

REGIONALE CORPORATIEMONITOR 2016

Ontwikkelingen in het corporatiebezit
en aanbod van sociale huurwoningen in 2015

Regioplatform
Woningcorporaties
Utrecht



REGIONALE CORPORATIEMONITOR 2016

Ontwikkelingen in het corporatiebezit
en aanbod van sociale huurwoningen in 2015

Regioplatform
Woningcorporaties
Utrecht



— INHOUDSOPGAVE

1	Inleiding	4
2	Woningvoorraad van corporaties	6
2.1	Corporatiebezit naar omvang en spreiding over gemeenten	6
2.2	Corporatiebezit naar huurklasse	8
2.3	Corporatiebezit naar woningtype	11
2.4	Corporatiebezit naar aantal kamers	11
2.5	Corporatiebezit naar oppervlakte	12
2.6	Corporatiebezit naar energielabel	14
2.7	Corporatiebezit naar WOZ waarde	14
2.8	Huurprijs ten opzichte van de maximale huurprijs	15
3	Dynamiek in de corporatie voorraad 2015	17
3.1	Mutaties in de voorraad	17
3.2	Nieuwbouw	18
3.3	Sloop	18
3.4	Verkoop	19
3.5	Liberalisatie	19
4	Verhuringen corporatiewoningen 2015	20
4.1	Toewijzingen in 2015	20
4.2	Passendheid	24
4.3	Toewijzing aan urgenten	26
4.4	Spreiding van de verhuringen in 2015	28
5	Zoekgedrag van woningzoekenden 2015	30
5.1	Actief woningzoekenden	30
5.3	Reacties	31
5.3	Weigeringen	32
5.4	Inschrijfduur	34
5.5	Zoektijd van woningzoekenden	37
5.6	Verhuisbewegingen tussen gemeenten	38

1

INLEIDING

4

Het Regioplatform Woningcorporaties Utrecht (RWU) heeft vorig jaar voor de eerste keer een Regionale Corporatiemonitor uitgebracht. In deze monitor zijn de belangrijkste kenmerken van de woningvoorraad van de aangesloten corporaties opgenomen en zijn ook de meest in het oog springende ontwikkelingen beschreven: nieuwbouw, verkoop, sloop en huurontwikkeling.

Er blijkt bij corporaties, gemeenten en huurdersorganisaties dringend behoefte te zijn aan goede informatie en betrouwbare gegevens. Zonder een kwalitatief goede feitenbasis is het immers lastig met elkaar de discussie aan te gaan en bijvoorbeeld prestatieafspraken te maken.

De monitor heeft dan ook in een behoefte voorzien. Vandaar dat wij dit jaar opnieuw zo'n publicatie uitbrengen. Voor u ligt dan ook de Regionale Corporatiemonitor 2016 met de belangrijkste ontwikkelingen in de voorraad en het aanbod van corporatiewoningen in de Utrechtse regio in 2015. Wij hebben bewust gekozen voor de term 'Corporatiemonitor'. Gegevens over de particuliere huursector en de koop zijn niet opgenomen. Daarvoor zijn andere bronnen beschikbaar, zoals het CBS of de woningmarktmonitor van de provincie Utrecht.

Bovendien is het geen 'woonmonitor'. Wij beschikken niet over gegevens over de ontwikkelingen aan de vraagkant, woonwensen huurders, woningzoekenden en kopers en hun inkomenssituatie.

Deze monitor geeft wel actuele informatie over de volgende onderwerpen:

- Inzicht in de belangrijkste kenmerken van de voorraad van de corporaties en de ontwikkeling daarin over het jaar 2015. 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 2016.
- Een overzicht van de woningtoewijzing in het jaar 2015. 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.

De corporaties die zijn aangesloten bij het Platform zijn alle werkzaam in de regio Utrecht.

5

Dat betreft de U10: de gemeente Utrecht en negen omliggende gemeenten, te weten De Bilt, Bunnik, Houten, IJsselstein, Nieuwegein, Oudewater, 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, Oudewater, Utrechtse Heuvelrug en Wijk bij Duurstede. De U16 werkt vooral samen op het terrein van de woonruimteverdeling.

In deze rapportage wordt gerapporteerd op de schaal van *individuele gemeenten* en zoals gezegd de U10 en U16.

Bij het Platform waren begin 2016 21 corporaties aangesloten: Mitros, Portaal, GroenWest, Bo-Ex, Woningstichting SSW, Viveste, Seyster Veste, Provides, LekstedeWonen, Wbv de Combinatie, 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.

In 2016 zijn nog twee corporaties toegetreden, namelijk Woningstichting Cothen en Woningbouwvereniging Maarn. Zij maken dit jaar alleen voor de woningtoewijzing onderdeel uit van de rapportage (hoofdstuk 4 en 5). Naast de aangeslotenen bij RWU zijn ook gegevens opgenomen van de Stichting Studentenhuisvesting Utrecht.¹

¹ De rapportage bevat geen gegevens van corporaties die niet bij het Regioplatform zijn aangesloten. Woonzorg Nederland en Habion hebben samen zo'n 2.600 woningen in de regio. Daarnaast zijn er nog een aantal kleinere corporaties met een bezit van circa 1.900 woningen (inclusief Cothen en Maarn).

WONINGVOORRAAD VAN CORPORATIES

2.1 Corporatiebezit naar omvang

Volgens het onderzoek WoOn 2015 stonden er in 2015 bijna 7,3 miljoen bewoonde woningen in Nederland, waarvan 60% in de koopsector. Het overgrote deel van de huurwoningen zijn sociale huurwoningen die corporaties beheren: zo'n 2,2 miljoen in 2015. Dat is 30% van alle woningen. Dit aandeel daalt langzaam maar zeker. In 2009 waren er nog 152.000 sociale huurwoningen méér dan in 2015. Het aandeel bedroeg toen circa 34%. In de gemeenten van de U16 staan volgens het CBS begin 2016 circa 382.000 woningen waarvan ruim 250.000 koopwoningen. Dat is ruim 65% 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 2016 om 115.419 woningen en eenheden. Dat is 30 % van de woningvoorraad in de U16. Van die woningen zijn 12.538 onzelfstandige (studenten)eenheden. De resterende huurwoningen in de regio, circa 15.000, zijn van particuliere eigenaren, zoals beleggers.

In tabel 1 is aangegeven hoe de huurwoningvoorraad van de corporaties (zelfstandig en onzelfstandig) per gemeente is samengesteld.

Verreweg de meeste sociale huurwoningen staan in de stad Utrecht, 57.168 woningen, waarvan

Tabel 1 Huurwoningvoorraad van corporaties per gemeente per 1 januari 2016, zelfstandig en onzelfstandig

GEMEENTE	zelfstandig	onzelfstandig	totaal
De Bilt	4.925	0	4.925
Bunnik	933	0	933
Houten	4.866	1	4.867
IJsselstein	3.424	100	3.524
Nieuwegein	8.461	138	8.599
Stichtse Vecht	6.277	0	6.277
Utrecht	45.699	11.469	57.168
Vianen	2.534	11	2.545
Woerden	4.899	84	4.983
Zeist	8.458	695	9.153
totaal U10	90.476	12.498	102.974
De Ronde Venen	4.222	19	4.241
Lopik	926	2	928
Montfoort	795	4	799
Oudewater	889	1	890
Utrechtse Heuvelrug	3.567	14	3.581
Wijk bij Duurstede	2.006	0	2.006
totaal U16	102.881	12.538	115.419

Bron: RWU Databank 2016

11.469 onzelfstandig. Op gepaste afstand volgen Zeist, Nieuwegein en Stichtse Vecht. In tabel 2 is aangegeven hoe de huurwoningvoorraad van corporaties eruit ziet, uitgesplitst naar zelfstandige en onzelfstandige woningen. Mitros is de grootste corporatie, gevolgd door Portaal, GroenWest en Bo-Ex.

Utrecht, Montfoort, De Ronde Venen), evenals Portaal (Utrecht, Stichtse Vecht, Nieuwegein en Bunnik), Mitros (Utrecht, Nieuwegein, Bunnik en Zeist) en LEKSTEDe Wonen (Vianen, Houten, Bunnik en Utrecht). Er zijn ook tamelijk veel één op één situaties: één corporatie die werkzaam is in één gemeente.

In tabel 3 staat aangegeven hoe het bezit van de corporaties is gespreid over de gemeenten. GroenWest is in vier gemeenten werkzaam (Woerden,

Tabel 2 Huurwoningvoorraad van corporaties per 1 januari 2016, zelfstandig en onzelfstandig

GEMEENTE	zelfstandig	onzelfstandig	totaal
Bo-Ex	7.992	976	8.968
De Seyster Veste	3.996	18	4.014
GroenWest	11.429	210	11.639
Heuvelrug Wonen	3.395	14	3.409
Jutphaas Wonen	1.793	42	1.835
LEKSTEDeWonen	2.814	135	2.949
Mitros	26.484	2.630	29.114
Portaal	17.904	989	18.893
Provides	3.486	100	3.586
R. K. Wbv Zeist	899	8	907
SSH Utrecht	2.522	6.449	8.971
Viveste	4.724	1	4.725
Volksbelang	2.006	0	2.006
Wbs Kamerik	330	0	330
Wbv de Combinatie	3.525	0	3.525
Wbv Goed Wonen	291	0	291
Wbv Lopik	635	2	637
Wbv Oudewater	889	1	890
Wbv Vecht en Omstreken	2.039	0	2.039
Ws SSW	4.925	0	4.925
Wst Kockengen	322	0	322
Wst Wuta	177	0	177
overig in beheer	304	964	1.268
totaal	102.881	12.538	115.419

Bron: RWU Databank 2016

Tabel 3 Spreiding corporatiebezit over gemeenten in de U16

	De Bilt	Bunnik	Houten	IJsselstein	Nieuwegein	Stichtse Vecht	Utrecht	Vianen	Woerden	Zeist	De Ronde Venen	Lopik	Montfoort	Oudewater	Utrechtse Heuvelrug	Wijk bij Duurstede	totaal U16
Bo-Ex	-	-	-	-	54	-	7.938	-	-	-	-	-	-	-	-	-	7.992
De Seyster Veste	-	-	-	-	-	-	4	-	-	3.820	-	-	-	-	172	-	3.996
GroenWest	-	-	-	-	-	-	1.843	-	4.569	-	4.222	-	795	-	-	-	11.429
Heuvelrug Wonen	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3.395	-	3.395
Jutphaas Wonen	-	-	-	-	1.793	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.793
LEKSTEDewonen	-	12	142	-	-	-	126	2.534	-	-	-	-	-	-	-	-	2.814
Mitros	-	20	-	-	5.448	-	20.964	-	-	52	-	-	-	-	-	-	26.484
Portaal	-	778	-	-	1.166	3.739	12.221	-	-	-	-	-	-	-	-	-	17.904
Provides	-	-	-	3.424	-	-	62	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3.486
R. K. Wbv Zeist	-	-	-	-	-	-	-	-	-	899	-	-	-	-	-	-	899
SSH Utrecht	-	123	-	-	-	-	2.276	-	-	123	-	-	-	-	-	-	2.522
Viveste	-	-	4.724	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4.724
Volksbelang	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2.006	2.006
Wbs Kamerik	-	-	-	-	-	-	-	-	330	-	-	-	-	-	-	-	330
Wbv de Combinatie	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3.525	-	-	-	-	-	-	3.525
Wbv Goed Wonen	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	291	-	-	-	-	291
Wbv Lopik	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	635	-	-	-	-	635
Wbv Oudewater	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	889	-	-	-	889
Wbv Vecht en Om.-	-	-	-	-	-	2.039	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2.039	
Ws SSW	4.925	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4.925
Wst Kockengen	-	-	-	-	-	322	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	322
Wst Wuta	-	-	-	-	-	177	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	177
overig in beheer	-	-	-	-	-	-	265	-	-	39	-	-	-	-	-	-	304
totaal	4.925	933	4.866	3.424	8.461	6.277	45.699	2.534	4.899	8.458	4.222	926	795	889	3.567	2.006	102.881

Bron: RWU Databank 2016

2.2 Corporatiebezit naar huurklasse

Woningen met een kale huur onder € 710,68 (afgerond € 711, peildatum 1 januari 2016) zijn sociale huurwoningen². Daarbinnen worden drie segmenten onderscheiden:

- Woningen met een rekenhuur onder de kwaliteitskortingsgrens van € 409,92 (afgerond € 409). 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 € 409 wordt een segment onderscheiden tot de laagste aftoppingsgrens. Die grens bedraagt € 586,68 (afgerond € 587) per maand. Tot die grens kunnen 1 en 2 persoons huishoudens beroep doen op huurtoeslag, als hun inkomen daarvoor aanleiding geeft³.

² Voor sociale woningen met een rekenhuur tot € 710,68 kan in beginsel huurtoeslag worden aangevraagd.

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

Tabel 4 Zelfstandige huurwoningen naar huurprijsklasse, per gemeente, U10 en U16, 1 januari 2016

GEMEENTE	tot € 409,92	€ 409,92 - € 586,68	€ 586,68 - € 628,76	€ 628,72 - € 710,68	vanaf € 710,68	onbekend	totaal
De Bilt	652	2.405	481	1.295	92	0	4.925
Bunnik	73	408	173	241	38	0	933
Houten	352	2.226	647	1.106	535	0	4.866
IJsselstein	252	1.066	467	1.617	22	0	3.424
Nieuwegein	610	4.084	1.602	1.737	418	10	8.461
Stichtse Vecht	689	3.528	736	1.193	131	0	6.277
Utrecht	9.231	22.219	5.703	6.308	2.230	8	45.699
Vianen	448	1.423	280	304	79	0	2.534
Woerden	1.002	2.311	515	776	295	0	4.899
Zeist	1.126	4.293	1.095	1.353	585	6	8.458
totaal U10	14.435	43.963	11.699	15.930	4.425	24	90.476
De Ronde Venen	562	2.366	575	613	106	0	4.222
Lopik	111	539	88	176	12	0	926
Montfoort	78	356	129	182	50	0	795
Oudewater	139	445	103	154	48	0	889
Utrechtse Heuvelrug	514	1.902	300	701	150	0	3.567
Wijk bij Duurstede	194	819	341	463	189	0	2.006
totaal U16	16.033	50.390	13.235	18.219	4.980	24	102.881

Bron: RWU Databank 2016

- Daarboven bestaat het segment tot de hoogste aftoppingsgrens van € 628,76 (afgerond € 629). 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.

Hierboven wordt een beeld gegeven van de opbouw van het corporatiebezit in huurklassen per gemeente, U10 en U16.

Ruim 77% van alle zelfstandige huurwoningen van corporaties heeft een huur onder de hoge aftoppingsgrens van € 629 (79.658 woningen). In 2014 waren dat er nog 81.195. Wordt gekeken naar de lage aftoppingsgrens, dan is dat aandeel bijna 65%. Dat was in 2014 ook iets hoger, 67%.

Het aandeel sociale huurwoningen met een huurprijs boven de tweede aftoppingsgrens is gestegen van ruim 16% naar bijna 18%. Ook het aantal vrije sector huurwoningen van corporaties is toegenomen tot 4.980 woningen en bedraagt 4,8% van de voorraad. Dat heeft te maken met het feit dat corporaties gemiddeld genomen de huurprijzen hebben verhoogd vanwege de verhuurderheffing die het Rijk aan de corporaties heeft opgelegd. Maar deze woningen voorzien ook in een behoefte voor de inkomens net boven de sociale huurgrens, voor wie de huur in de particuliere huursector te hoog is en die onvoldoende inkomen hebben om een woning te kopen.

Van de 12.538 *onzelfstandige eenheden* van corporaties in de U16 heeft 11.827 een huur onder de kwaliteitskortingsgrens van € 409,92. Dat is ruim 94%. Maar liefst 11.470 van deze eenheden staan in de gemeente Utrecht (91%).

Kaart 1 Aandeel woningen met een kale huurprijs boven de huurtoeslaggrens, per buurt, 2016



Tabel 5 Corporatievoorraad per 1 januari 2016 naar woningtype, naar eengezins en appartement, per gemeente, U10 en U16, zelfstandige woningen

gemeente	eengezinswoning	etagebouw	onbekend	totaal
De Bilt	1.988	2.930	7	4.925
Bunnik	515	418	0	933
Houten	2.526	2.340	0	4.866
IJsselstein	1.089	2.335	0	3.424
Nieuwegein	2.861	5.600	0	8.461
Stichtse Vecht	3.225	3.052	0	6.277
Utrecht	12.812	32.779	108	45.699
Vianen	1.608	926	0	2.534
Woerden	2.424	2.475	0	4.899
Zeist	2.842	5.614	2	8.458
totaal U10	31.890	58.469	117	90.476
De Ronde Venen	2.793	1.429	0	4.222
Lopik	716	204	6	926
Montfoort	598	197	0	795
Oudewater	531	358	0	889
Utrechtse Heuvelrug	1.887	1.680	0	3.567
Wijk bij Duurstede	1.147	859	0	2.006
totaal U16	39.562	63.196	123	102.881

Bron: RWU Databank 2016

Vanaf 2015 is een trend ingezet om de huurontwikkeling, waaronder de jaarlijkse huurverhogingen per 1 juli te matigen en die trend is in 2016 doorgezet. In 2015 sloot Aedes, de branchevereniging van de corporaties een sociaal huurakkoord met de Woonbond dat erop is gericht om via de huursombenadering de huren te matigen, vooral voor de huishoudens met lage inkomens (huurtoeslagontvangers). Minister Blok heeft dit akkoord overgenomen, met behoud van een inkomensafhankelijke component in de huurverhoging. Bovendien is in 2016 het 'passend toewijzen' ingevoerd dat er op neer komt dat corporaties bij toewijzing tenminste 95% van de woningzoekenden met huurtoeslag een huur moeten bieden onder de geldende aftoppingsgrenzen.

Corporaties treffen ook andere maatregelen, zoals bezuiniging op de bedrijfsvoering en uitstel en afstel van investeringen om de huren en daarmee vooral de huishoudens met een lager inkomen te ontzien.

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 38% 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 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 woning-

Tabel 6 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
De Bilt	11	660	1.384	2.126	744	0	4.925
Bunnik	0	155	203	321	109	145	933
Houten	20	1.014	2.117	1.421	247	47	4.866
IJsselstein	123	411	1.102	1.475	313	0	3.424
Nieuwegein	104	1.569	2.841	3.109	817	21	8.461
Stichtse Vecht	63	1.172	2.063	2.249	728	2	6.277
Utrecht	1.147	6.743	15.824	14.776	4.392	2.817	45.699
Vianen	25	335	451	1.371	331	21	2.534
Woerden	38	1.016	1.153	1.913	779	0	4.899
Zeist	66	1.297	1.908	3.964	956	267	8.458
totaal U10	1.597	14.372	29.046	32.725	9.416	3.320	90.476
De Ronde Venen	23	646	938	1.744	871	0	4.222
Lopik	1	117	158	347	297	6	926
Montfoort	12	146	160	289	188	0	795
Oudewater	2	240	178	333	136	0	889
Utrechtse Heuvelrug	78	733	857	1.557	339	3	3.567
Wijk bij Duurstede	0	249	519	878	360	0	2.006
totaal U16	1.713	16.503	31.856	37.873	11.607	3.329	102.881

Bron: RWU Databank 2016

zoekenden 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 (27%), 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 bijna 50% van alle woningen uit woningen met vier kamers of meer. Dat is vooral het geval in de gemeenten Lopik (70%), Vianen (69%), Wijk bij Duurstede (62%), De Bilt (58%) en Montfoort (50%). In deze gemeenten bestaat

het merendeel van de voorraad uit grote woningen. De echt grote woningen van vijf kamers en meer staan relatief het meest in Lopik (32% van alle huurwoningen), Montfoort (24%) en De Ronde Venen (21%).

2.5 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%).

Tabel 7 Corporatiebezit per 1 januari 2016 naar oppervlakte, per gemeente, zelfstandige woningen, U10 en U16

GEMEENTE	tot 50m ²	50-75m ²	vanaf 75m ²	onbekend	totaal
De Bilt	406	2.237	2.282	0	4.925
Bunnik	174	570	155	34	933
Houten	433	1.913	2.473	47	4.866
IJsselstein	528	1.527	1.331	38	3.424
Nieuwegein	1.237	4.940	2.268	16	8.461
Stichtse Vecht	875	3.850	1.550	2	6.277
Utrecht	11.290	26.342	7.843	224	45.699
Vianen	233	1.289	992	20	2.534
Woerden	929	1.397	2.549	24	4.899
Zeist	870	4.554	3.012	22	8.458
totaal U10	16.975	48.619	24.455	427	90.476
De Ronde Venen	514	1.416	2.287	5	4.222
Lopik	106	298	516	6	926
Montfoort	92	222	481	0	795
Oudewater	161	657	71	0	889
Utrechtse Heuvelrug	908	2.167	489	3	3.567
Wijk bij Duurstede	228	1.352	426	0	2.006
totaal U16	18.984	54.731	28.725	441	102.881

Bron: RWU Databank 2016

Kaart 2: Corporatiebezit per 1 januari 2016 naar aandeel vijf kamers of meer, zelfstandige woningen, per buurt



Tabel 8 Zelfstandig corporatiebezit per 1 januari 2016 naar energielabel per gemeente, U10 en U16

GEMEENTE	A, B	C	D	E, F, G	onbekend	totaal
De Bilt	1.234	1.025	1.561	1.099	6	4.925
Bunnik	211	413	134	161	14	933
Houten	1.777	2.727	267	67	28	4.866
IJsselstein	1.266	931	904	323	0	3.424
Nieuwegein	1.220	2.658	1.609	633	2.341	8.461
Stichtse Vecht	1.160	2.505	1.868	743	1	6.277
Utrecht	13.377	7.963	7.565	9.366	7.428	45.699
Vianen	418	938	825	353	0	2.534
Woerden	1.849	1.295	762	974	19	4.899
Zeist	2.758	2.176	1.687	1.764	73	8.458
totaal U10	25.270	22.631	17.182	15.483	9.910	90.476
De Ronde Venen	912	1.581	1.034	692	3	4.222
Lopik	277	332	150	167	0	926
Montfoort	435	215	81	64	0	795
Oudewater	224	184	281	200	0	889
Utrechtse Heuvelrug	410	1.182	1.094	821	60	3.567
Wijk bij Duurstede	669	823	202	312	0	2.006
totaal U16	28.197	26.948	20.024	17.739	9.973	102.881

Bron: RWU Databank 2016

2.6 Woningvoorraad naar energielabel

Duurzaamheid staat hoog op de agenda. Met investeringen in energiebesparing willen corporaties de woonlasten van huurders zo veel mogelijk beperken, het wooncomfort verbeteren en een bijdrage leveren aan een beter klimaat. 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 (laatst bekende cijfer) 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.

Tabel 9 Gemiddelde WOZ waarde 2015 van zelfstandige corporatiewoningen, per gemeente, U10 en U16

GEMEENTE	WOZ waarde
De Bilt	177.000
Bunnik	172.000
Houten	168.000
IJsselstein	158.000
Nieuwegein	160.000
Stichtse Vecht	159.000
Utrecht	151.000
Vianen	156.000
Woerden	160.000
Zeist	153.000
totaal U10	153.000
De Ronde Venen	189.000
Lopik	158.000
Montfoort	169.000
Oudewater	176.000
Utrechtse Heuvelrug	166.000
Wijk bij Duurstede	163.000
totaal U16	158.000

Bron: RWU Databank 2016

Begin 2016 heeft zo'n 30 % van het corporatiebezit in de U10 een energielabel A of B⁴. De energieprestatie is flink verbeterd ten opzichte van 2015. In dat jaar had nog maar 25% een A of B label. Het beeld voor de U16 is vergelijkbaar. Tegelijkertijd zijn de slechte labels (E, F en G) afgenomen. In 2015 had nog 21% van de woningen in de U10 en U16 een van deze labels. Begin 2016 was dat aandeel gedaald tot 19%.

Relatief de meeste woningen met een A of B label staan in de gemeente Montfoort (55%), Woerden (38%), Houten (37%) en IJsselstein (37%). Dat houdt vooral verband met het feit dat het daar over het algemeen om nieuwere en daarmee duurzamer woningen gaat.

In de gemeente Utrecht heeft ruim 35% van de zelfstandige corporatiewoningen een A of B label, dat is 8% punt meer dan vorig jaar. Het aantal woningen met een slecht label is met bijna 1.100 afgenomen.

2.7 Corporatiebezit naar WOZ waarde

De WOZ waarde speelt een steeds grotere rol bij corporaties. Zo is deze met de wijziging van het woningwaarderingstelsel in 2015 meer bepalend geworden 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.

In 2015 lag in de U10 de gemiddelde WOZ waarde van huurwoningen van corporaties op circa € 153.000. Dat was € 7.000 lager dan in 2014. In de U16 was de WOZ waarde in 2015 een fractie hoger, namelijk gemiddeld € 158.000. De naweeën van de economische crisis doen zich hier gelden.

4 Hierbij is de categorie 'onbekend' buiten beschouwing gelaten.

Tabel 10 WOZ waarde 2015 van zelfstandige corporatiewoningen, per gemeente, U10 en U16

GEMEENTE	tot	€125.000	€150.000	vanaf	onbekend	totaal
	€125.000	- €150.000	- €175.000	€175.000		
De Bilt	346	1.433	1.198	1.931	17	4.925
Bunnik	118	176	105	505	29	933
Houten	224	1.037	1.574	2.024	7	4.866
IJsselstein	287	1.193	1.115	829	0	3.424
Nieuwegein	1.037	1.649	3.118	2.562	95	8.461
Stichtse Vecht	1.138	1.575	1.417	2.098	49	6.277
Utrecht	13.152	10.437	10.249	11.345	516	45.699
Vianen	466	563	665	821	19	2.534
Woerden	1.034	567	1.239	2.021	38	4.899
Zeist	3.089	1.865	634	2.745	125	8.458
totaal U10	20.891	20.495	21.314	26.881	895	90.476
De Ronde Venen	309	488	680	2.745	0	4.222
Lopik	101	178	415	232	0	926
Montfoort	69	107	186	433	0	795
Oudewater	37	165	216	471	0	889
Utrechtse Heuvelrug	588	781	459	1.554	185	3.567
Wijk bij Duurstede	226	264	786	690	40	2.006
totaal U16	22.221	22.478	24.056	33.006	1.120	102.881

Bron: RWU Databank 2016

Corporaties in de gemeente de Ronde Venen hebben gemiddeld de hoogste WOZ waarde, € 189.000, gevolgd door De Bilt met € 177.000 en Oudewater met € 176.000. De gemiddeld laagste WOZ waarde heeft het corporatiebezit in Utrecht (€ 151.000). Even daarboven staan Zeist met gemiddeld € 153.000 en Vianen met € 156.000.

In de U16 heeft 22% en in de U10 23% 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 Zeist (37%) en Utrecht (29%). De minste van deze woningen met een lage WOZ waarde staan in Houten (bijna 5%).

In de U16 heeft bijna 32% en in de U10 zo'n 30% 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

(56%) en Montfoort (54%). In de stad Utrecht heeft 25% 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.

2.8 Huurprijs ten opzichte van de maximale huurprijs

Het woningwaarderingstelsel 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 is het puntenstelsel gewijzigd, waardoor de WOZ waarde een

Tabel 11 Kale huur, maximale huur en percentage van maximaal redelijk, per gemeente, U10 en U16

GEMEENTE	gem. kale huur	gem. max. huur	percentage van max.
De Bilt	549	795	70%
Bunnik	564	761	78%
Houten	583	808	74%
IJsselstein	605	763	79%
Nieuwegein	562	746	76%
Stichtse Vecht	546	755	75%
Utrecht	523	709	76%
Vianen	519	767	70%
Woerden	524	771	69%
Zeist	543	734	76%
totaal U10	538	736	75%
De Ronde Venen	529	803	66%
Lopik	546	777	71%
Montfoort	564	843	67%
Oudewater	534	775	69%
Utrechtse Heuvelrug	525	748	70%
Wijk bij Duurstede	575	816	71%
totaal U16	538	742	74%

Bron: RWU Databank 2016

grotere rol speelt. Maar er zijn ook enkele corrigerende maatregelen getroffen waardoor per saldo de gemiddelde maximale huur in de Utrechtse met enkele procenten daalt.

In bovenstaande tabel zijn de gemiddelde maximale huren per gemeente voor het corporatiebezit weergegeven (inclusief de vrije sectorwoningen). 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.

Het gewijzigde woningwaarderingssysteem heeft substantiële effecten. Begin 2015 bedroeg de kale huur gemiddeld 68% van de maximale huur op de schaal van de U10, en een fractie lager (67%) op U16 niveau. Na invoering van het gewijzigde stelsel bedragen deze percentages 75% resp. 74% van de maximale huur. Het plafond van de huren is dus omlaag gegaan vanwege de stelselwijziging. Vooral in IJsselstein (-15% punt), Stichtse Vecht (-11% punt), Vianen, Bunnik en Lopik (alle -9% punt)

en ook Utrecht (-8% punt) is dat sterk voelbaar. De gemiddelde kale huur is in 2015 in de U10 gestegen van € 523 tot € 538, een stijging met 2,9%. Dat is het gevolg van sloop, nieuwbouw, huurprijsaanpassing na verbetering, huurharmonisatie en de jaarlijkse huurverhoging. Op de schaal van de U16 is de ontwikkeling vrijwel identiek.

Ook na de stelselwijziging is er nog redelijk wat (potentiële) ruimte tot aan de maximale huur. Maar zoals gezegd willen corporaties dat woningen ook betaalbaar blijven en wordt de huursombenadering ingevoerd die een drukkend effect heeft op de huren, in combinatie met passend toewijzen. De afstand tot maximaal is het grootst in De Ronde Venen (66% van de maximale prijs), Montfoort (67%), Woerden en Oudewater (69%). Het hoogst is het in IJsselstein (79%), Bunnik (78%), Nieuwegein, Utrecht en Zeist (76%).

3 DYNAMIEK IN DE CORPORATIEVOORRAAD 2015

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.

3.1 Mutaties in de voorraad

In tabel 12 zijn de verschuivingen aangegeven in de huurwoningvoorraad van de corporaties gedurende het jaar 2015.

De *corporatievoorraad* bestond begin 2015 uit 103.655 zelfstandige en 12.728 onzelfstandige woningen. Begin 2016 bestaat de voorraad uit 102.881 zelfstandige en 12.538 onzelfstandige eenheden. Het aantal zelfstandige huurwoningen is dus afgenomen met 774 woningen (0,7%). Het aantal onzelfstandige eenheden daalde met 190 eenheden

(1,5%). De voorraad huurwoningen van corporaties groeide nog in IJsselstein, Stichtse Vecht, Utrecht, Woerden, Lopik, Utrechtse Heuvelrug en Wijk bij Duurstede.

De *sociale voorraad* zelfstandige huurwoningen is in 2015 met 120 woningen licht afgenomen ten opzichte van 2014. De nieuwbouw compenseert bijna de afname door verkoop, sloop en verschuivingen door aanpassing van de huren, door de huurstijging en door harmonisatie bij mutatie.

De *betaalbare voorraad* (als grens is genomen de hoge aftoppingsgrens van € 628) is met bijna 2.000 woningen afgenomen in 2015. Veel woningen zijn door een hogere huur uit de klasse 'betaalbaar' doorgeschoven naar de klasse boven de aftoppingsgrens. Het aantal vrije sector woningen bedraagt begin 2016 4.893 woningen, zo'n 4,8% van de totale voorraad zelfstandige huurwoningen van corporaties.

Tabel 12 Mutaties in de zelfstandige huurvoorraad van corporaties in 2015

Voorraadontwikkeling	zelfstandig	onzelfstandig	totaal
Stand 1 januari 2015	103.655	12.728	116.383
Af: Verkoop	-771	-12	-783
Af: Sloop	-223	-504	-727
Bij: Nieuwbouw	865	523	1.388
Overige mutaties (saldo)*	-645	-197	-842
Stand per 1 januari 2016	102.881	12.538	115.419

* Dat zijn administratieve correcties, dan wel woningen die uit exploitatie zijn genomen maar nog niet gesloopt of verkocht

Bron: RWU Databank 2016

Tabel 13 Verandering omvang zelfstandige corporatievoorraad door mutaties in 2015

GEMEENTE	Voorraad				Voorraad 1 januari 2016
	1 januari 2015	Bij: nieuwbouw	Af: sloop	Af: verkoop	
De Bilt	4928	0	0	3	4925
Bunnik	937	0	0	4	933
Houten	4970	0	0	104	4866
IJsselstein	3380	84	20	20	3424
Nieuwegein	8517	0	0	56	8461
Stichtse Vecht	6255	61	0	39	6277
Utrecht	45673	464	67	371	45699
Vianen	2562	55	79	4	2534
Woerden	4848	63	0	12	4899
Zeist	8514	60	43	73	8458
Totaal U10	90584	787	209	686	90476
De Ronde V	4265	0	0	43	4222
Lopik	925	8	0	7	926
Montfoort	801	0	0	6	795
Oudewater	911	0	14	8	889
Utr Heuvelrug	3538	32	0	3	3567
WbDuurstede	1986	38	0	18	2006
Totaal U16	103.655*	865	223	771	102.881

*Inclusief overige mutaties

Bron: RWU Databank 2016

3.2 Nieuwbouw

De corporaties in de U16 hebben naast een beperkt aantal koopwoningen in 2015 545 zelfstandige sociale huurwoningen en nog eens 320 vrije sector huurwoningen opgeleverd en in verhuur gebracht¹, totaal 865 woningen. De grootste bouwer was SSH Utrecht met 274 zelfstandige huurwoningen (allemaal sociaal), gevolgd door Portaal (126 sociaal en 81 vrije sector), Provides (6 sociaal en 81 vrije sector) en

Groen West (16 sociaal en 47 vrije sector). Daarnaast zijn nog 523 onzelfstandige eenheden toegevoegd. In de stad Utrecht werd het meest aan de zelfstandige voorraad toegevoegd, te weten 403 sociale woningen en 61 vrije sector woningen. Als tweede kan genoemd worden IJsselstein met 84 woningen (78 vrije sector huurwoningen en 6 sociaal). Als derde Woerden met 63 woningen (47 vrije sector en 16 sociaal). In Zeist, vorig jaar nog koploper, werden 60 sociale huurwoningen toegevoegd.

¹ In de RWU Databank is de nieuwbouw bepaald op basis van het door de corporaties ingevulde bouwjaar (2015)

Tabel 14 Mutaties in de zelfstandige sociale corporatievoorraad door mutaties in 2015

Voorraadontwikkeling	betaalbaar	sociaal	totaal
Stand 1 januari 2015	81,565	97.995	103.655
Af: Verkoop	-289	-479	-771
Af: Sloop	-223	-223	-223
Bij: Nieuwbouw	522	842	865
huurverandering	-1.715	-141	0
Overige mutaties (saldo)	-202	-117	-645
Stand per 1 januari 2016	79.658	97.877	102.881

Bron: RWU Databank 2016

3.3 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. De corporaties in de U16 sloopten in 2014 nog 346 zelfstandige sociale huurwoningen, in 2015 daalde dat naar 223 zelfstandige woningen. Wel werden ook 504 onzelfstandige eenheden gesloopt.

3.4 Verkoop

In 2015 hebben de corporaties in de U16 in totaal 771 bestaande woningen verkocht, waarvan 371 in de stad Utrecht. In 2014 waren dat er nog 974 in de U16 en 440 in de stad Utrecht. Er is dus een dalende ten-

dens. Dit jaar haalden enkele corporaties waaronder Portaal woningen uit de verkoop om deze extra beschikbaar te krijgen voor de urgente huisvesting van vergunninghouders. Van de verkochte woningen in de U16 ging het om 479 sociale huurwoningen en 292 vrije sector huurwoningen.

3.5 Liberalisatie

Corporaties verhuren vooral sociale huurwoningen aan mensen met een lager inkomen. De nieuwe Woningwet legt daarop ook de nadruk. 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 2015 hebben de corporaties in de U16 in totaal 141 sociale huurwoningen naar de vrije sector gebracht.

VERHURINGEN CORPORATIEWONINGEN 2015

De woningmarkt in de regio Utrecht staat onder hoogspanning. De regio is populair en ook moeten er meer vergunninghouders worden opgevangen dan voorheen. Er is dan ook meer behoefte aan sociale huurwoningen dan dat er aanbod is. De verwachting is dat deze tendens zich voorlopig doorzet. De doorstroming en ook de nieuwbouw is echter onvoldoende. Van leegstand in de sociale sector is anders dan vanwege mutatie dan ook geen sprake.

Ondertussen staat de betaalbaarheid van het wonen hoog op de agenda. Door de economische crisis zijn veel inkomens omlaag gegaan en is de onzekerheid over werk en inkomen gegroeid. Veel vooral jongere mensen hebben een tijdelijke baan. Aan de andere kant heeft het kabinet ervoor gezorgd dat door de invoering van de verhuurderheffing de huren over het algemeen meer dan met inflatie omhoog zijn gegaan. Daarbij staat ook de huurtoeslag steeds onder druk omdat het kabinet de uitgaven structureel te laag raamt. Ook investeringen in nieuwbouw, verbetering en renovatie zijn verminderd of voorlopig afgeblazen.

Dit hoofdstuk geeft een overzicht van het vrijkomend aanbod dat corporaties in 2015 (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, soms via de eigen site, via Rooftrack of via particuliere makelaars. Ook worden sommige woningen verhuurd via andere instellingen, bijvoorbeeld op het gebied van welzijn en zorg, en die worden niet altijd via WoningNet geregistreerd. Tot slot zijn er woningen die de corporaties direct bemiddelen die niet altijd worden doorgegeven aan WoningNet.

Om een zo volledig mogelijk beeld te krijgen heeft RWU daarom een aparte uitvraag gedaan bij de corporaties over de woningtoewijzing in 2015, 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.

In bijgaande overzichten zijn ook de verhuringen door de Stichting Studentenhuisvesting, Woningbouwvereniging Maarn en Woningbouwstichting Cothen meegenomen.

4.1 Toewijzingen in 2015

In het vorige hoofdstuk zijn de huurgrenzen voor 2016 gehanteerd. Omdat hier een overzicht wordt gegeven van de toewijzingen in 2015, worden de grenzen van 2015 gehanteerd: € 403 voor de kwaliteitskortingsgrens, € 577 voor de lage aftoppings-

Tabel 15 Overzicht verhuringen corporaties in 2015, zelfstandig en onzelfstandig

GEMEENTE/CATEGORIE	Sociale huur	Vrije sector	Onzelfstandig	Totaal
De Bilt	307	7	0	314
Bunnik	26	5	0	31
Houten	273	14	0	287
IJsselstein	335	12	24	371
Nieuwegein	608	0	9	617
Stichtse Vecht	305	6	0	311
Utrecht	2.906	132	4.025	7.063
Vianen	250	9	0	259
Woerden	419	39	0	458
Zeist	584	118	2	704
Totaal U10	6.013	342	4.060	10.415
De Ronde Venen	252	5	0	257
Lopik	66	0	0	66
Montfoort	37	6	0	43
Oudewater	74	74	0	148
Utrechtse Heuvelrug	255	14	7	276
Wijk bij Duurstede	154	17	0	171
Totaal U16	6.851	458	4.067	11.376

Bron: uitvraag woningtoewijzing RWU 2016

grens voor een- en tweepersoonshuishoudens, € 618 voor de hoge voor drie en meerpersoonshuishoudens en € 711 voor de maximale huurprijsgrens waarboven geen huurtoeslag meer mogelijk is (liberalisatiegrens).

In 2015 hebben de corporaties in de U16 totaal 11.376 woningen en -eenheden verhuurd. Iets meer dan de helft waren zelfstandige sociale huurwoningen, 6.851 woningen. Dat is minder dan vorig jaar: het aantal bedroeg toen 7.349 verhuurde woningen. Het verschil zit vooral in Zeist. Daar werden in 2014 1.087 zelfstandige sociale woningen verhuurd, in 2015 nog 584. Dat heeft

alles te maken met de nieuwbouwproductie in Kerckebosch. De mutatiegraad in de zelfstandige sociale voorraad bedroeg in 2015 gemiddeld 6,9%. Naast de sociale huurwoningen verhuurden corporaties nog eens 458 vrije sector woningen¹ en 4.067 onzelfstandige eenheden.

¹ Dat zijn verhuringen van vrije sector woningen die al in de marktsector zaten, en sociale huurwoningen die na leegkomst in de vrije sector zijn verhuurd

Tabel 16 Toewijzing zelfstandige sociale huurwoningen aan een- en tweepersoonshuishoudens per huurcategorie in 2015

GEMEENTE	< 403	403-577	577-711	TOTAAL
De Bilt	17	116	101	234
Bunnik	0	7	15	22
Houten	31	55	130	216
IJsselstein	29	77	132	238
Nieuwegein	3	86	385	474
Stichtse Vecht	16	101	151	268
Utrecht	472	583	1.196	2.251
Vianen	36	72	91	199
Woerden	44	177	133	354
Zeist	62	171	229	462
Totaal U10	710	1.516	2.563	4.718
De Ronde Venen	28	128	37	193
Lopik	1	13	25	39
Montfoort	4	19	8	31
Oudewater	0	33	28	61
Utrechtse Heuvelrug	30	102	74	206
Wijk bij Duurstede	3	68	44	115
Totaal U16	776	1.816	2.786	5.378

Bron: Uitvraag woningtoewijzing RWU 2016

Eén- en tweepersoonshuishoudens

De corporaties hebben in 2015 in de U16 in totaal 5.378 zelfstandige sociale huurwoningen verhuurd aan één- en tweepersoonshuishoudens. Dat is 78% van alle toewijzingen. Een klein deel is verhuurd onder de kwaliteitskortinggrens van € 403. 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 49% van de woningen verhuurd aan één- en tweepersoonshuishoudens onder de lage aftoppingsgrens.

Drie- en meerpersoonshuishoudens

In de U16 hebben de corporaties in totaal 1.473 sociale huurwoningen verhuurd aan huishoudens met drie personen of meer, dat is 22%. Dat is meer dan vorig jaar, toen dat aandeel nog 16% bedroeg. Vooral in Utrecht en IJsselstein gingen meer woningen naar gezinnen. Omdat het om grotere huishoudens gaat, betreft het meestal de wat grotere en daarmee duurere woningen. Daarom geldt voor deze groep ook een hogere aftoppingsgrens van € 618. Onder deze grens hebben de corporaties in totaal 490 woningen aan gezinnen verhuurd. De meeste woningen zijn verhuurd in het segment tussen de hoge aftoppingsgrens en € 711.

Tabel 17 Toewijzing sociale huurwoningen aan drie- en meerpersoonshuishoudens per huurcategorie in 2015

GEMEENTE	< 403	403-618	618-711	TOTAAL
Drie en meer				
De Bilt	1	34	38	73
Bunnik	0	0	4	4
Houten	0	16	41	57
IJsselstein	1	47	49	97
Nieuwegein	0	25	109	134
Stichtse Vecht	1	12	24	37
Utrecht	4	137	514	655
Vianen	2	28	21	51
Woerden	0	28	37	65
Zeist	0	68	56	124
Totaal U10	9	395	893	1.297
De Ronde Venen	1	41	17	59
Lopik	0	4	23	27
Montfoort	0	3	3	6
Oudewater	0	2	11	13
Utrechtse Heuvelrug	1	22	24	47
Wijk bij Duurstede	0	12	12	24
Totaal U16	11	479	983	1.473

Bron: Uitvraag woningtoewijzing RWU 2016

4.2 Passendheid

Corporaties moeten per 1 januari 2016 voldoen aan de passendheidsnorm van 95%. Die norm komt voort vanuit de 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 tot € 34.911 (prijsspeil 2015) die in principe recht heeft op huurtoeslag, heeft voorrang op het aanbod tot de aftoppingsgrenzen.

Het Rijk wil de huren verder matigen met de passendheidsnorm. Elke corporatie is verplicht tenminste 95% van de huurtoeslaggerechtigden bij

verhuizing naar een sociale huurwoning een huur te rekenen onder de aftoppingsgrenzen. Het is dus een norm op corporatieniveau. Heel vaak zal dat de laagste grens van € 576 (2016) 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 op peil blijft. Die norm was in 2015 nog niet van kracht. Maar hoe zagen de toewijzingen er in dat jaar uit³?

Van de primaire doelgroep heeft iets meer dan de helft, te weten zo'n 52% van de doelgroep een woning gehuurd met een huurprijs boven de

Tabel 18 Toewijzing zelfstandige sociale huurwoningen aan primaire doelgroep, al dan niet passend (wel of niet onder aftoppingsgrenzen ⁴)

GEMEENTE	Doelgroep passend in %	Doelgroep niet passend In %	Totaal in %
De Bilt	59	41	100
Bunnik	77	23	100
Houten	42	58	100
IJsselstein	55	45	100
Nieuwegein	21	79	100
Stichtse Vecht	48	52	100
Utrecht	43	57	100
Vianen	59	41	100
Woerden	68	32	100
Zeist	51	49	100
Totaal U10	46	54	100
De Ronde Venen	78	22	100
Lopik	33	67	100
Montfoort	66	34	100
Oudewater	28	72	100
Utrechtse Heuvelrug	68	32	100
Wijk bij Duurstede	68	32	100
Totaal U16	48	52	100

Bron: Uitvraag woningtoewijzing RWU 2016

Tabel 19 Toewijzing sociale huurwoningen aan secundaire doelgroep en lagere middeninkomens (boven € 34.911) op en onder aftoppingsgrenzen in 2015 in rekenuur

GEMEENTE	Hogere inkomens onder	Hogere inkomens boven	Totaal in %
	aftoppingsgrens in %	aftoppingsgrens in %	
De Bilt	29	71	100
Bunnik	14	86	100
Houten	16	84	100
IJsselstein	15	85	100
Nieuwegein	11	89	100
Stichtse Vecht	28	72	100
Utrecht	36	64	100
Vianen	15	85	100
Woerden	38	62	100
Zeist	18	82	100
Totaal U10	28	72	100
De Ronde Venen	82	18	100
Lopik	0	100	100
Montfoort	75	25	100
Oudewater	26	74	100
Utrechtse Heuvelrug	46	54	100
Wijk bij Duurstede	39	61	100
Totaal U16	31	69	100

Bron: Uitvraag woningtoewijzing RWU 2016

aftoppingsgrenzen. Naar de normen van het ministerie die zijn gaan gelden vanaf 1 januari 2016, zouden dat niet langer passende toewijzingen zijn. Vanaf 2016 is de ruimte om de primaire doelgroep woningen toe te wijzen met een huurprijs boven de aftoppingsgrenzen, beperkt tot 5%.

Wat betreft de slaagkans van de primaire doelgroep in 2015 kan worden opgemerkt dat gemiddeld 78% van de zelfstandige sociale huurwoningen naar deze groep ging. Dat was in 2014 nog 73%. De huutoeslagontvangers kregen dus een iets groter deel van de beschikbare

³ De onzelfstandige eenheden vallen ook onder deze norm, maar die zitten niet in de cijfers van tabel 16.

⁴ Hierbij moet worden aangetekend dat de huren zijn uitgedrukt in rekenuur (kale huur plus subsidiabele servicekosten), terwijl de passendheid wordt beoordeeld op basis van uitsluitend kale huren. Wordt alleen naar kale huren gekeken (maar die zijn nu niet voorhanden), dan kunnen de toewijzingen aan de primaire doelgroep in 2015 onder de aftoppingsgrenzen verhoudingsgewijs wat positiever uitvallen.

Tabel 20 Toewijzing aan urgenten door corporaties, per gemeente, U10 en U16, exclusief vergunninghouders

GEMEENTE	Urgenten 2013	Urgenten 2014	Urgenten 2015	Toe/afname 2013-2015 in %
De Bilt	25	29	31	24
Bunnik	2	1	2	0
Houten	36	36	33	-8
IJsselstein	44	52	66	50
Nieuwegein	91	97	114	25
Stichtse Vecht	40	32	43	8
Utrecht	273	270	330	21
Vianen	17	22	26	53
Woerden	30	44	40	33
Zeist	24	27	21	-13
Totaal U10	582	610	706	21
De Ronde Venen	10	16	17	70
Lopik	5	4	6	20
Montfoort	5	6	1	-80
Oudewater	7	5	5	-29
Utrechtse Heuvelrug	19	23	21	11
Wijk bij Duurstede	11	30	24	118
Totaal U16	639	694	780	22

BRON: SWRU 2016, bewerking WoningNet gegevens

woningen toegewezen dan vorig jaar. In 2015 ging 22% van de woningen naar de groepen met een iets hoger inkomen.

In welke huurklassen kwamen de wat hogere inkomens terecht? In 2015 kreeg 31% van de wat hogere inkomens een woning toegewezen onder de aftoppingsgrenzen. Dat was in 2014 nog 36%. Naar verwachting zal dit percentage sterk gaan dalen vanaf 2016. Per 1 juli 2015 is namelijk het aanbod onder de aftoppingsgrenzen de voorrangregeling ingesteld voor huishoudens uit de primaire doelgroep. Dit om ervoor te zorgen dat de woningen met de goedkoopste huren naar de

laagste inkomens gaan. Dit staat echter los van het passend toewijzen.

4.3 Toewijzing aan urgenten

De toewijzing aan urgente doelgroepen maakt een aanzienlijk deel uit van het totale aanbod. In 2015 zijn 780 woningen toegewezen aan urgenten. Dat is bijna 12% van alle toewijzingen van zelfstandige sociale huurwoningen. In 2014 ging nog 9,5% van alle toewijzingen naar urgent woningzoekenden. Er is dus een stijgende tendens, maar de aantallen zijn altijd nog lager dan in 2011 en 2012, toen er nog veel meer gesloopt werd. Een

Tabel 21 Toewijzing aan vergunninghouders in 2015 per gemeente, U10 en U16

GEMEENTE	Woningen voor vergunninghouders
De Bilt	13
Bunnik	22
Houten	31
IJsselstein	22
Nieuwegein	24
Stichtse Vecht	54
Utrecht	476
Vianen	12
Woerden	106
Zeist	43
Totaal U10	803
De Ronde Venen	74
Lopik	5
Montfoort	20
Oudewater	7
Utrechtse Heuvelrug	19
Wijk bij Duurstede	9
Totaal U16	937

Bron: SWRU 2016, bewerking WoningNet gegevens

relatief grote toename ten opzichte van 2014 is vooral te vinden in Stichtse Vecht (34%), IJsselstein (27%), Utrecht (22%) en Nieuwegein (18%). De urgenten nemen af in Bunnik, Stichtse Vecht en Lopik. Het aantal toegewezen woningen aan urgenten daalde in 2015 ten opzichte van 2014 vooral wat in Zeist, Woerden, Montfoort en Wijk bij Duurstede'. Bedacht moet overigens worden dat het soms toevallige omstandigheden kunnen zijn die de ontwikkeling bepalen.

In 2015 hebben de corporaties in de U16 daarnaast in totaal 937 woningen toegewezen aan de (urgente) groep vergunninghouders, meer dan de andere urgenten bij elkaar.

Het is meer dan een verdubbeling ten opzichte van 2014. In dat jaar hebben de corporaties in de U16 circa 400 woningen voor deze groep beschikbaar gesteld. Tellen we de woningen voor vergunninghouders mee in de groep urgenten, dan komt het totaal aantal toewijzingen aan urgenten in 2015 in de U16 op 1.717 uit. Dat is ruim 25% van alle toewijzingen. Dat aantal lag in 2014 op ongeveer 1.100 toewijzingen (circa 15%).

Tabel 22 Aantal toewijzingen per type urgentie in 2013 en 2014

GEMEENTE	U16 2013	U16 2014	U16 2015
Beroepsurgentie	27	15	9
Utrecht Duo + SV	6	5	0
Dreigende dakloosheid	5	15	3
Eenmalige aanbieding	4	3	11
Financieel	29	35	40
Gedupeerden aanbodsysteem	7	1	5
Hardheidsclausule	34	68	83
Herstructurering	38	41	0
Maatschappelijke Indicatie	39	41	9
Medische indicatie	158	154	164
Relatiebreuk	189	213	227
Renovatie	15	5	9
Sloop/nieuwbouw	25	54	108
Vrouwenopvang	38	30	61
Wonen met zorg omklapcontract	0	0	44
Wonen met zorg-urgentie	24	13	5
Mantelzorger	0	0	2
Totaal	639	694	780

Bron: SWRU 2016, bewerking WoningNet gegevens

Urgentie naar reden

Wordt naast de groep vergunninghouders gekeken naar de reden van de urgentie, dan blijkt relatiebreuk net als vorig jaar de belangrijkste reden te zijn (227 keer). Er is sprake van een toename van bijna 5%. Medische indicatie staat op de tweede plaats (164 keer). Het aantal woningtoewijzingen vanwege urgentie vrouwenopvang en sloop-nieuwbouw verdubbelde ongeveer ten opzichte van 2014. Een overzicht van alle redenen voor urgentie staat in de volgende tabel.

Er is dus sprake van een toename, maar er is wel zicht op vermindering in de toekomst. Het aantal urgenties dat wordt afgegeven sinds het laatste

kwartaal van 2014 is gehalveerd. Vooral het uitblijven van nieuwe sloopprojecten is hiervan de oorzaak. Dat moet de komende jaren terug te zien zijn in de cijfers.

4.4 Spreiding van de verhuringen 2015

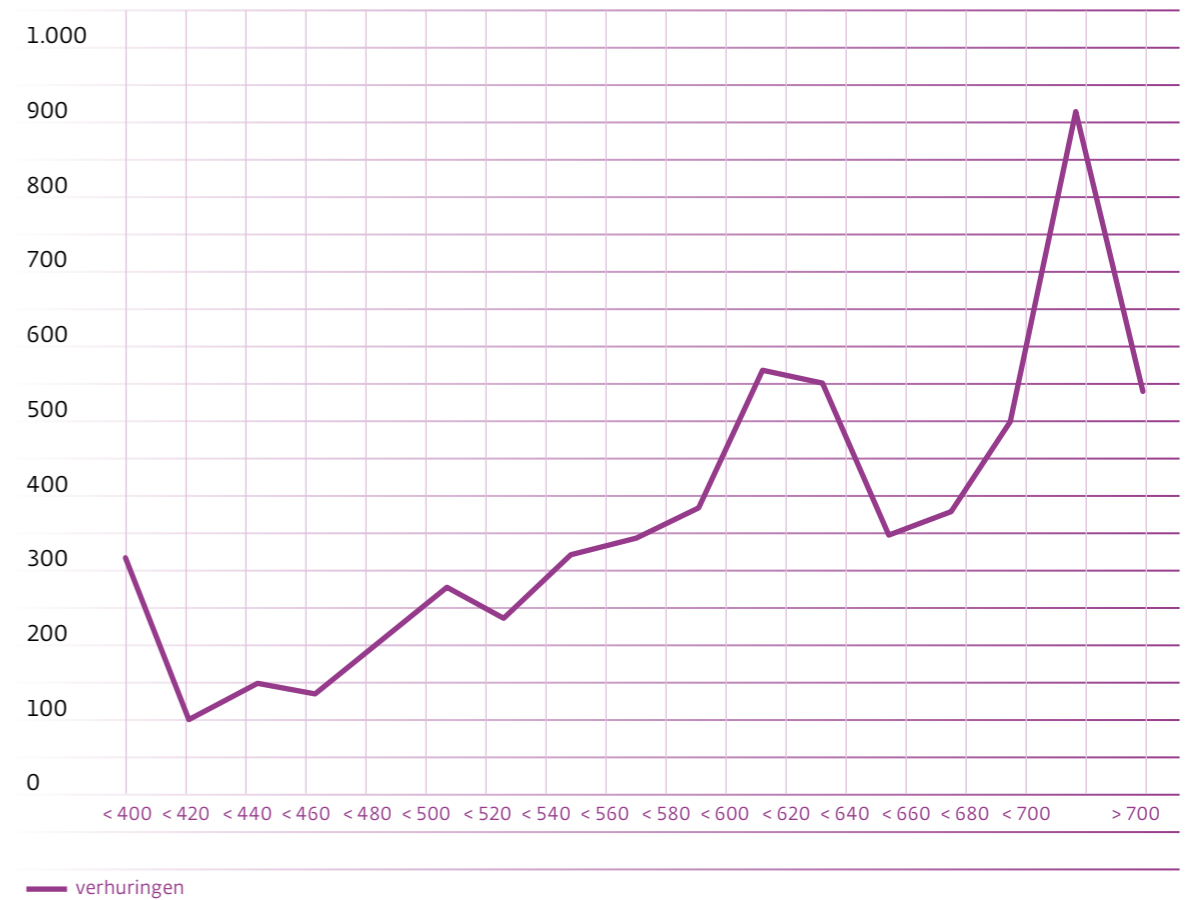
We zijn gewend om de verhuringen van corporaties in te delen in de diverse prijsklassen (boven en onder de aftoppingsgrenzen enzovoorts). Het is echter interessant om te zien welke spreiding zich voordoet in het hele prijssegment tot € 711. Concentreren de verhuringen zich rond de diverse grenzen? Dat 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.

In onderstaande grafiek zijn alle verhuringen van zelfstandige woningen van corporaties via WoningNet in 2015 in kaart gebracht in prijssegmenten van telkens € 20. Uit het schema blijkt dat deze pieken zich wel enigszins voordoen, maar in beperkte mate. Er worden eigenlijk in alle segmenten wel woningen

aangeboden. Zo'n 20% van het aanbod wordt nog onder € 500 aangeboden. Ongeveer eenzelfde aandeel wordt aangeboden boven € 680 per maand tot de maximale grens van € 711.

Een zekere concentratie valt te constateren rond de lage en hoge aftoppingsgrens. De hoogste concentratie doet zich voor bij de maximale huurgrens van € 711. Er is overigens hier gerekend met rekenhuren, dus inclusief de subsidiabele servicekosten.

Grafiek 1 Spreiding verhuringen in 2015 naar rekenuur

Bron: SWRU 2016, bewerking 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 de cijfers van 2015 met die van 2014 en soms met 2013. Datzelfde doen wij voor de weigeringen en de gemiddelde wachttijd. 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

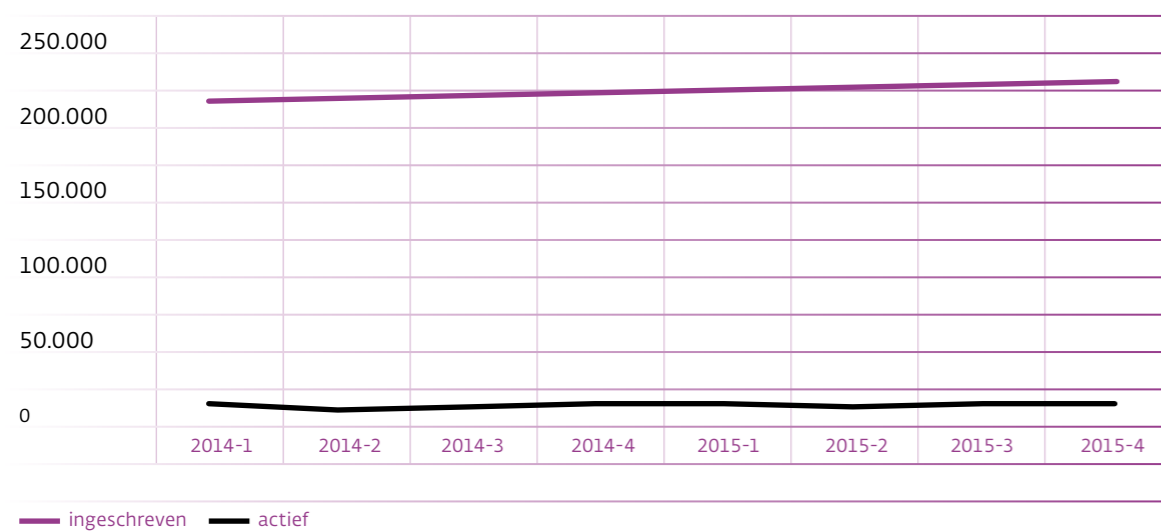
In de Utrechtse regio waren eind 2015 230.086 woningzoekenden ingeschreven bij WoningNet.

Dat is een toename van bijna 3% ten opzichte van eind 2014: er waren destijds 223.615 ingeschreven woningzoekenden. In 2014 en 2015 kwamen er alles bij elkaar bijna 10.000 woningzoekenden bij. Ter vergelijking: gerekend met 800.000 inwoners in de U16 zou dus ruim één op de vier inwoners ingeschreven staan.

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 kwart-

Grafiek 2 Ontwikkeling bij WoningNet ingeschreven woningzoekenden, en actief woningzoekenden 2014-2015



Bron: SWRU 2016, bewerking van WoningNet gegevens

taal. De ontwikkeling lijkt paradoxaal. Uit de cijfers blijkt dat het aantal ingeschreven woningzoekenden flink is toegenomen, maar dat het aantal actief woningzoekenden is afgenomen.

In het laatste kwartaal van 2015 waren er zo'n 15.500 actief woningzoekenden, dat was bijna 7% van alle geregistreerden. Zo'n 72% van de actief woningzoekenden behoort tot de primaire doelgroep, dat wil zeggen dat zij in principe recht hebben op huurtoeslag. De lagere middeninkomens zijn steeds minder actief, omdat zij nog maar mondjesmaat toegang hebben tot de sociale huursector vanwege de maximale inkomensgrens. In bijgaande grafiek is de ontwikkeling van het

aantal ingeschreven woningzoekenden en actief woningzoekenden voor de periode begin 2014 tot eind 2015 in beeld gebracht.

5.2 Aantal reacties

In het aanbodmodel dat wij kennen, reageren woningzoekenden via WoningNet op één 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.

Tabel 23 Gemiddeld aantal reacties in 2013, 2014 en 2015 bij woningen via aanbodmodel

GEMEENTE	Reacties 2013	Reacties 2014	Reacties 2015	Toe/afname 2013-2015 in %
De Bilt	52	73	94	85
Bunnik	46	65	70	52
Houten	77	80	97	26
IJsselstein	53	60	77	45
Nieuwegein	49	57	69	29
Stichtse Vecht	53	46	54	0
Utrecht	66	72	92	39
Vianen	51	58	67	31
Woerden	54	55	77	43
Zeist	46	42	65	41
Totaal U10	59	64	81	37
De Ronde Venen	48	64	77	60
Lopik	33	46	57	73
Montfoort	49	55	81	65
Oudewater	26	47	48	85
Utrechtse Heuvelrug	51	63	77	51
Wijk bij Duurstede	35	39	54	54
Totaal U16	57	62	80	40

Bron: SWRU 2016, bewerking WoningNet gegevens

Tabel 24 Gemiddeld aantal reacties bij aanbod in lotingmodule, 2013, 2014 en 2015

GEMEENTE	Reacties 2013	Reacties 2014	Reacties 2015	Toe/afname 2013-2015 in %
Houten	-	-	581	-
Nieuwegein	177	222	360	103
Utrecht	199	199	439	121
Utrechtse Heuvelrug	-	181	117	-35 *
Zeist	111	115	255	130

Bron: SWRU 2016, bewerking WoningNet gegevens

Uit het reactiegedrag valt op te maken hoe vaak woningzoekenden gemiddeld op een woning reageren. Onderstaande tabel geeft een beeld voor de periode 2013 tot en met 2015.

Uit deze gegevens blijkt dat het aantal reacties op vrijgekomen sociale huurwoningen van corporaties die via het aanbodmodel worden toegewezen, in de periode 2013 t/m 2015 gemiddeld met maar liefst 40% is gestegen in de gemeenten van de U10 en U16 tot gemiddeld 80 reacties per woning. Het jaar 2014 liet al een stijging zien van gemiddeld 8%, maar in 2015 is het aantal reacties vrijwel overal sterk doorgestegen, met uitzondering van Stichtse Vecht. De meeste reacties werden uitgebracht op sociale huurwoningen in Houten: gemiddeld 97, gevolgd door De Bilt met 94 en Utrecht met 92.

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 zo'n woning. Ook hier valt op dat het aantal reacties spectaculair is toegenomen. Alleen in Utrechtse Heuvelrug is sprake van een daling.

5.3 Weigeringsgraad

De weigeringsgraad geeft aan hoe vaak een woningzoekende een woning weigert voordat een kandidaat deze accepteert. Al jaren ligt het aantal weigeringsgraad om allerlei redenen op een (te) hoog niveau. In 2015 is het gemiddeld aantal weigeringsgraad echter gedaald ten opzichte van een jaar eerder, met circa 14%. In 2014 was dit aantal juist met ongeveer eenzelfde percentage gestegen. Uit de cijfers blijkt dat in de U10 gemiddeld 3,7 kandidaten een woning weigeren, voordat deze wordt geaccepteerd. In de U16 ligt dat gemiddelde iets lager, namelijk 3,6.

In De Bilt is de weigeringsgraad het hoogst: 4,7, gevolgd door Utrecht en Lopik met 4,6. Met name de daling in Utrecht en Bunnik is opvallend. In Wijk bij Duurstede wordt het minst geweigerd (1,9), gevolgd door IJsselstein (2,0).

Tabel 25 Gemiddelde weigeringsgraad 2013, 2014 en 2015 bij aanbodmodel

GEMEENTE	Weigeringsgraad 2013	Weigeringsgraad 2014	Weigeringsgraad 2015	Toe-/Af afname 2013-2015 in %
De Bilt	3,2	4,0	4,7	5
Bunnik	6,4	5,7	3,1	-52
Houten	1,7	1,5	2,1	24
IJsselstein	1,6	2,2	2,0	25
Nieuwegein	2,4	3,7	2,8	17
Stichtse Vecht	2,4	3,2	2,2	-8
Utrecht	5,1	6,0	4,6	-10
Vianen	2,3	2,6	2,6	13
Woerden	2,1	2,0	2,7	29
Zeist	3,5	3,5	3,9	11
Totaal U10	3,8	4,4	3,7	-3
De Ronde Venen	3,7	2,3	2,9	-22
Lopik	3,4	3,0	4,6	35
Montfoort	3,3	1,9	4,3	30
Oudewater	1,9	3,5	3,3	74
Utrechtse Heuvelrug	3,6	4,4	4,5	25
Wijk bij Duurstede	2,7	2,2	1,9	-33
Totaal U16	3,7	4,2	3,6	-3

Bron: SWRU 2016, bewerking WoningNet gegevens

Tabel 26 Gemiddelde weigeringsgraad 2013, 2014 en 2015 bij lotingmodule

GEMEENTE	Weigeringsgraad 2013	Weigeringsgraad 2014	Weigeringsgraad 2015	Toe-/Af afname 2013-2015 in %
Nieuwegein	1,2	2,4	1,2	50
Utrecht	1,4	1,6	1,8	14
Utrechtse Heuvelrug	-	3,5	0,7	-
Zeist	1,9	1,3	1,3	-32

Bron: SWRU 2016, bewerking WoningNet gegevens

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 2015 nog 4,6, bij woningen die in datzelfde jaar zijn verloot was de weigeringsgraad maar 1,8. Hoewel dat cijfer wel iets is opgelopen, ervaren 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.

Tabel 27 Gemiddelde inschrijfduur doorstromers 2013, 2014 en 2015

GEMEENTE	Doorstromer 2013	Doorstromer 2014	Doorstromer 2015	Toe-/Af afname 2013-2015 in %
De Bilt	10,2	9,7	11,2	10
Bunnik	5,9	6,7	12,7	115
Houten	9,2	9,6	9,6	4
IJsselstein	7,2	9,7	10,9	51
Nieuwegein	8,9	9,5	10,0	12
Stichtse Vecht	8,8	9,4	9,9	13
Utrecht	9,7	9,9	11,0	13
Vianen	10,2	11,1	11,1	9
Woerden	7,4	8,4	11,5	55
Zeist	7,8	7,7	8,2	5
Totaal U10	9,2	9,5	10,6	15
De Ronde Venen	8,0	12,3	9,7	21
Lopik	7,1	7,2	8,8	24
Montfoort	8,5	7,6	5,8	-32
Oudewater	7,3	11	9,5	30
Utrechtse Heuvelrug	7,8	7,0	8,6	10
Wijk bij Duurstede	7,5	8,2	10,5	4
Totaal U16	9	9,3	10,4	16

Bron: SWRU 2016, bewerking WoningNet gegevens

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 wachttijd is al jaren hoog. Er is meer vraag naar sociale huurwoningen dan er aanbod is.

Tabel 28 Gemiddelde inschrijfduur doorstromers die woning accepteren in lotingmodule, 2013, 2014, 2015

GEMEENTE	Doorstromer 2013	Doorstromer 2014	Doorstromer 2015	Toe/afname 2013-2015 in %
Nieuwegein	2,4	3,5	1,3	-46
Utrecht	3,3	2,0	4,3	30
Zeist	2,6	0,9	4,7	81

Bron: SWRU 2016, bewerking WoningNet gegevens

Doorstromers

De gemiddelde inschrijfduur van doorstromers is in de U10 in 2015 opgelopen van gemiddeld 9,5 tot 10,6 jaar. Voor de U16 ligt dat een fractie lager, maar ook op die schaal is er een stijging, naar 10,4 jaar. Ook in 2014 was al sprake van een toename, van gemiddeld 9,3 naar 9,5 voor de U10 en van 9 naar 9,3 voor de U16. In twee jaar tijd een toename van ruim 15%. De krapte op de markt neemt dus verder toe. De meeste inschrijfduur was nodig in Bunnik: 12,7 jaar. Ook in Woerden (11,5), De Bilt (11,2), Vianen (11,1) en Utrecht (11,0) bleek de inschrijfduur relatief lang. Montfoort was de enige gemeente waar de inschrijfduur voor doorstromers is afgenomen, in vergelijking met 2013.

Lotingmodule doorstromers

De gemiddelde inschrijfduur voor woningen die via de lotingmodule worden aangeboden, ligt – logischerwijs – lager dan bij de overige woningen.

Iedereen heeft in principe 'gelijke kansen'. Gemiddeld bedroeg deze 3,0 jaar. De aantallen zijn echter ook zodanig klein dat daaraan moeilijk conclusies zijn te verbinden.

Starters

Voor starters was de gemiddelde inschrijfduur voor sociale huurwoningen in de U10 in 2015 wat lager dan voor doorstromers, namelijk 7,9 jaar. Maar de inschrijfduur stijgt wel gestaag. Die was in 2013 nog 7,1 jaar en in 2014 7,3 jaar. In twee jaar een stijging met 11%. Voor de U16 als geheel lag het percentage in 2015 een fractie lager: 7,8 jaar, maar het beeld is vergelijkbaar.

De langste inschrijfduur geldt voor IJsselstein: 9,2 jaar. Oudewater volgt met 8,6, en daarna komt Houten met 8,5 jaar. Op iets verdere afstand volgen Stichtse Vecht (8,1), De Bilt (8,0) en Utrecht (8,0) en Bunnik (7,8%).

Tabel 29 Gemiddelde inschrijfduur starters 2013, 2014 en 2015

GEMEENTE	Starter 2013	Starter 2014	Starter 2015	Toe-/Af afname 2013-2015 in %
De Bilt	7,4	8,5	8,0	8
Bunnik	8,2	6,7	7,8	-5
Houten	7,2	8,4	8,5	10
IJsselstein	7,7	8,4	9,2	19
Nieuwegein	7,0	7,2	7,5	7
Stichtse Vecht	7,5	7,5	8,1	8
Utrecht	7,4	7,3	8,0	8
Vianen	7,3	7,5	7,8	7
Woerden	6,5	6,9	7,7	18
Zeist	5,7	6,1	6,9	21
Totaal U10	7,1	7,3	7,9	11
De Ronde Venen	6,8	8,5	7,6	12
Lopik	5,6	5,2	5,8	4
Montfoort	7,9	8,6	7,3	-8
Oudewater	5,7	7,2	8,6	51
Utrechtse Heuvelrug	6,1	6,5	7,4	21
Wijk bij Duurstede	6,7	6,6	7,2	7
Totaal U16	7,0	7,3	7,8	11

Bron: SWRU 2016, bewerking WoningNet gegevens

Lotingmodule starters

In 2015 zijn er 199 woningen verloot, waarvan 181 aan starters. Het aantal woningen dat via deze module is verhuurd, is flink afgenomen, namelijk van 381 in 2014 naar 199 in 2015, zo'n 3% van alle

verhuringen. Loting vergroot dus de slaagkans van starters. In de lotingmodule ligt voor starters de gemiddelde inschrijfduur 0,5 tot 2,5 jaar. De verschillen per gemeente zijn groot, de trends ook. Onderstaande tabel geeft een beeld per gemeente.

Tabel 30 Gemiddelde inschrijfduur starters die woning accepteren in lotingmodule, 2013, 2014, 2015

GEMEENTE	Starter 2013	Starter 2014	Starter 2015	Toe/afname 2013-2015 in %
Nieuwegein	1,2	2,3	2,4	100
Utrecht	2,4	2,2	2,3	-4
Utrechtse HRug	-	0,3	0,7	133
Zeist	1,6	2,2	1,7	6
Houten	-	-	0,5	-

Bron: SWRU 2016, bewerking WoningNet gegevens

5.5 Zoektijd van woningzoekenden

Opgemerkt is al dat lang niet alle geregistreerde woningzoekenden actief op zoek zijn 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. Inschrijfduur is dus niet een betrouwbare maatstaf voor de periode dat de woningzoekende werkelijk op zoek is naar een (andere) woning. Bovendien zijn woningzoekenden met de langste inschrijfduur ook het meest kritisch.

Onderstaande tabel geeft inzicht in de zoektijd die actief woningzoekenden nodig hebben om een passende woning te vinden. Een actief woningzoekende

wordt gedefinieerd als diegene die in een periode van één kwartaal tenminste één keer op een woning heeft gereageerd.

Uit de tabel blijkt dat een gemiddelde doorstromer in 2015 gemiddeld 4,4 jaar nodig had om een woning van zijn gading te vinden. De zoektijd is ten opzichte van 2013 en 2014 ongeveer gelijk gebleven. Voor de gemiddelde starter gold dat de zoektijd in 2014 en 2015 wat is opgelopen in vergelijking met 2013. Starters blijken dus meer tijd te nemen om een passende woning te vinden.

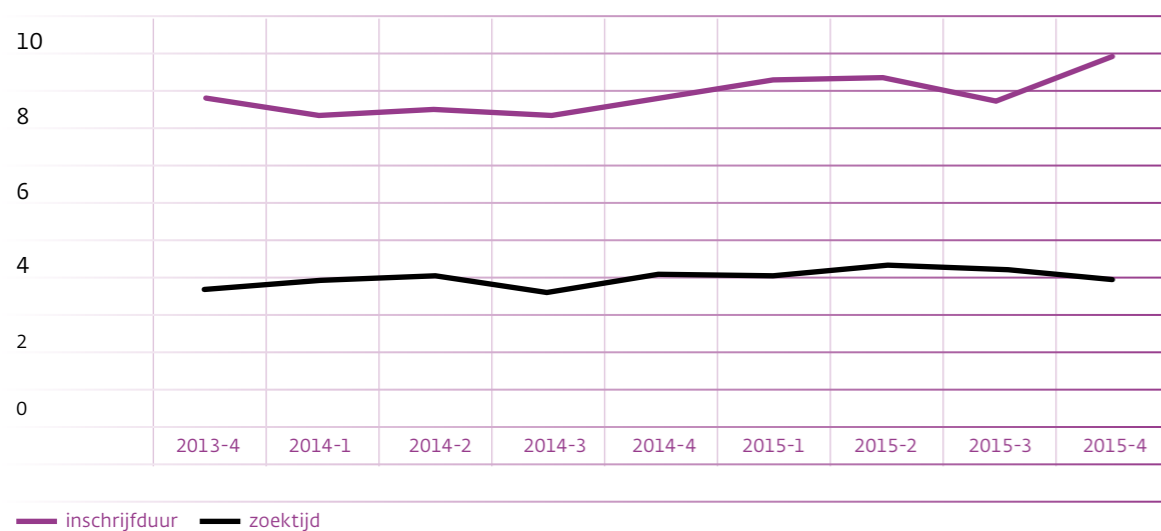
In onderstaande figuur is nog eens aangegeven hoe de gemiddelde inschrijfduur en zoektijd zich tot elkaar verhouden.

Tabel 31 Gemiddelde zoektijd van starters en doorstromers in jaren, per gemeente, in 2014, 2015 en 2016

GEMEENTE	2013	2013	2014	2014	2015	2015
	Doorstromer	Starter	Doorstromer	Starter	Doorstromer	Starter
De Bilt	5,3	3,9	5,6	4,1	5,7	4,2
Bunnik	2,9	4,0	3,0	2,8	2,3	3,2
Houten	3,6	3,2	3,4	3,3	4,8	3,0
IJsselstein	3,0	3,7	4,6	4,9	5,4	4,2
Nieuwegein	3,5	3,0	4,2	3,3	3,9	4,0
Stichtse Vecht	3,1	3,2	2,9	3,1	3,6	3,5
Utrecht	3,9	3,8	4,8	3,8	4,4	4,5
Vianen	3,9	4,0	3,7	4,2	4,3	3,1
Woerden	3,5	2,8	4,1	3,4	3,4	3,6
Zeist	3,9	3,2	4,7	3,4	4,7	3,2
U10	3,8	3,5	4,5	3,7	4,4	3,9
De Ronde Venen	3,5	3,0	3,3	2,7	4,5	3,8
Lopik	2,6	3,5	3,2	2,8	5,4	3,4
Montfoort	3,3	3,2	2,8	2,5	5,4	3,4
Oudewater	2,0	1,6	3,2	2,9	2,5	2,6
Utrechtse Heuvelrug	4,3	3,1	4,0	3,3	4,5	3,5
Wijk bij Duurstede	4,7	3,6	3,9	2,5	2,9	3,9
U16	3,8	3,5	4,4	3,6	4,4	3,9

Bron: SWRU 2016, bewerking WoningNet gegevens

Grafiek 3 Gemiddelde inschrijfduur en zoektijd



Bron: SWRU 2016, bewerking van WoningNet gegevens

5.6 Verhuisbewegingen tussen gemeenten

In de U16 wordt een belangrijk deel van het aanbod toegewezen via de regionale site van WoningNet. Woningzoekenden kunnen dus regionaal zoeken. Bovendien zijn de regels in de huisvestingsverordening zodanig dat woningzoekenden in principe hun inschrijfduur kunnen inzetten om naar een sociale huurwoning in een andere gemeente binnen de regio kunnen verhuizen. Kijken we naar de verhuisbewegingen, dan blijkt dat woningzoekenden wel regionaal zoeken, maar vooral lokaal reageren. In 2015 ging 62% van het aanbod aan sociale huurwoningen naar een woningzoekende die al in die gemeente woonde. In 38% van de gevallen verhuisde een woningzoekende dus naar een woning in een andere gemeente. Tabel 30 geeft een beeld van de verhuisbewegingen binnen de regio.

De meeste verhuizingen vonden logischerwijs plaats binnen de gemeente Utrecht: 30% van alle verhui-

zingen. Vanuit Utrecht verhuisden woningzoekenden vooral naar Nieuwegein. Dat gold voor 23% van alle woningzoekenden die vanuit Utrecht naar de regio verhuisden. Bijna 14% verhuisde naar Zeist en 13% naar De Bilt. Een deel gaat ook naar buiten de regio, maar die aantallen zijn niet bekend.

Naar Utrecht verhuisden vooral woningzoekenden die van buiten de regio kwamen. Van alle woningzoekenden buiten de stad Utrecht kwam 57% van buiten de regio. Zo'n 8% kwam uit Zeist, een fractie minder verhuisde vanuit uit Nieuwegein.

Van alle woningzoekenden die van buiten de regio kwamen (11% van alle verhuizingen) ging het overgrote deel naar Utrecht (52%). Zo'n 9% ging naar Nieuwegein en 7% naar Zeist. Voor het overige blijken woningzoekenden die naar een andere gemeente gaan, vooral te verhuizen naar een naburige gemeente. Zo zijn er bijvoorbeeld weinig verhuisbewegingen tussen de regio's Utrecht Zuid-oost en West.

Tabel 32 Gemiddelde zoektijd van starters en doorstromers in jaren, per gemeente, in 2014, 2015 en 2016

	Bunnik	De Bilt	De Ronde Venen	Houten	IJsselstein	Lopik	Montfoort	Nieuwegein	Oudewater	Stichtse Vecht	Utrecht	Utrechtse Heuvelrug	Vianen	Wijk bij Duurstede	Woerden	Zeist	Buiten Regio	
Bunnik	10			1				1			11						4	7
De Bilt	1	91	1	4	3			6		9	91	2	2	1	1	17	26	
De Ronde Venen	1	2	144	1		1	2	4		17	25	3			3		34	
Houten	3	4		125	3			9		5	31	1	2	2		4	10	
IJsselstein	1	2		3	161	5	2	60		4	47	2	8	1	2	5	15	
Lopik	1		1		4	20				2	11				1	2	5	
Montfoort							22				7					3	2	
Nieuwegein	3	7	2	26	25	6	2	324		10	156	8	8	1	1	13	58	
Oudewater				1			4	4	43	1	10	1			6	2	15	
Stichtse Vecht			5	6		1		11		173	75		2	2	3	5	34	
Utrecht	3	20	3	23	16	2	5	47	3	39	1.794	15	18	5	13	52	352	
Utrechtse Hvlrg	3	5		4				7		3	30	125		10	1	36	28	
Vianen	1	3		5	5			17		4	22		125	1	2	4	17	
Wijk bij Duurstede	1	1		2	1			3		3	17	10	1	78	3	2	11	
Woerden		2	6	4	7		10	5	3	14	53	1			226	4	19	
Zeist	6	14	2	10	1	1	1	9		5	93	13		5	4	214	48	

Bron: SWRU 2016, bewerking WoningNet gegevens

COLOFON

Uitgebracht door stichting RWU

Regioplatform Woningcorporaties Utrecht
juli 2016

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 2016
Ontwikkelingen in het corporatiebezit
en aanbod van sociale huurwoningen in 2015

Uitgebracht door stichting RWU
Regioplatform Woningcorporaties Utrecht
juni 2016

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

Omslagfoto: Bakenmonde, Utrecht