

Rapportage schaarste op de Utrechtse woningmarkt



Gemeente Utrecht

[Utrecht.nl/onderzoek](https://utrecht.nl/onderzoek)

Colofon

uitgave

Afdeling Onderzoek
Gemeente Utrecht
Postbus 16200
3500 CE Utrecht
030 286 1350
onderzoek@utrecht.nl

in opdracht van

Wonen en Programma's
Ruimtelijke en Economische ontwikkeling
Gemeente Utrecht

internet

www.utrecht.nl/onderzoek

rapportage

Ester Hilhorst

informatie

Hans van Hastenberg
030 – 286 1336

bronvermelding

Het overnemen van gegevens uit deze publicatie is toegestaan met de bronvermelding:
afdeling Onderzoek, gemeente Utrecht

september 2015

Samenvatting

De particuliere woningvoorraad

- Utrecht telt bijna 150.000 woningen. Ruim een derde van deze woningen valt onder de sociale huur. De overige woningen worden gerekend tot de particuliere woningvoorraad. Het gaat hier om particulier eigendom (koopwoningen), namelijk 48% van alle Utrechtse woningen en om particuliere huur, 13% van alle Utrechtse woningen.
- Er is in 2015 een tekort aan 11.500 woningen in Utrecht (huur en koop). Dat komt neer op 8,3% van de woningvoorraad, aldus ABF Research.
- Het aantal opgeleverde nieuwbouw koopwoningen is sinds 2008 sterk afgenomen. In 2013 zijn er in vergelijking tot voorgaande jaren zeer weinig nieuwbouw koopwoningen opgeleverd (327).
- De huidige planvoorraad voor de komende vijf jaar bevat in totaal bijna 5.000 koopwoningen. Per jaar wordt er naar verwachting gestart met de bouw van een kleine 1.000 woningen, in 2016 ongeveer 1.150.
- Het geplande aantal nieuwbouwwoningen zorgt niet voor het opheffen van het woningtekort.
- Ook op andere wijzen worden er woningen of kamers toegevoegd aan de voorraad. Dit kan door splitsen (in appartementen) en omzetten (kamergewijs verhuren). In beide gevallen is een vergunning nodig.
- Vanaf 2009 is het aantal vergunningaanvragen voor woningsplitsing fors teruggelopen, zoals blijkt uit een evaluatie door I&O Research. Na een aantal jaren met veel aanvragen (met name in 2008 en 2009 lag het aantal rond de 200) daalde het aantal aanvragen naar 39 in 2013. Ook in 2014 was het aantal laag. De economische crisis verklaart waarschijnlijk voor het grootste deel de afname van het aantal aanvragen voor splitsing. In de praktijk wordt zo'n 90% van de aanvragen voor splitsing gehonoreerd.
- In de periode 2e helft 2010 – 1e helft 2014 zijn er 571 aanvragen voor omzetting (kamergewijze verhuur) bij de gemeente ingediend. Hiervan zijn er 533 gehonoreerd. Het betreft 200 aanvragen voor nieuwe kamers, de overige zijn aanvragen voor legalisering van de bestaande situaties. De nieuwe aanvragen hebben gezorgd voor een toename van zo'n 900 studentenkamers.

Algemene indicatoren van schaarste op de Utrechtse woningmarkt

- Utrecht behoort tot de groeiregio's van Nederland. Tot 2040 vindt een sterke bevolkingsgroei plaats, zoals blijkt uit de regionale bevolkings- en huishoudensprognose van PBL/CBS.

- De vierkante meterprijs van koopwoningen behoort in de provincie Utrecht met € 2.176 tot de hoogste van Nederland, berekende het ministerie van BZK. Met de verwachte bevolkingsgroei zal dit ook zo blijven.
- Een van de gevolgen is verdichting ofwel een stijging van de gemiddelde woningbezetting. Dat is tussen 2003 en 2012 in de gemeente Utrecht ook zichtbaar zoals blijkt uit de studie Utrecht: magneet, spons en roltrap van Gemeente Utrecht Afdeling Onderzoek in 2015.
- Momenteel bedraagt het woningtekort in de provincie Utrecht 5,2% van de woningvoorraad. ABF Research berekent voor de provincie Utrecht een woningtekort van 6,7% in 2020. Het tekort zal alleen in de regio's Delft & Westland en Groot-Amsterdam groter zijn. Binnen de provincie is het woningtekort in de gemeente Utrecht het hoogst, namelijk 8,3% in 2015 (11.508 woningen).
- De huidige regionale groei van de woningvoorraad is onvoldoende om het woningtekort te laten verkleinen, zo blijkt uit de Regionale woningmarktmonitor 2013. In Leidsche Rijn is nog ruimte voor zo'n 10.000 woningen.
- De vraag naar Utrechtse woonmilieus is in 2014 duidelijk groter dan de voorraad, aldus de Woningmarktmonitor Provincie Utrecht. Ook in 2040 zullen de Utrechtse woonmilieus zeer gewild en dus schaars zijn.

Schaarste in particulier eigendom

- ING Economisch Bureau verwacht dat de prijs van koopwoningen in Nederland in de periode 2015–2025 gematigd zal stijgen. Utrecht behoort met andere stedelijke regio's tot de gebieden waar de huizenprijzen sterker dan landelijk zullen stijgen. Dit komt volgens ING Economisch Bureau omdat steden aantrekkelijk blijven voor starters en gezinnen. Omdat de huren stijgen en de koopkracht van stedelingen zich positief ontwikkelt, zullen meer huishoudens gaan kopen.
- In de Utrechtse woonmilieus Centrum–stedelijk plus, Centrum–stedelijk en Stedelijk vooroorlogs is een structureel tekort aan koopwoningen, nu en in 2030. Dit blijkt uit een bewerking van Gemeente Utrecht Afdeling Onderzoek van de Woningmarktmonitor Provincie Utrecht. In deze woonmilieus kunnen slechts beperkt woningen toegevoegd worden.
- Starters op de koopwoningmarkt kopen steeds vaker direct een eengezinswoning en slaan de gebruikelijke eerste stap (een appartement) over. Hierdoor stukt de doorstroming die beweging in de woningmarkt moet brengen.
- Het aandeel koopwoningen dat te koop wordt aangeboden via Funda neemt sinds 2012 af, tot 6,0% van de woningvoorraad in de eerste helft van 2014.
- De Utrechtse woningmarkt slaat momenteel om van een kopersmarkt in een verkopersmarkt, zoals blijkt uit de krapte-indicator van NVM. In het vierde kwartaal van 2014 lopen de prijzen van alle typen koopwoningen in Utrecht weer op, ook die van appartementen. In het eerste kwartaal van 2015 ontstaat een tekort aan grondgebonden woningen, met name tussenwoningen. Het aanbod neemt over de

hele linie af, het aantal zoekers neemt licht toe. De voorkeur verschuift naar grotere en duurdere woningen (prijsklasse van € 250.000 tot € 400.000). Ook appartementen staan weer meer in de belangstelling.

Schaarste in particuliere verhuur

- In de periode 2005 t/m 2011 is de voorraad particuliere huurwoningen gedaald, na een aanvankelijke stijging tot 2009. Een belangrijke reden voor het slinken van de particuliere huursector is dat woningen zijn overgegaan naar een ander marktsegment, vooral naar de koopsector.
- Momenteel is 8% van de Utrechtse woningvoorraad een vrije sectorhuurwoning. Dat is een relatief gering aanbod, terwijl de vraag naar dit segment groot is, zo blijkt uit onderzoek van Stec Groep. Ook bij een aantrekkende koopwoningmarkt blijft vooral het middel dure segment een ontbrekende schakel op de Utrechtse woningmarkt.
- Op basis van het Meerjaren Perspectief Stedelijke Ontwikkeling (raadsbesluit juni 2015) is de prognose dat in 2016 en 2017 ongeveer 650 middeldure huurwoningen in aanbouw worden genomen.

Uitgaande van de huidige planvoorraad en de geprognoseerde vraag verwacht Stec Groep voor de komende 5 jaar een jaarlijks tekort van minimaal 250 en maximaal 1.200 huurwoningen in dit segment.

- Vergeleken met de sociale huur, gaat het bij particuliere huur vaker om eengezinswoningen. De woning is gemiddeld groter en vaker uit een vooroorlogse bouwperiode. De helft van de particuliere huurwoningen is in de vrije sector. De huurders van een particuliere huurwoning hebben een gemiddeld aanmerkelijk hoger inkomen dan die van een sociale huurwoning. De huishoudens in particuliere verhuur hebben vaker een inkomen van twee keer modaal en hoger.
- Utrecht heeft in 2014 een tekort aan 5.700 studentenkamers. Daarmee is het relatieve tekort in Utrecht het grootst van alle Nederlandse studentensteden. Afhankelijk van de gevolgen van het leenstelsel, ligt het tekort de komende jaren naar verwachting tussen de 2.500 en 5.700 kamers.
Mede door de inzet vanuit het Actieplan Studentenhuisvesting Utrecht (ASU) en door kamergewijze verhuur van reguliere woningen zijn er in de periode 2010–2014 veel kamers aan de voorraad toegevoegd, een deel van permanente aard en een deel van tijdelijke aard. Daardoor is het tekort in de afgelopen periode geslonken. Ook de komende jaren worden er nog de nodige eenheden toegevoegd. Tot en met 2019 wordt naar verwachting gestart met de bouw van 4.100 eenheden. Vraag en aanbod lijken dus dichterbij elkaar te komen.
- Utrechtse studenten die meededen aan het onderzoek van LSVb betalen vaker dan studenten in andere steden teveel voor hun kamer. Studenten in Utrecht betalen gemiddeld per maand 101 euro teveel aan huur voor hun onzelfstandige kamer. Alleen in Amsterdam (161 euro) en Leiden (117 euro) betalen studenten een nog hoger bedrag ten opzichte van de norm, wat aangeeft dat de kamers voor studenten

in Utrecht schaars zijn. De hoge prijzen komen vooral voor bij particuliere verhuur van zelfstandige en onzelfstandige woonruimte voor studenten.

Conclusie / Advies

Op basis van alle verzamelde indicatoren, is het helder dat er schaarste is op de Utrechtse particuliere woningmarkt, in alle segmenten en gemeente breed. Deze schaarste zal ook in de komende jaren blijven bestaan. Het woningbouwprogramma is niet omvangrijk genoeg om de schaarste op te heffen. Utrecht blijft aantrekkingskracht uitoefenen en een gemeente waar huishoudens naar toe blijven trekken. De beschikbare ramingen voorspellen ook in 2030 nog schaarste. Maar de woningmarkt is volop in ontwikkeling: woningbouwprogramma's fluctueren, de renteontwikkeling kan van grote invloed zijn op de hoogte van en het aantal hypotheekverstrekkingen en er zijn ook conjuncturele invloeden. Daarom is het raadzaam om dit onderzoek in 2020 te herhalen.

Inhoudsopgave

Samenvatting	3
Inleiding	9
1 De particuliere woningmarkt	10
2 Indicatoren voor schaarste	12
3 Schaarste in particulier eigendom	16
4 Schaarste in particuliere verhuur	20



Inleiding

Beleidsmatige achtergrond

De gemeente Utrecht voert al langere tijd beleid op het splitsen en omzetten van woningen. Bij *splitsen* gaat het om het bouwkundig (en in de praktijk vaak ook kadastraal) splitsen van woningen in meerdere zelfstandige appartementen. Bij *omzetten* gaan het om een wijziging van zelfstandige woonruimte naar kamerbewoning. Splitsen en omzetten van woningen leidt tot een toename van kleine huishoudens in (soms al dichtbebouwde) buurten. Dit gaat volgens een deel van de bewoners ten koste van de leefbaarheid. Daarom heeft dit onderwerp veel aandacht van zowel politiek als wijkbewoners.

Eind 2011 heeft de gemeenteraad van Utrecht de beleidsnotitie 'Splitsen reguleren?' aangenomen. Doel van dit beleid is om de leefbaarheid in wijken te beschermen en om woningen die bereikbaar zijn voor starters en doorstromers (tot € 280.000, –) te behouden voor de woningmarkt. Dit beleid is vertaald in de huisvestingsverordening en facetbestemmingsplannen.

Nieuwe Huisvestingswet maakt nieuwe huisvestingsverordening noodzakelijk

De nieuwe Huisvestingswet 2014 die in werking trad op 1 januari 2015 stelt dat de gemeente eerst schaarste op de woningmarkt moet aantonen, en pas daarna op effecten op de leefbaarheid mag toetsen. Dit heeft gevolgen voor de huisvestingsverordening. REO Wonen heeft IB Onderzoek gevraagd om een onderzoek te doen naar schaarste op de diverse woonsegmenten op de Utrechtse woningmarkt ter onderbouwing van de aanpassing van de huisvestingsverordening.

Onderzoeksopzet

In 2014 heeft RIGO voor de U10 en voor de gemeente Utrecht een onderzoek gedaan naar schaarste bij corporatiewoningen. De corporatiewoningen blijven daarom in dit onderzoek buiten beschouwing. In 2015 heeft I&O Research het beleid 'Splitsen reguleren?' geëvalueerd.

De doelstelling van dit onderzoek is: Het op basis van bestaande bronnen in beeld brengen van vraag en aanbod en daarmee van mogelijke schaarste op de Utrechtse particuliere woningmarkt.

De onderzoeksvragen:

- Welke indicatoren zijn er voor schaarste op de Utrechtse particuliere woningmarkt?
- Is er schaarste in het particulier eigendom, nu en in de toekomst?
- Is er schaarste in de particuliere verhuur, nu en in de toekomst?

Leeswijzer

Hoofdstuk 1 beschrijft kort de Utrechtse woningmarkt, als het gaat om particulier eigendom. In hoofdstuk 2 staan algemene indicatoren voor schaarste op de particuliere woningmarkt. Hoofdstuk 3 gaat in op de schaarste in het particulier eigendom. Hoofdstuk 4 beschrijft de schaarste in de particuliere huur.

1 De particuliere woningmarkt

De particuliere woningvoorraad

In Utrecht staan bijna 150.000 woningen. Ruim een derde van deze woningen valt onder de sociale huur. De overige woningen worden gerekend tot de particuliere woningvoorraad. Het gaat hier om particulier eigendom (koopwoningen), namelijk 48% van alle Utrechtse woningen en om particuliere huur, 13% van alle Utrechtse woningen.

Volgens ABF Research¹ is er in 2015 in de gemeente Utrecht een tekort aan 11.500 woningen. Dit is een tekort van 8,3% ten opzichte van de totale voorraad (huur en koop).

De opgeleverde koopwoningen

Uit Monitor Nieuwe Woningen² blijkt dat het aantal opgeleverde nieuwbouw koopwoningen per jaar sinds 2008 sterk afgenomen is, met een uitzondering in 2012 toen er 1.148 nieuwe koopwoningen zijn opgeleverd. In 2013 zijn er in vergelijking tot voorgaande jaren zeer weinig nieuwbouw koopwoningen opgeleverd (327). In de afgelopen jaren zijn er naar verhouding meer eengezinskoopwoningen opgeleverd dan meergezinskoopwoningen.

Tabel 1.1 – Ontwikkeling oplevering nieuwbouw koopwoningen gemeente Utrecht, 2008–2013

	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Eengezinskoopwoningen	1.175	687	349	294	525	213
Meergezinskoopwoningen	621	486	153	258	623	114
Totaal	1.796	1.173	502	552	1.148	327

Bron: BZK WBI / NEPROM – Monitor Nieuwe Woningen

De planvoorraad voor koopwoningen

De huidige planvoorraad³ voor de startbouw voor de komende vijf jaar omvat in totaal bijna 5.000 koopwoningen. Per jaar wordt er naar verwachting gestart met de bouw van een kleine 1.000 woningen, in 2016 ongeveer 1.150. De planvoorraad bestaat voor twee derde uit eengezinswoningen (tussen de 500 en 700 per jaar) en voor een derde uit appartementen (tussen de 200 en 400 per jaar, met uitzondering van 2016).

De planvoorraad voor eengezinswoningen bestaat voor het grootste deel uit koopwoningen in het duurdere segment. In de jaren 2015 tot en met 2017 gaat het om koopwoningen tussen de € 200.000 en € 250.000. In de jaren daarna is meer ruimte voor woningen in het duurste segment, boven de € 250.000.

¹ Woningmarktmonitor ABF Research

² Monitor Nieuwe woningen, BZK WBI / NEPROM 2014

³ Woningbouw database gemeente Utrecht

Tabel 1.2 – Totaal aantal startbouw per jaar per hoofdcategorie in het koopsegment

	2015	2016	2017	2018	2019	totaal
<i>Appartementen</i>						
koop tot 200.000	201	297	101	48	118	765
koop 200.000 – 250.000	40	239	51	201	48	579
koop boven 250.000	44	30	80	94	75	323
<i>Eengezinswoningen</i>						
koop tot 200.000	57	75	111	73	49	365
koop 200.000 – 250.000	260	251	327	211	126	1.175
koop boven 250.000	229	258	203	361	538	1.589
koop totaal	831	1.150	873	988	954	4.796
Bron: Woningbouw database gemeente Utrecht						

De planvoorraad voor appartementen in het koopsegment bevat voornamelijk appartementen in het goedkopere segment, tot € 200.000. In 2016 en 2018 is er ook veel startbouw gepland in de prijsklasse € 200.000 tot € 250.000.

De bouw van de geplande woningen heft het woningtekort niet op.

Toevoegingen door omzettingen en splitsingen

Ook op andere wijzen worden er woningen of kamers toegevoegd aan de voorraad. Dit kan door splitsen (in appartementen) en omzetten (kamergewijs verhuren) van bestaande woningen. In beide gevallen is een vergunning nodig.

Vanaf 2009 is het aantal vergunningaanvragen voor woningsplitsing fors teruggelopen, zoals blijkt uit een evaluatie door I&O Research⁴. Na een aantal jaren met veel aanvragen (met name in 2008 en 2009 lag het aantal rond de 200) daalde het aantal aanvragen naar 39 in 2013. Ook in 2014 was het aantal laag. De economische crisis verklaart waarschijnlijk voor het grootste deel de afname van het aantal aanvragen voor splitsing. In de praktijk wordt zo'n 90% van de aanvragen voor splitsing gehonoreerd.

In de periode 2e helft 2010 – 1e helft 2014 zijn er 571 aanvragen voor omzetting (kamergewijze verhuur) bij de gemeente ingediend. Hiervan zijn er 533 gehonoreerd. Het betreft hier zo'n 200 vergunningen voor nieuwe situaties van kamerhuur. De overige zijn aanvragen om een bestaande situatie te legaliseren. Dit heeft geleid tot een toename van naar schatting (nieuwe) 900 kamers in reguliere woningen⁵.

⁴ Evaluatie splitsen en omzetten, I&O Research januari 2015

⁵ Commissiebrief Voortgang Actieplan Studentenhuisvesting, gemeente Utrecht 4 maart 2015

2 Indicatoren voor schaarste

In deze studie beschrijven we vier algemene indicatoren voor schaarste op de (particuliere) woningmarkt: de bevolkingsontwikkeling, de prijs per vierkante meter nu en in de toekomst, het huidige en toekomstige woningtekort en de vraag naar de Utrechtse woonmilieus.

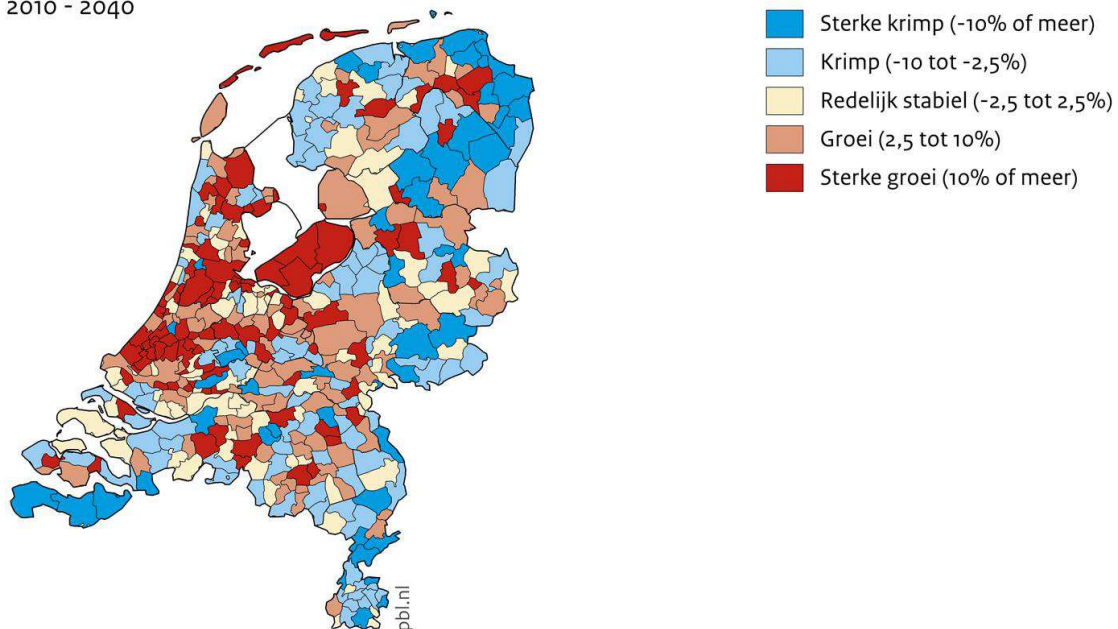
Utrecht behoort tot groeiregio's

Het is bekend dat Nederland de laatste jaren uiteenvalt in drie demografische regio's: groeiregio's, krimpregio's en een stabiel middengebied. Utrecht behoort, met andere delen van de Randstad tot de groeigebieden. Tot 2040 vindt een sterke bevolkingsgroei plaats (figuur 1).

Figuur 1

Bevolkingsontwikkeling per gemeente

2010 - 2040

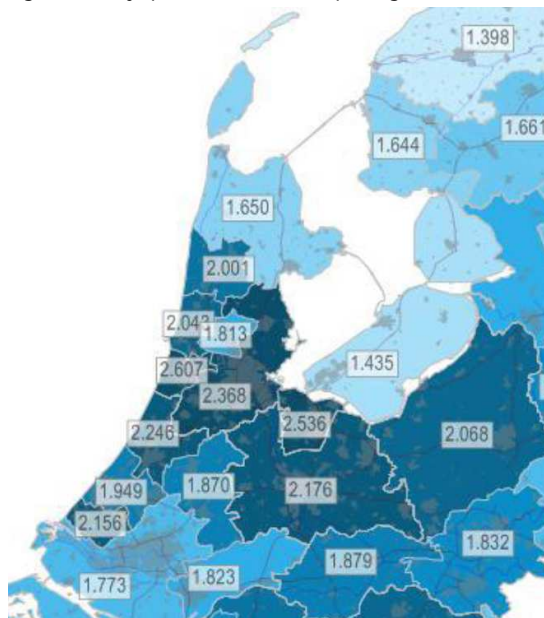


Bron: PBL/CBS regionale bevolking- en huishoudens prognose, 2011-2040

Hoge vierkante meterprijs, nu en in de toekomst

Een andere indicator voor schaarste is de vierkante meterprijs (figuur 2). Het prijsniveau in de provincie Utrecht van € 2.176 behoort tot de hoogste van Nederland. Met de verwachte bevolkingsgroei zal dit ook zo blijven.

Figuur 2 – Prijs per vierkante meter per regio (euro's; mediaan)

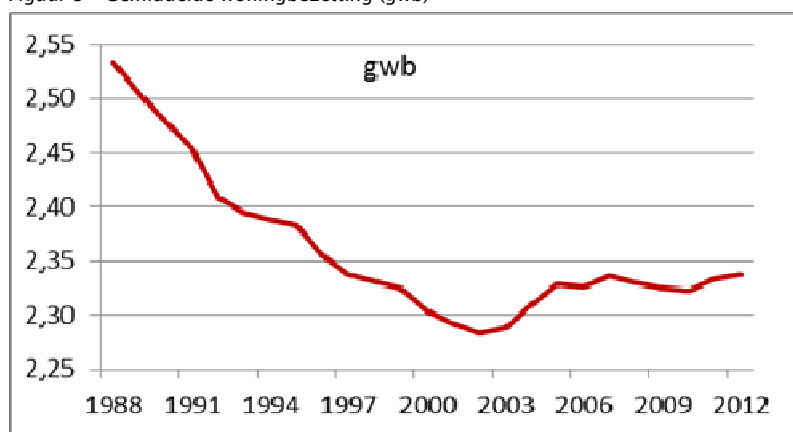


Bron: Min BZK, DG Wonen en Bouwen (2013)

Dit bevestigt ook recent onderzoek van de Rabobank⁶, waaruit blijkt dat vrijwel alle regio's in 2014 aanhaken bij het prijsherstel, maar dat de prijsstijging het sterkst is in steden en stedelijke regio's.

Een van de gevolgen is verdichting binnen de bestaande woningvoorraad. Met andere woorden, de gemiddelde woningbezetting stijgt. Dat is tussen 2003 en 2012 in de gemeente Utrecht ook daadwerkelijk het geval geweest, zoals blijkt uit figuur 3.

Figuur 3 – Gemiddelde woningbezetting (gwb)



Bron: Utrecht: spons, magneet en roltrap. Onderzoek Utrecht 2015

⁶ Rabobank Kennis en Economisch Onderzoek (juni 2015): Herstel op de regionale woningmarkt

Woningtekort, nu en in de toekomst

In 2015 bedraagt het woningtekort in provincie Utrecht 5,2% van de woningvoorraad, zo blijkt uit berekeningen van ABF Research. Het woningtekort loopt op naar 6,7% in 2020. Dat is na de regio's Delft & Westland en Groot-Amsterdam het grootste procentuele woningtekort binnen Nederland. Binnen de provincie Utrecht is het procentuele (en dus ook absolute) woningtekort het groots in de gemeente Utrecht, namelijk 8,3% in 2015. De gemeente Utrecht heeft volgens ABF Research in 2015 een tekort van 11.508 woningen.

In 2013 is ook het woningtekort in de U10-regio onderzocht⁷. Hieruit blijkt dat het huidige regionale woningbouwprogramma er niet voor zal zorgen dat het woningtekort zal afnemen. Het woningtekort in de U10-regio is tussen 2000 en 2012 toegenomen van 3,4% tot 4,1%. De woningvraag in de U10-regio zal stijgen tot afgerond 374.400 woningen in 2030. Om het procentueel woningtekort niet verder te laten toenemen dan 4,1%, zal de regionale woningvoorraad in de periode 2012–2030 met 61.000 woningen moeten groeien, dus met gemiddeld circa 3.400 woningen per jaar. In de periode 2000–2012 was er een groei met gemiddeld 3.500 woningen per jaar, maar in de jaren daarna was sprake van een lagere nieuwbouwproductie, wat samengaat met een oplopend woningtekort. In Leidsche Rijn is nog ruimte voor zo'n 10.000 woningen.

Vraag naar Utrechtse woonmilieus, nu en in de toekomst

In de Woningmarktmonitor Provincie Utrecht⁸ zijn op basis van het WoON 2012, het Systeem Woningvoorraad (SysWov) van de rijksoverheid en de Woonmilieutypologie van ABF Research de woonmilieus in de provincie Utrecht in kaart gebracht. Ook is berekend welke behoefte er is, in 2014 en 2040. Omdat bepaalde woonmilieus voornamelijk voorkomen in de gemeente Utrecht (denk aan centrum–stedelijk en vooroorlogs), en diverse woonmilieus juist niet (denk aan dorps en landelijk), is ook de ontwikkeling voor de gemeente Utrecht te destilleren, zie onderstaande tabel. De vraag naar Utrechtse woonmilieus is duidelijk groter dan de voorraad. Ook in 2040 zullen de Utrechtse woonmilieus zeer gewild en dus schaars zijn.

Tabel 2.1 – Ontwikkeling vraag naar woonmilieus in Utrecht

	Aanbod 2014	Vraag 2014	Vraag 2040	Aanbod min vraag 2014	Aanbod min vraag 2040
Centrum–stedelijk plus	11.000	30.000	34.000	–19.000	–23.000
Centrum–stedelijk	0	2.000	2.000	–2.000	–2.000
Stedelijk vooroorlogs	32.000	51.500	60.500	–19.500	–28.500
Stedelijk naoorlogs compact	27.000	39.000	46.000	–12.000	–19.000
Stedelijk naoorlogs grondgebonden	46.000	27.000	35.500	19.000	10.500
Groen stedelijk	17.500	19.000	23.000	–1.500	–5.500
Totaal gemeente Utrecht	133.500	168.500	201.000	–35.000	–67.500

Bron: Woningmarktmonitor Provincie Utrecht / bewerking Onderzoek Utrecht

⁷ Regionale woningmarktmonitor 2013, Gemeente Utrecht Afdeling Onderzoek voor de voormalige BRU-regio

⁸ Woningmarktmonitor Provincie Utrecht, www.wmm-provincie-utrecht.nl

Alle Utrechtse woonmilieus, behalve Stedelijk naoorlogs grondgebonden, laten een duidelijke schaarste zien. De Stedelijk naoorlogse grondgebonden woonmilieus kennen in de praktijk echter geen overschot. Bij schaarste kiezen huishoudens met verhuishwensen namelijk voor de next-best of een meer betaalbare woning.

3 Schaarste in particulier eigendom

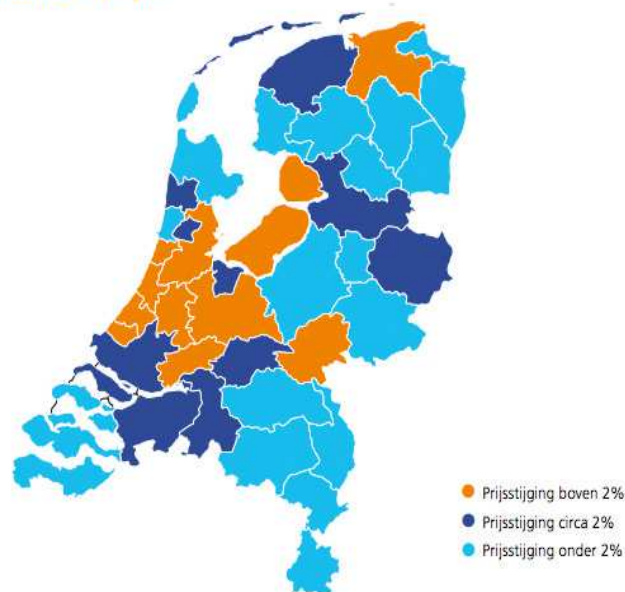
In dit hoofdstuk wordt allereerst de structurele schaarste, en vervolgens de conjuncturele ontwikkelingen op de koopmarkt beschreven.

Structurele schaarste: woonmilieus en koopappartementen

ING Economisch Bureau verwacht voor de periode 2015–2025 een lage groei van de huizenprijzen. Daar staat tegenover dat huren duurder wordt en de bouw van nieuwe woningen de eerste jaren achterblijft⁹. Utrecht behoort met andere stedelijke regio's tot de gebieden waar de huizenprijzen sterker dan landelijk zullen stijgen. Dat is zichtbaar in figuur 3. Marieke Blom van ING Economisch Bureau zegt hierover: "De steden blijven hun aantrekkingskracht uitoefenen op starters en gezinnen blijven er vaker wonen. De koopkracht ontwikkelt zich in de steden daardoor relatief gunstig. Ook de stijgende huren zullen vooral in de steden huurders aanzetten tot kopen. In de steden kunnen de prijzen daardoor meer dan gemiddeld stijgen."¹⁰

Figuur 4 –

Verwachte prijsontwikkeling regio's ten opzichte van landelijke prijsontwikkeling van gemiddeld 2% per jaar



Bron: ING Economisch Bureau (2015)

⁹ Eigen huis verliest gouden glans. Visie op de Nederlandse huizenmarkt 2015–2025. ING Economisch Bureau

¹⁰ Persbericht: Komende tien jaar slechts matige prijsstijging Nederlandse woningmarkt, Eigen huis verliest gouden glans als investering, ING Economisch Bureau 8 maart 2015 via www.ing.nl

In het vorige hoofdstuk bleek dat de vraag naar (bijna alle) Utrechtse woonmilieus duidelijk groter dan de voorraad. Ook in 2040 zullen de Utrechtse woonmilieus zeer gewild en dus schaars zijn. Het is niet mogelijk om hierbinnen de koopsector te onderscheiden. Maar aangezien de koopwoningen de helft van de totale woningvoorraad vormen, en aangezien de prijzen van koopwoningen relatief hard stijgen, mag aangenomen worden dat de tekorten in de Utrechtse woonmilieus zich zeker ook voordoen in de koopwoningen binnen die woonmilieus. Zeker in de woonmilieus waar weinig woningen toegevoegd kunnen worden, zal nu en in de toekomst een schaarste zijn van koopwoningen. Het gaat dan om de woonmilieus Centrum–stedelijk plus, Centrum–stedelijk en Stedelijk vooroorlogs. In de woonmilieus Stedelijk naoorlogs compact, Stedelijk naoorlogs grondgebonden en Groen stedelijk kunnen nog zo'n 10.000 woningen in Leidsche Rijn toegevoegd worden.

Het Kadaster deed onderzoek naar starters op de woningmarkt in de periode 2005 tot en met augustus 2014. Het onderzoek laat zien dat starters van groot belang zijn voor de koopwoningmarkt. Ze kochten bijna de helft van alle verkochte woningen. Daarnaast kopen ze vaker een grotere woning¹¹. Starters op de koopwoningmarkt slaan steeds vaker een tot voor kort gebruikelijke eerste stap op de woningmarkt – de aankoop van een appartement – over. In plaats daarvan blijven zij langer huren en treden toe tot de koopmarkt door de aankoop van een eengezinswoning¹². Hierdoor stukt de doorstroming die beweging in de woningmarkt moet brengen. Een van de redenen is dat het kopen van een eengezinswoning een veiligere investering lijkt dan het kopen van een appartement. Daarnaast zorgen veranderingen in de samenleving (andere samenlevingsvormen, meer flexibiliteit), en gevolgen van veranderingen in wet- en regelgeving (o.a. 90% regeling, afbouwen aftrek hypotheekrente) voor een toenemende vraag naar huurwoningen.

Conjuncturele ontwikkelingen

Tabel 3.1 – Aanbod te koop staande woningen in Utrecht

	2 ^e helft 2012	1 ^e helft 2013	2 ^e helft 2013	1 ^e helft 2014
Te koop staande woningen op Funda	4.887	4.519	3.955	3.819
Aandeel aanbod t.o.v. koopvoorraad	8,0%	7,4%	6,1%	6,0%

Bron: Funda, CBS 2014, bewerking Companen

Het aandeel koopwoningen dat te koop wordt aangeboden via Funda neemt sinds 2012 af, tot 6,0% van de woningvoorraad in de eerste helft van 2014.

Na een periode van daling van de woningprijzen, lopen de prijzen van alle type koopwoningen in het vierde kwartaal van 2014 weer op, ook die van appartementen¹³. Weliswaar lijken de tussenwoningen in prijs te dalen, maar dit is vertekend. Binnen deze populaire categorie, zijn het

¹¹ Kadaster (2014) Starters op de koopwoningmarkt; Periode 2005 t/m augustus 2014

¹² Analyse Koopmarkt. Gemeente Utrecht Afdeling Onderzoek, november 2014

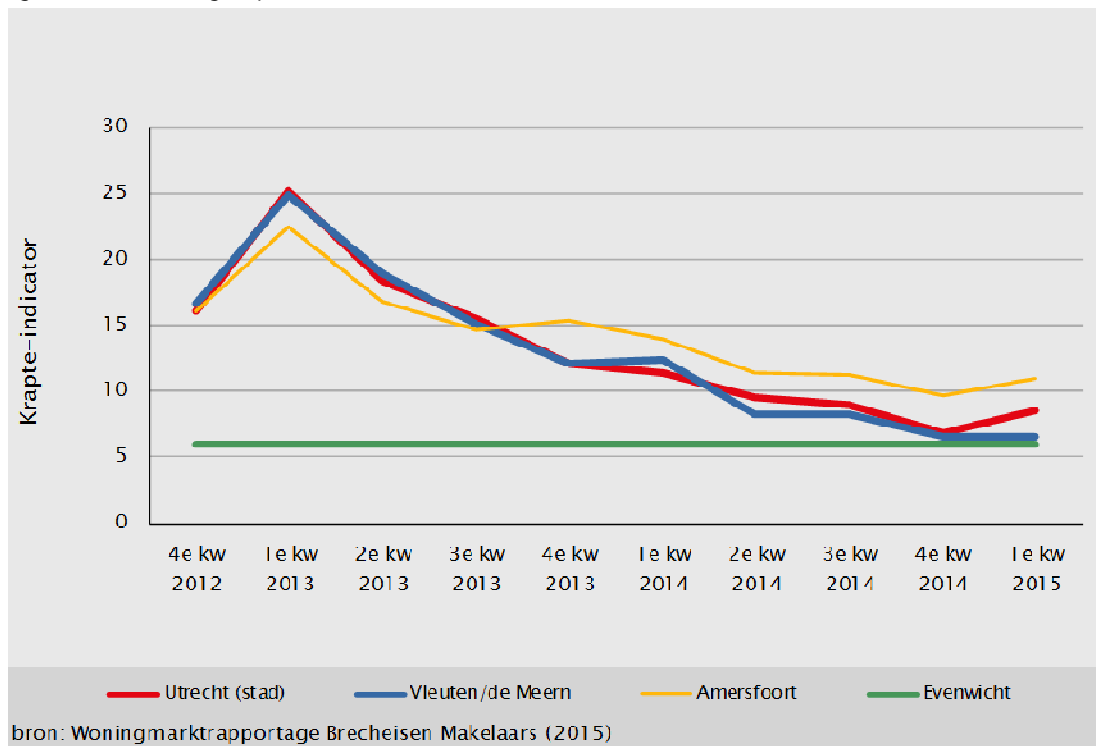
¹³ Woningmarktrapportage 4^e kwartaal 2014, Brecheisen Makelaar januari 2015

vooral de goedkopere woningen die van eigenaar wisselen en daarmee de hoogte van het prijspeil in deze categorie drukken. Gemiddeld in Nederland dalen op dat moment de woningprijzen nog.

Momenteel slaat de Utrechtse woningmarkt om van een verkopersmarkt naar een kopersmarkt. Het omslagpunt ligt bij een krapte-indicator van ongeveer 6. De krapte-indicator van de NVM is het aantal woningen dat te koop staat, gedeeld door het aantal verkochte woningen in die maand. Bij een krapte-indicator van 6 kon de koper gemiddeld kiezen uit 6 woningen, waarvan er 1 werd verkocht en dus 5 te koop bleven staan. De krapte-indicator voor Utrecht-stad kwam in het laatste kwartaal van 2014 uit op een 6,8 na een gestage daling sinds het eerste kwartaal 2013. Dat is zichtbaar in onderstaande figuur. De stijging in het eerste kwartaal van 2015 is een vertekend beeld. Nog niet alle transacties zijn verwerkt. In werkelijkheid dreigt er een tekort aan grondgebonden woningen en vooral aan tussenwoningen. Dit is te zien aan het afnemend aanbod van deze woningen en de toenemende prijs¹⁴.

In Vleuten/De Meern daalde de krapte-indicator tot 6,8. In Amersfoort daalde de krapte-indicator sinds het eerste kwartaal van 2013 duidelijk minder hard en stabiliseert rond een waarde van 11.

Figuur 5 – Ontwikkeling krapte-indicator



Voor het vierde kwartaal op rij zien daalde het aanbod in Utrecht flink, aldus Brecheisen Makelaars¹⁵. De daling in de afgelopen drie maanden is zichtbaar bij alle woningtypen, in alle delen van de stad, en het grootste bij de grondgebonden woningen. Het aantal serieuze zoekers in

¹⁴ Woningmarktrapportage 1^e kwartaal 2015, Brecheisen Makelaars

¹⁵ Woningmarktrapportage 1^e kwartaal 2015, Brecheisen Makelaars

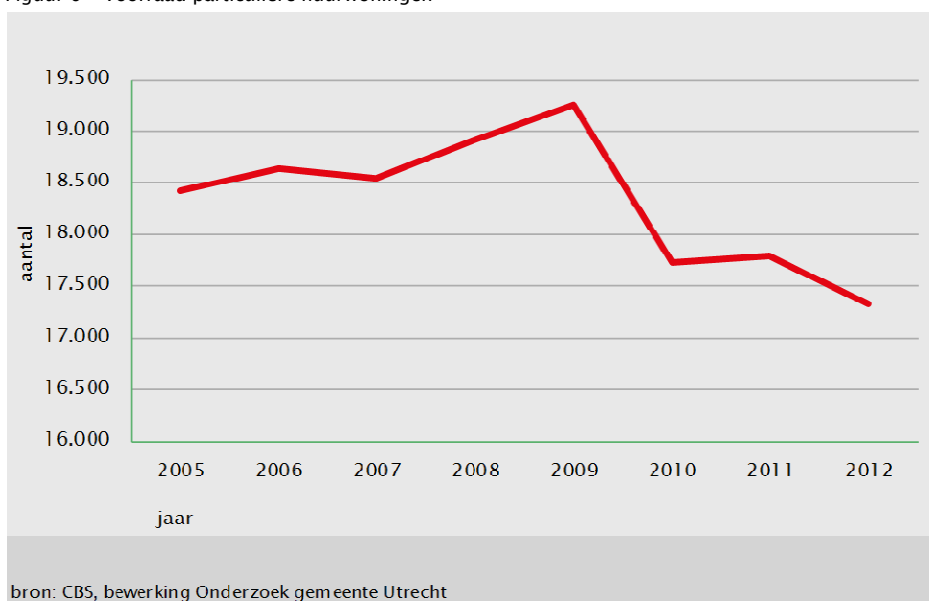
Utrecht nam het afgelopen kwartaal licht toe. Opvallend is dat deze stijging geheel ten gunste komt van de categorie appartementen. Wat betreft de diverse prijsklassen ziet Brecheisen Makelaars een verschuiving naar grotere woningen in de duurdere prijsklasse, van € 250.00 tot € 400.000.

4 Schaarste in particuliere verhuur

Slinkende voorraad particuliere huur

In de periode 2005 t/m 2011 is de voorraad particuliere huurwoningen gedaald, na een aanvankelijke stijging tot 2009. Een belangrijke reden voor het slinken van de particuliere huursector is dat woningen zijn overgegaan naar een ander marktsegment, vooral naar de koopsector.

Figuur 6 – Voorraad particuliere huurwoningen



Schaarste in de middeldure huur

Momenteel is 8% van de Utrechtse woningvoorraad een vrije sectorhuurwoning is, zo blijkt uit onderzoek van STEC Groep voor de gemeente Utrecht¹⁶. Een relatief gering aanbod, terwijl de vraag naar dit segment groot is. Vooral de instroom van jonge huishoudens en veranderingen in de samenleving (andere samenlevingsvormen, meer flexibiliteit, sociale huur- en koopsector minder toegankelijk) leiden in Utrecht tot een grote behoefte aan woningen in het vrije sector huursegment op korte en lange termijn; de komende 10 jaar ligt de potentiële vraag tussen de 1.500 en 2.500 woningen per jaar. Uitgaande van de huidige planvoorraad wordt voor de komende 5 jaar een jaarlijks tekort verwacht van minimaal 250 en maximaal 1.200 huurwoningen in dit segment. De behoefte heeft vooral betrekking op het middeldure segment, d.w.z. op woningen met een huur tussen € 711 en € 900. Ook bij een aantrekkende koopwoningmarkt blijft vooral dit middel dure segment een ontbrekende schakel op de Utrechtse woningmarkt. De positieve ontwikkeling van de koopwoningmarkt maakt het voor ontwikkelaars weer aantrekkelijker om koopwoningen te realiseren in plaats van middeldure huurwoningen.

¹⁶ Stec Groep (2014): Inzicht in marktpotentie vrijesectorhuur in Utrecht.

Op basis van het Meerjaren Perspectief Stedelijke Ontwikkeling¹⁷ (raadsbesluit juni 2015) is de prognose dat tot en met 2017 wordt gestart met de bouw van ruim 1.500 middeldure huurwoningen.

Hierbij is rekening gehouden met verschillende factoren waaraan planvoorraden onderhevig zijn, waardoor projecten kunnen afvallen en andere projecten kunnen worden toegevoegd. Maar ook met het toevoegen van de nieuwe eenheden, wordt het genoemde tekort nog niet ingelopen.

Kenmerken van particuliere huurwoningen en hun huurders

Woningen van particuliere verhuurders zijn gemiddeld wat groter en het aandeel eengezinswoningen is wat groter dan bij sociale verhuurders, zo blijkt uit analyse van de BRU¹⁸. In de particuliere huur zijn de woningen gemiddeld een stuk ouder. Er zijn vooral meer woningen uit de vooroorlogse bouwperiode.

In de particuliere huursector is er een gemiddeld hoger huurniveau dan in de sociale huur. De helft van de particuliere huurwoningen is in de vrije sectorhuur. De huurders van een particuliere huurwoning hebben een gemiddeld aanmerkelijk hoger inkomen dan die van een sociale huurwoning. De huishoudens in particuliere verhuur hebben vaker een inkomen van twee keer modaal en hoger.

Schaarste in kamerverhuur

In 2014 was er in Utrecht een tekort aan 5.700 studentenkamers. Hiermee heeft Utrecht relatief de hoogste spanning op de kamermarkt van alle studentensteden¹⁹. Wel is een afname ten opzichte van voorgaande jaren; in 2013 was het tekort 6.900 en in 2012 zelfs nog 7.900 kamers.

Tussen 2010 en 2014 zijn er mede door de inzet vanuit het Actieplan Studentenhuisvesting Utrecht (ASU) ruim 2.500 studentenkamers toegevoegd aan de voorraad. Hiervan zijn er ruim 300 permanente toevoegingen. De overige zijn tijdelijk of semi-permanent (minimaal 15 jaar). In te slopen woningen zijn 1.000 tijdelijke studentenkamers gerealiseerd, zo'n 600 eenheden zijn toevoegingen door tijdelijke transformatie van bestaande panden, zoals het schoolgebouw aan de Archimedeslaan. De overige 600 zijn semi-permanent (minimaal 15 jaar). Daarnaast zijn er tussen 2010 en 2014 zo'n nieuwe 200 vergunningen verleend voor de kamergewijze verhuur in reguliere woningen (omzetten). Het gaat hier niet om omzettingsvergunningen die een bestaande situatie legaliseren maar om nieuwe vergunningen dus daadwerkelijke toevoegingen aan de kamervoorraad. Dit heeft geleid tot een toename van naar schatting 900 kamers in reguliere woningen²⁰. Door al deze toevoegingen is het tekort aan studentenkamers in de afgelopen jaren geslonken maar zoals hiervoor duidelijk werd, nog steeds relatief het grootst van alle Nederlandse studentensteden.

Tot en met 2019 wordt in Utrecht gestart met de bouw van circa vierduizend eenheden. Hiermee kan het kamertekort de komende vijf jaar afnemen. Afhankelijk van de gevolgen van het leenstelsel,

¹⁷ www.utrecht.nl/stedelijkeontwikkeling

¹⁸ Regionale woningmarktmonitor 2013, Gemeente Utrecht Afdeling Onderzoek voor de voormalige BRU-regio

¹⁹ Monitor Studentenhuisvesting 2014, KENECS Kenniscentrum Studentenhuisvesting, Apollo online

²⁰ Commissiebrief Voortgang Actieplan Studentenhuisvesting, gemeente Utrecht 4 maart 2015

wordt er voor de komende jaren een tekort verwacht van tussen de 2.500 en 5.700 studenteneenheden²¹.

Utrechtse studenten betalen vaak teveel voor hun kamer, zo blijkt uit onderzoek van de Landelijke Studenten Vakbond, LSVb²². De gegevens van alle Nederlandse studenten die tussen april en december 2014 op www.checkjekamer.nl de kenmerken van hun studentenkamer hebben ingevuld (oppervlakte, huurprijs e.d.) zijn gebundeld in dit onderzoek. Uiteraard zit er een mate van selectiviteit in dit onderzoek. Immers, vooral studenten die vermoeden dat hun kamer te duur is, zullen de check doen. Maar omdat deze selectiviteit voor alle studentensteden hetzelfde zal zijn, zijn de steden wel onderling vergelijkbaar. Er deden in 2014 ruim 300 Utrechtse studenten mee aan dit onderzoek. De Utrechtse studenten die de check deden, betalen gemiddeld 101 euro per maand teveel aan huur voor hun onzelfstandige kamer. Landelijk ligt dit gemiddelde op 55 euro. Vooral de particuliere huur (zelfstandig en onzelfstandig) ligt duidelijk boven de norm. Alleen in Amsterdam (161 euro) en Leiden (117 euro) betalen studenten een nog hoger bedrag ten opzichte van de norm, wat aangeeft dat de kamers voor studenten in Utrecht schaars zijn. De hoge prijzen komen vooral voor bij particuliere verhuur van zelfstandige en onzelfstandige woonruimte voor studenten.

²¹ Monitor Studentenhuisvesting 2014, KENECs Kenniscentrum Studentenhuisvesting, Apollo online

²² LSVB (april 2015): Check je kamer rapportage 2014, Kwantitatieve analyse van de studentenwoningmarkt.