting.....	2
1. Inleiding.....	7
2. Verhuringen.....	8
2.1. Verhuisbewegingen.....	12
2.2. Voorrang.....	14
2.3. Lokaal maatwerk.....	16
2.4. Contingentenregeling bijzondere doelgroepen.....	17
3. Ingeschreven en actieve zoekers.....	20
4. Advertenties en reacties.....	21
5. Weigeringen.....	23
6. Spanningsindicatoren.....	26
7. Klachtencommissie KCHRW.....	29
8. Bijlage: grenswaarden inkomen en huur.....	31

1. Inleiding

Dit rapport beschrijft de woonruimteverdeling Huren in Holland Rijnland in 2022. Daarnaast is een verslag opgenomen van de klachtencommissie KCHRW. De cijfers over de woonruimteverdeling hebben betrekking op alle verhuringen in 2022 voor zover deze voor 4 april 2023 door de corporaties zijn verantwoord.

In het rapport komen allereerst de verhuringen aan bod, waarbij ook wordt ingezoomd op de toewijzingen via voorrangsregelingen. Vervolgens zoomen we in op de ingeschreven woningzoekenden en de woningzoekenden die op aanbod hebben gereageerd (actieve woningzoekenden). De volgende hoofdstukken betreffen de advertenties, reacties en weigeringen, om tot slot de spanningsindicatoren te bespreken.

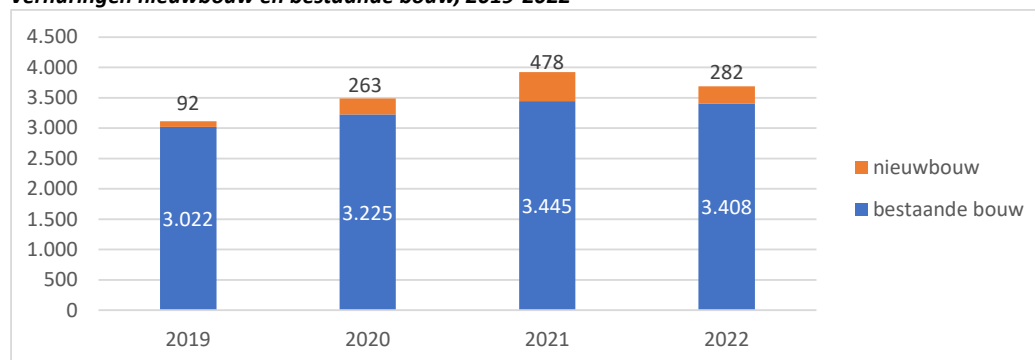
2. Verhuringen

In 2022 zijn 3.690 woningen verhuurd via Huren in Holland Rijnland. Dat is iets minder dan in 2021. Dat is deels te verklaren uit een kleiner aantal nieuwbouwverhuringen in 2022. De nieuwbouw wordt vaak aangeboden via een verzameladvertentie, waarin meerdere woningen tegelijk worden geadverteerd.

Verhuringen nieuwbouw en bestaande bouw, 2019-2022

	2019	2020	2021	2022
nieuwbouw				
bestaande bouw	3.022	3.225	3.445	3.408
nieuwbouw	92	263	478	282
totaal	3.114	3.488	3.923	3.690

Verhuringen nieuwbouw en bestaande bouw, 2019-2022



Het aantal verhuringen per corporatie fluctueert per jaar. Dat is deels afhankelijk van de nieuwbouw in een jaar. De Noordwijkse Woonstichting is (in 2020) samengegaan met Stek, evenals Woonstichting Vooruitgang (2019).

Verhuringen per corporatie, 2019-2022

corporatie	2019	2020	2021	2022
Andere aanbieder	14	25	52	29
Woonforte	565	536	543	527
Noordwijkse Woningstichting	131	47	0	0
de Sleutels	315	389	485	466
Habeko wonen	118	104	98	104
Woningstichting Nieuwkoop	67	51	60	50
Woningstichting Sint Antonius van Padua	76	90	166	166
Stichting Portaal	317	373	549	473
Stichting MeerWonen	255	217	210	255
Dunavie	346	434	498	386
Stek	334	449	627	561
Woningstichting Ons Doel	121	107	142	166
Rijnhart Wonen	107	305	245	248
Woonstichting Vooruitgang	114	24	0	0
Woondiensten Aarwoude	109	181	111	171
Vestia*	26	26	26	14
Woonzorg Nederland	91	128	111	74
Overige Eigenaren	8	2	0	0
totaal	3.114	3.488	3.923	3.690

* Vestia is per 1 januari 2023 overgegaan in Hof Wonen

Leiden is de gemeente waar jaarlijks het meeste woningen worden verhuurd, gevolgd door Alphen aan de Rijn. Opvallend is de ontwikkeling in Zoeterwoude, waar elk jaar meer woningen worden verhuurd. Het hoge aantal verhuringen in Noordwijk in 2021 is mede veroorzaakt door 104 nieuwbouwverhuringen in dat jaar. In Kaag en Braassem is het aanbod in 2022 relatief hoog. Ook hier geldt de nieuwbouw als verklaring: 83 woningen in 2022 versus 29 woningen in 2021.

Verhuringen per gemeente, 2019-2022

gemeente	2019	2020	2021	2022
Hillegom	112	105	114	136
Katwijk	346	434	498	386
Leiden	727	851	1.149	1.063
Leiderdorp	98	286	213	157
Lisse	147	126	153	160
Nieuwkoop	137	152	120	121
Noordwijk	210	180	388	273
Oegstgeest	85	92	92	79
Voorschoten	97	113	100	128
Zoeterwoude	21	36	50	69
Teylingen	194	203	165	161
Kaag en Braassem	242	241	212	300
Alphen aan den Rijn	698	669	669	657
totaal	3.114	3.488	3.923	3.690

Ongeveer twee op de drie woningen worden verhuurd aan de primaire doelgroep. Daarbinnen wordt het grootste deel verhuurd aan minima. De secundaire doelgroep (op basis van de DAEB-inkomensgrenzen) is goed voor 28% van de verhuringen. De percentages zijn behoorlijk constant over de tijd, al is de afname van 8% naar 6% verhuringen aan hogere inkomens een relatief sterke afname.

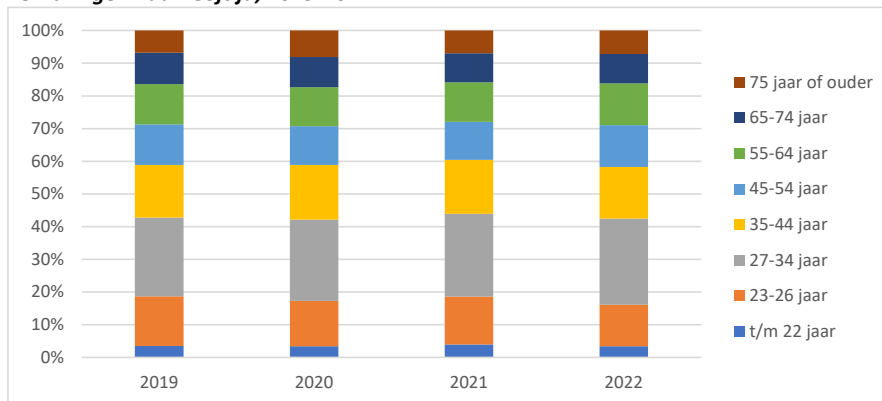
Verhuringen naar inkomensklasse, 2019-2022

inkomensklasse	2019	2020	2021	2022
minima	45%	41%	42%	44%
ov. primaire doelgroep	21%	22%	22%	21%
secundaire doelgroep	25%	29%	28%	28%
overig	9%	8%	8%	6%
totaal	100%	100%	100%	100%

Als we kijken naar de leeftijdsverdeling van de verhuringen dan zien we dat er weinig verschuivingen optreden. Ongeveer 30% van het aanbod wordt verhuurd aan 55-plussers. Het aantal verhuringen aan jongeren (t/m 22 jaar) is beperkt. In 2022 gaat het om 127 verhuringen, 3,4% van het aanbod.

Verhuringen naar leeftijd, 2019-2022

leeftijdsklasse	2019	2020	2021	2022
t/m 22 jaar	110	119	156	127
23-26 jaar	472	483	573	468
27-34 jaar	750	868	995	972
35-44 jaar	501	584	646	584
45-54 jaar	386	414	456	470
55-64 jaar	385	416	474	472
65-74 jaar	298	320	349	333
75 jaar of ouder	212	284	274	264
totaal	3.114	3.488	3.923	3.690

Verhuringen naar leeftijd, 2019-2022

Verhuringen per corporatie per gemeente, 2019-2022

gemeente / corporatie		2019	2020	2021	2022
Hillegom	Stek	108	105	114	136
	Overige Eigenaren	4	0	0	0
	totaal	112	105	114	136
Katwijk	Dunavie	346	434	498	386
	totaal	346	434	498	386
Leiden	de Sleutels	286	365	461	426
	Stichting Portaal	312	370	540	470
	Woningstichting Ons Doel	121	107	142	166
	Woonzorg Nederland	8	9	6	1
	totaal	727	851	1.149	1.063
Leiderdorp	Rijnhart Wonen	86	269	195	141
	Woonzorg Nederland	12	17	18	16
	totaal	98	286	213	157
Lisse	Stek	147	126	153	160
	totaal	147	126	153	160
Nieuwkoop	Woningstichting Nieuwkoop	67	51	60	50
	Woondiensten Aarwoude	44	75	34	57
	Vestia	26	26	26	14
	totaal	137	152	120	121
Noordwijk	Andere aanbieder	3	3	3	2
	Noordwijkse Woningstichting	131	47	0	0
	Woningstichting Sint Antonius van Padua	76	90	166	166
	Stek	0	40	219	105
	totaal	210	180	388	273
Oegstgeest	Andere aanbieder	2	6	8	7
	Stichting Portaal	5	3	9	3
	Stichting MeerWonen	78	82	75	69
	Overige Eigenaren	0	1	0	0
	totaal	85	92	92	79
Voorschoten	de Sleutels	29	24	24	40
	Rijnhart Wonen	0	0	0	38
	Woonzorg Nederland	68	89	76	50
	totaal	97	113	100	128
Zoeterwoude	Rijnhart Wonen	21	36	50	69
	totaal	21	36	50	69
Teylingen	Andere aanbieder	1	1	24	1
	Stek	79	178	141	160
	Woonstichting Vooruitgang	114	24	0	0
	totaal	194	203	165	161
Kaag en Braassem	Stichting MeerWonen	177	135	135	186
	Woondiensten Aarwoude	65	106	77	114
	totaal	242	241	212	300
Alphen aan den Rijn	Andere aanbieder	8	15	17	19
	Woonforte	565	536	543	527
	Habeko wonen	118	104	98	104
	Woonzorg Nederland	3	13	11	7
	Overige Eigenaren	4	1	0	0
	totaal	698	669	669	657

2.1 Verhuisbewegingen

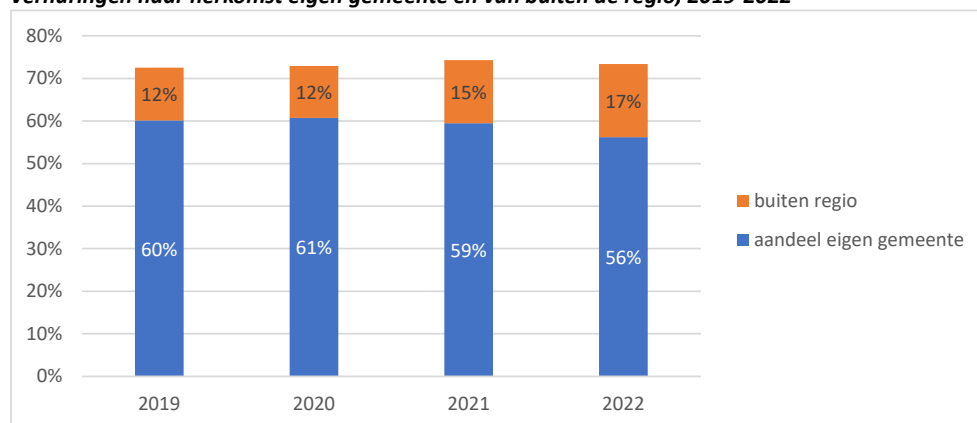
Leiden is de gemeente waar de meeste nieuwe huurders vandaan komen, gevolgd door Alphen aan den Rijn. Van de 3.690 verhuringen is in 636 gevallen sprake van vestiging van buiten de regio. Dit aantal is de afgelopen jaren toegenomen, deels veroorzaakt door meer toewijzingen aan statushouders.

Verhuringen naar herkomstgemeente, 2019-2022

herkomstgemeente	2019	2020	2021	2022
Hillegom	116	95	157	150
Katwijk	314	350	383	293
Leiden	774	920	974	935
Leiderdorp	134	210	190	130
Lisse	103	106	103	96
Nieuwkoop	94	95	88	96
Noordwijk	185	161	312	229
Oegstgeest	48	88	72	62
Voorschoten	71	79	79	98
Zoeterwoude	19	26	40	31
Teylingen	133	147	154	153
Kaag en Braassem	139	163	151	198
Alphen aan den Rijn	597	622	639	583
buiten regio	387	426	581	636
totaal	3.114	3.488	3.923	3.690

Het aandeel verhuringen in de eigen gemeente is de laatste 2 jaar afgenomen. In 2022 is 56% van de woningen verhuurd aan iemand uit de eigen gemeente. Het aandeel nieuwe huurders dat van buiten de regio komt is wat toegenomen, van 15% in 2021 naar 17% in 2022.

Verhuringen naar herkomst eigen gemeente en van buiten de regio, 2019-2022



Starters verhuizen minder vaak binnen de eigen gemeente dan doorstromers. Uiteraard blijft hier de groep buiten beschouwing die naar een andere regio verhuist. Die informatie is niet beschikbaar in de database van Huren in Holland Rijnland. Oegstgeest, Voorschoten en Zoeterwoude kennen het laagste percentage starters dat binnen de eigen gemeente verhuist.

Verhuisbewegingen van starters, 2022

gemeente verhuuring	Hillegom	Katwijk	Leiden	Leiderdorp	Lisse	Nieuwkoop	Noordwijk	Oegstgeest	Voorschoten	Zoeterwoude	Teylingen	Kaag en Braassem	Alphen aan den Rijn	buiten regio	totaal	eigen gemeente	
Hillegom	35	-	3	-	4	-	4	1	-	-	4	-	3	14	68		51%
Katwijk	3	84	25	1	4	1	16	3	6	-	6	2	4	49	204		41%
Leiden	4	19	262	26	4	1	12	10	22	2	17	4	23	130	536		49%
Leiderdorp	1	1	25	23	1	-	1	3	2	-	1	2	4	14	78		29%
Lisse	9	4	8	-	25	1	8	1	-	-	7	-	2	22	87		29%
Nieuwkoop	-	1	2	1	-	29	-	-	-	-	-	1	10	23	67		43%
Noordwijk	4	5	13	2	3	-	70	-	1	-	9	-	2	25	134		52%
Oegstgeest	1	2	12	1	-	-	4	6	-	-	3	-	2	27	58		10%
Voorschoten	-	1	21	1	-	-	-	3	11	-	1	-	4	16	58		19%
Zoeterwoude	-	2	7	2	-	-	-	1	2	7	1	-	2	10	34		21%
Teylingen	-	2	11	3	3	-	7	3	1	-	35	1	3	24	93		38%
Kaag en Braassem	3	-	10	3	4	4	-	-	-	-	2	76	26	40	168		45%
Alphen aan den Rijn	3	3	17	1	2	14	-	1	1	1	-	6	222	89	360		62%
totaal	63	124	416	64	50	50	122	32	46	10	86	92	307	483	1.945		-

Het aandeel doorstromers dat verhuist binnen de eigen gemeente verschilt. In de kleinere gemeenten liggen de percentages in het algemeen lager, terwijl in Leiden en Alphen aan den Rijn het percentage hoger ligt. Hoe groter de gemeente des te meer mogelijkheden er zijn om binnen de eigen gemeente te verhuizen. In Hillegom is het aandeel doorstromers binnen de gemeente relatief hoog, gezien de omvang van de gemeente.

Verhuisbewegingen van doorstromers, 2022

gemeente verhuuring	Hillegom	Katwijk	Leiden	Leiderdorp	Lisse	Nieuwkoop	Noordwijk	Oegstgeest	Voorschoten	Zoeterwoude	Teylingen	Kaag en Braassem	Alphen aan den Rijn	buiten regio	totaal	eigen gemeente	
Hillegom	53	2	1	-	1	-	2	-	1	-	2	-	2	4	68		78%
Katwijk	3	133	14	2	-	-	7	3	2	-	3	2	1	12	182		73%
Leiden	1	9	408	18	-	2	1	8	11	1	6	6	12	44	527		77%
Leiderdorp	-	3	25	35	-	-	-	2	2	1	1	1	3	6	79		44%
Lisse	16	1	1	-	32	1	1	-	-	-	13	1	1	6	73		44%
Nieuwkoop	1	1	4	-	-	35	-	-	-	-	-	2	7	4	54		65%
Noordwijk	6	7	7	-	3	-	85	-	1	-	5	1	1	23	139		61%
Oegstgeest	-	-	7	-	-	-	-	10	-	-	1	-	2	1	21		48%
Voorschoten	-	2	21	1	1	-	1	2	28	1	1	-	2	10	70		40%
Zoeterwoude	-	-	6	5	-	-	-	1	3	15	-	-	-	5	35		43%
Teylingen	4	5	7	1	5	-	6	1	1	-	32	-	2	4	68		47%
Kaag en Braassem	2	2	8	1	4	1	2	2	-	-	2	87	8	13	132		66%
Alphen aan den Rijn	1	4	10	3	-	7	2	1	3	3	1	6	235	21	297		79%
totaal	87	169	519	66	46	46	107	30	52	21	67	106	276	153	1.745		-

Hillegom is een van de twee gemeenten met een negatief verhuissaldo van doorstromers. Daarbij valt vooral het vertrek naar Lisse op. De andere gemeente met een (klein) negatief verhuissaldo is Oegstgeest. In de andere gemeenten vestigen zich meer doorstromers dan er vertrekken naar andere regio's.

Vestiging en vertrek van doorstromers, 2022

gemeente verhuuring	vestiging	vertrek	saldo
Hillegom	68	87	-19
Katwijk	182	169	13
Leiden	527	519	8
Leiderdorp	79	66	13
Lisse	73	46	27
Nieuwkoop	54	46	8
Noordwijk	139	107	32
Oegstgeest	21	30	-9
Voorschoten	70	52	18
Zoeterwoude	35	21	14
Teylingen	68	67	1
Kaag en Braassem	132	106	26
Alphen aan den Rijn	297	276	21
totaal	1.745	1.592	153

2.2 Voorrang

In 2022 is 248 maal een woning toegewezen via urgentie. De grootste subgroep is de groep stadsvernieuwingsurgenten: 86 van de 248 toewijzingen via urgentie. Een klein deel van de toewijzingen aan huishoudens met een urgentieverklaring gaat via bemiddeling. Bij het overgrote deel van deze toewijzingen krijgt de woningzoekende voorrang bij de volgordebepaling. In een klein deel van de gevallen worden urgente kandidaten bemiddeld. In 2022 gaat het om 36 kandidaten.

Toewijzingen op basis van urgentie, 2019-2022

urgentiereden	2019	2020	2021	2022
Urgentie: Stadsvernieuwing	103	119	88	86
Urgentie: Medische	27	28	40	29
Urgentie: Hardheidsclausule	18	42	29	48
Urgentie: Psychosociaal	20	8	6	7
Urgentie: Financieel	2	2	0	4
Urgentie: Mantelzorg	1	1	5	1
Urgentie: Vrouwenopvang	20	21	18	22
Urgentie: ADMW	16	14	7	15
Ingetrokken (urgentie)	2	0	0	0
bemiddeling urgente kandidaat	44	27	20	36
onbekend	4	0	0	0
totaal	257	262	213	248

Een deel van de verhuringen gaat via bemiddeling, in plaats van via een advertentie waarbij de volgorde wordt bepaald op basis van de ranglijst. Bij een bemiddeling zoekt de woningzoekende niet zelf, maar biedt de corporatie de woningzoekende een woning aan, bijvoorbeeld in het geval van statushouders. Niet in alle gevallen is bij een bemiddeling sprake van voorrang. Soms kan ook het model bemiddeling gekozen zijn als toewijzingsmodel, terwijl er wel sprake is geweest van een advertentie. In 2022 is 786 maal gebruik gemaakt van bemiddeling. Daarbij is in 302 gevallen sprake van een verhuuring aan statushouders. In totaal is bij 583 van de 786 bemiddelingen sprake van

voorrang voor specifieke groepen bij de toewijzing. Dat kunnen statushouders zijn, urgente kandidaten, overige bijzondere doelgroepen, maar ook lokaal maatwerk. In 2022 is het aantal bemiddelingen vrijwel gelijk aan 2021. Wel ligt het aantal op een hoger niveau dan in 2019 en 2020. Vooral het aantal toewijzingen aan statushouders is hoger.

Bemiddelingen naar reden bemiddeling, uitgesplitst naar voorrang en geen voorrang, 2019-2022

reden bemiddeling	2019	2020	2021	2022
voorrang				
Urgente kandidaat	44	27	20	36
Bijzondere doelgroep	166	180	181	165
Statushouder	121	147	284	302
Laatste kans beleid	32	62	40	25
Lokaal Maatwerk	34	45	27	17
Calamiteiten 3%-regeling	10	25	22	33
Terugkeerder nieuwbouw	0	0	0	2
Lokaal maatwerk: woongroep	0	0	0	3
totaal bemiddeld voorrang	407	486	574	583
geen voorrang				
Woningruil	33	51	51	83
Nieuwbouw	57	72	87	64
Verhuizing binnen complex	6	20	22	20
Tijdelijk contract	0	0	14	14
Overige bijzondere omstandigheden	12	0	0	0
Vrije sector (toegewezen)	6	24	15	12
10% in het kader van passend	1	2	2	1
Miva-woningen	0	0	0	4
Zorgwoningen	0	0	0	5
totaal bemiddeld geen voorrang	115	169	191	203
totaal bemiddeld	522	655	765	786

In 2022 is 78% van de verhuringen verhuurd zonder voorrang via urgentie of voorrang via bemiddeling aan een bijzondere doelgroep. Dat is iets minder dan in 2021, toen 80% zonder voorrang werd verhuurd. Zowel het aantal verhuringen via urgenties als het aandeel bemiddelingen van voorrangsgroepen is iets toegenomen.

Verhuringen naar voorrang, 2019-2022

voorrang	2019	2020	2021	2022
geen voorrang	2.494	2.767	3.156	2.895
urgentie	257	262	213	248
overig bemiddeld	363	459	554	547
totaal	3.114	3.488	3.923	3.690
voorrang	2019	2020	2021	2022
geen voorrang	80%	79%	80%	78%
urgentie	8%	8%	5%	7%
overig bemiddeld	12%	13%	14%	15%
totaal	100%	100%	100%	100%

De percentages toewijzingen via voorrang verschillen sterk per corporatie. De uitschieters zijn vooral te zijn bij corporaties met weinig verhueringen in de regio, zoals bij Vestia en Woonzorg Nederland.

Verhueringen naar voorrang, per corporatie, 2022

corporatie	urgentie	overig bemiddeld	totaal voorrang	% voorrang
Andere aanbieder	0	0	0	0%
Woonforte	58	95	153	29%
de Sleutels	55	50	105	23%
Habeko wonen	1	13	14	13%
Woningstichting Nieuwkoop	1	4	5	10%
Woningstichting Sint Antonius van Padua	4	14	18	11%
Stichting Portaal	27	59	86	18%
Stichting MeerWonen	9	52	61	24%
Dunavie	13	70	83	22%
Stek	43	95	138	25%
Woningstichting Ons Doel	11	33	44	27%
Rijnhart Wonen	18	31	49	20%
Woondiensten Aarwoude	6	18	24	14%
Vestia	0	8	8	57%
Woonzorg Nederland	2	5	7	9%
totaal	248	547	795	22%

2.3 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 verhueringen 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.
- 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 de tabel staan alle toewijzingen bij bestaande bouw waarbij de volgordebepaling op basis van lokaal maatwerk is gegaan. Dit kan in sommige gevallen afwijken van de registratie bij de corporaties.

Naast de toewijzingen via volgordebepaling staan ook de bemiddelingen via lokaal maatwerk in deze tabel. In 2022 gaat het om in totaal 298 toewijzingen via lokaal maatwerk, zoals geregistreerd in Huren in Holland Rijnland. Regionaal gezien is er in 2022 ruimte voor 783 toewijzingen via lokaal maatwerk.

Toewijzingen bestaande bouw op basis van lokaal maatwerk, 2019-2022

lokaal maatwerk bestaande bouw	2019	2020	2021	2022
lokaal maatwerk - voorrang	85	166	254	278
lokaal maatwerk - bemiddeling	22	40	27	20
totaal lokaal maatwerk	107	206	281	298

De registratie in Huren in Holland Rijnland wijkt overigens iets af van de aantallen in de notitie 'Overzicht lokale beleidsruimte per gemeente en woningcorporatie 2023'. In die notitie zijn de aantallen opgenomen zoals die door de corporaties in hun eigen registratie zijn opgenomen.

2.4 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 sinds 2015 ook opgenomen in de huisvestingsverordening en wordt uitgevoerd door 14 woningcorporaties in de regio Holland Rijnland. Bijzondere doelgroepen zijn in dit verband cliënten van zorginstellingen die behoefte hebben aan woonruimte, waarbij meestal stevige en vaak langdurige begeleiding nodig is als tussenfase naar volledig zelfstandig wonen.

Uitgangspunt voor 2022 was 196 plekken, te verdelen over de diverse instellingen. Dit zijn er 7 meer dan in 2020 en 2 meer dan in 2021. Deze 196 plekken zijn op basis van het Daeb-bezit eind 2021 evenredig verdeeld over de woningcorporaties. Een kwart van de woningen is nog niet verhuurd op het moment dat deze rapportage is samengesteld.

Van de totaal 196 plaatsen zijn er uiteindelijk 191 benut. Voor 4 plekken in de randgemeentes van de Rijnstreek zijn geen passende kandidaten aangedragen. Zes aanvragen werden ingetrokken omdat de kandidaten toch niet klaar bleken of terugval kregen. Voor twee plekken kon een vervangende kandidaat worden aangedragen.

In totaal zijn er 15 extramurale aanvragen ingediend, waarvan 5 van Tom in de Buurt, 2 voor MEE en de Brijder, 1 voor Exodus, Reclassering, Cardea, Steenrots, GGZ en Gemiva.

Overzicht contingenten en quota 2022, afgesproken en gebruikt

Instellingen	Quotum 1-1-2022	Naar reserve na herverdeling	Gebruikt van de reserve plekken	Nieuw totaal	Aanvragen	Ingetrokken aanvragen	Definitief totaal gebruikt
Alfa & zorg	0	0	0	0	0	0	0
De Binnenvest	90	0	1	91	90	1	89*
Brijder	2	-1	1	2	2	0	2
Cardea/werkhotel	10	0	0	10	10	0	10
De Brug	5	-1	1	5	5	0	5
Exodus	8	-1	1	8	8	0	8
Gemiva/SVG	6	-2	0	4	4	1	4
De Haardstee	4	-1	0	3	3	0	3
De Hartekamp Groep	1	-1	0	0	0	0	0
s Heerenloo	11	0	0	11	11	0	11
Horizon	4	0	1	5	5	0	5
Iipse de Bruggen	1	0	1	2	2	0	2
Kocon	1	0	0	1	1	0	1
Kwintes	1	0	4	5	5	0	5
Leger des Heils	2	-1	0	1	1	0	1
Limor	8	-2	0	6	6	1	6
MEE	3	-1	1	3	3	0	3
Philadelphia	0	0	0	0	0	0	0
Prodeba	5	0	2	7	7	0	7
Raamwerk	0	0	0	0	0	0	0
Reclassering NL	0	0	1	1	1	0	1
GGZ\Rivierduinen	18	-6	0	12	12	0	12
Rooyse Wissel	0	0	0	0	0	0	0
Silhouet Coaching	1	0	1	2	2	0	2
Soeverein	2	0	0	2	2	0	2
Steenrots	3	0	0	3	3	1	3
Stumass	4	-1	0	3	3	0	3
TOM	4	0	2	6	6	0	6
Reserve	2	-2	0	0	0	0	0
TOTAAL instelling	196	-20	17	193	192	4	188

* één plek Meerwonen K&B is vervallen voor Binnenvest wegens te laat aanleveren kandidaat

Corporaties	Toegewezen op 1-1-2022	Gebruikt door overige instellingen	Gebruikt door Binnenvest	Totaal gebruikt op 31-12-2022	Niet gebruikte plekken
Aarwoude	7	2	4	6	1
De Sleutels	24	12	12	24	0
Dunavie	22	13	9	22	0
Habeko Wonen	6	3	3	6	0
Meerwonen K&B*	6	3	2	5	1
Meerwonen Oegstgeest	5	3	2	5	0
Nieuwkoop	3	0	2	2	1
Ons Doel	8	4	4	8	0
Padua	5	3	2	5	0
Portaal	24	12	12	24	0
Rijnhart Wonen	11	6	5	11	0
Stek Hillegom	7	2	4	6	1
Stek Lisse	9	3	5	8	1
Stek Nwijk	7	4	3	7	0
Stek Sassenheim**	5	4	2	6	-1
Stek Voorhout	3	2	1	3	0
Stek Warmond	2	1	1	2	0
Vestia	2	0	1	1	1
Woonforte Alphen	27	17	10	27	0
Woonforte Boskoop	6	3	3	6	0
Woonzorg***	7	3	2	5	0
Ymere	0	0	0	0	0
TOTAAL corporatie	196	101	93	191	5

* 1 plek vervallen bij Meer Wonen K&B omdat Binnenvest aanvraag te laat indiende

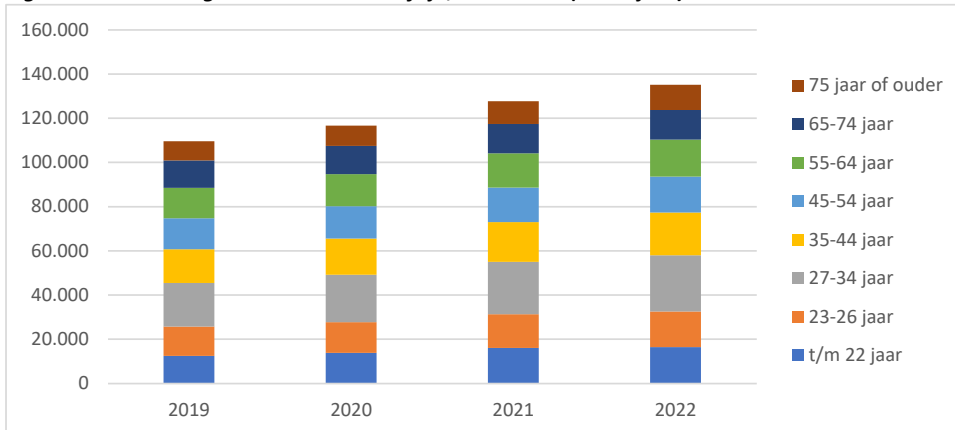
** Stek Lisse heeft een Limor aanvraag op eigen verzoek geplaatst in Sassenheim ipv Lisse

*** Bij Woonzorg zijn 2 aanvragen ingetrokken, 1 voor Gemiva, 1 voor Binnenvest

3. Ingeschreven en actieve zoekers

Het aantal ingeschreven woningzoekenden is eind 2022 toegenomen tot ruim 135.000. Als we de leeftijd bekijken is in 2022 de groep 75-plussers het sterkst toegenomen, een toename met 10% in 1 jaar tijd. Vanaf 2019 is het aantal ingeschreven 75-plussers met 30% toegenomen. In het algemeen is een sterke toename te zien van het aantal ingeschreven woningzoekenden. Tussen eind 2019 en eind 2022 is het aantal met 23% toegenomen.

Ingeschreven woningzoekenden naar leeftijd, 2019-2022 (einde jaar)



In 2022 hebben ruim 36.400 woningzoekenden gereageerd op woningaanbod. Deze tellen niet allemaal mee bij de actieve zoekers per eind 2022. Er zijn twee groepen die niet meegeteld worden: in de eerste plaats de groep die is geslaagd in 2022. Ze zijn eind 2022 geen actieve zoekers meer. Datzelfde geldt voor de woningzoekenden die in 2022 gereageerd hebben op aanbod, maar eind 2022 niet meer staan ingeschreven als woningzoekende.

Ingeschreven en actieve woningzoekenden, 2019-2022

reagerend	2019	2020	2021	2022
totaal reagerend	29.835	34.502	36.415	36.176
geslaagd en uitgeschreven	-2.198	-2.323	-2.585	-2.401
niet geslaagd en uitgeschreven	-1.423	-1.525	-1.401	-1.329
totaal actief woningzoekend einde jaar	26.214	30.654	32.429	32.446

Van de ruim 135.000 woningzoekenden die eind 2022 staan ingeschreven zijn er ruim 32.400 actief geweest in 2022. Dat betekent dat 24% tot de actieve zoekers behoort. Dat aandeel is de laatste jaren wat afgenomen, door de sterke toename van het aantal ingeschreven zoekers. Inmiddels staan er meer dan 100.000 woningzoekenden ingeschreven zonder in het afgelopen jaar actief te zijn geweest. Doordat steeds meer inschrijfduur nodig is voordat je in aanmerking komt voor een woning, bouwen steeds meer woningzoekenden eerst inschrijftijd op voordat ze actief gaan zoeken.

Ingeschreven en actieve woningzoekenden, 2019-2022

kengetallen	2019	2020	2021	2022
ingeschreven woningzoekenden (einde jaar)	109.600	116.600	127.700	135.200
actieve zoekers (einde jaar)	26.200	30.700	32.400	32.400
aandeel actieve zoekers van ingeschreven	23,9%	26,3%	25,4%	24,0%

4. Advertenties en reacties

In 2022 zijn 2.898 advertenties aangemaakt. Hiervan zijn er 2.887 daadwerkelijk gepubliceerd op Huren in Holland Rijnland. Het aantal advertenties is wat lager dan in 2021. Op de 2.887 advertenties is ongeveer 764.000 maal gereageerd. Dat betekent dat elke advertentie gemiddeld 265 reacties heeft opgeleverd. Dat is ongeveer evenveel als in 2021. Na een flinke groei van het gemiddeld aantal reacties per advertentie is geen extra groei meer te zien.

Kengetallen advertenties en reacties, 2019-2022

kengetallen	2019	2020	2021	2022
advertenties aangemaakt	2.741	2.933	3.007	2.898
advertenties geplaatst	2.741	2.919	2.995	2.887
reacties	471.000	704.000	808.000	764.000
reacties per advertentie	172	241	270	265

In Leiden en Alphen aan den Rijn worden de meeste woningen verhuurd. Daar zijn dan ook de meeste advertenties te zien. Zoeterwoude en Oegstgeest hebben het laagste advertentieaanbod, met respectievelijk 39 en 48 advertenties, minder dan 1 per week.

Gepubliceerde advertenties, 2019-2022

gemeente	2019	2020	2021	2022
Hillegom	96	94	86	116
Katwijk	289	385	354	306
Leiden	685	698	914	812
Leiderdorp	94	167	153	135
Lisse	129	121	116	147
Nieuwkoop	101	125	81	95
Noordwijk	192	158	256	173
Oegstgeest	76	76	67	48
Voorschoten	100	99	107	148
Zoeterwoude	22	37	39	39
Teylingen	138	162	105	138
Kaag en Braassem	181	182	159	175
Alphen aan den Rijn	638	615	558	555
totaal	2.741	2.919	2.995	2.887

Het aantal reacties per advertentie verschilt per gemeente. In Leiden en Oegstgeest is het aantal gemiddeld het hoogst, met respectievelijk 367 en 345 reacties per advertentie. In Voorschoten en Nieuwkoop is het aantal reacties relatief laag.

Reacties per advertentie, per gemeente, 2019-2022

gemeente	2019	2020	2021	2022
Hillegom	113	167	183	225
Katwijk	144	178	215	192
Leiden	240	333	373	367
Leiderdorp	165	240	186	203
Lisse	153	210	203	194
Nieuwkoop	125	156	173	172
Noordwijk	127	205	217	232
Oegstgeest	209	350	377	346
Voorschoten	124	172	176	157
Zoeterwoude	105	201	263	243
Teylingen	156	183	214	223
Kaag en Braassem	149	238	245	234
Alphen aan den Rijn	162	238	248	266
totaal	172	241	270	265

Het aantal reacties per advertentie verschilt ook naar het aantal kamers van de woning. Bij 1-kamerwoningen en 4-kamerwoningen is het aantal reacties het hoogst.

Reacties per advertentie, naar aantal kamers, 2019-2022

aantal kamers	2019	2020	2021	2022
1 kamer	193	202	240	297
2 kamers	155	218	236	228
3 kamers	167	243	268	267
4 kamers	191	263	306	296
5 kamers of meer	156	224	228	227
totaal	172	241	270	265

5. Weigeringen

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. Het is de vraag of dit strikt genomen weigeringen zijn. Weigeringen worden pas meegeteld als netto-weigering als de woningzoekende ook daadwerkelijk in aanmerking zou zijn gekomen voor de woning. Stel dat iemand op plek 30 staat en niet reageert op een interessepeiling. Als deze woning door kandidaat 7 wordt geaccepteerd, dan is het niet relevant dat nummer 30 op de ranglijst zich heeft teruggetrokken. In dit geval worden alleen de weigeringen van kandidaat 1 t/m 6 als netto-weigering geregistreerd.

Ook de weigeringen bij nieuwbouwadvertenties worden buiten beschouwing gelaten. Dit zijn vaak verzameladvertenties waarbij meerdere woningen worden verhuurd. Het aantal weigeringen per advertentie geeft dan een vertekend beeld.

Weigeringen netto en totaal, exclusief weigeringen op nieuwbouwadvertenties, 2019-2022

weigeringen	2019	2020	2021	2022
telt niet mee	9.727	6.460	6.704	9.111
hoort bij netto-weigeringen	11.641	13.937	15.669	15.334
totaal	21.368	20.397	22.373	24.445

Op deze manier gedefinieerd zijn er in 2022 in totaal 15.334 weigeringen. Hiervan hebben er ruim 6.300 betrekking op het niet-reageren van de woningzoekende op een interessepeiling of een groepsaanbieding of het niet aanwezig zijn bij een bezichtiging. Dan zijn er daarnaast nog bijna 700 overige weigeringen waarbij de corporatie de woningzoekende uitsluit. De meest voorkomende reden is hier het niet aanleveren van de benodigde gegevens door de woningzoekende.

Bij ruim 8.300 is het de woningzoekende zelf die de woning weigert. De meest voorkomende reden is 'kiest voor andere woning'. Daarbij is niet duidelijk waarom de woningzoekende de betreffende woning niet accepteert. Een veelgenoemde reden is ook dat de woning te klein is (ruim 1.800 maal in 2022) of de onderhoudstoestand van de woning (ongeveer 850 maal).

Weigeringen netto en totaal, exclusief weigeringen op nieuwbouwadvertenties, 2019-2022

weigeringen	2019	2020	2021	2022
corporatie - niet gereageerd	4.931	5.068	6.022	6.321
corporatie - overige redenen	1.545	1.306	930	697
woningzoekende	5.165	7.563	8.717	8.316
totaal	11.641	13.937	15.669	15.334

weigeringen	2019	2020	2021	2022
corporatie - niet gereageerd	42%	36%	38%	41%
corporatie - overige redenen	13%	9%	6%	5%
woningzoekende	44%	54%	56%	54%
totaal	100%	100%	100%	100%

De informatie op de website van Huren in Holland Rijnland is niet zo uitgebreid als bijvoorbeeld op Funda, waar bij bijna iedere woning een uitgebreide reeks 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 opvallend dat de gemeente of de huurprijs als weigeringsgrond worden opgegeven. Deze zijn wel duidelijk van de website afleesbaar.

Overige weigeringen door corporatie, 2019-2022

weigeringen corporatie 'overige redenen'	2019	2020	2021	2022
Inkomen te laag	43	63	54	34
Inkomen te hoog	109	130	125	115
Verkeerde aanbieding	198	17	49	16
Niet akkoord na controle	64	82	148	90
Levert niet aan	370	291	273	239
Aanbieding geweigerd vanwege uitschrijving	26	28	37	40
Inkomen niet passend	52	30	19	16
Huurachterstand	0	2	3	2
Negatieve verhuurdersverklaring	1	0	5	4
Woningruil (<1 jaar geleden)	12	0	0	0
Onjuiste doelgroep	581	546	215	137
Kandidaat met signalering	5	1	1	0
Uitgeloot	84	116	1	4
totaal	1.545	1.306	930	697

Weigeringen door woningzoekende, 2019-2022

weigeringen woningzoekende	2019	2020	2021	2022
Woning te gehorig	50	62	158	141
Onderhoudstoestand	472	484	716	853
Overlast buren verwacht	117	194	375	317
Wil nog niet	408	7	2	6
Kan niet ziekte/vakantie/andere afspraak	1.207	1.406	30	0
Wil niet in deze gemeente	229	356	439	379
Te weinig voorzieningen	6	0	0	0
Heeft iets anders	22	2	0	1
Overig	371	783	655	457
Geen C.V.	29	49	106	82
Wil niet in deze wijk	134	74	57	43
Woning te groot / te klein	4	1	0	0
Woning te klein	1.139	1.378	1.908	1.829
Woning te groot	56	52	47	60
Woning te duur	302	303	412	405
Huidige woning kan niet worden verkocht	67	96	164	169
Overige weigering	375	6	1	3
Andere aanbieding geaccepteerd	51	126	69	45
Reeds andere woning	123	208	298	294
Andere corporatiewoning geaccepteerd	0	89	64	28
Kiest voor andere woning	0	1.379	2.476	2.450
Overige redenen	3	508	739	750
totaal	5.165	7.563	8.717	8.316

De weigeringsgraad neemt licht toe: bij iedere verhuring hebben gemiddeld 5,5 weigeringen plaatsgevonden. Weigeren hoort onlosmakelijk bij een woonruimtebemiddelingsstelsel dat, in vergelijking tot koopwoningen, summiere informatie op een website laat zien. Kandidaten hebben bovendien kort bedenktijd na een bezichtiging. En als je bovenaan staat voor een woning waar je niet

helemaal tevreden over bent, dan ligt het voor de hand dat je je kans afweegt op iets beters. De weigeringsgraad zegt daarom niet alles over de woningschaarste, aangezien weigeringen een gevolg zijn van de manier waarop de woonruimteverdeling georganiseerd is.

Weigeringen per advertentie, 2019-2022

weigeringen per advertentie	2019	2020	2021	2022
weigeringen bestaande bouw	11.641	13.937	15.669	15.334
advertenties bestaande bouw	2.736	2.744	2.886	2.782
weigeringen per advertentie	4,3	5,1	5,4	5,5

6. Spanningsindicatoren

Het aantal actieve woningzoekenden is in 2022 ongeveer gelijk gebleven, het aantal verhuringen is iets afgenomen. Welke gevolgen heeft dit voor de druk op de sociale huurmarkt? Is de slaagkans afgenomen? Welke ontwikkeling is te zien in de inschrijfduur van geslaagde woningzoekenden? In deze paragraaf komen de volgende indicatoren aan de orde die iets zeggen over de spanning op de sociale huurmarkt:

- Inschrijfduur;
- Zoekduur;
- Slaagkans.

Daarnaast kunnen ook de reactiegraad en de weigeringsgraad als indicator van de spanning worden gezien. Deze zijn al in voorgaande paragrafen aan de orde gekomen.

De gemiddelde inschrijfduur is in 2022 met een maand toegenomen ten opzichte van 2021. De sterke toename die van 2019 op 2020 te zien was is daarna uitgebleven. Wel is na 2020 nog een toename van de zoekduur te zien. In 2022 is die opgelopen tot gemiddeld 35 maanden. Als alleen de inschrijfduur wordt meegenomen van de woningzoekenden die zijn geslaagd via een reactie op een advertentie, dan is de inschrijfduur 90 maanden. De inschrijfduur voor deze groep is met 2 maanden opgelopen ten opzichte van 2021.

Inschrijfduur en zoekduur van geslaagde woningzoekenden, 2019-2022

indicator	2019	2020	2021	2022
inschrijfduur alle geslaagde woningzoekenden	70	75	75	76
inschrijfduur exclusief bemiddeld	79	86	88	90
zoektijd alle geslaagde woningzoekenden	21	26	32	35
zoektijd exclusief bemiddeld	22	27	32	36

De slaagkans is gedefinieerd als de geslaagde woningzoekenden die zijn geslaagd via een reactie op een advertentie, gedeeld door het totale aantal zoekers dat heeft gezocht door te reageren op advertenties. In 2022 zijn 2.904 reagerende woningzoekenden geslaagd, van de in totaal 36.176 woningzoekenden die hebben gereageerd. Daarmee komt de slaagkans uit op 8,0%. De slaagkans laat daarmee een daling zien ten opzichte van 2021.

Slaagkansberekening, 2019-2022

slaagkansberekening	2019	2020	2021	2022
reagerende woningzoekenden	29.835	34.502	36.415	36.176
geslaagde reagerende woningzoekenden	2.592	2.833	3.158	2.904
slaagkans	8,7%	8,2%	8,7%	8,0%

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.

Als de slaagkans wordt uiterekend per gemeente, dan tellen de 36.176 woningzoekenden mee in elke gemeente waar ze reageren. In de tabel met de slaagkans per gemeente telt elke woningzoekende gemiddeld 3,5 maal mee, wat er voor zorgt dat de slaagkans op gemeentelijk niveau niet vergelijkbaar is met de regionale slaagkans.

Slaagkans per gemeente, 2019-2022

gemeente	2019	2020	2021	2022
Hillegom	2,4%	1,8%	1,7%	1,4%
Katwijk	3,1%	3,0%	3,6%	2,7%
Leiden	3,6%	3,3%	4,0%	3,7%
Leiderdorp	1,1%	2,6%	2,1%	1,6%
Lisse	2,5%	1,8%	1,8%	1,8%
Nieuwkoop	2,0%	1,8%	1,9%	1,4%
Noordwijk	2,7%	1,8%	3,0%	2,1%
Oegstgeest	1,0%	0,8%	0,9%	0,6%
Voorschoten	1,8%	1,4%	1,3%	1,4%
Zoeterwoude	1,0%	0,7%	0,8%	1,4%
Teylingen	2,0%	1,9%	1,5%	1,3%
Kaag en Braassem	3,1%	2,1%	2,1%	2,3%
Alphen aan den Rijn	5,0%	3,8%	3,1%	3,3%

Om te corrigeren voor deze dubbeltelling tellen we bij de gecorrigeerde slaagkans de woningzoekenden mee naar rato van het aantal reacties. Heeft iemand bijvoorbeeld alleen in Alphen aan den Rijn gereageerd, dan telt de woningzoekende alleen mee in die gemeente. Maar heeft de woningzoekende voor 90% in Alphen gereageerd en voor 10% in Leiden, dan telt deze woningzoekende 10% mee in Leiden en voor 90% in Alphen aan den Rijn. Zo telt elke woningzoekende bij de berekening precies 1 maal mee. Dat maakt de gecorrigeerde slaagkans vergelijkbaar over de verschillende segmenten. Het sluit bovendien beter aan bij het reactiegedrag als rekening wordt gehouden met de mate waarin men reageert in een bepaalde gemeente, of op een bepaald woningtype.

Gecorrigeerde slaagkans per gemeente, 2019-2022

gemeente	2019	2020	2021	2022
Hillegom	11,2%	9,9%	10,1%	7,4%
Katwijk	9,8%	9,3%	12,5%	9,7%
Leiden	6,2%	6,3%	6,8%	6,5%
Leiderdorp	5,7%	14,6%	14,1%	11,5%
Lisse	10,1%	8,3%	9,4%	10,0%
Nieuwkoop	12,0%	11,0%	14,0%	10,1%
Noordwijk	10,4%	7,7%	12,1%	9,1%
Oegstgeest	6,2%	5,0%	6,7%	5,5%
Voorschoten	11,3%	10,6%	10,0%	9,8%
Zoeterwoude	11,2%	8,5%	6,8%	15,6%
Teylingen	9,5%	10,9%	9,6%	7,8%
Kaag en Braassem	13,4%	9,4%	10,4%	11,4%
Alphen aan den Rijn	9,8%	7,9%	7,1%	7,4%
totaal	8,7%	8,2%	8,7%	8,0%

Op regionaal niveau is de slaagkans 8,0%. In Oegstgeest, Leiden Hillegom en Alphen aan den Rijn is de gecorrigeerde slaagkans duidelijk lager dan het regionale gemiddelde. Wat daarnaast opvalt is dat de slaagkans op het niveau van (kleinere) gemeenten behoorlijk schommelt, afhankelijk van het aanbod in een jaar.

De slaagkans is gemiddeld 8,0%. Uitgesplitst naar leeftijd valt op dat er een sterke samenhang is tussen leeftijd en de hoogte van de slaagkans. Jongeren tot 22 jaar hebben een slaagkans van 1,9%. Dat loopt op tot 18,7% voor 75-plussers. Dat de slaagkans bij jongeren tot 22 laag is hangt uiteraard samen met de inschrijfduur. Als je 22 bent kan je nooit meer dan 60 maanden ingeschreven staan, waardoor je kans op een woning klein is. Een uitzondering geldt voor woningen die gelabeld zijn voor jongeren. Daar concurreren jongeren alleen met andere jongeren.

Gecorrigeerde slaagkans naar leeftijd, 2019-2022

leeftijd	2019	2020	2021	2022
t/m 22 jaar	2,4%	1,9%	1,9%	1,9%
23-26 jaar	7,6%	6,4%	7,0%	5,7%
27-34 jaar	8,5%	8,7%	9,2%	8,4%
35-44 jaar	7,9%	8,0%	7,7%	6,7%
45-54 jaar	8,1%	7,5%	8,2%	8,3%
55-64 jaar	13,7%	12,1%	13,3%	13,5%
65-74 jaar	15,3%	14,7%	15,6%	14,9%
75 jaar of ouder	17,3%	19,6%	20,5%	18,7%
totaal	8,7%	8,2%	8,7%	8,0%

De slaagkans uitgesplitst naar aantal kamers varieert tussen de 6,8% bij 1-kamerwoningen en 9,3% bij 2-kamerwoningen.

Gecorrigeerde slaagkans naar aantal kamers, 2019-2022

leeftijd	2019	2020	2021	2022
1 kamer	7,0%	7,6%	12,2%	6,8%
2 kamers	9,5%	9,5%	10,0%	9,3%
3 kamers	8,7%	8,1%	8,5%	8,4%
4 kamers	8,2%	7,8%	7,9%	7,0%
5 kamers of meer	9,0%	7,4%	8,0%	7,6%
totaal	8,7%	8,2%	8,7%	8,0%

7. Klachtencommissie KCHRW

Klachtafhandeling KCHRW (Klachtencommissie Holland Rijnland Wonen).

In de Huisvestingsverordening van 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.

In 2022 zijn **206 klachten** binnengekomen:

- 53 klachten zijn toegewezen, waarvan 2 klachten nog uitgeschreven van vóór 1 juli 2016;
- 151 klachten zijn afgewezen, waarvan 25 klachten nog uitgeschreven van vóór 1 juli 2016;
- 2 klachten zijn gedeeltelijk toegekend.

In totaal zijn er **14 bezwaren** ingediend. Bij 8 bezwaren heeft een hoorzitting plaatsgevonden. Van de bezwaren zijn er 2 toegewezen.

1 bezwaar is uitgesteld tot februari 2023 in verband met ziekte van de bezwaarmaker.

1 afgewezen bezwaarmaker heeft beroep aangetekend bij de Rechtbank te Den Haag. Begin januari 2023 is dit beroep ongegrond verklaard door de Rechtbank.

HRW heeft de datum gewijzigd van het niet meer in behandeling nemen van uitgeschreven inschrijvingen die dateren van vóór 1 juli 2015 naar 1 juli 2016. Dit is bekrachtigd in het bestuur. Op de website van Huren in Holland Rijnland is dit ook aangepast.

Termijnen

In de regel handelt de klachtencommissie de klachten af binnen de vier weken die daarvoor staan.

Toetsingscriteria Klachten en Bezwaren

- 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.

Redenen van afwijzing klacht

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.

Redenen van toewijzing klacht

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

- WoningNet/Huren in Holland Rijnland heeft een fout gemaakt of er is een niet-correct advies gegeven door een deelnemende corporatie;
- onevenredig grote gevolgen voor klager bij een eerste vergissing met daarbij een lange opgebouwde inschrijftijd, waarbij in het verleden altijd betaald is;
 - de klager is afhankelijk van anderen die een fout gemaakt hebben;
 - inschrijving is foutief uitgeschreven bijvoorbeeld bij verkrijgen van vrije sector woning.

Bezwaren

In de regel handelt de Bezwarencommissie de klachten af binnen de vier weken die daarvoor staan. Hiervoor wordt een hoorzitting gepland om de bezwaarmaker te horen. Op basis van de hoorzitting doet de bezwarencommissie uitspraak.

Redenen afwijzing bezwaar

- Er zijn geen nieuwe feiten of omstandigheden gemeld met argumenten die tot een heroverweging van een eerdere beslissing zouden moeten leiden.

Redenen van toewijzing bezwaar

- Begrip situatie
- Er is een fout gemaakt door een deelnemende corporatie en/of gemeente

8. Bijlage: grenswaarden inkomen en huur

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

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

Inkomensgrens DAEB (secundair)	2019	2020	2021	2022	2023
eenpersoons	€ 38.035	€ 39.055	€ 40.024	€ 40.765	€ 44.035
meerpersoons	€ 42.000	€ 43.126	€ 44.196	€ 45.014	€ 48.625

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