

Samenvatting: schaarste op de Utrechtse woningmarkt

In Utrecht is er sprake van groot woningtekort en zijn woningen schaars. Om huishoudens zoveel mogelijk kansen te bieden op de woningmarkt en verdringingseffecten als gevolg van schaarste tegen te gaan, kan de gemeente verschillende instrumenten inzetten: sturing op woonruimteverdeling en woningvoorraadbeheer en de opkoopbescherming. De gemeente Utrecht verkent hoe zij het gebruik van deze instrumenten kan verbeteren en nieuwe instrumenten kan toevoegen. In deze rapportage worden **schaarste** en gerelateerde **verdringingseffecten** onderzocht. Met deze analyses kan de gemeente de inzet van instrumenten onderbouwen en besluiten op welke wijze de instrumenten het best kunnen worden ingezet.

Groot woningtekort

Met een **woningtekort** van 5,5 procent heeft de regio Utrecht één van de grootste woningtekorten van alle Nederlandse regio's. De verwachting is dat dit woningtekort de komende jaren nog oploopt naar 27.430 woningen, ofwel 6,5 procent van de woningvoorraad. Alleen de regio's Den Haag en Nijmegen kennen een groter tekort, het tekort in de regio Amsterdam is grofweg even groot als in de regio Utrecht. Het woningtekort betekent **schaarste** aan woningen en zorgt voor grote **concurrentie** tussen huishoudens om een geschikte en betaalbare woning te bemachtigen. Dit leidt tot **verdringing** van huishoudens, die door de grote concurrentie geen passende betaalbare woning weten te vinden.

Er is in Utrecht sprake van schaarste in alle drie de woningmarktsegmenten – in de sociale huur, particuliere huur en in de koop. Daarbij zorgt ook schaarste aan (betaalbare) koopwoningen voor substitutievraag, schaarste en verdringing in het particuliere huursegment. De schaarste en verdringing in de drie sub-markten onderstrepen het algemene woningtekort en schaarste aan woningen in Utrecht. In de analyses op het niveau van de woningmarktsegmenten gaan we nader in op de schaarste per segment.

De woningvoorraad

De Utrechtse woningvoorraad bestaat op het moment uit 165.399 woningen. De voorraad is opgebouwd uit verschillende **woningtypen**. 57 procent van de woningen zijn appartementen en 42 procent eengezinswoningen. In de wijken *Binnenstad*, *Overvecht* en *Zuidwest* bestaat respectievelijk 80, 79 en 77 procent van de voorraad uit appartementen. In deze wijken is dus tussen de 20 en 23 procent van de woningen een grondgebonden eengezinswoning. In *Vleuten-De Meern* is slechts 16 procent appartement en in *Leidsche Rijn* is dit aandeel 41 procent. Daar staan dus aanzienlijk meer eengezinswoningen.

Qua **eigendom** bestaat de voorraad uit 44,3 procent koopwoningen, 31,3 procent corporatiewoningen en 24,2 procent particuliere huurwoningen.¹ Het grootste aandeel koopwoningen staat in *Vleuten-De Meern* (70 procent), *West* (54 procent) en *Leidsche Rijn* (53 procent). In *Overvecht* is het aandeel woningen van woningcorporaties het grootst (61 procent), gevolgd door *Zuid* (41 procent). Particuliere huurwoningen komen relatief veel voor in *Binnenstad* (45 procent) en *Zuidwest* (29 procent).

23 procent van de woningen heeft een **oppervlakte** tot 65 vierkante meter en 37 procent van de woningen heeft een oppervlakte van minimaal 100 vierkante meter. Het grootste aandeel kleine woningen komt voor in de *Binnenstad* (39 procent) en het laagste aandeel kleine woningen is te

¹ Van 0,2 procent van de woningen is het eigendom onbekend.

vinden in *Vleuten-De Meern*. Daar staan ook de meeste grote woningen van tenminste 100 vierkante meter (71 procent). In *Leidsche Rijn* is dat 59 procent en in *Noordoost* 45 procent.

In de gemeente Utrecht stamt 55 procent van de woningen uit de **bouwperiode** van voor 1980. In *Leidsche Rijn* is dat slechts ruim 1 procent, in *Vleuten-De Meern* 24 procent en in Zuid 49 procent. In de andere wijken is meer dan het Utrechtse gemiddelde gebouwd voor 1980, met het hoogste percentage in *West* (82 procent).

Woonwensen en realisatiekansen

Lage realisatiekansen in het segment eengezinskoopwoningen leiden tot een substitutievraag in de particuliere huur. De krapte aan betaalbare koopwoningen zorgt zo ook voor verdringing in de particuliere huur.

Een analyse van **woonwensen** op basis van het Woononderzoek Nederland (WoON) toont een discrepantie tussen woonwensen en verhuisgedrag. Zo wenst veertig procent van de verhuiscandidate een eengezinskoopwoning, maar gaat in de praktijk maar twintig procent van de verhuizingen naar dit segment. En waar slechts dertig procent van de verhuiscandidate aangeeft naar een huurappartement te willen verhuizen, gaat in de praktijk zestig procent van de recente verhuizingen naar dit type woning. We kunnen met andere woorden concluderen dat de **realisatiekansen** in het segment eengezinskoopwoningen relatief laag is – een groot deel van de verhuiscandidate weet zijn woonwens niet te vervullen. Intussen verhuizen veel verhuiscandidate uiteindelijk naar een huurappartement, al was dat geen expliciete verhuiscandidate. Door de krapte op de koopmarkt wordt de vraag naar particuliere huurwoningen dus aangevuld met een substitutievraag. Hierdoor neemt ook de **concurrentie** op de particuliere huurmarkt toe en is het ook voor huishoudens die zijn aangewezen op de particuliere huursector moeilijker een woning te vinden. De krapte aan betaalbare koopwoningen zorgt zo ook voor **verdringing** in het particuliere huursegment.

Schaarste in de sociale huur

Sinds 2014 is er sprake van toenemende schaarste in de sociale huur in Utrecht. Tussen 2020 en 2022 is de schaarste niet sterker geworden, maar de gemiddelde wachttijd is nog steeds erg lang en de gemiddelde slaagkans laag. Met name jongere leeftijdsgroepen hebben te maken met verdringing.

Een analyse van aanbod, toewijzingen, reacties, actief woningzoekenden, inschrijf- en zoekduur en slaagkansen toont **schaarste** in de sociale huursector in Utrecht. Op de langere termijn – de periode 2014-2021 – is het aantal actief woningzoekenden gegroeid, het aantal verhuringen afgenomen en de slaagkans dus gedaald, en is de gemiddelde wachttijd tot het moment van toewijzing opgelopen. Meer recent, tussen 2020 en 2022, is deze schaarste overigens niet toegenomen: gemiddeld genomen zijn slaagkans en wachttijd grotendeels stabiel gebleven en is de zoektijd zelfs licht gedaald.

Hoe dan ook is de **gemiddelde wachttijd** tot het moment van toewijzing met afgerond 11 jaar nog steeds **erg lang** (hoewel het behoud van inschrijfduur voor doorstromers dit beeld iets kan vertekenen) en is de **gemiddelde slaagkans laag**. We zien ook dat slaagkansen sterk verschillen tussen leeftijdsgroepen. Met name **jongeren tot de 23 jaar en ook de groep 23-34-jarigen** – de grootste leeftijdsgroep onder de actief woningzoekenden – hebben lage slaagkansen in het aanbodmodel. In dit licht is het hoge aantal reacties in het lotingmodel – gemiddeld 1.500 per advertentie in 2022 – wellicht verklaarbaar.

Jongeren en andere (her)starters hebben te maken met **verdringingseffecten** van de grote schaarste. Dit is niet enkel het gevolg van schaarste aan sociale huurwoningen. De vraag-aanbodanalyse op basis

van het WoON laat zien dat sprake is van grote vraagoverschotten in het koopsegment. Ook zijn de mogelijkheden om door te stromen beperkt door de hoge prijzen en sterke concurrentie op de koopmarkt. De bevindingen tezamen suggereren dat er inderdaad sprake is van **actuele schaarste in de sociale huur** in Utrecht, waarbij met name **jongere groepen** moeite hebben met het vinden van een sociale huurwoning.

Schaarste in de particuliere huur

Sinds 2011 zijn particuliere huurprijzen in Utrecht gestegen. Van de vijf grootste steden in Nederland heeft Utrecht de op één na hoogste gemiddelde vierkantemeterprijzen. Daarnaast is er voor veel (midden)inkomensgroepen geen tot weinig betaalbaar particulier huuraanbod beschikbaar. Ook voor huishoudens die twee keer modaal verdienen is ruim de helft van het particulier aanbod in Utrecht niet betaalbaar. Het geringe aanbod aan betaalbare grotere huurwoningen suggereert dat gezinnen extra te lijden hebben onder de schaarste.

Van de particuliere huursector is slechts beperkt data beschikbaar, onder meer omdat niet alle woningen geadverteerd worden (veel woningen worden via via verhuurd) en doordat er geen register bestaat van verhuringen en huurprijzen. Er is informatie beschikbaar over de voorraad op basis van de nationale enquête Woononderzoek Nederland (WoON), rapportages over het aanbod en een inventarisatie van geadverteerde woningen via verhuurwebsite Pararius.nl. Dit biedt zicht op (een deel van) het particuliere huursegment.

De analyse duidt op **schaarste**. In de particuliere huur is sinds 2011 sprake van een stijging van de huurprijzen. Van de vijf grootste steden in Nederland heeft Utrecht de **op één na hoogste gemiddelde vierkantemeterprijzen**. Een analyse van het actuele aanbod aan particuliere huurwoningen op Pararius geeft een beeld van de bereikbaarheid van deze huurmarkt. Dit is wel een momentopname. Deze analyse laat zien dat er voor veel inkomensgroepen **geen tot weinig betaalbaar particulier huuraanbod beschikbaar** is.

Zo kunnen huishoudens met een inkomen tot €59.000 ongeveer 15 procent van dat aanbod betalen; voor huishoudens met een lager inkomen is het aanbod nog kleiner of nihil. Pas vanaf een inkomen van €69.000 is er in elke wijk in Utrecht wat te kiezen (15 à 40 procent van het aanbod per wijk). Maar zelfs voor huishoudens die twee keer modaal verdienen is **ruim de helft van het particulier aanbod in Utrecht niet betaalbaar**. Deze groep kan maximaal zo'n € 1.600 per maand betalen; meer dan de helft van het aanbod heeft dus een hogere vraagprijs. Deze 'bovenste laag' van de middeninkomens concurreert bovendien met nog hogere inkomensgroepen, die ook op zoek zijn naar een woning in hun prijsklasse.

Kijken we specifiek naar de grotere woningen in het aanbod (vanaf 80 m²) dan zien we dat de betaalbaarheid nog gebrekiger wordt. Voor huishoudens met een inkomen tot €59.000 zijn er geen betaalbare woningen met een dergelijke oppervlakte in het onderzochte aanbod. Ook huishoudens met een inkomen van twee keer modaal kunnen slechts 12 procent van de huurwoningen groter dan 80 m² betalen. Dit suggereert dat **gezinnen** in het bijzonder te lijden hebben onder de schaarste aan betaalbare particuliere huurwoningen.

Als het gaat om de betaalbaarheid van het huuraanbod, is er een **verschil te zien op wijkniveau**: in *Noordwest* en *Overvecht* is het huuraanbod relatief goedkoop vergeleken met bijvoorbeeld *Leidsche Rijn*, waar ook de hoogste middeninkomensgroepen weinig te kiezen hebben. Kijken we naar het absoluut aantal woningen, dan was het aantal voor middeninkomens betaalbare woningen op het peilmoment het grootst in de *Binnenstad* en *Noordoost*, en het kleinst in *Zuid*.

Schaarste in de koopsector

Nadat transactieprijzen in koop lange tijd sterk stegen, is er recent sprake van een daling. Ook is de omvang van het aanbod gegroeid en de gemiddelde verkooptijd gestegen. Desondanks is er nog steeds sprake van schaarste op de koopmarkt, wat bijvoorbeeld blijkt uit de lage score op de krapte-indicator van de NVM. Daarnaast is de betaalbaarheid van het actuele koopaanbod in Utrecht voor middeninkomens gering. Zelfs voor huishoudens die twee keer modaal verdienen en 12 procent² eigen geld inbrengen is slechts grofweg een derde van het koopaanbod in de gemeente Utrecht betaalbaar. Het geringe aanbod aan betaalbare grotere koopwoningen suggereert dat gezinnen extra te lijden hebben onder de schaarste. Door de schaarste aan woningen in het algemeen en (betaalbare) koopwoningen in het bijzonder – dit blijkt ook uit het woningtekort en de krapte-analyse op basis van de WoON-enquête – vindt verdringing plaats. Huishoudens slagen er niet in een betaalbare koopwoning te vinden en een deel van de huishoudens wijkt in de praktijk uit naar een particuliere huurwoning.

Na een **sterke stijging van transactieprijzen** (zowel in de gemeente Utrecht als geheel als in de individuele wijken), is sinds het tweede kwartaal van 2022 wel een **daling** te zien. Lange tijd lagen transactieprijzen gemiddeld hoger dan de vraagprijzen, wat erop duidt dat er flink werd overboden. Sinds het tweede kwartaal van 2022 liggen de transactieprijzen in de gemeente Utrecht **gemiddeld lager dan de vraagprijzen**. Daarnaast is de **omvang van het aanbod gegroeid** en de **gemiddelde verkooptijd toegenomen**. De score op de NVM krapte-indicator, die aangeeft hoeveel keuze woningzoekenden hebben, steeg sinds eind 2021 van 1 naar 2. In de wijken is dezelfde stijging te zien, ook al stijgt de indicator in sommige wijken meer dan anderen. Dit wijst op meer keuze voor woningzoekenden. Maar **de hoogte van de krapte-indicator geeft tegelijk aan dat de woningmarkt nog steeds erg krap blijft** (een evenwichtige markt heeft een score rond de 5).

Een analyse van het actuele aanbod op Funda laat daarnaast zien dat er voor lagere middeninkomensgroepen **weinig tot geen betaalbare koopwoningen beschikbaar** zijn. Daarbij wordt gekeken naar wat koopstarters met een lager- of middeninkomens (tot twee keer modaal; €76.000) kunnen financieren tegen actuele hypotheekrente als zij met eigen geld alleen de bijkomende kosten financieren (de praktijk bij veel koopstarters) en doorstromers die overwaarde kunnen inzetten (gemiddeld 12 procent op basis van onderzoek van het EIB). Een huishouden met een inkomen van twee keer modaal kan bij een actuele hypotheekrente van 4 procent een woning tot €358.179 financieren. Een doorstromer die 12 procent eigen geld meebrengt kan een woning tot €407.021. Een koopstarter met een inkomen van €40.765 – de bovengrens voor de sociale huur voor alleenstaanden – kan bijvoorbeeld maximaal €171.000 financieren en een doorstromer met hetzelfde inkomen kan, met een inleg van 12 procent, een woning van maximaal €194.000 kopen.

Voor de meeste groepen is een beperkt deel van het actuele aanbod op Funda betaalbaar. Doorstromers (met 12 procent eigen geld) met een inkomen tot €59.000 kunnen ongeveer 8 procent van het aanbod betalen; voor starters en doorstromers met een lager inkomen is het aanbod nog kleiner of zelfs nihil. Net als in de huur, is er in de koop pas vanaf een inkomen van €69.000 in elke wijk in Utrecht wat te kiezen (voor doorstromers 5 tot 70 procent van het aanbod per wijk). Maar zelfs voor huishoudens die twee keer modaal verdienen en 12 procent eigen geld inbrengen is **slechts grofweg een derde van het koopaanbod in de gemeente Utrecht betaalbaar**. Circa twee derde van het aanbod heeft dus een hogere prijs. Deze ‘bovenste laag’ van de middeninkomens concurreert bovendien met nog hogere inkomensgroepen, die ook op zoek zijn naar een betaalbare woning. Voor huishoudens die geen of weinig eigen geld meenemen – zoals gebruikelijk is voor **starters** – is de betaalbaarheid van de verschillende inkomensgroepen uiteraard nog geringer.

² Doorstromers nemen gemiddeld 12 procent eigen geld mee volgens onderzoek van het Economisch Instituut voor de Bouw (*Koopstarters op de woningmarkt*, 2021).

Kijken we specifiek naar de grotere woningen in het aanbod (vanaf 80 m²) dan zien we dat de betaalbaarheid van het aanbod nog gebrekiger wordt. Dit betekent vooral dat (grotere) gezinnen nog minder mogelijkheden hebben op de koopmarkt in Utrecht. Voor doorstromers met een inkomen tot €59.000 zijn er nagenoeg geen betaalbare woningen met een dergelijke oppervlakte in het onderzochte aanbod. Ook doorstromers (met inleg van 12% eigen geld) met een inkomen van twee keer modaal kunnen slechts 10 procent van de huurwoningen groter dan 80 m² betalen. Dit suggereert dat **gezinnen** in het bijzonder te lijden hebben onder de schaarste aan betaalbare koopwoningen.

22 procent van het aanbod heeft een prijs tot de €355.000, de **maximale prijsgrens voor sociale koop** in 2023 (via een experiment op basis van de Crisis- en Herstelwet). 8 procent van het aanbod vanaf 80 m² valt onder deze prijsgrens.

Als het gaat om de betaalbaarheid van het aanbod is er een **verschil te zien op wijkniveau**: in *Noordwest*, *Zuid* en *Overvecht* is het koopaanbod relatief goedkoop vergeleken met bijvoorbeeld *Leidsche Rijn*, de *Binnenstad* en *Vleuten-De Meern*. Kijken we naar het absoluut aantal woningen, dan was het aantal voor middeninkomens betaalbare woningen op het peilmoment het grootst in *Noordwest* en *Zuidwest*, en het kleinst in *Vleuten-De Meern* en de *Binnenstad*.

Opkoop van koopwoningen door beleggers

Het opkopen door beleggers is in 2021 afgenomen na een piek in 2020. De afname in het aantal transacties door beleggers is in iedere wijk van Utrecht te zien. Evengoed is de koopmarkt in een staat van schaarste. Een eventuele opkoopbescherming kan ervoor zorgen dat het aantal (betaalbare) koopwoningen niet kleiner wordt door omzetting naar huur.

Ter onderbouwing van het instrument **opkoopbescherming** analyseerden we naast schaarste in het koopsegment ook het **opkopen van woningen door beleggers**. De analyse leidt tot de conclusie dat door de afname van opkopen door beleggers het verdringingseffect **recent lijkt te zijn afgenomen**. Na een piek van circa 550 opkopen door beleggers in 2020, daalde het aantal transacties door beleggers naar circa 200 in 2021. Een dergelijke piek gevolgd door een daling tussen 2020 en 2021 is in veel gemeenten te zien. De ontwikkeling zou het gevolg kunnen zijn van **de verhoging van de overdrachtsbelasting** voor investeerders die op 2021 werd ingevoerd. Mogelijk heeft het anticiperen door beleggers op de (bestaande) opkoopbescherming in Utrecht ook enige invloed.

De afname in het aantal transacties door beleggers is in iedere wijk van Utrecht te zien; het gaat in iedere wijk om een afname in de aantallen van minstens 55 procent. In *Zuidwest*, de *Binnenstad* en *Overvecht* kochten beleggers in 2020 tot een kwart van alle verkochte woningen, maar in 2021 daalde hun aandeel in deze wijken naar onder de 10 procent. In de meeste andere wijken was het aandeel transacties van beleggers in 2021 minder dan 5 procent. In geen van de Utrechtse wijken hadden beleggers in 2021 dus nog een aandeel in de woningtransacties van meer dan een tiende.

Beleggers kopen dus minder woningen op in Utrecht, maar de koopmarkt is nog steeds in een staat van **schaarste**. Een analyse van woonwensen op basis van het WoON laat zien dat veel woningzoekenden graag zouden kopen, maar bij wijze van substitutie zich gedwongen zien een (dure) particuliere huurwoning te betrekken. Een eventuele opkoopbescherming kan ervoor zorgen dat het aantal (betaalbare) koopwoningen niet kleiner wordt door omzetting naar huur, en dat het aanbod met andere woorden meer in lijn blijft met de woonwensen van Utrechtse woningzoekenden.