UTRECHT10

SCHAARSTE IN DE REGIO UTRECHT 2022

Update RWU regionale corporatiemonitor

Voor het gebruik van een huisvestingsverordening is het noodzakelijk om de schaarste op de woningmarkt aan te tonen (artikel 2, lid 1 van de Huisvestingwet). Het doel van deze notitie is het aantonen van deze schaarste. Jaarlijks publiceert het RWU (regioplatform woningcorporaties Utrecht) de regionale corporatiemonitor met data uit het WoningNet, het systeem waarmee de sociale woonruimte in onze regio wordt verdeeld. De meest recente monitor gebruikt echter data tot en met 2021 terwijl inmiddels data uit 2022 beschikbaar is. In deze notitie een update van de RWU monitor met WoningNet data van 2022. De indeling van de notitie komt overeen met de RWU monitor. De notitie begint daardoor bij hoofdstuk 4, de eerdere hoofdstukken vereisen informatie rechtstreeks ontleent aan de woningcorporaties.

De tabellen worden hier zonder toelichting weergegeven, deze toelichting staat in de RWU monitor. Onder de tabellen staan de voorlopige conclusies (met bullits), de definitieve monitor verschijnt in de tweede helft van dit jaar. De eindconclusie voor 2022 is echter duidelijk, de schaarste is verder toegenomen.

Inhoudsopgave met link

4 VERHURINGEN CORPORATIEWONINGEN 2022

4.1 Toewijzingen in 2021

4.2 Betaalbaarheid en toewijzing aan doelgroepen naar inkomen

4.4 Toewijzing aan urgenten en bemiddelingen

5 ZOEKGEDRAG VAN WONINGZOEKENDEN

5.1 Actief woningzoekenden

5.2 Verhuringen sociale huurwoningen

5.3 Gemiddeld aantal reacties aanbodmodel

5.4 Weigeringen aanbodmodel

5.5 Gemiddelde inschrijfduur aanbodmodel

5.6 Loting

5.7 Gemiddelde zoektijd aanbodmodel

5.8 Verhuisbewegingen tussen gemeenten

Aanvullende tabellen: van Groot naar beter (1) en Behoud inschrijfduur (2)

1 Van Groot naar Beter

2 Behoud inschrijfduur

Tabellen: Rikkert van Heerde (SWRU)

SWRU Stichting Woonruimteverdeling Regio Utrecht

Tekst: Micha Bekker (U10)

4 VERHURINGEN CORPORATIEWONINGEN 2022

4.1 Toewijzingen in 2021

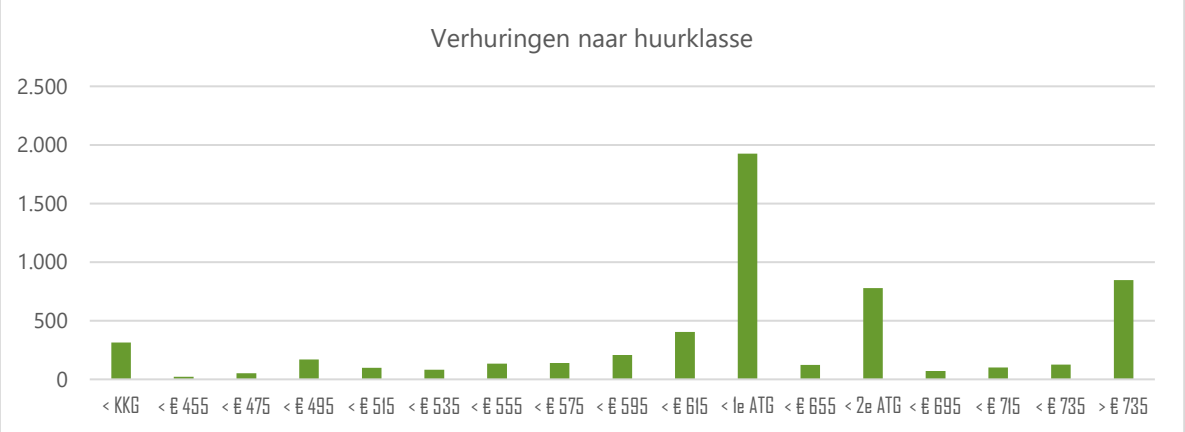
Figuur 25 Verhouding starters en doorstromers bij de woningtoewijzing in de U16, 2022

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

- Totaal van de verhuringen is licht hoger geworden (5.492 in 2021)
- Meer verhuringen aan doorstromers dan in de voorgaande jaren (39% in 2021)

4.2 Betaalbaarheid en toewijzing aan doelgroepen naar inkomen

Figuur 5 Verhuringen naar huurklasse in 2021 naar kale huur



- Verhuringen tot de aftoppingsgrenzen verder toegenomen (van 76% in 2021 naar 79,9% in 2022)

4.4 Toewijzing aan urgenten en bemiddelingen

Tabel 28 (deel 1) Aantal toewijzingen per type urgentie en bemiddeling in 2021, per gemeente

Soort urgentie	Bunnik	De Bilt	De Ronde Venen	Houten	IJsselstein	Lopik	Montfoort	Nieuwegein	Oudewater	Stichtse Vecht	Utrecht	Utrechtse Heuvelrug	Vijfheerenlanden	Wijk bij Duurstede	Woerden	Zeist	Totaal
Beroep												1					1
Dreigend dakloos			1	2				3			6	1	2			1	16
Financieel		1				1		2			4				1	1	10
Gedupeerd											1	0					1
Herhuisvesting	1	5	3	1	3						55	1	1			5	75
Mantelzorg		5		1	2				1		6			3	2		20
Medisch	2	7	6	4	3			19	1	4	30	4	4	2	2	10	98
Relationeel		4	3	2	3			16		1	6			1			36
Uitstroom MO	1	11	1	8	2			3		5	63	1	2	4	4	4	109
Totaal	4	33	14	18	13	1	0	43	2	10	171	8	9	10	9	21	366

Deel 2 van tabel 28 staat verder in meegeleverde Excel, met een verdere uitsplitsing van ‘bemiddeling’.

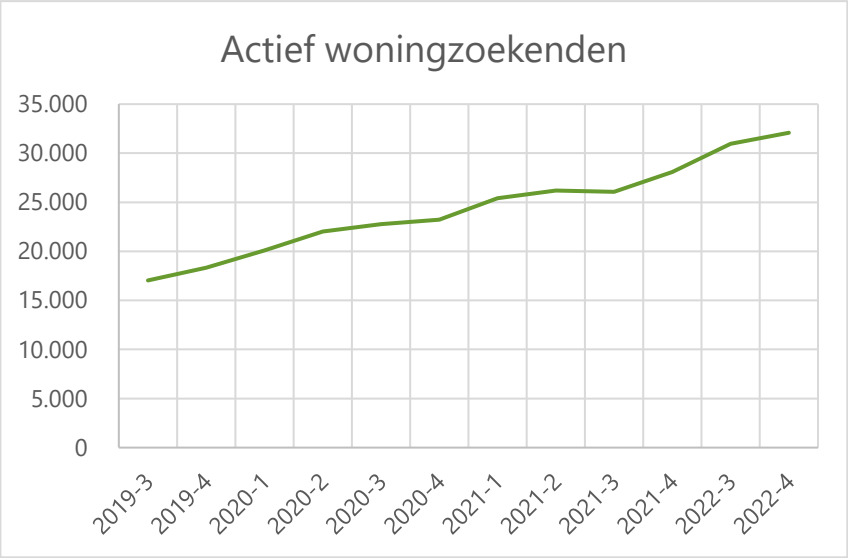
- Verhuringen aan urgenten is licht gedaald
- Met name ‘medisch’ en ‘relationeel’ zijn gedaald (respectievelijk 132 en 68 in 2021)
- Bemiddeling is aanzienlijk gestegen (van 1.284 in 2021 naar 1.721 in 2022)
- Stijging is met name door toewijzingen aan statushouders, uitstroom maatschappelijke opvang en verhuur aan instellingen.

	2021	2022
Statushouder	361	584
Uitstroom maatschappelijke opvang	228	294
Verhuur aan instellingen	48	138

5 ZOEKGEDRAG VAN WONINGZOEKENDEN

5.1 Actief woningzoekenden

Figuur 7 Actief woningzoekenden per kwartaal



Conclusie uit RWU monitor 2021
Het aantal woningzoekenden, zowel ingeschreven als actief, is nog verder toegenomen. Ook het gemiddelde aantal reacties per actief woningzoekende steeg aanzienlijk. De vraag naar sociale huurwoningen wordt dus alsmaar groter.

- Door correctie is het aantal inschrijvingen niet toegenomen maar het aantal actief woningzoekenden is wel gestegen. Ook voor 2022 blijft daarom de conclusie staan dat de vraag naar sociale huurwoningen groter is geworden.

5.2 Verhuringen sociale huurwoningen

Tabel 29 Verhuringen regulier/urgent/bemiddeling U16

Jaar	Regulier	Urgentie	Bemiddeling	Totaal
2020	3.478	391	1.185	5.054
2021	3.797	411	1.284	5.492
2022	3.533	366	1.721	5.620

Conclusie uit RWU monitor 2021
Het aanbod voor reguliere woningzoekenden nam met ruim 9% toe. Procentueel is dit een grotere stijging dan de stijging van de vraag. In absolute zin kan het aanbod de vraag echter bij lange na niet bijhouden. De druk op de sociale huurmarkt in de regio Utrecht is nog verder toegenomen.

- Het aanbod in 2022 voor regulier woningzoekenden is gedaald ten opzichte van 2021. Aangezien de vraag verder is toegenomen (meer woningzoekenden actief) is de druk op de schaarse woningmarkt nog hoger dan in 2021.

5.3 Gemiddeld aantal reacties aanbodmodel

Tabel 30 Gemiddeld aantal reacties op woningen via aanbodmodel 2018-2022

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

Conclusie uit RWU monitor 2021

De forse stijging van het gemiddelde aantal reacties is wederom een teken dat de druk op de sociale huurwoningmarkt alleen maar verder toeneemt.

- Het gemiddelde aantal reacties neemt met steeds grotere sprongen toe
- In 2021 waren er nog maar twee gemeenten waar de 200 grens werd doorbroken, in 2022 is de 300 grens in zicht gekomen.
- De toename komt doordat de stijging van het aantal actieve woningzoekenden hoger ligt dan het aanbod, het gemiddelde aantal reacties per actieve woningzoekende is zelfs licht gedaald ten opzichte van 2021 (21,5 reacties per woningzoekende in 2021 en 22 reacties in 2022)

5.4 Weigeringen aanbodmodel

Tabel 31 Gemiddelde weigeringsgraad bij aanbodmodel 2018-2022

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

Conclusie uit RWU monitor 2021
De weigeringsgraad is fors gestegen. We zien hiervoor geen duidelijk aan te wijzen oorzaak. Het ligt niet voor de hand om te concluderen dat woningzoekenden veel kritischer zijn geworden. Mogelijk hebben groepsbezichtigingen een opstuwend effect op de weigeringsgraad.

- In 2022 is de weigeringsgraad nagenoeg gelijk aan 2021

5.5 Gemiddelde inschrijfduur aanbodmodel

Tabel 32 Gemiddelde inschrijfduur in jaren doorstromers 2017-2022

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

Tabel 33 Gemiddelde inschrijfduur in jaren starters 2017-2022

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

Conclusie uit RWU monitor 2021
De gemiddelde inschrijfduur is in 2021 nog verder opgelopen, met name voor starters. Vanzelfsprekend drijft het toenemende aantal actief woningzoekenden het gemiddelde omhoog. De concurrentie is groter, dus heb je gemiddeld genomen een hogere 'score' nodig om te 'winnen'. Vooral starters zijn hier de dupe van.

- De trend van de stijgende inschrijfduur nodig om te slagen, zet door in 2022.

5.6 Loting

Tabel 34 Aantal verhuringen via loting 2018-2022

Gemeente	2018	2019	2020	2021	2022	Aanbod 2022	%
Bunnik			2	2	3	107	3%
De Bilt				8		202	0%
De Ronde Venen			13	25	24	269	9%
Houten	1	5	8			346	0%
IJsselstein						206	0%
Lopik			3	2		45	0%
Montfoort		1	4	2	3	38	8%
Nieuwegein	41	36	36	33	18	473	4%
Oudewater				1		68	0%
Stichtse Vecht		10	27	22	12	235	5%
Utrecht	190	185	230	413	181	2.486	7%
Utrechtse Heuvelrug		1				168	0%
Vijfheerenlanden	4	8	10	4	3	149	2%
Wijk bij Duurstede		1	1	1		117	0%
Woerden		1	26	31	24	225	11%
Zeist	26	31	23	30	36	486	7%
Totaal	**262**	**279**	**383**	**574**	**304**	5.620	5%

Conclusie uit RWU monitor 2021
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. Loting drukt de stijging van de totale gemiddelde inschrijfduur aanzienlijk (van 9,6 jaar naar 9,8 jaar). Het is daarom bijzonder onfortuinlijk dat de gemeente Utrecht er begin 2022 voor heeft gekozen het maximale lotingspercentage te verlagen van 20% naar 10%. We verwachten dat met name jonge starters hun kansen op de woningmarkt nog verder zullen zien slinken.

- De verhuringen via Loting zijn in 2021 afgenomen, de stijgende lijn is doorbroken.
- In de gemeente Utrecht is in de huisvestingsverordening op 1-1-2022, het maximum percentage voor loten gehalveerd van 20 naar 10%, dit is duidelijk waarneembaar.
- Weliswaar kunnen woningcorporaties in andere gemeenten tot 20% van het aanbod verloten maar dit percentage wordt bij lange na niet gehaald.

- Om de schaarste te onderschrijven, de gemiddelde reactie op loting is met 50% toegenomen (van 1.033 in 2021 naar 1.555 in 2022).
- In het bijgevoegde Excelbestand staat een aantal tabellen die de conclusie verder onderschrijven

5.7 Gemiddelde zoektijd aanbodmodel

Tabel 39-38 gemiddelde zoektijd starters en doorstromers 2021 en 2022

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

Conclusie uit RWU monitor 2021
Voor zowel doorstromers als starters is de gemiddelde zoektijd gestegen. Het toegenomen aanbod is onvoldoende om de gestegen vraag te compenseren.

- Zoektijd starters en doorstromers is in 2022 afgenomen naar het niveau van 2020. Dit staat haaks op de toename van de schaarste, zoals eerder geconcludeerd. De zoektijd blijft echter hoog over een langere periode bekeken.

5.8 Verhuisbewegingen tussen gemeenten

In het bijgevoegde Excel bestand staat een omvangrijke kruistabel 17X16 met alle verhuizingen tussen gemeenten. De '17' staat daarbij voor de verhuringen aan woningzoekenden van buiten de regio. De tabel is naar herkomst van de woningzoekende, maar dit zegt niet alles over de 'binding'. De maatschappelijke en economische binding (zoals staat gedefinieerd in de huisvestingsverordening) is niet af te lezen uit de data van WoningNet.

UTRECHT10

Conclusie uit RWU monitor 2021
Net als in eerdere jaren zochten woningzoekenden vooral lokaal. Wanneer het aanbod in kleine gemeenten daalt, lijken lokale woningzoekenden hun heil eerder in andere gemeenten te zoeken. De woningwens is blijkbaar voor veel mensen groter dan de wens om in de eigen gemeente te blijven wonen.

- Deze conclusie is geldt ook voor 2022

Aanvullende tabellen: van Groot naar beter (1) en Behoud inschrijfduur (2)

1 Van Groot naar Beter

Met de van groot naar betervoorrang wordt voorrang gegeven aan doorstromers die willen verhuizen van een vierkamerwoning naar maximaal een driekamer woning. De regeling werd aanvankelijk in een paar gemeenten toegepast maar is vanaf 1 juli 2019 regionaal. In de RWU monitor wordt op **pagina 41** verwezen naar de regeling.

Tabel extra1: voorrangsregeling van Groot naar beter per gemeente, 2021 en 2022

Gemeente	2021	2022
Bunnik	0	2
De Bilt	34	16
De Ronde Venen	11	16
Houten	18	22
IJsselstein	24	20
Lopik	2	0
Montfoort	2	1
Nieuwegein	47	32
Oudewater	3	6
Stichtse Vecht	41	23
Utrecht	161	95
Utrechtse Heuvelrug	18	8
Vijfheerenlanden	19	13
Wijk bij Duurstede	9	9
Woerden	23	9
Zeist	38	26
Totaal	450	298

- Tot 2021 namen de verhuringen toe, in 2022 is een aanzienlijke daling zichtbaar
- Vanaf 1 januari 2022 is de regeling aangepast, waarbij met name de grotere eengezinswoningen met 3 kamers van de voorrangsregeling kunnen worden uitgesloten. En is in veel gemeenten de bezettingsnorm aangepast waardoor eenpersoonshuishoudens minder kans maken op een driekamerwoning.

- Om de slaagkans van eenpersoonshuishoudens te verbeteren is het voorstel om per 1 juli 2023 de bezettingsnorm wederom aan te passen. Verwachting is dat hierdoor ook de voorrangsregeling meer zal worden gebruikt.

2 Behoud inschrijfduur

Vanaf 1 juli 2019 behoudt een woningzoekende 75% van de inschrijfduur bij verhuizing naar een sociale huurwoning. Beoogd effect is meer doorstroming. Dit effect is na enige jaren meetbaar. Ondanks dat sneller verhuizen een mogelijkheid is, blijft het een grote stap voor een huishouden.

Tabel extra2: Nieuwe inschrijvingen met behoud 75% inschrijfduur. Per halfjaar

Meetperiode halfjaar	Aantal
20192	1.540
20201	1.251
20202	1.518
20211	1.566
20212	1.432
20221	1.989
20222	1.784
Totaal	11.080

Tabel extra3: Toewijzingen aan woningzoekenden met behoud 75% inschrijfduur

Meetperiode jaar	Aantal
2019	76
2020	175
2021	283
2022	306
Totaal	840

- Het aantal toewijzingen neemt toe, ook met een betrekkelijke korte periode wordt er doorgestroomd
- De toename van de verhuringen in tabel extra3 past bij de toename van verhuringen aan doorstromers in figuur 25. Voor een trend is de meetperiode nog te kort.