Regioplatform
Woningcorporaties
Utrecht 30 JAAR

REGIONALE CORPORATIE

Ontwikkelingen in het corporatiebezit

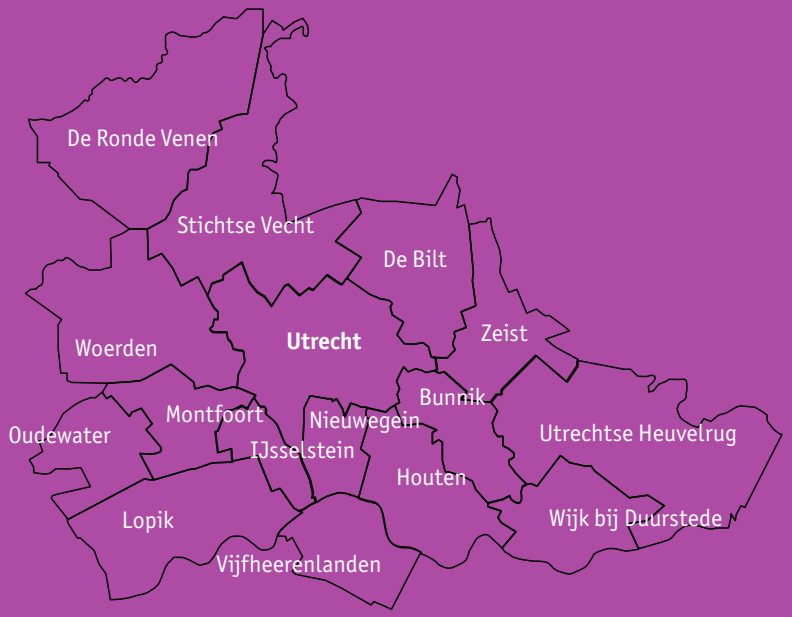
MONITOR 2023

en aanbod van sociale huurwoningen in 2022

Interactieve PDF

Regioplatform
Woningcorporaties
Utrecht

Omslagthema: 30 jaar na de oprichting van de RWU is de woningnood nog steeds enorm.



In de periode 2022-2035 is het aantal benodigde nieuwbouwwoningen en de benodigde ontwikkeling van de zelfstandige sociale huurwoningenvoorraad volgens eigen opgave 39.800 woningen (zie tabel 20 op pagina 23)

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

Tabellen
Explica (Roelf-Jan van Til): 1-15, 22-24, 26
RWU (Hanneke van Kollenburg en Remco de Maaijer): 16-18, 20-21, 25
Provincie Utrecht: 19
SWRU (Rikkert van Heerde, bewerking WoningNet-gegevens): 25, 29-38

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

Ontwerp, omslagbeeld, interactie en productie
MARK IT ZERO, Amsterdam

INHOUDSOPGAVE

1 INLEIDING 4

2 WONINGMARKT EN WONINGVOORRAAD 6

2.1 Schaarste op de woningmarkt 6
2.2 Corporatiebezit naar omvang en spreiding over gemeenten 6
2.3 Corporatiebezit naar huurklasse 9
2.4 Corporatiebezit naar DAEB en niet-DAEB 11
2.5 Corporatiebezit naar woningtype 12
2.6 Corporatiebezit naar bouwjaar 12
2.7 Corporatiebezit naar aantal kamers 13
2.8 Corporatiebezit naar oppervlakte 13
2.9 Woningvoorraad naar energie-index en energielabel 15
2.10 Corporatiebezit naar WOZ-waarde 17
2.11 Huurprijs ten opzichte van de maximale huurprijs 17

3 DYNAMIEK IN DE VOORRAAD 2021 EN VOORUITBLIK 19

3.1 Mutaties in de voorraad in 2022 19
3.2 Sloop in 2022 19
3.3 Verkoop in 2022 20
3.4 Nieuwbouw in 2022 20
3.5 Woningbouw: verwachtingen voor de komende jaren 20
3.6 Opgave en middelen corporaties 2023 22
3.7 Huisuitzettingen in 2022 24

4 VERHURINGEN CORPORATIEWONINGEN 2021 26

4.1 Toewijzingen in 2022 26
4.2 Betaalbaarheid en toewijzing aan doelgroepen naar inkomen 26
4.3 Spreiding van de verhuringen 2022 29

5 ZOEKGEDRAG VAN WONINGZOEKENDEN 30

5.1 Actief woningzoekenden 30
5.2 Verhuringen sociale huurwoningen 31
5.3 Gemiddeld aantal reacties aanbodmodel 33
5.4 Weigeringen aanbodmodel 33
5.5 Gemiddelde inschrijfduur aanbodmodel 34
5.6 Loting 35
5.7 Gemiddelde zoektijd aanbodmodel 37
5.8 Verhuisbewegingen tussen gemeenten 39

1 | INLEIDING

Het Regioplatform Woningcorporaties Utrecht (RWU) brengt voor de negende keer de Regionale Corporatiemonitor uit. In deze monitor zijn de belangrijkste kenmerken van de woningvoorraad van de aangesloten corporaties in het jaar 2022 opgenomen en ook de meest in het oog springende ontwikkelingen zoals nieuwbouw, verkoop, sloop en huurontwikkeling. Ook besteden we uitvoerig aandacht aan de woningtoewijzing en het zoekgedrag van woningzoekenden en blikken we vooruit op de komende jaren.

Opleving nieuwbouw

In vergelijking met het vorig jaar, heeft er dit jaar een opleving van de bouwproductie van de corporaties plaatsgevonden. Er zal echter nog veel moeten gebeuren om met de nieuwbouw aansluiting te kunnen maken bij de enorme en nog steeds toenemende vraag naar sociale huurwoningen.

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 2022. 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 2023.
- Een overzicht van de woningtoewijzing in het jaar 2022. Daartoe heeft RWU gebruik gemaakt van gegevens van WoningNet die zijn bewerkt door de Stichting Woonruimteverdeling Regio Utrecht (SWRU). Daarin werken 15 corporaties in de Utrechtse regio samen op het gebied van de woonruimteverdeling. Daarnaast heeft RWU een aparte uitvraag gedaan bij de corporaties, dit jaar voor het eerst ook samen met bureau Explica.

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. De gegevens van de in die gemeente opererende corporatie LEKSTEDEwonen zijn echter wel opgenomen. LEKSTEDEwonen werkt namelijk, op basis van toestemming verleend door de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties in 2019, nog altijd ook voor de Utrechtse markt. Daarnaast doet de corporatie mee met het Utrechtse woonruimteverdeelsysteem.

We rapporteren op de schaal van individuele gemeenten en U16. Bij het Platform waren begin 2023 16 corporaties aangesloten: Woonin, Portaal, Cazas Wonen, Bo-Ex, Woningstichting SSW, Woongoed Zeist, LEKSTEDEwonen, Heuvelrug Wonen, Woningstichting Vecht en Omstreken, Jutphaas Wonen, De Woningraat, RK Woningstichting Zeist, Rhenam Wonen, Stichting Studentenhuisvesting (SSH), Woningbouwvereniging Maarn, en Wuta. Tot eind 2022 waren Mitros en Viveste, inmiddels gefuseerd tot Woonin, nog apart actief. In deze rapportage presenteren we de gegevens van deze corporaties gebundeld.

De rapportage bevat geen gegevens van corporaties die niet bij het Regioplatform zijn aangesloten. Wanneer we het dashboard van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties[1] ter vergelijking raadplegen, betekent dit dat van 6.247 woningen en tien corporaties de gegevens ontbreken in het gepresenteerde regiobeeld. Het betreft de corporaties De Woonplaats, Fien Wonen, Habion, Hof Wonen, KleurrijkWonen, Mooiland, Omnia Wonen, Omthuis, Stedelink en Woonzorg Nederland.

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

1 - https://ibw.datawonen.nl/, bijgewerkt tot eind 2021.

→ 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 X

30 jaar RWU

Op 31 augustus 1993 werd RWU opgericht, daarmee viert het platform dit jaar zijn dertigste verjaardag. Het pleidooi dat al kort na de start werd gedaan om samen te werken met de gemeenten in de regio aan de grote opgave op het gebied van wonen, heeft geleid tot een goed georganiseerde structuur waarin U10 (de netwerkorganisatie waarin 16 gemeenten in de regio Utrecht samenwerken), Provincie Utrecht, RWU, SWRU en WoningNet Regio Utrecht samen huurders en woningzoekenden bedienen en de actuele uitdagingen rond het wonen tegemoet treden. Deze samenwerking bewijst keer op keer hard nodig te zijn, want momenteel is er net als dertig jaar geleden sprake van een grote woningnood.

Het Parool, dinsdag 8 februari 1994

"Regionale markt woningzoekenden (Van een verslaggeefster) UTRECHT - Gemeenten en woningcorporaties in Midden-Nederland moeten samenwerken om een regionale woningmarkt te creëren. Zo kan het grote tekort aan woningen worden aangepakt. Woningzoekenden kijken immers ook over de gemeentegrenzen heen. Dit is de conclusie van het Regionaal Woningmarktonderzoek dat de Nationale Woningraad in opdracht van het Regioplatform Woningcorporaties Utrecht heeft verricht. Ongeveer vijftienduizend huishoudens werkten mee. Uit het onderzoek blijkt dat de komende vier jaar ongeveer 104.000 huishoudens naar een andere woning willen verhuizen. Ongeveer de helft van deze huishoudens woont nu al in een huur- of koopwoning in één van de gemeenten in Midden-Nederland. Eenderde deel van de woningzoekenden is nog inwonend of woont of kamers. De rest zijn huishoudens die nog buiten de regio wonen."

De Telegraaf, woensdag 2 maart 1994

"Andere woonplaats UTRECHT - De woningnood in Midden-Nederland is zo groot, dat mensen ook buiten hun eigen gemeente een woning proberen te krijgen. In de regio Utrecht willen liefst 104.000 gezinnen de komende vier jaar verhuizen. Dat concludeert de Nationale Woningraad (NWR) uit een enquête onder 15.000 huishoudens, die in opdracht van het Regioplatform Woningcorporaties Utrecht werd uitgevoerd. Door het woningtekort oriënteert de helft van de woningzoekenden zich in diverse plaatsen. De NWR heeft becijferd dat in het stadsgewest Utrecht het tekort aan huizen tot 2000 naar ongeveer 37.000 oploopt."

2 | WONINGMARKT EN WONINGVOORRAAD

2.1 Schaarste op de woningmarkt

Er lijkt nog steeds geen verandering te komen in de enorme spanning van de woningmarkt in de Utrechtse regio. 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 2022 wederom verder opgelopen, in alle segmenten is opnieuw veel te weinig bijgebouwd om de groei van de huishoudens en hun specifiek vraag te kunnen opvangen. Er is dus wederom sprake van nog langere wachttijden in de sociale huursector, veel te weinig beschikbaarheid van middeldure huurwoningen tussen de sociale huurgrens (€ 808) en € 1.000 en sterke prijsstijgingen in de koopsector, gepaard gaand met een afnemend aanbod.

Door de aanhoudende stagnatie van de nieuwbouw is het voor starters op de woningmarkt weer een tandje moeilijker geworden om een passende en betaalbare woning te vinden.

2.2 Corporatiebezit naar omvang en spreiding over gemeenten

Nederland telde op 1 januari 2023 meer dan 8,1 miljoen woningen. In 2022 werden ruim 74 duizend nieuwbouwwoningen opgeleverd. Dat is het hoogste aantal nieuwbouwwoningen sinds 2012. In de provincie Utrecht lag de groei boven het landelijk gemiddelde.

Van alle woningen valt 57,1% in de koopsector en dus 42,9% in de huur. Het overgrote deel van de huurwoningen zijn woningen die corporaties beheren, 28,6% van het totaal.

In de gemeenten van de U16 staan in 2023 volgens het CBS circa 433.000 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 corporatiewoningen staan in de stad Utrecht, 57.629 woningen, waarvan 9.286 onzelfstandig. Op gepaste afstand volgen Nieuwegein, Zeist en Stichtse Vecht. Woonin is de grootste corporatie, gevolgd door Portaal, Cazas Wonen en SSH.

*Intramuraal wonen (of 'zorg met verblijf') houdt in dat een persoon niet in staat is om in een reguliere woning te (blijven) wonen, maar verzorgd wordt bij een zorginstelling.

Tabel 3 toont de spreiding van het zelfstandige bezit van de corporaties over de gemeenten. Cazas Wonen is in vijf gemeenten werkzaam (Woerden, Utrecht, Montfoort, IJsselstein en De Ronde Venen), Portaal (Utrecht, Stichtse Vecht, Nieuwegein en Bunnik) en LEKSTEDEwonen in vier (Vijfheerenlanden, Houten, Bunnik en Utrecht). Er zijn ook tamelijk veel (zeven) één-op-één-situaties: één corporatie die werkzaam is in een gemeente.

Tabel 4 geeft ook de onzelfstandige woningen van de corporaties per gemeente weer.

Tabel 1 Huurwoningvoorraad van corporaties per 1 januari 2023, per gemeente en U16

	Zelfstandig	Onzelfstandig	Intramuraal	Totaal
Bunnik	1.017	0	16	1.033
De Bilt	5.002	0	0	5.002
De Ronde Venen	4.367	0	19	4.386
Houten	4.988	0	257	5.245
IJsselstein	3.398	33	110	3.541
Lopik	951	0	20	971
Montfoort	808	4	49	861
Nieuwegein	8.838	56	102	8.996
Oudewater	912	0	0	912
Stichtse Vecht	6.202	4	128	6.334
Utrecht	47.258	9.286	1.085	57.629
Utrechtse Heuvelrug	4.358	14	0	4.372
Vijfheerenlanden	2.853	2	194	3.049
Wijk bij Duurstede	2.151	0	13	2.164
Woerden	4.986	2	91	5.079
Zeist	8.224	680	63	8.967
Totaal	**106.313**	**10.081**	**2.147**	**118.541**

Bron: RWU Databank 2023

Tabel 2 Huurwoningvoorraad van corporaties per 1 januari 2023, per corporatie

	Zelfstandig	Onzelfstandig	Intramuraal	Totaal
Bo-Ex	8.061	647	165	8.873
Cazas Wonen	15.680	56	347	16.083
Heuvelrug Wonen	3.730	14	0	3.744
Jutphaas Wonen	1.864	42	0	1.906
LEKSTEDEwonen	3.100	703	210	4.013
Portaal	18.307	940	290	19.537
R.K. Zeist	1.009	8	10	1.027
Rhenam Wonen	619	0	0	619
SSH Utrecht	3.319	6.857	158	10.334
Vecht en Omstreken	2.333	4	128	2.465
Wbv Maarn	307	0	0	307
De Woningraat	1.863	0	20	1.883
Woongoed Zeist	7.092	0	75	7.167
Woonin	33.849	810	744	35.403
Ws SSW	5.003	0	0	5.003
Wst Wuta	177	0	0	177
Totaal	**106.313**	**10.081**	**2.147**	**118.541**

Bron: RWU Databank 2023

Tabel 3 Spreiding bezit per corporatie per 1 januari 2023, 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
Bo-Ex	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	8.061	0	0	0	0	0	8.061
Cazas Wonen	0	0	4.367	0	3.397	0	808	0	0	0	2.122	0	0	0	4.986	0	15.680
Heuvelrug Wonen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3.432	0	298	0	0	3.730
Jutphaas Wonen	0	0	0	0	0	0	0	1.864	0	0	0	0	0	0	0	0	1.864
LEKSTEDEwonen	100	0	0	36	0	0	0	0	0	0	111	0	2.853	0	0	0	3.100
Portaal	806	0	0	0	0	0	0	1.440	0	3.692	12.369	0	0	0	0	0	18.307
R.K. Zeist	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1.009	1.009
Rhenam Wonen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	619	0	0	0	0	619
SSH Utrecht	111	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3.085	0	0	0	0	123	3.319
Vecht en Omstreken	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2.333	0	0	0	0	0	0	2.333
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	951	0	0	912	0	0	0	0	0	0	0	1.863
Woongoed Zeist	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	7.092	7.092
Woonin	0	0	0	4.952	0	0	0	5.534	0	0	21.510	0	0	1.853	0	0	33.849
Ws SSW	0	5.002	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	5.003
Wst Wuta	0	0	0	0	0	0	0	0	0	177	0	0	0	0	0	0	177
Totaal	**1.017**	**5.002**	**4.367**	**4.988**	**3.398**	**951**	**808**	**8.838**	**912**	**6.202**	**47.258**	**4.358**	**2.853**	**2.151**	**4.986**	**8.224**	**106.313**

Bron: RWU Databank 2023

Tabel 4 Spreiding bezit per corporatie per 1 januari 2023, over de gemeenten in de U16, onzelfstandige woningen

	IJsselstein	Montfoort	Nieuwegein	Stichtse Vecht	Utrecht	Utrechtse Heuvelrug	Vijfheeren-landen	Woerden	Zeist	Totaal
Bo-Ex	0	0	0	0	647	0	0	0	0	647
Cazas Wonen	33	4	0	0	17	0	0	2	0	56
Heuvelrug Wonen	0	0	0	0	0	14	0	0	0	14
Jutphaas Wonen	0	0	42	0	0	0	0	0	0	42
LEKSTEDEwonen	0	0	0	0	701	0	2	0	0	703
Portaal	0	0	0	0	940	0	0	0	0	940
R.K. Zeist	0	0	0	0	0	0	0	0	8	8
SSH Utrecht	0	0	0	0	6.185	0	0	0	672	6.857
Vecht en Omstreken	0	0	0	4	0	0	0	0	0	4
Woonin	0	0	14	0	796	0	0	0	0	810
Totaal	**33**	**4**	**56**	**4**	**9.286**	**14**	**2**	**2**	**680**	**10.081**

Bron: RWU Databank 2023

2.3 Corporatiebezit naar huurklasse

Woningen met een kale huur onder € 808,06 (peildatum 1 januari 2023) zijn sociale huurwoningen. Daarbinnen onderscheiden we vier segmenten:

- Woningen met een rekenhuur onder de kwaliteitskortingsgrens van € 452,20. 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 € 452,20 wordt een segment onderscheiden tot de laagste aftoppingsgrens. Die grens bedraagt € 647,19 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 € 693,60. Tot die grens kunnen gezinnen van 3 of meer personen huurtoeslag aanvragen.
- Binnen het segment vanaf de hoogste aftoppingsgrens tot en met € 808,06 is de huur geheel voor eigen rekening.

Huurwoningen boven de € 808,06 worden in principe in de vrije sector verhuurd. Maar het kan ook gaan om woningen die nog steeds 'sociaal'

Tabel 5 Zelfstandige huurwoningen naar huurprijsklasse, per gemeente en U16, 1 januari 2023, aantallen

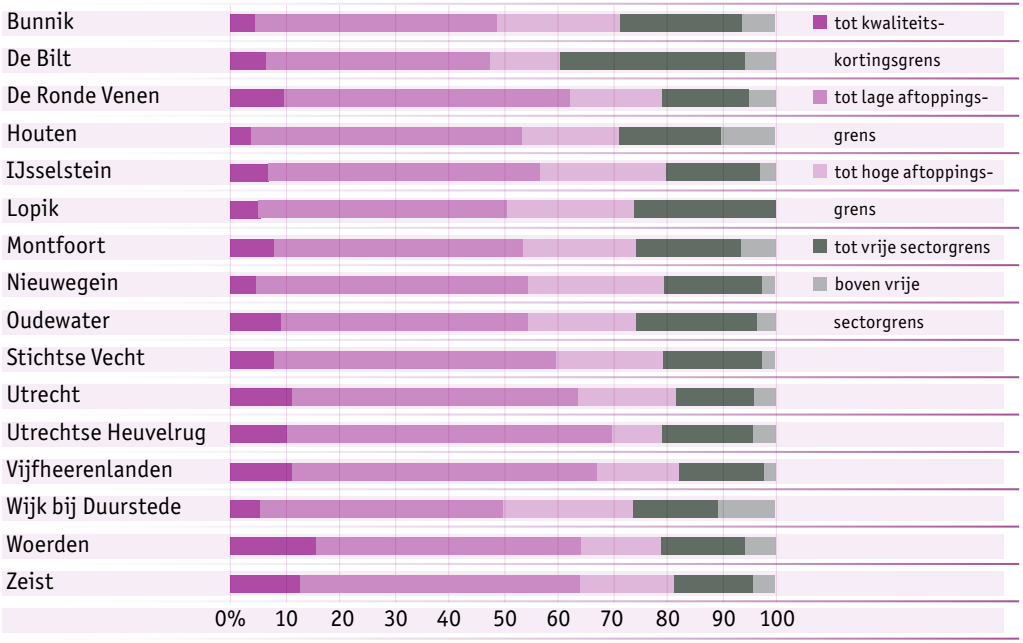
	onder kwaliteits-kortingsgrens	onder lage aftoppingsgrens	onder hoge aftoppingsgrens	onder vrije-sectorgrens	boven vrije-sectorgrens	Totaal
Bunnik	45	454	230	226	62	1.017
De Bilt	352	2.049	635	1.693	273	5.002
De Ronde Venen	434	2.292	730	696	215	4.367
Houten	184	2.492	900	931	481	4.988
IJsselstein	246	1.689	790	576	97	3.398
Lopik	52	431	222	243	3	951
Montfoort	65	371	165	156	51	808
Nieuwegein	436	4.405	2.215	1.553	229	8.838
Oudewater	88	410	180	202	32	912
Stichtse Vecht	506	3.229	1.198	1.107	162	6.202
Utrecht	5.480	24.722	8.450	6.607	1.999	47.258
Utrechtse Heuvelrug	466	2.594	406	780	112	4.358
Vijfheerenlanden	321	1.610	427	433	62	2.853
Wijk bij Duurstede	125	963	507	331	225	2.151
Woerden	795	2.422	753	728	288	4.986
Zeist	1.057	4.248	1.402	1.171	346	8.224
Totaal	**10.652**	**54.381**	**19.210**	**17.433**	**4.637**	**106.313**

Bron: RWU Databank 2023

zijn maar die boven de € 808,06 uitkomen door de inkomensafhankelijke huurverhogingen. Sinds enkele jaren wordt het segment tussen € 808,06 en circa €1.100 (prijspeil 2023) ook wel aangeduid als het middeldure of midden(huur)segment.
Tabel 5 geeft een beeld van de opbouw van het corporatiebezit in huurklassen per gemeente en voor de hele regio.

In figuur 1 zijn de relatieve aandelen per huur–categorie per gemeente weergegeven.

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



Bron: RWU Databank 2023

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 Cazas Wonen is 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 vinden we, absoluut en verhoudingsgewijs, 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).

Tabel 6 Zelfstandige huurwoningen naar DAEB en niet-DAEB, per gemeente en U16, 1 januari 2023, aantallen

	DAEB	niet-DAEB	Totaal
Bunnik	998	19	1.017
De Bilt	4.696	306	5.002
De Ronde Venen	4.284	83	4.367
Houten	4.635	353	4.988
IJsselstein	3.066	332	3.398
Lopik	947	4	951
Montfoort	776	32	808
Nieuwegein	8.576	262	8.838
Oudewater	890	22	912
Stichtse Vecht	6.050	152	6.202
Utrecht	44.748	2.510	47.258
Utrechtse Heuvelrug	4.240	118	4.358
Vijfheerenlanden	2.664	189	2.853
Wijk bij Duurstede	1.977	174	2.151
Woerden	4.778	208	4.986
Zeist	7.856	368	8.224
Totaal	**101.181**	**5.132**	**106.313**

Bron: RWU Databank 2023

Tabel 7 Corporatievoorraad per 1 januari 2023 naar woningtype, per gemeente en U16, zelfstandige woningen

	Eengezins	Etage	Totaal
Bunnik	519	498	1.017
De Bilt	1.964	3.038	5.002
De Ronde Venen	2.831	1.536	4.367
Houten	2.364	2.624	4.988
IJsselstein	1.048	2.350	3.398
Lopik	696	255	951
Montfoort	565	243	808
Nieuwegein	2.957	5.881	8.838
Oudewater	537	375	912
Stichtse Vecht	3.123	3.079	6.202
Utrecht	14.980	32.278	47.258
Utrechtse Heuvelrug	2.488	1.870	4.358
Vijfheerenlanden	1.831	1.022	2.853
Wijk bij Duurstede	1.259	892	2.151
Woerden	2.377	2.609	4.986
Zeist	2.813	5.411	8.224
Totaal	**42.352**	**63.961**	**106.313**

Bron: RWU Databank 2023

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.

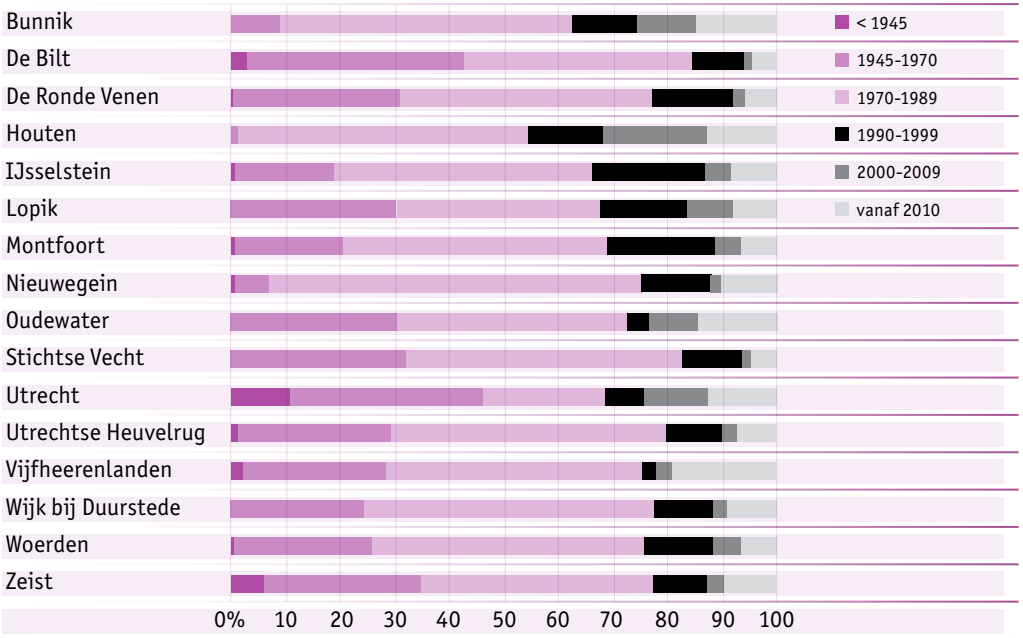
2.7 Corporatiebezit naar aantal kamers

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 bepaalt immers in hoge mate 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 61% uit woningen groter dan 75 m^2.

Figuur 2 Zelfstandige woningvoorraad naar bouwperiode, per gemeente en U16, per 1 januari 2023



Bron: RWU Databank 2023

Tabel 8 Corporatiebezit per 1 januari 2023 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	286	259	312	125	32	1.017
De Bilt	11	682	1.482	2.089	737	1	5.002
De Ronde Venen	24	654	952	1.837	853	47	4.367
Houten	26	1.237	2.209	1.301	215	0	4.988
IJsselstein	108	404	1.162	1.444	267	13	3.398
Lopik	1	120	201	355	274	0	951
Montfoort	12	146	174	302	173	1	808
Nieuwegein	98	1.714	3.125	3.067	832	2	8.838
Oudewater	2	231	188	384	107	0	912
Stichtse Vecht	60	1.148	2.082	2.289	623	0	6.202
Utrecht	3.209	8.038	14.896	15.768	4.521	826	47.258
Utrechtse Heuvelrug	74	232	521	971	2.560	0	4.358
Vijfheerenlanden	25	396	634	1.471	327	0	2.853
Wijk bij Duurstede	3	234	521	843	550	0	2.151
Woerden	37	1.024	1.215	1.913	770	27	4.986
Zeist	46	1.381	2.330	3.667	800	0	8.224
Totaal	**3.739**	**17.927**	**31.951**	**38.013**	**13.734**	**949**	**106.313**

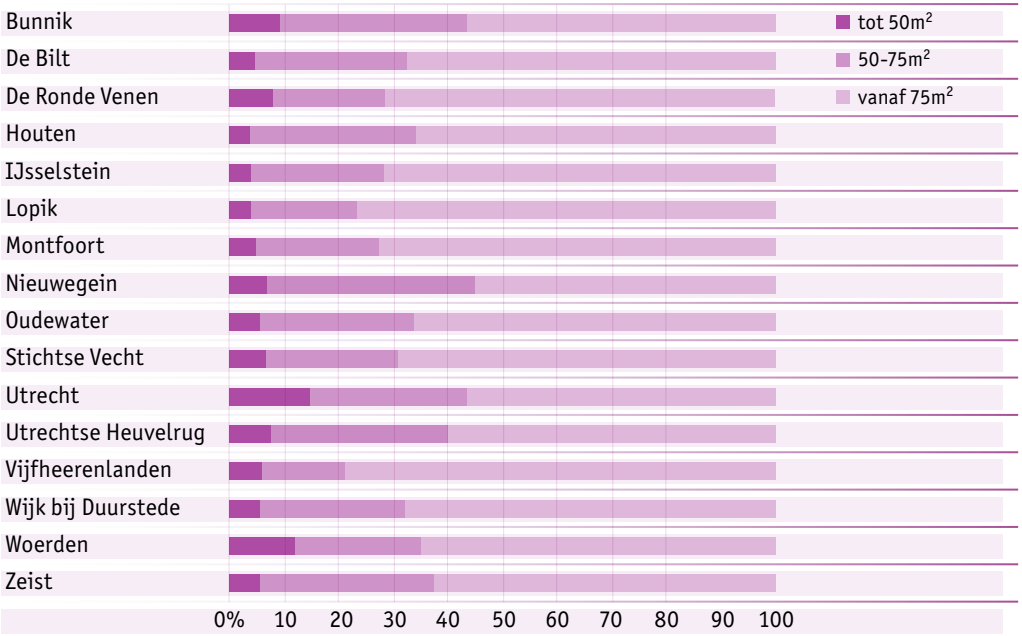
Bron: RWU Databank 2023

Tabel 9 Corporatiebezit per 1 januari 2023 naar oppervlakte, per gemeente en U16, zelfstandige woningen

	tot 50 m²	50-75 m²	vanaf 75 m²	Onbekend	Totaal
Bunnik	95	347	575	0	1.017
De Bilt	256	1.373	3.373	0	5.002
De Ronde Venen	360	885	3.122	0	4.367
Houten	201	1.514	3.273	0	4.988
IJsselstein	147	827	2.423	1	3.398
Lopik	40	183	728	0	951
Montfoort	43	182	583	0	808
Nieuwegein	634	3.373	4.831	0	8.838
Oudewater	54	254	604	0	912
Stichtse Vecht	403	1.528	4.271	0	6.202
Utrecht	7.245	13.546	26.467	0	47.258
Utrechtse Heuvelrug	334	1.429	2.595	0	4.358
Vijfheerenlanden	193	426	2.234	0	2.853
Wijk bij Duurstede	133	567	1.451	0	2.151
Woerden	607	1.160	3.219	0	4.986
Zeist	493	2.597	5.134	0	8.224
Totaal	**11.238**	**30.191**	**64.883**	**1**	**106.313**

Bron: RWU Databank 2023

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



Bron: RWU Databank 2023

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 www.utrechtenergieneutraal2050.nl valt hier alles over te lezen.

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.

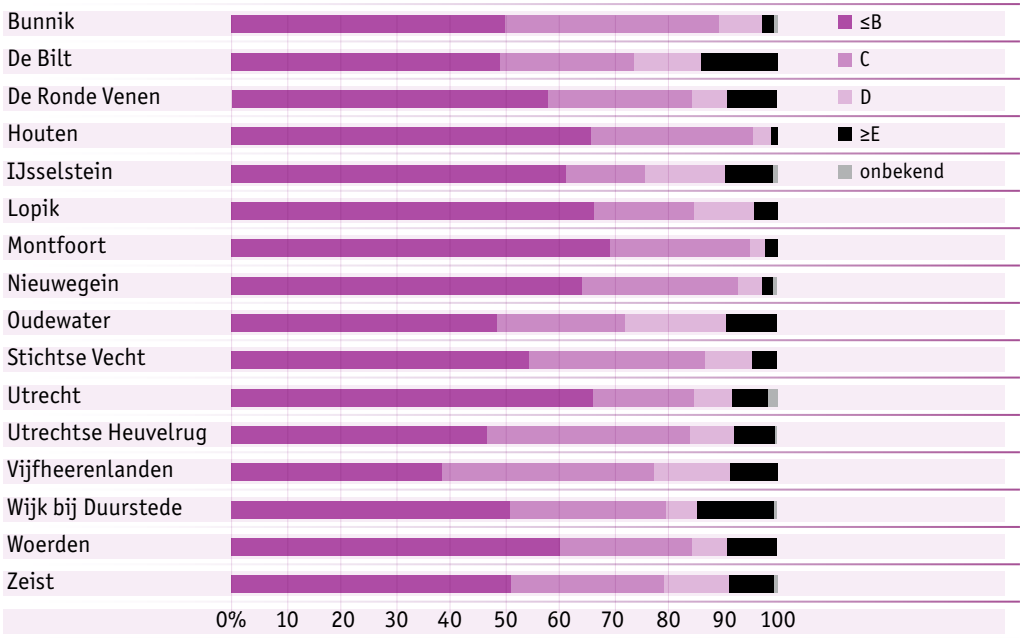
In tabel 10 en figuur 4 zijn de corporatiewoningen ingedeeld naar energielabel.

Tabel 10 Zelfstandig corporatiebezit per 1 januari 2023 naar energielabel, per gemeente en U16

	A, B	C	D	E, F, G	onbekend	Totaal
Bunnik	509	401	81	23	3	1.017
De Bilt	2.480	1.223	626	669	4	5.002
De Ronde Venen	2.539	1.159	274	394	1	4.367
Houten	3.293	1.485	172	38	0	4.988
IJsselstein	2.093	507	481	311	6	3.398
Lopik	632	176	104	39	0	951
Montfoort	563	208	21	16	0	808
Nieuwegein	5.697	2.539	370	194	38	8.838
Oudewater	449	211	169	83	0	912
Stichtse Vecht	3.394	2.008	515	285	0	6.202
Utrecht	31.259	8.949	2.965	3.475	610	47.258
Utrechtse Heuvelrug	2.064	1.616	343	322	13	4.358
Vijfheerenlanden	1.106	1.111	390	246	0	2.853
Wijk bij Duurstede	1.107	615	128	298	3	2.151
Woerden	3.005	1.220	313	446	2	4.986
Zeist	4.241	2.307	946	718	12	8.224
Totaal	**64.431**	**25.735**	**7.898**	**7.557**	**692**	**106.313**

Bron: RWU Databank 2023

Figuur 4 Zelfstandig corporatiebezit per 1 januari 2023 naar energielabel (4 klassen), per gemeente en U16



Bron: RWU Databank 2023

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 2022 lag in de U16 de gemiddelde WOZ-waarde van huurwoningen van corporaties op € 300.534. Dat is een stijging met 19%, waarmee de toename van de jaren ervoor in nog forsere mate 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 2022 van zelfstandige corporatiewoningen, per gemeente en U16

Gemeente	Gemiddelde	Mediaan
Bunnik	€ 330.162	€ 327.000
De Bilt	€ 273.921	€ 255.500
De Ronde Venen	€ 328.367	€ 328.000
Houten	€ 332.110	€ 332.000
IJsselstein	€ 275.585	€ 276.000
Lopik	€ 272.523	€ 275.000
Montfoort	€ 281.029	€ 299.000
Nieuwegein	€ 260.799	€ 262.000
Oudewater	€ 267.130	€ 269.000
Stichtse Vecht	€ 287.181	€ 296.000
Utrecht	€ 323.865	€ 312.000
Utrechtse Heuvelrug	€ 246.589	€ 244.000
Vijfheerenlanden	€ 233.417	€ 234.000
Wijk bij Duurstede	€ 274.684	€ 277.000
Woerden	€ 255.013	€ 271.000
Zeist	€ 303.344	€ 273.000
Regio Utrecht	**€ 300.534**	**€ 289.000**

Bron: RWU Databank 2023

Tabel 12 WOZ-waarde 2022 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	2	191	139	119	546	20	1.017
De Bilt	29	605	1.752	970	1.646	0	5.002
De Ronde Venen	46	283	421	715	2.902	0	4.367
Houten	8	100	647	1.201	3.032	0	4.988
IJsselstein	21	160	862	1.304	1.032	19	3.398
Lopik	0	67	163	498	223	0	951
Montfoort	29	72	124	183	400	0	808
Nieuwegein	83	971	2.877	2.971	1.936	0	8.838
Oudewater	4	83	213	394	218	0	912
Stichtse Vecht	136	799	742	1.573	2.952	0	6.202
Utrecht	845	3.625	6.443	10.237	26.073	35	47.258
Utrechtse Heuvelrug	229	734	1.332	1.084	979	0	4.358
Vijfheerenlanden	276	470	1.051	674	382	0	2.853
Wijk bij Duurstede	27	187	504	588	845	0	2.151
Woerden	336	793	952	1.358	1.547	0	4.986
Zeist	28	447	2.712	1.512	3.522	3	8.224
Totaal	**2.099**	**9.587**	**20.934**	**25.381**	**48.235**	**77**	**106.313**

Bron: RWU Databank 2023

Tabel 13 Kale huur, maximale huur en percentage van de maximaal toegestane huur, per gemeente en U16 per 1 januari 2023, gemiddeld

	kale huur	max. huur	perc. max.
Bunnik	€ 645	€ 889	74
De Bilt	€ 649	€ 913	72
De Ronde Venen	€ 609	€ 930	66
Houten	€ 647	€ 926	70
IJsselstein	€ 620	€ 896	69
Lopik	€ 627	€ 923	68
Montfoort	€ 626	€ 936	68
Nieuwegein	€ 627	€ 835	76
Oudewater	€ 610	€ 868	71
Stichtse Vecht	€ 610	€ 860	72
Utrecht	€ 605	€ 872	70
Utrechtse Heuvelrug	€ 604	€ 884	69
Vijfheerenlanden	€ 603	€ 915	67
Wijk bij Duurstede	€ 645	€ 902	72
Woerden	€ 594	€ 870	69
Zeist	€ 608	€ 877	70
Gemiddeld Regio Utrecht	**€ 613**	**€ 880**	**71**

Bron: RWU Databank 2023

3 | DYNAMIEK IN DE VOORRAAD 2022 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 zetten we de ontwikkelingen in het jaar 2022 op een rij en blikken we vooruit naar de komende jaren.

3.1 Mutaties in de voorraad in 2022

De tabellen 14, 15 en 16 tonen de verschuivingen in de huurwoningvoorraad van de corporaties in de U16 gedurende het jaar 2022. Corporaties hebben in de U16 702 zelfstandige en 200 onzelfstandige sociale huurwoningen gebouwd in 2022, inclusief de middenhuurwoningen werden in totaal 908 woningen opgeleverd. Er werd qua nieuwbouw dus beter gepresteerd dan in 2021, en de ambitie om nog vele malen meer te bouwen is duidelijk aanwezig.

Per 1 januari 2023 bestaat de sociale voorraad uit 101.676 woningen tot de liberalisatiegrens (zie tabel 5). Vorig jaar was dat aantal 100.161 woningen. Het aantal sociale huurwoningen nam dus wederom toe, dit jaar met 1.515 woningen.

3.2 Sloop in 2022

Sloop van corporatiewoningen nam de laatste jaren af en stabiliseerde in 2020, om in 2021 en 2022 weer 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, in 2021 om 183 en in 2022 om 414 woningen. Het aanhoudende gebrek aan nieuwe grondposities speelt hierin ook een rol, op bestaande locaties kunnen door verdichting meer woningen terug worden gebouwd.

Tabel 14 Mutaties in de zelfstandige huurvoorraad van corporaties in 2022, per gemeente en U16

TOEVOEGINGEN	Zelfstandig	Onzelfstandig	Intramuraal	Totaal
Bunnik	72	0	0	72
De Ronde Venen	47	0	0	47
Houten	120	0	0	120
IJsselstein	13	0	30	43
Montfoort	1	0	0	1
Nieuwegein	14	0	0	14
Oudewater	21	0	0	21
Stichtse Vecht	16	0	0	16
Utrecht	614	202	3	819
Utrechtse Heuvelrug	3	0	0	3
Vijfheerenlanden	55	2	17	74
Woerden	27	0	0	27
Zeist	32	0	0	32
Totaal	**1.035**	**204**	**50**	**1.289**

ONTREKKINGEN	Zelfstandig	Onzelfstandig	Intramuraal	Totaal
De Bilt	11	0	0	11
De Ronde Venen	1	0	0	1
Houten	19	0	0	19
IJsselstein	30	0	0	30
Lopik	3	0	0	3
Nieuwegein	46	28	0	74
Oudewater	3	0	0	3
Stichtse Vecht	17	0	0	17
Utrecht	535	465	0	1.000
Utrechtse Heuvelrug	178	0	0	178
Vijfheerenlanden	3	0	0	3
Wijk bij Duurstede	4	0	0	4
Woerden	3	0	26	29
Zeist	11	0	0	11
Totaal	**864**	**493**	**26**	**1.383**

Bron: RWU Databank 2023

3.3 Verkoop in 2022

Woningcorporaties kunnen sociale huurwoningen verkopen aan huurders. Daarvoor hebben ze diverse redenen. Het bevordert de doorstroming bevorderen, draagt bij aan een evenwichtige bevolking in een wijk, stimuleert het eigen woningbezit en genereert inkomsten voor gewenste investeringen. In 2022 hebben de corporaties in de U16 383 woningen verkocht. Dat is duidelijk meer dan in 2021 (226 woningen), maar fors minder dan in 2020 (879) en in 2018 (485 woningen), en ongeveer evenveel als in 2019 (380 woningen). In 2016 werden nog 640 woningen verkocht en 771 in 2015.

Tabel 15 Mutaties in de woningvoorraad van corporaties in 2022 in de U16, naar type mutatie

Toevoegingen

Mutatie	zelfstandig	onzelfstandig	intramuraal	totaal
Aankoop	90	0	0	90
Fusie	91	0	0	91
Naar voorraad	4	0	0	4
Nieuwbouw	702	200	47	949
Onbekend	3	0	0	3
Overige mutatie	1	0	0	1
Samenvoeging	137	0	0	137
Splitsing	7	4	3	14
Totaal	**1.035**	**204**	**50**	**1.289**

Onttrekkingen

Mutatie	zelfstandig	onzelfstandig	intramuraal	totaal
Onbekend	2	1	0	3
Overige mutatie	12	0	0	12
Samenvoeging	4	288	0	292
Sloop	414	203	0	617
Splitsing	2	0	0	2
Van voorraad	47	0	0	47
Verkoop aan overigen	287	0	26	313
Verkoop aan toekomstige bewoner	96	1	0	97
Totaal	**864**	**493**	**26**	**1.383**

Bron: RWU 2023

Tabel 16 Overzicht gerealiseerde nieuwbouw in 2022 in de U16, per corporatie (exclusief intramuraal)

Woningcorporatie	Gemeente	Project (naam/locatie)	Aantallen opgeleverd
Stichting Portaal	Bunnik	Jochem Janszplantsoen Odijk	31
Stichting LEKSTEDEwonen	Bunnik	Rozelaar Odijk	12
Stichting LEKSTEDEwonen	Bunnik	Rhijnhaeghe	27
Stichting Cazas Wonen	De Ronde Venen	Gosewijn van Aemstelstraat en Prins Bernhardlaan	45
Woonin	Houten	De Kiem	91
Woonin	Houten	Eikenhout	24
Stichting Cazas Wonen	IJsselstein	BOKA/Hitteschild	30
De Woningraat	Oudewater	Wijngaardstraat	21
Woningstichting Vecht en Omstreken	Stichtse Vecht	Wilhelminastraat	12
Stichting Studenten Huisvesting	Utrecht	Opaalweg	200
Woonin	Utrecht	Defensieterrein (de Generaal)	79
Stichting Studenten Huisvesting	Utrecht	De Kwekerij	78
Woonin	Utrecht	Heycopterrein	53
Stichting Portaal	Utrecht	Boudewijn Büchstraat	32
Woonin	Utrecht	Dickensplaats (Oliver Twist)	24
Woonin	Utrecht	De Muinck (De Staalmeester)	22
Stichting LEKSTEDEwonen	Vijfheerenlanden	Hoef en Haag Vianen	39
Stichting LEKSTEDEwonen	Vijfheerenlanden	Zorglandgoed Bloemendaal Vianen	34
Stichting Cazas Wonen	Woerden	De Pionier te Zegveld	24
R.K. Woningbouwstichting Zeist	Zeist	De Zeister Enk	24
Stichting Bo-Ex '91			0
Stichting Heuvelrug Wonen			0
Stichting Jutphaas Wonen			0
Stichting RHENAM WONEN			0
Stichting Woongoed Zeist			0
Woningbouwvereniging "Maarn"			0
Woningstichting "Wuta" (Wacht uw tijd af)			0
Woonstichting SSW			0
totaal			**902**

Bron: RWU 2023

3.4 Nieuwbouw in 2022

Zoals eerder vermeld, leverden corporaties 702 sociale huurwoningen op in 2022. Dat waren er in 2021 nog 437, in 2020 1.614, in 2019 423, in 2018 771, in 2017 856, in 2016 905 en in 2015 865 woningen. Tabel 16 toont een uitsplitsing naar projecten, gemeenten en corporaties.

3.5 Woningbouw: verwachtingen voor de komende jaren

Op 13 maart 2023 ondertekende RWU-voorzitter Saar Spanjaard de Woondeal regio Utrecht. Het Rijk, provincie Utrecht, gemeenten en woningcorporaties zetten gezamenlijk de schouders onder de bouw van ruim 61.000 nieuwe woningen in de periode tot en met 2030. De woningcorporaties in de regio zetten zich in voor de realisatie van ruim 21.769 corporatiewoningen, bestaande uit 20.262 sociale huurwoningen en 1.507 middenhuurwoningen. Deze aantallen worden, wat betreft de nieuwbouwopgave, leidend voor de lokale prestatieafspraken die gemeenten, corporaties en huurders maken. Saar Spanjaard vertelde waarom RWU de deal ondertekende: “Het is ontzettend belangrijk dat we snel meer betaalbare huizen toevoegen voor mensen met een bescheiden inkomen. De Utrechtse corporaties staan in de startblokken

om deze huizen te realiseren. Samen met onze maatschappelijke partners willen we sterke buurten en woongemeenschappen maken waar het voor iedereen fijn wonen is. De urgentie is enorm, de Woondeal is een belangrijke stap richting versnelde realisatie. De woningzoekenden in onze regio rekenen op ons!"

Afgezet tegen de woningbehoefte, zijn de aantallen woningen die in de Woondeal zijn opgenomen nog lang niet voldoende. 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 17 Overzicht prognose nieuwbouw corporaties sociale huur 2022 tot en met 2030

	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2022-2030
Bunnik	71	6	15	51	0	135	123	125	150	676
De Bilt	0	0	31	36	58	78	78	78	78	437
De Ronde Venen	45	125	89	103	400	325	0	0	60	1.147
Houten	116	106	81	75	20	80	80	80	80	718
IJsselstein	30	0	79	45	170	95	0	0	0	419
Lopik	0	0	44	0	20	20	20	0	30	134
Montfoort	0	0	0	0	42	120	30	0	30	222
Nieuwegein	0	90	181	286	154	150	150	150	150	1.311
Oudewater	21	0	69	29	30	0	30	20	20	219
Stichtse Vecht	12	0	106	38	76	0	72	230	230	764
Utrecht	425	928	1.012	2.596	1.080	1.497	1.617	885	850	10.890
Utrechtse Heuvelrug	39	41	43	53	11	88	104	104	89	568
Vijfheerenlanden	72	89	221	92	25	0	25	0	0	524
Wijk bij Duurstede	0	45	71	0	50	40	40	40	40	326
Woerden	43	125	148	40	0	45	35	70	275	781
Zeist	27	83	142	0	38	224	204	204	204	1.126
Totaal										**20.262**

Bron: RWU 2021

Tabel 18 Overzicht prognose nieuwbouw corporaties middenhuur 2022 tot en met 2030

	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2022-2030
Bunnik	0	0	0	0	0	0	40	0	0	40
De Bilt	0	0	24	22	16	0	0	0	0	62
De Ronde Venen	0	0	20	0	0	0	0	0	20	40
Houten	0	0	0	0	0	10	10	10	10	40
IJsselstein	1	3	14	0	0	28	5	5	5	61
Lopik	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Montfoort	0	1	2	0	0	5	1	1	1	11
Nieuwegein	0	0	13	10	0	10	10	10	10	63
Oudewater	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Stichtse Vecht	0	0	0	0	0	0	0	40	100	140
Utrecht	0	36	0	102	147	47	134	30	30	526
Utrechtse Heuvelrug	2	0	0	0	0	0	0	0	0	2
Vijfheerenlanden	0	5	0	30	0	0	0	0	0	35
Wijk bij Duurstede	0	0	0	0	0	10	10	10	10	40
Woerden	6	0	26	0	0	0	0	0	50	82
Zeist	0	25	40	0	0	75	75	75	75	365
Totaal										**1.507**

Bron: RWU 2021

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 Opgave en middelen corporaties 2023

Op 16 juni 2023 stuurde de minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening de brief 'Financiële haalbaarheid investeringen corporaties en lokale prestatieafspraken 2023' aan de Tweede Kamer. Een van de bijlagen is 'Actualisatie financiële doorrekening Nationale Prestatieafspraken Juni 2023'. Omdat daarin wordt ingezoomd tot op U10-niveau (c.q. U16/ Regio Utrecht), kan deze doorrekening worden gezien als een volgende actuele analyse van de opgaven van de RWU-corporaties in verhouding tot hun middelen, waarbij de opgave 1:1 gerelateerd is aan de huidige Woondeal. In de volgende paragrafen vatten we een en ander kort samen.

Eerdere analyses

Op grond van de afspraken gemaakt in de vorige Woondeal U10 werd op 3 juli 2020 door de vorige minister het rapport 'Woondealregio's motie Ronnes' aan de Tweede Kamer gestuurd. Daarin is een hoofdstuk gewijd aan de opgave en middelen van de corporaties in de regio Utrecht. Conclusie was dat zij slechts 62% (uitgaande van landelijke bronnen) of 48% (uitgaande van de eigen opgave van de Woondealpartijen) van hun opgave aankonden (financieel gezien). Hoofdreden voor deze mismatch was de verhuurderheffing.

Op 19 maart 2021 werd een eerste actualisatie van het rapport uitgebracht. Daarin waren nieuwe doorrekeningen gemaakt, op basis van onder andere actuele cijfers over economie en demografie. De tekorten in de regio Utrecht bleken nog steeds bij de grootste van Nederland te horen. In onze regio kon slechts 60% van de opgave worden opgepakt (landelijke bronnen). De twee rapporten hebben er mede toe bijgedragen dat de verhuurderheffing werd afgeschaft. Op 30 juni 2022 werden de Nationale Prestatieafspraken Volkshuisvesting ondertekend. Uit de doorrekening bleek dat in onze regio 96% van de in deze set afspraken overeengekomen opgave kon worden opgepakt.

Opgave en middelen 2023

Het nieuwe rapport laat zien dat de RWU-corporaties nog steeds zo'n 96% van hun aandeel in de Nationale Prestatieafspraken kunnen oppakken (pagina's 68-69). De LTV[2] blijft in de gehele Woondealperiode onder de 70% (pagina 71), de ICR* blijft boven de 1,8 (pagina 73).

De financiële haalbaarheid van de middenhuuropgave is daarentegen opvallend laag in landelijk perspectief (pagina's 75-76).
De opstellers van het rapport hebben op twee onderdelen de regio Utrecht specifiek genoemd:

- "In de doorrekeningen ten behoeve van de NPA 2022 lag de grootste bouwopgave (in relatieve zin) in de regio's U16, Food Valley, Haaglanden en Midden Holland. Relatief kleinere bouwopgaven waren te vinden in de regio's Zeeland, Friesland en Groningen. In de actualisatie van de doorrekeningen, waarin we de bruto nieuwbouw uit de woondeals aanhouden, zien we nog steeds een relatief grote bouwopgave in de U16 en de regio Food Valley." (pagina 23)
- "De grootste (relatieve) opgave ligt in de regio Eemsdelta. De totale investeringsopgave per woning in die regio is meer dan € 95.000 per woning. Andere regio's met een investeringsopgave van meer dan € 50.000 per woning zijn Amersfoort, Noord-Veluwe, Zeeland en de U16." (pagina 35)

Een doorkijk naar de jaren ná de Woondealperiode levert een somber beeld op, er is namelijk geen sprake van een duurzaam bedrijfsmodel (pagina's 46-53). Dit betekent dat er een systeemverbetering nodig is willen de woningcorporaties ook in de verdere toekomst kunnen blijven presteren.

3.7 Huisuitzettingen in 2022

In 2022 hebben de corporaties in de regio Utrecht in totaal 75 huurwoningen ontruimd. Dat zijn er 6 meer dan in 2021, maar nog steeds duidelijk minder dan in 2019 en de jaren daarvoor. In vergelijking met 2015 is 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 2023 berichtte Aedes dat het aantal huisuitzettingen door woningcorporaties al jaren daalt en dat die ontwikkeling zich in 2022 voortzette: het aantal huisuitzettingen daalde verder naar 1.200 landelijk. Huurachterstand is in de helft van de gevallen een aanleiding tot een huisuitzetting, maar er is altijd meer aan de hand. Andere redenen zijn veelvuldig veroorzaken van overlast (22%) , illegale onderverhuur en drugs in de woning.

Tabel 21 splitst de cijfers over 2022 nader uit.

2 - Sinds 2019 beoordelen de Autoriteit woningcorporaties (Aw) en WSW de risico's van corporaties op basis van een gezamenlijk beoordelingskader. Twee belangrijke ratio's die deel uitmaken van het daarbij gehanteerde risicobeoordelingsmodel zijn LTV en ICR: LTV – Loan-to-value. Deze ratio meet in hoeverre de kasstroom genererende capaciteit van de geëxploiteerde vastgoedportefeuille op lange termijn in een gezonde verhouding staat tot de schuldpositie. Huidige grenswaarden zijn 85% (DAEB), 75% (niet-DAEB) en 85% (enkelvoudig/geconsolideerd). ICR - Interest Coverage Ratio. Deze ratio meet in hoeverre een deelnemende corporatie in staat is (geweest) om de rente-uitgaven op het vreemd vermogen te voldoen uit de kasstroom uit operationele activiteiten. Huidige grenswaarden zijn 1,4 (DAEB), 1,8 (niet-DAEB) en 1,4 (enkelvoudig/geconsolideerd).

→ 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 X

Tabel 21 Ontruimingen in U16 door corporaties 2022 en ontwikkeling 2016-2022

Categorie	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	O	P	Q	Totalen
Huurschuld/wanprestatie	0	1	1	1	0	9	3	0	1	3	5	1	3	0	0	0	1	29
Overlast	3	0	0	0	0	6	5	0	1	1	3	2	1	0	0	0	0	22
Hennep	0	0	2	0	0	0	2	1*	0	0	0	0	0	0	0	0	0	5
Illegale onderhuur	0	0	0	0	0	5	4	0	0	0	0	0	1	0	0	0	2	12
Noorderzon	4	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	1	0	0	7
Psychische problematiek	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Totaal aantal ontruimingen	**7**	**2**	**3**	**1**	**0**	**20**	**14**	**1**	**2**	**4**	**8**	**4**	**5**	**0**	**1**	**0**	**3**	**75**

Bron: Uitvraag RWU 2022

Per kern	
Utrecht	40
Nieuwegein	5
Zeist	7
Utrechtse Heuvelrug	3
Woerden	1
Vinkeveen	1
Montfoort	1
Houten	4
Mijdrecht	3
Bunnik	1
Stichtse Vecht	2
Amerongen	1
Oudewater	1
De Bilt	3
Lopik	1
Wilnis	1

A: Cazas Wonen
B: De Woningraat
C: Heuvelrug Wonen
D: Jutphaas Wonen
E: LEKSTEDEwonen
F: Mitros
G: Portaal Utrecht
H: Rhenam Wonen
I: RK Zeist
J: Stichting Studentenhuisvesting
K: Stichting Bo-Ex
L: Viveste (Houten en Wijk bij Duurstede)
M: Woongoed Zeist
N: Woningbouwvereniging Maarn
O: Woningstichting Vecht en Omstreken
P: Woningstichting Wuta
Q: Woonstichting SSW

Ontwikkeling	
2016	149
2017	114
2018	99
2019	87
2020	63
2021	69
2022	**75**

4 | VERHURINGEN CORPORATIEWONINGEN 2022

Dit hoofdstuk geeft een overzicht van het vrijkomend aanbod dat corporaties in 2022 (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 verhuren zij ook woningen 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 2022, aansluitend op de jaarverslaglegging. In dit hoofdstuk gaan we uit van deze gegevens, tenzij we expliciet naar andere bronnen, zoals WoningNet, verwijzen.

Daarbij moeten we opmerken 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 Toewijzingen in 2022

In de vorige hoofdstukken hanteerde we de huurgrenzen voor 2023. Omdat we in dit hoofdstuk een overzicht geven van de toewijzingen in 2022, hanteren we hier de huur- en inkomensgrenzen van dat jaar.

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
- € 763,47 voor de maximale huurprijsgrens waarboven geen huurtoeslag meer mogelijk is (liberalisatiegrens)

Inkomensgrenzen doelgroepen

Primaire doelgroep

- Eenpersoonshuishoudens met een inkomen tot € 24.075 (ouderen € 23.975)
- Meerpersoonshuishoudens met een inkomen tot € 32.675 (ouderen € 32.550)

Secundaire doelgroep

(inkomen boven de huurtoeslaggrens)

- Voor deze huishoudens gold een inkomensgrens van € 40.765.

De primaire en secundaire doelgroep vormen gezamenlijk de 'doelgroep van beleid' voor de woningcorporaties. De corporaties waren in 2022 wettelijk verplicht ten minste 92,5% van de woningen toe te wijzen 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 blijven wel in gebruik voor het passend toewijzen.

Verhuringen sociale huur

In 2022 hebben de corporaties in de U16 totaal 10.654 woningen en eenheden verhuurd. Het grootste deel daarvan waren zelfstandige sociale huurwoningen: 6.109 woningen. Het jaar daarvoor waren dat er nog 7.078. In de periode 2014-2022 was het gemiddelde 6.954.

55% toewijzing aan starters

Kijken we naar de verhouding tussen starters en doorstromers, dan blijkt dat in 2022 op de schaal van de U16 55% van alle toewijzingen naar starters is gegaan. Dat aandeel was vorig jaar nog 61%. 45% 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 2022 bedroeg dat aandeel 72%. Corporaties geven betaalbaarheid voor huurders en woningzoekenden hoge prioriteit. Daarbij speelt mee dat corporaties sinds 1 januari 2016 moeten voldoen aan de zogenaamde passendheidsnorm. Die houdt in dat corporaties verplicht zijn ten minste 95% van de toewijzingen aan huishoudens met een laag inkomen 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.

→ 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 X

Tabel 22 Overzicht verhuringen corporaties in 2022

	sociale huur	vrije sector	onzelfstandig	Totaal
Bunnik	121	1	0	122
De Bilt	267	9	0	276
De Ronde Venen	292	5	0	297
Houten	380	7	4	391
IJsselstein	180	1	29	210
Lopik	46	0	0	46
Montfoort	38	2	1	41
Nieuwegein	493	28	15	536
Oudewater	69	1	0	70
Stichtse Vecht	132	0	0	132
Utrecht	2.714	190	3.997	6.901
Utrechtse Heuvelrug	202	9	3	214
Vijfheerenlanden	178	4	2	184
Wijk bij Duurstede	120	3	0	123
Woerden	268	19	5	292
Zeist	609	33	177	819
Totaal	**6.109**	**312**	**4.233**	**10.654**

Bron: RWU 2023

Tabel 23 Toewijzing zelfstandige sociale huurwoningen aan een- en tweepersoonshuishoudens, per huurcategorie in 2022

	<442,46	442,46-633,25	633,25-763,47	Totaal
Bunnik	1	69	19	89
De Bilt	14	144	28	186
De Ronde Venen	24	157	20	201
Houten	40	246	42	328
IJsselstein	19	86	32	137
Lopik	1	12	16	29
Montfoort	1	23	0	24
Nieuwegein	14	264	84	362
Oudewater	11	39	13	63
Stichtse Vecht	21	145	21	187
Utrecht	467	1.482	491	2.440
Utrechtse Heuvelrug	15	94	23	132
Vijfheerenlanden	10	93	31	134
Wijk bij Duurstede	10	54	21	85
Woerden	45	141	23	209
Zeist	125	328	42	495
Totaal	**818**	**3.377**	**906**	**5.101**

Bron: RWU 2023

Tabel 24 Toewijzing sociale huurwoningen aan drie- en meerpersoonshuishoudens, per huurcategorie in 2022

	<442,46	442,46-633,25	633,25-763,47	Totaal
Bunnik	0	20	12	32
De Bilt	1	64	16	81
De Ronde Venen	0	72	19	91
Houten	0	29	23	52
IJsselstein	0	32	11	43
Lopik	0	14	3	17
Montfoort	0	14	1	15
Nieuwegein	0	65	64	129
Oudewater	0	6	1	7
Stichtse Vecht	0	46	26	74
Utrecht	2	380	245	627
Utrechtse Heuvelrug	1	53	19	73
Vijfheerenlanden	1	24	17	42
Wijk bij Duurstede	0	31	4	35
Woerden	0	48	10	58
Zeist	1	88	25	114
Totaal	**6**	**986**	**496**	**1.490**

Bron: RWU 2023

Tabel 25 Verhouding starters en doorstromers bij de woningtoewijzing in de U16, 2022

	Doorstromers	Starters	Totaal	Doorstromers %	Starters%
Bunnik	56	51	107	52%	48%
De Bilt	107	95	202	53%	47%
De Ronde Venen	143	126	269	53%	47%
Houten	152	194	346	44%	56%
IJsselstein	78	128	206	38%	62%
Lopik	16	29	45	36%	64%
Montfoort	12	26	38	32%	68%
Nieuwegein	207	266	473	44%	56%
Oudewater	36	32	68	53%	47%
Stichtse Vecht	116	119	235	49%	51%
Utrecht	1.097	1.389	2.486	44%	56%
Utrechtse Heuvelrug	81	87	168	48%	52%
Vijfheerenlanden	77	72	149	52%	48%
Wijk bij Duurstede	45	72	117	38%	62%
Woerden	92	133	225	41%	59%
Zeist	206	280	486	42%	58%
Totaal	**2.521**	**3.099**	**5.620**		
				45%	**55%**

Bron: RWU 2023

Tabel 26 Aandeel primaire doelgroep in woningtoewijzing 2022 (zelfstandige sociale huurwoningen)

	Percentage
Bunnik	74
De Bilt	84
De Ronde Venen	87
Houten	83
IJsselstein	76
Lopik	59
Montfoort	97
Nieuwegein	70
Oudewater	80
Stichtse Vecht	82
Utrecht	76
Utrechtse Heuvelrug	80
Vijfheerenlanden	73
Wijk bij Duurstede	79
Woerden	88
Zeist	89
regio Utrecht	**79**

Bron: RWU 2023

79% toewijzing aan primaire doelgroep

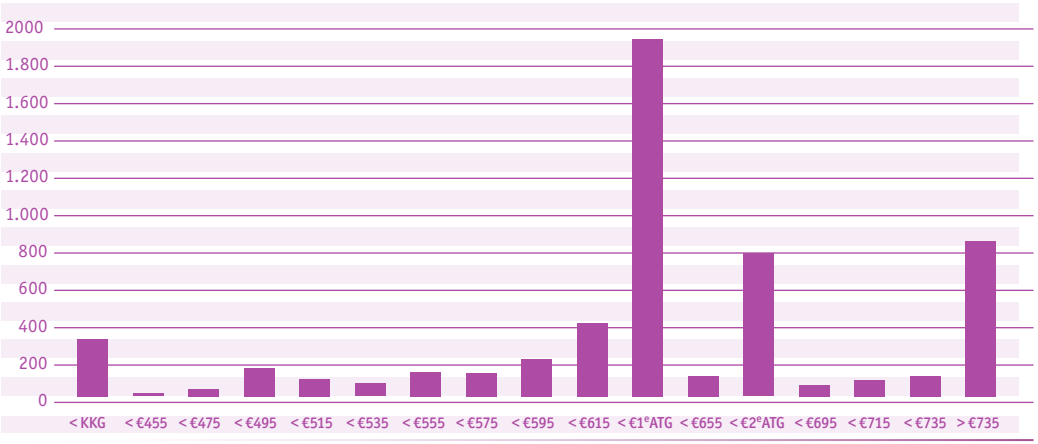
In de regio is in een aantal gemeenten de afspraak gemaakt of de intentie uitgesproken dat zo'n 70% van de toewijzingen naar de primaire doelgroep gaat, teneinde deze groep voldoende aan bod te laten komen. Wat betreft de toewijzingen in 2022 kan voor de primaire doelgroep worden opgemerkt dat in de U16 gemiddeld 79% van de zelfstandige sociale huurwoningen naar deze groep ging.

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.

4.3 Spreiding van de verhuringen 2022

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 2022 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.

Figuur 5 Verhuringen naar huurklasse in 2021 naar kale huur



Bron: RWU 2023

5 | ZOEKGEDRAG VAN WONINGZOEKENDEN

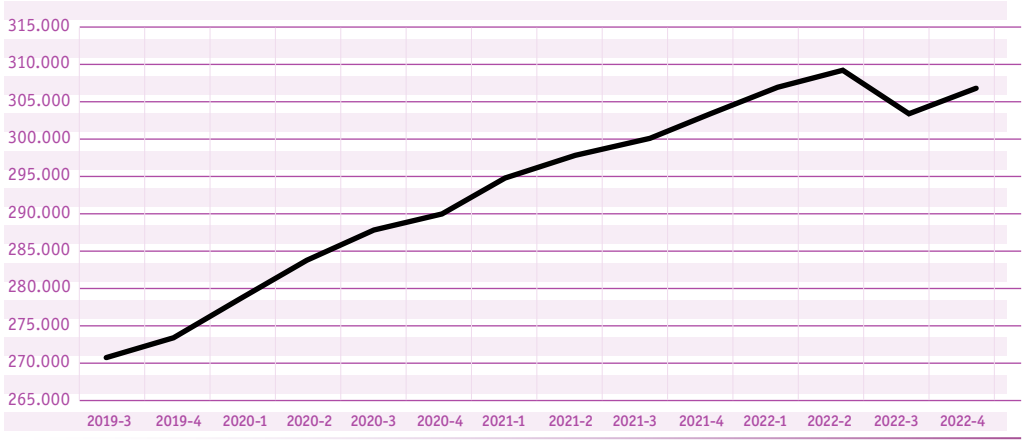
In dit hoofdstuk rapporteren we over verschillende aspecten van het zoekgedrag van woningzoekenden in de regio Utrecht. We gaan met name in op het aantal ingeschreven woningzoekenden, het aantal woningzoekenden dat actief naar een woning zoekt en het gemiddeld aantal reacties per woning. Daarbij vergelijken wij de cijfers van 2022 met die van 2021 en 2020. 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 2022 305.861 woningzoekenden ingeschreven bij WoningNet. Dat is een toename van 1% ten opzichte van eind 2021. Destijds waren er 302.823 ingeschreven woningzoekenden. Echter, de stand van zaken eind 2021 bleek door een technische fout onjuist. Er heeft daarom in 2022 een administratieve correctie bij WoningNet plaatsgevonden, waarbij het technische probleem is verholpen. Het werkelijke aantal woningzoekenden bleek ongeveer 5.000 lager te liggen. Het exacte aantal aan het eind van 2021 is niet te achterhalen. De correctie is duidelijk te zien in figuur 6. Desondanks kunnen we stellen dat het aantal woningzoekenden gestaag blijft toenemen. Eenpersoonshuishoudens vormen 69% van het totaal. Er staan relatief weinig grote gezinnen (vijf of meer personen) ingeschreven, slechts 1,7%.

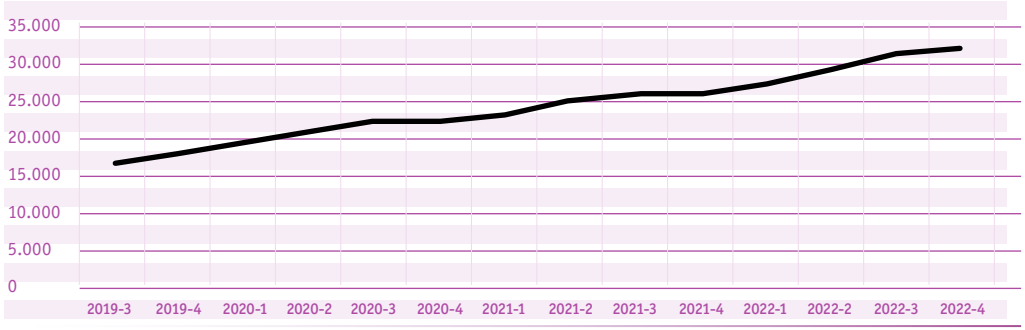
Lang niet alle geregistreerde woningzoekenden zijn actief op zoek naar een woning. Velen schrijven zich uit voorzorg in. Zij willen inschrijfduur opbouwen om op termijn kans te maken op een sociale huurwoning of anticiperen op eventuele tegenslagen, bijvoorbeeld een scheiding of het verlies van een baan.

Figuur 6 Ingeschreven woningzoekenden



Bron: RWU 2023

Figuur 7 Actief woningzoekenden



Bron: RWU 2023

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. Het gemiddelde aantal actief woningzoekenden per kwartaal is wederom fors toegenomen, van 26.434 in 2021 tot maar liefst 32.082 in het afgelopen jaar (figuur 7). Een stijging van 21%! Over het hele jaar genomen plaatsten 57.283 woningzoekenden maar liefst 1.204.143 reacties, een gemiddelde van 21 reacties per actief woningzoekende per jaar.

Van alle actief woningzoekenden woonde ruim 33% in een sociale huurwoning in de regio Utrecht. Dat is een daling van drie procentpunt ten opzichte van het vorige jaar. De overige 67% is volgens de definitie in de huisvestingsverordening starter. 7% 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. Het aandeel doorstromers van buiten de regio nam toe met twee procentpunt. Het aantal actief woningzoekenden van buiten de regio is met een aandeel van 24% überhaupt groot. In 2021 was dit nog 19%.

Ruim 62% 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 2021. Ruim 28% behoorde tot de groep die iets meer verdient (de secundaire doelgroep). Het aantal actief woningzoekenden met een middeninkomen nam verder toe tot ruim 9,0%. In absolute zin nam haun aantal toe met maar liefst 58% tot gemiddeld 2.939 per kwartaal. De prijzen in de koopsector piekten in 2022. Tegelijkertijd is er nog altijd 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.

Eén- en tweepersoonshuishoudens vormden net als in 2021 samen maar liefst 80% van het totale aantal actief woningzoekenden (respectievelijk 59,4% en 21 %). Er waren relatief weinig grote gezinnen met vijf of meer personen actief op zoek naar een sociale huurwoning (4,2%). 60% van de actief woningzoekenden is jonger dan 35 jaar. Slechts 6% is ouder dan 65 jaar.

Conclusie

Het aantal woningzoekenden blijft toenemen. De toename van het aantal actief woningzoekenden is zelfs enorm. Het is onverminderd dringen op de sociale huurwoningmarkt.

5.2 Verhuringen sociale huurwoningen

In 2022 hebben de corporaties in de regio Utrecht, zoals aangegeven in het vorige hoofdstuk, in totaal 10.654 sociale huurwoningen verhuurd. Dat is een daling van 6% ten opzichte van 2021 (11.337). 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 aandachtsgroepen, zoals statushouders 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 *inter-*

mediaire verhuur genoemd. En de SSH wijst woningen kleiner dan 30 m² zelf toe, buiten WoningNet om.

Het aantal woningen dat via WoningNet werd toegewezen nam toe met 2,6%. Die stijging werd uitsluitend veroorzaakt door meer bemiddelingen, met name aan statushouders. In de gemeente Utrecht vond een grote inhaalactie plaats. In een periode van ruim een maand werden alle vrijkomende woningen aan statushouders toegewezen. Maar er werden ook aanzienlijk meer woningen verhuurd aan zorginstellingen en uitstromers uit de maatschappelijke opvang. Reguliere toewijzingen namen juist af. 'Normale' eenpersoonshuishoudens kwamen er bekaaid af. Niet alleen moeten zij 'concurreren' met aandachtsgroepen (ook vaak eenpersoonshuishoudens), een aanscherping van de bezettingsnorm zorgde voor een flinke daling van hun slaagkans. Werd er in 2021 nog 51% van alle woningen via het aanbodmodel aan eenpersoonshuishoudens toegewezen, in 2022 was dit nog maar 44%. Terwijl de alleenstaanden bijna 60% van alle actief woningzoekenden uitmaken.

Tabel 27 Verhuringen regulier/urgent/bemiddeling U16 in 2022

Jaar	Regulier	Urgentie	Bemiddeling	Totaal	Regulier%	Urgentie%	Bemiddeling%	Totaal%
2020	3.478	391	1.185	5.054	69%	8%	23%	100%
2021	3.797	411	1.284	5.492	69%	7%	23%	100%
2022	3.533	366	1.721	5.620	63%	7%	31%	100%

Bron: RWU 2023

Van Groot Naar Beter

Diezelfde aanscherping van de bezettingsnorm was ook verantwoordelijk voor een scherpe daling van het aantal woningen dat via Van Groot Naar Beter werd verhuurd, van 450 naar 299. Het zijn vaak alleenstaanden die kleiner willen gaan wonen. Gelukkig hebben de gemeenten deze aanscherping inmiddels teruggedraaid. De woningcorporaties proberen het gebruik van Van Groot Naar Beter te stimuleren door huurders een maximale huursprong van € 50 te garanderen. Deze korting op de nieuwe huur werd in 2022 118 keer toegepast.

Behoud inschrijfduur

In 2022 werden 5.627 woningzoekenden uitgeschreven na acceptatie van een woning. Maar liefst 3.773 woningzoekenden schreven zich opnieuw in met behoud van 75% inschrijfduur, ofwel 67%. Een jaar eerder bedroeg dit percentage nog 55%. Vanzelfsprekend zijn de personen die een woning accepteren en de personen die zich opnieuw inschrijven binnen een kalenderjaar niet per se 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, maar liefst 306 in 2022.

Conclusie

Het aanbod nam toe, maar reguliere woningzoekenden profiteerden hier niet van. Het percentage niet reguliere toewijzingen lag met 37% ongekend hoog. Bovendien steeg het aantal actief woningzoekenden dermate sterk dat de schaarste nog verder is toegenomen. Met name eenpersoonshuishoudens waren de dupe, mede door een aanscherping van de bezettingsnorm. Die aanscherping is inmiddels teruggedraaid.

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 2020 tot en met 2022 wat betreft het aanbodmodel.

Het gemiddelde aantal reacties blijft maar stijgen. Het ligt 30% hoger van in 2021 en ten opzichte van 2019 is er zelfs sprake van een ruime verdubbeling. Bunnik is in alle opzichten de uitschieter. Hoogste absolute stijging (+109), hoogste relatieve stijging (+60%) en hoogste gemiddelde (290). Dit terwijl er drie keer meer woningen werden toegewezen dan in 2021. Utrechtse Heuvelrug lijkt op basis van het gemiddelde aantal reacties de minst populaire gemeente (152). Het nam die positie over van Lopik, waar het gemiddelde met 25% toenam.

Tabel 28 Gemiddeld aantal reacties op woningen via aanbodmodel 2018-2022

	2018	2019	2020	2021	2022
Bunnik	104	109	141	181	290
De Bilt	89	118	148	198	263
De Ronde Venen	105	101	132	186	225
Houten	94	111	141	151	203
IJsselstein	100	96	110	182	228
Lopik	75	69	87	126	158
Montfoort	85	129	129	211	231
Nieuwegein	101	114	148	161	215
Oudewater	47	75	81	118	172
Stichtse Vecht	105	115	152	193	225
Utrecht	128	136	169	197	267
Utrechtse Heuvelrug	86	85	108	145	152
Vianen	75	87	108	156	195
Wijk bij Duurstede	67	83	112	154	190
Woerden	104	118	147	211	277
Zeist	83	95	124	145	197
Totaal	**104**	**114**	**143**	**180**	**234**

Bron: RWU 2023

Tabel 29 Gemiddelde weigeringsgraad bij aanbodmodel 2018-2022

	2018	2019	2020	2021	2022
Bunnik	2,6	3,1	3,4	4,0	4,0
De Bilt	3,6	5,0	3,5	4,5	4,5
De Ronde Venen	4,9	3,5	2,8	3,5	4,7
Houten	3,1	2,3	3,3	3,1	3,6
IJsselstein	2,7	2,5	3,2	2,5	2,9
Lopik	8,0	6,0	4,7	5,6	5,6
Montfoort	5,5	4,6	2,4	6,5	5,4
Nieuwegein	3,5	3,5	3,4	4,0	5,0
Oudewater	1,6	4,0	1,9	3,3	2,8
Stichtse Vecht	2,3	3,1	3,4	3,0	3,5
Utrecht	4,6	4,3	4,5	7,5	7,0
Utrechtse Heuvelrug	3,3	4,0	4,0	4,2	3,7
Vijfheerenlanden	2,5	3,3	2,7	3,0	2,8
Wijk bij Duurstede	2,5	2,3	2,1	3,1	2,6
Woerden	5,2	4,9	3,4	3,9	4,3
Zeist	3,1	2,8	2,8	3,7	3,3
Eindtotaal	**3,9**	**3,8**	**3,6**	**5,1**	**5,0**

Bron: RWU 2023

Conclusie

Een lichte afname van het reguliere aanbod in combinatie met een fors gestegen aantal actief woningzoekenden zorgen voor een zeer grote stijging van het gemiddelde aantal reacties. De vraag naar sociale huurwoningen neemt steeds verder toe.

5.4 Weigeringen aanbodmodel

De weigeringsgraad geeft aan hoe vaak een woning wordt geweigerd voordat een kandidaat deze accepteert. Gemiddeld gebeurde dit vijf keer. Ten opzichte van een jaar eerder is er sprake van een lichte daling (0,1). De weigeringsgraad is traditioneel het hoogst in Utrecht (7,0). Ook traditie is het feit dat de meest voorkomende 'weigeringen' geen actieve weigeringen zijn. Het gaat om woningzoekenden die niet reageren op een aanbieding of niet komen opdagen bij een bezichtiging. De corporaties onderzoeken momenteel waar dit aan ligt en nemen maatregelen waarvan we de effecten in toekomstige monitoren terug hopen te zien.

Conclusie

De weigeringsgraad is licht gedaald, maar blijft hoog ten opzichte van eerdere jaren. Het is in ieder geval duidelijk dat er weinig samenhang bestaat tussen de enorme schaarste en de weigeringsgraad. Woningzoekenden blijven onverminderd 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.

Doorstromers

De gemiddelde inschrijfduur voor doorstromers is in 2022 verder gestegen (+0,4 jaar). Het gemiddelde bedroeg 11,5 jaar. Stichtse Vecht spande de kroon met maar liefst zestien jaar, een stijging van drie jaar. Die stijging is des te opmerkelijker door het feit dat het aanbod er juist toenam. Doorstromers vonden net als vorig jaar het snelst een woning in de gemeente Lopik. De gemiddelde inschrijfduur bedroeg hier 7,6 jaar. Er zijn ook gemeenten waar de

Tabel 30 Gemiddelde inschrijfduur in jaren doorstromers 2017-2022

	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Bunnik	12,1	16,1	11,9	11,5	14,1	14,0
De Bilt	10,8	13,1	10,1	9,8	11,2	11,0
De Ronde Venen	10,0	9,5	10,5	10,0	9,0	11,4
Houten	10,8	9,8	8,7	9,7	9,3	11,2
IJsselstein	9,8	13,5	10,8	8,9	12,1	12,4
Lopik	7,0	7,7	5,6	9,1	7,3	7,6
Montfoort	11,2	10,6	8,4	8,6	10,5	9,4
Nieuwegein	10,9	11,4	11,4	14,8	10,1	10,8
Oudewater	11,4	12,8	7,9	8,9	9,9	11,0
Stichtse Vecht	12,1	13,3	11,2	12,5	13,0	16,0
Utrecht	11,3	12,0	11,2	11,6	11,9	11,1
Utrechtse Heuvelrug	10,1	12,7	10,7	9,7	10,2	10,0
Vianen	10,0	15,7	9,1	9,4	10,8	13,9
Wijk bij Duurstede	8,4	7,9	8,7	7,7	8,7	12,8
Woerden	10,9	8,4	11,9	10,0	12,2	10,2
Zeist	10,3	10,1	9,7	9,9	10,1	11,4
Totaal	**10,8**	**11,7**	**10,6**	**10,8**	**11,1**	**11,5**

Bron: RWU 2023

Tabel 31 Gemiddelde inschrijfduur in jaren starters 2017-2022

	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Bunnik	10,3	10,2	12,4	7,6	8,7	11,7
De Bilt	9,5	10,1	9,9	11,6	11,6	11,5
De Ronde Venen	7,0	7,6	9,2	8,7	8,5	9,9
Houten	8,2	8,2	9,7	9,5	9,3	9,3
IJsselstein	9,2	9,8	10,1	10,2	11,8	12,1
Lopik	6,7	6,4	7,2	6,7	8,7	10,8
Montfoort	6,3	8,2	9,8	7,8	11,1	9,1
Nieuwegein	8,9	9,5	10,1	11,6	11,3	11,9
Oudewater	6,4	8,9	6,3	9,2	10,1	10,1
Stichtse Vecht	9,2	10,1	10,5	10,4	11,1	11,8
Utrecht	9,6	9,6	11,0	11,5	11,7	11,4
Utrechtse Heuvelrug	8,1	7,9	8,3	9,6	11,5	11,0
Vianen	8,7	10,3	10,0	10,7	10,2	12,3
Wijk bij Duurstede	8,2	8,7	9,2	8,5	8,8	11,1
Woerden	7,7	8,6	8,8	10,2	12,0	11,9
Zeist	7,5	8,6	8,9	9,0	10,2	10,2
Eindtotaal	**8,6**	**9,2**	**9,9**	**10,3**	**10,9**	**11,1**

Bron: RWU 2023

inschrijfduur daalde, namelijk Woerden (-2), Montfoort (-0,7) en De Bilt en Utrechtse Heuvelrug (beide -0,2).

Doorstromers hebben traditioneel een langere gemiddelde inschrijfduur dan starters, omdat er vaak geen sprake is van een verhuisnoodzaak.

Starters

De gemiddelde inschrijfduur van starters steeg minder hard dan voor doorstromers (+0,2 jaar). Vijfheerenlanden lost Woerden af als koploper (12,3 jaar). Starters wachtten het kortst in Montfoort 9,1 jaar. Dit is voor het eerst dat het gemiddelde voor starters in alle gemeenten boven de negen jaar lag.

Conclusie

Dat de gemiddelde inschrijfduur verder opliep is geen verrassing. Het reguliere aanbod nam immers af en het aantal actief woningzoekenden nam explosief toe. Er is dus nog meer concurrentie, wat het gemiddelde opdrijft.

5.6 Loting

In de regio Utrecht worden op beperkte schaal woningen verloot. In elke gemeente mag maximaal 20% van het totale aanbod via loting worden toegewezen. Veruit de meeste woningen worden verloot in de gemeente Utrecht. Die gemeente besloot vorig jaar echter – onder meer constaterend dat jongeren steeds langer bij hun ouders moeten wonen – het maximale percentage te verlagen tot 10%. Ze hoopte hiermee de gemiddelde wachttijd voor reguliere woningzoekenden te verlagen. Dat daar geen sprake van is lazen we al in de vorige paragraaf. Het is onduidelijk hoe deze maatregel jonge starters zou moeten helpen, aangezien zij vaak een korte inschrijfduur hebben dan andere woningzoekenden. We zien ook dat bij loting 68% van de reacties werd geplaatst door woningzoekenden tot 30 jaar, terwijl dit percentage bij het aanbodmodel maar 43% bedraagt.

We zien dus een enorme daling in het aantal verlote woningen. Jonge starters kregen het hierdoor nog moeilijker. Het percentage woningen dat in de gemeente Utrecht werd toegewezen aan jongeren tot 30 jaar daalde van 43% naar 35%. Minder loting is niet de enige oorzaak hiervoor. Jongeren hadden ook last van de aanscherping van de bezettingsnorm, die de slaagkansen van alleenstaanden verkleinde. Van de actief woningzoekende jongeren was 74% alleenstaand. Voor oudere woningzoekende bedroeg dit percentage 51%.

Tabel 32 Aantal verhuringen via loting 2018-2022

	2018	2019	2020	2021	2022
Bunnik			2	2	3
De Bilt				8	
De Ronde Venen			13	25	24
Houten	1	5	8		
IJsselstein					
Lopik			3	2	
Montfoort		1	4	2	3
Nieuwegein	41	36	36	33	18
Oudewater				1	
Stichtse Vecht		10	27	22	12
Utrecht	190	185	230	413	181
Utrechtse Heuvelrug		1			
Vijfheerenlanden	4	8	10	4	3
Wijk bij Duurstede		1	1	1	
Woerden		1	26	31	24
Zeist	26	31	23	30	36
Totaal	**262**	**279**	**383**	**574**	**304**

Bron: RWU 2023

Tabel 33 Gemiddeld aantal reacties bij aanbod loting in 2018-2022

	2018	2019	2020	2021	2022
Bunnik			639	1.111	1.551
De Bilt				1.887	
De Ronde Venen			658	762	992
Houten	841	602	842		
IJsselstein					
Lopik			387	485	
Montfoort		237	414	866	1.506
Nieuwegein	623	776	999	1.155	1.820
Oudewater				247	
Stichtse Vecht		719	1.017	1.198	2.052
Utrecht	473	720	1.107	1.014	1.604
Utrechtse Heuvelrug		203			
Vijfheerenlanden	127	320	485	866	1.383
Wijk bij Duurstede		449	382	464	
Woerden		401	690	961	1.109
Zeist	302	765	785	1.205	1.740
Totaal	**473**	**704**	**982**	**1.033**	**1.555**

Bron: RWU 2023

Tabel 34 Gemiddelde weigeringsgraad bij loting 2018-2022

	2018	2019	2020	2021	2022
Bunnik		1,5	0,5	0,0	1,0
De Bilt				0,3	
De Ronde Venen		1,9	1,0	1,6	0,8
Houten	1,0	0,3	0,6		
IJsselstein					
Lopik			1,3	2,0	
Montfoort		1,0	1,3	0,0	0,3
Nieuwegein	1,0	1,1	0,7	0,9	1,0
Oudewater				9,0	
Stichtse Vecht		0,5	0,6	1,0	1,8
Utrecht	0,5	0,5	0,7	0,8	0,7
Utrechtse Heuvelrug		2,0			
Vijfheerenlanden	1,5	0,9	0,8	1,5	0,3
Wijk bij Duurstede		1,0	1,0	0,0	
Woerden		0,0	1,0	1,1	0,8
Zeist	0,8	0,5	0,6	0,7	0,8
Totaal	**0,7**	**0,6**	**0,7**	**0,9**	**0,8**

Bron: RWU 2023

Reacties

Traditiegetrouw was het gemiddelde aantal reacties bij loting vele malen hoger dan bij het aanbodmodel. Mede omdat er minder werd verloot lag afgelopen jaar het gemiddelde nog veel hoger. Het steeg met ruim 50% tot 1.555 reacties per woning.

Weigeringen

De weigeringsgraad daalde licht. Een lotingwoning blijft letterlijk en figuurlijk een lot uit de loterij. De weigeringsgraad ligt ruim vijf keer lager dan bij het aanbodmodel.

Tabel 35 Gemiddelde inschrijfduur in jaren bij loting 2018-2022

	2018	2019	2020	2021	2022
Bunnik			2,2	3,4	3,6
De Bilt				2,1	
De Ronde Venen			2,5	1,9	3,1
Houten	0,2	2,4	4,1		
IJsselstein					
Lopik			2,4	0,5	
Montfoort		1,3	2,8	2,7	3,7
Nieuwegein	2,4	3,1	3,0	3,5	2,9
Oudewater				0,2	
Stichtse Vecht		3,1	3,3	2,9	3,4
Utrecht	2,7	2,5	3,2	3,2	4,0
Utrechtse Heuvelrug		3,8			
Vijfheerenlanden	2,0	2,6	2,8	1,9	2,7
Wijk bij Duurstede		0,4	2,9	6,6	
Woerden		0,5	2,7	2,8	3,3
Zeist	2,0	2,7	2,3	2,7	2,6
Totaal	**2,6**	**2,6**	**3,1**	**3,1**	**3,6**

Bron: RWU 2023

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 steeg met een half jaar. Dit is een logisch gevolg van het afgenomen aantal lotingwoningen en het toegenomen aantal actief woningzoekenden.

Conclusie

Loting voorziet duidelijk in een behoefte. Voor jonge starters en spoedzoekers is het vaak de enige kans om aan een woning te komen. Met minder lotingwoningen wordt het voor hen nog moeilijker, zoals blijkt uit de cijfers.

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 daalde in 2022. Per gemeente zijn er grote verschillen. We zien zowel grote toenames (IJsselstein, Vijfheerenlanden, Zeist) als grote afnames (Bunnik, Lopik, Montfoort, Utrecht en Woerden). We zagen in hoofdstuk 4 al dat er meer woningen aan doorstromers werden toegewezen. We kunnen moeilijk bepalen waarom er ineens meer doorstromers verhuizen. Verhuizingen van Groot Naar Beter namen juist af. Trekken we de gemiddelde zoektijd af van de gemiddelde inschrijfduur, dan zien we dat doorstromers gemiddeld na 6,2 jaar op zoek gingen naar een andere

Tabel 36 Gemiddelde zoektijd in jaren doorstromers in 2018-2022

	2018	2019	2020	2021	2022
Bunnik	6,2	7,3	6,7	7,7	6,2
De Bilt	6,3	4,4	5,8	6,5	6,2
De Ronde Venen	3,7	3,7	3,9	3,9	3,9
Houten	4,5	4,9	4,5	4,2	4,9
IJsselstein	5,3	4,4	2,6	4,3	5,4
Lopik	3,2	3,8	5,0	4,2	2,9
Montfoort	6,6	5,2	5,8	5,8	3,0
Nieuwegein	5,6	4,5	4,1	5,4	5,3
Oudewater	3,1	2,6	4,1	4,6	4,6
Stichtse Vecht	5,4	5,2	5,8	5,4	4,5
Utrecht	6,3	5,9	6,3	6,3	5,4
Utrechtse Heuvelrug	5,7	5,2	5,1	6,2	6,0
Vianen	3,9	4,3	4,6	5,0	6,4
Wijk bij Duurstede	2,8	5,2	3,8	3,9	4,0
Woerden	3,4	4,4	4,5	5,2	4,3
Zeist	4,6	4,7	5,2	5,0	5,9
Totaal	**5,2**	**5,1**	**5,3**	**5,6**	**5,3**

Bron: RWU 2023

Tabel 37 Gemiddelde zoektijd in jaren starters in 2018-2022

	2018	2019	2020	2021	2022
Bunnik	3,6	7,7	2,6	5,3	6,3
De Bilt	4,6	4,7	6,1	6,1	5,5
De Ronde Venen	3,7	3,2	3,3	3,2	4,7
Houten	3,8	4,4	4,5	3,3	4,5
IJsselstein	5,3	5,3	5,5	6,5	6,6
Lopik	3,9	3,9	2,8	3,8	4,7
Montfoort	4,5	2,4	3,3	5,9	3,7
Nieuwegein	5,0	5,2	6,0	7,0	5,3
Oudewater	4,1	2,7	2,3	3,1	5,0
Stichtse Vecht	4,9	5,4	6,0	5,9	5,1
Utrecht	5,3	6,0	6,8	6,4	5,8
Utrechtse Heuvelrug	4,0	4,0	5,8	5,1	6,0
Vianen	3,9	5,3	5,5	4,3	6,7
Wijk bij Duurstede	4,9	5,4	4,3	3,9	5,2
Woerden	3,7	3,8	4,9	6,6	5,0
Zeist	4,1	4,5	5,0	5,4	5,0
Totaal	**4,6**	**5,0**	**5,5**	**5,7**	**5,4**

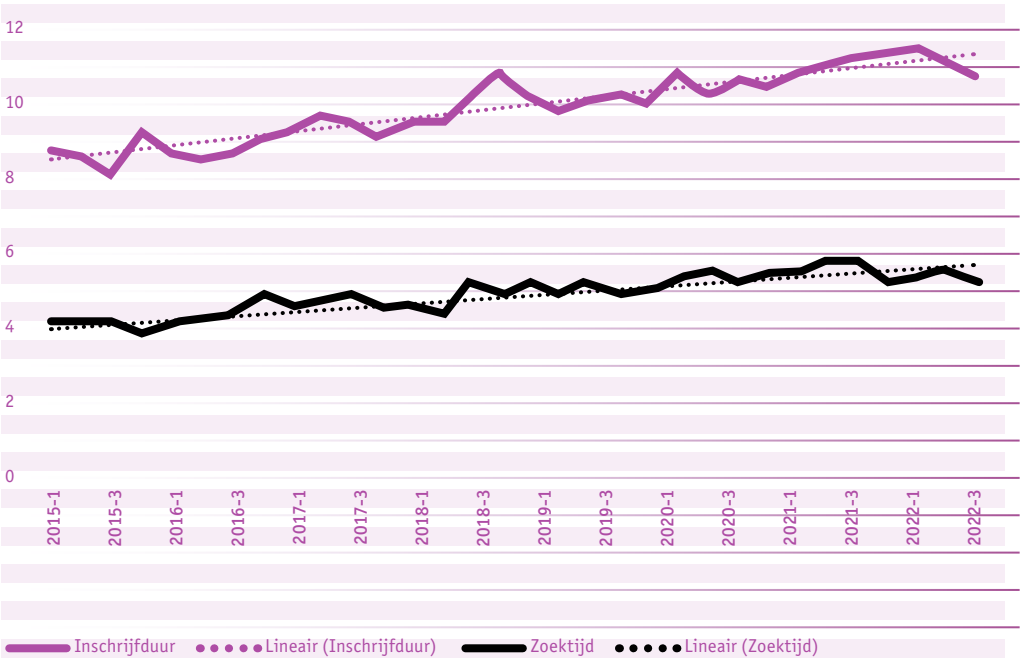
Bron: RWU 2023

woning. Het jaar ervoor was dit nog na 5,5 jaar. Doorstromers begonnen gemiddeld dus later en slaagden eerder.

Starters

Bij starters zien we dezelfde afname van de zoektijd. Als we ook hier de zoektijd in mindering brengen op de inschrijfduur, dan zien we dat de gemiddelde starter 5,7 jaar ingeschreven stond voordat hij of zij actief op zoek ging naar een sociale huurwoning. 0,4 jaar later dan het gemiddelde in 2021.

Figuur 8 Gemiddelde wacht- en zoektijd 2015 – 2020



Bron: RWU 2023

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

Conclusie

Het aanbod nam af, het aantal actief woningzoekenden nam sterk toe, maar de gemiddelde zoektijd daalde voor zowel doorstromers als starters. Deze daling is vanuit de data moeilijk te verklaren. Het kan een incident zijn, maar er kan ook sprake zijn van een gedragsverandering onder woningzoekenden. Bijvoorbeeld dat men het zoeken uitstelt omdat men denkt nog geen kans te maken.

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.

Tabel 38 biedt een overzicht van de verhuisbewegingen in 2022. 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 van tabellen 22 en 27 omdat er o.a. woningen werden toegewezen aan een instelling en het kan voorkomen dat de herkomst van de huurder onbekend is.

Van alle vrijkomende woningen werd 61% toegewezen aan een lokale ingezetene. Dat is

vier procentpunt meer dan in 2021. Verhuringen aan woningzoekenden van buiten de regio namen af met twee procentpunt, van 14% naar 12%. Dit terwijl 24% van de actief woningzoekenden van buiten de regio komt. Met de tussentijdse aanpassing van de huisvestingsverordening begin 2022 breidde een aantal gemeenten het aantal kernen waar lokale voorrang wordt toegepast uit. Echter, er werden juist minder, zowel in relatieve als in absolute zin, woningen met lokale voorrang aangeboden. Kijken we naar het aantal verhuringen aan woningzoekenden uit de regio Utrecht, dan zien we dat 70% binnen de eigen gemeente bleef, een toename van vier procentpunt.

Inwoners van Oudewater waren wederom het meest honkvast. Maar liefst 93% van de verhuizers bleef binnen de gemeentegrenzen. Inwoners van Lopik (44% bleef) spreidden het vaakst hun vleugels uit. Lopik was tevens de gemeente met de relatief hoogste instroom van buiten de eigen gemeente (58%). Mensen die Utrecht verlieten deden dit met name richting Nieuwegein en Zeist. In een aantal gemeenten waar (relatief) veel nieuwbouw werd opgeleverd, zoals Bunnik en Houten, zien we een flink toegenomen percentage verhuringen aan lokale woningzoekenden (respectievelijk +7 procentpunt en +21 procentpunt). Dit geldt niet voor De Ronde Venen, waar het percentage licht daalde (-1 procentpunt). In een gemeente als Zeist, waar het aanbod ook fors toenam, maar waar vrijwel geen nieuwbouw werd opgeleverd, daalde het percentage toewijzingen aan lokale inwoners juist (-2 procentpunt). Bij nieuwbouw wordt vaak lokale voorrang toegepast.

Conclusie

Zoals gebruikelijk zochten woningzoekenden vooral lokaal. De instroom van buiten de regio nam af. Nieuwbouw in combinatie met lokale voorrang kan een effectief middel zijn om woningzoekenden te behouden voor de gemeente.

Tabel 38 Verhuisstromen regio Utrecht 2022

Van → / Naar ↓	Buiten regio	Bunnik	De Bilt	De Ronde Venen	Houten	IJsselstein	Lopik	Montfoort	Nieuwegein	Oudewater	Stichtse Vecht	Utrecht	Utrechtse Heuvelrug	Vijfheerenlanden	Wijk bij Duurstede	Woerden	Zeist	Totaal	%
Bunnik	10	47	1	1	6	1			4		1	15	8	1	1	1	10	**107**	44%
De Bilt	13		108		2	3	1		6		5	47		1	1		15	**202**	53%
De Ronde Venen	62		3	126	3	2	1		7	1	10	31	1	2	1	8	13	**271**	46%
Houten	29	1	3	1	215	2	3		11		3	41	4	5	3	5	13	**339**	63%
IJsselstein	24		1		4	82	4	1	22		2	29		2	3		3	**177**	46%
Lopik	3				1	4	19		6			6		2	1	3		**45**	42%
Montfoort	6						1	23				5	3				2	**40**	58%
Nieuwegein	45		7	4	5	18	2		241		13	108	3	11	2	2	7	**468**	51%
Oudewater	6	1		1	1	1	1	3	1	39		7				4	3	**68**	57%
Stichtse Vecht	21	1	4	5	2	1	1	1	4		141	45		1	1	1	3	**232**	61%
Utrecht	280	10	30	8	23	21	6	2	51	2	61	1.794	19	15	5	19	56	**2.402**	75%
Utrechtse Heuvelrug	31	2	5	2	2	3			2		4	26	73	1	1	2	12	**166**	44%
Vijfheerenlanden	12			1	8	3	3	1	10		8	30		65	2		6	**149**	44%
Wijk bij Duurstede	16	1	1	2	3	2			2		1	13	8	1	62	2	2	**116**	53%
Woerden	41		4	4	4	1		4	5		6	27	6	2	1	116	4	**225**	52%
Zeist	58	5	19	2	8	5	1		12		13	110	21	5	5	2	219	**485**	45%
Totaal	**657**	**68**	**186**	**157**	**287**	**149**	**43**	**35**	**384**	**42**	**268**	**2.334**	**146**	**114**	**89**	**165**	**368**	**5.492**	
%		69%	58%	80%	75%	55%	44%	66%	63%	93%	53%	77%	50%	57%	70%	70%	60%		

Bron: RWU 2023

Regioplatform
Woningcorporaties
Utrecht

www.rwu-utrecht.nl

REGIONALE CORPORATIEMONITOR 2023
Ontwikkelingen in het corporatiebezit
en aanbod van sociale huurwoningen in 2022

Uitgebracht door stichting RWU
Regioplatform Woningcorporaties Utrecht
December 2023

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 X