

Technische vragen beleidsveld wonen – woningtekort en woonbehoefte

11-4-2025

Vragen

“Woningproductie moet eigenlijk hoger zijn dan 3000 per jaar” zegt de nota. Zij verwijst naar bijlage ABF rapport. Daarin staat niet helder hoe hoog het aantal wel zou moeten zijn.

- *Noodzakelijke productie:*

ABF vermeldt dat de prognose 2024-2040 voor de U10 regio 104.300 is en voor de stad Utrecht 50% is 52.150. Maar in tabel 2.1. blz. 29 blijkt dat de precieze prognose voor stad Utrecht 54.500 is. Deze 54.500 woningen verdeeld over de 17 planjaren ('24-'40) betekent gemiddeld ruim 3.200 per jaar i.p.v. de gekozen 3.000 per jaar. In totaal is het tekort 3.400 woningen.

- *Inlopen woningtekort:*

In bijlage 5 Woonbehoefteonderzoek schrijft ABF op blz. 28 “Met dit aantal woningen kan weliswaar de groei worden opgevangen, maar wordt het bestaande tekort nauwelijks ingelopen.” In de voetnoot blz. 28 vertelt ABF dat dit statistisch woningtekort voor de U10 regio 6,6% van de voorraad bedraagt, waarbij het wenselijk is dit te reduceren naar 2%. Het tekort van 6,6% betekent in aantal 27.000 voor de hele regio.

Het inlopen van het tekort met 4,6% betekent een opgave van 18.818 woningen voor de regio. Als het tekort evenredig is verdeeld over de U10 betekent dit voor Utrecht woningtekort van ruim 9.000. Waarschijnlijk is het tekort niet evenredig over de U10 verdeeld en is het tekort in Utrecht hoger dan 9.000.

ABF schrijft in de voetnoot dat met het bouwprogramma van Primos het tekort beetje bij beetje wordt ingelopen. Pas in 2025 is het tekort 2,6%, nog steeds niet de gewenste 2%.

Klopt deze redenering? Dan ligt het werkelijk tekort voor Utrecht anno '25 op ruim 9.000 woningen.

De vraag is dus of bovenstaande redenering klopt. Concreter:

- *Is het al bestaande tekort van 9000 woningen (of meer?) meegenomen in de plancapaciteit?*
- *Klopt de stelling dat als we alléén de groei willen opvangen (en niet het tekort inlopen), we al een productie van 3200 woningen per jaar zouden moeten hebben, ipv 3000?*

Beantwoording

Is het al bestaande tekort van 9000 woningen (of meer?) meegenomen in de plancapaciteit?

Kort antwoord:

Het woningbouwtekort wordt meegenomen in de woningbouwproductieramingen van ABF. Op basis van deze ramingen is de lange termijn doelstelling van 3.000 woningen per jaar bepaald. We werken ruimtelijk beleid uit, zodat we voldoende planvoorraad hebben om 3.000 woningen per jaar mogelijk te maken. Hierbij streven naar 130% plancapaciteit ten opzichte van de behoefte, in de wetenschap dat niet alle plannen doorgang vinden. In de MPR houden we zicht op de plancapaciteit.

Toelichting:

Allereerst voor de duiding: het 'woningtekort' is een ingewikkeld begrip. Tekorten zijn namelijk afhankelijk van de regionale en nationale woningmarkt. Een voorbeeld: stel we bouwen 4.000 woningen per jaar. Dan is de redenering dat het tekort afneemt. Maar tegelijkertijd trekken we naar verwachting ook mensen aan uit andere woningmarktregio's en daardoor neemt het tekort minder af. Dat maakt het exact berekenen van het tekort per gemeente theoretisch, omdat de markt altijd in beweging is en interacteert met andere gemeenten en woningmarktregio's.

Het woningmarktonderzoek van ABF doet geen uitspraken over de plancapaciteit maar over het gewenste woningbouwprogramma op basis van het huidige woningtekort en het groeiende aantal huishoudens. ABF doet voor het tekort enkel uitspraken op woningmarktregio omdat de woningmarkt gemeentegrenzen overschrijdt. Ongeacht het exacte aantal kan wel aangegeven worden dat dit bestaande woningtekort mee is genomen door ABF in de berekening van de totale benodigde woningbouwproductie.

Klopt de stelling dat als we alléén de groei willen opvangen (en niet het tekort inlopen), we al een productie van 3200 woningen per jaar zouden moeten hebben, i.p.v. 3000?

Kort antwoord:

De stelling klopt niet dat we voor het opvangen van de huishoudensgroei die ABF prognosticeert een productie van 3.200 woningen per jaar zouden moeten hebben. ABF schat namelijk in dat de huishoudensgroei in Utrecht tot en met 2050 50.700 zal zijn. Dit is een gemiddelde groei van circa 1.900 huishoudens per jaar. Dat betekent dat rekenkundig de overige toevoegingen bedoeld zijn voor het opvangen van het tekort in de woningmarktregio.

Toelichting:

De cijfers van ABF zijn hieronder weergegeven met onderscheid naar woningbouwproductie, netto toevoegingen en huishoudensgroei. Met deze genoemde woningbouwaantallen tot en met 2050 wordt zowel de huishoudensgroei opgevangen als het tekort grotendeels ingelopen. In 2050 is nog een berekend tekort van 2.6% op regionaal niveau.

Cijfers ABF-rapportage – gemeente Utrecht

- **Woningbouwproductie:** In het ABF rapport zijn de volgende aantallen opgenomen voor wat betreft gewenste woningbouwproductie
 - o 2024 – 2030: 23.400 – 3.343 per jaar o.b.v. 7 planjaren
 - o 2024 – 2040: 54.500 – 3206 per jaar o.b.v. 17 planjaren
 - o 2024 – 2050: 78.600 – 2911 per jaar o.b.v. 27 planjaren

- **Netto toevoegingen:** Daarnaast neemt ABF aan dat er circa 10.000 woningen (370 p.j.) onttrokken worden via sloop, transformatie etc. waardoor de netto toevoegingen aan de voorraad circa 68.500 (2.537 p.j.) zou moeten zijn.
- **Huishoudensgroei:** Over de huishoudensgroei is het volgende opgenomen
 - 2024 – 2031: +17.500 huishoudens
 - 2031 – 2041: +15.200 huishoudens
 - 2041 – 2051: +18.000 huishoudens
 - Totaal: 50.700 t/m 2050
- Daarmee berekent ABF in totaal circa 18.000 netto toevoegingen t/m 2050 bovenop de huishoudensgroei om het tekort te verlagen naar 2,6%. Dit vraagt daarnaast ook van de andere gemeenten in de woningmarktregio dat zij hun doelen halen.