Regioplatform
Woningcorporaties
Utrecht

REGIONALE CORPORATIE MONITOR 2019

Ontwikkelingen in het corporatiebezit
en aanbod van sociale huurwoningen in 2018

Interactieve PDF

Regioplatform
Woningcorporaties
Utrecht

REGIONALE CORPORATIE MONITOR 2019

Ontwikkelingen in het corporatiebezit en aanbod van sociale huurwoningen in 2018

Interactieve PDF

Openingsfoto: De Leyenburgh

Woonstichting SSW realiseerde samen met De Vries en Verburg Bouw een nieuw woongebouw met 99 sociale huurappartementen aan de Van Heukelomlaan in Bilthoven. Het ontwerp is van GBS Architecten. De 3- en 4-kamerwoningen zijn geschikt voor zorg, nu of later. Ook is er voor de bewoners een gemeenschappelijke ruimte met buitenterras voor ontmoeting en activiteiten.

De Leyenburgh is een duurzaam woongebouw. Zonder gas, want de woningen worden verwarmd via een individuele warmtepomp, bewoners koken elektrisch en op het dak staan zonnepanelen.

De bouw startte eind augustus 2017, in december 2018 ontvingen de huurders de sleutel van hun nieuwe, energiezuinige woning.

Tekst
Hans van Harten (RWU)
Rikkert van Heerde (SWRU)

Tabellen
Explica (Roelf-Jan van Til)

Ontwerp en productie
MARK IT ZERO, Amsterdam

INHOUDSOPGAVE

1 INLEIDING 4

2 WONINGMARKT EN WONINGVOORRAAD 6

2.1 Schaarste op de woningmarkt 6
2.2 Corporatiebezit naar omvang en spreiding over gemeenten 6
2.3 Corporatiebezit naar huurklasse 9
2.4 Corporatiebezit naar daeb en niet daeb 12
2.5 Corporatiebezit naar woningtype 12
2.6 Corporatiebezit naar bouwjaar 12
2.7 Corporatiebezit naar aantal kamers 13
2.8 Corporatiebezit naar oppervlakte 15
2.9 Woningvoorraad naar energielabel 15
2.10 Corporatiebezit naar WOZ waarde 17
2.11 Huurprijs ten opzichte van de maximale huurprijs 18

3 DYNAMIEK IN DE VOORRAAD 2018 EN VOORUITBLIK 20

3.1 Mutaties in de voorraad 20
3.2 Nieuwbouw in 2018 21
3.3 Sloop in 2018 21
3.4 Verkoop in 2018 22
3.5 Liberalisatie in 2018 23
3.6 Huisuitzettingen in 2018 23
3.7 Nieuwbouw en verduurzaming: verwachtingen voor de komende jaren 23

4 VERHURINGEN CORPORATIEWONINGEN 2018 27

4.1 Toewijzingen in 2018 27
4.2 Betaalbaarheid, passendheid en doelgroepen naar inkomen 30
4.3 Spreiding van de verhuringen 2018 32
4.4 Toewijzing aan urgenten, vergunninghouders en speciale doelgroepen 32

5 ZOEKGEDRAG VAN WONINGZOEKENDEN 36

5.1 Actief woningzoekenden 36
5.2 Verhuringen sociale huurwoningen 36
5.3 Gemiddeld aantal reacties aanbodmodel 37
5.4 Weigeringen aanbodmodel 38
5.5 Gemiddelde inschrijfduur aanbodmodel 39
5.6 Loting 41
5.7 Gemiddelde zoektijd aanbodmodel 42
5.8 Verhuisbewegingen tussen gemeenten 43

1 | INLEIDING

Het Regioplatform Woningcorporaties Utrecht (RWU) brengt voor de vijfde keer de Regionale Corporatiemonitor uit. In deze monitor zijn de belangrijkste kenmerken van de woningvoorraad van de aangesloten corporaties in het jaar 2018 opgenomen en zijn ook de meest in het oog springende ontwikkelingen beschreven zoals nieuwbouw, verkoop, sloop en huurontwikkeling. Ook wordt uitvoerig aandacht besteed aan de woningtoewijzing en het zoekgedrag van woningzoekenden.

Grote schaarste op de Utrechtse markt

In deze tijd van grote schaarste op de woningmarkt in de Utrechtse regio bestaat bij corporaties, gemeenten en huurdersorganisaties dringend behoefte aan goede informatie en betrouwbare gegevens. Zonder een kwalitatief goede feitenbasis is het immers lastig met elkaar de discussie aan te gaan over bijvoorbeeld Woonvisies en prestatieafspraken.

Deze monitor voorziet dan ook in een behoefte. Vandaar dat wij dit jaar de Regionale Corporatiemonitor 2019 uitbrengen, met de belangrijkste ontwikkelingen in de voorraad en het aanbod van corporatiewoningen in de Utrechtse regio in 2018. Maar we blikken ook vooruit op de opgaven waar corporaties voor staan.

Die opgave liegt er niet om. Volgens de provincie en de U16 gemeenten zijn tot 2040 minstens 104.000 woningen nodig. Rekening houdend met tenminste 30% sociaal en het feit dat woningen gesloopt of verkocht worden, zijn 1.500 tot 2.000 nieuwe sociale huurwoningen per jaar nodig. Een aantal dat de corporaties in de verste verte niet realiseren: de laatste jaren nog geen 1.000 per jaar.

Eerste en belangrijkste oorzaak: gebrek aan locaties dan wel te veel uitstel en vertraging op locaties die er wél zijn. Vooral provincie en gemeenten moeten over de brug komen met die locaties. Corporaties rekenen erop dat het nieuw aangetreden provinciebestuur en ook gemeenten daadkrachtig (moeilijke) knopen gaan doorhakken als het gaat om de vraag waar die zo broodnodige woningen kunnen worden gebouwd.

Tweede oorzaak: de doorgaande lastenverzwaring van corporaties, door de stijgende verhuurderheffing (ruim drie maandhuren per jaar per woning gaan naar de schatkist) en vennootschapsbelasting. De investeringscapaciteit van corporaties wordt daardoor op termijn stevig aangetast. Dat is zeer ongewenst, want naast de nieuwbouw hebben corporaties een mega opgave met het verduurzamen van hun voorraad. Ondertussen moet de sociale voorraad ook nog eens betaalbaar blijven. Logisch, maar corporaties kunnen niet alles tegelijk, er zullen moeilijke keuzes gemaakt moeten worden.

De schaarste blijft niet beperkt tot de sociale huursector. Ook de middeninkomens hebben het buitengewoon moeilijk. Er zijn te weinig woningen tussen € 720 en € 1.000 van fatsoenlijke kwaliteit, vooral in Utrecht en omgeving.
Er wordt steeds meer gekeken naar de corporaties of zij die opgave of een deel daarvan niet voor hun rekening kunnen nemen. Maar ook dat kost natuurlijk geld. En: heeft de nieuwe Woningwet corporaties niet nadrukkelijk opgedragen zich te beperken tot de kerntaak: het realiseren van sociale huurwoningen?

In het kader van de nieuwe Woondeal die de provincie Utrecht en de U16 gemeenten hebben gesloten met minister Ollongren van BZK zal worden onderzocht of de corporaties met de beschikbare middelen de noodzakelijke opgaven aankunnen. Dat is hard nodig. Er moeten keuzes worden gemaakt, maar corporaties willen alles op alles zetten om iets te doen aan de

→ INHOUDSOPGAVE → 1 INLEIDING
→ 2 WONINGMARKT EN WONINGVOORRAAD → 3 DYNAMIEK VOORRAAD 2018 EN VOORUITBLIK → 4 VERHURINGEN CORPORATIEWONINGEN 2018 → 5 ZOEKGEDRAG VAN WONINGZOEKENDEN
→ RWU website → RWU op Twitter

schrijnende situatie op de woningmarkt in de Utrechtse regio.

Wat kunt u lezen in de Corporatiemonitor

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 2018. 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 2019.

- Een overzicht van de *woningtoewijzing in het jaar 2018*. Daartoe heeft RWU gebruik gemaakt van gegevens van WoningNet die zijn bewerkt door de Stichting Woonruimteverdeling Regio Utrecht (SWRU). Daarin werken 20 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 woningmarktregio U16. Het gaat naast de gemeente Utrecht om de volgende gemeenten: Bunnik, De Bilt, De Ronde Venen, Houten, IJsselstein, Lopik, Montfoort, Nieuwegein, Oudewater, Stichtse Vecht, Utrechtse Heuvelrug, Vianen, Woerden, Wijk bij Duurstede en Zeist. Deze gemeenten werken op deze schaal met elkaar samen op het gebied van wonen en ruimtelijke ontwikkeling. Corporaties werken op het niveau van U16 al langer samen op het terrein van de woonruimteverdeling (WoningNet).

Eind 2018 is de gemeente Vianen opgegaan in de nieuwe gemeente Vijfheerenlanden. Die maakt geen deel meer uit van de woningmarktregio U16. In deze monitor wordt deze gemeente nog wel opgenomen. Er wordt daarbij alleen gerapporteerd over corporatie LEKSTEDE wonen.

In deze rapportage wordt gerapporteerd op de schaal van *individuele gemeenten* en *U16*. Bij het Platform waren begin 2019 19 corporaties aangesloten: Mitros, Portaal, GroenWest, Bo-Ex, Woningstichting SSW, Woongoed Zeist, Viveste, Provides, LEKSTEDEwonen, Heuvelrug Wonen, Wbv Vecht en Omstreken, Jutphaas Wonen, De Woningraat, RK Woningbouwvereniging Zeist, Rhenam Wonen, Woningstichting Cothen, Woningbouwvereniging Maarn, Woningstichting Kockengen, Wuta.
De Stichting Studentenhuisvesting Utrecht[1] is geen deelnemer aan RWU, maar gegevens van deze stichting zijn deels wel opgenomen.
De hoofdstukken 4 en 5 van deze monitor zijn in nauwe samenwerking met de SWRU tot stand gekomen.

1 De rapportage bevat behalve van de SSH 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 1.500 woningen.

2 | WONINGMARKT EN WONINGVOORRAAD

2.1 Schaarste op de woningmarkt

De woningmarkt in de Utrechtse regio is al jaren buitengewoon gespannen. In alle segmenten van de markt is er sprake van tekorten: zowel in de sociale huur, als in de middeldure huur en de koop. Die tekorten zijn in 2018 verder opgelopen. Belangrijkste reden is dat de Utrechtse woningmarkt te maken heeft met een relatief groot vestigingsoverschot, en dat in alle segmenten veel te weinig is bijgebouwd om de groei van de huishoudens te kunnen opvangen. De corporaties hebben in RWU verband herhaaldelijk aangedrongen op het beschikbaar stellen van meer locaties voor (sociale) woningbouw om de toestroom in elk geval deels te kunnen opvangen.

Deze ontwikkelingen hebben geleid tot nog langere wachttijden in de sociale huursector, veel te weinig beschikbaarheid van middeldure huurwoningen tussen de sociale huurgrens (€ 720) en € 1.000 en sterke prijsstijgingen in de koopsector, gepaard gaand aan een afnemend aanbod.

In de categorie tussen € 720 en € 1.000 is ook nog steeds volstrekt ontoereikend aanbod. Vooral beleggers moeten in dit segment voorzien. De roep om hernieuwde inzet van de corporaties in dit segment wordt echter steeds vaker gehoord. Het kabinet gaat de Woningwet wijzigen om de markttoets voor corporaties drastisch te vereenvoudigen en heeft de rendementseisen voor de corporaties voor investeringen in het middensegment laten vallen. De vraag is wel welke inzet de corporaties hier kunnen leveren, nu de tekorten in de sociale huur ook nog altijd groot zijn.

Door de stagnatie van de bouw is het voor starters en andere toetreders tot de woningmarkt steeds moeilijker geworden om een passende en betaalbare woning te vinden. Met name in de steden zoals Utrecht en omliggende gemeenten zijn koopwoningen veel te duur geworden voor de middeninkomens zoals de onderwijzers, verplegers en politieagenten, kunnen zij vanwege de inkomenseisen ook niet meer terecht in de sociale huur en zijn middeldure huurwoningen niet beschikbaar of ook veel te duur. Steden zoals Utrecht worden daardoor steeds meer het domein van de welgestelde huishoudens en, voor een beperkt deel, de lagere inkomens die nog wel in een sociale huurwoning terecht kunnen, al zijn zoals gezegd ook hier de wachttijden verder opgelopen.

2.2 Corporatiebezit naar omvang en spreiding over gemeenten

Volgens de Staat van de Volkshuisvesting (BZK, 2019) stonden er landelijk eind 2018 ruim 7,7 miljoen woningen, waarvan 56% in de koopsector en dus 44% in de huur. Het overgrote deel van de huurwoningen zijn sociale huurwoningen die corporaties beheren: zo'n 2,3 miljoen in 2017. Dat is 30% van alle woningen. Dit aandeel bedroeg in 2009 nog 34%. Het aantal sociale huurwoningen is gedaald, maar stabiliseert zich landelijk en men voorziet weer een lichte groei in de komende jaren. Te weinig overigens om te kunnen voorzien in de stijgende behoefte, laat staan om tekorten te kunnen inlopen.

In de *gemeenten van de U16* staan volgens het CBS eind 2018 circa 397.800 woningen. Bijna 225.000 daarvan zijn koopwoning. Dat is bijna 57% van alle woningen, ongeveer conform het landelijk gemiddelde. De ruim 170.000 overige woningen zijn huurwoningen. Het grootste deel daarvan betreft huurwoningen van corporaties (zelfstandig en onzelfstandig). Het gaat per 1 januari 2019 om 115.621 woningen en eenheden. Dat is bijna 30 % van de woningvoorraad in de U16. Van die woningen zijn 11.282 onzelfstandige (studenten)eenheden. De resterende huurwoningen in de regio zijn van particuliere eigenaren, zoals beleggers en enkele corporaties, niet aangesloten bij RWU.

In de tabel op de volgende pagina is aangegeven hoe de huurwoningvoorraad van de corporaties (zelfstandig en onzelfstandig) per gemeente is samengesteld (tabel 1). Verreweg de meeste sociale huurwoningen staan in de stad Utrecht, 56.036 woningen, waarvan 10.386 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.

In tabel 3 staat aangegeven hoe het bezit van de corporaties is gespreid over de gemeenten. Groen West is in vier gemeenten werkzaam (Woerden, Utrecht, Montfoort, De Ronde Venen), evenals Portaal (Utrecht, Stichtse Vecht, Nieuwegein en Bunnik) 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.

Tabel 1 Huurwoningvoorraad van corporaties per gemeente en U16 per 1 januari 2019, zelfstandig en onzelfstandig

Gemeente	Zelfstandig	Onzelfstandig	Totaal
De Bilt	5.013	14	5.027
Bunnik	903	3	906
De Ronde Venen	4.297	0	4.297
Houten	5.029	0	5.029
IJsselstein	3.416	33	3.449
Lopik	923	0	923
Montfoort	803	20	823
Nieuwegein	8.423	107	8.530
Oudewater	865	0	865
Stichtse Vecht	6.228	0	6.228
Utrecht	45.650	10.386	56.036
Utrechtse Heuvelrug	4.563	14	4.577
Vijfheerenlanden	2.896	2	2.898
Woerden	4.915	2	4.917
Wijk bij Duurstede	2.187	5	2.192
Zeist	8.228	696	8.924
Totaal U16	**104.339**	**11.282**	**115.621**

Bron: RWU Databank 2019

Tabel 2 Huurwoningvoorraad van corporaties per 1 januari 2019, zelfstandig en onzelfstandig

Corporatie	Zelfstandig	Onzelfstandig	Totaal
Bo-Ex	7.902	1.104	9.006
GroenWest	11.892	75	11.967
Heuvelrug Wonen	3.488	14	3.502
Jutphaas Wonen	1.811	42	1.853
LEKSTEDEwonen	2.980	808	3.788
Mitros	26.328	1.927	28.255
Portaal	17.845	975	18.820
Provides	3.476	33	3.509
RK Wbv Zeist	943	8	951
Rhenam Wonen	594	0	594
SSH Utrecht	2.937	6.258	9.195
Viveste	6.881	0	6.881
Wbs Cothen	296	5	301
Wbv Maarn	308	0	308
Wbv Vecht en Omstreken	2.007	0	2.007
De Woningraat	1.788	0	1.788
Woongoed Zeist	7.339	19	7.358
Ws SSW	5015	14	5.029
Wst Kockengen	332	0	332
Wst Wuta	177	0	177
Totaal U16	**104.339**	**11282**	**115.621**

Bron: RWU Databank 2019

Tabel 3 Spreiding bezit per corporatie per 1 januari 2019 over de gemeenten in de U16, zelfstandige woningen

Gemeente →	De Bilt	Bunnik	Houten	IJsselstein	Nieuwegein	Stichtse Vecht	Utrecht	Vijfheeren landen	Woerden	Zeist	De Ronde Venen	Lopik	Montfoort	Oudewater	Utrechtse Heuvelrug	Wijk bij Duurstede	Totaal U16
Corporatie																	
Bo-Ex	-	-	-	-	54	-	7.848	-	-	-	-	-	-	-	-	-	7.902
GroenWest	-	-	-	-	-	-	1.877	-	4.915	-	4.297	-	803	-	-	-	11.892
Heuvelrug Wonen	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3.484	4	3.488
Jutphaas Wonen	-	-	-	-	1.811	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.811
LEKSTEDEwonen	-	30	36	-	-	-	18	2.896	-	-	-	-	-	-	-	-	2.980
Mitros	-	1	-	-	5.324	-	21.003	-	-	-	-	-	-	-	-	-	26.328
Portaal	-	759	-	-	1.234	3.712	12.140	-	-	-	-	-	-	-	-	-	17.845
Provides	-	-	-	3.414	-	-	62	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3.476
R.K. Wbv Zeist	-	-	-	-	-	-	-	-	-	943	-	-	-	-	-	-	943
Rhenam Wonen	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	594	-	594
SSH Utrecht	-	112	-	-	-	-	2.702	-	-	123	-	-	-	-	-	-	2.937
Viveste	-	1	4.993	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.887	6.881
Wbs Cothen	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	296	296
Wbv Maarn	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	308	-	308
Wbv Vecht en Omstreken	-	-	-	-	-	2.007	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2.007
De Woningraat	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	923	-	865	-	-	1.788
Woongoed Zeist	-	-	-	-	-	-	-	-	-	7.162	-	-	-	-	177	-	7.339
Ws SSW	5.013	-	-	2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5.015
Wst Kockengen	-	-	-	-	-	332	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	332
Wst Wuta	-	-	-	-	-	177	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	177
Totaal U16	**5.013**	**903**	**5.029**	**3.416**	**8.423**	**6.228**	**45.650**	**2.896**	**4.915**	**8.228**	**4.297**	**923**	**803**	**865**	**4.563**	**2.187**	**104.339**

Bron: RWU Databank 2019

Tabel 4 Spreiding bezit per corporatie per 1 januari 2019 over de gemeenten in de U16, onzelfstandige woningen

Gemeente →	De Bilt	Bunnik	Houten	IJsselstein	Nieuwegein	Stichtse Vecht	Utrecht	Vijfheeren landen	Woerden	Zeist	De Ronde Venen	Lopik	Montfoort	Oudewater	Utrechtse Heuvelrug	Wijk bij Duurstede	Totaal U16
Bo-Ex	-	-	-	-	-	-	1.104	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.104
GroenWest	-	-	-	-	-	-	53	-	2	-	-	-	20	-	-	-	75
Heuvelrug Wonen	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	14	-	14
Jutphaas Wonen	-	-	-	-	42	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	42
LEKSTEDEwonen	-	-	-	-	-	-	806	2	-	-	-	-	-	-	-	-	808
Mitros	-	-	-	-	65	-	1.862	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.927
Portaal	-	3	-	-	-	-	972	-	-	-	-	-	-	-	-	-	975
Provides	-	-	-	33	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	33
R.K. Wbv Zeist	-	-	-	-	-	-	-	-	-	8	-	-	-	-	-	-	8
SSH Utrecht	-	-	-	-	-	-	5.586	-	-	672	-	-	-	-	-	-	6.258
Wbs Cothen	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5	5
Woongoed Zeist	-	-	-	-	-	-	3	-	-	16	-	-	-	-	-	-	19
Ws SSW	14	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	14
Totaal U16	**14**	**3**	**-**	**33**	**107**	**-**	**10.386**	**2**	**2**	**696**	**-**	**-**	**20**	**-**	**14**	**5**	**11.282**

Bron: RWU Databank 2019

Hierboven zijn ook de onzelfstandige eenheden van de corporaties per gemeente weergegeven.

2.3 Corporatiebezit naar huurklasse

Woningen met een kale huur onder € 720,42 (afgerond € 720, peildatum 1 januari 2019) zijn sociale huurwoningen[1]. Deze grens is drie jaar lang bevroren geweest, maar is per 1 januari 2019 met ongeveer € 10 verhoogd. Daarbinnen worden drie segmenten onderscheiden:

- Woningen met een rekenhuur onder de kwaliteitskortingsgrens van € 424,44 (afgerond € 424). Dat zijn de goedkoopste woningen. Vanaf die grens gaan huurders een (toenemend) deel van de huur zelf betalen. Dat wordt dus niet meer geheel vergoed via de huurtoeslag.
- Boven € 424 wordt een segment onderscheiden tot de laagste aftoppingsgrens. Die grens

1 Voor sociale woningen met een rekenhuur tot €720,42 kan in beginsel huurtoeslag worden aangevraagd.

Tabel 5 Zelfstandige huurwoningen naar huurprijsklasse, per gemeente en U16, 1 januari 2019, aantallen

Gemeente	tot € 424,44	€ 424,44 - € 607,46	€ 607,46 - € 651,03	€ 651,03 -€ 720,42	vanaf € 720,42	Onbekend	Totaal
De Bilt	536	2.444	492	1.110	431	0	5.013
Bunnik	47	422	161	205	68	0	903
De Ronde Venen	535	2.432	510	533	287	0	4.297
Houten	279	2.466	674	867	741	2	5.029
IJsselstein	302	1.808	546	660	100	0	3.416
Lopik	75	493	147	202	6	0	923
Montfoort	71	391	102	171	68	0	803
Nieuwegein	509	4.405	1.608	1.233	668	0	8.423
Oudewater	125	433	114	148	45	0	865
Stichtse Vecht	654	3.460	793	1.054	267	0	6.228
Utrecht	7.907	23.959	6.306	4.681	2.798	1	45.652
Utrechtse Heuvelrug	562	2.446	389	585	579	0	4.561
Vijfheerenlanden	378	1.473	422	362	261	0	2.896
Woerden	953	2.448	500	646	368	0	4.915
Wijk bij Duurstede	138	983	396	421	249	0	2.187
Zeist	1.026	4.267	1.129	1.210	596	0	8.228
Totaal U16	**14.097**	**54.330**	**14.289**	**14.088**	**7.532**	**3**	**104.339**

Bron: RWU Databank 2019

bedraagt € 607,46 (afgerond € 607) per maand. Tot die grens kunnen 1 en 2 persoons huishoudens beroep doen op huurtoeslag, als hun inkomen daarvoor aanleiding geeft[2].

Daarboven bestaat het segment tot de hoogste aftoppingsgrens van € 651,03 (afgerond € 651). Tot die grens kunnen gezinnen van 3 of meer personen huurtoeslag aanvragen, maar daarboven is de huur geheel voor eigen rekening.

Huurwoningen boven de € 720 worden in principe in de vrije sector verhuurd. Maar het kan ook gaan om woningen die nog steeds 'sociaal' zijn maar die boven de € 720 uitkomen door de inkomensafhankelijke huurverhogingen.

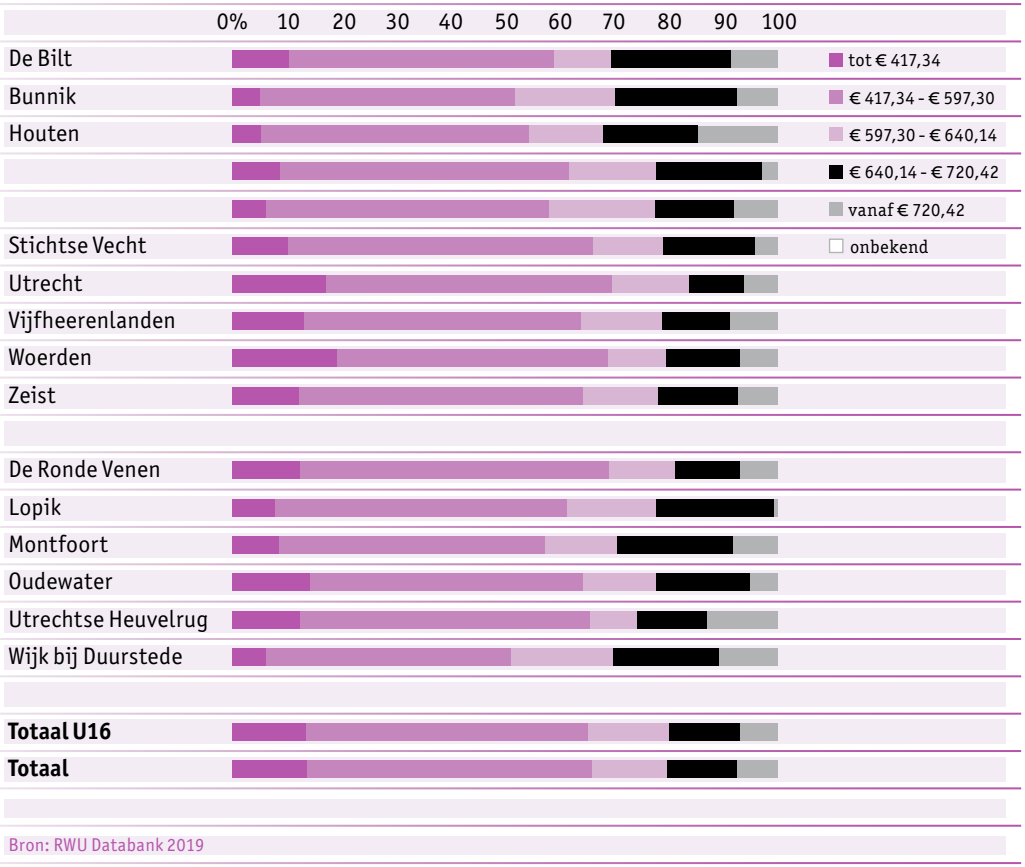
Tegenwoordig wordt het segment tussen € 720 en € 1.000 ook wel aangeduid als het middeldure of middensegment.

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

Zo'n 79% van alle *zelfstandige* huurwoningen van corporaties heeft een huur onder de hoge aftoppingsgrens van € 651 (82.716 woningen). Wordt gekeken naar de lage aftoppingsgrens, dan is dat aandeel bijna 66%. De aantallen zijn op enkele tientallen woningen na vrijwel gelijk gebleven met vorig jaar. De daling van de sociale voorraad is wel tot stilstand gekomen, maar de noodzakelijke groei is onvoldoende om de groeiende behoefte te kunnen opvangen. Met name de nieuwbouw moet

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

Figuur 1 Zelfstandige huurwoningen naar huurprijsklasse, per gemeente en U16, 1 januari 2019, relatief



Bron: RWU Databank 2019

omhoog, daarvoor zijn meer locaties nodig die snel bebouwd kunnen worden.

Het aantal woningen met een huurprijs boven € 720 is iets gegroeid naar 7.532 woningen (was 7.260) en woningen en bedraagt nu 7% van de voorraad. Voor een deel zijn het vrije sectorwoningen. De groei is echter voornamelijk veroorzaakt doordat de huur van sociale huurwoningen door de maximale huurgrens van € 720 is geschoten vanwege de inkomensafhankelijke huurverhogingen. Dat zijn dus nog steeds sociale huurwoningen die bij mutatie meestal ook weer als sociale huurwoning worden verhuurd.

In bijgaande figuur zijn de relatieve aandelen per huurcategorie per gemeente weergegeven.

Vanaf 2015 is een trend ingezet om de huurontwikkeling, waaronder de jaarlijkse huurverhogingen per 1 juli te matigen en die trend is de laatste vier jaar (ook in 2019) doorgezet. Dat komt doordat corporaties prioriteit geven aan de opdracht om woningen voor huurders met een lager inkomen betaalbaar te houden. Van invloed is ook de huursombenadering die in 2017 is ingevoerd. Die komt er op neer dat de huurinkomsten van de corporaties op jaarbasis voor zowel de zittende huurders als nieuwe huurders met niet meer dan 1% boven inflatie mogen stijgen. Bovendien is in 2016 het 'passend toewijzen' ingevoerd. Dat houdt in dat corporaties bij toewijzing tenminste 95% van de woningzoekenden met huurtoeslag een huur moeten bieden onder de geldende aftoppingsgrenzen.

Daarmee is een eind gekomen aan een periode van huurstijgingen die het gevolg waren van de verhuurderheffing, de onzekerheid van het kabinetsbeleid en de nieuwe Woningwet. Corporaties moesten naast huurverhoging maatregelen treffen om het hoofd boven water te houden, zoals bezuiniging op de bedrijfslasten en uitstel en afstel van investeringen. Inmiddels is de financiële situatie van de corporaties wel verbeterd. Er is er meer ruimte om te investeren, maar er blijft grote twijfel of corporaties alle gevraagde investeringen in én duurzaamheid én nieuwbouw kunnen realiseren en ook nog eens de huurontwikkeling gematigd te houden. De verhuurderheffing is namelijk verder omhooggegaan en dat geldt ook voor de vennootschapsbelasting die corporaties feitelijk betalen. Die leggen een zware hypotheek op de investeringen in de toekomst.

2.4 Corporatiebezit naar daeb en niet daeb

De Woningwet 2015 bepaalt dat corporaties zich dienen te concentreren op hun kerntaak: bouwen, beheren en verhuren van sociale huurwoningen aan mensen met een laag inkomen. Daartoe hebben de corporaties hun activiteiten per 1 januari 2018 gescheiden in twee takken: de tak Diensten van Algemeen Economisch Belang (DAEB) en de niet-DAEB tak, een verplichting die voortvloeit uit de wet. Die scheiding kan juridisch en/of administratief. In vrijwel alle gevallen is in de Utrechtse regio sprake geweest van een administratieve scheiding. De kleinere corporaties hoeven dat niet te doen, zij vallen onder het zogenaamde verlichte regime.

Het verhuren van sociale huurwoningen met een huurprijs tot aan de liberalisatieprijs wordt gezien als DAEB, net als het maatschappelijk vastgoed, onbebouwde grond waarop de corporatie van plan is om voor tenminste 90% sociale huurwoningen te bouwen en een beperkt aantal leefbaarheidsactiviteiten. Voor genoemde zaken komen de corporaties in aanmerking voor de door de staat geborgde – en dus goedkopere – leningen. Bij elkaar vormen deze (kern)taken het afgebakende gebied van de volkshuisvesting. Corporaties moeten voor de andere activiteiten die wel als commercieel worden aangeduid, zoals het ontwikkelen van huurwoningen in de vrije sector, koopwoningen en commercieel vastgoed, op de kapitaalmarkt lenen. Niet-DAEB activiteiten moeten verplicht in de niet-DAEB tak, omgekeerd mogen er wel DAEB woningen in de niet-DAEB tak worden opgenomen.

Onderstaande tabel 6 laat zien welk deel van het bezit in de DAEB tak is terechtgekomen en welk deel in de niet DAEB. Verreweg het grootste deel van de huurwoningen zit in de DAEB tak (bijna 95%) en dat aantal is licht gegroeid ten opzichte van vorig jaar (98.994 tegenover 98.348).
Dat is in de geest van de Woningwet: focus op sociale huur. De corporaties ontlopen elkaar niet veel. Ook in de stad Utrecht gaat het om een vergelijkbaar percentage.

Uiteindelijk komen gemeente en corporaties in de jaarlijkse prestatieafspraken overeen op welke wijze het huurwoningbezit wordt ingezet. Het is en blijft ook mogelijk om eventueel te schuiven tussen DAEB en niet-DAEB.

2.5 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%.

Tabel 6 Zelfstandige huurwoningen naar DAEB en niet-DAEB, per gemeente en U16, 1 januari 2019, aantallen

	DAEB	niet-DAEB	Totaal
De Bilt	4.689	324	5.013
Bunnik	886	17	903
De Ronde Venen	4.214	83	4.297
Houten	4.620	409	5.029
IJsselstein	3.035	381	3.416
Lopik	922	1	923
Montfoort	765	38	803
Nieuwegein	8.148	275	8.423
Oudewater	843	22	865
Stichtse Vecht	6.071	157	6.228
Utrecht	43.180	2.470	45.650
Utrechtse Heuvelrug	4.418	145	4.563
Vijfheerenlanden	2.700	196	2.896
Woerden	4.718	197	4.915
Wijk bij Duurstede	1.991	196	2.187
Zeist	7.794	434	8.228
Totaal U16	**98.994**	**5.345**	**104.339**

Bron: RWU Databank 2019

2.6 Corporatiebezit naar bouwjaar

De gemiddelde corporatiewoning wordt steeds ouder. Overigens hebben de corporaties in de Utrechtse regio hebben maar betrekkelijk weinig woningen van vóór 1945: zo'n 6%. Het overgrote deel daarvan staat echter wel in de stad Utrecht. Daar maakt de voorraad van vóór 1945 12% van de totale voorraad uit. De voorraad van vóór 1945 is in Utrecht een klein beetje afgenomen, met 170 woningen tot 5.263 woningen. Ook Zeist heeft relatief een iets grotere oude voorraad (7%).
Op De Bilt na (3,7%) hebben de overige gemeenten geen of zeer weinig oude voorraad.

Het grootste deel van de sociale voorraad is gebouwd tussen 1945 en 1990, maar liefst zo'n 70% is afkomstig uit deze periode. Vooral in de stad Utrecht hebben de corporaties toen veel

Tabel 7 Corporatievoorraad per 1 januari 2019 naar woningtype, naar eengezins en appartement, per gemeente en U16, zelfstandige woningen

Gemeente	Eengezinswoning	Etagebouw zonder lift	Etagebouw met lift	Hoogbouw	Onbekend	Totaal
De Bilt	1.985	1.425	960	643	0	5.013
Bunnik	533	270	100	0	0	903
De Ronde Venen	2.833	870	410	184	0	4.297
Houten	2.445	1.070	1.121	393	0	5.029
IJsselstein	1.063	1.259	553	541	0	3.416
Lopik	713	132	60	0	18	923
Montfoort	560	197	29	17	0	803
Nieuwegein	2.812	2.116	2.003	1.492	0	8.423
Oudewater	523	135	184	23	0	865
Stichtse Vecht	3.147	1.687	1.246	138	10	6.228
Utrecht	12.542	15.610	8.710	8.571	217	45.650
Utrechtse Heuvelrug	2.472	1.119	972	0	0	4.563
Vijfheerenlanden	1.801	160	289	585	61	2.896
Woerden	2.366	1.355	548	646	0	4.915
Wijk bij Duurstede	1.311	439	436	0	1	2.187
Zeist	2.755	2.190	897	2.386	0	8.228
Totaal U16	**39.861**	**30.034**	**18.518**	**15.619**	**307**	**104.339**

Bron: RWU Databank 2019

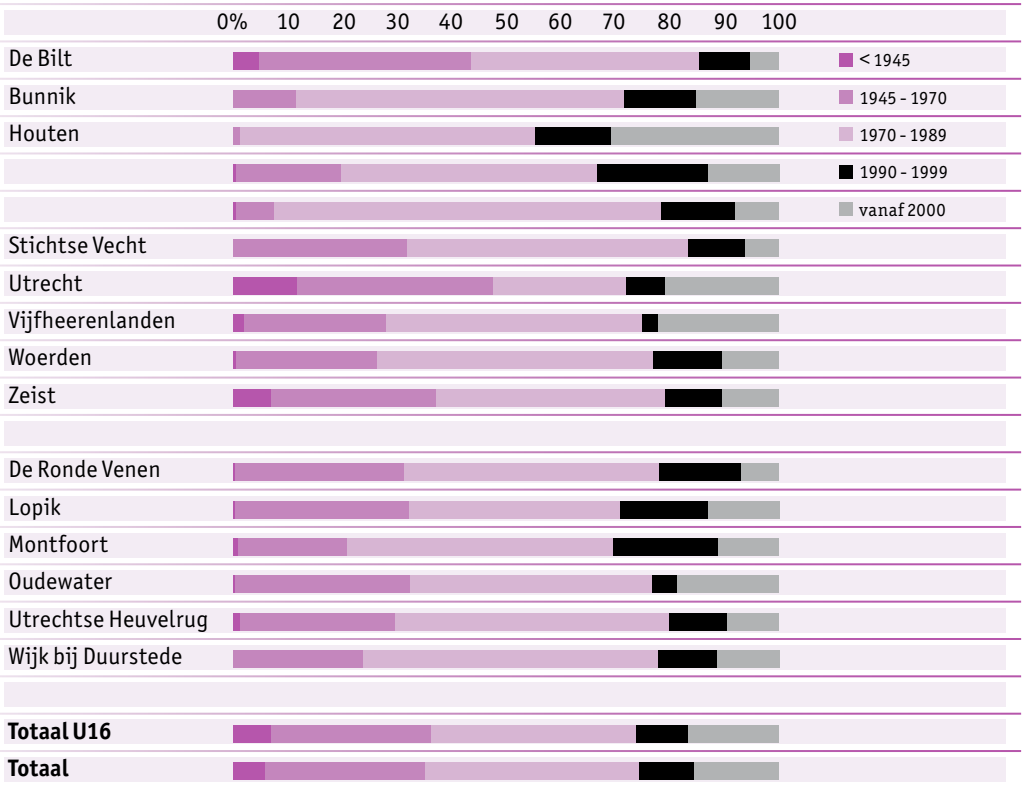
2.7 Corporatiebezit naar aantal kamers

De woningvoorraad van corporaties kent een grote verscheidenheid als het gaat om het aantal kamers per woning. Dat aantal is voor huurders en woningzoekenden 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 20% van de corporatievoorraad in de U16 uit kleine woningen met maximaal twee kamers. Relatief de meeste van deze woningen staan in Oudewater (26%), Houten (24%) en Utrechtse Heuvelrug en Woerden (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 ruim 35% woningen met maximaal twee kamers.

gebouwd (ruim 27.000 woningen). In deze fase, en ook daarna, werd ook veel gebouwd in de groeikernen IJsselstein, Nieuwegein en Houten. Vanaf 1990 werd echter vooral weer gekozen voor bouw in en aan de steden (VINEX beleid). Naast veel relatief oude woningen heeft de stad Utrecht dus ook een relatief groot aandeel jongere woningen, zo'n 20% is vanaf het jaar 2000.

Figuur 2 Zelfstandige woningvoorraad naar bouwperiode per gemeente en U16, per 1 januari 2019



Bron: RWU Databank 2019

Tabel 8 Corporatiebezit per 1 januari 2019 naar aantal kamers per gemeente en U16, zelfstandige woningen

Gemeente	1 kamer	2 kamers	3 kamers	4 kamers	5 of meer kamers	Onbekend	Totaal
De Bilt	11	687	1.500	2.075	737	3	5.013
Bunnik	1	251	219	317	115	0	903
Houten	31	1.196	2.168	1.433	161	40	5.029
De Ronde Venen	22	609	944	1.712	1.010	0	4.297
IJsselstein	107	397	1.158	1.452	300	2	3.416
Lopik	1	119	163	358	282	0	923
Montfoort	13	142	137	266	245	0	803
Nieuwegein	78	1.628	2.861	3.053	799	4	8.423
Oudewater	2	225	175	333	130	0	865
Stichtse Vecht	64	1.126	2.095	2.236	705	2	6.228
Utrecht	2.646	7.771	15.960	14.668	4.338	267	45.650
Utrechtse Heuvelrug	78	929	1.160	1.863	533	0	4.563
Vijfheerenlanden	27	380	585	1.375	307	222	2.896
Woerden	43	994	1.168	1.819	891	0	4.915
Wijk bij Duurstede	0	290	612	911	344	30	2.187
Zeist	79	1.295	2.052	3.890	906	6	8.228
Totaal U16	**3.203**	**18.039**	**32.957**	**37.761**	**11.803**	**576**	**104.339**

Bron: RWU Databank 2019

In de 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 en Montfoort (64%), Wijk bij Duurstede (59%) en de Bilt (58%). 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 (30%) en De Ronde Venen (23%).

2.8 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 U16 bestaat bijna 15% van alle zelfstandige huurwoningen van corporaties uit kleine woningen tot 50 m^2. Deze staan relatief het meest in Woerden (23%). Worden ook hier de onzelfstandige eenheden meegeteld, dan staan verreweg de meeste kleine woningen in de stad Utrecht (circa 35%).

In de U16 bestaat circa 38% van de corporatie voorraad uit woningen groter dan 75m2. Deze staan vooral in Wijk bij Duurstede (60%), Lopik (57%), Bunnik (52%), Nieuwegein(51%), Vianen en Houten (48%).

Tabel 9 Corporatiebezit per 1 januari 2019 naar oppervlakte, per gemeente en U16, zelfstandige woningen

Gemeente	tot 50 m^2	50-75 m^2	vanaf 75 m^2	Onbekend	Totaal
De Bilt	18	825	4.168	2	5.013
Bunnik	117	308	478	0	903
De Ronde Venen	652	2.723	917	5	4.297
Houten	576	1.996	2.416	41	5.029
IJsselstein	139	783	2.492	2	3.416
Lopik	82	307	534	0	923
Montfoort	127	409	267	0	803
Nieuwegein	627	3.420	4.376	0	8.423
Oudewater	88	407	370	0	865
Stichtse Vecht	788	3.399	2.039	2	6.228
Utrecht	7.458	18.556	19.396	240	45.650
Utrechtse Heuvelrug	1.046	2.606	909	2	4.563
Vijfheerenlanden	191	1.081	1.402	222	2.896
Woerden	1.170	2.800	922	23	4.915
Wijk bij Duurstede	115	745	1.325	2	2.187
Zeist	1.426	5.329	1.470	3	8.228
Totaal U16	**14.620**	**45.694**	**43.481**	**544**	**104.339**

Bron: RWU Databank 2019

In bovenstaande tabel zijn de aantallen per gemeente weergegeven, in onderstaande figuur de relatieve aandelen.

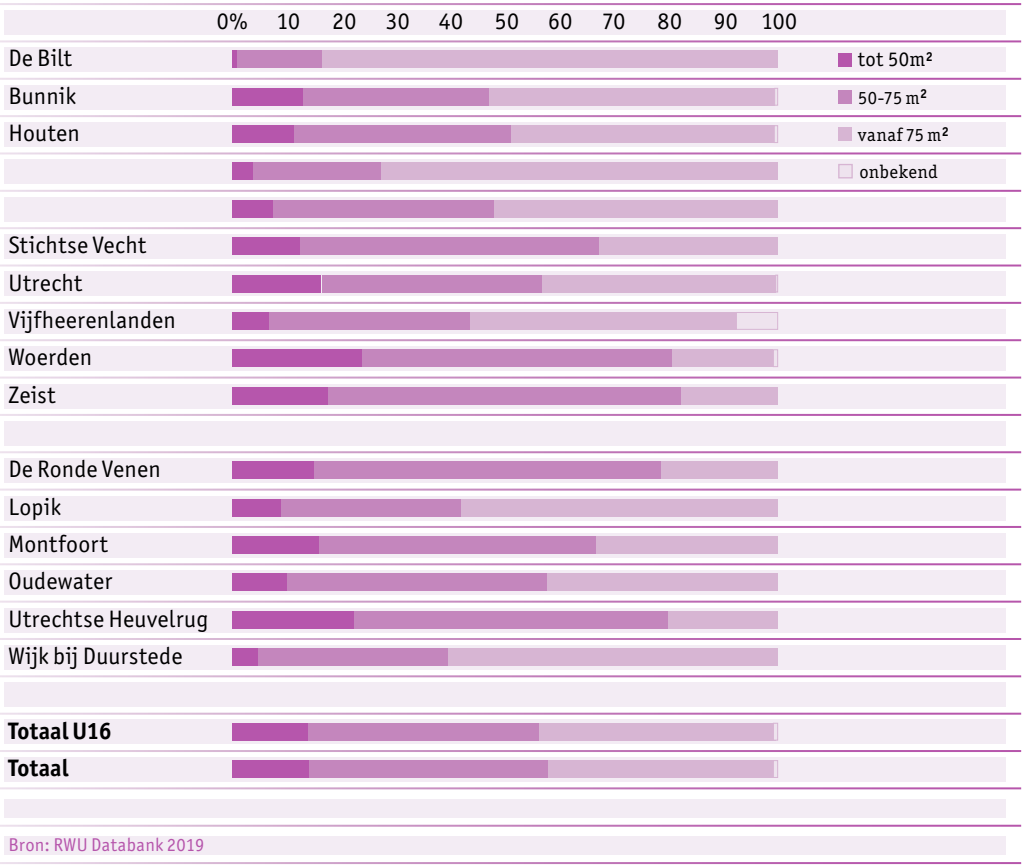
2.9 Woningvoorraad naar energielabel

Duurzaamheid is één van de grootste maatschappelijke thema's van deze tijd. Politiek wordt na veel gesteggel de laatste hand gelegd aan een Klimaatakkoord. Onderdeel daarvan wordt waarschijnlijk de verduurzaming van het sociale bezit waarvoor de corporaties als 'startmotor' fungeren. De Startmotor verloopt via twee routes: gecoördineerde aansluitingen op *warmtenetten* en gezamenlijke inkoop van *warmtepompen* en *isolatie* (Renovatieversneller). De ambitie is om in vier jaar tenminste 100.000 woningen 'van het gas af' te krijgen.

De corporaties hebben in Aedesverband de ambitie uitgesproken om de woningvoorraad CO_2 neutraal te laten zijn. Een afspraak die al eerder was gemaakt is dat corporaties ernaar streven in 2021 gemiddeld label B te halen. Die laatste afspraak wordt gehaald.

Het presteren van de woning wordt al een aantal jaren uitgedrukt in Energielabels (A t/m G). Deze worden overigens geleidelijk vervangen door een Energie-index. 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.

Figuur 3 Corporatiebezit per 1 januari 2019 naar oppervlakte, per gemeente, zelfstandige woningen in %



Bron: RWU Databank 2019

Tabel 10 Zelfstandig corporatiebezit per 1 januari 2019 naar energielabel per gemeente en U16

Gemeente	A,B	C	D	E,F,G	Onbekend	Totaal
De Bilt	507	367	394	327	3.418	5.013
Bunnik	334	384	121	63	1	903
De Ronde Venen	1.779	1.373	648	458	39	4.297
Houten	2.152	2.537	253	65	22	5.029
IJsselstein	1.411	939	792	272	2	3.416
Lopik	481	186	122	114	20	923
Montfoort	446	217	91	49	0	803
Nieuwegein	3.278	2.954	1.094	840	257	8.423
Oudewater	253	139	279	194	0	865
Stichtse Vecht	1.950	2.444	901	462	471	6.228
Utrecht	17.960	11.217	4.960	6.858	4.655	45.650
Utrechtse Heuvelrug	1.446	1.754	702	622	39	4.563
Vijfheerenlanden	1.395	1.041	185	165	110	2.896
Woerden	2.161	1.307	691	736	20	4.915
Wijk bij Duurstede	729	738	171	253	296	2.187
Zeist	3.191	2.286	1.282	1.389	80	8.228
Totaal U16	**39.473**	**29.883**	**12.686**	**12.867**	**9.430**	**104.339**

Bron: RWU Databank 2019

In 2017 had landelijk 26% van alle corporatiewoningen een energielabel A of B. Landelijk komt energielabel C komt nog het meest voor, circa 35% van de woningen heeft dit label. Zo'n 39% heeft een slechter label (E t/m G).

Begin 2019 heeft ruim 37% van het corporatiebezit in de U16 een energielabel A of B. 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. Bijna 30% heeft label C. Nog 12% heeft een minder label (E t/m G).

Uit bijgaande grafiek blijkt dat relatief de meeste woningen met een A of B label in de gemeente Montfoort (55%), Lopik (52%), Vijfheerenlanden (48%), Woerden (43%) en Houten (42%) en IJsselstein (41%) staan. Dat houdt vooral verband met het feit dat daar over het algemeen jongere en daarmee duurzamer woningen staan.

In de gemeente Utrecht heeft zo'n 39% van de zelfstandige corporatiewoningen een A of B label. Het aantal woningen met een slechter label (E t/m G) bedraagt nog circa zo'n 15%, maar is dalende.

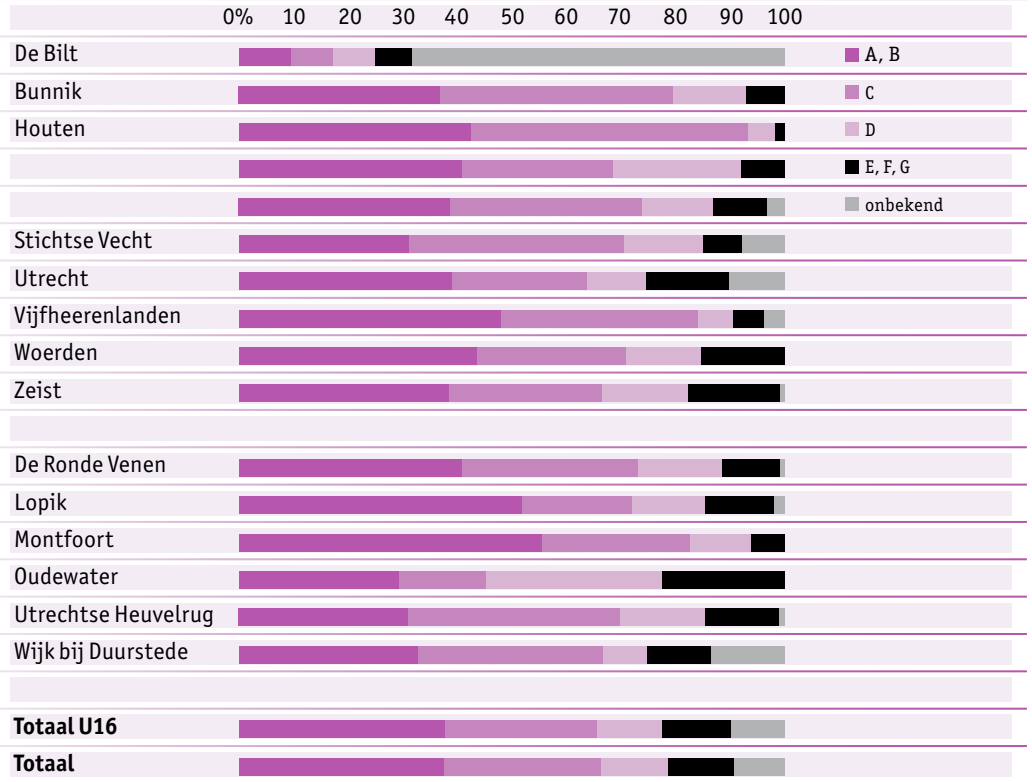
2.10 Corporatiebezit naar WOZ waarde

De WOZ waarde speelt een steeds grotere rol bij corporaties. Zo is deze met de wijziging van het woningwaarderingsstelsel in 2015 meer bepalend geworden voor het berekenen van de maximale huur per woning. Daar is recent weer discussie over ontstaan. Wordt het aandeel van de WOZ niet te groot? Daarnaast is de hoogte van de WOZ waarde de grondslag voor de aanslag OZB en de verhuurderheffing. Onder andere door stijging van de WOZ waarde loopt de verhuurderheffing hoger op dan eerder was voorzien. 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 2018 lag in de U16 de gemiddelde WOZ waarde van huurwoningen van corporaties op circa € 179.000. Dat is een stijging met gemiddeld

Figuur 4 Zelfstandig corporatiebezit per 1 januari 2019 naar energielabel per gemeente en U16



Bron: RWU Databank 2019

Tabel 11 Gemiddelde WOZ waarde 2018 van zelfstandige corporatiewoningen, per gemeente en U16

Gemeente	WOZ-waarde
De Bilt	171.000
Bunnik	214.000
De Ronde Venen	200.000
Houten	208.000
IJsselstein	175.000
Lopik	182.000
Montfoort	188.000
Nieuwegein	169.000
Oudewater	182.000
Stichtse Vecht	191.000
Utrecht	175.000
Utrechtse Heuvelrug	188.000
Vijfheerenlanden	177.000
Woerden	181.000
Wijk bij Duurstede	183.000
Zeist	164.000
Totaal U16	**179.000**

Bron: RWU Databank 2019

€ 7.000, na een groei van maar liefst € 12.000 ten opzichte van 2016. In twee jaar tijd is de gemiddelde WOZ waarde gestegen met 11%. Dit is in lijn met de economische opleving en de extreme schaarste op de regionale Utrechtse woningmarkt.

Corporaties in de gemeente Bunnik hebben gemiddeld de hoogste WOZ waarde (€ 214.000). In Houten is de gemiddelde WOZ waarde doorgestegen naar € 208.000. De Ronde Venen staat derde, met gemiddeld € 200.000, Stichtse Vecht met € 191.000 en Montfoort en Utrechtse Heuvelrug met gemiddeld € 188.000. De WOZ waarde is in de stad Utrecht is ook gegroeid tot gemiddeld € 175.000. Dat was € 171.000 in 2017 en € 153.000 in 2016.

In de U16 heeft 11% van de huurwoningen van corporaties een WOZ waarde onder € 125.000. Dat was vorig jaar nog 17%. Relatief de meeste corporatie huurwoningen met een WOZ waarde onder deze grens zijn te vinden in Woerden (bijna 19%). In de U16 heeft bijna 52% van de huurwoningen van corporaties een WOZ waarde boven € 175.000. Dat was nog 43% in 2017 en 32% in 2016.

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.

2.11 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 is het puntenstelsel gewijzigd, waardoor de WOZ waarde een grotere rol speelt.

In onderstaande 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.

De gemiddelde kale huur bedraagt per 1 januari 2019 € 561. Dat is € 10 meer dan in 2018, een groei met 1%. Daarmee stegen de huren in de voorraad met minder dan inflatie (1,6%). De trend werd vooral gezet door de lagere jaarlijkse huurverhoging die corporaties in 2018 (en ook weer in 2019) hebben doorgevoerd, teneinde de betaalbaarheid van de huurders te waarborgen. De stijging werd daarnaast bepaald door het saldo van voorraadontwikkelingen zoals sloop, nieuwbouw, huurprijsaanpassing na verbetering en huurharmonisatie.

De corporaties hebben nog redelijk wat (potentiële) ruimte tot aan de maximale huur. Maar zoals gezegd willen corporaties dat woningen ook betaalbaar blijven en is in 2017 de huursombenadering ingevoerd die een verder drukkend effect zal hebben op de huren, in combinatie met passend toewijzen. De afstand tot maximaal is het grootst in De Ronde Venen (66% van de maximale prijs), Vijfheerenlanden (67%), Montfoort en Lopik (69%). Het hoogst is het in Nieuwegein (78%), Zeist (76%), Bunnik (74%), en Utrecht, Stichtse Vecht en Wijk bij Duurstede (73%).

Tabel 12 WOZ waarde (2018) van zelfstandige corporatiewoningen, per prijscategorie, per gemeente en U16, zelfstandige woningen

WOZ klasse	tot € 125.000	€ 125.000 - € 150.000	€ 150.000 - € 175.000	€ 175.000 - € 200.000	vanaf € 200.000	Onbekend	Totaal
De Bilt	163	740	1.697	462	1.950	1	5.013
Bunnik	166	68	60	84	525	0	903
De Ronde Venen	416	253	657	780	2.191	0	4.297
Houten	70	349	946	888	2.676	100	5.029
IJsselstein	184	389	1.125	1.075	634	9	3.416
Lopik	57	70	128	502	166	0	923
Montfoort	57	100	143	251	252	0	803
Nieuwegein	632	2.140	2.009	2.187	1.455	0	8.423
Oudewater	24	157	162	280	242	0	865
Stichtse Vecht	567	775	1.133	1.049	2.703	1	6.228
Utrecht	6.282	7.801	8.575	6.830	16.154	8	45.650
Utrechtse Heuvelrug	439	573	865	746	1.871	69	4.563
Vijfheerenlanden	446	560	341	719	828	2	2.896
Woerden	959	465	815	1.181	1.495	0	4.915
Wijk bij Duurstede	142	155	432	716	446	296	2.187
Zeist	1.043	2.050	1.325	907	2.867	36	8.228
Totaal U16	**11.647**	**16.645**	**20.413**	**18.657**	**36.455**	**522**	**104.339**

Bron: RWU Databank 2019

Tabel 13 Kale huur, maximale huur en percentage van de maximaal toegestane huur, per gemeente en U16 per 1 januari 2019

Gemeente	Gem. kale huur	Gem. max. huur	Percent. van max.
De Bilt	580	830	71%
Bunnik	593	807	74%
De Ronde Venen	552	835	66%
Houten	600	835	72%
IJsselstein	576	781	74%
Lopik	575	843	69%
Montfoort	582	855	69%
Nieuwegein	587	766	78%
Oudewater	553	788	70%
Stichtse Vecht	563	777	73%
Utrecht	545	752	73%
Utrechtse Heuvelrug	567	794	74%
Vijfheerenlanden	570	924	67%
Woerden	542	796	70%
Wijk bij Duurstede	598	819	73%
Zeist	573	766	76%
Totaal U16	**561**	**780**	**73%**

Bron: RWU Databank 2019

3 | DYNAMIEK IN DE VOORRAAD 2018 EN VOORUITBLIK

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. In dit hoofdstuk worden de ontwikkelingen in het jaar 2018 op een rij gezet en wordt een vooruitblik gegeven naar de komende jaren.

3.1 Mutaties in de voorraad

In onderstaande tabel zijn de verschuivingen aangegeven in de huurwoningvoorraad van de corporaties in de U16 gedurende het jaar 2018.

Per saldo is de voorraad zelfstandige huurwoningen (sociale huur plus vrije sector) per 1 januari 2019 licht gegroeid naar 104.339 woningen. Een jaar eerder waren dat er nog 103.960. Daarmee wordt de trend doorgezet dat de voorraad huurwoningen van corporaties niet langer meer daalt, maar de voorraad zou harder moeten groeien dan nu gebeurt, gelet op de behoefte.

De nieuwbouw dan wel transformatie is hoger dan de verkoop en sloop. In totaal werden in de U16 in 2018 771 zelfstandige sociale huurwoningen opgeleverd[1]. Daar tegenover werden 485 woningen door verkoop en 128 woningen door sloop aan de voorraad onttrokken.

Tabel 14 Mutaties in de zelfstandige huurvoorraad van corporaties in 2018, per gemeente en U16

Voorraadontwikkeling	Stand 1-1-2019	Af: verkoop	Af: sloop	Bij: nieuwbouw	Saldo overig
De Bilt	5.013	-11	0	99	10
Bunnik	903	0	0	0	-2
De Ronde Venen	4.297	-1	0	48	3
Houten	5.029	-41	0	93	16
IJsselstein	3.416	-8	0	0	0
Lopik	923	-2	0	0	2
Montfoort	803	-1	0	0	-6
Nieuwegein	8.423	-53	0	108	-3
Oudewater	865	-1	-16	0	0
Stichtse Vecht	6.228	-13	0	11	-4
Utrecht	45.650	-290	-14	222	-11
Utrechtse Heuvelrug	4.563	-26	0	42	55
Vijfheerenlanden	2.896	-7	0	106	191
Woerden	4.915	0	0	30	-12
Wijk bij Duurstede	2.187	-17	0	4	-26
Zeist	8.228	-14	-98	8	7
Totaal U16	**104.339**	**-485**	**-128**	**771**	**220**

Bron: RWU Databank 2019

1 Dit is exclusief 32 appartementen die GroenWest in Houten heeft gerealiseerd voor intramurale zorg. Dit complex wordt gehuurd en toegewezen door zorginstelling Philadelphia.

Tabel 15 Mutaties in de zelfstandige sociale huurvoorraad van corporaties in 2018 in de U16

Voorraadontwikkeling	Onder aftoppingsgrenzen	Onder liberalisatiegrens	Totaal
Verkoop	-305	-62	-485
Sloop	-128	0	-128
Nieuwbouw	341	170	771
Huurverandering zittend	-161	-267	0
Huurverandering mutatie	5	68	0
Overige mutaties (saldo)	306	200	221
Totaal opgegeven mutaties	58	109	379
Stand per 1 januari 2019	**82.718**	**96.772**	**104.339**

Bron: RWU Databank 2019

In bovenstaande tabel is dit samenvattend weergegeven, waarbij ook de gevolgen van het huurbeleid zijn meegenomen wat betreft de ontwikkeling van de sociale voorraad.

Per 1 januari 2019 bestaat de sociale voorraad onder de hoge aftoppingsgrens uit ruim 82.700 woningen, ongeveer hetzelfde aantal als vorig jaar. Dat geldt ook voor het totaal aantal woningen tot de liberalisatiegrens tot waar huurtoeslag mogelijk is: zo'n 96.800 woningen.

3.2 Nieuwbouw in 2018

De corporaties in de U16 hebben in 2018 volgens eigen opgave 771 huurwoningen aan de voorraad toegevoegd via nieuwbouw of transformatie. Dat waren er 856 in 2017, 905 in 2016 en 865 in 2015. De productie loopt zelfs iets terug, terwijl ruim het dubbele nodig is om de behoefteontwikkeling bij te houden. Gebrek aan geschikte locaties is de grootste oorzaak van het achterblijven van de woningproductie.

Van de gerealiseerde woningen kwam 63% tot stand door nieuwbouw, 28% door transformatie van gebouwen en 7% door sloop/nieuwbouw. In onderstaande tabel zijn de nieuwbouw- en transformatieprojecten aangegeven die corporaties in 2018 hebben gerealiseerd in de U16.

In de stad *Utrecht* hebben de corporaties het meest aan de zelfstandige voorraad toegevoegd, te weten 222 huurwoningen. Zo'n 110 woningen werden door *Mitros* gerealiseerd door transformatie van voormalig verzorgingshuis 'De Nieuwe Eyk'. Bovendien realiseerde Mitros daarnaast nog vijf andere projecten, met in totaal 82 woningen. 13 daarvan hadden betrekking op sloop/nieuwbouw of herstructurering. Daarnaast heeft *Bo-Ex* 30 woningen opgeleverd in Leidsche Rijn.

Woningcorporatie *Portaal* leverde 108 nieuwbouw woningen op in Nieuwegein, in Blokhoeve Zuid. In Vijfheerenlanden was corporatie *LEKSTEDEwonen* productief. In drie projecten leverde zij 106 woningen op. In De Bilt bouwde *SSW* 99 woningen in De Leijen Zuid. In Houten realiseerde *Viveste* 93 sociale huurwoningen, waarvan 19 woningen tijdelijk voor de duur van 10 jaar. De overige woningen kwamen tot stand door transformatie van een kantoorgebouw (Molenzoom).

GroenWest realiseerde projecten in Woerden en De Ronde Venen. In Woerden werden (naast 32 appartementen in een intramuraal complex) 30 woningen opgeleverd in Pius. In De Ronde Venen ging het om 48 sociale huurwoningen. Voorts heeft corporatie *Woongoed Zeist* in Zeist 75 sociale huurwoningen gerealiseerd, voornamelijk in het vernieuwingsgebied Kerckebosch waar de vernieuwing al een aantal jaren op gang is.

In Houten heeft *Viveste* 63 huurwoningen gerealiseerd, waaronder een transformatie van een voormalig kantoorpand De Molen met 57 woningen voor vooral starters. Daarnaast heeft ze 6 eengezinswoningen opgeleverd aan de Hoge Schaft.

Tot slot werden enkele kleinere projecten opgeleverd in Stichtse Vecht, Zeist en Wijk bij Duurstede. *Woningstichting Kockengen* realiseerde 11 woningen in het Vierde Kwadrant, *Woongoed Zeist* 8 woningen aan de Kerkhofflaan en *Woningstichting Cothen 4* woningen aan de Kromme Stelakker. Deze woningen zijn collegiaal gefinancierd door Heuvelrug Wonen.

3.3 Sloop in 2018

Sloop van corporatiewoningen neemt de laatste jaren af. Dat heeft mede te maken met een andere

Tabel 16 Overzicht nieuwbouwprojecten sociale huur in 2018 in de U16

Gemeente	Corporatie	Project	Aantal woningen	
De Bilt	SSW	De Leijen Zuid	99	Nieuwbouw
De Ronde Venen	GroenWest	Land van Winkel fase 2	10	Nieuwbouw
De Ronde Venen	GroenWest	Vinkeveld	38	Nieuwbouw
Houten	Viveste	Molenzoom	74	Transformatie kantoorgebouw
Houten	Viveste	Hoge Schaft	19	Tijdelijk voor 10 jaar
Nieuwegein	Portaal	Blokhoeve Zuid	108	Nieuwbouw
Stichtse Vecht	Wst. Kockengen	Het Vierde Kwadrant	11	Nieuwbouw
Utrecht	Bo-Ex	Rijnvliet fase 1 Leidsche Rijn	30	Nieuwbouw
Utrecht	Mitros	De Nieuwe Eyk	110	Transformatie woonzorgcentrum
Utrecht	Mitros	Veemarkt	34	Nieuwbouw
Utrecht	Mitros	Zijdebalen blok 3 De Weverij	23	Nieuwbouw
Utrecht	Mitros	Van de Marckhof Geuzenwijk 2	12	Nieuwbouw
Utrecht	Mitros	Camera Obscura	7	Sloop-Nieuwbouw
Utrecht	Mitros	KENN Blok Kanaleneiland	6	Herstructurering
Utrechtse Heuvelrug	Heuvelrug Wonen	Nieuw Rijsenburgs Hof	34	Transformatie kantoorgebouw
Utrechtse Heuvelrug	Rhenam Wonen	Kon. Wilhelminaweg Amerongen	8	Herstructurering/oude apotheek
Vijfheerenlanden	LEKSTEDE wonen	Hoef en Haag Het Lint	37	Nieuwbouw
Vijfheerenlanden	LEKSTEDE wonen	Hof van Helsdingen	27	Nieuwbouw
Vijfheerenlanden	LEKSTEDE wonen	Stammershoefstraat	42	Sloop/nieuwbouw
Woerden	GroenWest	Pius	30	Nieuwbouw
Wijk bij Duurstede	Wst. Cothen	Kromme Stelakker	4	Collegiale financiering Heuvelrug W.
Zeist	Woongoed Zeist	AC Kerkhofflaan	8	Sloop/nieuwbouw
Totaal U16	**RWU Corporaties**		**771**	

Bron: RWU Databank 2019, eigen opgave corporaties

aanpak van de stedelijke vernieuwing. 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 tot 175 woningen in 2016. In 2017 ging dat aantal verder naar beneden, tot 146 woningen en in 2018 naar 128 woningen.

Natuurlijk kan met renovatie een woongebouw weer in goede staat worden gebracht, zowel woon- als bouwtechnisch. Maar het lage sooptempo geeft ook wel te denken: als jaarlijks 1% van de sociale voorraad in de U16 wordt gesloopt (dus zo'n 1.000 woningen), dan gaan de woningen gemiddeld 100 jaar mee. In 2018 is – net als vorig jaar - echter slechts 0,15% van de voorraad gesloopt. Als we dit tempo aanhouden, dan is de voorraad pas na 650 jaar vernieuwd! Het is zeer de vraag of de komende decennia kan worden volstaan met woningverbetering of dat ook op grotere schaal woningen moeten worden vervangen.

3.4 Verkoop in 2018

In 2018 hebben de corporaties in de U16 in totaal 485 woningen verkocht. Dat is wat meer

dan in 2017, toen nog 394 huurwoningen werden verkocht. In 2016 werden nog 640 woningen verkocht en 771 in 2015.

Mitros is de corporatie die relatief het meeste verkoopt: 270 in 2018. Met Koopvoorrang, een regeling die halverwege 2017 van start is gegaan, krijgen de huidige huurders van Mitros als eerste de kans om de verkoopwoningen van Mitros te kopen. Zo wil de corporatie de doorstroming in Utrecht en Nieuwegein bevorderen en sociale huurwoningen vrijspelen voor nieuwe bewoners. Deze regeling is bij wijze van proef gestart in 2017 en doorgezet in 2018.

3.5 Liberalisatie in 2018

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 € 720.

In 2018 is maar een heel beperkt aantal woningen geliberaliseerd, dat wil zeggen naar de vrije sector gebracht. Wel zijn er verhuringen geweest in de bestaande vrije sectorvoorraad. In totaal hebben per 1 januari 2019 7.532 woningen een huurprijs boven € 720. Dat was in 2017 nog € 7.260. De groei heeft echter vrijwel geheel te maken met het feit dat door de inkomensafhankelijke huurverhoging de huren van een aantal woningen door de maximale huurgrens heen zijn geschoten. Het gaat dan echter nog steeds om sociale huurwoningen die bij leegkomst in de regel ook weer als sociale huurwoning worden verhuurd.

3.6 Huisuitzettingen in 2018

In 2018 hebben corporaties in de Utrechtse regio (U16) in totaal 94 huurwoningen ontruimd. Het waren er 114 in 2017 en 149 woningen in 2016. Er waren zelfs 50% minder ontruimingen in vergelijking met 2015. Daarmee wordt de dalende trend van de afgelopen jaren gelukkig doorgezet.
De meeste ontruimingen (62%) vonden plaats vanwege *huurschuld*. Het ging om 59 ontruimingen, dat waren er nog 75 in 2017 en 107 in 2016. Het succes komt vooral door de 'Vroeg Er Op Af' aanpak. De belangrijkste elementen daarvan zijn vroegsignalering van betalingsachterstanden, zo snel mogelijk contact opnemen met huurders als zij betalingsachterstand hebben en huurders thuis opzoeken om problemen te bespreken. Zo nodig worden betalingsregelingen getroffen. Dat gebeurt vaak in samenwerking met zorgpartijen, buurtteams en maatschappelijke dienstverlening. Huurachterstanden en huisuitzettingen zijn daardoor de afgelopen jaren afgenomen. Ook in gevallen dat er een gerechtelijk vonnis ligt om tot ontruiming over te gaan, werd gemiddeld in zeven van de tien gevallen nog een regeling getroffen. Daardoor werden huisuitzetting alsnog voorkomen.

In 2018 werd 12 keer ontruimd vanwege overlast (was negen in 2017) en in 10 gevallen vond uitzetting plaats omdat huurders er een hennepplantage op nahielden: iets minder dan in 2017, toen het nog om 15 gevallen ging. Zes keer werd ontruimd vanwege onrechtmatige verhuur aan derden (was acht in 2017). De huurder bleek vijf keer met de noorderzon te zijn vertrokken (was nog vier in 2017). In 2018 werden twee huishoudens uitgeplaatst vanwege psychische problemen of onvoldoende zorg, tegenover drie in 2017. Niet zoveel, maar corporaties maken zich wel zorgen over de groei van het aantal personen met verward gedrag in de wijk doordat intramurale voorzieningen minder worden. Dat vergt extra aandacht, want dat zet de leefbaarheid (verder) onder druk.

In de tabel op de volgende pagina is de ontwikkeling van het aantal ontruimingen door corporaties in de Utrechtse regio opgenomen over de periode 2015 t/m 2018.

3.7 Nieuwbouw en verduurzaming: verwachtingen voor de komende jaren

In 2018 heeft minister Ollongren een Nationale Woonagenda afgesproken met landelijke partijen waaronder Aedes, om te komen tot versnelling van de woningbouw, het beter benutten van de bestaande voorraad en borging van de betaalbaarheid van het wonen.

De minister wil het daarnaast ook mogelijk maken dat corporaties weer makkelijker kunnen investeren in de middeldure huur (zoals door vereenvoudiging van de markttoets). De minister heeft daartoe wetgeving in voorbereiding die in 2020 moet ingaan. Marktpartijen en enkele corporaties, waaronder Portaal, Mitros en LEKSTEDEwonen hebben met de provincie Utrecht een biedboek ontwikkeld waarin ambities en randvoorwaarden zijn geformuleerd met betrekking tot de investeringen in het marktsegment.

Tabel 17 Ontwikkeling ontruimingen in U16 door corporaties (2015 – 2018)

Ontruiming vanwege	2018	2017	2016	2015
Huurschuld/wanprestatie	59	75	107	138
Hennep	10	15	8	14
Overlast	12	9	13	10
Illegale onderhuur	6	8	13	14
Noorderzon	5	4	8	5
Psychische problematiek	2	3	0	5
Totaal U16	**94**	**114**	**149**	**186**

Bron: Inventarisatie RWU 2019

Zo'n 1.500 tot 2.000 sociale huurwoningen per jaar nodig

Die inzet op meer woningbouw is in de Utrechtse regio dringend noodzakelijk.
Er willen steeds meer huishoudens verhuizen richting de Randstad, waaronder de Utrechtse regio, vanwege de aanwezige opleidingen en werkgelegenheid. Maar nu al is er grote schaarste in alle segmenten van de woningmarkt: zowel koop, middeldure huur als sociale huur. De corporaties pleiten er al langere tijd voor dat meer locaties beschikbaar komen voor woningbouw in het algemeen, en sociale woningbouw in het bijzonder.

De U16 gemeenten hebben onderzoek laten doen naar de woningbehoefte in de regio. Daaruit blijkt onder meer het volgende:

- Tot 2029 bedraagt de regionale woningbehoefte 52.000 woningen. Daarmee wordt nog niet het bestaande woningtekort ingelopen. In de huursector komt de vraag vooral van kleine, en vaak jonge huishoudens (slechts 10% van 65 plussers). In de koop is er vooral behoefte aan rijwoningen en appartementen. De vraag naar luxe koopwoningen is beperkt.

- Voor de laagste inkomens zijn regionaal gezien meer sociale huurwoningen gewenst (ca. 30%). Het grootste aandeel is nodig in het middensegment (50%), waarvan rond 10% in de middenhuur en 40% in de koop tot € 300.000. Zo'n 20% is nodig in het daar boven liggende topsegment.

- Er zijn relatief wat meer sociale huurwoningen nodig in Zeist, De Bilt, De Ronde Venen (40%) en Oudewater en IJsselstein (35%) en wat minder in Woerden (20%). Voor de overige gemeente geldt ca. 30%.

Deze prognose betekent dat zo'n 5.200 woningen per jaar nodig zijn, waarvan in elk geval 30% sociaal. Dat betekent de bouw van gemiddeld ruim 1.500 sociale huurwoningen per jaar. Wordt rekening gehouden met sloop en verkoop, dan zal het aantal tussen gemiddeld 1.500 en 2.000 te bouwen sociale huurwoningen liggen. De nieuwbouw ligt daar tot nu toe nog ver achter.

Ambities corporaties 2019 t/m 2023

Kijken we naar de plannen voor de komende jaren, dan ontstaat het volgende beeld.
De gezamenlijke corporaties hebben blijkens hun opgave het voornemen om in de periode 2019 t/m 2023 ruim 8.700 sociale huurwoningen te bouwen. Dat is ruim 1.000 meer dan in de dPi's van afgelopen jaar (2017) was opgenomen. Ongeveer de helft wordt volgens de opgave in de gemeente Utrecht gebouwd.

Per saldo neemt de voorraad in de U16 toe met 4.402 woningen (4%) als voornemens worden gerealiseerd (inclusief aankoop, verkoop en sloop). Maar het is onduidelijk wat de mate van hardheid van de plannen is (of van de locaties). Er zijn nogal wat nieuwbouwplannen die het karakter hebben van sloop-vervangende nieuwbouw. Zie ook de relatief hoge sloopaantallen voor de corporaties in de stad Utrecht. Dat tempo is met nogal wat risico's omgeven, waardoor een uitstel zeker niet ondenkbeeldig is. Dan kan opnieuw een 'boeggolf' effect optreden, dan wel wordt deze nog eens versterkt. Het is niet realistisch om te verwachten dat corporaties vanaf 2019 opeens ruim het dubbele gaan bouwen dan wat de afgelopen jaren gebruikelijk was.

Naast het gebrek aan locaties kan de lastenverzwaring nog een belangrijke sta-in-de-weg zijn voor investerende corporaties. De verhuurderheffing bedroeg in 2017 reeds € 1,7 miljard, maar door de gestegen marktwaarde van het woningbezit stijgt deze heffing verder, gaat de vennootschapsbelasting omhoog en heeft het kabinet

het voornemen om de zogenaamde ATAD richtlijn in te voeren waardoor corporaties de rente op leningen nog maar voor 30% kunnen aftrekken van hun fiscale winst. De corporaties, en daarmee de huurders krijgen daardoor te maken met ernstige lastenverzwaringen die ofwel de betaalbaarheid van het wonen bedreigt, dan wel het noodzakelijke tempo van de investeringen in nieuwbouw en verduurzaming.

Tabel 18 Prognose corporaties ontwikkeling voorraad (2019 – 2023)

	nieuwbouw	aankoop	verkoop	sloop	SALDO
Utrecht	4.933	36	1.258	1.559	2.152
Nieuwegein	795	2	177	131	489
Zeist*	675	18	277	207	209
De Bilt*	246	0	61	197	-12
Bunnik	131	5	5	12	119
Ronde Venen	286	8	31	36	227
Stichtse Vecht	148	18	108	43	15
Woerden	311	4	7	20	288
Montfoort	35	4	7	22	10
Lopik	0	0	0	0	0
Oudewater	121	0	0	0	121
Houten	527	80	50	0	557
Utrechtse Heuvelrug*	45	24	188	0	-119
Vijfheerenlanden	352	0	34	0	318
Wijk bij Duurstede	42	0	45	0	-3
IJsselstein	90	0	57	2	31
Totaal U16	**8.737**	**199**	**2.305**	**2.229**	**4.402**

*Inclusief voorgenomen verkoop van een complex

Voorraad CO_2 neutraal in 2050

Een andere grote uitdaging is de verduurzaming van de woningvoorraad. De corporaties kunnen daarin een trekkersrol vervullen met 30% van het totaal aan woningen. In Aedesverband hebben de corporaties afgesproken om de woningvoorraad in 2050 CO_2 neutraal te krijgen. Ondertussen wordt gewerkt aan een Klimaatakkoord waarin de condities worden afgesproken hoe de verduurzaming kan worden gerealiseerd. Daaronder valt onder meer het voornemen dat corporaties als 'startmotor' fungeren om 100.000 woningen binnen vier jaar versneld 'van het gas af' te krijgen, bijvoorbeeld door aansluiting op warmtenetten. Via de Renovatieversneller worden alternatieve methoden en bronnen verkend, zoals warmtepompen.

Veertien van de 19 corporaties hebben in RWU verband hun krachten gebundeld bij de duurzaamheidsopgave. Zij hebben gekozen voor een gezamenlijke aanpak om het gestelde doel te behalen: een CO_2 neutrale woningvoorraad te realiseren in 2050. Dat is een majeure opgave. Een eerste verkenning heeft uitgewezen dat daarvoor in de Utrechtse regio tenminste € 4,2 miljard nodig is. Dat kost dus veel geld, maar als de verduurzaming succesvol is, draagt deze op termijn ook bij aan betere betaalbaarheid van de sociale woningvoorraad, een kerntaak van corporaties. De energielasten worden immers een steeds groter deel van de totale woonlasten.

RWU corporaties ontwikkelen samenwerkingsstrategie

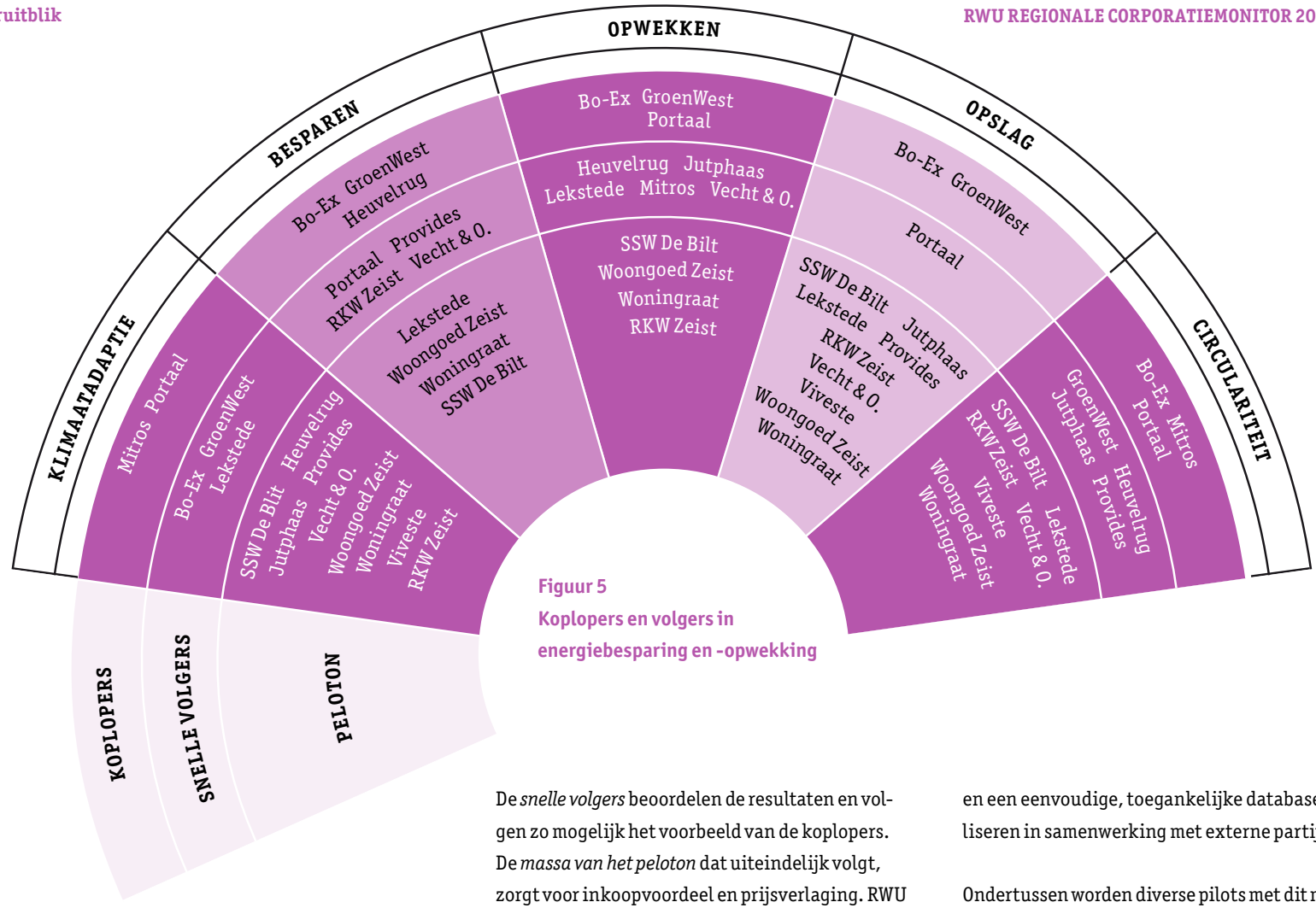
De corporaties hebben de handen ineen geslagen om twee redenen. Ten eerste is de komende jaren een verdere innovatie in concepten (bijvoorbeeld energiebesparing en –opwekking, installaties) essentieel. Die innovatie heeft alleen kans van slagen als nieuwe concepten kunnen worden opgeschaald en daardoor kostenbesparing mogelijk wordt. Veelal zijn die concepten nu nog te duur. De corporaties willen in RWU verband 'massa' maken om een belangrijke stap te maken in die opschaling.

Ten tweede kunnen corporaties de opgave niet alléén aan. Daarom is onderlinge samenwerking belangrijk en willen corporaties hun partners daarbij proactief betrekken. Zij zijn voor hun strategie immers mede afhankelijk

van netbeheerders, energiemaatschappijen, waterschappen en overheden zoals gemeenten en de provincie. Het intensiveren van de samenwerking, zowel onderling als met partners in het veld, zien de corporaties dan ook als een noodzakelijke voorwaarde om de 'stip aan de horizon', een CO_2 neutrale voorraad in 2050 te realiseren.

De corporaties hebben vijf overkoepelende thema's vastgesteld waarop die samenwerking vorm moet krijgen, te weten: *Klimaatadaptatie, Energiebesparing, Energieopwekking, Energieopslag en Circulariteit*. De eerste drie hebben daarbij op dit moment de hoogste prioriteit. Op de thema's zoeken corporaties naar strategieën om innovaties uit te lokken en door kennisuitwisseling en samenwerking te komen tot opschaling van succesvolle pilots om zo uiteindelijk tot kostenbesparing te komen. Bijvoorbeeld op het vlak van toepassing van warmtenetten, all electric, zonnepanelen of een eensluidende aanpak per woningtype (zoals bij hoogbouw, galerijflats of eengezinswoningen).

De corporaties hebben zich op elk van deze thema's gecommitteerd aan een rol: 'koploper', 'snelle volger' of 'peloton'. Dat geeft het hier naast staande beeld.



Figuur 5
Koplopers en volgers in energiebesparing en -opwekking

Er is een uitvoerige beschrijving gemaakt van deze rollen en de aard van het commitment. De *koplopers* starten pilot projecten, waarmee oplossingen voor de toekomst worden uitgelokt.

De *snelle volgers* beoordelen de resultaten en volgen zo mogelijk het voorbeeld van de koplopers. De *massa van het peloton* dat uiteindelijk volgt, zorgt voor inkoopvoordeel en prijsverlaging. RWU heeft voor een periode van een jaar een kwartiermaker aangesteld die tot taak heeft de nieuwe werkwijze bij corporaties te laten 'landen' en verbinding te realiseren, pilots op elkaar te laten afstemmen, externe partners waaronder ook provincie en gemeenten bij de aanpak te betrekken en een eenvoudige, toegankelijke database te realiseren in samenwerking met externe partijen.

Ondertussen worden diverse pilots met dit model beproefd, waaronder de isolatie uitdaging van Mitros, Portaal en Bo-Ex, een gezamenlijke uitvraag van zonnepanelen ('Watt levert mijn dak op', met de corporaties SSW, Provides, de Woningraat en Viveste), component Innovaties van GroenWest en een gezamenlijke innovatieplanning.

4 | VERHURINGEN CORPORATIEWONINGEN 2018

Dit hoofdstuk geeft een overzicht van het vrijkomend aanbod dat corporaties in 2018 (opnieuw) in de verhuur hebben gebracht. Een groot deel wordt verhuurd via advertenties op de website van WoningNet, maar corporaties bemiddelen soms ook zelf (zoals bij vergunninghouders). Bovendien verhuren corporaties meer woningen dan zelfstandige sociale huurwoningen. Zo bieden zij ook onzelfstandige eenheden aan en – zij het beperkt – woningen in de vrije sector. Tot slot worden er ook woningen verhuurd via andere instellingen, bijvoorbeeld op het gebied van welzijn en zorg (intermediaire verhuur).

Om een zo volledig mogelijk beeld te krijgen heeft RWU een aparte uitvraag gedaan bij de corporaties over de woningtoewijzing in 2018, aansluitend op de jaarverslaglegging. In dit hoofdstuk worden deze gegevens gebruikt, tenzij expliciet naar andere bronnen zoals WoningNet wordt verwezen.

Daarbij zij aangetekend dat de werkelijke dynamiek op de verhuurmarkt groter is. Met name in de stad Utrecht worden woningen ook tijdelijk verhuurd op basis van de Leegstandswet of via gebruiksovereenkomsten en short stay. In deze rapportage wordt met deze vormen van verhuur geen rekening gehouden.

In de hoofdstukken 4 en 5 wordt gesproken over Vianen in plaats van Vijfherenlanden aangezien de gegevens betrekking hebben op 2018.

4.1 Toewijzingen in 2018

Huur- en inkomensgrenzen

In de vorige hoofdstukken zijn de huurgrenzen voor 2019 gehanteerd. Omdat hier een overzicht wordt gegeven van de toewijzingen in 2018, worden de huur- en inkomensgrenzen van dat jaar gehanteerd.

Huurgrenzen 2018

- € 417,34 voor de kwaliteitskortingsgrens (afgerond € 417)
- € 597,30 voor de lage aftoppingsgrens voor één- en tweepersoonshuishoudens (€ 597)
- € 640,14 voor de hoge aftoppingsgrens voor drie- en meerpersoonshuishoudens (€ 640)
- € 710,68 voor de maximale huurprijsgrens waarboven geen huurtoeslag meer mogelijk is (liberalisatiegrens, € 711)

Inkomensgrenzen doelgroepen 2018

Primaire doelgroep

- Eénpersoonshuishoudens met een inkomen tot € 22.400 (ouderen € 22.375)
- Meerpersoonshuishoudens met een inkomen tot € 30.400 (ouderen € 30.400)

Secundaire doelgroep (inkomen boven de huurtoeslaggrens)

- Voor alle huishoudens gold inkomensgrens van € 38.035

De primaire en secundaire doelgroep vormen gezamenlijk de 'doelgroep van beleid' voor de woningcorporaties.

De corporaties zijn wettelijk verplicht ten minste 80% van alle sociale huurwoningen toe te wijzen aan deze doelgroep van beleid. Corporaties mochten daarnaast nog maximaal 10% toewijzen aan de groep lagere middeninkomens tot € 42.436 en maximaal 10% aan inkomensgroepen anders dan de doelgroep van beleid (80%-10%-10%).

Ontwikkelingen in beleid

Zoals opgemerkt in hoofdstuk 2 is in 2019 de maximale huurgrens voor het eerst sinds drie jaar weer geïndexeerd en vastgesteld op € 720. Het kabinet heeft voorts aangegeven dat de 10% voor de lagere middeninkomens met ingang van 2021 komt te vervallen. De 80-10-10 regel wordt met ingang van dat jaar weer de 90%-10%, zoals dat vóór 2016 ook het geval was.
Het kabinet is verder van plan om de inkomensgrens voor sociale huur meer te laten afhangen van het grootte van het huishouden. Dat betekent dat bepaalde gezinnen die meer verdienen dan € 38.000 straks wel in aanmerking komen voor een woning in de gereguleerde sociale sector. Tegelijkertijd wil het kabinet eenpersoonshuishoudens minder makkelijk toegang verlenen tot sociale huur. Voor die groep gaat de inkomensgrens juist omlaag. De precieze hoogte van de inkomensgrenzen is nog niet bekend. Ook is nog onzeker wat dit betekent voor de omvang van de doelgroep. Het kabinet wil dat deze niet toeneemt door deze nieuwe maatregelen.

Totaal verhuringen

In 2018 hebben de corporaties in de U16 totaal 11.597 woningen en eenheden verhuurd. Het grootste deel daarvan waren zelfstandige sociale huurwoningen: 7.431 woningen. De mutatiegraad in de zelfstandige sociale voorraad was daarmee in 2018 gemiddeld ca. 7%.

Of dat hoog is of laag, valt moeilijk te zeggen. Wel blijkt uit het onderzoek WoOn 2018 van het ministerie van BZK dat bijna 45% van de bewoners aangeeft binnen twee jaar misschien te willen verhuizen. Dat aandeel is de laatste jaren toegenomen. Dat geeft aan dat er naast een grote kwantitatieve vraag van starters er ook een behoorlijke kwalitatieve vraag is naar een meer passende woning.

Het aantal toewijzingen aan zelfstandige woningen in de sociale huursector was marginaal hoger dan in 2017. Toen waren het er 41 minder: 7.390 woningen. Naast de sociale huurwoningen verhuurden corporaties nog eens 291 vrijesectorwoningen[1]. Dat is wat meer dan in 2017. In 2017 ging het om 230 toewijzingen in de vrije sector. Verhoudingsgewijs gaat het om ca. 3% van alle toewijzingen aan zelfstandige huurwoningen van corporaties. Daarnaast hebben corporaties nog 3.875 onzelfstandige eenheden[2] verhuurd. Dat waren er in 2017 meer: 4.611 eenheden.

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

2 Inclusief SSH Utrecht.

Tabel 21 Overzicht verhuringen corporaties in 2018, zelfstandig (sociaal en vrije sector) en onzelfstandig

Gemeente	Sociale huur	Vrije sector	Onzelfstandig	Totaal
Bunnik	46	1	0	47
De Bilt	335	16	0	351
De Ronde Venen	299	11	0	310
Houten	387	6	0	393
IJsselstein	180	6	2	188
Lopik	55	0	0	55
Montfoort	49	0	0	49
Nieuwegein	573	7	29	609
Oudewater	50	1	0	51
Stichtse Vecht	342	9	0	351
Utrecht	3.506	155	3.496	7.157
Utrechtse Heuvelrug	276	39	8	323
Vianen	272	3	0	275
Woerden	364	7	0	371
Wijk bij Duurstede	121	3	0	124
Zeist	576	27	340	943
Totaal U16	**7.431**	**291**	**3.875**	**11.597**

Bron: Uitvraag woningtoewijzing RWU 2019

Toewijzing aan één- en tweepersoonshuishoudens

De corporaties hebben in 2018 in de U16 in totaal 5.957 zelfstandige sociale huurwoningen verhuurd aan één- en tweepersoonshuishoudens. Dat is 80% van alle toewijzingen aan zelfstandige woningen. Dat is vrijwel gelijk aan 2017. Het overgrote deel daarvan bestaat uit éénpersoonshuishoudens.

Een klein deel is verhuurd onder de kwaliteitskortingsgrens van € 417. Deze grens is een begrip uit de huurtoeslag. Ligt de huurprijs hoger dan deze grens, dan wordt voor het bedrag daarboven gekort op de huurtoeslag. Dit heet 'kwaliteitskorting' omdat een hogere huur ook een kwalitatief betere woning met zich meebrengt. In totaal is 81% verhuurd onder de lage aftoppingsgrens, vrijwel gelijk aan 2017.

Toewijzing aan drie- en meerpersoonshuishoudens

In de U16 hebben de corporaties in totaal 1.474 sociale huurwoningen verhuurd aan huishoudens met drie personen of meer, dat is circa 20% van alle zelfstandige sociale verhuringen. Omdat het om grotere huishoudens gaat, betreft het meestal de wat grotere en daarmee duurdere woningen. Daarom geldt voor deze groep een hogere aftoppingsgrens van € 640. Van alle toewijzingen aan gezinnen is ruim 76% toegewezen onder de hoge aftoppingsgrens, vrijwel gelijk aan 2017.

Toewijzing aan starters en doorstromers

Kijken we naar de verhouding tussen starters en doorstromers, dan blijkt dat in 2018 op de schaal van de U16 72% van alle toewijzingen naar starters is gegaan. Dat is een heel klein beetje

Tabel 22 Toewijzing zelfstandige sociale huurwoningen aan één- en tweepersoonshuishoudens per huurcategorie in 2018

Gemeente	< 417	417-597	597-711	Totaal
Bunnik	2	31	3	36
De Bilt	11	147	122	280
De Ronde Venen	38	135	59	232
Houten	38	196	71	305
IJsselstein	21	85	25	131
Lopik	7	21	13	41
Montfoort	7	25	5	37
Nieuwegein	6	378	65	449
Oudewater	6	19	19	44
Stichtse Vecht	16	194	63	273
Utrecht	529	1.927	466	2.922
Utrechtse Heuvelrug	29	162	34	225
Vianen	15	114	58	187
Woerden	92	166	32	290
Wijk bij Duurstede	12	50	23	85
Zeist	108	247	65	420
Totaal U16	**937**	**3.897**	**1.123**	**5.957**

Bron: Uitvraag woningtoewijzing RWU 2019

Tabel 23 Toewijzing sociale huurwoningen aan drie- en meerpersoonshuishoudens per huurcategorie in 2018

Gemeente	< 417	417-640	640-711	Totaal
Bunnik	0	10	0	10
De Bilt	0	36	19	55
De Ronde Venen	0	58	9	67
Houten	0	58	24	82
IJsselstein	0	40	9	49
Lopik	0	13	1	14
Montfoort	0	10	2	12
Nieuwegein	1	87	36	124
Oudewater	0	5	1	6
Stichtse Vecht	0	54	15	69
Utrecht	10	440	134	584
Utrechtse Heuvelrug	4	34	13	51
Vianen	0	52	33	85
Woerden	1	58	15	74
Wijk bij Duurstede	0	32	4	36
Zeist	2	129	25	156
Totaal U16	**18**	**1.116**	**340**	**1.474**

Bron: Uitvraag woningtoewijzing RWU 2019

meer dan vorig jaar (71%). Zo'n 28% ging naar een doorstromer. Nog steeds gaan verreweg de meeste woningen naar een starter. Dit is op basis van WoningNet gegevens.

Een 'doorstromer' is daarbij gedefinieerd als een huishouden dat een sociale huurwoning in de regio Utrecht achterlaat. Een huishouden dat afkomstig is uit de koopsector, uit een particuliere huurwoning of uit een andere regio wordt dus als starter gezien, net als iemand die geen woning achterlaat (een jongere die het ouderlijk huis verlaat, een vergunninghouder etc).

Onzelfstandige eenheden

In 2018 werden in totaal 3.875 onzelfstandige eenheden verhuurd. Het overgrote deel van de verhuringen vond plaats in Utrecht. Verder wer-

Tabel 24 Verhouding starters en doorstromers bij de woningtoewijzing in de U16, 2018

Gemeente	Doorstromer	Starter	TOTAAL
	in %	in %	
Bunnik	31	69	100
De Bilt	35	65	100
De Ronde Venen	31	69	100
Houten	25	73	100
IJsselstein	25	74	100
Lopik	40	60	100
Montfoort	24	76	100
Nieuwegein	28	72	100
Oudewater	24	77	100
Stichtse Vecht	36	64	100
Utrecht	25	75	100
Utrechtse Heuvelrug	25	75	100
Vianen	42	58	100
Wijk bij Duurstede	26	74	100
Woerden	27	73	100
Zeist	32	68	100
Totaal U16	**28**	**72**	**100**

Bron: SWRU 2019, bewerking WoningNet-gegevens

den onzelfstandige eenheden verhuurd in Zeist en in veel mindere mate in Nieuwegein. De SSH Utrecht is veruit de grootste verhuurder van deze eenheden met bijna 2.581 verhuringen (ruim 65%). Vrijwel alle verhuringen (ruim 98%) gingen naar éénpersoonshuishoudens (vooral studenten) met een laag inkomen. Het overgrote deel van de eenheden had een huur onder de € 417.

4.2 Betaalbaarheid, passendheid en doelgroepen naar inkomen

Sterker accent op betaalbaarheid

Uit de gegevens over de laatste drie jaar blijkt dat corporaties meer sociale huurwoningen zijn gaan verhuren onder de aftoppingsgrenzen. Werd in 2015 nog 45% van alle sociale huurwoningen onder die grenzen verhuurd, in 2016 steeg dat aandeel naar maar liefst 74% en in 2017 naar 81%. In 2018 is dat aandeel vrijwel stabiel gebleven. Zo'n 81% van alle woningen die zijn toegewezen aan één- en tweepersoonshuishoudens hebben een huurprijs onder de aftoppingsgrens. Voor drie- en meerpersoonshuishoudens bedraagt dat aandeel 77%.

Corporaties geven betaalbaarheid voor huurders en woningzoekenden hoge prioriteit. Daarbij speelt mee dat corporaties sinds 1 januari 2016 moeten voldoen aan de zogenaamde passendheidsnorm. Die houdt in dat corporaties verplicht zijn ten minste 95% van de huurtoeslaggerechtigden bij verhuizing naar een sociale huurwoning een huur te rekenen onder de aftoppingsgrenzen. Dit om te voorkomen dat woningzoekenden een te dure huurwoning accepteren en zo 'dure scheefheid' ontstaat. Daartoe 'toppen' corporaties vaak de huren af. De passendheidsnorm geldt per corporatie.

Het accent op betaalbaarheid zien we ook terug bij de jaarlijkse huurverhoging. Die is de laatste jaren sterk afgenomen. Zo zijn de recente huurverhogingen in 2017 en 2018 de laagste geweest sinds jaren in de Utrechtse regio. Per die datum kregen huishoudens met een inkomen tot de huurtoeslaggrens een huurverhoging van maximaal inflatie, vaak er nog iets onder. Dat gold voor zo'n 85% van alle huurders die een woning van een corporatie huren. Met de zeer beperkte huurstijging zorgen de corporaties ervoor dat sociale huurwoningen betaalbaar blijven voor mensen met een laag inkomen.

Voor de hogere inkomens wordt meestal geheel of gedeeltelijk een inkomensafhankelijke huurverhoging gerekend. Het gaat dan om circa 15% van alle huurders.

In de stad Utrecht loopt bovendien voor de duur van twee jaar een pilot om mensen met een zeer laag inkomen (iets boven bijstandsniveau) en met een huur boven de aftoppingsgrenzen gedeeltelijk te compenseren. Deze pilot loopt tot 1 september 2019.

Gevolgen passend toewijzen

Het passend toewijzen zorgt er dus voor dat huishoudens met een laag inkomen bij acceptatie van een woning – uitzonderingen daargelaten – een 'passende' huurprijs betalen, dat wil zeggen, een huurprijs onder de aftoppingsgrenzen. De keerzijde daarvan is dat de keuzevrijheid voor woningzoekenden wordt ingeperkt. Immers, de woningtoewijzing wordt door het passend toewijzen sterk gesegmenteerd: de lagere inkomens kunnen terecht in het segment tot de aftoppingsgrenzen, de secundaire doelgroep moet zijn heil zoeken in het hogere segment tot de liberalisatiegrens.

Deze secundaire doelgroep kan vrijwel niet meer terecht in het segment onder de aftoppingsgrenzen, omdat we in de Utrechtse regio hebben geregeld dat de lagere inkomens voorrang krijgen in dat segment. Dat is ook logisch: de goedkopere woningen moeten terechtkomen bij de lagere

inkomens. Sommige corporaties, zoals Portaal, voeren een huurbeleid wat er op neerkomt dat bij acceptatie van de woning een huishouden uit de secundaire doelgroep de reguliere huurprijs betaalt en een huishouden uit de primaire doelgroep een lagere huur onder de aftoppingsgrens.

Versoepeling passend toewijzen

Nu, ruim drie jaar na invoering, wordt ook een aantal negatieve effecten van passend toewijzen zichtbaar. Goedkopere sociale huurwoningen worden daardoor grotendeels voor mensen met de laagste inkomens gereserveerd. In combinatie met de instroom van vergunninghouders, de uitstroom van de maatschappelijke opvang en het langer zelfstandig wonen van ouderen en verwarde personen zijn er signalen die erop wijzen dat de strenge regels in bepaalde buurten segregatie in de hand werkt.

Corporaties willen meer ruimte voor lokaal maatwerk zodat ze dit in samenwerking met andere partijen kunnen aanpakken. In het kader van de Evaluatie Woningwet heeft de minister aangegeven dat ze het mogelijk wil maken dat bij het passend toewijzen het niet gebruikte deel van de 5% (de vrije ruimte) in één jaar meegenomen kan worden naar een volgend jaar. Daarmee ontstaat lokaal meer flexibiliteit voor een gerichte inzet van de vrije ruimte. Dit voornemen maakt deel uit van het wetstraject dat in 2019 zal volgen.

Aandeel inkomensdoelgroepen in de toewijzing

In de regio is in sommige gemeenten de afspraak gemaakt of de intentie uitgesproken dat zo'n 70% van de toewijzingen naar de primaire doelgroep gaat, teneinde deze groep voldoende aan bod te laten komen. Wat betreft de toewijzingen in 2018 kan voor de primaire doelgroep worden opgemerkt dat in de U16 gemiddeld 72% van de zelfstandige sociale huurwoningen naar deze groep ging. Dat is minder dan in 2017 (76%).

Deze percentages hebben voor alle duidelijkheid alleen betrekking op de zelfstandige verhuringen. Worden de onzelfstandige verhuringen meegerekend die ook meetellen voor de norm (en die zijn slechts in een beperkt deel van de gemeenten aanwezig), dan ligt het aandeel van de primaire doelgroep nog hoger. Bij deze eenheden gaat het bijna altijd om éénpersoonshuishoudens met een laag inkomen die een relatief goedkope eenheid huren.

Tabel 25 Aandeel primaire doelgroep in woningtoewijzing 2018 (zelfstandige sociale huurwoningen)

Gemeente	in %
Bunnik	46
De Bilt	53
De Ronde Venen	74
Houten	70
Ijsselstein	78
Lopik	71
Montfoort	80
Nieuwegein	67
Oudewater	56
Stichtse Vecht	64
Utrecht	74
Utrechtse Heuvelrug	80
Vianen	61
Woerden	78
Wijk bij Duurstede	70
Zeist	78
Totaal U16	**72**

Uitvraag woningtoewijzing RWU 2019

Ongeveer 25,5% van de toewijzingen is gegaan naar de secundaire doelgroep tot € 38.035, zo'n 2,5% naar de (lagere) middeninkomens die daar net boven zitten qua inkomen. Deze groep heeft vrijwel geen toegang meer tot het aanbod van sociale huurwoningen, omdat het beleid van de corporaties zich richt op de primaire en secundaire doelgroep. Dat is ook wel logisch aangezien de corporaties een wettelijke taak hebben met name de lagere inkomens passend te huisvesten. Geconcludeerd kan worden dat het aandeel van de primaire doelgroep in de woningtoewijzing gemiddeld genomen in de U16 goed op peil is gebleven ten opzichte van de andere inkomensgroepen. Daarbij heeft zoals gezegd 98% van de primaire doelgroep een woning geaccepteerd met een huur onder de aftoppingsgrenzen. De betaalbaarheid voor de woningzoekenden met een laag inkomen die een sociale huurwoning hebben geaccepteerd, is er de laatste jaren dus sterk op vooruit gegaan.

Betaalbaarheid secundaire doelgroep

Dat wil niet zeggen dat dit voor iedereen geldt. Met name voor de groep die net geen huurtoeslag

3 Vanaf 2017 zijn voor het eerst de toewijzingen van de SSH van kleine woningen onder 30m² meegenomen.

ontvangt en dus is aangewezen op het duurdere segment boven de aftoppingsgrenzen, kan de betaalbaarheid onder druk staan. Ook de beschikbaarheid kan voor deze groep een probleem zijn.

Om de armoedeval te beperken heeft het kabinet inmiddels besloten dat de inkomensgrenzen in de huurtoeslag komen te vervallen. Dat zorgt ervoor dat mensen die iets meer gaan verdienen, bijvoorbeeld doordat ze (extra) gaan werken, niet direct het recht op huurtoeslag verliezen. De maatregel gaat per 1 januari 2020 in.

4.3 Spreiding van de verhuringen 2018

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 of is sprake van een divers aanbod wat betreft prijs?

In onderstaande grafiek zijn alle verhuringen van zelfstandige woningen van corporaties via WoningNet in 2018 in kaart gebracht in prijssegmenten van telkens € 20. Uit de grafiek blijkt dat we duidelijke pieken zien tegen het eind van de huurklassen (de aftoppingsgrenzen en de maximale huurgrens). Wat kan daarvan de oorzaak zijn?

Het passend toewijzen kost corporaties behoorlijk wat geld. Immers, zij moeten de huren voor de primaire doelgroep vaak 'aftoppen' om een voldoende aanbod voor deze groep onder de aftoppingsgrenzen te kunnen garanderen. Corporaties kunnen dit 'aftoppen' (als gevolg van passend toewijzen) compenseren met het enigszins ophogen van de huren voor de goedkopere woningen - maar uiteraard niet hoger dan de maximaal toegestane huur.
Op deze manier wordt de primaire doelgroep goed bediend, zoals in de vorige paragraaf is aangetoond. Maar het betekent wel dat het nastreven van een evenwichtige prijs-kwaliteitsverhouding in de voorraad verder uit beeld verdwijnt vanwege het hogere doel: de betaalbaarheid voor de primaire doelgroep.

Ondanks deze pieken wordt toch nog 60% van de sociale huurwoningen boven de grens van € 417 aangeboden tegen een huurprijs die tenminste € 20 lager ligt dan de 'piekprijs' van de laagste aftoppingsgrens van € 597.

Figuur 6 Spreiding verhuringen in 2018 naar kale huur

Bron: SWRU 2019, bewerking WoningNet-gegevens

4.4 Toewijzing aan urgenten, vergunninghouders en speciale doelgroepen

De toewijzing aan urgenten maakt een aanzienlijk deel uit van het totale aanbod. Het aandeel van de urgenten neemt al een aantal jaren flink af. In 2015 waren dat er nog 781, in 2016 en 2017 stabiliseerde dat enigszins rond 580, en in 2018 is het aantal toewijzingen aan urgenten weer gedaald tot 410, een verlaging van maar liefst 30%.

Het gaat om 5,5% van het totaal aantal toegewezen sociale huurwoningen. In 2017 was dat nog 8%. Onderstaande tabel geeft een beeld van de urgente toewijzingen per gemeente, op basis van WoningNet gegevens. NB: hierin zijn de toewijzingen aan vergunninghouders nog niet meegenomen.

Er is vanaf 2015 sprake van een afname van het aantal urgenten (exclusief vergunninghouders), vooral door een aanscherping van de criteria voor urgentie vanwege relatiebreuk. In 2018 bedroeg dat aantal nog maar een kwart in vergelijking met 2015. De toewijzing van het aantal urgenten vanwege stadsvernieuwing (sloop/nieuwbouw, renovatie, herstructurering) is de laatste jaren ook sterk gedaald.

In 2018 hebben de corporaties in de U16 daarnaast in totaal 623 woningen toegewezen aan de groep vergunninghouders. Dat is meer dan in 2017 (531 woningen), maar is een halvering ten opzichte van 2016 (1.043 woningen). Het ging in 2018 meer dan in andere jaren om huisvesting van nareizigers van toegelaten asielzoekers (gezinshereniging). In de stad Utrecht ging het om 383 woningen.

Tabel 26 Toewijzing aan urgenten door corporaties (2015 – 2018), per gemeente en U16 (excl. vergunninghouders

Gemeente	2016	2017	2018
Bunnik	2	4	6
De Bilt	24	27	18
De Ronde Venen	10	10	8
Houten	22	25	20
IJsselstein	27	17	10
Lopik	3	0	1
Montfoort	4	2	0
Nieuwegein	79	91	60
Oudewater	7	2	4
Stichtse Vecht	25	19	16
Utrecht	292	280	195
Utrechtse Heuvelrug	15	19	9
Vianen	8	4	6
Wijk bij Duurstede	17	24	14
Woerden	22	30	22
Zeist	17	36	21
Totaal U16	**574**	**590**	**410**

Bron: SWRU 2019, bewerking van WoningNet gegevens

Tabel 27 Toewijzing aan vergunninghouders, per gemeente en U16 (2015 – 2018)

	Aantal woningen vergunninghouders		
gemeente	**2016**	**2017**	**2018**
Bunnik	9	7	3
De Bilt	50	54	14
De Ronde Venen	36	23	21
Houten	81	37	9
IJsselstein	22	20	16
Lopik	2	6	4
Montfoort	14	7	5
Nieuwegein	101	23	59
Oudewater	7	5	5
Stichtse Vecht	69	28	31
Utrecht	482	229	383
Utrechtse Heuvelrug	34	32	18
Vianen	10	6	7
Woerden	31	25	24
Wijk bij Duurstede	11	4	4
Zeist	84	25	20
Totaal U16	**1.043**	**531**	**623**

Bron: Uitvraag woningtoewijzing RWU 2019

Urgentie naar reden

Los van vergunninghouders blijkt toewijzing op basis van medische indicatie in 2018 de belangrijkste grond te zijn (108 keer), al daalde ook dat aantal behoorlijk in vergelijking met 2017 (131 keer). Het ging in 2018 bij urgentie in 55 gevallen om

Tabel 28 Aantal toewijzingen in de U16 per type urgentie in 2018, stad Utrecht en U16

Urgentietype/2018	Utrecht	Regio	Totaal U16
Medische indicatie	52	56	108
Hardheidsclausule/schrijnende gevallen	17	54	71
Relatiebreuk	15	40	55
Uitstroom maatschappelijke opvang	33	22	55
Vrouwenopvang	35	12	47
Sloop/nieuwbouw, renovatie	16	10	26
Beroepsurgentie	19	0	19
Financiële omstandigheden buiten eigen schuld	2	8	10
Mantelzorgontvanger	3	4	7
Mantelzorger	1	5	6
Overig	2	4	6
Eindtotaal	**195**	**215**	**410**

Bron: SWRU 2019, bewerking WoningNet-gegevens

Tabel 29 Aantal toewijzingen voor speciale toewijzingscategorieen in 2018, stad Utrecht en U16

Toewijzingscategorie	Utrecht	Regio	Totaal
Uitstroom maatschappelijke opvang	220	53	273
Woningruil	99	98	197
Beheerdersbelang	66	29	95
Coöptatie/Coöptatierecht	68	11	79
Mantelzorger	2	32	34
Eenmalige aanbieding	12	19	31
Woning met zorgvoorziening	5	18	23
Doorstroming senioren	0	22	22
Tijdelijke verhuur	3	18	21
Wisselwoning	5	15	20
Rolstoelwoning, miva	7	9	16
Gedupeerden krant	8	7	15
Laatste kans beleid	8	3	11
Opdr. Weth/Rechter/Wrz	1	8	9
Stadsvernieuwing	8	1	9
Mantelzorgontvanger	0	7	7
Nader te bepalen/overig	7	14	21
Totaal	**519**	**364**	**883**

Bron: SWRU 2019, bewerking WoningNet-gegevens, aparte uitvraag RWU is gebruikt voor gegevens maatschappelijke opvang

uitstroom maatschappelijke opvang. Daarbij moet worden bedacht dat het merendeel een woning krijgt toegewezen via directe bemiddeling (201 keer in 2018). Het totaal aantal dat is toegewezen aan deze groep bedraagt dus 256 woningen.

Sinds de nieuwe huisvestingsverordening is het mogelijk om een mantelzorgindicatie aan te vragen, maar in de anderhalf jaar sindsdien zijn slechts een paar toewijzingen op die basis tot stand gekomen. Een overzicht van alle redenen voor urgentie op basis van WoningNet gegevens staat in onderstaande tabel voor de stad Utrecht en de U16 als geheel.

Speciale toewijzingscategorieën

Naast urgenten (inclusief vergunninghouders) zijn er nog speciale toewijzingscategorieën waardoor sociale huurwoningen niet via het aanbodmodel (WoningNet) worden aangeboden. De belangrijkste categorie in 2018 was de uitstroom maatschappelijke opvang met 201 woningen. Daarna volgt woningruil met 197 verhuringen. Het ging wat betreft de speciale toewijzingscate-

gorieën in totaal om 811 toewijzingen, waarvan 473 in de stad Utrecht. Een overzicht staat in bovenstaande tabel.
Tellen wij de urgenten, vergunninghouders en speciale doelgroepen bij elkaar op, dan betreft dat in 2018 in de U16 gemiddeld 26% van alle toewijzingen en voor de gemeente Utrecht gemiddeld 30%. Tot slot is in deze cijfers geen rekening gehouden met het feit dat woningen gelabeld kunnen zijn voor bepaalde groepen, zoals ouderen. Die woningen komen wel in de reguliere verhuur via WoningNet, maar zijn in de praktijk niet voor iedereen toegankelijk.

5 | ZOEKGEDRAG VAN WONINGZOEKENDEN

In dit hoofdstuk rapporteren we over verschillende aspecten van het zoekgedrag van woningzoekenden in de regio Utrecht. We 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 2018 met die van 2017 en 2016. Datzelfde doen wij voor de weigeringen, de gemiddelde inschrijfduur en de gemiddelde zoektijd. Ook besteden we aandacht aan de verschillen tussen woningen die worden verloot en woningen die op basis van inschrijfduur worden toegewezen.

5.1 Actief woningzoekenden

In de Utrechtse regio waren eind 2018 263.519 woningzoekenden ingeschreven bij WoningNet. Dat is een toename van 5,6% ten opzichte van eind 2017. Destijds waren er 249.469 ingeschreven woningzoekenden. In 2017 en 2018 kwamen er in totaal bijna 23.000 woningzoekenden bij. Lang niet alle geregistreerde woningzoekenden zijn actief op zoek naar een woning. Velen hebben zich uit voorzorg ingeschreven. Zij willen inschrijfduur opbouwen om op termijn kans te maken op een sociale huurwoning of anticiperen op eventuele tegenslagen, bijvoorbeeld een scheiding of het verlies van een baan. De inschrijfduur – ten onrechte ook vaak wachttijd genoemd – geeft zodoende geen duidelijk beeld van de periode dat de woningzoekende werkelijk op zoek is naar een (andere) woning.

Een actief woningzoekende is een woningzoekende die in een bepaalde periode ten minste 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 ten opzichte van 2018 fors is toegenomen, namelijk met bijna 14%. Gemiddeld per kwartaal waren er ongeveer 20.000 actief woningzoekenden, ofwel bijna 8% van het totale aantal woningzoekenden. Zo'n 63% van de actief woningzoekenden behoort tot de primaire doelgroep. Dat zijn de huishoudens met een inkomen dat recht geeft op huurtoeslag. Dit betekent een daling van drie procentpunt ten opzichte van 2017. Het is niet mogelijk om op basis van de cijfers van WoningNet een oorzaak te benoemen voor deze daling. Het kan te maken hebben met het woningaanbod, maar het kan ook zijn dat de primaire doelgroep kleiner wordt doordat de economie is aangetrokken. Ruim 30% behoort tot de groep die iets meer verdient (de secundaire doelgroep). Het aantal actief woningzoekenden met een middeninkomen (vanaf ca. € 36.800) neemt na jarenlange dalingen weer wat toe naar 7%, ten opzichte van 5% in 2017.

Eén- en tweepersoonshuishoudens vormen samen maar liefst 80% van het totale aantal actief woningzoekenden (respectievelijk 58% en 22%). Er zijn relatief weinig grote gezinnen met vijf of meer personen actief op zoek naar een sociale huurwoning (4%). Hun aantal bleef constant ten opzichte van 2017. Overigens staan er überhaupt weinig grote huishoudens ingeschreven (slechts 2% van het totale aantal woningzoekenden). Het aantal actieven van buiten de regio is met circa 18% constant ten opzichte van 2017.

CONCLUSIE

Het aantal woningzoekenden, zowel ingeschreven als actief, stijgt sneller dat de toename van het woningaanbod. Dit betekent dat de druk op de sociale huurwoningmarkt nog verder toeneemt.

5.2 Verhuringen sociale huurwoningen

In 2018 hebben de corporaties in de regio Utrecht, zoals aangegeven in het vorige hoofdstuk, in totaal 7.431 sociale huurwoningen verhuurd. Dat is een fractie meer dan in 2017 (7.390). Die verhuringen vinden via verschillende kanalen plaats.

- De meeste sociale huurwoningen in de Utrechtse regio worden verhuurd via de website van WoningNet. Corporaties plaatsen hun aanbod op deze site en woningzoekenden die zijn ingeschreven kunnen daarop reageren. Het kan gaan om woningen die op basis van inschrijfduur of urgentie worden toegewezen. Dat noemen wij het aanbodmodel.
- Er worden via de website van WoningNet woningen verloot.
- Een deel van de sociale huurwoningen wordt direct bemiddeld door de corporaties. Dit gebeurt vooral bij bijzondere doelgroepen, zoals vergunninghouders en mensen die uitstromen uit de maatschappelijke opvang. Deze worden in de regel afgemeld bij WoningNet.
- Een restcategorie. Een deel van de zelfstandige corporatiewoningen wordt toegewezen door derden, zoals zorg- en welzijnsorganisaties, aan hun cliënten. Dit wordt de inter-

Tabel 30 Verhuringen regulier/urgent/bemiddeling U16

Jaar	Aanbodmodel en loting	Urgentie	Bemiddeling	Subtotaal WoningNet	Overige verhuringen incl. Intermediaire verhuur	Totaal
2017	3.560	586	950	5.096	2.294	7.390
2018	3.926	408	1.193	5.527	1.904	7.431

Bron: SWRU 2019, bewerking WoningNet-gegevens/RWU

mediaire verhuur genoemd. Soms wijzen corporaties ook nieuwbouwwoningen toe, vaak in overleg met hun gemeente, zonder deze af te melden bij WoningNet. En de SSH Utrecht wijst woningen kleiner dan 30m2 zelf toe, buiten WoningNet om.

We zien dat het aantal verhuringen via WoningNet ten opzichte van 2017 is toegenomen met bijna 5%. Er werden aanzienlijk meer woningen via het aanbodmodel verhuurd aan 'reguliere' woningzoekenden, terwijl er minder woningen zijn toegewezen aan urgenten. Ook relatief namen de verhuringen aan reguliere woningzoekenden toe, zij het met slechts één procentpunt. De zogenaamde verdringing van de reguliere woningzoekenden is dus iets afgenomen. We moeten wel een kanttekening plaatsen bij de stijging van het aantal bemiddelingen. We kunnen op basis van de cijfers van WoningNet niet bepalen of er sprake is van een daadwerkelijke stijging of een stijging van het aantal geregistreerde bemiddelingen. SWRU en RWU pleiten al geruime tijd voor een zorgvuldige registratie van bemiddelingen. Het kan zijn dat er gehoor is gegeven aan deze oproep.

CONCLUSIE

Zowel het absolute aantal als het aandeel verhuringen aan reguliere woningzoekenden via WoningNet is toegenomen. Er is dus minder sprake van verdringing door bijzondere doelgroepen. Doordat het aantal actief woningzoekenden ook toenam, is de slaagkans echter nog niet verbeterd. Het totaal aantal verhuringen (inclusief intermediaire verhuur e.d.) is zoals gezegd slechts marginaal hoger dan in 2017.

5.3 Gemiddeld aantal reacties aanbodmodel

In het aanbodmodel reageren woningzoekenden op sociale huurwoningen van corporaties die zijn aangeboden via de website van WoningNet. Reageren kan niet onbeperkt. Een woningzoekende mag op twee woningen tegelijk reageren. Het gemiddelde aantal reacties zegt iets over de populariteit van woningen, dan wel de schaarste die heerst. Tabel 25 geeft een beeld voor de periode 2016 tot en met 2018 wat betreft het aanbodmodel.

We zien duidelijk dat het gemiddelde aantal reacties in de meeste gemeenten toeneemt. In sommige gemeenten, zoals Bunnik, Lopik, IJsselstein en Stichtse Vecht is de stijging zelfs 15% of meer. In gemeenten meer aan de 'rand' van de regio, met name Oudewater en Wijk bij Duurstede, was sprake van een forse daling, respectievelijk 13% en 9%. Woningen in Utrecht blijven het populairst: gemiddeld maar liefst 126 reacties. De stijging in Utrecht heeft een opstuwend effect op het gemiddelde van de regio, dat met 6% steeg.

Verschillende factoren zijn hier van invloed. Allereerst zijn woningzoekenden meer gaan

Tabel 31 Gemiddeld aantal reacties op woningen via aanbodmodel (2016 - 2018)

Gemeente	2016	2017	2018	Verschil
Bunnik	79	86	104	21%
De Bilt	69	85	86	1%
De Ronde Venen	88	104	104	0%
Houten	86	91	94	3%
IJsselstein	78	85	98	15%
Lopik	53	61	75	23%
Montfoort	85	86	85	-1%
Nieuwegein	74	92	101	10%
Oudewater	49	54	47	-13%
Stichtse Vecht	76	91	105	15%
Utrecht	103	115	126	10%
Utrechtse Heuvelrug	76	75	85	13%
Vianen	68	73	75	3%
Wijk bij Duurstede	53	67	61	-9%
Woerden	86	95	104	9%
Zeist	60	80	79	-1%
Totaal U16	**84**	**96**	**102**	**6%**

Bron: SWRU 2019, bewerking WoningNet-gegevens

reageren. In 2017 plaatste een woningzoekende gemiddeld nog 7,1 reacties per kwartaal, in 2018 waren dit er 7,8. Dit betekent een stijging van 10%. Ook nam het aantal actief woningzoekenden aanzienlijk toe, zoals we in paragraaf 5.1 al constateerden. De stijging van het gemiddelde aantal reacties wordt nog enigszins getemperd doordat het woningaanbod via WoningNet toenam met 10%. Werden er in 2017 nog 4.582 woningen gepubliceerd op WoningNet, in 2018 waren dit er 4.912[1].

Vierkamerwoningen hebben qua populariteit de koppositie heroverd op grote woningen (vijf of meer kamers). Er reageerden gemiddeld 124 woningzoekenden. Bij grote woningen bedroeg het gemiddelde 114. Eén- en tweekamerwoningen blijven het minst populair, maar kunnen gemiddeld nog altijd rekenen op respectievelijk 80 en 79 reacties.

CONCLUSIE

De forse stijging van het gemiddelde aantal reacties, ondanks het toegenomen aanbod, is wederom een teken dat de druk op de sociale huurwoningmarkt toeneemt.

1 Publicaties en verhuringen zijn niet hetzelfde. Bij publicaties is het peilmoment de datum van publiceren. Bij verhuringen is het peilmoment de ingangsdatum van het huurcontract. Hier kan de nodige tijd tussen zitten (zeker bij nieuwbouw), waardoor verschillen ontstaan, bijvoorbeeld met tabel 30.

5.4 Weigeringen aanbodmodel

De weigeringsgraad geeft aan hoe vaak een woning wordt geweigerd voordat een kandidaat deze accepteert. Gemiddeld gebeurt dit vijf keer, een enorme stijging ten opzichte van 2017. Het zijn vooral starters die vaker weigeren. De weigeringsgraad ligt het hoogst in Lopik (8,0), gevolgd door Montfoort (5,5) en Utrecht en Woerden (5,2). In Oudewater (1,6), Stichtse Vecht en Wijk bij Duurstede (2,3) wordt gemiddeld het minst geweigerd. Voor Oudewater betekent dit een zeer opmerkelijke daling. In 2017 bedroeg de weigeringsgraad daar nog 3,8, terwijl het aanbod in 2018 ook sterk toenam (van 46 naar 77 publicaties).

De weigeringsgraad betreft niet alleen bewuste weigeringen door kandidaat-huurders, maar ook afwijzingen door corporaties (bijvoorbeeld op basis van inkomen). De afwijzingen door corporaties namen relatief af van 12% naar 8%. Dit betekent dat woningzoekenden hun registratie beter bijhouden. Het helpt waarschijnlijk dat een inkomensverklaring tegenwoordig gemakkelijk gedownload kan worden. De voornaamste weigeringsreden is in feite geen 'reden': in ruim 35% van alle gevallen laat de kandidaat-huurder namelijk simpelweg niks van zich horen.

Tabel 32 Gemiddelde weigeringsgraad (2016 – 2018) bij aanbodmodel

Gemeente	2016	2017	2018
Bunnik	3,5	3,5	2,6
De Bilt	5,2	6,8	3,6
De Ronde Venen	4,4	4,4	4,8
Houten	2,4	2,4	3,1
IJsselstein	3,4	2,6	2,7
Lopik	2,2	6,1	8
Montfoort	5,6	3,6	5,5
Nieuwegein	3,6	3,6	4,1
Oudewater	3,6	3,8	1,6
Stichtse Vecht	2,9	2,5	2,3
Utrecht	4,6	5,2	5,2
Utrechtse Heuvelrug	3,2	3,3	3,5
Vianen	3,1	3,4	2,5
Wijk bij Duurstede	2,4	2	2,3
Woerden	3,7	4,1	5,2
Zeist	3,5	3,2	3,4
Totaal U16	**3,8**	**4**	**5**

Bron: SWRU 2019, bewerking WoningNet gegevens

Bijna 8% van de weigeringen betreft woningzoekenden die niet komen opdagen voor een bezichtiging. Het betreft hier toenames in zowel absolute als relatieve zin. Ongeachte de grote schaarste slagen we er dus niet in om woningzoekenden te enthousiasmeren voor een bezichtiging.

Schaarste wil niet zeggen dat woningzoekenden elke woning klakkeloos accepteren. Men blijft kritisch, vooral diegenen die zoeken vanwege een verhuiswens, in tegenstelling tot een verhuisnoodzaak. In zekere zin is dit een vorm van consumentengedrag die past bij een belangrijke beslissing als een verhuizing. Bovendien verliest een woningzoekende zijn inschrijftijd wanneer hij een woning accepteert. Dit draagt bij aan hun kritische houding. In die zin is het zeer interessant om te zien wat de nieuwe regeling behoud inschrijfduur, die per 1 juli 2019 ingaat, gaat opleveren. Doorstromers behouden 75% van hun opgebouwde inschrijfduur als men zich tijdig opnieuw inschrijft bij WoningNet. Om woningzoekenden zo goed mogelijk te informeren hebben verscheidene corporaties al een kwaliteitsslag gemaakt op het gebied van hun woningadvertenties. Een positief effect op de weigeringsgraad heeft dit vooralsnog echter niet. We constateren tevens dat er ook nog corporaties zijn die op dit vlak nog geen of te kleine stappen hebben gemaakt.

CONCLUSIE

De weigeringsgraad is gelijk gebleven. Woningzoekenden blijven, ondanks de druk op de woningmarkt, kritisch. Het percentage kandidaat-huurders dat niks van zich laat horen bij een woningaanbieding is gestegen.

5.5 Gemiddelde inschrijfduur aanbodmodel

De inschrijfduur die we hier hanteren is het aantal jaren dat een woningzoekende ingeschreven heeft gestaan op het moment dat hij of zij een sociale huurwoning accepteert. Het betreft dus de gemiddelde inschrijfduur van woningzoekenden die 'geslaagd' zijn. We merkten in paragraaf 5.1 al op dat lang niet alle woningzoekenden al op het moment van inschrijven daadwerkelijk op zoek zijn naar een woning. Men schrijft zich vast in om 'rechten' op te bouwen. In die zin is de inschrijfduur geen goede indicator van de tijd die woningzoekenden nodig hebben om een passende woning te vinden. Echter, aan de hand van fluctuaties in de gemiddelde inschrijfduur kunnen we uitspraken doen over schaarste. Hoe groter de schaarste, hoe verder de gemiddelde inschrijfduur oploopt.

Doorstromers

De gemiddelde inschrijfduur voor doorstromers is met bijna een jaar gestegen. Het gemiddelde ligt inmiddels op 11,7 jaar. Bunnik en Vianen spannen de kroon met respectievelijk 16,1 en 15,7 jaar. Hierbij moeten we aantekenen dat het aantal mutaties in Bunnik dermate laag ligt dat fluctuaties in de gemiddelde inschrijfduur aldaar statistisch gezien minder relevant zijn.

Doorstromers vinden net als vorig jaar het snelst een woning in de gemeente Lopik, maar ook hier is sprake van een aanzienlijke stijging. Het gemiddelde bedroeg 7,7 jaar. Doorstromers hebben veelal een langere gemiddelde inschrijfduur dan starters, omdat er vaak geen sprake is van een verhuisnoodzaak. Men heeft immers al een woning. Dit kwam altijd tot uiting in een hogere weigeringsgraad voor doorstromers in vergelijking met starters. Het is dan ook opmerkingen te noemen dat dit verschil nagenoeg verdwenen is in 2018 (respectievelijk 5,1 en 5,0 jaar).

Starters

Voor starters ligt de gemiddelde inschrijfduur voor sociale huurwoningen beduidend lager dan voor doorstromers, namelijk 9,2 jaar. Echter, er is sprake van een voortdurende toename (12% in de afgelopen twee jaar). De langste inschrijfduur geldt voor Vianen (10,3 jaar), gevolgd door Bunnik (10,2 jaar) en De Bilt en Stichtse Vecht (10,1 jaar). Bij de gemeente Bunnik plaatsen we dezelfde kanttekening als in de vorige paragraaf. Het aanbod is hier te beperkt voor statistisch relevante uitspraken. In Utrecht blijft de gemiddelde inschrijfduur voor starters gelijk. Het aanbod nam er toe met bijna 10%. De gemeente Lopik is met 6,4 jaar eigenlijk de enige uitschieter in positieve zin.

Tabel 33 Gemiddelde inschrijfduur in jaren doorstromers (2016 – 2018)

Gemeente	2016	2017	2018
Bunnik	8,6	12,1	16,1
De Bilt	9,8	10,8	13,1
De Ronde Venen	11,4	10,2	9,5
Houten	10,0	10,8	9,8
IJsselstein	10,9	9,8	13,5
Lopik	6,7	7,0	7,7
Montfoort	8,1	11,2	10,6
Nieuwegein	9,2	10,9	11,4
Oudewater	6,0	11,4	12,8
Stichtse Vecht	11,1	12,1	13,3
Utrecht	10,3	11,2	12,0
Utrechtse Heuvelrug	8,9	10,1	12,7
Vianen	9,9	10,0	15,7
Wijk bij Duurstede	9,2	8,4	7,9
Woerden	8,6	10,9	8,4
Zeist	8,8	10,3	10,1
Totaal U16	**9,9**	**10,8**	**11,7**

Bron: SWRU 2019, bewerking WoningNet gegevens

Tabel 34 Gemiddelde inschrijfduur in jaren starters (2016 – 2018)

Gemeente woning	2016	2017	2018
Bunnik	8,6	10,3	10,2
De Bilt	7,8	9,5	10,1
De Ronde Venen	7,0	7,0	7,6
Houten	8,3	8,2	8,2
IJsselstein	8,1	9,2	9,8
Lopik	5,1	6,7	6,4
Montfoort	5,8	6,3	8,2
Nieuwegein	8,1	8,9	9,5
Oudewater	6,3	6,4	8,9
Stichtse Vecht	8,4	9,2	10,1
Utrecht	9,1	9,6	9,6
Utrechtse Heuvelrug	8,2	8,1	7,9
Vianen	7,4	8,7	10,3
Wijk bij Duurstede	7,6	8,2	8,7
Woerden	7,9	7,7	8,6
Zeist	6,8	7,5	8,6
Totaal U16	**8,2**	**8,6**	**9,2**

Bron: SWRU 2019, bewerking WoningNet-gegevens

CONCLUSIE

De stijgende lijn van de gemiddelde inschrijfduur zet zich onverminderd door. Een woningzoekende staat gemiddeld bijna 9,7 jaar ingeschreven voordat hij of zij een woning accepteert. Op deze voet wordt in 2019 de 'magische' grens van tien jaar doorbroken. Er is grote behoefte aan extra aanbod. Het ontbreekt echter veelal aan locaties voor de realisatie van dit extra aanbod.

5.6 Loting

In de regio Utrecht worden op beperkte schaal woningen verloot. In elke gemeente mag er worden verloot (tot maximaal 20% van het totale aanbod), maar alleen in Utrecht, Nieuwegein en Zeist gebeurt dit met regelmaat. Ook worden sommige woningtypes niet verloot, bijvoorbeeld eengezinswoningen en seniorenwoningen. Inschrijfduur en urgentie zijn bij lotingwoningen niet van invloed. Er wordt wel rekening gehouden met eventuele bezettingsnormen en inkomenseisen.

Het aantal woningen dat wordt verloot neemt toe, maar blijft ruimschoots achter bij het percentage dat mag worden verloot. In eerdere jaren was dit te verklaren door het grote aantal woningen dat nodig was voor de huisvesting van vergunninghouders. Dit waren veelal woningen die normaal gesproken voor loting in aanmerking zouden komen. Het is onduidelijk waarom er nog altijd weinig wordt verloot nu de taakstelling voor vergunninghouders is afgenomen. Rekenen we ook de woningen mee van Jebber, een dochter van SSH, dan komen we tot 445 verlotingen in 2018.

Reacties

Het gemiddelde aantal reacties bij lotingwoningen ligt ruim vier keer hoger dan bij woningen die via het aanbodmodel worden aangeboden. Dit geeft aan dat er een grote groep actief woningzoekenden is die met spoed op zoek is naar een woning of die op basis van inschrijfduur denkt weinig kans te maken. Doordat er relatief weinig woningen worden verloot ontstaat het paradoxale effect dat de minst populaire woningen (qua kwaliteit en locatie) het populairst (qua aantal reacties) worden. Dit toont andermaal aan hoe hoog de woningnood is. Het verloten van extra woningen kan starters en spoedzoekers enig soelaas bieden.

Weigeringen

Woningzoekenden ervaren een woning die via loting wordt verkregen echt als een 'lot uit de loterij'. Dit blijkt uit de gemiddelde weigeringsgraad, die maar liefst zeven keer lager is dan bij woningen die via het aanbodmodel worden aangeboden.

Inschrijfduur

De gemiddelde inschrijfduur voor woningen die via de lotingmodule worden aangeboden ligt logischerwijs een stuk lager dan bij de overige woningen. Iedereen heeft immers gelijke kansen. Bovendien trekt loting woningzoekenden aan die op basis van inschrijfduur weinig kans maken op een woning die via het aanbodmodel wordt aangeboden. Er is wel sprake van een lichte stijging.

Tabel 35 Aantal verhuringen via loting (2016 – 2018)

Gemeente	2015	2016	2017
De Bilt	4		
Houten	1	1	1
IJsselstein	1		
Nieuwegein	46	26	41
Utrecht	96	116	190
Utrechtse Heuvelrug	2	1	
Vianen			4
Zeist	24	25	26
Totaal U16	**174**	**169**	**262**

Bron: SWRU 2019, bewerking WoningNet-gegevens

Tabel 36 Gemiddeld aantal reacties bij aanbod loting in (2016 – 2018)

Gemeente	2016	2017	2018
De Bilt	322		
Houten	927	668	841
IJsselstein	394		
Nieuwegein	487	471	623
Utrecht	409	458	473
Utrechtse Heuvelrug	165	331	
Vianen			127
Zeist	244	461	302
Totaal U16	**399**	**461**	**473**

Bron: SWRU 2019, bewerking WoningNet-gegevens

Tabel 37 Gemiddelde weigeringsgraad bij loting (2016 – 2018)

Gemeente	2016	2017	2018
De Bilt	0,8		
Houten			1,0
IJsselstein	3,0		
Nieuwegein	0,9	2,6	1,0
Utrecht	0,8	1,3	0,5
Utrechtse Heuvelrug	8,0	2,0	
Vianen			1,5
Zeist	1,4	0,9	0,8
Totaal U16	**1,0**	**1,4**	**0,7**

Bron: SWRU 2019, bewerking WoningNet-gegevens

Tabel 38 Gemiddelde inschrijfduur in jaren bij loting (2016 – 2018)

Gemeente	2016	2017	2018
De Bilt	2		
Houten	6,8	2	0,2
IJsselstein	2,5		
Nieuwegein	2,5	2,6	2,4
Utrecht	2,4	2,4	2,8
Utrechtse Heuvelrug	1,9	0,4	
Vianen			2
Zeist	2,1	2,2	2
Totaal	**2,4**	**2,4**	**2,7**

Bron: SWRU 2019, bewerking WoningNet-gegevens

CONCLUSIE

De populariteit van loting toont andermaal de enorme schaarste aan sociale huurwoningen in de regio Utrecht aan. Er is een grote groep woningzoekenden die loting als enige kans ziet om aan een woning te komen. Aan deze behoefte wordt maar mondjesmaat voldaan.

5.7 Gemiddelde zoektijd aanbodmodel

We merkten eerder op dat lang niet alle geregistreerde woningzoekenden actief op zoek zijn naar een woning. Velen schrijven zich uit voorzorg in. Inschrijfduur is dus niet een betrouwbare maatstaf voor de periode dat de woningzoekende werkelijk op zoek is naar een (andere) woning. De zoektijd – de tijd tussen de eerste reactie die een woningzoekende plaatst en de acceptatie van een woning door diezelfde woningzoekende – is hiervoor meer geschikt.

Doorstromers

De gemiddelde zoektijd voor doorstromers is in 2018 toegenomen. Per gemeente zijn er grote verschillen. Zo nam in Montfoort de zoektijd van doorstromers met 69% toe ten opzichte van 2017, terwijl er in Wijk bij Duurstede sprake was van een halvering. Trekken we de zoektijd van de inschrijfduur af, dan kunnen we concluderen dat de gemiddelde doorstromer na 6,6 jaar op zoek gaat naar een andere woning. Doorstromers blijven dus gemiddeld langer op hun plek. Let wel, deze uitspraak gaat alleen op voor huurders die binnen de sociale huursector doorstromen. We kunnen geen uitspraken doen over doorstromers die uitstromen.

Tabel 39 Gemiddelde zoektijd in jaren doorstromers in (2016 – 2018)

Gemeente	2016	2017	2018
Bunnik	5,6	4,8	6,2
De Bilt	5,4	6	6,3
De Ronde Venen	4,2	3,7	3,5
Houten	5,6	5	4,5
IJsselstein	4,4	6,3	5,3
Lopik	2,7	3,8	3,2
Montfoort	3	3,9	6,6
Nieuwegein	4,1	4,8	5,5
Oudewater	4,2	2,9	3,1
Stichtse Vecht	4,8	4,6	5,4
Utrecht	5,3	5,1	6,2
Utrechtse Heuvelrug	3,6	4,4	5,6
Vianen	3,9	4,6	3,9
Wijk bij Duurstede	4	4,1	2
Woerden	5,6	4,6	3,4
Zeist	3,9	4,9	4,8
Totaal U16	**4,8**	**4,8**	**5,1**

Bron: SWRU 2019, bewerking WoningNet-gegevens

Starters

De gemiddelde zoektijd voor starters nam in 2018 beperkt toe. In 2017 was de stijging groter. Het aanbod nam dat jaar af. Nu het aanbod is toegenomen zwakt de stijging van de gemiddelde zoektijd af. Het feit dat er nog steeds sprake is van een

Tabel 40 Gemiddelde zoektijd in jaren starters in (2016 – 2018)

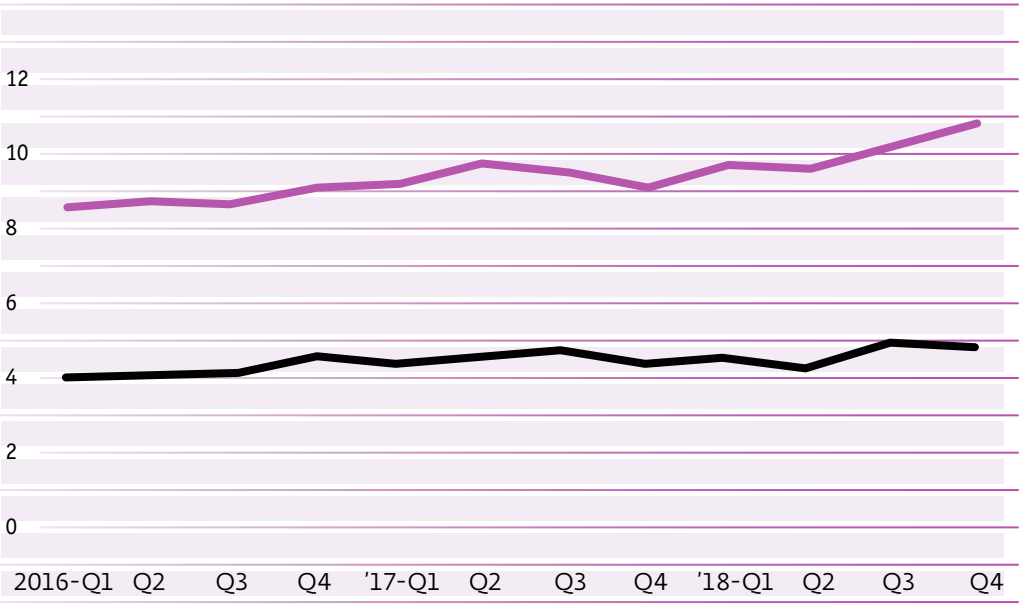
Gemeente	2016	2017	2018
Bunnik	3,8	5,4	3,6
De Bilt	3,8	4,6	4,6
De Ronde Venen	3,3	3,8	3,7
Houten	3,3	3,9	3,8
IJsselstein	4,1	4,9	5,1
Lopik	2,6	3,7	3,9
Montfoort	2,5	3,2	4,5
Nieuwegein	4,1	4,7	5,1
Oudewater	2,4	3,0	4,1
Stichtse Vecht	3,8	4,1	4,9
Utrecht	5,0	5,3	5,2
Utrechtse Heuvelrug	3,7	4,3	4,0
Vianen	3,6	4,5	3,9
Wijk bij Duurstede	3,8	3,2	4,8
Woerden	3,8	3,7	3,7
Zeist	3,5	4,1	4,0
Totaal U16	**4,1**	**4,5**	**4,6**

Bron: SWRU 2019, bewerking WoningNet-gegevens

stijging zou verklaard kunnen worden door het toegenomen aantal actief woningzoekenden. Als we ook hier de zoektijd in mindering brengen op de inschrijfduur, dan zien we dat de gemiddelde starter 4,6 jaar ingeschreven staat voordat hij of zij actief op zoek gaat naar een sociale huurwoning. Dit betekent een toename van een half jaar.

In figuur 5 zien we het verloop van de gemiddelde inschrijfduur en zoektijd in de regio Utrecht. In de tweede helft van 2017 leek er nog sprake te zijn van enige ontspanning, maar dit bleek ijdele hoop. Met name de inschrijfduur steeg fors.

Figuur 5 Gemiddelde inschrijfduur en zoektijd (2016 – 2018)



Bron: SWRU 2018, bewerking WoningNet-gegevens

CONCLUSIE

De gemiddelde zoektijden zijn licht gestegen. Huurders stromen minder snel door binnen de sociale huursector.

5.8 Verhuisbewegingen tussen gemeenten

De woningmarktregio U16 bestaat uit zestien gemeenten in de provincie Utrecht. Alle gemeenten in de U16 hanteren op hoofdlijnen dezelfde huisvestingsverordening. Mensen die op zoek zijn naar een sociale huurwoning in deze regio schrijven zich in bij WoningNet regio Utrecht. Met zo'n inschrijving kunnen ze op het volledige aanbod aan sociale huurwoningen in de regio reageren. Ook mensen van buiten de regio kunnen zich inschrijven en reageren op het aanbod. Sinds de nieuwe Huisvestingswet gelden er geen regionale bindingseisen meer.

Tabel 41 biedt een overzicht van de verhuisbewegingen in 2018. Het betreft alle verhuizingen naar een sociale huurwoning in de regio Utrecht die bij WoningNet zijn geregistreerd. Zoals aangegeven in hoofdstuk 4 zijn er ook nog verhuizingen die buiten WoningNet om tot stand komen. De herkomst van deze woningzoekenden is bij ons niet bekend. Gegevens over verhuizingen naar andere regio's of uitstroom uit de sociale huursector zijn evenmin beschikbaar.

Uit de tabel blijkt dat woningzoekenden vooral lokaal zoeken. Ruime 60% van de woningzoekenden verhuisde binnen de eigen gemeente. Dit

Tabel 41 Verhuisstromen regio Utrecht 2018

Naar	Bunnik	De Bilt	De Ronde Venen	Houten	IJssel-stein	Lopik	Montfoort	Nieuwe-gein	Oude-water	Stichtse Vecht	Utrecht	Utrechtse Heuvelrug	Vianen	Wijk bij Duurstede	Woerden	Zeist	Buiten Regio	Totaal
Bunnik	13			1	1			4			12	4				2	5	**42**
De Bilt	1	100		3	1	1	1	6		3	46	1	1	2		12	20	**198**
De Ronde Venen	3	4	124	5	4	2	3	7		12	35	2			7	4	64	**276**
Houten	3	4	10	181	5		1	23		8	79	4	3	3	2	7	28	**361**
Ijsselstein	2	3	2	2	79	3		23		3	27	4	3	2		3	27	**183**
Lopik				1	6	14	1	5		1	11					2	9	**50**
Montfoort					1		21	1			15		1		2		5	**46**
Nieuwegein	1	4		16	29	7	1	250		4	141	4	16	7	9	10	48	**547**
Oudewater		1		1	1	2	2	2	21	2	6	3		1	1	3	5	**51**
Stichtse Vecht		5	6	2	1			5		192	77	4	1	1	1	6	33	**334**
Utrecht	8	40	13	29	27	1	4	60	2	41	1.838	13	14	2	14	60	268	**2.434**
Utrechtse Heuvelrug	3	6		3	3			2		5	18	112	1	5	1	13	27	**199**
Vianen	2	3		5	12	2		24	1	2	50	2	125	3	5	3	22	**261**
Wijk bij Duurstede		2		4	1			2		1	20	11		60	1	4	9	**115**
Woerden	3	8	6	3	1	3	5	11	6	19	52	1			172	2	23	**315**
Zeist	6	16		2	1	1		9		4	76	11	1		3	205	48	**383**
Totaal	**45**	**196**	**161**	**258**	**173**	**36**	**39**	**434**	**30**	**297**	**2.503**	**176**	**166**	**86**	**218**	**336**	**641**	**5.795**

Bron: SWRU 2019, bewerking WoningNet-gegevens

percentage is gelijk aan dat van 2017. Bijna 40% verhuisde dus naar een andere gemeente, meestal een buurgemeente of Utrecht. Verhuisbewegingen tussen verder uit elkaar gelegen gemeenten binnen de regio komen relatief weinig voor. 11% van de woningen werd verhuurd aan huishoudens van buiten de regio, veelal vergunninghouders. Mensen die Utrecht verlieten deden dit met name voor Houten, Nieuwegein, Stichtse Vecht en Zeist. Nieuwe inwoners van de gemeente Utrecht kwamen vooral van buiten de regio.

CONCLUSIE

De cijfers over 2018 tonen een vertrouwd beeld. De genoemde percentages zijn vrijwel gelijk aan die van 2017. Utrecht blijft mensen van buiten de regio aantrekken. Mensen van binnen de regio zoeken vooral lokaal. Het nut en de noodzaak van een voorrangsregeling bij kernbinding blijft twijfelachtig. Helaas omarmen veel gemeenten nog niet de geest van de Huisvestingswet, die vrije vestiging vooropstelt. Integendeel, we zien de lokale voorrangsregelingen juist toenemen.

Regioplatform
Woningcorporaties
Utrecht

www.rwu-utrecht.nl

REGIONALE CORPORATIEMONITOR 2018
Ontwikkelingen in het corporatiebezit
en aanbod van sociale huurwoningen in 2018

Uitgebracht door stichting RWU
Regioplatform Woningcorporaties Utrecht
Augustus 2018

030 2826 800
rwu@portaal.nl

Postbus 24082
3502 MB Utrecht
Brennerbaan 106
3524 BN Utrecht