Regioplatform
Woningcorporaties
Utrecht

REGIONALE CORPORATIE MONITOR 2020

Ontwikkelingen in het corporatiebezit en aanbod van sociale huurwoningen in 2019

Interactieve PDF

Openingsfoto
30 NIEUWE SOCIALE HUURWONINGEN WONINGEN IN OUDEWATER

Corporatie De Woningraat in Oudewater (en Lopik) heeft 30 woningen opgeleverd in de buurt Noort Syde II, in Oudewater. De woningen zijn verhuurd aan Oudewaternaren die een huurwoning van De Woningraat achterlaten.

"Een geweldige impuls voor de doorstroming op de woningmarkt. Hierdoor kunnen we meer starters en jonge gezinnen aan een woning helpen."

Oudewater maakte voor dit project gebruik van de mogelijkheid om bij wijze van experiment de regels aan te passen voor de toewijzing van 30 nieuwe huurwoningen.

Normaal gesproken mag een gemeente slechts een beperkt deel van haar sociaal woningbestand toewijzen aan eigen inwoners. Dit experiment maakt het mogelijk alle 30 woningen aan te bieden aan uitsluitend inwoners van gemeente Oudewater. Omliggende gemeenten hebben de vereiste goedkeuring gegeven voor het experiment.

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

Tabellen
Explica (Roelf-Jan van Til)

Ontwerp, fotografie en productie
MARK IT ZERO, Amsterdam

Voortuinen op de Sisal in Oudewater

→ INHOUDSOPGAVE
→ 1 INLEIDING
→ 2 WONINGMARKT EN WONINGVOORRAAD
→ 3 DYNAMIEK VOORRAAD 2019 EN VOORUITBLIK
→ 4 LEEFBAARHEID IN WIJKEN EN BUURTEN
→ 5 VERHURINGEN CORPORATIEWONINGEN 2019
→ 6 ZOEKGEDRAG VAN WONINGZOEKENDEN
→ RWU website
→ RWU op Twitter

INHOUDSOPGAVE

1 INLEIDING 5

2 WONINGMARKT EN WONINGVOORRAAD 7

2.1 Schaarste op de woningmarkt 7
2.2 Corporatiebezit naar omvang en spreiding over gemeenten 7
2.3 Corporatiebezit naar huurklasse 10
2.4 Corporatiebezit naar daeb en niet daeb 12
2.5 Corporatiebezit naar woningtype 13
2.6 Corporatiebezit naar bouwjaar 13
2.7 Corporatiebezit naar aantal kamers 14
2.8 Corporatiebezit naar oppervlakte 15
2.9 Woningvoorraad naar energie-index 15
2.10 Corporatiebezit naar WOZ waarde 18
2.11 Huurprijs ten opzichte van de maximale huurprijs 20

3 DYNAMIEK IN DE VOORRAAD 2019 EN VOORUITBLIK 21

3.1 Mutaties in de voorraad in 2019 21
3.2 Nieuwbouw in 2019 22
3.3 Sloop in 2019 23
3.4 Verkoop in 2019 23
3.5 Liberalisatie in 2019 24
3.6 Woningbouw: verwachtingen voor de komende jaren 24
3.7 Opgaven en middelen tot en met 2035 25
3.8 Woondeal en beleid U16 regio 28
3.9 CO_2 neutrale voorraad in 2050 29

4 LEEFBAARHEID IN WIJKEN EN BUURTEN 31

4.1 Veerkracht in het corporatiebezit 31
4.2 Landelijke trends 32
4.3 Ontwikkeling van de leefbaarheid 32
4.4 Kwetsbare groepen en leefbaarheid 33
4.5 De Utrechtse regio in kaart 38
4.6 Beleidsopties en acties 41
4.7 Huisuitzettingen in 2019 42

5 VERHURINGEN CORPORATIEWONINGEN 2019 43

5.1 Nieuwe huisvestingsverordening 43
5.2 Toewijzingen in 2019 44
5.3 Betaalbaarheid en toewijzing aan doelgroepen naar inkomen 46
5.4 Spreiding van de verhuringen 2019 48
5.5 Toewijzing aan urgenten en bemiddelingen 48

6 ZOEKGEDRAG VAN WONINGZOEKENDEN 52

6.1 Actief woningzoekenden 52
6.2 Verhuringen sociale huurwoningen 52
6.3 Gemiddeld aantal reacties aanbodmodel 53
6.4 Weigeringen aanbodmodel 54
6.5 Gemiddelde inschrijfduur aanbodmodel 55
6.6 Loting 56
6.7 Gemiddelde zoektijd aanbodmodel 57
6.8 Verhuisbewegingen tussen gemeenten 59

→ INHOUDSOPGAVE
→ 1 INLEIDING
→ 2 WONINGMARKT EN WONINGVOORRAAD
→ 3 DYNAMIEK VOORRAAD 2019 EN VOORUITBLIK
→ 4 LEEFBAARHEID IN WIJKEN EN BUURTEN
→ 5 VERHURINGEN CORPORATIEWONINGEN 2019
→ 6 ZOEKGEDRAG VAN WONINGZOEKENDEN
→ RWU website
→ RWU op Twitter

1 | INLEIDING

Het Regioplatform Woningcorporaties Utrecht (RWU) brengt voor de zesde keer de Regionale Corporatiemonitor uit. In deze Monitor zijn de belangrijkste kenmerken van de woningvoorraad van de aangesloten corporaties in het jaar 2019 opgenomen en ook de meest in het oog springende ontwikkelingen zoals nieuwbouw, verkoop, sloop en huurontwikkeling. Ook wordt uitvoerig aandacht besteed aan de woningtoewijzing en het zoekgedrag van woningzoekenden. Nieuw is het hoofdstuk over de leefbaarheid en de ontwikkelingen daarin de wijken in de Utrechtse regio.

Maar we blikken ook vooruit op de komende jaren, hoe onzeker die ook zijn vanwege de Coronacrisis. Eén ding weten we vrijwel zeker: als deze wordt gevolgd door een economische crisis, zal de behoefte aan betaalbare (huur)woningen nog sterker groeien.

Grote schaarste op de Utrechtse markt

Het enorme tekort aan woningen in onze regio is geen nieuw gegeven. Vele starters, jongeren en studenten die hun opleiding hebben afgerond, maar ook gezinnen die ruimer willen wonen, hebben maar heel weinig kans op een passende en betaalbare woning. Of moeten genoegen nemen met een klein appartement in de vrije sector voor € 1.000 of meer per maand. Het gebrek aan woningen wordt langzamerhand een schrijnende maatschappelijke misstand.

Daar moet iets aan gebeuren. Een stapje in de goede richting is de Woondeal die de U16 gemeenten en de provincie Utrecht hebben gesloten met het Rijk. Die gaat weer 'meekijken' met de regionale opgave. Die opgave liegt er niet om. Volgens de provincie en de U16 gemeenten zijn tot 2040 minstens 104.000 woningen nodig. En dat zijn er alweer meer, gelet op de laatste huishoudensprognose.

Uitgaande van tenminste 30% sociaal en het feit dat woningen gesloopt of verkocht worden, zijn er tot 2.500 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, met 2019 als absoluut dieptepunt, met nog geen 500 woningen. Met als gevolg: 15% minder verhuringen dan in 2018.

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 gemeenten daadkrachtig (moeilijke) knopen gaan doorhakken als het gaat om de vraag waar die zo broodnodige woningen moeten worden gebouwd en dat de provincie in de op te stellen Provinciale Omgevingsvisie (POVI) deze opgave faciliteert.

Tweede oorzaak: de doorgaande lastenverzwaring van corporaties, door de stijgende verhuurderheffing (zo'n drie maandhuren per jaar per woning gaan naar de schatkist) en vennootschapsbelasting. De investeringscapaciteit van corporaties wordt daardoor op termijn stevig aangetast. Want naast nieuwbouw hebben corporaties ook nog een enorme verduurzamingsopgave. Dat blijkt nu ook uit het onderzoek dat het Rijk heeft uitgevoerd naar de taken en middelen van corporaties tot 2050. Corporaties komen miljarden tekort. Meer daarover in deze Monitor.

De schaarste blijft niet beperkt tot de sociale huursector. Ook de middeninkomens hebben het buitengewoon moeilijk. Er zijn te weinig woningen tussen € 737 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 voor hun rekening kunnen nemen. Maar ook dat kost natuurlijk geld. En: is de politieke wil er echt om corporaties daarvoor in te zetten? Het gaat tenslotte om 'gewone' mensen

→ INHOUDSOPGAVE
→ 1 INLEIDING
→ 2 WONINGMARKT EN WONINGVOORRAAD
→ 3 DYNAMIEK VOORRAAD 2019 EN VOORUITBLIK
→ 4 LEEFBAARHEID IN WIJKEN EN BUURTEN
→ 5 VERHURINGEN CORPORATIEWONINGEN 2019
→ 6 ZOEKGEDRAG VAN WONINGZOEKENDEN
→ RWU website
→ RWU op Twitter

in diverse beroepsgroepen, die in het verleden altijd ook terecht konden in de sociale huur, maar daar nu van uitgesloten zijn door de strenge inkomensgrenzen.

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 2019. 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 2020.
- Een nieuw hoofdstuk over de ontwikkeling van de leefbaarheid in de Utrechtse wijken en buurten.
- Een overzicht van de *woningtoewijzing in het jaar 2019*. 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, Vijfheerenlanden, Woerden, Wijk bij Duurstede en Zeist. Deze gemeenten werken op deze schaal met elkaar samen op het gebied van wonen en ruimtelijke ontwikkeling. Bovendien werken de corporaties op dit niveau al langer samen op het terrein van de woonruimteverdeling (WoningNet). Vijfheerenlanden valt formeel onder de woningmarktregio Woongaard, maar gegevens van LEKSTEDEwonen zijn wel opgenomen, omdat deze nog altijd ook werkt voor de Utrechtse markt en meedoet met het Utrechtse woonruimteverdeelsysteem.

In deze rapportage wordt gerapporteerd op de schaal van *individuele gemeenten* en *U16*. Bij het Platform waren begin 2020 20 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, Stichting Studentenhuisvesting (SSH), Woningstichting Cothen, Woningbouwvereniging Maarn, Woningstichting Kockengen, Wuta. De SSH is in 2019 toegetreden tot RWU.

De rapportage bevat geen gegevens van corporaties die niet bij het Regioplatform zijn aangesloten. Woonzorg Nederland en Habion hebben samen zo'n 2.600 woningen in de regio. Daarnaast zijn er nog een aantal kleinere corporaties met een bezit van circa 1.500 woningen.
De hoofdstukken 5 en 6 van deze monitor zijn in nauwe samenwerking met de SWRU tot stand gekomen.

→ INHOUDSOPGAVE → 1 INLEIDING → 2 WONINGMARKT EN WONINGVOORRAAD → 3 DYNAMIEK VOORRAAD 2019 EN VOORUITBLIK → 4 LEEFBAARHEID IN WIJKEN EN BUURTEN → 5 VERHURINGEN CORPORATIEWONINGEN 2019 → 6 ZOEKGEDRAG VAN WONINGZOEKENDEN → RWU website → RWU op Twitter

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 2019 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 (€ 737) en € 1.000 en sterke prijsstijgingen in de koopsector, gepaard gaand aan een afnemend aanbod.

In de categorie tussen € 737 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 heeft de Woningwet gewijzigd 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

Landelijk stonden er 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 huurwoningen die corporaties beheren: bijna 2,4 miljoen eind 2018 volgens de Staat van de Corporatiesector 2019. Dat is 31% van alle woningen. Het aantal sociale huurwoningen bedraagt bijna 2,1 miljoen en stabiliseert nu enigszins, na een jarenlange daling. Er is echter forse groei nodig 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 2019 circa 396.300 woningen. Zo'n 227.700 daarvan zijn koopwoningen. Dat is ruim 57% van alle woningen, ongeveer conform het landelijk gemiddelde. De bijna 170.000 overige woningen zijn huurwoningen. Het grootste deel daarvan betreft huurwoningen van corporaties (zelfstandig en onzelfstandig). Het gaat per 1 januari 2020 om 116.673 woningen en eenheden. Dat is bijna 30 % van de woningvoorraad in de U16. Van die woningen zijn 9.861 onzelfstandige (studenten)eenheden. De resterende huurwoningen in de regio zijn van particuliere eigenaren, zoals beleggers en enkele corporaties, niet aangesloten bij RWU.

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

→ INHOUDSOPGAVE
→ 1 INLEIDING
→ 2 WONINGMARKT EN WONINGVOORRAAD
→ 3 DYNAMIEK VOORRAAD 2019 EN VOORUITBLIK
→ 4 LEEFBAARHEID IN WIJKEN EN BUURTEN
→ 5 VERHURINGEN CORPORATIEWONINGEN 2019
→ 6 ZOEKGEDRAG VAN WONINGZOEKENDEN
→ RWU website
→ RWU op Twitter

Tabel 1 Huurwoningvoorraad van corporaties per gemeente en U16 per 1 januari 2020, zelfstandig en onzelfstandig

Gemeente	Zelfstandig	Onzelfstandig	Intramuraal	Totaal
Bunnik	903	3	0	906
De Bilt	5.002	10	5	5.017
De Ronde Venen	4.308	0	19	4.327
Houten	5.026	0	13	5.039
IJsselstein	3.408	33	80	3.521
Lopik	922	0	0	922
Montfoort	802	20	38	860
Nieuwegein	8.381	96	88	8.565
Oudewater	894	0	0	894
Stichtse Vecht	6.224	0	0	6.224
Utrecht	47.358	8.943	419	56.720
Utrechtse Heuvelrug	4.540	35	0	4.575
Vijfheerenlanden	2.759	15	199	2.973
Wijk bij Duurstede	2.171	5	1	2.177
Woerden	4.916	2	128	5.046
Zeist	8.208	699	0	8.907
Totaal U16	**105.822**	**9.861**	**990**	**116.673**

Bron: RWU Databank 2020

Verreweg de meeste sociale huurwoningen staan in de stad Utrecht, 56.720 woningen, waarvan 8.943 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.

Tabel 2 Huurwoningvoorraad van corporaties per 1 januari 2020, zelfstandig en onzelfstandig

corporatie	Zelfstandig	Onzelfstandig	Intramuraal	Totaal
Bo-Ex	8.077	1.072	0	9.149
GroenWest	11.965	40	239	12.244
Heuvelrug Wonen	3.451	35	0	3.486
Jutphaas Wonen	1.812	42	0	1.854
LEKSTEDEwonen	2.840	813	199	3.852
Mitros	27.274	569	323	28.166
Portaal	18.071	972	0	19.043
Provides	3.468	33	80	3.581
R.K. Wbv Zeist	943	8	0	951
Rhenam Wonen	608	0	0	608
SSH Utrecht	3.189	6.240	130	9.559
Viveste	6.861	0	14	6.875
Wbs Cothen	296	5	0	301
Wbv Maarn	308	0	0	308
Wbv Vecht en Omstreken	2.013	0	0	2.013
De Woningraat	1.816	0	0	1.816
Woongoed Zeist	7.319	22	0	7.341
Ws SSW	5.004	10	5	5.019
Wst Kockengen	330	0	0	330
Wst Wuta	177	0	0	177
Totaal	**105.822**	**9.861**	**990**	**116.673**

Bron: RWU Databank 2020

→ INHOUDSOPGAVE
→ 1 INLEIDING
→ 2 WONINGMARKT EN WONINGVOORRAAD
→ 3 DYNAMIEK VOORRAAD 2019 EN VOORUITBLIK
→ 4 LEEFBAARHEID IN WIJKEN EN BUURTEN
→ 5 VERHURINGEN CORPORATIEWONINGEN 2019
→ 6 ZOEKGEDRAG VAN WONINGZOEKENDEN
→ RWU website
→ RWU op Twitter

Tabel 3 Spreiding bezit per corporatie per 1 januari 2020 over de gemeenten in de U16, zelfstandige woningen

Gemeente →	Bunnik	De Bilt	De Ronde Venen	Houten	IJsselstein	Lopik	Montfoort	Nieuwegein	Oudewater	Stichtse Vecht	Utrecht	Utrechtse Heuvelrug	Vijheeren landen	Wijk bij Duurstede	Woerden	Zeist	Totaal U16
Bo-Ex	-	-	-	-	-	-	-	54	-	-	8.023	-	-	-	-	-	8.077
GroenWest	-	-	4.308	-	-	-	802	-	-	-	1.939	-	-	-	4.916	-	11.965
Heuvelrug Wonen	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3.447	-	4	-	-	3.451
Jutphaas Wonen	-	-	-	-	-	-	-	1.812	-	-	-	-	-	-	-	-	1.812
LEKSTEDEwonen	30	-	-	36	-	-	-	-	-	-	15	-	2.759	-	-	-	2.840
Mitros	-	-	-	-	-	-	-	5.288	-	-	21.986	-	-	-	-	-	27.274
Portaal	762	-	-	-	-	-	-	1.227	-	3.704	12.378	-	-	-	-	-	18.071
Provides	-	-	-	-	3.406	-	-	-	-	-	62	-	-	-	-	-	3.468
R.K. Wbv Zeist	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	943	943
Rhenam Wonen	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	608	-	-	-	-	608
SSH Utrecht	111	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2.955	-	-	-	-	123	3.189
Viveste	-	-	-	4.990	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.871	-	-	6.861
Wbs Cothen	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	296	-	-	296
Wbv Maarn	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	308	-	-	-	-	308
Wbv Vecht en Omstreken	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2.013	-	-	-	-	-	-	2.013
De Woningraat	-	-	-	-	-	922	-	-	894	-	-	-	-	-	-	-	1.816
Woongoed Zeist	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	177	-	-	-	7.142	7.319
Ws SSW	-	5.002	-	-	2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5.004
Wst Kockengen	-	-	-	-	-	-	-	-	-	330	-	-	-	-	-	-	330
Wst Wuta	-	-	-	-	-	-	-	-	-	177	-	-	-	-	-	-	177
totaal	**903**	**5.002**	**4.308**	**5.026**	**3.408**	**922**	**802**	**8.381**	**894**	**6.224**	**47.358**	**4.540**	**2.759**	**2.171**	**4.916**	**8.208**	**105.822**

Bron: RWU Databank 2020

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/Vijfheerenlanden, Houten, Bunnik en Utrecht). Er zijn ook tamelijk veel één op één situaties: één corporatie die werkzaam is in één gemeente.

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

2.3 Corporatiebezit naar huurklasse

Woningen met een kale huur onder € 737,14 (afgerond € 737, peildatum 1 januari 2020) zijn sociale huurwoningen. Daarbinnen worden drie segmenten onderscheiden:

- Woningen met een rekenhuur onder de kwaliteitskortingsgrens van € 432,51 (afgerond € 433). 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.

Tabel 4 Spreiding bezit per corporatie per 1 januari 2020 over de gemeenten in de U16, onzelfstandige woningen

Gemeente →	Bunnik	De Bilt	De Ronde Venen	Houten	IJsselstein	Lopik	Montfoort	Nieuwegein	Oudewater	Stichtse Vecht	Utrecht	Utrechtse Heuvelrug	Vijheeren landen	Wijk bij Duurstede	Woerden	Zeist	Totaal U16
Bo-Ex	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.072	-	-	-	-	-	1.072
GroenWest	-	-	-	-	-	-	20	-	-	-	18	-	-	-	2	-	40
Heuvelrug Wonen	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	35	-	-	-	-	35
Jutphaas Wonen	-	-	-	-	-	-	-	42	-	-	-	-	-	-	-	-	42
LEKSTEDEwonen	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	798	-	15	-	-	-	813
Mitros	-	-	-	-	-	-	-	54	-	-	515	-	-	-	-	-	569
Portaal	3	-	-	-	-	-	-	-	-	-	969	-	-	-	-	-	972
Provides	-	-	-	-	33	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	33
R.K. Wbv Zeist	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	8	8
SSH Utrecht	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5.568	-	-	-	-	672	6.240
Wbs Cothen	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5	-	-	5
Woongoed Zeist	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3	-	-	-	-	19	22
Ws SSW	-	10	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	10
totaal	**3**	**10**	**-**	**-**	**33**	**-**	**20**	**96**	**-**	**-**	**8.943**	**35**	**15**	**5**	**2**	**699**	**9.861**

Bron: RWU Databank 2020

- Boven € 433 wordt een segment onderscheiden tot de laagste aftoppingsgrens. Die grens bedraagt € 619,01 (afgerond € 619) per maand. Tot die grens kunnen 1 en 2 persoons huishoudens beroep doen op huurtoeslag, als hun inkomen daarvoor aanleiding geeft.
- Daarboven bestaat het segment tot de hoogste aftoppingsgrens van € 663,40 (afgerond € 663). Tot die grens kunnen gezinnen van 3 of meer personen huurtoeslag aanvragen, maar daarboven is de huur geheel voor eigen rekening.

Huurwoningen boven de € 737 worden in principe in de vrije sector verhuurd. Maar het kan ook gaan om woningen die nog steeds 'sociaal' zijn maar die boven de € 737 uitkomen door de inkomensafhankelijke huurverhogingen. Tegenwoordig wordt het segment tussen € 737 en € 1.000 ook wel aangeduid als het middeldure of middensegment.

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

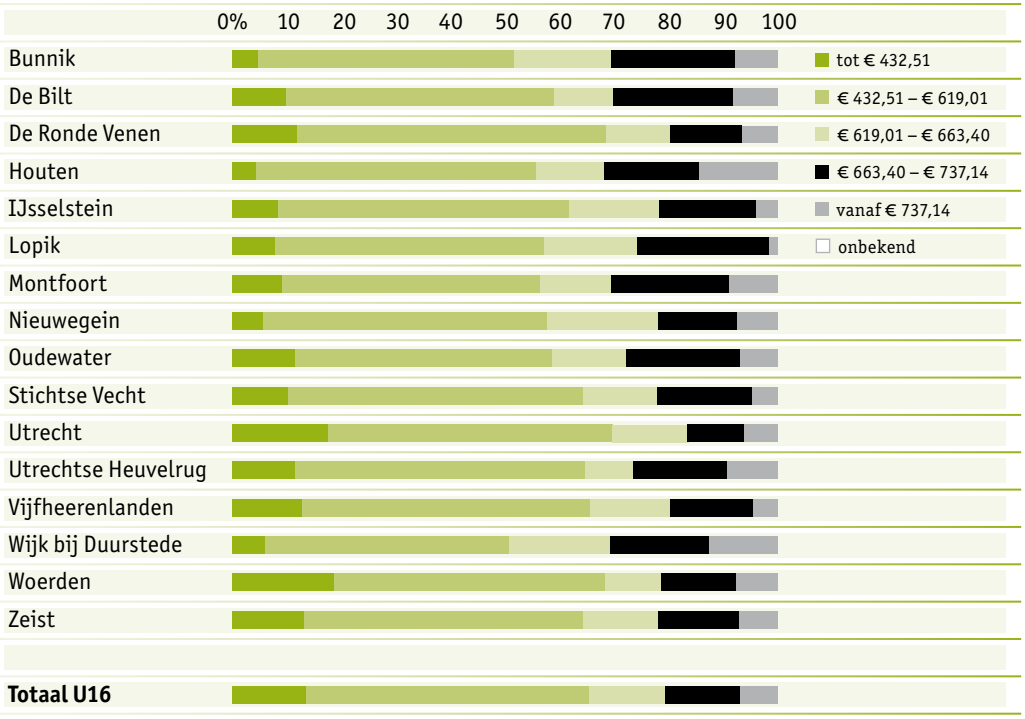
Zo'n 79% van alle zelfstandige huurwoningen van corporaties heeft een huur onder de hoge aftoppingsgrens van € 663 (84.072 woningen). Wordt gekeken naar de lage aftoppingsgrens, dan is dat aandeel bijna 66%. De daling van de sociale voorraad is wel tot stilstand gekomen, maar de noodzakelijke groei is onvoldoende om de groeiende behoefte te kunnen opvangen. Met name de nieuwbouw moet omhoog, daarvoor zijn meer locaties nodig die snel bebouwd kunnen worden. Het aantal woningen met een huurprijs boven € 737 bedraagt 6.831 woningen, dat is ruim 6%. Voor een deel zijn het vrije sectorwoningen. De groei is echter voornamelijk veroorzaakt doordat de huur van sociale huurwoningen zoals gezegd door de maximale huurgrens van € 737 is geschoten vanwege de inkomensafhankelijke

Tabel 5 Zelfstandige huurwoningen naar huurprijsklasse, per gemeente en U16, 1 januari 2020, aantallen

Gemeente	tot € 432,51	€ 432,51 – € 619,01	€ 619,01 – € 663,40	€ 663,40 -€ 737,14	vanaf € 737,14	Onbekend	Totaal
Bunnik	46	424	161	208	64	0	903
De Bilt	515	2.464	511	1.130	382	0	5.002
De Ronde Venen	523	2.440	510	574	261	0	4.308
Houten	236	2.552	666	888	684	0	5.026
IJsselstein	283	1.838	561	605	121	0	3.408
Lopik	72	460	157	222	11	0	922
Montfoort	73	384	102	178	65	0	802
Nieuwegein	476	4.431	1.664	1.232	578	0	8.381
Oudewater	105	425	120	185	59	0	894
Stichtse Vecht	625	3.418	823	1.107	248	3	6.224
Utrecht	8.395	24.750	6.450	5.059	2.703	1	47.358
Utrechtse Heuvelrug	543	2.415	393	791	398	0	4.540
Vijfheerenlanden	356	1.469	403	424	107	0	2.759
Wijk bij Duurstede	135	974	403	402	257	0	2.171
Woerden	928	2.455	508	664	361	0	4.916
Zeist	1.091	4.214	1.125	1.246	532	0	8.208
Totaal U16	**14.402**	**55.113**	**14.557**	**14.915**	**6.831**	**4**	**105.822**

Bron: RWU Databank 2020

Figuur 1 Zelfstandige huurwoningen naar huurprijsklasse, per gemeente en U16, 1 januari 2020, relatief



Bron: RWU Databank 2020

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 vijf jaar (ook in 2020) doorgezet. De laatste jaren geldt voor de huurverhogingen landelijk een Sociaal Huurakkoord tussen Aedes en de Nederlandse Woonbond. Dat komt neer op een vrijwel inflatievolgend huurbeleid, uitgezonderd voor de groepen met een hoger inkomen (inkomensafhankelijke huurverhogingen; die worden overigens niet door alle corporaties toegepast). Daarmee geven corporaties prioriteit aan de opdracht om woningen voor huurders met een lager inkomen betaalbaar te houden.

Onderdeel daarvan is 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. In 2020 is de harmonisatie uit de huursom gehaald, en geldt voor zittende huurders gemiddeld een inflatievolgend huurbeleid (of daaronder). 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.

In 2020 is politieke discussie geweest over een mogelijke 'huurstop' vanwege de coronacrisis. Die is er niet gekomen, maar alle bij de RWU aangesloten corporaties hanteren ruimhartig maatwerk om huurders, die door de coronacrisis financieel in de problemen zijn gekomen, te helpen. Ook zijn gedurende de crisis huurders niet uitgezet vanwege betalingsproblemen.

Tot slot 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. De Minister overweegt momenteel een zekere versoepeling van de toepassing ervan.

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 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.

Bijgaande 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 (95%). 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 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 37% 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: bijna 74%. In de regio zijn er relatief meer eengezinswoningen: bijna 47%.

Tabel 6 Zelfstandige huurwoningen naar DAEB en niet-DAEB, per gemeente en U16, 1 januari 2020, aantallen

	DAEB	niet-DAEB	Totaal
Bunnik	887	16	903
De Bilt	4.683	319	5.002
De Ronde Venen	4.226	82	4.308
Houten	4.638	388	5.026
IJsselstein	3.038	370	3.408
Lopik	906	16	922
Montfoort	766	36	802
Nieuwegein	8.113	268	8.381
Oudewater	867	27	894
Stichtse Vecht	6.072	152	6.224
Utrecht	44.961	2.397	47.358
Utrechtse Heuvelrug	4.334	206	4.540
Vijfheerenlanden	2.565	194	2.759
Wijk bij Duurstede	1.990	181	2.171
Woerden	4.721	195	4.916
Zeist	7.821	387	8.208
Totaal U16	**100.588**	**5.234**	**105.822**

Bron: RWU Databank 2020

2.6 Corporatiebezit naar bouwjaar

De gemiddelde corporatiewoning wordt steeds ouder. Overigens hebben de corporaties in de Utrechtse regio maar betrekkelijk weinig woningen van vóór 1945: net 6%. Het overgrote deel daarvan staat echter wel in de stad Utrecht. Daar maakt de voorraad van vóór 1945 ruim 11% van de totale voorraad uit. Ook Zeist heeft relatief een iets grotere oude voorraad (7%). Op De Bilt na (3,6%) hebben de overige gemeenten geen of zeer weinig oude voorraad.

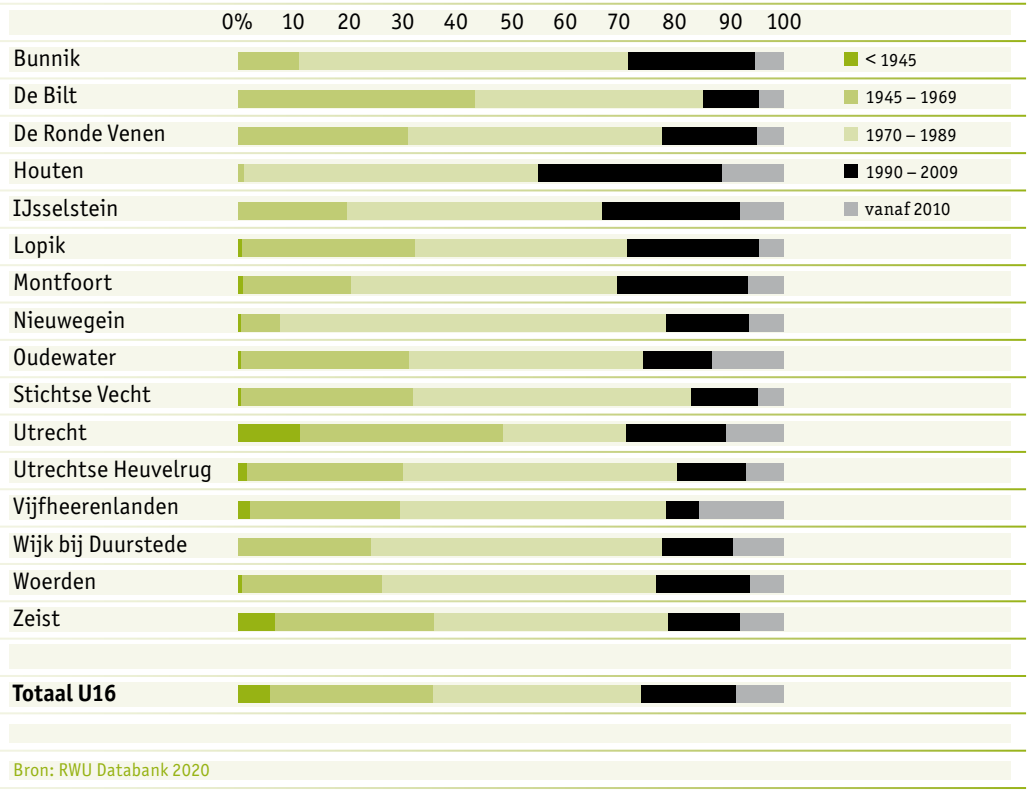
Het grootste deel van de sociale voorraad is gebouwd tussen 1945 en 1990, maar liefst zo'n 70% is afkomstig uit deze periode. Vooral in de stad Utrecht hebben de corporaties toen veel gebouwd (ruim 28.000 woningen). In deze fase, en ook daarna, werd ook veel gebouwd in de groeikernen IJsselstein, Nieuwegein en Houten. Vanaf 1990 werd echter vooral weer gekozen voor bouw in en aan de steden (VINEX beleid). Naast

Tabel 7 Corporatievoorraad per 1 januari 2020 naar woningtype, naar eengezins en appartement, per gemeente en U16, zelfstandige woningen

Gemeente	Eengezinswoning	Etagebouw	Totaal
Bunnik	535	368	903
De Bilt	1.940	3.062	5.002
De Ronde Venen	2.833	1.475	4.308
Houten	2.402	2.624	5.026
IJsselstein	1.054	2.354	3.408
Lopik	711	211	922
Montfoort	559	243	802
Nieuwegein	2.780	5.601	8.381
Oudewater	540	354	894
Stichtse Vecht	3.135	3.089	6.224
Utrecht	12.287	35.071	47.358
Utrechtse Heuvelrug	2.484	2.056	4.540
Vijfheerenlanden	1.825	934	2.759
Wijk bij Duurstede	1.280	891	2.171
Woerden	2.353	2.563	4.916
Zeist	2.731	5.477	8.208
Totaal U16	**39.449**	**66.373**	**105.822**

Bron: RWU Databank 2020

Figuur 2 Zelfstandige woningvoorraad naar bouwperiode per gemeente en U16, per 1 januari 2020



Bron: RWU Databank 2020

relatief veel oude woningen heeft de stad Utrecht dus ook een relatief groot aandeel jongere woningen, ruim 20% is vanaf het jaar 2000.

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 stel-

→ INHOUDSOPGAVE
→ 1 INLEIDING
→ 2 WONINGMARKT EN WONINGVOORRAAD
→ 3 DYNAMIEK VOORRAAD 2019 EN VOORUITBLIK
→ 4 LEEFBAARHEID IN WIJKEN EN BUURTEN
→ 5 VERHURINGEN CORPORATIEWONINGEN 2019
→ 6 ZOEKGEDRAG VAN WONINGZOEKENDEN
→ RWU website
→ RWU op Twitter

len 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 Bunnik (27%), Oudewater (25%), Houten (ruim 24%), Utrecht (ruim 24%), Utrechtse Heuvelrug (ruim 21%) en Nieuwegein (circa 20%). Als rekening wordt gehouden met de onzelfstandige eenheden, dan steekt de stad Utrecht er met kop en schouders bovenuit, met ruim 37% woningen met maximaal twee kamers.

In de U16 bestaat ruim 48% van alle woningen uit woningen met vier kamers of meer. Dat is vooral het geval in de gemeenten Lopik (70%), Montfoort (67%), Vianen (bijna 63%), Wijk bij Duurstede (57%), en de Bilt (56%). 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 De Ronde Venen (58%), Woerden (47%), Montfoort (38%) en Lopik (31%).

Tabel 8 Corporatiebezit per 1 januari 2020 naar aantal kamers per gemeente en U16, zelfstandige woningen

Gemeente	1 kamer	2 kamers	3 kamers	4 kamers	5 of meer kamers	Onbekend	Totaal
Bunnik	0	248	220	315	120	0	903
De Bilt	11	687	1.496	2.072	736	0	5.002
De Ronde Venen	22	172	696	910	2.508	0	4.308
Houten	31	1.211	2.175	1.403	159	47	5.026
IJsselstein	107	396	1.158	1.453	292	2	3.408
Lopik	1	119	162	358	282	0	922
Montfoort	9	71	182	230	310	0	802
Nieuwegein	77	1.623	2.842	3.035	797	7	8.381
Oudewater	2	225	175	363	129	0	894
Stichtse Vecht	64	1.130	2.093	2.226	708	3	6.224
Utrecht	4.134	7.640	15.566	14.641	4.948	429	47.358
Utrechtse Heuvelrug	78	896	1.159	1.874	533	0	4.540
Vijfheerenlanden	49	380	604	1.400	326	0	2.759
Wijk bij Duurstede	0	290	612	905	334	30	2.171
Woerden	25	567	1.198	805	2.321	0	4.916
Zeist	72	1.300	2.055	3.893	887	1	8.208
Totaal U16	**4.682**	**16.955**	**32.393**	**35.883**	**15.390**	**519**	**105.822**

Bron: RWU Databank 2020

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 ruim 16% 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 (ruim 34%).

In de U16 bestaat circa ruim 36% van de corporatie voorraad uit woningen groter dan 75m^2. Deze staan vooral in Ijsselstein (72%), De Bilt (ruim 66%), Lopik (58%), Zeist (57%), Vijfheerenlanden/ Vianen (52%), Nieuwegein (50%). In onderstaande tabel zijn de aantallen per gemeente weergegeven, in onderstaande figuur de relatieve aandelen.

2.9 Woningvoorraad naar energie-index

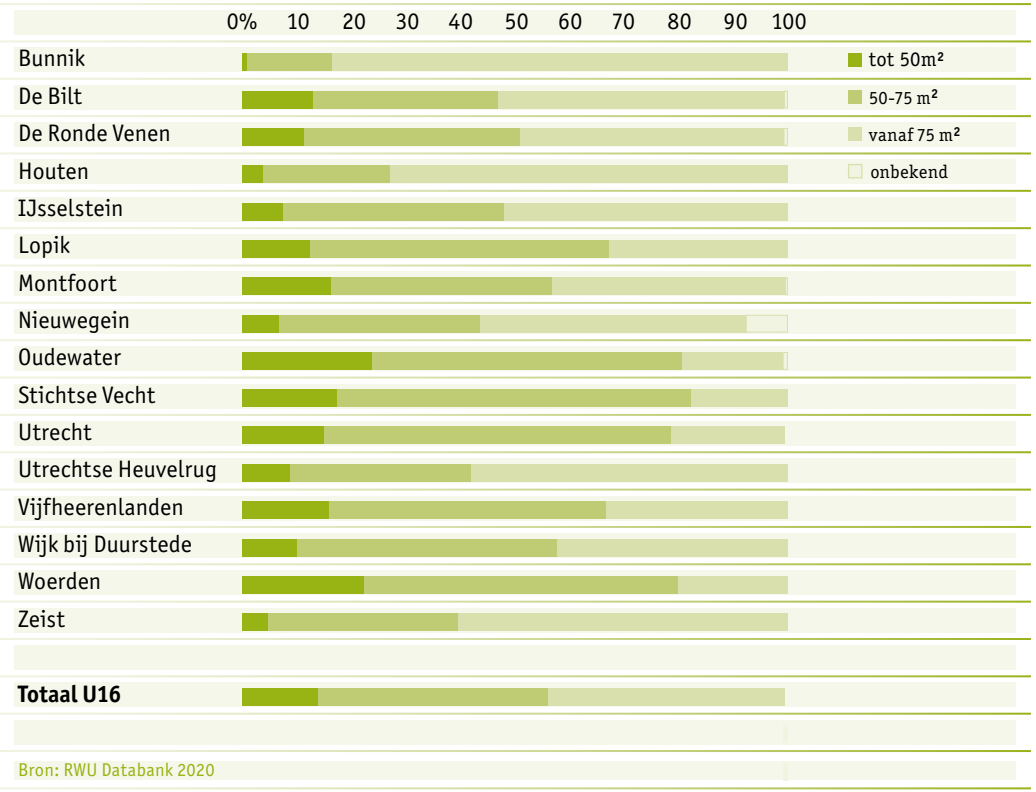
Duurzaamheid is één van de grootste maatschappelijke thema's van deze tijd. Er is een Klimaatwet aangenomen en een Klimaatakkoord gesloten met als doel dat we in Nederland in 2030 minimaal 49% minder CO_2 uitstoten dan in 1990 en dat die uitstoot in 2050 met 95% is gedaald.

Tabel 9 Corporatiebezit per 1 januari 2020 naar oppervlakte, per gemeente en U16, zelfstandige woningen

Gemeente	tot 50 m²	50-75 m²	vanaf 75 m²	Onbekend	Totaal
Bunnik	157	579	167	0	903
De Bilt	256	1.402	3.344	0	5.002
De Ronde Venen	652	2.733	918	5	4.308
Houten	1.084	3.369	526	47	5.026
IJsselstein	139	786	2.481	2	3.408
Lopik	82	306	534	0	922
Montfoort	127	412	263	0	802
Nieuwegein	769	3.429	4.183	0	8.381
Oudewater	88	437	369	0	894
Stichtse Vecht	1.125	4.370	724	5	6.224
Utrecht	9.874	20.625	16.566	293	47.358
Utrechtse Heuvelrug	920	2.775	844	1	4.540
Vijfheerenlanden	192	1.098	1.447	22	2.759
Wijk bij Duurstede	220	1.419	530	2	2.171
Woerden	1.170	2.808	915	23	4.916
Zeist	652	2.860	4.679	17	8.208
Totaal U16	**17.507**	**49.408**	**38.490**	**417**	**105.822**

Bron: RWU Databank 2020

Figuur 3 Corporatiebezit per 1 januari 2020 naar oppervlakte, per gemeente, zelfstandige woningen in %



Bron: RWU Databank 2020

Bovendien is het voornemen dat de komende vier jaar 100.000 corporatiewoningen versneld 'van het gas' af gaan door gecoördineerde aansluitingen op warmtenetten én gezamenlijke uitvraag van warmtepompen en isolatie (de Renovatieversneller). Eerder was al de afspraak gemaakt dat de corporatiesector als geheel gemiddeld label B (Energie-Index 1,4) gaat realiseren in 2021.

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. Afgelopen jaren kregen meer huurders zonnepanelen, een hoogrendementsketel of een warmtepomp en werden meer huizen beter geïsoleerd. De corporaties hebben in Aedesverband de ambitie uitgesproken om de woningvoorraad in 2050 'CO_2 neutraal' te laten zijn. Dat heeft de corporaties in RWU verband ertoe gebracht nauwer te gaan samenwerken op dit terrein, met name door samen te werken op het vlak van innovaties en pilots en om te komen tot bundeling van de vraag en daarmee tot kostenverlaging.

Tabel 10 Zelfstandig corporatiebezit per 1 januari 2020 naar Energie-Index, per gemeente en U16

Gemeente	≤ 1,4	> 1,4 – ≤ 1,8	> 1,8 – ≤ 2,1	> 2,1	Onbekend	Totaal
Bunnik	416	334	93	60	0	903
De Bilt	1.844	1.334	772	1.048	4	5.002
De Ronde Venen	2.121	1.188	482	484	33	4.308
Houten	3.034	1.739	182	45	26	5.026
IJsselstein	1.698	551	794	356	9	3.408
Lopik	575	159	119	69	0	922
Montfoort	480	199	81	40	2	802
Nieuwegein	5.185	2.250	750	159	37	8.381
Oudewater	419	209	178	88	0	894
Stichtse Vecht	2.591	2.363	862	406	2	6.224
Utrecht	25.779	10.420	3.892	4.837	2.430	47.358
Utrechtse Heuvelrug	1.734	1.776	506	518	6	4.540
Vijfheerenlanden	1.324	977	338	120	0	2.759
Wijk bij Duurstede	939	685	116	276	155	2.171
Woerden	2.458	1.334	575	543	6	4.916
Zeist	3.554	2.232	1.139	1.254	29	8.208
Totaal U16	**54.151**	**27.750**	**10.879**	**10.303**	**2.739**	**105.822**

Bron: RWU Databank 2020

Het presteren van de woning wordt al een aantal jaren uitgedrukt in Energielabels (A t/m G). Deze zijn geleidelijk vervangen door de al genoemde Energie-Index. De Energie-Index is gebaseerd op ongeveer 150 kenmerken van de woning. Met de Energie-Index is de energieprestatie van een woning exacter te berekenen dan via het energielabel. Overigens krijgen corporaties per 1 januari 2021 te maken met alweer een andere bepalingsmethode voor de energieprestatie van woningen. Dat wordt de NTA8800.

Omdat we dit jaar met Energie Indexen werken, is vergelijking met eerdere jaren niet goed mogelijk. Uit de gegevens blijkt dat meer dan de helft van alle huurwoningen van corporaties een Energie-Index had van 1,4 (ongeveer vergelijkbaar met Label B) of lager.

Uit bijgaande grafiek blijkt dat relatief de meeste woningen met een Index van 1,4 of lager staan in de gemeente Nieuwegein en Lopik (62% van de woningen), Houten en Montfoort (60%). Dat houdt vooral verband met het feit dat daar over het algemeen jongere en daarmee duurzamer woningen staan. In de gemeente Utrecht bedraagt dat ongeveer 54%.

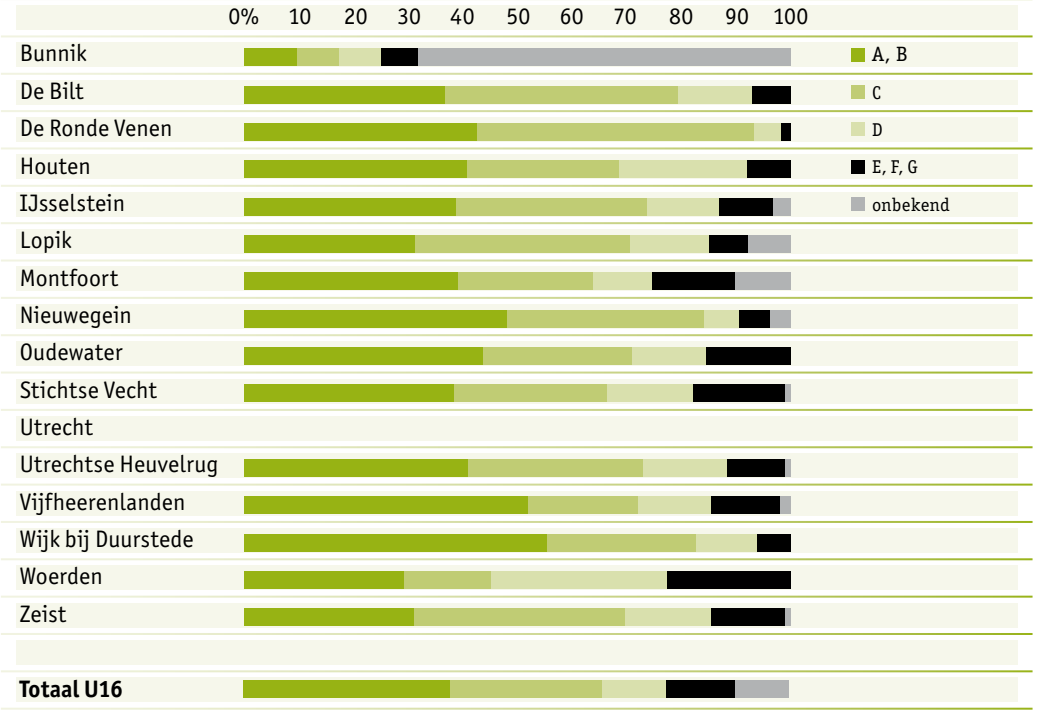
Nog zo'n 10% van de woningen heeft een Energie-Index hoger dan 2,1. Dat komt ongeveer overeen met label E of lager.

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 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.

Figuur 4 Zelfstandig corporatiebezit per 1 januari 2020 naar Energie-Index per gemeente en U16



Bron: RWU Databank 2020

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 2019 lag in de U16 de gemiddelde WOZ waarde van huurwoningen van corporaties op circa € 199.000. Dat is een stijging met maar liefst gemiddeld € 20.000, terwijl de jaren ervoor ook al sprake was van een toename. In drie jaar tijd is de WOZ waarde van het bezit met ruim 20% gestegen. De krapte op de markt wordt daarmee nog eens treffend geïllustreerd.

Corporatiewoningen in de gemeente De Ronde Venen hebben gemiddeld de hoogste WOZ waarde (€ 224.000), daarna volgen De Bilt en Bunnik met € 214.000) en Utrecht en Montfoort met € 207.000. In de U16 heeft nog ruim 7% van de huurwoningen van corporaties een WOZ waarde onder € 125.000. Dat was vorig jaar nog 11%. In de regio heeft bijna 67% van de huurwoningen van corporaties een WOZ waarde boven € 175.000. Dat was nog 52% in 2018.

Tabel 11 Gemiddelde WOZ waarde 2019 van zelfstandige corporatie-woningen, per gemeente en U16

Gemeente	WOZ-waarde
Bunnik	214.000
De Bilt	214.000
De Ronde Venen	224.000
Houten	174.000
IJsselstein	184.000
Lopik	201.000
Montfoort	207.000
Nieuwegein	191.000
Oudewater	193.000
Stichtse Vecht	164.000
Utrecht	207.000
Utrechtse Heuvelrug	198.000
Vijfheerenlanden	191.000
Wijk bij Duurstede	195.000
Woerden	193.000
Zeist	164.000
Totaal U16	**199.000**

Bron: RWU Databank 2020

Tabel 12 WOZ waarde (2019) 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
Bunnik	67	166	59	84	527	0	903
De Bilt	19	214	825	963	2.981	0	5.002
De Ronde Venen	371	131	302	817	2.676	11	4.308
Houten	74	135	585	1.041	3.185	6	5.026
IJsselstein	185	389	1.131	1.089	614	0	3.408
Lopik	13	63	96	415	335	0	922
Montfoort	54	76	101	104	467	0	802
Nieuwegein	352	1.190	1.814	2.013	3.011	1	8.381
Oudewater	4	48	142	190	510	0	894
Stichtse Vecht	347	842	1.081	752	3.198	4	6.224
Utrecht	3.524	3.785	6.625	6.709	25.402	1.313	47.358
Utrechtse Heuvelrug	348	327	566	1.031	2.199	69	4.540
Vijfheerenlanden	294	474	199	696	1.091	5	2.759
Wijk bij Duurstede	94	151	232	617	781	296	2.171
Woerden	867	342	542	1.027	2.137	1	4.916
Zeist	1.028	2.061	1.316	917	2.882	4	8.208
Totaal U16	**7.641**	**10.394**	**15.616**	**18.465**	**51.996**	**1.710**	**105.822**

Bron: RWU Databank 2020

Tabel 13 Kale huur, maximale huur en percentage van de maximaal toegestane huur, per gemeente en U16 per 1 januari 2020

Gemeente	Gem. kale huur	Gem. max. huur	Percent. van max.
Bunnik	606	823	75%
De Bilt	587	857	69%
De Ronde Venen	566	856	66%
Houten	614	858	72%
IJsselstein	588	809	73%
Lopik	593	854	70%
Montfoort	595	876	68%
Nieuwegein	599	780	78%
Oudewater	582	826	71%
Stichtse Vecht	575	800	72%
Utrecht	550	771	72%
Utrechtse Heuvelrug	579	826	71%
Vijfheerenlanden	570	857	67%
Wijk bij Duurstede	612	832	74%
Woerden	555	811	69%
Zeist	582	788	75%
Totaal U16	**569**	**798**	**72%**

Bron: RWU Databank 2020

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 bijgaande 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 2020 € 569. Dat is € 8 meer dan in 2019 een groei met 1,4%, minder dan inflatie. De trend werd vooral gezet door de lagere jaarlijkse huurverhoging die corporaties in 2019 (en ook weer in 2020) 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. De afstand tot maximaal is het grootst in De Ronde Venen (66% van de maximale prijs), Vijfheerenlanden (67%) en Montfoort (68%) Het hoogst is het in Nieuwegein (78%), Bunnik en Zeist (75%) en Wijk bij Duurstede (74%). In de stad Utrecht bedraagt het percentage gemiddeld 72%.

3 | DYNAMIEK IN DE VOORRAAD 2019 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 2019 op een rij gezet en wordt een vooruitblik gegeven naar de komende jaren.

3.1 Mutaties in de voorraad in 2019

In onderstaande tabel zijn de verschuivingen aangegeven in de huurwoningvoorraad van de corporaties in de U16 gedurende het jaar 2019.

Per saldo is de voorraad zelfstandige huurwoningen (sociale huur plus vrije sector) per 1 januari 2020 vrijwel gelijk gebleven. Daarmee moet opnieuw worden geconstateerd dat de voorraad veel te weinig groeit om de behoefte te kunnen opvangen, laat staan dat het tekort wordt ingelopen. Dat is nu al jaren het geval.

Tabel 14 Mutaties in de zelfstandige huurvoorraad van corporaties in 2019, per gemeente en U16

Voorraadontwikkeling	Stand 1-1-2020	Af: verkoop	Af: sloop	Bij: nieuwbouw	Saldo overig
De Bilt	5.002	-7	0	0	0
Bunnik	903	-1	0	0	-2
De Ronde Venen	4.308	-1	0	11	1
Houten	5.026	-31	0	0	20
IJsselstein	3.408	-12	0	0	4
Lopik	922	-1	0	0	0
Montfoort	802	-1	0	0	0
Nieuwegein	8.381	-53	0	0	4
Oudewater	894	-1	0	30	0
Stichtse Vecht	6.224	-6	-6	10	-6
Utrecht	47.358	-213	-47	298	-21
Utrechtse Heuvelrug	4.540	-9	0	0	20
Vijfheerenlanden	2.759	-5	0	72	8
Woerden	4.916	0	0	0	1
Wijk bij Duurstede	2.171	-16	0	0	0
Zeist	8.208	-23	0	2	-2
Totaal U16	**105.822**	**-380**	**-53**	**423**	**27**

Bron: RWU Databank 2020

Gevolg is dat de beschikbaarheid van sociale huurwoningen steeds verder terugloopt. Corporaties hebben in de U16 423 sociale huurwoningen gebouwd in 2019. Bovendien was nog sprake van per saldo 27 overige mutaties (aankoop en terugkoop). Totale toevoeging 450 woningen. Daar staan tegenover 53 gesloopte en 380 verkochte woningen. Totaal 433 woningen. Het positieve saldo bedraagt dus een schamele 17 woningen. In bijgaande tabel is dit samenvattend weergegeven, waarbij ook de gevolgen van het huurbeleid zijn

Tabel 15 Mutaties in de zelfstandige daeb huurvoorraad van corporaties in 2019 in de U16

Voorraadontwikkeling	Onder aftoppingsgrenzen	Onder liberalisatiegrens	Totaal
verkoop	-219	-294	-380
sloop	-53	-53	-53
nieuwbouw	251	423	423
huurverandering zittend	-68	297	0
huurverandering mutatie	-179	155	0
overige mutaties	49	73	80*
totaal opgegeven mutaties (saldo)	-219	593	62
stand 1-1-2020	**84.072**	**98.987**	**105.822**

* naast 27 terugkoop en aankoop: omnummering, samenvoeging, splitsing etc.

Bron: RWU Databank 2020

meegenomen wat betreft de ontwikkeling van de sociale voorraad.

Per 1 januari 2020 bestaat de sociale voorraad onder de hoge aftoppingsgrens uit 84.092 woningen. Tot de liberalisatiegrens bedraagt dat aantal 98.987 woningen. Het aantal sociale huurwoningen nam iets toe, vooral vanwege huurverandering van zittende bewoners en huurverandering bij mutatie. Een aantal woningen werd dus opnieuw onder de liberalisatiegrens verhuurd. Bovendien was alle nieuwbouw sociaal. Per saldo levert dat wat extra sociale huurwoningen op.

3.2 Nieuwbouw in 2019

Zoals gezegd leverden corporaties 423 sociale huurwoningen op in 2019. Dat waren er in 2018 nog 771, in 2017 856, in 2016 905 en in 2015 865 woningen. Het aantal opleveringen van sociale huurwoningen bereikte in 2019 dus een dieptepunt. Gebrek aan geschikte locaties is de grootste oorzaak van het achterblijven van de woningproductie, maar er spelen ook veel andere knelpunten een rol.

In bijgaande tabel 16 zijn de nieuwbouwprojecten aangegeven die corporaties in 2019 hebben gerealiseerd in de U16.

In de stad Utrecht hebben de corporaties het meest aan de zelfstandige voorraad toegevoegd, te weten 298 huurwoningen. Dat gebeurde vooral in Leidsche Rijn.

Mitros begon eind 2018 met de bouw van ruim 400 sociale huurwoningen in Leidsche Rijn en Tuindorp Oost. Hiervan zijn in 2019 de eerste 46 woningen opgeleverd (Leeuwesteyn). De rest volgt in 2020. Daarnaast leverde Mitros 18 appartementen op in de nieuwe woonwijk Zijdebalen aan de rand van de historische binnenstad van Utrecht.

Corporatie Portaal leverde 79 appartementen op in de wijk Oudegeinlaan in Hoograven (Neijeveldsingel). Eerder werden daar 64 appartementen gesloopt uit de jaren '50. Bo-Ex leverde twee projecten op in Leidsche Rijn, in Rijnvliet (58 woningen) en Hoge Weide (34 woningen). GroenWest leverde 28 woningen op in de nieuwe wijk Haarzicht in Vleuten. Bovendien nog eens 14 woningen in Vleuten (Achter 't Spoor) en 21 woningen in Leidsche Rijn (Leeuwesteyn).

Corporatie LEKSTEDEwonen leverde in Vijfheerenlanden (Vianen) 72 nieuwbouwwoningen op, in drie projecten. Er werden 39 eengezinswoningen opgeleverd in Hoef en Haag, een belangrijke uitleglocatie van Vianen. Daarnaast leverde de corporatie 18 huurappartementen op in een torengebouw Amelie op de kop van bestaande woongebouw Kruisdistel aan de Hoekenstraat in Vianen. In combinatie met de nieuwbouw van Amelie is het project Hendrick opgeleverd met 15 boven- en benedenwoningen. Dit complex staat ongeveer op de plaats van het eerdere gesloopte flatgebouw Goudhaver.

De Woningraat leverde in Oudewater 30 eengezinswoningen op in de sociale huur. Deze

Tabel 16 Overzicht gerealiseerde nieuwbouw sociale huur in 2019 in de U16

	Projecten	Aantallen opleveringen
	2019	2019
DE RONDE VENEN		
GroenWest	Land van Winkel fase 2 – Abcoude	11
OUDEWATER		
de Woningraat	Sisal Kardeel	30
STICHTSE VECHT		
Portaal	Tienhoven	10
UTRECHT		
Mitros	Zijdebalen blok 4	18
	Leeuwesteyn	46
Portaal	Neijeveldsingel Hoograven	79
Bo-Ex	Rijnvliet Leidsche Rijn	58
	Hoge Weide Leidsche Rijn	34
GroenWest	Achter 't Spoor – Vleuten	14
	Leeuwesteyn Blok 4A	21
	Haarzicht	28
VIJFHEERENLANDEN		
LEKSTEDEwonen	Hendrick	15
	Het Dorpshart (fase 2c), Hoef en Haag	39
	Amelie	18
ZEIST		
Woongoed Zeist	Brinkhove (transformatie)	2
Totaal U16		**423**

Bron: RWU Databank 2020, eigen opgave corporaties

zijn gebouwd met een snelle bouwmethode en zijn verhuurd middels een doorstromingsexperiment.

In de kern Abcoude leverde GroenWest in 2019 11 appartementen op in de uitbreidingslocatie Land van Winkel (Fase 2). GroenWest bouwt hier in totaal 60 sociale huurwoningen.

Portaal leverde in Stichtse Vecht (Tienhoven) 10 sociale huurwoningen op. Het gaat om vier twee-onder-een-kap woning en 2 rijen met ieder 3 woningen. Deze komen in de plaats van 8 twee-onder-een-kap woningen die te kampen hadden met ernstige funderingsproblemen. Woongoed Zeist voegde twee woningen toe door transformatie in Brinkhove.

3.3 Sloop in 2019

Sloop van corporatiewoningen neemt de laatste jaren af. Dat heeft mede te maken met een andere 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, in 2018 naar 128 woningen en in 2019 53 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 2019 is – net als vorig jaar – echter slechts 0,06% van de voorraad gesloopt. Het is zeer de vraag of de komende decennia kan worden volstaan met woningverbetering of dat ook op grotere schaal woningen moeten worden vervangen. Corporaties hebben wel plannen, ook om op die locaties door verdichting meer woningen terug te kunnen bouwen.

3.4 Verkoop in 2019

In 2019 hebben de corporaties in de U16 in totaal 380 woningen verkocht, dat is flink minder dan in 2018 (485 woningen). In 2016 werden nog 640 woningen verkocht en 771 in 2015. Mitros is de corporatie die relatief het meeste verkoopt: 219 woningen in Utrecht en Nieuwegein.

Mitros heeft ook woningen verkocht met Koopvoorrang. Dit is een formule waarbij hun huurders voorrang krijgen bij het aankopen van een (andere) woning van Mitros. Portaal heeft deze regeling nu ook ingevoerd. Men beoogt hiermee de doorstroming te bevorderen en het 'scheefwonen' tegen te gaan. Mitros heeft 25 woningen met Koopvoorrang verkocht. Hierdoor is ook een gelijk aantal woningen vrijgekomen voor verhuur.

3.5 Liberalisatie in 2019

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 € 737.

In 2019 is het aantal woningen boven € 737 echter afgenomen tot 6.831 woningen. Dat komt omdat in 2019 86 duurdere huurwoningen zijn verkocht en geen nieuwe woningen met een huur boven € 737 zijn opgeleverd. Ook zijn duurdere huurwoningen bij leegkomst weer teruggebracht naar de sociale sector. In een aantal gevallen gaat het om woningen die door de inkomensafhankelijke huurverhoging qua huur boven de liberalisatiegrens uitkwamen. Overigens neemt de druk op corporaties toe om weer te investeren in het niet-daeb segment, gezien de grote schaarste en de terughoudendheid bij beleggers en andere commerciële partijen om met name in het lagere middenhuur segment (€ 750 tot € 900) te investeren.

3.6 Woningbouw: verwachtingen voor de komende jaren

Ambities corporaties 2020 t/m 2024

Net als in eerder jaren hebben de corporaties ambities (en voor de korte termijn ook de middelen) om substantieel meer te bouwen dan de circa 500 woningen die in 2019 zijn opgeleverd. Dat blijkt ook uit de meerjarenplannen van de corporaties, zoals die zijn opgenomen in de dPi 2019, de prognose informatie die de corporaties jaarlijks aanleveren aan het Rijk.

Van 2020 tot 2025 zijn corporaties van plan 8.677 sociale huurwoningen op te leveren (exclusief 622 onzelfstandige eenheden). Dat betekent gemiddeld 1.735 zelfstandige sociale huurwoningen per jaar. Rekening houdend met aankoop, verkoop en sloop zou de zelfstandige sociale voorraad met 4.903 woningen groeien, dat is gemiddeld 980 per jaar. Als dit wordt gerealiseerd, betekent dit een grote sprong voorwaarts. Maar de afgelopen jaren laten steeds een 'boeggolf' zien, waarbij de verwachtingen voor de middellange termijn hoog blijven, maar de prognoses voor het eerstkomende jaar telkens sterk naar beneden worden bijgesteld.

Naast de daeb opgave staan er ook zo'n 250 niet daeb woningen in de plannen tot 2025. Er wordt weer meer naar corporaties gekeken om het middensegment te bedienen.

RWU heeft een apart onderzoek verricht naar de hardheid van de plannen, en de locaties die corporaties op het oog hebben. Men blijkt dan nog meer woningen in de plannen te hebben zitten (ruim 13.000), maar ruim een derde van de plannen blijkt 'zacht'. De praktijk wijst daarbij uit dat ook 'harde' plannen soms jaren kunnen worden vertraagd.

Kijken we naar de locaties waar de corporaties tussen 2020-2025 willen bouwen, dan vallen vooral in het oog: Leidsche Rijn (2.000 woningen), Ina Boudier Bakker (studentenhuisvesting, 1.300 eenheden) en Science Park (800 eenheden/woningen), Nieuwegein (vooral transformaties) ruim 700 woningen, diverse locaties in Woerden (340 woningen) en Ronde Venen (300 woningen), Hoef en Haag in Vianen (ca. 200), Kerckebosch in Zeist (zo'n 150) en vele kleinere locaties in diverse gemeenten. Vrijwel allemaal binnenstedelijk, conform de huidige rode contouren van de provincie.

Doorkijkje vanaf 2025

De corporaties geven in de inventarisatie aan voor de periode vanaf 2025 ambities te hebben voor tenminste 11.500 woningen. Niet zelden zijn daarbij locaties in het vizier zonder dat al aantallen bekend zijn. Soms is er geen locatie, maar wel ambitie. Veel hangt ook af van de mogelijkheden de gemeenten hebben en de keuzes die worden gemaakt (denk aan de A12 zone, Utrecht (zoals Rijnenburg), Merwedekanaalzone, de Zuidoost flank van de regio (Bunnik, Houten en Wijk bij Duurstede) en dergelijke. Daarbij kijken corporaties ook nadrukkelijk naar buitenstedelijke locaties.

Tabel 17 Overzicht prognose nieuwbouw en ontwikkeling voorraad corporaties sociale huur 2020 – 2025

DAEB	Nieuwbouw	Aankoop	Verkoop	Sloop	Saldo
Mitros	2.249	0	951	1.148	150
Portaal	1.492	73	513	111	941
GroenWest	1.056	0	34	13	1009
Bo-Ex	572	0	117	201	254
Woongoed Zeist	495	15	232	130	148
Viveste	484	70	37	0	517
SSW	357	0	46	197	114
Provides	76	46	46	51	25
Heuvelrug Wonen	50	0	5	14	31
Vecht en Omstreken	96	0	47	27	22
Woningraat	155	0	11	0	144
LEKSTEDEwonen	463	0	64	0	399
Rhenam Wonen	0	41	4	0	37
RK Woningbouw Zeist	171	0	0	0	171
Jutphaas Wonen	115	0	0	0	115
Cothen	0	0	5	0	-5
SSH	818*	0	10	0	808
Kockengen	18	0	5	0	13
Wbv Maarn	10	0	0	0	10
WUTA	0	0	0	0	0
Totaal	**8.677**	**245**	**2.127**	**1.892**	**4.903**

*excl. 622 onzelfstandig

Bron: dPi 2019 gegevens corporaties

Tabel 18 Harde/zachte plannen RWU corporaties in de U16 2020 – 2025

RWU corporaties 2020-2035	Aantal woningen	in %	w.v. onzelfstandig	w.v. midden segment
Harde plannen	8.792	66	937	552
Zachte plannen	4.530	34	1.557	117
Totaal	**13.322**	**100**	**2.494**	**669**

Bron: Aparte uitvraag RWU

3.7 Opgaven en middelen tot en met 2035

Er is al jaren kritiek op de verhuurderheffing. Die zit corporaties steeds meer in de weg bij het realiseren van de opgave. Daarom vroeg de Tweede Kamer naar een uitgebreid onderzoek inzake de vraag of corporaties over voldoende middelen beschikken om hun opgave aan te kunnen (motie-Ronnes). Die opgave bestaat vooral uit de bouw van sociale huurwoningen en het verduurzamen van woningen, terwijl de voorraad ook betaalbaar moet blijven voor de doelgroep. Minister Ollongren stuurde de resultaten van dat onderzoek in juli 2020 naar de Tweede Kamer.

Het onderzoek was duidelijk: de opgaven en middelen van de corporaties zijn niet met elkaar in balans. De corporatiesector moet volgens het onderzoek € 116 miljard investeren tot 2035. Ongeveer driekwart daarvan is nodig voor de bouw van sociale huurwoningen (daeb opgave) en één kwart voor verduurzaming (daeb en niet daeb). Op middellange termijn ontstaat in de hele sector een tekort. In 2028 hebben 15 van de 19 woningmarktregio's te weinig middelen om hun opgave te kunnen realiseren. Voor de sector als geheel wordt een tekort voorzien van € 30 miljard in 2035, circa 25% van de totale opgave. Per vhe is dat gemiddeld € 14.000.

In onze U16 regio vergt de opgave zoals die door ABF landelijk is bepaald € 9 miljard tot en met 2035. De regio heeft met onder meer de

Tabel 19 Prognose woningbehoefte en woningvoorraad U16 regio 2020 – 2035

U16 regio	2020	2035	2020-2035
Bevolking	960.700	1.087.800	127.100
Huishoudens	444.500	522.500	78.000
Totale woningvoorraad	**417.700**	**511.000**	**93.300**

Bron: Onderzoek Opgaven en Middelen Corporatiesector 2020

Tabel 20 Benodigde nieuwbouw en ontwikkeling zelfstandige sociale huurwoningenvoorraad, 2020 – 2035 (daeb)

	Nieuwbouw	Sloop	Verkoop	Stand/Saldo
Stand sociale voorraad 2020				107.100
Mutaties 2020 – 2024	7.800	-2.300	-2.700	2.800
Mutaties 2025 – 2030	12.000	-2.200	-2.300	7.500
Mutaties 2030 – 2034	13.900	-1.300	-1.900	10.700
Stand sociale voorraad 2035				**128.200**

Bron: Onderzoek Opgaven en Middelen Corporatiesector 2020

bouw van bijna 40.000 sociale huurwoningen tot 2035 een zeer grote opgave – relatief zelfs de grootste in het land. De niet gerealiseerde investeringen lopen in 2035 op tot circa € 3 miljard, dat is 38% van de opgave en het tekort bedraagt maar liefst circa € 31.000 per vhe. De U16 regio heeft met RWU daarnaast een alternatieve nieuwbouw variant laten doorrekenen. Dan lopen de niet gerealiseerde investeringen op naar circa € 6 miljard in 2035, ofwel circa € 54.000 per vhe. Dan wordt maar liefst 52% van de opgave niet gerealiseerd. Ondanks de relatief goede financiële uitgangspositie komt de regio al vanaf 2026 in problemen, en in de eigen regionale variant al iets eerder.

U16 gemeenten en RWU vinden de uitkomsten zeer zorgelijk. De uitkomst laat zien dat het overbelasten van corporaties via de verhuurdersheffing en de ATAD ten gunste van de staatskas niet langer meer houdbaar is. Zonder aanvullende maatregelen kunnen de corporaties ook hun rol in het broodnodige middensegment, tussen € 737 en € 900 euro, niet waarmaken. De Utrechtse bestuurders en corporaties roepen het Kabinet dan ook op om op korte termijn maatregelen te treffen om de investeringscondities voor de corporaties in de Utrechtse regio te verbeteren. Daarvoor is een aantal mogelijkheden, waarbij de al sinds 2013 bestaande verhuurderheffing de belangrijkste 'knop' is om aan te draaien.

Opgave sociale huur landelijk onderzoek

Welke opgave is in het landelijk onderzoek voor de Utrechtse U16 regio doorgerekend? Bureau ABF heeft daarvoor de laatste huishoudensprognose (PRIMOS 2019) gehanteerd. Bovendien gaat men ervan uit dat het woningtekort in de Utrechtse regio wordt teruggebracht van 7% in 2020 naar maximaal 3 tot 3,5% in 2035. De opgave blijkt bijzonder groot.

Tot en met 2035 zijn in de U16 tenminste 93.300 woningen nodig (huur/koop), dat is gemiddeld 6.200 woningen per jaar (Tabel 19). Dat aantal wordt nu in de Utrechtse regio nog niet gehaald (nieuwbouw ca. 4.200 woningen, exclusief overige toevoegingen). Hoe zit het met de sociale huur?

Bureau ABF gaat voor de U16 gemeenten uit van een groei van de sociale voorraad van 21.100 woningen voor 2020 – 2035. Dat is circa 1.400 woningen per jaar. Om deze groei te realiseren moeten er, rekening houdend met onttrekkingen door sloop en verkoop, in totaal 33.700 sociale huurwoningen in die periode bijkomen (Tabel 20). Dat betekent:

- Een jaarproductie van gemiddeld 2.250 sociale huurwoningen
- Daarnaast houdt ABF nog een productie aan van gemiddeld 170 onzelfstandige eenheden per jaar voor de periode 2020 t/m 2035 (met 80 te slopen eenheden per jaar)

→ INHOUDSOPGAVE → 1 INLEIDING → 3 DYNAMIEK VOORRAAD 2019 EN VOORUITBLIK → 5 VERHURINGEN CORPORATIEWONINGEN 2019 → RWU website → RWU op Twitter
→ 2 WONINGMARKT EN WONINGVOORRAAD → 4 LEEFBAARHEID IN WIJKEN EN BUURTEN → 6 ZOEKGEDRAG VAN WONINGZOEKENDEN

- Zo'n gemiddeld 100 woningaanpassingen per jaar voor wonen met zorg
- En nog eens gemiddeld 390 woningen per jaar in het kader van een 'flex' programma.

Leggen we deze prognoses naast de dPi 2019 prognoses van de corporaties voor de periode 2020 – 2025, dan zien we dat er nog meer woningen nodig zijn dan er nu in de plannen staan. Eenvoudig gezegd: corporaties willen in deze periode gemiddeld 1.735 woningen per jaar bouwen, maar er zijn (tenminste) 2.250 sociale huurwoningen nodig. Kortom, er moeten nog gemiddeld 500 sociale huurwoningen per jaar extra toegevoegd worden om de behoefte te kunnen volgen en het tekort een beetje in te lopen.

Regionale U16 variant voor doorrekening

U16 en RWU hebben conform de afspraken een regionale variant aangedragen. De belangrijkste aanvullingen op de regionale U16 opgaven berekend door ABF zijn:

- Niet alle niet daeb middelen worden overgedragen naar de daeb, maar slechts 50%. Corporaties voorzien ook een opgave in het niet daeb segment.
- Een aangepast bouwprogramma. Uitgangspunt daarvoor was het U16 beleid om tussen 2017 en 2040 104.000 woningen toe te voegen. Daarbij is dat aantal verhoogd op basis van de laatste PRIMOS 2019 prognose. Uit onderzoek is gebleken dat 30% van die aantallen nodig zijn in de sociale huur. De behoefte bedraagt dan 1.560 sociale huurwoningen per jaar, plus 900 per jaar als compensatie voor sloop en verkoop en 180 per jaar als compensatie voor de opgelopen achterstand in de periode 2017-2020. Totaal gemiddeld 2.650 per jaar tot en met 2035 (tegenover 2.250 volgens ABF).
- Extra opgave studentenhuisvesting. Volgens het landelijke onderzoek gaat het om gemiddeld 170 per jaar. De U16 regio heeft gemiddeld 680 eenheden per jaar ingeboekt, mede op basis van gesloten convenanten.
- U16 en RWU rekenen met 10% hogere stichtingskosten omdat steeds minder gemeentelijke locaties (met sociaal grondprijsbeleid) aanwezig zijn en corporaties steeds meer moeten tenderen in particuliere ontwikkelingen.

Opgave verduurzaming

Naast de nieuwbouw opgave beslaat de verduurzaming een substantieel deel van de opgave. Die vloeit voort uit onder meer het Klimaatakkoord en de Klimaatwet. In het onderzoek wordt er vanuit gegaan dat alle corporatiewoningen een aardgasvrije warmtebron krijgen. In de landelijke doorrekening krijgt 67% van de woningen een elektrische warmtepomp en gaat 6% over op een warmtenet met een midden- of hogetemperatuurbron. De resterende woningen gaan over op een warmtenet met lagetemperatuurbron.

Er wordt uitgegaan van een geleidelijke versnelling in de aantallen verduurzamingen per jaar. In de periode 2020 t/m 2024 worden gemiddeld 1.200 woningen per jaar van het gas gehaald. Dat loopt op tot 2.200 in de periode daarna en 2.800 in 2030 – 2035.

De kosten van het verduurzamen en aardgasvrij maken van de bestaande voorraad in de periode 2020-2035 worden in het onderzoek geraamd op ruim € 1,1 miljard voor de Utrechtse regio. Het grootste deel ervan – bijna € 630 miljoen – bestaat uit kosten voor installaties. De isolatiekosten bedragen € 220 miljoen en de bijkomende kosten ruim € 260 miljoen. In de periode tot 2035 zijn de verduurzamingskosten voor de corporaties in de Utrechtse regio gemiddeld € 75 miljoen per jaar.

Haalbaarheid

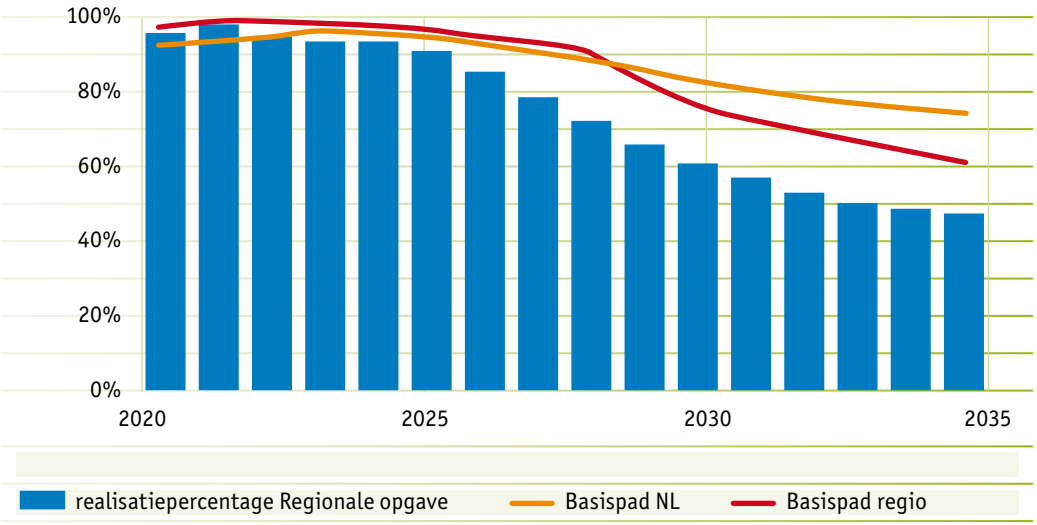
Zoals al aangegeven is de opgave voor de U16 regio fors groter dan het landelijk gemiddelde, het is, zo staat in het onderzoek, in relatief opzicht zelfs de grootste opgave van het land. Het alternatieve programma dat U16 met RWU heeft ingebracht, zorgt voor een nog grotere opgave. De middelen van de U16 corporaties zijn echter niet significant groter dan gemiddeld ook al is de uitgangspositie relatief gunstig in vergelijking met enkele andere grootstedelijke regio's. Dit leidt ertoe dat de U16 corporaties veel sneller – tussen 2025 en 2028, afhankelijk van de varianten, aan het maximum van hun vermogensinzet zitten dan het landelijk gemiddelde.

Het landelijk rapport voegt daar nog aan toe dat het belangrijk is om aan te geven dat het voor de financiële positie van de corporaties voor de langere termijn niet gewenst is dat zij op de limiet van de LTV (Loan to Value) en ICR (Interest Coverage Ratio) opereren, omdat tegenvallers niet kunnen worden opgevangen zonder ingrepen van de Autoriteit Woningcorporaties en het WSW. Corporaties hanteren daarom eigen grens- of signaalwaarden. Dat zet de haalbaarheid van de opgave verder onder druk.

In onderstaande figuur is de ontwikkeling van het realisatiepercentage van de investeringen voor de regio nog eens weergegeven. Landelijk is dat percentage tot en met 2035 zoals gezegd 75%, voor de U16 regio 62% en op basis van de eigen U16/RWU variant slechts 48%.

Het kabinet gaat na de zomer bezien welke maatregelen op korte termijn worden genomen. Dat moet blijken op Prinsjesdag. Het kabinet verwacht dat een nieuw kabinet pas iets aan de verhuurderheffing kan doen. Er zijn echter snel maatregelen nodig om de woningbouw te versnellen.

Figuur 5 Realisatiepercentage opgaven sociale huur



Bron: Onderzoek Opgaven en Middelen Corporatiesector 2020

3.8 Woondeal en beleid U16 regio

Ondertussen heeft het kabinet voor de korte termijn enkele maatregelen genomen. Zo heeft het Rijk een heffingskorting van € 1 miljard beschikbaar gesteld voor corporaties (ook wel 'de sigaar uit eigen doos' regeling genoemd) die bouwplannen voor sociale huur in de komende vijf jaar realiseren. Dit budget is inmiddels zwaar overtekend. Ook vanuit de RWU corporaties zijn tenminste 5.000 woningen daarvoor aangemeld.

Woondeal en sociale huur

In juni 2019 hebben het Rijk, de provincie Utrecht en de U16 gemeenten een Woondeal gesloten, om via intensieve samenwerking knelpunten op te lossen en de woningbouw te versnellen. Het is nieuw dat het Rijk zich weer gaat 'bemoeien' met de woningbouwopgave in de stedelijke regio's met een schaarse woningmarkt. RWU is goed aangehaakt bij de Woondeal. Dat geldt voor het hierboven beschreven landelijk onderzoek naar de opgaven en middelen van de corporaties, maar ook voor de afspraken die in de Woondeal zijn opgenomen over sociale huur.

Het gaat met name om de afspraak om in 2020 de plancapaciteit, beschikbaarheid van woningbouwlocaties voor corporaties, de woningbehoefte en de woningbouwproductie, op basis van de provinciale cijfers te bespreken. Bovendien is afgesproken dat woondeal partijen met elkaar het benodigd aantal sociale huurwoningen bepalen en daartoe locaties inventariseren. Ook worden corporaties betrokken bij de discussies over de Versnellingslocaties en de inzet voor Vitale Wijken.

Om Woondealpartijen te ondersteunen heeft RWU een Werkgroep Sociale Huur ingesteld waarin alle partijen zijn vertegenwoordigd. Deze werkgroep is vooral bedoeld om adviezen te geven aan woondealpartijen en informatie te verzamelen over sociale huur. De Locatie Inventarisatie Sociale Huur van RWU is met name bedoeld om inzicht te bieden en de ontwikkelingen te volgen: hoe kunnen we zoveel mogelijk plannen 'hard' maken en ook tijdig tot uitvoering brengen?

Plancapaciteit in de regio

In het eerste jaar zijn woondealpartijen vooral bezig geweest om in algemene zin de plancapaciteit goed in kaart te brengen en locaties te inventariseren. Partijen willen toewerken naar 130% plancapaciteit om tekorten in te lopen en

planuitval op te vangen. Woondealpartijen hebben met name gewerkt aan een verbetering van de provinciale planmonitor.

Er lijken nu in de regio Utrecht tot 2030 voor 84.100 woningen locaties in beeld te zijn. Rekening houdend met de toename van de woningbehoefte tot 2030 (50.430) lijkt er dus 167% aan plancapaciteit te zijn. Ook voor de periode na 2030 zijn de meest reële plannen nu opgenomen in de planmonitor. Daarmee is er volgens Woondealpartijen zicht op circa 150% plancapaciteit ten opzichte van de voorziene behoefte tot 2040.

Grootschalige bouwlocaties die in de plancapaciteit zijn opgenomen zijn Leidsche Rijn, de Merwede Kanaalzone, A12-zone/Utrecht Zuidwest, USP/Rijnsweerd. Rijnenburg – politiek sterk omstreden – zit niet in de plancapaciteitscijfers. Er zijn ook nieuwe bouwlocaties in beeld gekomen, zoals de gebieden rond de OV-knooppunten, zoals Bunnik/Odijk en Woerden. Ook de A12-zone tussen de knooppunten Oudenrijn en Lunetten is nu in beeld. Daar kan het gaan om tienduizenden nieuwe woningen. Voor corporaties is van belang dat op die locaties ook voldoende sociale huurwoningen worden geprogrammeerd, en dat zij onder financieel goede condities kunnen gaan bouwen.

Provinciale Omgevingsvisie (POVI)

De provincie Utrecht is een steeds actievere rol gaan spelen in het woningmarktbeleid. Het nieuwe College van GS wil de komende jaren tenminste 10.000 woningen per jaar gaan bouwen, waarvan 50% in het betaalbare segment (sociale huur en middensegment). Dit moet nu handen en voeten krijgen.

Corporaties hebben tot nu toe vaak last van het strikte rode contourenbeleid van de provincie. Dat betekent dat alleen in binnen stedelijk gebied ontwikkeling mogelijk is. De provincie werkt nu aan een Provinciale Omgevingsvisie (POVI) als onderlegger voor de vergunningverlening op basis van de nieuwe Omgevingswet.

In de tweede helft van 2020 legt de provincie een ontwerp Visie ter inzage. In de conceptversie daarvan blijft de nadruk sterk op binnenstedelijk bouwen. Daar moeten vooral locaties worden gevonden. Daarnaast benoemt de provincie twee zoekrichtingen voor meer grootschalige woningbouw, namelijk de A12 zone tussen snelwegknooppunten Lunetten en Oudenrijn en locaties bij bestaande OV knooppunten in de regio. Bovendien wil de provincie het rode contourenbeleid in de huidige vorm loslaten en komen er beperkte uitbreidingsmogelijkheden voor kleine kernen. RWU zal daarop later dit jaar een reactie geven.

De U16 gemeenten werken momenteel aan een Ruimtelijk Economisch programma (REP) met een ruimtelijke contour, waarin regionale en landelijke opgaven voor wonen, werken en bereikbaarheid in de regio Utrecht met elkaar worden verbonden en keuzes noodzakelijk zijn.

3.9 CO_2 neutrale voorraad in 2050

Een andere grote uitdaging is de verduurzaming van de woningvoorraad. In Aedesverband hebben de corporaties afgesproken om de woningvoorraad in 2050 CO_2 neutraal te krijgen. Ondertussen is een Klimaatakkoord gesloten waarin een aantal condities is 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.

RWU corporaties ontwikkelen samenwerkingsstrategie

Veertien van de 19 corporaties hebben eind 2017 in RWU verband hun krachten gebundeld bij de duurzaamheidsopgave. Zij hebben gekozen voor een gezamenlijke aanpak. Dat doen ze om twee redenen. Ten eerste: Innovatie is essentieel en heeft alleen kans van slagen als nieuwe concepten kunnen worden opgeschaald en daardoor kostenbesparing mogelijk wordt. Ten tweede: Corporaties kunnen de opgave niet alléén aan. Zij zijn voor hun strategie mede afhankelijk van netbeheerders, energiemaatschappijen, waterschappen en overheden. Het intensiveren van de samenwerking, zowel onderling als met partners in het veld, is dan ook 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 the-

ma'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.

De corporaties hebben zich op elk van deze thema's gecommitteerd aan een rol: 'koploper', 'snelle volger' of 'peloton'. Dat wordt wel het 'donut' model genoemd. 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 nu twee jaar een kwartiermaker aangesteld via bureau Squarewise die tot taak heeft de nieuwe werkwijze bij corporaties te laten 'landen'. De Stuurgroep, met medewerkers van alle betrokken corporaties, geeft invulling aan de projecten, samen met de kwartiermaker. Na ruim twee jaar kan worden gezegd dat samenwerken ingewikkeld is, zeker met zoveel partijen, maar dat een aantal aansprekende initiatieven van de grond zijn gekomen. De volgende kunnen onder andere worden benoemd:

Koploperprojecten

- Opzetten gezamenlijke innovatieplanning. Deze geeft inzicht in de pilots die uitgevoerd worden. Dit is een eerste stap in het opschalingsmodel; gerichte opvolging van de planning is de tweede.
- De Renovatieversneller: gezamelijke uitvraag van isolatie of warmtepompen. Vijf RWU-corporaties hebben het op zich genomen de Renovatieversneller in regio Utrecht te trekken. Zij gaan samen met co-makers inschrijven op de Renovatieversneller en maken hiervoor 'treintjes' met woningen. De co-makers zijn bezig een antwoord op het opschalingsmodel van de RWU te maken, waarbij ze aan geven welke bewezen technieken zij al kunnen toepassen, en welke innovaties gedaan moeten worden. Voor het maken van treintjes worden de woningen in beeld gebracht met data en beeldherkenning.

Volgerprojecten:

- Opvolging Isolatie Uitdaging. De Utrechtse corporaties Mitros, Portaal en Bo-Ex zijn de Isolatie Uitdaging gestart. Na het bekend worden van de drie winnaars, worden de innovaties nu getoetst bij deze corporaties. RWU-volgers zijn aangehaakt en gaan beoordelen of en hoe ze de innovaties kunnen opvolgen voor hun bezit.
- Opvolging pilot opslag 'PCM-klimaatvloer'. Deze innovatie is afgerond. Volgers zijn vorig jaar gaan kijken in de woning, en nu de monitoringsresultaten na de winter klaar zijn kunnen ze het eindresultaat beoordelen en bepalen of en hoe zij dit willen toepassen.

Pelotonproject

- Gezamenlijke uitvraag 'Watt levert mijn dak op'. Dit traject heeft laten zien wat de meerwaarde is van samen optrekken én het laat zien dat ook peloton corporaties de markt kunnen bevragen op hun behoefte, in plaats van de oplossing voor te schrijven. De marktconsultatie was druk bezocht. Uiteindelijk resultaat is dat twee corporaties, Provides en Jutphaas Wonen, de komende jaren zonne-energie gaan opwekken met Atriensis BV en Tenten Solar Zonnepanelen BV.

Kennisdeling

- De corporaties zijn geïnformeerd over de Regionale Energie Strategie en de Transitievisie Warmte, om meer achtergrond te krijgen bij de opgaves en de betekenis voor de corporaties.
- Er is succesvolle deelname aan de MMIP-innovatie 'Future Factory' geweest. Een groot consortium wil een fabriek bouwen met geïntegreerde dak en gevelpanelen. Ze vragen de RWU deel te nemen als klankbord om duidelijk te maken wat de behoefte is waar hun product aan moet voldoen.

Er lopen ook gesprekken met de provincie over verregaande samenwerking, onder andere op het punt van de Renovatieversneller.

4 | LEEFBAARHEID IN WIJKEN EN BUURTEN

4.1 Veerkracht in het corporatiebezit

De leefbaarheid in wijken en buurten staat weer hoog op de agenda. In onze regio staan bijvoorbeeld wijken als Overvecht en Kanaleneiland volop in de schijnwerpers. Is er sprake van een toenemende tweedeling tussen corporatiewijken en overige wijken, met veel koop en duurdere huur?

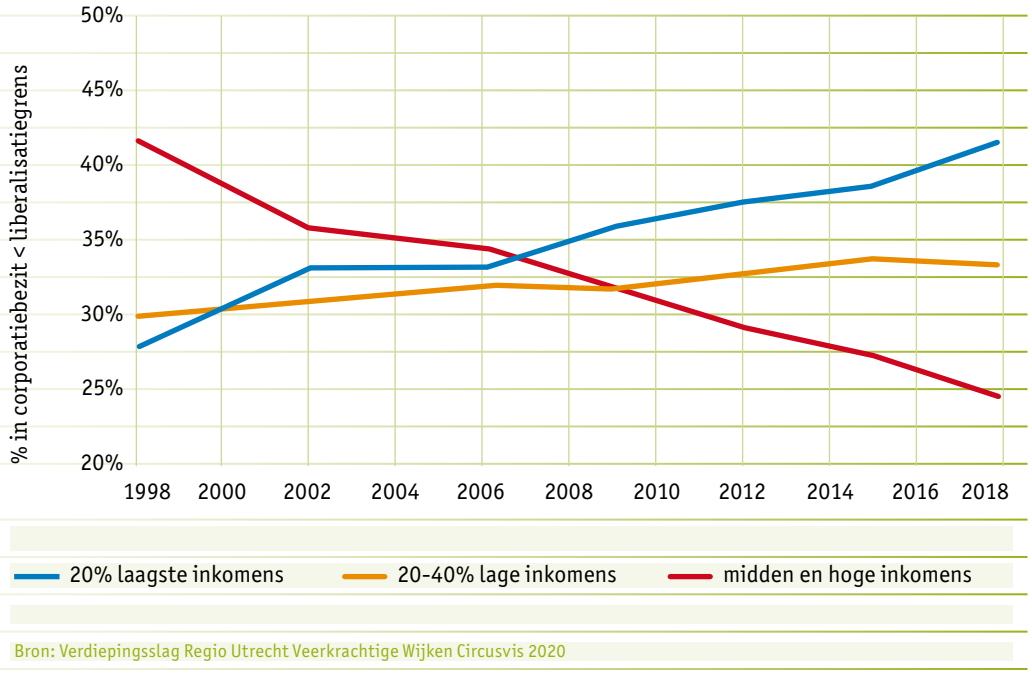
In opdracht van Aedes is tot twee maal toe een landelijk onderzoek uitgevoerd naar de 'Veerkracht in het corporatiebezit', door RIGO, Circusvis en In.Fact.Research. Het laatste onderzoek verscheen in januari 2020.

Het onderzoek maakte duidelijk dat – met gegevens tot en met 2018 – de concentratie van kwetsbare groepen in de sociale huursector is toegenomen. Een aanzienlijk deel van deze huurders heeft een beperkte zelfredzaamheid en daar waar zij geconcentreerd samenwonen, staat ook de leefbaarheid onder druk. Het gaat daarbij vooral om mensen met een grote afstand tot de arbeidsmarkt, met een licht verstandelijke beperking en met psychiatrische problematiek.

De concentratie van kwetsbare groepen en toenemende problemen rond overlast en onveiligheid zijn het sterkst zichtbaar in wijken waar de leefbaarheid al onder druk staat. Daar is ook de instroom van kwetsbare groepen het grootst. Als kwetsbare groepen dan niet de juiste ondersteuning krijgen, ontstaan problemen rond overlast en onveiligheid. Zo nemen niet alleen sociaaleconomische verschillen toe, maar ook wat betreft leefomstandigheden. Tot 2012 namen die verschillen af (onder andere door stedelijke vernieuwing van corporaties en de Vogelaar wijkenaanpak), daarna werden die weer groter.

De onderzoekers geven daarvoor verschillende verklaringen, zoals: door het beleid van het Rijk is de sociale huursector steeds meer het exclusieve domein geworden van huishoudens 'met een vlekje'. Bovendien is de taakopvatting van corporaties versmald tot de 'kerntaken' door de Woningwet van 2015. Ook het rijksbeleid op het gebied van de zorg – gericht op extramuralisering en ambulantisering – heeft gezorgd voor een grotere druk op de goedkope woningvoorraad en meer kwetsbare mensen in ditzelfde segment. Daarnaast ging de decentralisatie bij zorg, ondersteuning, participatie en jeugdzorg

Figuur 6 Ontwikkeling van inkomensgroepen in corporatiewoningen onder de liberalisatiegrens



Bron: Verdiepingsslag Regio Utrecht Veerkrachtige Wijken Circusvis 2020

→ INHOUDSOPGAVE
→ 1 INLEIDING
→ 2 WONINGMARKT EN WONINGVOORRAAD
→ 3 DYNAMIEK VOORRAAD 2019 EN VOORUITBLIK
→ 4 LEEFBAARHEID IN WIJKEN EN BUURTEN
→ 5 VERHURINGEN CORPORATIEWONINGEN 2019
→ 6 ZOEKGEDRAG VAN WONINGZOEKENDEN
→ RWU website
→ RWU op Twitter

gepaard met forse bezuinigingen die in de lokale praktijk de ondersteuning voor kwetsbare groepen onder druk hebben gezet.

Het Regioplatform heeft de onderzoekers gevraagd een verdiepende analyse te maken voor de wijken en buurten in de Utrechtse regio. In dit hoofdstuk wordt daar verslag van gedaan.

4.2 Landelijke trends

Met veel buurten gaat het goed, maar de landelijke ontwikkelingen geven wat betreft corporatiebuurten zoals gezegd een zorgelijk beeld. Uit figuur 6 blijkt dat bewoners die behoren tot de huishoudens met de 20% laagste inkomens in het land (ruwweg bijstandsniveau) een steeds groter deel uitmaken van de populatie huurders van een corporatiewoning. Dit aandeel is tussen 2015 en 2018 met bijna 5% punt gestegen, wat een versnelling van de trend betekent ten opzichte van de periode 2009-2015.

De onderzoekers benoemen drie oorzaken voor deze toenemende concentratie: toenemende uitstroom van hoge inkomens; toenemende instroom van laagste inkomens en afnemende sociale stijging binnen de sociale huur. De zittende bewoners hebben in veel wijken maar in beperkte mate een positieve inkomensontwikkeling doorgemaakt.

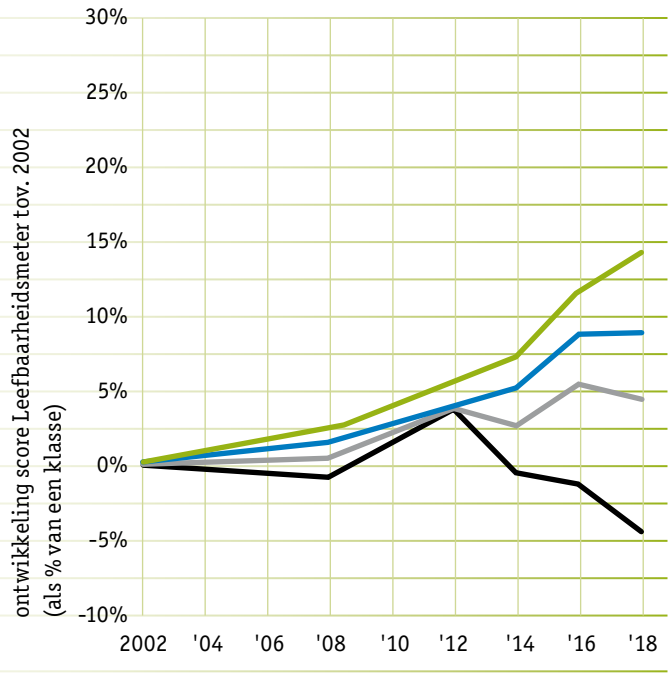
4.3 Ontwikkeling van de leefbaarheid

Zowel de toename van kwetsbare bewoners als de toename van problemen doen zich het sterkst voor in gebieden waar de leefbaarheid al onvoldoende of zwak is. Dat is te zien in figuur 7. Wijken die volgens de landelijke *Leefbaarometer* '(ruim) onvoldoende' of 'zwak' scoorden kropen tot 2012 qua leefbaarheid naar de wijken toe die 'goed tot uitstekend', of 'ruim voldoende' scoorden.

Weliswaar neemt de leefbaarheid gemiddeld in Nederland toe, maar zwakke wijken worden zwakker. Na 2012 verslechterde de situatie van de mindere wijken aanzienlijk. De achteruitgang was het grootst op de dimensie *overlast* en *(on) veiligheid*. Daarbij speelde de grotere instroom van mensen met een psychiatrische aandoening, een licht verstandelijke beperking of meer algemeen mensen die afhankelijk zijn van een bijstandsuitkering een grote rol. Hoe groter de concentratie sociale huurwoningen in een wijk, hoe ongunstiger de ontwikkeling, zo blijkt.

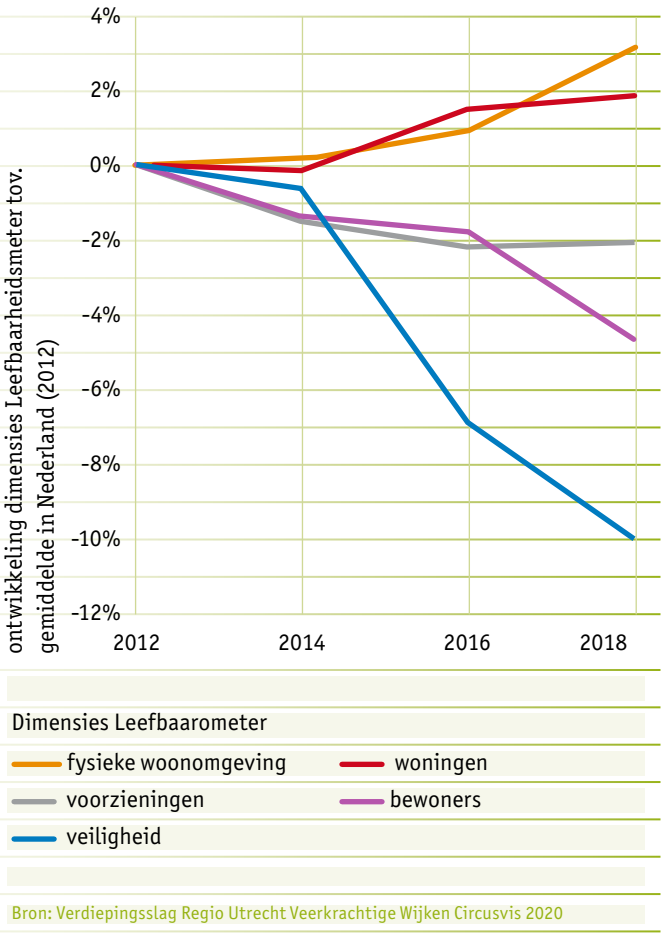
Uitgesplitst naar dimensies blijkt dat er op elke dimensie van de *Leefbaarometer* tussen 2012 en

Figuur 7 Ontwikkeling van de leefbaarheid in wijken in Nederland, van 2002 t/m 2018



Bron: Verdiepingsslag Regio Utrecht Veerkrachtige Wijken Circusvis 2020

Figuur 8 Dimensies in de landelijke Leefbaarometer



Bron: Verdiepingsslag Regio Utrecht Veerkrachtige Wijken Circusvis 2020

2018 een verslechtering is geweest in gebieden die (in 2018) een onvoldoende scoren, terwijl de goede tot uitstekende gebieden erop vooruit zijn gegaan.

De ontwikkeling van de wijken in de U16 regio

Dezelfde ontwikkeling zien we in meer of mindere mate in de Utrechtse regio. In de verdiepingsslag die voor de Utrechtse regio is gemaakt, is onderscheid gemaakt naar *Stad Utrecht, Utrecht West* en *Utrecht Zuidoost*. Zie figuur 9.

- Onder *Utrecht West* worden verstaan de gemeenten De Ronde Venen, Lopik, Montfoort, Oudewater, Woerden en Stichtse Vecht.
- Onder *Utrecht Zuidoost* de gemeenten Bunnik, De Bilt, IJsselstein, Houten, Nieuwegein, Vijfheerenlanden, Zeist, Wijk bij Duurstede en Utrechtse Heuvelrug.

In *Utrecht Stad* maakten de wijken die onvoldoende scoorden, een flinke opmars in de jaren 2008 t/m 2012, maar daarna is sprake van een stevige neergang, nog iets scherper dan de landelijke trend. Deze wijken zitten nu onder de score van 2002. Alle overige wijken maken een positieve ontwikkeling door, vooral de wijken die het al goed doen, doen het steeds beter. De toenemende tweedeling wordt hier goed zichtbaar. In *Utrecht West* lijkt het beeld wat geruststellender, omdat wijken die echt onvoldoende scoren, niet voorkomen. De scores lijken elkaar ook niet veel te ontlopen. Maar met name de zwakke wijken hebben het vanaf 2016 moeilijker gekregen en is de laatste jaren een stevige neergang zichtbaar. Daar moet worden bijgestuurd om de leefbaarheid te behouden.

In *Utrecht Zuidoost* valt op dat de wijken die onvoldoende scoren, een negatieve ontwikkeling doormaken als het om de leefbaarheid gaat. De zwarte lijn laat een scherpe hoek zien. Deze maakten tussen 2008 en 2016 juist een heel positieve ontwikkeling door. Ook wijken in andere categorieën laten een negatieve ontwikkeling zien: de wijken die 'zwak' zijn en de wijken die eerst 'ruim voldoende' scoorden. Ook daar is aandacht nodig voor leefbaarheid. Alleen de wijken die het al uitstekend deden, gaan verder vooruit. De verschillen worden hier dus ook groter.

4.4 Kwetsbare groepen en leefbaarheid

Landelijk is het aandeel van alle laagste inkomens dat in de sociale huur wordt gehuisvest, ongeveer de helft. Dat aandeel is vrij constant

Figuur 9 Ontwikkeling leefbaarheid in wijken in regio Utrecht, 2002 t/m 2018

Bron: Verdiepingsslag Regio Utrecht Veerkrachtige Wijken Circusvis 2020

gebleven. Door de kleiner wordende sociale voorraad neemt het aandeel van de laagste inkomens in dit segment echter toe (van 28% in 1998 tot 42% in 2018). Die laagste inkomens vormen daarnaast steeds meer een kwetsbare groep. Niet alleen in economische zin, maar ook op het vlak van bijvoorbeeld gezondheid. Meer mensen met gezondheidsproblemen vertoeven in de sociale huur. Dat heeft overigens nauwelijks te maken met de toename van het aandeel ouderen. Ook jongeren blijken vaker minder gezond in de sociale huur.

Voor allerlei indicaties van kwetsbaarheid – laag opleidingsniveau, eenoudergezin, uitkering (anders dan AOW/pensioen), inkomen onder het sociaal minimum, slechte gezondheid, langdurige aandoeningen – geldt dat deze in de sociale huur een factor 3 á 6 hoger ligt dan in de rest van de voorraad. Dat is nog meer het geval als de sociale huurwoningen staan in gebieden met een mindere leefbaarheid. Het aandeel eenouderzinnen in sociale huurwoningen is landelijk bijna 19%, elders slechts 5%. Het verschil is het grootst bij de uitkeringsafhankelijkheid (exclusief AOW/pensioen). Bij bewoners van sociale huurwoningen is dat ca. 25%. Elders is dat minder dan 5%.

De veranderende samenstelling van de populatie van sociale huurwoningen gaat samen met – en veroorzaakt mede – een toenemende overlast. In wijken met minder leefbaarheid is ook een toenemend gevoel van onveiligheid. Daarbuiten ervaren bewoners van corporatiewoningen wel meer onveiligheid dan gemiddeld in Nederland, maar dit aandeel neemt niet structureel toe. Zowel de toename van kwetsbare bewoners als de toename van problemen doen zich het sterkst voor in gebieden waar de leefbaarheid onvoldoende of zwak is.

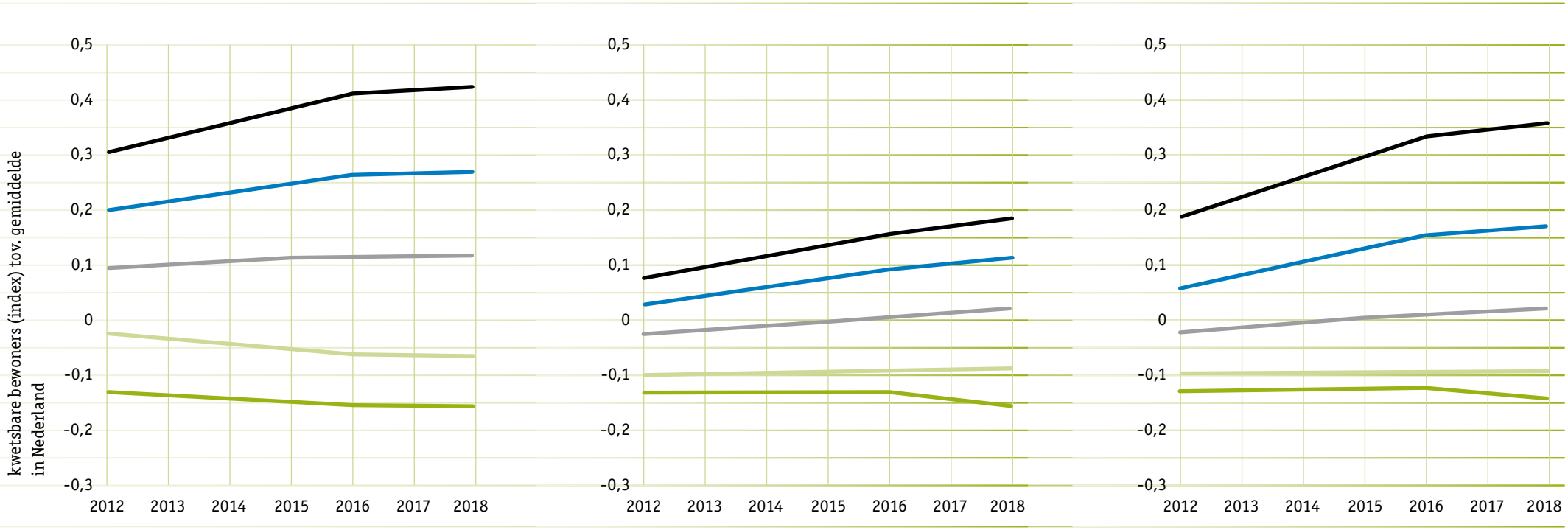
Kwetsbare groepen in de Utrechtse regio

De vraag is nu of meer kwetsbare groepen leiden tot lagere leefbaarheid. Veel professionals delen die ervaring. Het blijkt ook uit de cijfers. We wisten al dat er sprake was van een samenhang, want kwetsbare groepen zijn aangewezen op goedkope woningen en die staan dikwijls in slechte wijken. Er zijn ook sterke aanwijzingen dat het ook (mede) de oorzaak is, omdat er duidelijke relaties zijn tussen toename/afname van specifieke kwetsbare groepen en toename/afname overlast en ervaren van onveiligheid.

In gebieden met veel corporatiewoningen is er een sterkere toename van kwetsbare groepen dan in gebieden met weinig corporatiewoningen. In figuur 10 valt goed te zien dat het aandeel kwetsbare groepen met name in Utrecht Stad, maar ook in Utrecht Zuidoost vooral hoog is in wijken met veel corporatiewoningen (80% of meer). Overigens vlakt de stijging vanaf 2016 enigszins af. Dat gebeurt zowel in Utrecht Stad als in Zuidoost. In Utrecht West is het aandeel lager, maar ook hier is sprake van een gestage toename.

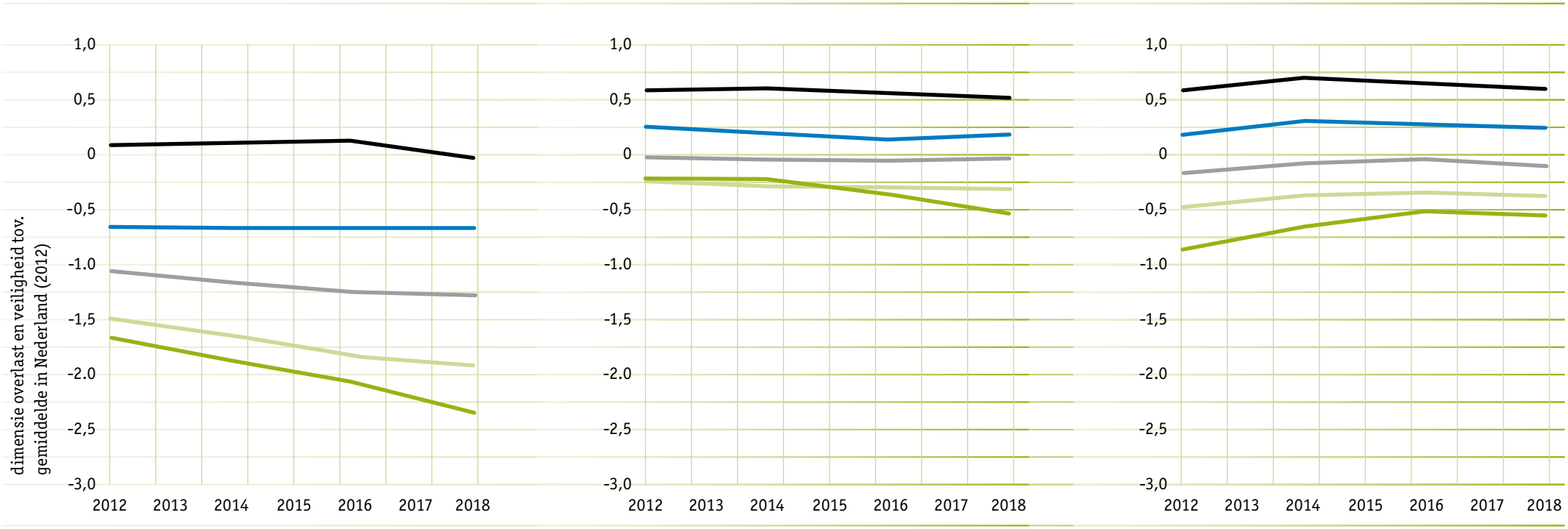
Kijken we specifiek naar de dimensie overlast en onveiligheid (figuur 11), dan zien we dat in wijken met corporatiebezit van 80% of meer, overlast en (gevoel van) onveiligheid sterk zijn toegenomen. Dat geldt zeker voor Utrecht Stad, en ook voor Utrecht West. In Utrecht Zuidoost was sprake van een positieve ontwikkeling tot 2016, maar daar daalt het nu heel licht. Het valt op dat in andere buurten de problemen aanzienlijk minder zijn en de ontwikkeling min of meer stabiel is, al laten bijvoorbeeld in de stad Utrecht ook de wijken zonder corporatiewoningen een licht dalende lijn zien.

Figuur 10 Kwetsbare groepen in de regio Utrecht



Bron: Verdiepingsslag Regio Utrecht Veerkrachtige Wijken Circusvis 2020

Figuur 11 Dimensie overlast en onveiligheid in de regio Utrecht



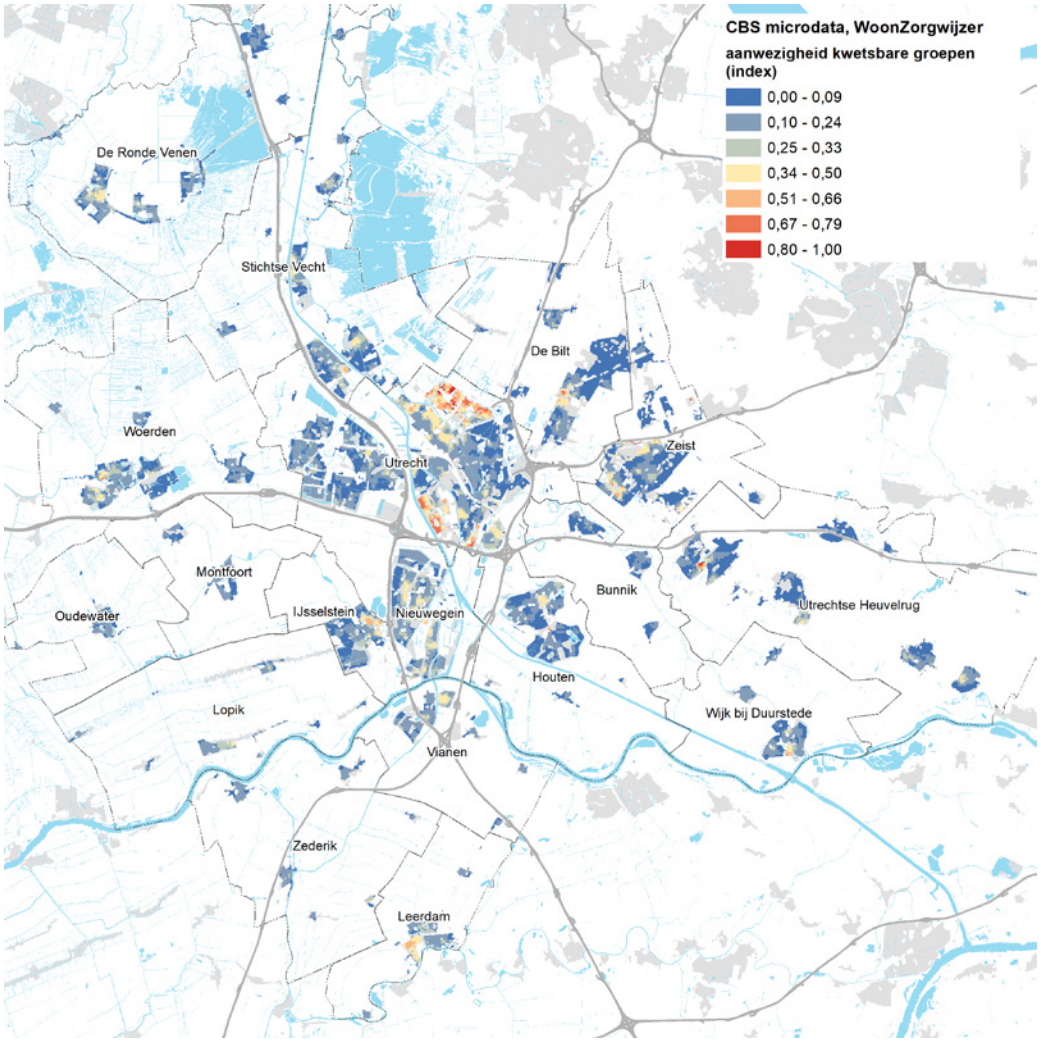
Bron: Verdiepingsslag Regio Utrecht Veerkrachtige Wijken Circusvis 2020

4.5 De Utrechtse regio in kaart

Kijken we naar de kaart van de regio (figuur 12), dan zien we dat wijken en buurten nogal verschillen als het gaat om het percentage sociale huur. De stad Utrecht – en dat staat ook beschreven in het Veerkracht onderzoek – heeft in vergelijking met bijvoorbeeld Amsterdam ook een oververhitte woningmarkt, maar een relatief laag percentage sociale huurwoningen, en een hoge concentratie hiervan bevindt zich in een beperkt aantal wijken. Bekende voorbeelden zijn natuurlijk vooral Overvecht en Kanaleneiland en ook Hoograven. Ook in een aantal andere gemeenten in de U16 zijn – op kleinere schaal – concentraties van sociale huur te vinden.

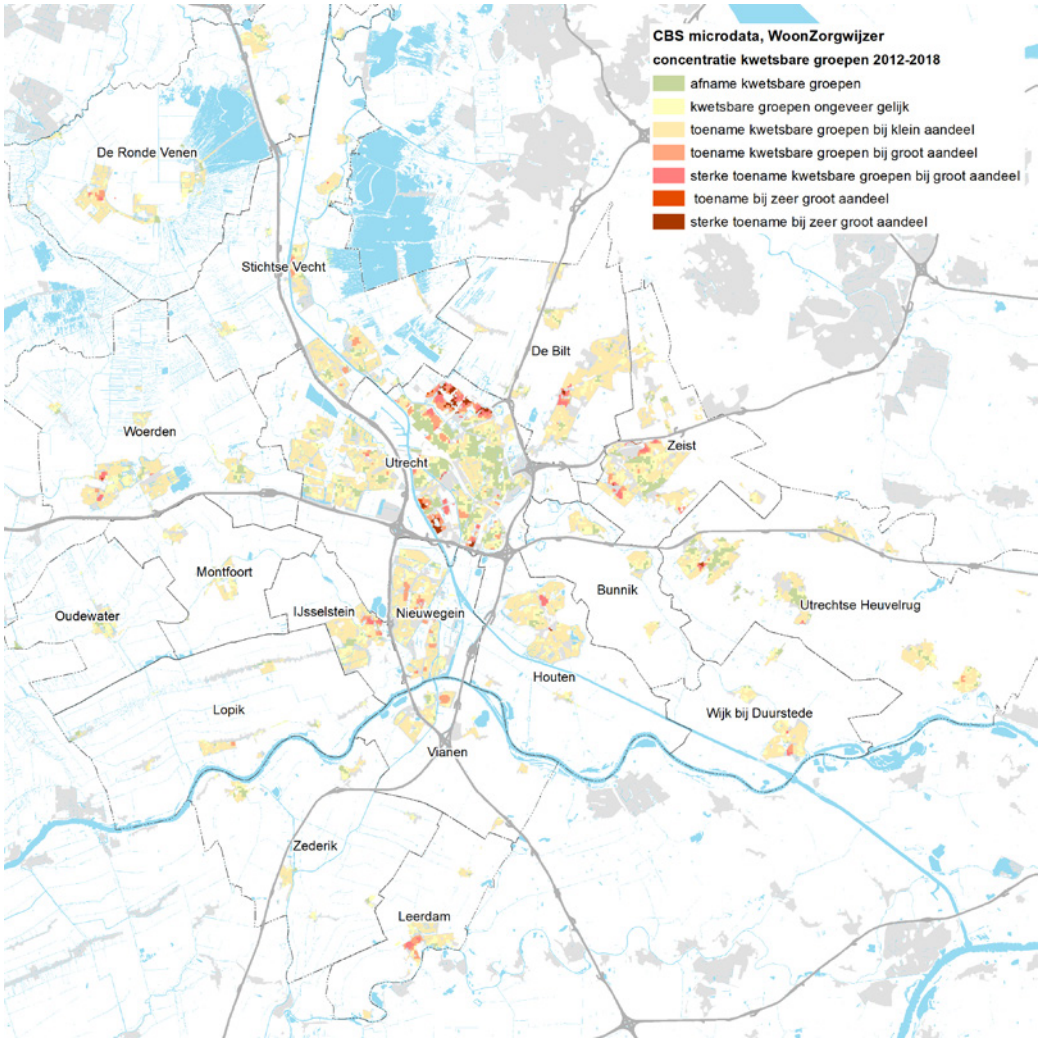
Kijken we naar de kaart met het hoogste aandeel kwetsbare groepen (figuur 13), dan vallen de genoemde buurten opnieuw op. Daarnaast hebben De Bilt (de Leijen) en Driebergen op beperkte schaal enige relatief hoge concentraties van kwetsbare groepen, en dat geldt ook voor een paar specifieke plekken in bijvoorbeeld Woerden en Zeist (Vollenhove).

Figuur 12 Aandeel corporatiehuur in wijken en buurten



Bron: Verdiepingsslag Regio Utrecht Veerkrachtige Wijken Circusvis 2020

Figuur 13 Index aanwezigheid kwetsbare groepen



Bron: Verdiepingsslag Regio Utrecht Veerkrachtige Wijken Circusvis 2020

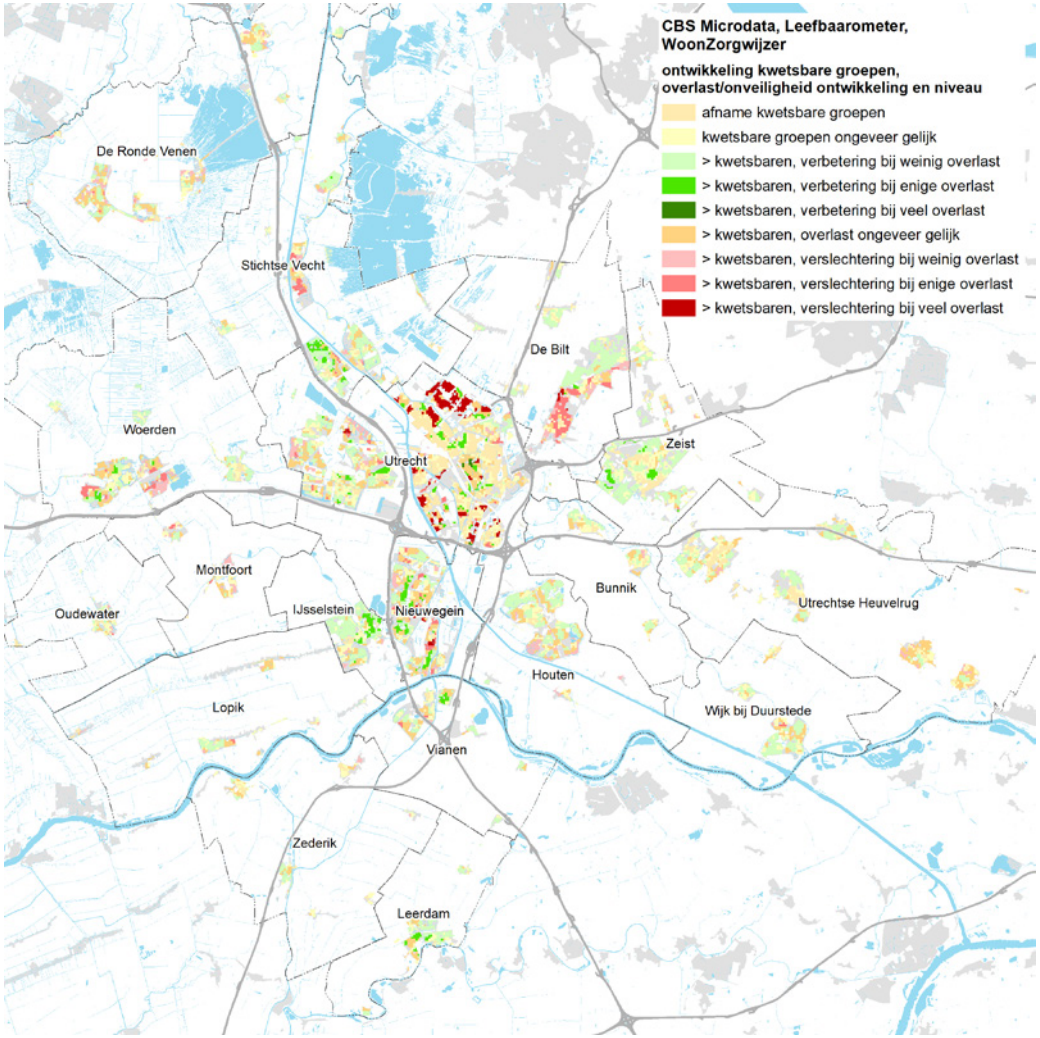
Kijken we naar de ontwikkeling in de periode 2012-2018, dan neemt in nogal wat wijken en buurten in de regio het aandeel kwetsbare groepen af of blijft deze gelijk (figuur 14). Maar vooral in een paar corporatiebuurten is sprake van een toename. Ook nu komen de eerdergenoemde wijken weer naar voren. Problemen kunnen vooral worden verwacht in de buurten waarbij sprake is van een toename, of een sterke toename van het aandeel kwetsbare groepen, terwijl dat aandeel al zeer groot is.

In de stad Utrecht zijn het opnieuw (delen van) Overvecht, Kanaleneiland en Hoograven Zuid waar het aandeel kwetsbare groepen toeneemt, terwijl dat aandeel al bovengemiddeld is. De tweedeling in de stad is goed zichtbaar, gelet op het relatief grote aandeel buurten waar het aandeel kwetsbare groepen is afgenomen. Ook in een aantal hierboven genoemde regiogemeenten neemt op een kleinere schaal die concentratie toe.

Nemen we de ontwikkeling van kwetsbare groepen in ogenschouw, gerelateerd aan overlast en onveiligheid, zowel qua niveau en ontwikkeling (figuur 15), dan valt naast delen van genoemde wijken (maar niet in Zeist) toch vooral op de ontwikkeling in de gemeente De Bilt. Voorts 'poppen' een enkele buurt of delen daarvan op in bijvoorbeeld Nieuwegein (Fokkesteeg). Hoe dan ook zijn er nogal wat buurten met corporatiebezit waar het aandeel kwetsbare groepen toeneemt en de ontwikkeling van de leefbaarheid negatief is. Ook als er nu maar 'weinig' of 'enige' overlast is, kan dat op den duur problemen geven, als er niet tijdig wordt bijgestuurd.

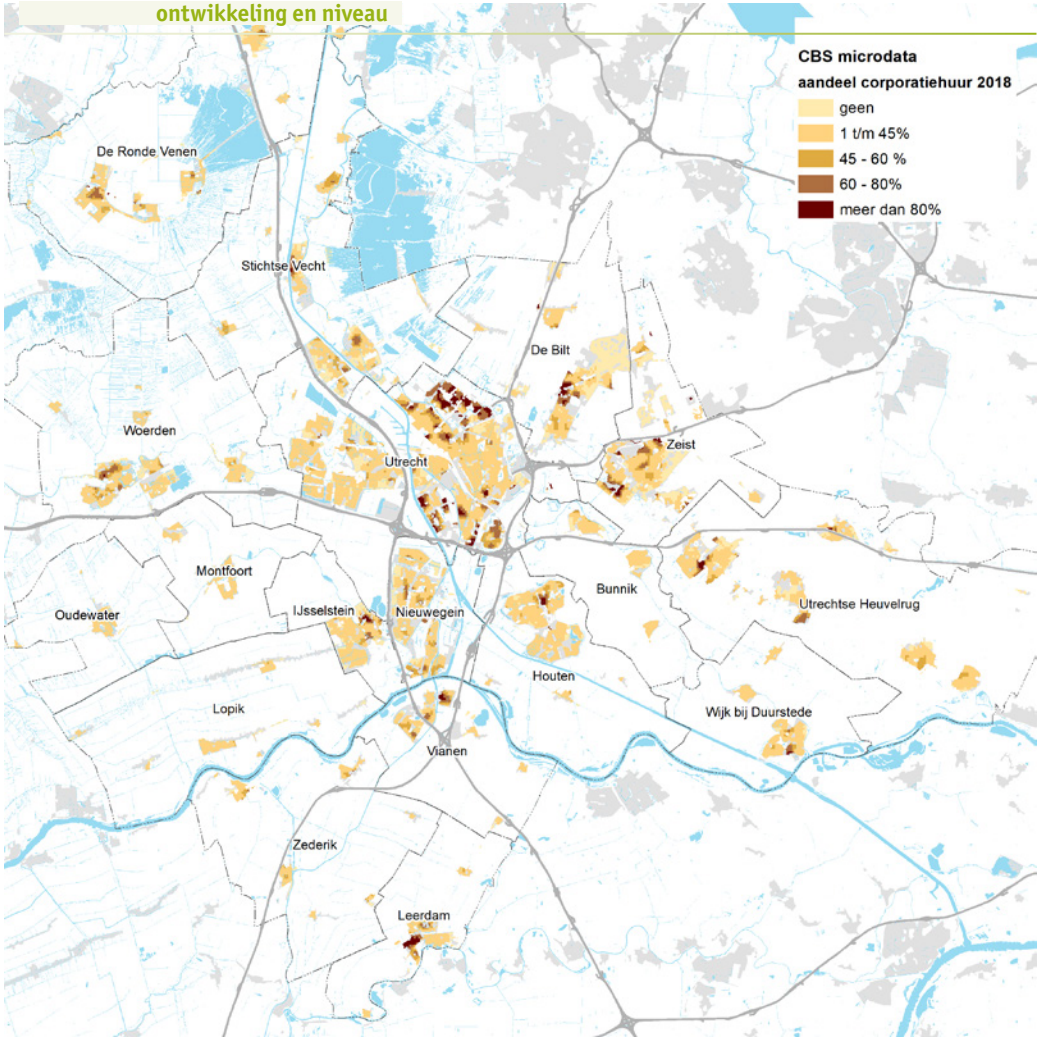
De conclusie van de verdiepingsslag is dan ook dat corporatiebuurten en overige buurten uit elkaar groeien. In corporatiebuurten is sprake van een toename van kwetsbare groepen en een toename van problemen: meer overlast en verminderde 'zelf- en samenredzaamheid'. Dat gaat veel mensen aan. Van de ca. 900.000 inwoners die in de U16 regio wonen, leven er 113.000 in buurten met meer dan 60% corporatiebezit. Daarvan wonen ruim 38.000 mensen in buurten met meer dan 80% corporatiebezit. Wat dat betreft is er voor corporaties, met gemeenten, zorg- en welzijnspartijen, politie en bewoners(organisaties) voldoende te doen.

Figuur 14 Ontwikkeling concentratie van kwetsbare groepen 2012-2018



Bron: Verdiepingsslag Regio Utrecht Veerkrachtige Wijken Circusvis 2020

Figuur 15 Ontwikkeling kwetsbare groepen, gerelateerd aan overlast/onveiligheid, ontwikkeling en niveau



Bron: Verdiepingsslag Regio Utrecht Veerkrachtige Wijken Circusvis 2020

4.6 Beleidsopties en acties

In het rapport wordt een groot aantal beleidsopties benoemd die kunnen worden benut om de veerkracht in de wijken te vergroten. Een aantal hebben te maken met rijksbeleid, bijvoorbeeld de keuze van het Rijk om corporaties te beperken tot hun 'kerntaken'. Zonder volledig te zijn noemen wij er een aantal:

- Rijk, maak het makkelijker voor corporaties woningen in het lagere middensegment te bouwen en te beheren.
- Gemeenten, stimuleer uitruil van locaties bij tenders en verdichting van herstructureringslocaties.
- Corporaties, investeer in de sociale duurzaamheid van buurten. Doe dat waar de nood het hoogst is en stel gebiedsgerichte prioriteiten.
- Corporaties, ga samenwerking en allianties aan met de gemeente en marktpartijen om differentiatie te vergroten en tot uitruil van locaties te komen.
- Corporaties, ga na welke effecten het huurbeleid heeft op buurtniveau en hou daarbij rekening met bijvoorbeeld het woningwaarderingsstelsel.
- Partijen, kijk of het mogelijk is in bepaalde buurten meer woningen boven de aftoppingsgrenzen aan te bieden zodat er meer gevarieerde instroom komt.
- Partijen, voorkom een geconcentreerde instroom van bewoners vanuit de GGZ in kwetsbare buurten. Best lastig, omdat daar vaak het grootste aanbod staat.
- Herbezin op de mate van extramuralisering en maak ruimte voor moderne verzorgingshuizen.
- Maak het leveren van meer en betere zorg en ondersteuning mogelijk, want dat is noodzakelijk voor een succesvolle ambulantisering. Betrek zorginstellingen bij prestatieafspraken.
- Corporaties, experimenteer verder met gemengde bewoning in specifieke complexen (magic mix).

Acties in de Utrechtse regio

Leefbaarheid is een belangrijk thema voor corporaties, ook al is hun rol op dit vlak teruggedrongen in de Woningwet van 2015. In veel prestatieafspraken wordt er aandacht aan besteed en is er, niet zelden uit nood geboren, een steeds grotere inzet van corporaties in de dagelijkse praktijk via woonconsulenten, huismeesters en dergelijke in de vele buurten en straten van het corporatiebezit. Kortom, er zit veel focus op de wijken en buurten. Enkele voorbeelden:

- In de stad Utrecht beoogt men met de Woonvisie 'Beter in Balans' spreiding en meer evenwicht tussen kwetsbare en niet kwetsbare groepen.
- Corporaties investeren grootschalig in betaalbare en duurzame huurwoningen, juist ook in de zwakkere wijken. Daarbij wordt nauw samengewerkt met de gemeente en andere partners (bv. 'Samen voor Overvecht')
- Corporaties in Utrecht willen komen tot meer evenwicht in de stad, door uitruil van locaties. Dat gebeurt al tussen Mitros en ontwikkelaar BPD.
- In de woningtoewijzing in de stad Utrecht gaat maximaal 30% naar bijzondere en kwetsbare groepen, zodat er een goede mix mogelijk is.
- Er worden diverse magic mix projecten opgezet, in Utrecht (denk aan Place2BY van Mitros en Portaal) en ook bijvoorbeeld in Houten (Viveste).
- In een enkel geval wordt na grootschalig onderhoud het complex overgedragen aan de bewoners in zelfbeheer, zoals Bo-Ex doet met 353 woningen in Lombok. Dit stimuleert de betrokkenheid.
- In vrijwel alle prestatieafspraken tussen de gemeente, corporaties en huurders in de U16 wordt ruim ingegaan op leefbaarheidsactiviteiten die corporaties, vaak in samenwerking met andere partijen, ondernemen.
- Dat gebeurt op velerlei terrein: schuldhulpverlening, samenwerking met sociale teams, buurtbemiddeling, acties ten aanzien van verwarde personen, en ook veiligheid (plaatsen camera's, extra schoonmaak en woonmaatschappelijk werk.
- Verder gaat het om al dan niet geïnstitutionaliseerde vormen van wijkgericht werken met wijkteams (met betrokkenheid van de corporaties in Zeist), het mogelijk maken van ontmoetingsplekken, zoals de SSW in De Bilt doet met de Buurtkamer, of bijvoorbeeld het inzetten van actieve huurders als 'ambassadeurs' in de wijk, zoals GroenWest doet.
- De Woondeal die is gesloten tussen BZK, U16 en provincie Utrecht zet zich in voor 'Vitale Wijken'. Daartoe wordt een programma ontwikkeld. Daarnaast heeft het Rijk geld beschikbaar gesteld in het kader van de Regiodeal, voor de integrale aanpak van drie wijken in de U16 regio: Overvecht in Utrecht, Batau in Nieuwegein en Vollenhove in Zeist.

Tot slot moeten diverse trajecten steeds in een breed perspectief worden bezien. Bijvoorbeeld de uitstroom van de maatschappelijke opvang en

het beschermd wonen naar zelfstandige sociale huurwoningen en ook meer naar de regio, moet geen kwestie worden van 'corporaties afrekenen op het aantal beschikbaar gestelde woningen', maar ook op de betekenis en de effecten daarvan voor de wijken en de buurten. Dan zijn goede afspraken over zorg en begeleiding natuurlijk essentieel, maar moet men zich ook bedenken dat het een ingewikkelde opgave is en blijft, als veel van deze uitstromers terecht komen in wijken die qua veerkracht al niet veel meer te bieden hebben. Een dilemma, want juist in deze wijken staan veel sociale huurwoningen en komt nog wel eens een woning vrij.

4.7 Huisuitzettingen in 2019

Belangrijke aspecten van leefbaarheid zijn ook overlast en de financiële draagkracht van huurders. De schuldenproblematiek staat momenteel wat dat betreft volop in de belangstelling. Hoe uitte zich dat in huisuitzettingen? In 2019 hebben de 20 corporaties in de Utrechtse regio (U16) in totaal 87 huurwoningen ontruimd. Dat zijn er twaalf minder dan in 2018. De daling van het aantal ontruimingen zet daarmee door. In vergelijking met 2015 is het aantal uitzettingen zelfs meer dan gehalveerd. In dat jaar werden nog 185 woningen ontruimd. De actieve inzet van de corporaties om uitzetting te voorkomen, werpt zijn vruchten af. Dat is positief, omdat een ontruiming ingrijpende gevolgen heeft voor huurders. Die komen dan op straat te staan en raken verder in problemen. Corporaties willen daarom ontruimingen – als het even kan – voorkomen.

Huurschuld en wanprestatie

De meeste ontruimingen (72%) vonden plaats vanwege huurschuld of wanprestatie (tabel 21). Het ging om 63 ontruimingen in 2019, één minder dan in 2018. In 2015 werden nog 138 huurders uit hun huis gezet. De daling komt vooral door de 'Vroeg-Er-Op-Af' aanpak die corporaties hanteren: 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, wordt gemiddeld in zeven van de tien gevallen nog een regeling getroffen. Daardoor wordt huisuitzetting alsnog voorkomen. Alleen in uiterste gevallen vindt er dus ontruiming plaats.

Hennep, onrechtmatige bewoning en overlast

Er werd 10 keer ontruimd vanwege overlast (was 12 in 2018) en in 7 gevallen vond huisuitzetting plaats omdat huurders er een hennepplantage op nahielden. Dat is wat minder dan in 2018, toen het nog om 10 gevallen ging. Vier keer werd ontruimd vanwege onrechtmatige verhuur aan derden (was zes in 2018). De huurder bleek twee keer 'met de noorderzon' te zijn vertrokken (was nog vijf keer in 2018).

In 2019 werd één huishouden uitgeplaatst vanwege psychische problemen of onvoldoende zorg. Dat is niet zoveel, maar dat komt ook omdat corporaties grote inspanningen doen samen met zorgpartijen om overlast te voorkomen van mensen met psychologische problematiek, verslaving of borderline problemen enz. Corporaties maken zich zorgen over de groei van het aantal personen met verward gedrag in de wijk doordat intramurale voorzieningen minder worden. Dat vergt extra aandacht, vooral in wijken waar al veel problemen zijn, omdat de leefbaarheid vooral daar (verder) onder druk komt te staan.

Tabel 21 Ontwikkeling ontruimingen in U16 door corporaties 2015 t/m 2019

Ontruiming vanwege	2019	2018	2017	2016
Huurschuld/wanprestatie	63	64	75	107
Hennep	7	10	15	8
Overlast	10	12	9	13
Illegale onderhuur	4	6	8	13
Noorderzon	2	5	4	8
Psychische problematiek	1	2	3	0
Totaal U16	**87**	**99**	**114**	**149**

Bron: Inventarisatie RWU 2020

5 | VERHURINGEN CORPORATIEWONINGEN 2019

Dit hoofdstuk geeft een overzicht van het vrijkomend aanbod dat corporaties in 2019 (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 2019, 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.

5.1 Nieuwe huisvestingsverordening

De regio kent een lange geschiedenis met eenduidigheid van huisvestingsregels. De U16 gemeenten hebben per 1 juli 2019 een nieuwe Huisvestingsverordening ingevoerd. Het Regioplatform heeft diverse punten ter verbetering aangedragen en deze zijn in belangrijke mate overgenomen. De belangrijkste wijzigingen waren:

- Behoud inschrijfduur. Tot 1 juli 2019 verviel de inschrijfduur als een woningzoekende een woning accepteerde. Voor veel woningzoekenden was dit een reden om een aanbieding te weigeren. Om die drempel weg te nemen is behoud van inschrijfduur in het leven geroepen. In de nieuwe verordening behoudt de woningzoekende 75% van de inschrijfduur bij verhuizing, als deze zich binnen een jaar opnieuw inschrijft. Bij wijze van overgangsregeling is behoud inschrijfduur met terugwerkende kracht ingegaan per 1 januari 2019. De verwachting is dat doorstromers daardoor weer sneller kunnen doorverhuizen als dat nodig is.
- Meer woningen verloten. Om vooral spoedzoekende starters meer kans op een woning te geven worden er meer woningen verloot. Dat gebeurde tot nu toe pas in een beperkt aantal gemeenten. Het is de bedoeling dat er in elke gemeente woningen worden verloot, maar nooit meer dan 20% van het totale aanbod.
- Van Groot naar Beter. Huurders die te groot woonden en kleiner wilden gaan wonen, kregen in een aantal gemeenten voorrang. De regeling geldt nu voor de hele regio. Een huurder die in een sociale huurwoning woont met minimaal vier kamers, krijgt voorrang op woningen met maximaal drie kamers. De leeftijdsgrens is vervallen. De corporaties hebben onderling afgesproken dat de netto huur van de nieuwe (kleinere) woning nooit meer dan € 50 hoger is dan de oude huur in de grotere woning. Ook deze afspraak geldt voor de hele regio, dus ook als een huurder naar een andere corporatie en/of een andere gemeente verhuist. De beperkte huursprong betreft in eerste instantie een pilot van een jaar.

Naast de eenduidige regionale regels heeft elke gemeente beperkte ruimte om specifieke lokale regels af te spreken. Zo heeft een aantal gemeenten bij de toewijzing van nieuwbouwwoningen in het middensegment een huurgrens ingesteld (circa € 966, bij voorbeeld de gemeente Utrecht en De Ronde Venen). Sommige bepalingen uit eerdere huisvestingsverordeningen, zoals regels voor lokale binding (of kernbinding) zijn van kracht gebleven.

5.2 Toewijzingen in 2019

Huur- en inkomensgrenzen

In de vorige hoofdstukken zijn de huurgrenzen voor 2020 gehanteerd. Omdat hier een overzicht wordt gegeven van de toewijzingen in 2019, worden de huur- en inkomensgrenzen van dat jaar gehanteerd.

Huurgrenzen 2019

- € 424,44 voor de kwaliteitskortingsgrens (afgerond € 424)
- € 607,46 voor de lage aftoppingsgrens voor één- en tweepersoonshuishoudens (€ 607)
- € 651,03 voor de hoge aftoppingsgrens voor drie- en meerpersoonshuishoudens (€ 651)
- € 720,42 voor de maximale huurprijsgrens waarboven geen huurtoeslag meer mogelijk is (liberalisatiegrens, € 720)

Inkomensgrenzen doelgroepen 2019

Primaire doelgroep

- Eénpersoonshuishoudens met een inkomen tot € 22.700 (ouderen € 22.675)
- Meerpersoonshuishoudens met een inkomen tot € 30.825 (ouderen € 30.800)

Secundaire doelgroep (inkomen boven de huurtoeslaggrens)

- Voor deze huishoudens gold een 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 mogen 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%).

Verhuringen sociale huur sterk gedaald

In 2019 hebben de corporaties in de U16 totaal 10.684 woningen en eenheden verhuurd. Het grootste deel daarvan waren zelfstandige sociale huurwoningen: 6.380 woningen. Dat laatste aantal is veel lager dan in 2017 (7.390) en 2018 (7.431). De mutatiegraad is gedaald naar nog slechts 6,3%. De doorstroming in de sociale huursector is dus ernstig gestagneerd. Belangrijkste oorzaak is dat de nieuwbouw in 2019 een dieptepunt heeft bereikt.

Tabel 22 Overzicht verhuringen corporaties in 2019, zelfstandig (sociaal en vrije sector) en onzelfstandig

	Sociale huur	Vrije sector	Onzelfstandig	Totaal
Bunnik	43	0	0	43
De Bilt	323	23	0	346
De Ronde Venen	217	5	0	222
Houten	269	9	0	278
IJsselstein	159	0	0	159
Lopik	51	0	0	51
Montfoort	33	0	0	33
Nieuwegein	456	5	21	482
Oudewater	85	2	0	87
Stichtse Vecht	353	1	0	354
Utrecht	3.068	293	3.458	6.819
Utrechtse Heuvelrug	246	66*	4	316
Vijfheerenlanden	210	10	0	220
Wijk bij Duurstede	126	3	0	129
Woerden	223	13	0	236
Zeist	518	47	344	909
Totaal	**6.380**	**477**	**3.827**	**10.684**

*waarvan 61 toewijzingen van Woongoed Zeist in park Boswijk

Bron: Uitvraag woningtoewijzing RWU 2020

Dat heeft merkbaar gevolgen voor de doorstroming in de sociale voorraad. Naast de sociale huurwoningen verhuurden corporaties nog eens 477 vrijesectorwoningen, dat is wat meer dan in 2018. Verhoudingsgewijs gaat het om 7,4% van alle toewijzingen van zelfstandige woningen. Tot slot hebben de corporaties nog 3.827 onzelfstandige eenheden (opnieuw) verhuurd. Dat is vrijwel gelijk aan 2018.

Meeste toewijzingen aan één- en tweepersoonshuishoudens

De corporaties hebben in 2019 in de U16 in totaal 4.937 zelfstandige sociale huurwoningen verhuurd aan één- en tweepersoonshuishoudens. Dat is 77% van alle toewijzingen. Dat is ruim 1.000 toewijzingen minder dan in 2018. Het overgrote deel daarvan bestaat uit éénpersoonshuishoudens.

Een klein deel is verhuurd onder de kwaliteitskortingsgrens van € 424. 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.

Tabel 23 Toewijzing zelfstandige sociale huurwoningen aan één- en tweepersoonshuishoudens per huurcategorie in 2019

	< 424	424-607	607-720	Totaal
Bunnik	0	21	12	33
De Bilt	17	167	55	239
De Ronde Venen	33	112	17	162
Houten	41	132	50	223
IJsselstein	21	61	25	107
Lopik	6	16	15	37
Montfoort	3	15	2	20
Nieuwegein	10	279	64	353
Oudewater	6	38	14	58
Stichtse Vecht	11	206	51	268
Utrecht	193	1.632	586	2.411
Utrechtse Heuvelrug	35	122	36	193
Vijfheerenlanden	11	82	67	160
Wijk bij Duurstede	6	58	30	94
Woerden	38	106	25	169
Zeist	111	229	70	410
Totaal	**542**	**3.276**	**1.119**	**4.937**

Bron: Uitvraag woningtoewijzing RWU 2020

Toewijzing aan drie- en meerpersoonshuishoudens

In de U16 hebben de corporaties in totaal 1.443 sociale huurwoningen verhuurd aan huishoudens met drie personen of meer, dat is circa 23% van alle zelfstandige sociale verhuringen. Opvallend is dat de toewijzing aan deze groep redelijk op peil is gebleven en slechts licht is gedaald ten opzichte van 2018.

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 € 651. Van alle toewijzingen aan gezinnen is bijna 66% toegewezen onder de hoge aftoppingsgrens. Dat is iets lager dan vorig jaar.

70% toewijzing aan starters

Kijken we naar de verhouding tussen starters en doorstromers, dan blijkt dat in 2019 op de schaal van de U16 70% van alle toewijzingen naar starters is gegaan. Dat aandeel is al een aantal jaren ongeveer hetzelfde. Zo'n 30% ging dus naar een doorstromer. 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). [1]

Tabel 24 Toewijzing sociale huurwoningen aan drie- en meerpersoonshuishoudens per huurcategorie in 2018

	< 424	424-651	651-720	Totaal
Bunnik	0	6	4	10
De Bilt	0	57	27	84
De Ronde Venen	1	47	7	55
Houten	0	26	20	46
IJsselstein	0	38	14	52
Lopik	0	9	5	14
Montfoort	0	13	0	13
Nieuwegein	0	65	38	103
Oudewater	0	26	1	27
Stichtse Vecht	1	59	25	85
Utrecht	5	419	233	657
Utrechtse Heuvelrug	0	34	19	53
Vijfheerenlanden	1	7	42	50
Wijk bij Duurstede	0	28	4	32
Woerden	0	44	10	54
Zeist	0	63	45	108
Totaal	**8**	**941**	**494**	**1.443**

Bron: Uitvraag woningtoewijzing RWU 2020

Toewijzing onzelfstandige eenheden stabiel

In 2019 werden in totaal 3.827 onzelfstandige eenheden verhuurd. Het overgrote deel van de verhuringen vond plaats in Utrecht. Verder werden onzelfstandige eenheden verhuurd in Zeist en in veel mindere mate in Zeist en Nieuwegein.

Tabel 25 Verhouding starters en doorstromers bij de woningtoewijzing in de U16, 2019

gemeente	Door-stromer in %	Starter in %	Totaal
Bunnik	43	57	100
De Bilt	33	67	100
De Ronde Venen	29	71	100
Houten	26	74	100
IJsselstein	21	79	100
Lopik	11	89	100
Montfoort	20	80	100
Nieuwegein	31	69	100
Oudewater	33	67	100
Stichtse Vecht	29	71	100
Utrecht	32	68	100
Utrechtse Heuvelrug	36	64	100
Vijfheerenlanden	24	76	100
Wijk bij Duurstede	25	75	100
Woerden	32	68	100
Zeist	33	67	100
Totaal	**30**	**70**	**100**

Bron: SWRU 2020, bewerking WoningNet gegevens

De SSH Utrecht is veruit de grootste verhuurder van deze eenheden met zo'n 2.530 verhuringen. Vrijwel alle verhuringen (97%) gingen naar één-persoonshuishoudens (vooral studenten) met een laag inkomen. Het overgrote deel van de eenheden had een huur onder de € 424.

5.3 Betaalbaarheid en toewijzing aan doelgroepen naar inkomen

Meer toewijzingen onder de aftoppingsgrenzen

Sinds een aantal jaren verhuren corporaties veel meer sociale huurwoningen onder de aftoppingsgrenzen. Werd in 2015 nog 45% van alle sociale huurwoningen onder die grenzen verhuurd, in 2019 bedroeg dat aandeel 75%. Zo'n 77% van alle woningen die zijn toegewezen aan één- en tweepersoonshuishoudens hebben een huurprijs onder de aftoppingsgrens van € 607. Voor drie- en meerpersoonshuishoudens bedraagt dat aandeel 66%.

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.

70% toewijzing aan primaire doelgroep

In de regio is in een aantal 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 2019 kan voor de primaire doelgroep worden opgemerkt dat in de U16 gemiddeld 73% van de zelfstandige sociale huurwoningen naar deze groep ging. Dat is een procentpunt meer dan in 2018.

Deze percentages hebben alleen betrekking op de zelfstandige verhuringen. Worden de onzelfstandige verhuringen meegerekend, dan ligt het aandeel van de primaire doelgroep nog flink hoger. Bij deze eenheden gaat het bijna altijd om éénpersoonshuishoudens met een laag inkomen die een relatief goedkope eenheid huren.

Tabel 26 Aandeel primaire doelgroep in woningtoewijzing 2018 (zelfstandige sociale huurwoningen)

gemeente	in %
Bunnik	59
De Bilt	70
De Ronde Venen	79
Houten	66
Ijsselstein	73
Lopik	57
Montfoort	88
Nieuwegein	70
Oudewater	73
Stichtse Vecht	67
Utrecht	76
Utrechtse Heuvelrug	71
Vijfheerenlanden	57
Woerden	80
Wijk bij Duurstede	68
Zeist	69
Totaal U16	**73**

Bron: Uitvraag woningtoewijzing RWU 2020

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. Dat overigens met de kanttekening dat ook voor deze groep er veel te weinig woningen zijn, net als voor de woningzoekenden met een wat hoger inkomen.

Accent op betaalbaarheid en maatwerk bij jaarlijkse huurverhoging

Het accent op betaalbaarheid zien we ook terug bij de jaarlijkse huurverhoging. Die is de laatste jaren sterk afgenomen. Zo zijn de recente huurverhogingen vanaf 2017 structureel lager dan de periode daarvoor. Vanaf dat jaar kregen huishoudens met een inkomen tot de huurtoeslaggrens doorgaans 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. In 2020 wordt extra maatwerk toegepast voor huurders die in financiële problemen zijn gekomen vanwege de coronacrisis. Voor de hogere inkomens wordt meestal geheel of gedeeltelijk een inkomensafhankelijke huurverhoging gerekend. Het gaat dan om circa 15% van alle huurders.

Minister Ollongren heeft onlangs een wetsvoorstel naar de Tweede Kamer gestuurd om het mogelijk te maken de huren tijdelijk – voor een periode van drie jaar - te verlagen. De verhuurder kan zo makkelijker een huurder helpen die bijvoorbeeld door de coronacrisis tijdelijk minder inkomsten heeft. Hierdoor krijgt de huurder financiële ruimte totdat zijn of haar inkomsten weer op peil zijn. Vooruitlopend daarop loopt in de stad Utrecht voor de duur van drie jaar een pilot om mensen met een zeer laag inkomen (iets boven bijstandsniveau, in het bezit van een zogenaamde U-Pas) en met een huur boven de aftoppingsgrenzen gedeeltelijk te compenseren. Deze pilot loopt tot eind 2020.

Voor de iets hogere inkomens heeft het kabinet besloten dat de inkomensgrenzen in de huurtoeslag komen te vervallen. Dit om de armoedeval te beperken. 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 is per 1 januari 2020 ingegaan.

Meer lokaal maatwerk bij toepassing inkomensgrenzen

Bij de woningtoewijzing geldt voor corporaties de zogenaamde '80-10-10' regel: minimaal 80% van de toewijzingen moet plaatsvinden aan de pri-

maire en secundaire doelgroep (tot € 38.035), maximaal 10% mag worden toegewezen aan de lagere middeninkomens (tot € 42.436) en maximaal 10% mag 'vrij' worden toegewezen.

Met ingang van 2021 vervalt de 10% ruimte voor de lagere middeninkomens, en geldt weer de 90%-10% regel, zoals dat vóór 2016 van toepassing was. Minister Ollongren wil echter de mogelijkheden om lokaal maatwerk toe te passen verruimen. Daartoe is een wetsvoorstel naar de Tweede Kamer gestuurd. Lokale partijen kunnen straks afspreken de vrije toewijzingsruimte (nu 10%) te verruimen naar maximaal 15% als hieraan lokaal behoefte is.

Binnen deze vrije toewijzingsruimte kunnen woningcorporaties dan woningen toewijzen aan huishoudens die niet direct in aanmerking komen voor een sociale huurwoning bij een corporatie. Ze kunnen dit maatwerk toepassen om bijvoorbeeld starters of grote gezinnen te huisvesten. Bijvoorbeeld door ervoor te kiezen om met voorrang startende leraren of verpleegkundigen een sociale huurwoning toe te wijzen. Het huisvesten van andere doelgroepen kan ook bijdragen aan de leefbaarheid in wijken of complexen.

Inkomensgrenzen worden gedifferentieerd

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 € 38.035 straks wel in aanmerking komen voor een woning in de gereguleerde sociale sector. Het kabinet stelt een grens van € 43.126 voor.

Tegelijkertijd wil het kabinet eenpersoonshuishoudens minder makkelijk toegang verlenen tot sociale huur. Voor die groep gaat de inkomensgrens juist omlaag. Het voorstel is een grens van € 35.938. Dat betekent dat landelijk zo'n 140.000 huishoudens geen toegang meer hebben tot de sociale huursector.

De corporaties vinden dat een slechte zaak, omdat er voor hen geen alternatief is op de (gespannen) woningmarkt. De corporaties en de Woonbond willen drie inkomensgrenzen: voor alleenstaanden tot € 39.000, voor tweepersoonshuishoudens tot € 43.000 en voor (grote) gezinnen tot € 53.000. In de tweede helft van 2020 worden definitieve besluiten verwacht.

5.4 Spreiding van de verhuringen 2019

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 € 720. Concentreren de verhuringen zich rond de diverse grenzen of is sprake van een divers aanbod wat betreft prijs?

In figuur 16 zijn alle verhuringen van zelfstandige woningen van corporaties via WoningNet in 2019 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.

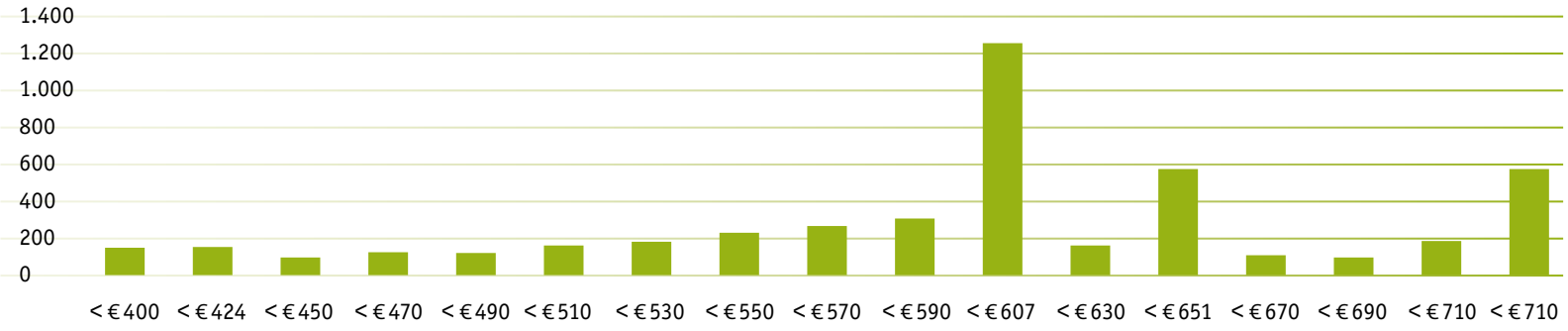
Op deze manier wordt de primaire doelgroep goed bediend, zoals in de vorige paragraaf is aangetoond. Maar het betekent wel dat het nastreven van een evenwichtige prijs-kwaliteitsverhouding in de voorraad verder uit beeld verdwijnt vanwege het hogere doel: de betaalbaarheid voor de primaire doelgroep.

Ondanks deze pieken wordt toch nog 60% van de sociale huurwoningen boven de grens van € 424 aangeboden tegen een huurprijs die tenminste € 20 lager ligt dan de 'piekprijs' van de laagste aftoppingsgrens van € 607.

5.5 Toewijzing aan urgenten en bemiddelingen

Gemeenten kunnen op grond van de Huisvestingsverordening urgentie verlenen aan woningzoekenden op de volgende gronden: sociaal (bijvoorbeeld dreigende dakloosheid en relatiebeëindiging), medisch, vanwege mantelzorg, volkshuisvestelijk (herhuisvesting, vanwege ingrijpende verbetering, sloop), maatschappelijk (huiselijk geweld, verhuizing uit een instelling), aan vergunninghouders en voor gedupeerden van het aanbodsysteem (op basis van een uitspraak van de regionale klachtencommissie).

Figuur 16 Spreiding verhuringen in 2019 naar kale huur



Bron: Uitvraag woningtoewijzing RWU 2020

Naast urgenten bemiddelen corporaties sommige bijzondere groepen of bepaalde typen woningen die speciaal geschikt zijn voor bepaalde woningzoekenden. Het is een diverse categorie toewijzingen, zoals woningruil, beheerdersbelang (bijvoorbeeld uitplaatsing vanwege ernstige overlast), laatste kans beleid, speciale woningen met zorgvoorzieningen, dan wel rolstoelgeschikte woningen (zoals MIVA woningen).

Een deel van deze groepen wordt toegewezen op basis van urgentie, bij een ander deel gaat het om speciale bemiddelingen waarbij ook het type woning een rol speelt (bijvoorbeeld gelabeld als rolstoelgeschikte woningen). Binnen één en dezelfde groep vinden toewijzingen plaats die geregistreerd worden op basis van 'urgentie', dan wel op basis van 'bemiddeling'. Dat is bijvoorbeeld het geval bij herhuisvesting (onder diverse noemers) of bij de uitstroom maatschappelijke opvang en beschermd wonen.

In deze Monitor presenteren wij de diverse groepen of toewijzingsgronden onder één noemer. Dat geeft in het kader van dit hoofdstuk een beter beeld dan een overzicht, waarbij wordt onderscheiden naar 'urgentie' en 'bemiddeling'. Immers, 'urgentie' of 'bemiddeling' betreft voornamelijk de techniek waarlangs specifieke groepen een woning toegewezen krijgen. Bij 'urgentie' zoekt een kandidaat in de regel zelf, bij 'bemiddeling' krijgt deze een (al dan niet eenmalig) aanbod van de corporatie. Bovendien worden, bij het hanteren van dit onderscheid, toewijzingen van één en dezelfde groep (zoals bijvoorbeeld uitstroom maatschappelijke opvang) onder

Tabel 27 Toewijzing aan urgenten en bemiddelingen 2019, per gemeente en U16, met % van totaal

Gemeente	urgenten en bemiddelingen aantal 2019	% van toewijzingen sociale huur totaal
Bunnik	9	21
De Bilt	53	16
De Ronde Venen	59	27
Houten	90	33
IJsselstein	52	33
Lopik	8	16
Montfoort	16	48
Nieuwegein	173	38
Oudewater	13	15
Stichtse Vecht	68	19
Utrecht	807	26
Utrechtse Heuvelrug	53	22
Vijfheerenlanden	18	9
Wijk bij Duurstede	16	13
Woerden	64	29
Zeist	56	11
Totaal	**1.555**	**24**

Bron: SWRU 2020, speciale RWU uitvraag, bewerking van WoningNet gegevens

Tabel 28 Aantal toewijzingen per type urgentie en bemiddeling in 2019, per gemeente en U16

	Bunnik	De Bilt	De Ronde Venen	Houten	IJssel-stein	Lopik	Montfoort	Nieuwe-gein	Oude-water	Stichtse Vecht	Utrecht	Utr. Heuvelrug	Vijfheeren-landen	Wijk bij Duurstede	Woerden	Zeist	Totaal
Uitstroom maatschappelijke opvang	1	7	1	15	8	2	0	30	0	5	230	13	1	2	10	10	335
Vergunninghouders	4	14	33	14	13	4	11	28	6	7	97	15	5	5	18	9	283
Beheerdersbelang	0	3	3	6	1	0	1	16	1	15	131	3	0	0	10	4	194
Woningruil	2	1	16	1	6	1	2	22	2	10	81	0	0	0	14	2	160
Medische gronden	1	7	3	6	8	0	0	14	1	5	52	4	0	2	3	6	112
Herhuisvesting-sloop e.d.	0	5	0	2	0	0	0	1	0	0	54	10	9	0	1	9	91
Coöptatie groepswoningen	0	0	0	7	0	0	1	4	0	5	45	0	0	0	1	1	64
Relatiebreuk	0	8	1	7	8	0	0	8	1	3	9	0	1	0	2	1	49
Eenmalige aanbieding na verlopen urgentie	0	0	0	9	2	0	0	0	0	1	23	0	0	0	0	0	35
Wonen met zorgvoorziening	0	0	0	4	1	0	0	3	0	9	12	2	0	0	0	0	31
Hardheidsclausule	0	1	1	1	2	0	1	10	2	0	5	3	1	2	1	0	30
Doorstroming senioren	0	0	0	8	1	0	0	17	0	2	0	0	0	1	0	0	29
Vrouwenopvang	0	1	0	0	0	0	0	2	0	1	21	0	0	0	0	1	26
Sociale gronden	0	0	1	1	0	0	0	8	0	0	6	1	0	2	2	9	30
Gedupeerden aanbodsysteem*	0	2	0	0	0	1	0	3	0	1	9	0	1	0	0	0	17
Beroepsurgentie	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	15	0	0	0	0	0	16
Mantelzorg	0	2	0	4	1	0	0	2	0	2	3	0	0	0	0	1	15
Laatste kansbeleid	0	0	0	0	0	0	0	2	0	0	9	0	0	0	0	1	12
Rolstoelwoning	0	0	0	2	1	0	0	0	0	1	3	2	0	0	1	0	10
Dreigende daklоosheid	0	1	0	3	0	0	0	2	0	0	0	0	0	1	0	0	7
Financiële gronden	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	1	0	0	1	0	2	5
Opdracht wethouder/rechter/etc	1	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	1	0	3
Overdracht na hoofdbewoning	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	1
Totaal	**9**	**53**	**59**	**90**	**52**	**8**	**16**	**173**	**13**	**68**	**807**	**53**	**18**	**16**	**64**	**56**	**1.555**

* Door de overgang naar een nieuw systeem van WoningNet zijn deze cijfers waarschijnlijk niet helemaal juist. Het aantal toewijzingen aan gedupeerden is hoger dan verwacht, aangezien de Klachtencommissie in 2019 slechts in vier gevallen de gedupeerdenstatus heeft geadviseerd. Dit kan nu niet worden opgehelderd.

Bron: SWRU 2020, eigen uitvraag RWU, bewerking WoningNet-gegevens

beide noemers verantwoord. Dat komt het overzicht niet ten goede. Het onderscheid hanteren wij wel in hoofdstuk 6, waar de diverse loketten worden behandeld.

De toewijzingen waarbij urgenten of speciale bemiddelingen in het spel zijn, maken een aanzienlijk deel uit van het totaal aantal toegewezen woningen. In 2019 bedroeg dat aandeel gemiddeld 24%. Dat is vergelijkbaar met eerdere jaren, maar toch is sprake van een afname, omdat het totaal aantal verhuringen in de sociale sector in 2019 sterk is afgenomen.

Let wel, dit percentage heeft dus niet alleen betrekking op urgenten, maar ook op bemiddelingen zoals hierboven aangegeven. Per gemeente zijn er grote verschillen. In de centrum gemeente Utrecht bedroeg het aandeel 26%.

Uit tabel 28 blijkt dat de laatste jaren er sprake is van een toename van de uitstroom maatschappelijke opvang en beschermd wonen. Dit is conform het U16 beleid van ambulantisering en extramuralisering. In 2019 ging het om 335 toewijzingen en het was daarmee de grootste categorie. Meer cliënten komen daarbij met ondersteuning en zorg in een zelfstandige woning in de wijk terecht. Dat vergt een deel van het aanbod van de vrijkomende sociale huurwoningen. Maar zoals toegelicht in hoofdstuk 4 legt het, als de zorg onvoldoende is, ook een zware hypotheek op buurten waar al veel sociale huurwoningen en problemen zijn.

Daar tegenover neemt het aantal woningen voor vergunninghouders sterk af. Werden er in 2018 nog 623 woningen toegewezen aan deze groep, in 2019 ging dat nog maar om 283 woningen, meer dan een halvering. Ook het aantal woningen dat werd toegewezen aan herhuisvestingsurgenten e.d. is de laatste jaren afgenomen. Het waren er in 2019 nog 91, vergelijkbaar met 2018, maar veel lager dan de jaren ervoor.

6 | 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 2019 met die van 2018 en 2017. 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. Ten slotte werpen we een blik op verhuisstromen.

6.1 Actief woningzoekenden

In de Utrechtse regio waren eind 2019 274.317 woningzoekenden ingeschreven bij WoningNet. Dat is een toename van 4,1% ten opzichte van eind 2018. Destijds waren er 263.519 ingeschreven woningzoekenden. In 2018 en 2019 kwamen er in totaal bijna 25.000 woningzoekenden bij. Lang niet alle geregistreerde woningzoekenden zijn actief op zoek naar een woning. Velen schrijven zich uit voorzorg in. 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 licht is gestegen, namelijk met ongeveer 2,5%. Gemiddeld per kwartaal waren er ongeveer 20.500 huishoudens actief op zoek naar een woning, ofwel 7,5% van het totale aantal woningzoekenden. Bijna 65% van de actief woningzoekenden behoort tot de primaire doelgroep. Dat zijn de huishoudens met een laag inkomen. Dit betekent een toename van twee procentpunt ten opzichte van 2018. Het is niet mogelijk om op basis van de cijfers van WoningNet een oorzaak te benoemen voor deze stijging. Een kleine 31% behoort tot de groep die iets meer verdient (de secundaire doelgroep). Het aantal actief woningzoekenden met een middeninkomen (vanaf € 38.035) is na een flinke stijging in 2018 weer gedaald naar het niveau van daarvoor, bijna 5%.

Eén- en tweepersoonshuishoudens vormen samen maar liefst 81% van het totale aantal actief woningzoekenden (respectievelijk 60% en 21%). Er zijn relatief weinig grote gezinnen met vijf of meer personen actief op zoek naar een sociale huurwoning (bijna 4%). Hun aantal bleef constant ten opzichte van 2018. Overigens staan er überhaupt weinig grote huishoudens ingeschreven (slechts 2% van het totale aantal woningzoekenden). Maar liefst 62% van de actief woningzoekenden is jonger dan 35 jaar. Slechts 5% is ouder dan 65 jaar. Het aandeel actieven van buiten de regio is toegenomen van circa 18% naar ruim 19%.

CONCLUSIE

De jaarlijkse toename van het aantal woningzoekenden overschrijdt het aantal woningen dat jaarlijks wordt verhuurd ruimschoots. De druk op de woningmarkt blijft onverminderd hoog.

6.2 Verhuringen sociale huurwoningen

In 2019 hebben de corporaties in de regio Utrecht, zoals aangegeven in het vorige hoofdstuk, in totaal 6.380 sociale huurwoningen verhuurd. Dat is een daling met maar liefst 14% ten opzichte van 2018 (7.431). Die verhuringen vinden via verschillende kanalen plaats.

→ INHOUDSOPGAVE
→ 1 INLEIDING
→ 2 WONINGMARKT EN WONINGVOORRAAD
→ 3 DYNAMIEK VOORRAAD 2019 EN VOORUITBLIK
→ 4 LEEFBAARHEID IN WIJKEN EN BUURTEN
→ 5 VERHURINGEN CORPORATIEWONINGEN 2019
→ 6 ZOEKGEDRAG VAN WONINGZOEKENDEN
→ RWU website
→ RWU op Twitter

We kijken hier dus niet zoals in paragraaf 5.5 naar de specifieke groepen, maar naar de kanalen die voor de toewijzingen worden benut. Dat geeft het volgende beeld:

- 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 toewijzingen worden in de regel wel geregistreerd bij WoningNet.
- Een restcategorie. Een deel van de zelfstandige corporatiewoningen wordt toegewezen door derden, zoals zorg- en welzijnsorganisaties, aan hun cliënten. Dit wordt de intermediaire 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 30m^2 zelf toe, buiten WoningNet om.

Tabel 29 Verhuringen regulier/urgent/bemiddeling U16

Jaar	Regulier	Urgentie	Bemiddeling	Totaal bij WoningNet geregistreerd	Overige bemiddelingen, waaronder intermediaire verhuur	Totaal dVi verhuringen
2017	3.584	582	953	5.119	2.271	7.390
2018	3.926	408	1.198	5.532	1.899	7.431
2019	3.442	422	903	4.767	1.613	6.380

Bron: SWRU 2020, bewerking WoningNet-gegevens/RWU

De afname van het aantal toewijzingen is ook zichtbaar bij de WoningNet verhuringen. We zien dat het aantal verhuringen via WoningNet ten opzichte van 2018 eveneens is gedaald met maar liefst 14%. Verhoudingsgewijs werden er iets meer (72% in 2019 ten opzichte van 71% in 2018) woningen toegewezen aan 'reguliere' woningzoekenden. De zogenaamde verdringing van de reguliere woningzoekenden door bijzondere doelgroepen is dus iets afgenomen. Gezien de daling van het absolute aantal schieten zij hier echter weinig mee op.

Maar zoals gezegd: de bij WoningNet geregistreerde bemiddelingen geven niet alle bemiddelingen weer. Er is een restcategorie 'Overige bemiddelingen', in 2019 met een omvang van 1.613 verhuringen.

CONCLUSIE

Het relatieve 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 en het woningaanbod sterk daalde, is de slaagkans echter niet verbeterd.

6.3 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 30 geeft een beeld voor de periode 2017 tot en met 2019 wat betreft het aanbodmodel.

We zien dat het gemiddelde aantal reacties in 12 van de 16 gemeenten is toegenomen ten opzichte van 2018. Extreme stijgingen zijn zichtbaar in De Bilt (32%), Montfoort (52%) en Oudewater (60%). Het aantal verhuringen is in met name de laatste twee vrij beperkt, waardoor het gemiddelde sterk

Tabel 30 Gemiddeld aantal reacties op woningen via aanbodmodel 2017 - 2019

Gemeente	2017	2018	2019
Bunnik	86	104	109
De Bilt	94	89	118
De Ronde Venen	105	105	101
Houten	91	94	111
IJsselstein	87	100	96
Lopik	61	75	69
Montfoort	86	85	129
Nieuwegein	93	101	114
Oudewater	54	47	75
Stichtse Vecht	91	105	115
Utrecht	118	128	136
Utrechtse Heuvelrug	77	86	85
Vijfheerenlanden	73	75	87
Wijk bij Duurstede	78	67	83
Woerden	95	104	118
Zeist	82	83	95
Totaal	**98**	**104**	**114**

Bron: SWRU 2020, bewerking WoningNet gegevens

kan fluctueren. Woningen in Utrecht blijven ook in 2019 het populairst: gemiddeld maar liefst 136 reacties. De stijging in Utrecht heeft een opstuwend effect op het gemiddelde van de regio, dat met 10% steeg.

Verschillende factoren zijn hier van invloed. Allereerst zijn woningzoekenden meer gaan reageren. In 2017 plaatste een woningzoekende gemiddeld nog 7,1 reacties per kwartaal, in 2018 waren dit er 7,8 en in 2019 zelfs 8,8. Dit betekent een stijging van bijna 24% in twee jaar tijd. Ook nam het aantal actief woningzoekenden licht toe, zoals we in paragraaf 6.1 al constateerden. Ten slotte nam het aanbod sterk af, waardoor reacties zich meer concentreren.

CONCLUSIE

De forse stijging van het gemiddelde aantal reacties is wederom een teken dat de druk op de sociale huurwoningmarkt nog steeds toeneemt.

6.4 Weigeringen aanbodmodel

De weigeringsgraad geeft aan hoe vaak een woning wordt geweigerd voordat een kandidaat deze accepteert. Gemiddeld gebeurt dit bijna vier keer. De weigeringsgraad is nog altijd het hoogst in Lopik (6,0), gevolgd door De Bilt (5,0) en Woerden (4,9). In Houten en Wijk bij Duurstede (2,3) wordt gemiddeld het minst geweigerd.

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 8% naar 4,5%[1]. Door het aanleveren van inkomensgegevens verder te digitaliseren hopen we nog minder vaak kandidaten af te hoeven wijzen. De voornaamste weigeringsreden is in feite geen 'reden': in ruim 41% van alle gevallen laat de kandidaat-huurder namelijk simpelweg niks van zich horen. Dat is een aanzienlijke stijging ten opzichte van de 35% in 2018. Bijna 16% van de weigeringen betreft woningzoekenden die niet komen opdagen voor een bezichtiging. Dat is relatief gezien een verdubbeling ten opzichte van het jaar ervoor. 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

Tabel 31 Gemiddelde weigeringsgraad 2017 – 2019 bij aanbodmodel

Gemeente	2017	2018	2019
Bunnik	3,5	2,6	3,1
De Bilt	6,9	3,6	5,0
De Ronde Venen	4,4	4,9	3,5
Houten	2,4	3,1	2,3
IJsselstein	2,6	2,7	2,5
Lopik	6,1	8,0	6,0
Montfoort	3,6	5,5	4,6
Nieuwegein	3,5	3,5	3,5
Oudewater	3,8	1,6	4,0
Stichtse Vecht	2,5	2,3	3,1
Utrecht	4,7	4,6	4,3
Utrechtse Heuvelrug	3,1	3,3	4,0
Vijfheerenlanden	3,4	2,5	3,3
Wijk bij Duurstede	1,8	2,5	2,3
Woerden	4,1	5,2	4,9
Zeist	3,0	3,1	2,8
Eindtotaal	**4,0**	**3,9**	**3,8**

Bron: SWRU 2020, bewerking WoningNet gegevens

1 Cijfers op basis van het tweede halfjaar. Cijfers over het eerste halfjaar zijn op het moment van schrijven niet beschikbaar, vanwege een systeemmigratie.

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. Om deze drempel weg te nemen is 1 juli 2019 de regeling behoud inschrijfduur opgenomen in de huisvestingsverordening. Woningzoekenden behouden na acceptatie van een woning 75% van hun opgebouwde inschrijfduur als men zich tijdig opnieuw inschrijft bij WoningNet. Vanzelfsprekend is het te vroeg om conclusies te trekken, maar de lichte daling van de weigeringsgraad is bemoedigend. In het tweede halfjaar bedroeg de gemiddelde weigeringsgraad 3,3.

We constateren ook dat de kwaliteit van woningadvertenties toeneemt. Advertenties zonder foto's komen eigenlijk niet meer voor. Ook wordt er steeds vaker een uitgebreide omschrijving van de woning en de buurt gegeven.

CONCLUSIE

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

6.5 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 6.1 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, des te verder de gemiddelde inschrijfduur oploopt.

Doorstromers

De gemiddelde inschrijfduur voor doorstromers is voor het eerst in jaren gedaald. Het gemiddelde ligt op 10,6 jaar. Bunnik en Woerden spannen de kroon met elk 11,9 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.

Tabel 32 Gemiddelde inschrijfduur in jaren doorstromers 2017 – 2019

Gemeente	2017	2018	2019
Bunnik	12,1	16,1	11,9
De Bilt	10,8	13,1	10,1
De Ronde Venen	10,0	9,5	10,5
Houten	10,8	9,8	8,7
IJsselstein	9,8	13,5	10,8
Lopik	7,0	7,7	5,6
Montfoort	11,2	10,6	8,4
Nieuwegein	10,9	11,4	11,4
Oudewater	11,4	12,8	7,9
Stichtse Vecht	12,1	13,3	11,2
Utrecht	11,3	12,0	11,2
Utrechtse Heuvelrug	10,1	12,7	10,7
Vijfheerenlanden	10,0	15,7	9,1
Wijk bij Duurstede	8,4	7,9	8,7
Woerden	10,9	8,4	11,9
Zeist	10,3	10,1	9,7
Totaal	**10,8**	**11,7**	**10,6**

Bron: SWRU 2020, bewerking WoningNet gegevens

Tabel 33 Gemiddelde inschrijfduur in jaren starters 2017 – 2019

Gemeente	2017	2018	2019
Bunnik	10,3	10,2	12,4
De Bilt	9,5	10,1	9,9
De Ronde Venen	7,0	7,6	9,2
Houten	8,2	8,2	9,7
IJsselstein	9,2	9,8	10,1
Lopik	6,7	6,4	7,2
Montfoort	6,3	8,2	9,8
Nieuwegein	8,9	9,5	10,1
Oudewater	6,4	8,9	6,3
Stichtse Vecht	9,2	10,1	10,5
Utrecht	9,6	9,6	11,0
Utrechtse Heuvelrug	8,1	7,9	8,3
Vijfheerenlanden	8,7	10,3	10,0
Wijk bij Duurstede	8,2	8,7	9,2
Woerden	7,7	8,6	8,8
Zeist	7,5	8,6	8,9
Eindtotaal	**8,6**	**9,2**	**9,9**

Bron: SWRU 2020, bewerking WoningNet gegevens

De gemiddelde inschrijfduur is hier 5,6 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 komt tot uiting in de hogere weigeringsgraad van doorstromers (4,3)

→ INHOUDSOPGAVE
→ 1 INLEIDING
→ 2 WONINGMARKT EN WONINGVOORRAAD
→ 3 DYNAMIEK VOORRAAD 2019 EN VOORUITBLIK
→ 4 LEEFBAARHEID IN WIJKEN EN BUURTEN
→ 5 VERHURINGEN CORPORATIEWONINGEN 2019
→ 6 ZOEKGEDRAG VAN WONINGZOEKENDEN
→ RWU website
→ RWU op Twitter

ten opzichte van starters (2,8) in het tweede halfjaar van 2019.

Starters

Voor starters ligt de gemiddelde inschrijfduur voor sociale huurwoningen beduidend lager dan voor doorstromers, namelijk 9,9 jaar. Echter, waar de inschrijfduur voor doorstromers daalde, blijft het gemiddelde voor starters aanzienlijk stijgen. De langste inschrijfduur geldt voor Bunnik (12,4 jaar), gevolgd door Utrecht (11 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 steeg de gemiddelde inschrijfduur voor starters explosief, met meer dan een jaar.

CONCLUSIE

De stijgende lijn van de gemiddelde inschrijfduur zet zich onverminderd door. De 'magische' grens van tien jaar is doorbroken (10,1). Voor starters is het gemiddeld met ruim 8 maanden gestegen. Aangezien 70% van het woningaanbod aan starters wordt toegewezen zorgt dit voor een stijging van het gemiddelde, ook al is er sprake van een daling onder doorstromers. Een mogelijke oorzaak van deze daling is de uitbreiding van Van Groot naar Beter naar de hele regio. Er zijn echter nog geen betrouwbare cijfers beschikbaar over deze voorrangsregeling. Dat het algehele gemiddelde stijgt, kan verklaard worden door de forse afname van het aanbod.

6.6 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 (enige) regelmaat. In aanloop naar de nieuwe huisvestingsverordening werd afgesproken dat er meer woningen verloot zouden worden. In het woonruimteverdelingsbeleid werd de nadruk sterk op het bevorderen van doorstroming gelegd. Meer verloten zou eventuele nadelige effecten op de slaagkans van starters moeten compenseren. Er zijn echter sindsdien nauwelijks meer woningen verloot. In zes van de zestien gemeenten is zelfs geen enkele woning verloot.
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.

Tabel 34 Aantal verhuringen via loting 2017 - 2019

Gemeente	2017	2018	2019
Houten	1	1	5
Montfoort			1
Nieuwegein	26	41	36
Stichtse Vecht			10
Utrecht	116	190	185
Utrechtse Heuvelrug	1		1
Vijfheerenlanden		4	8
Wijk bij Duurstede			1
Woerden			1
Zeist	25	26	31
Totaal	**169**	**262**	**279**

Bron: SWRU 2020, bewerking WoningNet gegevens

Tabel 35 Gemiddeld aantal reacties bij aanbod loting in 2017 - 2019

Gemeente	2017	2018	2019
Houten	668	841	602
Montfoort			237
Nieuwegein	471	623	776
Stichtse Vecht			719
Utrecht	458	473	720
Utrechtse Heuvelrug	331		203
Vijfheerenlanden		127	320
Wijk bij Duurstede			449
Woerden			401
Zeist	461	302	765
Totaal	**461**	**473**	**704**

Bron: SWRU 2020, bewerking WoningNet gegevens

Reacties

Het gemiddelde aantal reacties bij lotingwoningen ligt ruim zes 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.

2 Cijfers op basis van het tweede halfjaar. Cijfers over het eerste halfjaar zijn op het moment van schrijven niet beschikbaar, vanwege een systeemmigratie.

→ INHOUDSOPGAVE
→ 1 INLEIDING
→ 2 WONINGMARKT EN WONINGVOORRAAD
→ 3 DYNAMIEK VOORRAAD 2019 EN VOORUITBLIK
→ 4 LEEFBAARHEID IN WIJKEN EN BUURTEN
→ 5 VERHURINGEN CORPORATIEWONINGEN 2019
→ 6 ZOEKGEDRAG VAN WONINGZOEKENDEN
→ RWU website
→ RWU op Twitter

Tabel 36 Gemiddelde weigeringsgraad bij loting 2017 – 2019

Gemeente	2017	2018	2019
Houten		1,0	0,3
Montfoort			1,0
Nieuwegein	2,6	1,0	1,1
Stichtse Vecht			0,5
Utrecht	1,3	0,5	0,5
Utrechtse Heuvelrug	2,0		2,0
Vijfheerenlanden		1,5	0,9
Wijk bij Duurstede			1,0
Woerden			0,0
Zeist	0,9	0,8	0,5
Totaal	**1,4**	**0,7**	**0,6**

Bron: SWRU 2020, bewerking WoningNet gegevens

Tabel 37 Gemiddelde inschrijfduur in jaren bij loting 2017 – 2019

Gemeente	2017	2018	2019
Houten	2,0	0,2	2,4
Montfoort			1,3
Nieuwegein	2,6	2,4	3,1
Stichtse Vecht			3,1
Utrecht	2,3	2,7	2,5
Utrechtse Heuvelrug	0,4		3,8
Vijfheerenlanden		2,0	2,6
Wijk bij Duurstede			0,4
Woerden			0,5
Zeist	2,2	2,0	2,7
Totaal	**2,3**	**2,6**	**2,6**

Bron: SWRU 2020, bewerking WoningNet gegevens

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 ruim zes 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. Het gemiddelde in 2019 bleef gelijk aan dat van 2018.

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.

6.7 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 2019 licht gedaald. Per gemeente zijn er grote verschillen. In Bunnik is de gemiddelde zoektijd met 7,3 jaar het langst, gevolgd door Utrecht met 5,9 jaar. In Utrecht is er sprake van een opmerkelijke daling. Zoals eerder benoemd is het te vroeg om conclusies te trekken, maar het kan een aanwijzing zijn dat de maatregelen die zijn genomen om doorstroming te bevorderen het gewenste effect hebben. Vanzelfsprekend kunnen we met deze maatregelen alleen de doorstroming binnen de sociale huursector beïnvloeden. Een eventueel positief effect wordt tenietgedaan door een afname van uitstroom uit de sociale huursector, wat blijkt uit de sterke afname van de mutatiegraad en daarmee het woningaanbod. Wil je relatief snel een woning vinden? In Oudewater is de gemiddelde zoektijd met 2,6 jaar het kortst.

Trekken de we gemiddelde zoektijd af van de gemiddelde inschrijfduur, dan zien we dat doorstromers gemiddeld na 5,5 jaar op zoek gaan naar een andere woning. In 2018 bedroeg dit gemiddelde nog 6,5 jaar. Een spectaculaire afname.

Starters

De gemiddelde zoektijd voor starters nam in 2019 beduidend toe. Als we ook hier de zoektijd in mindering brengen op de inschrijfduur, dan zien

Tabel 38 Gemiddelde zoektijd in jaren doorstromers in 2017 - 2019

Gemeente	2017	2018	2019
Bunnik	4,8	6,2	7,3
De Bilt	6,0	6,3	4,4
De Ronde Venen	3,8	3,7	3,7
Houten	5,0	4,5	4,9
IJsselstein	6,3	5,3	4,4
Lopik	3,8	3,2	3,8
Montfoort	3,9	6,6	5,2
Nieuwegein	4,9	5,6	4,5
Oudewater	2,9	3,1	2,6
Stichtse Vecht	4,6	5,4	5,2
Utrecht	5,4	6,3	5,9
Utrechtse Heuvelrug	4,4	5,7	5,2
Vijfheerenlanden	4,6	3,9	4,3
Wijk bij Duurstede	5,6	2,8	5,2
Woerden	4,6	3,4	4,4
Zeist	5,1	4,6	4,7
Totaal	**5,0**	**5,2**	**5,1**

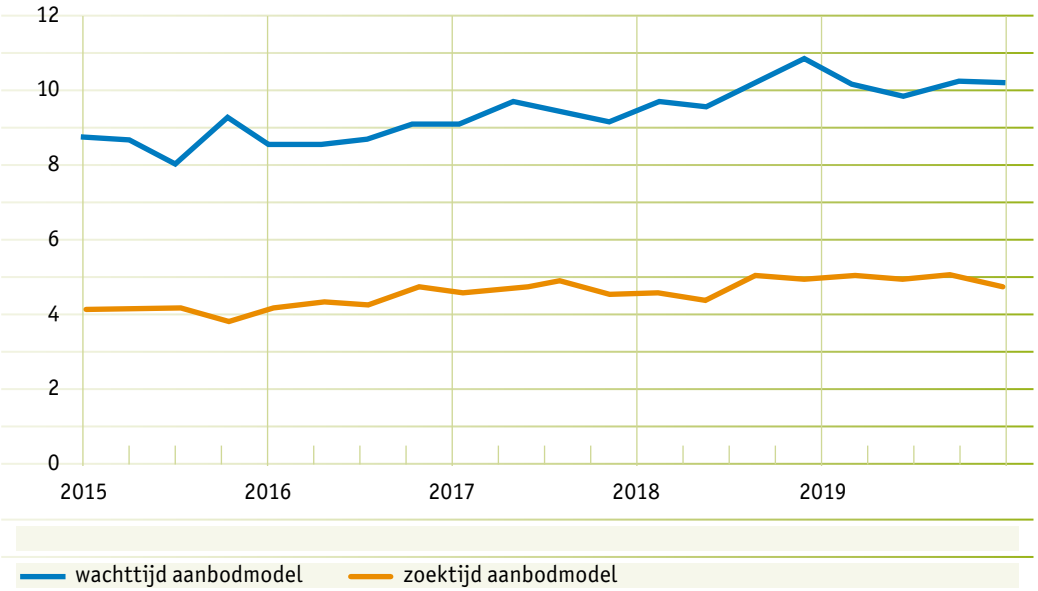
Bron: SWRU 2020, bewerking WoningNet gegevens

Tabel 39 Gemiddelde zoektijd in jaren starters in 2016 - 2018

Gemeente	2017	2018	2019
Bunnik	5,4	3,6	7,7
De Bilt	4,8	4,6	4,7
De Ronde Venen	3,7	3,7	3,2
Houten	3,9	3,8	4,4
IJsselstein	5,0	5,3	5,3
Lopik	3,7	3,9	3,9
Montfoort	3,2	4,5	2,4
Nieuwegein	4,6	5,0	5,2
Oudewater	3,0	4,1	2,7
Stichtse Vecht	4,1	4,9	5,4
Utrecht	5,4	5,3	6,0
Utrechtse Heuvelrug	4,6	4,0	4,0
Vijfheerenlanden	4,5	3,9	5,3
Wijk bij Duurstede	3,3	4,9	5,4
Woerden	3,7	3,7	3,8
Zeist	4,2	4,1	4,5
Totaal	**4,5**	**4,6**	**5,0**

Bron: SWRU 2019, bewerking WoningNet-gegevens

Figuur 17 Gemiddelde inschrijfduur en zoektijd 2017 – 2019



Bron: SWRU 2020, bewerking WoningNet-gegevens

we dat de gemiddelde starter 4,9 jaar ingeschreven staat voordat hij of zij actief op zoek gaat naar een sociale huurwoning. Dit betekent een toename van bijna vier maanden.

In figuur 17 zien we het verloop van de gemiddelde inschrijfduur en zoektijd in de regio Utrecht. Ten opzichte van de piek in 2018 lijkt er sprake van enige verbetering, maar dit geldt alleen voor doorstromers.

CONCLUSIE

De gemiddelde zoektijden zijn licht gestegen. Voor starters is het nog moeilijker geworden om een sociale huurwoning te vinden. Doorstromers binnen de sociale huursector lijken iets sneller door te stromen. Gezien het sterk dalende aanbod en de dalende mutatiegraad kunnen we concluderen dat het schort aan doorstroming naar de koopsector en de vrijehuursector.

→ INHOUDSOPGAVE
→ 1 INLEIDING
→ 2 WONINGMARKT EN WONINGVOORRAAD
→ 3 DYNAMIEK VOORRAAD 2019 EN VOORUITBLIK
→ 4 LEEFBAARHEID IN WIJKEN EN BUURTEN
→ 5 VERHURINGEN CORPORATIEWONINGEN 2019
→ 6 ZOEKGEDRAG VAN WONINGZOEKENDEN
→ RWU website
→ RWU op Twitter

Tabel 40 Verhuisstromen regio Utrecht 2019

	Bunnik	De Bilt	De Ronde Venen	Houten	IJssel-stein	Lopik	Montfoort	Nieuwe-gein	Oude-water	Stichtse Vecht	Utrecht	Utr. Heuvelrug	Vijfheeren-landen	Wijk bij Duurstede	Woerden	Zeist	Buiten regio	Totaal
Bunnik	13	0	0	1	2	1	0	0	0	0	5	2	0	2	0	6	3	35
De Bilt	2	102	0	3	2	1	0	4	0	5	82	4	2	0	0	22	23	252
De Ronde Venen	0	1	118	0	4	0	0	3	1	7	30	1	0	0	4	1	44	214
Houten	2	6	0	96	5	0	1	28	0	4	39	6	4	6	1	10	26	234
IJsselstein	0	1	0	3	61	6	1	31	0	1	28	2	2	1	1	1	20	159
Lopik	0	0	0	2	4	11	1	4	0	4	10	1	2	0	5	1	2	47
Montfoort	0	0	0	0	3	0	10	1	1	0	8	3	1	0	3	0	5	35
Nieuwegein	1	4	0	10	16	8	1	222	0	5	80	4	11	1	3	3	39	408
Oudewater	0	2	2	0	1	1	3	1	61	1	3	1	0	1	1	1	6	85
Stichtse Vecht	0	4	5	3	5	0	1	9	0	174	79	2	3	0	0	4	38	327
Utrecht	7	18	6	27	14	2	5	54	0	50	1.459	23	7	6	8	43	243	1.972
Utrechtse Heuvelrug	3	6	0	3	1	0	1	1	0	1	23	81	0	9	2	13	19	163
Vijfheerenlanden	0	2	1	5	2	2	0	20	0	4	35	2	53	0	0	2	18	146
Wijk bij Duurstede	3	2	1	5	0	0	0	1	0	4	12	7	1	53	1	4	13	107
Woerden	1	0	5	0	4	0	5	5	3	7	30	2	1	0	118	3	18	202
Zeist	5	18	1	6	4	0	0	8	0	8	72	15	1	3	1	167	54	363
Onbekend	0	0	0	0	0	1	0	3	0	0	6	0	4	0	0	2	2	18
Totaal	**37**	**166**	**139**	**164**	**128**	**33**	**29**	**395**	**66**	**275**	**2.001**	**156**	**92**	**82**	**148**	**283**	**573**	**4.767**

Bron: SWRU 2020, bewerking WoningNet-gegevens

6.8 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.

→ INHOUDSOPGAVE
→ 1 INLEIDING
→ 2 WONINGMARKT EN WONINGVOORRAAD
→ 3 DYNAMIEK VOORRAAD 2019 EN VOORUITBLIK
→ 4 LEEFBAARHEID IN WIJKEN EN BUURTEN
→ 5 VERHURINGEN CORPORATIEWONINGEN 2019
→ 6 ZOEKGEDRAG VAN WONINGZOEKENDEN
→ RWU website
→ RWU op Twitter

Sinds de nieuwe Huisvestingswet gelden er geen regionale bindingseisen meer.

Tabel 40 biedt een overzicht van de verhuisbewegingen in 2019. Het betreft alle verhuizingen naar een sociale huurwoning in de regio Utrecht die bij WoningNet zijn geregistreerd. Zoals eerder aangegeven 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. Ruim 59% van de woningzoekenden verhuisde binnen de eigen gemeente. Dit is één procentpunt minder dan in 2018. Ruim 40% verhuisde dus naar een andere gemeente. Aangrenzende gemeenten en Utrecht genieten hierbij de voorkeur. Verhuisbewegingen tussen verder uit elkaar gelegen gemeenten binnen de regio komen relatief weinig voor. Inwoners van Oudewater, De Ronde Venen en Woerden zijn het meest honkvast. Respectievelijk 92%, 85% en 80% van de mensen die verhuizen blijft binnen de gemeentegrenzen.

Inwoners van Lopik (33%), Montfoort (34%) en Bunnik (35%) spreiden vaker hun vleugels uit. 12% van de woningen werd verhuurd aan huishoudens van buiten de regio. Mensen die Utrecht verlieten deden dit met name voor De Bilt, Nieuwegein, Stichtse Vecht en Zeist. Houten is minder in trek onder Utrechters dan vorig jaar. De gemeenten met de meeste instroom van buiten eigen gemeente zijn Lopik (77%) en Montfoort (71%).

CONCLUSIE

De cijfers over 2019 tonen een vertrouwd beeld. De genoemde percentages zijn vrijwel gelijk aan die van 2018. Utrecht blijft mensen van buiten de regio aantrekken. Mensen van binnen de regio zoeken vooral lokaal. Het nut en de noodzaak van lokale voorrangsregelingen blijft twijfelachtig.

Regioplatform
Woningcorporaties
Utrecht

www.rwu-utrecht.nl

REGIONALE CORPORATIEMONITOR 2020
Ontwikkelingen in het corporatiebezit
en aanbod van sociale huurwoningen in 2019

Uitgebracht door stichting RWU
Regioplatform Woningcorporaties Utrecht
Juli 2020

030 2826 800
rwu@portaal.nl

Postbus 24082
3502 MB Utrecht
Brennerbaan 106
3524 BN Utrecht