

Monitor voortgang “Stedelijke samenwerkingsafspraken gemeente, woningcorporaties en huurdersorganisaties 2023-2026”

ONDERDEEL VOORRAADONTWIKKELING

Afspraak 1.2a: Sociale voorraad moet meegroeien met de gemeente

Voortgang: De 0-meting is per 1-1-2023. In 2024 is het aandeel sociale huur bij corporaties in de gemeente Utrecht afgenomen, waardoor het aandeel per 1-1-2025 iets lager ligt dan op 1-1-2023. Het absolute aantal is wel gegroeid in die periode, met 335 sociale huurwoningen.

1-jan	sociale huur bij corporaties (o.b.v. huurprijs)	% op voorraad	Totale Voorraad
2020	44.673	28,5	156.678
2021	46.554	29,2	159.670
2022	46.939	28,9	162.450
2023	47.515	28,7	165.399
2024	48.572	29,1	167.123
2025	47.850	28,4	168.715

bron: Utrecht in cijfers

In bovenstaande tabel is de sociale huurwoningvoorraad van alle corporaties in Utrecht in beeld gebracht, *op basis van hun huurprijs*. Dat betekent dat woningen die een sociaal huurcontract hebben, door inkomensafhankelijke huurverhogingen *toch* een huurprijs kunnen hebben boven de geldende sociale huurgrens. Deze woningen zijn dan niet meegeteld bij de eerste kolom. Bij een mutatie wordt de woning dan weer sociaal verhuurd met een huurprijs onder deze grens. Het aantal woningen met een sociaal huurcontract is dus iets hoger dan hierboven weergegeven.

In afspraak 1.2a wordt verwezen naar de Woondeal regio Utrecht. Daarin staat dat minimaal 33% van de corporatiewoningen in de regionale voorraad een huurprijs heeft van 550 euro of minder (prijspeil 2020) en dat dat *aandeel* tot 2025 tenminste gelijk blijft.

De huurprijs van 550 euro is op basis van de CPI geïndexeerd naar 577,91 euro (prijspeil 2024). Eind 2024 heeft 55% van de zelfstandige STUW-voorraad een huurprijs onder dit bedrag. Hoewel het percentage (33%) dus een *regionale* afspraak is, voldoen de woningen van de STUW in de *gemeente* Utrecht ruimschoots aan deze afspraak.

ONDERDEEL PRODUCTIE

Afspraak 1.2b: De productie moet aansluiten bij de afspraken uit de Woondeal regio Utrecht

Hoofddijn Woondeal regio Utrecht:

In de regionale woondeal is voor Utrecht de volgende opgave opgenomen als het gaat om de realisatie van het aantal reguliere sociale huurwoningen:

2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	Totaal voor periode
425	928	1012	2.596	1.080	1.497	1.617	885	850	10.890

Het gaat daarbij om de zelfstandige sociale huurwoningen bij corporaties, exclusief de oplevering van de tijdelijke woonprojecten. Deze worden apart gemonitord. De productie uit bijvoorbeeld optoppen en transformatie (ook wel toevoeging anderszins genoemd), telt wel mee.

Productie in 2024

In 2024 zijn er 707 *zelfstandige* sociale huurwoningen (vallend onder de DAEB*-tak) door corporaties opgeleverd via de nieuwbouw. Daarnaast zijn er 31 woningen toegevoegd door splitsing.

**Diensten van Algemeen en Economisch Belang zoals omschreven in de Woningwet. Corporaties rapporteren hierover jaarlijks aan het rijk via hun verantwoordingsinformatie, de Dvi. Een accountant controleert of de dVi aansluit bij de jaarrekening van de corporatie.*

Het aantal toegevoegde woningen van 738 (=707+31) ligt onder de beoogde 1.012 sociale huurwoningen uit de Woondeal over het jaar 2024 (zie tabel hierboven). Net als in 2023 is bijna 75% van de Woondeal van het betreffende jaar gerealiseerd. Het betreft onder meer projecten in Ondiep (Woonin) en Kwekerij (SSH).

In 2024 zijn er daarnaast door de corporaties 50 sociale huurwoningen verkocht en 178 gesloopt (Thomas a Kempis, zowel van Portaal als Woonin). Er zijn door de corporaties in 2024 geen huurwoningen in het middensegment toegevoegd.

In 2024 zijn er 80 nieuwe *onzelfstandige* eenheden toegevoegd door de SSH (Kwekerij).

Geplande zelfstandige woningbouw (exclusief tijdelijke woonprojecten)

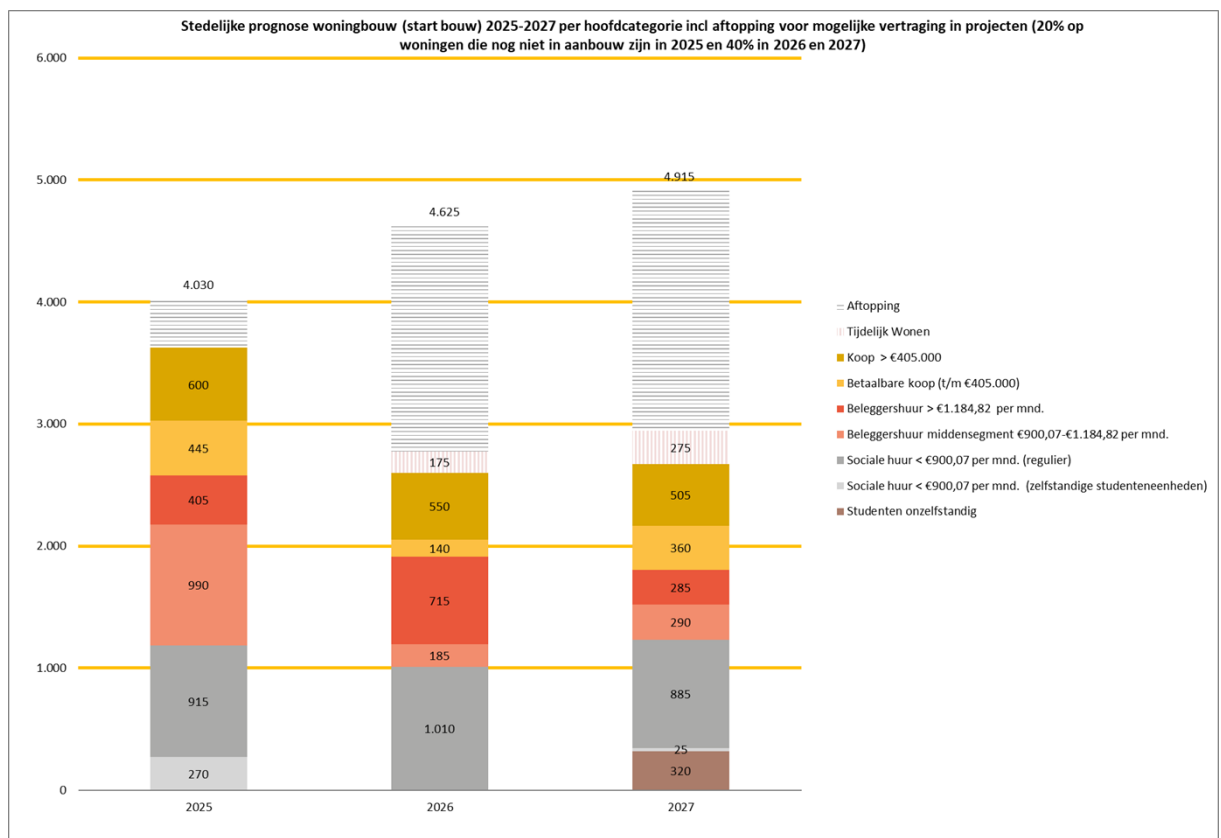
Om een beeld te krijgen of de productie uit de regionale Woondeal wordt gehaald, wordt de meest recente gemeentelijke planning weergegeven. Bron daarvan is de Peilstok uit de [Tweede Bestuursrapportage 2025](#) en die van vorig jaar. Uit deze rapportage (vanaf pagina 60) komen twee dingen naar voren:

- 1) Als er gekeken wordt naar de afgegeven bouwvergunningen en de planning, dan wordt in 2026 een terugval verwacht voor de *totale* woningbouwproductie. In dat jaar wordt een oplevering van 300 a 400 nieuwe sociale huurwoningen

verwacht (o.a. Legends en Rijnvliet fase 5 van Bo-Ex en Cartesius-Okinawa van Portaal), dus lager dan de productie in 2024. Zo zien we dat een aantal projecten die waren voorzien waren om in 2025 op te leveren, zijn doorgeschoven naar 2026. In 2026 wordt daarom een piek verwacht in deze productie, onder meer door de geplande oplevering van de High Five (721 zelfstandige studio's voor studenten).

- 2) Als er gekeken wordt naar de geplande startbouw van sociale huurwoningen, lijken de opleveringen vanaf 2027 duidelijk hoger te worden. Doorgaans leidt een gestarte bouw na gemiddeld twee jaar tot een opgeleverde woning. Deze planningen zijn tegelijkertijd ook omgeven met meer onzekerheden, denk bijvoorbeeld aan de mogelijke gevolgen van netcongestie.

De geplande start bouw van reguliere sociale huurwoningen is 915 woningen in 2025 (en 270 zelfstandige studentenstudio's), stijgt door naar 1.010 in 2026 (geen studenteneenheden). In 2027 zakt dat weer iets terug naar 885 woningen (aangevuld met 345 studenteneenheden). Zie onderstaande figuur. Daarbij is een deel (40%) van de verwachte productie al afgetopt voor mogelijke planuitval.



Al met al is het vrij zeker dat de productie uit de Woondeal in de periode 2023 t/m 2029 niet gehaald zal worden. Volgens de Woondeal zouden er in deze periode 9.615 zelfstandige sociale huurwoningen moeten worden gerealiseerd. Op basis van de huidige planning zou de realisatiegraad daarvan ongeveer 60% zijn. Bij deze 60% is de aftopping in de bovengenoemde grafiek meegenomen.

Afspraak 1.2b: flexwoningen realisatie en planning per jaar

In de samenwerkingsafspraken is opgenomen dat er een “substantieel” aantal flexwoningen worden gerealiseerd. Dit is in de afspraken verder niet getalsmatig ingevuld. De huidige planning daarvan ziet er als volgt uit:

	2024	2025	2026	2027
	realisatie	Planning	planning	planning
Pagelaan*	280			
BEFU (Woonin)	136			
t Goylaan*	17			
Wetering-Zuid (CAZAS)			162	
Tussen de Rails				450

**let wel, verhuur vindt hier niet door een corporatie plaats, dus valt in principe buiten de scope van deze monitor; volledigheidshalve wel hier opgenomen*

Er zijn in 2024 in totaal 433 flexwoningen opgeleverd in het sociale huursegment, waarvan 136 woningen door een corporatie (Woonin). In 2025 worden er naar verwacht geen flexwoningen opgeleverd met sociale huurwoningen.

Wat betreft de flexwoningen is in de Nota Wonen (2025) aangegeven dat waar zich kansen voor tijdelijke woningen voordoen, bekijken wordt of maatwerk mogelijk is, maar dat het de voorkeur heeft om op deze locaties woningen van permanente kwaliteit te realiseren. Dat sluit ook aan bij [motie](#) “M195 Focus op permanente woningen boven tijdelijke woningen”, die het college opdraagt om prioriteit te geven aan permanente woningbouw boven tijdelijke woningbouw.

ONDERDEEL HUURVERHOGINGEN

In afspraak 3.1 is opgenomen dat de STUW en huurdersorganisaties zich verbinden aan de landelijke afspraak over de huursomstijging van de corporaties tot en met 2025. Landelijk is afgesproken dat de huursomstijging (dus de gemiddelde huurverhoging over alle gereguleerde zelfstandige woningen van een corporatie) in 2025 maximaal 4,5% is. Per *individuele* woning geldt daarnaast dat de huurverhoging maximaal 0,5% hoger mag zijn dan die 4,5%. Daardoor wordt per 1-7-2025 de maximale huurverhoging voor woningen in de sociale huur 5,0%.

De gemiddelde huurverhoging in 2025 was conform deze afspraak en was als volgt, gedifferentieerd per corporatie:

Gemiddelde huursomstijging 1-7-2025 zelfstandige woningen

	Bo-ex*	Cazas	Habion	Portaal	SSH	Woonin
A of hoger	4,5%	4,5%	4,5%	4,5%	4,5%	4,5%
B-D	4,5%	4,5%	4,5%	4,5%	4,5%	4,5%
E	3,5%	4,5%	0%	4,5%	4,5%	4,5%
F	3,5%	4,5%	0%	4,5%	4,5%	4,5%
G	3,5%	4,5%	0%	4,5%	4,5%	4,5%

*Bo-Ex: woningen met een E, F of G label die nog niet in een verbeterprogramma zitten, krijgen 3,5 % huurverhoging.

ONDERDEEL VRIJE TOEWIJZINGSRUIMTE

Als onderdeel van het landelijke toewijzingsbeleid kunnen corporaties voor een beperkt deel gebruik maken van de zogenaamde vrije toewijzingsruimte. Corporaties mogen maximaal 15% van de vrijkomende woningen vrij toewijzen. De huurprijs blijft daarbij sociaal. Hierbij geldt een maximale inkomensgrens conform huisvestingsverordening, zodat deze woningen ten goede komen aan (lagere) middeninkomens

In afspraak 10.5 is opgenomen dat partijen op basis van monitoring van de toewijzing, jaarlijks een afspraak maken over de benutting van de vrije toewijzingsruimte door de corporaties. Voor 2022 en 2023 is de afspraak dat Bo-Ex, Cazas Wonen, Habion en SSH 7,5% hanteerden, Portaal 10% en Woonin 15%. In 2025 zijn deze afgesproken percentages hetzelfde gebleven.

Gemaakte afspraak per jaar vrije toewijzingsruimte

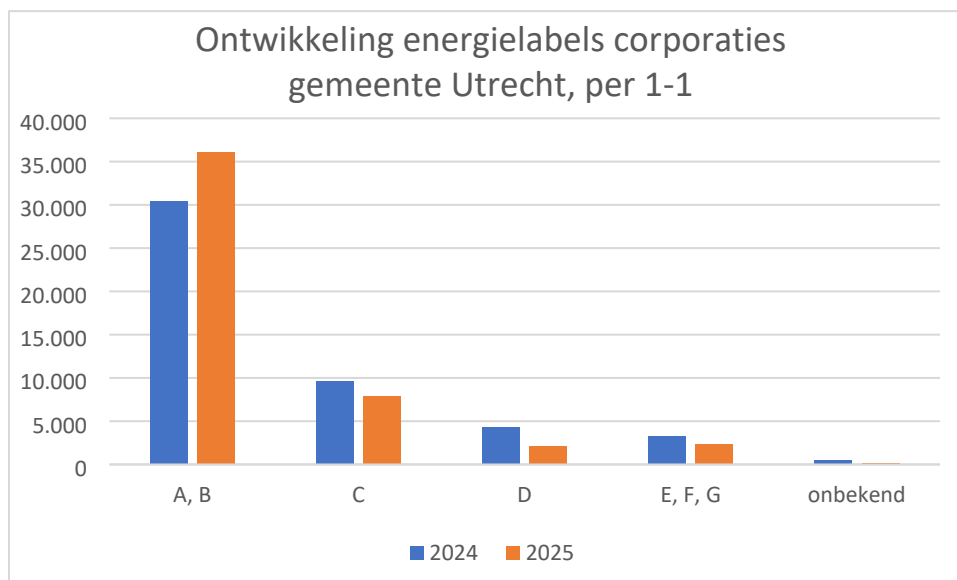
	Bo-Ex	Cazas	Portaal	Woonin	Habion	SSH
2022	7,5	7,5	10,0	15,0	7,5	7,5
2023	7,5	7,5	10,0	15,0	7,5	7,5
2024	7,5	7,5	10,0	15,0	7,5	7,5
2025	7,5	7,5	10,0	15,0	7,5	7,5
2026						

bron: STUW

ONDERDEEL ENERGIELABELS

Afgesproken is dat uiterlijk in 2028 alle woningen met een E, F- en G-label uit de woningvoorraad van corporaties zijn verdwenen. Uitgezonderd hiervan zijn monumenten en de voor sloop aangemerkte woningen, en onder voorbehoud van instemming van 70% van de huurders en instemming van de eventuele VvE.

In de volgende grafiek is het aantal energielabels per 1-1-2024 en 1-1-2025 opgenomen:



bron: RWU databank, Dvi

Het aantal woningen met een EFG-label nam in 2024 af van 3.282 woningen naar 2.407 woningen, een afname van 875 woningen.

Als we de genoemde uitzonderingen buiten beschouwing laten, zouden er in de periode 1-1-2025 t/m 31-12-2028 (4 jaar) jaarlijks gemiddeld nog 600 woningen een sprong moeten maken van een EFG-label naar een label D of beter. Met een gemiddelde jaarlijkse afname van 530 in de afgelopen twee jaar zitten we op koers.

Uit de grafiek blijkt overigens dat het aantal woningen met een A- of B-label is toegenomen. Volgens landelijk gegevens komt ongeveer een derde daarvan door directe inspanningen van corporaties. De andere twee derde komt door de methodiekcorrectie in de NTA 8800*. Dit hoeft overigens niet te betekenen dat (een deel van) deze woningen in de tussentijd niet ook zijn verduurzaamd.

** In 2021 zorgde de overgang naar de NTA 8800 voor veel verschuiving in de duurzaamheidsprestaties van woningen. Met name kleine woningen (< 70 m²) gingen toen (soms) meerdere energielabels achteruit. Dat is dus gecorrigeerd.*

ONDERDEEL ISOLATIEPRESTATIE

Afspraak 5.1 gaat over de isolatie-aanpak. De isolatieprestatie wordt weergegeven als de gemiddelde afstand tot de zogenaamde landelijke “Isolatiestandaard”. Deze standaard is een maximale warmtevraag per woning in kWh/m², afhankelijk van het bouwjaar, bouwtype en de compactheid van de woning. Het niveau van de standaard wordt op woningniveau bepaald en is afhankelijk van het type woning, de bouwperiode en de compactheid. Bij vooroorlogse woningen is de standaard minder strikt (hoger) dan bij naoorlogse woningen, omdat de mogelijkheden voor isoleren beperkter zijn. De indicator wordt op landelijk niveau door Aedes gebruikt voor het meten van de voortgang hierop.

De gemiddelde standaard is op 0 gesteld. Een afname van de afstand is dus een verbetering. In de praktijk blijkt dat de eerste stappen het makkelijkst te zetten zijn: met relatief kleine ingrepen kan al veel bereikt worden. De ingrepen voor de laatste stap(pen) vragen vaak de hoogste investeringen.

Isolatieprestatie: afstand tot de standaard, per corporatie

	2022	2023	2024	2025
Woonin	45,2	38,1	33,3	31,2
Portaal	42,0	36,4	32,6	31,1
Bo-Ex	40,6	33,6	30,0	27,6
Habion	35,9	30,3	25,9	25,3

bron: [Benchmark](#) Aedes

ONDERDEEL ZONNEPANELEN

In afspraak 5.5 is opgenomen dat de gemeente de doelstelling heeft om in 2030 168 GWh op te wekken met zonnepanelen op grote daken en 120 GWh op te wekken met zonnepanelen op kleine daken, en dat de corporaties hier een bijdrage aanleveren. Deze bijdrage is voor de corporaties in de samenwerkingsafspraken niet verder gekwantificeerd.

De gemeente monitort via het programma “Zon op dak” de [voortgang](#) hierop via de Zonnemonitor. Daarin zijn onder meer cijfers opgenomen over het % van de daken van corporaties dat is belegd met zonnepanelen.

% daken sociale huurwoningen belegd met zonnepanelen

2024: 33%

bron: gemeente Utrecht, Zon op dak; doordat een andere methode is gebruikt zijn is het cijfer niet goed met 2023 (toen werd 30% gemeten) te vergelijken