Monitor voortgang “Stedelijke samenwerkingsafspraken 2023-2026”

ONDERDEEL VOORRAADONTWIKKELING

Afspraak 1.2a: Sociale voorraad moet meegroeien met de gemeente

Voortgang: De 0-meting is per 1-1-2023. In de loop van 2023 is het aandeel sociale huur bij de corporaties in de gemeente Utrecht toegenomen van 28,7% naar 29,1%:

1-jan	sociale huur bij corporaties	% 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			
2026			

bron: Utrecht in cijfers

Daarnaast wordt in de samenwerkingsafspraken 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 deze tot 2025 tenminste gelijk blijft. Inmiddels is de huurprijs geïndexeerd (prijspeil 2024) naar 577,91 euro. Per 1-1-2024 heeft 60% 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

Hoofdlijn 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 2023

In 2023 zijn er 689 *zelfstandige* sociale huurwoningen door corporaties opgeleverd (nieuwbouw: 668, overige toevoeging: 21). Dit aantal ligt onder de beoogde 928 sociale huurwoningen uit de Woondeal (zie tabel hierboven) over het jaar 2023: bijna 75% daarvan is gerealiseerd. Het betreft projecten zoals Leidsche Rijn Centrum, Kwekerij fase 2 en in Ondiep.

In 2023 zijn er daarnaast door de corporaties 61 woningen verkocht (waarvan bijna 60% aan zittende bewoners) en 9 woningen gesloopt. Ook zijn er 36 middenhuurwoningen gebouwd door de corporaties.

De voorraad *onzelfstandige* eenheden bij de corporaties is in 2023 afgenomen: er zijn 26 kamers toegevoegd als gevolg omzettingen, maar er werden 356 kamers gesloopt. Dit zijn woningen van Woonin die in afwachting van sloop tijdelijk werden verhuurd door de SSH. Het gebied (Thomas a Kempis plantsoen) wordt nu herontwikkeld tot permanente sociale woningbouw.

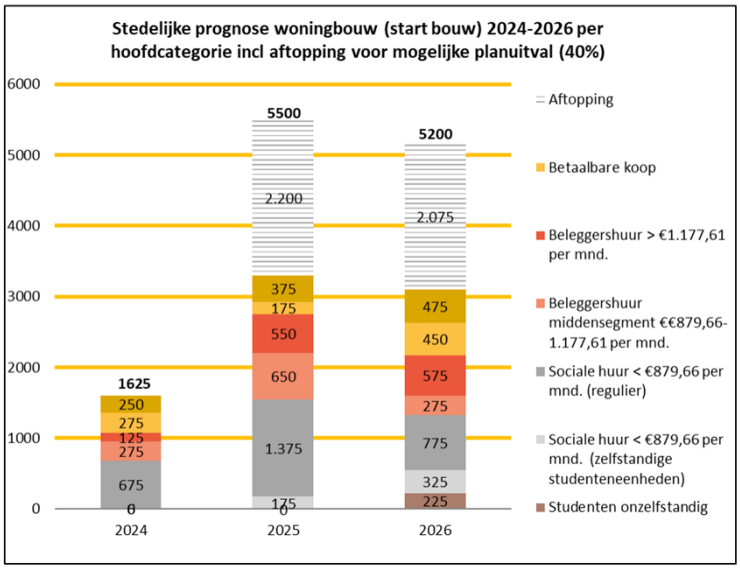
Geplande zelfstandige woningbouw (exclusief tijdelijke woonprojecten)

Om een beeld te krijgen of de productie uit de regionale Woondeal wordt gehaald, wordt de meest recente gemeentelijke planning weergeven. Bron daarvan is de Peilstok uit de Tweede Bestuursrapportage 2024. Uit deze rapportage komen twee dingen naar voren:

1) Als er gekeken wordt naar de afgegeven bouwvergunningen, wordt voor de jaren 2024 en 2025 een terugval verwacht voor de totale woningbouwproductie. Die terugval zal ook terug te zien zijn in het aantal opgeleverde sociale huurwoningen. De opleveringen van sociale huurwoningen zal in 2024 en 2025 naar schatting rond de 400 à 500 woningen per jaar bedragen. In 2026 wordt 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 sociale huurwoningen is 675 woningen in 2024, stijgt door naar 1.550 in 2025 en zakt dan in 2026 weer iets naar 1.325 woningen (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 2028 niet gehaald zal worden. Als we de verwachte opleveringen op basis van de analyse hierboven percenteren op de opgave uit de Woondeal in die periode, dan komen we op een realisatiegraad van 5.140 / 8.730 = ongeveer 60%. Als de planuitval echter lager is dan de afgelopen jaren het geval was, dan kan de realisatiegraad toenemen.

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).

ONDERDEEL HUURVERHOGINGEN

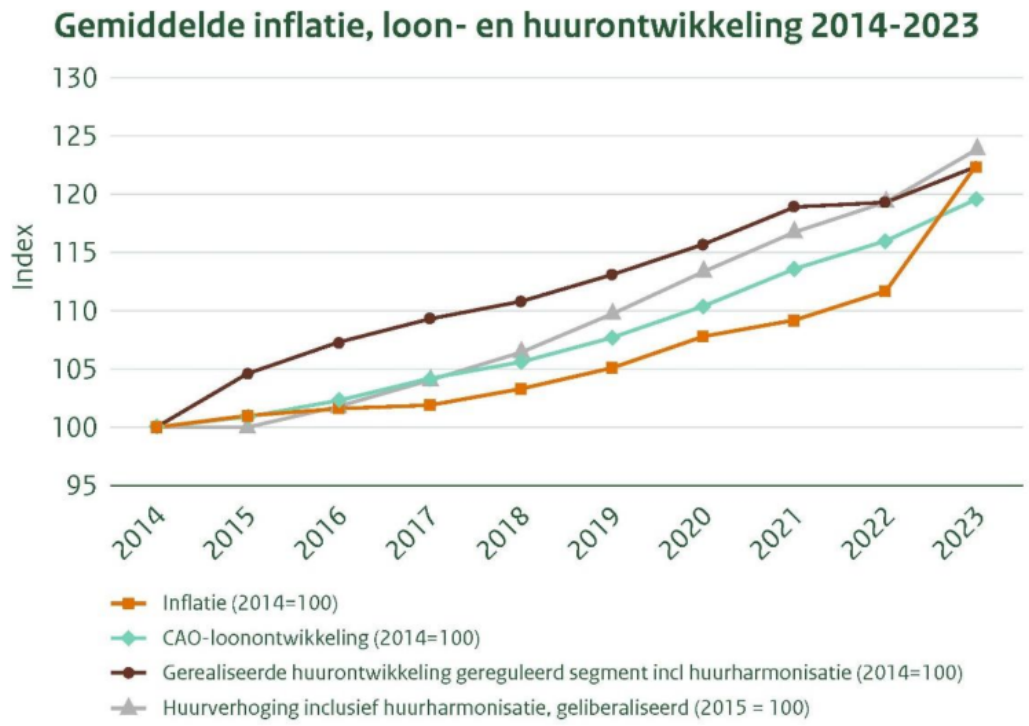
In afspraak 3.1 is opgenomen dat de STUW en huurdersorganisaties zich verbinden aan de landelijke afspraak over de huursomstijging van de corporaties. Jaarlijks wordt gemonitord hoe de lonen zich ontwikkelen ten opzichte van de inflatie. De gemiddelde huurverhoging in 2024 was conform deze afspraak en was als volgt, gedifferentieerd per corporatie:

Gemiddelde huurverhoging 2024 per corporatie (gemiddelde CAO-loonontwikkeling = 5,8%)

	Bo-ex*	Cazas	Habion	Portaal	SSH	Woonin
A of hoger	5,3	5,3	5,8	5,8	5,3	5,3
B-D	5,3	5,3	5,8	5,3	5,3	5,3
E	5,3	0	0	2,5	5,3	5,3
F	5,3	0	0	1,25	5,3	5,3
G	5,3	0	0	0	5,3	5,3

**Bo-Ex: woningen met een E, F of G label die nog niet in een verbeterprogramma zitten, krijgen 4% huurverhoging.*

De landelijke ontwikkelingen op dit vlak waren als volgt:



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 2024 zijn deze afgesproken percentages hetzelfde gebleven.

Gemaakte afspraak per jaar vrije toewijzingsruimte

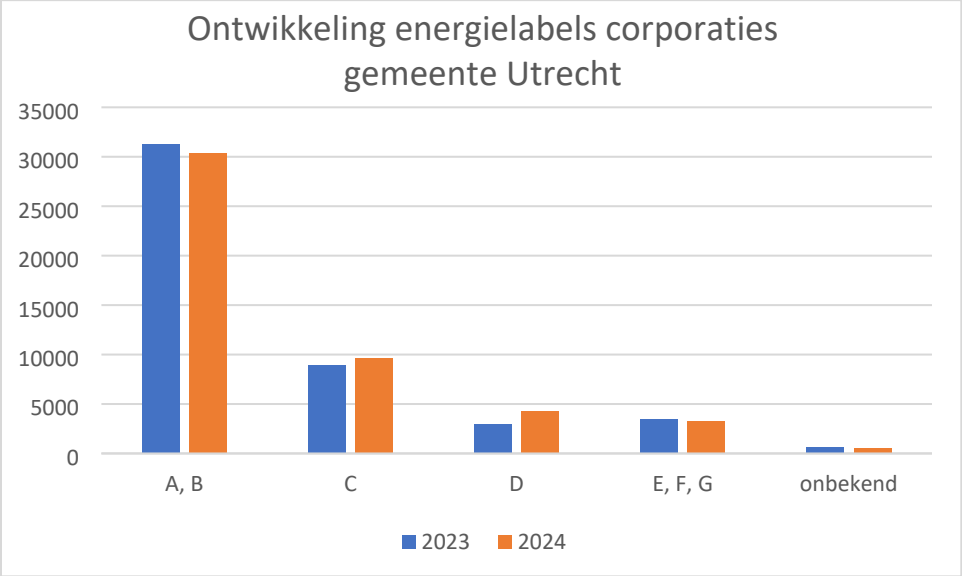
	Bo-Ex	Cazaz	Portaal	Woonin	Habion	SSH
2022	7,5	7,5	10,0	15,0	7,5	7,5
2023	7,5	7,5	10,0	15,0	7,5	7,5
2024	7,5	7,5	10,0	15,0	7,5	7,5
2025						
2026						

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 1-1-2023 en 1-1-2024 opgenomen:



bron: RWU databank 2024

Het aantal woningen met een EFG-label nam in 2023 af van 3.475 woningen naar 3.282 woningen, een afname van 193 woningen.

Als we de genoemde uitzonderingen buiten beschouwing laten, zouden er in de periode 1-1-2023 t/m 31-12-2028 bijna 3.500 woningen een sprong moeten maken van een EFG-label naar een label D of beter. Dat zou jaarlijks op gemiddeld 580 woningen neerkomen.

Uit de grafiek blijkt overigens dat het aantal woningen met een A of B label is afgenomen. Dat komt door een aanpassing in de NTA 8800-methodiek, waardoor (bestaande) kleinere woningen < 40m2 een iets slechter label krijgen dan voorheen.

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. Te zien is dat er een relatief grote eerste stap is gezet. Als er elk jaar een dergelijke stap wordt gezet, zou de standaard na 6 jaar op 0 kunnen uitkomen. Wel blijkt in de praktijk dat die 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 isolatiestandaard, STUW

Jaar	Afstand tot standaard
2022	34,0
2023	29,4
2024	
2025	
2026	

bron: Shaere, excl. SSH

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 dat is belegd met zonnepanelen. In 2023 was dat 30% van alle sociale huurwoningen. Voor alle daken in Utrecht is dat 36%. De cijfers over 2024 brengt de gemeente dit voorjaar naar buiten in de Zonnemonitor 2024.

% daken sociale huurwoningen belegd met zonnepanelen

2023: 30%

2024: volgt voorjaar 2025 bij voortgang programma “Zon op dak”

bron: gemeente Utrecht, Zon op dak