



Regioplatform
Woningcorporaties
Utrecht

REGIONALE CORPORATIE

Ontwikkelingen in het corporatiebezit

MONITOR 2018

en aanbod van sociale huurwoningen in 2017





Regioplatform
Woningcorporaties
Utrecht

REGIONALE CORPORATIE

Ontwikkelingen in het corporatiebezit

MONITOR 2018

en aanbod van sociale huurwoningen in 2017



Tekst

Hans van Harten (RWU)

Rikkert van Heerde (SWRU)

Tabellen

Explica (Roelf-Jan van Til)

Ontwerp en productie

MARK IT ZERO

Openingsfoto

Het Nul op de meter (NOM)-project 'Opgewekt Wonen in het Schilderskwartier' van GroenWest in Woerden werd in juni 2018 door GroenWest opgeleverd. De 39 bestaande woningen werden verduurzaamd: ze zijn losgekoppeld van het gas, van onder tot boven goed geïsoleerd en voorzien van nieuwe, zuinige installaties. Tegelijkertijd wekken de woningen zelf energie op met zonnepanelen op het dak. Alles in de woningen is elektrisch. Daarnaast zijn ook de vloeren van alle woningen vervangen. De woningverbetering zorgt voor comfortabele, energiezuinige woningen. De woonlasten voor de bewoners zijn gelijk gebleven.

3

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	8
2.4	Corporatiebezit naar DAEB en niet-DAEB	10
2.5	Corporatiebezit naar woningtype	12
2.6	Corporatiebezit naar bouwjaar	13
2.7	Corporatiebezit naar aantal kamers	14
2.8	Corporatiebezit naar oppervlakte	14
2.9	Woningvoorraad naar energielabel	16
2.10	Corporatiebezit naar WOZ waarde	17
2.11	Huurprijs ten opzichte van de maximale huurprijs	19
3	DYNAMIEK IN DE CORPORATIEVOORRAAD 2017 EN VOORUITBLIK	20
3.1	Mutaties in de voorraad	20
3.2	Nieuwbouw in 2017	21
3.3	Sloop in 2017	22
3.4	Verkoop in 2017	22
3.5	Liberalisatie in 2017	22
3.6	Huisuitzettingen in 2017	23
3.7	Nieuwbouw en verduurzaming: verwachtingen voor de komende jaren	23
4	VERHURINGEN CORPORATIEWONINGEN 2017	27
4.1	Toewijzingen in 2017	27
4.2	Betaalbaarheid, passendheid en doelgroepen naar inkomen	31
4.3	Spreiding van de verhuringen 2017	33
4.4	Toewijzing aan urgenten, vergunninghouders en speciale doelgroepen	33
5	ZOEKGEDRAG VAN WONINGZOEKENDEN	36
5.1	Actief woningzoekenden	36
5.2	De verschillende loketten	36
5.3	Aantal reacties aanbodmodel	38
5.4	Weigeringen aanbodmodel	39
5.5	Ontwikkeling inschrijfduur	39
5.6	Loting	41
5.7	Gemiddelde zoektijd aanbodmodel	42
5.8	Verhuisbewegingen tussen gemeenten	43

Het Regioplatform Woningcorporaties Utrecht (RWU) brengt voor de vierde keer de Regionale Corporatiemonitor uit. In deze monitor zijn de belangrijkste kenmerken van de woningvoorraad van de aangesloten corporaties in het jaar 2017 opgenomen en zijn ook de meest in het oog springende ontwikkelingen beschreven zoals nieuwbouw, verkoop, sloop en huurontwikkeling. Ook wordt uitvoerig aandacht besteed aan de woningtoewijzing en het zoekgedrag van woningzoekenden.

In deze tijd van grote schaarste op de woningmarkt in de Utrechtse regio bestaat bij corporaties, gemeenten en huurdersorganisaties dringend behoefte aan goede informatie en betrouwbare gegevens. Zonder een kwalitatief goede feitenbasis is het immers lastig met elkaar de discussie aan te gaan en bijvoorbeeld prestatieafspraken te maken.

Deze monitor voorziet dan ook in een behoefte. Vandaar dat wij dit jaar de Regionale Corporatiemonitor 2018 uitbrengen, met de belangrijkste ontwikkelingen in de voorraad en het aanbod van corporatiewoningen in de Utrechtse regio in 2017. Maar we kijken ook vooruit als het gaat om de twee grote opgaven:

het bouwen van nieuwe sociale huurwoningen en het verduurzamen van de voorraad. En dat op een wijze dat wonen betaalbaar blijft voor de doelgroep met een beperkt inkomen.

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 2017.*

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 2018.

→ Een overzicht van de *woningtoewijzing in het jaar 2017*. Daartoe heeft RWU gebruik gemaakt van gegevens van WoningNet die zijn bewerkt door de Stichting Woonruimteverdeling Regio Utrecht (SWRU). Daarin werken corporaties in de Utrechtse regio samen op het gebied van de woonruimteverdeling. Daarnaast heeft RWU een aparte uitvraag gedaan bij de corporaties.

De corporaties die zijn aangesloten bij het Platform zijn alle werkzaam in de woningmarktregio U16. Het gaat naast de gemeente Utrecht om de volgende gemeenten: Bunnik, De Bilt, De Ronde Venen, Houten, IJsselstein, Lopik, Montfoort, Nieuwegein, Oudewater, Stichtse Vecht, Utrechtse Heuvelrug, Vianen, 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).

In deze rapportage wordt gerapporteerd op de schaal van *individuele gemeenten* en *U16*.

Bij het Platform waren begin 2018 19 corporaties aangesloten: Mitros, Portaal, GroenWest, Bo-Ex, Woningstichting SSW, Woongoed Zeist, Viveste, Provides, LEKSTEDewonen, Heuvelrug Wonen, Wbv Vecht en Omstreken, Jutphaas Wonen, De Woningraat, RK Woningbouwvereniging Zeist, Rhenam Wonen, Woningstichting Cothen, Woningbouwvereniging Maarn, Woningstichting Kockengen, Wuta.

De Stichting Studentenhuisvesting Utrecht¹ is geen deelnemer aan RWU, maar gegevens van deze stichting zijn deels wel opgenomen.

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

¹ De rapportage bevat behalve van de SSH geen gegevens van corporaties die niet bij het Regioplatform zijn aangesloten. Woonzorg Nederland en Habion hebben samen zo'n 2.600 woningen in de regio. Daarnaast is er nog een aantal kleinere corporaties met een bezit van circa 1.500 woningen.

2.1 Schaarste op de woningmarkt

De woningmarkt in de Utrechtse regio is buitengewoon gespannen. In alle segmenten van de markt is er sprake van tekorten: zowel in de sociale huur, als in de middeldure huur en koop. Die tekorten zijn in 2017 verder opgelopen. Belangrijkste reden is dat de Utrechtse woningmarkt – zoals ook de Amsterdamse – te maken heeft met een relatief groot vestigingsoverschot en dat in alle segmenten veel te weinig is bijgebouwd om de groei van de huishoudens te kunnen opvangen. De corporaties hebben in RWU verband herhaaldelijk aangedrongen op het beschikbaar stellen van meer locaties voor (sociale) woningbouw om de toestroom in elk geval deels te kunnen opvangen.

Deze ontwikkelingen hebben geleid tot nog langere wachttijden in de sociale huursector, veel te weinig beschikbaarheid van middeldure huurwoningen tussen de sociale huurgrens (€ 711) en € 1.000 en sterke prijsstijgingen in de koopsector, gepaard gaand aan een afnemend aanbod. Bestaande koopwoningen zijn in de U16 in de periode april 2017 tot april 2018 gemiddeld met ruim 16% gestegen. Dit is de grootste toename na september 2001. Het aantal transacties in de

koop nam in dezelfde periode af met ruim 14%. Het aanbod op de koopwoningmarkt droogt daarmee op.

In de categorie tussen € 711 en € 1.000 is volstrekt ontoereikend aanbod. Vooral beleggers moeten in dit segment voorzien. De roep om hernieuwde inzet van de corporaties in dit segment – vrijwel onmogelijk gemaakt door de nieuwe Woningwet – wordt steeds vaker gehoord. Het kabinet heeft inmiddels voorstellen gedaan om de markttoets voor corporaties te vereenvoudigen zodat het makkelijker wordt voor corporaties om in te stappen in het middensegment als marktpartijen het daar laten afweten.

Niettemin betekenen de ontwikkelingen dat het voor starters en andere toetreders tot de woningmarkt steeds moeilijker is geworden om een passende en betaalbare woning te vinden. Met name in de steden zoals Utrecht en omliggende gemeenten zijn koopwoningen veel te duur geworden voor de middeninkomens zoals de onderwijzers, verplegers en politieagenten, kunnen zij vanwege de inkomenseisen ook niet meer terecht in de sociale huur en zijn middeldure huurwoningen niet beschikbaar of ook veel te duur. Steden zoals Utrecht worden daardoor

steeds meer het domein van de welgestelde huishoudens en, voor een beperkt deel, de lagere inkomens die nog wel in een sociale huurwoning terecht kunnen, al zijn zoals gezegd ook hier de wachttijden verder opgelopen.

2.2 Corporatiebezit naar omvang en spreiding over gemeenten

Volgens de Staat van de Volkshuisvesting (BZK, 2018) stonden er landelijk eind 2017 zo'n 7,7 miljoen woningen, waarvan 57% in de koopsector en 43% in de huur. Het overgrote deel van de huurwoningen zijn sociale huurwoningen die corporaties beheren: zo'n 2,3 miljoen in 2017. Dat is 30% van alle woningen. Dit aandeel bedroeg in 2009 nog 34%. Het aantal sociale huurwoningen is gedaald, maar stabiliseert zich landelijk en men voorziet weer een lichte groei in de komende jaren.

In de *gemeenten van de U16* staan volgens het CBS eind 2017 circa 390.000 woningen. Bijna 220.000 daarvan zijn koopwoning. Dat is bijna 57% van alle woningen, ongeveer conform het landelijk gemiddelde. De circa 170.000 overige woningen zijn huurwoningen. Het grootste deel daarvan betreft huurwoningen van corporaties (zelfstandig en onzelfstandig). Het gaat per 1 januari

2018 om 115.282 woningen/eenheden. Dat is bijna 30 % van de woningvoorraad in de U16. Van die woningen zijn 11.322 onzelfstandige (studenten)eenheden. De resterende huurwoningen in de regio zijn van particuliere eigenaren, zoals beleggers en enkele corporaties die niet zijn aangesloten bij RWU.

In tabel 1 is aangegeven hoe de huurwoningvoorraad van de corporaties (zelfstandig en onzelfstandig) per gemeente is samengesteld.

Verreweg de meeste sociale huurwoningen staan in de stad Utrecht, 56.025 woningen, waarvan 10.282 onzelfstandig. Op gepaste afstand volgen Zeist, Nieuwegein en Stichtse Vecht.

In tabel 2 is aangegeven hoe de huurwoningvoorraad van corporaties eruit ziet, uitgesplitst naar zelfstandige en onzelfstandige woningen. Mitros is de grootste corporatie, gevolgd door Portaal, GroenWest en Bo-Ex.

Tabel 1 Huurwoningvoorraad van corporaties per gemeente en U16 per 1 januari 2018, zelfstandig en onzelfstandig

Gemeente	Zelfstandig	Onzelfstandig	Totaal
De Bilt	4.915	0	4.915
Bunnik	905	3	908
De Ronde Venen	4.246	0	4.246
Houten	4.961	0	4.961
IJsselstein	3.424	33	3.457
Lopik	923	0	923
Montfoort	810	4	814
Nieuwegein	8.371	106	8.477
Oudewater	882	0	882
Stichtse Vecht	6.234	0	6.234
Utrecht	45.743	10.282	56.025
Utrechtse Heuvelrug	4.492	31	4.523
Vianen	2.606	158	2.764
Woerden	4.897	0	4.897
Wijk bij Duurstede	2.226	2	2.228
Zeist	8.325	703	9.028
Totaal U16	103.960	11.322	115.282
Bron: RWU Databank 2018			

Tabel 2 Huurwoningvoorraad van corporaties per 1 januari 2018, zelfstandig en onzelfstandig

Corporatie	Zelfstandig	Onzelfstandig	Totaal
Bo-Ex	7.787	978	8.765
GroenWest	11.848	22	11.870
Heuvelrug Wonen	3.422	31	3.453
Jutphaas Wonen	1.811	42	1.853
LEKSTEDewonen	2.699	955	3.654
Mitros	26.394	2.084	28.478
Portaal	18.001	976	18.977
Provides	3.486	33	3.519
R.K. Wbv Zeist	943	8	951
Rhenam Wonen	585	0	585
SSH Utrecht	2.839	6.165	9.004
Viveste	6.852	0	6.852
Wbs Cothen	299	2	301
Wbv Maarn	309	0	309
Wbv Vecht en Omstreken	2.027	0	2.027
De Woningraat	1.805	0	1.805
Woongoed Zeist	7.439	26	7.465
Ws SSW	4.915	0	4.915
Wst Kockengen	322	0	322
Wst Wuta	177	0	177
Totaal U16	103.960	11.322	115.282
Bron: RWU Databank 2018			

Tabel 3 Spreiding bezit per corporatie per 1 januari 2018 over de gemeenten in de U16, zelfstandige woningen

Gemeente →	De Bilt	Bunnik	De Ronde	Houten	IJsselstein	Lopik	Montfoort	Nieuwegein	Oudewater	Stichtse	Utrecht	Utrechtse	Vianen	Woerden	Wijk bij	Zeist	Totaal U16
Corporatie	Venen				Vecht				Heuvelrug				Duurstede				
Bo-Ex	0	0	0	0	0	0	0	54	0	0	7.733	0	0	0	0	0	7.787
GroenWest	0	0	4.246	0	0	0	810	0	0	0	1.895	0	0	4.897	0	0	11.848
Heuvelrug Wonen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3.422	0	0	0	0	3.422
Jutphaas Wonen	0	0	0	0	0	0	0	1811	0	0	0	0	0	0	0	0	1.811
LEKSTEDewonen	0	30	0	36	0	0	0	0	0	0	27	0	2.606	0	0	0	2.699
Mitros	0	1	0	0	0	0	0	5362	0	0	21.031	0	0	0	0	0	26.394
Portaal	0	762	0	0	0	0	0	1144	0	3.708	12.387	0	0	0	0	0	18.001
Provides	0	0	0	0	3.424	0	0	0	0	0	62	0	0	0	0	0	3486
R.K. Wbv Zeist	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	943	943
Rhenam Wonen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	585	0	0	0	0	585
SSH Utrecht	0	112	0	0	0	0	0	0	0	0	2.604	0	0	0	0	123	2.839
Viveste	0	0	0	4.925	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1.927	0	6.852
Wbs Cothen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	299	0	299
Wbv Maarn	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	309	0	0	0	0	309
Wbv Vecht en Omstreken	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2.027	0	0	0	0	0	0	2.027
De Woningraat	0	0	0	0	0	923	0	0	882	0	0	0	0	0	0	0	1.805
Woongoed Zeist	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	4	176	0	0	0	7.259	7.439
Ws SSW	4.915	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	4.915
Wst Kockengen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	322	0	0	0	0	0	0	322
Wst Wuta	0	0	0	0	0	0	0	0	0	177	0	0	0	0	0	0	177
Totaal U16	4.915	905	4.246	4.961	3.424	923	810	8371	882	6.234	45.743	4.492	2.606	4.897	2.226	8.325	103.960

Bron: RWU Databank 2018

→ INHOUDSOPGAVE

→ 1 INLEIDING

→ 2 WONINGMARKT EN WONINGVOORRAAD

→ 3 DYNAMIEK VOORRAAD 2017 EN VOORUITBLIK

→ 4 VERHURINGEN CORPORATIEWONINGEN 2017

→ RWU website

→ RWU op Twitter

→ 5 ZOEKGEDRAG VAN WONINGZOEKENDEN

In tabel 3 staat aangegeven hoe het bezit van de corporaties is gespreid over de gemeenten. Groen West is in vier gemeenten werkzaam (Woerden, Utrecht, Montfoort, De Ronde Venen), evenals Portaal (Utrecht, Stichtse Vecht, Nieuwegein en Bunnik) en LEKSTEDEN Wonen (Vianen, Houten, Bunnik en Utrecht). Er zijn ook tamelijk veel één op één situaties: één corporatie die werkzaam is in één gemeente.

Tabel 4 bevat ook de onzelfstandige eenheden van de corporaties per gemeente.

2.3 Corporatiebezit naar huurklasse

Woningen met een kale huur onder € 710,68 (afgerond € 711, peildatum 1 januari 2018) zijn sociale huurwoningen¹. Deze grens is voor het tweede jaar op rij bevroren en groeit dus niet mee met de prijsontwikkeling. Daarbinnen worden drie segmenten onderscheiden:

- Woningen met een rekenhuur onder de kwaliteitskortingsgrens van € 417,34 (afgerond € 417). 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 € 417 wordt een segment onderscheiden tot de laagste aftoppingsgrens. Die grens

Tabel 4 Spreiding bezit per corporatie per 1 januari 2018 over de gemeenten in de U16, onzelfstandige woningen

Gemeente →	Bunnik	IJsselstein	Montfoort	Nieuwegein	Utrecht	Utrechtse	Vianen	Wijk bij	Zeist	Totaal
Corporatie						Heuvelrug		Duurstede		
Bo-Ex	0	0	0	0	978	0	0	0	0	978
GroenWest	0	0	4	0	18	0	0	0	0	22
Heuvelrug Wonen	0	0	0	0	0	31	0	0	0	31
Jutphaas Wonen	0	0	0	42	0	0	0	0	0	42
LEKSTEDEN wonen	0	0	0	0	797	0	158	0	0	955
Mitros	0	0	0	64	2.020	0	0	0	0	2.084
Portaal	3	0	0	0	973	0	0	0	0	976
Provides	0	33	0	0	0	0	0	0	0	33
R.K. Wbv Zeist	0	0	0	0	0	0	0	0	8	8
SSH Utrecht	0	0	0	0	5.493	0	0	0	672	6.165
Wbs Cothen	0	0	0	0	0	0	0	2	0	2
Woongoed Zeist	0	0	0	0	3	0	0	0	23	26
Totaal U16	3	33	4	106	10.282	31	158	2	703	11.322

Bron: RWU Databank 2018

bedraagt € 597,30 (afgerond € 597) per maand. Tot die grens kunnen 1 en 2 persoons huishoudens beroep doen op huurtoeslag, als hun inkomen daarvoor aanleiding geeft².

- Daarboven bestaat het segment tot de hoogste aftoppingsgrens van € 640,14 (afgerond € 640). Tot die grens kunnen gezinnen van 3 of meer personen huurtoeslag aanvragen,

maar daarboven is de huur geheel voor eigen rekening.

Huurwoningen boven de € 711 worden in principe in de vrije sector verhuurd. Maar het kan ook gaan om woningen die nog steeds 'sociaal' zijn maar die boven de € 711 uitkomen door de inkomensafhankelijke huurverhogingen.

Hieronder wordt een beeld gegeven van de opbouw van het corporatiebezit in huurklassen per gemeente en U16.

- 1 Voor sociale woningen met een rekenhuur tot € 710,68 kan in beginsel huurtoeslag worden aangevraagd.
- 2 Eenpersoons huishoudens kunnen, weliswaar beperkt, ook boven die grens huurtoeslag aanvragen.

Tabel 5 Zelfstandige huurwoningen naar huurprijsklasse, per gemeente en U16, 1 januari 2018, aantallen

Gemeente	tot € 417,34	€ 417,35 - € 597,30	€ 597,30 - € 640,14	€ 640,14 - € 710,68	vanaf € 710,68	Onbekend	Totaal
De Bilt	587	2.416	471	977	464	0	4.915
Bunnik	51	419	166	206	63	0	905
De Ronde Venen	540	2.426	524	556	200	0	4.246
Houten	315	2.349	641	894	737	25	4.961
IJsselstein	323	1.764	520	729	88	0	3.424
Lopik	88	524	114	122	75	0	923
Montfoort	69	391	109	177	64	0	810
Nieuwegein	542	4.208	1.599	1.295	727	0	8.371
Oudewater	123	423	120	132	84	0	882
Stichtse Vecht	657	3.468	768	1.097	243	1	6.234
Utrecht	8.188	24.181	6.123	4.536	2.704	11	45.743
Utrechtse Heuvelrug	672	2.384	396	600	440	0	4.492
Vianen	395	1.431	338	330	112	0	2.606
Woerden	988	2.379	519	682	329	0	4.897
Wijk bij Duurstede	162	980	409	437	238	0	2.226
Zeist	1.026	4.215	1.159	1.233	692	0	8.325
Totaal U16	14.726	53.958	13.976	14.003	7.260	37	103.960

Bron: RWU Databank 2018

Zo'n 79% van alle *zelfstandige* huurwoningen van corporaties heeft een huur onder de hoge aftoppingsgrens van € 640 (82.660 woningen). Wordt gekeken naar de lage aftoppingsgrens, dan is dat

aandeel 66%. In beide gevallen is sprake van een toename van het aantal voor de primaire doelgroep betaalbare huurwoningen onder de aftoppingsgrenzen en dat is goed nieuws.

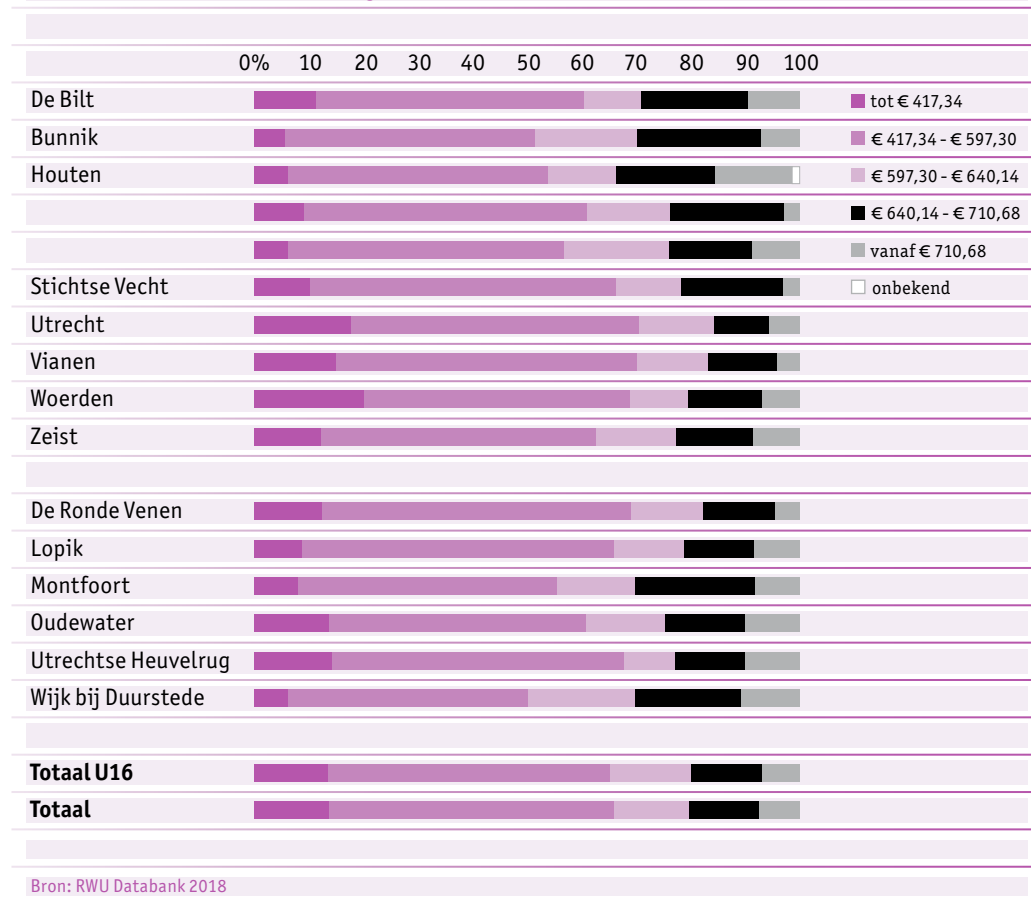
Er is meer gebouwd (met een huur onder de aftoppingsgrenzen) dan dat woningen zijn gesloopt of verkocht. Bovendien is het aantal woningen met een huur onder de aftoppings-

grenzen iets toegenomen onder zittende huurders. De huurverhoging is voor een deel van deze groep beperkt geweest of nihil, waardoor de huur onder de aftoppingsgrens is komen te liggen.

Het aantal woningen met een huurprijs boven € 711 is iets gegroeid naar 7.260 woningen en bedraagt nu 6,9% van de voorraad (was 6,5% in 2016). Voor een deel zijn het vrije sectorwoningen. De groei is echter vooral veroorzaakt doordat de huur van sociale huurwoningen door de maximale huurgrens van € 711 is geschoten vanwege de inkomensafhankelijke huurverhogingen. Dat zijn dus nog steeds sociale huurwoningen die bij mutatie meestal ook weer als sociale huurwoning worden verhuurd.

In figuur 1 zijn de relatieve aandelen per huurcategorie per gemeente weergegeven.

Figuur 1 Zelfstandige huurwoningen naar huurprijsklasse, per gemeente en U16, 1 januari 2018, relatief



Vanaf 2015 is een trend ingezet om de huurontwikkeling, waaronder de jaarlijkse huurverhogingen per 1 juli te matigen en die trend is de laatste drie jaar (ook in 2018) doorgezet. Dat komt doordat corporaties prioriteit geven aan de opdracht om woningen voor huurders met een lager inkomen betaalbaar te houden. Van invloed is ook de huursombenadering die in 2017 is ingevoerd. Die komt er op neer dat de huurinkomsten van de corporaties op jaarbasis voor zowel de zittende huurders als nieuwe huurders met niet meer dan 1% boven inflatie mogen stijgen. Bovendien is in 2016 het 'passend toewijzen' ingevoerd. Dat houdt in dat corporaties bij toewijzing tenminste 95% van de woningzoekenden met huurtoeslag een huur moeten bieden onder de geldende aftoppingsgrenzen.

Daarmee is een eind gekomen aan een periode van huurstijgingen die het gevolg waren van de verhuurderheffing, de onzekerheid van het kabinetsbeleid en de nieuwe Woningwet. Corporaties moesten naast huurverhoging maatregelen treffen om het hoofd boven water te houden, zoals bezuiniging op de bedrijfslasten en uitstel en afstel van investeringen. Inmiddels is de financiële situatie van de corporaties verbeterd. Er is er meer ruimte om te investeren in duurzaamheid

(klimaatakkoord), nieuwbouw en voor een gematigde ontwikkeling van de huren. Maar er dreigt een verdere lastenverzwaring voor corporaties, door mogelijke invoering van de ATAD maatregel en de facto gaan corporaties mede daardoor meer vennootschapsbelasting betalen. Grootste probleem nu is een gebrek aan locaties.

2.4 Corporatiebezit naar DAEB en niet-DAEB

De Woningwet 2015 bepaalt dat corporaties zich dienen te concentreren op hun kerntaak: bouwen 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. De kleinere corporaties hoeven dat niet te doen, zij vallen onder het zogenaamde verlichte regime.

Het verhuren van sociale huurwoningen met een huurprijs tot aan de liberalisatieprijs wordt gezien als DAEB, net als het maatschappelijk vastgoed, onbebouwde grond waarop de corpo-

ratie van plan is om voor tenminste 90% sociale huurwoningen te bouwen en een beperkt aantal leefbaarheidsactiviteiten. Voor genoemde zaken komen de corporaties in aanmerking voor de door de staat geborgde – en dus goedkopere – leningen. Bij elkaar vormen deze (kern)taken het afgebakende gebied van de volkshuisvesting. Corporaties moeten voor de andere activiteiten die wel 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.

De Autoriteit Woningcorporaties heeft de scheidingsvoorstellen al dan niet na discussie goedgekeurd. De gemeenten en huurdersorganisaties konden daarop een zienswijze indienen. Onderstaande tabel laat zien op welke wijze de scheiding per gemeente is vormgegeven. Verreweg het grootste deel van de huurwoningen is in de DAEB tak terecht gekomen, namelijk bijna 95%. Dat is conform 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 (94%).

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

Tabel 6 Zelfstandige huurwoningen naar DAEB en niet-DAEB, per gemeente en U16, 1 januari 2018, aantallen

	DAEB	niet-DAEB	Totaal
	DAEB		
De Bilt	4.593	322	4.915
Bunnik	813	92	905
De Ronde Venen	4.163	83	4.246
Houten	4.533	428	4.961
IJsselstein	3.028	396	3.424
Lopik	922	1	923
Montfoort	770	40	810
Nieuwegein	8.083	288	8.371
Oudewater	860	22	882
Stichtse Vecht	6.081	153	6.234
Utrecht	43.181	2.562	45.743
Utrechtse Hvlrg.	4.325	167	4.492
Vianen	2.395	211	2.606
Woerden	4.683	214	4.897
Wijk bij Duurstede	2.025	201	2.226
Zeist	7.893	432	8.325
Totaal U16	98.348	5.612	103.960

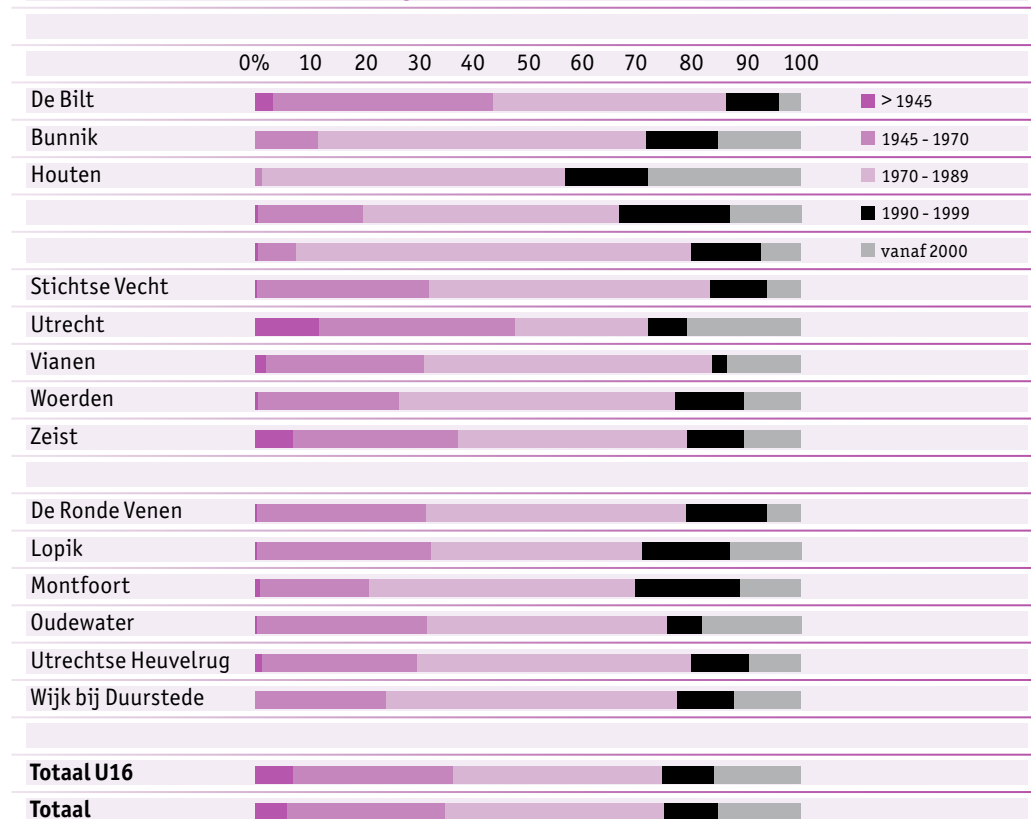
Bron: RWU Databank 2018

Tabel 7 Corporatievoorraad per 1 januari 2018 naar woningtype, naar eengezins en appartement, per gemeente en U16, zelfstandige woningen

Gemeente	Eengezinswoning	Etagebouw zonder lift	Etagebouw met lift	Hoogbouw	Onbekend	Totaal
De Bilt	2.012	1.448	1415	16	24	4.915
Bunnik	536	294	75	0	0	905
De Ronde Venen	2.782	870	410	184	0	4.246
Houten	2.438	1.098	1.380	45	0	4.961
IJsselstein	1.072	1.259	551	542	0	3.424
Lopik	713	133	59	0	18	923
Montfoort	567	197	29	17	0	810
Nieuwegein	2.818	2.052	2.088	1.413	0	8.371
Oudewater	524	135	212	11	0	882
Stichtse Vecht	3.158	1681	1.248	138	9	6.234
Utrecht	12.243	15.788	9.206	8.506	0	45.743
Utrechtse Heuvelrug	2.462	1101	929	0	0	4.492
Vianen	1.768	160	93	585	0	2.606
Woerden	2.378	1355	518	646	0	4.897
Wijk bij Duurstede	1.310	439	477	0	0	2.226
Zeist	2.758	2.146	945	2.476	0	8.325
Totaal U16	39.539	30.156	19.635	14.579	51	103.960
Bron: RWU Databank 2018						

2.5 Corporatiebezit naar woningtype

De samenstelling van het corporatiebezit verschilt sterk per gemeente. Landelijk bestaat het corporatiebezit voor 40% uit eengezinswoningen en de rest uit gestapelde bouw. Van de zelfstandige corporatiewoningen in de U16 is ruim 38% een eengezinswoning, het overige deel bestaat uit appartementen. Dat is dus conform het landelijke beeld. De meeste appartementen zijn, absoluut en verhoudingsgewijs, te vinden in de stad Utrecht: ruim 70%. Dat aandeel wordt 75% als de onzelfstandige (studenten)eenheden worden meegenomen. In de regio zijn er relatief meer eengezinswoningen: circa 50%.

Figuur 2 Zelfstandige woningvoorraad naar bouwperiode**per gemeente en U16, per 1 januari 2018**

Bron: RWU Databank 2018

2.6 Corporatiebezit naar bouwjaar

De gemiddelde corporatiewoning wordt steeds ouder. Overigens hebben de corporaties in de Utrechtse regio maar betrekkelijk weinig woningen van vóór 1945: zo'n 6%. Het overgrote deel daarvan staat echter wel in de stad Utrecht. Daar maakt de voorraad van vóór 1945 12% van de totale voorraad uit. Ook Zeist heeft relatief een iets grotere oude voorraad (7%). Op De Bilt na (3,7%) hebben de overige gemeenten geen of zeer weinig oude voorraad.

Het grootste deel van de sociale voorraad is gebouwd tussen 1945 en 1980, maar liefst zo'n 70% is afkomstig uit deze periode. Vooral in de stad Utrecht hebben de corporaties toen veel gebouwd (ruim 27.000 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 veel relatief oude woningen heeft de stad Utrecht dus ook een relatief groot aandeel jongere woningen, gebouwd vanaf 1990.

Tabel 8 Corporatiebezit per 1 januari 2018 naar aantal kamers per gemeente en U16, zelfstandige woningen

Gemeente	1 kamer	2 kamers	3 kamers	4 kamers	5 of meer kamers	Onbekend	Totaal
De Bilt	11	662	1.410	2.092	740	0	4.915
Bunnik	1	251	218	322	113	0	905
De Ronde Venen	22	609	944	1.701	970	0	4.246
Houten	23	1.131	2.133	1.446	165	63	4.961
IJsselstein	2	24	185	537	2.676	0	3.424
Lopik	1	120	162	358	282	0	923
Montfoort	13	142	138	271	246	0	810
Nieuwegein	86	1.547	2.854	3.072	805	7	8.371
Oudewater	2	240	176	334	130	0	882
Stichtse Vecht	63	1.133	2.101	2.225	710	2	6.234
Utrecht	2.291	7.770	15.864	14.615	4.426	777	45.743
Utrechtse Heuvelrug	77	850	1.171	1.864	529	1	4.492
Vianen	27	372	527	1.369	278	33	2.606
Woerden	44	994	1.137	1.822	900	0	4.897
Wijk bij Duurstede	0	289	656	934	315	32	2.226
Zeist	83	1.295	2.066	3.964	916	1	8.325
Totaal U16	2.746	17.429	31.742	36.926	14.201	916	103.960

Bron: RWU Databank 2018

2.7 Corporatiebezit naar aantal kamers

De woningvoorraad van corporaties kent een grote verscheidenheid als het gaat om het aantal kamers per woning. Dat aantal is voor huurders en woningzoekenden van groot belang. Het aantal kamers

is immers in hoge mate bepalend of sprake is van bijvoorbeeld een starterswoning voor alleenstaanden, een geschikte woning voor net samenwonende stellen of ouderen of dat een woning juist passend is voor gezinnen met kinderen.

Als we kijken naar de zelfstandige woningen, dan bestaat 18% van de corporatievoorraad in de U16 uit kleine woningen met maximaal twee kamers. Relatief de meeste van deze woningen staan in Oudewater (27%), Utrechtse Heuvelrug, Woerden,

Houten (ruim 20%), Nieuwegein en Montfoort (circa 20%). Als rekening wordt gehouden met de onzelfstandige eenheden, dan steekt de stad Utrecht er met kop en schouders bovenuit, met in ruim 33% woningen met maximaal twee kamers.

In de U16 bestaat bijna 50% van alle woningen uit woningen met vier kamers of meer. Dat is vooral het geval in de gemeenten Lopik (70%), Vianen en Montfoort (64%), Wijk bij Duurstede (59%), en de Bilt (58%). In deze gemeenten bestaat het merendeel van de voorraad uit grote woningen.

De echt grote woningen van vijf kamers en meer staan relatief het meest in Lopik (32% van alle huurwoningen), Montfoort (30%) en De Ronde Venen (23%).

2.8 Corporatiebezit naar oppervlakte

Grote variatie is er ook binnen het woningbezit van de corporaties als het gaat om de oppervlakte van de woning. In de U16 bestaat bijna 15% van alle zelfstandige huurwoningen van corporaties uit kleine woningen tot 50 m². Deze staan relatief het meest in Woerden (24%). Worden ook hier de onzelfstandige eenheden meegeteld, dan staan verreweg de meeste kleine woningen in de stad Utrecht (circa 33%).

Tabel 9

Corporatiebezit per 1 januari 2018 naar oppervlakte, per gemeente en U16, zelfstandige woningen

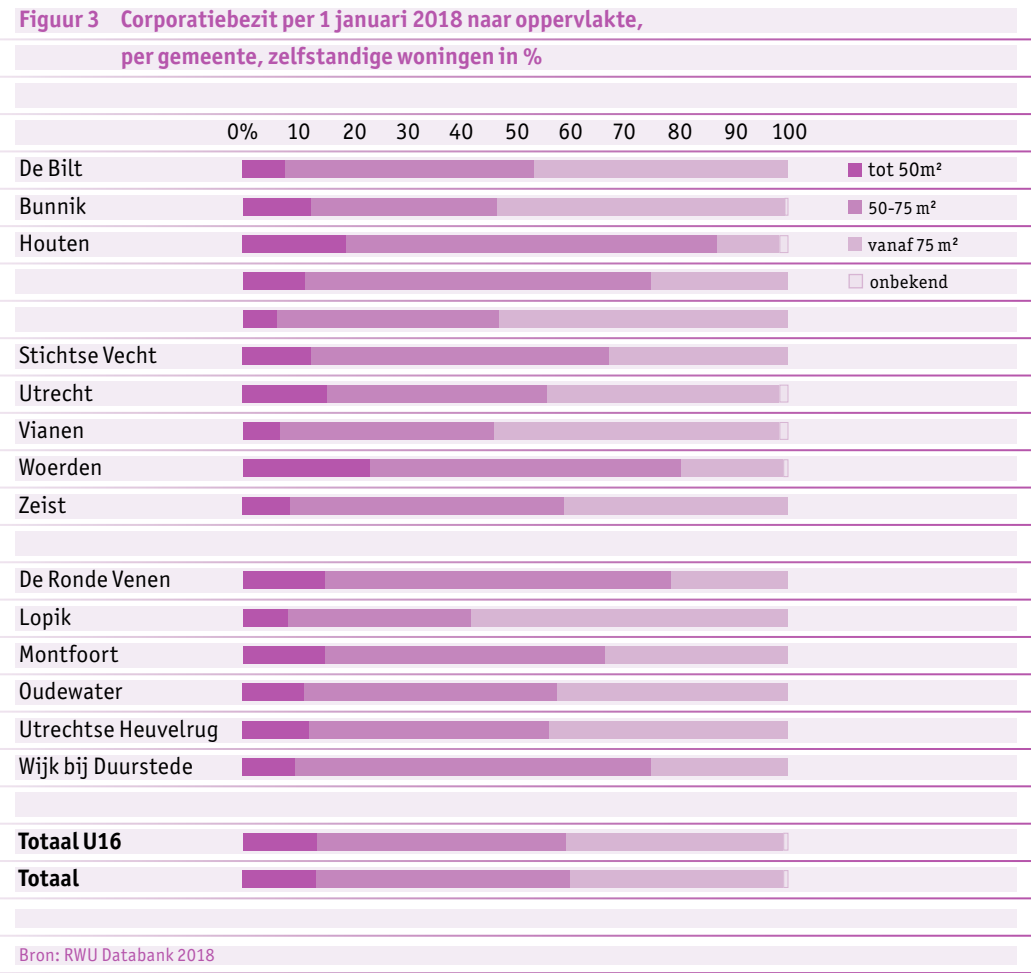
Gemeente	tot 50 m²	50-75 m²	vanaf 75 m²	Onbekend	Totaal
De Bilt	404	2.229	2.282	0	4.915
Bunnik	117	309	475	4	905
De Ronde Venen	650	2.690	901	5	4.246
Houten	962	3.369	556	74	4.961
IJsselstein	414	2.163	847	0	3.424
Lopik	83	307	533	0	923
Montfoort	127	414	269	0	810
Nieuwegein	573	3.393	4.402	3	8.371
Oudewater	103	408	371	0	882
Stichtse Vecht	800	3.414	2.018	2	6.234
Utrecht	7.220	18.477	19.459	587	45.743
Utrechtse Heuvelrug	577	1.962	1.952	1	4.492
Vianen	187	1.026	1.360	33	2.606
Woerden	1.171	2.770	933	23	4.897
Wijk bij Duurstede	220	1.456	547	3	2.226
Zeist	770	4.162	3.391	2	8.325
Totaal U16	14.378	48.549	40.296	737	103.960

Bron: RWU Databank 2018

In de U16 bestaat circa 42% van de corporatie voorraad uit woningen groter dan 75m². Deze staan vooral in Wijk bij Duurstede (71%), Bunnik (57%), Lopik (56%), Woerden (53%), Nieu-

wegein en Vianen (52%) en Houten (51%).

In tabel 9 zijn de aantallen per gemeente weer-gegeven, in figuur 3 de relatieve aandelen.



2.9 Woningvoorraad naar energielabel

Duurzaamheid is één van de grootste maatschappelijke thema's van deze tijd. In 2018 is een Klimaatakkoord gepresenteerd, althans vooralsnog voornamelijk de hoofdlijnen daarvan om in 2030 een CO₂-reductie van 49% te realiseren ten opzichte van 1990. Daarnaast is er een Klimaatwet, waarmee wordt vastgelegd dat Nederland in 2050 nagenoeg klimaatneutraal moet zijn. De gebouwde omgeving stoot natuurlijk ook CO₂ uit. De corporaties hebben in Aedesverband de ambitie uitgesproken om de woningvoorraad in 2050 CO₂ neutraal te laten zijn. Daartoe stellen de corporaties in 2018 een plan van aanpak op. Een afspraak die al eerder was gemaakt is dat corporaties ernaar streven in 2021 gemiddeld label B te halen.

Het presteren van de woning wordt al een aantal jaren uitgedrukt in Energielabels (A t/m G). Deze labels worden overigens geleidelijk vervangen door een Energie-index. Met investeringen in energiebesparing willen corporaties de woonlasten van huurders zo veel mogelijk beperken, het wooncomfort verbeteren en een bijdrage leveren aan een beter klimaat.

In 2017 had landelijk 30% van alle corporatiewoningen een energielabel A of B. Landelijk komt

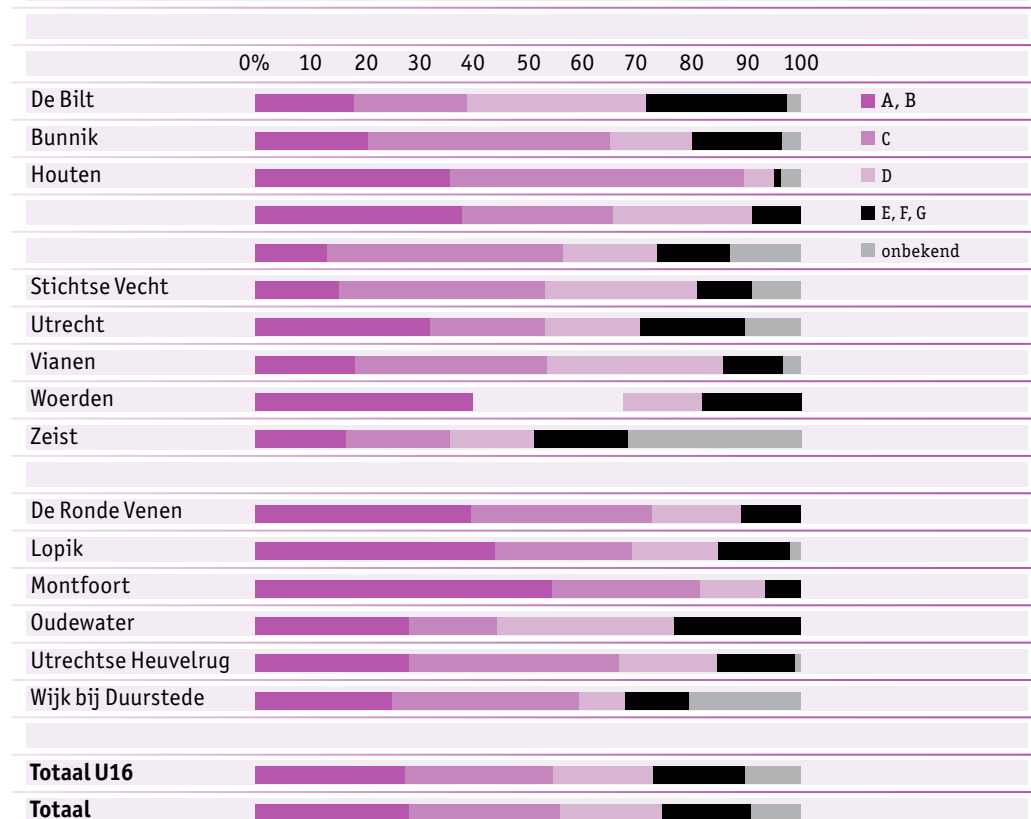
energielabel C komt nog het meest voor, circa 30% van de woningen heeft dit label. Zo'n 25% heeft een slechter label (E t/m G).

Begin 2018 heeft bijna 29% van het corporatiebezit in de U16 een energielabel A of B (exclusief onbekend). De energieprestatie is flink verbeterd ten opzichte van 2015. In dat jaar had nog maar 25% een A of B label. Het beeld voor de U16 is vergelijkbaar. Bijna 30% heeft label C. Nog 19% heeft een minder label (E t/m G).

Uit figuur 4 blijkt dat relatief de meeste woningen met een A of B label in de gemeente Montfoort (55%), Woerden (40%), IJsselstein (39%) en Houten (37%) staan. Dat houdt vooral verband met het feit dat daar over het algemeen jongere en daarmee duurzamer woningen staan.

Tabel 10 Zelfstandig corporatiebezit per 1 januari 2018 naar energielabel per gemeente en U16									
Gemeente	A	B	C	D	E	F	G	Onbekend	Totaal
De Bilt	22	890	1.022	1.579	867	252	145	138	4.915
Bunnik	82	107	400	134	71	68	11	32	905
De Ronde Venen	789	909	1.387	694	295	101	71	0	4.246
Houten	472	1.320	2.658	260	34	23	9	185	4.961
IJsselstein	307	1.003	930	876	211	75	22	0	3.424
Lopik	180	227	230	144	85	29	8	20	923
Montfoort	202	239	220	94	30	15	10	0	810
Nieuwegein	103	1.035	3.575	1.442	751	340	50	1.075	8.371
Oudewater	157	96	140	285	114	61	28	1	882
Stichtse Vecht	174	810	2.333	1.710	498	149	5	555	6.234
Utrecht	7.384	7.479	9.579	7.787	3.902	2.754	2.145	4.714	45.744
Utrechtse Heuvelrug	588	695	1.705	807	439	150	43	65	4.492
Vianen	274	215	909	835	198	72	21	82	2.606
Woerden	783	1.160	1.372	684	535	280	83	0	4.897
Wijk bij Duurstede	168	406	746	191	171	85	4	455	2.226
Zeist	228	1.187	1.575	1.267	859	370	195	2.644	8.325
Totaal U16	11.913	17.778	28.781	18.789	9.060	4.824	2850	9.966	103.961
Bron: RWU Databank 2018									

**Figuur 4 Zelfstandig corporatiebezit per 1 januari 2018
naar energielabel per gemeente en U16**



Bron: RWU Databank 2018

In de gemeente Utrecht heeft zo'n 32% van de zelfstandige corporatiewoningen een A of B label. Het aantal woningen met een slechter label (E t/m G) bedraagt nog zo'n 20%.

2.10 Corporatiebezit naar WOZ waarde

De WOZ waarde speelt een steeds grotere rol bij corporaties. Zo is deze met de wijziging van het woningwaarderingssysteem in 2015 meer bepalend geworden voor het berekenen van de maximale huur per woning. Daarnaast is de hoogte van de WOZ waarde de grondslag voor de aanslag OZB en de verhuurderheffing. Onder andere door stijging van de WOZ waarde loopt de verhuurderheffing hoger op dan eerder was voorzien. Bij sommige gemeenten wordt de WOZ waarde ook als grondslag gebruikt bij de vaststelling van de rioolheffing.

De WOZ waarde is voor het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) ook mede bepalend voor de mate waarin corporaties kunnen lenen. Naast deze financiële gevolgen heeft de hoogte van de WOZ waarde ook fiscale gevolgen voor de vennootschapsbelasting. Tot slot kan de WOZ waarde voor corporaties een instrument zijn om de ontwikkeling van hun vastgoed te volgen. In 2017 lag in de U16 de gemiddelde WOZ

waarde van huurwoningen van corporaties op circa € 172.000. Dat is een stijging met maar liefst € 12.000 (7,5%) ten opzichte van 2016, en in lijn met de economische opleving en de extreme schaarste op de regionale Utrechtse woningmarkt. Een verdere stijging wordt voorzien in 2018.

Corporaties in de gemeente Houten hebben gemiddeld de hoogste WOZ waarde van € 194.000. Dat was in 2016 nog gemiddeld € 181.000. De Ronde Venen staat tweede, met gemiddeld € 186.000, gevolgd door De Bilt met € 184.000 en Oudewater met € 181.000. De gemiddeld laagste WOZ waarde heeft het corporatiebezit in Nieuwegein en Vianen met gemiddeld € 163.000. De WOZ waarde is in de stad Utrecht sterk gestegen, van € 153.000 naar € 171.000, een stijging met bijna 12%.

In de U16 heeft 17% van de huurwoningen van corporaties een WOZ waarde onder € 125.000. Relatief de meeste corporatie huurwoningen met een WOZ waarde onder deze grens zijn te vinden in Zeist (bijna 29%). In de U16 heeft bijna 43% van de huurwoningen van corporaties een WOZ waarde boven € 175.000. Dat was nog 32% in 2016.

Tabel 11 Gemiddelde WOZ waarde 2017 van zelfstandige corporatie-woningen, per gemeente en U16

Gemeente	
De Bilt	184.000
Bunnik	-
De Ronde Venen	190.000
Houten	194.000
IJsselstein	170.000
Lopik	163.000
Montfoort	174.000
Nieuwegein	163.000
Oudewater	181.000
Stichtse Vecht	171.000
Utrecht	171.000
Utrechtse Heuvelrug	178.000
Vianen	163.000
Woerden	165.000
Wijk bij Duurstede	172.000
Zeist	166.000
Totaal U16	172.000
Bron: RWU Databank 2018. Voor Bunnik waren de gegevens niet volledig beschikbaar	

Tabel 12 WOZ waarde (2017) van zelfstandige corporatiewoningen, per prijs categorie, per gemeente en U16, zelfstandige woningen

WOZ klasse	tot € 125.000	€ 125.000 - € 150.000	€ 150.000 - € 175.000	€ 175.000 - € 200.000	vanaf € 200.000	Onbekend	Totaal
De Bilt	310	1.530	988	327	1.760	0	4.915
Bunnik	99	0	24	6	14	762	905
De Ronde Venen	361	343	863	897	1.743	39	4.246
Houten	127	578	1.240	829	2.185	2	4.961
IJsselstein	198	570	1.054	1.211	391	0	3.424
Lopik	79	120	456	221	47	0	923
Montfoort	71	73	217	282	153	14	810
Nieuwegein	1.051	2.063	2.162	2.057	1.038	0	8.371
Oudewater	24	173	162	280	243	0	882
Stichtse Vecht	504	894	1.044	913	1.076	1.803	6.234
Utrecht	8.845	8.032	6.614	5.979	10.770	5.503	45.743
Utrechtse Heuvelrug	483	861	776	724	1578	70	4.492
Vianen	438	494	598	514	562	0	2.606
Woerden	906	515	809	1.527	808	332	4.897
Wijk bij Duurstede	180	131	640	731	245	299	2.226
Zeist	2.398	1.515	1.274	703	2.351	84	8.325
Totaal U16	16.074	17.892	18.921	17.201	24.964	8.908	103.960
Bron: RWU Databank 2018							

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

2.11 Huurprijs ten opzichte van de maximale huurprijs

Het woningwaarderingssysteem bepaalt de hoogte van de maximale huur. Dat gebeurt op basis van een puntenstelsel. Hoe meer punten, hoe hoger de huur mag zijn. De huur kan alleen worden aangepast bij mutatie. Per 1 oktober 2015 is het puntenstelsel gewijzigd, waardoor de WOZ waarde een grotere rol speelt. Maar er zijn ook enkele corrigerende maatregelen getroffen waardoor per saldo de gemiddelde maximale huur in de Utrechtse met enkele procenten daalt. In tabel 13 zijn de gemiddelde maximale huren per gemeente voor het corporatiebezit weergegeven (inclusief de vrije sectorwoningen). Uiteraard gaat het om gemiddelden. Per woning, buurt en wijk kan er een grote spreiding zijn, afhankelijk van de kwaliteit van de woning, het bouwjaar, dan wel de WOZ waarde.

De gemiddelde kale huur is in 2017 in de U16 slechts beperkt gestegen, van € 547 naar € 550, een groei met ongeveer 0,5%. Daarmee stijgen de huren in de voorraad met minder dan inflatie. De trend werd vooral gezet door de lagere jaarlijkse huurverhoging die corporaties in 2017 (en ook weer in 2018) hebben doorgevoerd, teneinde de betaalbaarheid van de huurders te waarborgen. De stijging met 0,5% werd daarnaast bepaald door het saldo van voorraadontwikkelingen zoals sloop, nieuwbouw, huurprijsaanpassing na verbetering en huurharmonisatie.

De corporaties hebben nog redelijk wat (potentiële) ruimte tot aan de maximale huur. Maar zoals gezegd willen corporaties dat woningen ook betaalbaar blijven en is in 2017 de huursombenadering ingevoerd die een verder drukkend effect zal hebben op de huren, in combinatie met passend toewijzen. De afstand tot maximaal is het grootst in De Ronde Venen (66% van de maximale prijs), Montfoort (68%), en Vianen, Lopik en Woerden (69%). Het hoogst is het in Nieuwegein (78%), Utrecht (75%) en Bunnik (74%).

Tabel 13 Kale huur, maximale huur en percentage van maximaal redelijk, per gemeente en U16 per 1 januari 2018

Gemeente	Gem. kale huur	Gem. max. huur	Percent. van max.
De Bilt	566	824	69
Bunnik	583	791	74
De Ronde Venen	540	824	66
Houten	589	822	72
Lopik	562	817	69
Montfoort	574	847	68
IJsselstein	566	773	73
Nieuwegein	577	753	78
Oudewater	550	772	72
Stichtse Vecht	554	759	73
Utrecht	536	729	75
Utrechtse Hvlrg	545	795	70
Vianen	539	793	69
Woerden	531	781	69
Wijk bij Duurstede	587	817	72
Zeist	561	742	77
Totaal U16	550	759	73

Bron: RWU Databank 2018

3 | DYNAMIEK IN DE VOORRAAD 2017 EN VOORUITBLIK

De corporatievoorraad is continu in ontwikkeling. Er vindt onderhoud plaats, er wordt gerenoveerd, de energieprestaties van woningen worden verbeterd. Maar de voorraad neemt ook toe of af door nieuwbouw, sloop, verkoop, samenvoeging en splitsing. In dit hoofdstuk worden de ontwikkelingen op een rij gezet en wordt een vooruitblik gegeven naar de komende jaren.

3.1 Mutaties in de voorraad

In tabel 14 zijn de verschuivingen aangegeven in de huurwoningvoorraad van de corporaties in de U16 gedurende het jaar 2017.

Per saldo is de voorraad zelfstandige huurwoningen (sociale huur plus vrije sector) per 1 januari 2018 gegroeid naar 103.960 woningen. Daarmee is de trend gekeerd dat de voorraad huurwoningen van corporaties langzaam maar zeker afneemt. Gelet op de grote behoefte is dit zonder meer een positieve ontwikkeling.

De nieuwbouw dan wel transformatie is hoger dan de verkoop en sloop. In totaal werden in de U16 in 2017 856 zelfstandige sociale huurwoningen opgeleverd. Daarnaast werden 394 woningen door verkoop en 146 woningen door sloop aan de voorraad onttrokken.

Tabel 14 Mutaties in de zelfstandige huurvoorraad van corporaties in 2017, per gemeente en U16

Gemeente	Af: verkoop	Af: sloop	bij: nieuwbouw/transformatie	Saldo overig	Stand per 1-1-2018
De Bilt	0	0	0	0	4.915
Bunnik	0	0	0	0	905
De Ronde Venen	0	0	39	0	4.246
Houten	-38	0	63	32	4.961
Lopik	-5	0	8	0	923
Montfoort	0	0	0	0	810
IJsselstein	-9	0	0	-2	3.424
Nieuwegein	-27	0	0	-1	8.371
Oudewater	-3	0	0	-2	882
Stichtse Vecht	-16	0	10	0	6.234
Utrecht	-203	-65	625	-11	45.743
Utrechtse Heuvelrug	0	0	0	10	4.492
Vianen	0	-45	36	0	2.606
Woerden	-2	0	0	2	4.897
Wijk bij Duurstede	-67	0	0	1	2.226
Zeist	-24	-36	75	9	8.325
Totaal U16	-394	-146	856	38	103.960

Bron: RWU Databank 2018

In tabel 15 is dit samenvattend weergegeven, waarbij ook de gevolgen van het huurbeleid zijn meegenomen wat betreft de ontwikkeling van de sociale voorraad.

Per 1 januari 2018 bestaat de sociale voorraad onder de hoge aftoppingsgrens uit ruim 82.600 woningen. Dat is ruim 2.000 meer dan vorig jaar, toen er 80.213 woningen onder de hoge aftoppingsgrens vielen. Dat is goed nieuws voor huurders met een beperkt inkomen. Immers, opvallend is dat het aantal huurwoningen onder

zittende huurders onder de hoge aftoppingsgrens met ruim 1.300 is toegenomen. De huurverhoging voor deze woningen is beperkt geweest (of nihil), waardoor deze woningen in het 'betaalbare' segment zijn terechtgekomen.

3.2 Nieuwbouw in 2017

De corporaties in de U16 hebben in 2017 volgens eigen opgave 856 huurwoningen aan de voorraad toegevoegd via nieuwbouw of transformatie, waarvan 854 sociaal (dus onder de maximale huurgrens van € 711). Dat is iets minder dan in

Tabel 15 Mutaties in de zelfstandige huurvoorraad van corporaties in 2017 in de U16

Voorraadontwikkeling	Onder aftoppingsgrenzen	Onder liberalisatiegrens	Totaal
af: verkoop	-223	-288	-394
af: sloop	-144	-146	-146
bij: nieuwbouw/transformatie	740	854	856
huurverandering zittend	1.362	-783	0
huurverandering mutatie	130	133	0
huurverandering onbekend	202	14	0
overige mutaties (saldo)	31	38	38
TOTAAL opgegeven mutaties	2.098	-178	354
stand voorraad per 1-1-2018	82.660	96.663	103.960

Bron: RWU Databank 2018

Tabel 16 Overzicht nieuwbouwprojecten sociale huur in 2017 in de U16

Gemeente	Corporatie	Nieuwbouw- en transformatieprojecten 2017 in U16 sociale huur	Aantal woningen
Utrecht	Mitros/Portaal	Place2Bu	518
Utrecht	Mitros	Fruitbuurt Noord, deelgebied 3A	57
Utrecht	Mitros	Fruitbuurt Noord, deelgebied 3C	28
Utrecht	Mitros	Tuinhof Blaucapel	22
Zeist	WoongoedZeist	Kerckebosch, fase 3	63
Zeist	Woongoed Zeist	Beukbergen	12
Houten	Viveste	De Molen	57
Houten	Viveste	Hoge Schaft	6
De Ronde Venen	GroenWest	Land van Winkel fase 1	39
Vianen	LEKSTEDewonen	Hoef en Haag, Dorpshart	36
Stichtse Vecht	Vecht en Omstreken	Nigtevecht	10

Bron: RWU Databank 2018

2016, toen 905 huurwoningen aan de voorraad werden toegevoegd. Maar er zijn nu wel meer sociale huurwoningen, dat wil zeggen met een huurprijs onder € 711 opgeleverd. In 2015 werden 865 huurwoningen gebouwd.

In tabel 16 zijn de nieuwbouw- en transformatieprojecten aangegeven die in 2017 zijn gerealiseerd in de U16 wat betreft sociale woningbouw.

In de stad *Utrecht* hebben de corporaties het meest aan de zelfstandige voorraad toegevoegd, te weten 625 huurwoningen. Meest in het oog springende project was Place2BU, een tijdelijk woonproject voor de duur van 12 jaar met maar liefst 518 eenheden, waaronder 8 Skaeve Huse.

Dit project is in zeer korte tijd door Mitros en Portaal in samenwerking met de gemeente

Utrecht gerealiseerd op de plek waar de tijdelijke concertzaal van Vredenburg stond, tussen de gele brug en de nieuwe fietsbrug naar Oog in Al. Place2BU bestaat uit vier woongebouwen met onder andere 490 zelfstandige studio's van 21 m². Bijzondere van het woonproject is dat jongeren, statushouders en mensen uit de maatschappelijke opvang naast elkaar wonen en elkaar verder brengen. Van de bewoners wordt inzet gevraagd, maar er is ook ondersteuning en begeleiding. De omslagfoto van de Corporatiemonitor van vorig jaar was genomen van dit bijzondere project.

Daarnaast heeft Mitros in Utrecht nog sociale huurwoningen opgeleverd, waaronder 85 woningen in de Fruitbuurt in Opdiep en 22 woningen in Tuinhof Blaucapel in de Utrechtse wijk Noordoost.

Voorts heeft corporatie Woongoed Zeist in Zeist 75 sociale huurwoningen gerealiseerd, voornamelijk in het vernieuwingsgebied Kerckebosch waar de vernieuwing al een aantal jaren op gang is.

In *Houten* heeft corporatie Viveste 63 huurwoningen gerealiseerd, waaronder een transformatie van een voormalig kantoorpand De Molen met 57 woningen voor vooral starters. Daar-

naast heeft ze 6 eengezinswoningen opgeleverd aan de Hoge Schaft.

GroenWest heeft in 2017 in De Ronde Venen op uitbreidingslocatie Land van Winkel fase 1 39 eengezinswoningen opgeleverd. Deze eerste fase ligt in het midden van de nieuwe wijk en de woningen in de tweede fase worden gerealiseerd aan de rand van het plan.

Corporatie LEKSTEDewonen heeft in Vianen 36 eengezinswoningen opgeleverd in het Dorpshart van Hoef en Haag. In dit 'nieuwe dorp aan De Lek' worden over een periode van 15 jaar in totaal 1.800 woningen gebouwd, waarvan 360 sociale huurwoningen.

Corporatie Vecht en Omstreken heeft in Stichtse Vecht (kern Nigtevecht) 10 eengezinswoningen gerealiseerd op een voormalige schoollocatie, gelegen op een kleine inbreidingslocatie in een naoorlogse uitbreidingswijk.

3.3 Sloop in 2017

Sloop van corporatiewoningen neemt de laatste jaren af. Dat heeft mede te maken met een andere aanpak van de stedelijke vernieuwing. Sloop/nieuwbouw van complexen is verminderd. In

plaats daarvan wordt vaker gekozen voor renovatie, in combinatie met energiebesparende ingrepen. De corporaties in de U16 sloopten in 2014 nog 346 zelfstandige sociale huurwoningen, in 2015 daalde dat naar 223 zelfstandige woningen tot 175 woningen in 2016. In 2017 ging dat aantal verder naar beneden, tot 146 woningen. Natuurlijk kan met renovatie een woongebouw weer in goede staat worden gebracht, zowel woon- als bouwtechnisch. Maar het lage sloop-tempo geeft ook wel te denken: als jaarlijks 1% van de sociale voorraad in de U16 wordt gesloopt (dus zo'n 1.000 woningen), dan gaan de woningen gemiddeld 100 jaar mee. In 2017 is echter slechts 0,15% van de voorraad gesloopt. Als we dit tempo aanhouden, dan is de voorraad pas na 650 jaar vernieuwd! Het is zeer de vraag of de komende decennia kan worden volstaan met woningverbetering of dat ook op grotere schaal woningen moeten worden vervangen.

3.4 Verkoop in 2017

In 2017 hebben de corporaties in de U16 in totaal 394 huurwoningen verkocht. Dat waren er veel minder dan in 2016, toen er nog 640 woningen werden verkocht en 771 in 2015. Van de 394 ging het om 106 woningen met een huurprijs boven € 711. De dalende tendens zet dus door, vooral van-

wege de grote schaarste aan sociale huurwoningen en daarover hebben de meeste corporaties prestatieafspraken gemaakt met hun gemeente.

Mitros is de corporatie die relatief het meeste verkoopt: 193 in 2017. Maar dat was al veel minder dan in 2016 en de jaren daarvoor. Deze corporatie heeft in 2017 bij wijze van proef bij verkoop voorrang gegeven aan huurders die reeds van Mitros een huurwoning huurden. Daardoor komen woningen vrij in de sociale voorraad. Deze woningen werden dus niet aangeboden op de vrije markt, maar eerst aan de huurders van Mitros die daarbij een vaste vraagprijs hanteerde.

3.5 Liberalisatie in 2017

Corporaties verhuren vooral sociale huurwoningen aan mensen met een lager inkomen. De nieuwe Woningwet legt daarop ook de nadruk. Op zeer beperkte schaal worden woningen bij mutatie geliberaliseerd, dat wil zeggen naar de vrije sector gebracht. Dat gebeurt meestal vanuit financiële overwegingen, om de financiële continuïteit van de corporaties te ondersteunen. Soms ook gebeurt het vanuit marktoverwegingen: er is ook een grote vraag van lagere middeninkomens naar woningen boven de liberalisatiegrens van € 711.

In 2017 is maar een heel beperkt aantal woningen geliberaliseerd, dat wil zeggen naar de vrije sector gebracht. Wel zijn er verhuringen geweest in de bestaande vrije sectorvoorraad. In totaal hebben per 1 januari 2018 7.260 woningen een huurprijs boven € 711. Dat was in 2016 nog € 6.759. De groei heeft echter vrijwel geheel te maken met het feit dat door de inkomensafhankelijke huurverhoging de huren van een aantal woningen door de maximale huurgrens heen zijn geschoten. Het gaat dan echter nog steeds om sociale huurwoningen die bij leegkomst in de regel ook weer als sociale huurwoning worden verhuurd.

3.6 Huisuitzettingen in 2017

In 2017 hebben corporaties in de Utrechtse regio (U16) in totaal 114 huurwoningen ontruimd. Daarmee wordt de dalende trend van de afgelopen jaren doorgezet. Het is een afname van 23% ten opzichte van 2016, toen nog 149 woningen werden ontruimd.

De meeste ontruiming (65%) vonden plaats vanwege *huurschuld*. Het ging om 75 ontruiming in 2017 tegenover 107 ontruiming in 2016. Corporaties slagen er steeds beter in om huisuitzetting als gevolg van *huurschuld* te voorkomen,

door vroegsignalering van betalingsachterstanden, zo snel mogelijk contact opnemen met huurders als zij betalingsachterstand hebben en indien nodig het thuis opzoeken van huurders met huurschuld om problemen te bespreken. Dat gebeurt vaak in samenwerking met zorgpartijen en de maatschappelijke dienstverlening.

De ervaring leert dat deze aanpak bij huurachterstand zijn vruchten afwerpt en leidt tot een duidelijke afname van het aantal huisuitzettingen. Ook in gevallen dat er reeds een gerechtelijk vonnis ligt om tot ontruiming over te gaan, wordt gemiddeld in zeven van de tien gevallen nog een regeling getroffen. Daardoor wordt huisuitzetting alsnog voorkomen. Alleen in uiterste gevallen vindt er ontruiming plaats.

In 2017 vond in 15 gevallen huisuitzetting plaats omdat huurders er een *hennepplantage* op nahielden. Dat is een behoorlijke toename in vergelijking met 2016, toen dat nog in acht gevallen plaatsvond. In negen gevallen werd ontruimd vanwege *overlast* (was 13 in 2016) en in acht gevallen vanwege *onrechtmatige verhuur aan derden* (was 13 in 2016). In vier gevallen bleek de huurder met de *noorderzon* te zijn vertrokken (was nog acht in 2016).

In 2017 werden drie huishoudens uitgeplaatst vanwege *psychische problemen of onvoldoende zorg*. Op die grond waren er geen uitzettingen in 2016. De corporaties maken zich wel zorgen over de groei van het aantal verwarde personen in de wijk doordat intramurale voorzieningen minder worden. Dat vergt extra aandacht.

In tabel 17 is de ontwikkeling van het aantal ontruiming door corporaties in de Utrechtse regio opgenomen over de periode 2015 t/m 2017.

Tabel 17 Ontwikkeling ontruiming in U16 door corporaties 2015 t/m 2017

Ontruiming vanwege:	2017	2016	2015
Huurschuld/wanprestatie	75	107	138
Hennep	15	8	14
Overlast	9	13	10
Illegale onderhuur	8	13	14
Noorderzon	4	8	5
Psychische problematiek	3	0	5
Totaal U16	114	149	186
Bron: Inventarisatie RWU			

3.7 Nieuwbouw en verduurzaming: verwachtingen voor de komende jaren

In 2018 heeft minister Ollongren een Nationale Woonagenda afgesproken met landelijke partijen waaronder Aedes, om te komen tot versneling van de woningbouw, het beter benutten van de bestaande voorraad en borging van de betaalbaarheid van het wonen. De minister wil het daarnaast ook mogelijk maken dat corporaties weer makkelijker kunnen investeren in de middeldure huur (zoals door vereenvoudiging van de markttoets).

Ambitie 3% groei van de sociale voorraad

Die inzet op meer woningbouw is in de Utrechtse regio dringend noodzakelijk. Er willen steeds meer huishoudens verhuizen richting de Randstad, waaronder de Utrechtse regio, vanwege de aanwezige opleidingen en werkgelegenheid. Maar nu al is er grote schaarste in alle segmenten van de woningmarkt: zowel koop, middeldure huur als sociale huur. De corporaties pleiten er al langere tijd voor dat meer locaties beschikbaar komen voor woningbouw in het algemeen, en sociale woningbouw in het bijzonder.

De corporaties hebben in 2016 met de regiogemeenten in U16 verband de ambitie afgesproken om de *sociale voorraad* in de periode 2017 t/m 2021 te laten groeien met 3% per gemeente. De corporaties hebben in de dPi 2017 een overzicht gegeven van hun bouwplannen en dat leidt voor de U16 tot het overzicht in tabel 18.

Als al deze plannen werkelijkheid worden, komen er tot en met 2022 bijna 7.500 woningen bij. Rekening houdend met het feit dat door sloop en verkoop naar schatting zo'n 2.500 woningen aan de voorraad worden onttrokken, kan de komende vijf jaar de voorraad netto met zo'n 5.000 woningen groeien, hetgeen een toename is van zo'n 5%.

Tabel 18 Overzicht bouwplannen corporaties sociale huur 2018 t/m 2022

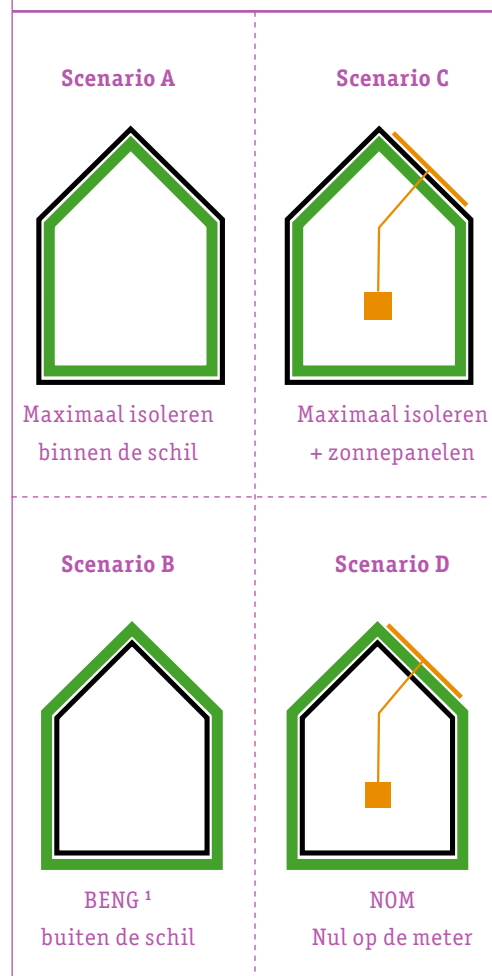
Gemeente	Corporatie	Geplande nieuwbouw aantallen
Bunnik	Portaal	32
	LEKSTEDewonen	69
De Bilt	SSW	282
De Ronde Venen	GroenWest	221
Houten	Viveste	399
IJsselstein	Provides	105
Lopik	De Woningraat	40
Montfoort	GroenWest	65
Nieuwegein	Mitros	198
	Jutphaas	64
	Portaal	402
Oudewater	De Woningraat	90
Stichtse Vecht	Portaal	76
	Wbv. Vecht en Omstreken	26
	Wst. Kockengen	29
Utrecht	Mitros	1.562
	Portaal	665
	Bo-Ex	980
	SSH Utrecht	519
	GroenWest	231
Utrechtse Heuvelrug	Heuvelrug Wonen	92
	Rhenam Wonen	16
	Wbv. Maarn	10
Vianen	LEKSTEDewonen	309
Wijk bij Duurstede	Viveste	67
	Wst. Cothen	7
Woerden	GroenWest	303
Zeist	Woongoed Zeist	431
	RKWBV	156
Totaal U16		7.446
Bron: dPi gegevens corporaties		

Maar nog te veel plannen, zo'n 40% van alle plannen die corporaties momenteel hebben volgens een RWU inventarisatie van 2017, zijn 'zacht' als gevolg van het ontbreken van geschikte locaties, de veel te lange doorlooptijd om locaties ontwikkeld te krijgen of de keuze van gemeenten om de locaties vooral te bestemmen voor het marktsegment, de koop en middeldure huur. De U16 gemeenten laten momenteel een locatieonderzoek uitvoeren om een beter beeld te krijgen van de mogelijkheden voor woningbouw.

Met name het tekort aan locaties is nijpend. Minister Ollongren wil met de regio's waaronder de Utrechtse, afspraken maken hoe versnelling van de bouw mogelijk is. De corporaties hopen dan ook op bestuurlijke moed bij bestuurders van gemeenten en provincies om knopen door te hakken. En als het binnenstedelijk echt niet allemaal kan, zal de bereidheid er moeten zijn om te kijken naar de 'krimpfolie' van de rode contouren.

Voorraad CO₂ neutraal in 2050

Een andere grote uitdaging is de verduurzaming van de woningvoorraad. De corporaties kunnen daarin een trekkersrol vervullen met 30% van het totaal aan woningen. In Aedesverband hebben de corporaties afgesproken om de woning-

Figuur 5 Scenario's Routekaart CO₂ neutraal

1 BENG is 'Bijna Energie Neutrale Gebouwen'

voorraad in 2050 CO₂ neutraal te krijgen. Daartoe stellen zij in 2018 een plan van aanpak op.

Ondertussen wordt gewerkt aan een Klimaatakkoord waarin de condities worden afgesproken hoe de verduurzaming kan worden gerealiseerd. Daarin wordt ook vastgelegd dat gestreefd wordt naar een CO₂ reductie van 49% in 2030, gerekend vanaf 1990.

Aedes heeft een Routekaart ontwikkeld op basis waarvan de corporaties een inschatting kunnen maken van de investeringen die nodig zijn om in 2050 die CO₂ neutrale voorraad te realiseren. Die kan dienen als onderlegger voor het te ontwikkelen plan van aanpak. In 2018 hebben de corporaties in RWU verband de Routekaarten gebundeld en de ambities met elkaar gedeeld. In de Routekaart zijn vier scenario's beschreven waarlangs de voorraad kan worden verduurzaamd (figuur 5).

De resultaten laten zien dat de corporaties in de Utrechtse regio meer dan landelijk gemiddeld inzetten op stevige duurzaamheidsingrepen. Zij kiezen minder voor de minst vergaande variant A (maximaal isoleren van de bestaande schil) en meer voor de Nul op de Meter (of vergelijkbare) aanpak van variant D.

Tabel 19 Uitkomsten ingrepen corporaties in U16 voorraad tot 2050

Tot 2021	A	B	C	D	Sloop
corporaties landelijk	28	8,5	33	21	9,5
RWU corporaties	5	7	30	47	10
Tot 2050	A	B	C	D	Sloop
corporaties landelijk	14	9	35	35	7
RWU corporaties	3	6	28	61	2

Bron: Optelling Aedes Routekaarten 2050

Tabel 20 Raming kosten U16 corporaties verduurzaming voorraad tot 2050

Scenario's	Investering (in €)
A. Maximaal isoleren	13.630.500
B. BENG 1 isoleren	115.949.500
C. Max. isoleren + zonnepanelen	493.232.000
D. NOM	2.801.003.500
Totaal	3.423.815.500
Totaal incl. BTW	4.142.816.755
Per jaar t/m 2050, incl. BTW	125.539.902

Bron: Optelling Aedes Routekaarten 2050

Er is ook een globale raming gemaakt van de investeringen die gedaan moeten worden om de CO₂ reductie te realiseren. Op basis daarvan blijkt als indicatie dat zo'n € 4,2 miljard nodig is voor de verduurzaming.

Overigens moeten de uitkomsten met grote voorzichtigheid worden behandeld. Het is een eerste verkenning geweest van de corporaties wat er met hun woningvoorraad moet gebeuren, met een zeer lange horizon (namelijk tot 2050), ingevuld op basis van de technische kennis en ook de kostenniveaus van nu. Bovendien zijn dit scenario's, er is voor de langere termijn geen sprake van vastgesteld beleid, al zeker niet tot 2050. De komende jaren zal dit natuurlijk wel steeds concreter worden.

Met deze investeringen wordt een CO₂ reductie bereikt van 78%. Corporaties kunnen het dus niet alleen: zij hebben ook de netbeheerders, energie-maatschappijen en overheden nodig om 100% CO₂ reductie te realiseren. Mede om die reden hebben de corporaties in RWU verband afgesproken om te gaan samenwerken, om zo bundeling, opschaling en daarmee kostenreductie te realiseren en om een sterkere strategische positie te hebben richting de genoemde partners.

Ambities en dreigende lastenverzwaring

De ambities op het punt van verduurzaming zijn dus groot, evenals die voor de nieuwbouw. In de Routekaart 2050 hebben de corporaties namelijk aangegeven te streven naar 30.000 te bouwen sociale huurwoningen tot 2050 (en voor de kortere termijn dus de ambitie om de voorraad met 3% te laten groeien).

Een belangrijke sta-in-de-weg kan nog zijn de lastenverzwaring waarmee corporaties te maken hebben en nog krijgen. De verhuurderheffing bedroeg in 2017 reeds € 1,7 miljard, maar door de gestegen marktwaarde van het woningbezit stijgt deze heffing verder, gaat de vennootschapsbelasting omhoog en heeft het kabinet het voornemen om de zogenaamde ATAD richtlijn in te voeren waardoor corporaties de rente op leningen nog maar voor 30% kunnen aftrekken van hun fiscale winst.

Deze (Europese) maatregel wordt ook gebruikt om de afschaffing van de dividendbelasting te kunnen compenseren. De corporaties, en daarmee de huurders krijgen daardoor te maken met ernstige lastenverzwaringen die ofwel de betaalbaarheid van het wonen bedreigt, dan wel het noodzakelijke tempo van de investeringen in nieuwbouw en verduurzaming.

Medio 2018 is een massieve lobby op gang gekomen om de negatieve gevolgen van deze (extra) belastingen onder de aandacht te brengen van het kabinet en de Tweede Kamer. Ook in het kader van het Klimaatakkoord wordt hierover gesproken. Gaan deze lastenverzwaringen door, dan is het risico groot dat corporaties tegen de grenzen aanlopen die de Autoriteit Woningcorporaties hanteert (zoals de loan to value) waardoor corporaties hun projecten niet meer kunnen financieren.

Dit hoofdstuk geeft een overzicht van het vrijkomend aanbod dat corporaties in 2017 (opnieuw) in de verhuur hebben gebracht. Een groot deel wordt verhuurd via advertenties op de website van WoningNet, maar corporaties bemiddelen soms ook zelf (zoals bij vergunninghouders).

Bovendien verhuren corporaties meer woningen dan zelfstandige sociale huurwoningen. Zo bieden zij ook onzelfstandige eenheden aan en – zij het beperkt – woningen in de vrije sector. Tot slot worden er ook woningen verhuurd via andere instellingen, bijvoorbeeld op het gebied van welzijn en zorg (intermediaire verhuur).

Om een zo volledig mogelijk beeld te krijgen heeft RWU een *aparte uitvraag* gedaan bij de corporaties over de woningtoewijzing in 2017, aansluitend op de jaarverslaglegging. In dit hoofdstuk worden deze gegevens gebruikt, tenzij expliciet naar andere bronnen zoals WoningNet wordt verwezen.

Daarbij zij aangetekend dat de werkelijke dynamiek op de verhuurmarkt groter is. Met name in de stad Utrecht worden woningen ook tijdelijk verhuurd op basis van de Leegstandswet of via

gebruiksovereenkomsten en short stay. In deze rapportage wordt met deze vormen van verhuur geen rekening gehouden.

4.1 Toewijzingen in 2017

Huur- en inkomensgrenzen

In de vorige hoofdstukken zijn de huurgrenzen voor 2018 gehanteerd. Omdat hier een overzicht wordt gegeven van de toewijzingen in 2017, worden de huur- en inkomensgrenzen van dat jaar gehanteerd.

Huurgrenzen 2017

- € 414,02 voor de kwaliteitskortingsgrens
- € 592,55 voor de lage aftoppingsgrens voor één- en tweepersoonshuishoudens
- € 635,05 voor de hoge aftoppingsgrens voor drie- en meerpersoonshuishoudens
- € 711 voor de maximale huurprijsgrens waarboven geen huurtoeslag meer mogelijk is (liberalisatiegrens).

Inkomensgrenzen doelgroepen 2017

Primaire doelgroep

- Éénpersoonshuishoudens met een inkomen tot € 22.200
- Meerpersoonshuishoudens met een inkomen tot € 30.150 (ouderen € 30.175).

Secundaire doelgroep (inkomen boven de huurtoeslaggrens)

- Voor huishoudens gold inkomensgrens van € 36.165

De primaire en secundaire doelgroep vormen gezamenlijk de ‘doelgroep van beleid’ voor de woningcorporaties.

De corporaties zijn wettelijk verplicht ten minste 80% van alle sociale huurwoningen toe te wijzen aan deze doelgroep van beleid. Corporaties mogen daarnaast nog maximaal 10% toewijzen aan de groep lagere middeninkomens tot € 40.349 en maximaal 10% aan inkomensgroepen anders dan de doelgroep van beleid.

Totaal verhuringen

In 2017 hebben de corporaties in de U16 totaal 12.231 woningen en eenheden verhuurd. Het grootste deel daarvan waren zelfstandige sociale huurwoningen: 7.390 woningen. De mutatiegraad in de zelfstandige sociale voorraad was in 2017 gemiddeld 7,1%.

Of dat hoog is of laag, valt moeilijk te zeggen. Wel blijkt uit het onderzoek WoOn 2015 van het ministerie van BZK dat bijna 45% van de bewoners aangeeft binnen twee jaar misschien te

willen verhuizen. Dat aandeel is de laatste jaren toegenomen. Dat geeft aan dat er naast een grote kwantitatieve vraag van starters er ook een behoorlijke kwalitatieve vraag is naar een meer passende woning.

Het aantal toewijzingen in de *sociale huursector* is hoger dan vorig jaar. Dat heeft een paar oorzaken. De belangrijkste oorzaak is een administratieve. In deze rapportage zijn dit jaar voor het eerst de verhuringen opgenomen van de SSH Utrecht van zelfstandige woningen, kleiner dan 30m². In het verleden waren in deze rapportage alleen hun woningen die verhuurd werden via WoningNet opgenomen. Dat betekent in totaal 673 extra toewijzingen. Worden deze niet meegeteld, dan bedraagt het aantal toewijzingen in de sociale huur 6.717. Dan nog is het aantal iets hoger dan vorig jaar (6.462). In enkele gemeenten is het aantal verhuringen wat hoger dan in het voorgaande jaar, soms door een nieuwbouwproject. Dat is met name in Utrecht het geval (Place2BU).

Naast de sociale huurwoningen verhuurden corporaties nog eens 230 *vrijesectorwoningen*¹. Dat aantal is al jaren dalende. Daarnaast werden nog 4.611 *onzelfstandige eenheden*² verhuurd.

Uit analyse van Explica in opdracht van RWU is gebleken dat het aanbod binnen de corporatiesector voor een groot deel afhankelijk is van de mogelijkheden van huurders om door te stromen naar de particuliere sector (huur/koop). Daarom is het voor de corporatiesector van belang dat de woningmarkt goed functioneert, met ‘overlappende’ deelmarkten, zoals voor de middeldure huur en de koop. Daarvan is echter steeds minder sprake, doordat er veel te weinig aanbod is in de middeldure huur en koop, en daarmee de prijzen de pan uitrijzen. Dat belemmert de doorstroming vanuit de corporaties dus ernstig.

Tabel 21 Overzicht verhuringen corporaties in 2017, zelfstandig (sociaal en vrije sector) en onzelfstandig

Gemeente	Sociale huur	Vrije sector	Onzelfstandig	Totaal
Bunnik	56	2	0	58
De Bilt	252	10	5	267
De Ronde Venen	298	4	0	302
Houten	417	12	0	429
Ijsselstein	177	1	2	180
Lopik	73	0	0	73
Montfoort	58	3	0	61
Nieuwegein	448	1	11	460
Oudewater	60	5	0	65
Stichtse Vecht	324	1	0	325
Utrecht	3.690	121	4.248	8.059
Utrechtse Heuvelrug	242	15	5	262
Vianen	165	5	1	171
Woerden	352	13	0	365
Wijk bij Duurstede	158	3	0	161
Zeist	620	34	339	993
Totaal U16	7.390	230	4.611	12.231
Bron: Uitvraag woningtoewijzing RWU 2018				

1 Dat zijn verhuringen van vrijesectorwoningen die al in de marktsector zaten, en sociale huurwoningen die na leegkomst in de vrije sector zijn verhuurd.

2 Inclusief SSH Utrecht.

Toewijzing aan één- en tweepersoonshuishoudens

De corporaties hebben in 2017 in de U16 in totaal 5.903 zelfstandige sociale huurwoningen verhuurd aan één- en tweepersoonshuishoudens. Dat is 80% van alle 7.390 toewijzingen. Het overgrote deel daarvan bestaat uit éénpersoonshuishoudens.

Een klein deel is verhuurd onder de kwaliteitskortingsgrens van € 414. Deze grens is een begrip uit de huurtoeslag. Ligt de huurprijs hoger dan deze grens, dan wordt voor het bedrag daarboven gekort op de huurtoeslag. Dit heet 'kwaliteitskorting' omdat een hogere huur ook een kwalitatief betere woning met zich meebrengt.

Tabel 22 Toewijzing zelfstandige sociale huurwoningen aan één- en tweepersoonshuishoudens per huurcategorie in 2017

Gemeente	< 414	414-593	593-711	Totaal
Bunnik	1	30	10	41
De Bilt	33	104	44	181
De Ronde Venen	33	150	42	225
Houten	51	203	98	352
Ijsselstein	27	72	13	112
Lopik	1	28	17	46
Montfoort	9	34	5	48
Nieuwegein	4	257	72	333
Oudewater	10	19	16	45
Stichtse Vecht	19	194	39	252
Utrecht	473	2.158	500	3.131
Utrechtse Heuvelrug	40	124	45	209
Vianen	14	58	22	94
Woerden	76	168	36	280
Wijk bij Duurstede	18	64	22	104
Zeist	73	304	73	450
Totaal U16	882	3.967	1.054	5.903
Bron: Uitvraag woningtoewijzing RWU 2018				

Toewijzing aan drie- en meerpersoonshuishoudens

In de U16 hebben de corporaties in totaal 1.487 sociale huurwoningen verhuurd aan huishoudens met drie personen of meer, dat is circa 20% van alle zelfstandige sociale verhuringen. Dat is absoluut en relatief iets minder dan vorig jaar. Omdat het om grotere huishoudens gaat, betreft het meestal de wat grotere en daarmee duurdere woningen. Daarom geldt voor deze groep een hogere aftoppingsgrens van € 635. Van alle toewijzingen aan gezinnen is bijna 77% toegewezen onder de hoge aftoppingsgrens. Dat is veel meer dan vorig jaar (62%). Dat komt de betaalbaarheid voor deze groep ten goede (zie par. 4.3).

Tabel 23 Toewijzing sociale huurwoningen aan drie- en meerpersoonshuishoudens per huurcategorie in 2017

Gemeente	< 414	414-635	635-711	Totaal
Bunnik	3	12	0	15
De Bilt	1	53	17	71
De Ronde Venen	0	61	12	73
Houten	0	56	9	65
IJsselstein	0	54	11	65
Lopik	0	18	9	27
Montfoort	0	10	0	10
Nieuwegein	0	72	43	115
Oudewater	0	12	3	15
Stichtse Vecht	0	58	14	72
Utrecht	13	399	147	559
Utrechtse Heuvelrug	1	27	5	33
Vianen	0	57	14	71
Woerden	1	62	9	72
Wijk bij Duurstede	0	37	17	54
Zeist	2	135	33	170
Totaal U16	21	1.123	343	1.487
Bron: Uitvraag woningtoewijzing RWU 2018				

Toewijzing aan starters en doorstromers

Kijken we naar de verhouding tussen starters en doorstromers, dan blijkt dat in 2017 op de schaal van de U16 71% van alle toewijzingen naar starters is gegaan. Dat is iets minder dan vorig jaar (74%). Zo'n 29% ging naar een doorstromer. Nog steeds gaan verreweg de meeste woningen naar een starter. Dit is op basis van WoningNet gegevens.

Een 'doorstromer' is daarbij gedefinieerd als een huishouden dat een sociale huurwoning in de regio Utrecht achterlaat. Een huishouden dat afkomstig is uit de koopsector, uit een particuliere huurwoning of uit een andere regio wordt dus als starter gezien, net als iemand die geen woning achterlaat (een jongere die het ouderlijk huis verlaat, een vergunninghouder etc).

Onzelfstandige eenheden

In 2017 werden in totaal 4.611 onzelfstandige eenheden verhuurd. Het overgrote deel van de verhuringen vond plaats in Utrecht. Verder werden onzelfstandige eenheden verhuurd in Zeist en in veel mindere mate in Zeist en Nieuwegein. De SSH Utrecht is veruit de grootste verhuurder van deze eenheden met bijna 2.500 verhuringen. Vrijwel alle verhuringen (97%) gingen naar éénpersoonshuishoudens (vooral studenten)

met een laag inkomen. Het overgrote deel van de eenheden had een huur onder de € 414.

Tabel 24 Verhouding starters en doorstromers bij de woningtoewijzing in de U16, 2017

Gemeente	Doorstromer in %	Starter in %	Totaal
Bunnik	26	74	100
De Bilt	28	72	100
De Ronde Venen	30	70	100
Houten	23	77	100
IJsselstein	25	75	100
Lopik	36	64	100
Montfoort	23	77	100
Nieuwegein	33	67	100
Oudewater	26	74	100
Stichtse Vecht	36	64	100
Utrecht	28	72	100
Utrechtse Heuvelrug	28	72	100
Vianen	40	60	100
Wijk bij Duurstede	31	69	100
Woerden	22	78	100
Zeist	32	68	100
Totaal U16	29	71	100
Bron: Uitvraag woningtoewijzing RWU 2018			

4.2 Betaalbaarheid, passendheid en doelgroepen naar inkomen

Veel sterker accent op betaalbaarheid

Uit de gegevens over de laatste twee jaar blijkt dat corporaties veel meer sociale huurwoningen hebben verhuurd onder de aftoppingsgrenzen. Werd in 2015 nog 45% van alle sociale huurwoningen onder die grenzen verhuurd, in 2016 steeg dat aandeel naar maar liefst 74% en in 2017 naar 81%.³ Dat is een spectaculaire verschuiving. Zo'n 82% van alle woningen die zijn toegewezen aan één- en tweepersoonshuishoudens hebben een huurprijs onder de aftoppingsgrens van € 593. Voor drie- en meerpersoonshuishoudens bedraagt dat aandeel 76%.

Corporaties geven betaalbaarheid voor huurders en woningzoekenden hoge prioriteit. Daarbij speelt mee dat corporaties sinds 1 januari 2016 moeten voldoen aan de zogenaamde pas-

sendheidsnorm. Die houdt in dat corporaties verplicht zijn ten minste 95% van de huurtoeslaggerechtigden bij verhuizing naar een sociale huurwoning een huur te rekenen onder de aftoppingsgrenzen. Dit om te voorkomen dat woningzoekenden een te dure huurwoning accepteren en zo 'dure scheefheid' ontstaat. Daartoe 'toppen' corporaties vaak de huren af. De passendheidsnorm geldt per corporatie.

Het accent op betaalbaarheid zien we ook terug bij de jaarlijkse huurverhoging. Die is de laatste jaren sterk afgenomen. Zo is de huurverhoging per 1 juli 2017 de laagste geweest sinds jaren in de Utrechtse regio. Per die datum kregen huishoudens met een inkomen tot € 40.349 een huurverhoging van gemiddeld nog geen 0,2%. Dat gold voor zo'n 85% van alle huurders die een woning van een corporatie huren. De verhoging ligt voor deze groep 0,1 procentpunt onder de inflatie van vorig jaar. De gemiddelde huurstijging per 1 juli 2018 lag in dezelfde lijn voor deze groep. Met de zeer beperkte huurstijging zorgen de corporaties ervoor dat sociale huurwoningen betaalbaar blijven voor mensen met een laag inkomen.

In de stad Utrecht loopt bovendien voor de duur van twee jaar een pilot om mensen met een zeer

laag inkomen (iets boven bijstandsniveau) en met een huur boven de aftoppingsgrenzen gedeeltelijk te compenseren. Deze pilot wordt in 2018 geëvalueerd.

De hogere inkomens boven € 40.349 kunnen wat meer betalen en de meeste corporaties vragen conform het rijksbeleid aan deze groep (zo'n 15% van de huurders) een inkomensafhankelijke huurverhoging. De huurders betalen echter nooit meer dan de maximaal redelijke huur voor een huis. Met die opbrengsten kunnen corporaties nieuwe investeringen doen.

Passend toewijzen

Het passend toewijzen zorgt er dus voor dat huishoudens met een laag inkomen bij acceptatie van een woning – uitzonderingen daargelaten – een 'passende' huurprijs betalen, dat wil zeggen, een huurprijs onder de aftoppingsgrenzen. De keerzijde daarvan is dat de keuzevrijheid voor woningzoekenden wordt ingeperkt. Immers, de woningtoewijzing wordt door het passend toewijzen sterk gesegmenteerd: de lagere inkomens kunnen terecht in het segment tot de aftoppingsgrenzen, de secundaire doelgroep moet zijn heil zoeken in het hogere segment tot de liberalisatiegrens.

Deze secundaire doelgroep kan vrijwel niet meer terecht in het segment onder de aftoppingsgrenzen, omdat we in de Utrechtse regio hebben geregeld dat de lagere inkomens voorrang krijgen in dat segment. Dat is ook logisch: de goedkopere woningen moeten terecht komen bij de lagere inkomens.

Sommige corporaties, zoals Portaal, voeren een huurbeleid wat er op neer komt dat bij acceptatie van de woning een huishouden uit de secundaire doelgroep de reguliere huurprijs betaalt en een huishouden uit de primaire doelgroep een lagere huur onder de aftoppingsgrens.

In de U16 heeft van de primaire doelgroep in 2017 nog geen 2% een woning gehuurd met een huurprijs boven de aftoppingsgrenzen. Dat was nog 4% in 2016 en in 2015 huurde nog iets meer dan de helft van de primaire doelgroep, te weten 52% een woning met een huur boven de aftoppingsgrenzen, dus een duurdere woning. Dat was nog vóór invoering van het passend toewijzen.

Negatieve gevolgen passend toewijzen

Nu, ruim twee jaar na invoering, wordt ook een aantal negatieve effecten van passend toewijzen zichtbaar. Goedkopere sociale huurwoningen worden daardoor grotendeels voor mensen met

de laagste inkomens gereserveerd. In combinatie met de instroom van vergunninghouders, de uitstroom van de maatschappelijke opvang en het langer zelfstandig wonen van ouderen en verwarde personen zijn er signalen die erop wijzen dat de strenge regels in bepaalde buurten segregatie in de hand werkt.

Corporaties willen meer ruimte voor lokaal maatwerk zodat ze dit in samenwerking met andere partijen kunnen aanpakken. In de Nationale Woonagenda 2018 t/m 2021 is afgesproken dat het Rijk onderzoekt of er bij het passend toewijzen, met inachtneming van de betaalbaarheid, meer ruimte, flexibiliteit of maatwerk mogelijk is als de specifieke situatie van de huurder of van de lokale woningmarkt daarom vraagt. Hierbij worden de bevindingen betrokken van de in het najaar van 2018 af te ronden evaluatie van de Woningwet. De uitkomsten worden betrokken bij het daaropvolgende wetstraject in 2019.

Aandeel inkomensdoelgroepen in de toewijzing

In de regio is in sommige gemeenten de afspraak gemaakt of de intentie uitgesproken dat zo'n 70% van de toewijzingen naar de primaire doelgroep gaat, teneinde deze groep voldoende aanbod te

Tabel 25 Aandeel primaire doelgroep in woningtoewijzing 2017 (zelfstandige sociale huurwoningen)

Gemeente	in %
Bunnik	77
De Bilt	76
De Ronde Venen	90
Houten	70
Ijsselstein	84
Lopik	63
Montfoort	84
Nieuwegein	67
Oudewater	67
Stichtse Vecht	71
Utrecht	77
Utrechtse Heuvelrug	83
Vianen	65
Woerden	80
Wijk bij Duurstede	93
Zeist	81
Totaal U16	76
Uitvraag woningtoewijzing RWU 2018	

laten komen. Wat betreft de toewijzingen in 2017 kan voor de *primaire doelgroep* worden opgemerkt dat in de U16 gemiddeld 76% van de zelfstandige

sociale huurwoningen naar deze groep ging. Dat is nog ietsje meer dan in 2016 (75%).

Deze percentages hebben voor alle duidelijkheid alleen betrekking op de *zelfstandige* verhuringen. Worden de onzelfstandige verhuringen meegerekend die ook meetellen voor de norm (en die zijn slechts in een beperkt deel van de gemeenten aanwezig), dan ligt het aandeel van de primaire doelgroep nog hoger. Bij deze eenheden gaat het bijna altijd om éénpersoonshuishoudens met een laag inkomen die een relatief goedkope eenheid huren.

Ongeveer 21,5% van de toewijzingen is gegaan naar de *secundaire doelgroep* tot € 35.739, zo'n 2,5% naar de (lagere) middeninkomens die daar net boven zitten qua inkomen. Deze groep heeft vrijwel geen toegang meer tot het aanbod van sociale huurwoningen, omdat het beleid van de corporaties zich richt op de primaire en secundaire doelgroep. Dat is ook wel logisch aangezien de corporaties een wettelijke taak hebben met name de lagere inkomens passend te huisvesten.

Geconcludeerd kan worden dat het aandeel van de primaire doelgroep in de woningtoewijzing gemiddeld genomen in de U16 goed op peil is gebleven ten opzichte van de andere inkomensgroepen. Daarbij

heeft zoals gezegd 98% van de primaire doelgroep een woning geaccepteerd met een huur *onder* de aftoppingsgrenzen, meer dan in eerdere jaren. De betaalbaarheid voor de woningzoekenden met een laag inkomen die een sociale huurwoning hebben geaccepteerd, is er dus sterk op vooruit gegaan.

Betaalbaarheid secundaire doelgroep

Dat wil niet zeggen dat dit voor iedereen geldt. Met name voor de groep die net geen huurtoeslag ontvangt en dus is aangewezen op het duurdere segment boven de aftoppingsgrenzen, kan de betaalbaarheid onder druk staan. De SWRU heeft dat in de Utrechtse regio onderzocht.

De conclusie daarvan was dat dit niet in algemene zin geldt, maar dat met name alleenstaanden met een inkomen net boven de huurtoeslaggrens en gezinnen met kinderen behorend tot de secundaire doelgroep, uitgaande van de Nibud-normen, moeite hebben met het vinden van een betaalbare sociale huurwoning. Op termijn wordt het probleem wellicht verzacht of opgelost door het schrappen van de harde inkomensgrens van de huurtoeslag.

Een veelgehoord signaal bleek ook te zijn dat het probleem niet zozeer zit in de betaalbaarheid,

maar in de beschikbaarheid. Alleenstaanden met een inkomen boven de huurtoeslaggrens zijn aangewezen op woningen met maximaal drie kamers. Zij zouden moeite hebben om een geschikte woning te vinden. Dat blijkt in sommige gemeenten inderdaad het geval te zijn.

4.3 Spreiding van de verhuringen 2017

We zijn gewend om de verhuringen van corporaties in te delen in de diverse prijsklassen (boven en onder de aftoppingsgrenzen enzovoorts). Het is echter interessant om te zien welke spreiding zich voordoet in het hele prijssegment tot € 711.

Concentreren de verhuringen zich rond de diverse grenzen of is sprake van een divers aanbod wat betreft prijs?

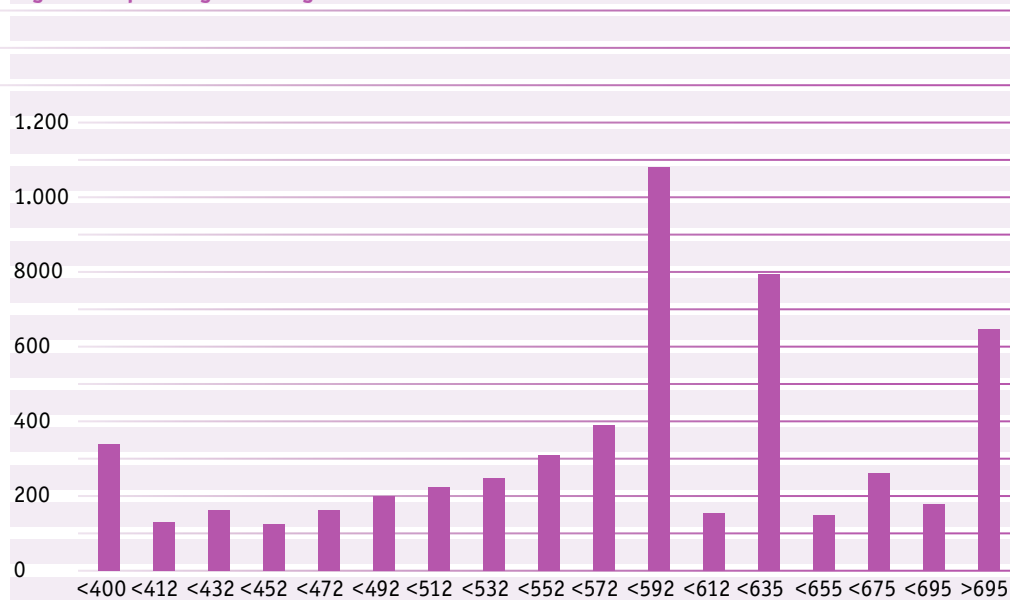
In figuur 6 zijn alle verhuringen van zelfstandige woningen van corporaties via WoningNet in 2017 in kaart gebracht in prijssegmenten van telkens € 20. Uit de grafiek blijkt dat we duidelijke pieken zien tegen het eind van de huurklassen (de aftoppingsgrenzen en de maximale huurgrens). Wat kan daarvan de oorzaak zijn?

Het passend toewijzen kost corporaties behoorlijk wat geld. Immers, zij moeten de huren voor de pri-

maire doelgroep vaak 'aftoppen' om een voldoende aanbod voor deze groep onder de aftoppingsgrenzen te kunnen garanderen. Corporaties kunnen dit 'aftoppen' (als gevolg van passend toewijzen) compenseren met het enigszins ophogen van de huren voor de goedkopere woningen – maar uiteraard niet hoger dan de maximaal toegestane huur.

Op deze manier wordt de primaire doelgroep goed bediend, zoals in de vorige paragraaf is aangetoond. Maar het betekent wel dat het nastreven van een evenwichtige prijs-kwaliteitsverhouding in de voorraad verder uit beeld verdwijnt vanwege het hogere doel: de betaalbaarheid voor de primaire doelgroep.

Figuur 6 Spreiding verhuringen in 2017 naar kale huur



Bron: SWRU 2018, bewerking WoningNet-gegevens

4.4 Toewijzing aan urgenten, vergunninghouders en speciale doelgroepen

De toewijzing aan *urgente doelgroepen* maakt een aanzienlijk deel uit van het totale aanbod. Ten opzichte van 2015 daalde in 2016 het aantal toegewezen urgenten met 27% om in 2017 weer licht te stijgen met bijna 3%. In 2017 zijn 590 woningen aan urgenten (excl. vergunninghouders) toegewezen in de U16. Dat is 8% van het totaal aantal toegewezen sociale huurwoningen (inclusief de zelfstandige studentenwoningen van SSH). Rekenen we die niet mee, dan is het bijna 9%. In de stad Utrecht ging het om 280 toewijzingen. Onderstaande tabel geeft een beeld van de urgente toewijzingen per gemeente, op basis van WoningNet gegevens.

Er is vanaf 2015 sprake van een afname van het aantal urgenten (exclusief vergunninghouders), vooral door een aanscherping van de criteria voor urgentie vanwege relatiebreuk. De toewijzing van het aantal urgenten vanwege stadsvernieuwing (sloop/nieuwbouw, renovatie) is de laatste jaren gedaald, zij het dat in 2017 weer sprake was van een beperkte toename.

In 2017 hebben de corporaties in de U16 daarnaast in totaal 531 woningen toegewezen aan de groep *vergunninghouders*. Dat is een halvering ten opzichte van 2016 (1.040 woningen), maar toch nog bijna evenveel als alle andere urgenten bij elkaar. Het ging in 2017 meer dan in andere jaren om huisvesting van nareizigers van toegelaten asielzoekers (gezinshereniging). In de stad Utrecht ging het om 229 woningen.

Los van vergunninghouders blijkt toewijzing op basis van *medische indicatie* in 2017 de belangrijkste grond te zijn (131 keer), al daalde dat aantal licht in vergelijking met 2016, en sterker vanaf 2014 en 2015. Vanwege *stadsvernieuwing* (sloop/nieuwbouw, renovatie etc) kwamen 112 urgenten onder dak. Er zit wat betreft urgentie met name groei in de categorie *uitstroom maatschappelijke opvang*. Dat aantal steeg naar 68 keer in 2016 en stabiliseerde in 2017. Rekenen we de directe bemiddelingen mee voor deze groep (zie tabel 29) dan gaat het in totaal om 187 woningen. Deze groep wordt dus langs verschillende kanalen gehuisvest.

Sinds de nieuwe huisvestingsverordening is het mogelijk om een *mantelzorgindicatie* aan te

vragen, maar in de anderhalf jaar sindsdien zijn slechts een paar toewijzingen op die basis tot stand gekomen. Een overzicht van alle redenen voor urgentie op basis van WoningNet gegevens staat in tabel 28 voor de stad Utrecht en de U16 als geheel.

Tabel 26 Toewijzing aan urgenten door corporaties 2015 t/m 2017, per gemeente en U16

Gemeente	2015	2016	2017
Bunnik	2	2	4
De Bilt	31	24	27
De Ronde Venen	17	10	10
Houten	33	22	25
IJsselstein	66	27	17
Lopik	7	3	
Montfoort	1	4	2
Nieuwegein	114	79	91
Oudewater	5	7	2
Stichtse Vecht	43	25	19
Utrecht	330	292	280
Utrechtse Heuvelrug	21	15	19
Vianen	26	8	4
Wijk bij Duurstede	24	17	24
Woerden	40	22	30
Zeist	21	17	36
Totaal	781	574	590
Bron: SWRU 2018, bewerking van WoningNet gegevens			

Tabel 27 Toewijzing aan vergunninghouders in 2017 per gemeente en U16

Gemeente	Verhuringen
Bunnik	7
De Bilt	54
De Ronde Venen	23
Houten	37
IJsselstein	20
Lopik	6
Montfoort	7
Nieuwegein	23
Oudewater	5
Stichtse Vecht	28
Utrecht	229
Utrechtse Heuvelrug	32
Vianen	6
Woerden	25
Wijk bij Duurstede	4
Zeist	25
Totaal U16	531
Bron: Uitvraag woningtoewijzing RWU 2018	

Tabel 28 Aantal toewijzingen per type urgentie in 2017, stad Utrecht en U16

Urgentietype/2017	Stad Utrecht	Totaal U16
Medische indicatie	48	131
Sloop/nieuwbouw, renovatie	89	112
Schrijnende gevallen-hardheidsclausule	14	88
Relatiebreuk	16	82
Uitstroom maatschappelijke opvang	44	68
Vrouwenopvang	41	58
Beroepsurgentie	18	18
Financiële omstandigheden buiten eigen schuld	3	15
Mantelzorg	4	9
Overig	3	9
Totaal U16	280	590

Bron: SWRU 2018, bewerking WoningNet-gegevens

Speciale toewijzingscategorieën

Naast urgenten (inclusief vergunninghouders) zijn er nog speciale toewijzingscategorieën waardoor sociale huurwoningen niet via het aanbodmodel (WoningNet) worden aangeboden. Deze worden direct bemiddeld. De belangrijkste categorie in 2017 was *woningruil* met 128 verhuuringen. De tweede was de *uitstroom van de maatschappelijke opvang* met 119 woningen⁴, vooral in de stad Utrecht. Het ging wat betreft de speciale

toewijzingscategorieën in totaal om 517 toewijzingen, waarvan 297 in de stad Utrecht. Een overzicht staat in tabel 29.

Tellen wij deze urgenten en speciale doelgroepen bij elkaar op, dan gaat het in 2017 in de U16 en de gemeente Utrecht om zo'n 22% van alle zelfstandige sociale verhuringen. Als in de stad Utrecht de zelfstandige studentenverhuur buiten beschouwing wordt gelaten, dan stijgt dat

Tabel 29 Aantal directe bemiddelingen voor speciale categorieën in 2017, stad Utrecht en U16

Toewijzingscategorie/2017	Stad Utrecht	Totaal U16
Woningruil	57	128
Uitstroom maatschappelijke opvang	95	119
Beheerdersbelang	28	57
Coöptatie/coöptatierecht	44	44
Eenmalige aanbieding na verstrijken urgentie	21	35
Gedupeerde bij toewijzing	9	21
Wonen met zorgvoorziening	0	21
Stadsvernieuwing	15	15
Rolstoelwoning, miva	2	11
Overig	26	66
Totaal	297	517

Bron: SWRU 2018, bewerking WoningNet-gegevens

aandeel van deze groepen in de totale verhuur naar 26%. Dat aandeel stijgt verder als de cijfers worden 'opgeschoond' voor de intermediaire verhuur. Tot slot is in deze cijfers geen rekening gehouden met het feit dat woningen gelabeld kunnen zijn voor bepaalde groepen, zoals ouderen. Die woningen komen wel in de reguliere verhuur via WoningNet, maar zijn niet voor iedereen toegankelijk.

⁴ Zoals hierboven aangegeven heeft deze groep deels ook via urgentie een woning verkregen.

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 2017 met die van 2016 en 2015. 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.

5.1 Actief woningzoekenden

In de Utrechtse regio waren eind 2017 249.469 woningzoekenden ingeschreven bij WoningNet. Dat is een toename van 4,8% ten opzichte van eind 2016. Destijds waren er 238.102 ingeschreven woningzoekenden. In 2015 en 2016 kwamen er in totaal ruim 19.000 woningzoekenden bij.

Lang niet alle geregistreerde woningzoekenden zijn actief op zoek naar een woning. Velen hebben zich uit voorzorg ingeschreven. Zij willen inschrijfduur opbouwen om op termijn kans te maken op een sociale huurwoning of antici-

peren 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 werkzaam op zoek is naar een (andere) woning.

Een *actief woningzoekende* is een woningzoekende die in een bepaalde periode ten minste één keer op een woning heeft gereageerd. Wij gaan in deze rapportage uit van een periode van een kwartaal. Uit de cijfers blijkt dat het aantal actief woningzoekenden ten opzichte van 2016 is toegenomen met bijna 9%. Gemiddeld per kwartaal waren er ongeveer 17.600 actief woningzoekenden, ofwel ruim 7% van het totale aantal woningzoekenden. Zo'n 66% van de actief woningzoekenden behoort tot de primaire doelgroep. Dat zijn de huishoudens met een inkomen dat recht geeft op huurtoeslag. Bijna 29% behoort tot de groep die iets meer verdient (de secundaire doelgroep). De middeninkomens (vanaf ca. € 36.800) zijn steeds minder actief, omdat zij door de wettelijke inkomenseisen nog maar mondjesmaat toegang hebben tot de sociale huursector. Waar voorheen ruim 10% van de actief woningzoekenden een middeninkomen had, is dat aandeel teruggelopen tot circa 5%.

Eén- en tweepersoonshuishoudens vormen ruim driekwart van het totaal aantal actief woningzoekenden (respectievelijk 56% en 23%). Er zijn relatief weinig grote gezinnen met vijf of meer personen actief op zoek naar een sociale huurwoning (4%). Hun aantal bleef constant ten opzichte van 2016. Overigens staan überhaupt weinig grote huishoudens ingeschreven (slechts 2% van het totale aantal woningzoekenden). Het aantal actieven van buiten de regio is toegenomen sinds het verdwijnen van de regionale bindingseis. Zij vormen inmiddels bijna 18% van het totale aantal actief woningzoekenden.

5.2 De verschillende loketten

In 2017 hebben de corporaties in de regio Utrecht, zoals aangegeven in het vorige hoofdstuk, in totaal 7.390 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. 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*. Dit maakt ook onderdeel uit van het *aanbodmodel*.

→ Een deel van de sociale huurwoningen wordt *direct bemiddeld* door de corporaties. Dit gebeurt vooral bij bijzondere doelgroepen, zoals vergunninghouders en mensen die uitstromen uit de maatschappelijke opvang. Deze worden in de regel afgemeld 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. Soms wijzen corporaties ook nieuwbouwwoningen toe, vaak in overleg met hun gemeente, zonder deze af te melden bij WoningNet. En de SSH Utrecht wijst woningen kleiner dan 30m² zelf toe, buiten WoningNet om, net als de woningen van hun dochterorganisatie Jebber.

We zien dat het aantal verhuringen via WoningNet ten opzichte van 2016 min of meer gelijk is gebleven. Er werden iets meer woningen via het aanbodmodel verhuurd, ten koste van het aantal bemiddelingen. Er hoefden namelijk minder statushouders worden gehuisvest dan in voorgaande jaren. Verdringing van de 'reguliere'

Tabel 30 Verhuringen regulier/urgent/bemiddeling U16

Jaar	Aanbodmodel inschrijfduur en loting	Aanbodmodel urgentie bij WoningNet	Directe bemiddeling WoningNet	Subtotaal WoningNet	Intermediaire verhuur, specifieke nieuwbouw e.d.	Totaal
2015	4.159	781	1.107	6.047	804	6.851
2016	3.827	575	1.082	5.484	978	6.462
2017	3.945	590	957	5.492	1.898 ²	7.390 ²
Bron: SWRU 2018, bewerking WoningNet-gegevens/RWU						

woningzoekende neemt dus enigszins af. Toch verbetert hun positie niet, omdat het woning-aanbod afnam. Dat het aanbod afnam terwijl de verhuringen min of meer gelijk bleven, komt doordat er via WoningNet veel minder nieuwbouwwoningen werden aangeboden (340 in 2017 ten opzichte van 736 in 2016)¹. Publicatie van een nieuwbouwwoning leidt vaak tot een verhuuring in het volgende jaar. In de volgende paragrafen zien we aan de hand van het gemiddelde aantal reacties en de gemiddelde inschrijf- en zoektijd dat de positie van reguliere woningzoekenden inderdaad verder is verslechterd.

CONCLUSIE

Het aandeel verhuringen aan reguliere woningzoekenden is enigszins toegenomen. Er is dus minder sprake van verdringing door bijzondere doelgroepen. Doordat het woningaanbod is afgenomen profiteert de reguliere woningzoekende nog niet. De slaagkans is nog kleiner geworden.

- ¹ Zoals gezegd zijn er wel meer nieuwbouwprojecten opgeleverd, zoals Place2BU in Utrecht (Mitros/Portaal) met 519 kleine zelfstandige huurwoningen, maar die zijn buiten WoningNet om verhuurd.
- ² Inclusief 673 SSH toewijzingen van kleine woningen. Deze zijn niet meegenomen in 2015 en 2016.

5.3 Aantal reacties aanbodmodel

In het aanbodmodel reageren woningzoekenden op sociale huurwoningen van corporaties die zijn aangeboden via de website van WoningNet. Reageren kan niet onbeperkt. Een woningzoekende mag op twee woningen tegelijk reageren. Het gemiddelde aantal reacties zegt iets over de populariteit van woningen, dan wel de schaarste die heerst. Tabel 31 geeft een beeld voor de periode 2015 tot en met 2017 wat betreft het aanbodmodel.

We zien duidelijk dat het gemiddelde aantal reacties in vrijwel alle gemeenten toeneemt. In sommige gemeenten, zoals Utrecht, Nieuwegein, Stichtse Vecht en De Ronde Venen, bedraagt de stijging 35% of meer. In drie gemeenten daalde het gemiddelde of bleef het gelijk, namelijk in De Bilt, Utrechtse Heuvelrug en Houten. Woningen in Utrecht blijven het populairst: gemiddeld maar liefst 115 reacties. De stijging in Utrecht heeft een opstuwend effect op het gemiddelde van de regio.

De stijging kan worden verklaard door drie factoren. Allereerst zijn woningzoekenden meer gaan reageren. In 2014 plaatste een woningzoekende gemiddeld nog 5,8 reacties per kwartaal, in 2017

Tabel 31 Gemiddeld aantal reacties op woningen via aanbodmodel

Gemeente	2015	2016	2017	Toe- of afname
Bunnik	70	79	86	10%
De Bilt	93	69	85	-9%
De Ronde Venen	77	88	104	35%
Houten	91	86	91	0%
IJsselstein	79	78	85	8%
Lopik	57	53	61	7%
Montfoort	81	85	86	6%
Nieuwegein	65	74	92	42%
Oudewater	48	49	54	13%
Stichtse Vecht	64	76	91	42%
Utrecht	84	103	115	37%
Utrechtse Heuvelrug	77	76	75	-3%
Vianen	66	68	73	11%
Wijk bij Duurstede	51	53	67	31%
Woerden	77	86	95	23%
Zeist	63	60	80	27%
Totaal U16	77	84	96	25%

Bron: SWRU 2018, bewerking WoningNet-gegevens

bedroeg dit gemiddelde 7,1. Een stijging van bijna 21%, die deels verklaard kan worden door de inkorting van de minimale reactietermijn van acht naar vijf dagen in mei 2015. Hierdoor kan

een woningzoekende in principe meer reacties plaatsen per kwartaal. Ten tweede is het aanbod van sociale huurwoningen verder afgenomen, waardoor reacties zich meer concentreren. Ten

slotte nam het aantal actiefwoningzoekenden aanzienlijk toe, zoals we in paragraaf 5.1 al constateerden.

Grote woningen (vijf of meer kamers) zijn het populairst met gemiddeld 114 reacties (ten opzichte van 87 in 2016). De grote woningen namen de koppositie over van vierkamerwoningen (2016: 99 en 2017: 110). Eén- en tweekamerwoningen zijn het minst populair, maar kunnen gemiddeld nog altijd rekenen op respectievelijk 76 en 78 reacties.

CONCLUSIE

De forse stijging van het gemiddelde aantal reacties toont aan dat de schaarste aan sociale huurwoningen in de regio Utrecht toeneemt.

5.4 Weigeringsaanbodmodel

De weigeringsgraad geeft aan hoe vaak een woning wordt geweigerd voordat een kandidaat deze accepteert. Gemiddeld gebeurt dit 4,1 keer. De weigeringsgraad ligt het hoogst in De Bilt (6,8), gevolgd door Lopik (6,1) en Utrecht (5,2). In Wijk bij Duurstede (2,0), Houten (2,4) en Stichtse Vecht (2,5) wordt gemiddeld het minst geweigerd. De weigeringsgraad betreft niet alleen bewuste weigeringsaanbieden door kandidaat-huurders, maar ook afwijzingen door corporaties (bijvoorbeeld op basis van inkomen) en kandidaten die niet reageren op een aanbieding of niet op komen dagen voor een bezichtiging. Met name de afwijzingen door corporaties namen toe. In 2015 betrof dit 4% van de weigeringsaanbieden, in 2017 maar liefst 12%. Dit lijkt een gevolg van toegenomen regeldruk, zoals passend toewijzen.

Schaarste wil niet zeggen dat woningzoekenden elke woning klakkeloos accepteren. Men blijft kritisch, vooral diegenen die zoeken vanwege een verhuishuiswens, in tegenstelling tot een verhuishuisnoodzaak. In zekere zin is dit een vorm van consumentengedrag die past bij een belangrijke beslissing als een verhuizing. Bovendien verliest een woningzoekende zijn inschrijftijd wanneer hij een woning accepteert. Dit draagt bij aan

**Tabel 32 Gemiddelde weigeringsgraad
2015, 2016 en 2017 bij aanbodmodel**

Gemeente	2015	2016	2017
Bunnik	3,1	3,5	3,5
De Bilt	4,7	5,2	6,8
De Ronde Venen	2,9	4,4	4,4
Houten	2,1	2,4	2,4
IJsselstein	2	3,4	2,6
Lopik	4,5	2,2	6,1
Montfoort	4,2	5,6	3,6
Nieuwegein	2,9	3,6	3,6
Oudewater	3,3	3,6	3,8
Stichtse Vecht	2,5	2,9	2,5
Utrecht	4,5	4,6	5,2
Utrechtse Heuvelrug	4,4	3,2	3,3
Vianen	2,6	3,1	3,4
Wijk bij Duurstede	2	2,4	2
Woerden	2,7	3,7	4,1
Zeist	3,8	3,5	3,2
Totaal U16	3,6	4	4,1
Bron: SWRU 2018, bewerking van WoningNet gegevens			

hun kritische houding. Om woningzoekenden zo goed mogelijk te informeren hebben verscheidene corporaties al een kwaliteitsslag gemaakt

op het gebied van hun woningadvertenties. Een positief effect op de weigeringsgraad heeft dit vooralsnog echter niet.

CONCLUSIE

**De weigeringsgraad neemt licht toe.
Dit is met name toe te schrijven aan
toegenomen regeldruk.**

5.5 Ontwikkeling inschrijfduur

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, hoe verder de gemiddelde inschrijfduur oploopt.

Doorstromers

Na een schijnbaar eenmalige daling in 2016 doet de gemiddelde inschrijfduur voor doorstromers in 2017 weer wat het al jaren deed: stijgen. Het gemiddelde ligt inmiddels op 10,8 jaar. De gemeenten Stichtse Vecht en Bunnik spannen de kroon met 12,1 jaar. Hierbij moeten we aantekenen dat het aantal mutaties in Bunnik dermate laag ligt dat fluctuaties in de gemiddelde

**Tabel 33 Gemiddelde inschrijfduur in jaren
doorstromers 2015, 2016 en 2017**

Gemeente	2015	2016	2017
Bunnik	12,7	8,6	12,1
De Bilt	11,3	9,8	10,8
De Ronde Venen	9,7	11,4	10,2
Houten	9,6	10	10,8
IJsselstein	10,9	10,9	9,8
Lopik	8,6	6,7	7
Montfoort	7,5	8,1	11,2
Nieuwegein	10,1	9,2	10,9
Oudewater	9,5	6	11,4
Stichtse Vecht	9,6	11,1	12,1
Utrecht	10,9	10,3	11,2
Utrechtse Heuvelrug	8,6	8,9	10,1
Vianen	11	9,9	10
Wijk bij Duurstede	10,1	9,2	8,4
Woerden	11,5	8,6	10,9
Zeist	8,1	8,8	10,3
Totaal U16	10,4	9,9	10,8
Bron: SWRU 2018, bewerking WoningNet-gegevens			

inschrijfduur aldaar statistisch gezien minder relevant zijn. Doorstromers vinden het snelst een woning in de gemeente Lopik. Hier bedraagt de

gemiddelde inschrijfduur 'slechts' zeven jaar. Doorstromers hebben veelal een langere gemiddelde inschrijfduur dan starters, omdat er vaak geen sprake is van een verhuishnoodzaak. Men heeft immers al een woning. Dit komt onder meer tot uiting in het feit dat hun weigeringsgraad 18% hoger ligt dan die van starters (respectievelijk 4,6 en 3,9). Bovendien begint men later met zoeken dan starters, waardoor de gemiddelde inschrijfduur hoger ligt.

Starters

Voor starters ligt de gemiddelde inschrijfduur voor sociale huurwoningen beduidend lager dan voor doorstromers, namelijk 8,6 jaar. Maar er is sprake van een voortdurende toename (10% in de afgelopen twee jaar). De langste inschrijfduur geldt voor Bunnik (10,3) jaar, gevolgd door Utrecht (9,6 jaar). Bij de gemeente Bunnik plaatsen we dezelfde kanttekening als in de vorige paragraaf. Het aanbod is hier te beperkt voor statistisch relevante uitspraken. Daarentegen is de forse stijging in Utrecht (ruim 21%) opmerkelijk. Veel (jongere) starters kiezen voor een woning in de stad. De gemiddelde inschrijfduur voor starters staat beduidend minder onder druk in regiogemeenten als Lopik (6,7 jaar), Oudewater (6,4 jaar) en Montfoort (6,3 jaar).

**Tabel 34 Gemiddelde inschrijfduur in jaren
starters 2015, 2016 en 2017**

Gemeente	2015	2016	2017
Bunnik	7,8	8,6	10,3
De Bilt	7,8	7,8	9,5
De Ronde Venen	7,6	7,0	7,0
Houten	8,5	8,3	8,2
IJsselstein	9,2	8,1	9,2
Lopik	5,7	5,1	6,7
Montfoort	6,8	5,8	6,3
Nieuwegein	7,5	8,1	8,9
Oudewater	8,6	6,3	6,4
Stichtse Vecht	8,2	8,4	9,2
Utrecht	7,9	9,1	9,6
Utrechtse Heuvelrug	7,4	8,2	8,1
Vianen	7,8	7,4	8,7
Wijk bij Duurstede	7,0	7,6	8,2
Woerden	7,8	7,9	7,7
Zeist	6,8	6,8	7,5
Totaal U16	7,8	8,2	8,6
Bron: SWRU 2018, bewerking van WoningNet gegevens			

CONCLUSIE

De gemiddelde inschrijfduur loopt alsmaar verder op. Een woningzoekende staat gemiddeld bijna 9 jaar ingeschreven voordat hij of zij een woning accepteert. Er is grote behoefte aan extra aanbod. Het ontbreekt echter veelal aan locaties voor de realisatie van dit extra aanbod.

5.6 Loting

In de regio Utrecht worden op beperkte schaal woningen verloot. In elke gemeente mag er worden verloot (tot maximaal 20% van het totale aanbod), maar alleen in Utrecht, Nieuwegein en Zeist gebeurt dit met regelmaat. Ook worden sommige woningtypes niet verloot, bijvoorbeeld eenzinswoningen en seniorenwoningen. Inschrijfduur en urgentie zijn bij lotingwoningen niet van invloed. Er wordt wel rekening gehouden met eventuele bezettingsnormen en inkomenseisen.

We zien een enorme stijging van het aantal verlate woningen in Utrecht. Dit komt doordat Jebber – een dochter van SSH – een aantal grote projecten geheel heeft verloot. Jebber richt zich uitsluitend op jonge starters. De overige corporaties verloten niet op grote schaal. Het percentage woningen dat wordt verloot blijft ruimschoots achter bij het percentage dat mag worden verloot. In eerdere jaren was dit te verklaren door het grote aantal woningen dat nodig was voor de huisvesting van statushouders. Dit waren veelal woningen die normaal gesproken voor loting in aanmerking zouden komen. Het is onduidelijk waarom er nog altijd weinig wordt verloot nu de taakstelling voor statushouders is afgenomen.

Tabel 35 Aantal verhuringen via loting

Gemeente	2015	2016	2017
De Bilt		4	
Houten	1	1	1
IJsselstein		1	
Nieuwegein	84	46	26
Utrecht	90	111	391
Utrechtse Heuvelrug	3	2	1
Zeist	25	24	25
Totaal U16	203	189	444
Bron: SWRU 2018, bewerking WoningNet-gegevens			

Reacties

Het gemiddelde aantal reacties bij lotingwoningen ligt ruim vier keer hoger dan bij woningen die via het aanbodmodel worden aangeboden. Dit geeft aan dat er een grote groep actiefwoningzoekenden is die met spoed op zoek is naar een woning of die op basis van inschrijfduur denkt weinig kans te maken. Doordat er relatief weinig lotingen worden verloot ontstaat het paradoxale effect dat de minst populaire woningen (qua kwaliteit en locatie) het populairst (qua aantal reac-

Tabel 36 Gemiddeld aantal reacties bij aanbod loting in 2015, 2016 en 2017

Gemeente	2015	2016	2017
De Bilt		322	
Houten	581	927	668
IJsselstein		394	
Nieuwegein	298	487	471
Utrecht	439	409	458
Utrechtse Heuvelrug	117	165	331
Zeist	255	244	461
Totaal U16	362	399	461
Bron: SWRU 2018, bewerking WoningNet-gegevens			

ties) worden. Dit toont andermaal aan hoe hoog de woningnood is. Het verloten van extra woningen kan starters en spoedzoekers enig soelaas bieden.

Weigeringen

Woningzoekenden ervaren een woning die via loting wordt verkregen echt als een 'lot uit de loterij'. Dit blijkt uit de gemiddelde weigeringsgraad, die 2,5 keer lager is dan bij woningen die via het aanbodmodel worden aangeboden.

Tabel 37 Gemiddelde weigeringsgraad 2015, 2016 en 2017 bij loting

Gemeente	2015	2016	2017
De Bilt		0,8	
Houten	4		
IJsselstein		3	
Nieuwegein	1,2	0,9	2,6
Utrecht	1,8	0,9	1,6
Utrechtse Heuvelrug	0,7	8	2
Zeist	1,3	1,4	0,9
Totaal U16	1,5	1,1	1,6
Bron: SWRU 2018, bewerking WoningNet-gegevens			

Inschrijfduur

De gemiddelde inschrijfduur voor woningen die via de lotingmodule worden aangeboden ligt 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.

Tabel 38 Gemiddelde inschrijfduur in jaren bij loting 2015, 2016, 2017

Gemeente	2015	2016	2017
De Bilt		0,4	
Nieuwegein	1,3	3,9	2,4
Utrecht	4,4	2,7	3,5
Utrechtse Heuvelrug		0,7	
Zeist	3,9	2,6	2,8
Totaal U16	3	2,7	3,3

Bron: SWRU 2018, bewerking WoningNet-gegevens

CONCLUSIE

De populariteit van loting toont andermaal de enorme schaarste aan sociale huurwoningen in de regio Utrecht aan. Er is een grote groep woningzoekenden die loting als enige kans ziet om aan een woning te komen. Aan deze behoefte wordt maar mondjesmaat voldaan.

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 niet een 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 meer geschikt.

Doorstromers

De gemiddelde zoektijd voor doorstromers is in 2017 gelijk gebleven. Per gemeente zijn er echter grote verschillen. Zo nam in IJsselstein de zoektijd van doorstromers met bijna 50% toe ten opzichte van 2016, terwijl er in Oudewater sprake was van een daling van bijna 30%. Trekken we de zoektijd van de inschrijfduur af, dan kunnen we concluderen dat de gemiddelde doorstromer na zes jaar op zoek gaat naar een andere woning.

Starters

De gemiddelde zoektijd voor starters nam in 2017 wel verder toe. Het is niet mogelijk om met zekerheid te zeggen hoe dit komt. De afname van het woningaanbod ligt echter meer voor de hand

Tabel 39 Gemiddelde zoektijd in jaren doorstromers in 2015, 2016 en 2017

Gemeente	2015	2016	2017
Bunnik	2,3	5,6	4,8
De Bilt	5,7	5,4	6
De Ronde Venen	4,4	4,2	3,7
Houten	4,8	5,6	5
IJsselstein	5,4	4,4	6,3
Lopik	5,5	2,7	3,8
Montfoort	4,3	3	3,9
Nieuwegein	4,1	4,1	4,8
Oudewater	2,5	4,2	2,9
Stichtse Vecht	3,6	4,8	4,6
Utrecht	4,5	5,3	5,1
Utrechtse Heuvelrug	4,6	3,6	4,4
Vianen	4,3	3,9	4,6
Wijk bij Duurstede	2,9	4	4,1
Woerden	3,6	5,6	4,6
Zeist	4,6	3,9	4,9
Totaal U16	4,4	4,8	4,8

Bron: SWRU 2018, bewerking WoningNet-gegevens

als verklaring dan starters die kritischer worden. Als we ook hier de zoektijd in mindering brengen op de inschrijfduur, dan zien we dat de gemid-

Tabel 40 Gemiddelde zoektijd in jaren starters in 2015, 2016 en 2017

Gemeente	2015	2016	2017
Bunnik	3,2	3,8	5,4
De Bilt	4,1	3,8	4,6
De Ronde Venen	3,8	3,3	3,8
Houten	3	3,3	3,9
IJsselstein	4,3	4,1	4,9
Lopik	3,1	2,6	3,7
Montfoort	3,4	2,5	3,2
Nieuwegein	3,8	4,1	4,7
Oudewater	2,6	2,4	3
Stichtse Vecht	3,5	3,8	4,1
Utrecht	4,5	5	5,3
Utrechtse Heuvelrug	3,5	3,7	4,3
Vianen	3	3,6	4,5
Wijk bij Duurstede	3,7	3,8	3,2
Woerden	3,6	3,8	3,7
Zeist	3,2	3,5	4,1
Totaal U16	3,9	4,1	4,5

Bron: SWRU 2018, bewerking WoningNet-gegevens

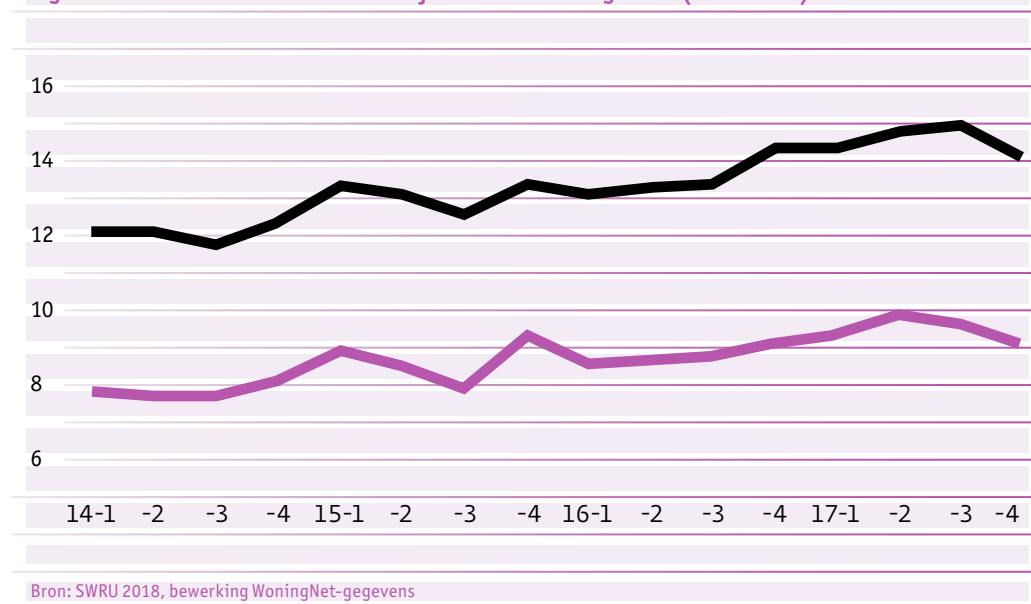
delde starter 4,1 jaar ingeschreven staat voordat hij of zij actief op zoek gaat naar een sociale huurwoning.

In figuur 7 zien we het verband tussen gemiddelde inschrijfduur en zoektijd in de regio Utrecht. In de tweede helft van 2017 lijkt er sprake te zijn van enige ontspanning. Het is afwachten of deze ontwikkeling zich voortzet in 2018.

CONCLUSIE

De gemiddelde zoektijd van starters neemt aanzienlijk toe. Voor doorstromers blijft de zoektijd gelijk. Het zijn dus vooral de starters die de dupe zijn van de toenemende schaarste.

Figuur 7 Gemiddelde wacht- en zoektijd aanbodmodel regionaal (2014-2017)



5.8 Verhuisbewegingen tussen gemeenten

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

Tabel 41 biedt een overzicht van de verhuisbewegingen in 2017. Het betreft alle verhuizingen naar een sociale huurwoning in de regio Utrecht die bij WoningNet zijn geregistreerd. Zoals aangegeven in hoofdstuk 4 zijn er ook nog verhuizingen die buiten WoningNet om tot stand komen. De herkomst van deze woningzoekenden is bij ons niet bekend. Gegevens over verhuizingen naar andere regio's of uitstroom uit de sociale huursector zijn evenmin beschikbaar. Uit de tabel blijkt dat woningzoekenden vooral lokaal zoeken. 60% van de woningzoekenden verhuisde binnen de eigen gemeente. 40% verhuisde dus naar een andere gemeente, meestal een buurgemeente of Utrecht. Verhuisbewegin-

gen tussen verder uit elkaar gelegen gemeentes binnen de regio komen relatief zeer weinig voor. 12% van de woningen werd verhuurd aan huishoudens van buiten de regio, veelal vergunninghouders (106 woningen)³. Mensen die Utrecht verlieten deden dit met name voor Zeist en Nieuwegein. Nieuwe inwoners van de gemeente Utrecht kwamen vooral van buiten de regio.

CONCLUSIE

De cijfers over 2017 tonen een vertrouwd beeld. De genoemde percentages zijn gelijk aan die van 2016. Utrecht blijft mensen van buiten de regio aantrekken. Mensen van binnen de regio zoeken vooral lokaal. Het nut en de noodzaak van een voorrangsregeling bij kernbinding valt te bediscussieren.

³ In totaal zijn 590 woningen toegewezen aan vergunninghouders. Uit gegevens van WoningNet blijkt dat 106 daarvan van buiten de regio komen. Natuurlijk komen alle vergunninghouders van buiten de regio, maar bepalend is hier het adres in de registratie van WoningNet. De vergunninghouders die niet van buiten de regio komen hebben waarschijnlijk opvang gehad in een AZC in de regio.

Tabel 41 Verhuisstromen regio Utrecht 2017

Naar	Bunnik	De Bilt	De Ronde Venen	Houten	IJsselstein	Lopik	Montfoort	Nieuwegein	Oudewater	Stichtse Vecht	Utrecht	Utrechtse Heuvelrug	Vianen	Wijk bij Duurstede	Woerden	Zeist	Buiten Regio
Bunnik	8	2		1						2	9	2		1		5	4
De Bilt	2	102		2	1			3		4	60	4	3		1	24	21
De Ronde Venen		2	138	1	2		1	5		15	46	2		3	7	4	52
Houten	1	6		195	10	1	2	24	1	6	61	4	4	4	3	6	21
IJsselstein		1			69			24		1	39	2	7	1	2	5	24
Lopik		2	1	1	7	14	1	12			15		2		2	3	2
Montfoort							27	3		2	11		1		3	3	3
Nieuwegein		5		11	21	5	1	239		5	96	1	4	4	4	7	20
Oudewater			2			1	1	5	24		6	3	4		2	1	4
Stichtse Vecht		1	2	3				6		163	84	2		1		6	50
Utrecht	7	26	6	19	16	1	5	63	3	39	1746	15	6	4	11	56	293
Utrechtse Heuvelrug	4	3	1	2	3	1		2		5	18	103	1	7	1	28	33
Vianen	1	2	1	2	6	1		19		3	32	1	51	1	1	3	17
Wijk bij Duurstede	2	1		9				2		2	12	8		68	1	2	10
Woerden		1	5	3	2		6	10	2	9	56	3	2	1	142	4	43
Zeist	4	17		10	5		2	9		6	105	11	8	7	3	208	50

Bron: SWRU 2018, bewerking WoningNet-gegevens



Regiplatform
Woningcorporaties
Utrecht

www.rwu-utrecht.nl

REGIONALE CORPORATIEMONITOR 2018
Ontwikkelingen in het corporatiebezit
en aanbod van sociale huurwoningen in 2017

Uitgebracht door stichting RWU
Regiplatform Woningcorporaties Utrecht
Augustus 2018

030 2826 800
rwu@portaal.nl

Postbus 24082
3502 MB Utrecht
Brennerbaan 106
3524 BN Utrecht

