Regioplatform
Woningcorporaties
Utrecht

REGIONALE CORPORATIE

Ontwikkelingen in het corporatiebezit

MONITOR 2024

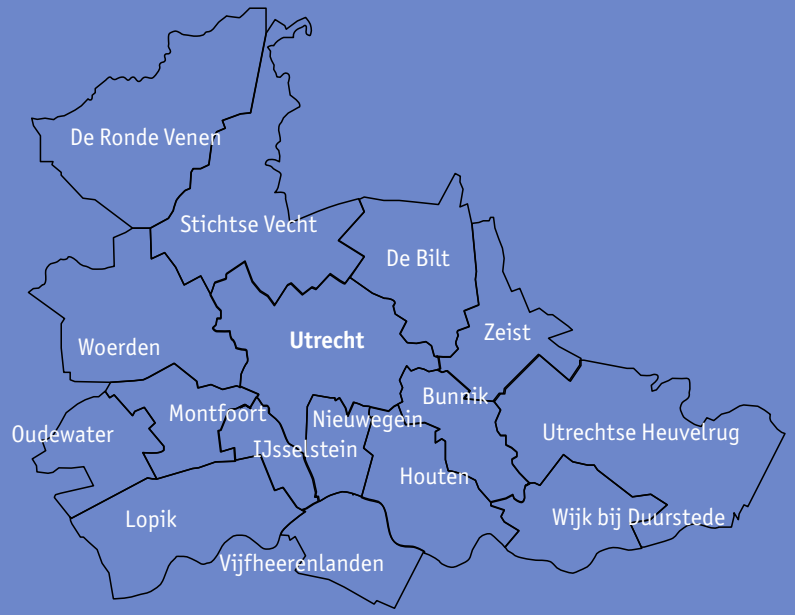
en aanbod van sociale huurwoningen in 2023

Interactieve PDF

Regioplatform
Woningcorporaties
Utrecht

Omslagthema

In 2023 werden er 1.487 woningen toegevoegd aan de zelfstandige huurvoorraad (zie tabel 25 op pagina 22). Ondanks dat blijft het aanbod van sociale huurwoningen nog steeds ver achter bij de vraag. In 2023 ligt het aantal actief woningzoekenden iets boven de 40.000 (zie figuur 3 op pagina 40)



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

Tabellen
Explica (Roelf-Jan van Til): 1-35; 37-41
RWU (Hanneke van Kollenburg): 36
SWRU (Rikkert van Heerde): 42- 53

Figuren
RWU (Remco de Maaijer): 1
WoningNet (Rikkert van Heerde): 2-4

Ontwerp,omslagbeeld en productie
MARK IT ZERO, Amsterdam

INHOUDSOPGAVE

1 INLEIDING 4

2 WONINGMARKT EN WONINGVOORRAAD 5

2.1 Schaarste op de woningmarkt 5
2.2 Corporatiebezit naar omvang en spreiding over gemeenten 5
2.3 Corporatiebezit naar huurklasse 5
2.4 Corporatiebezit naar DAEB en niet-DAEB 9
2.5 Corporatiebezit naar woningtype 11
2.6 Corporatiebezit naar aantal kamers 11
2.7 Corporatiebezit naar oppervlakte 14
2.8 Woningvoorraad naar energielabel 14
2.9 Corporatiebezit naar WOZ-waarde 16
2.10 Huurprijs ten opzichte van de maximale huurprijs 17
2.11 Corporatiebezit naar bouwjaar 18

3 DYNAMIEK IN DE VOORRAAD 2021 EN VOORUITBLIK 21

3.1 Toevoegingen aan de voorraad in 2023 21
3.2 Onttrekkingen aan de voorraad in 2023 24
3.3 Woningbouw: verwachtingen voor de komende jaren 24
3.4 Ontruimingen in 2023 24

4 VERHURINGEN CORPORATIEWONINGEN 2021 29

4.1 Verhuringen in 2023 29

5 ZOEKGEDRAG VAN WONINGZOEKENDEN 40

5.1 Actief woningzoekenden 40
5.2 Verhuringen sociale huurwoningen 41
5.3 Gemiddeld aantal reacties aanbodmodel 42
5.4 Weigeringen aanbodmodel 42
5.5 Gemiddelde inschrijfduur aanbodmodel 43
5.6 Loting 44
5.7 Gemiddelde zoektijd aanbodmodel 45
5.8 Verhuisbewegingen tussen gemeenten 46

→ INHOUDSOPGAVE
→ 1 INLEIDING
→ 2 WONINGMARKT EN WONINGVOORRAAD
→ 3 DYNAMIEK VOORRAAD 2023 EN VOORUITBLIK
→ 4 VERHURINGEN CORPORATIEWONINGEN 2023
→ 5 ZOEKGEDRAG VAN WONINGZOEKENDEN
→ RWU website
→ RWU op X

1 | INLEIDING

Het Regioplatform Woningcorporaties Utrecht (RWU) brengt voor de tiende keer de Regionale Corporatiemonitor uit. In deze monitor zijn de belangrijkste kenmerken van de woningvoorraad van de aangesloten corporaties in het jaar 2023 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.

Toename nieuwbouw houdt aan

De opleving van de bouwproductie van de corporaties van vorig jaar, blijkt vast te zijn gehouden. Er blijft tegelijkertijd continu zeer grote inzet nodig om met de nieuwbouw aansluiting te kunnen maken bij de enorme en blijvend 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 2023. 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 2024. De (eigen) data zijn dit jaar voor het eerst ingewonnen via de organisaties die samenwerken in SBR-wonen, op grond van een leveringsovereenkomst met Aedes vereniging van woningcorporaties. Uitzondering hierop vormen de data inzake ontruimingen, die heeft RWU via een aparte uitvraag bij de deelnemende corporaties ingewonnen.
- Een overzicht van de woningtoewijzing in het jaar 2023. Daartoe heeft RWU gebruik gemaakt van gegevens van WoningNet die zijn bewerkt door de Stichting Woonruimteverdeling Regio Utrecht (SWRU). Daarin werken 13 corporaties in de Utrechtse regio samen op het gebied van de woonruimteverdeling.

De corporaties die zijn aangesloten bij het Platform zijn alle werkzaam in de woningmarktregio U10 (c.q. U16/Regio Utrecht). 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 U10. Bij het Platform waren begin 2024 14 corporaties aangesloten: Woonin, Portaal, Cazas Wonen, Bo-Ex, Woongroen, LEKSTEDEwonen, NabijWonen, Woningstichting Vecht en Omstreken, Jutphaas Wonen, De Woningraat, Rhenam Wonen, Stichting Studentenhuisvesting (SSH), Woningstichting Maarn en Wuta. Nieuw is dat er in hoofdstukken 1 tot en met 4 ook wordt gerapporteerd over Habion, dit in verband met de steeds inniger wordende samenwerking van de RWU-deelnemers met deze corporatie via STUW (Stichting Utrechtse Woningcorporaties).

De rapportage bevat geen gegevens van de overige corporaties die niet bij het Regioplatform zijn aangesloten. Wanneer we het dashboard van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties ter vergelijking raadplegen, betekent dit dat van 5.209 woningen en drie van de vijftien grootste corporaties de gegevens ontbreken in het gepresenteerde regiobeeld. Het betreft de corporaties Fien Wonen, KleurrijkWonen en Woonzorg Nederland.

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 2023 EN VOORUITBLIK
→ 4 VERHURINGEN CORPORATIEWONINGEN 2023
→ 5 ZOEKGEDRAG VAN WONINGZOEKENDEN
→ RWU website
→ RWU op X

2 | WONINGMARKT EN WONINGVOORRAAD

2.1 Schaarste op de woningmarkt

De spanning van de woningmarkt in de Utrechtse regio neemt nog steeds niet af. Volgens het laatste onderzoek is de totale maximale opgave (tekort en behoefte) van de regio maar liefst 94.340 tot en met 2040[2].

2.2 Corporatiebezit naar omvang en spreiding over gemeenten

Nederland telde op 1 januari 2024 meer dan 8,204 miljoen woningen[3]. In 2023 zijn in totaal 88.045 woningen gerealiseerd: 73.333 nieuwbouwwoningen en 14.712 'overige' woningen, zoals transformatie en splitsing[3]. Dat is minder dan in 2022.

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, 28,3% van het totaal.

In tabellen 1 en 2 is aangegeven hoe de huurwoningvoorraad van de bij RWU aangesloten corporaties (zelfstandig, onzelfstandig en intramuraal*) per gemeente in de regio Utrecht en per woningcorporatie is samengesteld. Verreweg de meeste corporatiewoningen staan in de stad Utrecht, 58.346 woningen, waarvan 8.907 onzelfstandig. Op gepaste afstand volgen Nieuwegein, Zeist en Stichtse Vecht. Woonin is de grootste corporatie, gevolgd door Portaal, Cazas Wonen en Woongroen.

Tabellen 3, 4 en 5 tonen de spreiding van het bezit van de corporaties over de gemeenten. Habion is in negen gemeenten werkzaam, Cazas Wonen in vijf en Portaal, Woonin en LEKSTEDEwonen in vier. Er zijn ook tamelijk veel (zes) één-op-één-situaties: één corporatie die werkzaam is in een gemeente.

2.3 Corporatiebezit naar huurklasse

Woningen met een kale huur onder € 879,66 (peildatum 1 januari 2024) zijn sociale huurwoningen. Daarbinnen onderscheiden we vier segmenten:

- Woningen met een rekenhuur onder de kwaliteitskortingsgrens van € 454,47. 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 € 454,47 wordt een segment onderscheiden tot de laagste aftoppingsgrens. Die grens bedraagt € 650,43 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 € 697,07. Tot die grens kunnen gezinnen van 3 of meer personen huurtoeslag aanvragen.
- Binnen het segment vanaf de hoogste aftoppingsgrens tot en met € 879,66 is de huur geheel voor eigen rekening.

Huurwoningen boven de € 879,66 worden in principe in de vrije sector verhuurd. Maar het kan ook gaan om woningen die nog steeds 'sociaal' zijn maar die boven de € 879,66 uitkomen door de inkomensafhankelijke huurverhogingen. Sinds enkele jaren wordt het segment tussen € 879,66 en € 1.165,81 (prijspeil 2024) ook wel aangeduid als het middeldure of midden(huur)segment.

2 "Onderzoek woningbehoefte en woningtekort - De woningbouwopgave in de provincie Utrecht (2023 t/m 2040)" (Companen, 22 januari 2024), pagina 5.

3 https://www.volkshuisvestingnederland.nl/.

*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.

→ INHOUDSOPGAVE
→ 1 INLEIDING
→ 2 WONINGMARKT EN WONINGVOORRAAD
→ 3 DYNAMIEK VOORRAAD 2023 EN VOORUITBLIK
→ 4 VERHURINGEN CORPORATIEWONINGEN 2023
→ 5 ZOEKGEDRAG VAN WONINGZOEKENDEN
→ RWU website
→ RWU op X

Tabel 1 Huurwoningvoorraad van corporaties per 1 januari 2024. per gemeente en U10

	Zelfstandig	Onzelfstandig	Intramuraal	Totaal
Bunnik	1.068	0	106	**1.174**
De Bilt	5.035	0	166	**5.201**
De Ronde Venen	4.429	0	19	**4.448**
Houten	4.977	0	274	**5.251**
IJsselstein	3.433	33	110	**3.576**
Lopik	949	0	20	**969**
Montfoort	811	0	49	**860**
Nieuwegein	8.915	50	102	**9.067**
Oudewater	954	0	70	**1.024**
Stichtse Vecht	6.246	4	168	**6.418**
Utrecht	48.212	8.907	1.227	**58.346**
Utrechtse Heuvelrug	4.489	14	123	**4.626**
Vijfheerenlanden	3.088	1	283	**3.372**
Wijk bij Duurstede	2.188	0	15	**2.203**
Woerden	5.133	6	102	**5.241**
Zeist	8.364	680	63	**9.107**
Regio Utrecht	**108.291**	**9.695**	**2.897**	**120.883**

Bron: RWU Databank 2024

Tabel 2 Huurwoningvoorraad van corporaties per 1 januari 2024, per corporatie

	Zelfstandig	Onzelfstandig	Intramuraal	Totaal
Bo-Ex	8.062	646	165	**8.873**
Cazas	15.885	51	358	**16.294**
Habion	958	0	588	**1.546**
Jutphaas Wonen	1.864	42	0	**1.906**
LEKSTEDEwonen	3.174	702	210	**4.086**
Maarn	305	0	0	**305**
NabijWonen	4.847	22	10	**4.879**
Portaal	18.635	910	358	**19.903**
Rhenam Wonen	621	0	0	**621**
SSH	3.437	6.878	158	**10.473**
Vecht en Omstreken	2.325	4	128	**2.457**
De Woningraat	1.861	0	20	**1.881**
Woongroen	12.089	0	156	**12.245**
Woonin	34.051	440	746	**35.237**
Wuta	177	0	0	**177**
Regio Utrecht	**108.291**	**9.695**	**2.897**	**120.883**

Bron: RWU Databank 2024

Tabel 3 Spreiding bezit per corporatie per 1 januari 2024, over de gemeenten in de U10, 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
Bo-Ex	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	8.062	0	0	0	0	0
Cazas	0	0	4.429	0	3.432	0	811	0	0	0	2.123	0	0	0	5.090	0
NabijWonen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3.478	0	342	0	1.027
Jutphaas Wonen	0	0	0	0	0	0	0	1.864	0	0	0	0	0	0	0	0
LEKSTEDEwonen	106	0	0	36	0	0	0	0	0	0	111	0	2.921	0	0	0
Portaal	785	0	0	0	0	0	0	1.501	0	3.681	12.668	0	0	0	0	0
Rhenam Wonen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	621	0	0	0	0
SSH	111	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3.203	0	0	0	0	123
Vecht en Omstreken	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2.325	0	0	0	0	0	0
Ws Maarn	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	305	0	0	0	0
De Woningraat	0	0	0	0	0	949	0	0	912	0	0	0	0	0	0	0
Woongroen	0	5.002	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	7.086
Woonin	0	0	0	4.941	0	0	0	5.550	0	0	21.714	0	0	1.846	0	0
Wst Wuta	0	0	0	0	0	0	0	0	0	177	0	0	0	0	0	0
Habion	66	33	0	0	0	0	0	0	42	63	331	85	167	0	43	128

Bron: RWU Databank 2024

Tabel 4 Spreiding bezit per corporatie per 1 januari 2024, over de gemeenten in de U10, onzelfstandige woningen

	IJsselstein	Nieuwegein	Stichtse Vecht	Utrecht	Utrechtse Heuvelrug	Vijfheerenlanden	Woerden	Zeist
Bo-Ex	0	0	0	646	0	0	0	0
Cazas	33	0	0	12	0	0	6	0
Jutphaas Wonen	0	42	0	0	0	0	0	0
LEKSTEDEwonen	0	0	0	701	0	1	0	0
NabijWonen	0	0	0	0	14	0	0	8
Portaal	0	0	0	910	0	0	0	0
SSH	0	0	0	6.206	0	0	0	672
Vecht en Omstreken	0	0	4	0	0	0	0	0
Woonin	0	8	0	432	0	0	0	0

Bron: RWU Databank 2024

Tabel 5 Spreiding bezit per corporatie per 1 januari 2024, over de gemeenten in de U10, intramurale 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
Bo-Ex	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	165	0	0	0	0	0
Cazas	0	0	19	0	110	0	49	0	0	0	78	0	0	0	102	0
Habion	71	85	0	17	0	0	0	0	70	40	93	123	89	0	0	0
LEKSTEDEwonen	16	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	194	0	0	0
NabijWonen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	10
Portaal	19	0	0	0	0	0	0	0	0	0	339	0	0	0	0	0
SSH	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	158	0	0	0	0	0
Vecht en Omstreken	0	0	0	0	0	0	0	0	0	128	0	0	0	0	0	0
De Woningraat	0	0	0	0	0	20	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Woongroen	0	81	0	0	0	0	0	0	0	0	22	0	0	0	0	53
Woonin	0	0	0	257	0	0	0	102	0	0	372	0	0	15	0	0

Bron: RWU Databank 2024

→ INHOUDSOPGAVE
→ 1 INLEIDING
→ 2 WONINGMARKT EN WONINGVOORRAAD
→ 3 DYNAMIEK VOORRAAD 2023 EN VOORUITBLIK
→ 4 VERHURINGEN CORPORATIEWONINGEN 2023
→ 5 ZOEKGEDRAG VAN WONINGZOEKENDEN
→ RWU website
→ RWU op X

Tabellen 6 en 7 geven een beeld van de opbouw van het corporatiebezit in huurklassen per corporatie, per gemeente en voor de hele regio.

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 Woningstichting Vecht en Omstreken en Wuta.

Het verhuren van sociale huurwoningen met een huurprijs tot aan de liberalisatiegrens wordt gezien als DAEB, net als het maatschappelijk vastgoed, onbebouwde grond waarop de corporatie van plan is om voor tenminste 90%

Tabel 6 Zelfstandige huurwoningen naar huurprijsklasse, per gemeente en U10, 1 januari 2024, aantallen

	onder kwaliteits-kortingsgrens	onder lage aftoppingsgrens	onder hoge aftoppingsgrens	onder vrije-sectorgrens	boven vrije-sectorgrens	Totaal
Bunnik	38	635	85	255	55	**1.068**
De Bilt	407	2.867	436	1.001	324	**5.035**
De Ronde Venen	399	2.661	404	884	81	**4.429**
Houten	150	3.074	391	1.046	316	**4.977**
IJsselstein	224	2.150	367	639	53	**3.433**
Lopik	44	592	96	216	1	**949**
Montfoort	61	488	75	159	28	**811**
Nieuwegein	408	5.649	977	1.745	136	**8.915**
Oudewater	81	569	77	186	41	**954**
Stichtse Vecht	413	3.922	562	1.229	120	**6.246**
Utrecht	4.721	29.830	4.098	7.947	1.616	**48.212**
Utrechtse Heuvelrug	405	2.753	333	876	122	**4.489**
Vijfheerenlanden	303	1.823	311	574	77	**3.088**
Wijk bij Duurstede	104	1.297	216	435	136	**2.188**
Woerden	711	2.964	393	907	158	**5.133**
Zeist	928	5.133	802	1.311	190	**8.364**
Regio Utrecht	**9.397**	**66.407**	**9.623**	**19.410**	**3.454**	**108.291**

Bron: RWU Databank 2024

Tabel 7 Zelfstandige huurwoningen naar huurprijsklasse, per corporatie, 1 januari 2024, aantallen

	onder kwaliteits-kortingsgrens	onder lage aftoppingsgrens	onder hoge aftoppingsgrens	onder vrije-sectorgrens	boven vrije-sectorgrens	Totaal
Bo-Ex	691	4.868	573	1.509	421	**8.062**
Cazas	1.448	9.623	1.442	2.993	379	**15.885**
Habion	14	552	55	197	140	**958**
Jutphaas Wonen	28	1.307	207	305	17	**1.864**
LEKSTEDEwonen	294	1.902	324	571	83	**3.174**
Maarn	26	179	21	79	0	**305**
NabijWonen	349	3.034	412	954	98	**4.847**
Portaal	1.292	12.023	1.672	3.132	516	**18.635**
Rhenam Wonen	96	367	55	89	14	**621**
SSH	562	2.058	182	528	107	**3.437**
Vecht en Omstreken	209	1.462	201	443	10	**2.325**
De Woningraat	125	1.148	173	394	21	**1.861**
Woongroen	1.259	7.184	1.103	2.080	463	**12.089**
Woonin	2.987	20.595	3.183	6.101	1.185	**34.051**
Wuta	17	105	20	35	0	**177**
Regio Utrecht	**9.397**	**66.407**	**9.623**	**19.410**	**3.454**	**108.291**

Bron: RWU Databank 2024

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.

Tabellen 8 en 9 laten zien welk deel van het bezit in de DAEB-tak is terechtgekomen en welk deel in de niet-DAEB-tak. 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.

Tabel 8 Zelfstandige huurwoningen naar DAEB en niet-DAEB, per gemeente en U10, 1 januari 2024, aantallen

	DAEB	niet-DAEB	Totaal
Bunnik	1.006	62	**1.068**
De Bilt	4.695	340	**5.035**
De Ronde Venen	4.346	83	**4.429**
Houten	4.633	344	**4.977**
IJsselstein	3.118	315	**3.433**
Lopik	944	5	**949**
Montfoort	780	31	**811**
Nieuwegein	8.593	322	**8.915**
Oudewater	890	64	**954**
Stichtse Vecht	6.066	180	**6.246**
Utrecht	45.612	2.600	**48.212**
Utrechtse Heuvelrug	4.303	186	**4.489**
Vijfheerenlanden	2.838	250	**3.088**
Wijk bij Duurstede	2.018	170	**2.188**
Woerden	4.900	233	**5.133**
Zeist	7.984	380	**8.364**
Regio Utrecht	**102.726**	**5.565**	**108.291**

Bron: RWU Databank 2024

Tabel 9 Zelfstandige huurwoningen naar DAEB en niet-DAEB, per corporatie, 1 januari 2024, aantallen

	DAEB	niet-DAEB	Totaal
Bo-Ex	7.837	225	**8.062**
Cazas	15.155	730	**15.885**
Habion	600	358	**958**
Jutphaas Wonen	1.835	29	**1.864**
LEKSTEDEwonen	2.964	210	**3.174**
Maarn	305	0	**305**
NabijWonen	4.714	133	**4.847**
Portaal	17.636	999	**18.635**
Rhenam Wonen	599	22	**621**
SSH	3.297	140	**3.437**
Vecht en Omstreken	2.313	12	**2.325**
De Woningraat	1.834	27	**1.861**
Woongroen	11.432	657	**12.089**
Woonin	32.028	2.023	**34.051**
Wuta	177	0	**177**
Regio Utrecht	**102.726**	**5.565**	**108.291**

Bron: RWU Databank 2024

2.5 Corporatiebezit naar woningtype

De samenstelling van het corporatiebezit (tabellen 10 en 11) verschilt sterk per gemeente. Landelijk bestaat het corporatiebezit voor 40% uit eengezinswoningen en de rest uit gestapelde bouw. Van de zelfstandige corporatiewoningen in de U10 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: 72%. In de regio zijn dat er relatief gezien een stuk minder: circa 62%.

2.6 Corporatiebezit naar aantal kamers

De woningvoorraad van corporaties kent een grote verscheidenheid als het gaat om het aantal kamers per woning (tabellen 12 en 13). 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.

Tabel 10 Corporatievoorraad per 1 januari 2024 naar woningtype, per gemeente en U10, zelfstandige woningen

	Eensgezins	Etage	Flexwoning	Studenten-eenheid	Extramuraal	Totaal
Bunnik	518	548	0	2	0	**1.068**
De Bilt	1.964	3.071	0	0	0	**5.035**
De Ronde Venen	2.832	1.597	0	0	0	**4.429**
Houten	2.322	2.571	25	0	59	**4.977**
IJsselstein	1.045	2.388	0	0	0	**3.433**
Lopik	694	255	0	0	0	**949**
Montfoort	568	243	0	0	0	**811**
Nieuwegein	2.701	6.214	0	0	0	**8.915**
Oudewater	537	417	0	0	0	**954**
Stichtse Vecht	3.118	3.128	0	0	0	**6.246**
Utrecht	12.230	34.519	518	904	41	**48.212**
Utrechtse Heuvelrug	2.484	2.005	0	0	0	**4.489**
Vijfheerenlanden	1.861	1.227	0	0	0	**3.088**
Wijk bij Duurstede	1.260	892	36	0	0	**2.188**
Woerden	2.354	2.779	0	0	0	**5.133**
Zeist	2.807	5.557	0	0	0	**8.364**
Regio Utrecht	**39.295**	**67.411**	**579**	**906**	**100**	**108.291**

Bron: RWU Databank 2024

Tabel 11 Corporatievoorraad per 1 januari 2024 naar woningtype, per corporatie, zelfstandige woningen

	Eensgezins	Etage	Flexwoning	Studenten-eenheid	Extramuraal	Totaal
Bo-Ex	1.049	7.013	0	0	0	**8.062**
Cazas	8.066	7.819	0	0	0	**15.885**
Habion	1	957	0	0	0	**958**
Jutphaas Wonen	721	1.143	0	0	0	**1.864**
LEKSTEDEwonen	1.899	1.275	0	0	0	**3.174**
Maarn	247	58	0	0	0	**305**
NabijWonen	2.451	2.360	36	0	0	**4.847**
Portaal	5.282	13.092	259	2	0	**18.635**
Rhenam Wonen	364	257	0	0	0	**621**
SSH	0	2.502	0	904	31	**3.437**
Vecht en Omstreken	1.269	1.056	0	0	0	**2.325**
De Woningraat	1.231	630	0	0	0	**1.861**
Woongroen	4.426	7.663	0	0	0	**12.089**
Woonin	12.140	21.558	284	0	69	**34.051**
Wuta	149	28	0	0	0	**177**
Regio Utrecht	**39.295**	**67.411**	**579**	**906**	**100**	**108.291**

Bron: RWU Databank 2024

Tabel 12 Corporatiebezit per 1 januari 2024 naar aantal kamers, per gemeente en U10, zelfstandige woningen

	1 kamer	2 kamers	3 kamers	4 kamers	5 kamers of meer	onbekend	Totaal
Bunnik	2	272	263	311	125	95	1.068
De Bilt	11	682	1.482	2.089	737	34	5.035
De Ronde Venen	24	676	972	1.837	854	66	4.429
Houten	26	1.237	2.206	1.289	213	6	4.977
IJsselstein	108	403	1.190	1.442	269	21	3.433
Lopik	1	120	200	354	274	0	949
Montfoort	16	146	174	302	172	1	811
Nieuwegein	98	1.714	3.148	3.059	825	71	8.915
Oudewater	2	231	188	384	106	43	954
Stichtse Vecht	61	1.134	2.078	2.280	617	76	6.246
Utrecht	3.252	8.334	15.093	15.751	4.521	1.261	48.212
Utrechtse Heuvelrug	74	260	517	965	2.561	112	4.489
Vijfheerenlanden	25	395	634	1.470	327	237	3.088
Wijk bij Duurstede	3	234	525	842	548	36	2.188
Woerden	37	1.035	1.280	1.912	770	99	5.133
Zeist	46	1.383	2.328	3.661	799	147	8.364
Regio Utrecht	3.786	18.256	32.278	37.948	13.718	2.305	108.291

Bron: RWU Databank 2024

Tabel 13 Corporatiebezit per 1 januari 2024 naar aantal kamers, per corporatie, zelfstandige woningen

	1 kamer	2 kamers	3 kamers	4 kamers	5 kamers of meer	onbekend	Totaal
Bo-Ex	203	1.705	2.975	2.259	536	384	**8.062**
Cazas	219	2.477	4.493	6.423	2.128	145	**15.885**
Habion	0	8	24	1	0	925	**958**
Jutphaas Wonen	34	470	460	763	135	2	**1.864**
LEKSTEDEwonen	31	544	691	1.489	343	76	**3.174**
Maarn	0	31	102	156	16	0	**305**
NabijWonen	78	406	571	996	2.720	76	**4.847**
Portaal	625	3.217	7.044	5.951	1.622	176	**18.635**
Rhenam Wonen	0	78	187	174	175	7	**621**
SSH	1.866	1.173	183	23	3	189	**3.437**
Vecht en Omstreken	0	603	417	981	312	12	**2.325**
De Woningraat	3	351	388	738	380	1	**1.861**
Woongroen	57	1.722	3.456	5.426	1.422	6	**12.089**
Woonin	667	5.445	11.262	12.464	3.907	306	**34.051**
Wuta	3	26	25	104	19	0	**177**
Regio Utrecht	**3.786**	**18.256**	**32.278**	**37.948**	**13.718**	**2.305**	**108.291**

Bron: RWU Databank 2024

2.7 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 U10 bestaat 11% van alle zelfstandige huurwoningen van corporaties uit kleine woningen tot 50 m^2 en 61% uit woningen groter dan 75 m^2.

2.8 Woningvoorraad naar 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 https://www.utrechtenergieneutraal2050.nl/ valt hier alles over te lezen.

Tabel 14 Corporatiebezit per 1 januari 2024 naar oppervlakte, per gemeente en U10, zelfstandige woningen

	tot 50 m^2	50-75 m^2	vanaf 75 m^2	Onbekend	Totaal
Bunnik	91	380	597	0	**1.068**
De Bilt	256	1.373	3.406	0	**5.035**
De Ronde Venen	383	952	3.094	0	**4.429**
Houten	202	1.544	3.231	0	**4.977**
IJsselstein	142	856	2.434	1	**3.433**
Lopik	29	235	685	0	**949**
Montfoort	43	185	583	0	**811**
Nieuwegein	652	3.429	4.834	0	**8.915**
Oudewater	28	277	649	0	**954**
Stichtse Vecht	427	1.247	4.572	0	**6.246**
Utrecht	7.571	14.258	26.373	10	**48.212**
Utrechtse Heuvelrug	302	1.300	2.887	0	**4.489**
Vijfheerenlanden	197	587	2.304	0	**3.088**
Wijk bij Duurstede	135	461	1.592	0	**2.188**
Woerden	639	1.216	3.278	0	**5.133**
Zeist	489	2.706	5.169	0	**8.364**
Regio Utrecht	**11.586**	**31.006**	**65.688**	**11**	**108.291**

Bron: RWU Databank 2024

Tabel 15 Corporatiebezit per 1 januari 2024 naar oppervlakte, per corporatie, zelfstandige woningen

	tot 50 m^2	50-75 m^2	vanaf 75 m^2	Onbekend	Totaal
Bo-Ex	1.217	2.553	4.292	0	**8.062**
Cazas	1.315	3.730	10.840	0	**15.885**
Habion	36	655	267	0	**958**
Jutphaas Wonen	23	687	1.154	0	**1.864**
LEKSTEDEwonen	305	547	2.322	0	**3.174**
Maarn	8	64	233	0	**305**
NabijWonen	303	1.505	3.039	0	**4.847**
Portaal	1.940	5.282	11.413	0	**18.635**
Rhenam Wonen	29	197	395	0	**621**
SSH	2.814	550	73	0	**3.437**
Vecht en Omstreken	148	469	1.708	0	**2.325**
De Woningraat	57	497	1.307	0	**1.861**
Woongroen	670	3.493	7.925	1	**12.089**
Woonin	2.701	10.738	20.602	10	**34.051**
Wuta	20	39	118	0	**177**
Regio Utrecht	**11.586**	**31.006**	**65.688**	**11**	**108.291**

Bron: RWU Databank 2024

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 tabellen 16 en 17 zijn de corporatiewoningen ingedeeld naar energielabel.

CO_2-monitor RWU

Sinds 2021 verzamelt Atriensis de data van de daadwerkelijke CO_2-uitstoot van de Utrechtse woningcorporaties, die zijn aangesloten bij Regioplatform Woningcorporaties Utrecht (RWU). Met deze gegevens krijgen de woningcorporaties inzicht in de CO_2-uitstoot tot op complexniveau. De monitor biedt meer

Tabel 16 Zelfstandig corporatiebezit per 1 januari 2024 naar energielabel, per gemeente en U10

	A, B	C	D	E, F, G	onbekend	Totaal
Bunnik	483	381	103	99	2	**1.068**
De Bilt	2.519	1.223	626	667	0	**5.035**
De Ronde Venen	2.750	1.082	331	266	0	**4.429**
Houten	3.442	1.365	114	50	6	**4.977**
IJsselstein	2.362	479	292	300	0	**3.433**
Lopik	509	257	149	34	0	**949**
Montfoort	572	162	56	17	4	**811**
Nieuwegein	5.431	2.866	428	177	13	**8.915**
Oudewater	440	173	267	74	0	**954**
Stichtse Vecht	2.509	2.252	1.166	319	0	**6.246**
Utrecht	30.402	9.638	4.327	3.282	563	**48.212**
Utrechtse Heuvelrug	2.277	1.623	306	271	12	**4.489**
Vijfheerenlanden	1.758	882	262	186	0	**3.088**
Wijk bij Duurstede	1.309	601	155	120	3	**2.188**
Woerden	3.171	1.255	388	319	0	**5.133**
Zeist	5.076	1.949	724	610	5	**8.364**
Regio Utrecht	**65.010**	**26.188**	**9.694**	**6.791**	**608**	**108.291**

Bron: RWU Databank 2024

Tabel 17 Zelfstandig corporatiebezit per 1 januari 2024 naar energielabel, per corporatie

	A, B	C	D	E, F, G	onbekend	Totaal
Bo-Ex	5.398	1.804	438	421	1	**8.062**
Cazas	10.546	3.242	1.148	944	5	**15.885**
Habion	551	223	174	10	0	**958**
Jutphaas Wonen	1.287	536	34	7	0	**1.864**
LEKSTEDEwonen	1.924	847	225	178	0	**3.174**
Maarn	181	54	28	30	12	**305**
NabijWonen	2.874	1.558	202	210	3	**4.847**
Portaal	8.465	5.529	3.340	1.288	13	**18.635**
Rhenam Wonen	203	256	89	73	0	**621**
SSH	2.500	583	248	102	4	**3.437**
Vecht en Omstreken	1.229	706	259	131	0	**2.325**
De Woningraat	907	430	416	108	0	**1.861**
Woongroen	6.746	2.858	1.246	1.235	4	**12.089**
Woonin	22.117	7.483	1.839	2.046	566	**34.051**
Wuta	82	79	8	8	0	**177**
Regio Utrecht	**65.010**	**26.188**	**9.694**	**6.791**	**608**	**108.291**

Bron: RWU Databank 2024

mogelijkheden dan alleen inzicht in de CO_2-uitstoot. De monitor kan ook worden ingezet om doelgerichte technische ingrepen in het vastgoed te monitoren, bijvoorbeeld: het aanbrengen van isolatie. De voor en na situatie kunnen dan vergeleken worden. Een ingreep kan dan op effect(en) worden beoordeeld. Atriensis verzamelt voor RWU-deelnemers deze data en maakt daar een overzicht van, waarbij de woningcorporaties mooie resultaten laten zien. Als collectief, maar ook op individueel niveau. Zo heeft de gemiddelde woning van de Utrechtse woningcorporatie Bo-Ex de laagste CO_2-uitstoot met 2.098 kg/woning. Dat is onder de RWU-benchmark van 2.392 kg/woning. In 2023 boekte Woonin – met woningen in Utrecht, Nieuwegein, Houten en Wijk bij Duurstede – de grootste daling in CO_2-uitstoot met maar liefst 20%. De woningcorporatie met de meeste zonnepanelen is De Woningraat met 33%. Deze woningcorporatie heeft woningen in Oudewater, Benschop en Lopik. De RWU-benchmark zonnepanelen ligt op 22%. Het percentage sociale huurwoningen dat goed genoeg is geïsoleerd om aardgasvrij te worden (ook aangeduid als De Standaard), ligt op 9%. Woongoed Zeist ligt daarin op kop met 16%. Per 1 januari 2024 is deze woningcorporatie met SSW gefuseerd tot Woongroen. Met de gemaakte afspraken in de Nationale Prestatieafspraken zal het aantal sociale huurwoningen met energielabel E, F en G verder dalen. Door te isoleren, verhogen de woningcorporaties niet alleen het wooncomfort, maar wordt tegelijkertijd een reductie in energiekosten en CO_2-uitstoot gerealiseerd. Een uitstoot, die we nu dus ook kunnen meten.

Tabel 18 WOZ-waarde 2023 van zelfstandige corporatiewoningen, per prijscategorie, per gemeente en U10, zelfstandige woningen

	tot €150.000	€150.000 - €200.000	€200.000 - €250.000	€250.000 - €300.000	vanaf €300.000	onbekend	Totaal
Bunnik	1	187	130	157	593	0	**1.068**
De Bilt	29	605	1.752	970	1.679	0	**5.035**
De Ronde Venen	47	235	328	732	3.087	0	**4.429**
Houten	8	99	395	1.336	3.139	0	**4.977**
IJsselstein	22	67	731	1.312	1.300	1	**3.433**
Lopik	0	57	119	563	210	0	**949**
Montfoort	15	71	115	109	501	0	**811**
Nieuwegein	79	1.018	3.504	2.489	1.825	0	**8.915**
Oudewater	4	70	198	387	295	0	**954**
Stichtse Vecht	106	742	1.046	1.427	2.925	0	**6.246**
Utrecht	468	3.056	6.380	10.652	27.644	12	**48.212**
Utrechtse Heuvelrug	158	334	1.172	966	1.859	0	**4.489**
Vijfheerenlanden	234	359	520	761	1.214	0	**3.088**
Wijk bij Duurstede	90	200	302	580	1.016	0	**2.188**
Woerden	329	787	991	1.201	1.825	0	**5.133**
Zeist	182	755	2.273	1.588	3.563	3	**8.364**
Regio Utrecht	**1.772**	**8.642**	**19.956**	**25.230**	**52.675**	**16**	**108.291**

Bron: RWU Databank 2024

2.9 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

Tabel 19 WOZ-waarde 2023 van zelfstandige corporatiewoningen, per prijscategorie, per corporatie, zelfstandige woningen

	tot €150.000	€150.000 - €200.000	€200.000 - €250.000	€250.000 - €300.000	vanaf €300.000	onbekend	Totaal
Bo-Ex	114	251	1.603	1.480	4.614	0	**8.062**
Cazas	413	1.180	2.165	3.725	8.401	1	**15.885**
Habion	148	123	143	251	293	0	**958**
Jutphaas Wonen	8	436	649	565	206	0	**1.864**
LEKSTEDEwonen	185	277	625	814	1.273	0	**3.174**
Maarn	4	9	42	64	186	0	**305**
NabijWonen	151	253	1.362	1.108	1.973	0	**4.847**
Portaal	46	1.251	3.058	4.727	9.553	0	**18.635**
Rhenam Wonen	14	61	135	164	247	0	**621**
SSH	291	1.294	616	686	549	1	**3.437**
Vecht en Omstreken	70	566	295	514	880	0	**2.325**
De Woningraat	4	127	317	938	475	0	**1.861**
Woongroen	139	1.274	3.650	2.287	4.735	4	**12.089**
Woonin	176	1.529	5.283	7.882	19.171	10	**34.051**
Wuta	9	11	13	25	119	0	**177**
Regio Utrecht	**1.772**	**8.642**	**19.956**	**25.230**	**52.675**	**16**	**108.291**

Bron: RWU Databank 2024

Tabel 20 Gemiddelde WOZ-waarde 2023 van zelfstandige corporatiewoningen, per gemeente en U10

	Gemiddelde	Mediaan
Bunnik	€ 331.807	€ 330.000
De Bilt	€ 274.378	€ 256.000
De Ronde Venen	€ 338.719	€ 340.000
Houten	€ 336.897	€ 334.000
IJsselstein	€ 286.560	€ 286.000
Lopik	€ 274.133	€ 273.000
Montfoort	€ 303.699	€ 325.000
Nieuwegein	€ 255.433	€ 249.000
Oudewater	€ 273.638	€ 277.000
Stichtse Vecht	€ 284.991	€ 294.000
Utrecht	€ 329.799	€ 317.000
Utrechtse Heuvelrug	€ 285.515	€ 277.000
Vijfheerenlanden	€ 274.413	€ 286.000
Wijk bij Duurstede	€ 283.336	€ 294.000
Woerden	€ 258.392	€ 272.000
Zeist	€ 303.257	€ 277.000
Gemiddeld	**€ 306.887**	**€ 297.000**

Bron: RWU Databank 2024

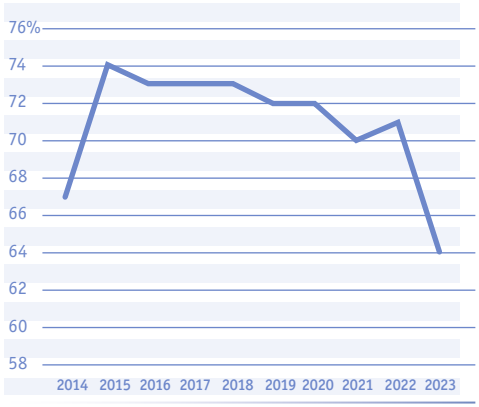
mede bepalend voor de mate waarin corporaties kunnen lenen. Naast deze financiële gevolgen heeft de hoogte van de WOZ-waarde ook fiscale gevolgen voor de vennootschapsbelasting. Tot slot kan de WOZ-waarde voor corporaties een instrument zijn om de ontwikkeling van hun vastgoed te volgen.

Tabellen 18 en 19 laten de indeling van het corporatiebezit naar WOZ-klasse zien. In 2023 lag in de U10 de gemiddelde WOZ-waarde van huurwoningen van corporaties (Tabel 20) op € 306.887. Dat is een stijging met 2%, waarmee de toename van de jaren ervoor slechts in lichte forsere mate is doorgezet.

2.10 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. Figuur 1 laat de trend zien als het gaat om het percentage van de

Figuur 1 Trend percentage van de maximale huur



Bron: RWU 2024

maximale huur dat de corporaties vragen, waaruit het sociale karakter van het gevoerde huurbeleid sterk naar voren komt.

In tabel 21 zijn de gemiddelde maximale huren per gemeente voor het corporatiebezit weergegeven (inclusief de middenhuurwoningen). 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 21 Kale huur, maximale huur en percentage van de maximaal toegestane huur, per gemeente en U10 per 1 januari 2024, gemiddeld

	kale huur	max. huur	perc. max.
Bunnik	€ 640,11	€ 974,76	67
De Bilt	€ 629,94	€ 1.005,97	63
De Ronde Venen	€ 611,53	€ 1.023,82	60
Houten	€ 642,84	€ 1.032,12	63
IJsselstein	€ 613,88	€ 971,14	64
Lopik	€ 614,39	€ 1.015,49	61
Montfoort	€ 620,14	€ 1.037,52	61
Nieuwegein	€ 612,11	€ 919,57	68
Oudewater	€ 609,24	€ 957,73	64
Stichtse Vecht	€ 612,13	€ 927,24	67
Utrecht	€ 604,25	€ 962,04	64
Utrechtse Heuvelrug	€ 608,80	€ 979,22	63
Vijfheerenlanden	€ 604,40	€ 1.000,54	62
Wijk bij Duurstede	€ 639,71	€ 994,52	65
Woerden	€ 597,28	€ 952,47	64
Zeist	€ 599,86	€ 966,38	63
Regio Utrecht	**€ 609,77**	**€ 968,08**	**64**

Bron: RWU Databank 2024

2.11 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, bijna 26% is vanaf het jaar 2000.

Tabel 22 Zelfstandige woningvoorraad naar bouwperiode per gemeente en U10, per 1 januari 2024

	<1945	1945-1970	1970-1989	1990-1999	2000-2009	vanaf 2010	Totaal
Bunnik	0	85	575	121	131	156	**1.068**
De Bilt	176	1.975	2.071	487	108	218	**5.035**
De Ronde Venen	24	1.321	2.006	657	99	322	**4.429**
Houten	0	68	2.640	677	959	633	**4.977**
IJsselstein	16	635	1.631	700	177	274	**3.433**
Lopik	0	288	354	148	82	77	**949**
Montfoort	7	160	391	160	38	55	**811**
Nieuwegein	45	592	5.967	1.193	413	705	**8.915**
Oudewater	3	276	382	40	76	177	**954**
Stichtse Vecht	14	1.978	3.132	686	121	315	**6.246**
Utrecht	5.395	16.633	10.149	3.704	5.564	6.767	**48.212**
Utrechtse Heuvelrug	67	1.285	2.182	485	103	367	**4.489**
Vijfheerenlanden	66	745	1.397	117	116	647	**3.088**
Wijk bij Duurstede	0	529	1.125	238	52	244	**2.188**
Woerden	28	1.263	2.477	640	282	443	**5.133**
Zeist	516	2.333	3.600	824	246	845	**8.364**
Regio Utrecht	**6.357**	**30.166**	**40.079**	**10.877**	**8.567**	**12.245**	**108.291**

Bron: RWU Databank 2024

Tabel 23 Zelfstandige woningvoorraad naar bouwperiode per corporatie, per 1 januari 2024

	<1945	1945-1970	1970-1989	1990-1999	2000-2009	vanaf 2010	Totaal
Bo-Ex	841	2.401	2.595	856	755	614	**8.062**
Cazas	80	3.743	6.935	2.662	984	1.481	**15.885**
Heuvelrug Wonen	64	1.166	2.487	423	78	629	**4.847**
Jutphaas Wonen	4	51	1.181	190	127	311	**1.864**
LEKSTEDEwonen	68	745	1.339	75	188	759	**3.174**
Portaal	1.117	4.771	7.073	1.631	2.037	2.006	**18.635**
Rhenam Wonen	0	204	206	87	74	50	**621**
SSH	209	28	903	146	838	1.313	**3.437**
Vecht en Omstreken	0	1.093	764	229	88	151	**2.325**
Wbv Maarn	67	13	154	71	0	0	**305**
De Woningraat	3	564	736	188	158	212	**1.861**
Woongoed Zeist	628	4.253	4.836	1.224	306	842	**12.089**
Woonin	3.276	11.037	10.562	2.590	2.781	3.805	**34.051**
Wst Wuta	0	67	69	40	1	0	**177**
Habion	0	30	239	465	152	72	**958**
Regio Utrecht	**6.357**	**30.166**	**40.079**	**10.877**	**8.567**	**12.245**	**108.291**

Bron: RWU Databank 2024

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 2023 op een rij en blikken we vooruit naar de komende jaren.

3.1 Toevoegingen aan de voorraad in 2023

De tabellen 24 tot en met 28 tonen de toevoegingen aan de huurwoningvoorraad van de corporaties in de U10 gedurende het jaar 2023. Corporaties hebben in de U10 1.103 zelfstandige en 11 intramurale sociale huurwoningen gebouwd in 2023. Er werd qua nieuwbouw dus beter gepresteerd dan in 2022, en de ambitie om nog vele malen meer te bouwen blijft duidelijk aanwezig.

Per 1 januari 2024 bestaat de sociale voorraad uit 104.837 woningen tot de liberalisatiegrens (zie tabellen 6 en 7). Vorig jaar was dat aantal 101.676 woningen. Het aantal sociale huurwoningen nam dus wederom toe, dit jaar met 3.161 woningen.

Tabel 29 toont de toevoegingen aan in de zelfstandige huurwoningvoorraad van de corporaties naar huurprijsklasse.

Tabel 24 Toevoegingen aan de zelfstandige huurvoorraad van corporaties in 2023, per gemeente en U10

	Zelfstandig	Onzelfstandig	Intramuraal	Totaal
Bunnik	6	0	0	6
De Bilt	0	0	28	28
De Ronde Venen	62	0	0	62
Houten	6	0	78	84
IJsselstein	39	0	0	39
Nieuwegein	112	0	14	126
Oudewater	1	0	0	1
Stichtse Vecht	17	0	0	17
Utrecht	725	26	44	795
Utrechtse Heuvelrug	55	0	0	55
Vijfheerenlanden	71	0	0	71
Wijk bij Duurstede	44	0	14	58
Woerden	111	0	11	122
Zeist	23	0	0	23
Regio Utrecht	**1.272**	**26**	**189**	**1.487**

Tabel 25 Toevoegingen aan de zelfstandige huurvoorraad van corporaties in 2023, per corporatie

	Zelfstandig	Onzelfstandig	Intramuraal	Totaal
Cazas	212	0	11	223
Jutphaas Wonen	1	0	0	1
LEKSTEDEwonen	77	0	0	77
NabijWonen	112	0	0	112
Portaal	424	0	5	429
Rhenam Wonen	5	0	0	5
SSH	124	26	0	150
Vecht en Omstreken	15	0	0	15
De Woningraat	1	0	0	1
Woongroen	5	0	28	33
Woonin	296	0	145	441
Regio Utrecht	**1.272**	**26**	**189**	**1.487**

Bron: RWU 2024

Tabel 26 Toevoegingen aan de woningvoorraad van corporaties in 2023 in de U10, naar type toevoeging

Toevoegingen

Mutatie	zelfstandig	onzelfstandig	intramuraal	totaal
Aankoop	147	0	0	147
Nieuwbouw	1.103	0	11	1.114
Onbekend	11	0	28	39
Samenvoeging	7	0	0	7
Splitsing	3	26	150	179
Van voorraad	1	0	0	1
Totaal	**1.272**	**26**	**189**	**1.487**

Tabel 27 Toevoegingen aan de woningvoorraad van corporaties in 2023 in de U10, naar type toevoeging, per gemeente en U10

	Aankoop	Nieuwbouw	Onbekend	Samenvoeging	Splitsing	Van voorraad	Totaal
Bunnik	0	6	0	0	0	0	6
De Ronde Venen	1	61	0	0	0	0	62
Houten	6	0	0	0	0	0	6
IJsselstein	38	0	0	0	1	0	39
Nieuwegein	68	40	0	3	0	1	112
Oudewater	1	0	0	0	0	0	1
Stichtse Vecht	13	3	1	0	0	0	17
Utrecht	6	704	10	3	2	0	725
Utrechtse Heuvelrug	5	50	0	0	0	0	55
Vijfheerenlanden	0	70	0	1	0	0	71
Wijk bij Duurstede	0	44	0	0	0	0	44
Woerden	4	107	0	0	0	0	111
Zeist	5	18	0	0	0	0	23
Regio Utrecht	**147**	**1.103**	**11**	**7**	**3**	**1**	**1.272**

Bron: RWU 2024

Tabel 28 Toevoegingen aan de woningvoorraad van corporaties in 2023 in de U10, naar type toevoeging, corporatie

	Aankoop	Nieuwbouw	Onbekend	Samenvoeging	Splitsing	Van voorraad	Totaal
Cazas	43	168	0	0	1	0	212
Jutphaas Wonen	1	0	0	0	0	0	1
LEKSTEDEwonen	0	76	0	1	0	0	77
NabijWonen	0	112	0	0	0	0	112
Portaal	72	338	11	1	2	0	424
Rhenam Wonen	5	0	0	0	0	0	5
SSH	0	124	0	0	0	0	124
Vecht en Omstreken	12	3	0	0	0	0	15
De Woningraat	1	0	0	0	0	0	1
Woongroen	5	0	0	0	0	0	5
Woonin	8	282	0	5	0	1	296
Totaal	**147**	**1.103**	**11**	**7**	**3**	**1**	**1.272**

Bron: RWU 2024

Tabel 29 Toevoegingen aan de woningvoorraad van corporaties in 2023 in de U10, naar huurprijsklasse

	onder kwaliteitskortingsgrens	onder lage aftoppingsgrens	onder hoge aftoppingsgrens	onder vrijesectorgrens	boven vrijesectorgrens	Totaal
Aankoop	1	18	24	87	17	147
Nieuwbouw	3	536	154	370	40	1.103
Onbekend	0	4	2	5	0	11
Samenvoeging	3	3	1	0	0	7
Splitsing	0	2	0	1	0	3
Van voorraad	0	1	0	0	0	1
Totaal	**7**	**564**	**181**	**463**	**57**	**1.272**

Bron: RWU 2024

3.2 Onttrekkingen aan de voorraad in 2023

De tabellen 30 tot en met 34 tonen de onttrekkingen aan de huurwoningvoorraad van de corporaties in de U10 gedurende het jaar 2023. Corporaties hebben in de U10 213 zelfstandige, 377 onzelfstandige en 164 intramurale huurwoningen aan hun voorraad onttrokken in 2023.

Tabel 35 toont de onttrekkingen in de zelfstandige huurwoningvoorraad van de corporaties naar huurprijsklasse.

3.3 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!”

In het regeerprogramma staat dat vanaf begin 2025 de huidige afspraken in de woondeals wordt geactualiseerd over hoeveel woningen we waar en voor wie bouwen.

3.4 Ontruimingen in 2023

In 2023 hebben de corporaties in de regio Utrecht in totaal 44 huurwoningen ontruimd. Dat zijn er 31 minder dan in 2022. De actieve inzet van de corporaties om uitzetting te voorkomen, blijft dus zijn vruchten afwerpen. Dat is positief, omdat een ontruiming ingrijpende gevolgen heeft voor huurders. Die komen dan op straat te staan en raken verder

Tabel 30 Onttrekkingen aan de zelfstandige huurvoorraad van corporaties in 2023, per gemeente en U10

	zelfstandig	onzelfstandig	intramuraal	totaal
Bunnik	2	0	0	2
De Bilt	1	0	0	1
Houten	17	0	91	108
IJsselstein	4	0	0	4
Lopik	2	0	0	2
Montfoort	1	0	0	1
Nieuwegein	37	6	22	65
Oudewater	1	0	0	1
Stichtse Vecht	36	0	0	36
Utrecht	84	369	38	491
Utrechtse Heuvelrug	6	0	0	6
Vijfheerenlanden	1	2	0	3
Wijk bij Duurstede	7	0	13	20
Woerden	3	0	0	3
Zeist	11	0	0	11
Regio Utrecht	**213**	**377**	**164**	**754**

Bron: RWU 2024

Tabel 31 Onttrekkingen aan de zelfstandige huurvoorraad van corporaties in 2023, per corporatie

	zelfstandig	onzelfstandig	intramuraal	totaal
Cazas	6	0	0	6
Habion	2	0	0	2
Jutphaas Wonen	1	0	0	1
LEKSTEDEwonen	1	2	0	3
Maarn	2	0	0	2
NabijWonen	4	0	0	4
Portaal	50	9	1	60
SSH Utrecht	6	5	0	11
Vecht en Omstreken	23	0	0	23
De Woningraat	3	0	0	3
Woongroen	12	0	0	12
Woonin	103	361	163	627
Totaal	**213**	**377**	**164**	**754**

Bron: RWU 2024

Tabel 32 Onttrekkingen aan de woningvoorraad van corporaties in 2023 in de U10, naar type toevoeging

opgave	zelfstandig	onzelfstandig	intramuraal	totaal
Naar voorraad	29	0	0	29
Onbekend	2	3	0	5
Samenvoeging	1	16	1	18
Sloop	24	356	0	380
Splitsing	6	2	163	171
Verkoop aan overigen	49	0	0	49
Verkoop aan toekomstige bewoner	102	0	0	102
Totaal	213	377	164	754

Bron: RWU 2021

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 november 2024 berichtte Aedes dat het aantal huurders met een huurachterstand bij woningcorporaties landelijk daalde in 2023. In dat jaar hadden 117.000 mensen een huurschuld, 18.000 minder dan het jaar ervoor. Ook het totale bedrag aan huurachterstanden liep terug. Het aantal huisuitzettingen (1.200 vorig jaar) door corporaties stabiliseert, na jaren van daling.

Tabel 36 splitst de cijfers met betrekking tot de regio Utrecht over 2023 nader uit.

Tabel 33 Onttrekkingen aan de woningvoorraad van corporaties in 2023 in de U10, naar type toevoeging, per gemeente en U10

	Naar voorraad	Onbekend	Samenvoeging	Sloop	Splitsing	Verkoop aan overigen	Verkoop aan toekomstige bewoner	Totaal
Bunnik	0	1	0	0	0	1	0	2
De Bilt	0	0	0	0	0	0	1	1
Houten	2	0	0	0	0	0	15	17
IJsselstein	1	0	0	0	0	0	3	4
Lopik	0	0	0	0	0	0	2	2
Montfoort	0	0	0	0	0	0	1	1
Nieuwegein	14	0	0	0	0	8	15	37
Oudewater	0	0	0	0	0	0	1	1
Stichtse Vecht	0	0	0	15	0	13	8	36
Utrecht	7	1	0	9	6	26	35	84
Utrechtse Heuvelrug	0	0	0	0	0	1	5	6
Vijfheerenlanden	0	0	0	0	0	0	1	1
Wijk bij Duurstede	3	0	0	0	0	0	4	7
Woerden	0	0	0	0	0	0	3	3
Zeist	2	0	1	0	0	0	8	11
Regio Utrecht	**29**	**2**	**1**	**24**	**6**	**49**	**102**	**213**

Bron: RWU 2021

Tabel 34 Onttrekkingen aan de woningvoorraad van corporaties in 2023 in de U10, naar type toevoeging, corporatie

	Naar voorraad	Onbekend	Samenvoeging	Sloop	Splitsing	Verkoop aan overigen	Verkoop aan toekomstige bewoner	Totaal
Cazas	1	0	0	0	0	0	5	6
Habion	0	0	0	0	0	0	2	2
Jutphaas Wonen	0	0	0	0	0	0	1	1
LEKSTEDEwonen	0	0	0	0	0	0	1	1
Maarn	0	0	0	0	0	1	1	2
NabijWonen	0	0	0	0	0	0	4	4
Portaal	0	2	0	0	0	48	0	50
SSH	0	0	0	0	6	0	0	6
Vecht en Omstreken	0	0	0	15	0	0	8	23
De Woningraat	0	0	0	0	0	0	3	3
Woongroen	2	0	1	0	0	0	9	12
Woonin	26	0	0	9	0	0	68	103
Totaal	**29**	**2**	**1**	**24**	**6**	**49**	**102**	**213**

Bron: RWU 2021

Tabel 35 Onttrekkingen aan de woningvoorraad van corporaties in 2023 in de U10, naar huurprijsklasse

	onder kwaliteitskortingsgrens	onder lage aftoppingsgrens	onder hoge aftoppingsgrens	onder vrijesectorgrens	boven vrijesectorgrens	Totaal
Naar voorraad	3	15	8	1	2	29
Onbekend	1	0	0	1	0	2
Samenvoeging	1	0	0	0	0	1
Sloop	21	3	0	0	0	24
Splitsing	0	0	0	0	6	6
Verkoop aan overigen	9	25	7	7	1	49
Verkoop aan toekomstige bewoner	26	40	17	10	9	102
Totaal	**61**	**83**	**32**	**19**	**18**	**213**

Bron: RWU 2024

Tabel 36 Ontruimingen in U10 door corporaties 2023

Categorie	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	O	P	Totalen
Huurschuld/wanprestatie	4	0	3	0	0	10	7	1	1	1	0	4	0	0	0	1	32
Overlast	0	0	0	0	0	1	1	0	0	0	1	0	0	0	0	0	3
Hennep	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Illegale onderhuur	0	0	0	0	0	1	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2
Noorderzon	3	1	0	0	0	0	1	0	1	0	0	0	0	0	0	0	6
Psychische problematiek	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	1
Totaal aantal ontruimingen	**7**	**1**	**3**	**0**	**0**	**12**	**10**	**1**	**2**	**1**	**2**	**4**	**0**	**0**	**0**	**1**	**44**

Bron: Uitvraag RWU 2024

Per kern	
Utrecht	19
Nieuwegein	2
Zeist	6
Utrechtse Heuvelrug	3
Woerden	4
Houten	2
Oudewater	1
De Bilt	1
IJsselstein	3
Maarssen	2
Wijk bij Duurstede	1

A: Cazas Wonen
B: De Woningraat
C: Heuvelrug Wonen
D: Jutphaas Wonen
E: LEKSTEDEwonen
F: Woonin
G: Portaal
H: Rhenam Wonen
I: RK Zeist
J: SSH
K: Bo-Ex
L: Woongoed Zeist
M: Woningstichting Maarn
N: Woningstichting Vecht en Omstreken
O: Woningstichting Wuta
P: Woonstichting SSW

4 | VERHURINGEN CORPORATIEWONINGEN 2023

Dit hoofdstuk geeft een overzicht van het vrijkomend aanbod dat corporaties in 2023 (opnieuw) in de verhuur hebben gebracht. Een groot deel wordt verhuurd via advertenties op de website van WoningNet (zie hoofdstuk 5), maar corporaties bemiddelen soms ook zelf (zoals bij status/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).

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 Verhuringen in 2023

Huur- en inkomensgrenzen

In de vorige hoofdstukken hanteerde we de huurgrenzen voor 2024. Omdat we in dit hoofdstuk een overzicht geven van de verhuringen in 2023, hanteren we hier de huur- en inkomensgrenzen van dat jaar.

Huurgrenzen

- € 452,20 voor de kwaliteitskortingsgrens
- € 647,19 voor de lage aftoppingsgrens voor een- en tweepersoonshuishoudens
- € 693,60 voor de hoge aftoppingsgrens voor drie- en meerpersoonshuishoudens
- € 808,06 voor de maximale huurprijsgrens waarboven geen huurtoeslag meer mogelijk is (liberalisatiegrens)

Inkomensgrenzen doelgroepen

In 2021 gold voor alle huishoudens eenzelfde inkomensgrens voor toegang tot de sociale huursector, namelijk € 40.024.

Sinds 1 januari 2022 wordt er onderscheid gemaakt tussen eenpersoonshuishoudens en meerpersoonshuishoudens. In 2023 golden de volgende grenzen:

- Inkomensgrens eenpersoonshuishouden: € 44.035
- Inkomensgrens meerpersoonshuishoudens: € 48.625

Sinds 2022 moeten corporaties in principe 92,5% van de woningen toewijzen aan de doelgroep. Ze mogen 7,5% vrij toewijzen. Een corporatie kan dit percentage verhogen naar maximaal 15%, wanneer ze hierover prestatieafspraken maken met de gemeente en huurdersorganisatie. In dat geval moet er dus minimaal 85% van de woningen worden toegewezen aan de doelgroep.

Bij ten minste 95% van de woningen die de corporatie toewijst aan huishoudens met een inkomen onder de grens voor passend toewijzen moet de kale huur onder de zogenoemde aftoppingsgrens liggen. Er is een marge van 5% voor uitzonderingssituaties. Voor het passend toewijzen waren de grenzen voor 2023:

- Eenpersoonshuishoudens tot AOW: € 25.475
- Eenpersoons ouderenhuishouden: € 25.075
- Meerpersoonshuishouden tot AOW: € 34.575
- Meerpersoons ouderenhuishouden: € 33.800

Voor ouderen met een laag inkomen maar een hoog vermogen geldt een uitzondering op passend toewijzen. De vermogensgrenzen voor hiervoor zijn gelijk aan de vermogensgrenzen van de zorgtoeslag. Deze waren voor 2023:

- Eenpersoonshuishouden: € 127.582
- Meerpersoonshuishouden: € 161.329

Verhuringen

De basis voor de verhuurgegevens[4] vormen de data die via SBR-wonen (zie pagina 2) zijn verkregen. Die data zijn op instellingsniveau, wat betekent dat de gegevens voor de meeste corporaties betrekking hebben op de regio Utrecht, maar dat dit voor vijf corporaties niet het geval is. Dat zijn SSH en Woningstichting Vecht en Omstreken, die voor het grootste deel actief zijn in de regio (slechts voor respectievelijk 15 en 17% niet), en Portaal, Rhenam Wonen en Habion, die voor het grootste deel actief zijn in andere regio's (voor respectievelijk 64, 78 en 87%).

4 Wht = Wet op de huurtoeslag.

Tabel 37/1 Verhuringen corporatiewoningen aan eenpersoonshuishoudens in 2023

corporatie	tabel			tot basis huur	basishuur tot kwalgrens	kwalgrens tot lage aftop	lage aftop tot hoge aftop	Totaal
Bo-Ex	eenpersoons	inkgroep	jong, onder Wht	64	312	165	4	545
			jong, boven Wht	0	0	9	46	55
			oud, onder Wht	0	0	4	0	4
			oud, boven Wht	0	0	0	10	10
			totaal	**64**	**312**	**178**	**60**	**614**
Cazas	eenpersoons	inkgroep	jong, onder Wht		97	286	8	391
			jong, boven Wht		5	31	95	131
			oud, onder Wht		2	44	0	46
			oud, boven Wht		0	22	6	28
			totaal		**104**	**383**	**109**	**596**
Habion	eenpersoons	inkgroep	jong, onder Wht		1	127	3	131
			jong, boven Wht		3	42	94	139
			oud, onder Wht		2	144	35	181
			oud, boven Wht		1	63	133	197
			totaal		**7**	**376**	**265**	**648**
Jutphaas Wonen	eenpersoons	inkgroep	jong, onder Wht		14	24	0	38
			jong, boven Wht		2	6	6	14
			oud, onder Wht		0	8	0	8
			oud, boven Wht		0	1	1	2
			totaal		**16**	**39**	**7**	**62**
LEKSTEDEwonen	eenpersoons	inkgroep	jong, onder Wht		15	20	0	35
			jong, boven Wht		1	11	18	30
			oud, onder Wht		1	14	1	16
			oud, boven Wht		0	6	10	16
			totaal		**17**	**51**	**29**	**97**
Maarn	eenpersoons	inkgroep	jong, onder Wht			5		5
			totaal			**5**		**5**
		Totaal				**10**		**10**

Tabel gaat verder op de volgende pagina

Tabel 37/2 Verhuringen corporatiewoningen aan eenpersoonshuishoudens in 2023

corporatie	tabel			tot basis huur	basishuur tot kwalgrens	kwalgrens tot lage aftop	lage aftop tot hoge aftop	Totaal
NabijWonen	eenpersoons	inkgroep	jong, onder Wht		20	71	0	91
			jong, boven Wht		0	16	36	52
			oud, onder Wht		0	20	0	20
			oud, boven Wht		0	17	6	23
			totaal		**20**	**124**	**42**	**186**
Portaal	eenpersoons	inkgroep	jong, onder Wht	1	188	1.059	5	1.253
			jong, boven Wht	0	36	172	313	521
			oud, onder Wht	0	1	137	0	138
			oud, boven Wht	0	2	23	71	96
			totaal	**1**	**227**	**1.391**	**389**	**2.008**
Rhenam Wonen	eenpersoons	inkgroep	jong, onder Wht		15	48	2	65
			jong, boven Wht		4	11	7	22
			oud, onder Wht		1	10	0	11
			oud, boven Wht		0	3	1	4
			totaal		**20**	**72**	**10**	**102**
SSH	eenpersoons	inkgroep	jong, onder Wht	541	2.127	682	38	3.388
			jong, boven Wht	7	21	26	230	284
			oud, onder Wht	0	0	1	0	1
			oud, boven Wht	0	0	1	0	1
			totaal	**548**	**2.148**	**710**	**268**	**3.674**
Vecht en Omstreken	eenpersoons	inkgroep	jong, onder Wht	1	8	27	1	37
			jong, boven Wht	0	0	3	8	11
			oud, onder Wht	0	0	8	0	8
			oud, boven Wht	0	2	4	3	9
			totaal	**1**	**10**	**42**	**12**	**65**

Tabel gaat verder op de volgende pagina

Tabel 37/3 Verhuringen corporatiewoningen aan eenpersoonshuishoudens in 2023

corporatie	tabel			tot basis huur	basishuur tot kwalgrens	kwalgrens tot lage aftop	lage aftop tot hoge aftop	Totaal
De Woningraat	eenpersoons	inkgroep	jong, onder Wht		4	16	0	20
			jong, boven Wht		0	1	3	4
			oud, onder Wht		1	7	0	8
			oud, boven Wht		1	0	4	5
			totaal		**6**	**24**	**7**	**37**
Woongroen	eenpersoons	inkgroep	jong, onder Wht	2	68	157	5	232
			jong, boven Wht	0	13	31	14	58
			oud, onder Wht	0	1	28	0	29
			oud, boven Wht	0	3	8	4	15
			totaal	**2**	**85**	**224**	**23**	**334**
Woonin	eenpersoons	inkgroep	jong, onder Wht		59	629	7	695
			jong, boven Wht		5	104	130	239
			oud, onder Wht		0	87	1	88
			oud, boven Wht		1	20	39	60
			totaal		**65**	**840**	**177**	**1.082**
Wuta	eenpersoons	inkgroep	jong, onder Wht		1	1	0	2
			oud, onder Wht		0	1	0	1
			oud, boven Wht		0	0	1	1
			totaal		**1**	**2**	**1**	**4**
Totaal	**eenpersoons**	**inkgroep**	**jong, onder Wht**	**609**	**2.929**	**3.317**	**73**	**6.928**
			jong, boven Wht	**7**	**90**	**463**	**1.000**	**1.560**
			oud, onder Wht	**0**	**9**	**513**	**37**	**559**
			oud, boven Wht	**0**	**10**	**168**	**289**	**467**
			totaal	**616**	**3.038**	**4.461**	**1.399**	**9.514**

Bron: RWU 2021

Tabel 38/1 Verhuringen corporatiewoningen aan tweepersoonshuishoudens in 2023

corporatie	tabel			basishuur tot kwalgrens	kwalgrens tot lage aftop	lage aftop tot hoge aftop	Totaal
Bo-Ex	tweepersoons	inkgroep	jong, onder Wht	6	56	1	63
			jong, boven Wht	0	2	37	39
			oud, onder Wht	0	3	0	3
			oud, boven Wht	0	0	2	2
			totaal	**6**	**61**	**40**	**107**
Cazas	tweepersoons	inkgroep	jong, onder Wht	13	82	1	96
			jong, boven Wht	0	6	30	36
			oud, onder Wht	0	22	0	22
			oud, boven Wht	0	14	14	28
			totaal	**13**	**124**	**45**	**182**
Habion	tweepersoons	inkgroep	jong, onder Wht		12	0	12
			jong, boven Wht		5	11	16
			oud, onder Wht		29	11	40
			oud, boven Wht		20	54	74
			totaal		**66**	**76**	**142**
Jutphaas Wonen	tweepersoons	inkgroep	jong, onder Wht	1	5	1	7
			jong, boven Wht	1	2	2	5
			oud, boven Wht	0	0	4	4
			totaal	**2**	**7**	**7**	**16**
LEKSTEDEwonen	tweepersoons	inkgroep	jong, onder Wht	4	17	0	21
			jong, boven Wht	1	3	23	27
			oud, onder Wht	1	3	0	4
			oud, boven Wht	0	3	11	14
			totaal	**6**	**26**	**34**	**66**
Maarn	tweepersoons	inkgroep	jong, onder Wht		3	0	3
			jong, boven Wht		0	4	4
			totaal		**3**	**4**	**7**

Tabel gaat verder op de volgende pagina

Tabel 38/2 Verhuringen corporatiewoningen aan tweepersoonshuishoudens in 2023

corporatie	tabel			basishuur tot kwalgrens	kwalgrens tot lage aftop	lage aftop tot hoge aftop	Totaal
NabijWonen	tweepersoons	inkgroep	jong, onder Wht		24	0	24
			jong, boven Wht		2	26	28
			oud, onder Wht		8	0	8
			oud, boven Wht		2	20	22
			totaal		**36**	**46**	**82**
Portaal	tweepersoons	inkgroep	jong, onder Wht	17	321	3	341
			jong, boven Wht	3	31	205	239
			oud, onder Wht	0	66	2	68
			oud, boven Wht	1	13	70	84
			totaal	**21**	**431**	**280**	**732**
Rhenam Wonen	tweepersoons	inkgroep	jong, onder Wht	4	23	0	27
			jong, boven Wht	2	6	11	19
			oud, onder Wht	0	3	0	3
			oud, boven Wht	0	1	2	3
			totaal	**6**	**33**	**13**	**52**
SSH	tweepersoons	inkgroep	jong, onder Wht	0	1	13	14
			jong, boven Wht	1	1	0	2
			oud, boven Wht	0	0	1	1
			totaal	**1**	**2**	**14**	**17**
Vecht en Omstreken	tweepersoons	inkgroep	jong, onder Wht		5	0	5
			jong, boven Wht		4	11	15
			oud, onder Wht		6	0	6
			oud, boven Wht		2	4	6
			totaal		**17**	**15**	**32**
De Woningraat	tweepersoons	inkgroep	jong, onder Wht		3	1	4
			jong, boven Wht		0	4	4
			oud, onder Wht		2	0	2
			oud, boven Wht		0	6	6
			totaal		**5**	**11**	**16**

Tabel gaat verder op de volgende pagina

Tabel 38/3 Verhuringen corporatiewoningen aan tweepersoonshuishoudens in 2023

corporatie	tabel			basishuur tot kwalgrens	kwalgrens tot lage aftop	lage aftop tot hoge aftop	Totaal
Woongroen	tweepersoons	inkgroep	jong, onder Wht	11	100	5	116
			jong, boven Wht	3	19	25	47
			oud, onder Wht	0	12	1	13
			oud, boven Wht	0	6	5	11
			totaal	**14**	**137**	**36**	**187**
Woonin	tweepersoons	inkgroep	jong, onder Wht	14	189	8	211
			jong, boven Wht	1	21	152	174
			oud, onder Wht	0	36	0	36
			oud, boven Wht	1	14	27	42
			totaal	**16**	**260**	**187**	**463**
Totaal	**tweepersoons**	**inkgroep**	**jong, onder Wht**	**70**	**841**	**33**	**944**
			jong, boven Wht	**12**	**102**	**541**	**655**
			oud, onder Wht	**1**	**190**	**14**	**205**
			oud, boven Wht	**2**	**75**	**220**	**297**
			totaal	**85**	**1.208**	**808**	**2.101**

Bron: RWU 2021

Tabel 39/1 Verhuringen corporatiewoningen aan drie- of meerpersoonshuishoudens in 2023

corporatie	tabel			basishuur tot kwalgrens	kwalgrens tot lage aftop	hoge aftop tot libgrens	Totaal
Bo-Ex	drie- en meerpersoons	inkgroep	jong, onder Wht		25	0	25
			jong, boven Wht		2	29	31
			totaal		**27**	**29**	**56**
Cazas	drie- en meerpersoons	inkgroep	jong, onder Wht	1	175	2	178
			jong, boven Wht	0	6	47	53
			oud, onder Wht	0	4	0	4
			totaal	**1**	**185**	**49**	**235**
Habion	drie- en meerpersoons	inkgroep	jong, onder Wht		4	0	4
			jong, boven Wht		1	2	3
			oud, onder Wht		1	0	1
			totaal		**6**	**2**	**8**
Jutphaas Wonen	drie- en meerpersoons	inkgroep	jong, onder Wht	1	19	0	20
			jong, boven Wht	0	1	11	12
			totaal	**1**	**20**	**11**	**32**
LEKSTEDE	wonen drie- en meerpersoons	inkgroep	jong, onder Wht		29	1	30
			jong, boven Wht		7	22	29
			totaal		**36**	**23**	**59**
Maarn	drie- en meerpersoons	inkgroep	jong, onder Wht		2	0	2
			jong, boven Wht		0	2	2
			totaal		**2**	**2**	**4**
NabijWonen	drie- en meerpersoons	inkgroep	jong, onder Wht		47	1	48
			jong, boven Wht		5	21	26
			totaal		**52**	**22**	**74**
Portaal	drie- en meerpersoons	inkgroep	jong, onder Wht		322	0	322
			jong, boven Wht		42	198	240
			oud, onder Wht		6	0	6
			oud, boven Wht		0	2	2
			totaal		**370**	**200**	**570**

Tabel gaat verder op de volgende pagina

Tabel 39/2 Verhuringen corporatiewoningen aan drie- of meerpersoonshuishoudens in 2023

corporatie	tabel		basishuur tot kwalgrens	kwalgrens tot lage aftop	hoge aftop tot libgrens	Totaal
Rhenam Wonen	drie- en meerpersoons	inkgroep jong, onder Wht	1	21	2	24
		jong, boven Wht	0	2	5	7
		totaal	**1**	**23**	**7**	**31**
Vecht en Omstreken	drie- en meerpersoons	inkgroep jong, onder Wht		30	0	30
		jong, boven Wht		0	28	28
		oud, onder Wht		1	0	1
		totaal		**31**	**28**	**59**
De Woningraat	drie- en meerpersoons	inkgroep jong, onder Wht		21	0	21
		jong, boven Wht		0	10	10
		totaal		**21**	**10**	**31**
Woongroen	drie- en meerpersoons	inkgroep jong, onder Wht		115	7	122
		jong, boven Wht		19	43	62
		oud, onder Wht		2	0	2
		totaal		**136**	**50**	**186**
Woonin	drie- en meerpersoons	inkgroep jong, onder Wht	5	309	5	319
		jong, boven Wht	0	37	182	219
		oud, onder Wht	0	3	0	3
		oud, boven Wht	0	3	0	3
		totaal	**5**	**352**	**187**	**544**
Wuta	drie- en meerpersoons	inkgroep jong, onder Wht		1	0	1
		jong, boven Wht		0	3	3
		totaal		**1**	**3**	**4**
Totaal	**drie- en meerpersoons**	**inkgroep jong, onder Wht**	**8**	**1.120**	**18**	**1.146**
		jong, boven Wht	**0**	**122**	**603**	**725**
		oud, onder Wht	**0**	**17**	**0**	**17**
		oud, boven Wht	**0**	**3**	**2**	**5**
		totaal	**8**	**1.262**	**623**	**1.893**

Bron: RWU 2021

Tabel 40 Verhuringen corporatiewoningen aan ouderen (leeftijd boven de pensioengerechtigde leeftijd) bij wie het inkomen onder de huurtoeslaggrens ligt en het vermogen boven de vermogensgrens met een huur hoger dan de aftoppingsgrens en lager (of gelijk) aan de liberalisatiegrens, in 2023

	oud, 1 persoon	oud, 2 personen	Totaal
Habion	28	11	39
LEKSTEDEwonen	1	0	1
Portaal	0	1	1
Woonin	1	0	1
Totaal	**30**	**12**	**42**

Bron: RWU 2024

Tabel 41/1 Verhuringen corporatiewoningen aan drie- of meerpersoonshuishoudens in 2023

corporatie	tabel			Boven libgrens
Bo-Ex	aantal huishoudens	inkgroep	inkomen tot Wht	7
			inkomen boven Wht	14
			totaal	**21**
Cazas	aantal huishoudens	inkgroep	inkomen boven Wht	22
			totaal	**22**
Habion	aantal huishoudens	inkgroep	inkomen boven Wht	99
			totaal	**99**
LEKSTEDEwonen	aantal huishoudens	inkgroep	inkomen boven Wht	10
			totaal	**10**
Maarn	aantal huishoudens	inkgroep	inkomen tot Wht	8
			inkomen boven Wht	8
			totaal	**16**
NabijWonen	aantal huishoudens	inkgroep	inkomen tot Wht	164
			inkomen boven Wht	163
			totaal	**327**
Portaal	aantal huishoudens	inkgroep	inkomen tot Wht	4
			inkomen boven Wht	164
			totaal	**168**
Rhenam Wonen	aantal huishoudens	inkgroep	inkomen tot Wht	180
			inkomen boven Wht	5
			totaal	**185**
SSH Utrecht	aantal huishoudens	inkgroep	inkomen tot Wht	25
			inkomen boven Wht	20
			totaal	**45**

Tabel gaat verder op de volgende pagina

Tabel 41/2 Verhuringen corporatiewoningen aan drie- of meerpersoonshuishoudens in 2023

corporatie	tabel			Boven libgrens
Vecht en Omstreken	aantal huishoudens	inkgroep	inkomen boven Wht	1
			totaal	**1**
De Woningraat	aantal huishoudens	inkgroep	inkomen boven Wht	4
			totaal	**4**
corporatie	**tabel**			**Boven libgrens**
Woongroen	aantal huishoudens	inkgroep	inkomen tot Wht	1
			inkomen boven Wht	37
			totaal	**38**
Woonin	aantal huishoudens	inkgroep	inkomen tot Wht	3
			inkomen boven Wht	100
			totaal	**103**
Totaal	**aantal huishoudens**	**inkgroep**	**inkomen tot Wht**	**392**
			inkomen boven Wht	**647**
			totaal	**1.039**

Bron: RWU 2021

5 | ZOEKGEDRAG VAN WONINGZOEKENDEN

In dit hoofdstuk rapporteren we over verschillende aspecten van het zoekgedrag van woningzoekenden in de regio Utrecht. We gaan met name in op het aantal ingeschreven woningzoekenden, het aantal woningzoekenden dat actief naar een woning zoekt en het gemiddeld aantal reacties per woning. Daarbij vergelijken wij de cijfers van 2023 met die van 2022 en 2021. 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.

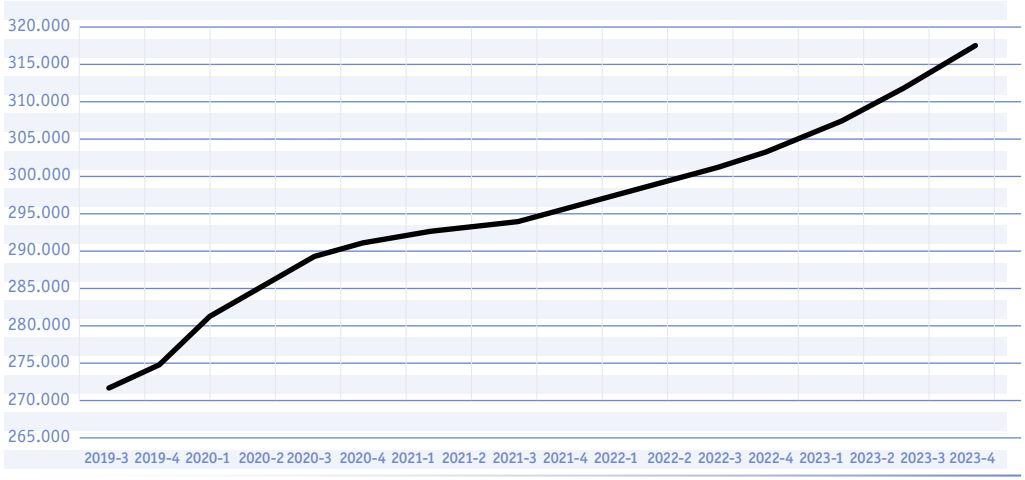
5.1 Actief woningzoekenden

In de regio Utrecht waren eind 2023 316.310 woningzoekenden ingeschreven bij WoningNet. Dat is een toename van 4,6% ten opzichte van eind 2022. Destijds waren er 302.513 ingeschreven woningzoekenden. Het aantal woningzoekenden blijft dus gestaag toenemen. Eenpersoonshuishoudens vormen 69,5% van het totaal, een stijging van 0,7 procentpunt. Er staan relatief weinig grote gezinnen (vijf of meer personen) ingeschreven, slechts 1,7%. Dit percentage is gelijk aan dat van 2022.

Lang niet alle geregistreerde woningzoekenden zijn actief op zoek naar een woning. Velen schrijven zich uit voorzorg in. Zij willen inschrijfduur opbouwen om op termijn kans te maken op een sociale huurwoning of anticiperen op eventuele tegenslagen, bijvoorbeeld een scheiding of het verlies van een baan. De inschrijfduur – ten onrechte ook vaak wachttijd genoemd – geeft zodoende geen duidelijk beeld van de periode dat de woningzoekende werkelijk op zoek is naar een (andere) woning.

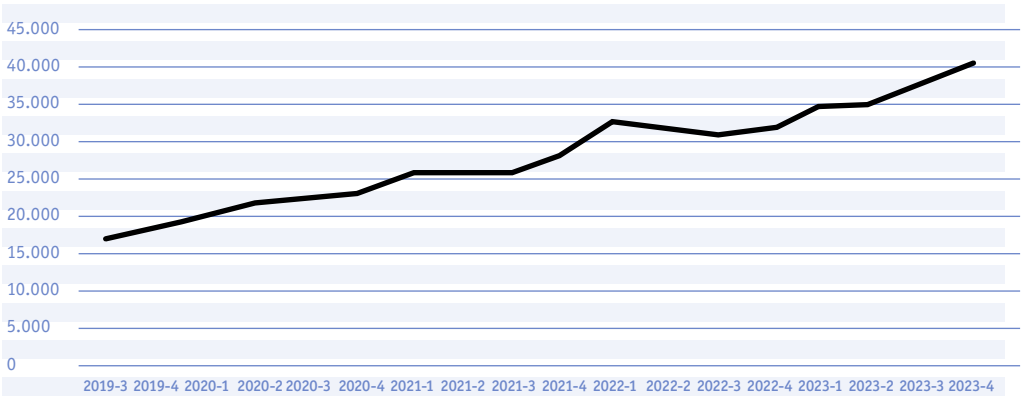
Een actief woningzoekende is een woningzoekende die in een bepaalde periode ten minste één keer op een woning heeft gereageerd.

Figuur 2 Ingeschreven woningzoekenden in 2023



Bron: WoningNet 2024

Figuur 3 Actief woningzoekenden in 2023



Bron: WoningNet 2024

Wij gaan in deze rapportage uit van een periode van een kwartaal. Het gemiddelde aantal actief woningzoekenden per kwartaal stijgt naar ongekende hoogten, van 32.082 in 2022 tot maar liefst 37.064 in het afgelopen jaar (figuur 3). Ruim 15% meer! Over het hele jaar genomen plaatsten 67.001 woningzoekenden maar liefst 1.479.395 reacties, een gemiddelde van 22,1 reacties per actief woningzoekende per jaar. Gemiddeld is dat één meer dan in 2022. Er zijn dus niet alleen veel meer huishoudens actief op zoek naar een woning, ook hun activiteit neemt toe.

Van alle actief woningzoekenden woonde ruim 27% in een sociale huurwoning in de regio Utrecht. Dat is een daling van zes procentpunt ten opzichte van het vorige jaar. Die relatieve daling wordt vooral veroorzaakt door een sterke stijging van het aantal actieve starters. Toch is het opvallend dat er ook in absolute zin minder doorstromers actief op zoek waren. Hun aantal nam met 5% af.

De overige 73% 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. Dit percentage bleef gelijk. Het aantal actief woningzoekenden van buiten de regio is met een aandeel van 27% überhaupt groot. In 2022 was dit nog 24%.

Ruim 63% van de actief woningzoekenden behoorde tot de primaire doelgroep. Dat zijn de huishoudens met een laag inkomen. Dit betekent een toename van één procentpunt ten opzichte van 2022. 27% behoorde tot de groep die iets meer verdient (de secundaire doelgroep). Het aantal actief woningzoekenden met een middeninkomen steeg licht naar 9,6%. In absolute zin nam hun aantal toe met 20% tot gemiddeld 3.551 per kwartaal. Er is nog altijd een groot gebrek aan woningen in het middenhuursegment.

Eén- en tweepersoonshuishoudens vormden samen maar liefst 82% van het totale aantal actief woningzoekenden (respectievelijk 63% en 19%). Er waren relatief weinig grote gezinnen met vijf of meer personen actief op zoek naar een sociale huurwoning (4%). Bijna 62% van de actief woningzoekenden is jonger dan 35 jaar. Slechts 6% is ouder dan 65 jaar.

Conclusie

Het aantal woningzoekenden, zowel actief als ingeschreven, blijft tot ongekende hoogte stijgen. Het zijn de starters die voor de toename van het aantal actieven zorgen.

5.2 Verhuringen sociale huurwoningen

In 2023 hebben de corporaties in de regio Utrecht en de andere regio's waar zij actief zijn, zoals aangegeven in het vorige hoofdstuk, in totaal 13.550 sociale huurwoningen verhuurd. Die verhuringen vinden via verschillende kanalen plaats.

- De meeste sociale huurwoningen in de Utrechtse regio worden verhuurd via de website van WoningNet, DĀK. 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 intermediaire verhuur genoemd. En de SSH wijst woningen kleiner dan 30 m^2 zelf toe, buiten WoningNet om.

Het aantal woningen dat via WoningNet werd toegewezen nam toe met 5,7%. Er waren dit keer ook beduidend meer woningen beschikbaar voor reguliere woningzoekenden. Het aantal bemiddelingen daalde licht, terwijl het aantal toewijzingen aan urgenten steeg.
Medio 2023 werd een eerdere aanscherping van de bezettingsnorm – die zeer nadelige gevolgen had voor eenpersoonshuishoudens – weer teruggedraaid. We zien in 2023 het relatieve aantal toewijzingen aan eenpersoonshuishoudens dan ook weer toenemen, van 44% naar 56%. Zoals vermeld in de vorige paragraaf maken eenpersoonshuishoudens 63% uit van het totale aantal actief woningzoekenden.

Van Groot Naar Beter

> Door het wederom aanpassen van de bezettingsnorm nam het aantal huurders dat Van Groot Naar Beter verhuisde ook weer toe, van 299 naar 339. 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 2023 207 keer toegepast. In de overige gevallen betaalde de huurder dus al een relatief hoge huur.

Behoud inschrijfduur

In 2023 werden 5.940 woningzoekenden uitgeschreven na acceptatie van een woning. Van hen schreven 3.355 huishoudens zich opnieuw in met behoud van 75% inschrijfduur, ofwel 56%. Een jaar eerder bedroeg dit percentage nog 67%. 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 385 in 2023. De regeling draagt dus bij aan beweging op de woningmarkt.

Conclusie

Het aanbod nam toe en reguliere woningzoekenden profiteerden hiervan. Echter, door de extreem toegenomen vraag blijft de druk op de sociale huurmarkt toenemen.

Tabel 42 Verhuringen regulier/urgent/bemiddeling U10 in 2023

Jaar	Regulier	Urgentie	Bemiddeling	Totaal	Regulier%	Urgentie%	Bemiddeling%	Totaal%
2021	3.797	411	1.284	5.492	69%	7%	23%	100%
2022	3.540	366	1.729	5.635	63%	6%	31%	100%
2023	3.808	454	1.695	5.957	64%	8%	28%	100%

Bron: WoningNet 2024

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. Zodra de reactietermijn voor een woning gesloten is, telt deze reactie niet meer mee en kan de woningzoekende een nieuwe reactie plaatsen. Slimme woningzoekenden reageren dus pas kort voordat de reactietermijn sluit. Het gemiddelde aantal reacties zegt iets over de populariteit van woningen, dan wel de schaarste die heerst. Tabel 43 geeft een beeld voor de periode 2021 tot en met 2023 wat betreft het aanbodmodel.

Het gemiddelde aantal reacties blijft maar stijgen. Het ligt 7% hoger dan in 2022. In Bunnik lag het gemiddelde wederom het hoogst (364). De grootste stijging (44%) vond plaats in Houten. Utrechtse Heuvelrug lijkt op basis van het gemiddelde aantal reacties de minst populaire gemeente (178). Maar ook daar nam het gemiddelde fors toe (17%).

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 bijna 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 (6,0), maar positief is dat de weigeringsgraad daar wel daalde met een vol punt. In andere gemeenten steeg de weigeringsgraad juist fors. De uitschieter is Wijk bij Duurstede, waar de weigeringsgraad bijna verdubbelde (+2,3). Het valt op dat het minder vaak voorkomt dat kandidaat-huurders niks van zich laten horen. In 2022 maakte deze groep 28% uit van alle weigeringen (door kandidaten) en ingetrokken aanbiedingen (door corporaties), in 2023 bedroeg dit nog 21%. De corporaties hebben diverse maatregelen genomen om het aantal weigeringen en no-shows terug te dringen. Nieuw was de weigeringsreden “Ik kan niet op

Tabel 43 Gemiddeld aantal reacties op woningen 2021-2023 via aanbodmodel

	2021	2022	2023
Bunnik	181	290	364
De Bilt	198	263	267
De Ronde Venen	186	225	265
Houten	151	203	292
IJsselstein	182	228	214
Lopik	126	158	160
Montfoort	211	231	251
Nieuwegein	161	215	227
Oudewater	118	172	167
Stichtse Vecht	193	225	278
Utrecht	197	267	289
Utrechtse Heuvelrug	145	152	178
Vijfheerenlanden	156	195	214
Wijk bij Duurstede	154	190	215
Woerden	211	277	280
Zeist	145	197	216
Regio Utrecht	**180**	**234**	**260**

Bron: WoningNet 2024

dit tijdstip". Die werd maar liefst 1.058 keer opgegeven door woningzoekenden (3%).

Conclusie

De weigeringsgraad is wederom licht gedaald, maar woningzoekenden blijven onverminderd kritisch. Het feit dat woningzoekenden die een woning accepteren 75% van hun inschrijfduur mogen behouden lijkt niet van grote invloed te zijn op de weigeringsgraad. Bij steeds meer corporaties leeft de wens om een sanctie op no-shows in te voeren. Vooralsnog blijven de corporaties inzetten op het verbeteren van de eigen processen om de weigeringen terug te dringen.

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 2023 verder gestegen (+0,2 jaar). Het gemiddelde bedroeg 11,7 jaar. Bunnik spande de kroon met maar liefst 15 jaar, Vijfheerenlanden volgt met 14,1 jaar. Doorstromers vonden het snelst een woning in de gemeente Montfoort. De gemiddelde inschrijfduur bedroeg hier 7,9 jaar. Er zijn ook zeven gemeenten waar de gemiddelde inschrijfduur daalde. In Stichtse Vecht zelfs met 2,4 jaar. De piek in 2022 aldaar lijkt daarmee een uitspatting te zijn. Doorstromers hebben traditioneel een langere gemiddelde inschrijfduur dan starters, omdat er vaak geen sprake is van een verhuisnoodzaak.

Starters

De gemiddelde inschrijfduur van starters daalde licht (-0,1 jaar). Bunnik haalde Vijfheerenlanden in als koploper. Starters wachtten hier gemiddeld 13,8 jaar. In 2020 was dit nog gemiddeld 7,6 jaar.

Tabel 44 Gemiddelde weigeringsgraad 2021-2023 bij aanbodmodel

	2021	2022	2023
Bunnik	4,0	4,0	3,9
De Bilt	4,5	4,5	4,5
De Ronde Venen	3,5	4,7	4,5
Houten	3,1	3,6	3,5
IJsselstein	2,5	2,9	3,8
Lopik	5,6	5,6	3,2
Montfoort	6,5	5,4	5,2
Nieuwegein	4,0	5,0	3,9
Oudewater	3,3	2,8	4,7
Stichtse Vecht	3,0	3,5	4,0
Utrecht	7,5	7,0	6,0
Utrechtse Heuvelrug	4,2	3,7	4,4
Vijfheerenlanden	3,0	2,8	4,1
Wijk bij Duurstede	3,1	2,6	4,9
Woerden	3,9	4,3	4,1
Zeist	3,7	3,3	4,5
Regio Utrecht	**5,1**	**5,0**	**4,9**

Bron: WoningNet 2024

Starters wachtten het kortst in Houten (9,7) jaar. Houten is tevens de enige gemeente waar het gemiddelde voor starters onder de 10 jaar lag.

Tabel 45 Gemiddelde inschrijfduur in jaren doorstromers 2021 – 2023

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

Bron: WoningNet 2024

Conclusie

De toename van het reguliere aanbod (paragraaf 5.2) en van het aantal actief woningzoekenden (paragraaf 5.1) houden de gemiddelde inschrijfduur over het geheel genomen gelijk (er zijn veel meer starters dan doorstromers). Er is echter nieuwbouw op grote schaal nodig om het gemiddelde significant omlaag te krijgen.

5.6 Loting

In de regio Utrecht worden op beperkte schaal woningen verloot. In de meeste gemeenten mag maximaal 20% van het totale aanbod via loting worden toegewezen. Veruit de meeste woningen worden verloot in de gemeente Utrecht, ondanks het feit dat het maximale percentage hier 10% bedraagt. Het totale aantal lotingwoningen bleef vrijwel gelijk.

Reacties

Traditiegetrouw was het gemiddelde aantal reacties bij loting vele malen hoger dan bij het aanbodmodel. Het gemiddelde steeg met bijna 17%.

Weigeringen

De weigeringsgraad daalde wederom, van 0,8 naar 0,7. Dat lijkt niet veel, maar het is toch een daling van 12,5. De weigeringsgraad ligt maar liefst zeven keer lager dan bij het aanbodmodel.

Tabel 46 Gemiddelde inschrijfduur in jaren starters 2021 – 2023

	2021	2022	2023
Bunnik	8,7	11,7	13,8
De Bilt	11,6	11,5	10,9
De Ronde Venen	8,5	9,9	10,0
Houten	9,3	9,3	9,7
IJsselstein	11,8	12,1	10,5
Lopik	8,7	10,8	10,3
Montfoort	11,1	9,1	10,3
Nieuwegein	11,3	11,9	11,4
Oudewater	10,1	10,1	10,7
Stichtse Vecht	11,1	11,8	12,3
Utrecht	11,7	11,4	10,9
Utrechtse Heuvelrug	11,5	11,0	10,9
Vijfheerenlanden	10,2	12,3	12,9
Wijk bij Duurstede	8,8	11,1	10,8
Woerden	12,0	11,9	12,3
Zeist	10,2	10,2	10,5
Regio Utrecht	**10,9**	**11,1**	**11,0**

Bron: WoningNet 2024

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, veelal jongeren. De gemiddelde inschrijfduur daalde met een half jaar. Dit valt te rijmen met het feit dat de gemiddelde leeftijd van woningzoekenden die reageerden op lotingwoningen ook daalde, van 28,9 naar 28,2 jaar.

Conclusie

Voor jonge starters en spoedzoekers zijn lotingwoningen vaak de enige kans om aan een woning te komen. Gezien de populariteit en de lage weigeringsgraad kunnen we stellen dat een lotingwoning letterlijk en figuurlijk een lot uit de loterij blijft.

5.7 Gemiddelde zoektijd aanbodmodel

We merkten eerder op dat lang niet alle geregistreerde woningzoekenden actief op

Tabel 47 Aantal verhuringen via loting 2021 – 2023

	2021	2022	2023
Bunnik	2	3	3
De Bilt	8		
De Ronde Venen	25	24	16
Houten			3
IJsselstein			
Lopik	2		
Montfoort	2	3	6
Nieuwegein	33	18	15
Oudewater	1		
Stichtse Vecht	22	12	10
Utrecht	413	182	180
Utrechtse Heuvelrug			2
Vijfheerenlanden	4	3	10
Wijk bij Duurstede	1		1
Woerden	31	24	40
Zeist	30	36	23
Regio Utrecht	**574**	**305**	**309**

Bron: WoningNet 2024

Tabel 48 Gemiddeld aantal reacties bij aanbod loting in 2021 – 2023

	2021	2022	2023
Bunnik	1.111	1.551	1.702
De Bilt	1.887		
De Ronde Venen	762	992	1.169
Houten			3.043
IJsselstein			
Lopik	485		
Montfoort	866	1.506	951
Nieuwegein	1.155	1.820	2.067
Oudewater	247		
Stichtse Vecht	1.198	2.052	2.488
Utrecht	1.014	1.604	1.977
Utrechtse Heuvelrug			1.319
Vijfheerenlanden	866	1.383	769
Wijk bij Duurstede	464		702
Woerden	961	1.109	1.390
Zeist	1.205	1.740	2.136
Regio Utrecht	**1.033**	**1.555**	**1.813**

Bron: WoningNet 2024

Tabel 49 Gemiddelde weigeringsgraad bij loting 2021 – 2023

	2021	2022	2023
Bunnik	0,0	1,0	
De Bilt	0,3		
De Ronde Venen	1,6	0,8	1,1
Houten			
IJsselstein			
Lopik	2,0		
Montfoort	0,0	0,3	1,0
Nieuwegein	0,9	1,0	0,2
Oudewater	9,0		
Stichtse Vecht	1,0	1,8	0,7
Utrecht	0,8	0,7	0,6
Utrechtse Heuvelrug			1,0
Vijfheerenlanden	1,5	0,3	0,4
Wijk bij Duurstede	0,0		1,0
Woerden	1,1	0,8	1,0
Zeist	0,7	0,8	0,6
Totaal	**0,9**	**0,8**	**0,7**

Bron: WoningNet 2024

Tabel 50 Gemiddelde inschrijfduur in jaren bij loting 2021 – 2023

	2021	2022	2023
Bunnik	3,4	3,6	4,2
De Bilt	2,1		
De Ronde Venen	1,9	3,1	3
Houten			2,5
IJsselstein			
Lopik	0,5		
Montfoort	2,7	3,7	3,0
Nieuwegein	3,5	2,9	3,7
Oudewater	0,2		
Stichtse Vecht	2,9	3,4	1,5
Utrecht	3,2	4,0	3,3
Utrechtse Heuvelrug			0,1
Vijfheerenlanden	1,9	2,7	1,7
Wijk bij Duurstede	6,6		3,7
Woerden	2,8	3,3	3,4
Zeist	2,7	2,6	3,0
Regio Utrecht	**3,1**	**3,6**	**3,1**

Bron: WoningNet 2024

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 2023. Per gemeente zijn er grote verschillen.

→ INHOUDSOPGAVE

→ 1 INLEIDING

→ 2 WONINGMARKT EN WONINGVOORRAAD

→ 3 DYNAMIEK VOORRAAD 2023 EN VOORUITBLIK

→ 4 VERHURINGEN CORPORATIEWONINGEN 2023

→ 5 ZOEKGEDRAG VAN WONINGZOEKENDEN

→ RWU website

→ RWU op X

We zien zowel grote toenames (De Ronde Venen, Lopik, Wijk bij Duurstede, Woerden) als grote afnames (Bunnik, De Bilt, Utrechtse Heuvelrug, Vijfheerenlanden, Zeist). We zagen in hoofdstuk 4 al dat er iets minder doorstromers verhuisden. Het gebruik van Van Groot Naar Beter nam juist toe. Voorrangsregelingen als Van Groot Naar Beter maken het eenvoudiger voor doorstromers om te verhuizen, dus een kortere zoektijd ligt dan voor de hand. Het valt echter niet met zekerheid te zeggen dat dit de reden is. Zo weten we bijvoorbeeld nog niet wat de invloed is van de toename van andere voorrangsregels, zoals de bindingsvoorrang.

Trekken we de gemiddelde zoektijd af van de gemiddelde inschrijfduur, dan zien we dat doorstromers gemiddeld na 6,7 jaar op zoek gingen naar een andere woning. Het jaar ervoor was dit nog na 6,2 jaar. Doorstromers begonnen gemiddeld dus later en slaagden eerder.

Starters

Starters zochten juist wat langer dan vorig jaar. Als we ook hier de zoektijd in mindering brengen op de inschrijfduur, dan zien we dat de gemiddelde starter 5,4 jaar ingeschreven stond voordat hij of zij actief op zoek ging naar een sociale huurwoning.

Tabel 51 Gemiddelde zoektijd in jaren doorstromers in 2021 – 2023

	2021	2022	2023
Bunnik	7,7	6,2	4,1
De Bilt	6,5	6,2	5,1
De Ronde Venen	3,9	3,9	4,7
Houten	4,2	4,9	4,6
IJsselstein	4,3	5,4	4,9
Lopik	4,2	2,9	4,9
Montfoort	5,8	3,0	3,7
Nieuwegein	5,4	5,3	5,1
Oudewater	4,6	4,6	4,6
Stichtse Vecht	5,4	4,5	4,8
Utrecht	6,3	5,4	5,5
Utrechtse Heuvelrug	6,2	6,0	3,8
Vianen	5,0	6,4	3,8
Wijk bij Duurstede	3,9	4,0	6,2
Woerden	5,2	4,3	5,8
Zeist	5,0	5,9	4,9
Regio Utrecht	**5,6**	**5,3**	**5,0**

Bron: WoningNet 2024

0,3 jaar eerder dan het gemiddelde in 2022. Een tegenovergestelde beweging als bij doorstromers dus.

Tabel 52 Gemiddelde zoektijd in jaren starters in 2021 – 2023

	2021	2022	2023
Bunnik	5,3	6,3	4,5
De Bilt	6,1	5,5	6,1
De Ronde Venen	3,2	4,7	4,5
Houten	3,3	4,5	4,7
IJsselstein	6,5	6,6	5,1
Lopik	3,8	4,7	5,5
Montfoort	5,9	3,7	6,3
Nieuwegein	7,0	5,3	5,5
Oudewater	3,1	5,0	6,0
Stichtse Vecht	5,9	5,1	6,0
Utrecht	6,4	5,8	5,9
Utrechtse Heuvelrug	5,1	6,0	5,4
Vianen	4,3	6,7	6,1
Wijk bij Duurstede	3,9	5,2	5,5
Woerden	6,6	5,0	5,4
Zeist	5,4	5,0	4,9
Regio Utrecht	**5,7**	**5,4**	**5,6**

Bron: WoningNet 2024

In figuur 4 zien we het verloop van de gemiddelde inschrijfduur en zoektijd in de regio Utrecht. Voor beide is de trendlijn stijgende.

Conclusie

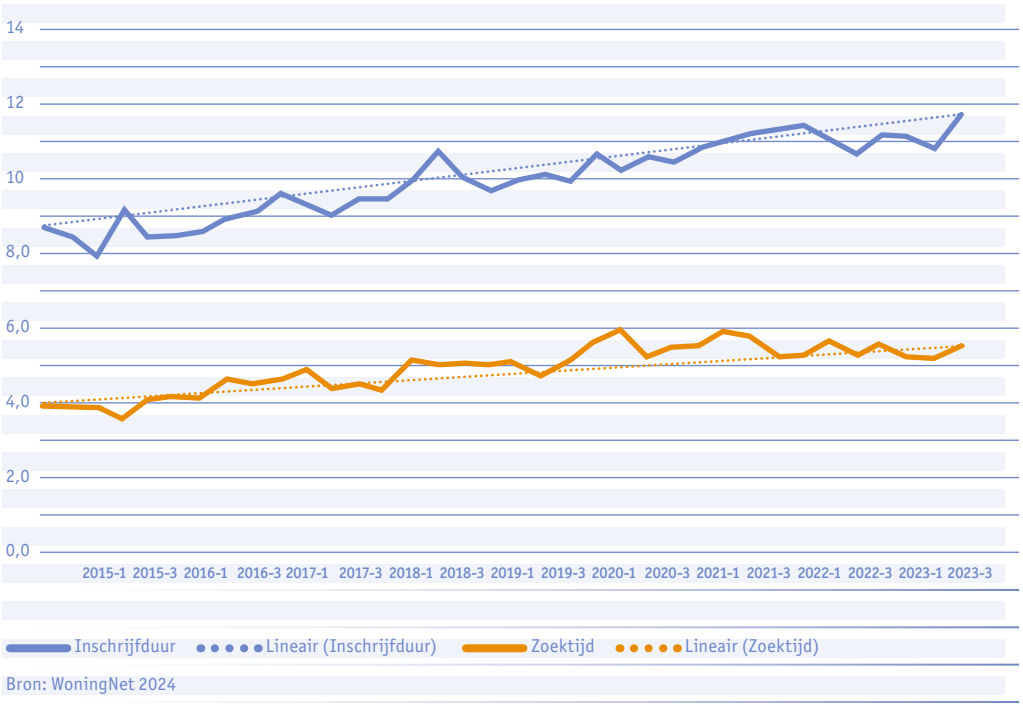
Over het geheel genomen stijgen de gemiddelde inschrijfduur en zoektijd onverminderd door. Met name starters vinden steeds moeilijker een woning.

5.8 Verhuisbewegingen tussen gemeenten

De woningmarktregio U10 bestaat uit zestien gemeenten in de provincie Utrecht. Alle gemeenten in de U10 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 53 biedt een overzicht van de verhuisbewegingen in 2023. 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 tabel 42, omdat er 150

Figuur 4 Gemiddelde inschrijfduur en zoektijd 2015 – 2023



Bron: WoningNet 2024

woningen werden toegewezen aan een instelling en bij 6 verhuringen de herkomst van de huurder onbekend was.

Van alle vrijkomende woningen werd 58% toegewezen aan een lokale ingezetene. Dat is drie procentpunt minder dan in 2022. Verhuringen aan woningzoekenden van buiten de regio namen toe met één procentpunt, van 12% naar 13%. Dit terwijl 27% van de actief woningzoekenden van buiten de regio komt. We zien een trend dat gemeenten steeds meer kernen (of zelfs buurten) aanwijzen waar voorrang geldt voor mensen die maatschappelijk gebonden zijn aan die kern. Per 1 januari 2024 biedt de Huisvestingswet hier nog meer ruimte voor. De corporaties zien dit als een bedreiging voor het functioneren van de regionale woningmarkt en roepen gemeenten op om bindingsvoorrang terughoudend toe te passen. In veel gevallen is het ook maar de vraag of voorrang geven überhaupt nodig is. Van de 326 woningen die in 2023 met lokale voorrang werden geadverteerd werden er maar 197 (60%) aan een lokaal gebondene toegewezen. In de overige 40% is er dus geen lokaal gebondene geïnteresseerd in de woning. In gemeenten als Utrecht en Nieuwegein, waar geen lokale voorrang werd toegepast, werd respectievelijk 72% en 54% van de vrijkomende woningen aan lokale ingezetenen toegewezen. In Montfoort lag dit percentage op 25%, terwijl 10 van de 42 woningen met lokale voorrang (Linschoten) werden aangeboden. Van die 10 woningen werd de helft toegewezen op basis van lokale voorrang. Blijkbaar is de behoefte om binnen de gemeentegrenzen te verhuizen hier minder groot dan wordt aangenomen.

Inwoners van Utrecht en Wijk bij Duurstede waren het meest honkvast. Maar liefst 75% van de verhuizers bleef binnen de gemeentegrenzen. In Wijk bij Duurstede draagt lokale voorrang wel bij aan een hoger percentage toewijzingen aan lokale ingezetenen. 22 van de 24 met voorrang aangeboden woningen werden toegewezen op basis van die lokale voorrang. Medio 2022 voegde de gemeente de kern Wijk bij Duurstede toe aan de kernen waar lokale voorrang geldt. Echter, voor die tijd lag het percentage toewijzingen aan lokale ingezetenen al hoog (60%). Sprake van verdringing van lokale ingezetenen was er dus niet.
Inwoners van Bunnik (28% bleef) spreidden het vaakst hun vleugels uit. Bunnik was tevens de gemeente met de relatief hoogste instroom van buiten de eigen gemeente (75%). Mensen die Utrecht verlieten deden dit met name richting Nieuwegein en Zeist.

Conclusie

Het merendeel van woningzoekenden verhuist binnen de eigen gemeente. Er kunnen vraagtekens worden geplaatst bij de noodzaak en effectiviteit van lokale voorrang in een aantal gemeenten.

Tabel 53 Verhuisstromen regio Utrecht 2023

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	6	10			1	3			2			11	1		1	2	3	40
De Bilt	23		109	1	2	2		1	7		10	48	1	2	2	1	12	221
De Ronde Venen	46	1	3	151	1	2			7		12	39		1		9	10	282
Houten	25	5	1	1	121	5	1		20		6	52	2	3	1	2	5	250
IJsselstein	25		1	1	3	59	1		21		2	44	4	7		1	11	180
Lopik	4				2	2	26	1	3		2	5	3	2		1		51
Montfoort	14					1	1	12	2	1	1	3	3			3	1	42
Nieuwegein	45	1			13	21	4	2	248		8	87	5	10	1	5	9	459
Oudewater	6							2		14		4		3		2		31
Stichtse Vecht	30		6	2	1	1			5		184	74		2		4	6	315
Utrecht	318	10	37	13	45	24	2	5	74	2	58	1.840	9	20	9	29	64	2.559
Utrechtse Heuvelrug	43	1	6		5	2	1		2	1	7	31	114		7	3	24	247
Vijfheerenlanden	30		5	2	2	7	2		21		4	44		82	1	4	7	211
Wijk bij Duurstede	9	1	2	1	1	1	1				1	12	8	2	70		4	113
Woerden	81	1		9	8	7	2	7	7	2	10	55	7	2		157	10	365
Zeist	43	6	11	4	9	4	2	2	11		14	99	24	2	1	8	195	435
Totaal	**748**	**36**	**181**	**185**	**214**	**141**	**43**	**32**	**430**	**20**	**319**	**2.448**	**181**	**138**	**93**	**231**	**361**	**5.801**

Bron: WoningNet 2024

Regioplatform
Woningcorporaties
Utrecht

www.rwu-utrecht.nl

REGIONALE CORPORATIEMONITOR 2024
Ontwikkelingen in het corporatiebezit
en aanbod van sociale huurwoningen in 2023

Uitgebracht door stichting RWU
Regioplatform Woningcorporaties Utrecht
Januari 2025

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 2023 EN VOORUITBLIK
→ 4 VERHURINGEN CORPORATIEWONINGEN 2023
→ 5 ZOEKGEDRAG VAN WONINGZOEKENDEN
→ RWU website
→ RWU op X