

Inhoudelijke trends en ontwikkelingen in het wonen

Beleidsnota wonen



Juni 2024

Introductie

Deze bijlage geeft duiding bij de belangrijkste kenmerken en ontwikkelingen rondom het wonen in Utrecht. Dit stuk is tot stand gekomen met behulp van gegevens uit de [Rapportage Wonen in Utrecht](#) en overige monitoringsdocumenten of analyses zoals de [bevolkingsprognose Utrecht](#), [Meerjarenprogramma Ruimte \(MPR\)](#), het [Scheidslijnenrapport](#) en de [Utrecht Monitor](#).

1. Demografie

Utrecht is een jonge stad met veel studenten en starters (bron: [bevolkingsprognose Utrecht](#)). Utrecht groeit al jarenlang sterk en zal dat ook in de toekomst blijven doen. In alle leeftijdsgroepen is een toename te zien. Volgens de bevolkingsprognose uit 2023 groeit het aantal inwoners van Utrecht tussen 2024 en 2040 met 26%. De procentueel sterkste groei zal plaatsvinden in de groep 65-plussers (+51% tot 2040). Dit is in lijn met de landelijke trend van 'dubbele vergrijzing': er komen meer ouderen en zij worden bovendien steeds ouder. De vergrijzing verloopt in Utrecht echter minder hard dan in de rest van het land. Na een daling in het afgelopen decennium gaat het aantal kinderen onder de 4 jaar naar verwachting ook weer sterk toenemen (+33% tot 2040). Sinds 2021 zien we ook weer een gestage toename van 18 t/m 26-jarigen in de stad. De huishoudenssamenstelling van Utrecht is de afgelopen 10 jaar stabiel: ruim de helft van de Utrechtse huishoudens is alleenstaand, 21% is een paar zonder kinderen, 20% een paar met kinderen en 6% een eenoudergezin.

Een grote studentenstad als Utrecht fungeert als maatschappelijke ladder voor jongvolwassenen. Jongeren trekken naar de grote stad voor opleiding en verhuizen – vaak in het kader van gezinsvorming – naar een ruimere woning in de regio of in de stad zelf. We zien daarom dat de meerderheid van de vestigers en vertrekkers in de leeftijd van 18-34 jaar zitten. Ten opzichte van andere studentensteden blijven veel van de nieuwe stedelingen langer in Utrecht wonen, ook als ze een gezin stichten. Dit is terug te zien in het grote aantal jonge kinderen in de stad (bron: [Utrecht Monitor](#)).

Sinds 2012 is het aandeel verhuizingen (van huishoudens in en naar Utrecht) naar particuliere huurwoningen flink gestegen (van 26% in 2012 naar 49% in 2021). Een mogelijke verklaring hiervoor is dat men voor de particuliere huursector kiest als alternatief voor de koopsector, waar sprake is van flinke prijsstijgingen in deze periode. Het aandeel verhuizingen naar huurwoningen van woningcorporaties neemt van 2012 tot 2018 juist af (van 42% in 2012 naar 18% in 2018). Na 2018 stabiliseert de verhuisstroom naar corporatiewoningen. Vanaf 2018 is een daling van de verhuizingen naar koopwoningen zichtbaar. Beide ontwikkelingen duiden erop dat de doorstroming in de sociale huur en koop daalt. Ook blijkt uit onderzoek van Kences dat 22% van de afgestudeerden na drie jaar of langer na hun afstuderen nog in de 'studentenkamer woont'.

Zowel onder de Utrechtse kopers als huurders zijn relatief de meeste verhuizingen zichtbaar bij de jongeren tot 35 jaar. Onder oudere kopers en huurders (van 65 jaar en ouder) is al jarenlang een trend zichtbaar van relatief weinig verhuizingen. Als wij kijken naar verhuizingen op basis van inkomen, geldt voor Utrecht: hoe lager het inkomen, hoe minder men verhuist. In de huursector vinden relatief de meeste verhuizingen plaats door mensen met een inkomen beneden modaal. Er is in de loop van de jaren wel een daling zichtbaar in het aandeel verhuizers in deze inkomensgroep (van 69% in 2012 naar 42% in 2021). Een verklaring hiervoor is de toegenomen druk (en dus schaarste) op de huurwoningmarkt (bron: [rapportage Wonen in Utrecht](#)). Daarnaast zien we bij een vergelijking tussen woonvoorkeuren en gerealiseerde verhuizingen dat verhuizingen naar dure huur een stuk groter is dan de vraag naar dure huur. Dit laat zien dat verhuysgeneigde huishoudens vaak zijn aangewezen op vrijkomende dure huurwoningen (maandhuur > 1.000 euro), ook als ze een voorkeur hebben voor een (goedkope of betaalbare) koopwoning.

2. Ongelijkheid en armoede

In Utrecht en alle G4-steden zien we in vergelijking met de landelijke verdeling minder [middeninkomens](#). We zien dat in vergelijking met de andere G4-steden in Utrecht meer huishoudens wonen met een hoog inkomen en minder met een laag inkomen. De inkomensverdeling in Utrecht is de afgelopen 10 jaar redelijk stabiel. In Utrecht is het aandeel huishoudens in de laagste twee inkomensgroepen de afgelopen jaren licht gedaald en in de hoogste twee inkomensgroepen licht gestegen. Het [CBS](#) geeft aan dat het armoederisico de afgelopen jaren landelijk is gedaald. Het armoederisico is het percentage huishoudens met een inkomen onder de lage-inkomensgrens. In vergelijking met de andere G4-steden is het armoederisico in Utrecht lager (5,1%), toch ligt dit boven het landelijke gemiddelde van 3,8%.

Ondanks de algemene beweging zien we dat ruim 22.000 Utrechtse huishoudens (14%) leeft van een inkomen tot 125% van het wettelijk sociaal minimum (WSM). Uit het [rekenkameronderzoek Pleisters Plakken](#) blijkt dat het percentage daalt maar dat het aantal gelijk blijft. Voor deze mensen stijgt het inkomen onvoldoende mee met de inflatie waardoor de armoede zich verdiept. Door inwoners die moeite hebben met rondkomen hebben regelmatig ook andere problemen zoals schulden, een slechte gezondheid, psychische problemen, een instabiele woonsituatie. Dit tezamen zorgt voor stress (Rekenkamerrapport Pleisters plakken, 2023). In het [Scheidslijnenrapport](#) zien wij dat deze groep ongelijk verdeeld is over de stad en correleert met de verdeling van sociale huur in de stad en relateert ook aan de gezondheid van Utrechters. Armoede en een verminderde gezondheid zet de veerkracht van buurten en wooncomplexen onder druk. In Overvecht wonen relatief de meeste huishoudens met een laag inkomen. Zo heeft bijna een derde van de huishoudens in Overvecht een inkomen tot 125% WSM. In de wijken die na Overvecht de meeste inwoners hebben met een inkomen tot 125% WSM (Zuidwest, Zuid en Noordwest) ligt dat percentage 10 procentpunten lager.

3. Leefbaarheid en woontevredenheid

Met de meeste Utrechters gaat het goed en de meeste Utrechters voelen zich gezond. Zoals hierboven beschreven laat het scheidslijnenrapport zien dat er grote verschillen bestaan tussen wijken en het verschil tussen woningeigenaren en niet-woningeigenaren.

De meeste Utrechters zijn positief over hun woning, gemiddeld beoordelen zij de woning met een 7,4. Ongeveer een vijfde (21%) geeft aan de woning te klein te vinden en 16% vindt dat de woning slecht onderhouden is. Dit is een stijging ten opzichte van 2021. Huiseigenaren zijn meer tevreden met hun woning dan huurders. Het aandeel Utrechters dat aangeeft te verwachten dat hun buurt in de toekomst beter wordt, is al vanaf 2018 aan het dalen. De daling over de afgelopen jaren is het meest zichtbaar in de wijken Binnenstad en Zuid en onder 65-plussers. Huurders hebben een positievere toekomstverwachting over hun buurt dan huiseigenaren (35% ten opzichte van 28%).

4. Ontwikkeling van de woningvoorraad

Utrecht telt op 1 januari 2024 167.123 woningen. De samenstelling van de woningvoorraad is in beweging onder invloed van bijvoorbeeld nieuwbouw, waardeontwikkeling en onttrekkingen aan de voorraad. In 2023 bestaat de Utrechtse woningvoorraad voor 33% uit sociale huur. Dit zijn met name corporatiewoningen (29%) en een kleiner deel particuliere huurwoningen (4%). Het aandeel sociale huur is de afgelopen jaren gedaald, van 35% in 2019 naar 33% in 2023. Deze daling komt voor rekening van afname in de particuliere huursector. Mede door krapte op de woningmarkt en de stijgende WOZ-waarden verschuiven de woningen in de particuliere huursector naar het hogere prijssegment. De omvang van de middenhuur in Utrecht groeit van 11% in 2019 naar 16% in 2023. In

2023 is het aandeel betaalbare koopwoningen in Utrecht echter bijna gehalveerd ten opzichte van 2019. De afname van de betaalbare koop wordt vooral veroorzaakt doordat de woningwaardes van bestaande betaalbare koopwoningen zo hard zijn gestegen dat ze nu in de duurdere prijs categorie vallen. Daarom neemt, ondanks de groei van middenhuur, de omvang van de gehele middencategorie af (van 30% in 2019 naar 26% in 2023). Het aandeel dure koop in Utrecht blijft groeien (van 26% in 2019 naar 34% in 2023) (bron: rapportage Wonen in Utrecht). Onder invloed van de op handen zijnde Wet betaalbare huur verwachten we bovendien op korte termijn een verschuiving van particuliere huurwoningen naar de koopmarkt, doordat verhuurders wiens woningen gereguleerd worden ervoor kunnen kiezen hun woning bij mutatie te verkopen. Op de langere termijn moet deze wet echter zorgen voor een groei in het aandeel betaalbare huurwoningen.

In de huidige Woonvisie (2019) is een kaart met de gewenste ontwikkelrichting per wijk opgenomen van een drietal prijssegmenten in de voorraad: sociale huur, middenhuur en betaalbare koop. We zien dat ondanks de inzet op betaalbare nieuwbouw (zie 7. Woningbouw) de gewenste richting in de voorraad niet overal wordt gehaald. Gezien de stedelijke cijfers zien we in de voorraad in veel wijken wel een gewenste ontwikkeling voor wat betreft middenhuur. De gewenste richting per wijk voor sociale huur en betaalbare koop blijkt lastiger te realiseren. Dat ligt voor het overgrote deel in de hierboven genoemde reden van stijgende woningwaardes in de bestaande voorraad van de afgelopen jaren.

In het [aantal transacties](#) zien we het aandeel gekochte woningen door koopstarters toenemen en het aandeel gekochte woningen door investeerders dalen tussen 2021 en 2023. In de woningvoorraad zien we tussen 2021 en 2023 een [daling](#) in het aantal aangevraagde vergunningen voor splitsingen en omzettingen.

5. Betaalbaar wonen

De betaalbaarheid van woonlasten wordt vaak uitgedrukt in de woonquote, die aangeeft welk deel van het inkomen besteed wordt aan de kosten van het wonen. De gemiddelde netto woonlasten (dat is inclusief bijkomende woonuitgaven, maar ook een eventuele hypotheekrenteaftrek en huursubsidie) per vierkante meter in Utrecht liggen bij de particuliere verhuur het hoogst en deze zijn de laatste jaren gestegen.

In algemene zin zien we de afgelopen jaren een dalende trend in de woonquote bij eigenaarsbewoners en een stijging of stabilisatie bij huurders. Jongeren en ouderen in de huursector zitten het vaakst boven de 30% woonquote, in de particuliere huursector is dit het hoogst. Bij koopwoningen is de woonquote gemiddeld lager dan 30%. De verschillen tussen eigendomsvormen nemen af naarmate het inkomen toeneemt. Inkomens beneden modaal en tot 1,5 keer modaal hebben het vaakst een woonquote hoger dan 30%.

Uit de rapportage [Wonen in Utrecht](#) blijkt dat de gemiddelde koopsom per vierkante meter sinds halverwege 2023 is toegenomen in Utrecht. De betaalbaarheid van bestaande koopwoningen verschilt sterk per wijk (van € 3.663 in Overvecht tot € 6.354 in de Binnenstad). Tussen 2009 - 2023 zien we de sterkste procentuele stijging in de wijken Leidsche Rijn en Vleuten-De Meern, Overvecht, Zuidwest en West. Huishoudens met een middeninkomen van €60.000 en €83.000 kunnen op dit moment respectievelijk circa €260.000 en €390.000 lenen. Dit betekent dat de toegankelijkheid van grotere betaalbare koopwoningen voor middeninkomens steeds moeilijker wordt.

Door de sterke stijging van woningwaardes (uitgedrukt in WOZ-waarden) van woningen is met name het aandeel betaalbare koop sterk gedaald, waardoor middeninkomens steeds moeilijker een passende woning kunnen kopen. Daardoor zijn ze aangewezen op het particuliere huursegment. In 2023 zien wij dat ook de huurprijzen in de vrije sector zijn gestegen. Net als bij de koopprijzen zien wij

in de vrije huursector sterke verschillen per wijk. De binnenstad is het duurst en Leidsche Rijn heeft de laagste huurprijs per vierkante meter.

6. Toegankelijkheid sociale huur

Wij zien in [de rapportage Wonen in Utrecht](#) dat de krapte binnen de sociale huurvoorraad toeneemt. Diverse doelgroepen doen een beroep op dit aanbod. Het aantal actief woningzoekenden en het gemiddeld aantal reacties op een aangeboden sociale huurwoning stijgt, vooral bij de woningen die verloot worden. De gemiddelde slaagkans blijft rond de 4% liggen. Hoe jonger de woningzoekende, hoe lager de slaagkans. Jongeren hebben doorgaans een kortere inschrijftijd, terwijl woningzoekenden tot 35 jaar juist het meest actief op zoek zijn naar een woning en ouderen het minst.

Daarnaast zien we dat de sociale huur steeds meer wordt gebruikt door de doelgroep van woningcorporaties onder invloed van het rijksbeleid (passend toewijzen). Daar zien we een afname van goedkope scheefheid (huurders met een te hoog inkomen voor de sociale huur) van 12% in 2012 naar 6% in 2021 terwijl er een stijging is van dure scheefheid (huurders binnen aandachtsgroep huurtoeslag en een huurprijs boven de aftoppingsgrens) van 7% in 2012 naar 11% in 2021.

7. Toenemende vraag aandachtsgroepen en mensen met een zorgvraag

De meeste mensen kunnen gelukkig zelf voorzien in hun woonruimte. Toch zijn er verschillende kwetsbare en bijzondere groepen die dit (tijdelijk) niet kunnen en die extra aandacht behoeven zoals statushouders, uitstroom maatschappelijke opvang en beschermd wonen, (jong) volwassenen in een kwetsbare positie, ex-gedetineerden, arbeidsmigranten, studenten, senioren, en woonwagenbewoners.

We zien mede door de extramuralisering en ambulantisering van de zorg een toenemende [vraag naar passende woonruimte voor aandachtsgroepen](#), met voldoende ondersteuning en begeleiding aan huis. Ook zien we door de krapte op de woningmarkt dak- en thuisloosheid en de druk op de maatschappelijke opvang toenemen. Daarnaast doen in toenemende mate ook andere aandachtsgroepen, zoals statushouders en kwetsbare ouderen een beroep op de schaarse woningvoorraad in de stad. Voor het jaar 2023 kreeg Utrecht bijvoorbeeld de taak om 792 statushouders te huisvesten, een aanzienlijk hogere taakstelling dan in voorgaande jaren. Hiervan zijn 434 statushouders daadwerkelijk gehuisvest. Deze aandachtsroepen zijn vaak aangewezen op kleine, betaalbare woningen (de kwaliteits- en lage aftoppingsgrens). Tegelijkertijd zien we het aandeel van deze woningen dalen in de stad en regio (bron: [RWU-monitor](#)). We zien aan de ene kant dus een krapte ten aanzien van betaalbare woningen in Utrecht, terwijl de oplossing die we in het sociaal domein zien steeds meer uitgaan van sneller een dak boven het hoofd en lager thuis wonen. Daarbij komt nog dat we zien dat er in de loop der jaren een onevenredige verdeling is ontstaan in de huisvesting van kwetsbare inwoners in onze regio. Dit heeft onder andere te maken met de voormalige rol van de centrumgemeente, waar veel woning- en zorgaanbod werd gecentraliseerd. Ook zien we dat in een aantal gemeenten relatief meer sociale huurwoningen zijn en hierdoor sneller woningen vrij komen. Daardoor is in sommige gemeenten de verhouding tussen dragende en vragende inwoners in wijken uit balans geraakt.

Zoals uit de bevolkingsprognose blijkt vergrijst Utrecht: het aantal en aandeel 65-74 en 75 jaar en ouder neemt toe van 38.000 (10,5%) in 2021 naar 61.000 (13,5%) in 2040; bovendien worden ouderen steeds ouder en daardoor meer afhankelijk van zorg en ondersteuning. Met de vergrijzing zal de vraag naar zorg van (kwetsbare) ouderen groeien. Tegelijkertijd groeit het tekort aan personeel, zijn er mindermantelzorgers en krimpen de zorgbudgetten. Daarnaast van de Utrechtse 65-plussers die mantelzorg verlenen voelt [18% zich zwaar belast](#). Ouderen blijven langer thuis wonen. Dat willen

ze zelf, maar het is ook nodig. In het verleden konden ouderen terecht in het verzorgingshuis, met de opheffing van deze woonvorm is een gat ontstaan tussen zelfstandig thuis wonen en het verpleeghuis. Ouderen wonen hierdoor langer thuis, ook bij grote kwetsbaarheid.

8. Woningbouw

In de Ruimtelijke Strategie Utrecht is de opgave van 60.000 woningen benoemd. Sinds 2020 zijn er circa 12.000 woningen opgeleverd, circa 3.000 woningen per jaar. In 2023 is een dip in het aantal opgeleverde woningen zichtbaar. Dit kan niet los gezien worden van de veranderende marktomstandigheden, waardoor woningbouwprojecten financieel lastiger haalbaar worden en vertragen. We zien ook dat het aantal vergunde nieuwbouwwoningen sinds 2022 weer stijgt. In het aantal opleveringen van de afgelopen jaren zien we een stijgende trend naar het aantal betaalbare woningen in aanbouw. In toekomstige harde plancapaciteit van het MPR is in totaal circa 2/3 betaalbaar (38% sociaal, 11% betaalbare koop (<NHG grens) en 17% middenhuur).

Tegelijkertijd zien we dat de omvang van de middencategorie (middenhuur en betaalbare koop) daalt de afgelopen jaren. Daarnaast zien we dat nieuwe woningen (ongeacht segment) gemiddeld steeds kleiner worden in Utrecht. De gemiddelde woninggrootte van alle woningen in 2023 bedraagt 96 m². Woningen die vanaf 2015 zijn gebouwd hebben een gemiddelde grootte van 84 m². Eengezinswoningen worden steeds groter en meergezinswoningen (appartementen) worden steeds kleiner (bron: rapportage Wonen in Utrecht).

Als we kijken naar de [woningbouwopgave in de regio \(bron: Woondeal U10\)](#) zien we dat er ongeveer een 50/50 verdeling is tussen de plancapaciteit in de gemeente Utrecht en in de andere U10-gemeenten. Tot en met 2030 staan er ongeveer 61.000 woningen op de planning, waarvan ruim 33.000 in de gemeente Utrecht.

Pijlenschema, beperkte invloed want bestaande voorraad

9. Toekomstbestendige woningvoorraad

We zien dat het energie- en warmteverbruik in de gebouwde omgeving een significantie bijdrage levert aan de CO₂-uitstoot van Utrecht. Hierbij is sprake van een [dalende trend](#) tussen 2015 en 2022. We stimuleren de diverse doelgroepen om hun woning te verduurzamen. Met corporaties zijn daarvoor afspraken gemaakt. Eigenaar-bewoners bieden we instrumenten langs de klantreis (informatie, advies, acties, subsidies en financiering). Met name particuliere verhuurders en Verenigingen van Eigenaren blijven achter qua verduurzaming.