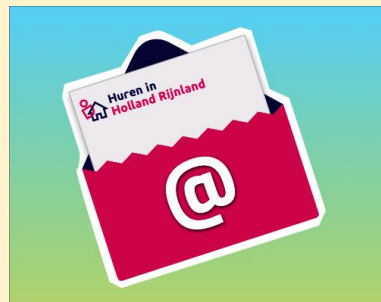




Jaarcijfers Huren in Holland Rijnland 2024

1 april 2025

Voorwoord

De vraag naar sociale huurwoningen neemt toe en het woningtekort is onverminderd groot. Dit zeer herkenbare beeld van de woningmarkt wordt opnieuw bevestigd in de cijfers over de woonruimteverdeling over 2024. Het aantal reacties per woning stijgt naar gemiddeld 345. Vijf jaar geleden lag dit aantal nog op 241. De zoekduur neemt toe met drie maanden. Het aantal verhuringen ligt met 3.899 iets lager dan in 2023 (3.946).

Maar er is ook (relatief) goed nieuws: corporaties verhuurden in 2024 maar liefst 584 gloednieuwe en duurzame woningen! Het aantal nieuwbouwwoningen neemt jaarlijks toe. De benodigde inschrijftijd is met gemiddeld zevenenhalf jaar stabiel. In 2024 werd voor het eerst 4,5% van de woningen via loting verhuurd, waardoor niet bij elke verhuring inschrijftijd het criterium was. Nog altijd wordt het grootste deel van de woningen (77%) verhuurd aan reguliere woningzoekenden zonder voorrang of bemiddeling.

Afgelopen jaar hebben de corporaties in Holland Rijnland niet alleen woningen gebouwd en verhuurd, ook verstevigden zij de onderlinge samenwerking. Samen met onze maatschappelijke partners voerden we de ETHOS-telling uit. In 2024 waren er 1.175 daklozen in onze gemeenten. Elke dakloze is er één teveel, dus er is werk aan de winkel. In ons gezamenlijke Koersplan, getiteld 'Wij zijn Volkshuisvesters', is er naast aandacht voor de nieuwbouw ook het voornemen om een nieuwe visie op woonruimteverdeling te ontwikkelen. Daar gaan we in 2025 mee aan de slag. Want hoewel het systeem werkt, zijn er teveel mensen voor wie het systeem niet werkt.

Anneke Allewijn

Voorzitter Stuurgroep Woonruimteverdeling HRW/Directeur-Bestuurder Padua te Noordwijkerhout

De missie van Holland Rijnland Wonen:

Wij zijn de volkshuisvesters van Holland Rijnland. Met onze krachten gebundeld, versterken we elkaar en tillen we de volkshuisvesting naar een hoger niveau. We werken aan genoeg betaalbare en goede woningen. Onze opgaven zijn groot, samen maken we het mogelijk. We zetten wonen hoog op de agenda en zijn onderdeel van de oplossing. Dankzij onze samenwerking zijn we dé woonpartner van regionale partijen.

Samenvatting

Samenvatting in cijfers

woonruimteverdeling in kengetallen	2020	2021	2022	2023	2024
woningzoekenden					
- aantal ingeschreven eind jaar	119.100	130.500	138.500	149.600	158.400
- aantal actieve woningzoekenden einde jaar	30.700	32.500	32.600	34.900	38.700
- aandeel actief woningzoekenden	26%	25%	24%	23%	24%
advertenties en reacties					
- aantal advertenties in het jaar	2.933	3.007	2.898	2.775	2.818
- aantal reacties in het jaar	704.000	808.000	764.000	809.000	966.000
- aantal reagerende woningzoekenden in het jaar	34.500	36.400	36.200	38.500	42.900
- aantal reacties per advertentie gemiddeld	241	270	265	293	345
verhuringen					
- verhuringen totaal	3.490	3.923	3.694	3.946	3.899
- verhuringen nieuwbouw	263	476	284	523	584
- verhuringen vrije sector	6%	7%	5%	6%	5%
- verhuringen tot lage aftoppingsgrens	61%	67%	68%	65%	61%
- verhuringen tot hoge aftoppingsgrens	14%	12%	13%	12%	12%
- toewijzingen aan minima	41%	42%	44%	45%	42%
- toewijzingen aan overige primaire doelgroep	22%	22%	21%	18%	17%
- toewijzingen aan secundaire doelgroep	29%	27%	28%	30%	33%
- toewijzingen aan overige inkomens	8%	8%	6%	7%	8%
- passend toegewezen (95%)	97,0%	96,9%	96,9%	97,1%	96,1%
wachttijd en zoektijd					
- gemiddelde inschrijfduur alle geslaagde woningzoekenden	75	75	76	75	77
- gemiddelde inschrijfduur exclusief bemiddeld	86	88	90	91	90
- gemiddelde zoektijd alle geslaagde woningzoekenden	26	32	35	37	40
- gemiddelde zoektijd alle exclusief bemiddeld	27	32	36	38	41
overige kengetallen					
- slaagkans (succesvolle reageerders t.o.v. alle reageerders)	8,2%	8,7%	8,0%	7,7%	7,3%
- verhuizingen binnen eigen gemeente	61%	59%	56%	60%	59%
- verhuizingen met herkomst van buiten de regio	12%	15%	17%	17%	16%
- toewijzingen zonder voorrang of directe bemiddeling	78%	78%	77%	78%	77%

Iets minder verhuringen in 2024, iets meer nieuwbouw

In 2024 zijn 3.899 woningen verhuurd via Huren in Holland Rijnland. In 2023 waren het er iets meer, ondanks een wat lager aantal nieuwbouwverhuringen in 2023. In 2024 zijn 584 nieuwbouwverhuringen geregistreerd. In 2023 waren dat er 523. De nieuwbouw van 2024 is relatief duur (de helft van de woningen heeft een huur boven de aftoppingsgrenzen) en is ook relatief klein, qua aantal kamers.

Meer doorstroom

Vanaf 2024 wordt bij doorstromers (huishoudens die een huurwoning van een corporatie in de regio achterlaten) maximaal 5 jaar woonduur opgeteld bij de inschrijfduur. Dit zorgt er voor dat doorstromers meer kan maken op een woning. Voor starters is er in principe geen afname van de kans op een woning. Aan het eind van elke verhuisketen komt immers een starter aan bod, ongeacht

het feit of in de keten (g)een doorstromers worden bediend. Het effect van deze maatregel is groot. Waar in 2023 nog ongeveer 46% van de woningen werd toegewezen aan doorstromers is dan in 2024 toegenomen tot 58%. Kijken we naar de aantal starters die aan bod zijn gekomen, dan valt op dat hier sprake is van een afname. In 2023 kwamen 2.134 starters aan bod, in 2024 zijn dat er 1.638, bijna 500 minder. Deze afname kent een aantal mogelijke oorzaken. Er is sprake van een afname van het aantal woningen dat vrijkomt doordat huishoudens de corporatiesector in de regio verlaten (bijvoorbeeld door overlijden, verhuizen naar een intramurale instelling, verhuizen naar een koopwoning of naar een woning buiten de regio). Dit aantal neemt de laatste jaren enigszins af. Daarnaast levert een deel van de verhuizingen van doorstromers geen nieuw aanbod op bij Huren in Holland Rijnland. Dat geldt bijvoorbeeld voor de huishoudens die een woning van Stichting Huisvesting Werkende Jongeren (SHWJ) achterlaten. Deze woningen worden door SHWJ zelf aangeboden. Dit levert uiteraard een positief effect op voor de woningmarkt, maar dit blijft buiten beeld in de cijfers over Huren in Holland Rijnland.

Aantal ingeschreven woningzoekenden verder gestegen, ook sterke toename actieve zoekers

Het aantal ingeschreven woningzoekenden is eind 2024 toegenomen tot ruim 158.000; een toename met bijna 9.000 sinds eind 2023 (5,8% toename). Deze groei is veel sterker dan de bevolkingsgroei in de regio (0,5% groei in 2024). Als we de leeftijd bekijken dan zie we kleine verschillen. Vanaf eind 2020 gerekend is het aantal ingeschreven 75-plussers het sterkst toegenomen (43%). Van de ruim 158.000 woningzoekenden die eind 2024 staan ingeschreven zijn er 38.700 actief geweest in 2024. Dat betekent dat 24,5% tot de actieve zoekers behoort. Dat aandeel was de laatste jaren wat afgenomen, door de sterke toename van het aantal ingeschreven zoekers. Maar in 2024 is toch een toename te zien. Inmiddels staan er bijna 120.000 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.

Iets meer advertenties, veel meer reacties

Het aantal geplaatste advertenties is wat hoger dan in 2023 (2.796 versus 2.763 in 2023). Op de 2.796 advertenties is ongeveer 966.000 maal gereageerd. Dat is fors meer dan in de afgelopen jaren. Elke advertentie heeft gemiddeld 345 reacties opgeleverd, een toename met maar liefst 52 reacties per advertentie. In 2022 leek de groei van het gemiddeld aantal reacties per advertentie gestagneerd, maar de afgelopen 2 jaar is toch weer een sterke toename te zien.

Passend toewijzen: 96,1%; minder toewijzingen aan de primaire doelgroep

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 3.899 verhuringen tellen de 2.292 toewijzingen aan de primaire doelgroep mee voor passend toewijzen. Hiervan is 96,1% passend toegewezen.

De verhuringen aan de primaire doelgroep zijn voor 96,1% passend toegewezen. Maar het aandeel verhuringen aan de primaire doelgroep is in 2024 wel behoorlijk afgenomen, van 66,1% naar 62,1%. Een van de oorzaken is dat de nieuwbouw in 2024 vaak een huur boven de aftoppingsgrens heeft.

Urgentie en bemiddeling (sociale verhuringen)

In 2024 is 211 maal een sociale woning toegewezen via urgentie. De laatste jaren was de grootste subgroep hierbinnen de groep stadsvernieuwingsurgenten. Dat is in 2024 duidelijk minder het geval. De afname van het aantal stadsvernieuwingsurgenten heeft niet geleid tot een duidelijke afname van het aantal urgenties. Bij de psychosociale urgenties en vrouwenopvang is een toename te zien. Naast deze toewijzingen aan urgent woningzoekenden zijn nog 764 woningzoekenden bemiddeld (was 979 in 2023). Een deel hiervan betreft geen voorrangscategorie, maar valt onder de reguliere

verhuringen. Het aandeel toewijzingen met voorrang via urgentie of bemiddeling bedraagt 23%. Dat is iets meer dan in 2023, toen 22% van de sociale verhuringen met voorrang werd verhuurd.

Inschrijfduur stabiel, de zoekduur laat een toename zien

De gemiddelde inschrijfduur is de laatste jaren vrij stabiel, na een sterke toename van 2019 op 2020. De inschrijfduur van de geslaagde zoekers bedraagt 77 maanden, 6 jaar en 5 maanden. Als alleen de inschrijfduur wordt meegenomen van de woningzoekenden die zijn geslaagd via een reactie op een advertentie, dan is de inschrijfduur 7,5 jaar (90 maanden, 1 maand minder dan in 2023). Bij deze inschrijfduur wordt de woonduur die bij de inschrijfduur van doorstromers wordt opgeteld niet meegenomen.

Waar de inschrijfduur redelijk constant blijft, is wel een duidelijke toename van de zoekduur te zien. In 2024 is die opgelopen tot gemiddeld 40 maanden (3 jaar en 4 maanden).

Daling van de slaagkans, vooral jongeren hebben lage kansen

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 2024 zijn 3.135 reagerende woningzoekenden geslaagd, van de in totaal 42.880 woningzoekenden die hebben gereageerd. Daarmee komt de slaagkans uit op 7,3%, tegen 7,7% in 2023. De slaagkans laat daarmee een verdere daling zien.

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 2,8%. Dat loopt op tot 18,5% voor 75-plussers. Meer dan de helft van de geslaagde jongeren tot 22 jaar is geslaagd via het lotingmodel.

Spanning blijft hoog, 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 verdere toename van de spanning zien. Daarnaast kent de regio een woningtekort. In de regio Leiden en Bollenstreek bedraagt het tekort 11.000 woningen. De regio Oost-Zuid-Holland heeft daarnaast een woningtekort van ongeveer 6.500. Daar bovenop komt de toename van het aantal huishoudens, wat zorgt voor een extra bouwopgave. Die toename bedraagt volgens de Primos-prognose 2024 ongeveer 31.000 huishoudens tussen 2020 en 2030 en nog eens 23.800 tussen 2030 en 2040.

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. Het door Gedeputeerde Staten vastgestelde woningbouwprogramma komt uit op een gewenste woningvoorraadtoename van 2023 tot en met 2032 van 28.860. Dit betekent een forse nieuwbouwopgave, ook voor de corporaties. De Regionale Woonagenda (6 juni 2023) komt voor Holland Rijnland uit op een uitbreiding van de behoefte aan sociale huurwoningen tussen 2021 en 2030 met circa 5.350.

Daarnaast is er sprake van een inhaalttekort. Er zijn ongeveer 6.100 extra sociale huurwoningen nodig om dit inhaalttekort in te lopen. Dit leidt volgens de Woonagenda tot een opgave van circa 30% sociale huur in nieuwbouwplannen.

Inhoud

Samenvatting	2
1. Inleiding	7
2. Verhuringen	8
2.1 Verhuisbewegingen	14
2.2 Voorrang	16
2.3 Lokaal maatwerk	18
2.4 Contingentenregeling bijzondere doelgroepen	20
3. Ingeschreven en actieve zoekers	24
4. Advertenties en reacties	27
5. Weigeringen	29
6. Spanningsindicatoren	32
7. Bijlage: extra tabellen	37
7.1 Verhuringen	37
7.2 Advertenties en reacties	41
7.3 Weigeringen	46
7.4 Spanningsindicatoren	47
8. Bijlage: grenswaarden inkomen en huur	49
9. Bijlage: Opmerkingen over de gebruikte bestanden	50

1. Inleiding

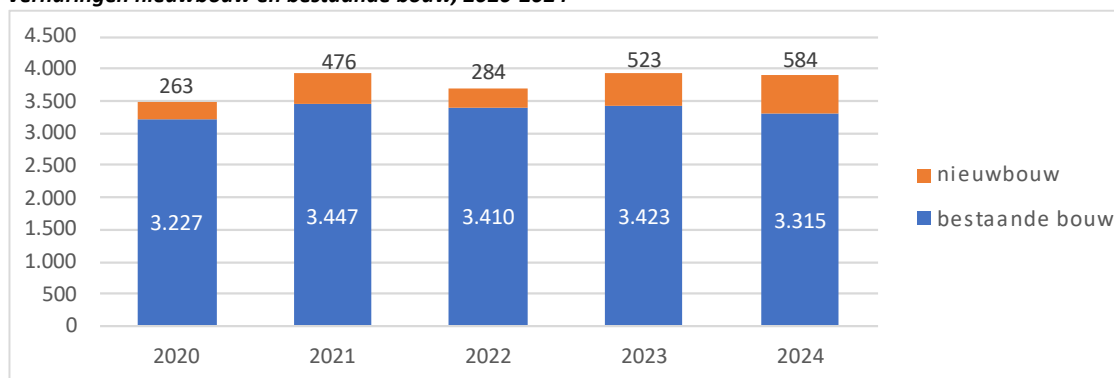
Dit rapport beschrijft de woonruimteverdeling Huren in Holland Rijnland in 2024. De cijfers over de woonruimteverdeling hebben betrekking op alle verhuringen in 2024 voor zover deze voor 20 februari 2024 door de corporaties zijn verantwoord.

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. De tabellen in deze rapportage die betrekking hebben op Huren in Holland Rijnland zijn samengesteld door Explica.

2. Verhuringen

In 2024 zijn 3.899 woningen verhuurd via Huren in Holland Rijnland. In 2023 waren het er iets meer, ondanks een wat lager aantal nieuwbouwverhuringen in 2023. In 2024 zijn 584 nieuwbouwverhuringen geregistreerd. In 2023 waren dat er 523.

Verhuringen nieuwbouw en bestaande bouw, 2020-2024



Het aantal verhuringen per corporatie fluctueert per jaar. Dat is deels afhankelijk van de nieuwbouw in een jaar. Het aantal verhuringen door Habeko wonen is in 2024 bijvoorbeeld hoog door 58 nieuwbouwverhuringen. Opvallend is de geleidelijke afname van verhuringen door Rijnhart Wonen en door Woonzorg Nederland.

In 2024 zijn relatief veel verhuringen door particuliere verhuurders opgenomen. Dat zijn nieuwbouwverhuringen.

Verhuringen per corporatie, 2020-2024

corporatie	2020	2021	2022	2023	2024
De Sleutels	389	485	465	461	470
Dunavie	434	500	387	437	460
Habeko wonen	104	98	104	95	167
Hof Wonen*	26	26	14	35	19
Padua	90	166	166	139	150
Rijnhart Wonen	305	245	248	184	156
Stek**	520	626	562	683	718
Stichting MeerWonen	217	210	255	333	181
Stichting Portaal	373	549	473	357	450
Woningstichting Nieuwkoop	51	60	50	45	59
Woningstichting Ons Doel	107	142	165	143	143
Woondiensten Aarwoude	181	111	171	113	111
Woonforte	538	542	530	811	561
Woonzorg Nederland	128	111	75	84	51
- NederWoon (part. verhuurder)	0	0	0	0	110
- REBO V.M. (part. verhuurder)	0	0	0	0	72
- GB Vastgoed (part. verhuurder)	0	0	0	0	6
andere aanbieder	27	52	29	26	15
totaal	3.490	3.923	3.694	3.946	3.899

* Vestia is per 1 januari 2023 overgegaan in Hof Wonen; in de rapportage staan alle verhuringen onder Hof Wonen vermeld.

** Woonstichting Vooruitgang en Noordwijkse Woningstichting zijn in 2019 resp. 2020 opgegaan in Stek. De verhuringen uit 2020 zijn opgenomen bij Stek.

Leiden is de gemeente waar meestal de meeste woningen worden verhuurd, gevolgd door Alphen aan den Rijn. Daarbij was 2023 een uitzondering, door erg veel nieuwbouw in Alphen aan den Rijn (meer dan 30% van de verhuringen in 2023 was een nieuwbouwverhuring). In Noordwijk zijn de afgelopen 4 jaar veel nieuwbouwverhuringen geweest. In Kaag en Braassem is het aanbod in 2022 en 2023 relatief hoog, door veel nieuwbouwverhuringen in deze jaren.

Verhuringen per gemeente, 2020-2024

gemeente	2020	2021	2022	2023	2024
Alphen aan den Rijn	671	668	660	941	752
Hillegom	105	114	136	162	135
Kaag en Braassem	241	212	300	296	167
Katwijk	434	500	387	437	460
Leiden	851	1.149	1.061	920	1.103
Leiderdorp	286	213	157	129	98
Lisse	126	153	160	128	257
Nieuwkoop	152	120	121	128	121
Noordwijk	180	388	273	366	264
Oegstgeest	92	92	79	113	91
Teylingen	203	164	162	169	214
Voorschoten	113	100	129	134	145
Zoeterwoude	36	50	69	23	92
totaal	3.490	3.923	3.694	3.946	3.899

Ongeveer 60% van de woningen is verhuurd aan de primaire doelgroep. Dat aandeel is de laatste jaren duidelijk afgenomen. Een van de oorzaken is dat de nieuwbouw vaker een huur boven de aftoppingsgrens heeft. Binnen de primaire doelgroep wordt het grootste deel verhuurd aan minima. De secundaire doelgroep (op basis van de DAEB-inkomensgrenzen) is goed voor 33% van de verhuringen. Dat aandeel is de laatste jaren wat toegenomen.

Verhuringen naar inkomensklasse, 2020-2024

inkomensklasse	2020	2021	2022	2023	2024
minima (incl rp)	41%	42%	44%	45%	42%
ov. primaire doelgroep	22%	22%	21%	18%	17%
secundaire doelgroep	29%	27%	28%	30%	33%
overig	8%	8%	6%	7%	8%
totaal	100%	100%	100%	100%	100%

Van alle sociale verhuringen (de huurprijs ligt onder de vrijesectorgrens) is in 2024 ongeveer 62% verhuurd aan de primaire doelgroep. Dat is duidelijk lager dan in 2023, toen het percentage op 66 lag. Het aandeel varieert van bijna 86% in Hillegom tot 42,7% in Zoeterwoude. In Zoeterwoude is in 2024 veel nieuwbouw opgeleverd met een huurprijs boven de aftoppingsgrenzen.

Aandeel sociale verhuringen aan de primaire doelgroep, 2020-2024

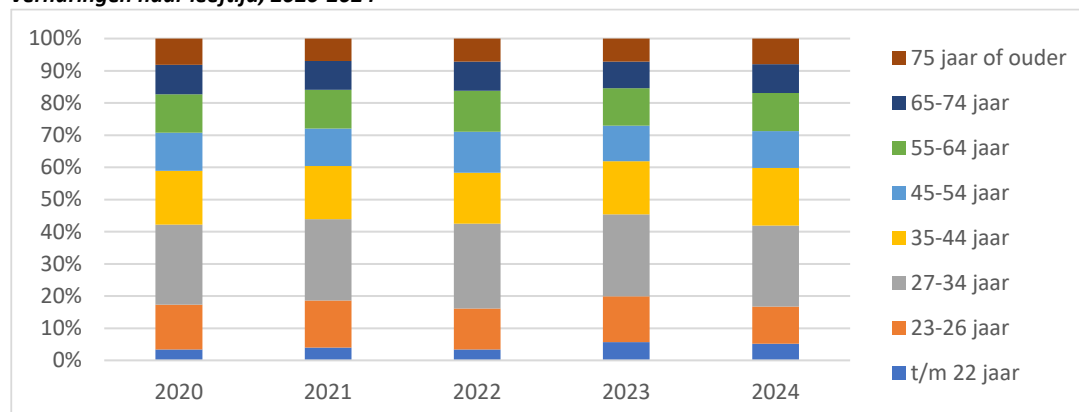
gemeente	2020	2021	2022	2023	2024
Alphen aan den Rijn	62,7%	59,8%	59,8%	61,3%	59,6%
Hillegom	64,8%	69,4%	78,9%	84,0%	85,9%
Kaag en Braassem	78,0%	75,4%	66,4%	63,0%	57,9%
Katwijk	63,8%	80,5%	79,0%	74,2%	69,3%
Leiden	72,5%	66,4%	66,7%	61,8%	54,4%
Leiderdorp	69,0%	76,3%	74,3%	71,3%	71,3%
Lisse	58,9%	60,3%	73,7%	77,9%	71,1%
Nieuwkoop	61,5%	71,8%	58,0%	60,2%	58,2%
Noordwijk	74,1%	81,1%	78,5%	63,4%	69,0%
Oegstgeest	72,9%	69,8%	75,6%	78,0%	62,2%
Teylingen	54,4%	60,2%	65,4%	79,2%	73,0%
Voorschoten	51,3%	57,6%	64,5%	60,6%	59,4%
Zoeterwoude	71,4%	60,4%	75,4%	63,6%	42,7%
totaal	66,7%	69,0%	68,5%	66,1%	62,1%

Als we kijken naar de leeftijdsverdeling van de verhuringen dan zien we dat er in 2024 minder woningen zijn toegewezen aan de leeftijdsgroep 23-26 jaar. Het aantal verhuringen aan jongeren (t/m 22 jaar) is iets lager dan in 2023, maar nog duidelijk hoger dan in de jaren daarvoor. In 2023 waren nieuwbouwwoningen voor deze doelgroep hier de oorzaak van, in 2024 is dat minder het geval. Ongeveer 29% van het aanbod wordt verhuurd aan 55-plussers.

Verhuringen naar leeftijd, 2020-2024

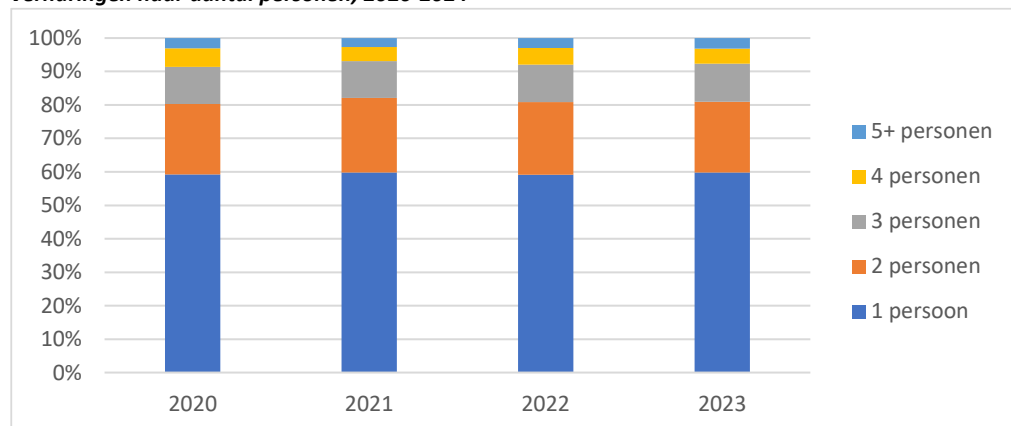
leeftijdsklasse	2020	2021	2022	2023	2024
t/m 22 jaar	120	156	127	224	203
23-26 jaar	483	574	469	562	449
27-34 jaar	869	994	973	1.005	983
35-44 jaar	584	645	585	650	697
45-54 jaar	414	457	470	439	446
55-64 jaar	416	474	473	458	462
65-74 jaar	320	349	333	324	348
75 jaar of ouder	284	274	264	283	309
onbekend	0	0	0	1	2
totaal	3.490	3.923	3.694	3.946	3.899

Verhuringen naar leeftijd, 2020-2024



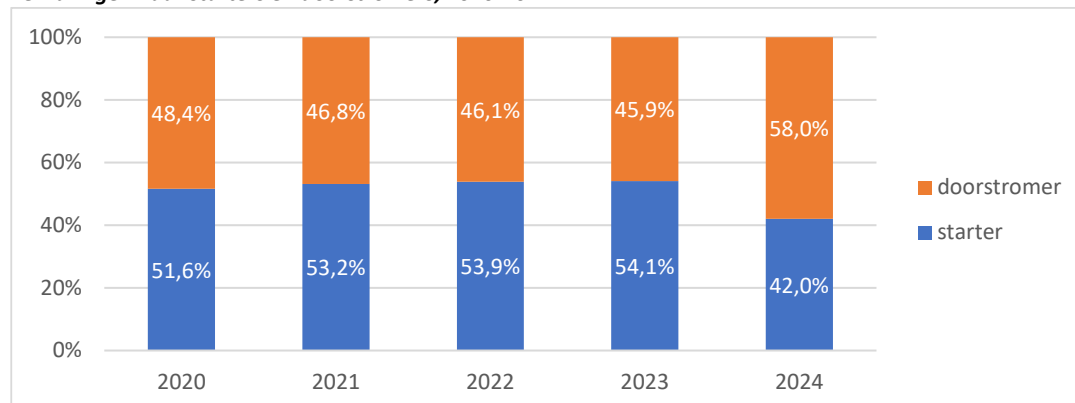
Elk jaar wordt ongeveer 60% van de woningen verhuurd aan alleenstaanden. Hier is weinig ontwikkeling in te zien. De lichte afname in het aandeel verhuringen aan huishoudens met 4 of meer personen die te zien was, is in 2024 teniet gedaan.

Verhuringen naar aantal personen, 2020-2024



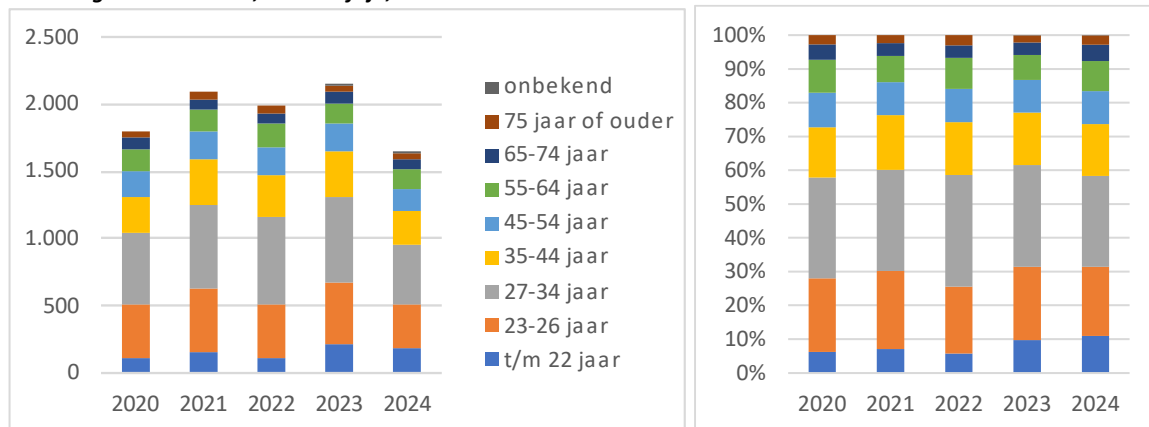
Vanaf 2024 wordt bij doorstromers (huishoudens die een huurwoning van een corporatie in de regio achterlaten) maximaal 5 jaar woonduur opgeteld bij de inschrijfduur. Dit zorgt er voor dat doorstromers meer kans maken op een woning. Voor starters is er in principe geen afname van de kans op een woning. Aan het eind van elke verhuisketen komt immers een starter aan bod, ongeacht het feit of in de keten doorstromers worden bediend. Het effect van deze maatregel is groot. Waar in 2023 nog ongeveer 46% van de woningen werd toegewezen aan doorstromers is dan in 2024 toegenomen tot 58%. Kijken we naar de aantal starters die aan bod zijn gekomen, dan valt op dat hier sprake is van een afname. In 2023 kwamen 2.134 starters aan bod, in 2024 zijn dat er 1.638, bijna 500 minder. Deze afname kent een aantal mogelijke oorzaken. Er is sprake van een afname van het aantal woningen dat vrijkomt doordat huishoudens de corporatiesector in de regio verlaten (bijvoorbeeld door overlijden, verhuizen naar een intramurale instelling, verhuizen naar een koopwoning of naar een woning buiten de regio). Dit aantal neemt de laatste jaren enigszins af. Daarnaast levert een deel van de verhuizingen van doorstromers geen nieuw aanbod op bij Huren in Holland Rijnland. Dat geldt bijvoorbeeld voor de huishoudens die een woning van Stichting Huisvesting Werkende Jongeren (SHWJ) achterlaten. Deze woningen worden door SHWJ zelf aangeboden. Dit levert uiteraard een positief effect op, maar dit blijft buiten beeld in de cijfers over Huren in Holland Rijnland.

Verhuringen naar starters en doorstromers, 2020-2024



Bij starters denken we al snel aan thuiswonende jongeren die uit huis gaan. Deze groep maakt inderdaad onderdeel uit van de groep starters. Toch is de groep veel breder afgebakend. Waar je in het taalgebruik starter bent als je geen woning achterlaat is dat bij Huren in Holland Rijnland anders. Iedereen die geen woning van een corporatie in de regio achterlaat is een starter. Dat betekent dat ook huishoudens die bijvoorbeeld een koopwoning achterlaten of een corporatiewoning in een andere regio. Daar komt bij dat ook woningzoekenden die vanwege relatieverbreking of uitstroom uit een instelling een woning zoeken tot de starters behoren. Dat de groep starters niet eenzijdig uit jongeren bestaat blijkt uit de leeftijdsverdeling. In 2024 valt iets minder dan 60% in de leeftijdsklasse tot 35 jaar. Van de starters vanaf 35 jaar komt ongeveer een derde van buiten de regio. Dat kunnen dus ook huishoudens zijn die een woning achterlaten in een andere regio. Ook de manier waarop starters slagen wijkt af van doorstromers. Van de starters is 36% geslaagd via urgentie of voorrang via bemiddeling, bij doorstromers is dat 11%.

Verhuringen aan starters, naar leeftijd, 2020-2024



In 2024 is 51% van de woningen verhuurd via het model inschrijftijd, waarbij de inschrijfduur van de woningzoekende leidend is voor de volgordebepaling. Daarbij geldt overigens wel bepaalde groepen (zoals urgente woningzoekenden of woningzoekenden die in aanmerking komen voor lokaal maatwerk) voorrang krijgen. Verhuringen via het lotingmodel komen in beperkte mate voor. In 2024 gaat het om 175 verhuringen (4,5%). Het aantal is daarmee wel iets hoger dan in de afgelopen jaren.

Verhuringen naar aanbestedingswijze (model), 2020-2024

aanbestedingswijze (model)	2020	2021	2022	2023	2024	2024 (%)
corporatie						
model inschrijftijd	2.340	2.443	2.280	2.255	1.990	51,0%
loting	112	125	122	166	175	4,5%
bemiddeling	655	766	788	979	764	19,6%
overige	383	589	504	546	970	24,9%
totaal	3.490	3.923	3.694	3.946	3.899	100,0%

Verhuringen per corporatie per gemeente, 2020-2024

gemeente / corporatie		2020	2021	2022	2023	2024
Alphen aan den Rijn	Habeko wonen	104	98	104	95	167
	Woonforte	538	542	530	811	561
	Woonzorg Nederland	13	11	7	16	5
	andere verhuurder	16	17	19	19	19
	totaal	671	668	660	941	752
Hillegom	Stek	105	114	136	162	135
	totaal	105	114	136	162	135
Kaag en Braassem	Stichting MeerWonen	135	135	186	231	99
	Woondiensten Aarwoude	106	77	114	65	68
	totaal	241	212	300	296	167
Katwijk	Dunavie	434	500	387	437	460
	totaal	434	500	387	437	460
Leiden	De Sleutels	365	461	425	427	409
	Stichting Portaal	370	540	470	350	441
	Woningstichting Ons Doel	107	142	165	143	143
	Woonzorg Nederland	9	6	1	0	0
	andere verhuurder	0	0	0	0	110
	totaal	851	1.149	1.061	920	1.103
Leiderdorp	Rijnhart Wonen	269	195	141	106	85
	Woonzorg Nederland	17	18	16	23	13
	totaal	286	213	157	129	98
Lisse	Stek	126	153	160	128	257
	totaal	126	153	160	128	257
Nieuwkoop	Hof Wonen	26	26	14	35	19
	Woningstichting Nieuwkoop	51	60	50	45	59
	Woondiensten Aarwoude	75	34	57	48	43
	totaal	152	120	121	128	121
Noordwijk	Padua	90	166	166	139	150
	Stek	87	219	105	224	113
	andere verhuurder	3	3	2	3	1
	totaal	180	388	273	366	264
Oegstgeest	Stichting MeerWonen	82	75	69	102	82
	Stichting Portaal	3	9	3	7	9
	andere verhuurder	7	8	7	4	0
	totaal	92	92	79	113	91
Teylingen	Stek	202	140	161	169	213
	andere verhuurder	1	24	1	0	1
	totaal	203	164	162	169	214
Voorschoten	De Sleutels	24	24	40	34	61
	Rijnhart Wonen	0	0	38	55	51
	Woonzorg Nederland	89	76	51	45	33
	totaal	113	100	129	134	145
Zoeterwoude	Rijnhart Wonen	36	50	69	23	20
	andere verhuurder	0	0	0	0	72
	totaal	36	50	69	23	92

2.1 Verhuisbewegingen

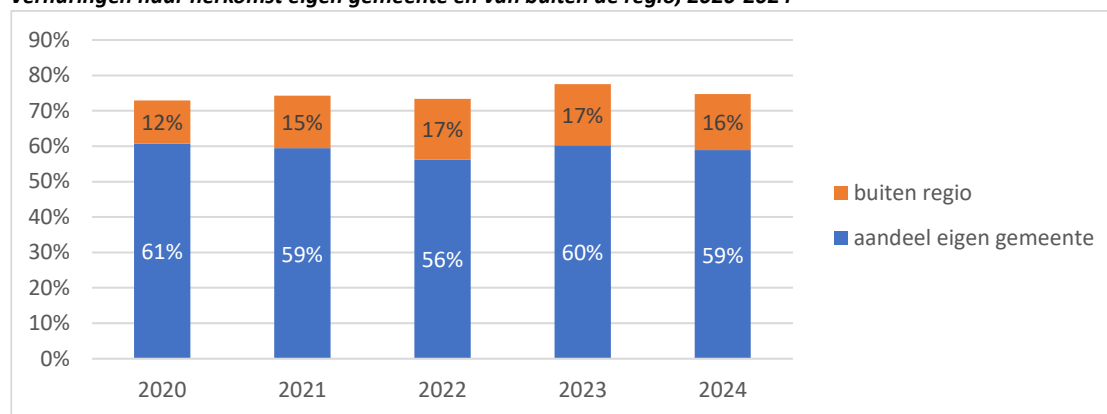
In 2024 is Leiden weer de gemeente waar de meeste nieuwe huurders vandaan komen, gevolgd door Alphen aan den Rijn. Van de 3.899 verhueringen is in 617 gevallen sprake van vestiging van buiten de regio. Dit aantal is de afgelopen jaren toegenomen, deels veroorzaakt door meer toewijzingen aan statushouders. In 2024 is juist sprake van een lichte afname.

Verhueringen naar herkomstgemeente, 2020-2024

herkomstgemeente	2020	2021	2022	2023	2024
Alphen aan den Rijn	624	637	585	848	673
Hillegom	95	157	150	114	141
Kaag en Braassem	163	151	198	199	141
Katwijk	350	385	294	299	401
Leiden	920	975	933	843	910
Leiderdorp	210	189	130	111	102
Lisse	106	103	97	98	185
Nieuwkoop	95	88	96	81	89
Noordwijk	161	312	229	308	226
Oegstgeest	88	72	62	110	85
Teylingen	147	154	153	149	198
Voorschoten	79	79	99	80	110
Zoeterwoude	26	40	31	23	21
buiten regio	426	581	637	683	617
totaal	3.490	3.923	3.694	3.946	3.899

Het aandeel verhueringen in de eigen gemeente schommelt enigszins. In 2024 is 59% van de woningen verhuurd aan iemand uit de eigen gemeente. Het aandeel nieuwe huurders dat van buiten de regio komt is 17%.

Verhueringen naar herkomst eigen gemeente en van buiten de regio, 2020-2024



Een substantieel deel van de verhuizingen vindt plaats binnen de eigen gemeente. Bij de starters gaat het om bijna de helft van de verhuizingen, bij doorstromers zelfs om twee op de drie verhuizingen. De aandelen verschillen per gemeente. Oegstgeest, Voorschoten, Leiderdorp en Zoeterwoude kennen het laagste percentage starters dat binnen de eigen gemeente verhuist.

Verhuisbewegingen van starters, 2024

gemeente verhuuring	Alphen aan den Rijn	Hillegom	Kaag en Braassem	Katwijk	Leiden	Leiderdorp	Lisse	Nieuwkoop	Noordwijk	Oegstgeest	Teylingen	Voorschoten	Zoeterwoude	buiten regio	totaal	eigen gemeente
Alphen aan den Rijn	226	1	5	2	8	6	-	8	3	-	2	-	-	91	352	64%
Hillegom	1	28	-	2	3	-	3	-	2	1	5	-	-	20	65	43%
Kaag en Braassem	6	3	39	3	6	-	1	-	-	-	1	-	1	14	74	53%
Katwijk	1	-	-	63	10	3	1	1	5	2	1	4	-	48	139	45%
Leiden	19	5	4	17	210	21	5	1	8	16	14	15	4	146	485	43%
Leiderdorp	1	-	1	-	20	9	-	-	-	-	-	-	1	14	46	20%
Lisse	-	5	2	2	4	-	45	1	4	-	6	-	-	17	86	52%
Nieuwkoop	11	-	1	2	1	-	3	24	-	1	1	-	-	15	59	41%
Noordwijk	-	1	-	3	6	-	1	-	67	-	3	1	-	39	121	55%
Oegstgeest	1	-	-	5	6	1	1	-	-	8	1	1	-	9	33	24%
Teylingen	3	2	-	2	8	1	3	-	2	1	42	1	-	26	91	46%
Voorschoten	-	-	-	1	13	1	-	-	-	1	1	10	-	26	53	19%
Zoeterwoude	2	1	1	1	6	1	-	-	2	-	1	1	2	16	34	6%
totaal	271	46	53	103	301	43	63	35	93	30	78	33	8	481	1.638	-

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. Dat geldt ook voor Noordwijk en Katwijk. 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, 2024

gemeente verhuuring	Alphen aan den Rijn	Hillegom	Kaag en Braassem	Katwijk	Leiden	Leiderdorp	Lisse	Nieuwkoop	Noordwijk	Oegstgeest	Teylingen	Voorschoten	Zoeterwoude	buiten regio	totaal	eigen gemeente
Alphen aan den Rijn	328	2	11	3	17	2	-	14	2	-	1	2	1	17	400	82%
Hillegom	2	44	2	-	3	1	3	-	3	-	2	-	-	10	70	63%
Kaag en Braassem	3	3	58	4	11	4	-	2	1	1	2	1	-	3	93	62%
Katwijk	6	1	4	246	18	4	1	2	9	2	7	2	-	19	321	77%
Leiden	20	9	7	19	456	20	4	1	1	13	9	26	2	31	618	74%
Leiderdorp	2	-	1	1	19	16	-	1	-	1	-	2	3	6	52	31%
Lisse	5	25	2	6	5	1	99	2	7	-	8	3	-	8	171	58%
Nieuwkoop	18	-	1	2	5	-	-	27	1	-	1	1	-	6	62	44%
Noordwijk	2	7	1	7	7	1	1	2	100	-	8	1	-	6	143	70%
Oegstgeest	2	-	-	1	13	1	-	-	1	33	2	2	-	3	58	57%
Teylingen	1	3	-	4	12	2	12	1	6	2	77	1	-	2	123	63%
Voorschoten	2	-	-	4	32	2	2	2	1	1	2	34	-	10	92	37%
Zoeterwoude	11	1	1	1	11	5	-	-	1	2	1	2	7	15	58	12%
totaal	402	95	88	298	609	59	122	54	133	55	120	77	13	136	2.261	-

Leiderdorp en Hillegom hebben een (klein) negatief verhuissaldo. In Alphen aan den Rijn is het saldo ook negatief, maar ligt het saldo dicht bij nul. In de andere gemeenten vestigen zich meer doorstromers dan er vertrekken naar andere regiogemeenten. Zoeterwoude heeft in 2024 een groot positief saldo. De nieuwbouw in die gemeente zorgt voor meer vestigers.

Vestiging en vertrek van doorstromers, 2024

gemeente verhuuring	vestiging	vertrek	saldo
Alphen aan den Rijn	400	402	-2
Hillegom	70	95	-25
Kaag en Braassem	93	88	5
Katwijk	321	298	23
Leiden	618	609	9
Leiderdorp	52	59	-7
Lisse	171	122	49
Nieuwkoop	62	54	8
Noordwijk	143	133	10
Oegstgeest	58	55	3
Teylingen	123	120	3
Voorschoten	92	77	15
Zoeterwoude	58	13	45
totaal	2.261	2.125	136

2.2 Voorrang

In 2024 is 211 maal een sociale woning toegewezen via urgentie. De laatste jaren was de grootste subgroep hierbinnen de groep stadsvernieuwingsurgenten. Dat is in 2024 duidelijk minder het geval. De afname van het aantal stadsvernieuwingsurgenten heeft niet geleid tot een duidelijke afname van het aantal urgenties. Bij de psychosociale urgenties en vrouwenopvang is een toename te zien. 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 2023 gaat het om 27 kandidaten.

Toewijzingen op basis van urgentie (huurprijs t/m vrijesectorgrens), 2020-2024

urgentiereden	2020	2021	2022	2023	2024
urgentie: stadsvernieuwing	119	88	86	88	32
urgentie: medische	28	40	29	19	32
urgentie: hardheidsclausule	42	29	48	35	36
urgentie: psychosociaal	8	6	7	6	23
urgentie: financieel	2	0	4	5	4
urgentie: mantelzorg	1	5	1	4	6
urgentie: vrouwenopvang	21	18	22	15	33
urgentie: admw	14	7	15	20	15
ingetrokken (urgentie)	0	0	0	1	0
bemiddeling urgente kandidaat	26	20	36	25	27
onbekend	0	0	0	0	3
totaal	261	213	248	218	211

Een deel van de verhueringen 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 2024 is 764 maal gebruik gemaakt van bemiddeling. Dat is duidelijk minder dan in 2023. Het grootste verschil is te zien bij 'nieuwbouw'. In 2023 werden veel nieuwbouwverhuringen verantwoord via bemiddeling. Dat is in 2024 nauwelijks meer het geval. In totaal is bij 656 van de 764 bemiddelingen sprake van voorrang voor specifieke groepen bij de toewijzing. Dat kunnen statushouders zijn, urgente kandidaten, overige bijzondere doelgroepen, maar ook lokaal maatwerk. In 2024 is het aantal bemiddelingen van voorrangskandidaten wat hoger dan in 2023. Er is in 2024 meer gebruik gemaakt van de 'calamiteiten 5%-regeling'. Dit betreft onder andere het herplaatsen van huishoudens door Woonforte in een complex vanwege de staat van de woningen (veiligheid). Daarnaast is het aantal toewijzingen aan statushouders iets hoger dan vorig jaar. Van de regeling is 3% bedoeld voor echte calamiteiten en 2% voor het bevorderen van doorstroming. In 2024 is nog geen gebruik gemaakt van de mogelijkheid om deze regeling ook in te zetten voor doorstroming.

Bemiddelingen sociale woningen naar reden bemiddeling, uitgesplitst naar voorrang en geen voorrang, 2020-2024

reden bemiddeling	2020	2021	2022	2023	2024
voorrang					
urgente kandidaat	27	20	36	13	11
stadsvernieuwingsurgenten	0	0	0	13	16
herhuisvesting statushouders	0	0	0	26	13
bijzondere doelgroep (contingent)	180	182	165	165	155
statushouder	147	284	303	306	336
persoonsgebonden maatwerk	62	40	25	0	0
lokaal maatwerk	45	27	18	16	18
calamiteiten 5%-regeling	25	22	33	25	83
terugkeerders nieuwbouw	0	0	2	21	0
lokaal maatwerk: woongroep	0	0	3	13	14
verhuurd aan instelling	0	0	0	13	5
alternatief na aanbod gemaakte fout	0	0	0	3	2
claim gemeente	0	0	0	2	1
toewijzing obv gerechtelijke uitspraak	0	0	0	1	0
bijzondere doelgroep: tijdelijke verhuur	0	0	0	0	2
totaal bemiddeld voorrang	486	575	585	617	656
geen voorrang					
woningruil	51	51	83	65	60
nieuwbouw	72	87	64	162	3
volkshuisvestelijk maatwerk	20	22	20	15	0
tijdelijk contract	0	14	14	36	4
vrije sector	24	15	12	19	14
miva-woningen	0	0	4	3	0
zorgwoningen	0	0	5	12	8
10% in het kader van passend	2	2	1	1	4
kamer	0	0	0	2	1
woningmarktneutrale doorstroming	0	0	0	47	14
totaal bemiddeld geen voorrang	169	191	203	362	108
totaal bemiddeld	655	766	788	979	764

In 2024 is 23% van de sociale verhuringen verhuurd op basis van voorrang via urgentie of voorrang via bemiddeling aan een bijzondere doelgroep. Dat is iets meer dan in 2023, toen 22% met voorrang werd verhuurd.

Verhuringen sociale huur naar voorrang, 2020-2024

voorrang	2020	2021	2022	2023	2024
geen voorrang	2.538	2.871	2.699	2.903	2.850
urgentie	261	213	248	218	211
overig bemiddeld	475	574	566	601	629
totaal	3.274	3.658	3.513	3.722	3.690

voorrang	2020	2021	2022	2023	2024
geen voorrang	78%	78%	77%	78%	77%
urgentie	8%	6%	7%	6%	6%
overig bemiddeld	15%	16%	16%	16%	17%
totaal	100%	100%	100%	100%	100%

De percentages toewijzingen via voorrang verschillen sterk per corporatie. De uitschieters zijn vooral te zien bij corporaties met weinig verhuringen.

Verhuringen sociale huur naar voorrang, per corporatie, 2024

corporatie	urgentie	overig bemiddeld	totaal voorrang	% voorrang
De Sleutels	42	84	126	27%
Dunavie	18	66	84	18%
Habeko wonen	3	16	19	11%
Hof Wonen	0	1	1	5%
Padua	10	25	35	23%
Rijnhart Wonen	8	41	49	31%
Stek	46	123	169	24%
Stichting MeerWonen	9	29	38	21%
Stichting Portaal	30	70	100	22%
Woningstichting Nieuwkoop	0	8	8	14%
Woningstichting Ons Doel	13	26	39	27%
Woondiensten Aarwoude	1	16	17	15%
Woonforte	31	124	155	28%
Woonzorg Nederland	0	0	0	0%
andere verhuurder	0	0	0	0%
totaal	211	629	840	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 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.
- De huisvesting van urgenten inclusief stadsvernieuwingssurgenten, 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.

Toewijzingen op basis van lokaal maatwerk*, per corporatie per gemeente

Gemeente	Corporatie	2022	2023	2024	totaal	ruimte voor maatwerk			
						2023	besteed	2024	besteed
Alphen aan den Rijn	totaal	588	622	732	1.942	155	97	149	98
	Wywonen/Habeko wonen	93	95	166	354	21	34	23	41
	Overige Eigenaren	15	19	16	50	4	0	4	0
	Woonforte	474	492	546	1.512	128	61	119	57
	Woonzorg Nederland	6	16	4	26	2	2	3	0
Hillegom	totaal	113	166	128	407	28	19	32	14
	Overige Eigenaren		0	0	0	0	0	0	0
	Stek	113	166	128	407	28	19	32	14
Kaag en Braassem	totaal	204	220	164	588	53	38	50	51
	Wywonen/Stichting MeerWonen	117	155	96	368	34	17	31	29
	Woondiensten Aarwoude	87	65	68	220	19	21	19	22
Katwijk	totaal	335	443	435	1.213	92	0	103	0
	Dunavie	335	443	435	1.213	92	0	103	0
Leiden	totaal	939	798	1.044	2.781	221	69	227	107
	De Sleutels	368	402	371	1.141	89	13	96	19
	Stichting Portaal	418	253	419	1.090	95	31	94	69
	Woningstichting Ons Doel	152	143	138	433	36	25	36	19
	Particuliere verhuurder (Nederwoon)	0	0	116	116	0	0	0	0
	Woonzorg Nederland	1	0	0	1	1	0	1	0
Leiderdorp	totaal	144	128	87	359	34	2	37	2
	Rijnhart Wonen	128	105	75	308	30	2	32	7
	Woonzorg Nederland	16	23	12	51	4	0	5	0
Lisse	totaal	144	137	249	530	32	5	36	27
	Stek	145	137	249	531	32	5	36	27
Nieuwkoop	totaal	92	131	107	330	27	13	28	24
	Hof Wonen	14	35	19	68	6	0	6	0
	Woningstichting Nieuwkoop	41	48	48	137	11	1	12	11
	Woondiensten Aarwoude	37	48	40	125	10	12	10	13
Noordwijk	totaal	210	295	241	746	62	52	70	48
	Overige Eigenaren	2	3	1	6	1	0	1	0
	Stek	93	222	109	424	34	42	42	41
	Wst. Sint Antonius van Padua	115	70	131	316	27	10	27	7
Oegstgeest	totaal	72	113	82	267	19	17	23	19
	Overige Eigenaren	7	4	0	11	2	0	2	0
	Wywonen/Stichting MeerWonen	63	102	74	239	16	17	20	19
	Stichting Portaal	2	7	8	17	1	0	1	0
Teylingen	totaal	146	180	203	529	36	21	40	24
	Overige Eigenaren	1	1	1	3	2	0	2	0
	Stek	145	179	202	526	34	21	38	24
Voorschoten	totaal	109	134	132	375	27	5	29	2
	De Sleutels	34	34	60	128	8	4	8	2
	Rijnhart Wonen	28	55	47	130	5	0	7	2
	Woonzorg Nederland	47	45	25	117	14	1	14	0
Zoeterwoude	totaal	40	23	90	153	9	0	9	0
	Rijnhart Wonen	40	23	17	80	9	0	9	6
	Particuliere verhuurder (Habion)	0	0	73	73	0	0	0	0
totaal		3.136	3.390	3.680	10.206	795	338	833	429

* alleen bestaande bouw, alleen sociale verhuuringen

In 2024 gaat het om in totaal 429 toewijzingen via lokaal maatwerk. Regionaal gezien is er in 2024 ruimte voor 833 toewijzingen via lokaal maatwerk.

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.

De informatie in deze paragraaf is afkomstig uit de Monitor Contingentregeling 2024. Voor 2024 is het aantal plekken voor de contingentregeling vastgesteld op 250. Deze plekken zijn op inwoneraantal verdeeld over de gemeenten en, indien in een gemeente meer dan één corporatie actief is, op basis van DAEB-bezit verdeeld over de corporaties. Op basis van de verwachte uitstroom en gebruik in de laatste twee jaar zijn de 250 plekken verdeeld over de instellingen. Voor de subregio's geeft dit de volgende verdeling als uitgangspunt voor 2024.

regio	totaal	%
Leiden e.o.	93	37%
Duin- en Bollenstreek	84	34%
Rijnstreek overig	39	16%
Rijnstreek Alphen a/d Rijn	34	14%
totaal	250	100%

Benutte plekken

In totaal zijn er voor 200 plekken kandidaten aangedragen. Hier zijn begin december nog 6 aanvragen van vervallen omdat de documenten onvolledig waren en 2 blokverhuuraanvragen van de Binnenvest toch niet doorgingen. Daarnaast zijn er 5 aanvragen na verwerking ingetrokken waarvan voor 2 plekken een vervangende kandidaat is aangeleverd. Uiteindelijk zijn er 191 aanvragen uitgezet bij de corporaties. Hiervan waren er 99 voor de Binnenvest.

Intra- en extramuraal

De verdeling intra-extramuraal is als volgt: 160 intramurale en 31 extramurale aanvragen. Ongeveer de helft van de extramurale aanvrager komt van Binnenvest. De extramurale aanvragen leveren geen doorstroom op. De leefsituatie van de aanvrager is vaak dak- of thuisloosheid, of tijdelijke huisvesting. De aanvraag is vrijwel altijd gecombineerd met een zorgvraag en zorgt vooral voor preventie van instroom in de Maatschappelijke opvang.

Overzicht contingentverdeling en gebruik per corporaties/gemeente

Corporaties	Totaal toegewezen	Aan Binnenvest	Totaal overig Inst.	Aangevraagd door de Binnenvest	Gebruikt extramuraal Binnenvest	Aangevraagd door overige instellingen	Gebruikt extramuraal	Totaal aangevraagd
de Sleutels Leiden	22	11	11	9	2	6	4	21
De Sleutels Voorschoten	2	1	1	1	0	1	0	2
Dunavie	29	10	19	5	2	11	2	20
Habeko Wonen	8	3	5	0	1	2	0	3
MeerWonen K&B	7	4	3	1	2	1	0	4
MeerWonen Oegstgeest	10	4	6	6	0	4	0	10
Portaal	23	11	12	7	4	11	1	23
Portaal Oegstgeest	1	0	1	1	0	0	0	1
Rijnhart wonen Leiderdorp	11	5	6	6	1	3	0	10
Rijnhart Wonen Zoeterwoude	4	2	2	2	0	0	0	2
Rijnhart Wonen Voorschoten	6	3	3	4	0	2	0	6
st Antonius van Padua	8	2	6	5	1	1	0	7
Stek Hillegom	10	3	7	2	0	2	1	5
Stek Lisse	10	3	7	4	0	3	1	8
Stek Teylingen	16	6	10	2	0	7	0	9
Stek Noordwijk	11	4	7	3	0	7	0	10
Woningstichting Nieuwkoop	6	2	4	3	0	0	0	3
Woningstichting Ons Doel	9	4	5	3	1	4	1	9
Wd Aarwoude K&B	5	2	3	2	0	1	0	3
Wd Aarwoude Nieuwkoop	6	3	3	1	0	0	1	2
Woonforte Alphen	34	13	21	15	1	10	5	31
Woonforte Boskoop	7	3	4	2	0	0	0	2
Woonzorg Voorschoten	3	1	2	0	0	0	0	0
Woonzorg Leiden	1	0	1	0	0	0	0	0
Woonzorg Leiderdorp	1	0	1	0	0	0	0	0
Woonzorg Hazerswoude	0	0	0	0	0	0	0	0
Woonzorg Alphen	0	0	0	0	0	0	0	0
Totaal corporaties	250	100	150	84	15	76	16	191

Het overzicht geeft de beginstand en het uiteindelijke gebruik weer van de Binnenvest en overige instellingen per corporatie/gemeente. Daarnaast is het intra- en extramuraal gebruik per corporatie weergegeven vanuit de Binnenvest en overige instellingen. 14 extramurale aanvragen werden gedaan in de Leidse regio, 7 in de D&B streek, 6 in Alphen en 4 in Rijnstreek overig.

Verhuurd

Op 1 januari 2025 waren er 81 kandidaten gekoppeld aan een woning. Inmiddels zijn dat er 96 (overzicht contingentgebruik instellingen). Er is niet een specifieke corporatie of instelling die achterblijft in de zoektocht naar een woning. Wel is zichtbaar dat sommige corporaties (Woonforte, MeerWonen Oegstgeest en Stek) die met name in de laatste 3 maanden veel aanvragen hebben gehad in 2025 starten met een behoorlijke opgave uit 2024.

Overzicht gebruik contingentplekken per instelling

Instelling	Start contingent 1-1-2024	aangevraagd incl reserveplekken	Leiden e.o.	Duin en Bollen	Rijnstreek overig	Rijnstreek Alphen	Verhuurd
Raamwerk (0)	0	4	0	4	0	0	0
Binnenvest, de (100)	100	99	47	24	12	16	54
Brug, de (7)	7	6	0	6	0	0	2
Brijder (3)	3	2	0	0	0	1	0
Cardea/werkhotel (13)	13	10	5	4	0	1	6
Exodus (8)	8	7	5	0	0	1	3
Gemiva/SVG (3)	3	3	3	0	0	0	1
GGZ\Rivierduinen (12)	12	7	5	2	0	0	4
Haardstee, de (6)	6	5	3	0	1	1	3
Heerenloo, 's (8)	8	4	0	4	0	0	2
Horizon (4)	4	3	1	0	0	2	2
Ipse de Bruggen (1)	1	0	0	0	0	0	0
IVA/Stumass/Jados (4)	4	2	2	0	0	0	0
Kocon (niet genoemd in aanbesteding) (1)	1	0	0	0	0	0	0
Leger des Heils (2)	2	0	0	0	0	0	0
LIMOR (5)	5	5	2	2	1	0	1
Prodeba (8)	8	11	5	4	0	2	6
Reclassering (2)	2	0	0	0	0	0	0
Silhouet Coaching (1)	1	3	0	3	0	0	1
Soeverein (2)	2	6	5	0	0	1	3
Steenrots (3)	3	5	0	5	0	0	5
Reserveplek (intramuraal) (7)	7	0	0	0	0	0	0
Totaal	200	182	83	58	14	25	93
Tom in de Buurt (extramuraal) (8)	8	9	0	0	2	6	3
MEE (extramuraal) (3)	3	0	0	0	0	0	0
Reserve (extramuraal) (39)	39	0					0
Totaal	50	9	0	0	2	6	3

Bovenstaand overzicht geeft het gebruik weer van de instellingen per subregio.

In de tabel zijn lagere getallen bij Leiden e.o. en Duin- en Bollenstreek weergegeven omdat er tussen half december en heden nog 4 aanvragen zijn ingetrokken.

Gebruik per subregio

Hieronder is het werkelijke gebruik (intramuraal plus extramuraal) per subregio aangegeven.

regio	gebruikt 1-12- 2024	over 1-12-2024
Leiden e.o.	85	8
Duin- en Bollenstreek	59	25
Rijnstreek overig	16	23
Rijnstreek Alphen a/d Rijn	31	3
totaal	191	59

Gemiddelde looptijd tussen aanvraag en contract tekenen

De gemiddelde looptijd van aanvraag tot verhuur voor de Binnenvest is 15 weken en voor de overige instellingen ook. Vanaf het tweede kwartaal van 2024 is bestuurlijk afgesproken dat het streven is om kandidaten van de Binnenvest binnen drie maanden te huisvesten, waarbij bij de overige kandidaten het streven blijft om dat binnen 6 maanden te doen. Dit is nog onvoldoende terug te zien in de cijfers. Verklaring kan zijn dat de afspraak niet het gehele jaar van toepassing is geweest en/of dat er ondanks het streven de gewenste woningen niet eerder beschikbaar waren.

Verhuringen die langer dan 6 maanden duren zijn niet specifiek toe te wijzen aan 1 of meerdere corporatie.

Overzicht aanvragen per maand

Er is een duidelijke piek in de laatste 3 maanden te zien. De maand december is niet opgenomen omdat de laatste aanvraag op 30 november kon worden ingediend.

maand	aanvragen
januari	2
februari	7
maart	20
april	21
mei	16
juni	19
juli	10
augustus	11
september	31
oktober	29
november	34
totaal	200

Wie maakte er gebruik van de regeling?

Leeftijd

leeftijd	aanvragen
tot 23 jaar	47
24 – 34 jaar	69
35 – 44 jaar	34
45 – 54 jaar	21
55 – 64 jaar	10
65 – 74 jaar	1

Gezinssamenstelling

gezinssamenstelling	aanvragen
alleenstaand	149
eénoudergezin	30
paar met kinderen	6
paar zonder kinderen	1

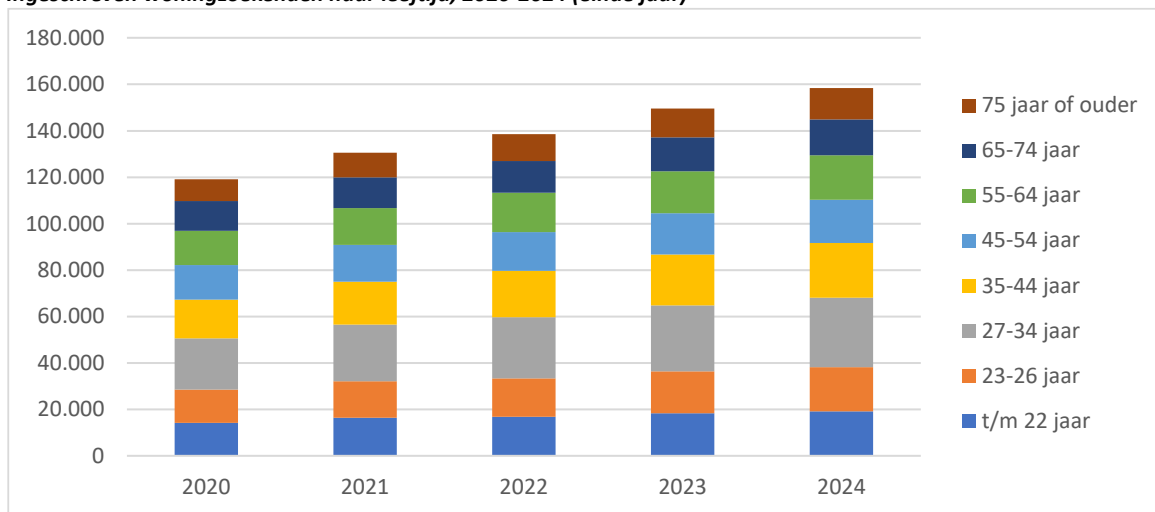
Zes aanvragen werden geweigerd: 2 bij Stek, 2 bij Portaal en 2 bij Habeko. De laatste 2 aanvragen zijn door Habeko geweigerd vanwege drugsgerelateerde problematiek.

3. Ingeschreven en actieve zoekers

Het aantal ingeschreven woningzoekenden is eind 2024 toegenomen tot ruim 158.000; een toename met bijna 9.000 sinds eind 2023 (5,8% toename). Deze groei is veel sterker dan de bevolkingsgroei in de regio (0,5% groei in 2024). In 5 jaar tijd is het aantal ingeschreven woningzoekenden gestegen met 42,1%. In dezelfde periode is de bevolking van de regio Holland Rijnland veel minder hard toegenomen, 3,8% groei in 5 jaar tijd.

Als we de leeftijd bekijken dan zie we kleine verschillen. De leeftijdsgroep 35-44 jaar is met 7,9% in omvang gegroeid, evenals de 75-plussers. Vanaf eind 2020 gerekend is het aantal ingeschreven 75-plussers het sterkst toegenomen (43%).

Ingeschreven woningzoekenden naar leeftijd, 2020-2024 (einde jaar)



In 2024 hebben 42.880 woningzoekenden gereageerd op woningaanbod. Dat is ruim 4.000 meer dan in 2023. Deze woningzoekenden tellen niet allemaal mee bij de actieve zoekers per eind 2024. Er zijn twee groepen die niet meegeteld worden: in de eerste plaats de groep die is geslaagd in 2024. Ze zijn eind 2024 geen actieve zoekers meer. Datzelfde geldt voor de woningzoekenden die in 2024 gereageerd hebben op aanbod, maar eind 2024 niet meer staan ingeschreven als woningzoekende.

Ingeschreven en actieve woningzoekenden, 2020-2024

reagerend	2020	2021	2022	2023	2024
totaal reagerend	34.502	36.415	36.176	38.479	42.880
geslaagd en uitgeschreven	-2.320	-2.582	-2.397	-2.209	-2.510
niet geslaagd en uitgeschreven	-1.485	-1.377	-1.209	-1.382	-1.630
totaal actief woningzoekend einde jaar	30.697	32.456	32.570	34.888	38.740

Van de ruim 158.000 woningzoekenden die eind 2024 staan ingeschreven zijn er 38.700 actief geweest in 2024. Dat betekent dat 24,5% tot de actieve zoekers behoort. Dat aandeel was de laatste jaren wat afgenomen, door de sterke toename van het aantal ingeschreven zoekers. Maar in 2024 is toch een toename te zien. Inmiddels staan er bijna 120.000 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, 2020-2024

kengetallen	2020	2021	2022	2023	2024
ingeschreven woningzoekenden (einde jaar)	119.100	130.500	138.500	149.600	158.400
actieve zoekers (einde jaar)	30.700	32.500	32.600	34.900	38.700
aandeel actieve zoekers van ingeschreven	25,8%	24,9%	23,5%	23,3%	24,5%

Het aantal ingeschreven woningzoekenden is in 2024 met 5,8% toegenomen. Opvallend is dat het aantal ingeschreven woningzoekenden met een woongemeente buiten de regio het sterkst is gestegen (13,6%). Dat was in 2023 ook al het geval.

Ingeschreven woningzoekenden per gemeente (einde jaar), 2020-2024

woongemeente	2020	2021	2022	2023	2024	index 2024
Alphen aan den Rijn	22.260	24.003	25.260	26.850	27.910	103,9
Hillegom	3.979	4.294	4.428	4.761	4.915	103,2
Kaag en Braassem	4.935	5.512	5.887	6.338	6.675	105,3
Katwijk	12.135	13.325	14.203	15.325	16.046	104,7
Leiden	24.524	26.611	27.718	29.405	30.540	103,9
Leiderdorp	4.667	5.067	5.278	5.482	5.760	105,1
Lisse	4.592	4.947	5.214	5.515	5.718	103,7
Nieuwkoop	4.197	4.651	4.876	5.247	5.457	104,0
Noordwijk	7.546	8.301	8.965	9.658	10.182	105,4
Oegstgeest	2.682	2.919	3.089	3.299	3.465	105,0
Teylingen	6.160	6.706	7.201	7.794	8.096	103,9
Voorschoten	3.235	3.527	3.676	3.973	4.112	103,5
Zoeterwoude	1.239	1.356	1.455	1.607	1.781	110,8
buiten regio	16.949	19.312	21.277	24.380	27.696	113,6
totaal	119.100	130.531	138.527	149.634	158.353	105,8

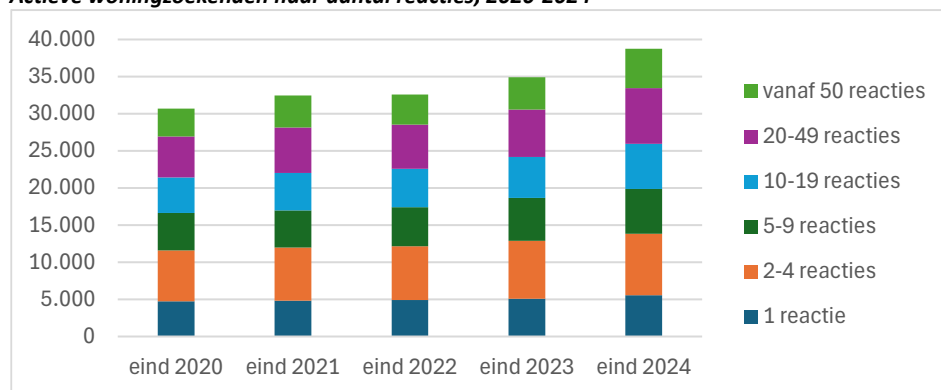
Het aantal actieve woningzoekenden is met 11,0% toegenomen. De ontwikkelingen verschillen per gemeente. In Zoeterwoude en Leiderdorp is het aantal actieve woningzoekenden het sterkst toegenomen. In Zoeterwoude kan dit samenhangen met de nieuwbouw in de gemeente, die nieuwe zoekers heeft aangetrokken. De toename in Leiderdorp is niet gerelateerd aan nieuwbouw. Het aantal woningzoekenden van buiten de regio is (weer) sterk toegenomen (13,6%).

Actieve woningzoekenden per gemeente (einde jaar), 2020-2024

woongemeente	2020	2021	2022	2023	2024	index 2023
Alphen aan den Rijn	4.564	4.912	4.821	5.223	5.397	103,3
Hillegom	914	927	929	995	1.128	113,4
Kaag en Braassem	1.055	1.122	1.055	979	1.127	115,1
Katwijk	2.778	2.612	2.786	2.846	3.137	110,2
Leiden	7.311	7.715	7.505	7.429	8.095	109,0
Leiderdorp	1.068	1.167	1.056	1.011	1.252	123,8
Lisse	896	904	927	1.107	1.102	99,5
Nieuwkoop	735	703	708	854	955	111,8
Noordwijk	1.736	1.879	1.882	2.069	2.202	106,4
Oegstgeest	604	648	677	724	746	103,0
Teylingen	1.339	1.410	1.400	1.586	1.745	110,0
Voorschoten	789	876	888	878	960	109,3
Zoeterwoude	271	308	265	270	355	131,5
buiten regio	6.637	7.273	7.671	8.917	10.539	118,2
totaal	30.697	32.456	32.570	34.888	38.740	111,0

Iedereen die in het afgelopen jaar minimaal 1 reactie op een advertentie heeft geplaatst wordt gezien als actief woningzoekende. Eind 2024 gaat het om 38.740 actieve woningzoekenden. Binnen de actieve zoekers zien we dat het aantal reacties per zoeker toeneemt. Er zijn steeds meer woningzoekenden die vaak reageren. Het aantal woningzoekenden dat 20 tot 50 maal heeft gereageerd is toegenomen met 17,2%, het aantal woningzoekenden dat meer dan 50 maal heeft gereageerd is zelfs met 22,6% toegenomen, tot ruim 5.300.

Actieve woningzoekenden naar aantal reacties, 2020-2024



4. Advertenties en reacties

In 2024 zijn 2.818 advertenties aangemaakt. Hiervan zijn er 2.796 daadwerkelijk gepubliceerd op Huren in Holland Rijnland. Het aantal advertenties is wat hoger dan in 2023. Op de 2.796 advertenties is ongeveer 966.000 maal gereageerd. Dat is fors meer dan in de afgelopen jaren. Elke advertentie heeft gemiddeld 345 reacties opgeleverd, een toename met maar liefst 52 reacties per advertentie. In 2022 leek de groei van het gemiddeld aantal reacties per advertentie gestagneerd, maar de afgelopen 2 jaar is toch weer een sterke toename te zien.

Kengetallen advertenties en reacties, 2020-2024

kengetallen	2020	2021	2022	2023	2024
advertenties aangemaakt	2.933	3.007	2.898	2.775	2.818
advertenties geplaatst	2.919	2.995	2.887	2.763	2.796
reacties	704.000	808.000	764.000	809.000	966.000
reacties per advertentie	241	270	265	293	345

Sinds februari 2024 is Huren in Holland Rijnland ook te benaderen via de App 'Huren in Holland Rijnland'. In 2024 hebben 20.000 woningzoekenden deze gedownload en is de App door de gebruikers meer dan 1 miljoen keer benaderd. In volgende rapportages zullen we nagaan of het gebruik woningzoekenden makkelijker door het proces leidt. Een uitspraak hierover op dit moment is nog te vroeg.

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 41 en 65 advertenties. De toename in Zoeterwoude van 15 naar 41 advertenties is vooral het gevolg van nieuwbouwadvertenties.

Gepubliceerde advertenties, 2020-2024

gemeente	2020	2021	2022	2023	2024
Alphen aan den Rijn	615	558	555	553	507
Hillegom	94	86	116	128	125
Kaag en Braassem	182	159	175	178	149
Katwijk	385	354	306	334	310
Leiden	698	914	812	687	796
Leiderdorp	167	153	135	101	88
Lisse	121	116	147	102	169
Nieuwkoop	125	81	95	110	122
Noordwijk	158	256	173	231	185
Oegstgeest	76	67	48	72	65
Teylingen	162	105	138	133	133
Voorschoten	99	107	148	119	106
Zoeterwoude	37	39	39	15	41
totaal	2.919	2.995	2.887	2.763	2.796

Het aantal reacties per advertentie verschilt per gemeente. In Oegstgeest en Leiden is het aantal gemiddeld het hoogst, met respectievelijk 469 en 423 reacties per advertentie. In Zoeterwoude is het aantal reacties relatief laag.

Reacties per advertentie, per gemeente, 2020-2024

gemeente	2020	2021	2022	2023	2024
Alphen aan den Rijn	238	248	266	318	372
Hillegom	167	183	225	194	304
Kaag en Braassem	238	245	234	262	292
Katwijk	178	215	192	190	252
Leiden	333	373	367	408	423
Leiderdorp	240	186	203	194	241
Lisse	210	203	194	259	358
Nieuwkoop	156	173	172	184	276
Noordwijk	205	217	232	287	324
Oegstgeest	350	377	346	368	469
Teylingen	183	214	223	287	359
Voorschoten	172	176	157	155	217
Zoeterwoude	201	263	243	194	109
totaal	241	270	265	293	345

Het aantal reacties per advertentie verschilt ook naar het aantal kamers van de woning. Bij 2-kamerwoningen en bij woningen met minimaal 5 kamers is het aantal reacties het laagst.

Reacties per advertentie, naar aantal kamers, 2020-2024

aantal kamers	2020	2021	2022	2023	2024
1 kamer	202	240	297	311	371
2 kamers	218	236	228	251	293
3 kamers	243	268	267	297	374
4 kamers	263	306	296	329	366
5 kamers of meer	224	228	227	248	263
totaal	241	270	265	293	345

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, 2020-2024

weigeringen	2020	2021	2022	2023	2024
telt niet mee	6.462	6.704	9.094	11.355	10.995
hoort bij netto-weigeringen	13.947	15.672	15.330	16.162	17.158
totaal	20.409	22.376	24.424	27.517	28.153

Het aantal weigeringen dat wordt meegeteld in 2024 bedraagt 17.158. Hiervan hebben er ongeveer 6.800 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 1.100 overige weigeringen waarbij de corporatie de woningzoekende uitsluit. De meest voorkomende redenen hebben betrekking op de gegevens van de woningzoekende. Zo blijkt in 173 gevallen het inkomen te hoog om de woning te mogen huren. Een reden die in 2024 veel voorkomt is het niet voldoen aan de voorwaarden voor lokaal maatwerk.

Bij ruim 9.200 weigeringen is het de woningzoekende zelf die de aanbieding niet accepteert. Een veelvoorkomende reden is 'kiest voor andere woning'. Deze reden wordt automatisch door het systeem ingevuld wanneer de woningzoekende op hetzelfde moment bij meerdere woningen bovenaan staat in de ranglijst. Een veelgenoemde reden is ook dat de woning te klein is (ongeveer 1.750 maal in 2024) of de onderhoudstoestand van de woning (ongeveer 580 maal). Opvallend is de toename van het aantal maal dat de categorie 'overig' is gekozen.

Weigeringen netto en totaal, exclusief weigeringen op nieuwbouwadvertenties, 2020-2024

weigeringen	2020	2021	2022	2023	2024
corporatie - niet gereageerd	5.073	6.022	6.319	6.888	6.808
corporatie - overige redenen	1.307	931	701	821	1.096
woningzoekende	7.567	8.719	8.310	8.453	9.254
totaal	13.947	15.672	15.330	16.162	17.158

weigeringen	2020	2021	2022	2023	2024
corporatie - niet gereageerd	36%	38%	41%	43%	40%
corporatie - overige redenen	9%	6%	5%	5%	6%
woningzoekende	54%	56%	54%	52%	54%
totaal	100%	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, 2020-2024

weigeringen corporatie 'overige redenen'	2020	2021	2022	2023	2024
Inkomen te laag	63	54	34	27	36
Inkomen te hoog	130	125	115	176	173
Verkeerde aanbieding	17	49	16	16	9
Niet akkoord na controle	82	148	90	118	218
Levert niet aan	292	273	239	254	290
Corp Aanbieding geweigerd vanwege uitschrijving	28	37	40	34	23
Inkomen niet passend	30	19	16	21	14
Huurachterstand	2	3	2	1	2
Negatieve verhuurdersverklaring	0	5	4	0	2
Onjuiste doelgroep	546	215	137	110	24
Kandidaat met signalering	1	1	0	0	1
Uitgeloot	116	1	4	2	13
Uitgesloten voor deze groepsbezoekingsronde	0	1	1	0	1
vrije-sectorinschrijving - aanbieding ging niet door	0	0	3	49	6
Voldoet niet aan voorwaarden lokaal maatwerk	0	0	0	13	264
Inschrijftijd klopt niet	0	0	0	0	20
totaal	1.307	931	701	821	1.096

Weigeringen door woningzoekende, 2020-2024

weigeringen woningzoekende	2020	2021	2022	2023	2024
Woning te gehorig	62	158	141	159	94
Onderhoudstoestand	485	716	852	837	583
Overlast burens verwacht	194	375	318	278	206
Wil nog niet	8	5	6	1	1
Kan niet ziekte/vakantie/andere afspraak	1.406	30	0	3	0
Wil niet in deze gemeente	356	439	380	386	326
Heeft iets anders	2	0	1	0	0
Overig	784	655	457	767	3.568
Geen C.V.	49	106	82	99	37
Wil niet in deze wijk	74	57	43	21	43
Woning te groot / te klein	1	0	0	0	1
Woning te klein	1.378	1.908	1.828	1.994	1.752
Woning te groot	52	47	60	59	34
Woning te duur	303	412	404	378	341
Huidige woning kan niet worden verkocht	96	164	169	153	128
Overige weigering	7	1	3	12	1
Andere aanbieding geaccepteerd	126	69	45	27	23
Reeds andere woning	208	298	294	265	196
Andere corporatiewoning geaccepteerd	89	64	28	28	19
Kiest voor andere woning	1.379	2.476	2.449	2.620	1.669
Overige redenen	508	739	750	366	232
totaal	7.567	8.719	8.310	8.453	9.254

De weigeringsgraad neemt elk jaar iets toe: bij iedere verhuring hebben gemiddeld 6,4 weigeringen plaatsgevonden. In 2023 was dat nog 5,7 maal. Weigeren hoort onlosmakelijk bij een woonruimtebemiddelingssysteem 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 ook een gevolg zijn van de manier waarop de woonruimteverdeling georganiseerd is.

Weigeringen per advertentie, 2020-2024

weigeringen per advertentie	2020	2021	2022	2023	2024
weigeringen bestaande bouw	13.947	15.672	15.330	16.162	17.158
advertenties bestaande bouw	2.748	2.888	2.783	2.858	2.663
weigeringen per advertentie	5,1	5,4	5,5	5,7	6,4

6. Spanningsindicatoren

Het aantal actieve woningzoekenden is in 2024 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 de laatste jaren vrij stabiel, na een sterke toename van 2019 op 2020. De inschrijfduur van de geslaagde zoekers bedraagt bijna 6,5 jaar (77 maanden). Als alleen de inschrijfduur wordt meegenomen van de woningzoekenden die zijn geslaagd via een reactie op een advertentie, dan is de inschrijfduur 7,5 jaar (90 maanden, 1 maand minder dan in 2023). Bij deze inschrijfduur telt de woonduur die bij de inschrijfduur wordt opgeteld niet mee. Zou deze wel meetellen, dan zou deze indicator (exclusief bemiddeling) uitkomen op 9,5 jaar (115 maanden: gemiddeld worden bij doorstromers 25 maanden meegeteld).

Waar de inschrijfduur redelijk constant blijft, is wel een duidelijke toename van de zoekduur te zien. In 2024 is die opgelopen tot gemiddeld 3 jaar en 4 maanden (40 maanden).

Inschrijfduur en zoekduur van geslaagde woningzoekenden, 2020-2024

indicator	2020	2021	2022	2023	2024
inschrijfduur alle geslaagde woningzoekenden	75	75	76	75	77
inschrijfduur exclusief bemiddeld	86	88	90	91	90
zoektijd alle geslaagde woningzoekenden	26	32	35	37	40
zoektijd exclusief bemiddeld	27	32	36	38	41

De gemiddelde inschrijfduur van geslaagde woningzoekenden bedraagt 77 maanden. Kijken we naar de woningzoekenden die geslaagd zijn via model inschrijftijd, dan ligt de inschrijftijd met 101 maanden duidelijk hoger. De 175 woningzoekenden die in 2024 geslaagd zijn via het lotingmodel stonden gemiddeld veel korter ingeschreven: 32 maanden.

Inschrijfduur van geslaagde woningzoekenden, naar aanbestedingswijze (model), 2020-2024

corporatie	2020	2021	2022	2023	2024
model inschrijftijd	92	95	97	97	101
loting	28	26	27	31	32
bemiddeling	27	24	24	28	26
overige	68	72	74	82	77
totaal	75	75	76	75	77

Ook de zoekduur van woningzoekenden die slagen via loting is gemiddeld lager. Bij woningzoekenden die slagen via model inschrijftijd zijn er gemiddeld 45 maanden verlopen sinds hun eerste reactie. Bij woningzoekenden die slagen via loting is dat 20 maanden.

Zoekduur van geslaagde woningzoekenden, naar aanbestedingswijze (model), 2020-2024

corporatie	2020	2021	2022	2023	2024
model inschrijftijd	28	34	38	41	45
loting	16	16	20	20	20
bemiddeling	22	26	24	30	32
overige	24	28	31	32	37
totaal	26	32	35	37	40

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 2024 zijn 3.135 reagerende woningzoekenden geslaagd, van de in totaal 42.880 woningzoekenden die hebben gereageerd. Daarmee komt de slaagkans uit op 7,3%. De slaagkans laat daarmee een verdere daling zien.

Slaagkansberekening, 2020-2024

slaagkansberekening	2020	2021	2022	2023	2024
reagerende woningzoekenden	34.502	36.415	36.176	38.479	42.880
geslaagde reagerende woningzoekenden	2.835	3.157	2.906	2.967	3.135
slaagkans	8,2%	8,7%	8,0%	7,7%	7,3%

De slaagkans heeft vooral een relatieve betekenis in vergelijking met andere jaren of met andere verhuurders in dezelfde 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 uitgerekend per gemeente, dan tellen de 42.880 woningzoekenden mee in elke gemeente waar ze reageren. In de tabel met de slaagkans per gemeente telt elke woningzoekende gemiddeld 3,2 maal mee, wat er voor zorgt dat de slaagkans op gemeentelijk niveau niet vergelijkbaar is met de regionale slaagkans.

Slaagkans per gemeente, 2020-2024

gemeente	2020	2021	2022	2023	2024
Alphen aan den Rijn	3,8%	3,1%	3,3%	2,9%	2,7%
Hillegom	1,8%	1,7%	1,4%	1,9%	1,0%
Kaag en Braassem	2,1%	2,1%	2,3%	2,4%	1,2%
Katwijk	3,0%	3,6%	2,7%	3,2%	2,6%
Leiden	3,3%	4,0%	3,7%	3,1%	3,3%
Leiderdorp	2,6%	2,1%	1,6%	1,5%	0,7%
Lisse	1,8%	1,8%	1,8%	1,1%	1,8%
Nieuwkoop	1,8%	1,9%	1,4%	1,3%	1,0%
Noordwijk	1,8%	3,0%	2,1%	2,3%	1,4%
Oegstgeest	0,8%	0,9%	0,6%	0,8%	0,7%
Teylingen	1,9%	1,5%	1,3%	1,2%	1,2%
Voorschoten	1,4%	1,3%	1,4%	1,5%	1,3%
Zoeterwoude	0,7%	0,8%	1,4%	0,7%	2,8%

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, 2020-2024

gemeente	2020	2021	2022	2023	2024
Alphen aan den Rijn	7,9%	7,1%	7,5%	6,3%	6,6%
Hillegom	9,9%	10,1%	7,4%	11,4%	6,3%
Kaag en Braassem	9,4%	10,4%	11,4%	13,2%	7,6%
Katwijk	9,3%	12,5%	9,7%	12,2%	10,4%
Leiden	6,3%	6,8%	6,5%	5,8%	6,5%
Leiderdorp	14,6%	14,1%	11,5%	12,1%	5,6%
Lisse	8,3%	9,4%	10,0%	5,9%	9,3%
Nieuwkoop	11,0%	14,0%	10,1%	9,9%	6,6%
Noordwijk	7,7%	12,1%	9,1%	8,8%	6,8%
Oegstgeest	5,0%	6,7%	5,5%	5,8%	5,6%
Teylingen	10,9%	9,6%	7,9%	6,7%	7,0%
Voorschoten	10,6%	10,0%	9,8%	11,8%	10,3%
Zoeterwoude	8,5%	6,8%	15,6%	9,0%	25,3%
totaal	8,2%	8,7%	8,0%	7,7%	7,3%

Op regionaal niveau is de slaagkans 7,3%. In Leiden en Alphen aan den Rijn, waar meer dan de helft van de woningzoekenden actief zijn, 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. Het meest extreme voorbeeld daarvan is Zoeterwoude, met een slaagkans van ruim 25% in 2024.

De slaagkans is gemiddeld 7,3%. 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 2,8%. Dat loopt op tot 18,5% 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. Meer dan de helft van de geslaagde jongeren tot 22 jaar is overigens geslaagd via het lotingmodel, waar de inschrijfduur geen rol speelt.

Gecorrigeerde slaagkans naar leeftijd, 2020-2024

leeftijd	2020	2021	2022	2023	2024
t/m 22 jaar	1,9%	1,9%	1,9%	2,3%	2,8%
23-26 jaar	6,4%	7,0%	5,7%	5,3%	4,2%
27-34 jaar	8,8%	9,2%	8,4%	7,8%	7,4%
35-44 jaar	8,0%	7,7%	6,7%	7,3%	7,5%
45-54 jaar	7,5%	8,2%	8,3%	7,8%	7,1%
55-64 jaar	12,1%	13,3%	13,5%	12,8%	11,3%
65-74 jaar	14,7%	15,6%	14,9%	14,6%	13,4%
75 jaar of ouder	19,6%	20,5%	18,6%	18,4%	18,5%
totaal	8,2%	8,7%	8,0%	7,7%	7,3%

De slaagkans varieert ook naar het aantal kamers van de woning. De slaagkans is het hoogst bij 2-kamerwoningen. Deze woningen zijn relatief vaak gelabeld voor senioren, waardoor de slaagkans hoger uitvalt.

Gecorrigeerde slaagkans naar aantal kamers, 2020-2024

kamers	2020	2021	2022	2023	2024
1 kamer	7,6%	12,2%	6,8%	5,3%	7,0%
2 kamers	9,6%	10,0%	9,3%	9,0%	9,3%
3 kamers	8,1%	8,5%	8,4%	7,8%	6,8%
4 kamers	7,8%	7,9%	7,1%	7,1%	6,7%
5 kamers of meer	7,4%	8,0%	7,6%	8,0%	6,2%
totaal	8,2%	8,7%	8,0%	7,7%	7,3%

De spanningsindicatoren staan op een zeer hoog niveau en laten daarnaast een verdere 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 volgens Primos 2024 om een tekort van 11.000 (was ruim 10.000 volgens Primos 2023). Ook de regio Oost-Zuid-Holland – waar Alphen aan den Rijn en Nieuwkoop deel van uitmaken – kent een woningtekort, van ongeveer 6.500 volgens Primos 2024 (dat was ongeveer 6.000 woningen volgens Primos 2023). 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. De nieuwste 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 2024 opgelopen tot 291.800 huishoudens, bijna 17.000 extra. Dat betekent een groei van het aantal huishoudens tussen 2020 en 2030 van 31.000. Voor de periode tussen 2030 en 2040 wordt een toename van het aantal huishoudens voorzien van nog eens 23.800. Ook deze prognose is weer hoger dan de voorgaande. 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. Het door Gedeputeerde Staten vastgestelde woningbouwprogramma komt uit op een gewenste woningvoorraadtoename van 2023 tot en met 2032 van 28.860. Dit betekent een forse nieuwbouwopgave, ook voor de corporaties. De Regionale Woonagenda (6 juni 2023) komt voor Holland Rijnland uit op een uitbreiding van de behoefte aan sociale huurwoningen tussen 2021 en 2030 met circa 5.350. Daarnaast is er sprake van een inhaalttekort. Er zijn ongeveer 6.100 extra sociale

huurwoningen nodig om dit inhaalttekort in te lopen. Dit leidt volgens de Woonagenda tot een opgave van circa 30% sociale huur in nieuwbouwplannen.

7. Bijlage: extra tabellen

7.1 Verhuringen

Voorrang: toewijzingen sociale huur op basis van urgentie, per gemeente, 2020-2024

gemeente	2020	2021	2022	2023	2024
Alphen aan den Rijn	59	30	59	38	34
Hillegom	18	36	23	8	13
Kaag en Braassem	2	3	7	4	1
Katwijk	13	10	13	25	18
Leiden	114	73	88	63	80
Leiderdorp	13	12	15	15	7
Lisse	11	13	7	5	13
Nieuwkoop	4	3	2	2	1
Noordwijk	6	17	10	19	16
Oegstgeest	11	10	7	12	10
Teylingen	5	4	7	19	14
Voorschoten	5	2	8	7	4
Zoeterwoude	0	0	2	1	0
totaal	261	213	248	218	211

Voorrang: toewijzingen sociale huur via overige bemiddeling (geen urgentie), 2020-2024

gemeente	2020	2021	2022	2023	2024
Alphen aan den Rijn	78	104	109	153	140
Hillegom	13	18	19	13	23
Kaag en Braassem	24	27	46	44	24
Katwijk	69	70	68	58	66
Leiden	134	157	146	144	166
Leiderdorp	22	31	17	15	30
Lisse	10	25	19	24	25
Nieuwkoop	17	18	19	22	15
Noordwijk	25	42	38	48	52
Oegstgeest	19	17	29	14	16
Teylingen	29	40	33	34	48
Voorschoten	27	16	15	25	22
Zoeterwoude	8	9	8	7	2
totaal	475	574	566	601	629

Nieuwbouwverhuringen, per gemeente, 2020-2024

gemeente	2020	2021	2022	2023	2024
Alphen aan den Rijn	11	83	7	291	65
Hillegom	0	0	11	14	1
Kaag en Braassem	56	29	83	78	0
Katwijk	21	76	20	21	102
Leiden	0	104	66	26	121
Leiderdorp	111	35	0	0	0
Lisse	9	1	0	0	72
Nieuwkoop	20	12	12	0	0
Noordwijk	0	104	65	93	73
Oegstgeest	0	0	0	0	0
Teylingen	35	25	0	0	45
Voorschoten	0	0	0	0	33
Zoeterwoude	0	7	20	0	72
totaal	263	476	284	523	584

Verhuringen naar inkomensklasse, per gemeente, 2024

gemeente	minima	ov. primaire doelgroep	secundaire doelgroep	overig	totaal
Alphen aan den Rijn	324	112	253	63	752
Hillegom	80	30	14	11	135
Kaag en Braassem	64	31	62	10	167
Katwijk	197	106	131	26	460
Leiden	424	139	426	114	1103
Leiderdorp	40	22	24	12	98
Lisse	118	59	72	8	257
Nieuwkoop	46	19	48	8	121
Noordwijk	117	50	73	24	264
Oegstgeest	36	15	29	11	91
Teylingen	110	39	46	19	214
Voorschoten	56	23	51	15	145
Zoeterwoude	22	16	49	5	92
totaal	1.634	661	1.278	326	3.899

Verhuringen naar leeftijdsklasse, per gemeente, 2024

gemeente	t/m 22 jaar	23-26 jaar	27-34 jaar	35-44 jaar	45-54 jaar	55-64 jaar	65-74 jaar	75 jaar of ouder	totaal
Alphen aan den Rijn	78	74	166	135	98	92	59	50	752
Hillegom	7	14	36	21	12	22	7	16	135
Kaag en Braassem	6	21	34	36	11	15	23	21	167
Katwijk	9	30	110	87	68	61	46	49	460
Leiden	36	158	370	215	123	100	65	35	1.103
Leiderdorp	6	17	23	9	8	13	15	7	98
Lisse	14	27	59	57	21	29	24	26	257
Nieuwkoop	8	14	28	22	13	15	6	15	121
Noordwijk	11	46	55	44	38	26	24	20	264
Oegstgeest	2	6	26	16	9	13	8	11	91
Teylingen	22	28	34	28	29	33	22	18	214
Voorschoten	4	13	35	24	14	21	14	19	145
Zoeterwoude	0	1	7	3	2	22	35	22	92
totaal	203	449	983	697	446	462	348	309	3.899

Verhuringen naar starters en doorstromers, per gemeente, 2024

gemeente	starter	doorstromer	totaal
Alphen aan den Rijn	352	400	752
Hillegom	65	70	135
Kaag en Braassem	74	93	167
Katwijk	139	321	460
Leiden	485	618	1.103
Leiderdorp	46	52	98
Lisse	86	171	257
Nieuwkoop	59	62	121
Noordwijk	121	143	264
Oegstgeest	33	58	91
Teylingen	91	123	214
Voorschoten	53	92	145
Zoeterwoude	34	58	92
totaal	1.638	2.261	3.899

Verhuringen naar huurprijsklasse (kale huur), per gemeente, 2024

gemeente	onder kwal.kortingsgrens	onder lage aftoppingsgrens	onder hoge aftoppingsgrens	onder vrijesectorgrens	boven vrijesectorgrens	totaal
Alphen aan den Rijn	227	319	91	95	20	752
Hillegom	8	93	9	18	7	135
Kaag en Braassem	5	82	23	54	3	167
Katwijk	15	276	41	104	24	460
Leiden	22	547	143	322	69	1103
Leiderdorp	3	61	10	13	11	98
Lisse	21	146	53	29	8	257
Nieuwkoop	8	46	10	46	11	121
Noordwijk	6	148	23	65	22	264
Oegstgeest	5	39	13	25	9	91
Teylingen	20	144	18	22	10	214
Voorschoten	6	75	15	37	12	145
Zoeterwoude	0	39	0	50	3	92
totaal	346	2.015	449	880	209	3.899

Toewijzingen sociale huur op basis van urgentie, naar urgentiereden, per gemeente, 2024

	Alphen aan den Rijn	Hillegom	Kaag en Braassem	Katwijk	Leiden	Leiderdorp	Lisse	Nieuwkoop	Noordwijk	Oegstgeest	Teylingen	Voorschoten	totaal
reden urgentie													
urgentie: stadsvernieuwing	7	6	0	1	7	0	2	0	5	2	2	0	32
urgentie: medische	2	1	0	6	14	1	2	0	2	3	0	1	32
urgentie: hardheidsclausule	4	2	0	2	17	3	3	0	2	1	2	0	36
urgentie: psychosociaal	4	1	0	3	12	0	1	0	0	1	0	1	23
urgentie: financieel	0	0	0	0	3	0	0	0	0	0	1	0	4
urgentie: mantelzorg	3	0	0	1	0	0	0	0	1	0	0	1	6
urgentie: vrouwenopvang	7	1	0	1	15	2	1	0	3	0	2	1	33
urgentie: admw	3	0	1	0	6	0	2	0	1	2	0	0	15
bemiddeling urgente kandidaat	4	1	0	4	6	1	0	1	2	1	7	0	27
onbekend	0	1	0	0	0	0	2	0	0	0	0	0	3
totaal	34	13	1	18	80	7	13	1	16	10	14	4	211

Toewijzingen sociale huur via bemiddeling, naar reden bemiddeling, per gemeente, 2024

	Alphen aan den Rijn	Hillegom	Kaag en Braassem	Katwijk	Leiden	Leiderdorp	Lisse	Nieuwkoop	Noordwijk	Oegstgeest	Teylingen	Voorschoten	Zoeterwoude	totaal
woningruil	19	0	4	5	17	0	0	4	3	3	3	0	0	58
nieuwbouw	1	0	0	1	1	0	0	0	0	0	0	0	0	3
urgente kandidaat met 3-partijenovereenkomst	0	0	0	0	3	0	0	0	0	0	0	0	0	3
bijzondere doelgroep (contingent)	27	5	8	18	39	14	7	4	11	7	9	5	1	155
statushouder	64	15	10	37	88	14	15	10	36	7	22	17	1	336
tijdelijk contract	2	0	0	0	2	0	0	0	0	0	0	0	0	4
lokaal maatwerk	7	0	0	3	5	2	1	0	0	0	0	0	0	18
calamiteiten 5%-regeling	41	3	2	6	9	0	1	0	3	2	16	0	0	83
10% in het kader van passend	0	0	0	1	1	1	0	0	1	0	0	0	0	4
kamer	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	1
lokaal maatwerk: woongroep	0	0	1	0	11	0	0	0	2	0	0	0	0	14
zorgwoningen	0	0	0	0	7	0	1	0	0	0	0	0	0	8
alternatief na aanbod gemaakte fout	0	0	0	0	2	0	0	0	0	0	0	0	0	2
claim gemeente	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	1
verhuurd aan instelling	0	0	3	0	1	0	1	0	0	0	0	0	0	5
woningmarktneutrale doorstroming	14	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	14
stadsvernieuwingsurgenten	1	0	0	4	3	0	0	0	0	1	7	0	0	16
herhuisvesting statushouders	0	0	0	2	11	0	0	0	0	0	0	0	0	13
bijzondere doelgroepen: tijdelijke verhuur	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	2
urgente kandidaat	3	1	0	0	0	1	0	1	2	0	0	0	0	8
totaal	180	24	28	77	201	32	26	20	58	20	58	22	2	748

7.2 Advertenties en reacties

Gepubliceerde advertenties per gemeente, per corporatie, 2020-2024

gemeente	corporatie	2020	2021	2022	2023	2024
Alphen aan den Rijn	Habeko wonen	94	95	79	86	92
	Woonforte	491	420	436	431	381
	Woonzorg Nederland	12	20	16	18	11
	andere verhuurder	18	23	24	18	23
	Alphen aan den Rijn	615	558	555	553	507
Hillegom	Stek	94	86	116	128	125
	Hillegom	94	86	116	128	125
Kaag en Braassem	Stichting MeerWonen	93	97	106	124	88
	Woondiensten Aarwoude	89	61	69	54	61
	andere verhuurder	0	1	0	0	0
	Kaag en Braassem	182	159	175	178	149
Katwijk	Dunavie	385	354	306	334	310
	Katwijk	385	354	306	334	310
Leiden	De Sleutels	288	398	386	282	314
	Stichting Portaal	310	399	312	304	359
	Woningstichting Ons Doel	90	113	114	101	108
	Woonzorg Nederland	10	4	0	0	0
	andere verhuurder	0	0	0	0	15
	Leiden	698	914	812	687	796
Leiderdorp	Rijnhart Wonen	153	126	116	81	67
	Woonzorg Nederland	14	26	19	20	21
	andere verhuurder	0	1	0	0	0
	Leiderdorp	167	153	135	101	88
Lisse	Stek	119	116	147	102	169
	andere verhuurder	2	0	0	0	0
	Lisse	121	116	147	102	169
Nieuwkoop	Hof Wonen	23	23	4	37	30
	Woningstichting Nieuwkoop	59	37	48	42	59
	Woondiensten Aarwoude	43	21	43	30	33
	andere verhuurder	0	0	0	1	0
	Nieuwkoop	125	81	95	110	122
Noordwijk	Padua	83	106	93	105	90
	Stek	71	147	78	122	95
	andere verhuurder	4	3	2	4	0
	Noordwijk	158	256	173	231	185
Oegstgeest	Stichting MeerWonen	62	55	38	59	57
	Stichting Portaal	5	4	3	10	8
	andere verhuurder	9	8	7	3	0
	Oegstgeest	76	67	48	72	65
Teylingen	Stek	161	104	136	133	132
	andere verhuurder	1	1	2	0	1
	Teylingen	162	105	138	133	133
Voorschoten	De Sleutels	17	24	38	26	22
	Rijnhart Wonen	0	0	35	38	45
	Woonzorg Nederland	82	83	75	55	39
	Voorschoten	99	107	148	119	106
Zoeterwoude	Rijnhart Wonen	37	39	39	15	17
	andere verhuurder	0	0	0	0	24
	Zoeterwoude	37	39	39	15	41
totaal	regio Holland Rijnland	2.919	2.995	2.887	2.763	2.796

Reacties per gemeente, per corporatie, 2020-2024

gemeente	corporatie	2020	2021	2022	2023	2024
Alphen aan den Rijn	Habeko wonen	17.543	20.118	22.879	23.082	25.139
	Woonforte	127.801	116.968	123.161	151.710	160.170
	Woonzorg Nederland	447	603	378	511	281
	andere verhuurder	513	600	1.048	691	3.039
	Alphen aan den Rijn	146.304	138.289	147.466	175.994	188.629
Hillegom	Stek	15.656	15.745	26.132	24.772	37.941
	Hillegom	15.656	15.745	26.132	24.772	37.941
Kaag en Braassem	Stichting MeerWonen	25.628	26.174	25.759	32.067	24.246
	Woondiensten Aarwoude	17.605	12.805	15.159	14.580	19.209
	andere verhuurder	0	50	0	0	0
	Kaag en Braassem	43.233	39.029	40.918	46.647	43.455
Katwijk	Dunavie	68.653	76.052	58.667	63.315	77.993
	Katwijk	68.653	76.052	58.667	63.315	77.993
Leiden	De Sleutels	83.107	129.496	138.738	111.597	140.773
	Stichting Portaal	118.150	171.857	121.383	120.298	146.244
	Woningstichting Ons Doel	28.054	38.334	37.645	48.320	45.860
	Woonzorg Nederland	3.070	965	0	0	0
	andere verhuurder	0	0	0	0	3.833
	Leiden	232.381	340.652	297.766	280.215	336.710
Leiderdorp	Rijnhart Wonen	39.306	27.109	26.630	18.515	19.645
	Woonzorg Nederland	831	1.287	830	1.046	1.602
	andere verhuurder	0	2	0	0	0
	Leiderdorp	40.137	28.398	27.460	19.561	21.247
Lisse	Stek	25.359	23.567	28.569	26.380	60.495
	andere verhuurder	2	0	0	0	0
	Lisse	25.361	23.567	28.569	26.380	60.495
Nieuwkoop	Hof Wonen	2.662	3.197	650	3.106	5.761
	Woningstichting Nieuwkoop	8.519	5.859	7.077	9.599	15.585
	Woondiensten Aarwoude	8.317	4.970	8.656	7.484	12.325
	andere verhuurder	0	0	0	7	0
	Nieuwkoop	19.498	14.026	16.383	20.196	33.671
Noordwijk	Padua	18.556	22.739	20.572	29.428	28.502
	Stek	13.552	32.512	19.382	36.417	31.410
	andere verhuurder	325	316	224	529	0
	Noordwijk	32.433	55.567	40.178	66.374	59.912
Oegstgeest	Stichting MeerWonen	23.703	22.853	15.366	23.894	26.724
	Stichting Portaal	2.197	1.324	641	2.461	3.741
	andere verhuurder	683	1.110	619	122	0
	Oegstgeest	26.583	25.287	16.626	26.477	30.465
Teylingen	Stek	29.433	22.209	30.407	38.200	47.314
	andere verhuurder	157	270	305	0	394
	Teylingen	29.590	22.479	30.712	38.200	47.708
Voorschoten	De Sleutels	2.497	5.334	9.327	4.884	10.268
	Rijnhart Wonen	0	0	7.958	9.991	10.447
	Woonzorg Nederland	14.562	13.523	5.960	3.530	2.274
	Voorschoten	17.059	18.857	23.245	18.405	22.989
Zoeterwoude	Rijnhart Wonen	7.423	10.246	9.491	2.913	3.720
	andere verhuurder	0	0	0	0	754
	Zoeterwoude	7.423	10.246	9.491	2.913	4.474
totaal	regio Holland Rijnland	704.311	808.194	763.613	809.449	965.689

Reacties per advertentie, per gemeente, per corporatie, 2020-2024

gemeente	corporatie	2020	2021	2022	2023	2024
Alphen aan den Rijn	Habeke wonen	187	212	290	268	273
	Woonforte	260	278	282	352	420
	Woonzorg Nederland	37	30	24	28	26
	andere verhuurder	29	26	44	38	132
	Alphen aan den Rijn	238	248	266	318	372
Hillegom	Stek	167	183	225	194	304
	Hillegom	167	183	225	194	304
Kaag en Braassem	Stichting MeerWonen	276	270	243	259	276
	Woondiensten Aarwoude	198	210	220	270	315
	andere verhuurder	-	50	-	-	-
	Kaag en Braassem	238	245	234	262	292
Katwijk	Dunavie	178	215	192	190	252
	Katwijk	178	215	192	190	252
Leiden	De Sleutels	289	325	359	396	448
	Stichting Portaal	381	431	389	396	407
	Woningstichting Ons Doel	312	339	330	478	425
	Woonzorg Nederland	307	241	-	-	-
	andere verhuurder	-	-	-	-	256
	Leiden	333	373	367	408	423
Leiderdorp	Rijnhart Wonen	257	215	230	229	293
	Woonzorg Nederland	59	50	44	52	76
	andere verhuurder	-	2	-	-	-
	Leiderdorp	240	186	203	194	241
Lisse	Stek	213	203	194	259	358
	andere verhuurder	1	-	-	-	-
	Lisse	210	203	194	259	358
Nieuwkoop	Hof Wonen	116	139	163	84	192
	Woningstichting Nieuwkoop	144	158	147	229	264
	Woondiensten Aarwoude	193	237	201	249	373
	andere verhuurder	-	-	-	7	-
	Nieuwkoop	156	173	172	184	276
Noordwijk	Padua	224	215	221	280	317
	Stek	191	221	248	299	331
	andere verhuurder	81	105	112	132	-
	Noordwijk	205	217	232	287	324
Oegstgeest	Stichting MeerWonen	382	416	404	405	469
	Stichting Portaal	439	331	214	246	468
	andere verhuurder	76	139	88	41	-
	Oegstgeest	350	377	346	368	469
Teylingen	Stek	183	214	224	287	358
	andere verhuurder	157	270	153	-	394
	Teylingen	183	214	223	287	359
Voorschoten	De Sleutels	147	222	245	188	467
	Rijnhart Wonen	-	-	227	263	232
	Woonzorg Nederland	178	163	79	64	58
	Voorschoten	172	176	157	155	217
Zoeterwoude	Rijnhart Wonen	201	263	243	194	219
	andere verhuurder	-	-	-	-	31
	Zoeterwoude	201	263	243	194	109
totaal	regio Holland Rijnland	241	270	265	293	345

Gepubliceerde advertenties per corporatie, 2020-2024

corporatie	2020	2021	2022	2023	2024
De Sleutels	305	422	424	308	336
Dunavie	385	354	306	334	310
Habeko wonen	94	95	79	86	92
Hof Wonen	23	23	4	37	30
Padua	83	106	93	105	90
Rijnhart Wonen	190	165	190	134	129
Stek	445	453	477	485	521
Stichting MeerWonen	155	152	144	183	145
Stichting Portaal	315	403	315	314	367
Woningstichting Nieuwkoop	59	37	48	42	59
Woningstichting Ons Doel	90	113	114	101	108
Woondiensten Aarwoude	132	82	112	84	94
Woonforte	491	420	436	431	381
Woonzorg Nederland	118	133	110	93	71
andere verhuurder	34	37	35	26	63
totaal	2.919	2.995	2.887	2.763	2.796

Reacties per corporatie, 2020-2024

corporatie	2020	2021	2022	2023	2024
De Sleutels	85.604	134.830	148.065	116.481	151.041
Dunavie	68.653	76.052	58.667	63.315	77.993
Habeko wonen	17.543	20.118	22.879	23.082	25.139
Hof Wonen	2.662	3.197	650	3.106	5.761
Padua	18.556	22.739	20.572	29.428	28.502
Rijnhart Wonen	46.729	37.355	44.079	31.419	33.812
Stek	84.000	94.033	104.490	125.769	177.160
Stichting MeerWonen	49.331	49.027	41.125	55.961	50.970
Stichting Portaal	120.347	173.181	122.024	122.759	149.985
Woningstichting Nieuwkoop	8.519	5.859	7.077	9.599	15.585
Woningstichting Ons Doel	28.054	38.334	37.645	48.320	45.860
Woondiensten Aarwoude	25.922	17.775	23.815	22.064	31.534
Woonforte	127.801	116.968	123.161	151.710	160.170
Woonzorg Nederland	18.910	16.378	7.168	5.087	4.157
andere verhuurder	1.680	2.348	2.196	1.349	8.020
totaal	704.311	808.194	763.613	809.449	965.689

Reacties per advertentie, per corporatie, 2020-2024

corporatie	2020	2021	2022	2023	2024
De Sleutels	281	320	349	378	450
Dunavie	178	215	192	190	252
Habeko wonen	187	212	290	268	273
Hof Wonen	116	139	163	84	192
Padua	224	215	221	280	317
Rijnhart Wonen	246	226	232	234	262
Stek	189	208	219	259	340
Stichting MeerWonen	318	323	286	306	352
Stichting Portaal	382	430	387	391	409
Woningstichting Nieuwkoop	144	158	147	229	264
Woningstichting Ons Doel	312	339	330	478	425
Woondiensten Aarwoude	196	217	213	263	335
Woonforte	260	278	282	352	420
Woonzorg Nederland	160	123	65	55	59
andere verhuurder	49	63	63	52	127
totaal	241	270	265	293	345

7.3 Weigeringen

Weigeringsredenen per gemeente, 2024

weigeringsreden	Alphen aan den Rijn	Hillegom	Kaag en Braassem	Katwijk	Leiden	Leiderdorp	Lisse	Nieuwkoop	Noordwijk	Oegstgeest	Teylingen	Voorschoten	Zoeterwoude	totaal
corporatie niet-gerageerd	619	251	347	574	3.514	124	318	223	214	216	161	234	13	6.808
reageert niet	38	1	0	3	4	0	0	3	0	0	0	0	0	49
geen (tijdige) reactie op aanbod	23	0	2	0	3	0	2	10	0	0	0	0	0	40
niet aanwezig bezichtiging	62	0	163	60	1.505	50	1	39	0	43	2	129	9	2.063
niet gereageerd op aanbieding (automatisch proces)	172	0	0	0	0	0	0	13	0	0	0	0	0	185
niet gereageerd op groepsaanbieding	104	190	117	172	678	36	302	84	201	90	143	64	4	2.185
niet gereageerd op interessepeiling	203	0	4	316	884	9	0	56	0	68	0	0	0	1.540
reageert niet/post	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1
geen reactie uitnodiging bezichtiging	0	39	26	1	211	10	3	9	0	3	4	9	0	315
niet aanwezig verplichte bezichtiging	7	10	10	8	116	16	5	0	0	6	3	7	0	188
komt niet naar bezichtiging	9	11	25	14	113	3	5	9	13	6	9	25	0	242
corporatie overig	324	54	48	96	337	12	85	30	31	25	32	19	3	1.096
inkomen te laag	7	3	1	2	6	0	7	2	1	1	6	0	0	36
inkomen te hoog	27	14	8	30	25	1	27	6	12	1	19	2	1	173
verkeerde aanbieding	6	0	0	1	0	0	0	1	0	0	1	0	0	9
niet akkoord na controle	23	14	10	31	86	6	24	5	2	10	0	6	1	218
levert niet aan	44	18	12	13	156	2	15	8	1	12	2	6	1	290
corp aanbieding geweigerd vanwege uitschrijving	4	1	0	0	10	2	1	2	0	1	1	1	0	23
inkomen niet passend	10	0	0	1	2	0	0	0	0	0	1	0	0	14
huurachterstand	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2
negatieve verhuurdersverklaring	1	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	2
onjuiste doelgroep	20	0	1	0	0	0	0	2	1	0	0	0	0	24
kandidaat met signalering	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1
uitgeloot	0	0	0	13	0	0	0	0	0	0	0	0	0	13
uitgesloten voor deze groepsbezichtigingsronde	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	1
vrije-sectorinschrijving - aanbieding ging niet door	1	0	1	0	4	0	0	0	0	0	0	0	0	6
voldoet niet aan voorwaarden lokaal maatwerk	177	4	13	5	36	1	8	2	14	0	1	3	0	264
inschrijftijd klopt niet	1	0	2	0	11	0	2	2	0	0	1	1	0	20
weigering door woningzoekende	1.215	295	403	870	4.060	208	588	277	382	255	320	353	28	9.254
woning te gehorig	6	0	2	10	60	1	5	0	3	3	3	1	0	94
onderhoudstoestand	54	18	19	37	297	13	34	16	21	21	19	30	4	583
overlast burens verwacht	26	8	4	13	119	3	12	6	3	2	4	6	0	206
wil nog niet	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1
wil niet in deze gemeente	46	17	39	42	54	4	39	34	23	11	8	9	0	326
overig	366	136	188	270	1.649	109	216	84	137	93	133	173	14	3.568
geen c.v.	3	1	2	4	18	0	0	2	1	3	1	2	0	37
wil niet in deze wijk	29	1	2	1	6	1	0	2	0	0	1	0	0	43
woning te groot / te klein	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	1
woning te klein	220	55	59	209	754	33	120	47	84	48	60	58	5	1.752
woning te groot	6	1	2	3	14	0	0	5	2	0	1	0	0	34
woning te duur	22	6	15	32	189	3	21	16	5	4	11	14	3	341
huidige woning kan niet worden verkocht	22	6	8	18	44	3	8	4	5	2	4	4	0	128
overige weigering	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	1
andere aanbieding geaccepteerd	17	0	0	1	2	1	0	1	1	0	0	0	0	23
reeds andere woning	19	8	4	22	101	1	14	3	7	5	6	5	1	196
andere corporatiewoning geaccepteerd	4	0	1	6	3	0	2	1	0	1	1	0	0	19
kiest voor andere woning	185	38	58	187	748	34	117	48	86	62	57	48	1	1.669
overige redenen	189	0	0	15	2	1	0	8	4	0	11	2	0	232
totaal	2.158	600	798	1.540	7.911	344	991	530	627	496	513	606	44	17.158

7.4 Spanningsindicatoren

Inschrijfduur alle geslaagden, per gemeente, 2020-2024

gemeente	2020	2021	2022	2023	2024
Alphen aan den Rijn	74	78	76	69	76
Hillegom	72	66	75	71	74
Kaag en Braassem	67	75	68	76	81
Katwijk	74	77	78	79	81
Leiden	71	77	76	77	73
Leiderdorp	84	75	76	78	71
Lisse	90	75	77	84	94
Nieuwkoop	66	75	85	81	81
Noordwijk	81	73	82	79	72
Oegstgeest	81	66	48	58	77
Teylingen	84	69	86	88	83
Voorschoten	72	80	73	67	93
Zoeterwoude	74	73	76	76	49
totaal	75	75	76	75	77

Inschrijfduur exclusief verhuringen via bemiddeling, per gemeente, 2020-2024

gemeente	2020	2021	2022	2023	2024
Alphen aan den Rijn	82	93	92	92	91
Hillegom	79	78	84	79	86
Kaag en Braassem	79	87	85	82	95
Katwijk	85	89	94	93	92
Leiden	84	89	87	90	84
Leiderdorp	90	85	86	88	96
Lisse	98	93	87	108	102
Nieuwkoop	80	89	102	97	92
Noordwijk	94	80	97	88	89
Oegstgeest	100	83	85	88	91
Teylingen	94	90	106	110	98
Voorschoten	87	93	83	82	108
Zoeterwoude	93	86	86	110	49
totaal	86	88	90	91	90

Zoekduur exclusief verhuringen via bemiddeling, per gemeente, 2020-2024

gemeente	2020	2021	2022	2023	2024
Alphen aan den Rijn	21	24	32	35	37
Hillegom	24	22	36	35	39
Kaag en Braassem	28	35	36	37	37
Katwijk	29	35	36	44	42
Leiden	30	36	39	42	47
Leiderdorp	30	32	38	40	36
Lisse	21	28	34	37	41
Nieuwkoop	25	24	34	35	39
Noordwijk	26	31	36	33	37
Oegstgeest	26	32	35	34	41
Teylingen	27	35	35	30	39
Voorschoten	30	35	36	38	48
Zoeterwoude	32	40	41	35	24
totaal	27	32	36	38	41

8. Bijlage: grenswaarden inkomen en huur

Inkomensgrenzen minima	2020	2021	2022	2023	2024
eenpersoons	€ 16.650	€ 16.950	€ 17.350	€ 19.375	€ 20.700
eenpersoonsouderen	€ 18.350	€ 18.775	€ 19.075	€ 20.500	€ 22.025
meerpersoons	€ 21.575	€ 22.000	€ 22.500	€ 25.225	€ 26.975
meerpersoonsouderen	€ 24.475	€ 25.025	€ 25.450	€ 27.275	€ 29.325

Inkomensgrenzen primaire doelgroep	2020	2021	2022	2023	2024
eenpersoons	€ 23.225	€ 23.725	€ 24.075	€ 25.475	€ 27.725
eenpersoonsouderen	€ 23.175	€ 23.650	€ 23.975	€ 25.075	€ 27.225
meerpersoons	€ 31.550	€ 32.200	€ 32.675	€ 34.575	€ 37.625
meerpersoonsouderen	€ 31.475	€ 32.075	€ 32.550	€ 33.800	€ 36.675

Inkomensgrens DAEB (secundair)	2020	2021	2022	2023	2024
eenpersoons	€ 39.055	€ 40.024	€ 40.765	€ 44.035	€ 47.699
meerpersoons	€ 43.126	€ 44.196	€ 45.014	€ 48.625	€ 52.671

huurgrenzen	2020	2021	2022	2023	2024
kwaliteitskortingsgrens	€ 432,51	€ 442,46	€ 442,46	€ 452,20	€ 454,47
aftoppingsgrens (1-2 personen)	€ 619,01	€ 633,25	€ 633,25	€ 647,19	€ 650,43
aftoppingsgrens (3 en meer personen)	€ 663,40	€ 678,66	€ 678,66	€ 693,60	€ 697,07
liberaliseringsgrens	€ 737,14	€ 752,33	€ 763,47	€ 808,06	€ 879,66

9. Bijlage: Opmerkingen over de gebruikte bestanden

Aantallen die afwijken van rapportage over voorgaand jaar

Het aantal huurcontracten waarover in het Jaarverslag 2023 is gerapporteerd bedraagt 3.943. Op dit moment (maart 2025) zijn er 3.946 huurcontracten met een ingangsdatum in 2023 opgenomen in de database. Dat de aantallen soms achteraf veranderen wordt veroorzaakt door correcties achteraf. De verhuurdatum kan bijvoorbeeld gecorrigeerd zijn, of een woning die is verhuurd via bemiddeling is ten onrechte niet tijdig verantwoord in de database van Holland Rijnland Wonen.

Ook het aantal ingeschreven woningzoekenden kan afwijken, bijvoorbeeld doordat woningzoekenden worden uitgeschreven omdat ze hun inschrijving of hun verlenging niet geactiveerd hebben.

Correctie herkomstgemeente in database

De verdeling naar herkomstgemeente wijkt in deze rapportage af van het Zig-dashboard. Daar zijn twee redenen voor. In de eerste plaats is bij alle toewijzingen aan statushouders de herkomst aangepast naar 'van buiten de regio'. Daarnaast zijn correcties toegepast op de herkomstadressen die door de woningzoekende zijn aangepast na afsluiten van het huurcontract. Dan staat vaak al het nieuwe woonadres als adres ingevuld. Dit is gecorrigeerd en zorgt voor verschillen met het dashboard van Zig.

Correctie van aanduiding 'nieuwbouw' bij een toewijzing

Niet bij alle nieuwbouwverhuringen is de aanduiding 'nieuwbouw' aangevinkt. We hebben dit gecorrigeerd door alle huurcontracten die via de volgende modellen zijn toegewezen als nieuwbouw te beschouwen:

- Nieuwbouwproject;
- Nieuwbouwwoning van project;
- Nieuwbouwproject vrije sector;
- Nieuwbouwwoning van project (lokaal maatwerk).

