Regioplatform
Woningcorporaties
Utrecht

REGIONALE CORPORATIE

Ontwikkelingen in het corporatiebezit

MONITOR 2021

en aanbod van sociale huurwoningen in 2020

Interactieve PDF

Omslag en openingsfoto's

WOONGOED ZEIST, PROJECT GEMENGD WONEN SEYSTER VESTE

Op dinsdag 14 juli 2020 openden Woongoed Zeist, De Tussenvoorziening en gemeente Zeist samen het gemengd woonproject aan de Zeisteroever in Zeist West. Het voormalig kantoorgebouw 'Seyster Veste' is verbouwd tot 32 appartementen.
De helft van de bewoners bestaat uit mensen die begeleiding krijgen van De Tussenvoorziening, bijvoorbeeld omdat zij dakloos zijn geweest.
Zij kunnen – met een klein beetje hulp – weer zelfstandig wonen.
De andere helft zijn andere huurders met een sociaal hart die ervoor kiezen om met deze mensen samen te wonen. Samen bouwen alle bewoners aan fijn wonen in een prettige woonomgeving.

Tekst
Remco de Maaijer (RWU)
Rikkert van Heerde (SWRU)

Tabellen
Explica (Roelf-Jan van Til)
RWU (Hanneke van Kollenburg en Remco de Maaijer)
Provincie Utrecht
SWRU (Rikkert van Heerde, bewerking WoningNet-gegevens)

Figuren
Explica (Roelf-Jan van Til)
SWRU (Rikkert van Heerde, bewerking WoningNet-gegevens)

Ontwerp, fotografie en productie
MARK IT ZERO, Amsterdam

Seyter Veste aan de Zeisteroever in Zeist

→ INHOUDSOPGAVE
→ 1 INLEIDING
→ 2 WONINGMARKT EN WONINGVOORRAAD
→ 3 DYNAMIEK VOORRAAD 2020 EN VOORUITBLIK
→ 4 VERHURINGEN CORPORATIEWONINGEN 2020
→ 5 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 12
2.4 Corporatiebezit naar DAEB en niet-DAEB 15
2.5 Corporatiebezit naar woningtype 16
2.6 Corporatiebezit naar bouwjaar 17
2.7 Corporatiebezit naar aantal kamers 17
2.8 Corporatiebezit naar oppervlakte 20
2.9 Woningvoorraad naar energie-index 20
2.10 Corporatiebezit naar WOZ-waarde 23
2.11 Huurprijs ten opzichte van de maximale huurprijs 25

3 DYNAMIEK IN DE VOORRAAD 2020 EN VOORUITBLIK 27

3.1 Mutaties in de voorraad in 2020 27
3.2 Nieuwbouw in 2020 28
3.3 Sloop in 2020 30
3.4 Verkoop in 2020 30
3.5 Liberalisatie in 2020 30
3.6 Huisuitzettingen in 2020 32
3.7 Woningbouw: verwachtingen voor de komende jaren 33
3.8 Opgaven en middelen tot en met 2035 34
3.9 Woondeal en beleid U16 regio Woondeal en sociale huur 36
3.10 CO_2-neutrale voorraad in 2050 37

4 VERHURINGEN CORPORATIEWONINGEN 2020 39

4.1 Evaluatie huisvestingsverordening 39
4.2 Toewijzingen in 2020 41
4.3 Betaalbaarheid en toewijzing aan doelgroepen naar inkomen 44
4.4 Spreiding van de verhuringen 2020 46
4.5 Toewijzing aan urgenten en bemiddelingen 46

5 ZOEKGEDRAG VAN WONINGZOEKENDEN 49

5.1 Actief woningzoekenden 49
5.2 Verhuringen sociale huurwoningen 50
5.3 Gemiddeld aantal reacties aanbodmodel 51
5.4 Weigeringen aanbodmodel 51
5.5 Gemiddelde inschrijfduur aanbodmodel 52
5.6 Loting 53
5.7 Gemiddelde zoektijd aanbodmodel 55
5.8 Verhuisbewegingen tussen gemeenten 56

1 | INLEIDING

Het Regioplatform Woningcorporaties Utrecht (RWU) brengt voor de zevende keer de Regionale Corporatiemonitor uit. In deze monitor zijn de belangrijkste kenmerken van de woningvoorraad van de aangesloten corporaties in het jaar 2020 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 en blikken we vooruit op de komende jaren.

Forse prestatie woningcorporaties in de Regio Utrecht

Er is een enorm tekort aan betaalbare woningen in de Regio Utrecht, dat is geen nieuw gegeven en wordt ook in deze editie van de Regionale Corporatiemonitor weer bevestigd. Vele starters, jongeren en studenten die hun opleiding hebben afgerond, maar ook gezinnen die ruimer willen wonen en senioren op zoek naar geschikte woonruimte, hebben maar heel weinig kans op een passende en betaalbare woning. In toenemende mate is het ook lastig om aandachtsgroepen te huisvesten, zoals onder andere arbeidsmigranten, dak- en thuisloze mensen, sociaal urgenten en dreigend daklozen, medisch urgenten en rolstoelafhankelijken, statushouders, mensen die uitstromen uit een intramurale situatie, en woonwagenbewoners. De urgentie is daarmee enorm en voor een belangrijk deel gaat het hier om de doelgroep van woningcorporaties. Tegelijkertijd laten steeds ernstiger klimaatveranderingen zien dat onverkort moet worden ingezet op verduurzaming van de woningvoorraad.

Als opgave voor de sociale huur hebben de U16-gemeenten, Provincie Utrecht, Het Ministerie van BZK en de woningcorporaties dan ook vastgesteld dat in de periode 2020-2035 39.800 woningen (minus 6.700 vervanging en verdichting en 6.700 verkoop), 5.800 flexwoningen, 10.200 studenteneenheden (minus 1.200 vervanging en verdichting), 1.500 woningaanpassingen (wonen met zorg) en 30.900 verduurzamingen moeten worden gerealiseerd.

De woningcorporaties moeten dus onder andere ongeveer 2.700 nieuwe sociale huurwoningen per jaar realiseren. Een aantal dat zij de laatste jaren in de verste verte niet hebben gehaald. Zij konden zo naast minder goed voor de beschikbaarheid van betaalbare woningen voor woningzoekenden zorgen, ook minder bijdragen aan de leefbaarheid voor bewoners van wijken en aan de duurzaamheid van de woningvoorraad. Nieuwbouw genereert immers middelen om te besteden aan leefbaarheid en duurzaamheid terwijl deze dat zelf veelal niet doen. Echter, waar sinds de eerste editie van deze monitor de corporaties jaarlijks gemiddeld 670 nieuwe sociale-huurwoningen bouwden, en het vorig jaar om slechts 423 woningen ging, slaagden zij er dit jaar in om er maar liefst 1.614 te realiseren. Dat is een verbetering van meer dan tweemaal het gemiddelde en een forse prestatie in de gegeven omstandigheden.

Omdat woningproductie de sleutel is voor succes op de drie belangrijke thema's betaalbaarheid, leefbaarheid en duurzaamheid, ligt het startpunt van een integrale aanpak logischerwijs bij gemeenten en woningcorporaties. Als gezamenlijke woningcorporaties in de Regio Utrecht bezitten wij bijna 120.000 woningen en bieden wij meer dan 250.000 inwoners met een kleinere beurs of met een zorg- en begeleidingsvraag een betaalbaar thuis. Onze positie brengt een belangrijke verantwoordelijkheid met zich mee. Daarom stellen wij voor dat wij als woningcorporaties samen met de U16-gemeenten de handschoen oppakken en een Bouwdeal sluiten waarin we afspraken maken over realisatie van de opgave en de bijbehorende condities. De komende tijd willen we hier in gezamenlijkheid vorm aan geven. In het verlengde hiervan vragen wij de volgend jaar nieuw te kiezen gemeenteraden om in hun coalitieakkoorden nadrukkelijk oplossingen op te nemen voor de voorliggende vraagstukken.

→ INHOUDSOPGAVE

→ 1 INLEIDING

→ 2 WONINGMARKT EN WONINGVOORRAAD

→ 3 DYNAMIEK VOORRAAD 2020 EN VOORUITBLIK

→ 4 VERHURINGEN CORPORATIEWONINGEN 2020

→ 5 ZOEKGEDRAG VAN WONINGZOEKENDEN

→ RWU website

→ RWU op Twitter

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 2020. 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 2021.
- Een overzicht van de woningtoewijzing in het jaar 2020. Daartoe heeft RWU gebruik gemaakt van gegevens van WoningNet die zijn bewerkt door de Stichting Woonruimteverdeling Regio Utrecht (SWRU). Daarin werken 18 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, op basis van toestemming verleend door de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties in 2019, nog altijd ook werkt voor de Utrechtse markt en tevens meedoet met het Utrechtse woonruimteverdeelsysteem.

In deze rapportage wordt gerapporteerd op de schaal van individuele gemeenten en U16. Bij het Platform waren begin 2021 19 corporaties aangesloten: Mitros, Portaal, GroenWest, Bo-Ex, Woningstichting SSW, Woongoed Zeist, Viveste, Provides, LEKSTEDEwonen, Heuvelrug Wonen, Woningstichting Vecht en Omstreken, Jutphaas Wonen, De Woningraat, RK Woningbouwvereniging Zeist, Rhenam Wonen, Stichting Studentenhuisvesting (SSH), Woningstichting Cothen, Woningbouwvereniging Maarn, en Wuta. Tot eind 2020 was Woningstichting Kockengen nog actief, dat per 1 januari 2021 is gefuseerd met Woningstichting Vecht en Omstreken. In deze rapportage wordt Woningstichting Kockengen gerekend tot Woningstichting Vecht en Omstreken.

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. Van de in de gemeente Vijfheerenlanden actieve corporaties, zijn alleen de gegevens van RWU-deelnemer LEKSTEDEwonen opgenomen.

De hoofdstukken 4 en 5 van deze monitor zijn in nauwe samenwerking met de SWRU tot stand gekomen.

→ INHOUDSOPGAVE

→ 1 INLEIDING

→ 2 WONINGMARKT EN WONINGVOORRAAD

→ 3 DYNAMIEK VOORRAAD 2020 EN VOORUITBLIK

→ 4 VERHURINGEN CORPORATIEWONINGEN 2020

→ 5 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 2020 wederom 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 dringen in RWU-verband al langer aan 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 (€ 752) en € 1.000 en sterke prijsstijgingen in de koopsector, gepaard gaand met een afnemend aanbod.

In de categorie tussen € 752 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 2020 ruim 7,9 miljoen woningen, waarvan 57% in de koopsector en dus 43% in de huur. Het overgrote deel van de huurwoningen zijn huurwoningen die corporaties beheren: ruim 2,3 miljoen eind 2020 volgens de Staat van de Woningmarkt 2021. Dat is 29% van alle woningen. Het aantal sociale huurwoningen bedraagt ruim 2 miljoen. Er is forse groei nodig om te kunnen voorzien in de stijgende behoefte, laat staan om tekorten te kunnen inlopen.

In de gemeenten van de U16 stonden volgens het CBS eind 2020 circa 416.300 woningen. Zo'n 236.200 daarvan zijn koopwoningen. Dat is bijna 57% van alle woningen, conform het landelijk gemiddelde. Bijna 179.000 woningen zijn huurwoningen. Het grootste deel daarvan betreft huurwoningen van corporaties (zelfstandig en onzelfstandig). Het gaat eind 2020 om 118.367 woningen en eenheden. Dat is bijna 28% van de woningvoorraad in de U16. Van die woningen zijn 10.487 onzelfstandige (studenten)eenheden. De resterende huurwoningen in de regio zijn van particuliere eigenaren, zoals beleggers en enkele corporaties die niet aangesloten zijn bij RWU.

In tabel 1 is aangegeven hoe de huur- woningvoorraad van de corporaties (zelfstandig, onzelfstandig en intramuraal) per gemeente is samengesteld. Verreweg de meeste sociale huurwoningen staan in de stad Utrecht, 57.886 woningen, waarvan 9.641 onzelfstandig. Op gepaste afstand volgen Nieuwegein, Zeist en Stichtse Vecht.

→ INHOUDSOPGAVE
→ 1 INLEIDING
→ 2 WONINGMARKT EN WONINGVOORRAAD
→ 3 DYNAMIEK VOORRAAD 2020 EN VOORUITBLIK
→ 4 VERHURINGEN CORPORATIEWONINGEN 2020
→ 5 ZOEKGEDRAG VAN WONINGZOEKENDEN
→ RWU website
→ RWU op Twitter

Tabel 1 Huurwoningvoorraad van corporaties per gemeente en U16 per 1 januari 2021, zelfstandig, onzelfstandig en intramuraal

Gemeente	Zelfstandig	Onzelfstandig	Intramuraal	Totaal
Bunnik	922	0	33	955
De Bilt	5.014	0	5	5.019
De Ronde Venen	4.330	0	19	4.349
Houten	5.056	0	13	5.069
IJsselstein	3.411	33	80	3.524
Lopik	961	0	20	981
Montfoort	807	4	49	860
Nieuwegein	8.735	113	88	8.936
Oudewater	894	0	0	894
Stichtse Vecht	6.223	0	0	6.223
Utrecht	47.302	9.641	943	57.886
Utrechtse Heuvelrug	4.546	14	0	4.560
Vijfheerenlanden	2.789	0	176	2.965
Wijk bij Duurstede	2.161	2	1	2.164
Woerden	4.962	0	117	5.079
Zeist	8.160	680	63	8.903
Totaal	**106.273**	**10.487**	**1.607**	**118.367**

Bron: RWU Databank 2021

In tabel 2 is aangegeven hoe de huurwoningvoorraad van corporaties eruitziet, uitgesplitst naar zelfstandige, onzelfstandige en intramurale woningen. Mitros is de grootste corporatie, gevolgd door Portaal, GroenWest en SSH.

Tabel 2 Huurwoningvoorraad van corporaties per 1 januari 2021, zelfstandig, onzelfstandig en intramuraal

corporatie	Zelfstandig	Onzelfstandig	Intramuraal	Totaal
Bo-Ex	8.239	644	165	9.048
GroenWest	12.094	18	236	12.348
Heuvelrug Wonen	3.450	14	0	3.464
Jutphaas Wonen	1.844	63	0	1.907
LEKSTEDEwonen	2.992	701	190	3.883
Mitros	26.745	1.396	399	28.540
Portaal	18.465	958	283	19.706
Provides	3.471	33	80	3.584
R.K. Wbv Zeist	943	8	10	961
Rhenam Wonen	614	0	0	614
SSH	3.265	6.650	130	10.045
Viveste	6.884	0	14	6.898
Wbs Cothen	293	2	0	295
Wbv Maarn	308	0	0	308
WS Vecht en Omstreken	2.346	0	0	2.346
De Woningraat	1.855	0	20	1.875
Woongoed Zeist	7.272	0	75	7.347
Ws SSW	5.016	0	5	5.021
Wst Wuta	177	0	0	177
Totaal	**106.273**	**10.487**	**1.607**	**118.367**

Bron: RWU Databank 2021

→ INHOUDSOPGAVE

→ 1 INLEIDING

→ 2 WONINGMARKT EN WONINGVOORRAAD

→ 3 DYNAMIEK VOORRAAD 2020 EN VOORUITBLIK

→ 4 VERHURINGEN CORPORATIEWONINGEN 2020

→ 5 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	IJssel-stein	Lopik	Montfoort	Nieuwegein	Oudewater	Stichtse Vecht	Utrecht	Utrechtse Heuvelrug	Vijheeren landen	Wijk bij Duurstede	Woerden	Zeist	Totaal U16
Bo-Ex	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	8.239	0	0	0	0	0	8.239
GroenWest	0	0	4.330	0	0	0	807	0	0	0	1.995	0	0	0	4.962	0	12.094
Heuvelrug Wonen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3.446	0	4	0	0	3.450
Jutphaas Wonen	0	0	0	0	0	0	0	1.844	0	0	0	0	0	0	0	0	1.844
LEKSTEDEwonen	56	0	0	36	0	0	0	0	0	0	111	0	2.789	0	0	0	2.992
Mitros	0	0	0	0	0	0	0	5.425	0	0	21.320	0	0	0	0	0	26.745
Portaal	755	0	0	0	0	0	0	1.466	0	3.700	12.544	0	0	0	0	0	18.465
Provides	0	0	0	0	3.409	0	0	0	0	0	62	0	0	0	0	0	3.471
R.K. Wbv Zeist	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	943	943
Rhenam Wonen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	614	0	0	0	0	614
SSH Utrecht	111	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3.031	0	0	0	0	123	3.265
Viveste	0	0	0	5.020	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1.864	0	0	6.884
Wbs Cothen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	293	0	0	293
Wbv Maarn	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	308	0	0	0	0	308
WS Vecht en Omstreken	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2.346	0	0	0	0	0	0	2.346
De Woningraat	0	0	0	0	0	961	0	0	894	0	0	0	0	0	0	0	1.855
Woongoed Zeist	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	178	0	0	0	7094	7.272
Ws SSW	0	5.014	0	0	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	5.016
Wst Wuta	0	0	0	0	0	0	0	0	0	177	0	0	0	0	0	0	177
Totaal	**922**	**5.014**	**4.330**	**5.056**	**3.411**	**961**	**807**	**8.735**	**894**	**6.223**	**47.302**	**4.546**	**2.789**	**2.161**	**4.962**	**8160**	**106.273**

Bron: RWU Databank 2021

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

In tabel 4 zijn ook de onzelfstandige eenheden van de corporaties per gemeente weergegeven.

→ INHOUDSOPGAVE
→ 1 INLEIDING
→ 2 WONINGMARKT EN WONINGVOORRAAD
→ 3 DYNAMIEK VOORRAAD 2020 EN VOORUITBLIK
→ 4 VERHURINGEN CORPORATIEWONINGEN 2020
→ 5 ZOEKGEDRAG VAN WONINGZOEKENDEN
→ RWU website
→ RWU op Twitter

Tabel 4 Spreiding bezit per corporatie per 1 januari 2021 over de gemeenten in de U16, onzelfstandige woningen

Gemeente →	IJsselstein	Montfoort	Nieuwegein	Utrecht	Utrechtse Heuvelrug	Wijk bij Duurstede	Zeist	Totaal U16
Bo-Ex	0	0	0	644	0	0	0	644
GroenWest	0	4	0	14	0	0	0	18
Heuvelrug Wonen	0	0	0	0	14	0	0	14
Jutphaas Wonen	0	0	63	0	0	0	0	63
LEKSTEDEwonen	0	0	0	701	0	0	0	701
Mitros	0	0	50	1.346	0	0	0	1.396
Portaal	0	0	0	958	0	0	0	958
Provides	33	0	0	0	0	0	0	33
R.K. Wbv Zeist	0	0	0	0	0	0	8	8
SSH Utrecht	0	0	0	5.978	0	0	672	6.650
Wbs Cothen	0	0	0	0	0	2	0	2
Totaal	**33**	**4**	**113**	**9.641**	**14**	**2**	**680**	**10.487**

Bron: RWU Databank 2021

In tabel 5, ten slotte, zijn de intramurale woningen van de corporaties per gemeente weergegeven.

Tabel 5 Spreiding bezit per corporatie per 1 januari 2020 over de gemeenten in de U16, intramurale woningen

Gemeente →	Bunnik	De Bilt	De Ronde	Houten	IJsselstein	Lopik	Montfoort	Nieuwegein	Utrecht	Vijheeren-landen	Wijk bij Duurstede	Woerden	Zeist	Totaal U16
Bo-Ex	0	0	0	0	0	0	0	0	165	0	0	0	0	165
GroenWest	0	0	19	0	0	0	49	0	51	0	0	117	0	236
LEKSTEDEwonen	14	0	0	0	0	0	0	0	0	176	0	0	0	190
Mitros	0	0	0	0	0	0	0	88	311	0	0	0	0	399
Portaal	19	0	0	0	0	0	0	0	264	0	0	0	0	283
Provides	0	0	0	0	80	0	0	0	0	0	0	0	0	80
R.K. Wbv Zeist	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	10	10
SSH Utrecht	0	0	0	0	0	0	0	0	130	0	0	0	0	130
Viveste	0	0	0	13	0	0	0	0	0	0	1	0	0	14
De Woningraat	0	0	0	0	0	20	0	0	0	0	0	0	0	20
Woongoed Zeist	0	0	0	0	0	0	0	0	22	0	0	0	53	75
Ws SSW	0	5	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	5
Totaal	**33**	**5**	**19**	**13**	**80**	**20**	**49**	**88**	**943**	**176**	**1**	**117**	**63**	**1.607**

Bron: RWU Databank 2021

Tabel 6 Zelfstandige huurwoningen naar huurprijsklasse, per gemeente en U16, 1 januari 2021, aantallen

	onder kwaliteitskortingsgrens	onder lage aftoppingsgrens	onder hoge aftoppingsgrens	onder vrijesectorgrens	boven vrijesectorgrens	Totaal
Bunnik	46	411	162	228	75	922
De Bilt	490	2.441	536	1.206	341	5.014
De Ronde Venen	499	2.413	538	545	335	4.330
Houten	220	2.561	664	888	723	5.056
IJsselstein	286	1.792	609	591	133	3.411
Lopik	64	458	187	234	18	961
Montfoort	70	389	111	164	73	807
Nieuwegein	474	4.562	1.710	1.356	633	8.735
Oudewater	99	423	128	183	61	894
Stichtse Vecht	516	3.252	859	1.345	251	6.223
Utrecht	6.955	25.050	6.807	5.470	3.020	47.302
Utrechtse Heuvelrug	521	2.421	398	717	489	4.546
Vijfheerenlanden	343	1.457	424	462	103	2.789
Wijk bij Duurstede	134	958	395	380	294	2.161
Woerden	874	2.480	546	656	406	4.962
Zeist	1.073	4.202	1.105	1.293	487	8.160
TOTAAL	**12.664**	**55.270**	**15.179**	**15.718**	**7.442**	**106.273**

Bron: RWU Databank 2021

2.3 Corporatiebezit naar huurklasse

Woningen met een kale huur onder € 752,33 (afgerond € 752, peildatum 1 januari 2021) zijn sociale huurwoningen. Daarbinnen worden drie segmenten onderscheiden:

- Woningen met een rekenhuur onder de kwaliteitskortingsgrens van € 442,46 (afgerond € 442). Dat zijn de goedkoopste woningen. Vanaf die grens gaan huurders een (toenemend) deel van de huur zelf betalen. Dat wordt dus niet meer geheel vergoed via de huurtoeslag.
- Boven € 442 wordt een segment onderscheiden tot de laagste aftoppingsgrens. Die grens bedraagt € 633,25 (afgerond € 633) per maand. Tot die grens kunnen 1 en 2 persoonshuishoudens beroep doen op huurtoeslag, als hun inkomen daarvoor aanleiding geeft.
- Daarboven bestaat het segment tot de hoogste aftoppingsgrens van € 678,66 (afgerond € 678). Tot die grens kunnen gezinnen van 3 of meer personen huurtoeslag aanvragen, maar daarboven is de huur geheel voor eigen rekening.
  Huurwoningen boven de € 752 worden in principe in de vrije sector verhuurd. Maar het kan ook gaan om woningen die nog steeds 'sociaal' zijn maar die boven de € 752 uitkomen door de inkomensafhankelijke huurverhogingen. Tegenwoordig wordt het segment tussen € 752 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.

Ruim 78% van alle zelfstandige huurwoningen van corporaties heeft een huur onder de hoge aftoppingsgrens van € 678 (83.113 woningen). Wordt gekeken naar de lage aftoppingsgrens, dan is dat aandeel bijna 64%. De daling van de sociale voorraad is wel afgeremd, 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 € 752 bedraagt 7.442 woningen, dat is 7%.

Voor een deel zijn het vrijesectorwoningen. De groei is echter voornamelijk veroorzaakt door- dat de huur van sociale huurwoningen zoals gezegd door de maximale huurgrens van € 752 is geschoten vanwege de inkomensafhankelijke huurverhogingen. Dat zijn dus nog steeds sociale huurwoningen die bij mutatie meestal ook weer als sociale huurwoning worden verhuurd.

In figuur 1 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 tot in 2020 doorgezet. In 2021 werden de huren door de Minister zelfs bevroren.

Tabel 7 Zelfstandige huurwoningen naar huurprijsklasse, per corporatie, 1 januari 2021, aantallen

	onder kwaliteitskortingsgrens	onder lage aftoppingsgrens	onder hoge aftoppingsgrens	onder vrijesectorgrens	boven vrijesectorgrens	Totaal
Bo-Ex	1.170	3.988	943	1.353	785	8.239
GroenWest	1.524	6.538	1.467	1.626	939	12.094
Heuvelrug Wonen	372	1.908	309	571	290	3.450
Jutphaas Wonen	25	980	320	410	109	1.844
LEKSTEDEwonen	349	1561	447	501	134	2.992
Mitros	3.664	13.535	4.867	2.772	1.907	26.745
Portaal	1.849	10.491	2.600	2.667	858	18.465
Provides	284	1.792	609	610	176	3.471
R.K. Wbv Zeist	77	476	148	224	18	943
Rhenam Wonen	115	364	46	77	12	614
SSH Utrecht	992	1.642	233	281	117	3.265
Viveste	331	3.337	1.015	1.218	983	6.884
Wbs Cothen	19	182	34	39	19	293
Wbv Maarn	27	142	42	68	29	308
WS Vecht en Omstreken	242	1.232	275	578	19	2.346
De Woningraat	163	881	315	417	79	1.855
Woongoed Zeist	949	3.680	953	1.063	627	7.272
Ws SSW	492	2.441	536	1.206	341	5.016
Wst Wuta	20	100	20	37	0	177
Totaal	**12.664**	**55.270**	**15.179**	**15.718**	**7.442**	**106.273**

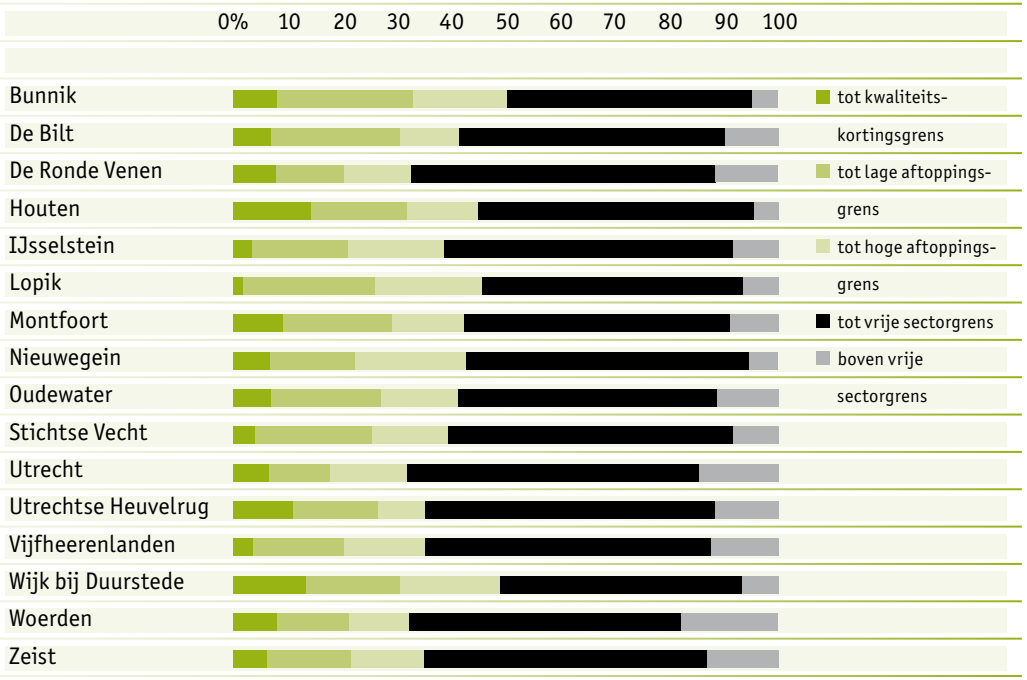
Bron: RWU Databank 2021

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 erop 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.

De huren van woningcorporaties zouden mede op basis van het Sociaal Huurakkoord gemiddeld met het inflatiepercentage stijgen. In 2021 werd als gevolg van een Tweede-Kamermotie echter besloten dat de huren helemaal niet omhoog mochten, ze werden eenmalig 'bevroren'. De bevriezing geldt voor alle gereguleerde woningen van woningcorporaties, waaronder ook onzelfstandige woningen, woonwagens en woonwagenstandplaatsen. De huurbevriezing is ook van toepassing op gereguleerde woningen bij particuliere verhuurders. Ook inkomensafhankelijke huurverhogingen zijn niet toegestaan. Daarmee gaat de uitwerking voor corporaties veel verder dan bij bevriezing van de huursom. Dan was immers nog maatwerk mogelijk geweest. De huren mogen nog wel worden verhoogd bij mutatie (harmonisatie) en bij verduurzaming. In het laatste geval is wel instemming van huurders nodig. De huurbevriezing komt bovenop de Wet eenmalige huurverlaging, die sinds 1 januari 2021 van kracht is. In 2020 was er al een stevige politieke discussie geweest over een mogelijke 'huurstop' vanwege de coronacrisis. Die is er toen nog niet gekomen, maar alle bij de RWU aangesloten corporaties hanteerden 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. Ook na de huurbevriezing voeren de RWU-corporaties dit beleid.

Figuur 1 Zelfstandige huurwoningen naar huurprijsklasse, per gemeente en U16, 1 januari 2021



Bron: RWU Databank 2021

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 een zekere versoepeling van de toepassing ervan.

→ INHOUDSOPGAVE
→ 1 INLEIDING
→ 2 WONINGMARKT EN WONINGVOORRAAD
→ 3 DYNAMIEK VOORRAAD 2020 EN VOORUITBLIK
→ 4 VERHURINGEN CORPORATIEWONINGEN 2020
→ 5 ZOEKGEDRAG VAN WONINGZOEKENDEN
→ RWU website
→ RWU op Twitter

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. Alleen Provides is juridisch gesplitst. De kleinere corporaties hoeven dat niet te doen, zij vallen onder het zogenaamde verlichte regime. Dat betreft momenteel RK Woningbouwvereniging Zeist, Woningstichting Vecht en Omstreken en Wuta.

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.

Tabel 8 Zelfstandige huurwoningen naar DAEB en niet-DAEB, per gemeente en U16, 1 januari 2021, aantallen

	DAEB	niet-DAEB	Totaal
Bunnik	906	16	922
De Bilt	4.707	307	5.014
De Ronde Venen	4.247	83	4.330
Houten	4.686	370	5.056
IJsselstein	3.056	355	3.411
Lopik	958	3	961
Montfoort	775	32	807
Nieuwegein	8.463	272	8.735
Oudewater	871	23	894
Stichtse Vecht	6.081	142	6.223
Utrecht	44.877	2.425	47.302
Utrechtse Heuvelrug	4.303	243	4.546
Vijfheerenlanden	2.597	192	2.789
Wijk bij Duurstede	1.983	178	2.161
Woerden	4.766	196	4.962
Zeist	7.786	374	8.160
Totaal	**10.1062**	**5.211**	**10.6273**

Bron: RWU Databank 2021

Tabel 9 Zelfstandige huurwoningen naar DAEB en niet-DAEB, per corporatie, 1 januari 2021, aantallen

	DAEB	niet-DAEB	Totaal
Bo-Ex	8.010	229	8.239
GroenWest	11.726	368	12.094
Heuvelrug Wonen	3.353	97	3.450
Jutphaas Wonen	1.814	30	1.844
LEKSTEDEwonen	2.785	207	2.992
Mitros	25.253	1.492	26.745
Portaal	17.623	842	18.465
Provides	3.080	391	3.471
R.K. Wbv Zeist	928	15	943
Rhenam Wonen	595	19	614
SSH Utrecht	3.113	152	3.265
Viveste	6.355	529	6.884
Wbs Cothen	274	19	293
Wbv Maarn	308	0	308
WS Vecht en Omstreken	2.346	0	2.346
De Woningraat	1.829	26	1.855
Woongoed Zeist	6.786	486	7.272
Ws SSW	4.707	309	5.016
Wst Wuta	177	0	177
Totaal	**101.062**	**5.211**	**106.273**

Bron: RWU Databank 2021

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.
Tabellen 8 en 9 laten 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.

Tabel 10 Corporatievoorraad per 1 januari 2021 naar woningtype, naar eengezins en appartement, per gemeente en U16, zelfstandige woningen

Gemeente	Eengezins	Etage	Totaal
Bunnik	507	415	922
De Bilt	1.966	3.048	5.014
De Ronde Venen	2.839	1.491	4.330
Houten	2.397	2.659	5.056
IJsselstein	1.048	2.363	3.411
Lopik	706	255	961
Montfoort	564	243	807
Nieuwegein	2.987	5.748	8.735
Oudewater	540	354	894
Stichtse Vecht	3.145	3.078	6.223
Utrecht	15.103	32.199	47.302
Utrechtse Heuvelrug	2.490	2.056	4.546
Vijfheerenlanden	1.774	1.015	2.789
Wijk bij Duurstede	1.271	890	2.161
Woerden	2.383	2.579	4.962
Zeist	2.805	5.355	8.160
Totaal	**42.525**	**63.748**	**106.273**

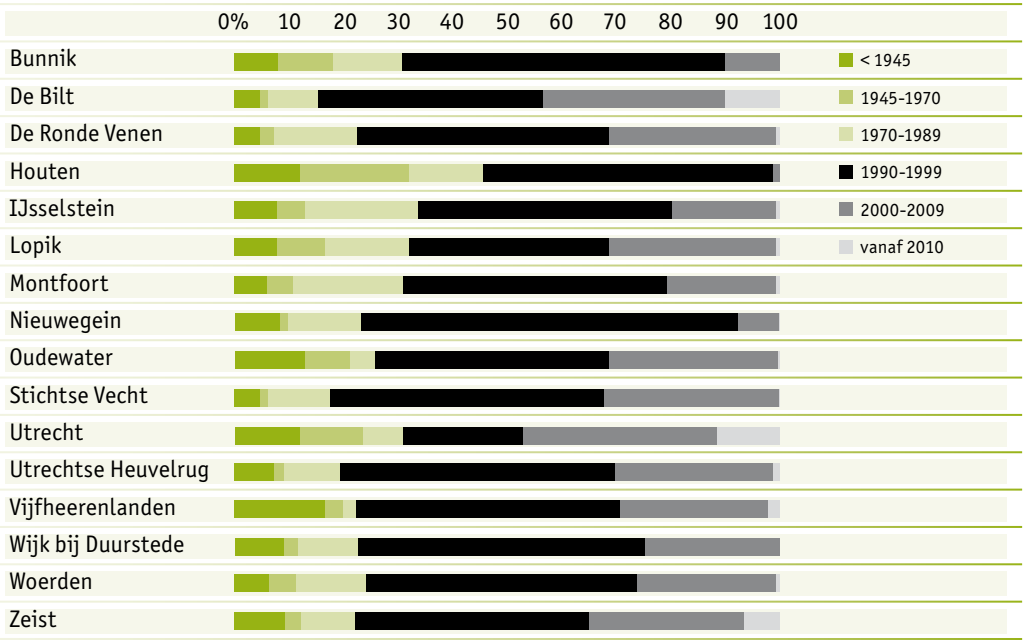
Bron: RWU Databank 2021

Tabel 11 Corporatievoorraad per 1 januari 2021 naar woningtype, naar eengezins en appartement, per corporatie, zelfstandige woningen

Corporatie	Eengezins	Etage	Totaal
Bo-Ex	1.056	7.183	8.239
GroenWest	6.991	5.103	12.094
Heuvelrug Wonen	1.881	1.569	3.450
Jutphaas Wonen	723	1.121	1.844
LEKSTEDEwonen	1.812	1.180	2.992
Mitros	8.887	17.858	26.745
Portaal	8.367	10.098	18.465
Provides	1.109	2.362	3.471
R.K. Wbv Zeist	321	622	943
Rhenam Wonen	360	254	614
SSH Utrecht	0	3.265	3.265
Viveste	3.406	3.478	6.884
Wbs Cothen	222	71	293
Wbv Maarn	252	56	308
WS Vecht en Omstreken	1.291	1.055	2.346
De Woningraat	1.246	609	1.855
Woongoed Zeist	2.485	4.787	7.272
Ws SSW	1.967	3.049	5.016
Wst Wuta	149	28	177
Totaal	**42.525**	**63.748**	**106.273**

Bron: RWU Databank 2021

Figuur 2 Zelfstandige woningvoorraad naar bouwperiode per gemeente en U16, per 1 januari 2021



Bron: RWU Databank 2021

Van de zelfstandige corporatiewoningen in de U16 is 40% 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: 68%. In de regio zijn er relatief meer eengezinswoningen: bijna 47%.

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 67% 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 relatief veel oude woningen heeft de stad Utrecht dus ook een relatief groot aandeel jongere woningen, ruim 23% 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 stellen of ouderen of dat een woning juist passend is voor gezinnen met kinderen.

Als we kijken naar de zelfstandige woningen, dan bestaat 21% van de corporatievoorraad in de U16 uit kleine woningen met maximaal twee kamers. Relatief de meeste van deze woningen staan in Bunnik (27%), Houten (ruim 26%), Oudewater (25%), Utrecht (24%), Woerden en 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 46% van alle woningen uit woningen met vier kamers of meer. Dat is vooral het geval in de gemeenten Lopik (ruim 66%), Vijfheerenlanden (bijna 63%), Montfoort (59%), Wijk bij Duurstede (ruim 57%) en de Bilt (ruim 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 Lopik (29%), Montfoort (ruim 21% en De Ronde Venen (20%).

→ INHOUDSOPGAVE
→ 1 INLEIDING
→ 2 WONINGMARKT EN WONINGVOORRAAD
→ 3 DYNAMIEK VOORRAAD 2020 EN VOORUITBLIK
→ 4 VERHURINGEN CORPORATIEWONINGEN 2020
→ 5 ZOEKGEDRAG VAN WONINGZOEKENDEN
→ RWU website
→ RWU op Twitter

Tabel 12 Corporatievoorraad per 1 januari 2021 naar bouwjaar, per corporatie

Gemeente →	<1945	1945-1970	1970-1989	1990-1999	2000-2009	vanaf 2010	Totaal
Bunnik	0	94	543	121	90	74	922
De Bilt	179	2.003	2.080	469	65	218	5.014
De Ronde Venen	24	1.330	2.004	657	99	216	4.330
Houten	0	72	2.684	703	994	603	5.056
IJsselstein	16	660	1.591	701	169	274	3.411
Lopik	4	295	355	148	82	77	961
Montfoort	8	160	391	160	38	50	807
Nieuwegein	46	598	6.066	1.126	159	740	8.735
Oudewater	3	279	382	40	76	114	894
Stichtse Vecht	16	1.987	3.132	694	118	276	6.223
Utrecht	5.340	16.900	10.534	3.406	5.456	5.666	47.302
Utrechtse Heuvelrug	69	1.301	2.287	465	103	321	4.546
Vijfheerenlanden	68	754	1.344	75	81	467	2.789
Wijk bij Duurstede	0	531	1.143	238	52	197	2.161
Woerden	28	1.274	2.476	622	250	312	4.962
Zeist	533	2.332	3.506	788	246	755	8.160
Totaal	**6.334**	**30.570**	**40.518**	**10.413**	**8.078**	**10.360**	**106.273**

Bron: RWU Databank 2021

Tabel 13 Corporatievoorraad per 1 januari 2021 naar bouwjaar, per gemeente

Corporatie →	<1945	1945-1970	1970-1989	1990-1999	2000-2009	vanaf 2010	Totaal
Bo-Ex	842	2.401	2.760	867	712	657	8.239
GroenWest	66	3.128	5.299	1963	741	897	12.094
Heuvelrug Wonen	0	1.082	1.757	307	29	275	3.450
Jutphaas Wonen	4	51	1.182	190	127	290	1.844
LEKSTEDEwonen	70	754	1.344	75	190	559	2.992
Mitros	3.249	10.655	6.970	1.731	1.785	2.355	26.745
Portaal	1.083	4.883	7.280	1.586	1.735	1.898	18.465
Provides	16	660	1.591	699	231	274	3.471
R.K. Wbv Zeist	64	55	620	52	15	137	943
Rhenam Wonen	0	205	198	87	74	50	614
SSH Utrecht	216	28	957	157	838	1.069	3.265
Viveste	0	560	3.716	877	1.012	719	6.884
Wbs Cothen	0	43	111	64	34	41	293
Wbv Maarn	69	14	154	71	0	0	308
WS Vecht en Omstreken	0	1.130	752	252	100	112	2.346
De Woningraat	7	574	737	188	158	191	1.855
Woongoed Zeist	469	2.277	2.941	736	231	618	7.272
Ws SSW	179	2.003	2.080	471	65	218	5.016
Wst Wuta	0	67	69	40	1	0	177
Totaal	**6.334**	**30.570**	**40.518**	**10.413**	**8.078**	**10.360**	**106.273**

Bron: RWU Databank 2021

Tabel 14 Corporatiebezit per 1 januari 2021 naar aantal kamers per gemeente en U16, zelfstandige woningen

Gemeente →	1 kamer	2 kamers	3 kamers	4 kamers	5 kamers of meer	onbekend	Totaal
Bunnik	3	243	240	311	125	0	922
De Bilt	11	683	1.488	2.094	737	1	5.014
De Ronde Venen	20	656	954	1.836	864	0	4.330
Houten	31	1.301	2.180	1.386	158	0	5.056
IJsselstein	109	406	1.160	1.447	289	0	3.411
Lopik	1119	161	358	281	41	961	
Montfoort	12	146	174	301	174	0	807
Nieuwegein	93	1.654	2.938	3.027	792	231	8.735
Oudewater	2	225	175	363	129	0	894
Stichtse Vecht	61	1.160	2.069	2.307	626	0	6.223
Utrecht	3.301	8.032	16.224	14.744	4.263	738	47.302
Utrechtse Heuvelrug	80	895	1.162	1.873	536	0	4.546
Vijfheerenlanden	28	384	620	1.430	327	0	2.789
Wijk bij Duurstede	3	277	640	912	329	0	2.161
Woerden	39	1.022	1.211	1.916	773	1	4.962
Zeist	47	1.336	2.093	3.842	842	0	8.160
Totaal	**3.841**	**18.539**	**33.489**	**38.147**	**11.245**	**1.012**	**106.273**

Bron: RWU Databank 2021

Tabel 15 Corporatiebezit per 1 januari 2021 naar aantal kamers per corporatie, zelfstandige woningen

Corporatie →	1 kamer	2 kamers	3 kamers	4 kamers	5 kamers of meer	onbekend	Totaal
Bo-Ex	253	1.688	3.010	2.321	561	406	8.239
GroenWest	90	2.028	3.181	4.922	1.872	1	12.094
Heuvelrug Wonen	78	645	843	1.547	337	0	3.450
Jutphaas Wonen	34	434	421	765	136	54	1.844
LEKSTEDEwonen	34	509	658	1.448	343	0	2.992
Mitros	608	3.868	9.539	9.192	3.030	508	26.745
Portaal	644	3.080	7.023	6.050	1.667	1	18.465
Provides	107	406	1.160	1.507	291	0	3.471
R.K. Wbv Zeist	1	233	285	282	142	0	943
Rhenam Wonen	0	75	190	168	181	0	614
SSH Utrecht	1.890	1.122	203	40	10	0	3.265
Viveste	31	1.537	2.689	2.174	453	0	6.884
Wbs Cothen	3	41	123	108	18	0	293
Wbv Maarn	0	32	101	158	17	0	308
WS Vecht en Omstreken	1	624	405	996	320	0	2.346
De Woningraat	3	344	336	721	410	41	1.855
Woongoed Zeist	48	1.164	1.809	3.550	701	0	7.272
Ws SSW	13	683	1.488	2.094	737	1	5.016
Wst Wuta	3	26	25	104	19	0	177
Totaal	**3.841**	**18.539**	**33.489**	**38.147**	**11.245**	**1.012**	**106.273**

Bron: RWU Databank 2021

2.8 Corporatiebezit naar oppervlakte

Grote variatie is er ook binnen het woningbezit van de corporaties als het gaat om de oppervlakte van de woning. In de U16 bestaat bijna 11% van alle zelfstandige huurwoningen van corporaties uit kleine woningen tot 50 m². Deze staan relatief het meest in Utrecht (15%) en Woerden (12%). 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 60% van de corporatie voorraad uit woningen groter dan 75 m2. Deze staan vooral in IJsselstein (ruim 72%), De Ronde Venen en Montfoort (72%) en Wijk bij Duurstede (ruim 70%). In tabellen 16 en 17 zijn de aantallen per gemeente en corporatie weergegeven, in figuur 3 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 CO2 uitstoten dan in 1990 en dat die uitstoot in 2050 met 95% is gedaald. Bovendien is het voornemen dat de komende drie 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

Tabel 16 Corporatiebezit per 1 januari 2021 naar oppervlakte, per gemeente en U16, zelfstandige woningen

Gemeente →	tot 50 m²	50-75 m²	vanaf 75 m²	onbekend	Totaal
Bunnik	73	269	554	26	922
De Bilt	256	1.400	3.358	0	5.014
De Ronde Venen	364	850	3.116	0	4.330
Houten	386	1.650	3.020	0	5.056
IJsselstein	149	787	2.473	2	3.411
Lopik	81	350	530	0	961
Montfoort	49	179	579	0	807
Nieuwegein	633	3.234	4.868	0	8.735
Oudewater	89	436	369	0	894
Stichtse Vecht	423	1.400	4.062	338	6.223
Utrecht	7.116	13.566	26.620	0	47.302
Utrechtse Heuvelrug	382	1.610	2.547	7	4.546
Vijfheerenlanden	192	1.095	1.444	58	2.789
Wijk bij Duurstede	110	529	1.518	4	2.161
Woerden	605	1.118	3.239	0	4.962
Zeist	494	2.574	5.092	0	8.160
Totaal	**11.402**	**31.047**	**63.389**	**435**	**106.273**

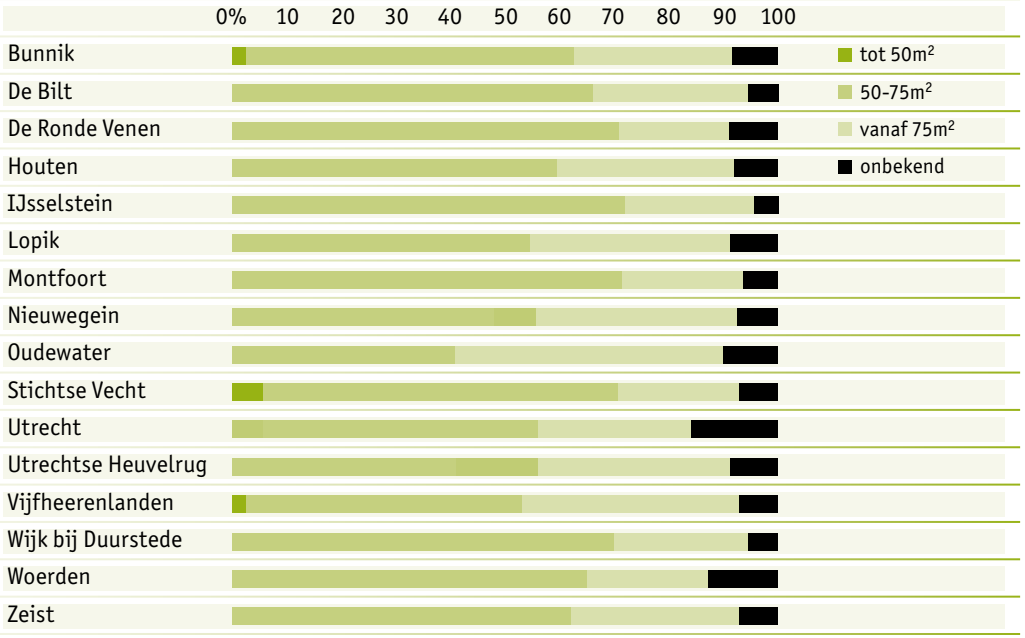
Bron: RWU Databank 2021

Tabel 17 Corporatiebezit per 1 januari 2021 naar oppervlakte, per corporatie, zelfstandige woningen

Corporatie →	tot 50 m²	50-75 m²	vanaf 75 m²	onbek.	Totaal
Bo-Ex	1.255	2.555	4.429	0	8.239
GroenWest	1.100	2.657	8.337	0	12.094
Heuvelrug Wonen	295	1.070	2.085	0	3.450
Jutphaas Wonen	25	671	1.148	0	1.844
LEKSTEDEwonen	299	1.128	1.481	84	2.992
Mitros	2.289	8.147	16.309	0	26.745
Portaal	1.818	5.370	11.277	0	18.465
Provides	149	787	2.535	0	3.471
R.K. Wbv Zeist	3	397	543	0	943
Rhenam Wonen	60	348	199	7	614
SSH Utrecht	2.583	582	100	0	3.265
Viveste	496	2.011	4.377	0	6.884
Wbs Cothen	0	165	124	4	293
Wbv Maarn	8	64	236	0	308
WS Vecht en Omstreken	138	606	1.264	338	2.346
De Woningraat	170	786	899	0	1.855
Woongoed Zeist	438	2.264	4.570	0	7.272
Ws SSW	256	1.400	3.358	2	5.016
Wst Wuta	20	39	118	0	177
Totaal	**11.402**	**31.047**	**63.389**	**435**	**106.273**

Bron: RWU Databank 2021

Figuur 3 Corporatiebezit per 1 januari 2021 naar oppervlakte, per gemeente, zelfstandige woningen in %



Bron: RWU Databank 2021

gemaakt dat de corporatiesector als geheel gemiddeld label B (Energie-Index 1,4) zou realiseren in 2021. Driekwart van de RWU-corporaties heeft dit streven al gehaald in 2020. Uit het in 2021 uitgebracht rapport van de VN (IPCC) 'Climate Change 2021' blijkt overduidelijk dat het klimaat is opgewarmd door de mens en dat drastische maatregelen nodig zijn. Het rapport waarschuwt dat we in ieder geval de CO_2-uitstoot en de uitstoot van andere broeikasgassen nog sneller moeten verlagen om de doelstellingen te kunnen halen.

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.

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 kregen corporaties per 1 januari 2021 te maken met alweer een andere bepalingsmethode voor de energieprestatie van woningen. Het gaat om de NTA8800, die in een volgende editie van deze monitor als methode zal worden gehanteerd en daarbij wel de vergelijkbaarheid over de jaren heen weer een stapje lastiger maakt. Omdat we nu voor het tweede jaar met Energie-Indexen in plaats van Energielabels werken, is vergelijking met eerdere jaren al niet goed mogelijk. Uit de gegevens blijkt dat ruim meer dan de helft van alle huurwoningen van corporaties een Energie-Index had van 1,4 (ongeveer vergelijkbaar met Label B) of lager.

Uit tabel 18 blijkt dat relatief de meeste woningen met een Index van 1,4 of lager staan in de gemeenten Montfoort (69%), Houten (67%), Lopik (65%) en Wijk bij Duurstede (61% van alle woningen).

→ INHOUDSOPGAVE
→ 1 INLEIDING
→ 2 WONINGMARKT EN WONINGVOORRAAD
→ 3 DYNAMIEK VOORRAAD 2020 EN VOORUITBLIK
→ 4 VERHURINGEN CORPORATIEWONINGEN 2020
→ 5 ZOEKGEDRAG VAN WONINGZOEKENDEN
→ RWU website
→ RWU op Twitter

Tabel 18 Zelfstandig corporatiebezit per 1 januari 2021 naar Energie-Index, per gemeente en U16

Gemeente →	≤1.4	1.4 ≤ 1.8	1.8 ≤ 2.1	> 2.1	onbekend	Totaal
Bunnik	425	321	87	86	3	922
De Bilt	1.962	1.090	519	826	617	5.014
De Ronde Venen	2.461	1.167	281	413	8	4.330
Houten	3.406	1.440	142	39	29	5.056
IJsselstein	1.709	550	791	349	12	3.411
Lopik	620	180	101	60	0	961
Montfoort	561	208	21	16	1	807
Nieuwegein	4.028	3.400	1.025	252	30	8.735
Oudewater	417	217	172	88	0	894
Stichtse Vecht	3.209	2.221	515	270	8	6.223
Utrecht	26.889	9.902	4.342	5.009	1.160	47.302
Utrechtse Heuvelrug	2.265	1.583	387	292	19	4.546
Vijfheerenlanden	1.483	1.022	129	143	12	2.789
Wijk bij Duurstede	1.310	452	139	257	3	2.161
Woerden	2.945	1.243	313	455	6	4.962
Zeist	4.004	2.344	918	878	16	8.160
TOTAAL	**57.694**	**27.340**	**9.882**	**9.433**	**1.924**	**106.273**

Bron: RWU Databank 2021

Tabel 19 Zelfstandig corporatiebezit per 1 januari 2021 naar Energie-Index, per corporatie

Corporatie →	≤1.4	1.4 ≤ 1.8	1.8 ≤ 2.1	> 2.1	onbekend	Totaal
Bo-Ex	4.681	1.849	601	711	397	8.239
GroenWest	7.565	2.878	705	921	25	12.094
Heuvelrug Wonen	1.647	1.296	285	218	4	3.450
Jutphaas Wonen	1.247	547	45	4	1	1.844
LEKSTEDEwonen	1.645	1.035	129	171	12	2.992
Mitros	11.641	7.421	3.615	3.302	766	26.745
Portaal	11.795	4.281	1.050	1.336	3	18.465
Provides	1.771	550	791	349	10	3.471
R.K. Wbv Zeist	588	125	28	202	0	943
Rhenam Wonen	296	200	75	43	0	614
SSH Utrecht	2.243	564	372	70	16	3.265
Viveste	4.538	1.832	230	255	29	6.884
Wbs Cothen	138	60	51	41	3	293
Wbv Maarn	149	87	27	31	14	308
WS Vecht en Omstreken	1.040	857	314	127	8	2.346
De Woningraat	1.037	397	273	148	0	1.855
Woongoed Zeist	3.593	2.218	768	676	17	7.272
Ws SSW	1.962	1.090	519	826	619	5.016
Wst Wuta	118	53	4	2	0	177
TOTAAL	**5.7694**	**27.340**	**9.882**	**9.433**	**1.924**	**106.273**

Bron: RWU Databank 2021

Dat houdt vooral verband met het feit dat daar over het algemeen jongere en daarmee duurzamer woningen staan. In de gemeente Utrecht bedraagt dat 57%.

Nog slechts zo'n 9% van de woningen heeft een Energie-Index hoger dan 2,1. Dat komt ongeveer overeen met label E of lager.

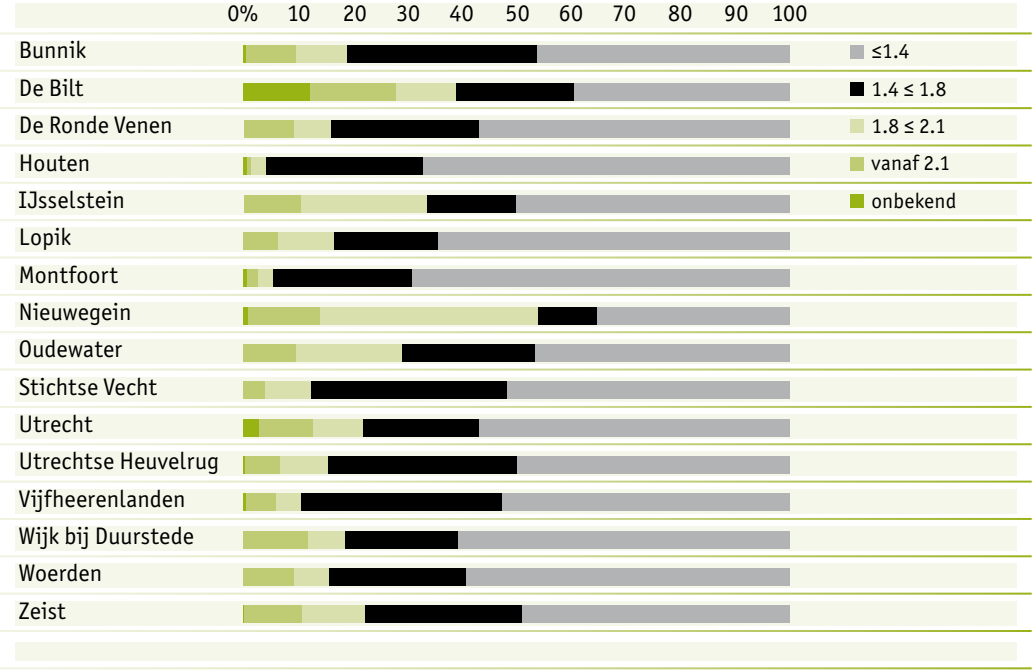
2.10 Corporatiebezit naar WOZ-waarde

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.

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.

Figuur 4 Zelfstandig corporatiebezit per 1 januari 2021 naar Energie-Index per gemeente en U16



Bron: RWU Databank 2021

In 2020 lag in de U16 de gemiddelde WOZ-waarde van huurwoningen van corporaties op circa € 235.000. Dat is een stijging met maar liefst gemiddeld € 36.000, terwijl de jaren ervoor ook al sprake was van een toename. De krapte op de markt wordt daarmee nog eens treffend geïllustreerd.

Corporatiewoningen in de gemeente Utrecht hebben gemiddeld de hoogste WOZ-waarde (€ 252.000), daarna volgen De Ronde Venen en De Bilt met € 451.000 en € 248.000. In de U16 heeft nog ruim 9% van de huurwoningen van corporaties een WOZ-waarde onder € 150.000. In de regio heeft bijna 16% van de huurwoningen van corporaties een WOZ-waarde boven € 300.000.

De relatief hoge WOZ-waarde in de regio kent twee belangrijke gevolgen: de WOZ-gerelateerde afdrachten, vooral de verhuurderheffing, zijn hoger dan landelijk. De maximale huren liggen eveneens hoger. Het innen van deze hogere huur ter compensatie van de verhuurderheffing staat echter op gespannen voet met de betaalbaarheidsdoelstellingen.

Tabel 20 Gemiddelde WOZ-waarde 2020 van zelfstandige corporatiewoningen, per gemeente en U16

Gemeente	Gemiddelde	Mediaan
Bunnik	246.130,29	254.000,00
De Bilt	248.383,53	223.500,00
De Ronde Venen	250.894,23	253.000,00
Houten	246.832,28	246.000,00
IJsselstein	209.466,61	202.000,00
Lopik	214.420,40	209.000,00
Montfoort	218.873,50	233.000,00
Nieuwegein	200.402,00	203.000,00
Oudewater	214.733,78	217.000,00
Stichtse Vecht	220.449,38	224.000,00
Utrecht	251.909,04	244.000,00
Utrechtse Heuvelr.	213.725,48	216.000,00
Vijfheerenlanden	184.203,04	190.000,00
Wijk bij Duurstede	212.058,88	216.000,00
Woerden	205.957,88	219.000,00
Zeist	224.016,30	205.000,00
Totaal	**234.570,63**	**225.000,00**

Bron: RWU Databank 2021

Tabel 21 WOZ-waarde (2020) van zelfstandige corporatiewoningen, per prijscategorie, per gemeente en U16, zelfstandige woningen

Gemeente →	tot €150.000	€150.000- €200.000	€200.000 - €250.000	€250.000 - €300.000	vanaf €300.000	onbekend	Totaal
Bunnik	196	89	157	208	271	1	922
De Bilt	143	1.237	1.706	613	1.315	0	5.014
De Ronde Venen	353	640	1.029	1.630	678	0	4.330
Houten	147	945	1.553	1.402	1.009	0	5.056
IJsselstein	75	1.191	1.624	399	5	117	3.411
Lopik	15	246	607	82	11	0	961
Montfoort	82	149	376	189	11	0	807
Nieuwegein	965	3.027	3.812	918	13	0	8.735
Oudewater	47	238	461	108	40	0	894
Stichtse Vecht	832	1.479	1.773	1.784	345	10	6.223
Utrecht	3.816	8.845	11.981	11.047	11.453	160	47.302
Utrechtse Heuvelrug	453	1.413	1.419	997	235	29	4.546
Vijfheerenlanden	756	930	980	115	8	0	2.789
Wijk bij Duurstede	165	488	1.237	253	14	4	2.161
Woerden	954	868	2.065	1.059	16	0	4.962
Zeist	845	3.140	1.310	1.815	1.050	0	8.160
Totaal	**9.844**	**24.925**	**32.090**	**22.619**	**16.474**	**321**	**106.273**

Bron: RWU Databank 2021

Tabel 22 WOZ-waarde (2020) van zelfstandige corporatiewoningen, per prijscategorie, per corporatie, zelfstandige woningen

Corporatie →	tot €150.000	€150.000- €200.000	€200.000 - €250.000	€250.000 - €300.000	vanaf €300.000	onbekend	Totaal
Bo-Ex	675	1.996	1.736	1.750	2.082	0	8.239
GroenWest	1.395	1.750	3.947	3.512	1.490	0	12.094
Heuvelrug Wonen	258	1.209	995	814	167	7	3.450
Jutphaas Wonen	354	743	619	128	0	0	1.844
LEKSTEDEwonen	852	969	1010	150	11	0	2.992
Mitros	1.224	5.492	8.815	5.675	5.539	0	26.745
Portaal	1.263	4.119	5.073	4.465	3.374	171	18.465
Provides	75	1.191	1.624	399	67	115	3.471
R.K. Wbv Zeist	78	376	159	226	104	0	943
Rhenam Wonen	36	156	320	83	19	0	614
SSH Utrecht	1.695	610	559	304	97	0	3.265
Viveste	306	1.321	2.663	1.579	1.015	0	6.884
Wbs Cothen	6	112	127	41	7	0	293
Wbv Maarn	8	48	104	100	48	0	308
WS Vecht en Omstreken	556	374	397	882	137	0	2.346
De Woningraat	62	484	1.068	190	51	0	1.855
Woongoed Zeist	846	2.723	1.141	1.589	947	26	7.272
Ws SSW	143	1.237	1.706	613	1.315	2	5.016
Wst Wuta	12	15	27	119	4	0	177
Totaal	**9.844**	**24.925**	**32.090**	**22.619**	**16.474**	**321**	**106.273**

Bron: RWU Databank 2021

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, des te 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 vrij 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 huurstijging voor alle woningen waar zowel in 2020 als in 2021 een huur bekend is, is 3,3%. Dat is dus de huurstijging die zowel door reguliere huurstijgingen als door huuraanpassingen bij mutatie wordt veroorzaakt. Bij 65% van de woningen is de huurverhoging 2,6%.

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 (68%), Stichtse Vecht, Woerden en Montfoort (69%). Het hoogst is het in Nieuwegein (79%), Zeist (77%) en Bunnik en Wijk bij Duurstede (75%). In de stad Utrecht bedraagt het percentage gemiddeld 71%.

Tabel 23 Kale huur, maximale huur en percentage van de maximaal toegestane huur, per gemeente en U16 per 1 januari 2021

Gemeente →	kale huur	max. huur	perc.max.
Bunnik	628,8005	850,8745	74,9237
De Bilt	609,4679	867,4634	71,0419
De Ronde Venen	586,0486	889,5876	66,2652
Houten	631,1447	883,1458	71,9375
IJsselstein	605,2191	827,8221	73,3835
Lopik	612,7334	870,9353	70,7394
Montfoort	611,4682	898,3031	68,6580
Nieuwegein	614,9068	793,8508	78,6819
Oudewater	597,2533	839,9773	71,4570
Stichtse Vecht	598,0273	825,6953	68,5191
Utrecht	578,8676	820,1703	71,3610
Utrechtse Heuvelrug	597,9165	844,9523	71,5651
Vijfheerenlanden	586,8761	867,4664	68,4370
Wijk bij Duurstede	630,8703	847,2294	74,5785
Woerden	574,1704	835,1091	69,2358
Zeist	597,7435	817,0765	77,1784
Gemiddelde TOTAAL	**592,4611**	**831,4317**	**72,0166**

Bron: RWU Databank 2021

3 | DYNAMIEK IN DE VOORRAAD 2020 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 2020 op een rij gezet en wordt een vooruitblik gegeven naar de komende jaren.

3.1 Mutaties in de voorraad in 2020

In onderstaande tabel zijn de verschuivingen aangegeven in de huurwoningvoorraad van de corporaties in de U16 gedurende het jaar 2020. Corporaties hebben in de U16 1.614 sociale huurwoningen (en 100 onzelfstandige en intramurale eenheden) gebouwd in 2020. Bovendien was nog sprake van per saldo 1.232 overige mutaties (aankoop/terugkoop, samenvoeging en splitsing). Totale toevoeging 3.017 woningen en overige eenheden. Daar staan 1.068 onttrekkingen door sloop, verkoop of anderszins.

Het positieve saldo bedraagt dus 1.949 woningen, beduidend meer dan de 17 woningen van 2019. In bijgaande tabellen is dit weergegeven, waarbij ook de gevolgen van het huurbeleid zijn meegenomen wat betreft de ontwikkeling van de sociale voorraad.

Per 1 januari 2021 bestaat de sociale voorraad onder de hoge aftoppingsgrens uit 83.113 woningen. Tot de liberalisatiegrens bedraagt dat aantal 98.831 woningen. Het aantal sociale huurwoningen nam iets af.

Daarmee moet ondanks de forse verbetering ten opzichte van vorig jaar toch 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. Gevolg is dat de beschikbaarheid van sociale huurwoningen steeds verder terugloopt.

Tabel 24 Mutaties in de huurvoorraad van corporaties in 2020, per gemeente en U16

Gemeente	zelfstandig	onzelfstandig	intramuraal	Totaal
Bunnik	28	0	14	42
De Bilt	34	0	0	34
De Ronde Venen	23	0	0	23
Houten	53	0	0	53
IJsselstein	3	0	0	3
Lopik	40	0	0	40
Nieuwegein	477	0	0	477
Stichtse Vecht	2	0	0	2
Utrecht	1.596	419	77	2.092
Utrechtse Heuvelrug	8	0	0	8
Vijfheerenlanden	51	0	0	51
Woerden	32	0	0	32
Zeist	160	0	0	160
Totaal	**2.507**	**419**	**91**	**3.017**

Bron: RWU Databank 2021

Bij de aankopen en verkopen zijn 374 verkopen opgenomen van SSH aan Bo-Ex. Deze zijn dus zowel onder aankoop bij Bo-Ex als onder verkoop bij SSH verantwoord. Deze woningcorporaties hebben bezit uitgeruild om beter aan te sluiten bij hun doelgroepen. Bo-Ex is sterk in de verhuur van reguliere zelfstandige woningen, de SSH richt zich juist op het verhuren van kamers en kleine zelfstandige woningen aan studenten.

Tabel 25 Mutaties in de huurvoorraad van corporaties in 2020, per corporatie

Corporatie		zelfstandig	onzelfstandig	intramuraal
Bo-Ex	456	3	0	459
GroenWest	104	0	1	105
Jutphaas Wonen	54	0	0	54
LEKSTEDEwonen	77	0	14	91
Mitros	640	2	76	718
Portaal	428	4	0	432
Provides	3	0	0	3
Rhenam Wonen	7	0	0	7
SSH Utrecht	450	410	0	860
Viveste	53	0	0	53
De Woningraat	40	0	0	40
Woongoed Zeist	161	0	0	161
Ws SSW	34	0	0	34
Totaal	**2.507**	**419**	**91**	**3.017**

Bron: RWU Databank 2021

Tabel 26 Mutaties in de huurvoorraad van corporaties in 2020, per corporatie

		zelfstandig	onzelfstandig	intramuraal	Totaal
mutatie	Aankoop	829	403	0	1.232
	Nieuwbouw	1614	9	91	1.714
	Onbekend	5	0	0	5
	Samenvoeging	59	4	0	63
	Splitsing	0	3	0	3
Totaal		**2.507**	**419**	**91**	**3.017**

Bron: RWU Databank 2021

3.2 Nieuwbouw in 2020

Zoals eerder vermeld, leverden corporaties 1.614 sociale huurwoningen op in 2020. Dat waren er in 2019 nog 423, in 2018 771, in 2017 856, in 2016 905 en in 2015 865 woningen. Het aantal opleveringen van sociale huurwoningen vond in 2020 dus weer de weg naar boven, maar het is de kunst om die vol te houden en ook was het aantal nog veel te laag gezien de vraag. Gebrek aan geschikte locaties is de grootste oorzaak van het achterblijven van de woningproductie, maar er spelen ook veel andere knelpunten een rol.

Tabel 27 Mutaties in de zelfstandige DAEB-huurvoorraad van corporaties in 2020, per gemeente en U16

Corporatie	Aankoop	Nieuwbouw	Onbekend	Samenvoeging	Totaal
Bunnik	2	26	0	0	28
De Bilt	1	33	0	0	34
De Ronde Venen	7	16	0	0	23
Houten	16	37	0	0	53
IJsselstein	3	0	0	0	3
Lopik	0	40	0	0	40
Nieuwegein	223	252	0	2	477
Stichtse Vecht	2	0	0	0	2
Utrecht	554	980	5	57	1.596
Utrechtse Heuvelrug	8	0	0	0	8
Vijfheerenlanden	2	49	0	0	51
Woerden	7	25	0	0	32
Zeist	4	156	0	0	160
Totaal	**829**	**1.614**	**5**	**59**	**2.507**

Bron: RWU Databank 2021

Tabel 28 Mutaties in de zelfstandige DAEB-huurvoorraad van corporaties in 2020, per corporatie

Corporatie	Aankoop	Nieuwbouw	Onbekend	Samenvoeging	Totaal
Bo-Ex	374	82	0	0	456
GroenWest	21	83	0	0	104
Jutphaas Wonen	54	0	0	0	54
LEKSTEDEwonen	2	75	0	0	77
Mitros	203	378	0	59	640
Portaal	11	412	5	0	428
Provides	3	0	0	0	3
Rhenam Wonen	7	0	0	0	7
SSH Utrecht	132	318	0	0	450
Viveste	16	37	0	0	53
De Woningraat	0	40	0	0	40
Woongoed Zeist	5	156	0	0	161
Ws SSW	1	33	0	0	34
Totaal	**829**	**1.614**	**5**	**59**	**2.507**

Bron: RWU Databank 2021

Tabel 29 Overzicht toevoegingen in 2020 in de U16

		onder kwaliteitskortings grens	onder lage aftoppings grens	onder hoge aftoppings grens	onder vrijesector grens	boven vrijesector grens	Totaal
mutatie	Aankoop	137	328	91	228	45	829
	Nieuwbouw	121	1.185	87	221	0	1.614
	Onbekend	0	5	0	0	0	5
	Samenvoeging	34	23	2	0	0	59
Totaal		**292**	**1.541**	**180**	**449**	**45**	**2.507**

Bron: RWU Databank 2021

In tabel 29 zijn de toevoegingen weergegeven die corporaties in 2020 hebben gerealiseerd in de U16, gerangschikt naar huurcategorie.

3.3 Sloop in 2020

Sloop van corporatiewoningen nam de laatste jaren af en stabiliseerde in 2020. 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. In 2020 ging het om 56 woningen.

Natuurlijk kan met renovatie een woongebouw weer in goede staat worden gebracht, zowel woon- als bouwtechnisch. Maar het lage slooptempo 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 2020 is – vergelijkbaar met vorig jaar – echter slechts 0,05% 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 2020

In 2020 hebben de corporaties in de U16 in totaal 879 woningen verkocht, dat is flink meer dan in 2019 (380 woningen) en in 2018 (485 woningen). In 2016 werden nog 640 woningen verkocht en 771 in 2015. Mitros is de corporatie die relatief het meeste verkoopt: 190 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 en Bo-Ex hebben deze regeling ook ingevoerd. Het voorrang krijgen op het kopen van een woning van Mitros, Portaal of Bo-Ex geeft huurders de kans om een volgende woonstap te zetten naar een koopwoning. Op dit moment staat de rente laag, waardoor het interessant kan zijn om een woning te kopen. Als een huurder een woning koopt, laat zij of hij een huurwoning achter voor iemand die op zoek is naar een woning. De corporaties beogen hiermee de doorstroming te bevorderen en het 'scheefwonen' tegen te gaan.

3.5 Liberalisatie in 2020

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

Tabel 30 Overzicht onttrekkingen in 2020, per gemeente en U16

Gemeente	zelfstandig	onzelfstandig	intramuraal	Totaal
Bunnik	12	0	0	12
De Bilt	23	0	0	23
De Ronde Venen	1	0	0	1
Houten	16	0	0	16
IJsselstein	7	0	0	7
Lopik	1	0	0	1
Nieuwegein	46	4	0	50
Stichtse Vecht	12	0	0	12
Utrecht	568	153	7	728
Utrechtse Heuvelrug	3	0	0	3
Vijfheerenlanden	19	0	24	43
Wijk bij Duurstede	7	0	0	7
Zeist	145	0	20	165
Totaal	**860**	**157**	**51**	**1.068**

Bron: RWU Databank 2021

Tabel 31 Overzicht onttrekkingen in 2020, per corporatie

Corporatie	zelfstandig	onzelfstandig	intramuraal	Totaal
GroenWest	2	0	0	2
Heuvelrug Wonen	1	0	0	1
LEKSTEDEwonen	19	0	24	43
Mitros	194	145	0	339
Portaal	69	12	7	88
Provides	7	0	0	7
R.K. Wbv Zeist	1	0	0	1
Rhenam Wonen	2	0	0	2
SSH Utrecht	374	0	0	374
Viveste	20	0	0	20
Wbs Cothen	3	0	0	3
De Woningraat	1	0	0	1
Woongoed Zeist	144	0	20	164
Ws SSW	23	0	0	23
Totaal	**860**	**157**	**51**	**1.068**

Bron: RWU Databank 2021

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 € 752.

In 2020 is het aantal woningen boven € 752 echter afgenomen tot 6.810 woningen. Dat komt omdat in 2020 66 duurdere huurwoningen zijn verkocht en 45 woningen met een huur boven € 752 zijn toegevoegd. 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.

Tabel 32 Overzicht onttrekkingen in 2020 in de U16, naar type

Mutatie	zelfstandig	onzelfstandig	intramuraal	Totaal
Samenvoeging	0	133	0	133
Sloop	16	20	20	56
Verkoop aan overigen	628	0	31	659
Verkoop aan toekomstige bewoner	216	4	0	220
Totaal	**860**	**157**	**51**	**1.068**

Bron: RWU Databank 2021

Tabel 33 Overzicht onttrekkingen in 2020 in de U16, zelfstandig, per gemeente en U16

Gemeente	Sloop	Verkoop aan overigen	Verkoop aan toekomstige bewoner	Totaal
Bunnik	12	0	0	12
De Bilt	0	20	3	23
De Ronde Venen	0	0	1	1
Houten	0	2	14	16
IJsselstein	0	0	7	7
Lopik	0	1	0	1
Nieuwegein	0	8	38	46
Stichtse Vecht	0	12	0	12
Utrecht	4	430	134	568
Utrechtse Heuvelrug	0	1	2	3
Vijfheerenlanden	0	19	0	19
Wijk bij Duurstede	0	0	7	7
Zeist	0	135	10	145
Totaal	**16**	**628**	**216**	**860**

Bron: RWU Databank 2021

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 middenhuursegment (€ 752 tot € 900) te investeren.

3.6 Huisuitzettingen in 2020

In 2020 hebben de 20 corporaties in de Utrechtse regio (U16) die zijn aangesloten bij het Regioplatform Woningcorporaties Utrecht (RWU), in totaal 63 huurwoningen ontruimd. Dat zijn er 24 minder dan in 2019. De daling van het aantal ontruimingen zet daarmee nog steeds door. In vergelijking met 2015 is het aantal uitzettingen zelfs met twee derde afgenomen. In dat jaar werden nog 185 woningen ontruimd. De actieve inzet van de corporaties om uitzetting te voorkomen, blijft zijn vruchten afwerpen. 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 vonden plaats vanwege huurschuld of wanprestatie. Het ging om 39 ontruimingen in 2020, 24 minder dan in 2019. 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 fors afgenomen.

Ook in gevallen dat er een gerechtelijk vonnis ligt om tot ontruiming over te gaan, wordt

Tabel 34 Overzicht onttrekkingen in 2020 in de U16, zelfstandig, per corporatie

Corporatie	Sloop	Verkoop aan overigen	Verkoop aan toekomstige bewoner	Totaal
GroenWest	0	0	2	2
Heuvelrug Wonen	0	1	0	1
LEKSTEDEwonen	0	19	0	19
Mitros	4	26	164	194
Portaal	12	50	7	69
Provides	0	0	7	7
R.K. Wbv Zeist	0	1	0	1
Rhenam Wonen	0	0	2	2
SSH Utrecht	0	374	0	374
Viveste	0	2	18	20
Wbs Cothen	0	0	3	3
De Woningraat	0	1	0	1
Woongoed Zeist	0	134	10	144
Ws SSW	0	20	3	23
Totaal	**16**	**628**	**216**	**860**

Bron: RWU Databank 2021

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 5 keer ontruimd vanwege overlast (was 7 in 2019) en in 4 gevallen vond huisuitzetting plaats omdat huurders er een hennepplantage op nahielden. Dat is wat duidelijk minder dan in 2019, toen het nog om 10 gevallen ging. Zes keer werd ontruimd vanwege onrechtmatige verhuur aan derden (was 4 in 2019). De huurder bleek 5 keer 'met de noorderzon' te zijn vertrokken (was 2 keer in 2019).

Psychische problematiek

In 2020 werden vier huishoudens uitgeplaatst vanwege psychische problemen of onvoldoende zorg. Dat is meer dan in 2019 en deze problematiek is weer aan het toenemen. Hoewel corporaties grote inspanningen doen samen met zorgpartijen om overlast te voorkomen van mensen met psychologische problematiek, verslaving of borderline problemen enz., is er toch reden tot zorg over de groei van deze problematiek die samenhangt met 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. Corporaties en hun huurders zijn hierin afhankelijk van wat gemeenten en zorgpartijen kunnen betekenen rond dit vraagstuk.

Corona

Goed te zien is dat het Coronavirus geen effect heeft gehad op het ontruimingsbeeld omdat de sinds jaren ingezette trend blijkt door te zetten. Corporaties hebben hier wel duidelijk aan bijgedragen door nog intensiever dan normaal huurders met huurschulden te ondersteunen.

Tabel 36 splitst de cijfers over 2020 nader uit.

3.7 Woningbouw: verwachtingen voor de komende jaren

Ambities corporaties 2021 t/m 2025

Net als in eerder jaren hebben de corporaties ambities (en voor de korte termijn ook de middelen) om substantieel meer te bouwen dan het gemiddelde aantal woningen dat de afgelopen jaren per jaar is op opgeleverd. Dat blijkt ook uit de meerjarenplannen van de corporaties, zoals die zijn opgenomen in de dPi 2020, de prognose informatie die de corporaties jaarlijks aanleveren aan het Rijk.

Van 2021 tot 2025 zijn corporaties van plan 10.002 sociale huurwoningen op te leveren. Dat betekent gemiddeld 2.000 zelfstandige sociale huurwoningen per jaar. Rekening houdend met sloop zou de zelfstandige sociale voorraad met 8.319 woningen groeien, dat is gemiddeld 1.664 per jaar. Als dit wordt gerealiseerd, betekent dit een grote sprong

Tabel 35 Overzicht onttrekkingen in 2020 in de U16, zelfstandig, naar huurprijs

		onder kwaliteitskortings grens	onder lage aftoppings grens	onder hoge aftoppings grens	onder vrijesector grens	boven vrijesector grens	Totaal
mutatie	Sloop	1	15	0	0	0	16
	Verkoop aan overigen	117	316	69	87	39	628
	Verkoop aan toekomstige bewoners	28	65	35	61	27	216
Totaal		**146**	**396**	**104**	**148**	**66**	**860**

Bron: RWU Databank 2021

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.

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 2021-2025 willen bouwen, dan vallen vooral in het oog: Leidsche Rijn (2.000 woningen), Ina Boudier Bakkerlaan (studentenhuisvesting, 1.300 eenheden) en Utrecht 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 Zuidoostflank van de regio (Bunnik, Houten en Wijk bij Duurstede) en dergelijke. Daarbij kijken corporaties ook nadrukkelijk naar buitenstedelijke locaties.

3.8 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 naar de vraag of corporaties over voldoende middelen beschikken om hun opgave aan te kunnen. In juli 2020 werden de onderzoeksresultaten gepubliceerd en bleek dat de mismatch tussen opgave en beschikbare middelen in de Regio Utrecht relatief gezien de grootse van het land is: € 12 miljard vergt de opgave die in de inleiding is weergegeven. De financiële grens bij het realiseren hiervan, bereiken de corporaties al in 2025 en het is slechts mogelijk om 48% van wat moet worden gerealiseerd, te betalen. Uit het onderzoeksrapport blijkt ook dat financiële verevening tussen corporaties noch regionaal, noch landelijk een oplossing voor het structurele probleem van de sector biedt.

Naar aanleiding van deze uitkomsten heeft de minister voor Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties in maart 2021 elf maatregelenpakketten uitgewerkt waarmee de disbalans tussen opgaven en middelen wordt opgelost. Doel hiervan was om de besluitvorming door een volgend kabinet te ondersteunen.

Tabel 36 Uitsplitsing ontruimingen in U16 door corporaties 2020

Categorie	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	O	P	Q	R	S	Totalen
Huurschuld/wanprestatie	0	1	4	2	0	7	12	3	1	0	0	6	1	2	0	0	0	0	0	39
Overlast	0	0	0	3	0	1	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	5
Hennep	0	0	0	0	0	1	0	0	1	0	0	0	0	2	0	0	0	0	0	4
Illegale onderhuur	0	1	0	0	0	3	1	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	6
Noorderzon	0	3	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	1	5
Psychische problematiek	0	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2	0	0	0	0	0	0	4
														1*						1
Totaal aantal ontruimingen	**0**	**7**	**4**	**5**	**0**	**12**	**13**	**3**	**2**	**0**	**1**	**7**	**3**	**6**	**0**	**0**	**0**	**0**	**1**	**64**

Bron: Uitvraag RWU 2021

Utrecht	27
Nieuwegein	8
Zeist	6
Utrechtse Heuvelrug	6
Woerden	5
IJsselstein	3
Stichtse Vecht	2
Wijk bij Duurstede	2
De Bilt	1
Houten	1
De Meern	1
Mijdrecht	1
Bunnik	1

A:	De Woningraat	Oudewater/Lopik
B:	GroenWest	De Meern 1/Woerden 5/Mijdrecht 1
C:	Heuvelrug Wonen	Utrechtse Heuvelrug 4
D:	Jutphaas Wonen	Nieuwegein 5
E:	LEKSTEDEwonen	Vianen
F:	Mitros	Utrecht 11/Nieuwegein 1
G:	Portaal Utrecht	Utrecht 8/Stichtse Vecht 2/Nieuwegein 2/Bunnik 1
H:	Provides	IJsselstein 3
I:	Rhenam Wonen	Utrechtse Heuvelrug - 2 ontruimingen in de kern Amerongen

J:	R.K. Woningbouwvereniging Zeist	Zeist
K:	Stichting Studentenhuisvesting	Utrecht 1
L:	Stichting Bo-Ex	Utrecht 7
M:	Viveste (Houten en Wijk bij Duurstede)	Houten 1 en Wijk bij Duurstede 2
N:	Woongoed Zeist (*sloop)	Zeist 6
O:	Woningbouwstichting Cothen	Cothen
P:	Woningbouwvereniging Maarn	Maarn
Q:	Woningstichting Vecht en Omstreken	Breukelen/Kockengen
R:	Woningstichting Wuta	Nigtevecht
S:	Woonstichting SSW	De Bilt 1

Tabel 37 Overzicht prognose nieuwbouw en verkoop corporaties sociale huur 2021 – 2025

Corporatie	2021-2025 nieuwbouw	2021-2025 verkoop
Portaal	1.483	524
Mitros	2.215	838
SSH	2.445	0
GroenWest	572	26
Bo-Ex '91	773	30
Woongoed Zeist	290	0
Viveste	607	147
SSW	213	0
Lekstede wonen	488	0
Provides	239	60
Heuvelrug Wonen	57	5
Rhenam Wonen	10	5
WS Vecht en Omstreken	125	30
Jutphaas Wonen	115	0
De Woningraat	166	17
RK Woningbouwvereniging Zeist	204	0
Wbv Maarn	0	1
Wbs Cothen	0	5
Wst Wuta	0	0
TOTAAL	**10.002**	**1.688**

Bron: Uitvraag RWU 2021

De uitkomsten van 2020 zijn daarbij geactualiseerd. Daarvoor zijn nieuwe doorrekeningen gemaakt, onder meer aan de hand van actuele cijfers over economie en demografie, is het beleid dat met Prinsjesdag 2020 is aangekondigd verwerkt en zijn de actuele volkshuisvestelijke resultaten van corporaties meegenomen. De tekorten in de Regio Utrecht blijken uit dit nieuwe rapport nog steeds bij de grootste van Nederland te horen. In onze regio en de regio's Food Valley en Haaglanden/Midden-Holland/Rotterdam kan bijna 40% van de opgave niet worden opgepakt. Het is dus van het grootste belang dat het nieuwe kabinet een voor de Regio Utrecht adequaat maatregelenpakket samenstelt.

3.9 Woondeal en beleid U16 regio

Woondeal en sociale huur

In juni 2019 hebben het Rijk, de provincie Utrecht en de U16 gemeenten een Woondeal gesloten, om via intensieve samenwerking knel- punten op te lossen en de woningbouw te versnellen. Het was nieuw dat het Rijk zich weer ging '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. 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? Afgesproken is dat de uitkomsten van de inventarisatie van de werkgroep zullen worden vergeleken met het regionale programma wonen en werken om een kansenanalyse te kunnen maken.

Plancapaciteit in de regio

De provincie Utrecht heeft in overleg met de gemeenten en regio's namelijk in 2021 afspraken gemaakt over woningbouw en bedrijventerreinen. De samenwerking zorgt ervoor dat bouwplannen sneller kunnen worden uitgevoerd. De plannen staan beschreven in het Ontwerp provinciaal programma wonen en werken dat met de bijbehorende plan-Milieu Effect Rapportage ter inzage heeft gelegen en later dit jaar zal worden vastgesteld.

Het afgelopen jaar is overleg gevoerd met gemeenten en regio's om samen af te spreken waar en hoeveel gebouwd gaat worden, met oog voor bereikbaarheid en de eerdergenoemde opgaven. Per regio is een programma opgesteld waarin beschreven staat welke gemeenten hoeveel gaan bouwen. Deze manier van werken heet regionaal programmeren. In april en mei heeft de provincie overeenstemming bereikt met de gemeenten over de regionale programma's voor wonen en werken. De essentie hiervan is opgenomen in het provinciaal programma. Deze gesprekken worden vanaf nu jaarlijks gevoerd. De bouwplannen worden dan gemonitord, er wordt gekeken of ze nog voldoen aan de maatschappelijke vraag en – wanneer een bouwproject vertraging oploopt – wordt een ander plan naar voren gehaald in de tijd. Zo werken gemeenten en provincie samen om de woningbouw te versnellen. De Woondealwerkgroep Sociale Huur wordt hierbij aangehaakt.
Tabel 38 toont de aantallen woningen die het U16-programma momenteel kent.

Tabel 38 Overzicht kwantitatief programma wonen provincie Utrecht, U16

Regio	Inlopen tekort	2021 t/m 2024	2025 t/m 2029	2030 t/m 2039	Totaal
U16 totaal		37.978	47.287	49.475	134.740
Bandbreedte Kader	26.400	30.200	29.100	39.900	99.200 – 125.600
Realisatie		32.059	31.116	1	63.176
Pijplijn		5.919	16.171	49.474	71.564

Bron: Provincie Utrecht

Gemeenten en provincie hebben de intentie uitgesproken dat op regionaal niveau 50% van de toe te voegen woningen behoort tot het goedkope of middeldure segment. Gezien de opgave is het streven zoveel mogelijk woningen te bouwen die een eind onder de bovengrens van middelduur zitten, zodat een grotere doelgroep bereikt wordt. Van nog niet alle plannen die in het programma zijn opgenomen is de onderverdeling naar prijssegmenten bekend. Die onbekendheid is deels reëel: de gemeente, die de planmonitor invult, beschikt dan nog niet over alle informatie per locatie; deels wordt deze echter helaas ook veroorzaakt doordat niet alle gemeentes de planmonitor volledig invullen. Tabel 20 laat zien in hoeverre de ambitie momenteel wordt gehaald.

Het is duidelijk dat er nog veel werk zal moeten worden verzet om de opgave op onder andere het gebied van sociale huur te halen.

3.10 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 hebben een gezamenlijke strategie

De RWU-corporaties hebben eind 2017 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, water- schappen 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 thema's zoeken corporaties naar strategieën om innovaties uit te lokken en door kennisuitwisseling en samenwerking te komen tot opschaling van succesvolle pilots om zo uiteindelijk tot kostenbesparing te komen.

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 pilotprojecten, 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 eerst enkele jaren een kwartiermaker aangesteld via bureau Squarewise die tot taak had de nieuwe werkwijze bij corporaties te laten 'landen'. In 2021 is met de komst van een RWU-programmanager duurzaamheid een nieuwe fase ingeluid. Een programmateam en een Stuurgroep, met medewerkers van alle betrokken corporaties, geeft invulling aan de projecten, aangestuurd door de programmamanager.

Tabel 39 Overzicht 50 % sociaal en middelduur U16

	sociaal en middelduur		onbekend
	t.ov. plannen waarvan prijssegment bekend is	t.o.v. alle plannen	
U16	**58%**	**38%**	**34%**

Bron: Provincie Utrecht

In 2020 zijn zes projecten gedraaid. Zo is in het project 'Watt levert mijn dak op' door pelotoncorporaties gezamenlijk de vraag naar zonnepanelen in de markt gezet. Ook koplopers zitten niet stil, een innovatieplanning met 28 pilots op alle 5 de thema's biedt inzicht in de innovaties die getest worden. Zoals het opslaan van warmte in PCM (zoutopslag), waarmee een woning 's nachts kan gebruiken wat overdag wordt opgewekt. Volgers zijn vanaf het begin betrokken bij deze innovatie en staan nu voor de vraag of deze innovatie ook bij hen toegepast kan worden.

De Utrechtse Renovatieversneller heeft een verduurzamingsplan opgesteld, waarin de eerste 346 eengezinswoningen zijn opgenomen. De aanpak is in nauw overleg tussen vijf corporaties en Co-making Utrecht tot stand gekomen en kan bij succes worden opgeschaald naar ander bezit bij RWU en geïnteresseerde corporaties en hun co-makers. De aanpak levert een warmtevraag op tussen de 50 en 70 KWH/m^2 als eindresultaat met een reductie tot 130 kWh/m^2 afhankelijk van de uitgangssituatie. Een lagere warmtevraag bleek binnen de huidige regeling niet mogelijk omdat deze zich geen ruimte biedt voor optimalisatie met bijv. warmte opwek. Ook hoekwoningen bleken daardoor niet op verantwoorde wijze binnen de uitgangspunten van de regeling aan te pakken. Daarnaast bleek het nog niet gereed zijn van de NTA 8800 een belangrijk struikelpunt. De aanpak levert een TCO-besparing van € 82,27 per woning per jaar op. Over verdere kostendaling vallen nog geen harde cijfers te geven. Wel zijn de ambities en verwachtingen hoog gespannen ten aanzien van bijvoorbeeld een efficiënter voorbereidings- en besluitvormingsproces, en projectbundeling, slimmere en efficiëntere doorlooptijden, lerend vermogen in proces en techniek, effectieve samenwerking tussen ketenpartners en minder afstemmingsverliezen.

In 2020 zijn ook de aanzetten gegeven voor volgende projecten, waaronder CO_2-monitoring, Besparen met bewoners en Inzetten van het enthousiasme van bewoners voor verduurzaming.

4 | VERHURINGEN CORPORATIEWONINGEN 2020

Dit hoofdstuk geeft een overzicht van het vrijkomend aanbod dat corporaties in 2020 (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 2020, 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.

4.1 Evaluatie 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. Eind 2020 is deze regeling voor onbepaalde tijd voortgezet.

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. In 2020 is een proces van evaluatie en tussentijdse aanpassing van de regionale huisvestingsverordening gestart. Deze evaluatie richt zich met name op de mogelijke gevolgen van de aanpassingen die in 2015 en 2019 zijn gedaan. Het grootste deel van de evaluatie is gedaan door onderzoeksbureau RIGO, in opdracht van de U16, op basis van de data van WoningNet. De belangrijkste conclusies uit het rapport van RIGO zijn:

1. Ontwikkelingen 2014-2020

- De vraag naar sociale huurwoningen is in deze periode gegroeid. Het aantal actief woningzoekenden in de regio Utrecht is de afgelopen jaren gestegen van 33.000 in 2014 naar bij 45.000 in 2020. Een steeds groter deel van deze vraag bestaat uit alleenstaande huishoudens.
- Het totale aantal verhuringen in de regio Utrecht is gedaald van 6.220 in 2014 naar 5.351 in 2020.
- De slaagkansen voor actief woningzoekenden voor het vinden en accepteren van sociale huurwoningen zijn gedaald. In 2020 heeft 9% van de actief woningzoekenden in de regio een geadverteerde woning geaccepteerd. Dit percentage is sinds 2014 ieder jaar kleiner geworden. Dit wordt vooral verklaard door de toename het aantal actief woningzoekenden
- De wachttijden voor sociale huurwoningen zijn sinds 2014 gestegen. In 2020 bedroeg de gemiddelde inschrijfduur in de regio bij verhuring in het aanbodmodel 10,2 jaar. Wel vlakt ook hier de groei van de wachttijd de laatste jaren af.

2. Effecten van de aanpassingen

- Ruimere inkomensgrens: De verordening biedt sinds 2015 de mogelijkheid om bij sociale huurwoningen vanaf de tweede aftoppingsgrens (€651,03) ook middeninkomens (tot €48.655; prijspeil 2019) toe te laten. Mede door deze ruimere inkomensgrens is het aandeel toewijzingen aan middeninkomens in dit segment gestegen van 6% in 2015 naar 12% in 2020. Toch is het totale percentage verhuringen aan middeninkomens beperkt gebleven: 3% in 2020. Doel van de aanpassing was om de genoemde middeninkomens meer kans te geven. Hoewel de stijging van het aandeel in de toewijzingen vanaf de tweede aftoppingsgrens is toegenomen, blijft het totale aandeel van de middeninkomens in de toewijzingen beperkt. Wel is het aandeel van de toegewezen middeninkomens naar boven de aftoppingsgrenzen toegenomen, waardoor zij qua inkomen passender zijn gaan wonen.
- Bezettingsnormen: Sinds 2015 biedt de verordening de mogelijkheid om bezettingsnormen te hanteren middels voorrang. Daarvoor zijn twee varianten: een eenvoudige variant 1 en een uitgebreide variant 2. Hoewel uit de toewijzingen blijkt dat woningen met 4 kamers of meer, in variant 2 vaker terechtkomen bij grote huishoudens dan in variant 1, valt uit de cijfers op dat bij de toewijzingen aan vierkamerwoningen, nog steeds een kwart daarvan naar eenpersoonshuishoudens gaat. Doel van de aanpassing was om de woningen naar grootte en omvang huishoudens, passend en eerlijk te verdelen. Op basis van de cijfers is de conclusie dat dit deel van de verordening aanpassing behoeft.
- Doorstroomregeling Van Groot naar Beter: Sinds 2019 geldt deze regeling Van Groot naar Beter (VGNB, zie reeds eerder boven) voor alle gemeenten en alle woningzoekenden (voorheen alleen voor senioren). Hierdoor is het aantal verhuringen met voorrang op basis van VGNB fors gestegen, van 128 in 2018 naar 559 in 2020. Dit is niet ten koste gegaan van de senioren: het absolute aantal senioren dat de VGNB gebruikt is ook toegenomen. Doel van de aanpassing was om via doorstroming meer grotere woningen vrij te laten komen. Gezien de stijging van het aantal verhuringen via VGNB is dat gelukt. Wel ligt hier nog een relatie met de toepassing van de bezettingsnorm (zie het vorige punt) om de vrijgekomen woning passender toe te wijzen.
- Doorschuifregeling: De regionale verordening biedt de mogelijkheid om gebruik te maken van een doorschuifregeling, waarbij er binnen een complex met voorrang verhuisd mag worden. Er mag dan echter geen sprake zijn van wooncarrière. In 2020 zijn in totaal slechts 24 woningen aangeboden in zes gemeenten waarbij de doorschuifregeling van toepassing was. Dit is uiteraard wel afhankelijk van hoe vaak verhuurders dit aanbieden in WoningNet. Doel van deze regeling is om doorstroming binnen een complex mogelijk te maken. Hoewel het gebruik van dit instrument (nog) beperkt is, vinden de corporaties dit wel een waardevol instrument. Het wordt dan ook verder betrokken bij de aanpassingen van de huisvestingsverordening, waarbij onder meer het begrip wooncarrière nader zal worden bekeken.
- Behoud van inschrijfduur: Sinds 2019 mogen woningzoekenden na acceptatie van een sociale huurwoning in de regio Utrecht 75% van hun opgebouwde inschrijfduur behouden

als ze zich opnieuw inschrijven (zie reeds eerder boven). Het blijkt dat er minder woningen geweigerd worden: in 2018 moest een sociale huurwoning gemiddeld zes keer worden aangeboden, voordat deze door een woningzoekende werd geaccepteerd. Sinds de invoering van de nieuwe verordening is dat gedaald naar gemiddeld vier aanbiedingen per woning. Dit kan het gevolg zijn van de nieuwe regel, maar daarnaast ook van minder geplande groepsbezichtigingen vanwege corona. Aangezien de daling al in 2019 begon is het echter aannemelijk dat het behoud van inschrijfduur daar een rol in heeft gespeeld. Het effect van het behoud van inschrijfduur op bijvoorbeeld doorstroming zal pas op de langere termijn zichtbaar worden. Wel zien we dat een groot deel van de woningzoekenden die sinds 2019 een woning hebben geaccepteerd, zich opnieuw heeft ingeschreven: 53% van de geslaagde woningzoekenden in de tweede helft van 2019 en 45% van de geslaagden in 2020, stond eind 2020 weer ingeschreven bij WoningNet. Doel van deze regel was om de drempel om een woning te accepteren te verlagen en daarmee de doorstroming te bevorderen. Er is meer tijd nodig om het effect op de doorstroming te zien, maar het feit dat er minder woningen worden geweigerd is een indicatie dat deze maatregel effect heeft. Verdere aanpassing op deze specifieke maatregel is niet nodig. Overigens heeft RIGO door de overgang van WoningNet naar een nieuw systeem voor data over eerdere jaren een andere methodiek, en daarmee een andere definitie, moeten toepassen dan RWU en SWRU hebben gedaan en gaan wij uit van deel andere cijfers.

- Loting: Er is afgesproken om meer gebruik te maken van de ruimte voor loting (maximaal 20%, zie reeds eerder boven). Het aandeel verhuringen via loting is in de regio gestegen van 3% in 2015/2016 naar 10% in 2020. In de gemeente Utrecht steeg dat aandeel van 5 à 6% in 2015/2016 naar 17% in 2020 en is hiermee koploper in de regio. Van de regionale lotingwoningen is 85% toegewezen aan starters, dat aandeel is vergelijkbaar met het cijfer voor de gemeente Utrecht. Doel van de inzet om meer gebruik te maken van de mogelijkheid tot loting was om starters meer kans te geven en daarmee eventuele negatieve gevolgen van de invoering van het behoud van inschrijfduur te compenseren. Hoewel de ruimte voor loting in de gemeente Utrecht voor 17% wordt gebruikt (afspraak is maximaal 20%), ligt dat in de andere regiogemeenten een stuk lager.

Op dit moment worden de voorbereidingen getroffen voor het aanbieden van een aangepaste huisvestingsverordening ter besluitvorming aan de gemeenteraden.

4.2 Toewijzingen in 2020

Huur- en inkomensgrenzen

In de vorige hoofdstukken zijn de huurgrenzen voor 2021 gehanteerd. Omdat hier een overzicht wordt gegeven van de toewijzingen in 2020, worden de huur- en inkomensgrenzen van dat jaar gehanteerd.

Huurgrenzen 2020

- € 432,51 voor de kwaliteitskortingsgrens (afgerond € 432)
- € 619,01 voor de lage aftoppingsgrens voor één- en tweepersoonshuishoudens (€ 619)
- € 663,40 voor de hoge aftoppingsgrens voor drie- en meerpersoonshuishoudens (€ 663)
- € 737,14 voor de maximale huurprijsgrens waarboven geen huurtoeslag meer mogelijk is (liberalisatiegrens, € 737)

Inkomensgrenzen doelgroepen 2019

Primaire doelgroep

- Eénpersoonshuishoudens met een inkomen tot € 23.225 (ouderen € 23.175)
- Meerpersoonshuishoudens met een inkomen tot € 31.550 (ouderen € 31.475)

Secundaire doelgroep (inkomen boven de huurtoeslaggrens)

- Voor deze huishoudens gold een inkomensgrens van € 39.055.

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 € 43.574 en maximaal 10% aan inkomensgroepen anders dan de doelgroep van beleid (80%-10%-10%).

In 2020 zijn de maximale inkomensgrenzen vervallen voor de huurtoeslag. Daardoor wordt de huurtoeslag bij toename van het inkomen geleidelijker afgebouwd. De inkomensgrenzen bleven wel in gebruik voor het passend toewijzen.

Verhuringen sociale huur gestabiliseerd

In 2020 hebben de corporaties in de U16 totaal 1.284 woningen en eenheden verhuurd. Het grootste deel daarvan waren zelfstandige soci-

Tabel 40 Overzicht verhuringen corporaties in 2020, zelfstandig (sociaal en vrije sector) en onzelfstandig

	Sociale huur	Vrije sector	Onzelfstandig	Totaal
Bunnik	74	3	0	77
De Bilt	384	21	0	405
De Ronde Venen	210	4	0	214
Houten	313	6	0	319
IJsselstein	192	4	4	200
Lopik	99	2	1	102
Montfoort	45	1	0	46
Nieuwegein	568	6	11	585
Oudewater	47	3	0	50
Stichtse Vecht	302	1	0	303
Utrecht	3.727	161	4.000	7.888
Utrechtse Heuvelrug	279	63	5	347
Vijfheerenlanden	196	11	0	207
Wijk bij Duurstede	109	7	0	116
Woerden	353	9	0	362
Zeist	634	29	400	1.063
TOTAAL	**7.532**	**331**	**4.421**	**12.284**

Bron: Uitvraag RWU 2021

ale huurwoningen: 7.532 woningen. Dat laatste aantal is iets hoger dan in 2017 (7.390) en 2018 (7.431) en lager dan in 2019 (6.380). De mutatiegraad is licht gestegen naar 7% maar vergelijkbaar met 2019. De doorstroming in de sociale huursector is dus ernstig gestagneerd. Belangrijkste oorzaak is dat de nieuwbouw, hoewel fors toegenomen in 2020, nog steeds niet aan de enorme vraag kan voldoen.
Dat heeft merkbaar gevolgen voor de doorstroming in de sociale voorraad. Naast de sociale huurwoningen verhuurden corporaties nog eens 331 vrijesectorwoningen, dat is wat minder dan in 2019. Verhoudingsgewijs gaat het om 3% van alle toewijzingen van zelfstandige woningen. Tot slot hebben de corporaties nog 4.421 onzelfstandige eenheden (opnieuw) verhuurd. Dat is duidelijk meer dan in 2019.

Meeste toewijzingen aan één- en tweepersoonshuishoudens

De corporaties hebben in 2020 in de U16 in totaal 6.136 zelfstandige sociale huurwoningen verhuurd aan één- en tweepersoonshuishoudens. Dat is 81% van alle toewijzingen. Dat is bijna 1.200 toewijzingen meer dan in 2019. Het overgrote deel daarvan bestaat uit éénpersoonshuishoudens.

Toewijzing onzelfstandige eenheden ook stabiel

In 2020 werden in totaal 4.421 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 Nieuwegein.
De SSH is veruit de grootste verhuurder van deze eenheden met zo'n 3.501 verhuringen. Vrijwel alle verhuringen (97%) gingen naar éénpersoonshuishoudens (vooral studenten) met een laag inkomen. Het overgrote deel van de eenheden had een huur onder de € 432.
Een klein deel is verhuurd onder de kwaliteitskortingsgrens van € 432. 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.

Toewijzing aan drie- en meerpersoonshuishoudens

In de U16 hebben de corporaties in totaal 1.396 sociale huurwoningen verhuurd aan huishoudens met drie personen of meer, dat is circa 19% van alle zelfstandige sociale verhuringen. Opvallend is dat de toewijzing aan deze groep verder gedaald ten opzichte van 2018 en 2019. 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 € 663. Van alle toewijzingen aan gezinnen is bijna 60% toegewezen onder de hoge aftoppingsgrens. Dat is lager dan vorig jaar.

Tabel 41 Toewijzing zelfstandige sociale huurwoningen aan één- en tweepersoonshuishoudens in 2020

	<432	432-619	619-737	Totaal
Bunnik	1	36	24	61
De Bilt	10	176	89	275
De Ronde Venen	39	92	21	152
Houten	49	147	73	269
IJsselstein	39	76	23	138
Lopik	1	52	21	74
Montfoort	11	17	2	30
Nieuwegein	30	362	101	493
Oudewater	11	20	9	40
Stichtse Vecht	7	168	43	218
Utrecht	463	2.236	446	3.145
Utrechtse Heuvelrug	36	150	42	228
Vijfheerenlanden	20	93	33	146
Wijk bij Duurstede	4	69	13	86
Woerden	47	189	29	265
Zeist	4	157	355	516
TOTAAL	**772**	**4.040**	**1.324**	**6.136**

Bron: Uitvraag RWU 2021

Tabel 42 Toewijzing sociale huurwoningen aan drie- en meerpersoonshuishoudens per huurcategorie in 2020

	<432	432-663	663-737	Totaal
Bunnik	0	9	4	13
De Bilt	0	48	61	109
De Ronde Venen	1	47	10	58
Houten	0	26	18	44
IJsselstein	0	38	16	54
Lopik	0	16	9	25
Montfoort	0	14	1	15
Nieuwegein	0	43	32	75
Oudewater	0	6	1	7
Stichtse Vecht	0	59	25	84
Utrecht	13	372	197	582
Utrechtse Heuvelrug	0	32	19	51
Vijfheerenlanden	0	31	19	50
Wijk bij Duurstede	0	19	4	23
Woerden	0	66	22	88
Zeist	0	0	118	118
TOTAAL	**14**	**826**	**556**	**1.396**

Bron: Uitvraag RWU 2021

69% toewijzing aan starters

Kijken we naar de verhouding tussen starters en doorstromers, dan blijkt dat in 2020 op de schaal van de U16 69% van alle toewijzingen naar starters is gegaan. Het aandeel van doorstromers neemt toe. In 2019 was het 28%. Dit zou erop kunnen duiden dat de doorstroommaatregelen effectief zijn. Dit is op basis van WoningNet gegevens. Een 'doorstromer' is daarbij gedefinieerd als een huishouden dat een sociale huurwoning in de regio Utrecht achterlaat.

Tabel 43 Verhouding starters en doorstromers bij de woningtoewijzing in de U16, 2020

Gemeente	Doorstromers	Starters	Totaal
Bunnik	21	25	46
De Bilt	98	98	196
De Ronde Venen	66	132	198
Houten	98	160	258
IJsselstein	61	110	171
Lopik	22	30	52
Montfoort	23	22	45
Nieuwegein	145	388	533
Oudewater	19	25	44
Stichtse Vecht	120	178	298
Utrecht*	737	1.393	2.130
Utrechtse Heuvelrug	90	116	206
Vijfheerenlanden	60	127	187
Wijk bij Duurstede	17	66	83
Woerden	87	183	270
Zeist	155	182	337
TOTAAL	**1.819**	**3.235**	**5.054**

*Inclusief qlinker exclusief Jebber

Bron: SWRU 2021

Tabel 44 Verhouding starters en doorstromers bij de woningtoewijzing in de U16, 2020

Gemeente	Doorstromers	Starters
Bunnik	32%	68%
De Bilt	52%	48%
De Ronde Venen	36%	64%
Houten	30%	70%
IJsselstein	33%	67%
Lopik	42%	58%
Montfoort	42%	58%
Nieuwegein	25%	75%
Oudewater	42%	58%
Stichtse Vecht	27%	73%
Utrecht	33%	67%
Utrechtse Heuvelrug	42%	58%
Vijfheerenlanden	29%	71%
Wijk bij Duurstede	29%	71%
Woerden	34%	66%
Zeist	48%	52%
TOTAAL	**31%**	**69%**

Bron: SWRU 2021

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.).

4.3 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 2020 bedroeg dat aandeel 75% (2019 ook 75%). Zo'n 77% van alle woningen die zijn toegewezen aan één- en tweepersoonshuishoudens hebben een huurprijs onder de aftoppingsgrens van € 619. 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.

Tabel 45 Aandeel primaire doelgroep in woningtoewijzing 2020 (zelfstandige sociale huurwoningen)

Gemeente	in %
Bunnik	85
De Bilt	97
De Ronde Venen	97
Houten	62
IJsselstein	72
Lopik	62
Montfoort	96
Nieuwegein	87
Oudewater	66
Stichtse Vecht	95
Utrecht	80
Utrechtse Heuvelrug	85
Vijfheerenlanden	97
Wijk bij Duurstede	76
Woerden	92
Zeist	97
GEMIDDELD	**70**

Bron: Uitvraag RWU 2021

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 2020 kan voor de primaire doelgroep worden opgemerkt dat in de U16 bijna 84% van de zelfstandige sociale huurwoningen naar deze groep ging. Dat is beduidend meer dan in 2019 (73%).

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.

Geconcludeerd kan worden dat het aandeel van de primaire doelgroep in de woningtoewijzing gemiddeld genomen in de U16 heel 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. Tijdens de tussentijdse evaluatie is geconcludeerd dat in sommige gemeenten het aandeel van de primaire doelgroep rond de 80% ligt. Daarom is voorgesteld om de voorrangsregel voor lage inkomens optioneel te maken in situaties waarin de verhoudingen hierom vragen. Het alternatief is huren verhogen, wat onwenselijk is.

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 werd 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.

In 2021 werd een wet aangenomen die het mogelijk maakt 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 liep in de stad Utrecht voor de duur van drie jaar (tot eind 2020) 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.
Voor de iets hogere inkomens heeft het kabinet, zoals al eerder gemeld, 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 primaire en secundaire doelgroep (tot € 39.055), maximaal 10% mag worden toegewezen aan de lagere middeninkomens (tot € 43.574) en maximaal 10% mag 'vrij' worden toegewezen. In 2021 wordt deze regeling met bestaande, geïndexeerde, grenzen verlengd. Op 1 januari 2022 wordt de inkomensgrens voor toegang tot de sociale huursector gedifferentieerd. Daarbij verandert ook de vrije toewijzingsruimte voor huishoudens met een hoger inkomen dan deze grenzen.

4.4 Spreiding van de verhuringen 2020

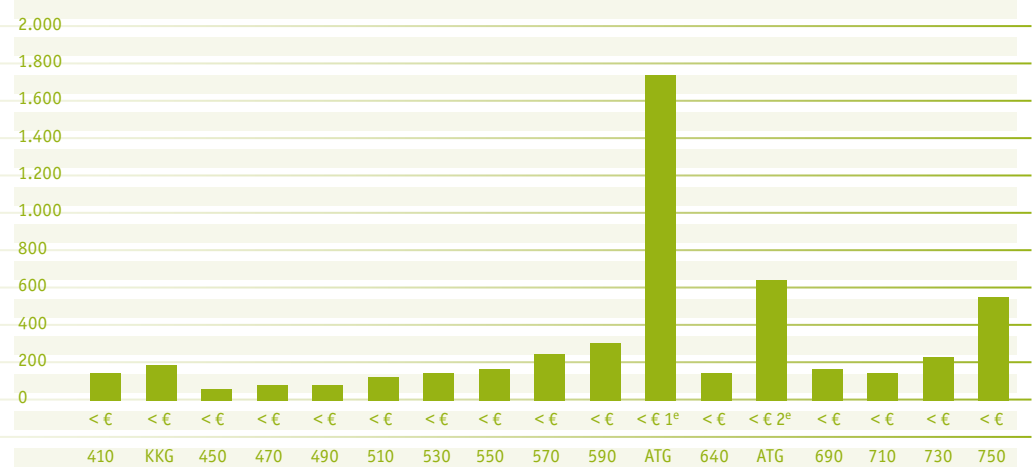
We zijn gewend om de verhuringen van corporaties in te delen in de diverse prijsklassen (boven en onder de aftoppingsgrenzen enzovoorts). Het is echter interessant om te zien welke spreiding zich voordoet in het hele prijssegment tot € 737. Concentreren de verhuringen zich rond de diverse grenzen of is sprake van een divers aanbod wat betreft prijs? In figuur 5 zijn alle verhuringen van zelfstandige woningen van corporaties via WoningNet in 2020 in kaart gebracht in prijssegmenten van telkens € 20. Daaruit blijkt dat er duidelijke pieken zijn tegen het eind van de huurklassen (de aftoppingsgrenzen en de maximale huurgrens). De oorzaak daarvan is het 'passend toewijzen', wat corporaties behoorlijk wat geld kost. 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.

4.5 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).
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), laatstekansbeleid, 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).

Figuur 5 Spreiding verhuringen in 2020 naar kale huur



Bron: Uitvraag RWU 2021

Tabel 46 Toewijzing aan urgenten 2017-2020, per gemeente en U16

Gemeente	2017	2018	2019	2020
Bunnik	4	6	1	4
De Bilt	27	18	29	12
De Ronde Venen	10	8	7	8
Houten	25	20	26	24
IJsselstein	16	10	17	29
Lopik	0	1	0	1
Montfoort	2	0	1	0
Nieuwegein	91	59	51	49
Oudewater	2	4	4	3
Stichtse Vecht	19	16	11	13
Utrecht*	274	195	211	227
Utrechtse Heuvelrug	18	9	11	13
Vijfheerenlanden	4	6	6	8
Wijk bij Duurstede	24	13	10	14
Woerden	30	22	13	19
Zeist	36	21	23	24
TOTAAL	**582**	**408**	**421**	**448**

*Inclusief qlinker exclusief Jebber

Bron: Uitvraag RWU 2021

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 beide noemers verantwoord. Dat komt het overzicht niet ten goede. Het onderscheid hanteren wij wel in hoofdstuk 5, 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 2020 bedroeg dat aandeel gemiddeld 22%. In 2019 ging het om gemiddeld 24%.

Let wel, dit percentage heeft dus niet alleen betrekking op urgenten, maar ook op bemiddelingen zoals hierboven aangegeven.
Uit tabel 47 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 2020 ging het om 119 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 het legt, als de zorg onvoldoende is, ook een zware hypotheek op buurten waar al veel sociale huurwoningen en problemen zijn.
Daartegenover neemt het aantal woningen voor vergunninghouders sterk af. Werden er in 2018 nog 623 woningen toegewezen aan deze groep, in 2019 283 woningen, meer dan een halvering, ging het in 2020 nog maar om 176 woningen. Het aantal woningen dat werd toegewezen aan herhuisvestingsurgenten en dergelijke is weer wat toegenomen. Het waren er in 2020 105, in 2019 nog 91, vergelijkbaar met 2018, maar veel lager dan de jaren ervoor.

Tabel 47 Aantal toewijzingen bijzondere doelgroepen en urgenten in 2020, 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
Beheerdersbelang	3		3	2				12		2	42		3		4		**71**
Beroep				1							19						**20**
City Deal											15						**15**
Coöptatie				9				204		8	40				2	1	**264**
Doorstroming senioren								3		1		1					**5**
Dreigend dakloos	1	1				1		3		5	7	1		1	1	2	**23**
Eenmalige aanbieding na verl. urg.		2		2	1						2						**7**
Financieel			2		1			4			1		1		1	2	**12**
Gedupeerden aanbodsysteem		1			3			2			6	2			1		**15**
Hardheid (bemiddeling)	1			2		3			2								**8**
Herhuisvesting		1		2	9	1		1	1	1	79		2			8	**105**
Instroom MO											1		1				**2**
Laatstekansbeleid										2	5				1		**8**
Mantelzorg		3						2	2		4	1	1	3		1	**17**
Medisch	2	6	3	10	7			15		5	36	4	3	1	6	6	**104**
Overdracht hoofdbewoning											5					1	**6**
Plankers										2							**2**
Relationeel		1		5	9			18		3	3	1		7	3	3	**53**
Rolstoelwoning			1	2	5			5		1	9	1			1		**25**
Sloop/renovatie					1					1	39	1	1				**43**
"Statushouder"	5	14	8	12	9		6	19	4	10	77	2	3		6	1	**176**
Toegewezen aan instelling											30						**30**
Uitstroom MO	3	1	4	20	10		1	28		10	280	6	2	3	17	7	**392**
Uitstroom vrouwenopvang					1												**1**
Woning met zorgvoorziening				7				7		8	34						**56**
Woningruil	3		7	3	9	1	4	21		18	85	4	1		16	1	**173**
TOTAAL																	**1.633**
Hardheid (urgent+bem.)	3	1	3	6	2	3	0	14	3	6	12	1	1	5	7	4	71

Bron: Uitvraag RWU 2021

5 | ZOEKGEDRAG VAN WONINGZOEKENDEN

In dit hoofdstuk rapporteren we over verschillende aspecten van het zoekgedrag van woningzoekenden in de regio Utrecht. We gaan met name in op het aantal ingeschreven woningzoekenden, het aantal woningzoekenden dat actief naar een woning zoekt en het gemiddeld aantal reacties per woning. Daarbij vergelijken wij de cijfers van 2020 met die van 2019 en 2018. 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.

5.1 Actief woningzoekenden

In de Utrechtse regio waren eind 2020 287.173 woningzoekenden ingeschreven bij WoningNet. Dat is een toename van 4,7% ten opzichte van eind 2019. Destijds waren er 274.317 ingeschreven woningzoekenden. In de afgelopen drie jaar kwamen er in totaal ruim 24.000 woningzoekenden bij. Deze trend gaat veel verder terug in de tijd. Het aantal woningzoekenden stijgt al vele jaren gestaag en onverminderd door. Tien jaar geleden (eind 2010) waren het er nog maar 193.325. Zeer opvallend is de verandering van de huishoudengrootte door de jaren heen. Sinds 2014 – verder terugkijken in de data kunnen we niet – is het aandeel van eenpersoonshuishoudens toegenomen van 59,9% naar 68,8% eind 2020. 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 2019 explosief is gestegen. Waren er in 2019 nog gemiddeld per kwartaal ongeveer 20.500 huishoudens actief op zoek naar een woning, in 2020 nam dit gemiddelde toe tot maar liefst 25.164. Een stijging van bijna 23%. Niet eerder zagen wij dergelijke gemiddelden. Het lijkt geen eenmalige oprisping, want vooralsnog zet de stijging zich voort in 2021. Het percentage woningzoekenden dat actief op zoek was nam ook toe, van 7,5% in 2019 tot 8,7% in 2020. Ook waren zij actiever. Dat wil zeggen, ze plaatsten meer reacties. In 2019 rond de 14 per kwartaal, in 2020 bijna 30.

Wellicht de interessantste ontwikkeling is de verhouding tussen starters en doorstromers. Van 2014 tot en met 2018 zagen we een gestage afname van het aandeel van doorstromers in het aantal actief woningzoekenden. Dit aandeel daalde toen van 28% naar 24%. Maar in 2019 en 2020 zien we een opleving onder doorstromers, naar respectievelijk 30% en maar liefst 34%. Dit betekent dat met name doorstromers een stuk actiever zijn geworden. De maatregelen gericht op doorstroming lijken hun vruchten af te werpen. Tegelijkertijd moeten we concluderen dat uitstromen uit de sociale huursector steeds moeilijker wordt. Koopwoningen zijn onbetaalbaar en middenhuurwoningen zijn er nauwelijks. We moeten dus voorzichtig zijn met conclusies over het effect van de doorstroommaatregelen, omdat er veel meer variabelen meespelen.

Ruim 64% van de actief woningzoekenden behoorde tot de primaire doelgroep. Dat zijn de huishoudens met een laag inkomen. Dit betekent een lichte afname van één procentpunt ten opzichte van 2019. Een goede 30% behoorde tot de groep die iets meer verdient (de secundaire

doelgroep). Het aantal actief woningzoekenden met een middeninkomen (in 2020 vanaf € 39.055) nam met iets meer dan een half procentpunt toe tot 5,5%. In absolute zin nam hun aantal toe met maar liefst 46% tot gemiddeld 1.395. Door de explosieve prijsstijgingen in de koopsector is een koopwoning voor de meeste mensen met een middeninkomen inmiddels volstrekt onbereikbaar. Tegelijkertijd is een er een groot gebrek aan woningen in het middenhuursegment. De sociale huursector is voor deze groep woningzoekenden de enige optie, maar ook hier is er voor hen nauwelijks aanbod. De meeste corporaties in onze regio concentreren zich uitsluitend op de lagere inkomens.

Eén- en tweepersoonshuishoudens vormden samen maar liefst 80% van het totale aantal actief woningzoekenden (respectievelijk 59% en 21%). Er waren relatief weinig grote gezinnen met vijf of meer personen actief op zoek naar een sociale huurwoning (4%). Hun aandeel nam licht toe ten opzichte van 2019. In absolute zin betekent dit een stijging van hun gemiddelde aantal met 33% (van 781 per kwartaal naar 1.042). Overigens staan er überhaupt weinig grote huishoudens ingeschreven (slechts 1,5% van het totale aantal woningzoekenden). Bijna 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 19% naar 21%. Na actief woningzoekenden uit de gemeente Utrecht (bijna 41%) vormden zij de grootste groep actief woningzoekenden.

Conclusie

Het aantal woningzoekenden overschrijdt het aantal woningen dat jaarlijks wordt verhuurd ruimschoots. De explosieve toename van het aantal actieve woningzoekenden en hun mate van activiteit wijst erop dat de behoefte aan sociale huurwoningen in onze regio ongekend hoog is. Doorstromers zijn zowel in absolute als in relatieve zin actiever geworden. Dit kan erop wijzen dat de doorstroommaatregelen het gewenste effect hebben, hoewel we voorzichtig moeten zijn met conclusies. Woningzoekenden met een middeninkomen lijken in de huidige woningmarkt buiten de boot te vallen.

5.2 Verhuringen sociale huurwoningen

In 2020 hebben de corporaties in de regio Utrecht, zoals aangegeven in het vorige hoofdstuk, in totaal 7.532 sociale huurwoningen verhuurd. Dat is een stijging van maar liefst 18% ten opzichte van 2019. Die verhuringen vinden via verschillende kanalen plaats.

- De meeste sociale huurwoningen in de Utrechtse regio worden verhuurd via de website van WoningNet. Corporaties plaatsen hun aanbod op deze site en woningzoekenden die zijn ingeschreven kunnen daarop reageren. Het kan gaan om woningen die op basis van inschrijfduur of urgentie worden toegewezen. Dat noemen wij het aanbodmodel.
- Er worden via de website van WoningNet woningen verloot.
- Een deel van de sociale huurwoningen wordt direct bemiddeld door de corporaties. Dit gebeurt vooral bij bijzondere doelgroepen, zoals vergunninghouders en mensen die uitstromen uit de maatschappelijke opvang. Deze 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. En de SSH Utrecht wijst woningen kleiner dan 30m² zelf toe, buiten WoningNet om.

Het aantal woningen dat via WoningNet werd toegewezen nam toe met bijna 6%. Deze stijging zit echter met name in het aantal woningen dat direct werd bemiddeld. Voor de 'reguliere' woningzoekende bleef het aanbod min of meer gelijk.

Conclusie

Het aantal verhuringen van sociale verhuringen nam in 2020 toe tot een niveau dat vóór 2019 gebruikelijk was. Echter, de toename zat grotendeels in woningen die buiten WoningNet worden verhuurd. SSH verhuurde bijvoorbeeld een zeer groot project met zelfstandige eenheden kleiner dan 30m2. Het waren dus niet de woningzoekenden die staan ingeschreven bij WoningNet die hiervan profiteerden. Voor hen blijft de nood onverminderd hoog.

Tabel 48 Verhuringen regulier/urgent/bemiddeling U16

Jaar	Regulier	Urgentie	Bemiddeling	Totaal bij WoningNet geregistreerd	Overige verhuringen, waaronder intermediaire verhuur	Totaal dVi verhuringen
2018	3.926	408	1.198	5.532	1.899	7.431
2019	3.442	422	903	4.767	1.613	6.380
2020	3.458	411	1.185	5.054	2.478	7.532

Bron: Uitvraag woningtoewijzing RWU 2021

5.3 Gemiddeld aantal reacties aanbodmodel

In het aanbodmodel reageren woningzoekenden op sociale huurwoningen van corporaties die zijn aangeboden via de website van WoningNet. Reageren kan niet onbeperkt. Een woningzoekende mag op twee woningen tegelijk reageren. Het gemiddelde aantal reacties zegt iets over de populariteit van woningen, dan wel de schaarste die heerst. Tabel 31 geeft een beeld voor de periode 2018 tot en met 2020 wat betreft het aanbodmodel.

We zien dat het gemiddelde aantal reacties in alle zestien gemeenten is toegenomen ten opzichte van 2019. Het gemiddelde over de hele regio nam met maar liefst 25% toe. In Wijk bij Duurstede (36%) was de stijging het grootst. Woningen in Utrecht blijven ook in 2020 het populairst: gemiddeld maar liefst 169 reacties. Stichtse Vecht (152), De Bilt en Nieuwegein (148) en Woerden (147) kwamen wel dichterbij.

Verschillende factoren zijn hier van invloed. We constateerden in paragraaf 5.1 dat het aantal actief woningzoekenden explosief is gestegen en dat zij veel meer reacties plaatsten. Combineren we dit met het feit dat het aanbod voor reguliere woningzoekenden gelijk bleef (paragraaf 5.2), dan is de stijging van het gemiddelde aantal reacties een logische optelsom.

Conclusie

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

5.4 Weigeringen aanbodmodel

De weigeringsgraad geeft aan hoe vaak een woning wordt geweigerd voordat een kandidaat deze accepteert. Gemiddeld gebeurde dit bijna vier keer. De weigeringsgraad is het hoogst in Lopik. In Oudewater (1,9) en Wijk bij Duurstede (2,1) werd gemiddeld het minst geweigerd. De weigeringsgraad betreft niet alleen bewuste weigeringen door kandidaat-huurders,

Tabel 49 Gemiddeld aantal reacties op woningen via aanbodmodel 2018 – 2020, per gemeente en U16

Gemeente	2018	2019	2020
Bunnik	104	109	141
De Bilt	89	118	148
De Ronde Venen	105	101	132
Houten	94	111	141
IJsselstein	100	96	110
Lopik	75	69	87
Montfoort	85	129	129
Nieuwegein	101	114	148
Oudewater	47	75	81
Stichtse Vecht	105	115	152
Utrecht	128	136	169
Utrechtse Heuvelrug	86	85	108
Vianen	75	87	108
Wijk bij Duurstede	67	83	112
Woerden	104	118	147
Zeist	83	95	124
TOTAAL	**104**	**114**	**143**

Bron: SWRU 2021

Tabel 50 Gemiddelde weigeringsgraad 2018 – 2020 bij aanbodmodel, per gemeente en U16

Gemeente	2018	2019	2020
Bunnik	2,6	3,1	3,5
De Bilt	3,6	5,0	3,5
De Ronde Venen	4,9	3,5	2,8
Houten	3,1	2,3	3,3
IJsselstein	2,7	2,5	3,2
Lopik	8,0	6,0	4,7
Montfoort	5,5	4,6	2,4
Nieuwegein	3,5	3,5	3,4
Oudewater	1,6	4,0	1,9
Stichtse Vecht	2,3	3,1	3,4
Utrecht	4,6	4,3	4,5
Utrechtse Heuvelrug	3,3	4,0	4,0
Vijfheerenlanden	2,5	3,3	2,7
Wijk bij Duurstede	2,5	2,3	2,1
Woerden	5,2	4,9	3,4
Zeist	3,1	2,8	2,8
TOTAAL	**3,9**	**3,8**	**3,6**

Bron: SWRU 2021

maar ook afwijzingen door corporaties (bijvoorbeeld op basis van inkomen). Dit gebeurde in 5% van alle weigeringen. De voornaamste weigeringsreden is in feite geen 'reden': in ruim 48% van alle gevallen laat de kandidaat-huurder namelijk simpelweg niks van zich horen. Bijna 11% van de weigeringen betrof woningzoekenden die niet kwamen opdagen voor een bezichtiging. In 2019 was dit nog 16%. Dit zou een positief effect kunnen zijn van de coronacrisis, aangezien groepsbezichtigingen gedurende een groot gedeelte van het jaar uit den boze waren. Ook in absolute zin kwamen er veel minder woningzoekenden niet opdagen.

Schaarste wil niet zeggen dat woningzoekenden elke woning klakkeloos accepteren. Men blijft kritisch, vooral diegenen die zoeken vanwege een verhuiswens, in tegenstelling tot een verhuisnoodzaak. In zekere zin is dit een vorm van consumentengedrag die past bij een belangrijke beslissing als een verhuizing. De hoop was dat het behoud van 75% inschrijfduur woningzoekenden iets minder kritisch zou maken. Het feit dat de lichte daling van de weigeringsgraad zich doorzette is bemoedigend. Echter, er zijn ook andere oorzaken te bedenken, zoals het feit dat er nauwelijks groepsaanbiedingen hebben plaatsgevonden. Nader onderzoek onder woningzoekenden zou hierover uitsluitsel kunnen bieden.

Conclusie

De weigeringsgraad is wederom licht gedaald. Dit kan een positief effect zijn van de regeling behoud inschrijfduur. Woningzoekenden blijven echter, ondanks de druk op de woningmarkt, kritisch.

5.5 Gemiddelde inschrijfduur aanbodmodel

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

Tabel 51 Gemiddelde inschrijfduur in jaren doorstromers 2018 – 2020, per gemeente en U16

Gemeente	2018	2019	2020
Bunnik	16,1	11,9	11,5
De Bilt	13,1	10,1	9,8
De Ronde Venen	9,5	10,5	10,0
Houten	9,8	8,7	9,7
IJsselstein	13,5	10,8	8,9
Lopik	7,7	5,6	9,1
Montfoort	10,6	8,4	8,6
Nieuwegein	11,4	11,4	14,8
Oudewater	12,8	7,9	8,9
Stichtse Vecht	13,3	11,2	12,5
Utrecht	12,0	11,2	11,6
Utrechtse Heuvelrug	12,7	10,7	9,7
Vijfheerenlanden	15,7	9,1	9,4
Wijk bij Duurstede	7,9	8,7	7,7
Woerden	8,4	11,9	10,0
Zeist	10,1	9,7	9,9
TOTAAL	**11,7**	**10,6**	**10,8**

Bron: SWRU 2021

→ INHOUDSOPGAVE
→ 1 INLEIDING
→ 2 WONINGMARKT EN WONINGVOORRAAD
→ 3 DYNAMIEK VOORRAAD 2020 EN VOORUITBLIK
→ 4 VERHURINGEN CORPORATIEWONINGEN 2020
→ 5 ZOEKGEDRAG VAN WONINGZOEKENDEN
→ RWU website
→ RWU op Twitter

Doorstromers

Na een aanzienlijke daling in 2019 is de gemiddelde inschrijfduur voor doorstromers in 2020 weer licht gestegen. Het gemiddelde lag op 10,8 jaar. Nieuwegein (14,8) en Stichtse Vecht (12,5) spanden de kroon. Doorstromers vonden net als vorig jaar het snelst een woning in de gemeente Wijk bij Duurstede. De gemiddelde inschrijfduur bedroeg hier 7,7 jaar. Doorstromers hebben veelal een langere gemiddelde inschrijfduur dan starters, omdat er vaak geen sprake is van een verhuisnoodzaak. Men heeft immers al een woning. Dit komt tot uiting in de hogere weigeringsgraad van doorstromers (4,7) ten opzichte van starters (3,0).

Starters

Voor starters lag de gemiddelde inschrijfduur voor sociale huurwoningen altijd beduidend lager dan voor doorstromers. Inmiddels zien we dat verschil met rasse schreden teruglopen. Het bedroeg nog maar een half jaar. In de gemeente Utrecht was er zelfs nagenoeg geen verschil meer tussen doorstromers en starters. De langste inschrijfduur gold voor De Bilt en Nieuwegein (11,6 jaar), gevolgd door Utrecht (11,5 jaar). Starters wachtten het kortst in Lopik: 6,7 jaar.

Tabel 52 Gemiddelde inschrijfduur in jaren starters 2018 – 2020, per gemeente en U16

Gemeente	2018	2019	2020
Bunnik	10,2	12,4	7,6
De Bilt	10,1	9,9	11,6
De Ronde Venen	7,6	9,2	8,7
Houten	8,2	9,7	9,5
IJsselstein	9,8	10,1	10,2
Lopik	6,4	7,2	6,7
Montfoort	8,2	9,8	7,8
Nieuwegein	9,5	10,1	11,6
Oudewater	8,9	6,3	9,2
Stichtse Vecht	10,1	10,5	10,4
Utrecht	9,6	11,0	11,5
Utrechtse Heuvelrug	7,9	8,3	9,6
Vijfheerenlanden	10,3	10,0	10,7
Wijk bij Duurstede	8,7	9,2	8,5
Woerden	8,6	8,8	10,2
Zeist	8,6	8,9	9,0
TOTAAL	**9,2**	**9,9**	**10,3**

Bron: SWRU 2021

Conclusie

De gemiddelde inschrijfduur steeg voor zowel doorstromers als starters. Gezien het fors gestegen aantal actief woningzoekenden en een gelijkblijvend aanbod is dat niet verwonderlijk. De verschillen tussen beide groepen werden echter steeds kleiner, dat is wel opmerkelijk. Het effect van Van Groot naar Beter op de gemiddelde inschrijfduur van doorstromers is moeilijk te bepalen, wederom gezien het fors gestegen aantal actief woningzoekenden. Vanzelfsprekend heeft die stijging een opstuwend effect op de gemiddelde inschrijfduur. De concurrentie is groter, dus heb je gemiddeld genomen een hogere 'score' nodig om te 'winnen'. We kunnen daarentegen wel stellen dat de maatregelen gericht op doorstromers (blijkbaar) tot gevolg hebben dat de slaagkans van starters is gedaald. We zien ook het relatieve aandeel toewijzingen aan starters afnemen. Meer inzicht in de verhuisketens die door doorstroming ontstaan is gewenst. We hebben helaas geen inzicht in het aantal doorstromers dat de sociale sector verlaat.

5.6 Loting

In de regio Utrecht worden op beperkte schaal woningen verloot. In elke gemeente mag er worden verloot (tot maximaal 20% van het totale

Tabel 53 Aantal verhuringen via loting 2018 – 2020, per gemeente en U16

Gemeente	2018	2019	2020
Bunnik			2
De Bilt			
De Ronde Venen			13
Houten	1	5	8
IJsselstein			
Lopik			3
Montfoort		1	4
Nieuwegein	41	36	36
Oudewater			
Stichtse Vecht		10	27
Utrecht	190	185	230
Utrechtse Heuvelrug		1	
Vijfheerenlanden	4	8	10
Wijk bij Duurstede		1	1
Woerden		1	26
Zeist	26	31	23
TOTAAL	**262**	**279**	**383**

Bron: SWRU 2021

aanbod), maar niet elke corporatie zet het middel in. Een aantal corporaties heeft hiervoor geen beleid opgesteld. 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 wel iets meer woningen verloot, maar de ruimte die de verordening biedt, wordt in vele gemeenten niet benut. In vier van de zestien gemeenten is het afgelopen jaar zelfs geen enkele woning verloot.

In totaal werden er in 26 eengezinswoningen en 16 jongerenwoningen verloot. De overige woningen waren appartementen zonder label. Er werden dus geen seniorenwoningen verloot.

Reacties

Het gemiddelde aantal reacties bij loting lag in vergelijk met het aanbodmodel al zeer hoog, maar in 2020 rees het pas echt de pan uit. Gemiddeld reageerden er bijna 1.000 woningzoekenden op een woning die verloot wordt. In Utrecht en Stichtse Vecht lag het gemiddelde zelfs boven de grens van 1.000. 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. 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 een fractie bedroeg van de weigeringsgraad bij woningen die via het aanbodmodel worden aangeboden. De weigeringsgraad bij loting was de afgelopen drie jaar tamelijk constant.

Inschrijfduur

De gemiddelde inschrijfduur voor woningen die via de lotingmodule worden aangeboden lag 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 nam in 2020 aanzienlijk toe. Ook hier is het toegenomen aantal actief woningzoekenden de meest logische verklaring.

Tabel 54 Gemiddeld aantal reacties bij aanbod loting in 2018 – 2020, per gemeente en U16

Gemeente	2018	2019	2020
Bunnik			639
De Bilt			
De Ronde Venen			658
Houten	841	602	842
IJsselstein			
Lopik			387
Montfoort		237	414
Nieuwegein	623	776	999
Oudewater			
Stichtse Vecht		719	1.017
Utrecht	473	720	1.107
Utrechtse Heuvelrug		203	
Vijfheerenlanden	127	320	485
Wijk bij Duurstede		449	382
Woerden		401	690
Zeist	302	765	785
TOTAAL	**473**	**704**	**982**

Bron: SWRU 2021

Tabel 55 Gemiddelde weigeringsgraad bij loting 2018 – 2020, per gemeente en U16

Gemeente	2018	2019	2020
Bunnik		1,5	0,5
De Bilt			
De Ronde Venen		1,9	1,0
Houten	1,0	0,3	0,6
IJsselstein			
Lopik			1,3
Montfoort		1,0	1,3
Nieuwegein	1,0	1,1	0,7
Oudewater			
Stichtse Vecht		0,5	0,6
Utrecht	0,5	0,5	0,7
Utrechtse Heuvelrug		2,0	
Vijfheerenlanden	1,5	0,9	0,8
Wijk bij Duurstede		1,0	1,0
Woerden		0,0	1,0
Zeist	0,8	0,5	0,6
TOTAAL	**0,7**	**0,6**	**0,7**

Bron: SWRU 2021

Tabel 56 Gemiddelde inschrijfduur in jaren bij loting 2018 – 2020, per gemeente en U16

Gemeente	2018	2019	2020
Bunnik			2,2
De Bilt			
De Ronde Venen			2,5
Houten	0,2	2,4	4,1
IJsselstein			
Lopik			2,4
Montfoort		1,3	2,8
Nieuwegein	2,4	3,1	3,0
Oudewater			
Stichtse Vecht		3,1	3,3
Utrecht	2,7	2,5	3,2
Utrechtse Heuvelrug		3,8	
Vijfheerenlanden	2,0	2,6	2,8
Wijk bij Duurstede		0,4	2,9
Woerden		0,5	2,7
Zeist	2,0	2,7	2,3
TOTAAL	**2,6**	**2,6**	**3,1**

Bron: SWRU 2021

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. De slaagkans van starters staat extra onder druk door de verschillende maatregelen gericht op doorstroming. Om de balans tussen doorstromers en starters te herstellen zou er meer verloot kunnen worden.

5.7 Gemiddelde zoektijd aanbodmodel

We merkten eerder op dat lang niet alle geregistreerde woningzoekenden actief op zoek zijn naar een woning. Velen schrijven zich uit voorzorg in. Inschrijfduur is dus geen 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 geschikter.

Doorstromers

De gemiddelde zoektijd voor doorstromers nam in 2020 licht toe. Maatregelen gericht op doorstroming lijken effectief, gezien het grote aantal verhuizingen in dit kader, maar konden niet opboksen tegen de enorme stijging van het aantal actief woningzoekenden. Per gemeente waren er grote verschillen. In Bunnik is de gemiddelde zoektijd met 6,7 jaar het langst, gevolgd door Utrecht met 6,3 jaar. In IJsselstein was de gemiddelde zoektijd het kortst met 2,6 jaar. Hier is sprake van een zeer opmerkelijke daling. Van de 61 woningen die in IJsselstein werden toegewezen aan doorstromers gingen er 24 (39%) naar huurders die Van Groot naar Beter verhuisden. Dat is zeer ruim boven het regionale gemiddelde van 23%.

Trekken de we gemiddelde zoektijd af van de gemiddelde inschrijfduur, dan zien we dat doorstromers gemiddeld na 5,5 jaar op zoek gingen naar een andere woning. Dit is gelijk gebleven ten opzichte van 2019.

Starters

De gemiddelde zoektijd voor starters nam in 2020 met maar liefst een half jaar toe. We zien het aandeel van starters onder de actief woningzoekenden afnemen ten opzichte van de doorstromers. Als we ook hier de zoektijd in mindering brengen op de inschrijfduur, dan zien we dat de gemid-

Tabel 57 Gemiddelde zoektijd in jaren doorstromers in 2018 – 2020, per gemeente en U16

Gemeente	2018	2019	2020
Bunnik	6,2	7,3	6,7
De Bilt	6,3	4,4	5,8
De Ronde Venen	3,7	3,7	3,9
Houten	4,5	4,9	4,5
IJsselstein	5,3	4,4	2,6
Lopik	3,2	3,8	5,0
Montfoort	6,6	5,2	5,8
Nieuwegein	5,6	4,5	4,1
Oudewater	3,1	2,6	4,1
Stichtse Vecht	5,4	5,2	5,8
Utrecht	6,3	5,9	6,3
Utrechtse Heuvelrug	5,7	5,2	5,1
Vianen	3,9	4,3	4,6
Wijk bij Duurstede	2,8	5,2	3,8
Woerden	3,4	4,4	4,5
Zeist	4,6	4,7	5,2
TOTAAL	**5,2**	**5,1**	**5,3**

Bron: SWRU 2021

delde starter 4,8 jaar ingeschreven stond voordat hij of zij actief op zoek ging naar een sociale huurwoning.

In figuur 6 zien we het verloop van de gemiddelde inschrijfduur en zoektijd in de regio Utrecht. Voor beide is de trendlijn stijgende.

Conclusie

De gemiddelde zoektijden zijn verder gestegen. De oorzaak is de toegenomen concurrentie door het sterk gestegen aantal actief woningzoekenden. Met name starters zijn hier de dupe van. Voor hen is het nog moeilijker geworden om een sociale huurwoning te vinden.

5.8 Verhuisbewegingen tussen gemeenten

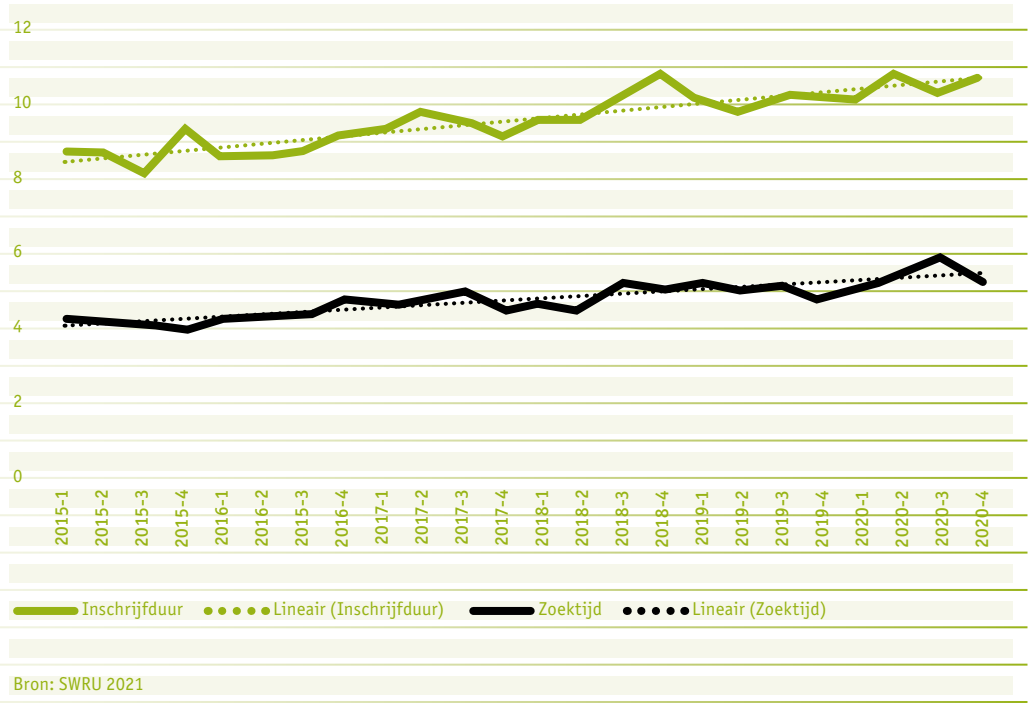
De woningmarktregio U16 bestaat uit zestien gemeenten in de provincie Utrecht. Alle gemeenten in de U16 hanteren op hoofdlijnen dezelfde huisvestingsverordening. Mensen die op zoek zijn naar een sociale huurwoning in deze regio schrijven zich in bij WoningNet regio Utrecht. Met zo'n inschrijving kunnen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

Tabel 58 Gemiddelde zoektijd in jaren starters in 2018 – 2020, per gemeente en U16

Gemeente	2018	2019	2020
Bunnik	3,6	7,7	2,6
De Bilt	4,6	4,7	6,1
De Ronde Venen	3,7	3,2	3,3
Houten	3,8	4,4	4,5
IJsselstein	5,3	5,3	5,5
Lopik	3,9	3,9	2,8
Montfoort	4,5	2,4	3,3
Nieuwegein	5,0	5,2	6,0
Oudewater	4,1	2,7	2,3
Stichtse Vecht	4,9	5,4	6,0
Utrecht	5,3	6,0	6,8
Utrechtse Heuvelrug	4,0	4,0	5,8
Vianen	3,9	5,3	5,5
Wijk bij Duurstede	4,9	5,4	4,3
Woerden	3,7	3,8	4,9
Zeist	4,1	4,5	5,0
TOTAAL	**4,6**	**5,0**	**5,5**

Bron: SWRU 2021

Figuur 6 Gemiddelde inschrijfduur en zoektijd 2015 – 2020



Bron: SWRU 2021

Tabel 41 biedt een overzicht van de verhuisbewegingen in 2020. 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. Bijna 59% van de woningzoekenden

Tabel 59 Verhuisstromen regio Utrecht 2020

	Buiten regio	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
Bunnik	4	**27**							2			9	1				3	**46**
De Bilt	24	1	**78**			1	1		7		2	58	5	1			18	**196**
De Ronde Venen	26			**126**	2	2		1	2		8	22	1		1	5	2	**198**
Houten	28	1	5	2	**114**	7	1		21		3	53	7	3	6	1	6	**258**
IJsselstein	14		1		4	**69**	2		26		5	40	1	6			3	**171**
Lopik	3		1			4	**18**	2	6		1	11		2		2	2	**52**
Montfoort	2					4		**25**				10	1			1	2	**45**
Nieuwegein	52	2	2	2	22	32	7	2	**256**		5	130	4	3	2	4	8	**533**
Oudewater	5		1		1	2			2	**27**		1		3		2		**44**
Stichtse Vecht	38	2	5	2	1	1	1		4		**148**	72	4	1	2	7	10	**298**
Utrecht	269	5	25	8	30	21	1	9	59	1	30	**1.574**	10	14	7	17	50	**2.130**
Utrechtse Heuvelrug	29	2	4		3	3			7	2	2	41	**80**	2	8		23	**206**
Vijfheerenlanden	17	1	4		10	10	1		26	1	6	35		**75**			1	**187**
Wijk bij Duurstede	10		1		3	2			1		1	11	3	2	**41**		8	**83**
Woerden	27	1		6	3	3	3	8	6		13	56	2	1	1	**136**	4	**270**
Zeist	34	4	14	1	5	4	1		6		8	73	10	1	5	1	**170**	**337**
TOTAAL	**582**	**46**	**141**	**147**	**198**	**165**	**36**	**47**	**431**	**31**	**232**	**2.196**	**129**	**114**	**73**	**176**	**310**	**5.054**

Bron: SWRU 2021, bewerking WoningNet-gegevens

verhuisde binnen de eigen gemeente. Dit is minder dan één procentpunt minder dan in 2019. Ruim 41% verhuisde dus naar een andere gemeente. Aangrenzende gemeenten en Utrecht genoten hierbij de voorkeur. Verhuisbewegingen tussen verder uit elkaar gelegen gemeenten binnen de regio kwamen relatief weinig voor. Inwoners van Oudewater en De Ronde Venen waren het meest honkvast. Respectievelijk 87% en 86% van de mensen die verhuizen bleef binnen de gemeentegrenzen.

Inwoners van IJsselstein (42% bleef) spreiden vaker hun vleugels uit. 12% van de woningen werd verhuurd aan huishoudens van buiten de regio. Dit percentage bleef onveranderd ten opzichte van 2019. Mensen die Utrecht verlieten deden dit met name richting Nieuwegein. Slechts één Utrechts huishouden verhuisde naar Oudewater. De gemeente met de meeste instroom van buiten eigen gemeente was Lopik. 65% kwam van buitenaf.

Conclusie

De cijfers over 2020 tonen een vertrouwd beeld. De genoemde percentages zijn vrijwel gelijk aan die van 2019. 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.

→ INHOUDSOPGAVE
→ 1 INLEIDING
→ 2 WONINGMARKT EN WONINGVOORRAAD
→ 3 DYNAMIEK VOORRAAD 2020 EN VOORUITBLIK
→ 4 VERHURINGEN CORPORATIEWONINGEN 2020
→ 5 ZOEKGEDRAG VAN WONINGZOEKENDEN
→ RWU website
→ RWU op Twitter

Regioplatform
Woningcorporaties
Utrecht

www.rwu-utrecht.nl

REGIONALE CORPORATIEMONITOR 2021
Ontwikkelingen in het corporatiebezit
en aanbod van sociale huurwoningen in 2020

Uitgebracht door stichting RWU
Regioplatform Woningcorporaties Utrecht
November 2021

030 2826 800
rwu@portaal.nl

Postbus 24082
3502 MB Utrecht
Brennerbaan 106
3524 BN Utrecht