Regioplatform
Woningcorporaties
Utrecht

REGIONALE CORPORATIE MONITOR 2025

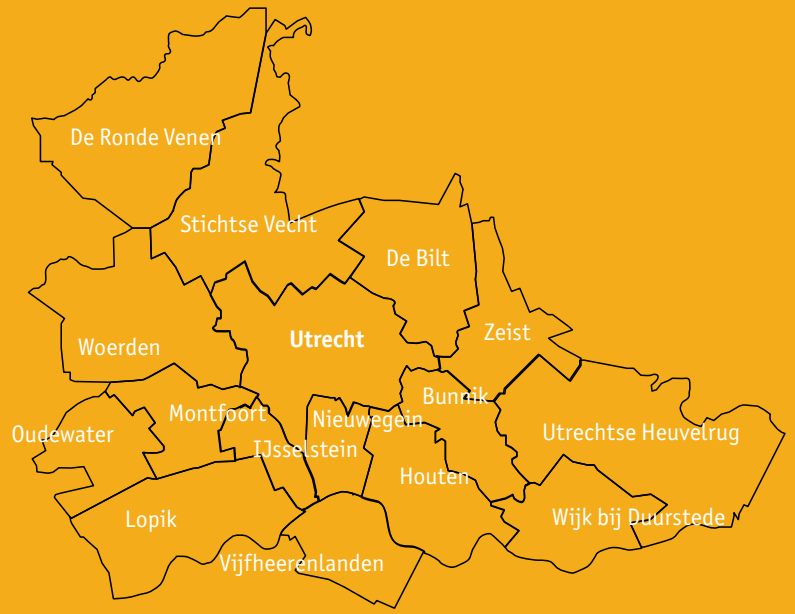
Ontwikkelingen in het corporatiebezit en aanbod van sociale huurwoningen in 2024

Interactieve PDF

Regioplatform
Woningcorporaties
Utrecht

Omslagthema

De Regionale Corporatiemonitor 2025 toont dat woningcorporaties in de regio Utrecht in 2024 met ruim 1.500 nieuwe woningen de sociale voorraad stevig hebben uitgebreid, op vergelijkbaar niveau als in 2023. Het aantal mensen dat actief op zoek is naar een sociale huurwoning blijft echter zeer sterk toenemen. De krapte op de woningmarkt neemt daardoor alsmaar toe.



Tekst
Remco de Maaijer en Rikkert van Heerde (RWU)

Tabellen
Explica: Roelf-Jan van Til
RWU: Hanneke van Kollenburg) en Rikkert van Heerde

Figuren
RWU: Rikkert van Heerde

Ontwerp, omslagbeeld en productie
MARK IT ZERO, Amsterdam

INHOUDSOPGAVE

1 INLEIDING 4

2 WONINGMARKT EN WONINGVOORRAAD 6

2.1 Schaarste op de woningmarkt 6
2.2 Corporatiebezit naar omvang en spreiding over gemeenten 6
2.3 Corporatiebezit naar huurklasse 9
2.4 Corporatiebezit naar DAEB en niet-DAEB 11
2.5 Corporatiebezit naar woningtype 15
2.6 Corporatiebezit naar aantal kamers 15
2.7 Corporatiebezit naar oppervlakte 16
2.8 Woningvoorraad naar energielabel 16
2.9 Corporatiebezit naar WOZ-waarde 17
2.10 Huurprijs ten opzichte van de maximale huurprijs 19
2.11 Corporatiebezit naar bouwjaar 19

3 DYNAMIEK IN DE VOORRAAD 2024 EN VOORUITBLIK 22

3.1 Toevoegingen aan de voorraad in 2024 22
3.2 Onttrekkingen aan de voorraad in 2024 25
3.3 Woningbouw: verwachtingen voor de komende jaren 28
3.4 Ontruimingen in 2024 29

4 VERHURINGEN CORPORATIEWONINGEN 2024 30

4.1 Verhuringen in 2024 30

5 ZOEKGEDRAG VAN WONINGZOEKENDEN 41

5.1 Actief woningzoekenden 41
5.2 Verhuringen sociale huurwoningen 42
5.3 Gemiddeld aantal reacties aanbodmodel 43
5.4 Weigeringen aanbodmodel 44
5.5 Gemiddelde inschrijfduur aanbodmodel 44
5.6 Loting 45

1 | INLEIDING

Het Regioplatform Woningcorporaties Utrecht (RWU) brengt voor de elfde keer de Regionale Corporatiemonitor uit. In deze monitor zijn de belangrijkste kenmerken van de woningvoorraad van de aangesloten corporaties in het jaar 2024 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.

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 2024. 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 2025. De (eigen) data zijn dit jaar wederom 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 2024. Eveneens op basis van data die we via Aedes ontvangen.
- Het gedrag van woningzoekenden. Hiervoor gebruiken we data van WoningNet.

De corporaties die zijn aangesloten bij het Platform zijn alle werkzaam in de woningmarktregio 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 en 2024, nog altijd ook voor de Utrechtse markt. Daarnaast doet de corporatie mee met het Utrechtse woonruimteverdeelsysteem. We rapporteren op de schaal van individuele gemeenten en U16.

→ INHOUDSOPGAVE

→ 1 INLEIDING

→ 2 WONINGMARKT EN WONINGVOORRAAD

→ 3 DYNAMIEK VOORRAAD 2024 EN VOORUITBLIK

→ 4 VERHURINGEN CORPORATIEWONINGEN 2024

→ 5 ZOEKGEDRAG VAN WONINGZOEKENDEN

→ RWU website

Bij het Platform zijn 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), Habion en Wuta.

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[1] ter vergelijking raadplegen, betekent dit dat van ruim vijfduizend woningen en drie corporaties de gegevens ontbreken in het gepresenteerde regiobeeld. Het betreft de corporaties Fien Wonen, KleurrijkWonen en Woonzorg Nederland.

1: https://pwik.datawonen.nl/

Samenvattend beeld

De Regionale Corporatiemonitor 2025 laat zien dat woningcorporaties in de regio Utrecht in 2024 onverminderd hebben bijgedragen aan de uitbreiding en vernieuwing van de sociale woningvoorraad. Met ruim 1.500 toevoegingen aan de voorraad bleef de bouwproductie op een vergelijkbaar niveau als in 2023.

Tegelijkertijd is het aantal woningen onder de sociale huurgrens per saldo licht afgenomen. Dit is geen gevolg van achterblijvende bouw, maar van structurele factoren zoals huurharmonisatie, inkomensafhankelijke huurverhogingen en de doorwerking van inflatie en kostenstijgingen. Het aantal sociale huurwoningen (DAEB-woningen) nam echter toe met circa 500. Een sociale huurwoning blijft een sociale huurwoning, ook al komt de huur door een inkomensafhankelijke huurverhoging boven de sociale huurgrens uit. Een eventuele nieuwe huurder krijgt een aanvangshuur onder de sociale huurgrens.

Het beeld onderstreept wel het beleidsmatige spanningsveld waarin corporaties opereren: enerzijds de noodzaak om voldoende betaalbare woningen toe te voegen, anderzijds het financieel gezond beheren en verduurzamen van de bestaande voorraad. Binnen deze context blijven corporaties zich primair richten op hun volkshuisvestelijke taak, met circa 95% van de voorraad in de DAEB-tak.

→ INHOUDSOPGAVE

→ 1 INLEIDING

→ 2 WONINGMARKT EN WONINGVOORRAAD

→ 3 DYNAMIEK VOORRAAD 2024 EN VOORUITBLIK

→ 4 VERHURINGEN CORPORATIEWONINGEN 2024

→ 5 ZOEKGEDRAG VAN WONINGZOEKENDEN

→ RWU website

2 | WONINGMARKT EN WONINGVOORRAAD

2.1 Schaarste op de woningmarkt

Het wordt eentonig, maar wederom is er sprake van een toegenomen spanning in de sociale huursector in de regio Utrecht. Het realiseren van voldoende betaalbare koop, sociale huur en middenhuur is onder de huidige omstandigheden niet eenvoudig[2].

2.2 Corporatiebezit naar omvang en spreiding over gemeenten

Nederland telde op 1 januari 2025 ruim 8,3 miljoen woningen[3]. In 2024 werden in totaal 82.042 nieuwe woningen, inclusief transformaties en splitsingen, gerealiseerd. Van alle woningen valt 57% in de koopsector en dus 43% in de huur. Het overgrote deel van de huurwoningen zijn woningen die corporaties beheren, 28% van het totaal3.

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, 58.914 woningen, waarvan 8.978 onzelfstandig. Op gepaste afstand volgen Zeist, Nieuwegein 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 "Woningbehoefteonderzoek U16 – Regio rapport" (ABF Research, 20 maart 2025).

3 CBS.

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

Tabel 1 Huurwoningvoorraad van corporaties per 1 januari 2025, per gemeente en U16

	Zelfstandig	Onzelfstandig	Intramuraal	Totaal
Bunnik	1.126	0	106	**1.232**
De Bilt	5.091	0	166	**5.257**
De Ronde Venen	4.430	0	19	**4.449**
Houten	4.997	0	274	**5.271**
IJsselstein	3.471	26	110	**3.607**
Lopik	948	0	20	**968**
Montfoort	807	0	54	**861**
Nieuwegein	8.845	48	102	**8.995**
Oudewater	1.021	0	70	**1.091**
Stichtse Vecht	6.338	4	168	**6.510**
Utrecht	48.716	8.978	1.220	**58.914**
Utrechtse Heuvelrug	4.499	14	123	**4.636**
Vijfheerenlanden	3.135	0	333	**3.468**
Wijk bij Duurstede	2.191	0	15	**2.206**
Woerden	5.140	6	105	**5.251**
Zeist	8.375	680	88	**9.143**
Regio Utrecht	**109.130**	**9.756**	**2.973**	**121.859**

Bron: RWU Databank 2025

Tabel 2 Huurwoningvoorraad van corporaties per 1 januari 2025, per corporatie

	Zelfstandig	Onzelfstandig	Intramuraal	Totaal
Bo-Ex	8.127	646	165	**8.938**
Cazas Wonen	15.930	45	366	**16.341**
Habion	958	0	588	**1.546**
Jutphaas Wonen	1.864	42	0	**1.906**
LEKSTEDEwonen	3.221	701	260	**4.182**
NabijWonen	5.178	22	35	**5.235**
Portaal	18.663	899	353	**19.915**
Rhenam Wonen	620	0	0	**620**
SSH	3.573	6.949	158	**10.680**
Vecht en Omstreken	2.383	4	128	**2.515**
De Woningraat	1.927	0	20	**1.947**
Woongroen	12.155	0	156	**12.311**
Woonin	34.354	448	744	**35.546**
Wuta	177	0	0	**177**
Regio Utrecht	**109.130**	**9.756**	**2.973**	**121.859**

Bron: RWU Databank 2025

Tabel 3 Spreiding bezit per corporatie per 1 januari 2025, over de gemeenten in de U16, zelfstandige woningen

	Bunnik	De Bilt	De Ronde Venen	Houten	IJssel-stein	Lopik	Montfoort	Nieuwegein	Oudewater	Stichtse Vecht	Utrecht	Utrechtse Heuvelrug	Vijheeren-landen	Wijk bij Duurstede	Woerden	Zeist	Totaal
Bo-Ex	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	8.127	0	0	0	0	0	**8.127**
Cazas Wonen	0	0	4.430	0	3.471	0	807	0	0	0	2.125	0	0	0	5.097	0	**15.930**
Habion	66	33	0	0	0	0	0	0	42	63	331	85	167	0	43	128	**958**
Jutphaas Wonen	0	0	0	0	0	0	0	1.864	0	0	0	0	0	0	0	0	**1.864**
LEKSTEDEwonen	106	0	0	36	0	0	0	0	0	0	111	0	2.968	0	0	0	**3.221**
NabijWonen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3.794	0	357	0	1.027	**5.178**
Portaal	843	0	0	0	0	0	0	1.489	0	3.715	12.616	0	0	0	0	0	**18.663**
Rhenam Wonen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	620	0	0	0	0	**620**
SSH	111	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3.339	0	0	0	0	123	**3.573**
Vecht en Omstreken	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2.383	0	0	0	0	0	0	**2.383**
De Woningraat	0	0	0	0	0	948	0	0	979	0	0	0	0	0	0	0	**1.927**
Woongroen	0	5.058	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	7.097	**12.155**
Woonin	0	0	0	4.961	0	0	0	5.492	0	0	22.067	0	0	1.834	0	0	**34.354**
Wst Wuta	0	0	0	0	0	0	0	0	0	177	0	0	0	0	0	0	**177**
Totaal	**1.126**	**5.091**	**4.430**	**4.997**	**3.471**	**948**	**807**	**8.845**	**1.021**	**6.338**	**48.716**	**4.499**	**3.135**	**2.191**	**5.140**	**8.375**	**109.130**

Bron: RWU Databank 2025

Tabel 4 Spreiding bezit per corporatie per 1 januari 2025, over de gemeenten in de U16, onzelfstandige woningen

	IJsselstein	Nieuwegein	Stichtse Vecht	Utrecht	Utrechtse Heuvelrug	Woerden	Zeist	Totaal
Bo-Ex	0	0	0	646	0	0	0	**646**
Cazas Wonen	26	0	0	13	0	6	0	**45**
Jutphaas Wonen	0	42	0	0	0	0	0	**42**
LEKSTEDEwonen	0	0	0	701	0	0	0	**701**
NabijWonen	0	0	0	0	14	0	8	**22**
Portaal	0	0	0	899	0	0	0	**899**
SSH	0	0	0	6.277	0	0	672	**6.949**
Vecht en Omstreken	0	0	4	0	0	0	0	**4**
Woonin	0	6	0	442	0	0	0	**448**
Totaal	**26**	**48**	**4**	**8.978**	**14**	**6**	**680**	**9.756**

Bron: RWU Databank 2025

2.3 Corporatiebezit naar huurklasse

Woningen met een netto huur onder € 900,07 (peildatum 1 januari 2025) zijn sociale huurwoningen. Daarbinnen onderscheiden we vier segmenten:

- Woningen met een netto huur onder de kwaliteitskortingsgrens van € 477,20. Dat zijn de goedkoopste woningen. Vanaf die grens gaan huurders een (toenemend) deel van de huur zelf betalen. Dat wordt dus niet meer geheel vergoed via de huurtoeslag.

Tabel 5 Spreiding bezit per corporatie per 1 januari 2025, over de gemeenten in de U16, 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	Totaal
Bo-Ex	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	165	0	0	0	0	0	**165**
Cazas Wonen	0	0	19	0	110	0	54	0	0	0	78	0	0	0	105	0	**366**
Habion	71	85	0	17	0	0	0	0	70	40	93	123	89	0	0	0	**588**
LEKSTEDEwonen	16	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	244	0	0	0	**260**
NabijWonen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	35	**35**
Portaal	19	0	0	0	0	0	0	0	0	0	334	0	0	0	0	0	**353**
SSH Utrecht	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	158	0	0	0	0	0	**158**
Vecht en Omstreken	0	0	0	0	0	0	0	0	0	128	0	0	0	0	0	0	**128**
De Woningraat	0	0	0	0	0	20	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	**20**
Woongroen	0	81	0	0	0	0	0	0	0	0	22	0	0	0	0	53	**156**
Woonin	0	0	0	257	0	0	0	102	0	0	370	0	0	15	0	0	**744**
Totaal	**106**	**166**	**19**	**274**	**110**	**20**	**54**	**102**	**70**	**168**	**1220**	**123**	**333**	**15**	**105**	**88**	**2.973**

Bron: RWU Databank 2025

- Boven € 477,20 wordt een segment onderscheiden tot de laagste aftoppingsgrens. Die grens bedraagt € 682,96 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 € 731,93. Tot die grens kunnen gezinnen van drie of meer personen huurtoeslag aanvragen.
- Binnen het segment vanaf de hoogste aftoppingsgrens tot en met € 900,07 is de huur geheel voor eigen rekening.

Huurwoningen boven de € 900,07 tot aan € 1.184,82 worden middenhuurwoningen genoemd (gereguleerd maar boven sociale huur), woningen met een huur daar weer boven worden in principe in de vrije sector verhuurd. Het kan hierbij gaan om woningen die juridisch niet langer tot de sociale huursector behoren vanwege de huurprijs, maar die beleidsmatig nog wel door corporaties worden ingezet voor lagere- en middeninkomens.

Tabel 6 Zelfstandige huurwoningen naar huurprijsklasse, per gemeente en U16, 1 januari 2025, aantallen

	onder kwaliteits-kortingsgrens	onder lage aftoppingsgrens	onder hoge aftoppingsgrens	onder vrije-sectorgrens	boven vrije-sectorgrens	Totaal
Bunnik	41	640	116	280	49	**1.126**
De Bilt	398	2.813	465	1.090	325	**5.091**
De Ronde Venen	386	2.605	434	830	175	**4.430**
Houten	151	3.025	423	981	417	**4.997**
IJsselstein	230	2.052	413	680	96	**3.471**
Lopik	43	572	102	228	3	**948**
Montfoort	54	482	81	152	38	**807**
Nieuwegein	291	5.485	1.049	1.737	283	**8.845**
Oudewater	76	581	84	236	44	**1.021**
Stichtse Vecht	387	3863	623	1.311	154	**6.338**
Utrecht	3.711	29.834	4.594	8.600	1.977	**48.716**
Utrechtse Heuvelrug	388	2.735	358	876	142	**4.499**
Vijfheerenlanden	294	1.762	360	641	78	**3.135**
Wijk bij Duurstede	105	1.315	206	383	182	**2.191**
Woerden	693	2.902	431	851	263	**5.140**
Zeist	881	5.095	811	1.337	251	**8.375**
Regio Utrecht	**8.129**	**65.761**	**10.550**	**20.213**	**4.477**	**109.130**

Bron: RWU Databank 2025

Tabel 7 Zelfstandige huurwoningen naar huurprijsklasse, per corporatie, 1 januari 2025, aantallen

	onder kwaliteits-kortingsgrens	onder lage aftoppingsgrens	onder hoge aftoppingsgrens	onder vrije-sectorgrens	boven vrije-sectorgrens	Totaal
Bo-Ex	629	4.850	597	1.572	479	**8.127**
Cazas Wonen	1.416	9.380	1.563	2.910	661	**15.930**
Habion	14	492	67	245	140	**958**
Jutphaas Wonen	27	1.232	220	358	27	**1.864**
LEKSTEDEwonen	284	1.853	370	633	81	**3.221**
NabijWonen	368	3.208	465	1.017	120	**5.178**
Portaal	1.199	11.464	2.042	3.360	598	**18.663**
Rhenam Wonen	87	364	65	91	13	**620**
SSH	580	2.097	146	637	113	**3.573**
Vecht en Omstreken	192	1.475	234	436	46	**2.383**
De Woningraat	119	1.143	184	457	24	**1.927**
Woongroen	1.198	7.106	1.135	2.187	529	**12.155**
Woonin	1.999	20.992	3.435	6.282	1.646	**34.354**
Wuta	17	105	27	28	0	**177**
Regio Utrecht	**8.129**	**65.761**	**10.550**	**20.213**	**4.477**	**109.130**

Bron: RWU Databank 2025

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 sociale huurgrens wordt gezien als DAEB, net als het maatschappelijk vastgoed, onbebouwde grond waarop de corporatie van plan is om voor tenminste 90%

Tabel 8 Zelfstandige huurwoningen naar DAEB en niet-DAEB, per gemeente en U16, 1 januari 2025, aantallen

	DAEB	niet-DAEB	Totaal
Bunnik	1.062	64	**1.126**
De Bilt	4.727	364	**5.091**
De Ronde Venen	4.348	82	**4.430**
Houten	4.655	342	**4.997**
IJsselstein	3.165	306	**3.471**
Lopik	942	6	**948**
Montfoort	775	32	**807**
Nieuwegein	8.528	317	**8.845**
Oudewater	958	63	**1.021**
Stichtse Vecht	6.145	193	**6.338**
Utrecht	46.111	2.605	**48.716**
Utrechtse Heuvelrug	4.314	185	**4.499**
Vijfheerenlanden	2.886	249	**3.135**
Wijk bij Duurstede	2.026	165	**2.191**
Woerden	4.907	233	**5.140**
Zeist	7.972	403	**8.375**
Regio Utrecht	**103.521**	**5.609**	**109.130**

Bron: RWU Databank 2025

Tabel 9 Zelfstandige huurwoningen naar DAEB en niet-DAEB, per corporatie, 1 januari 2025, aantallen

	DAEB	niet-DAEB	Totaal
Bo-Ex	7.904	223	**8.127**
Cazas Wonen	15.206	724	**15.930**
Habion	600	358	**958**
Jutphaas Wonen	1.835	29	**1.864**
LEKSTEDEwonen	3.012	209	**3.221**
NabijWonen	5.045	133	**5.178**
Portaal	17.648	1.015	**18.663**
Rhenam Wonen	599	21	**620**
SSH	3.433	140	**3.573**
Vecht en Omstreken	2.366	17	**2.383**
De Woningraat	1.900	27	**1.927**
Woongroen	11.452	703	**12.155**
Woonin	32.344	2.010	**34.354**
Wuta	177	0	**177**
Regio Utrecht	**103.521**	**5.609**	**109.130**

Bron: RWU Databank 2025

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

Tabel 10 Corporatievoorraad per 1 januari 2025 naar woningtype, per gemeente en U16, zelfstandige woningen

	Eensgezins	Etage	Flexwoning	Studenten-eenheid	Extramuraal	Totaal
Bunnik	519	557	48	2	0	**1.126**
De Bilt	1.962	3.129	0	0	0	**5.091**
De Ronde Venen	2.833	1.597	0	0	0	**4.430**
Houten	2.300	2.613	25	0	59	**4.997**
IJsselstein	1.049	2.422	0	0	0	**3.471**
Lopik	693	255	0	0	0	**948**
Montfoort	564	243	0	0	0	**807**
Nieuwegein	2.682	6.163	0	0	0	**8.845**
Oudewater	535	486	0	0	0	**1.021**
Stichtse Vecht	3.110	3.228	0	0	0	**6.338**
Utrecht	12.262	34.865	654	904	31	**48.716**
Utrechtse Heuvelrug	2494	1.979	0	0	26	**4.499**
Vijfheerenlanden	1.884	1.251	0	0	0	**3.135**
Wijk bij Duurstede	1.255	884	52	0	0	**2.191**
Woerden	2.354	2.786	0	0	0	**5.140**
Zeist	2.811	5.564	0	0	0	**8.375**
Regio Utrecht	**39.307**	**68.022**	**779**	**906**	**116**	**109.130**

Bron: RWU Databank 2025

Tabel 11 Corporatievoorraad per 1 januari 2025 naar woningtype, per corporatie, zelfstandige woningen

	Eensgezins	Etage	Flexwoning	Studenten-eenheid	Extramuraal	Totaal
Bo-Ex	1.084	7.043	0	0	0	**8.127**
Cazas Wonen	8.066	7.864	0	0	0	**15.930**
Habion	0	958	0	0	0	**958**
Jutphaas Wonen	721	1.143	0	0	0	**1.864**
LEKSTEDEwonen	1.922	1.299	0	0	0	**3.221**
NabijWonen	2.720	2.380	52	0	26	**5.178**
Portaal	5.275	13.079	307	2	0	**18.663**
Rhenam Wonen	363	257	0	0	0	**620**
SSH	0	2.638	0	904	31	**3.573**
Vecht en Omstreken	1.266	1.117	0	0	0	**2.383**
De Woningraat	1.228	699	0	0	0	**1.927**
Woongroen	4.428	7.727	0	0	0	**12.155**
Woonin	12.085	21.790	420	0	59	**34.354**
Wuta	149	28	0	0	0	**177**
Regio Utrecht	**39.307**	**68.022**	**779**	**906**	**116**	**109.130**

Bron: RWU Databank 2025

Tabel 12 Corporatiebezit per 1 januari 2025 naar aantal kamers, per gemeente en U16, zelfstandige woningen

	1 kamer	2 kamers	3 kamers	4 kamers	5 kamers of meer	onbekend	Totaal
Bunnik	6	273	265	311	125	146	1.126
De Bilt	11	682	1.490	2.088	736	84	5.091
De Ronde Venen	24	686	983	1.837	855	45	4.430
Houten	26	1.235	2.206	1.280	212	38	4.997
IJsselstein	107	403	1.191	1.441	267	62	3.471
Lopik	1	120	200	353	274	0	948
Montfoort	16	147	173	298	172	1	807
Nieuwegein	97	1.714	3.117	3.039	819	59	8.845
Oudewater	2	233	193	383	105	105	1.021
Stichtse Vecht	60	1.206	2.095	2.273	615	89	6.338
Utrecht	3.317	8.495	15.125	15.706	4.499	1.574	48.716
Utrechtse Heuvelrug	76	262	520	968	2.561	112	4.499
Vijfheerenlanden	26	395	634	1.469	327	284	3.135
Wijk bij Duurstede	3	239	525	834	543	47	2.191
Woerden	37	1.039	1.280	1.912	770	102	5.140
Zeist	46	1.184	2.052	3.367	686	1.040	8.375
Regio Utrecht	**3.855**	**18.313**	**32.049**	**37.559**	**13.566**	**3.788**	**109.130**

Bron: RWU Databank 2025

Tabel 13 Corporatiebezit per 1 januari 2025 naar aantal kamers, per corporatie, zelfstandige woningen

	1 kamer	2 kamers	3 kamers	4 kamers	5 kamers of meer	onbekend	Totaal
Bo-Ex	203	1.723	2.979	2.259	535	428	**8.127**
Cazas Wonen	217	2.492	4.504	6.418	2.127	172	**15.930**
Habion	0	8	24	1	0	925	**958**
Jutphaas Wonen	34	470	460	763	135	2	**1.864**
LEKSTEDEwonen	32	544	691	1.488	343	123	**3.221**
NabijWonen	80	244	425	880	2.623	926	**5.178**
Portaal	626	3.229	7.032	5.904	1.611	261	**18.663**
Rhenam Wonen	0	78	187	174	176	5	**620**
SSH	1.916	1.204	183	23	3	244	**3.573**
Vecht en Omstreken	0	647	438	979	311	8	**2.383**
De Woningraat	3	353	393	736	379	63	**1.927**
Woongroen	56	1.723	3.439	5.405	1.420	112	**12.155**
Woonin	685	5.572	11.269	12.425	3.884	519	**34.354**
Wuta	3	26	25	104	19	0	**177**
Regio Utrecht	**3.855**	**18.313**	**32.049**	**37.559**	**13.566**	**3.788**	**109.130**

Bron: RWU Databank 2025

en blijft ook mogelijk om te schuiven tussen DAEB en niet-DAEB.

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 U16 is 40% een eengezinswoning, het overige deel bestaat uit appartementen. Dat is dus conform het landelijke beeld. De meeste appartementen vinden we, absoluut en verhoudingsgewijs, in de stad Utrecht: 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 bepaalt immers in hoge mate of er 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 14 Corporatiebezit per 1 januari 2025 naar oppervlakte, per gemeente en U16, zelfstandige woningen

	tot 50 m²	50-75 m²	vanaf 75 m²	Totaal
Bunnik	140	388	598	**1.126**
De Bilt	251	1.507	3.333	**5.091**
De Ronde Venen	376	958	3.096	**4.430**
Houten	200	1.567	3.230	**4.997**
IJsselstein	142	891	2.438	**3.471**
Lopik	29	234	685	**948**
Montfoort	42	184	581	**807**
Nieuwegein	646	3.392	4.807	**8.845**
Oudewater	43	292	686	**1.021**
Stichtse Vecht	462	1.309	4.567	**6.338**
Utrecht	7.886	14.474	26.356	**48.716**
Utrechtse Heuvelrug	308	1.307	2.884	**4.499**
Vijfheerenlanden	197	604	2.334	**3.135**
Wijk bij Duurstede	149	463	1.579	**2.191**
Woerden	640	1.207	3.293	**5.140**
Zeist	553	2.642	5.180	**8.375**
Regio Utrecht	**12.064**	**31.419**	**65.647**	**109.130**

Bron: RWU Databank 2025

Tabel 15 Corporatiebezit per 1 januari 2025 naar oppervlakte, per corporatie, zelfstandige woningen

	tot 50 m²	50-75 m²	vanaf 75 m²	Totaal
Bo-Ex	1.233	2.563	4331	**8.127**
Cazas Wonen	1.313	3.747	10.870	**15.930**
Habion	102	599	257	**958**
Jutphaas Wonen	23	687	1.154	**1.864**
LEKSTEDEwonen	305	568	2.348	**3.221**
NabijWonen	333	1.593	3.252	**5.178**
Portaal	1.982	5.306	11.375	**18.663**
Rhenam Wonen	29	195	396	**620**
SSH	2.947	553	73	**3.573**
Vecht en Omstreken	148	525	1.710	**2.383**
De Woningraat	72	511	1.344	**1.927**
Woongroen	663	3.605	7.887	**12.155**
Woonin	2.894	10.928	20.532	**34.354**
Wuta	20	39	118	**177**
Regio Utrecht	**12.064**	**31.419**	**65.647**	**109.130**

Bron: RWU Databank 2025

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 U16 bestaat 11% van alle zelfstandige huurwoningen van corporaties uit kleine woningen tot 50 m^2 en 61% uit woningen groter dan 75 m^2.

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

Tabel 16 Zelfstandig corporatiebezit per 1 januari 2025 naar energielabel, per gemeente en U16

	A, B	C	D	E, F, G	onbekend	Totaal
Bunnik	689	344	53	38	2	**1.126**
De Bilt	2.814	1.235	514	528	0	**5.091**
De Ronde Venen	2.721	1.197	326	186	0	**4.430**
Houten	3.805	1.080	85	27	0	**4.997**
IJsselstein	2.383	586	267	235	0	**3.471**
Lopik	652	179	91	26	0	**948**
Montfoort	615	161	11	20	0	**807**
Nieuwegein	7.045	1.503	176	119	2	**8.845**
Oudewater	575	199	165	82	0	**1.021**
Stichtse Vecht	3.844	1.869	426	199	0	**6.338**
Utrecht	36.078	7.929	2.197	2.485	27	**48.716**
Utrechtse Heuvelrug	2.750	1.255	274	220	0	**4.499**
Vijfheerenlanden	1.861	859	238	177	0	**3.135**
Wijk bij Duurstede	1.411	557	112	108	3	**2.191**
Woerden	3.443	1.229	247	221	0	**5.140**
Zeist	5.256	1.869	688	547	15	**8.375**
Regio Utrecht	**75.942**	**22.051**	**5.870**	**5.218**	**49**	**109.130**

Bron: RWU Databank 2025

Tabel 17 Zelfstandig corporatiebezit per 1 januari 2025 naar energielabel, per corporatie

	A, B	C	D	E, F, G	onbekend	Totaal
Bo-Ex	5.756	1.651	366	354	0	**8.127**
Cazas Wonen	10.841	3.457	934	698	0	**15.930**
Habion	563	211	174	10	0	**958**
Jutphaas Wonen	1.731	126	4	3	0	**1.864**
LEKSTEDEwonen	2.027	824	201	169	0	**3.221**
NabijWonen	3.555	1.252	189	179	3	**5.178**
Portaal	14.284	3.328	613	429	9	**18.663**
Rhenam Wonen	214	250	86	70	0	**620**
SSH	2.636	576	262	86	13	**3.573**
Vecht en Omstreken	1.334	683	256	110	0	**2.383**
De Woningraat	1.185	378	256	108	0	**1.927**
Woongroen	7.213	2.806	1.086	1.035	15	**12.155**
Woonin	24.521	6.430	1.435	1.959	9	**34.354**
Wuta	82	79	8	8	0	**177**
Regio Utrecht	**75.942**	**22.051**	**5.870**	**5.218**	**49**	**109.130**

Bron: RWU Databank 2025

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. 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.

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 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-

Tabel 18 WOZ-waarde 2025 van zelfstandige corporatiewoningen, per prijscategorie, per gemeente en U16, zelfstandige woningen

	tot €150.000	€150.000 - €200.000	€200.000 - €250.000	€250.000 - €300.000	vanaf €300.000	onbekend	Totaal
Bunnik	25	173	77	188	663	0	**1.126**
De Bilt	3	0	369	1.438	3.280	1	**5.091**
De Ronde Venen	37	174	244	541	3.434	0	**4.430**
Houten	8	49	219	878	3.843	0	**4.997**
IJsselstein	1	39	441	1.158	1.828	4	**3.471**
Lopik	0	15	107	460	366	0	**948**
Montfoort	7	41	141	46	572	0	**807**
Nieuwegein	17	667	1.836	3.285	3.040	0	**8.845**
Oudewater	4	62	186	366	402	1	**1.021**
Stichtse Vecht	30	276	875	1.120	4.037	0	**6.338**
Utrecht	247	2.131	3.366	8.095	34.877	0	**48.716**
Utrechtse Heuvelrug	94	212	645	1.058	2.487	3	**4.499**
Vijfheerenlanden	181	221	523	640	1.570	0	**3.135**
Wijk bij Duurstede	3	128	396	330	1.334	0	**2.191**
Woerden	289	730	698	1.295	2.128	0	**5.140**
Zeist	50	407	2.518	1.297	4.103	0	**8.375**
Regio Utrecht	**996**	**5.325**	**12.641**	**22.195**	**67.964**	**9**	**109.130**

Bron: RWU Databank 2025

Tabel 19 WOZ-waarde 2025 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	85	136	845	1.834	5.227	0	**8.127**
Cazas Wonen	337	1.005	1.506	3.220	9.858	4	**15.930**
Habion	33	122	204	99	500	0	**958**
Jutphaas Wonen	6	363	331	750	414	0	**1.864**
LEKSTEDEwonen	177	178	512	712	1.642	0	**3.221**
NabijWonen	93	168	833	1.213	2.871	0	**5.178**
Portaal	36	671	1.593	3.588	12.775	0	**18.663**
Rhenam Wonen	4	45	125	95	348	3	**620**
SSH	135	1.306	599	575	958	0	**3.573**
Vecht en Omstreken	0	205	405	328	1.445	0	**2.383**
De Woningraat	4	77	293	826	726	1	**1.927**
Woongroen	51	264	2.534	2.534	6.771	1	**12.155**
Woonin	32	776	2.848	6.412	24.286	0	**34.354**
Wuta	3	9	13	9	143	0	**177**
Regio Utrecht	**996**	**5.325**	**12.641**	**22.195**	**67.964**	**9**	**109.130**

Bron: RWU Databank 2025

Tabel 20 Gemiddelde WOZ-waarde 2025 van zelfstandige corporatiewoningen, per gemeente en U16

	Gemiddelde	Mediaan
Bunnik	€ 339.719	€ 353.500
De Bilt	€ 364.807	€ 332.000
De Ronde Venen	€ 361.725	€ 364.000
Houten	€ 361.874	€ 360.000
IJsselstein	€ 314.712	€ 309.000
Lopik	€ 292.465	€ 285.500
Montfoort	€ 322.524	€ 347.000
Nieuwegein	€ 279.980	€ 273.000
Oudewater	€ 285.325	€ 287.000
Stichtse Vecht	€ 325.009	€ 336.500
Utrecht	€ 363.910	€ 356.000
Utrechtse Heuvelrug	€ 319.130	€ 314.000
Vijfheerenlanden	€ 291.560	€ 300.000
Wijk bij Duurstede	€ 307.374	€ 320.000
Woerden	€ 271.080	€ 286.000
Zeist	€ 321.251	€ 297.000
Gemiddeld	**€ 338.528**	**€ 327.000**

Bron: RWU Databank 2025

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 2024 lag in de U16 de gemiddelde WOZ-waarde van huurwoningen van corporaties (tabel 20) op € 338.528. Dat is een stijging met maar liefst 10%, waarmee na een minder forse toename vorig jaar weer een vergelijkbare stijging met de jaren ervoor plaats heeft gehad.

Tabel 21 Kale huur, maximale huur en percentage van de maximaal toegestane huur, per gemeente en U16 per 1 januari 2025, gemiddeld

	kale huur	max. huur	perc. max.
Bunnik	€ 674,08	€ 1.092,54	64
De Bilt	€ 668,06	€ 1.116,93	61
De Ronde Venen	€ 647,62	€ 1.136,46	58
Houten	€ 679,59	€ 1.134,19	60
IJsselstein	€ 650,42	€ 1.069,05	62
Lopik	€ 650,75	€ 1.129,67	58
Montfoort	€ 655,15	€ 1.174,75	57
Nieuwegein	€ 647,89	€ 1.039,55	63
Oudewater	€ 653,32	€ 1.054,76	63
Stichtse Vecht	€ 649,23	€ 1.081,25	61
Utrecht	€ 644,39	€ 1.076,06	62
Utrechtse Heuvelrug	€ 641,84	€ 1.090,92	60
Vijfheerenlanden	€ 635,47	€ 1.081,25	61
Wijk bij Duurstede	€ 671,63	€ 1.094,27	62
Woerden	€ 632,69	€ 1.053,87	61
Zeist	€ 636,56	€ 1.072,13	61
Regio Utrecht	**€ 647,55**	**€ 1.081,15**	**61**

Bron: RWU Databank 2025

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. 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. Gemiddeld vragen corporaties slechts 61% van de maximaal redelijke huur.

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 U16, per 1 januari 2025

	<1945	1945-1970	1970-1989	1990-1999	2000-2009	vanaf 2010	Totaal
Bunnik	0	85	576	121	131	213	**1.126**
De Bilt	180	1.973	2.068	487	108	275	**5.091**
De Ronde Venen	24	1.321	2.007	657	99	322	**4.430**
Houten	0	67	2.630	676	963	661	**4.997**
IJsselstein	16	639	1.630	699	178	309	**3.471**
Lopik	0	287	354	148	82	77	**948**
Montfoort	7	160	391	155	38	56	**807**
Nieuwegein	44	574	5.918	1.193	411	705	**8.845**
Oudewater	3	274	382	40	76	246	**1.021**
Stichtse Vecht	12	1.975	3.156	686	121	388	**6.338**
Utrecht	5.355	16.466	10.150	3.703	5.567	7.475	**48.716**
Utrechtse Heuvelrug	67	1.285	2.181	485	103	378	**4.499**
Vijfheerenlanden	66	745	1.396	117	117	694	**3.135**
Wijk bij Duurstede	0	527	1.114	238	52	260	**2.191**
Woerden	28	1.264	2.477	645	283	443	**5.140**
Zeist	496	2.288	3.609	824	262	896	**8.375**
Regio Utrecht	**6.298**	**29.930**	**40.039**	**10.874**	**8.591**	**13.398**	**109.130**

Bron: RWU Databank 2025

Tabel 23 Zelfstandige woningvoorraad naar bouwperiode per corporatie, per 1 januari 2025

	<1945	1945-1970	1970-1989	1990-1999	2000-2009	vanaf 2010	Totaal
Bo-Ex	842	2.401	2.594	856	755	679	**8.127**
Cazas Wonen	80	3.748	6.935	2.662	988	1.517	**15.930**
Habion	0	30	239	465	152	72	**958**
Jutphaas Wonen	3	51	1.182	190	127	311	**1.864**
LEKSTEDEwonen	68	745	1.338	75	189	806	**3.221**
NabijWonen	115	1.178	2.641	494	94	656	**5.178**
Portaal	1.089	4.694	7.090	1.631	2.035	2.124	**18.663**
Rhenam Wonen	0	204	205	87	74	50	**620**
SSH	219	28	903	146	838	1.439	**3.573**
Vecht en Omstreken	0	1.090	764	229	88	212	**2.383**
De Woningraat	3	561	736	188	158	281	**1.927**
Woongroen	628	4.206	4.842	1.223	306	950	**12.155**
Woonin	3.251	10.927	10.501	2.588	2.786	4.301	**34.354**
Wst Wuta	0	67	69	40	1	0	**177**
Regio Utrecht	**6.298**	**29.930**	**40.039**	**10.874**	**8.591**	**13.398**	**109.130**

Bron: RWU Databank 2025

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 2024 op een rij en blikken we vooruit naar de komende jaren.

3.1 Toevoegingen aan de voorraad in 2024

De tabellen 24 tot en met 28 tonen de toevoegingen aan de huurwoningvoorraad van de corporaties in de U16 gedurende het jaar 2024. Corporaties hebben in de U16 1.302 zelfstandige, 96 onzelfstandige en 107 intramurale nieuwe sociale huurwoningen gerealiseerd in 2024. Er werd hiermee vergelijkbaar gepresteerd als in 2023.

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 2024, per gemeente en U16

	Zelfstandig	Onzelfstandig	Intramuraal	Totaal
Bunnik	58	0	0	58
De Bilt	58	0	0	58
De Ronde Venen	1	0	0	1
Houten	32	0	0	32
IJsselstein	45	0	0	45
Montfoort	1	0	0	1
Nieuwegein	1	0	0	1
Oudewater	71	0	0	71
Stichtse Vecht	109	0	0	109
Utrecht	777	96	32	905
Utrechtse Heuvelrug	12	0	0	12
Vijfheerenlanden	47	0	50	97
Wijk bij Duurstede	16	0	0	16
Woerden	11	0	0	11
Zeist	63	0	25	88
regio Utrecht	**1.302**	**96**	**107**	**1.505**

Bron: RWU 2025

Tabel 25 Toevoegingen per corporatie in 2024, naar type toevoeging

	Zelfstandig	Onzelfstandig	Intramuraal	Totaal
Bo-Ex	66	0	0	**66**
Cazas Wonen	63	0	0	**63**
LEKSTEDEwonen	47	0	50	**97**
NabijWonen	28	0	25	**53**
Portaal	161	0	32	**193**
SSH	126	82	0	**208**
Vecht en Omstreken	61	0	0	**61**
De Woningraat	71	0	0	**71**
Woongroen	121	0	0	**121**
Woonin	558	14	0	**572**
Regio Utrecht	**1.302**	**96**	**107**	**1.505**

Bron: RWU 2025

Tabel 26 Toevoegingen aan de woningvoorraad van corporaties in 2024 in de U16, naar type toevoeging

Toevoegingen

Mutatie	zelfstandig	onzelfstandig	intramuraal	Totaal
Aankoop	89	0	0	**89**
Nieuwbouw	1.143	80	75	**1.298**
Omzetting	6	0	0	**6**
Onbekend	0	0	32	**32**
Samenvoeging	12	0	0	**12**
Splitsing	52	16	0	**68**
Totaal	**1.302**	**96**	**107**	**1.505**

Bron: RWU 2025

Tabel 27 Toevoegingen aan de zelfstandige huurvoorraad van corporaties in 2024 in de U16, naar type toevoeging, per gemeente en U16

	Aankoop	Nieuwbouw	Omzetting +	Samenvoeging	Splitsing	Totaal
Bunnik	1	57	0	0	0	**58**
De Bilt	0	57	1	0	0	**58**
De Ronde Venen	1	0	0	0	0	**1**
Houten	5	27	0	0	0	**32**
IJsselstein	6	34	0	0	5	**45**
Montfoort	1	0	0	0	0	**1**
Nieuwegein	0	0	0	1	0	**1**
Oudewater	2	69	0	0	0	**71**
Stichtse Vecht	52	57	0	0	0	**109**
Utrecht	7	707	5	11	47	**777**
Utrechtse Heuvelrug	0	12	0	0	0	**12**
Vijfheerenlanden	0	47	0	0	0	**47**
Wijk bij Duurstede	0	16	0	0	0	**16**
Woerden	2	9	0	0	0	**11**
Zeist	12	51	0	0	0	**63**
Totaal	**89**	**1.143**	**6**	**12**	**52**	**1.302**

Bron: RWU 2025

4 Aedes: rapport "Huurschulden en huisuitzettingen

Tabel 28 Toevoegingen aan de zelfstandige huurvoorraad van corporaties in 2024 in de U16, naar type toevoeging, corporatie

	Aankoop	Nieuwbouw	Omzetting +	Samenvoeging	Splitsing	Totaal
Bo-Ex	0	65	1	0	0	**66**
Cazas Wonen	10	43	0	0	10	**63**
LEKSTEDEwonen	0	47	0	0	0	**47**
NabijWonen	0	28	0	0	0	**28**
Portaal	52	105	1	3	0	**161**
SSH	0	126	0	0	0	**126**
Vecht en Omstreken	4	57	0	0	0	**61**
De Woningraat	2	69	0	0	0	**71**
Woongroen	12	108	1	0	0	**121**
Woonin	9	495	3	9	42	**558**
totaal	**89**	**1.143**	**6**	**12**	**52**	**1.302**

Bron: RWU 2025

Tabel 29 Toevoegingen aan de zelfstandige huurvoorraad van corporaties in 2024 in de U16, naar huurprijsklasse

	onder kwaliteitskortingsgrens	onder lage aftoppingsgrens	onder hoge aftoppingsgrens	onder vrijesectorgrens	boven vrijesectorgrens	Totaal
Aankoop	0	19	3	60	7	**89**
Nieuwbouw	46	584	104	361	48	**1.143**
Omzetting	3	0	2	0	1	**6**
Samenvoeging	0	10	2	0	0	**12**
Splitsing	2	18	1	31	0	**52**
totaal	**51**	**631**	**112**	**452**	**56**	**1.302**

Bron: RWU 2025

3.2 Onttrekkingen aan de voorraad in 2024

De tabellen 30 tot en met 34 tonen de onttrekkingen aan de huurwoningvoorraad van de corporaties in de U16 gedurende het jaar 2024. Corporaties hebben in de U16 445 zelfstandige, 35 onzelfstandige en 39 intramurale huurwoningen aan hun voorraad onttrokken in 2024.

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

Tabel 30 Onttrekkingen aan de woningvoorraad van corporaties in 2024, per gemeente en U16

	zelfstandig	onzelfstandig	intramuraal	Totaal
De Bilt	2	0	0	**2**
Houten	12	0	0	**12**
IJsselstein	4	7	0	**11**
Lopik	1	0	0	**1**
Nieuwegein	69	2	0	**71**
Oudewater	3	0	0	**3**
Stichtse Vecht	17	0	0	**17**
Utrecht	270	26	39	**335**
Utrechtse Heuvelrug	1	0	0	**1**
Vijfheerenlanden	1	0	0	**1**
Wijk bij Duurstede	13	0	0	**13**
Zeist	52	0	0	**52**
Regio Utrecht	**445**	**35**	**39**	**519**

Bron: RWU 2025

Tabel 31 Onttrekkingen aan de woningvoorraad van corporaties in 2024, per corporatie

	zelfstandig	onzelfstandig	intramuraal	Totaal
Bo-Ex	1	0	0	**1**
Cazas Wonen	5	7	0	**12**
LEKSTEDEwonen	1	0	0	**1**
NabijWonen	2	0	0	**2**
Portaal	129	11	39	**179**
SSH	0	1	0	**1**
Vecht en Omstreken	3	0	0	**3**
De Woningraat	4	0	0	**4**
Woongroen	55	0	0	**55**
Woonin	245	16	0	**261**
Totaal	**445**	**35**	**39**	**519**

Bron: RWU 2025

Tabel 32 Onttrekkingen aan de woningvoorraad van corporaties in 2024 in de U16, naar type toevoeging

Opgave	zelfstandig	onzelfstandig	intramuraal	Totaal
Naar voorraad	33	0	0	**33**
Onbekend	0	0	39	**39**
Samenvoeging	4	31	0	**35**
Sloop	252	0	0	**252**
Splitsing	16	3	0	**19**
Verkoop aan overigen	64	1	0	**65**
Verkoop aan toekomstige bewoner	76	0	0	**76**
Totaal	**445**	**35**	**39**	**519**

Bron: RWU 2025

Tabel 33 Onttrekkingen aan de woningvoorraad van corporaties in 2024 in de U16, naar type toevoeging, per gemeente en U16

	Naar voorraad	Samenvoeging	Sloop	Splitsing	Verkoop aan overigen	Verkoop aan toekomstige bewoner	Totaal
De Bilt	0	0	0	0	0	2	**2**
Houten	1	0	0	0	0	11	**12**
IJsselstein	1	0	0	0	0	3	**4**
Lopik	0	0	0	0	0	1	**1**
Nieuwegein	9	0	30	0	10	20	**69**
Oudewater	0	0	0	0	0	3	**3**
Stichtse Vecht	0	0	0	0	14	3	**17**
Utrecht	14	2	178	16	40	20	**270**
Utrechtse Heuvelrug	0	0	0	0	0	1	**1**
Vijfheerenlanden	0	0	0	0	0	1	**1**
Wijk bij Duurstede	6	0	0	0	0	7	**13**
Zeist	2	2	44	0	0	4	**52**
Regio Utrecht	**33**	**4**	**252**	**16**	**64**	**76**	**445**

Bron: RWU 2025

Tabel 34 Onttrekkingen aan de woningvoorraad van corporaties in 2024 in de U16, naar type toevoeging, corporatie

	Naar voorraad	Samenvoeging	Sloop	Splitsing	Verkoop aan overigen	Verkoop aan toekomstige bewoner	Totaal
Bo-Ex	0	0	0	0	1	0	**1**
Cazas Wonen	0	0	0	2	0	3	**5**
LEKSTEDEwonen	0	0	0	0	0	1	**1**
NabijWonen	1	0	0	0	0	1	**2**
Portaal	0	0	66	0	63	0	**129**
Vecht en Omstreken	0	0	0	0	0	3	**3**
De Woningraat	0	0	0	0	0	4	**4**
Woongroen	3	2	44	0	0	6	**55**
Woonin	29	2	142	14	0	58	**245**
Totaal	**33**	**4**	**252**	**16**	**64**	**76**	**445**

Bron: RWU 2025

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.

Tabel 35 Onttrekkingen aan de woningvoorraad van corporaties in 2024 in de U16, naar huurprijsklasse

	onder kwaliteitskortingsgrens	onder lage aftoppingsgrens	onder hoge aftoppingsgrens	onder vrijesectorgrens	boven vrijesectorgrens	Totaal
Naar voorraad	10	15	2	4	2	**33**
Samenvoeging	4	0	0	0	0	**4**
Sloop	115	130	6	1	0	**252**
Splitsing	0	10	0	6	0	**16**
Verkoop aan overigen	7	37	5	13	2	**64**
Verkoop aan toekomstige bewoner	11	40	4	17	4	**76**
Totaal	**147**	**232**	**17**	**41**	**8**	**445**

Bron: RWU 2025

Tabel 36 Ontruimingen in U16 door corporaties 2023

Categorie	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	Totalen
Huurschuld/wanprestatie	1	0	2	0	1	13	14	0	4	1	0	0	0	**36**
Overlast	0	0	0	1	0	1	1	0	1	0	0	0	0	**4**
Hennep	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	**1**
Illegale onderhuur	0	0	1	1	0	4	0	0	0	0	0	0	0	**6**
Noorderzon	1	1	0	0	0	0	0	0	0	3	0	0	0	**5**
Psychische problematiek	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	**0**
Totaal aantal ontruimingen	**2**	**1**	**3**	**2**	**1**	**18**	**16**	**0**	**5**	**4**	**0**	**0**	**0**	**52**

Bron: Uitvraag RWU 2024

Per gemeente	
Utrecht	37
Nieuwegein	4
Houten	4
Utrechtse Heuvelrug	3
Woerden	1
Oudewater	1
Wijk bij Duurstede	1
Vijfheerenlanden	1
De Bilt	0
IJsselstein	0
Maarssen	0
Zeist	0

Legenda	
A: Cazas Wonen	G: Portaal
B: De Woningraat	H: Rhenam Wonen
C: NabijWonen	I: SSH
D: Jutphaas Wonen	J: Bo-Ex
E: LEKSTEDEwonen	K: Woongroen
F: Woonin	L: Woningstichting Vecht en Omstreken
	M: Woningstichting Wuta

Deze aantallen zijn, wat betreft de nieuwbouwopgave, leidend voor de lokale prestatieafspraken die gemeenten, corporaties en huurders sindsdien maken.

3.4 Ontruimingen in 2024

In 2024 hebben de corporaties in de regio Utrecht in totaal 52 huurwoningen ontruimd. Dat zijn er 8 meer dan in 2023. Deze lichte stijging is vergelijkbaar met de landelijke trend[4]. Tabel 36 splitst de cijfers met betrekking tot de regio Utrecht over 2024 nader uit.

4 Aedes: rapport "Huurschulden en huisuitzettingen 2025".

Dit hoofdstuk geeft een overzicht van het vrijkomend aanbod dat corporaties in 2024 (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 statushouders). 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 2024

Huur- en inkomensgrenzen

In de vorige hoofdstukken hanteerde we de huurgrenzen voor op de peildatum van 1 januari 2025. Omdat we in dit hoofdstuk een overzicht geven van de verhuringen in 2024, hanteren we hier de huur- en inkomensgrenzen van dat jaar.

Huurgrenzen

- € 454,47 voor de kwaliteitskortingsgrens
- € 650,43 voor de lage aftoppingsgrens voor een- en tweepersoonshuishoudens
- € 697,07 voor de hoge aftoppingsgrens voor drie- en meerpersoonshuishoudens
- € 879,66 voor de maximale huurprijsgrens waarboven geen huurtoeslag meer mogelijk is (sociale huurgrens)

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 2024 golden de volgende grenzen:

- Inkomensgrens eenpersoonshuishouden: € 47.699
- Inkomensgrens meerpersoonshuishoudens: € 52.671

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 2024:

- Eenpersoonshuishoudens tot AOW: € 27.725
- Eenpersoons ouderenhuishouden: € 27.225
- Meerpersoonshuishouden tot AOW: € 37.625
- Meerpersoons ouderenhuishouden: € 36.675

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 2024:

- Eenpersoonshuishouden: € 140.213
- Meerpersoonshuishouden: € 177.301

Verhuringen

De basis voor de verhuurgegevens[5] 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%).

5 Wht = Wet op de huurtoeslag.

Tabel 37/1 Verhuringen corporatiewoningen aan eenpersoonshuishoudens in 2024

corporatie	Inkomensgroep	tot basis huur	basishuur tot kwalgrens	kwalgrens tot lage aftop	lage aftop tot hoge aftop	Totaal
Bo-Ex	jong, onder Wht		316	260	3	**579**
	jong, boven Wht		0	16	54	**70**
	oud, onder Wht		0	5	1	**6**
	oud, boven Wht		0	1	11	**12**
	Totaal		**316**	**282**	**69**	**667**
Cazas Wonen	jong, onder Wht		80	207	7	**294**
	jong, boven Wht		9	42	36	**87**
	oud, onder Wht		3	51	2	**56**
	oud, boven Wht		1	15	12	**28**
	Totaal		**93**	**315**	**57**	**465**
Habion	jong, onder Wht		1	87	0	**88**
	jong, boven Wht		0	22	117	**139**
	oud, onder Wht		2	114	40	**156**
	oud, boven Wht		1	45	137	**183**
	Totaal		**4**	**268**	**294**	**566**
Jutphaas Wonen	jong, onder Wht		3	15	1	**19**
	jong, boven Wht		0	2	4	**6**
	oud, onder Wht		0	6	0	**6**
	oud, boven Wht		0	0	2	**2**
	Totaal		**3**	**23**	**7**	**33**
LEKSTEDEwonen	jong, onder Wht		4	20	0	**24**
	jong, boven Wht		1	5	21	**27**
	oud, onder Wht		0	10	0	**10**
	oud, boven Wht		0	5	12	**17**
	Totaal		**5**	**40**	**33**	**78**

Tabel gaat verder op de volgende pagina

Tabel 37/2 Verhuringen corporatiewoningen aan eenpersoonshuishoudens in 2024

corporatie	Inkomensgroep	tot basis huur	basishuur tot kwalgrens	kwalgrens tot lage aftop	lage aftop tot hoge aftop	Totaal
NabijWonen	jong, onder Wht		28	104	0	**132**
	jong, boven Wht		1	9	31	**41**
	oud, onder Wht		3	23	1	**27**
	oud, boven Wht		0	5	3	**8**
	Totaal		**32**	**141**	**35**	**208**
Portaal	jong, onder Wht	1	160	1.014	7	**1.182**
	jong, boven Wht	0	14	122	354	**490**
	oud, onder Wht	0	0	116	0	**116**
	oud, boven Wht	0	0	6	56	**62**
	Totaal	**1**	**174**	**1.258**	**417**	**1.850**
Rhenam Wonen	jong, onder Wht		7	50	1	**58**
	jong, boven Wht		0	2	6	**8**
	oud, onder Wht		0	17	0	**17**
	oud, boven Wht		0	2	2	**4**
	Totaal		**7**	**71**	**9**	**87**
SSH Utrecht	jong, onder Wht	262	2.623	762	10	**3.657**
	jong, boven Wht	0	20	16	160	**196**
	oud, boven Wht	0	3	0	1	**4**
	Totaal	**262**	**2.646**	**778**	**171**	**3.857**
Vecht en Omstreken	jong, onder Wht		6	64	1	**71**
	jong, boven Wht		0	4	4	**8**
	oud, onder Wht		2	10	1	**13**
	oud, boven Wht		0	7	4	**11**
	Totaal		**8**	**85**	**10**	**103**

Tabel gaat verder op de volgende pagina

Tabel 37/3 Verhuringen corporatiewoningen aan eenpersoonshuishoudens in 2024

corporatie	Inkomensgroep	tot basis huur	basishuur tot kwalgrens	kwalgrens tot lage aftop	lage aftop tot hoge aftop	Totaal
De Woningraat	jong, onder Wht	1	4	19	0	**24**
	jong, boven Wht	0	1	6	16	**23**
	oud, onder Wht	0	1	19	2	**22**
	oud, boven Wht	0	0	2	12	**14**
	Totaal	**1**	**6**	**46**	**30**	**83**
Woongroen	jong, onder Wht		53	165	2	**220**
	jong, boven Wht		13	41	60	**114**
	oud, onder Wht		2	24	0	**26**
	oud, boven Wht		1	12	12	**25**
	Totaal		**69**	**242**	**74**	**385**
Woonin	jong, onder Wht		39	758	12	**809**
	jong, boven Wht		6	104	216	**326**
	oud, onder Wht		1	109	2	**112**
	oud, boven Wht		1	37	37	**75**
	Totaal		**47**	**1.008**	**267**	**1.322**
Totaal	**jong, onder Wht**	**264**	**3.324**	**3.525**	**44**	**7.157**
	jong, boven Wht	**0**	**65**	**391**	**1.079**	**1.535**
	oud, onder Wht	**0**	**14**	**504**	**49.567**	
	oud, boven Wht	**0**	**7**	**137**	**301**	**445**
	Totaal	**264**	**3.410**	**4.557**	**1.473**	**9.704**

Bron: RWU 2025

Tabel 38/1 Verhuringen corporatiewoningen aan tweepersoonshuishoudens in 2024

corporatie	Inkomensgroep	basishuur tot kwalgrens	kwalgrens tot lage aftop	lage aftop tot hoge aftop	Totaal
Bo-Ex	jong, onder Wht		31	4	**35**
	jong, boven Wht		5	72	**77**
	oud, onder Wht		3	0	**3**
	oud, boven Wht		1	3	**4**
	Totaal		**40**	**79**	**119**
Cazas Wonen	jong, onder Wht	9	77	3	**89**
	jong, boven Wht	0	11	12	**23**
	oud, onder Wht	0	15	3	**18**
	oud, boven Wht	2	10	17	**29**
	Totaal	**11**	**113**	**35**	**159**
Habion	jong, onder Wht		10	1	**11**
	jong, boven Wht		0	18	**18**
	oud, onder Wht		23	19	**42**
	oud, boven Wht		9	59	**68**
	Totaal		**42**	**97**	**139**
Jutphaas Wonen	jong, onder Wht		8	0	**8**
	jong, boven Wht		0	4	**4**
	oud, onder Wht		4	0	**4**
	oud, boven Wht		0	3	**3**
	Totaal		**12**	**7**	**19**
LEKSTEDEwonen	jong, onder Wht	0	4	1	**5**
	jong, boven Wht	0	2	36	**38**
	oud, onder Wht	1	5	1	**7**
	oud, boven Wht	0	4	13	**17**
	Totaal	**1**	**15**	**51**	**67**

Tabel gaat verder op de volgende pagina

Tabel 38/2 Verhuringen corporatiewoningen aan tweepersoonshuishoudens in 2024

corporatie	Inkomensgroep	basishuur tot kwalgrens	kwalgrens tot lage aftop	lage aftop tot hoge aftop	Totaal
NabijWonen	jong, onder Wht		30	0	**30**
	jong, boven Wht		2	22	**24**
	oud, onder Wht		6	0	**6**
	oud, boven Wht		1	4	**5**
	Totaal		**39**	**26**	**65**
Portaal	jong, onder Wht	2	286	1	**289**
	jong, boven Wht	2	10	148	**160**
	oud, onder Wht	0	54	0	**54**
	oud, boven Wht	0	4	59	**63**
	Totaal	**4**	**354**	**208**	**566**
Rhenam Wonen	jong, onder Wht	1	35	1	**37**
	jong, boven Wht	0	3	9	**12**
	oud, onder Wht	0	8	0	**8**
	oud, boven Wht	0	3	2	**5**
	Totaal	**1**	**49**	**12**	**62**
SSH Utrecht	jong, onder Wht	1		1	**2**
	jong, boven Wht	1		8	**9**
	oud, onder Wht	0		1	**1**
	Totaal	**2**		**10**	**12**
Vecht en Omstreken	jong, onder Wht	1	9	1	**11**
	jong, boven Wht	0	0	11	**11**
	oud, onder Wht	0	2	0	**2**
	oud, boven Wht	0	1	4	**5**
	Totaal	**1**	**12**	**16**	**29**

Tabel gaat verder op de volgende pagina

Tabel 38/3 Verhuringen corporatiewoningen aan tweepersoonshuishoudens in 2024

corporatie	Inkomensgroep	basishuur tot kwalgrens	kwalgrens tot lage aftop	lage aftop tot hoge aftop	Totaal
WDe Woningraat	jong, onder Wht		2	0	**2**
	jong, boven Wht		0	22	**22**
	oud, onder Wht		8	6	**14**
	oud, boven Wht		1	17	**18**
	Totaal		**11**	**45**	**56**
Woongroen	jong, onder Wht	11	41	2	**54**
	jong, boven Wht	1	7	51	**59**
	oud, onder Wht	1	10	1	**12**
	oud, boven Wht	0	5	12	**17**
	Totaal	**13**	**63**	**66**	**142**
Woonin	jong, onder Wht	8	177	9	**194**
	jong, boven Wht	1	14	124	**139**
	oud, onder Wht	0	41	1	**42**
	oud, boven Wht	1	12	30	**43**
	Totaal	**10**	**244**	**164**	**418**
Totaal	**jong, onder Wht**	**33**	**710**	**24**	**767**
	jong, boven Wht	**5**	**54**	**537**	**596**
	oud, onder Wht	**2**	**179**	**32**	**213**
	oud, boven Wht	**3**	**51**	**223**	**277**
	Totaal	**43**	**994**	**816**	**1.853**

Tabel 39/1 Verhuringen corporatiewoningen aan drie- of meerpersoonshuishoudens in 2024

corporatie	Inkomensgroep	basishuur tot kwalgrens	kwalgrens tot lage aftop	lage aftop tot libgrens	Totaal
Bo-Ex	jong, onder Wht		45	0	45
	jong, boven Wht		2	39	41
	oud, boven Wht		1	1	2
	Totaal		**48**	**40**	**88**
Cazas Wonen	jong, onder Wht		159	2	161
	jong, boven Wht		8	40	48
	oud, onder Wht		1	0	1
	Totaal		**168**	**42**	**210**
Habion	jong, boven Wht			2	2
	Totaal			**2**	**2**
Jutphaas Wonen	jong, onder Wht		17	0	17
	jong, boven Wht		2	12	14
	Totaal		**19**	**12**	**31**
LEKSTEDEwonen	jong, onder Wht		28	0	28
	jong, boven Wht		2	23	25
	Totaal		**30**	**23**	**53**
NabijWonen	jong, onder Wht		43	0	43
	jong, boven Wht		1	16	17
	Totaal		**44**	**16**	**60**
Portaal	jong, onder Wht		319	4	323
	jong, boven Wht		9	201	210
	oud, onder Wht		7	0	7
	oud, boven Wht		0	2	2
	Totaal		**335**	**207**	**542**

Tabel gaat verder op de volgende pagina

Tabel 39/2 Verhuringen corporatiewoningen aan drie- of meerpersoonshuishoudens in 2024

corporatie	Inkomensgroep	basishuur tot kwalgrens	kwalgrens tot lage aftop	lage aftop tot libgrens	Totaal
Rhenam Wonen	jong, onder Wht		24	4	**28**
	jong, boven Wht		1	10	**11**
	Totaal		**25**	**14**	**39**
Vecht en Omstreken	jong, onder Wht		31	0	**31**
	jong, boven Wht		1	19	**20**
	Totaal		**32**	**19**	**51**
De Woningraat	jong, onder Wht		23	0	**23**
	jong, boven Wht		0	4	**4**
	Totaal		**23**	**4**	**27**
Woongroen	jong, onder Wht		79	2	**81**
	jong, boven Wht		8	79	**87**
	Totaal		**87**	**81**	**168**
Woonin	jong, onder Wht	3	260	7	**270**
	jong, boven Wht	0	29	156	**185**
	oud, onder Wht	0	4	0	**4**
	oud, boven Wht	0	2	2	**4**
	Totaal	**3**	**295**	**165**	**463**
Totaal	**jong, onder Wht**	**3**	**1.028**	**19**	**1.050**
	jong, boven Wht	**0**	**63**	**601**	**664**
	oud, onder Wht	**0**	**12**	**0**	**12**
	oud, boven Wht	**0**	**3**	**5**	**8**
	Totaal	**3**	**1.106**	**625**	**1.734**

Bron: RWU 2025

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 sociale huurgrens, in 2024

	oud, 1 persoon	oud, 2 personen	Totaal
Habion	38	17	**55**
LEKSTEDEwonen	0	1	**1**
NabijWonen	1	0	**1**
De Woningraat	2	6	**8**
Woonin	1	1	**2**
Totaal	**42**	**25**	**67**

Bron: RWU 2025

Tabel 41/1 Verhuringen corporatiewoningen boven de sociale huurgrens in 2024

corporatie	Inkomensgroep	Boven libgrens
Bo-Ex	inkomen tot Wht	5
	inkomen boven Wht	17
	Totaal	**22**
Cazas Wonen	inkomen boven Wht	25
	Totaal	**25**
Habion	inkomen boven Wht	76
	Totaal	**76**
LEKSTEDEwonen	inkomen boven Wht	6
	Totaal	**6**
NabijWonen	inkomen tot Wht	227
	inkomen boven Wht	110
	Totaal	**337**
Portaal	inkomen tot Wht	4
	inkomen boven Wht	185
	Totaal	**189**
Rhenam Wonen	inkomen boven Wht	2
	Totaal	**2**

Tabel gaat verder op de volgende pagina

Tabel 41/2 Verhuringen corporatiewoningen boven de sociale huurgrens in 2024

corporatie	Inkomensgroep	Boven libgrens
SSH Utrecht	inkomen tot Wht	13
	inkomen boven Wht	17
	Totaal	**30**
Vecht en Omstreken	inkomen boven Wht	5
	Totaal	**5**
Woongroen	inkomen boven Wht	76
	Totaal	**76**
Woonin	inkomen boven Wht	76
	Totaal	**76**
Totaal	**inkomen tot Wht**	**249**
	inkomen boven Wht	**598**
	Totaal	**847**

Bron: RWU 2025

5 | ZOEKGEDRAG VAN WONINGZOEKENDEN

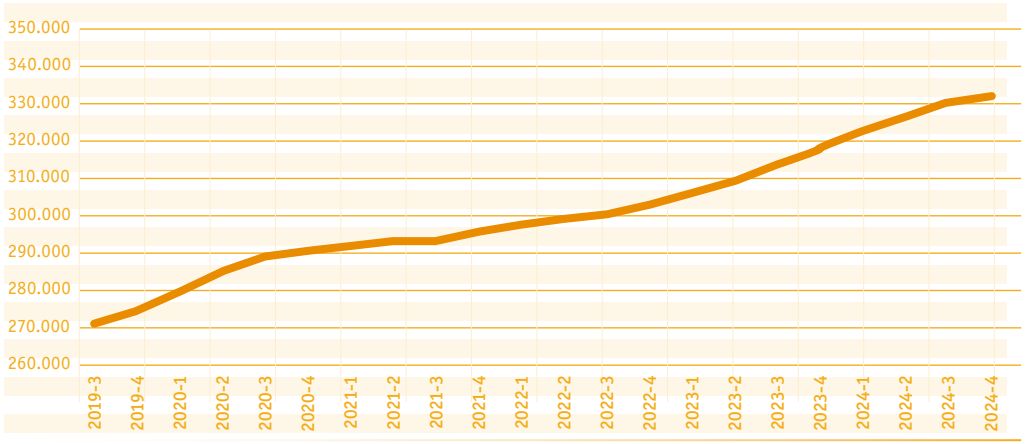
In dit hoofdstuk rapporteren we over verschillende aspecten van het zoekgedrag van woningzoekenden in de regio Utrecht. We gaan met name in op het aantal ingeschreven woningzoekenden, het aantal woningzoekenden dat actief naar een woning zoekt en het gemiddeld aantal reacties per woning. Daarbij vergelijken wij de cijfers van 2024 met die van 2023 en 2022. 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 2024 331.367 woningzoekenden ingeschreven bij WoningNet. Dat is een toename van 4,8% ten opzichte van eind 2023. Destijds waren er 316.310 ingeschreven woningzoekenden. Het aantal woningzoekenden blijft dus gestaag toenemen. Eenpersoonshuishoudens vormen 68,8% van het totaal, een daling van 0,7 procentpunt. Er staan relatief weinig grote gezinnen (vijf of meer personen) ingeschreven, slechts 1,8%. Dit percentage is nagenoeg gelijk (-0,1 procentpunt) aan dat van 2023.

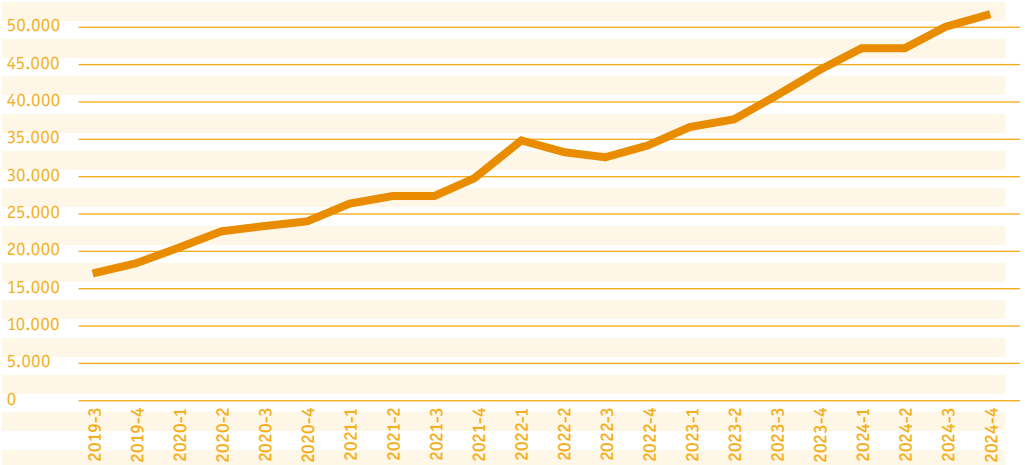
Lang niet alle geregistreerde woningzoekenden zijn actief op zoek naar een woning. Velen schrijven zich uit voorzorg in. Zij willen inschrijfduur opbouwen om op termijn kans te maken op een sociale huurwoning of anticiperen op eventuele tegenslagen, bijvoorbeeld een scheiding of het verlies van een baan.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

Figuur 1 Ingeschreven woningzoekenden



Bron: WoningNet 2025

Figuur 2 Actief woningzoekenden



Bron: WoningNet 2025

minste één keer op een sociale huurwoning heeft gereageerd. Wij gaan in deze rapportage uit van een periode van een kwartaal. Het gemiddelde aantal actief woningzoekenden per kwartaal groeit wederom explosief. Van 37.064 in 2023 naar 47.260. Ruim 27% erbij! Over het hele jaar genomen plaatsten 79.079 woningzoekenden maar liefst 1.980.065 reacties, een gemiddelde van 25 reacties per actief woningzoekende per jaar. Dat is gemiddeld drie meer dan in 2023. Er zijn dus niet alleen veel meer huishoudens actief op zoek naar een woning, ze worden ook steeds actiever.

Van alle actief woningzoekenden woonde ruim 26% in een sociale huurwoning in de regio Utrecht. Dat is een daling van één procentpunt ten opzichte van het vorige jaar. Die relatieve daling wordt vooral veroorzaakt door een sterke stijging van het aantal actieve starters. Want het aantal actieve doorstromers nam in absolute zin met ongeveer 7.000 toe.

De overige 74% is volgens de definitie in de huisvestingsverordening starter. 8% van het totaal woont echter in een sociale huurwoning buiten de regio Utrecht en is dus doorstromer als je de woningmarkt in Nederland als geheel beschouwt. Het aantal actief woningzoekenden van buiten de regio is met een aandeel van 30% überhaupt groot. In 2023 was dit nog 27%.

Circa 60% van de actief woningzoekenden behoorde tot de primaire doelgroep. Dat zijn de huishoudens met een laag inkomen. 31% behoorde tot de groep die iets meer verdient (de secundaire doelgroep). Het aantal actief woningzoekenden met een middeninkomen bleef min of meer gelijk: ruim 9%. In absolute zin nam hun aantal toe met 26% tot gemiddeld 4.467 per kwartaal. Het betreft hier dus woningzoekenden met een middeninkomen die reageren op sociale huurwoningen. Een deel van de sociale huurwoningen (boven de tweede aftoppingsgrens) is voor hen ook toegankelijk.

Eén- en tweepersoonshuishoudens vormden samen ruim 83% van het totale aantal actief woningzoekenden (respectievelijk 63,9% en 19,5%). Er waren relatief weinig grote gezinnen met vijf of meer personen actief op zoek naar een sociale huurwoning (5%). 66% van de actief woningzoekenden is jonger dan 35 jaar. Slechts 6,5% is ouder dan 65 jaar.

Conclusie

Het aantal woningzoekenden, zowel actief als ingeschreven, stijgt onverminderd door. In vijf jaar tijd verdriedubbelde het aantal actief woningzoekenden bijna.

5.2 Verhuringen sociale huurwoningen

In 2024 hebben de corporaties in de regio Utrecht, zoals aangegeven in het vorige hoofdstuk, in totaal 13.291 sociale huurwoningen verhuurd. Dat is een daling van 1,9% ten opzichte van 2023 (13.550). Die verhuringen vinden via verschillende kanalen plaats.

- De meeste sociale huurwoningen in de Utrechtse regio worden verhuurd via DAK, de website van WoningNet. Corporaties plaatsen hun aanbod op deze site en woningzoekenden die zijn ingeschreven kunnen daarop reageren. Het kan gaan om woningen die op basis van inschrijfduur of urgentie worden toegewezen. Dat noemen wij het aanbodmodel.
- Er worden via de website van WoningNet woningen verloot.
- Een deel van de sociale huurwoningen wordt direct bemiddeld door de corporaties. Dit gebeurt vooral bij bijzondere aandachtsgroepen, zoals statushouders en mensen die uitstromen uit de maatschappelijke opvang. Deze toewijzingen worden in de regel wel geregistreerd bij WoningNet.
- Een restcategorie. Een deel van de zelfstandige corporatiewoningen wordt toegewezen door derden, zoals zorg- en welzijnsorganisaties, aan hun cliënten. Dit wordt de intermediaire verhuur genoemd. En de SSH wijst woningen kleiner dan 30 m^2 zelf toe, buiten WoningNet om.

Tabel 42 laat zien dat het aantal woningen dat via WoningNet werd toegewezen licht afnam met 0,6%. Voor reguliere woningen waren er echter minder woningen beschikbaar. Het aantal bemiddelingen nam beduidend toe, terwijl het aantal toewijzingen aan urgenten licht steeg. Er werden vooral meer woningen direct bemiddeld aan statushouders en woningzoekenden die uitstroomden uit de maatschappelijke opvang.

Woningzoekenden tot 35 jaar waren goed voor 41,5% van de toewijzingen. Terwijl zij, zoals beschreven in de vorige paragraaf, 66% van de actief woningzoekenden uitmaken. Bijna 18% van de woningen werd verhuurd aan 65+'ers, die 6,5% van het aantal actief woningzoekenden vormen. Het aantal verhuringen aan eenpersoonshuishoudens steeg met één procentpunt, tot 57%. Zoals vermeld in de vorige paragraaf maken

eenpersoonshuishoudens 64% uit van het totale aantal actief woningzoekenden. 67% van de woningen werd verhuurd aan een starters. De rest dus aan doorstromers. Let wel, een starter wordt gedefinieerd als iedereen die geen zelfstandige sociale huurwoning in de regio Utrecht achterlaat. Het zijn dus niet alleen nog thuiswonende jongeren.

Tabel 42 Verhuringen regulier/urgent/bemiddeling U16

Jaar	Regulier	Urgentie	Bemiddeling	Totaal
2022	3.540	366	1.729	5.635
2023	3.803	454	1.695	5.957
2024	3.583	425	1.916	5.924

Bron: WoningNet 2025

Van Groot Naar Beter

Het aantal huurders dat Van Groot Naar Beter verhuisde nam net als in 2023 toe, van 339 naar 364. Een nieuwe rapportagemethodiek toont dat de werkelijke aantallen nog hoger lagen: 467 in 2023 en 528 in 2024. Voorheen rapporteerden we op basis van de Reden toewijzing die bij elke verhuring wordt vastgelegd. Echter, een corporatie kan maar één reden registreren, terwijl er meerdere kunnen zijn. Bijvoorbeeld omdat er ook sprake was van voorrang op basis van maatschappelijke binding. De nieuwe methodiek kijkt of de woningzoekende in kwestie een goedgekeurde voorrangsaanvraag voor Van Groot Naar Beter heeft.

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 2024 204 keer toegepast. In de overige gevallen betaalde de huurder dus al een relatief hoge huur.

Behoud inschrijfduur

In 2023 werden 5.384 woningzoekenden uitgeschreven na acceptatie van een woning. Van hen schreven 3.169 huishoudens zich opnieuw in met behoud van 75% inschrijfduur, ofwel 59%. Een jaar eerder bedroeg dit percentage nog 56%. 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 432 in 2024. De regeling draagt dus bij aan beweging op de woningmarkt.

Conclusie

Het aanbod via WoningNet nam licht af. Voor reguliere woningzoekenden werd het nog moeilijker om een woning te vinden. Ten eerste omdat er meer woningen werden toegewezen via bemiddeling en ten tweede omdat het aantal actief woningzoekenden wederom enorm steeg. De druk op de sociale huurmarkt blijft dus toenemen.

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 2022 tot en met 2024 wat betreft het aanbodmodel.

Het gemiddelde aantal reacties blijft maar stijgen. Het ligt maar liefst 36% hoger dan in 2023. In Woerden lag het gemiddelde het hoogst (417). De grootste stijging (67%) vond plaats in IJsselstein. Lopik lijkt op basis van het gemiddelde aantal reacties de minst populaire gemeente (184). Maar ook daar nam het gemiddelde fors toe (15%). Alleen in Bunnik en Montfoort nam het gemiddelde licht af.

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.

Tabel 43 Gemiddeld aantal reacties op woningen via aanbodmodel 2022 – 2024

	2022	2023	2024
Bunnik	290	364	353
De Bilt	263	267	268
De Ronde Venen	225	265	348
Houten	203	292	405
IJsselstein	228	214	357
Lopik	158	160	184
Montfoort	231	251	241
Nieuwegein	215	227	352
Oudewater	172	167	232
Stichtse Vecht	225	278	368
Utrecht	267	289	391
Utrechtse Heuvelrug	152	178	264
Vianen	195	214	240
Wijk bij Duurstede	190	215	299
Woerden	277	280	417
Zeist	197	216	307
Totaal	**234**	**260**	**353**

Bron: WoningNet 2025

5.4 Weigeringen aanbodmodel

De weigeringsgraad geeft aan hoe vaak een woning wordt geweigerd voordat een kandidaat deze accepteert. Gemiddeld gebeurde dit bijna ruim vier keer. Ten opzichte van een jaar eerder is er sprake van een daling van 0,5. Alleen in Bunnik, De Bilt en Lopik was sprake van een stijging. De weigeringsgraad is traditioneel het hoogst in Utrecht (5,9). WoningNet en de corporaties spannen zich al jaren in om de weigeringsgraad omlaag te krijgen. Onder meer door betere woningadvertenties en betere communicatie. Dit lijkt eindelijk zijn vruchten af te werpen. Het valt op dat het minder vaak voorkomt dat kandidaat-huurders niks van zich laten horen.

Conclusie

De weigeringsgraad is voor het eerst significant gedaald. Toch blijven woningzoekenden onverminderd kritisch. De corporaties blijven zich inspannen om het aantal weigeringen verder omlaag te krijgen.

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 2024 verder gestegen (+0,6 jaar). Het gemiddelde bedroeg 12,3 jaar. Het is voor het eerst dat het gemiddelde boven de twaalf jaar uitkomt. Bunnik spande de kroon met maar liefst 15,1 jaar, Oudewater volgt met 14,8 jaar. Doorstromers vonden het snelst een woning in de gemeente Montfoort. De gemiddelde inschrijfduur bedroeg hier 7 jaar, een daling van 0,9 jaar. Het gemiddelde daalde ook in De Ronde Venen, Stichtse Vecht en Wijk bij Duurstede. Doorstromers hebben traditioneel een langere gemiddelde inschrijfduur dan starters, omdat er vaak geen sprake is van een verhuisnoodzaak.

Tabel 44 Gemiddelde weigeringsgraad 2022-2024 bij aanbodmodel

	2022	2023	2024
Bunnik	4,0	3,9	4,5
De Bilt	4,5	4,5	4,6
De Ronde Venen	4,7	4,5	3,1
Houten	3,6	3,5	2,9
IJsselstein	2,9	3,8	3,1
Lopik	5,6	3,2	4,6
Montfoort	5,4	5,2	2,2
Nieuwegein	5,0	3,9	2,6
Oudewater	2,8	4,7	4,0
Stichtse Vecht	3,5	4,0	3,6
Utrecht	7,0	6,0	5,9
Utrechtse Heuvelrug	3,7	4,4	3,4
Vijfheerenlanden	2,8	4,1	2,8
Wijk bij Duurstede	2,6	4,9	3,5
Woerden	4,3	4,1	2,6
Zeist	3,3	4,5	4,4
Totaal	**5,0**	**4,9**	**4,4**

Bron: WoningNet 2025

Tabel 45 Gemiddelde inschrijfduur in jaren doorstromers 2022 – 2024

	2022	2023	2024
Bunnik	14,0	15,0	15,1
De Bilt	11,0	10,7	14,1
De Ronde Venen	11,4	12,0	11,6
Houten	11,2	10,3	13,5
IJsselstein	12,4	11,7	14,6
Lopik	7,6	8,0	8,8
Montfoort	9,4	7,9	7,0
Nieuwegein	10,8	13,6	14,3
Oudewater	11,0	12,7	14,8
Stichtse Vecht	16,0	13,6	12,6
Utrecht	11,1	11,4	11,8
Utrechtse Heuvelrug	10,0	9,3	8,5
Vianen	13,9	14,1	14,5
Wijk bij Duurstede	12,8	13,0	11,5
Woerden	10,2	12,1	12,1
Zeist	11,4	11,2	11,7
Totaal	**11,5**	**11,7**	**12,3**

Bron: WoningNet 2025

Starters

De gemiddelde inschrijfduur van starters steeg met maar liefst een vol jaar, naar 12 jaar. IJsselstein haalde Bunnik in als koploper. Starters wachtten hier gemiddeld 16,5 jaar. Een stijging van maar liefst 6 jaar. Het aantal verhuringen was er min of meer gelijk aan 2023, maar daarvan werden er beduidend meer woningen direct bemiddeld. Starters wachtten het kortst in Wijk bij Duurstede (10 jaar). Gemiddeld gezien vind je dus nergens in de regio nog een sociale huurwoning met een inschrijfduur onder de tien jaar. Vanzelfsprekend is dit slechts een gemiddelde. We zien wel degelijk woningzoekenden met een kortere inschrijfduur woningen vinden.

Conclusie

De afname van het reguliere aanbod (paragraaf 5.2) en de toename van het aantal actief woningzoekenden (paragraaf 5.1) doen de gemiddelde inschrijfduur voor zowel doorstromers als starters sterk stijgen. Er is nieuwbouw op grote schaal nodig om het gemiddelde significant omlaag te krijgen.

Tabel 46 Gemiddelde inschrijfduur in jaren starters 2022 – 2024

	2022	2023	2024
Bunnik	11,7	13,8	12,4
De Bilt	11,5	10,9	11,9
De Ronde Venen	9,9	10,0	10,7
Houten	9,3	9,7	11,9
IJsselstein	12,1	10,5	16,5
Lopik	10,8	10,3	10,3
Montfoort	9,1	10,3	10,7
Nieuwegein	11,9	11,4	13,5
Oudewater	10,1	10,7	14,2
Stichtse Vecht	11,8	12,3	11,7
Utrecht	11,4	10,9	11,4
Utrechtse Heuvelrug	11,0	10,9	12,9
Vijfheerenlanden	12,3	12,9	13,7
Wijk bij Duurstede	11,1	10,8	10,0
Woerden	11,9	12,3	13,0
Zeist	10,2	10,5	11,7
Totaal	**11,1**	**11,0**	**12,0**

Bron: WoningNet 2025

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. Tabel 47 laat zien dat het totale aantal lotingwoningen licht daalde.

Reacties

Traditiegetrouw was het gemiddelde aantal reacties bij loting vele malen hoger dan bij het aanbodmodel. Tabel 48 laat zien dat het gemiddelde steeg met maar liefst 45%.

Weigeringen

In tabel 49 is te zien dat lotingwoningen zelden worden geweigerd. De weigeringsgraad bleef stabiel op 0,7. Dat is ruim zes keer lager dan bij het aanbodmodel.

Tabel 47 Aantal verhuringen via loting 2022 – 2024

	2022	2023	2024
Bunnik	3	3	1
De Bilt			
De Ronde Venen	24	16	9
Houten		3	5
IJsselstein			
Lopik			
Montfoort	3	6	
Nieuwegein	18	15	15
Oudewater			
Stichtse Vecht	12	10	11
Utrecht	182	180	218
Utrechtse Heuvelrug		2	1
Vijfheerenlanden	3	10	
Wijk bij Duurstede		1	1
Woerden	24	40	11
Zeist	36	23	24
Totaal	**305**	**309**	**296**

Bron: WoningNet 2025

Tabel 48 Gemiddeld aantal reacties bij aanbod loting in 2022 – 2024

	2022	2023	2024
Bunnik	1.551	1.702	4.500
De Bilt			
De Ronde Venen	992	1.169	1.785
Houten		3.043	3.775
IJsselstein			
Lopik			
Montfoort	1.506	951	
Nieuwegein	1.820	2.067	2.821
Oudewater			
Stichtse Vecht	2.052	2.488	2.816
Utrecht	1.604	1.977	2.626
Utrechtse Heuvelrug		1.319	1.283
Vijfheerenlanden	1.383	769	
Wijk bij Duurstede		702	3.732
Woerden	1.109	1.390	2.730
Zeist	1.740	2.136	2.428
Totaal	**1.555**	**1.813**	**2.637**

Bron: WoningNet 2025

Tabel 49 Gemiddelde weigeringsgraad bij loting 2022 – 2024

	2022	2023	2024
Bunnik	1,0		
De Bilt			
De Ronde Venen	0,8	1,1	2,2
Houten			0,2
IJsselstein			
Lopik			
Montfoort	0,3	1,0	
Nieuwegein	1,0	0,2	0,3
Oudewater			
Stichtse Vecht	1,8	0,7	0,5
Utrecht	0,7	0,6	0,7
Utrechtse Heuvelrug		1,0	4,0
Vijfheerenlanden	0,3	0,4	
Wijk bij Duurstede		1,0	1,0
Woerden	0,8	1,0	0,8
Zeist	0,8	0,6	0,3
Totaal	**0,8**	**0,7**	**0,7**

Bron: WoningNet 2025

Tabel 50 Gemiddelde inschrijfduur in jaren bij loting 2022 – 2024

	2022	2023	2024
Bunnik	3,6	4,2	3,5
De Bilt			
De Ronde Venen	3,1	3	3
Houten		2,5	2,8
IJsselstein			
Lopik			
Montfoort	3,7	3,0	
Nieuwegein	2,9	3,7	3,3
Oudewater			
Stichtse Vecht	3,4	1,5	3,8
Utrecht	4,0	3,3	3,2
Utrechtse Heuvelrug		0,1	0,1
Vijfheerenlanden	2,7	1,7	
Wijk bij Duurstede		3,7	3,7
Woerden	3,3	3,4	2,2
Zeist	2,6	3,0	2,3
Totaal	**3,6**	**3,1**	**3,1**

Bron: WoningNet 2025

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. In tabel 50 laat zien dat de gemiddelde inschrijfduur gelijk bleef: 3,1 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. Het feit dat jongeren de grootste groep actief woningzoekenden vormen en hun aandeel in het toewijzingsresultaat achterblijft, pleit ervoor om meer woningen te verloten.

5.7 Gemiddelde zoektijd aanbodmodel

We merkten eerder op dat lang niet alle geregistreerde woningzoekenden actief op zoek zijn naar een woning. Velen schrijven zich uit voorzorg in. Inschrijfduur is dus geen betrouwbare maatstaf voor de periode dat de woningzoekende werkelijk op zoek is naar een (andere) woning. De zoektijd – de tijd tussen de eerste reactie die een woningzoekende plaatst en de acceptatie van een woning door diezelfde woningzoekende – is hiervoor geschikter.

Tabel 51 Gemiddelde zoektijd in jaren doorstromers in 2022 – 2024

	2022	2023	2024
Bunnik	6,2	4,1	7,1
De Bilt	6,2	5,1	5,8
De Ronde Venen	3,9	4,7	4,1
Houten	4,9	4,6	4,2
IJsselstein	5,4	4,9	5,0
Lopik	2,9	4,9	5,6
Montfoort	3,0	3,7	2,3
Nieuwegein	5,3	5,1	5,3
Oudewater	4,6	4,6	4,2
Stichtse Vecht	4,5	4,8	4,2
Utrecht	5,4	5,5	5,7
Utrechtse Heuvelrug	6,0	3,8	4,2
Vijfheerenlanden	6,4	3,8	5,0
Wijk bij Duurstede	4,0	6,2	4,4
Woerden	4,3	5,8	5,1
Zeist	5,9	4,9	4,6
Totaal	**5,3**	**5,0**	**5,1**

Bron: WoningNet 2025

Tabel 52 Gemiddelde zoektijd in jaren starters in 2022– 2024

	2022	2023	2024
Bunnik	6,3	4,5	5,1
De Bilt	5,5	6,1	5,2
De Ronde Venen	4,7	4,5	5,3
Houten	4,5	4,7	5,6
IJsselstein	6,6	5,1	7,0
Lopik	4,7	5,5	4,1
Montfoort	3,7	6,3	2,5
Nieuwegein	5,3	5,5	6,8
Oudewater	5,0	6,0	4,9
Stichtse Vecht	5,1	6,0	5,2
Utrecht	5,8	5,9	5,9
Utrechtse Heuvelrug	6,0	5,4	6,8
Vijfheerenlanden	6,7	6,1	5,7
Wijk bij Duurstede	5,2	5,5	4,8
Woerden	5,0	5,4	6,9
Zeist	5,0	4,9	5,9
Totaal	**5,4**	**5,6**	**5,8**

Bron: WoningNet 2025

Doorstromers

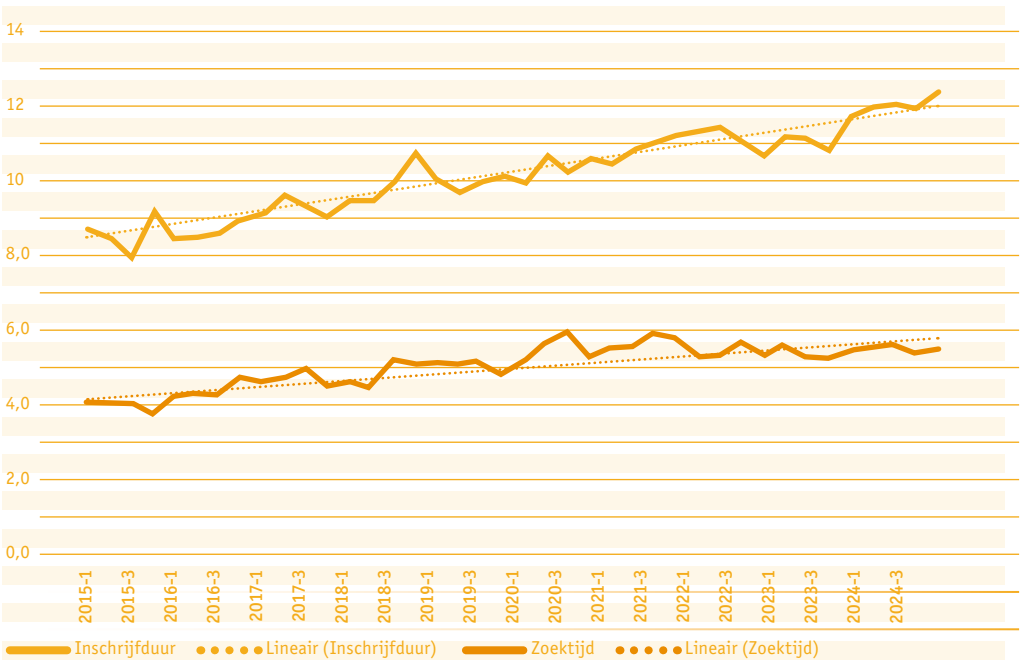
Dat de gemiddelde zoektijd voor doorstromers licht toenam is te zien in tabel 51. Per gemeente zijn er grote verschillen. In sommige gemeenten, zoals Bunnik en Vijfheerenlanden, zien we ook grote fluctuaties. Het is lastig om die te verklaren aan de hand van de beschikbare data. Wat dat betreft geeft een gemeente als Utrecht, met 1.043 verhuringen aan doorstromers, wellicht een representatiever beeld. Hier nam de zoektijd met 0,2 jaar toe.

Trekken we de gemiddelde zoektijd af van de gemiddelde inschrijfduur, dan zien we dat doorstromers gemiddeld na 7,2 jaar op zoek gingen naar een andere woning. Het jaar ervoor was dit nog na 6,7 jaar. Dus begonnen doorstromers gemiddeld een half jaar later met zoeken.

Starters

Tabel 52 laat zien dat de zoektijd voor starters meer toenam dan voor doorstromers. Als we ook hier de zoektijd in mindering brengen op de inschrijfduur, dan zien we dat de gemiddelde starter 6,2 jaar ingeschreven stond voordat hij of zij actief op zoek ging naar een sociale huurwoning. Ofwel, 0,8 jaar later dan het gemiddelde in 2023. Desondanks deden ze er gemiddeld dus langer over dan het jaar ervoor.

Figuur 3 Gemiddelde inschrijfduur en zoektijd 2015 – 2024



Bron: WoningNet 2025

In figuur 3 zien we het verloop van de gemiddelde inschrijfduur en zoektijd in de regio Utrecht. We zien een alsmaar stijgende trendlijn, waarbij de gemiddelde inschrijfduur sterker toeneemt dan de gemiddelde zoektijd.

Conclusie

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

Tabel 53 Verhuisstromen regio Utrecht 2024

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	12	44			3	1			2		1	11	11	1	1		14	**101**
De Bilt	15	2	156		1	1		1	2		7	38	3	1	3	3	14	**247**
De Ronde Venen	41			110	2	2			1		4	26	1		1	2	5	**195**
Houten	25	1	7		113	3		2	18			55	2	4	3	4	9	**246**
IJsselstein	28	2	5	1	4	84	1	1	22		2	22	8	2		3	4	**189**
Lopik	5					1	10	1	3			7		2		1		**30**
Montfoort	3				1	2		13				3	2	1		3	1	**29**
Nieuwegein	47		3		6	9	2		207		3	84	1	7	1	1	8	**379**
Oudewater	14			2	1	2	2	3	3	68	1	14	1	2	1	5	3	**122**
Stichtse Vecht	24		4	6		2	1	1	3		163	42	3	2	2	2	3	**258**
Utrecht	374	4	33	16	36	34	9	4	66	1	55	1.809	30	19	10	23	52	**2.575**
Utrechtse Heuvelrug	26	3	5		10	2		1	3		3	35	98	3	2		24	**215**
Vijfheerenlanden	21	1	1	2	3	6			25	1	6	28		72	1	2	3	**172**
Wijk bij Duurstede	10	2	1		4	1			2		2	15	7	1	61	2	2	**110**
Woerden	64		6	3	4	4	3	5	5		2	34	12	2	1	111	3	**259**
Zeist	56	4	18	2	5	2	1	2	10		9	83	14	6	5	4	177	**398**
Totaal	**765**	**63**	**239**	**142**	**193**	**156**	**29**	**34**	**372**	**70**	**258**	**2.306**	**193**	**125**	**92**	**166**	**322**	**5.525**

Bron: WoningNet 2025

5.8 Verhuisbewegingen tussen gemeenten

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

Tabel 53 biedt een overzicht van de verhuisbewegingen in 2024. 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 ook woningen worden toewezen aan instellingen en aan huurders van wie de herkomst niet ingevuld is. Dit betreft met name statushouders.
Van alle vrijkomende woningen werd 60% toegewezen aan een lokale ingezetene. Dat is twee procentpunt minder dan in 2023. Verhuringen aan woningzoekenden van buiten de regio namen toe met één procentpunt, van 13% naar 14%.
Dit terwijl 30% 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 925 woningen die in 2024 met lokale voorrang werden geadverteerd werden er maar 396 (43%) aan een lokaal gebondene toegewezen. In de overige 57% is er dus geen lokaal gebondene geïnteresseerd in de woning. Blijkbaar is de behoefte om binnen de gemeentegrenzen te verhuizen hier minder groot dan wordt aangenomen. In gemeenten als Utrecht en Nieuwegein, waar vrijwel geen lokale voorrang wordt toegepast, werd respectievelijk 78% en 56% van de vrijkomende woningen aan lokale ingezetenen toegewezen.

Inwoners van Oudewater waren het meest honkvast. Maar liefst 98% van de verhuizers bleef binnen de gemeentegrenzen. Inwoners van Lopik (34% bleef) spreidden het vaakst hun vleugels uit. Lopik was tevens de gemeente met de relatief hoogste instroom van buiten de eigen gemeente (67%). Mensen die Utrecht verlieten deden dit met name richting Nieuwegein en Zeist.

Conclusie

Het merendeel van woningzoekenden verhuist binnen de eigen gemeente. Of er nu voorrang wordt gegeven aan woningzoekenden met een maatschappelijke binding of niet.

Regioplatform
Woningcorporaties
Utrecht

www.rwu-utrecht.nl
info@rwu.nl

REGIONALE CORPORATIEMONITOR 2025

Ontwikkelingen in het corporatiebezit
en aanbod van sociale huurwoningen in 2024

Uitgebracht door stichting RWU
Regioplatform Woningcorporaties Utrecht
Februari 2026

030 303 95 93
info@rwu.nl
Brennerbaan 106
3524 BN Utrecht

→ INHOUDSOPGAVE
→ 1 INLEIDING
→ 2 WONINGMARKT EN WONINGVOORRAAD
→ 3 DYNAMIEK VOORRAAD 2024 EN VOORUITBLIK
→ 4 VERHURINGEN CORPORATIEWONINGEN 2023
→ 5 ZOEKGEDRAG VAN WONINGZOEKENDEN
→ RWU website