REGIONALE CORPORATIEMONITOR 2015

Ontwikkelingen in het corporatiebezit en aanbod van sociale huurwoningen in 2014

REGIOPLATFORM WONINGCORPORATIES UTRECHT EN OMSTREKEN

REGIONALE CORPORATIEMONITOR 2015

Ontwikkelingen in het corporatiebezit en aanbod van sociale huurwoningen in 2014

REGIOPLATFORM WONINGCORPORATIES UTRECHT EN OMSTREKEN

INHOUDSOPGAVE

1 Inleiding 5
2 Woningvoorraad van corporaties 6

2.1 Corporatiebezit naar omvang 6
2.2 Corporatiebezit naar huurklasse 6
2.3 Corporatiebezit naar woningtype 9
2.4 Corporatiebezit naar woningtype en huurprijs 9
2.5 Corporatiebezit naar aantal kamers 11
2.6 Corporatiebezit naar oppervlakte 13
2.7 Corporatiebezit naar energielabel 14
2.8 Corporatiebezit naar WOZ waarde 15
2.9 Huurprijs ten opzichte van de maximale huurprijs 16

3 Dynamiek in de corporatievoorraad 2014 18

3.1 Nieuwbouw 18
3.2 Sloop 19
3.3 Verkoop 19
3.4 Liberalisatie 19
3.5 Dynamiek samengevat 19

4 Verhuringen corporatiewoningen 2014 22

4.1 Toewijzingen in 2014 22
4.2 Passendheid 24
3.2 Toewijzing aan urgenten 26
4.4 Spreiding van de verhuringen in 2014 27

5 Zoekgedrag van woningzoekenden 30

5.1 Actief woningzoekenden 30
5.3 Reacties 31
5.3 Weigeringen 32
5.4 Inschrijfduur 33

1 INLEIDING

Voor u ligt de *Regionale Corporatiemonitor 2015* van het Regioplatform Woningcorporaties Utrecht (RWU). Bij dit Platform zijn 21 corporaties aangesloten: Mitros, Portaal, GroenWest, Bo-Ex, Woningstichting SSW, Viveste, Seyster Veste, Provides, LekstedeWonen, Wbv de Kombinatie, Heuvelrug Wonen, Wbv Vecht en Omstreken, Volksbelang Wijk bij Duurstede, Jutphaas Wonen, Wbv Oudewater, RK Woningbouwvereniging Zeist, Wbv Lopik, Woningstichting Kamerik, Woningstichting Kockengen, Wbv Goed Wonen, WUTA. Bovendien zijn voorraad gegevens opgenomen van de Stichting Studentenhuisvesting Utrecht.[1]

Deze corporaties zijn alle werkzaam in de regio Utrecht. Dat betreft de U10: de gemeente Utrecht en negen omliggende gemeenten, te weten de Bilt, Bunnik, Houten, IJsselstein, Nieuwegein, Stichtse Vecht, Vianen, Woerden en Zeist. Deze gemeenten werken op deze schaal met elkaar samen op het gebied van wonen en ruimtelijke ontwikkeling. Daarnaast onderscheiden we de U16: deze omvat naast de U10 De Ronde Venen, Lopik, Montfoort, Utrechtse Heuvelrug en Wijk bij Duurstede. De U16 werkt vooral samen op het terrein van de woonruimteverdeling.

Deze monitor geeft actuele informatie over de volgende onderwerpen:

- Inzicht in de belangrijkste kenmerken van de voorraad van de corporaties en de ontwikkeling daarin over het jaar 2014. Om dat te kunnen doen heeft RWU samen met bureau Explica een digitale regionale Databank opgezet, waarin de belangrijkste kenmerken van het corporatiebezit op woningniveau zijn opgenomen. Peildatum is 1 januari 2015.
- Een overzicht van de woningtoewijzing in het jaar 2014. Daartoe heeft RWU gebruik gemaakt van gegevens van WoningNet die zijn bewerkt door de Stichting Woonruimteverdeling Regio Utrecht (SWRU). Daarin werken 24 corporaties in de Utrechtse regio samen op het gebied van de woonruimteverdeling. Daarnaast heeft RWU een aparte uitvraag gedaan bij de corporaties.

In deze rapportage wordt gerapporteerd op de schaal van individuele gemeenten en zoals gezegd de U10 en U16. RWU hoopt dat deze rapportage een bruikbaar instrument wordt om zicht te krijgen op de belangrijkste ontwikkelingen in de corporatievoorraad en het vrijkomend aanbod. Zonder een kwalitatief goede feitenbasis is het lastig met elkaar de discussie aan te gaan en bijvoorbeeld prestatieafspraken te maken.

Bewust is gekozen voor de term 'Corporatiemonitor'. Gegevens over de particuliere huursector en de koop zijn immers niet opgenomen. Bovendien is het geen 'woonmonitor'. Wij beschikken niet over gegevens over de ontwikkelingen aan de vraagkant, woonwensen huurders, woningzoekenden en kopers en hun inkomenssituatie.

Dit is de eerste keer dat RWU een dergelijke monitor uitbrengt. Dat betekent dat vergelijking met eerdere jaren nog nauwelijks mogelijk is. Bij herhaling zal dit natuurlijk wel het geval zijn.

1 Dus behalve de verhuringen. De rapportage bevat geen gegevens van de corporaties Woonzorg Nederland, Habion en Mooiland. Zij zijn niet aangesloten bij het Regioplatform. Hun woningbezit in de regio is overigens beperkt: circa 1.200

2 WONINGVOORRAAD VAN CORPORATIES

2.1 Corporatiebezit naar omvang

In Nederland staan 7,4 miljoen woningen. Ongeveer 55% zijn koopwoningen, 45% huurwoningen. Het overgrote deel van de huurwoningen zijn sociale huurwoningen die corporaties beheren: zo'n 2,3 miljoen. Dat is 31% van alle woningen. In de gemeenten van de U16 staan volgens de laatst opgenomen cijfers in de Woningmarktmonitor van de provincie Utrecht per 1 januari 2013 circa 375.000 woningen. Ruim 250.000 woningen daarvan zijn koopwoning. Dat is 67% van alle woningen, meer dan landelijk gemiddeld.

De overige woningen zijn huurwoningen. Het grootste deel daarvan betreft huurwoningen van corporaties (zelfstandig en onzelfstandig). Het gaat per 1 januari 2015 om bijna 116.000 woningen. Dat is 30% van de woningvoorraad in de U16, een fractie lager dan landelijk gemiddeld. Van die woningen zijn ruim 12.800 onzelfstandige (studenten)eenheden. De resterende huurwoningen in de regio, circa 10.000, zijn van particuliere eigenaren, zoals beleggers. Verreweg de meeste sociale huurwoningen staan in de stad Utrecht, zo'n 58.000 woningen, inclusief onzelfstandig. Op gepaste afstand volgen Zeist, Nieuwegein en Stichtse Vecht.

Tabel 1 Sociale woningvoorraad van corporaties per gemeente per 1 januari 2015, zelfstandig en onzelfstandig

GEMEENTE	zelfstandig	onzelfstandig	totaal
Bunnik	934	0	934
De Bilt	4.174	0	4.174
Houten	5.011	1	5.012
IJsselstein	3.377	36	3.413
Nieuwegein	8.483	163	8.646
Stichtse Vecht	6.261	0	6.261
Utrecht	46.392	11.775	58.167
Vianen	2.556	11	2.567
Woerden	4.847	84	4.931
Zeist	8.498	695	9.193
totaal U10	90.533	12.765	103.298
De Ronde Venen	4.265	19	4.284
Lopik	927	0	927
Montfoort	801	4	805
Oudewater	914	0	914
Utrechtse Heuvelrug	3.518	14	3.532
Wijk bij Duurstede	2.006	0	2.006
totaal U16	102.964	12.802	115.766

Bron: RWU Databank 2015

2.2 Corporatiebezit naar huurklasse

Woningen met een kale huur onder € 710,68 (afgerond € 711, peildatum 1 januari 2015) zijn sociale huurwoningen. Daarbinnen worden drie segmenten onderscheiden waarvan de grenzen zijn ontleend aan de Wet op de huurtoeslag:

- Woningen met een rekenhuur[2] onder de kwaliteitskortingsgrens van € 403,06 (afgerond € 403). Dat zijn de goedkoopste woningen. Vanaf die grens gaan huurders een (toenemend) deel van de huur zelf betalen. Die wordt dus niet meer vergoed via de huurtoeslag.
- Boven € 403 wordt een segment onderscheiden tot de laagste aftoppingsgrens. Die grens bedraagt € 576,97 (afgerond € 577) per maand. Tot die grens kunnen 1 en 2 persoons huishoudens beroep doen op huurtoeslag, als hun inkomen daarvoor aanleiding geeft[3].
- Daarboven bestaat het segment tot de hoogste aftoppingsgrens van € 618,24 (afgerond € 618). Tot die grens kunnen gezinnen van 3 of meer personen huurtoeslag aanvragen, maar daarboven is de huur geheel voor eigen rekening.

Huurwoningen boven de € 711 worden in principe in de vrije sector verhuurd.

Tabel 2 Opbouw bezit per corporatie per 1 januari 2015 naar huurprijsklasse, zelfstandige woningen in kale huurprijzen[4]

GEMEENTE	tot € 403,06	€ 403,06 - € 576,87	€ 576,87 - € 618,24	€ 618,24 - € 710,68	vanaf € 710,68	onbekend	totaal
Bo-Ex	1.279	3.603	844	1.464	427	82	7.699
GroenWest	1.742	6.005	1.556	1.624	419	84	11.430
Heuvelrug Wonen	410	1.873	338	607	124	0	3.352
Jutphaas Wonen	35	888	315	384	115	22	1.759
LEKSTEDEwonen	496	1.442	307	280	58	0	2.583
Mitros	5.239	12.558	3.778	3.542	1.286	584	26.987
Portaal	2.485	10.378	2.147	2.587	398	23	18.018
Provides	391	1.835	475	656	59	23	3.439
R. K. Wbv Zeist	128	453	104	156	20	1	862
Seyster Veste	431	1.862	463	808	276	151	3.991
SSH Utrecht	1.594	1.033	106	383	56	172	3.344
Viveste	326	2.330	687	1.158	362	147	5.010
Volksbelang	216	794	352	517	120	7	2.006
Wbs Kamerik	61	172	41	51	5	0	330
Wbv de Kombinatie	769	2.000	295	427	95	7	3.593
Wbv Goed Wonen	46	154	30	56	1	0	287
Wbv Lopik	77	426	34	94	9	0	640
Wbv Oudewater	179	450	99	139	47	0	914
Wbv Vecht en Omstreken	328	1.156	192	355	10	0	2.041
Ws SSW	544	2.019	372	1.124	114	1	4.174
Wst Kockengen	81	204	18	16	7	0	326
Wst Wuta	19	116	15	23	6	0	179
totaal	**16.876**	**51.751**	**12.568**	**16.451**	**4.014**	**1.304**	**102.964**

Bron: RWU Databank 2015

2 Rekenhuur is de kale huur plus enkele voor de huurtoeslag subsidiabele servicekosten, zoals lift, verlichting, schoonmaakkosten, huismeester en gemeenschappelijke ruimten

3 Eenpersoons huishoudens kunnen, weliswaar beperkt, ook boven die grens huurtoeslag aanvragen

4 De kale huurprijs is de prijs voor het enkele gebruik van de woning, dus exclusief servicekosten

Tabel 3 geeft een beeld van de opbouw van het corporatiebezit in huurklassen per gemeente, U10 en U16.

Bijna 80% van alle huurwoningen van corporaties heeft een huur onder de hoge aftoppingsgrens van € 618. Wordt gekeken naar de lage aftoppingsgrens, dan is dat aandeel ruim 67%. In de gemeenten IJsselstein, Stichtse Vecht, Utrecht, Vianen, De Ronde Venen en Lopik bestaat meer dan 80% van de corporatievoorraad uit woningen met een huur onder de hoge aftoppingsgrens. In een aantal andere gemeenten zoals Woerden en Oudewater zit men daar heel dicht tegenaan.

De woningen met een huur onder de aftoppingsgrens zijn in principe betaalbaar voor huishoudens met huurtoeslag. De betaalbaarheid staat wel onder druk, doordat corporaties huren hebben verhoogd om de verhuurderheffing te kunnen betalen. In 2015 is een trend ingezet om de huurverhogingen te matigen. Corporaties treffen ook andere maatregelen, zoals bezuiniging op de bedrijfsvoering en uitstel en afstel van investeringen om de huren te kunnen ontzien.

Tabel 3 Zelfstandige huurwoningen naar huurprijsklasse, per gemeente, U10 en U16, 1 januari 2015 in kale huurprijzen

GEMEENTE	tot € 403,06	€ 403,06 - € 576,87	€ 576,87 - € 618,24	€ 618,24 - € 710,68	vanaf € 710,68	onbekend	totaal
Bunnik	65	424	184	230	18	13	934
De Bilt	544	2.019	372	1.124	114	1	4.174
Houten	326	2.331	687	1.158	362	147	5.011
IJsselstein	391	1.835	475	632	21	23	3.377
Nieuwegein	666	4.258	1.540	1.532	357	130	8.483
Stichtse Vecht	755	3.684	671	1.052	99	0	6.261
Utrecht	9.609	22.673	5.310	6.089	1.894	817	46.392
Vianen	496	1.440	303	262	55	0	2.556
Woerden	1.028	2.288	522	768	239	2	4.847
Zeist	1.376	4.364	877	1.417	410	54	8.498
totaal U10	**15.256**	**45.316**	**10.941**	**14.264**	**3.569**	**1.187**	**90.533**
De Ronde Venen	601	2.382	637	565	80	0	4.265
Lopik	123	580	64	150	10	0	927
Montfoort	84	352	134	187	41	3	801
Oudewater	179	450	99	139	47	0	914
Utrechtse Heuvelrug	417	1.877	341	629	147	107	3.518
Wijk bij Duurstede	216	794	352	517	120	7	2.006
totaal U16	**16.876**	**51.751**	**12.568**	**16.451**	**4.014**	**1.304**	**102.964**

Bron: RWU Databank 2015

2.3 Corporatiebezit naar woningtype

De samenstelling van het corporatiebezit verschilt sterk per gemeente. Landelijk bestaat het corporatiebezit voor 40% uit eengezinswoningen en de rest uit gestapelde bouw. Van de zelfstandige corporatiewoningen in de U16 is ruim 39% een eengezinswoning, het overige deel bestaat uit appartementen. Dat is dus conform het landelijke beeld. De meeste appartementen zijn, absoluut en verhoudingsgewijs, te vinden in de stad Utrecht: ruim 70%. Dat aandeel wordt 75% als de onzelfstandige (studenten)eenheden worden meegenomen. In de regio zijn er relatief meer eengezinswoningen: circa 50%.

2.4 Corporatiebezit naar woningtype en huurprijs

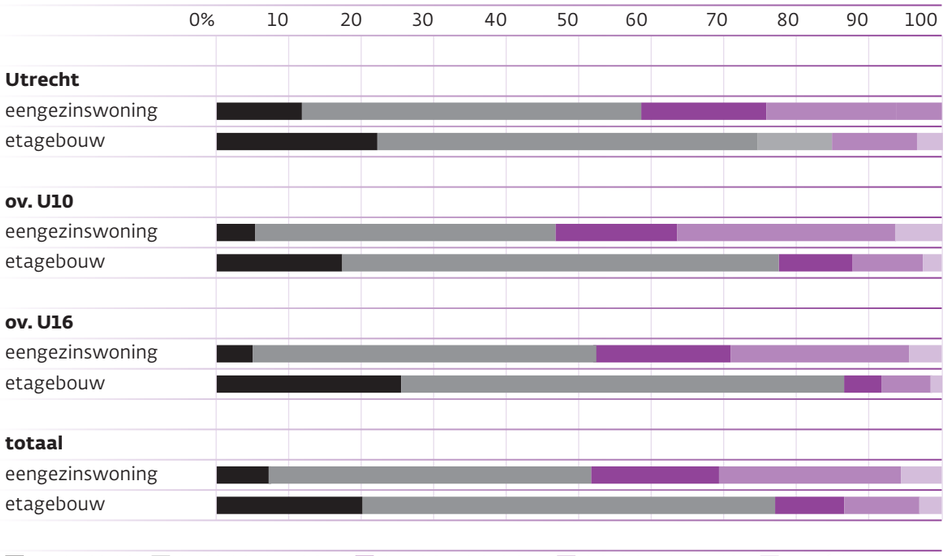
Eengezinswoningen hebben gemiddeld een wat hogere huur dan appartementen. Zo heeft in de U16 zo'n 85% van de appartementen een huur onder de hoge aftoppingsgrens, terwijl dat voor eengezinswoningen bijna 70% is. In deze cijfers wegen de woningen in de stad Utrecht zwaar door. Daar heeft bijna 85% van de appartementen een huur onder de hoge aftoppingsgrens. In de stad Utrecht is bij gestapelde bouw vaak sprake van wat oudere woningen. Bij de huurprijzen moet wel worden bedacht dat bij appartementen in de regel nog sprake is van servicekosten.

Tabel 4 Corporatievoorraad per 1 januari 2015 naar woningtype, naar eengezins en appartement, per gemeente, U10 en U16, zelfstandige woningen

GEMEENTE	eengezinswoning	etagebouw	onbekend	totaal
Bunnik	519	292	123	934
De Bilt	1.893	2.206	75	4.174
Houten	2.648	2.363	0	5.011
IJsselstein	1.092	2.285	0	3.377
Nieuwegein	2.863	5.620	0	8.483
Stichtse Vecht	3.224	2.898	139	6.261
Utrecht	12.602	31.834	1.956	46.392
Vianen	1.581	975	0	2.556
Woerden	2.377	2.470	0	4.847
Zeist	2.909	5.469	120	8.498
totaal U10	**31.708**	**56.412**	**2.413**	**90.533**
De Ronde Venen	2.783	1.482	0	4.265
Lopik	712	207	8	927
Montfoort	572	229	0	801
Oudewater	528	386	0	914
Utrechtse Heuvelrug	1.935	1.504	79	3.518
Wijk bij Duurstede	1.166	840	0	2.006
totaal U16	**39.404**	**61.060**	**2.500**	**102.964**

Bron: RWU Databank 2015

Grafiek 1 **Corporatiebezit per 1 januari 2015 naar woningtype en kale huurprijs, ingedeeld naar dezelfde huurklassen, gemeente Utrecht, U10 en U16, zelfstandige woningen**



Bron: RWU Databank 2015

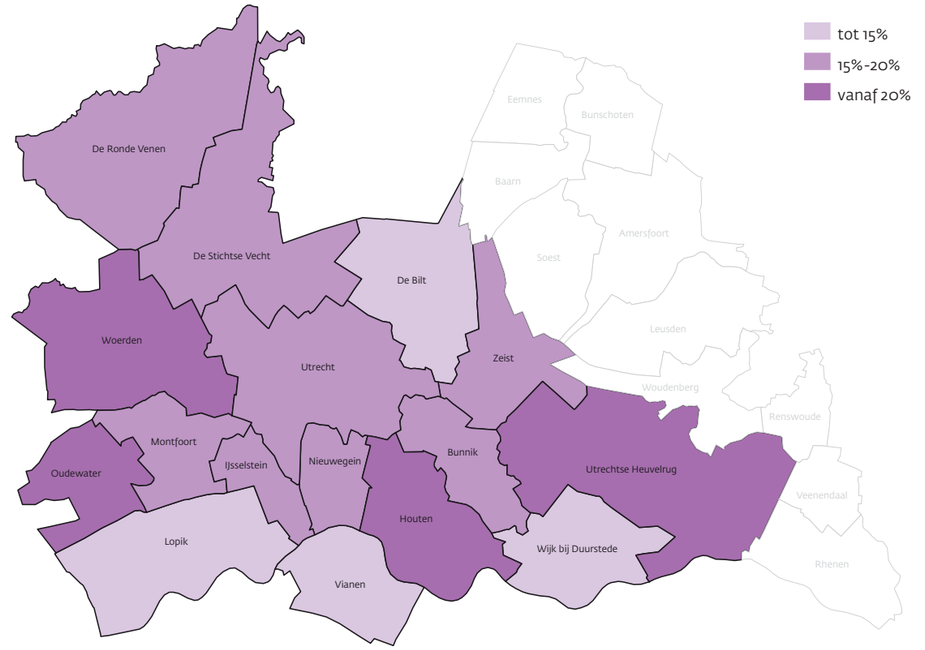
2.5 Corporatiebezit naar aantal kamers

De woningvoorraad van corporaties kent een grote verscheidenheid als het gaat om het aantal kamers per woning. Dat aantal is voor huurders en woningzoekenden natuurlijk van groot belang. Het aantal kamers is immers in hoge mate bepalend of sprake is van bijvoorbeeld een starterswoning voor alleenstaanden, een geschikte woning voor net samenwonende stellen of ouderen of dat een woning juist passend is voor gezinnen met kinderen.

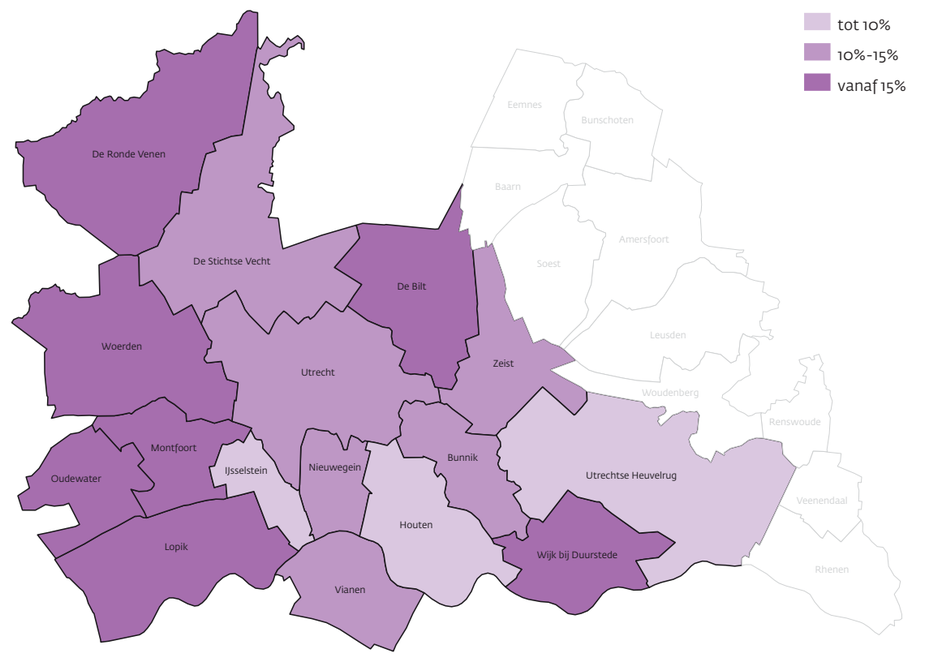
Als we kijken naar de zelfstandige woningen, dan bestaat 18% van de corporatievoorraad in U10 en U16 uit kleine woningen met maximaal twee kamers. Relatief de meeste van deze woningen staan in Oudewater (28%), Utrechtse Heuvelrug, Woerden, Houten (ruim 20%), Nieuwegein en Montfoort (circa 20%). Als rekening wordt gehouden met de onzelfstandige eenheden, dan steekt de stad Utrecht er met kop en schouders bovenuit, met in totaal 33% woningen met maximaal twee kamers.

In de U10 en U16 bestaat circa 51% van alle woningen uit woningen met vier kamers of meer. Dat is vooral het geval in de regio, zoals in de gemeenten Lopik (70%), Vianen (69%), Wijk bij Duurstede (63%), De Bilt (58%) en Montfoort (50%). In deze gemeenten bestaat het merendeel van de voorraad uit grote woningen.

Figuur 1 **corporatiebezit per 1 januari 2015 naar aandeel een en twee kamers, zelfstandige woningen**



Figuur 2 **corporatiebezit per 1 januari 2015 naar aandeel vijf kamers of meer, zelfstandige woningen**



Tabel 5 Corporatiebezit per 1 januari 2015 naar aantal kamers per gemeente, U10 en U16, in aantallen, zelfstandige woningen

GEMEENTE	1 kamer	2 kamers	3 kamers	4 kamers	5 of meer kamers	onbekend	totaal
Bunnik	0	143	196	337	116	142	934
De Bilt	2	577	1.179	1.716	700	0	4.174
Houten	20	1.016	2.155	1.510	259	51	5.011
IJsselstein	101	413	1.046	1.492	325	0	3.377
Nieuwegein	100	1.561	2.835	2.868	1.113	6	8.483
Stichtse Vecht	64	1.176	1.969	2.308	742	2	6.261
Utrecht	1.140	6.653	14.052	16.683	5.058	2.806	46.392
Vianen	31	339	412	1.419	336	19	2.556
Woerden	37	1.013	1.103	1.908	786	0	4.847
Zeist	42	1.284	1.891	4.061	959	261	8.498
totaal U10	**1.537**	**14.175**	**26.838**	**34.302**	**10.394**	**3.287**	**90.533**
De Ronde Venen	23	651	945	1.764	882	0	4.265
Lopik	1	69	201	309	339	8	927
Montfoort	12	146	160	291	192	0	801
Oudewater	11	244	181	334	141	3	914
Utrechtse Heuvelrug	76	724	827	1.538	334	19	3.518
Wijk bij Duurstede	0	232	507	889	378	0	2.006
totaal U16	**1.660**	**16.241**	**29.659**	**39.427**	**12.660**	**3.317**	**102.964**

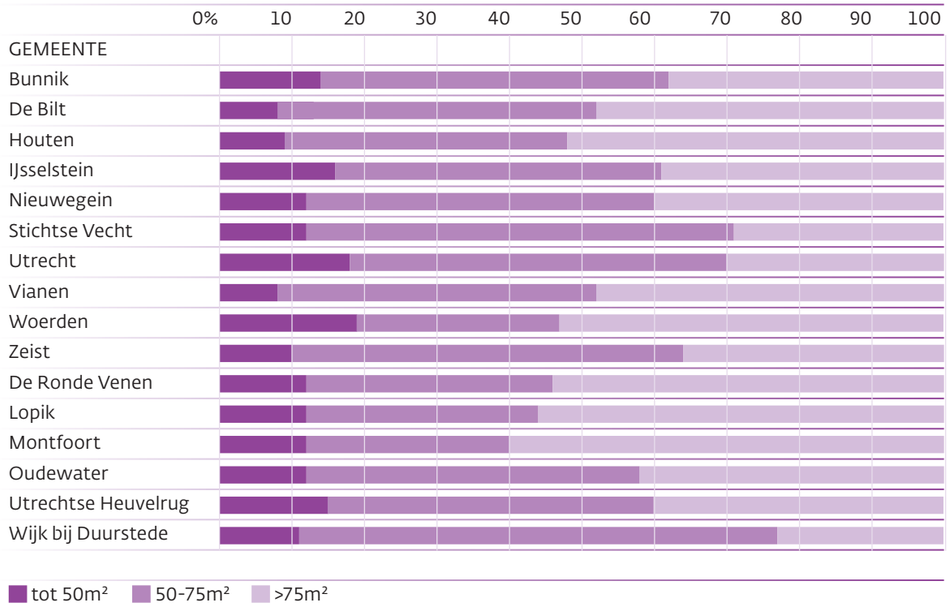
Bron: RWU Databank 2015

2.6 Corporatiebezit naar oppervlakte

Grote variatie is er ook binnen het woningbezit van de corporaties als het gaat om de oppervlakte van de woning. In de U10 en U16 bestaat zo'n 15% van alle zelfstandige huurwoningen van corporaties uit kleine woningen tot 50 m². Deze staan relatief het meest in Woerden (19%) en de stad Utrecht (18%). Worden ook hier de onzelfstandige eenheden meegeteld, dan staan verreweg de meeste kleine woningen in de stad Utrecht (circa 33%).

In de U10 en U16 bestaat circa 35% van de corporatie voorraad uit woningen groter dan 75m2. Deze staan vooral in Lopik (56%), De Ronde Venen (54%), Woerden (53%), Houten (52%) en De Bilt (48%).

Grafiek 2 Corporatiebezit per 1 januari 2015 naar oppervlakte, per gemeente, U10 en U16, zelfstandige woningen in %



Bron: RWU Databank 2015

Tabel 6 Corporatiebezit per 1 januari 2015 naar oppervlakte, per gemeente, U10 en U16, zelfstandige woningen

GEMEENTE	tot 50 m²	50-75 m²	vanaf 75 m²	onbekend	totaal
Bunnik	125	447	331	31	934
De Bilt	340	1.841	1.993	0	4.174
Houten	432	1.938	2.590	51	5.011
IJsselstein	533	1.506	1.337	1	3.377
Nieuwegein	1.013	4.069	3.394	7	8.483
Stichtse Vecht	808	3.854	1.597	2	6.261
Utrecht	8.145	23.921	13.946	380	46.392
Vianen	201	1.113	1.223	19	2.556
Woerden	927	1.354	2.542	24	4.847
Zeist	839	4.575	3.075	9	8.498
totaal U10	**13.363**	**44.618**	**32.028**	**524**	**90.533**
De Ronde Venen	518	1.430	2.312	5	4.265
Lopik	112	296	511	8	927
Montfoort	92	226	483	0	801
Oudewater	103	425	386	0	914
Utrechtse Heuvelrug	494	1.584	1.400	40	3.518
Wijk bij Duurstede	215	1.325	466	0	2.006
totaal U16	**14.897**	**49.904**	**37.586**	**577**	**102.964**

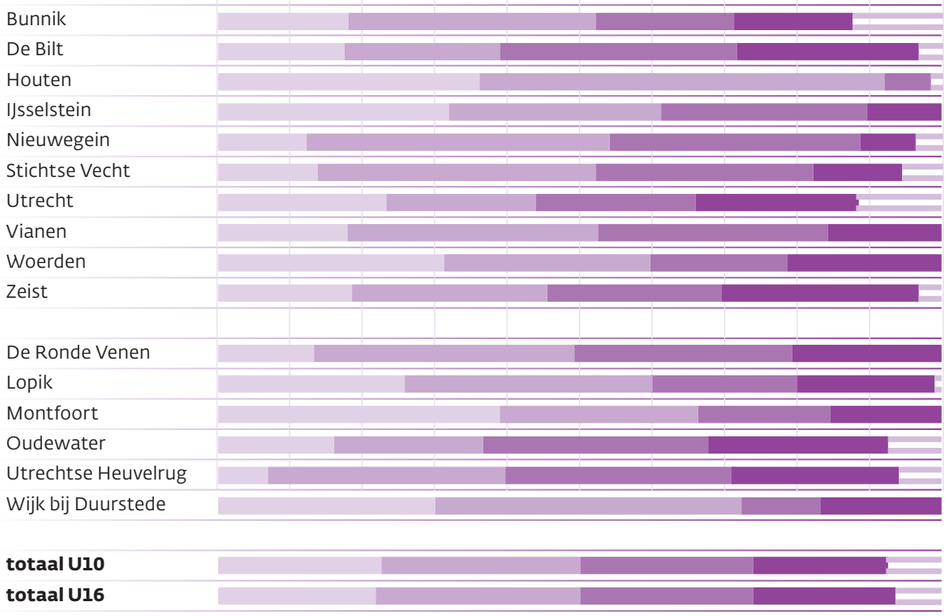
Bron: RWU Databank 2015

2.7 Woningvoorraad naar energielabel

Duurzaamheid staat hoog op de agenda. Met investeringen in energiebesparing willen corporaties de woonlasten van huurders zo veel mogelijk beperken en het wooncomfort verbeteren. Sinds een aantal jaren zijn corporaties verplicht tot een energielabel voor hun voorraad. Overigens is de regelgeving per 1 januari 2015 gewijzigd. De energielabels worden geleidelijk vervangen door een Energie-index. In 2014 had landelijk 24% van alle corporatiewoningen een energielabel A of B. Landelijk komt energielabel C komt nog het meest voor, een derde van de woningen heeft dit label. In de U10 heeft zo'n 25 % van het corporatiebezit een energielabel A of B. Dit wijkt niet af van het landelijke beeld.

Relatief de meeste woningen met een A of B label staan in de gemeente Montfoort (39%), Houten (37%), IJsselstein (32%) en Woerden (31%). Dat houdt vooral verband met het feit dat het daar om nieuwere en daarmee duurzamer woningen gaat. In de gemeente Utrecht heeft ruim 27% van de zelfstandige corporatiewoningen een A of B label. In de U10 en U16 heeft

Grafiek 3 Zelfstandig corporatiebezit per 1 januari 2015 naar energielabel per gemeente, U10 en U16 in %



Bron: RWU Databank 2015

zo'n 20% van de corporatie huurwoningen nog een label E, F of G. Relatief veel van deze woningen staan in de gemeenten Oudewater (28%) en Utrecht (25%).

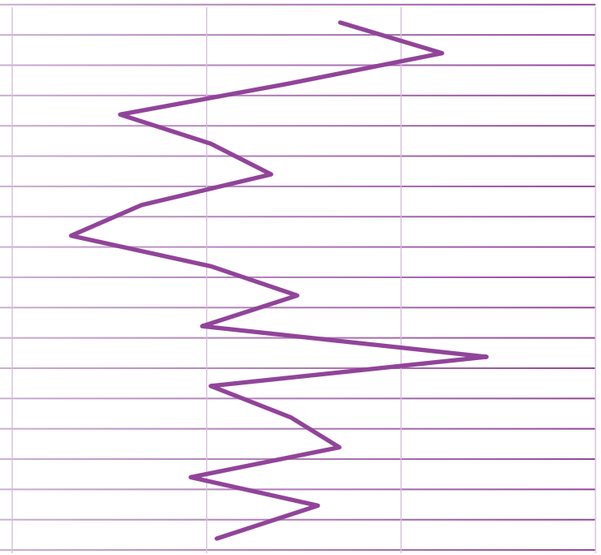
2.8 Corporatiebezit naar WOZ waarde

De WOZ waarde speelt een steeds grotere rol bij corporaties. Zo wordt deze meer bepalend voor het berekenen van de maximale huur per woning. Daarnaast is de hoogte van de WOZ waarde de grondslag voor de aanslag OZB en de verhuurderheffing. Bij sommige gemeenten wordt de WOZ waarde ook als grondslag gebruikt bij de vaststelling van de rioolheffing. De WOZ waarde is voor het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) ook mede bepalend voor de mate waarin corporaties kunnen lenen. Naast deze financiële gevolgen heeft de hoogte van de WOZ waarde ook fiscale gevolgen voor de vennootschapsbelasting. Tot slot kan de WOZ waarde voor corporaties een instrument zijn om de ontwikkeling van hun vastgoed te volgen.

Landelijk bedroeg de gemiddelde WOZ waarde van het corporatiebezit eind 2013 € 149.000. In 2014 lag in de U10 de gemiddelde WOZ waarde van huurwoningen van corporaties op circa € 160.000. In de U16 was die een fractie hoger, namelijk gemiddeld € 161.000.

Tabel 7 Gemiddelde WOZ waarde (2014) van corporatiebezit per gemeente, U10, U16, zelfstandige woningen

GEMEENTE	WOZ-waarde
Bunnik	174.000
De Bilt	184.000
Houten	169.000
IJsselstein	152.000
Nieuwegein	161.000
Stichtse Vecht	167.000
Utrecht	154.000
Vianen	147.000
Woerden	161.000
Zeist	170.000
totaal U10	**160.000**
De Ronde Venen	189.000
Lopik	161.000
Montfoort	169.000
Oudewater	174.000
Utrechtse Heuvelrug	159.000
Wijk bij Duurstede	172.000
totaal U16	**161.000**



Bron: RWU Databank 2015

Tabel 8 WOZ waarde 2014 van zelfstandige corporatiewoningen, per gemeente, U10 en U16

GEMEENTE	tot €125.000	€125.000 - €150.000	€150.000 - €175.000	vanaf €175.000	onbekend	totaal
Bunnik	133	167	100	521	13	934
De Bilt	265	1.046	942	1.921	0	4.174
Houten	284	1.160	1.310	2.254	3	5.011
IJsselstein	352	1.323	1.202	499	1	3.377
Nieuwegein	1.024	1.662	3.007	2.656	134	8.483
Stichtse Vecht	670	1.566	1.294	2.684	47	6.261
Utrecht	11.304	10.978	10.910	12.352	848	46.392
Vianen	721	453	753	628	1	2.556
Woerden	1.008	563	1.237	2.039	0	4.847
Zeist	2.036	1.402	1.573	3.232	255	8.498
totaal U10	**17.797**	**20.320**	**22.328**	**28.786**	**1.302**	**90.533**
De Ronde Venen	313	493	690	2.769	0	4.265
Lopik	55	36	76	121	639	927
Montfoort	69	108	188	436	0	801
Oudewater	63	169	226	456	0	914
Utrechtse Heuvelrug	672	777	460	1.457	152	3.518
Wijk bij Duurstede	222	187	444	1.055	98	2.006
totaal U16	**19.191**	**22.090**	**24.412**	**35.080**	**2.191**	**102.964**

Bron: RWU Databank 2015

Corporaties in de gemeente De Ronde Venen hebben gemiddeld de hoogste WOZ waarde, € 189.000, gevolgd door De Bilt met € 184.000. De gemiddelde WOZ waarde in Bunnik en Oudewater bedroeg in 2014 € 174.000. De gemiddeld laagste WOZ waarde heeft het corporatiebezit in Vianen, € 147.000. Even daarboven staan IJsselstein met gemiddeld € 152.000 en de stad Utrecht met € 154.000.
In de U16 heeft 19% en in de U10 20% van de huurwoningen van corporaties een WOZ waarde onder € 125.000. Relatief de meeste corporatie huurwoningen met een WOZ waarde onder deze grens zijn te vinden in Vianen (28%), Utrecht (25%) en Zeist (25%). De minste van deze woningen met een lage WOZ waarde staan in Houten (bijna 6%).

In de U16 heeft bijna 35% en in de U10 zo'n 32% van de huurwoningen van corporaties een WOZ waarde boven € 175.000. Het hoogste percentage corporatie huurwoningen boven deze grens staat in de gemeenten De Ronde Venen (65%), Bunnik (57%), Wijk bij Duurstede (55%) en Montfoort (54%). In de stad Utrecht heeft 27% van het zelfstandige corporatiebezit een WOZ waarde boven € 175.000. De relatief hoge WOZ-waarde in de regio kent twee belangrijke gevolgen: de WOZ-gerelateerde afdrachten, vooral de verhuurderheffing, zijn hoger dan landelijk.

De maximale huren liggen eveneens hoger. Het innen van deze hogere huur ter compensatie van de verhuurderheffing staat echter op gespannen voet met de betaalbaarheidsdoelstellingen.

2.9 Huurprijs ten opzichte van de maximale huurprijs

Het woningwaarderingsstelsel bepaalt de hoogte van de maximale huur. Dat gebeurt op basis van een puntenstelsel. Hoe meer punten, hoe hoger de huur mag zijn. De huur kan alleen worden aangepast bij mutatie. Per 1 oktober 2015 komt er

Tabel 9 Kale huur, maximale huur en percentage van maximaal redelijk, per gemeente, U10 en U16

GEMEENTE	kale huur	maximale huur	percentage van max.
Bunnik	555	818	69%
De Bilt	544	843	65%
Houten	576	860	67%
IJsselstein	533	828	64%
Nieuwegein	554	793	72%
Stichtse Vecht	524	819	64%
Utrecht	511	756	68%
Vianen	503	828	61%
Woerden	512	801	66%
Zeist	523	780	68%
totaal U10	**523**	**784**	**68%**
De Ronde Venen	517	833	63%
Lopik	521	843	62%
Montfoort	555	870	64%
Oudewater	513	809	63%
Utrechtse Heuvelrug	533	808	66%
Wijk bij Duurstede	562	878	64%
totaal U16	**524**	**790**	**67%**

Bron: RWU Databank 2015

een nieuw puntenstelsel, waarin de WOZ waarde een grotere rol speelt. Huurwoningen in de regio Utrecht zouden daardoor een hogere maximale huur kunnen krijgen. Maar er zijn ook enkele corrigerende maatregelen getroffen waardoor per saldo de gemiddelde maximale huur in de Utrechtse regio met enkele procenten daalt.

In bovenstaande tabel zijn de gemiddelde maximale huren per gemeente voor het corporatiebezit weergegeven (inclusief de vrije sectorwoningen) op basis van het nog vigerende woningwaarderingsstelsel. In de volgende rapportage zal het nieuwe stelsel de basis vormen. Uiteraard gaat het om gemiddelden. Per woning, buurt en wijk kan er een grote spreiding zijn, afhankelijk van de kwaliteit van de woning, het bouwjaar, dan wel de WOZ waarde.

Gemiddeld bedraagt de kale huur 68% van maximaal redelijk op de schaal van de U10, en een fractie lager (67%) op U16 niveau. Er is dus nog veel (potentiële) ruimte tot aan de maximale huur. Maar zoals gezegd willen corporaties dat woningen ook betaalbaar blijven. De afstand tot maximaal is het grootst in Vianen (61% van de maximale prijs), Lopik (62%), De Ronde Venen en Oudewater (63%). Het hoogst is het in Nieuwegein (72%) en Bunnik (69%). De stad Utrecht legt veel gewicht in de schaal en staat op het gemiddelde (68%).

3 DYNAMIEK IN DE CORPORATIEVOORRAAD

De corporatievoorraad is continu in ontwikkeling. Er vindt onderhoud plaats, er wordt gerenoveerd, de energieprestaties van woningen worden verbeterd. Maar de voorraad neemt ook toe of af door nieuwbouw, sloop, verkoop, samenvoeging en splitsing. Binnen de huurwoningvoorraad kan tevens een (beperkte) verschuiving plaatsvinden doordat woningen worden geliberaliseerd en naar de vrije sector gaan. Er is veel behoefte aan sociale huurwoningen, maar er is ook met name in de stad Utrecht een grote vraag naar woningen voor het middensegment vanaf € 711.

In dit hoofdstuk wordt een overzicht gegeven van de belangrijkste verschuivingen in de voorraad van de corporaties werkzaam in de U10 en U16 in het jaar 2014. Daarbij wordt overigens niet ingegaan op de opgeleverde nieuwbouw koopwoningen van de corporaties. Daarover geeft de RWU Databank geen informatie. In tabel 10 zijn de verschuivingen aangegeven in de voorraad gedurende het jaar 2014. Aan het eind van dit hoofdstuk worden daarover enkele conclusies getrokken.

3.1 Nieuwbouw

De corporaties in de U16 hebben naast een beperkt aantal koopwoningen in 2014 671 zelfstandige sociale huurwoningen en nog eens 103 vrije sector huurwoningen opgeleverd en in verhuur gebracht . Men zou misschien verwachten dat het merendeel van de nieuwbouw plaatsvindt in de stad Utrecht,

Tabel 10 Mutaties in de zelfstandige huurvoorraad van corporaties in 2014

GEMEENTE	nieuwbouw sociaal	nieuwbouw vrije sector	sloop	verkoop	verhuur vrije sector
Bunnik	12	0	0	2	5
De Bilt	0	0	0	10	11
Houten	0	0	0	59	23
IJsselstein	0	0	20	121	3
Nieuwegein	61	26	0	62	57
Stichtse Vecht	0	0	0	73	9
Utrecht	235	24	0	440	387
Vianen	12	0	17	3	8
Woerden	0	0	40	22	30
Zeist	255	53	230	70	36
totaal U10	**575**	**103**	**307**	**862**	**569**
De Ronde Venen	0	0	0	52	12
Lopik	8	0	0	1	0
Montfoort	15	0	0	8	7
Oudewater	31	0	21	16	7
Utrechtse Heuvelrug	7	0	0	0	18
Wijk bij Duurstede	35	0	18	35	16
totaal U16	**671**	**103**	**346**	**974**	**629**

Bron: RWU Databank 2014

maar in 2014 blijken corporaties in de gemeente Zeist het meest gebouwd te hebben.

Het gaat om 308 huurwoningen, 177 van Seyster Veste, 70 van de Kombinatie, 46 van Mitros en 15 van de RK Woningbouwvereniging Zeist. In Utrecht werden 259 nieuwe zelfstandige huurwoningen aan de voorraad toegevoegd. Daarbij moet worden aangetekend dat de SSH Utrecht in 2014 240 onzelfstandige (studenten) eenheden heeft opgeleverd. Mitros heeft nog één onzelfstandige eenheid toegevoegd.

3.2 Sloop

Sloop van corporatiewoningen neemt de laatste jaren af. Dat heeft mede te maken met een andere aanpak van de stedelijke vernieuwing en de beperktere beschikbaarheid van financiële middelen bij corporaties. Sloop/nieuwbouw van complexen is verminderd. In plaats daarvan wordt vaker gekozen voor renovatie, in combinatie met energiebesparende ingrepen.

Niettemin hebben corporaties in de U16 nog 346 zelfstandige sociale huurwoningen gesloopt in 2014. Het grootste deel daarvan betreft een complex van Seyster Veste in Zeist: 230 woningen aan de Prinses Irenelaan, etagebouw zonder lift, bouwjaar 1960. Van het totaal gaat het om 17 eengezinswoningen en 329 appartementen. Het zijn vrijwel allemaal woningen gebouwd tussen 1945 en 1970. Corporaties in de stad Utrecht hebben in 2014 geen enkele woning gesloopt.

3.3 Verkoop

In 2014 hebben de corporaties in de U16 in totaal 974 bestaande woningen verkocht, waarvan 440 in de stad Utrecht. Dat is 0,8 % van het woningbezit. De verkoopprijs van een corporatiewoning lag volgens gegevens van het Kadaster in 2014 gemiddeld op € 165.984. Appartementen waren goedkoper dan eengezinswoningen: gemiddeld € 132.615 tegenover € 181.543. De gemiddelde koopprijs van sociale huurwoningen in de stad Utrecht lag iets lager dan in de regio: € 164.161. Dat komt vooral omdat daar relatief wat meer appartementen zijn verkocht dan in de regio.

Gegeven de verkoopprijzen is een deel van de woningen betaalbaar voor inkomens tot € 34.000. Voor een deel van deze groep was in 2014 een woning van circa € 150.000 financierbaar. De koopwoningen waren voor het overgrote deel bereikbaar voor lagere middeninkomens tot € 45.000. Deze konden in 2014 een woning financieren tot circa € 225.000. Bij verkoop gaat het om 600 eengezinswoningen en 374 appartementen. Alle bouwjaarklassen komen voor, maar vrijwel geen woningen zijn gebouwd na 1990.

3.4 Liberalisatie

Corporaties verhuren vooral sociale huurwoningen aan mensen met een lager inkomen. Op zeer beperkte schaal worden woningen bij mutatie geliberaliseerd, dat wil zeggen naar de vrije sector gebracht. Dat gebeurt meestal vanuit financiële overwegingen, om de financiële continuïteit van de corporaties te ondersteunen. Soms ook gebeurt het vanuit marktoverwegingen: er is ook een grote vraag van lagere middeninkomens naar woningen boven de liberalisatiegrens van € 711. In 2014 hebben de corporaties in de U16 in totaal 629 sociale huurwoningen naar de vrije sector gebracht, 0,5 % van de bestaande voorraad.

3.5 Dynamiek corporatievoorraad samengevat

Samengevat hebben corporaties in de U16 in 2014 671 sociale huurwoningen toegevoegd aan hun voorraad onder € 711 en hebben zij nog eens 103 vrije sector woningen opgeleverd. Er zijn 346 woningen gesloopt en 974 woningen verkocht.

Al met al is de voorraad corporatiewoningen beperkt gedaald met 0,5% van de totale zelfstandige huurwoningvoorraad. De voorraad groeide nog in Nieuwegein (3%), Bunnik (1,1%), Montfoort (0,9%), Lopik (0,8%), Utrechtse Heuvelrug (0,2%) en Zeist (0,1%). In de overige gemeenten was sprake van enige daling, van 4% in IJsselstein tot 0,2% in De Bilt.

Wordt alleen gekeken naar de zelfstandige sociale woningvoorraad, dan is er per saldo ook sprake van een lichte afname van het bezit, met 1,2% op de schaal van zowel U10 als U16. Ook in Utrecht daalt deze voorraad met dat percentage. Daarbij moet worden aangetekend dat de oplevering van 240 onzelfstandige eenheden door SSH Utrecht daarin niet is verdisconteerd.

Tabel 11 Verandering omvang zelfstandige sociale corporatievoorraad door mutaties in 2014

GEMEENTE	Sociale voorraad 1-01-2014	Bij: nieuwbouw	Af: sloop, verkoop	Af: liberalisatie	Voorraad 1-01-2015	Toe/afname in %
Utrecht	45066	259	440	387	44498	-1,2
Totaal U10	88024	678	1169	569	86964	-1,2
Totaal U16	100125	774	1320	629	98950	-1,2

Bron: RWU Databank 2015

Tabel 12 Verandering omvang zelfstandige corporatievoorraad door mutaties in 2014

GEMEENTE	Voorraad 1-01-2014	Bij: nieuwbouw	Af: sloop, verkoop	Voorraad 1-01-2015	Toe/afname in %
Bunnik	924	12	2	934	1,1
De Bilt	4157	0	10	4147	-0,2
Houten	5070	0	59	5011	-1,2
IJsselstein	3518	0	141	3377	-4
Nieuwegein	8458	87	62	8483	3
Stichtse Vecht	6334	0	73	6261	-1,2
Utrecht	46573	259	440	46392	-0,4
Vianen	2564	12	20	2556	-0,3
Woerden	4909	0	62	4847	-1,3
Zeist	8490	308	300	8498	0,1
Totaal U10	**91024**	**678**	**1169**	**90533**	**-0,5**
De Ronde Venen	4317	0	52	4265	-1,2
Lopik	920	8	1	927	0,8
Montfoort	784	15	8	801	0,9
Oudewater	920	31	37	914	-0,7
Utr Heuvelrug	3511	7	0	3518	0,2
WbDuurstede	2024	35	53	2006	-0,9
Totaal U16	**103510**	**774**	**1320**	**102964**	**-0,5**

Bron: RWU Databank 2014

4 VERHURINGEN CORPORATIEWONINGEN 2014

Dit hoofdstuk geeft een overzicht van het vrijkomend aanbod dat corporaties in 2014 (opnieuw) in de verhuur hebben gebracht. Doorgaans kijken bijvoorbeeld gemeenten en huurdersorganisaties voornamelijk naar het aanbod dat via WoningNet op de site verschijnt. In werkelijkheid verhuren corporaties echter meer woningen.

Zo verhuren corporaties naast zelfstandige woonruimte ook onzelfstandige eenheden. Die worden niet via WoningNet aangeboden, maar – als het om studenteneenheden gaat – vooral via de website van SSH of anderszins. Voorts verhuren corporaties – zij het beperkt – woningen in de vrije sector. Die worden ook buiten WoningNet om aangeboden. Dat gebeurt soms via de eigen site, via Rooftrack of via particuliere makelaars. Tot slot worden sommige woningen verhuurd via andere instellingen, bijvoorbeeld op het gebied van welzijn en zorg, en die worden niet altijd via WoningNet geregistreerd.

Om een zo volledig mogelijk beeld te krijgen heeft RWU een aparte uitvraag gedaan bij de corporaties over de woningtoewijzing in 2014, aansluitend bij de jaarverslaglegging. Met name de verantwoordingsinformatie is voor dit doel gebruikt. Daarbij zij nog aangetekend dat de werkelijke dynamiek op de verhuurmarkt nog groter is. Met name in de stad Utrecht worden woningen ook tijdelijk verhuurd op basis van de Leegstandswet of via gebruiksovereenkomsten. In deze rapportage wordt met deze vormen van verhuur geen rekening gehouden.

Opgemerkt moet worden dat in het vorige hoofdstuk de huurgrenzen voor 2015 zijn gehanteerd. Omdat hier verantwoording wordt afgelegd over de toewijzingen in 2014, worden de in dat jaar geldende grenzen gehanteerd: € 389 voor de kwaliteitskortinggrens, € 556 voor de lage aftoppingsgrens voor een- en tweepersoonshuishoudens, € 597 voor de hoge voor drie en meerpersoonshuishoudens en € 699 voor de maximale huurprijsgrens waarboven geen huurtoeslag meer mogelijk is (liberalisatiegrens).

4.1 Toewijzingen in 2014

In 2014 hebben de corporaties in de U16 totaal 10.192 woningen en -eenheden verhuurd. Het overgrote deel daarvan waren zelfstandige sociale huurwoningen: 7.349 woningen[4]. De mutatiegraad in de sociale voorraad bedroeg in 2014 gemiddeld 7,5%. Naast de sociale huurwoningen verhuurden corporaties nog eens 665 vrije sector woningen en 2.178 onzelfstandige eenheden.

Tabel 13 geeft een preciezer beeld per doelgroep. In totaal is 84% van de woningen verhuurd aan één- en tweepersoonshuishoudens en het resterende deel (9%) aan drie en meer.

Eén- en tweepersoonshuishoudens

De corporaties hebben in de U16 in totaal 6.179 sociale huurwoningen verhuurd aan één- en tweepersoonshuishoudens. Dat is 84% van alle toewijzingen.

Een klein deel is verhuurd onder de kwaliteitskortinggrens van € 389. Onder deze grens betalen huurders de basishuur zelf en krijgen zij onder de kwaliteitskortinggrens het verschil tussen de kwaliteitskortinggrens en de basishuur voor 100% vergoed. Daarboven geldt een lager percentage. In totaal hebben corporaties 45% van de woningen verhuurd aan één- en tweepersoonshuishoudens onder de lage aftoppingsgrens.

4 Er zitten enkele tientallen tijdelijke verhuringen in dit aantal, waaronder in elk geval 50 tijdelijke verhuringen van Lekstede Wonen

Tabel 13 overzicht verhuringen corporaties in 2014, zelfstandig en onzelfstandig

GEMEENTE/CATEGORIE	Sociale huur	Vrije sector	Onzelfstandig	Totaal
Bunnik	55	2	0	57
De Bilt	317	13	0	330
Houten	254	24	0	278
IJsselstein	219	12	1	232
Nieuwegein	715	63	62	840
Stichtse Vecht	280	1	0	281
Utrecht	2913	395	2101	5409
Vianen	259	8	0	267
Woerden	381	22	0	403
Zeist	1087	70	3	1160
Totaal U10	**6480**	**610**	**2167**	**9257**
De Ronde Venen	178	12	0	190
Lopik	65	0	0	65
Montfoort	63	5	0	68
Oudewater	99	7	0	106
Utrechtse Heuvelrug	323	14	11	348
Wijk bij Duurstede	141	17	0	158
Totaal U16	**7349**	**665**	**2178**	**10192**

Bron: uitvraag woningtoewijzing RWU

Tabel 14 toewijzing zelfstandige sociale huurwoningen aan een- en tweepersoonshuishoudens in rekenhuren

GEMEENTE	< 389	389-557	557-699	totaal
Bunnik	0	26	21	47
De Bilt	12	91	162	265
Houten	28	57	130	215
IJsselstein	21	68	69	158
Nieuwegein	35	139	427	601
Stichtse Vecht	6	152	90	248
Utrecht	343	765	1344	2452
Vianen	46	111	57	214
Woerden	69	189	67	325
Zeist	58	238	671	967
Totaal U10	**618**	**1836**	**3038**	**5492**
De Ronde Venen	26	70	40	136
Lopik	0	13	26	39
Montfoort	4	20	26	50
Oudewater	9	32	44	85
Utrechtse Heuvelrug	39	110	112	261
Wijk bij Duurstede	4	75	37	116
Totaal U16	**700**	**2156**	**3323**	**6179**

Bron: Uitvraag woningtoewijzing RWU

Drie- en meerpersoonshuishoudens

In de U16 hebben de corporaties in totaal 1.170 woningen verhuurd aan huishoudens met drie personen of meer. Omdat het om grotere huishoudens gaat, betreft het meestal de wat grotere en daarmee duurdere woningen. Daarom geldt voor deze groep ook een hogere aftoppingsgrens. Onder deze grens hebben de corporaties in totaal 318 woningen aan gezinnen verhuurd. De meeste woningen zijn verhuurd in het segment tussen de hoge aftoppingsgrens en € 699.

4.2 Passendheid

Corporaties moeten per 1 januari 2016 voldoen aan een nieuwe passendheidsnorm van 95%. Die norm komt voort vanuit de overigens breed gedeelde zorg over de betaalbaarheid. Om daar wat aan te doen hebben corporaties en gemeenten in onze Utrechtse regio reeds het 'passend aanbieden' ingevoerd: de primaire doelgroep heeft voorrang op het aanbod tot de aftoppingsgrenzen. Voor de duurdere sociale huurwoningen blijven er gelijke kansen voor

Tabel 15 Toewijzing sociale huurwoningen aan drie- en meerpersoonshuishoudens per huurcategorie in 2014 in rekenhuren

GEMEENTE	< 389	389-597 3 en 4	597-699	TOTAAL
Bunnik	0	0	8	8
De Bilt	1	12	39	52
Houten	1	3	34	38
IJsselstein	1	32	28	61
Nieuwegein	0	5	109	114
Stichtse Vecht	0	12	20	32
Utrecht	2	69	391	462
Vianen	0	29	16	45
Woerden	0	22	34	56
Zeist	61	11	48	120
Totaal U10	**66**	**195**	**727**	**988**
De Ronde Venen	0	13	29	42
Lopik	0	1	25	26
Montfoort	1	6	6	13
Oudewater	0	0	14	14
Utrechtse Heuvelrug	0	21	41	62
Wijk bij Duurstede	0	15	10	25
Totaal U16	**67**	**251**	**852**	**1170**

Bron: uitvraag woningtoewijzing RWU

de primaire en secundaire doelgroep en is met name inschrijfduur bepalend. De primaire doelgroep is de groep die in principe recht heeft op huurtoeslag.

Het Rijk probeert de huren verder te matigen of omlaag te buigen met deze passendheidsnorm. Elke corporatie moet straks op straffe van een boete voor tenminste 95% van de huurtoeslaggerechtigden bij verhuizing een huur rekenen onder de aftoppingsgrenzen. Het is dus een norm op corporatieniveau. Heel vaak zal dat de laagste grens van € 557 (2014) zijn, omdat bijna driekwart van de woningzoekenden bestaat uit één en twee persoonshuishoudens. Daarbij zal de minister 'monitoren' of de slaagkans van de primaire doelgroep voldoende op peil blijft. Overigens vallen de onzelfstandige eenheden ook onder deze norm.
Die norm was in 2014 nog niet van kracht. Maar hoe zagen de toewijzingen er in dat jaar uit?

Van het totaal aantal toewijzingen in de U16 waarvan de inkomens bekend waren , te weten 7.277

Tabel 16 Toewijzing sociale huurwoningen aan drie- en meerpersoonshuishoudens per huurcategorie in 2014

GEMEENTE	Doelgroep passend	Doelgroep niet passend	Secundaire groep onder aftoppingsgrens	Secundaire doelgroep boven aftoppingsgrens
Bunnik	21	18	5	11
De Bilt	75	127	41	74
Houten	74	125	15	39
IJsselstein	94	57	28	39
Nieuwegein	132	373	47	163
Stichtse Vecht	127	68	43	42
Utrecht	979	1264	200	469
Vianen	139	53	47	20
Woerden	201	71	79	30
Zeist	219	473	82	244
Totaal U10	**2061**	**2629**	**587**	**1131**
De Ronde Venen	86	62	23	7
Lopik	8	40	6	11
Montfoort	23	25	8	7
Oudewater	25	35	16	23
Utrechtse Heuvelrug	133	84	37	69
Wijk bij Duurstede	74	30	20	17
Totaal U16	**2410**	**2905**	**697**	**1265**

Bron: Uitvraag woningtoewijzing RWU

Tabel 17 Toewijzing naar doelgroep en aftoppingsgrenzen in 2014, in %

TOEWIJZING PER GROEP	Onder aftoppingsgrens	Boven aftoppingsgrens
Huurtoeslaggroep	33%	40%
Niet huurtoeslaggroep	10%	17%

Bron: Uitvraag woningtoewijzing RWU

Tabel 18 Toewijzing per doelgroep, boven en onder aftoppingsgrens, in %

TOEWIJZING PER GROEP	Onder aftoppingsgrens	Boven aftoppingsgrens	TOTAAL
Huurtoeslaggroep	45%	55%	100%
Niet huurtoeslaggroep	36%	64%	100%

Bron: Uitvraag woningtoewijzing RWU

blijkt 33% passend te zijn toegewezen aan de doelgroep. Bijna 40% van de doelgroep heeft echter een woning gehuurd met een huurprijs boven de aftoppingsgrenzen. Naar de normen van het ministerie die gaan gelden vanaf 1 januari 2016, zouden dat niet langer passende toewijzingen zijn. Bijgaande tabellen geven daarin nader inzicht.
Van de totale primaire doelgroep zou volgens de nieuwe norm in 2014 45% passend zijn toegewezen en 55% niet. Opgemerkt moet wel worden dat de onzelfstandige eenheden hierin niet zijn meegenomen. Vanaf 2016 is de ruimte om de primaire doelgroep woningen toe te wijzen met een huurprijs boven de aftoppingsgrenzen, beperkt tot 5%.

4.3 Toewijzing aan urgenten

De toewijzing aan urgente doelgroepen maakt een aanzienlijk deel uit van het totale aanbod. In 2014 is de toewijzing aan urgenten op de schaal van de U10 met 5% gestegen ten opzichte van 2013 en op U16 niveau met 9%. Tabel 19 geeft daarvan een beeld. Een grote toename is vooral te vinden in Wijk bij Duurstede, De Ronde Venen en Woerden. In de stad Utrecht nam het aandeel met een fractie af. De urgenten nemen af in Bunnik, Stichtse Vecht en Lopik. Bedacht moet worden dat het soms toevallige omstandigheden kunnen zijn die de ontwikkeling bepalen.

De cijfers zijn afkomstig van WoningNet, behalve die over de huisvesting van statushouders. Die groep wordt direct bemiddeld door de corporaties. Uit de aparte uitvraag die de RWU heeft gedaan, blijkt dat corporaties in 2014 422 woningen aan statushouders hebben toegewezen. Worden deze meegeteld in de groep urgenten, dan komt het totaal aantal urgenten op 1.116 uit in 2014 in de U16. Dat is circa 15% van alle toewijzingen van zelfstandige sociale huurwoningen.

Tabel 19 Toewijzing aan urgenten door corporaties, per gemeente, U10 en U16

GEMEENTE	Urgenten 2013	Urgenten 2014	Toe/afname in %
Bunnik	2	1	-50
De Bilt	25	29	16
Houten	36	36	0
IJsselstein	44	52	18
Nieuwegein	91	97	7
Stichtse Vecht	40	32	-20
Utrecht	273	270	-1
Vianen	17	22	29
Woerden	30	44	45
Zeist	24	27	13
Totaal U10	**582**	**610**	**5**
De Ronde Venen	10	16	60
Lopik	5	4	-20
Montfoort	5	6	20
Oudewater	7	5	29
Utrechtse Heuvelrug	19	23	21
Wijk bij Duurstede	11	30	172
Totaal U16	**639**	**694**	**9**
Statushouders	onbekend	422	onbekend

Bron: SWRU 2015, bewerking van WoningNet gegevens

Urgentie naar reden

Wordt gekeken naar de reden van de urgentie, dan blijkt relatiebreuk de belangrijkste te zijn. In 2014 werd om die reden 213 keer een woning toegewezen. Deze categorie vertoont een groei. Op de tweede plaats staat de medische indicatie met 154 toewijzingen. Daarna volgen de hardheidsclausule, herstructurering en maatschappelijke indicatie. Een overzicht van alle redenen voor urgentie staat in tabel 20.

4.4 Spreiding van de verhuringen 2014

We zijn gewend om de verhuringen van corporaties in te delen in de diverse prijsklassen (boven en onder de aftoppingsgrenzen enzovoorts). Het is echter interessant om te zien welke spreiding zich voordoet in het hele prijssegment tot € 711. Concentreren de verhuringen zich rond de diverse grenzen?
Dat zou kunnen, bijvoorbeeld omdat daardoor huuropbrengsten kunnen worden geoptimaliseerd en maximaal gebruik gemaakt kan worden van de huurtoeslag. Dat is ook goed voor de betaalbaarheid, maar tegelijkertijd doet dit weinig recht aan de prijs-kwaliteitsverhouding in de voorraad.

Tabel 20 Aantal toewijzingen per type urgentie in 2013 en 2014

REDEN URGENTIE	Utrecht 2013	Utrecht 2014	U10 2013	U10 2014	U16 2013	U16 2014
Beroepsurgentie	27	15	27	15	27	15
DUO+Sv	2	1	6	5	6	5
Dreigende dakloosheid		3	5	14	5	15
Eenmalige aanbieding	4	3	4	3	4	3
Financieel	9	9	27	31	29	35
Gedupeerden aanbodsysteem *	3		7	1	7	1
Hardheidsclausule **	4	9	34	50	34	68
Herstructurering	8	9	34	37	38	41
Maatschappelijke Indicatie	25	26	38	37	39	41
Medische indicatie	62	52	148	132	158	154
Relatiebreuk	40	51	166	183	189	213
Renovatie	15	4	15	4	15	5
Sloop/nieuwbouw	24	54	25	54	25	54
Verlaten rolstoelwoning	1	1	1	1	1	1
Vrouwenopvang	32	24	38	30	38	30
Wonen met zorg-urgentie	17	9	24	13	24	13
Totaal	**273**	**270**	**599**	**610**	**639**	**694**

* Gedupeerden zijn woningzoekenden wier klacht over het mislopen van een woning, door een systeem- of procedurefout van WoningNet of een van de corporaties, door de klachtencommissie woonruimteverdelingssysteem regio Utrecht gegrond is verklaard.

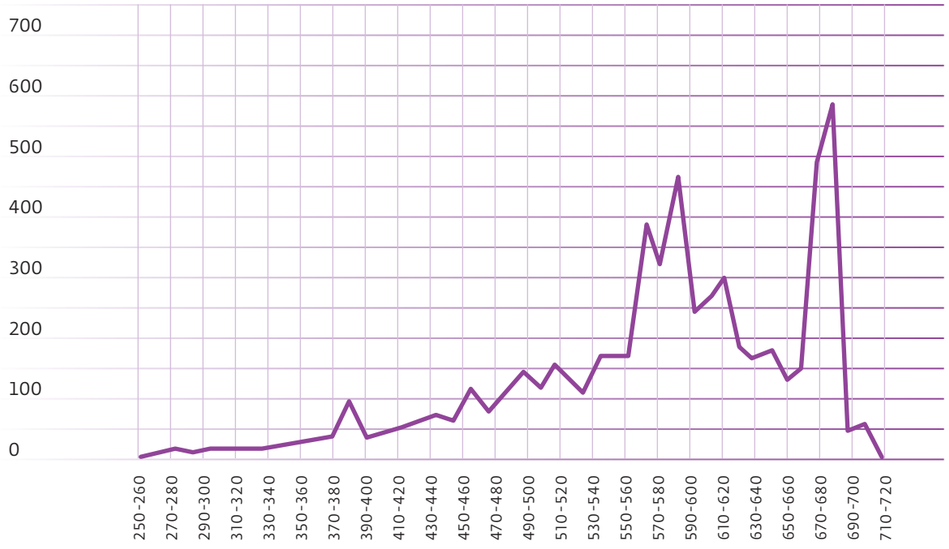
** B&W zijn bevoegd in gevallen waarin de toepassing van deze verordening naar hun oordeel tot een bijzondere hardheid leidt ten gunste van de aanvrager af te wijken van deze verordening

Bron: SWRU 2015, bewerking WoningNet gegevens

In grafiek 4 zijn alle verhuringen van zelfstandige woningen van corporaties via WoningNet in 2014 in kaart gebracht in prijssegmenten van telkens € 10. Uit het schema blijkt dat deze pieken zich wel enigszins voordoen, maar in beperkte mate. Er worden eigenlijk in alle segmenten wel woningen aangeboden. Er is een minieme 'hub' rondom de kwaliteitskortinggrens van € 389 zichtbaar.

Een grotere concentratie valt te constateren rond de lage aftoppingsgrens, maar in meerdere mate bij de hoge. De hoogste concentratie doet zich voor bij de maximale huurgrens van € 699. We zullen de komende jaren de spreiding van de huurprijzen blijven volgen.

Grafiek 4 Spreiding verhuringen in 2014 naar rekenhuur



Bron: SWRU 2015, bewerking van WoningNet gegevens

5 ZOEKGEDRAG VAN WONINGZOEKENDEN

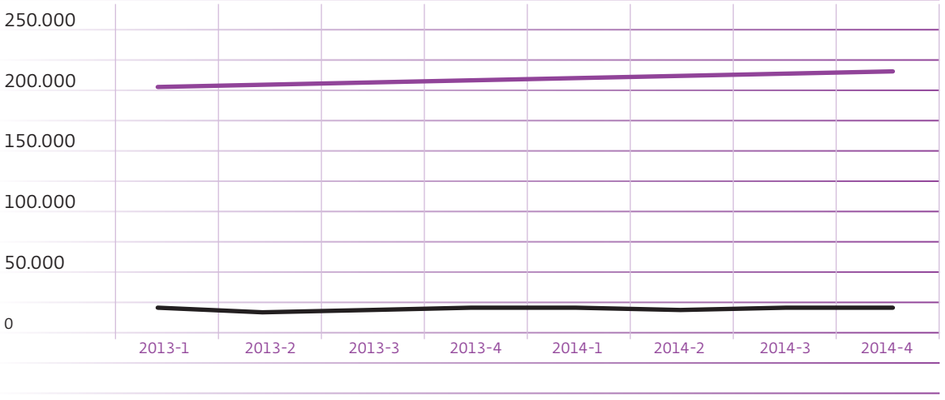
In dit hoofdstuk rapporteren we over verschillende aspecten van het zoekgedrag van woningzoekenden in de Utrechtse regio. Wij gaan met name in op het aantal ingeschreven woningzoekenden, het aantal woningzoekenden dat actief naar een woning zoekt en het gemiddeld aantal reacties per woning. Daarbij vergelijken wij waar mogelijk de cijfers van 2014 met die van 2013. Datzelfde doen wij voor de weigeringen en de gemiddelde inschrijfduur. Daarbij besteden we apart aandacht aan de lotingmodule. Dit hoofdstuk is opgesteld in nauwe samenwerking met de Stichting Woonruimteverdeling Regio Utrecht (SWRU) die gegevens van WoningNet heeft bewerkt voor deze rapportage.

5.1 Actief woningzoekenden

In de Utrechtse regio waren eind 2014 222.325 woningzoekenden ingeschreven bij WoningNet. Ter vergelijk: gerekend met 800.000 inwoners in de U16 zou dus ruim één op de vier inwoners ingeschreven staan. Dat zal in de praktijk minder zijn, omdat ook huishoudens 'van buiten' zich inschrijven. Begin 2013 waren er nog 214.567 woningzoekenden. In bijna twee jaar tijd is het aantal geregistreerde woningzoekenden dus met 3,5% gestegen.
Lang niet alle geregistreerde woningzoekenden zijn actief op zoek naar een woning. Velen hebben zich uit voorzorg ingeschreven om te zijner tijd voldoende inschrijfduur te hebben opgebouwd om kans te maken op een sociale huurwoning. In die zin geeft inschrijfduur ook geen volledig beeld van de periode dat de woningzoekende werkelijk op zoek is naar een (andere) woning.

Een actief woningzoekende wordt gedefinieerd als diegene die in een bepaalde periode tenminste één keer op een woning heeft gereageerd. Wij gaan in deze rapportage uit van een periode van een kwartaal. Uit de cijfers blijkt dat het aantal actief woningzoekenden, dus degenen die in een kwartaal tenminste één keer hebben gereageerd, toeneemt. In het eerste kwartaal van 2013 waren dat er 15.704. Dat is 7,3% van alle ingeschreven woningzoekenden.

Grafiek 5 ontwikkeling bij WoningNet ingeschreven woningzoekenden, en actief woningzoekenden 2013-2014



Bron: SWRU 2015, bewerking van WoningNet gegevens

In het laatste kwartaal van 2014 waren er inmiddels 16.698 actief, dat was 7,5% van alle geregistreerden. In procenten is de stijging beperkt, maar omdat ook het aantal woningzoekenden toeneemt, gaat het toch om bijna 1.000 extra actief woningzoekenden. De grafiek op de volgende pagina laat dit zien. Het tekent dat er veel vraag is naar sociale huurwoningen. In grafiek 5 is de ontwikkeling van het aantal ingeschreven woningzoekenden en actief woningzoekenden voor de periode begin 2013 tot eind 2014 in beeld gebracht.

5.2 Aantal reacties

In het aanbodmodel dat wij kennen, reageren woningzoekenden via WoningNet op een of meer sociale huurwoningen van corporaties die zijn aangeboden. De meeste woningen worden via het aanbodmodel , dat wil zeggen op basis van inschrijfduur, toegewezen, waarbij urgenten in aanmerking komen voor voorrang. Daarnaast wordt een deel van het woningaanbod verloot. Inschrijfduur en urgentie zijn bij lotingwoningen niet van invloed. Uit het reactiegedrag valt op te maken hoe vaak woningzoekenden gemiddeld op een woning reageren. Onderstaande tabel geeft een beeld.
Uit de gegevens in tabel 21 blijkt dat het aantal reacties op vrijgekomen sociale huurwoningen van corporaties die via het aanbodmodel worden toegewezen, in 2014 gemiddeld met zo'n 8% is gestegen in de gemeenten van de U10 en U16 tot gemiddeld 64 reacties per woning. Gemiddeld werden de meeste reacties uitgebracht op sociale huurwoningen in Houten: 80, gevolgd door De Bilt met 73 en de stad Utrecht met 72.

Tabel 21 Gemiddeld aantal reacties in 2013 en 2014 bij woningen via aanbodmodel

GEMEENTE	Reacties 2013	Reacties 2014	Toe/afname in %
Bunnik	46	65	41
De Bilt	52	73	38
Houten	77	80	4
IJsselstein	53	60	13
Nieuwegein	49	57	16
Stichtse Vecht	53	46	-13
Utrecht	66	72	9
Vianen	51	58	14
Woerden	54	55	2
Zeist	46	42	-8
Totaal U10	**59**	**64**	**8**
De Ronde Venen	48	64	33
Lopik	33	46	42
Montfoort	49	55	12
Oudewater	26	47	81
Utrechtse Heuvelrug	51	63	24
Wijk bij Duurstede	35	39	11
Totaal U16	**57**	**62**	**8**

Bron: SWRU 2015, bewerking WoningNet gegevens

Tabel 22 gemiddeld aantal reacties bij aanbod in lotingmodule

GEMEENTE	Reacties 2013	Reacties 2014	Toe/afname in %
Nieuwegein	177	222	25
Utrecht	199	199	0
Utrechtse Heuvelrug	-	181	-
Zeist	111	115	4

Bron: SWRU 2015, bewerking WoningNet gegevens

Loting

In de Utrechtse regio worden op beperkte schaal woningen aangeboden in de lotingmodule. De schaal is bescheiden (circa 10%), en ook gebeurt dat maar in een paar gemeenten. Ook worden sommige woningtypes niet verloot, bijvoorbeeld eengezinswoningen en seniorenwoningen. Het gemiddeld aantal reacties op deze woningen ligt veel hoger, namelijk bijna drie keer zo hoog als op woningen die via het aanbodmodel worden aangeboden. Velen lijken een kansje te willen wagen op z'n woning. Het aantal reacties lijkt nog enigszins toe te nemen.

5.3 Weigeringen

De weigeringsgraad geeft aan hoe vaak een woningzoekende een woning weigert voordat een kandidaat deze accepteert. Al jaren ligt het aantal weigeringen om allerlei redenen op een (te) hoog niveau. In 2014 is het gemiddeld aantal weigeringen verder opgelopen ten opzichte van een jaar eerder, met circa 15%. Uit de cijfers blijkt dat in de U10 gemiddeld 4,4 kandidaten een woning weigeren, voordat deze wordt geaccepteerd. In de U16 ligt dat gemiddelde iets lager, namelijk 4,2. In de stad Utrecht is de weigeringsgraad het hoogst: 6,0, gevolgd door Bunnik met 5,7 en de Utrechtse Heuvelrug met 4,4. In Houten wordt het minst geweigerd (1,5), gevolgd door Montfoort (1,9).

Loting

De gemiddelde weigeringsgraad bij woningen die via loting worden toegewezen, is een stuk lager. Bedroeg de weigeringsgraad in de stad Utrecht bij woningen die via het aanbodmodel worden toegewezen in 2014 maar liefst 6,0, bij woningen die in datzelfde jaar zijn verloot was de weigeringsgraad maar 1,6. Hoewel dat cijfer wel iets oploopt, ervaren

Tabel 23 Gemiddelde weigeringsgraad 2013 en 2014 bij loting

GEMEENTE	Weigeringsgraad 2013	Weigeringsgraad 2014	Toe/afname in %
Nieuwegein	1,2	2,4	50
Utrecht	1,4	1,6	14
Utrechtse Heuvelrug	-	3,5	-
Zeist	1,9	1,3	-32

Bron: SWRU 2015, bewerking WoningNet gegevens

Tabel 24 Gemiddelde weigeringsgraad 2013 en 2014 bij aanbodmodel

GEMEENTE	Weigeringsgraad 2013	Weigeringsgraad 2014	Toe/afname in %
Bunnik	6,4	5,7	-10
De Bilt	3,2	4	25
Houten	1,7	1,5	-6
IJsselstein	1,6	2,2	38
Nieuwegein	2,4	3,7	54
Stichtse Vecht	2,4	3,2	33
Utrecht	5,1	6	18
Vianen	2,3	2,6	13
Woerden	2,1	2	-4
Zeist	3,5	3,5	0
Totaal U10	**3,8**	**4,4**	**16**
De Ronde Venen	3,7	2,3	-38
Lopik	3,4	3	13
Montfoort	3,3	1,9	-42
Oudewater	1,9	3,5	84
Utrechtse Heuvelrug	3,6	4,4	22
Wijk bij Duurstede	2,7	2,2	-19
Totaal U16	**3,7**	**4,2**	**14**

Bron: SWRU 2015, bewerking WoningNet gegevens

woningzoekenden een woning die via loting kan worden verkregen, wel degelijk als een 'lot uit de loterij'. Anders gezegd: ze zijn daadwerkelijk op zoek naar een woning.

5.4 Inschrijfduur

Wij hanteren het begrip gemiddelde inschrijfduur, ook al zijn lang niet alle woningzoekenden al op het moment van inschrijven daadwerkelijk op zoek naar een woning. Men schrijft zich vast in om 'rechten' op te bouwen. Niettemin geeft het een goede indicatie van de tijd die woningzoekenden nodig hebben om aan een passende woning te komen. Die inschrijfduur is al jaren hoog. Er is meer vraag naar sociale huurwoningen dan er aanbod is.

Doorstromers

De gemiddelde inschrijfduur van doorstromers is in de U10 opgelopen van gemiddeld 9,2 naar 9,5 jaar. Voor de U16 ligt dat een fractie lager, maar ook op die schaal is er een stijging, naar 9,3 jaar.

De langste inschrijfduur was nodig in De Ronde Venen: 12,3 jaar. Ook in Vianen (gemiddeld 11,1 jaar), Oudewater (gemiddeld 11 jaar) en Utrecht (9,9 jaar) bleek de inschrijfduur relatief lang.

Lotingmodule doorstromers

De gemiddelde inschrijfduur voor woningen die via de lotingmodule worden aageboden, ligt - logischerwijs - lager dan bij de overige woningen. Iedereen heeft immers 'gelijke kansen'. Voor doorstromers ligt de woonduur gemiddeld tussen 1 en 3,5 jaar.

Tabel 25 Gemiddelde inschrijfduur doorstromers 2013 en 2014

GEMEENTE	Doorstromer 2013	Doorstromer 2014	Toe/afname in %
Bunnik	5,9	6,7	14
De Bilt	10,2	9,7	-5
Houten	9,2	9,6	4
IJsselstein	7,2	9,7	38
Nieuwegein	8,9	9,5	7
Stichtse Vecht	8,8	9,4	7
Utrecht	9,7	9,9	2
Vianen	10,2	11,1	9
Woerden	7,4	8,4	14
Zeist	7,8	7,7	-1
Totaal U10	**9,2**	**9,5**	**3**
De Ronde Venen	8,0	12,3	54
Lopik	7,1	7,2	1
Montfoort	8,5	7,6	-11
Oudewater	7,3	11	51
Utrechtse Heuvelrug	7,8	7,0	-10
Wijk bij Duurstede	7,5	8,2	9
Totaal U16	**9**	**9,3**	**3**

Bron: SWRU 2015, bewerking WoningNet gegevens

Voor starters was de gemiddelde inschrijfduur voor sociale huurwoningen in de U10 in 2014 wat lager dan voor doorstromers, namelijk 7,3 jaar. Maar ook hier stijgt de inschrijfduur.

Voor de U16 als geheel gaat dat ook op. De langste inschrijfduur geldt voor Montfoort: gemiddeld 8,6 jaar. De Bilt en De Ronde Venen volgen daar direct op met gemiddeld 8,5 jaar, evenals Houten en IJsselstein (gemiddeld 8,4 jaar). De inschrijfduur in de stad Utrecht bedroeg gemiddeld 7,3 jaar, een fractie lager dan in 2013.

Tabel 26 Gemiddelde inschrijfduur doorstromers die een woning accepteren in de lotingmodule

GEMEENTE	Doorstromer 2013	Doorstromer 2014	Toe/afname in %
Nieuwegein	2,4	3,5	46,0
Utrecht	3,3	2,0	-39,0
Utrechtse Heuvelrug	-	-	-
Zeist	2,6	0,9	-65,0

Bron: SWRU 2015, bewerking WoningNet gegevens

In 2014 zijn er 381 woningen verloot, waarvan 346 aan starters. Loting vergroot dus de slaagkans van starters. In de lotingmodule ligt voor starters de gemiddelde inschrijfduur één tot 2,5 jaar. Tabel 28 geeft een beeld per gemeente.

Tabel 27 Gemiddelde inschrijfduur starters in de jaren 2013 en 2014

GEMEENTE	Starter 2013	Starter 2014	Toe/afname in %
Bunnik	8,2	6,7	-18
De Bilt	7,4	8,5	15
Houten	7,2	8,4	17
IJsselstein	7,7	8,4	9
Nieuwegein	7,0	7,2	3
Stichtse Vecht	7,5	7,5	0
Utrecht	7,4	7,3	-1
Vianen	7,3	7,5	3
Woerden	6,5	6,9	6
Zeist	5,7	6,1	8
Totaal U10	**7,1**	**7,3**	**3**
De Ronde Venen	6,8	8,5	25
Lopik	5,6	5,2	-7
Montfoort	7,9	8,6	9
Oudewater	5,7	7,2	26
Utrechtse Heuvelrug	6,1	6,5	7
Wijk bij Duurstede	6,7	6,6	-1
Totaal U16	**7,0**	**7,3**	**4**

Bron: SWRU 2015, bewerking WoningNet gegevens

Tabel 28 gemiddelde inschrijfduur starters die een woning accepteren in de lotingmodule

GEMEENTE	Starter 2013	Starter 2014	Toe/afname in %
Nieuwegein	1,2	2,3	35
Utrecht	2,4	2,2	-8
Utrechtse Heuvelrug	-	0,3	-
Zeist	1,6	2,2	37

COLOFON

Uitgebracht door stichting RWU
Regioplatform Woningcorporaties Utrecht en Omstreken
juli 2015

030 2826 800
rwu@portaal.nl
Postbus 24082
3502 MB Utrecht
Brennerbaan 106
3524 BN Utrecht

Tekst
Hans van Harten

Tabellen
Explica (Roelf-Jan van Til)

Ontwerp en productie
LandofPlenty (Antoin Buissink)

Drukwerk
MarcelisDékavé

REGIONALE CORPORATIEMONITOR 2015
Ontwikkelingen in het corporatiebezit en aanbod van sociale huurwoningen in 2014

Uitgebracht door stichting RWU
Regioplatform Woningcorporaties Utrecht en omstreken
juli 2015

030 2826 800
rwu@portaal.nl
Postbus 24082
3502 MB Utrecht
Brennerbaan 106
3524 BN Utrecht