Regioplatform
Woningcorporaties
Utrecht

REGIONALE CORPORATIE

Ontwikkelingen in het corporatiebezit

MONITOR 2022

en aanbod van sociale huurwoningen in 2021

Interactieve PDF

Omslag en openingsfoto's

ZORGLANDGOED BLOEMENDAAL, LEKSTEDEWONEN
Stichting De Iris, De Herbergier en LEKSTEDEwonen werken samen met de gemeente Vijfheerenlanden aan de inrichting van Zorglandgoed Bloemendaal, met daarop zorgwoningen voor het wooninitiatief van Stichting De Iris en De Herbergier. In 2022 ontvingen de bewoners de sleutels van hun nieuwe woningen.

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

Tabellen
Explica (Roelf-Jan van Til): 1-15
RWU (Hanneke van Kollenburg en Remco de Maaijer): 16-18, 20-24, 26-27
Provincie Utrecht: 19
SWRU (Rikkert van Heerde, bewerking WoningNet-gegevens): 25, 28-40

Figuren
Explica (Roelf-Jan van Til): 1-4
SWRU (Rikkert van Heerde, bewerking WoningNet-gegevens): 5-8

Ontwerp, fotografie en productie
MARK IT ZERO, Amsterdam

Links *Stichting de Iris*, rechts *de Herbergier* midden in de Bloemendaalse polder

"Bijzonder gewoon" de ingang van *de Herbergier*

Ingang van *Stichting de Iris*

Er wordt nog hard gewerkt aan de tuintjes

Guus de huiskater

→ INHOUDSOPGAVE

→ 1 INLEIDING

→ 2 WONINGMARKT EN WONINGVOORRAAD

→ 3 DYNAMIEK VOORRAAD 2021 EN VOORUITBLIK

→ 4 VERHURINGEN CORPORATIEWONINGEN 2021

→ 5 ZOEKGEDRAG VAN WONINGZOEKENDEN

→ RWU website

→ RWU op Twitter

Gezellige zitjes bij *de Herbergier*

Ook de moestuinen worden goed verzorgd

De kopse kant van *de Herbergier*

Borduurwerk van een van de bewoners

Bomen bieden straks privacy en beschutting

Kunst en veiligheid

→ INHOUDSOPGAVE

→ 1 INLEIDING

→ 2 WONINGMARKT EN WONINGVOORRAAD

→ 3 DYNAMIEK VOORRAAD 2021 EN VOORUITBLIK

→ 4 VERHURINGEN CORPORATIEWONINGEN 2021

→ 5 ZOEKGEDRAG VAN WONINGZOEKENDEN

→ RWU website

→ RWU op Twitter

INHOUDSOPGAVE

1 INLEIDING 6

2 WONINGMARKT EN WONINGVOORRAAD 7

2.1 Schaarste op de woningmarkt 7
2.2 Corporatiebezit naar omvang en spreiding over gemeenten 7
2.3 Corporatiebezit naar huurklasse 10
2.4 Corporatiebezit naar DAEB en niet-DAEB 12
2.5 Corporatiebezit naar woningtype 13
2.6 Corporatiebezit naar bouwjaar 14
2.7 Corporatiebezit naar aantal kamers 14
2.8 Corporatiebezit naar oppervlakte 14
2.9 Woningvoorraad naar energie-index en energielabel 16
2.10 Corporatiebezit naar WOZ-waarde 18
2.11 Huurprijs ten opzichte van de maximale huurprijs 18

3 DYNAMIEK IN DE VOORRAAD 2021 EN VOORUITBLIK 20

3.1 Mutaties in de voorraad in 2021 20
3.2 Sloop in 2021 21
3.3 Verkoop in 2021 21
3.4 Nieuwbouw in 2021 21
3.5 Woningbouw: verwachtingen voor de komende jaren 22
3.6 Huisuitzettingen in 2021 23

4 VERHURINGEN CORPORATIEWONINGEN 2021 25

4.1 Toewijzingen in 2021 25
4.2 Betaalbaarheid en toewijzing aan doelgroepen naar inkomen 28
4.3 Spreiding van de verhuringen 2021 29
4.4 Toewijzing aan urgenten en bemiddelingen 29

5 ZOEKGEDRAG VAN WONINGZOEKENDEN 32

5.1 Actief woningzoekenden 32
5.2 Verhuringen sociale huurwoningen 34
5.3 Gemiddeld aantal reacties aanbodmodel 35
5.4 Weigeringen aanbodmodel 35
5.5 Gemiddelde inschrijfduur aanbodmodel 37
5.6 Loting 38
5.7 Gemiddelde zoektijd aanbodmodel 41
5.8 Verhuisbewegingen tussen gemeenten 43

1 | INLEIDING

Het Regioplatform Woningcorporaties Utrecht (RWU) brengt voor de achtste keer de Regionale Corporatiemonitor uit. In deze monitor zijn de belangrijkste kenmerken van de woningvoorraad van de aangesloten corporaties in het jaar 2021 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.

Terugval nieuwbouw, maar hoop gloort aan de horizon

In vergelijking met het vorig jaar, heeft er dit jaar een aanzienlijke terugval van de bouwproductie van de corporaties naar het veel te lage gemiddelde niveau van de laatste jaren plaatsgevonden. Tegelijkertijd is er politiek gezien een trendbreuk geweest, die de corporaties na lange tijd van onderwaardering weer terug in positie streeft te brengen waar het gaat om het realiseren van voldoende betaalbare woningen voor iedereen die daar behoefte aan heeft of zelfs op aangewezen is.

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 2021. 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 2022.
- Een overzicht van de woningtoewijzing in het jaar 2021. Daartoe heeft RWU gebruik gemaakt van gegevens van WoningNet die zijn bewerkt door de Stichting Woonruimteverdeling Regio Utrecht (SWRU). Daarin werken 16 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. LEKSTEDEwonen is echter, met toestemming van de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, nog altijd actief in de regio Utrecht. Daarom zijn ook hun gegevens opgenomen.

In deze rapportage rapporteren we op de schaal van individuele gemeenten en U16. Bij het Platform waren begin 2022 17 corporaties aangesloten: Mitros, Portaal, Cazas Wonen, Bo-Ex, Woningstichting SSW, Woongoed Zeist, Viveste, LEKSTEDEwonen, Heuvelrug Wonen, Woningstichting Vecht en Omstreken, Jutphaas Wonen, De Woningraat, RK Zeist, Rhenam Wonen, Stichting Studentenhuisvesting (SSH), Woningbouwvereniging Maarn en Wuta. Tot eind 2021 waren GroenWest en Provides, inmiddels gefuseerd tot Cazas Wonen, nog apart actief. In deze rapportage worden de corporaties voor wat betreft de toekomst als Cazas Wonen, maar voor wat betreft de terugblik als GroenWest en Provides gerekend.

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 is er nog een aantal kleinere corporaties met een bezit van circa 1.500 woningen.

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 2021 EN VOORUITBLIK
→ 4 VERHURINGEN CORPORATIEWONINGEN 2021
→ 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 nog steeds buitengewoon gespannen. In alle segmenten van de markt blijft sprake van tekorten: zowel in de sociale huur, als in de middeldure huur en de koop. Die tekorten zijn in 2021 wederom verder opgelopen. Belangrijkste reden is dat de Utrechtse woningmarkt te maken blijft hebben met een relatief groot vestigingsoverschot, en dat in alle segmenten opnieuw veel te weinig is bijgebouwd om de groei van het aantal huishoudens 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 (€ 763) en € 1.000 en sterke prijsstijgingen in de koopsector, gepaard gaand met een afnemend aanbod.

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.

2.2 Corporatiebezit naar omvang en spreiding over gemeenten

Nederland telde op 1 januari 2022 ruim 8 miljoen woningen. Dat zijn er ruim 77 duizend meer dan een jaar eerder. In juni 2021 werd de 8 miljoenste woning aan de voorraad toegevoegd. Door nieuwbouw groeide de woningvoorraad vorig jaar met bijna 69 duizend woningen. Van alle woningen valt 57% in de koopsector en dus 43% in de huur. Het overgrote deel van de huurwoningen zijn woningen die corporaties beheren, 29% van het totaal.

In de gemeenten van de U16 staan in 2022 volgens het CBS circa 427.000 woningen. Hiervan is 56% een koopwoning, iets minder dan het landelijke gemiddelde. De woningcorporaties verhuren 27% van de woningen, ook iets minder dan het landelijke gemiddelde.

In tabellen 1 en 2 is aangegeven hoe de huurwoningvoorraad van de bij RWU aangesloten corporaties (zelfstandig, onzelfstandig en intramuraal) per gemeente en per corporatie is samengesteld.

Verreweg de meeste sociale huurwoningen staan in de stad Utrecht, 57.823 woningen, waarvan 9.549 onzelfstandig. Op gepaste afstand volgen Nieuwegein, Zeist en Stichtse Vecht. Mitros is de grootste corporatie, gevolgd door Portaal, GroenWest en SSH.

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 een-op-eensituaties: één corporatie die (vooral) 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 2021 EN VOORUITBLIK
→ 4 VERHURINGEN CORPORATIEWONINGEN 2021
→ 5 ZOEKGEDRAG VAN WONINGZOEKENDEN
→ RWU website
→ RWU op Twitter

Tabel 1 Huurwoningvoorraad van corporaties per 1 januari 2022, per gemeente en U16

	Zelfstandig	Onzelfstandig	Intramuraal	Totaal
Bunnik	945	0	16	961
De Bilt	5.012	0	0	5.012
De Ronde Venen	4.321	0	19	4.340
Houten	4.887	0	179	5.066
IJsselstein	3.415	33	80	3.528
Lopik	954	0	20	974
Montfoort	807	4	49	860
Nieuwegein	8.870	84	102	9.056
Oudewater	894	0	0	894
Stichtse Vecht	6.203	4	128	6.335
Utrecht	47.178	9.549	1.096	57.823
Utrechtse Heuvelrug	4.534	14	0	4.548
Vijfheerenlanden	2.804	0	176	2.980
Wijk bij Duurstede	2.153	2	1	2.156
Woerden	4.962	2	117	5.081
Zeist	8.203	680	63	8.946
Totaal	**106.142**	**10.372**	**2.046**	**118.560**

Bron: RWU Databank 2022

Tabel 2 Huurwoningvoorraad van corporaties per 1 januari 2022, per corporatie

	Zelfstandig	Onzelfstandig	Intramuraal	Totaal
Bo-Ex	8.236	647	165	9.048
GroenWest	12.149	24	263	12.436
Heuvelrug Wonen	3.728	16	0	3.744
Jutphaas Wonen	1.865	42	0	1.907
LEKSTEDEwonen	3.012	701	192	3.905
Mitros	26.875	1.293	488	28.656
Portaal	18.302	948	287	19.537
Provides	3.476	33	80	3.589
R.K. Zeist	985	8	10	1.003
Rhenam Wonen	617	0	0	617
SSH Utrecht	3.242	6.656	158	10.056
Vecht en Omstreken	2.329	4	128	2.461
Viveste	6.708	0	180	6.888
Wbv Maarn	307	0	0	307
De Woningraat	1.848	0	20	1.868
Woongoed Zeist	7.273	0	75	7.348
Ws SSW	5.013	0	0	5.013
Wst Wuta	177	0	0	177
Totaal	**106.142**	**10.372**	**2.046**	**118.560**

Bron: RWU Databank 2022

Tabel 3 Spreiding bezit per corporatie per 1 januari 2022, over de gemeenten in de U16, zelfstandige woningen

	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	8.236	0	0	0	0	0	8.236
GroenWest	0	0	4.321	0	0	0	807	0	0	0	2.059	0	0	0	4.962	0	12.149
Heuvelrug Wonen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3.432	0	296	0	0	3.728
Jutphaas Wonen	0	0	0	0	0	0	0	1.865	0	0	0	0	0	0	0	0	1.865
LEKSTEDEwonen	61	0	0	36	0	0	0	0	0	0	111	0	2.804	0	0	0	3.012
Mitros	0	0	0	0	0	0	0	5.552	0	0	21.323	0	0	0	0	0	26.875
Portaal	773	0	0	0	0	0	0	1.453	0	3.697	12.379	0	0	0	0	0	18.302
Provides	0	0	0	0	3.414	0	0	0	0	0	62	0	0	0	0	0	3.476
R.K. Zeist	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	985	985
Rhenam Wonen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	617	0	0	0	0	617
SSH Utrecht	111	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3.008	0	0	0	0	123	3.242
Vecht en Omstreken	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2.329	0	0	0	0	0	0	2.329
Viveste	0	0	0	4.851	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1.857	0	0	6.708
Wbv Maarn	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	307	0	0	0	0	307
De Woningraat	0	0	0	0	0	954	0	0	894	0	0	0	0	0	0	0	1.848
Woongoed Zeist	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	178	0	0	0	7.095	7.273
Ws SSW	0	5.012	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	5.013
Wst Wuta	0	0	0	0	0	0	0	0	0	177	0	0	0	0	0	0	177
Totaal	**945**	**5.012**	**4.321**	**4.887**	**3.415**	**954**	**807**	**8.870**	**894**	**6.203**	**47.178**	**4.534**	**2.804**	**2.153**	**4.962**	**8.203**	**106.142**

Bron: RWU Databank 2022

Tabel 4 Spreiding bezit per corporatie per 1 januari 2022, over de gemeenten in de U16, onzelfstandige woningen

	IJsselstein	Montfoort	Nieuwegein	Stichtse Vecht	Utrecht	Utrechtse Heuvelrug	Wijk bij Duurstede	Woerden	Zeist	Totaal U16
Bo-Ex	0	0	0	0	647	0	0	0	0	647
GroenWest	0	4	0	0	18	0	0	2	0	24
Heuvelrug Wonen	0	0	0	0	0	14	2	0	0	16
Jutphaas Wonen	0	0	42	0	0	0	0	0	0	42
LEKSTEDEwonen	0	0	0	0	701	0	0	0	0	701
Mitros	0	0	42	0	1.251	0	0	0	0	1.293
Portaal	0	0	0	0	948	0	0	0	0	948
Provides	33	0	0	0	0	0	0	0	0	33
R.K. Zeist	0	0	0	0	0	0	0	0	8	8
SSH Utrecht	0	0	0	0	5.984	0	0	0	672	6.656
Vecht en Omstreken	0	0	0	4	0	0	0	0	0	4
Totaal	**33**	**4**	**84**	**4**	**9.549**	**14**	**2**	**2**	**680**	**10.372**

Bron: RWU Databank 2022

2.3 Corporatiebezit naar huurklasse

Woningen met een kale huur onder € 763,47 (peildatum 1 januari 2022) zijn sociale huurwoningen. Daarbinnen worden vier segmenten onderscheiden:

- Woningen met een rekenhuur onder de kwaliteitskortingsgrens van € 442,46. 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 € 442,46 wordt een segment onderscheiden tot de laagste aftoppingsgrens. Die grens bedraagt € 633,25 per maand. Tot die grens kunnen een- en tweepersoonshuishoudens beroep doen op huurtoeslag, als hun inkomen daarvoor aanleiding geeft.
- Daarboven bestaat het segment tot de hoogste aftoppingsgrens van € 678,66. Tot die grens kunnen gezinnen van drie of meer personen huurtoeslag ontvangen, maar daarboven is de huur geheel voor eigen rekening.

Huurwoningen boven de € 763,47 worden in principe in de vrije sector verhuurd. Maar het kan ook gaan om woningen die nog steeds 'sociaal' zijn, maar die boven de € 763,47 uitkomen door de inkomensafhankelijke huurverhogingen.

Tabel 5 Zelfstandige huurwoningen naar huurprijsklasse, per gemeente en U16, 1 januari 2022, aantallen

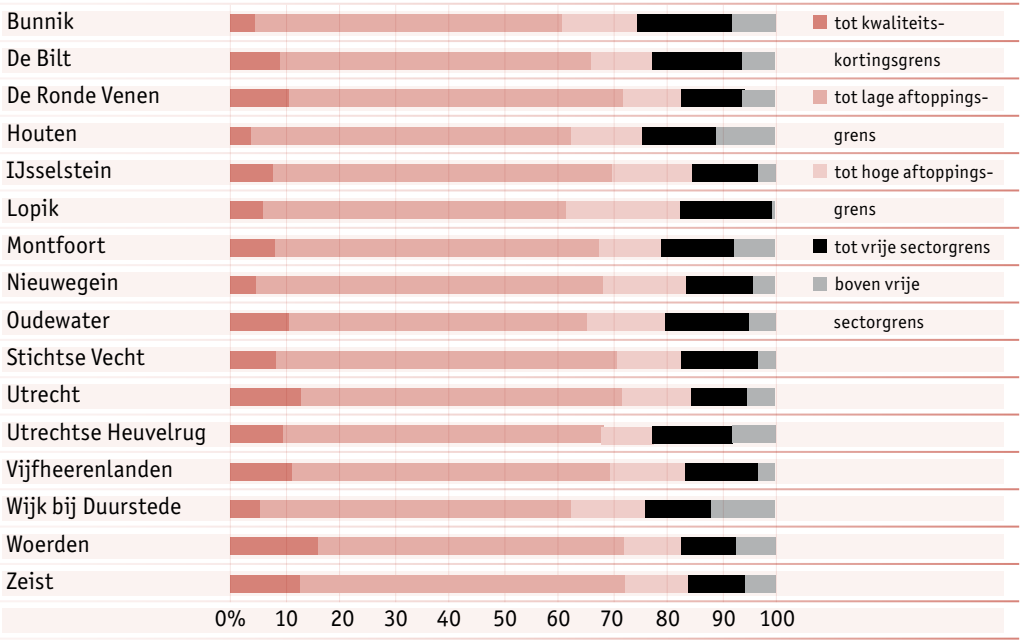
	onder kwaliteits-kortingsgrens	onder lage aftoppingsgrens	onder hoge aftoppingsgrens	onder vrije-sectorgrens	boven vrije-sectorgrens	Totaal
Bunnik	46	529	132	161	77	945
De Bilt	474	2.854	543	828	313	5.012
De Ronde Venen	485	2.621	475	484	256	4.321
Houten	199	2.874	609	664	541	4.887
IJsselstein	289	2.099	500	415	112	3.415
Lopik	57	533	195	164	5	954
Montfoort	69	478	89	109	62	807
Nieuwegein	453	5.594	1.348	1.114	361	8.870
Oudewater	98	486	125	142	43	894
Stichtse Vecht	541	3.861	726	864	211	6.203
Utrecht	6.102	27.919	5.946	4.652	2.559	47.178
Utrechtse Heuvelrug	486	2.649	389	668	342	4.534
Vijfheerenlanden	328	1.636	383	371	86	2.804
Wijk bij Duurstede	126	1.235	292	254	246	2.153
Woerden	846	2.750	533	491	342	4.962
Zeist	1.141	4.816	961	860	425	8.203
Totaal	**11.740**	**62.934**	**13.246**	**12.241**	**5.981**	**106.142**

Bron: RWU Databank 2022

Tegenwoordig wordt het segment tussen € 763,47 en € 1.000 ook wel aangeduid als het middeldure of middensegment.

In tabel 5 wordt een beeld gegeven van de opbouw van het corporatiebezit in huurklassen per gemeente en U16.
In figuur 1 zijn de relatieve aandelen per huurcategorie per gemeente weergegeven.

Figuur 1 Zelfstandige huurwoningen naar huurprijsklasse, per gemeente en U16, 1 januari 2022



Bron: RWU Databank 2022

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 (was) juridisch gesplitst. De kleinere corporaties hoeven dat niet te doen, zij vallen onder het zogenaamde verlichte regime. Dat betreft momenteel RK 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.

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.

Tabel 6 laat zien welk deel van het bezit in de DAEB-tak is terechtgekomen en welk deel in de niet-DAEB. Verreweg het grootste deel van de huurwoningen zit in de DAEB-tak (95%). Dat is in de geest van de Woningwet: focus op sociale huur. De corporaties ontlopen elkaar niet veel. Ook in de stad Utrecht gaat het om een vergelijkbaar percentage.

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

2.5 Corporatiebezit naar woningtype

De samenstelling van het corporatiebezit verschilt sterk per gemeente. Landelijk bestaat het corporatiebezit voor 40% uit eengezinswoningen en de rest uit gestapelde bouw. Van de zelfstandige corporatiewoningen in de U16 is 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%.

Tabel 6 Zelfstandige huurwoningen naar DAEB en niet-DAEB, per gemeente en U16, 1 januari 2022, aantallen

	DAEB	niet-DAEB	Totaal
Bunnik	926	19	945
De Bilt	4.705	307	5.012
De Ronde Venen	4.238	83	4.321
Houten	4.526	361	4.887
IJsselstein	3.072	343	3.415
Lopik	950	4	954
Montfoort	775	32	807
Nieuwegein	8.610	260	8.870
Oudewater	872	22	894
Stichtse Vecht	6.054	149	6.203
Utrecht	44.713	2.465	47.178
Utrechtse Heuvelrug	4.272	262	4.534
Vijfheerenlanden	2.613	191	2.804
Wijk bij Duurstede	1.977	176	2.153
Woerden	4.763	199	4.962
Zeist	7.830	373	8.203
Totaal	**100.896**	**5.246**	**106.142**

Bron: RWU Databank 2022

Tabel 7 Corporatievoorraad per 1 januari 2022 naar woningtype, per gemeente en U16, zelfstandige woningen

	Eengezins	Appartement	Totaal
Bunnik	506	439	945
De Bilt	1.964	3.048	5.012
De Ronde Venen	2.830	1.491	4.321
Houten	2.383	2.504	4.887
IJsselstein	1.047	2.368	3.415
Lopik	699	255	954
Montfoort	564	243	807
Nieuwegein	2.971	5.899	8.870
Oudewater	540	354	894
Stichtse Vecht	3.110	3.093	6.203
Utrecht	14.985	32.193	47.178
Utrechtse Heuvelrug	2.489	2.045	4.534
Vijfheerenlanden	1.795	1.009	2.804
Wijk bij Duurstede	1.263	890	2.153
Woerden	2.380	2.582	4.962
Zeist	2.795	5.408	8.203
Totaal	**42.321**	**63.821**	**106.142**

Bron: RWU Databank 2022

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.

Figuur 2 Zelfstandige woningvoorraad naar bouwperiode, per gemeente en U16, per 1 januari 2022

Bron: RWU Databank 2022

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.

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 11% van alle zelfstandige huurwoningen van corporaties uit kleine woningen tot 50 m^2 en 60% uit woningen groter dan 75 m^2.

Tabel 8 Corporatiebezit per 1 januari 2022 naar aantal kamers, per gemeente en U16, zelfstandige woningen

	1 kamer	2 kamers	3 kamers	4 kamers	5 kamers of meer	onbekend	Totaal
Bunnik	3	262	244	312	124	0	945
De Bilt	11	683	1.488	2.093	737	0	5.012
De Ronde Venen	24	654	952	1.838	853	0	4.321
Houten	27	1.155	2.177	1.375	153	0	4.887
IJsselstein	108	405	1.167	1.448	287	0	3.415
Lopik	1	120	201	357	275	0	954
Montfoort	12	146	174	302	173	0	807
Nieuwegein	98	1.704	3.147	3.085	831	5	8.870
Oudewater	2	225	175	385	107	0	894
Stichtse Vecht	60	1.150	2.069	2.299	625	0	6.203
Utrecht	3.262	7.988	14.871	15.884	4.566	607	47.178
Utrechtse Heuvelrug	128	324	553	969	2.560	0	4.534
Vijfheerenlanden	27	380	636	1.434	327	0	2.804
Wijk bij Duurstede	3	277	635	910	328	0	2.153
Woerden	37	1.024	1.215	1.913	773	0	4.962
Zeist	48	1.381	2.140	3.827	807	0	8.203
Totaal	**3.851**	**17.878**	**31.844**	**38.431**	**13.526**	**612**	**106.142**

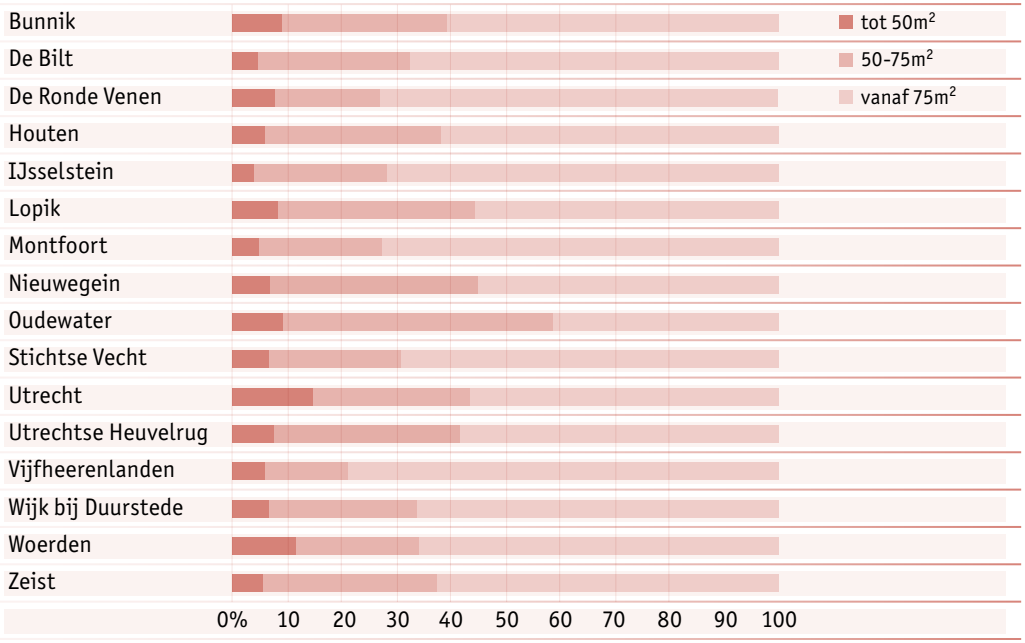
Bron: RWU Databank 2022

Tabel 9 Corporatiebezit per 1 januari 2022 naar oppervlakte, per gemeente en U16, zelfstandige woningen

	tot 50 m²	50-75 m²	vanaf 75 m²	Totaal
Bunnik	92	284	569	945
De Bilt	256	1.380	3.376	5.012
De Ronde Venen	361	838	3.122	4.321
Houten	307	1.583	2.997	4.887
IJsselstein	149	828	2.438	3.415
Lopik	81	347	526	954
Montfoort	43	181	583	807
Nieuwegein	635	3.367	4.868	8.870
Oudewater	89	436	369	894
Stichtse Vecht	431	1.502	4.270	6.203
Utrecht	7.134	13.821	26.223	47.178
Utrechtse Heuvelrug	353	1.557	2.624	4.534
Vijfheerenlanden	179	427	2.198	2.804
Wijk bij Duurstede	149	589	1.415	2.153
Woerden	600	1.123	3.239	4.962
Zeist	497	2.617	5.089	8.203
Totaal	**11.356**	**30.880**	**63.905**	**106.142**

Bron: RWU Databank 2022

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



Bron: RWU Databank 2022

2.9 Woningvoorraad naar energie-index en energielabel

Woningcorporaties zijn voortvarend aan de slag gegaan met de doelstellingen in het Klimaatakkoord. Zo proberen ze de warmtevraag van woningen te beperken en woningen aan te sluiten op een duurzame energiebron. Daarmee brengen ze samen de CO_2-uitstoot terug. Uitgangspunt bij de verduurzaming van de woningen is dat dit zowel voor de corporaties als voor huurders betaalbaar moet blijven. Ook in de regio Utrecht zitten de woningcorporaties niet stil. De transitie naar een CO_2-neutrale samenleving is er een van de lange adem en daarbij is de medewerking van iedereen noodzakelijk. De woningcorporaties zijn maatschappelijke organisaties, die inzien dat het anders moet en kan. Daarom hebben zij een programma duurzaamheid opgezet. Op de website lees je er meer over.

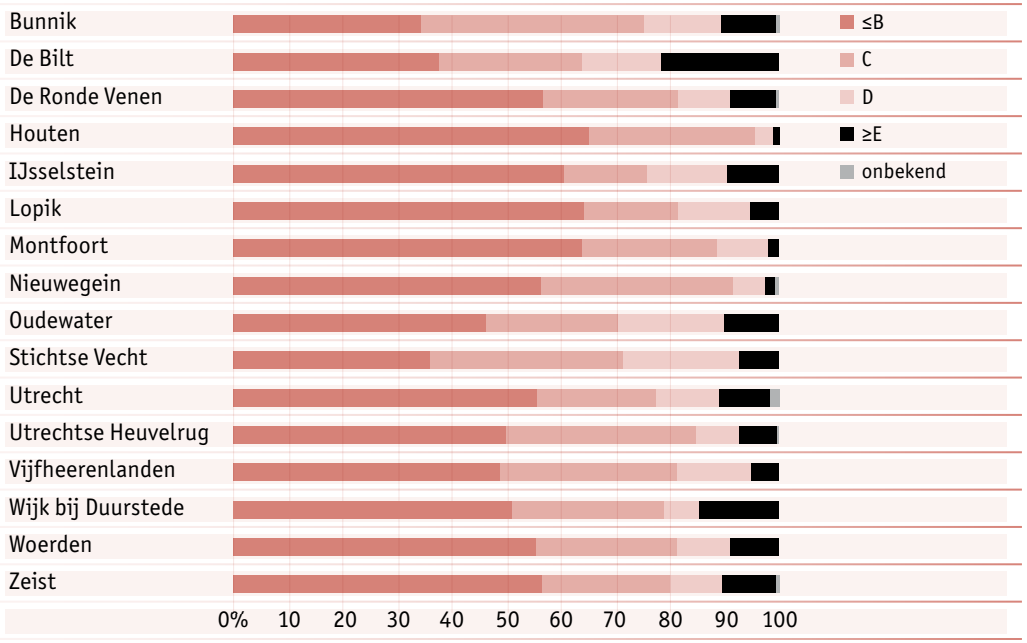
Woningcorporaties moeten net als andere verhuurders hun huurders informeren over de energieprestatie van de woning. Sinds 2021 wordt het energielabel bepaald op basis van het primair fossiel energiegebruik van een woning. Deze vervangt de Energie-Index. In tabel 10 zijn de corporatiewoningen ingedeeld naar Energie-Index, in figuur 4 naar energielabel.

Tabel 10 Zelfstandig corporatiebezit per 1 januari 2022 naar Energie-Index, per gemeente en U16

	≤1.4	1.4 ≤ 1.8	1.8 ≤ 2.1	> 2.1	onbekend	Totaal
Bunnik	327	391	132	90	5	945
De Bilt	1.897	1.312	707	1.089	7	5.012
De Ronde Venen	2.448	1.071	410	382	10	4.321
Houten	3.179	1.494	175	39	0	4.887
IJsselstein	2.085	514	494	321	1	3.415
Lopik	615	162	125	52	0	954
Montfoort	517	199	75	16	0	807
Nieuwegein	5.009	3.121	517	193	30	8.870
Oudewater	416	215	175	88	0	894
Stichtse Vecht	2.250	2.178	1.283	491	1	6.203
Utrecht	26.142	10.308	5.485	4.399	844	47.178
Utrechtse Heuvelrug	2.260	1.596	345	320	13	4.534
Vijfheerenlanden	1.371	906	379	148	0	2.804
Wijk bij Duurstede	1.105	611	135	299	3	2.153
Woerden	2.742	1.292	455	467	6	4.962
Zeist	4.661	1.922	743	856	21	8.203
Totaal	**57.024**	**27.292**	**11.635**	**9.250**	**941**	**106.142**

Bron: RWU Databank 2022

Figuur 4 Zelfstandig corporatiebezit per 1 januari 2022 naar Energielabel, per gemeente en U16



Bron: RWU Databank 2022

2.10 Corporatiebezit naar WOZ-waarde

De WOZ-waarde speelt onder andere een rol bij de bepaling van de maximale huur en is voor het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) ook mede bepalend voor de mate waarin corporaties kunnen lenen. Naast deze financiële gevolgen heeft de hoogte van de WOZ-waarde ook fiscale gevolgen voor de vennootschapsbelasting. Tot slot kan de WOZ-waarde voor corporaties een instrument zijn om de ontwikkeling van hun vastgoed te volgen.

In 2021 lag in de U16 de gemiddelde WOZ-waarde van huurwoningen van corporaties op € 251.665. Dat is een stijging met 7%, waarmee de toename van de jaren ervoor is doorgezet.

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.

In tabel 13 zijn de gemiddelde maximale huren per gemeente voor het corporatiebezit weergegeven (inclusief de vrijesectorwoningen). 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.

Tabel 11 Gemiddelde WOZ-waarde 2021 van zelfstandige corporatiewoningen, per gemeente en U16

Gemeente	Gemiddelde	Mediaan
Bunnik	€ 247.764	€ 256.000
De Bilt	€ 248.336	€ 223.000
De Ronde Venen	€ 250.511	€ 253.000
Houten	€ 275.356	€ 277.000
IJsselstein	€ 230.989	€ 222.000
Lopik	€ 234.193	€ 231.000
Montfoort	€ 218.874	€ 233.000
Nieuwegein	€ 217.106	€ 220.000
Oudewater	€ 233.248	€ 235.000
Stichtse Vecht	€ 225.893	€ 226.000
Utrecht	€ 273.292	€ 265.000
Utrechtse Heuvelrug	€ 218.091	€ 219.000
Vijfheerenlanden	€ 199.000	€ 204.000
Wijk bij Duurstede	€ 237.094	€ 241.000
Woerden	€ 205.994	€ 219.000
Zeist	€ 257.905	€ 234.000
Totaal	**€ 251.665**	**€ 243.000**

Bron: RWU Databank 2022

Tabel 12 WOZ-waarde 2021 van zelfstandige corporatiewoningen, per prijscategorie, per gemeente en U16, zelfstandige woningen

	tot €150.000	€150.000- €200.000	€200.000 - €250.000	€250.000 - €300.000	vanaf €300.000	onbekend	Totaal
Bunnik	100	198	148	229	270	0	945
De Bilt	143	1.237	1.706	612	1.314	0	5.012
De Ronde Venen	353	640	1.029	1.631	668	0	4.321
Houten	57	455	1.378	1.092	1.905	0	4.887
IJsselstein	69	579	1.624	1.020	122	1	3.415
Lopik	10	82	551	272	38	1	954
Montfoort	82	149	376	189	11	0	807
Nieuwegein	513	2.485	3.912	1.793	167	0	8.870
Oudewater	11	203	374	250	56	0	894
Stichtse Vecht	613	1.654	1.605	1.783	546	2	6.203
Utrecht	2.147	6.460	10.654	11.765	15.806	346	47.178
Utrechtse Heuvelrug	449	1.376	1.285	1.072	351	1	4.534
Vijfheerenlanden	590	686	1.092	415	21	0	2.804
Wijk bij Duurstede	100	276	912	756	109	0	2.153
Woerden	954	868	2.061	1.063	16	0	4.962
Zeist	254	1.980	2.165	1.111	2.678	15	8.203
Totaal	**6.445**	**19.328**	**30.872**	**25.053**	**24.078**	**366**	**106.142**

Bron: RWU Databank 2022

Tabel 13 Kale huur, maximale huur en percentage van de maximaal toegestane huur, per gemeente en U16 per 1 januari 2022, gemiddeld

	kale huur	max. huur	perc.max.
Bunnik	€ 626	€ 868	73
De Bilt	€ 600	€ 884	69
De Ronde Venen	€ 587	€ 896	66
Houten	€ 627	€ 904	70
IJsselstein	€ 602	€ 850	71
Lopik	€ 611	€ 897	68
Montfoort	€ 607	€ 908	68
Nieuwegein	€ 612	€ 815	76
Oudewater	€ 594	€ 847	71
Stichtse Vecht	€ 593	€ 839	71
Utrecht	€ 583	€ 842	70
Utrechtse Heuvelrug	€ 599	€ 864	70
Vijfheerenlanden	€ 587	€ 879	68
Wijk bij Duurstede	€ 625	€ 866	72
Woerden	€ 575	€ 845	69
Zeist	€ 591	€ 844	71
Gemiddelde totaal	**€ 592**	**€ 851**	**70**

Bron: RWU Databank 2022

3 | DYNAMIEK IN DE VOORRAAD 2021 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 2021 op een rij gezet en wordt een vooruitblik gegeven naar de komende jaren.

3.1 Mutaties in de voorraad in 2021

In tabellen 14, 15 en 16 zijn de verschuivingen aangegeven in de huurwoningvoorraad van de corporaties in de U16 gedurende het jaar 2021. Corporaties hebben in de U16 437 sociale huurwoningen gebouwd in 2021. Dat was fors minder dan wat er in 2020 kon worden opgeleverd (1.614).
Per 1 januari 2022 bestaat de sociale voorraad uit 100.161 woningen tot de liberalisatiegrens (zie tabel 5). Vorig jaar was dat aantal 98.831 woningen. Het aantal sociale huurwoningen nam dus licht toe.

Tabel 14 Mutaties in de zelfstandige huurvoorraad van corporaties in 2021, per gemeente en U16

	Toevoegingen				Ontrekkingen		
	zelfstandig	onzelfstandig	intramuraal	Totaal	zelfstandig	onzelfstandig	Totaal
Bunnik	5	0	0	**5**	1	0	**1**
De Bilt	0	0	0	**0**	1	0	**1**
De Ronde Venen	5	0	0	**5**	14	0	**14**
Houten	11	0	0	**11**	8	0	**8**
IJsselstein	6	0	0	**6**	2	0	**2**
Lopik	0	0	0	**0**	7	0	**7**
Nieuwegein	160	0	0	**160**	46	8	**54**
Stichtse Vecht	9	0	0	**9**	22	0	**22**
Utrecht	254	29	71	**354**	336	109	**445**
Utrechtse Heuvelrug	3	0	0	**3**	1	0	**1**
Vijfheerenlanden	26	0	0	**26**	11	0	**11**
Wijk bij Duurstede	0	0	0	**0**	5	0	**5**
Woerden	4	0	0	**4**	2	0	**2**
Zeist	57	0	0	**57**	13	0	**13**
Totaal	**540**	**29**	**71**	**640**	**469**	**117**	**586**

Bron: RWU Databank 2022

3.2 Sloop in 2021

Sloop van corporatiewoningen nam de laatste jaren af en stabiliseerde in 2020, om in 2021 weer iets toe te nemen. 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 en in 2021 om 183 woningen. Het aanhoudende gebrek aan nieuwe grondposities speelt hierin ook een rol, op bestaande locaties kunnen door verdichting meer woningen terug worden gebouwd.

3.3 Verkoop in 2021

In 2021 hebben de corporaties in de U16 in 226 woningen verkocht. Dat is fors minder dan in 2020 (879), 2019 (380 woningen) en 2018 (485 woningen). In 2016 werden nog 640 woningen verkocht en 771 in 2015.

3.4 Nieuwbouw in 2021

Zoals eerder vermeld, leverden corporaties 437 sociale huurwoningen op in 2020. Dat waren er in 2020 nog 1.614, in 2019 423, in 2018 771, in 2017 856, in 2016 905 en in 2015 865 woningen.

Tabel 15 Mutaties in de zelfstandige DAEB-huurvoorraad van corporaties in 2021 in de U16

	onder kwaliteitskortings grens	onder lage aftoppings grens	onder hoge aftoppings grens	onder vrijesector grens
Toevoegingen				
Aankoop	0	21	8	6
Nieuwbouw	1	311	15	104
Onbekend	0	1	1	0
Samenvoeging	0	45	8	0
Splitsing	1	2	1	0
Onttrekkingen				
Naar voorraad	0	2	1	4
Sloop	90	89	4	0
Splitsing	0	0	0	0
Verkoop aan overigen	29	37	12	7
Verkoop aan toekomstige bewoner	17	53	20	51
Onbekend	0	3	0	1

Bron: RWU Databank 2022

Het aantal opleveringen van sociale huurwoningen viel in 2021 dus weer terug naar het veel te lage niveau van de laatste jaren. Gebrek aan geschikte locaties blijft de grootste oorzaak van het achterblijven van de woningproductie, maar er spelen ook nog steeds veel andere knelpunten een rol.

3.5 Woningbouw: verwachtingen voor de komende jaren

In 2021 werd duidelijk dat volkshuisvesting weer definitief "terug van weggeweest" was op de landelijke, regionale en lokale politieke agenda. In 2022 heeft dit zijn beslag gekregen in een paar belangrijke ontwikkelingen.
Op 30 juni 2022 tekende Aedes vereniging van woningcorporaties de Nationale Prestatieafspraken volkshuisvesting met de Woonbond, VNG en het Rijk. Deze afspraken zijn gekoppeld aan het afschaffen van de verhuurderheffing per 1 januari 2023 en worden momenteel op regionaal en lokaal niveau verder uitgewerkt. Op 13 oktober zijn provinciale woningbouwafspraken gemaakt met het Rijk, die worden omgezet in 37 regionale woondeals, waaronder een nieuwe Woondeal voor de regio Utrecht, die de huidige vervangt. Het ligt daarnaast voor de hand dat een en ander wordt doorvertaald naar de prestatieafspraken tussen corporaties, huurdersorganisaties en gemeenten.

De thema's van de afspraken zijn Nieuwbouw (beschikbaarheid), Verduurzaming, Betaalbare woningen, Leefbaarheid en Ouderenhuisvesting (wonen en zorg). Wat de nieuwbouw betreft, hebben de RWU-corporaties in dit verband tot 2026 plannen voor 11.370 woningen, waarvan een belangrijk deel nog niet hard is.

Tabel 16 Overzicht gerealiseerde nieuwbouw sociale huur in 2021 in de U16, per corporatie

Mitros	270
GroenWest	68
R.K. Zeist	42
LEKSTEDEwonen	31
Portaal	12
Vecht en Omstreken	8
Woongoed Zeist	6
Totaal	**437**

Bron: RWU Databank 2022

Tabel 17 Overzicht prognose nieuwbouw corporaties sociale huur en middenhuur 2022 tot en met 2026

	zelfstandig	onzelfstandig	intramuraal
De Woningraat	213	0	213
RK Zeist	197	0	197
Stichting Bo-Ex '91	685	0	685
Stichting Cazas Wonen	1.083	82	1.165
Stichting Heuvelrug Wonen	132	2	134
Stichting Jutphaas Wonen	190	0	190
Stichting LEKSTEDEwonen	678	25	703
Stichting Mitros	2.294	151	2.445
Stichting Portaal	2.311	0	2.311
Stichting RHENAM WONEN	278	0	278
Stichting Studenten Huisvesting*	1.836	0	1.836
Stichting Viveste	647	40	687
Stichting Woongoed Zeist	93	65	158
Woningbouwvereniging "Maarn"	11	0	11
Woningstichting "Wuta" (Wacht uw tijd af)	0	0	0
Woningstichting Vecht en Omstreken	170	0	170
Woonstichting SSW	125	62	187
Totaal regio Utrecht	**10.943**	**427**	**11.370**

* Regio Utrecht onzelfstandig 2022-2026: 1.530

Bron: RWU 2022

Voor ‘harde’ plannen is wat dit betreft de volgende definitie gehanteerd:

- Eigen locatie: er is startdocument en/of intentieovereenkomst met gemeente;
- Gemeentelijke locatie: na gunning tender of onderlinge verdeling met gemeente afgesproken;
- Locatie particuliere ontwikkelaar: er ligt een contract met eigenaar over ontwikkeling.

Voor 'zachte' plannen de definitie:

- Volgens de corporatie mogelijke locaties;
- Locaties waar geen sociale huur staat geprogrammeerd, maar waar de corporatie wel wil bouwen;
- Ambities/wenslocaties.

Afgezet tegen de woningbehoefte, is dit nog lang niet voldoende, zelfs al zouden alle zachte plannen hard kunnen worden gemaakt. Zie hiervoor tabel 19 (algemene woningbehoefte) en tabel 20. In deze laatste tabel is de opgave opgenomen zoals die met landelijke bronnen voor de regio Utrecht is bepaald als het gaat om sociale huurwoningen, en zoals die met eigen bronnen van Provincie Utrecht, de gemeenten in de regio Utrecht, en de RWU-corporaties is bepaald. Grosso modo zijn er nu in de regio Utrecht plannen voor bijna 2.000 sociale huurwoningen per jaar, terwijl er tegen de 3.000 per jaar nodig zijn.

Tabel 18 Harde/zachte plannen RWU-corporaties in de U16 2022 tot en met 2026

Hard	7.504
Zacht	3.866
Totaal	**11.370**

Bron: RWU 2022

Tabel 19 Prognose woningbehoefte en woningvoorraad U16 regio 2020-2024

Woningbehoefte	30.200
Toevoegingen stand 2022	14.998
Resterende behoefte	15.202

Bron: Provincie Utrecht

Tabel 20 Benodigde nieuwbouw en ontwikkeling zelfstandige sociale huurwoningenvoorraad, 2022-2035

opgave	landelijke bronnen	eigen opgave	verschil
nieuwbouw	33.700	39.800	6.100
sloop	-5.800	-6.700	-900
verkoop	-6.900	-6.700	200

Bron: RWU 2021

3.6 Huisuitzettingen in 2021

In 2021 hebben de corporaties in de regio Utrecht in totaal 69 huurwoningen ontruimd. Dat zijn er 6 meer dan in 2020, maar nog steeds duidelijk minder dan in 2019 en jaren daarvoor. In vergelijking met 2015 blijft het aantal uitzettingen 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 wederom plaats vanwege huurschuld of wanprestatie. In de zomer van 2022 meldde Aedes dat landelijk gezien corporaties de eerste maanden van 2022 een toename van huurachterstanden waarnamen, niet onverwacht gezien de economische ontwikkelingen, maar wel reden tot zorg.

Tabel 21 splitst de cijfers over 2021 nader uit.

Tabel 21 Ontruimingen in U16 door corporaties 2021 en ontwikkeling 2016-2021

Categorie	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	O	P	Q	R	S	Totalen
Huurschuld/wanprestatie	1	3	0	0	0	10	12	0	1	1	0	2	1	5	0	0	0	0	0	36
Overlast	0	1	0	0	0	6	8	0	0	0	0	2	0	1	0	0	0	0	0	18
Hennep	0	0	0	1	0	2	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	4
Illegale onderhuur	0	0	4	0	0	2	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	8
Noorderzon	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	1	1
Psychische problematiek	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	2
Totaal aantal ontruimingen	**1**	**4**	**4**	**1**	**0**	**21**	**21**	**0**	**2**	**1**	**0**	**4**	**2**	**7**	**0**	**0**	**0**	**0**	**1**	**69**

Bron: Uitvraag RWU 2022

Per Gemeente	
Utrecht	34
Nieuwegein	9
Zeist	7
Utrechtse Heuvelrug	7
Woerden	1
Wijk bij Duurstede	1
Bunnik	1
Houten	1
De Ronde Venen	3
Stichtse Vecht	3
Oudewater	1
De Bilt	1

A: De Woningraat
B: GroenWest
C: Heuvelrug Wonen
D: Jutphaas Wonen
E: LEKSTEDEwonen
F: Mitros
G: Portaal Utrecht

H: Provides
I: Rhenam Wonen
J: RK Woningbouwstichting Zeist
K: Stichting Studentenhuisvesting
L: Stichting Bo-Ex
M: Viveste
N: Woongoed Zeist

O: Woningbouwstichting Cothen
P: Woningbouwvereniging Maarn
Q: Woningstichting Vecht en Omstreken
R: Woningstichting Wuta
S: Woonstichting SSW

Ontwikkeling	
2016	149
2017	114
2018	99
2019	87
2020	63
2021	**69**

→ INHOUDSOPGAVE
→ 1 INLEIDING
→ 2 WONINGMARKT EN WONINGVOORRAAD
→ 3 DYNAMIEK VOORRAAD 2021 EN VOORUITBLIK
→ 4 VERHURINGEN CORPORATIEWONINGEN 2021
→ 5 ZOEKGEDRAG VAN WONINGZOEKENDEN
→ RWU website
→ RWU op Twitter

4 | VERHURINGEN CORPORATIEWONINGEN 2021

Dit hoofdstuk geeft een overzicht van het vrijkomend aanbod dat corporaties in 2021 (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 2021, aansluitend op de jaarverslaglegging. In dit hoofdstuk worden deze gegevens gebruikt, tenzij expliciet naar andere bronnen zoals WoningNet wordt verwezen.

De werkelijke dynamiek op de verhuurmarkt is groter. 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 Toewijzingen in 2021

Huur- en inkomensgrenzen

In de vorige hoofdstukken zijn de huurgrenzen voor 2022 gehanteerd. Omdat hier een overzicht wordt gegeven van de toewijzingen in 2021, worden de huur- en inkomensgrenzen van dat jaar gehanteerd.

Huurgrenzen

- € 442,46 voor de kwaliteitskortingsgrens
- € 633,25 voor de lage aftoppingsgrens voor een- en tweepersoonshuishoudens
- € 678,66 voor de hoge aftoppingsgrens voor drie- en meerpersoonshuishoudens
- € 752,33 voor de maximale huurprijsgrens waarboven geen huurtoeslag meer mogelijk is (liberalisatiegrens)

Inkomensgrenzen doelgroepen

Primaire doelgroep

- Eenpersoonshuishoudens met een inkomen tot € 23.725 (ouderen € 23.650)
- Meerpersoonshuishoudens met een inkomen tot € 32.200 (ouderen € 32.075)

Secundaire doelgroep (inkomen boven de huurtoeslaggrens)

- Voor deze huishoudens gold een inkomensgrens van € 40.024.

De primaire en secundaire doelgroep vormen gezamenlijk de 'doelgroep van beleid' voor de woningcorporaties. De corporaties waren in 2021 wettelijk verplicht ten minste 80% van alle sociale huurwoningen toe te wijzen aan deze doelgroep van beleid. In 2022 is door nieuwe toewijzingsregels de 'tussencategorie' voor mensen met een (laag) middeninkomen verdwenen. In principe moeten corporaties vanaf 1 januari 2022 92,5% van de woningen toewijzen aan de doelgroep. 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

In 2021 hebben de corporaties in de U16 totaal 11.337 woningen en eenheden verhuurd. Het grootste deel daarvan waren zelfstandige sociale huurwoningen: 7.078 woningen. Het jaar daarvoor waren dat er nog 7.532.

Een klein deel is verhuurd onder de kwaliteitskortingsgrens. Deze grens is een begrip uit de huurtoeslag. Ligt de huurprijs hoger dan deze grens, dan wordt voor het bedrag daarboven gekort op de huurtoeslag. Dit heet 'kwaliteitskorting' omdat een hogere huur ook een kwalitatief betere woning met zich meebrengt.

Tabel 22 Overzicht verhuringen corporaties in 2021

	sociale huur	vrije sector	onzelfstandig	Totaal
Bunnik	45	3	0	48
De Bilt	318	9	0	327
De Ronde Venen	237	3	0	240
Houten	263	4	0	267
IJsselstein	162	0	0	162
Lopik	55	2	0	57
Montfoort	28	1	0	29
Nieuwegein	676	6	25	707
Oudewater	56	1	0	57
Stichtse Vecht	308	5	11	324
Utrecht	3.508	274	3.529	7.311
Utrechtse Heuvelrug	243	51	0	294
Vijfheerenlanden	157	7	0	164
Wijk bij Duurstede	119	9	3	131
Woerden	329	10	0	339
Zeist	574	25	281	880
Totaal	**7.078**	**410**	**3.849**	**11.337**

Bron: RWU 2022

Tabel 23 Toewijzing zelfstandige sociale huurwoningen aan een- en tweepersoonshuishoudens, per huurcategorie in 2021

	<442,46	442,46-633,25	633,25-752,33	Totaal
Bunnik	2	23	8	33
De Bilt	26	168	33	227
De Ronde Venen	51	94	17	162
Houten	37	137	45	219
IJsselstein	18	79	18	115
Lopik	7	14	15	36
Montfoort	3	16	0	19
Nieuwegein	34	446	66	546
Oudewater	2	13	15	30
Stichtse Vecht	8	173	48	229
Utrecht	306	1.956	730	2.992
Utrechtse Heuvelrug	27	136	38	201
Vijfheerenlanden	14	70	33	117
Wijk bij Duurstede	5	68	11	84
Woerden	61	179	20	260
Zeist	1	404	60	465
Totaal	**602**	**3.976**	**1.157**	**5.735**

Bron: RWU 2022

Tabel 24 Toewijzing sociale huurwoningen aan drie- en meerpersoonshuishoudens, per huurcategorie in 2021

	<442,46	442,46-633,25	633,25-752,33	Totaal
Bunnik	0	1	11	12
De Bilt	1	69	21	91
De Ronde Venen	0	60	15	75
Houten	0	27	17	44
IJsselstein	0	39	8	47
Lopik	0	17	2	19
Montfoort	0	7	2	9
Nieuwegein	0	68	62	130
Oudewater	0	22	4	26
Stichtse Vecht	0	34	45	79
Utrecht	5	262	249	516
Utrechtse Heuvelrug	0	28	14	42
Vijfheerenlanden	0	24	16	40
Wijk bij Duurstede	0	30	5	35
Woerden	0	52	17	69
Zeist	1	88	20	109
Totaal	**7**	**828**	**508**	**1.343**

Bron: RWU 2022

Tabel 25 Verhouding starters en doorstromers bij de woningtoewijzing in de U16, 2021

	Doorstromers	Starters	Totaal	Doorstromers	Starters
Bunnik	13	22	35	37%	63%
De Bilt	123	150	273	45%	55%
De Ronde Venen	75	158	233	32%	68%
Houten	86	175	261	33%	67%
IJsselstein	77	74	151	51%	49%
Lopik	20	34	54	37%	63%
Montfoort	8	20	28	29%	71%
Nieuwegein	251	354	605	41%	59%
Oudewater	21	34	55	38%	62%
Stichtse Vecht	141	163	304	46%	54%
Utrecht	886	1.524	2.410	37%	63%
Utrechtse Heuvelrug	83	96	179	46%	54%
Vijfheerenlanden	65	83	148	44%	56%
Wijk bij Duurstede	38	59	97	39%	61%
Woerden	93	183	276	34%	66%
Zeist	161	222	383	42%	58%
Totaal	**2.141**	**3.351**	**5.492**	**39%**	**61%**

Bron: SWRU 2022

61% toewijzing aan starters

Kijken we naar de verhouding tussen starters en doorstromers, dan blijkt dat in 2021 op de schaal van de U16 61% van alle toewijzingen naar starters is gegaan. Dat aandeel is al een aantal jaren ongeveer hetzelfde. 39% ging dus naar een doorstromer. Dit is op basis van WoningNet-gegevens.
Een 'doorstromer' is daarbij gedefinieerd als een huishouden dat een sociale huurwoning in de regio Utrecht achterlaat. Een huishouden dat afkomstig is uit de koopsector, uit een particuliere huurwoning of uit een andere regio wordt dus als starter gezien, net als iemand die geen woning achterlaat (een jongere die het ouderlijk huis verlaat, een vergunninghouder, etc.).

4.2 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 2021 bedroeg dat aandeel 76%. Corporaties geven betaalbaarheid voor huurders en woningzoekenden hoge prioriteit. Daarbij speelt mee dat corporaties sinds 1 januari 2016 moeten voldoen aan de zogenaamde passendheidsnorm. Corporaties zijn verplicht om bij ten minste 95% van de verhuringen aan woningzoekenden met een laag inkomen een huur onder de aftoppingsgrenzen te rekenen. 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.

86% 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 2021 kan voor de primaire doelgroep worden opgemerkt dat in de U16 gemiddeld 86% van de zelfstandige sociale huurwoningen naar deze groep ging.
De corporaties hebben gezien dit percentage gepleit voor een aanpassing van de huisvestingsverordening die het mogelijk maakt om de voorrang voor lage inkomens niet altijd toe te passen. Hierdoor kan de secundaire doelgroep beter bediend worden. In meerdere gemeenten wordt dit nu toegepast. 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 eenpersoonshuishoudens met een laag inkomen die een relatief goedkope eenheid huren.

Tabel 26 Aandeel primaire doelgroep in woningtoewijzing 2021 (zelfstandige sociale huurwoningen)

	in %
Bunnik	85
De Bilt	78
De Ronde Venen	94
Houten	97
IJsselstein	97
Lopik	69
Montfoort	96
Nieuwegein	68
Oudewater	66
Stichtse Vecht	76
Utrecht	80
Utrechtse Heuvelrug	99
Vijfheerenlanden	92
Wijk bij Duurstede	99
Woerden	94
Zeist	100

Bron: RWU 2022

4.3 Spreiding van de verhuringen 2021

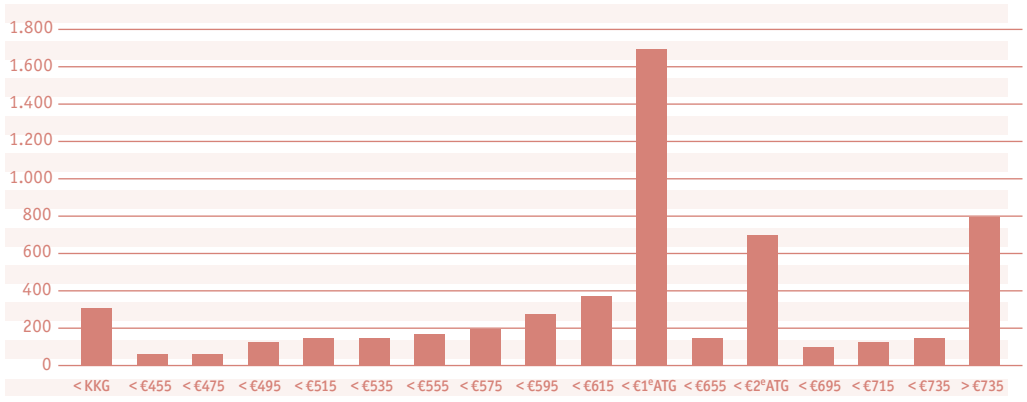
We zijn gewend om de verhuringen van corporaties in te delen in de diverse prijsklassen (boven en onder de aftoppingsgrenzen enzovoorts). Het is echter interessant om te zien welke spreiding zich voordoet in het hele prijssegment tot de liberalisatiegrens. Concentreren de verhuringen zich rond de diverse 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 2021 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.

4.4 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).

Figuur 5 Verhuringen naar huurklasse in 2021 naar kale huur



Bron: SWRU 2022

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

In deze monitor presenteren wij de diverse groepen of toewijzingsgronden onder één noemer. Dat geeft in het kader van dit hoofdstuk een beter beeld dan een overzicht, waarbij wordt onderscheiden naar 'urgentie' en 'bemiddeling'. Immers, 'urgentie' of 'bemiddeling' betreft voornamelijk de

techniek waarlangs specifieke groepen een woning toegewezen krijgen. Bij 'urgentie' zoekt een kandidaat in de regel zelf, bij 'bemiddeling' krijgt deze een (al dan niet eenmalig) aanbod van de corporatie. Bovendien worden, bij het hanteren van dit onderscheid, toewijzingen van één en dezelfde groep (zoals bijvoorbeeld uitstroom maatschappelijke opvang) onder beide noemers verantwoord. Dat komt het overzicht niet ten goede. Het onderscheid hanteren wij wel in hoofdstuk 5, waar de diverse loketten worden behandeld.

Tabel 27 Toewijzing aan urgenten en bemiddelingen 2021, per gemeente en U16, met % van totaal

	Regulier	Urgentie	Bemiddeling	Totaal WoningNet	Overige verhuringen (intermediaire verhuur e.d.)	Totale sociale huur zelfstandig
Bunnik	25	1	9	35	10	45
De Bilt	176	52	45	273	45	318
De Ronde Venen	174	6	53	233	4	237
Houten	150	21	90	261	2	263
IJsselstein	89	26	36	151	11	162
Lopik	45	2	7	54	1	55
Montfoort	23	0	5	28	0	28
Nieuwegein	410	78	117	605	71	676
Oudewater	41	6	8	55	1	56
Stichtse Vecht	220	19	65	304	4	308
Utrecht	1.579	166	685	2.430	1.078	3.508
Utrechtse Heuvelrug	150	4	25	179	64	243
Vijfheerenlanden	128	8	12	148	9	157
Wijk bij Duurstede	80	6	11	97	22	119
Woerden	175	32	69	276	53	329
Zeist	315	21	47	383	191	574
Totaal	**3.780**	**448**	**1.284**	**5.512**	**1.566**	**7.078***
%	**53**	**6**	**18**	**78**	**22**	**100**

*Het totaal wijkt af van tabel 25 door 20 bemiddelingen aan urgenten.

Bron: RWU 2022

Tabel 28 Aantal toewijzingen per type urgentie en bemiddeling in 2021, per gemeente en U16

	Bunnik	De Bilt	De Ronde Venen	Houten	IJssel-stein	Lopik	Montfoort	Nieuwe-gein	Oude-water	Stichtse Vecht	Utrecht	Utrechtse Heuvelrug	Vijfheeren-landen	Wijk bij Duurstede	Woerden	Zeist	Totaal
Urgentie																	
Beroep											3						**3**
Dreigend dakloos		1	2	8	1			9	1	5	1			1			**29**
Financieel		3			2					1	3	1	1			1	**12**
Gedupeerd											1				1		**2**
Herhuisvesting		10		1	7			6		2	35					5	**66**
Mantelzorg	1	4	1	2				1	1		5		1				**16**
Medisch		14	3	3	7	1		36	3	7	41	1	2		8	6	**132**
Relationeel		5		2	7	1		23	1	2	10	1	3	4	4	3	**66**
Uitstroom MO		15		5	2			3		2	67	1	1	1	19	6	**122**
Bemiddeling																	
Beheerdersbelang		1	3	1				16		6	75	1	1	2	11	1	**118**
City Deal			3	2	1		1	1			55		1		1	1	**66**
Coöptatie				13				13		23	102			1	1	3	**156**
Doorstroming senioren											1	1		1			**3**
Dreigende dakloosheid			1	1													**2**
Eenmlg aanbieding na verlopen urg.		1			1												**2**
Experimentenregeling																4	**4**
Gedupeerden aanbodsysteem		1	1	2		1		1			3	1				1	**11**
Hardheidsclausule		1	2		1	1			2	1				1	1		**10**
Inschrijfduur								1									**1**
Instroom MO	1							3			9	1	1	1		5	**21**
Laatste kans beleid				1	2			4			3					1	**11**
Overdracht hoofdbewoning											5						**5**
Rolstoelwoning		3		2	1		1				6	1		2	3		**19**
Sloop/renovatie					3					2	9				1		15
"Statushouder"	6	22	23	33	10	5	3	29	6	20	151	7	3	2	28	13	**361**
Toewijzing aan instelling				1				11			34					2	**48**
Uitstroom maatschappelijke opvang	2	11	2	12	2			26		4	145	8	1		1	14	**228**
Woning met zorgvoorziening				14				1			7			1	1		**24**
Woningruil		5	18	8	15			11		9	80	5	5		21	2	**179**
Totaal																	**1.732**

Bron: SWRU 2022

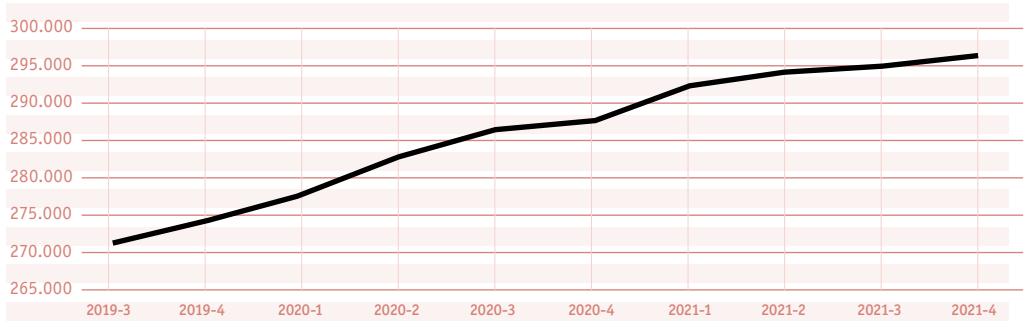
In dit hoofdstuk rapporteren we over verschillende aspecten van het zoekgedrag van woningzoekenden in de regio Utrecht. We gaan met name in op het aantal ingeschreven woningzoekenden, het aantal woningzoekenden dat actief naar een woning zoekt en het gemiddeld aantal reacties per woning. Daarbij vergelijken wij de cijfers van 2021 met die van eerdere jaren. 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 regio Utrecht waren eind 2021 296.397 woningzoekenden ingeschreven bij WoningNet. Dat is een toename van 3,1% ten opzichte van eind 2020. Destijds waren er 287.604 ingeschreven woningzoekenden. Het aantal woningzoekenden blijft gestaag toenemen, zoals blijkt uit figuur 6. In de afgelopen drie jaar kwamen er in totaal bijna 34.000 woningzoekenden bij. Opvallend is dat het aandeel alleenstaanden voor het eerst de 70% is gepasseerd (van 68,8% naar 70,8%). Samen met de tweepersoonshuishoudens vormen zij nu 90% van het totale aantal ingeschreven woningzoekenden.

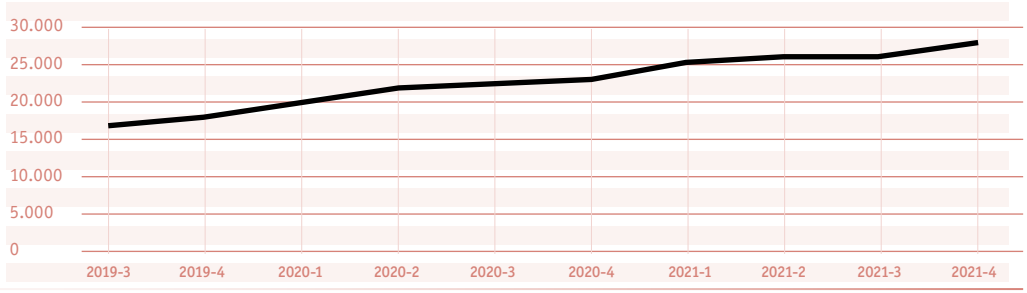
Lang niet alle geregistreerde woningzoekenden zijn actief op zoek naar een woning. Velen schrijven zich uit voorzorg in. Zij willen inschrijfduur opbouwen om op termijn kans te maken op een sociale huurwoning of anticiperen op eventuele tegenslagen, bijvoorbeeld een scheiding of het verlies van een baan. 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.

Figuur 6 Ingeschreven woningzoekenden



Bron: SWRU 2022

Figuur 7 Actief woningzoekenden



Bron: SWRU 2022

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. De explosieve stijging van 2020 (23%) is afgezwakt, maar het aantal blijft stijgen. Van gemiddeld 25.164 in 2020 tot 26.434 in 2021 (figuur 7). Een stijging van 5%. Hierbij moeten we opmerken dat gedurende het jaar het gemiddelde elk kwartaal steeg, tot 28.099 in het laatste kwartaal. Het percentage woningzoekenden dat actief op zoek was nam licht toe, van 8,7% in 2020 tot 8,9% in 2021. Over het hele jaar genomen plaatsten 48.467 woningzoekenden maar liefst 1.230.000 reacties, een gemiddelde van 25 reacties. Een jaar eerder lag dit gemiddelde net onder de 20.

Van alle actief woningzoekenden woonde ruim 36% in een sociale huurwoning in de regio Utrecht. De overige 64% is volgens de definitie in de huisvestingsverordening starter. 5% van het totaal woont echter in een sociale huurwoning buiten de regio Utrecht en is dus doorstromer als je de woningmarkt in Nederland als geheel beschouwt. Net als in 2020 lag het percentage doorstromers, in vergelijking met 2019 en eerdere jaren, relatief hoog. Dit is mogelijk een gevolg van de op doorstroming gerichte maatregelen die medio 2019 ingingen. Met zekerheid valt dit niet te zeggen, omdat er nog allerlei andere – bijvoorbeeld macro-economische – factoren van invloed kunnen zijn op de verhuisgeneigdheid van huurders.

Ruim 63% 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 2020. Bijna 30% behoorde tot de groep die iets meer verdient (de secundaire doelgroep). Het aantal actief woningzoekenden met een middeninkomen (in 2021 vanaf € 40.024) nam met anderhalf procentpunt toe tot 7,0%. In absolute zin nam hun aantal toe met maar liefst 33% tot gemiddeld 1.860. Door de explosieve prijsstijgingen in de koopsector is een koopwoning voor de meeste mensen met een middeninkomen inmiddels volstrekt onbereikbaar. Tegelijkertijd is 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 voornamelijk op de lagere inkomens.

Een- en tweepersoonshuishoudens vormden net als in 2020 samen maar liefst 80% van het totale aantal actief woningzoekenden (respectievelijk 59,5% en 20,5%). Er waren relatief weinig grote gezinnen met vijf of meer personen actief op zoek naar een sociale huurwoning (4,5%). Hun aandeel nam licht toe ten opzichte van 2020. In absolute zin betekent dit een stijging van hun gemiddelde aantal met 14% (van 1.042 per kwartaal naar 1.187). Overigens staan er überhaupt weinig grote huishoudens ingeschreven (slechts 1,7% van het totale aantal woningzoekenden). Ruim 59% van de actief woningzoekenden is jonger dan 35 jaar. Dat is drie procentpunt minder dan in 2020. Slechts 5% is ouder dan 65 jaar. Het aandeel actieven van buiten de regio is afgenomen van 21% naar 19%. Na actief woningzoekenden uit de gemeente Utrecht (bijna 41%) vormden zij de grootste groep actief woningzoekenden.

Conclusie

Het aantal woningzoekenden, zowel ingeschreven als actief, is nog verder toegenomen. Ook het gemiddelde aantal reacties per actief woningzoekende steeg aanzienlijk. De vraag naar sociale huurwoningen wordt dus alsmaar groter.

5.2 Verhuringen sociale huurwoningen

In 2021 hebben de corporaties in de regio Utrecht, zoals aangegeven in het vorige hoofdstuk, in totaal 7.078 sociale huurwoningen verhuurd. Dat is een daling van 6% ten opzichte van 2020 (7.532). 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 9%. Ruim twee derde van dit 'extra aanbod' werd verhuurd via het aanbodmodel.

Behoud inschrijfduur

In 2021 werden 5.468 woningzoekenden uitgeschreven na acceptatie van een woning. Maar liefst 2.998 schreven zich in met behoud van 75% inschrijfduur, ofwel 55%. Vanzelfsprekend ging het hier niet per se om dezelfde personen. Een woningzoekende heeft immers een jaar de tijd om 75% van zijn inschrijfduur te verzilveren. We zien ook steeds meer verhuringen aan woningzoekenden die hun 75% inschrijfduur inzetten, 63 in 2021. De regeling zorgt dus al voor extra doorstroming, zij het bescheiden.

Tabel 29 Verhuringen regulier/urgent/bemiddeling U16

	Regulier	Urgentie	Bemiddeling	Totaal
2017	3.584	582	953	5.119
2018	3.926	408	1.198	5.532
2019	3.467	407	903	4.777
2020	3.458	411	1.185	5.054
2021	3.780	448	1.284	5.512*

*Het totaal wijkt af van tabel 25 door 20 bemiddelingen aan urgenten.

Bron: SWRU 2022

Conclusie

Het aanbod voor reguliere woningzoekenden nam met ruim 9% toe. Procentueel is dit een grotere stijging dan de stijging van de vraag. In absolute zin kan het aanbod de vraag echter bij lange na niet bijhouden. De druk op de sociale huurmarkt in de regio Utrecht is nog verder toegenomen.

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 30 geeft een beeld voor de periode 2018 tot en met 2021 wat betreft het aanbodmodel.

We zien dat het gemiddelde aantal reacties in alle zestien gemeenten is toegenomen ten opzichte van 2020. Het gemiddelde over de hele regio nam met maar liefst 26% toe. Montfoort en Woerden zijn de uitschieters, met 211 reacties per woning. IJsselstein kende de grootste stijging, een ongekende 65%. In deze drie gemeenten nam het aantal publicaties beduidend af. In Utrecht en De Bilt nam het aanbod juist flink toe, maar ook daar zien we een forse stijging van het gemiddelde aantal reacties.

We constateerden in de vorige paragraaf dat het aantal woningen dat geadverteerd werd via het aanbodmodel is gestegen. Deze stijging valt in het niet bij de stijging van het gemiddelde aantal reacties.

Tabel 30 Gemiddeld aantal reacties op woningen via aanbodmodel 2018-2021

	2018	2019	2020	2021
Bunnik	104	109	141	181
De Bilt	89	118	148	198
De Ronde Venen	105	101	132	186
Houten	94	111	141	151
IJsselstein	100	96	110	182
Lopik	75	69	87	126
Montfoort	85	129	129	211
Nieuwegein	101	114	148	161
Oudewater	47	75	81	118
Stichtse Vecht	105	115	152	193
Utrecht	128	136	169	197
Utrechtse Heuvelrug	86	85	108	145
Vianen	75	87	108	156
Wijk bij Duurstede	67	83	112	154
Woerden	104	118	147	211
Zeist	83	95	124	145
Totaal	**104**	**114**	**143**	**180**

Bron: SWRU 2022

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 ruim vijf keer. We zien een forse toename ten opzichte van eerdere jaren. De weigeringsgraad is het hoogst in Utrecht. Daar wordt een woning gemiddeld 7,5 keer geweigerd. De stijging aldaar (drie volle punten) is ongekend. Opvallend is dat over de hele regio het aantal maal dat een woningzoekende niet verscheen op een bezichtiging steeg van 1.962 naar 3.577 keer, ofwel een stijging van 82%.

De oorzaak is niet makkelijk te achterhalen. Waarschijnlijk zijn er vele. Corporaties signaleren bijvoorbeeld een hoog gehalte van 'funshoppers', ofwel niet serieuze kandidaten. Het komt zelfs vaak voor dat woningzoekenden reageren om te kijken op welke positie ze eindigen. We hebben echter geen cijfers over dit soort verschijnsels.

Een andere mogelijke factor is de werkwijze van de corporaties. We zien een enorme toename van het aantal aanbiedingen waarbij sprake was van begeleid bezichtigen, van 15.862 naar 22.162 (93%), terwijl het aanbod maar met 9% steeg. Begeleid bezichtigen gebeurt overwegend in

groepsverband, op een vooraf aangekondigd vast tijdstip. Met andere woorden, corporaties houden dus weer meer groepsbezichtigingen, mogelijk ook met grotere groepen dan voorheen. In 2020 gebeurde dit door corona veel minder. In 2021 was corona natuurlijk niet achter de rug, maar voor corporaties werd het weer wat meer 'business as usual'. Het kan zijn dat woningzoekenden dit anders ervoeren, waardoor zij vaker niet op kwamen dagen. Traditioneel zien we bij begeleid bezichtigen het hoogste percentage ingetrokken aanbiedingen (59% in 2021). Dit betekent dat de kandidaat niet is verschenen op een bezichtiging of niet heeft gereageerd op een uitnodiging. Bij een groepsbezichtiging van tien personen kwamen er dus gemiddeld maar vier kandidaten opdagen. In IJsselstein (2,5) werd gemiddeld het minst geweigerd. Opmerkelijk is het verschil in het percentage begeleide bezichtigingen in IJsselstein ten opzichte van Utrecht (respectievelijk 59% en 80%).

Tabel 31 Gemiddelde weigeringsgraad bij aanbodmodel 2018-2021

	2018	2019	2020	2021
Bunnik	2,6	3,1	3,4	4,0
De Bilt	3,6	5,0	3,5	4,5
De Ronde Venen	4,9	3,5	2,8	3,5
Houten	3,1	2,3	3,3	3,1
IJsselstein	2,7	2,5	3,2	2,5
Lopik	8,0	6,0	4,7	5,6
Montfoort	5,5	4,6	2,4	6,5
Nieuwegein	3,5	3,5	3,4	4,0
Oudewater	1,6	4,0	1,9	3,3
Stichtse Vecht	2,3	3,1	3,4	3,0
Utrecht	4,6	4,3	4,5	7,5
Utrechtse Heuvelrug	3,3	4,0	4,0	4,2
Vijfheerenlanden	2,5	3,3	2,7	3,0
Wijk bij Duurstede	2,5	2,3	2,1	3,1
Woerden	5,2	4,9	3,4	3,9
Zeist	3,1	2,8	2,8	3,7
Totaal	**3,9**	**3,8**	**3,6**	**5,1**

Bron: SWRU 2022

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. De lichte daling van de weigeringsgraad in 2020 was bemoedigend. Des te opmerkelijker is de forse stijging in 2021.

Conclusie

De weigeringsgraad is fors gestegen. We zien hiervoor geen duidelijk aan te wijzen oorzaak. Het ligt niet voor de hand om te concluderen dat woningzoekenden veel kritischer zijn geworden. Mogelijk hebben groepsbezichtigingen een opstuwend effect op de weigeringsgraad.

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.

Doorstromers

De gemiddelde inschrijfduur voor doorstromers is in 2021 licht gestegen. Het gemiddelde lag op 11,1 jaar. Bunnik (14,1) en Stichtse Vecht (13,0) spanden de kroon. Doorstromers vonden net als vorig jaar het snelst een woning in de gemeente Lopik. De gemiddelde inschrijfduur bedroeg hier 7,3 jaar. Doorstromers hebben traditioneel een langere gemiddelde inschrijfduur dan

Tabel 32 Gemiddelde inschrijfduur in jaren doorstromers 2017-2021

	2017	2018	2019	2020	2021
Bunnik	12,1	16,1	11,9	11,5	14,1
De Bilt	10,8	13,1	10,1	9,8	11,2
De Ronde Venen	10,0	9,5	10,5	10,0	9,0
Houten	10,8	9,8	8,7	9,7	9,3
IJsselstein	9,8	13,5	10,8	8,9	12,1
Lopik	7,0	7,7	5,6	9,1	7,3
Montfoort	11,2	10,6	8,4	8,6	10,5
Nieuwegein	10,9	11,4	11,4	14,8	10,1
Oudewater	11,4	12,8	7,9	8,9	9,9
Stichtse Vecht	12,1	13,3	11,2	12,5	13,0
Utrecht	11,3	12,0	11,2	11,6	11,9
Utrechtse Heuvelrug	10,1	12,7	10,7	9,7	10,2
Vianen	10,0	15,7	9,1	9,4	10,8
Wijk bij Duurstede	8,4	7,9	8,7	7,7	8,7
Woerden	10,9	8,4	11,9	10,0	12,2
Zeist	10,3	10,1	9,7	9,9	10,1
Totaal	**10,8**	**11,7**	**10,6**	**10,8**	**11,1**

Bron: SWRU 2022

Tabel 33 Gemiddelde inschrijfduur in jaren starters 2017-2021

	2017	2018	2019	2020	2021
Bunnik	10,3	10,2	12,4	7,6	8,7
De Bilt	9,5	10,1	9,9	11,6	11,6
De Ronde Venen	7,0	7,6	9,2	8,7	8,5
Houten	8,2	8,2	9,7	9,5	9,3
IJsselstein	9,2	9,8	10,1	10,2	11,8
Lopik	6,7	6,4	7,2	6,7	8,7
Montfoort	6,3	8,2	9,8	7,8	11,1
Nieuwegein	8,9	9,5	10,1	11,6	11,3
Oudewater	6,4	8,9	6,3	9,2	10,1
Stichtse Vecht	9,2	10,1	10,5	10,4	11,1
Utrecht	9,6	9,6	11,0	11,5	11,7
Utrechtse Heuvelrug	8,1	7,9	8,3	9,6	11,5
Vianen	8,7	10,3	10,0	10,7	10,2
Wijk bij Duurstede	8,2	8,7	9,2	8,5	8,8
Woerden	7,7	8,6	8,8	10,2	12,0
Zeist	7,5	8,6	8,9	9,0	10,2
Totaal	**8,6**	**9,2**	**9,9**	**10,3**	**10,9**

Bron: SWRU 2022

starters, omdat er vaak geen sprake is van een verhuisnoodzaak. We zien dit verschil echter steeds kleiner worden.

Starters

Voor starters lag de gemiddelde inschrijfduur voor sociale huurwoningen altijd beduidend lager dan voor doorstromers. Inmiddels is dat verschil bijna verwaarloosbaar. Het bedroeg nog maar een paar maanden. In Woerden lag het gemiddelde het hoogst (12 jaar), gevolgd door IJsselstein (11,8 jaar). Starters wachtten het kortst in De Ronde Venen: 8,5 jaar.

Conclusie

De gemiddelde inschrijfduur is in 2021 nog verder opgelopen, met name voor starters. Vanzelfsprekend drijft het toenemende aantal actief woningzoekenden het gemiddelde omhoog. De concurrentie is groter, dus heb je gemiddeld genomen een hogere 'score' nodig om te 'winnen'. Vooral starters zijn hier de dupe van.

5.6 Loting

In de regio Utrecht worden op beperkte schaal woningen verloot. In elke gemeente mag er worden verloot (tot maximaal 20% van het totale aanbod). 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. Het aantal verlote woningen neemt de afgelopen jaren dan ook toe. Toch zijn er ook drie gemeenten waarin het afgelopen jaar geen enkele woning is verloot.

In totaal werden er 16 eengezinswoningen, 48 jongerenwoningen en 2 seniorenwoningen verloot. De overige woningen waren appartementen zonder label.

Reacties

Het gemiddelde aantal reacties bij loting ligt bijna zes keer zo hoog als bij het aanbodmodel. Het oversteeg afgelopen jaar de grens van 1.000! Er is dus een grote groep actief woningzoekenden die met spoed op zoek zijn naar een woning of die op basis van inschrijfduur denken weinig kans te

Tabel 34 Aantal verhuringen via loting 2018-2021

	2018	2019	2020	2021
Bunnik			2	2
De Bilt				8
De Ronde Venen			13	25
Houten	1	5	8	
IJsselstein				
Lopik			3	2
Montfoort		1	4	2
Nieuwegein	41	36	36	33
Oudewater				1
Stichtse Vecht		10	27	22
Utrecht	190	185	230	413
Utrechtse Heuvelrug		1		
Vijfheerenlanden	4	8	10	4
Wijk bij Duurstede		1	1	1
Woerden		1	26	31
Zeist	26	31	23	30
Totaal	**262**	**279**	**383**	**574**

Bron: SWRU 2022

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 steeg weliswaar licht, maar bedroeg nog altijd een fractie van de weigeringsgraad bij woningen die via het aanbodmodel worden aangeboden.

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 bleef gelijk ten opzichte van 2021. De stijging van het aantal actief woningzoekenden werd gecompenseerd door het toegenomen aantal lotingwoningen.

Tabel 35 Gemiddeld aantal reacties bij aanbod loting in 2018-2021

	2018	2019	2020	2021
Bunnik			639	1.111
De Bilt				1.887
De Ronde Venen			658	762
Houten	841	602	842	
IJsselstein				
Lopik			387	485
Montfoort		237	414	866
Nieuwegein	623	776	999	1.155
Oudewater				247
Stichtse Vecht		719	1.017	1.198
Utrecht	473	720	1.107	1.014
Utrechtse Heuvelrug		203		
Vijfheerenlanden	127	320	485	866
Wijk bij Duurstede		449	382	464
Woerden		401	690	961
Zeist	302	765	785	1.205
Totaal	**473**	**704**	**982**	**1.033**

Bron: SWRU 2022

Tabel 36 Gemiddelde weigeringsgraad bij loting 2018-2021

	2018	2019	2020	2021
Bunnik		1,5	0,5	0,0
De Bilt				0,3
De Ronde Venen		1,9	1,0	1,6
Houten	1,0	0,3	0,6	
IJsselstein				
Lopik			1,3	2,0
Montfoort		1,0	1,3	0,0
Nieuwegein	1,0	1,1	0,7	0,9
Oudewater				9,0
Stichtse Vecht		0,5	0,6	1,0
Utrecht	0,5	0,5	0,7	0,8
Utrechtse Heuvelrug		2,0		
Vijfheerenlanden	1,5	0,9	0,8	1,5
Wijk bij Duurstede		1,0	1,0	0,0
Woerden		0,0	1,0	1,1
Zeist	0,8	0,5	0,6	0,7
Totaal	**0,7**	**0,6**	**0,7**	**0,9**

Bron: SWRU 2022

Tabel 37 Gemiddelde inschrijfduur in jaren bij loting 2018-2021

	2018	2019	2020	2021
Bunnik			2,2	3,4
De Bilt				2,1
De Ronde Venen			2,5	1,9
Houten	0,2	2,4	4,1	
IJsselstein				
Lopik			2,4	0,5
Montfoort		1,3	2,8	2,7
Nieuwegein	2,4	3,1	3,0	3,5
Oudewater				0,2
Stichtse Vecht		3,1	3,3	2,9
Utrecht	2,7	2,5	3,2	3,2
Utrechtse Heuvelrug		3,8		
Vijfheerenlanden	2,0	2,6	2,8	1,9
Wijk bij Duurstede		0,4	2,9	6,6
Woerden		0,5	2,7	2,8
Zeist	2,0	2,7	2,3	2,7
Totaal	**2,6**	**2,6**	**3,1**	**3,1**

Bron: SWRU 2022

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. Loting drukt de stijging van de totale gemiddelde inschrijfduur aanzienlijk (van 9,6 jaar naar 9,8 jaar). Het is daarom bijzonder onfortuinlijk dat de gemeente Utrecht er begin 2022 voor heeft gekozen het maximale lotingspercentage te verlagen van 20% naar 10%. We verwachten dat met name jonge starters hun kansen op de woningmarkt nog verder zullen zien slinken.

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 2021 verder 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 7,7 jaar het langst, gevolgd door De Bilt met 6,5 jaar. In Utrecht bleef de zoektijd voor doorstromers wonderwel gelijk. Mogelijk is dit een effect van Van Groot naar Beter. De regeling werd in de gemeente Utrecht 17% meer gebruikt, van 138 naar 161 verhuringen op een totaal van 885 verhuringen aan doorstromers in 2021. In de Ronde Venen

Tabel 38 Gemiddelde zoektijd in jaren doorstromers in 2018-2021

	2018	2019	2020	2021
Bunnik	6,2	7,3	6,7	7,7
De Bilt	6,3	4,4	5,8	6,5
De Ronde Venen	3,7	3,7	3,9	3,9
Houten	4,5	4,9	4,5	4,2
IJsselstein	5,3	4,4	2,6	4,3
Lopik	3,2	3,8	5,0	4,2
Montfoort	6,6	5,2	5,8	5,8
Nieuwegein	5,6	4,5	4,1	5,4
Oudewater	3,1	2,6	4,1	4,6
Stichtse Vecht	5,4	5,2	5,8	5,4
Utrecht	6,3	5,9	6,3	6,3
Utrechtse Heuvelrug	5,7	5,2	5,1	6,2
Vianen	3,9	4,3	4,6	5,0
Wijk bij Duurstede	2,8	5,2	3,8	3,9
Woerden	3,4	4,4	4,5	5,2
Zeist	4,6	4,7	5,2	5,0
Totaal	**5,2**	**5,1**	**5,3**	**5,6**

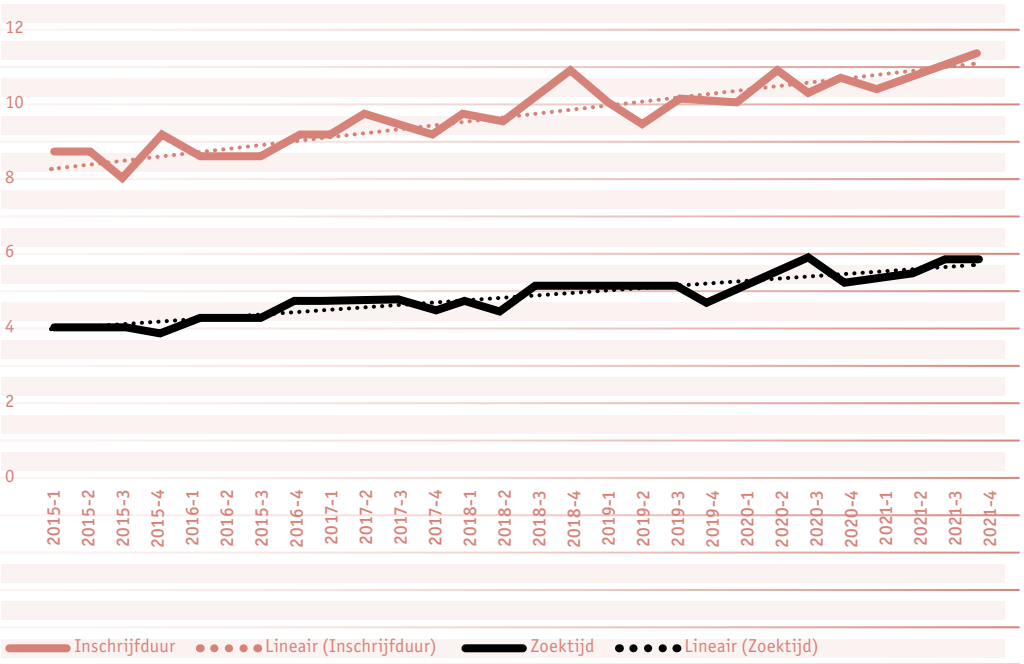
Bron: SWRU 2022

Tabel 39 Gemiddelde zoektijd in jaren starters in 2018-2021

	2018	2019	2020	2021
Bunnik	3,6	7,7	2,6	5,3
De Bilt	4,6	4,7	6,1	6,1
De Ronde Venen	3,7	3,2	3,3	3,2
Houten	3,8	4,4	4,5	3,3
IJsselstein	5,3	5,3	5,5	6,5
Lopik	3,9	3,9	2,8	3,8
Montfoort	4,5	2,4	3,3	5,9
Nieuwegein	5,0	5,2	6,0	7,0
Oudewater	4,1	2,7	2,3	3,1
Stichtse Vecht	4,9	5,4	6,0	5,9
Utrecht	5,3	6,0	6,8	6,4
Utrechtse Heuvelrug	4,0	4,0	5,8	5,1
Vianen	3,9	5,3	5,5	4,3
Wijk bij Duurstede	4,9	5,4	4,3	3,9
Woerden	3,7	3,8	4,9	6,6
Zeist	4,1	4,5	5,0	5,4
Totaal	**4,6**	**5,0**	**5,5**	**5,7**

Bron: SWRU 2022

Figuur 8 Gemiddelde wacht- en zoektijd 2015 – 2020



Bron: SWRU 2022

zochten doorstromers net geen vier jaar voordat zij een woning toegewezen kregen.
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 2020.

Starters

De gemiddelde zoektijd voor starters nam in 2021 licht 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 gemiddelde starter 5,3 jaar ingeschreven stond voordat hij of zij actief op zoek ging naar een sociale huurwoning. Een half jaar later dan het gemiddelde in 2020.

In figuur 8 zien we het verloop van de gemiddelde inschrijfduur en zoektijd in de regio Utrecht. Voor beide is de trendlijn stijgende.

Conclusie

Voor zowel doorstromers als starters is de gemiddelde zoektijd gestegen. Het toegenomen aanbod is onvoldoende om de gestegen vraag te compenseren.

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 40 biedt een overzicht van de verhuisbewegingen in 2021. 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. Het totale aantal wijkt af door toewijzingen aan instellingen.

Van alle vrijkomende woningen werd 57% toegewezen aan een lokale ingezetene. Dat is twee procentpunt minder dan in 2020. Verhuringen aan woningzoekenden van buiten de regio namen juist toe met twee procentpunt, van 12% tot 14%. Kijken we naar het aantal verhuringen aan woningzoekenden uit de regio Utrecht, dan zien we dat 66% binnen de eigen gemeente bleef. Dit percentage is gelijk aan dat van 2020.

Inwoners van Oudewater waren wederom het meest honkvast. Maar liefst 90% van de verhuizers bleef binnen de gemeentegrenzen. Dat is een opvallend verschil met twee andere gemeenten waar weinig woningen vrijkomen. Inwoners van Montfoort (29% bleef) en Bunnik (34% bleef) spreidden vaker hun vleugels uit. Dit zijn opmerkelijk lage percentages, in 2020 lagen ze nog op respectievelijk 53% en 59%. Er was in beide gemeenten dan ook aanzienlijk minder aanbod in 2021. In Montfoort daalde het van 45 naar 28 woningen en in Bunnik van 46 naar 35. In Oudewater nam het aanbod juist toe van 44 naar 55 woningen. Montfoort was tevens de gemeente met de relatief hoogste instroom van buiten de eigen gemeente (71%). Mensen die Utrecht verlieten deden dit met name richting Nieuwegein.

Conclusie

Net als in eerdere jaren zochten woningzoekenden vooral lokaal. Wanneer het aanbod in kleine gemeenten daalt, lijken lokale woningzoekenden hun heil eerder in andere gemeenten te zoeken. De woningwens is blijkbaar voor veel mensen groter dan de wens om in de eigen gemeente te blijven wonen.

Tabel 40 Verhuisstromen regio Utrecht 2021

Van → / Naar ↓	Buiten regio	Bunnik	De Bilt	De Ronde Venen	Houten	IJssel-stein	Lopik	Montfoort	Nieuwe-gein	Oude-water	Stichtse Vecht	Utrecht	Utrechtse Heuvelrug	Vijfheeren-landen	Wijk bij Duurstede	Woerden	Zeist	Totaal	%
Bunnik	5	**13**			1				1		1	9	2		1		2	**35**	37%
De Bilt	31	1	**107**	2	4	2		1	6		7	80	2	4	1		24	**272**	39%
De Ronde Venen	58		1	**110**	1	1	1	1	3		5	31	7	1		8	5	**233**	47%
Houten	43	2	7	3	**110**	5			16		4	41	14	3	6	1	5	**260**	42%
IJsselstein	10		4	1	4	**72**	7	1	18	1	2	21	4	4	1		1	**151**	48%
Lopik	5		2		1	4	**23**	1	6			8	1	1		1	1	**54**	43%
Montfoort	6					1	1	**8**	3			4	2	1		2		**28**	29%
Nieuwegein	49		5		15	34	3	1	**294**	1	11	146	2	15	3	5	10	**594**	49%
Oudewater	5		1		1	2	1	1		**36**	1	3		2		2		**55**	65%
Stichtse Vecht	35	1	4	6		4	1	2	8		**154**	77	2	2	1	1	6	**304**	51%
Utrecht	376	5	24	9	18	20	7	3	75		45	**1.668**	32	16	11	12	55	**2.376**	70%
Utrechtse Heuvelrug	14	6	5		1	2		1	6		3	31	**80**	1	9	1	19	**179**	45%
Vijfheerenlanden	14	3	3	1	2	5			16		1	35	2	**57**	1	2	6	**148**	39%
Wijk bij Duurstede	7	4	5		2	1			3		3	12		1	**56**		3	**97**	58%
Woerden	54	1	2	5	3	3	2	8	7	2	8	46	8		2	**121**	4	**276**	44%
Zeist	44	2	17	2	7	6			11		8	87	12	2	2	3	**178**	**381**	47%
Totaal	**756**	**38**	**187**	**139**	**170**	**162**	**46**	**28**	**473**	**40**	**253**	**2.299**	**170**	**110**	**94**	**159**	**319**	**5.443**	14%
%		34%	57%	79%	65%	44%	50%	29%	62%	90%	61%	73%	47%	52%	60%	76%	56%		

Bron: SWRU 2022

Regioplatform
Woningcorporaties
Utrecht

www.rwu-utrecht.nl

REGIONALE CORPORATIEMONITOR 2022
Ontwikkelingen in het corporatiebezit
en aanbod van sociale huurwoningen in 2021

Uitgebracht door stichting RWU
Regioplatform Woningcorporaties Utrecht
December 2022

030 2826 800
rwu@portaal.nl

Postbus 24082
3502 MB Utrecht
Brennerbaan 106
3524 BN Utrecht

→ INHOUDSOPGAVE
→ 1 INLEIDING
→ 2 WONINGMARKT EN WONINGVOORRAAD
→ 3 DYNAMIEK VOORRAAD 2021 EN VOORUITBLIK
→ 4 VERHURINGEN CORPORATIEWONINGEN 2021
→ 5 ZOEKGEDRAG VAN WONINGZOEKENDEN
→ RWU website
→ RWU op Twitter