

Woningbehoefte onderzoek U10 – Utrecht



In opdracht van

Regio U10

Datum

20 maart 2025

In opdracht van
Regio U10

Datum
20 maart 2025

Auteurs
Alysa Eijkelenboom en Michael Stuart-Fox

Kenmerk
r2024-0025AEI



ABF Research
Verwersdijk 8, 2611 NH Delft
+31 (0) 15 27 99 300 • info@abf.nl • www.abfresearch.nl

Copyright ABF Research 2024 De informatie in dit rapport is met de grootste zorg samengesteld. ABF Research aanvaardt geen aansprakelijkheid voor eventuele fouten, onnauwkeurigheden of onvolledigheden. Het gebruik van (onderdelen van) dit rapport is toegestaan mits de bron duidelijk wordt vermeld

Inhoudsopgave

Samenvatting	4
---------------------	----------

Inleiding	8
------------------	----------

01	Huidige situatie woningmarkt	10
1.1	Ontwikkeling bevolking en huishoudens	11
1.2	Ontwikkeling en samenstelling woningvoorraad	16
1.3	Spanning op de koopwoningmarkt	21
1.4	Spanning in de sociale huursector	23

02	Kwalitatieve woningbehoefte	26
2.1	Toelichting consumentgericht bouwprogramma	27
2.2	Verwachte huishoudensontwikkeling	32
2.3	Consumentgericht bouwprogramma	33
2.4	Vergelijking met plancapaciteit	38

Bijlagen	41
-----------------	-----------

Bijlage A: toelichting methodiek Socrates-model	42
Bijlage B: toelichting inkomens- en prijsgrenzen	45
Bijlage C: toelichting woonmilieus	47
Bijlage D: Tabellen achterliggende cijfers H1	52

Samenvatting

De regio U10¹ staat voor een grote en complexe opgave om de komende twintig jaar de groeiende woningbehoefte adequaat te faciliteren. In opdracht van de regio U10 brengt ABF in dit rapport de woningbehoefte in de gemeente Utrecht in beeld, zowel in kwantitatieve als kwalitatieve zin. Daarbij gaat het om woningtypen, prijssklassen en woonmilieus. Naast dit rapport voor de gemeente Utrecht is er nog het regiorapport met de uitkomsten op regionaal niveau. Het rapport start met een overzicht van de huidige situatie qua demografie, woningvoorraad en spanning op de woningmarkt (H1). Daarna komen de woningbehoefte en de vergelijking met de bestaande woningbouwplannen aan bod (H2). Deze samenvatting geeft een overzicht van de belangrijkste bevindingen en conclusies.

Huidige situatie demografie en woningmarkt (H1)

- Het aantal inwoners en huishoudens in de gemeente Utrecht is in de periode 2012-2024 met ca. 18% toegenomen. In Utrecht ligt de groei daarmee beduidend hoger dan in de regio als geheel (12%).
- De groei is naar verhouding het sterkst geweest bij huishoudens 65-74 jaar en het minst sterk bij jonge huishoudens (< 30 jaar). Met name het aantal alleenstaanden groeit sterk.
- Met name het buitenlands migratiesaldo (meer immigranten dan emigranten) draagt bij aan de groei. De groei door migratie zit met name bij jonge en middelbare leeftijdsgroepen. Er is ook sprake van groei door natuurlijke aanwas (meer geboorte dan sterfte) maar deze vertoont wel een dalende trend. Het binnenlands migratiesaldo fluctueert sterker tussen de jaren en is in een deel van de jaren negatief (meer vertrekkers dan vestigers).
- De woningvoorraad in Utrecht is in de periode 2012-2024 gegroeid met ruim 24.000 woningen (17%). De groei is in deze periode het sterkst geweest bij private huurwoningen (71%), gevolgd door koopwoningen (14%). De woningvoorraad van corporaties is per saldo weinig toegenomen (6%).
- Begin 2023 bestaat naar schatting 36% van de voorraad uit woningen in het sociale huur-segment². Dat is een duidelijk hoger aandeel dan het regionale gemiddelde (31%). Het aandeel betaalbare koopwoningen (< € 390.000³) in de totale voorraad ligt op 6% en dat is juist lager dan het regionale gemiddelde (9%).
- De spanning op de koopwoningmarkt is de afgelopen jaren sterk toegenomen. Een gemiddelde bestaande koopwoning in Utrecht kost in 2024⁴ inmiddels € 512.400. Bij alle

¹ U10 is een netwerkorganisatie van de volgende 16 Utrechtse gemeenten: Bunnik, De Bilt, De Ronde Venen, Houten, IJsselstein, Lopik, Montfoort, Nieuwegein, Oudewater, Stichtse Vecht, Utrecht, Utrechtse Heuvelrug, Vijfheerenlanden, Wijk bij Duurstede, Woerden en Zeist.

² Woningen van woningcorporaties en private verhuurders met een huurprijs onder de sociale huurgrens (€ 879,66 in 2024). De huurprijzen van woningen van private verhuurders betreffen schattingen. Er is dus sprake van een onzekerheidsmarge als het gaat om het totale aandeel woningen in de categorie 'sociale huur'.

³ Op basis van de WOZ-waarden van koopwoningen. De vraag- en transactieprizen kunnen hier natuurlijk van afwijken.

⁴ Eerste halfjaar van 2024.

woningtypen is de gemiddelde koopsom sterk toegenomen. Koopwoningen zijn daardoor steeds minder bereikbaar voor koopstarters en (lagere) middeninkomens.

- Ook in de sociale huursector is de krapte in de afgelopen jaren toegenomen. Dat uit zich onder andere in meer actief woningzoekenden en een stijging van de gemiddelde inschrijfduur en zoektijd.

Kwalitatieve woningbehoefte (H2)

Uitgangspunten

- Op basis van het woningmarktsimulatiemodel Socrates van ABF is de kwalitatieve woningbehoefte per gemeente in beeld gebracht. Per gemeente is daartoe een zogenoemd consumentgericht bouwprogramma berekend dat weergeeft welke woningen, gegeven de verhouding tussen vraag en aanbod per segment, idealiter aan de woningvoorraad worden toegevoegd (bruto)⁵. Hierbij wordt bewust geen rekening gehouden met de (prijs)segmentering van bestaande woningbouwplannen⁶, de afspraken in de Woondeal, ruimtelijke beperkingen en de soms gebrekkige financiële haalbaarheid van woningbouw in lage prijsklassen. Het consumentgerichte bouwprogramma weerspiegelt zo zoveel mogelijk de 'zuivere' woningbehoefte. Bij de behoefte aan sociale huurwoningen per gemeente is echter geen rekening gehouden met het meer evenwichtig spreiden van aandachtsgroepen over de regiogemeenten⁷. In gemeenten die meer aandachtsgroepen gaan huisvesten zou het aandeel sociale huur in het bouwprogramma daarom hoger kunnen liggen dan in dit onderzoek is aangegeven. In hoofdstuk 2 is ook aandacht voor de kwantitatieve woningbehoefte maar omdat de kwalitatieve samenstelling van de bouwopgave de kernuitkomst is, ligt daar in deze samenvatting de focus op.

Consumentgericht bouwprogramma voor Utrecht

- De onderstaande figuren en tabel tonen het consumentgerichte bouwprogramma voor de gemeente Utrecht voor de periode 2024 t/m 2030. De percentages tonen van elk segment het aandeel van dat segment in de totale bouwopgave (bruto). Iets meer dan 30% van de bouwopgave bestaat uit sociale huurwoningen, 17% uit middenhuur en 20% uit betaalbare koopwoningen (tot € 390.000, prijspeil 2024). Sociale huur, middenhuur en betaalbare koop zijn samen goed voor 69% van de bouwopgave. Dure huur (12%) en dure koop (19%) vormen samen het resterende een derde deel van de bouwopgave.
- Bekeken naar woningtype bestaat de woningbouwopgave in Utrecht met name uit huurappartementen (50%) en eengezinskoopwoningen (23%). Koopappartementen (15%) en eengezinshuurwoningen (11%) hebben een kleiner aandeel.

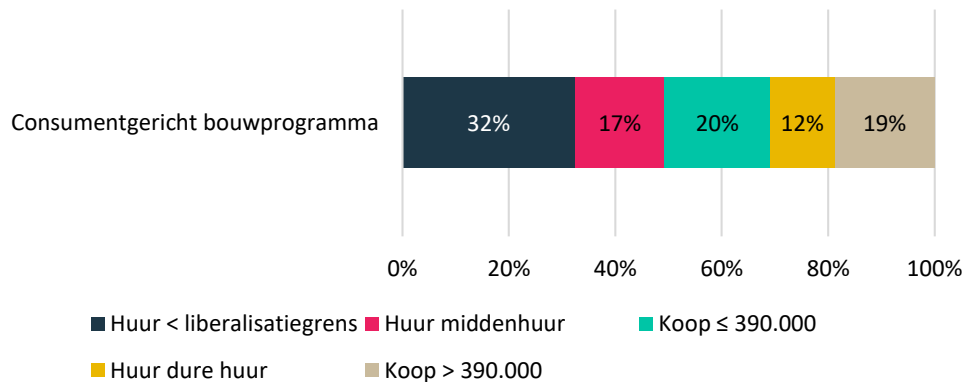
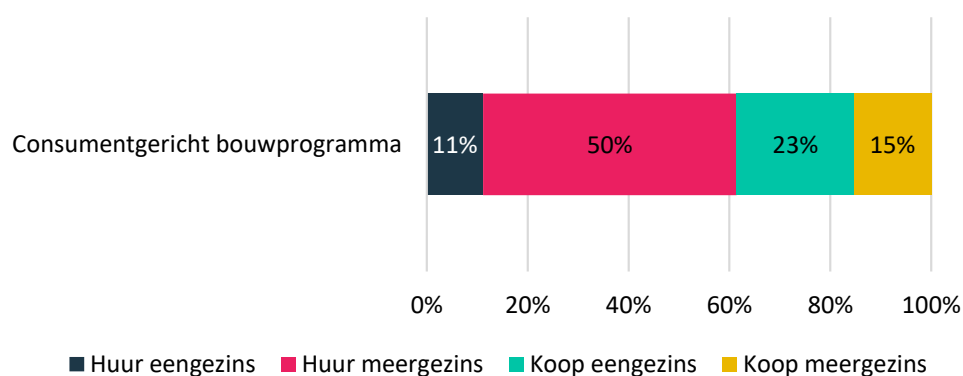
⁵ Het gaat om alle bruto toevoegingen aan de woningvoorraad. Dus niet alleen om reguliere nieuwbouw maar ook om flexwoningen en overige toevoegingen zoals transformaties.

⁶ De totale omvang van de plancapaciteit per gemeente speelt wel een rol bij het bepalen van de totale kwantitatieve omvang van het bouwprogramma per gemeente. Maar de verdeling van de plancapaciteit over de prijssegmenten en woningtypen speelt dus geen enkele rol bij het bouwprogramma.

⁷ In het kader van de Wet versterking regie volkshuisvesting.

- In de tabel is de combinatie van prijsklassen en woningtypen opgenomen. Daaruit blijkt dat de opgave voor sociale huur en middenhuur voor het overgrote deel appartementen betreft. De opgave voor betaalbare koopwoningen bestaat uit een mix van eengezinswoningen en appartementen. Bij dure koopwoningen gaat het overwegend om eengezinswoningen.
- In de periode 2031 t/m 2040 is de (kwalitatieve) samenstelling van het consumentgerichte bouwprogramma nagenoeg gelijk aan de periode t/m 2030.

Figuur S.1.1- Utrecht: Consumentgericht bouwprogramma (bruto) naar eigendom x type en eigendom x prijs (prijsspeil 2024) in periode 2024 t/m 2030; bron: ABF Socrates 2023 (maatwerk)



Tabel S.1.1- Utrecht: Consumentgericht bouwprogramma (bruto) naar eigendom x prijs x woningtype (prijsspeil 2024) in periode 2024 t/m 2030; bron: Socrates 2023 (maatwerk)

	Periode 2024 t/m 2030		
	Percentages		
	Eengezins	Meergezins	Totaal
Tot liberalisatiegr.	6%	26%	32%
Middenhuur (tot 1.130)	2%	14%	17%
Dure huur	2%	10%	12%
Totaal huur	11%	50%	61%
Koop ≤ 390 dzd	9%	11%	20%
Koop ≥ 390 dzd	14%	5%	19%
Totaal koop	23%	15%	39%
Totaal betaalbaar	18%	51%	69%
Totaal nieuwbouw	34%	66%	100%

Vergelijking met plancapaciteit

- De vergelijking tussen het consumentgerichte bouwprogramma en de huidige plancapaciteit (peildatum oktober 2024) kent als belangrijke kanttekening dat van een aanzienlijk deel van de woningen in plannen (nog) geen woningtype of prijsklasse bekend is. Desondanks laat de vergelijking globaal zien in welke segmenten idealiter – gelet op de verhouding tussen vraag en aanbod – meer plannen worden ontwikkeld.
- Bekeken naar woningtype zou het aandeel eengezinskoop en, in mindere mate, eengezinshuur in de plancapaciteit moeten worden verhoogd. Uiteraard kunnen er beperkingen zijn vanuit de ruimtelijke ordening of financiële haalbaarheid waardoor dat niet wenselijk of mogelijk is.
- Bekeken naar prijsklasse zou met name het aandeel betaalbare koopwoningen ($\leq$ € 390.000, prijspeil 2024) in de plancapaciteit moeten worden verhoogd.
- Het realiseren van betaalbare koop is vanwege de hoge grond- en bouwkosten vaak lastig. Ook het realiseren van voldoende sociale huur en middenhuur is onder de huidige omstandigheden niet eenvoudig. Indien in een bepaald segment minder kan worden gebouwd dan het consumentgerichte bouwprogramma aangeeft, is het wenselijk om in alternatieve segmenten meer te bouwen. Als nieuwbouw van betaalbare koop niet voldoende mogelijk is, zou extra nieuwbouw in de sociale huur en middenhuur wenselijk zijn. Deze segmenten kunnen voor een deel van de woningzoekenden die eigenlijk betaalbare koop wensen een acceptabel (tijdelijk) alternatief zijn. Als onvoldoende betaalbare koop kan worden gerealiseerd zal er bovendien minder doorstroming zijn vanuit de sociale huur en middenhuur. Ook om die reden is extra nieuwbouw in deze segmenten dan wenselijk. Bij het achterblijven van nieuwbouw in de middenhuur zou extra nieuwbouw in de sociale huur ook wenselijk zijn.

Inleiding

Aanleiding en onderzoeksvraag

De regio U10⁸ staat voor een grote en complexe opgave om de komende twintig jaar de groeiende woningbehoefte adequaat te faciliteren. Om dit te kunnen doen heeft de regio behoefte aan een actueel inzicht in de woningbehoefte, zowel in kwantitatieve als kwalitatieve zin. Daarbij gaat het om woningtypen, prijsklassen en woonmilieus. Het inzicht in de kwalitatieve woningbehoefte is gewenst tot 2040, met een kwantitatieve doorkijk naar 2050. De centrale onderzoeksvraag is: wat is de woningbehoefte in de regio en gemeenten naar woning- en woonmilieukennmerken en welk woningbouwprogramma draagt optimaal bij aan het oplossen van het woningtekort? Dit rapport geeft voor de gemeente Utrecht inzicht in de huidige stand van zaken op de woningmarkt en in het (kwalitatieve) bouwprogramma dat zo goed mogelijk tegemoetkomt aan de huidige en toekomstige vraag. Bij dit rapport hoort ook een regiorapport met de uitkomsten voor de regio U10 als geheel. De uitkomsten van het onderzoek kunnen worden benut voor de actualisatie van de Woondeal en voor lokale woonvisies of volkshuisvestingsprogramma's (na inwerkingtreding Wet Versterken Regie Volkshuisvesting).

Relatie met Woonzorgbehoefteonderzoek

In opdracht van de provincie Utrecht is in juni 2024 een Woonzorgbehoefteonderzoek⁹ opgesteld. Dit onderzoek geeft inzicht in de verwachte ontwikkeling van de omvang en woningbehoefte van verschillende aandachtsgroepen zoals ouderen, mensen met een beperking en uitstromers uit instellingen. Het Woonzorgbehoefteonderzoek en dit rapport vullen elkaar in veel opzichten aan maar er is ook sprake van overlap. Het Woonzorgbehoefteonderzoek presenteert de opgave voor het toevoegen van nultredenwoningen, geclusterde woningen en zorggeschikte woningen (voor ouderen) en tevens de woningbehoefte van verschillende specifieke groepen zoals statushouders en uitstromers uit instellingen. Daar waar het in dat onderzoek om de uitbreidingsbehoefte aan *zelfstandige woningen* (geschikt voor ouderen)¹⁰ gaat, is er qua totale aantallen sprake van overlap met dit rapport. Dit rapport geeft inzicht in de gewenste toevoegingen van zelfstandige woningen aan de woningvoorraad (consumentgericht bouwprogramma) maar maakt daarbij geen onderscheid naar mate van geschiktheid voor ouderen. Met andere woorden: de gewenste toevoegingen van zelfstandige woningen geschikt voor ouderen zitten ook in het bouwprogramma in dit rapport. De opgave aan zelfstandige woningen uit het Woonzorgbehoefteonderzoek komt dus niet boven op de aantallen in dit rapport.

⁸ U10 is een netwerkorganisatie van de volgende 16 Utrechtse gemeenten: Bunnik, De Bilt, De Ronde Venen, Houten, IJsselstein, Lopik, Montfoort, Nieuwegein, Oudewater, Stichtse Vecht, Utrecht, Utrechtse Heuvelrug, Vijfheerenlanden, Wijk bij Duurstede, Woerden en Zeist.

⁹ Opgesteld door Companen.

¹⁰ Zoals bijvoorbeeld nultredenwoningen, geclusterde woningen en zorggeschikte woningen. Deze woningen hebben doorgaans een eigen toegang en eigen voorzieningen (keuken, badkamer, toilet) en tellen daarom gewoon mee in de woningvoorraad zoals CBS die afbakt op basis van de BAG.

Leeswijzer

De uitkomsten van het onderzoek op regionaal niveau zijn opgenomen in het regiorapport en de uitkomsten voor Utrecht zijn opgenomen in dit rapport. Enkele onderdelen zijn uitsluitend in het regiorapport opgenomen. Het gaat dan met name om de overzichtstabellen waarin alle gemeenten zijn opgenomen en om de woonvoorkeuren van woningzoekenden.

Dit rapport is als volgt opgebouwd:

- **Hoofdstuk 1:** dit hoofdstuk geeft inzicht in de huidige stand van zaken op de woningmarkt in de gemeente. Achtereenvolgens staat dit hoofdstuk stil bij de recente ontwikkeling van bevolking en huishoudens, de ontwikkeling en samenstelling van de woningvoorraad en de spanning op de koopwoningmarkt en in de sociale huursector.
- **Hoofdstuk 2:** dit hoofdstuk brengt de verwachte demografische ontwikkelingen en de woningbouwopgave in beeld. Dat doen we op basis van de uitkomsten van het woningmarktmodel Socrates 2023. Ook maken we een vergelijking tussen de woningbouwopgave en de huidige plancapaciteit.

In de bijlagen is tot slot het volgende opgenomen.

- Bijlage A: toelichting methodiek Socrates-model
- Bijlage B: toelichting prijsgrenzen
- Bijlage C: toelichting woonmilieus
- Bijlage D: tabellen achterliggende cijfers van H1

01

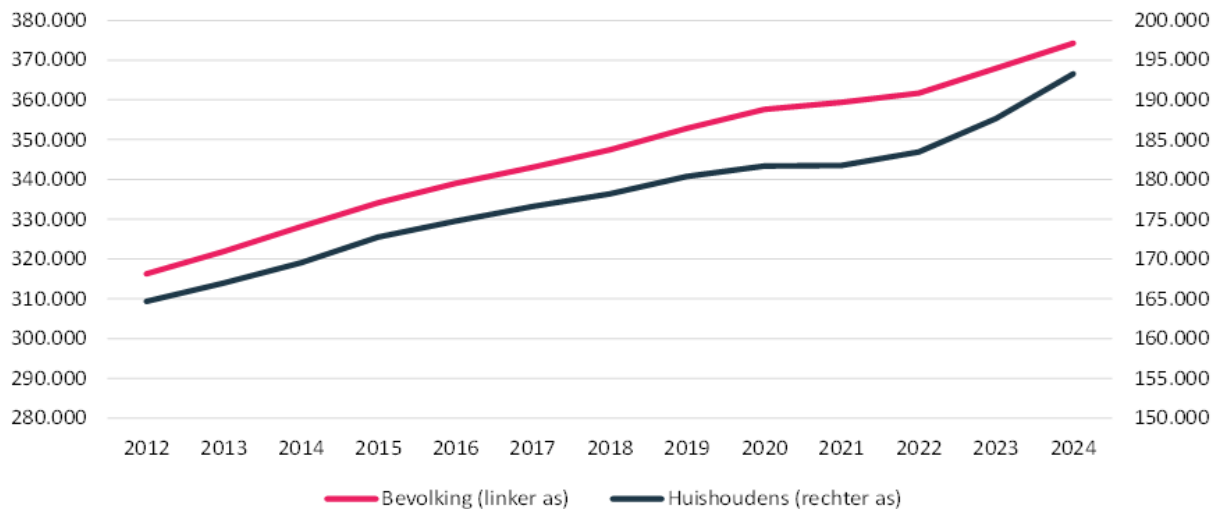
Huidige situatie woningmarkt

In dit hoofdstuk komen de recente ontwikkelingen en de huidige situatie op de woningmarkt in de gemeente Utrecht aan de orde. Achtereenvolgens staat dit hoofdstuk stil bij de recente ontwikkeling van bevolking en huishoudens (paragraaf 1.1), de ontwikkeling en samenstelling van de woningvoorraad (paragraaf 1.2) en de spanning op de koopwoningmarkt (paragraaf 1.3) en in de sociale huursector (paragraaf 1.4). De achterliggende cijfers van de figuren in dit hoofdstuk zijn opgenomen in bijlage D.

1.1 Ontwikkeling bevolking en huishoudens

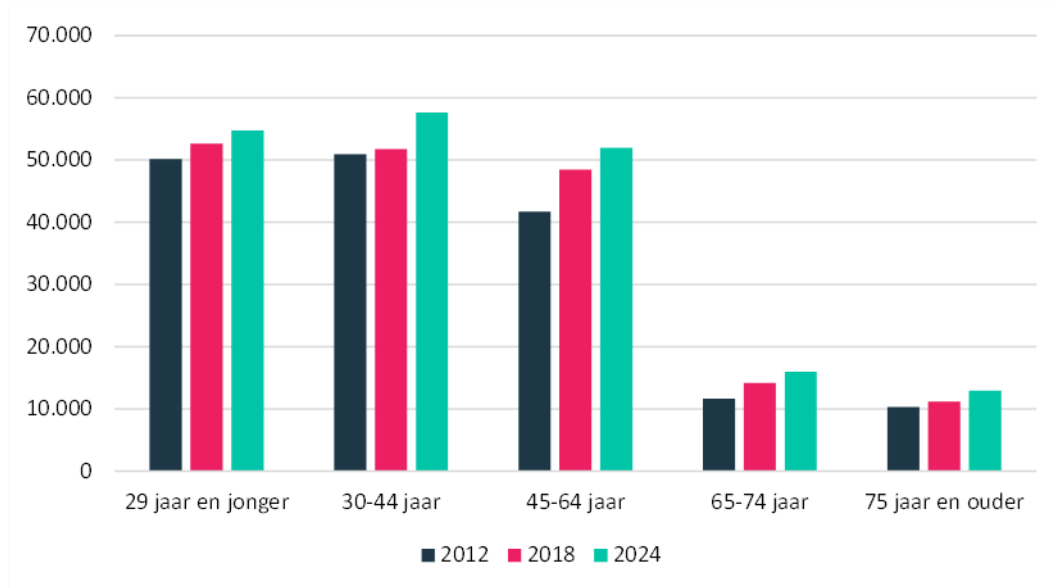
- Er is een grotendeels parallelle stijging te zien van het huishouden- (zwarte lijn) en inwoneraantal (roze lijn) door de jaren heen.
- In figuur 1.1 is te zien dat in 2024 het aantal huishoudens is gestegen tot 193.300 huishoudens. In 2024 is het aantal inwoners in de gemeente ongeveer 374.200.
- De sterke stijging in 2024 kan ten dele toegeschreven worden aan de toestroom van Oekraïense vluchtelingen.
- Sinds 2012 is er een absolute groei van 58.000 inwoners en circa 28.600 huishoudens. Dit is een procentuele stijging van respectievelijk 18% en 17%.

Figuur 1.1 - Gemeente Utrecht: ontwikkeling bevolking (linker as) en huishoudens (rechter as), 2012-2024; bron: CBS, bewerking ABF



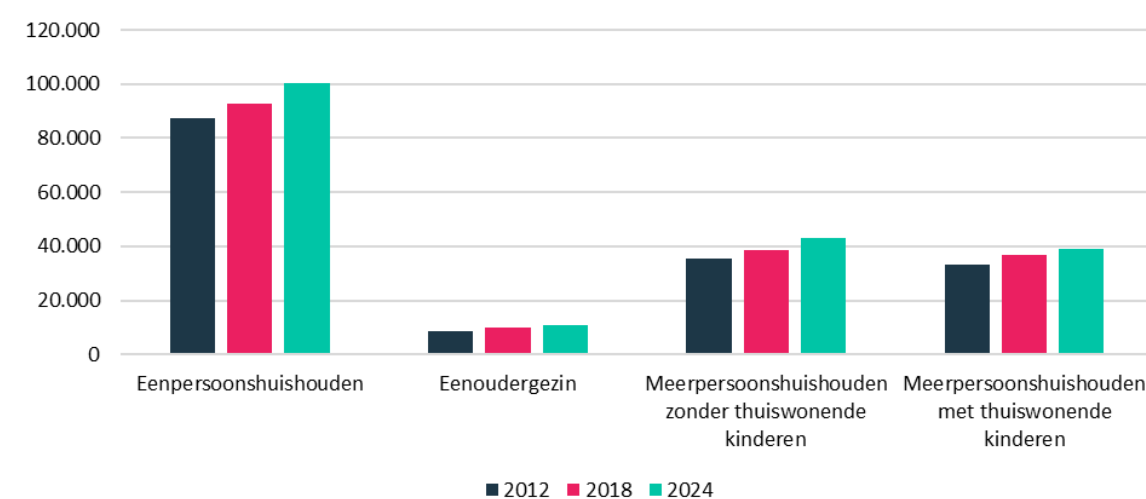
- In Utrecht stijgen alle leeftijdsgroepen door de jaren heen.
- Bij de huishoudens is met name een stijging te zien in de leeftijdsgroep 65-74 jaar (38% sinds 2012). De jongste leeftijdsgroep stijgt het minst hard (9% sinds 2012).
- De huishoudens tussen 45-64 jaar is in absolute aantallen het hardst gestegen (ca. 10.300 sinds 2012).

Figuur 1.2 - Gemeente Utrecht: huishoudens naar leeftijd, 2012, 2018 en 2024; bron: CBS, bewerking ABF



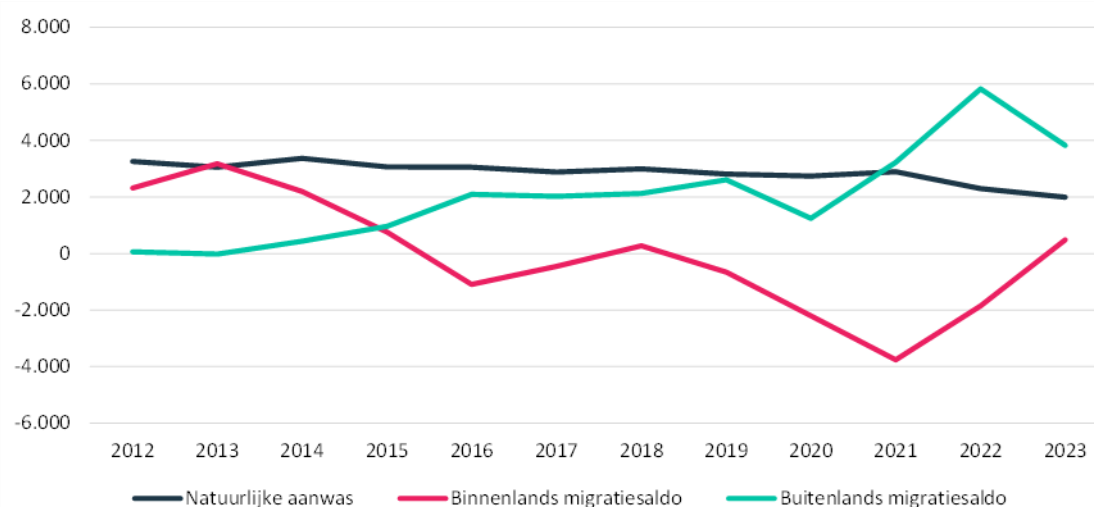
- Alle typen huishoudens zijn in aantal gegroeid door de jaren heen.
- Procentueel gezien stijgt het aantal eenoudergezinnen het hardst in Utrecht (van ongeveer 8.700 in 2012 naar circa 9.900 in 2018 en ca. 10.900 in 2024). Dit is een toename van ongeveer 26%. Deze toename is veel sterker dan bij de eenpersoonshuishoudens (toename van 15%). De meerpersoonshuishoudens stijgen ongeveer even hard.

Figuur 1.3 - Gemeente Utrecht: huishoudens naar samenstelling, 2012, 2018 en 2024; bron: CBS, bewerking ABF



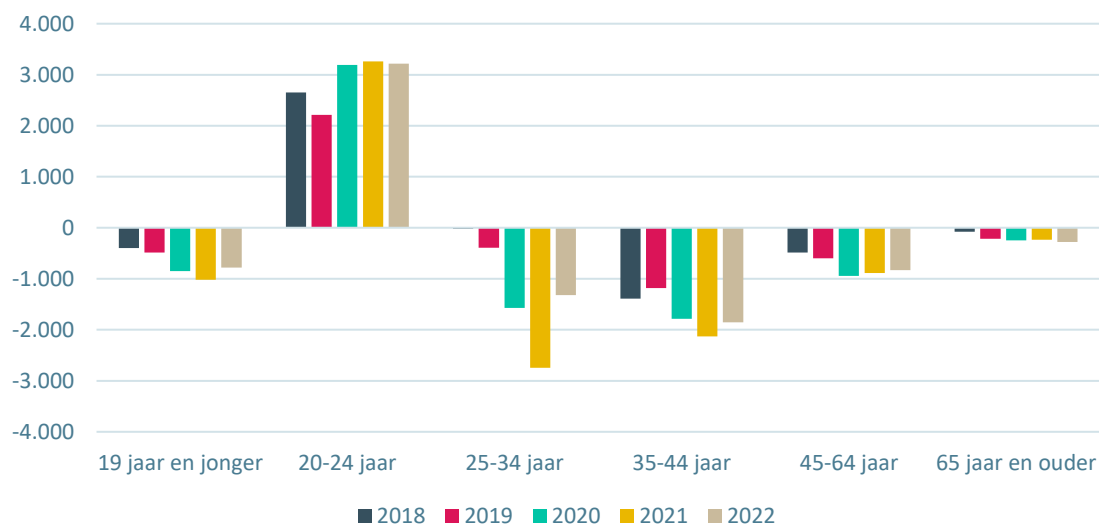
- Utrecht is in de periode sinds 2012 met name gegroeid door een positief buitenlands migratiesaldo. Het binnenlands migratiesaldo daalt na 2013 en heeft vanaf 2016 een negatief saldo. De natuurlijke aanwas kent een positief saldo maar wel een licht neerwaartse trend.
- Er is een piek in 2022 in het buitenlands migratiesaldo. In 2022 zijn er dus veel inwoners vanuit het buitenland naar Utrecht toe verhuisd. Deels betrof dit de instroom van Oekraïners.

Figuur 1.4 - Gemeente Utrecht: ontwikkeling bevolking naar component, 2012-2023; bron: CBS, bewerking ABF



- In Utrecht is voor bijna alle leeftijdsgroepen een structureel negatief binnenlands migratiesaldo te zien.
- Er is alleen een positief saldo voor de leeftijdsgroep 20-24 jaar. Deze leeftijdsgroep omvat veel studenten die in de stad gaat studeren.
- Voor de leeftijdsgroepen 19 jaar en jonger, 25-34 jaar, 35-44 jaar, 45-64 jaar en 65 jaar en ouder geldt dat er meer mensen vertrekken uit de gemeente Utrecht dan dat er mensen naar Utrecht toe verhuizen.

Figuur 1.5 - Gemeente Utrecht: binnenlands migratiesaldo naar leeftijd, 2018-2022; bron: CBS, bewerking ABF



- In onderstaande tabel worden de verhuizingen naar en binnen Utrecht weergegeven voor de grootste tien gemeenten.
- Wanneer wordt gekeken vanuit welke gemeente inwoners richting Utrecht verhuizen valt op dat dit niet alleen omliggende gemeenten zijn. De meeste personen die naar Utrecht toe verhuizen wonen al wel in Utrecht (69%). Een ander groot deel komt uit Amsterdam. Daarnaast zijn er ook mensen die vanuit Groningen en Rotterdam naar Utrecht toe verhuizen.

Tabel 1.1 - Gemeente Utrecht: verhuizingen in personen naar en binnen de gemeente tussen 2012-2023, naar gemeente van herkomst, top 10 gemeenten; bron: CBS, bewerking ABF

Vestiging in Utrecht	Aantal gemiddeld		% van totaal
	per jaar	Totaal 2012-2023	
Utrecht	29.123	349.473	69%
Amsterdam	2.088	25.051	5%
Zeist	894	10.722	2%
Nieuw egein	794	9.522	2%
Stichtse Vecht	774	9.291	2%
Rotterdam	567	6.805	1%
De Bilt	562	6.747	1%
Groningen	554	6.647	1%
Amersfoort	527	6.323	1%
Den Haag	506	6.069	1%
Totaal (alle gemeenten)	50.395	503.945	

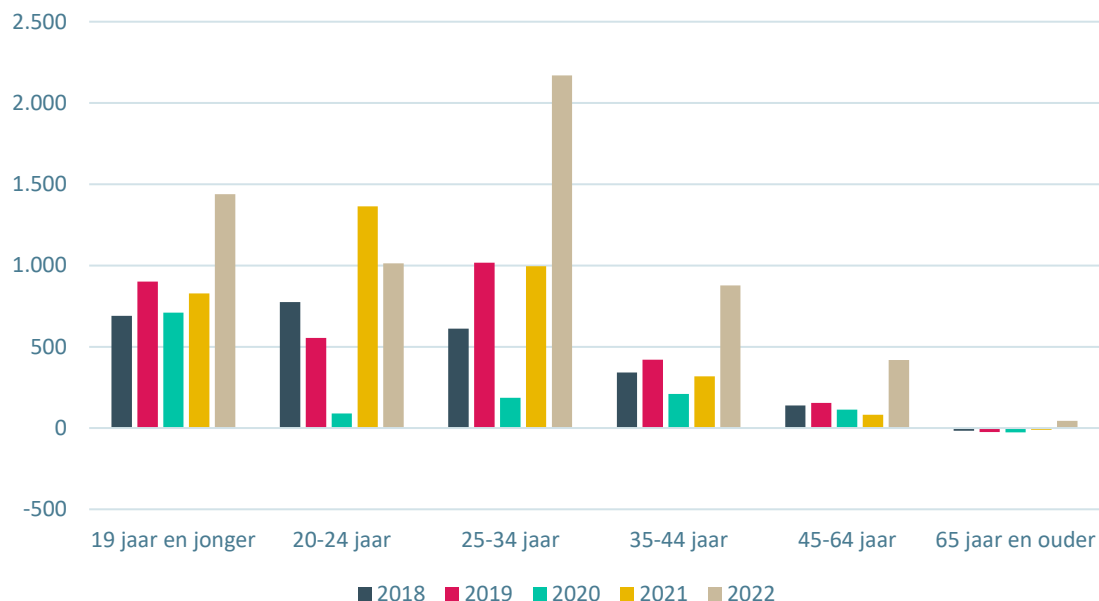
- Wanneer wordt gekeken naar welke gemeente mensen vanuit Utrecht verhuizen valt op dat dit met name omliggende gemeenten zijn. De meeste huishoudens verhuizen binnen Utrecht. Hierna volgt de gemeente Amsterdam. Ook zijn er mensen die naar Rotterdam en Den Haag verhuizen.

Tabel 1.2 - Gemeente Utrecht: verhuizingen in personen binnen en weg uit de gemeente tussen 2012-2023;
bron: CBS, bewerking ABF

Vertrek uit Utrecht naar	Aantal gemiddeld per jaar	Totaal 2012-2023	% van totaal
Utrecht	29.123	349.473	57%
Amsterdam	2.243	26.916	4%
Nieuw egein	1.139	13.663	2%
Zeist	1.138	13.659	2%
Stichtse Vecht	1.036	12.429	2%
De Bilt	948	11.374	2%
Amersfoort	680	8.154	1%
Houten	664	7.967	1%
Rotterdam	657	7.886	1%
Utrechtse Heuvelrug	538	6.455	1%
Totaal (alle gemeenten)	50.774	609.290	

- In de periode 2018-2022 is voor de meeste leeftijdsgroepen in Utrecht een positief buitenlands migratiesaldo te zien. De oudste leeftijdsgroep kent een heel klein positief dan wel negatief saldo. Een negatief aantal betekent dat meer mensen naar het buitenland vertrokken dan dat er migranten vanuit het buitenland in Utrecht kwamen wonen.
- Er is een grote stijging te zien in het buitenlands migratiesaldo in 2022 voor alle leeftijdsgroepen, dit is met name het geval voor de leeftijdsgroep 25-34 jaar.
- In vergelijking met binnenlandse migratie is er meer buitenlandse migratie.

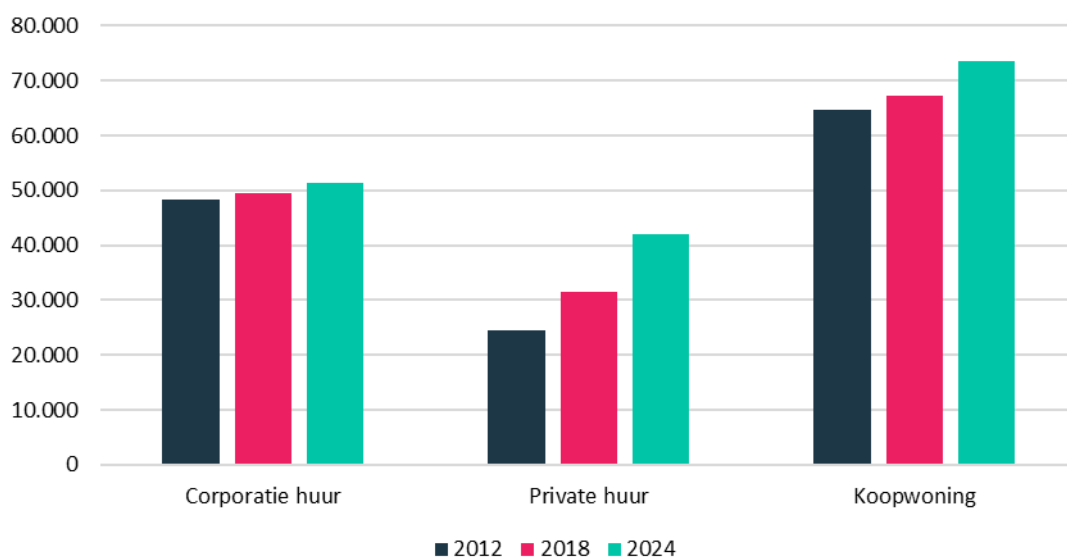
Figuur 1.6 - Gemeente Utrecht: buitenlands migratiesaldo naar leeftijd, 2018-2022; bron: CBS, bewerking ABF



1.2 Ontwikkeling en samenstelling woningvoorraad

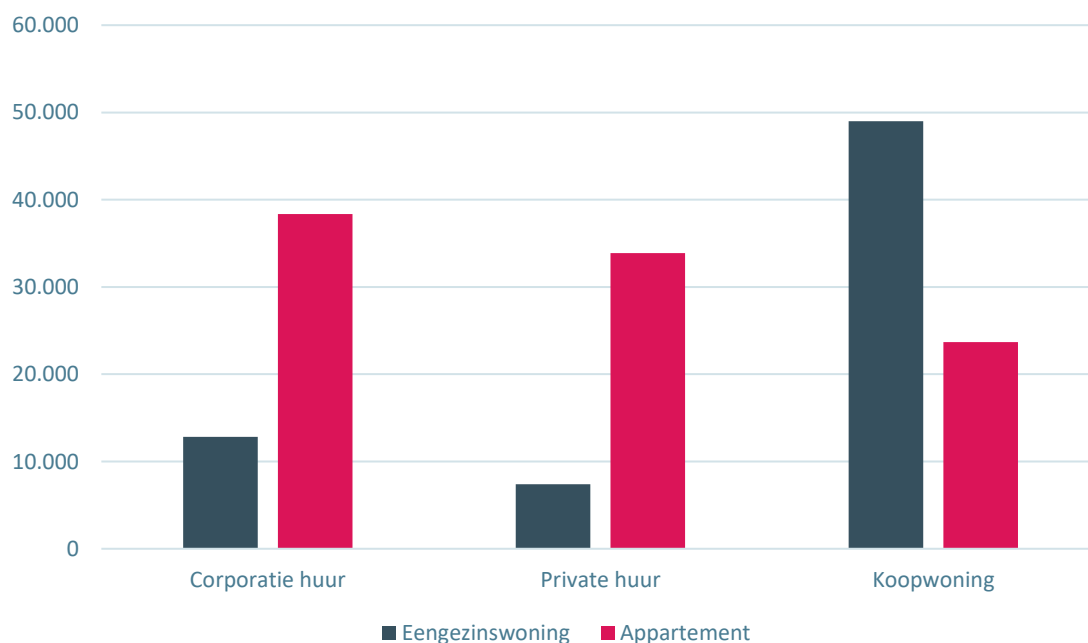
- De woningvoorraad bestaat uit koopwoningen, corporatiehuurwoningen en private huurwoningen. Deze laatste categorie omvat alle huurwoningen die niet van corporaties zijn. Het gaat dan dus zowel om kleine particuliere investeerders als om grote bedrijfsmatige investeerders.
- De gehele woningvoorraad is toegenomen tussen 2012 en 2024, van 143.000 in 2012 tot ongeveer 167.100 in 2024. Voor de corporatiehuur gaat het per saldo om een toevoeging van circa 3.000 huurwoningen, voor koopwoningen is dit ruim 8.800 woningen. Het aantal private huurwoningen is het meest gestegen: met circa 17.400 woningen.

Figuur 1.7 - Gemeente Utrecht: woningvoorraad, 2012, 2018, 2024; bron: CBS, bewerking ABF¹¹



- In Utrecht zijn er meer appartementen dan eengezinswoningen. Binnen de koopsector zijn er meer eengezinswoningen dan appartementen. Binnen de huursector zijn er juist meer huurappartementen.

Figuur 1.8 - Gemeente Utrecht: woningvoorraad uitgesplitst naar type woning, 2023; bron: CBS, bewerking ABF¹²

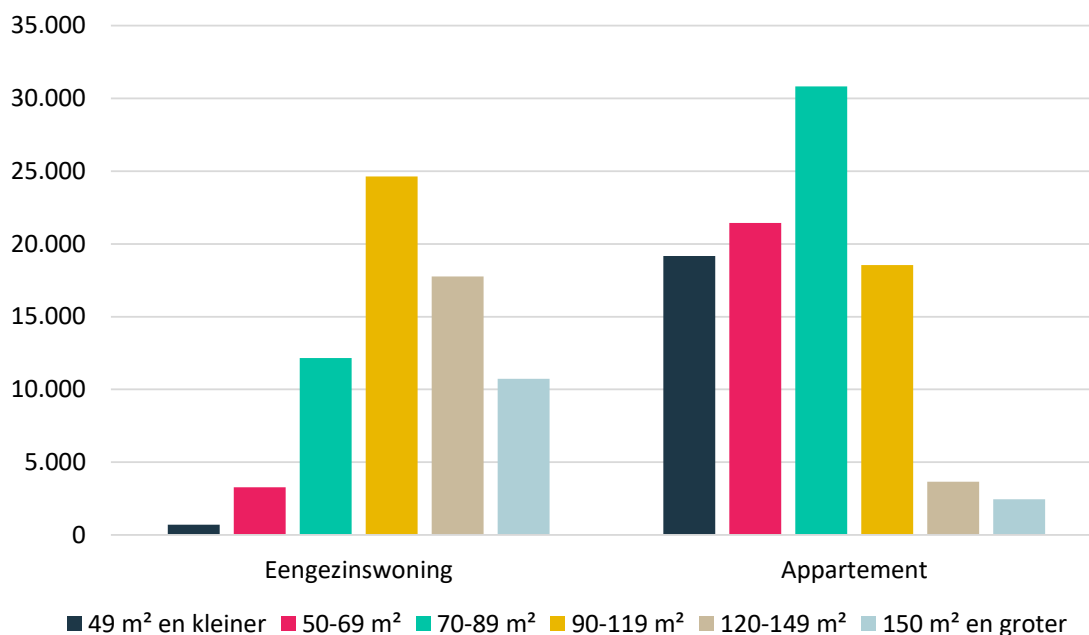


¹¹ Noot. In de data is ook de categorie 'onbekend' opgenomen. Deze categorie bevat echter weinig data, waardoor deze niet in de figuur is opgenomen.

¹² Noot. In de data is ook de categorie 'onbekend' opgenomen. Deze categorie bevat echter weinig data, waardoor deze niet in de figuur is opgenomen.

- Zoals eerder ook duidelijk werd, kent Utrecht met name eengezinskoopwoningen en huurappartementen. Eengezinswoningen hebben over het algemeen een grotere oppervlakte dan appartementen.

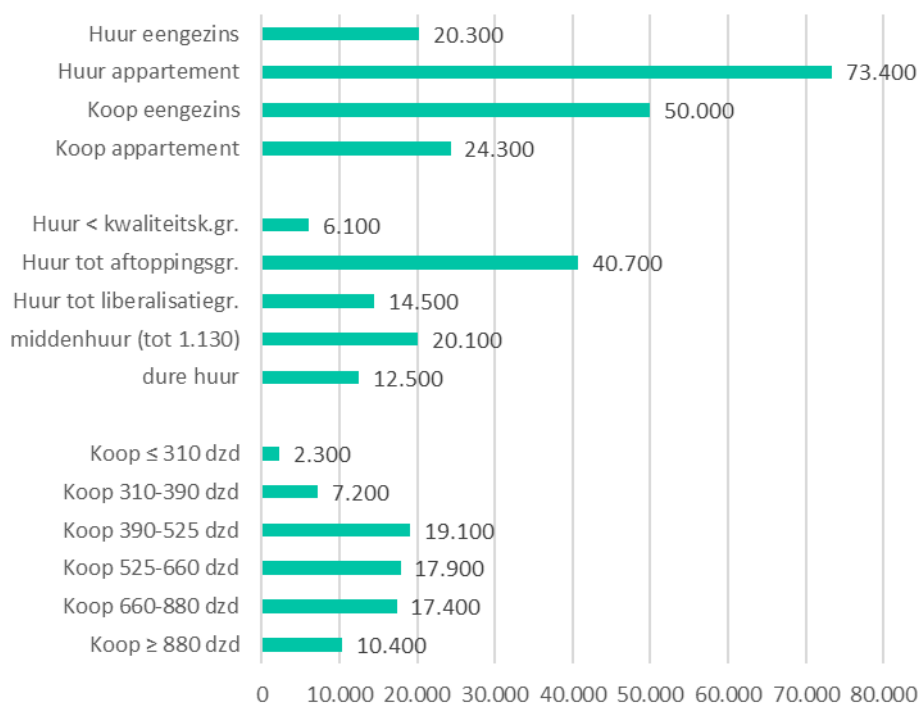
Figuur 1.9- Gemeente Utrecht: type woningen uitgesplitst naar woonoppervlakte, 2023; bron: CBS, bewerking ABF¹³



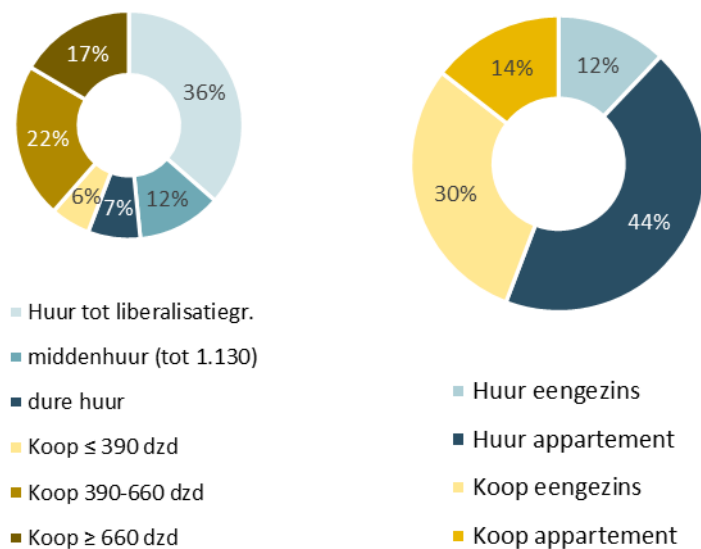
- De woningvoorraad in Utrecht bestaat vooral uit huurappartementen. Naar procenten omgerekend bestaat Utrecht voor ongeveer 56% uit huurwoningen. 44% van de totale woningvoorraad bestaat uit huurappartementen.
- De huurvoorraad bevat met name huurwoningen tussen de kwaliteitskortingsgrens en de aftoppingsgrens (ongeveer 43% van alle huurwoningen).
- De koopvoorraad bevat weinig betaalbare koopwoningen (tot €390.000) maar juist veel koopwoningen in het midden- en hogere segment.
- Voor zowel de huur- als de koopsector geldt dat er weinig huizen zijn in het goedkoopste segment (respectievelijk 6% en 3%).

¹³ Noot. In de data is ook de categorie 'onbekend' opgenomen. Deze categorie bevat echter weinig data, waardoor deze niet in de figuur is opgenomen.

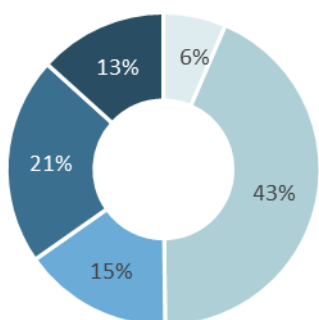
Figuur 1.10- Gemeente Utrecht: woningvoorraad in 2023 (koop: WOZ-waarden), prijspeil 2024, bron: ABF Socra-
tes 2023



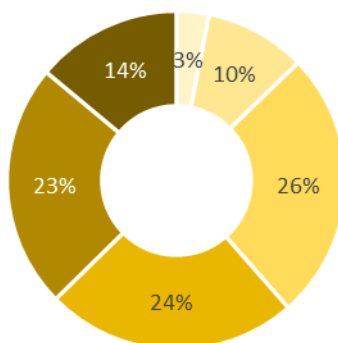
Figuur 1.11- Gemeente Utrecht: woningvoorraad uitgesplitst naar eigendom, type en prijsklasse¹⁴, 2023 (koop: WOZ-waarden), prijspeil 2024, bron: ABF Socrates 2023



¹⁴ Met "aftoppingsgrens" wordt hier de hoge aftoppingsgrens bedoeld (€ 697,07 volgens prijspeil 2024). Zie ook de toelichting op de gehanteerde prijsgrenzen in bijlage B.



■ Huur < kwaliteitsk.gr.
 ■ Huur tot aftoppingsgr.
 ■ Huur tot liberalisatiegr.
 ■ middenhuur (tot 1.130)
 ■ dure huur

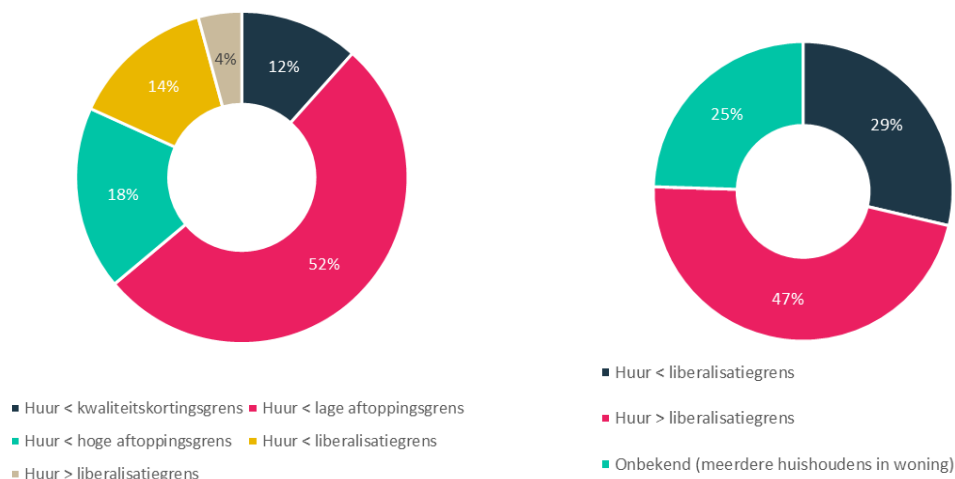


■ Koop ≤ 310 dzd
 ■ Koop 310-390 dzd
 ■ Koop 390-525 dzd
 ■ Koop 525-660 dzd
 ■ Koop 660-880 dzd
 ■ Koop ≥ 880 dzd

- Het grootste deel van de corporatievoorraad van Utrecht bestaat in 2023 uit huurwoningen tussen de kwaliteitskortings- en lage aftoppingsgrens. De corporatiesector heeft weinig huurwoningen boven de liberalisatiegrens.
- De private huurvoorraad kent vooral huurwoningen boven de liberalisatiegrens in 2021¹⁵. Van een kwart van de huurwoningen is de huurprijs onbekend: hier wonen meerdere huishoudens in de woning waardoor de prijs niet berekend kan worden.

¹⁵ Deze cijfers zijn schattingen voor het jaar 2021 en zijn afkomstig uit de Lokale Monitor Wonen (LMW). Recentere cijfers uit de LMW zijn niet beschikbaar.

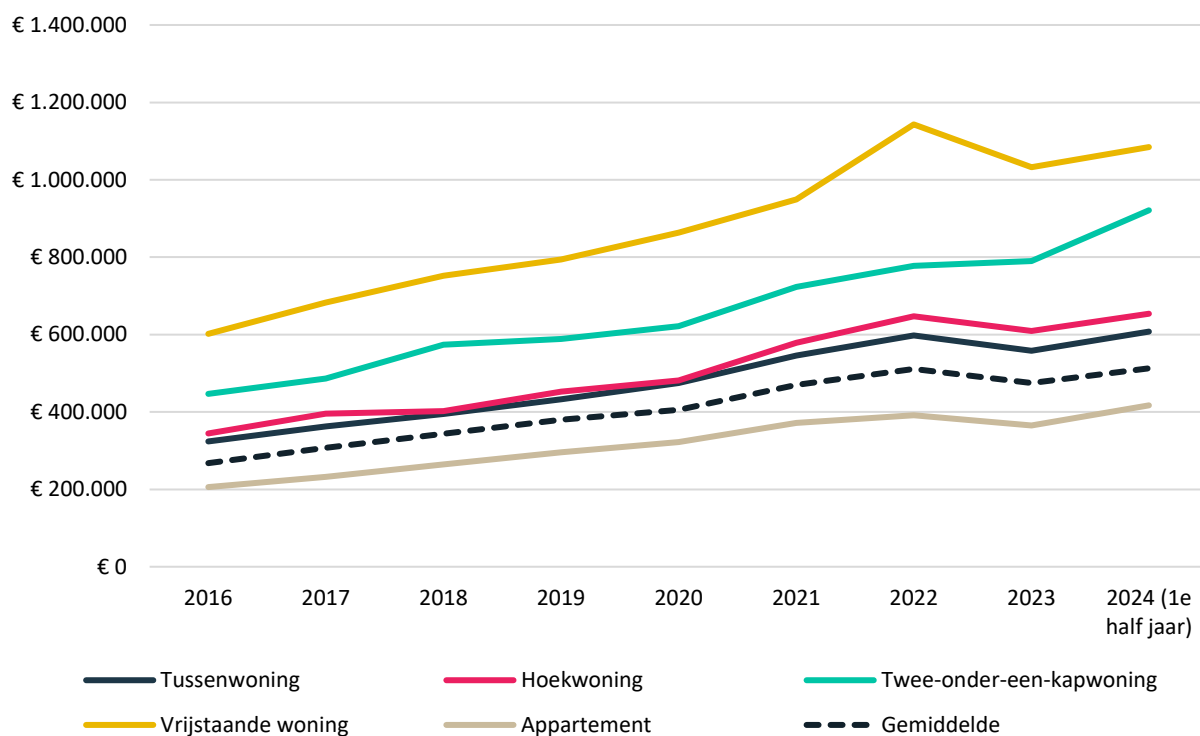
Figuur 1.12- Gemeente Utrecht: Woningvoorraad corporatiehuur uitgesplitst naar prijsklasse, 2023 (links) en woningvoorraad private huur uitgesplitst naar prijsklasse, 2021 (rechts); bron: RWU resp. Lokale Monitor Wonen, bewerking ABF Research



1.3 Spanning op de koopwoningmarkt

- Voor alle woningtypen is een stijging te zien in de gemiddelde koopsom in de periode 2016 tot en met de eerste helft van 2024. De prijs voor twee-onder-één-kap-woningen is het meest gestegen met 106%. De prijs van vrijstaande woningen is het minst gestegen met 80%.
- In 2022 is er een piek te zien voor vrijstaande woningen, tussenwoningen en appartementen. In 2023 dalen de prijzen voor deze woningen licht. Inmiddels is weer sprake van een stijging van de prijzen.
- Vrijstaande woningen zijn in de eerste helft van 2024 met ongeveer €1.084.5500 het duurst, appartementen het goedkoopst met €417.300.
- Een bestaande koopwoning kost in de eerste helft van 2024 in Utrecht gemiddeld genomen rond de €512.400. In 2016 was dit ongeveer €267.600. Dit is hoger dan de prijs voor een betaalbare woning. Ter vergelijking, in de regio U10 kost een koopwoning in de eerste helft van 2024 gemiddeld €521.300. In 2016 was dit €285.900.

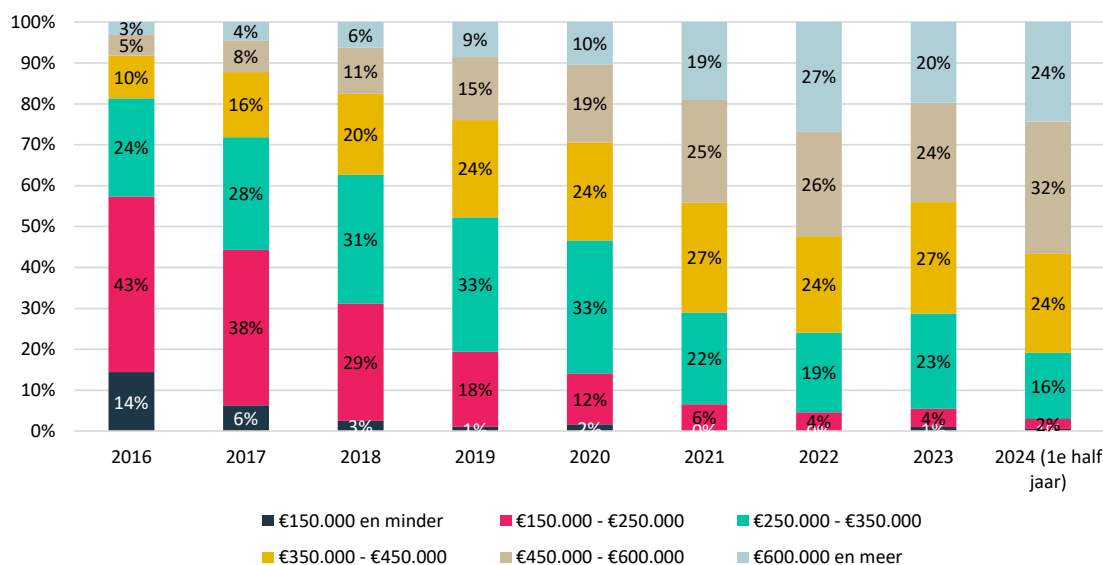
Figuur 1.10- Gemeente Utrecht: gemiddelde koopsom van bestaande koopwoningen uitgesplitst naar type woning, 2016-2024 (eerste helft); bron: Kadaster, bewerking ABF¹⁶



- In Utrecht worden jaarlijks rond de 4.300-5.500 bestaande koopwoningen verkocht.
- In de periode vanaf 2016 is een gestage afname te zien in de verkoop van betaalbare koopwoningen (woningen tot €350.000).
- Vanaf 2021 stijgt de verkoop van woningen vanaf €450.000 en daalt de verkoop van woningen tussen de €250.000-€350.000 sterk.
- In de eerste helft van 2024 valt 2% van de verkochte woningen in de prijsklasse €150.000-€250.000. In 2016 was dit 43%. Andersom valt in 2016 3% van de verkochte woningen in de duurste prijsklasse en 24% in de eerste helft van 2024 in diezelfde prijsklasse.

¹⁶ Noot. In de data is ook de categorie 'onbekend' opgenomen. Deze categorie bevat echter weinig data, waardoor deze niet in de figuur is opgenomen.

Figuur 1.11- Gemeente Utrecht: totaal aantal transacties van bestaande koopwoningen per prijsklasse in percentages, 2016-2024 (eerste helft); bron: Kadaster, bewerking ABF



1.4 Spanning in de sociale huursector

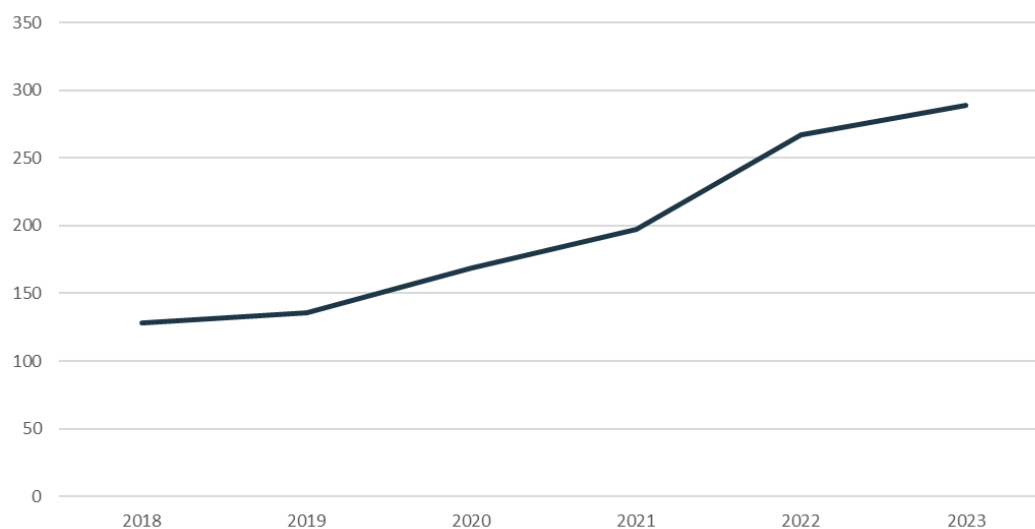
Voor de spanning in de sociale huursector kijken we naar enkele indicatoren uit WoningNet Regio Utrecht¹⁷.

- In de gemeente is het gemiddeld aantal reacties per aangeboden sociale huurwoning sinds 2018 meer dan verdubbeld¹⁸.
- Als recenter wordt gekeken dan is er sprake van een stijging van 8% van het aantal reacties per woning tussen 2022 en 2023.

¹⁷ De meeste sociale huurwoningen in de Utrechtse regio worden verhuurd via de website van WoningNet. Corporaties plaatsen hun aanbod op deze site en woningzoekenden die zijn ingeschreven kunnen daarop reageren. Het kan gaan om woningen die op basis van inschrijfduur of urgentie worden toegewezen. Dat noemen we het aanbodmodel. Er worden via de website van WoningNet ook woningen verloot. Een deel van de sociale huurwoningen wordt direct bemiddeld door de corporaties. Dit gebeurt vooral bij bijzondere aandachtsgroepen, zoals statushouders en mensen die uitstromen uit de maatschappelijke opvang. Deze toewijzingen worden in de regel wel geregistreerd bij WoningNet. Er vinden ook verhuringen plaats buiten WoningNet om: den deel van de zelfstandige corporatiewoningen wordt toegewezen door derden, zoals zorg- en welzijnsorganisaties, aan hun cliënten. Dit wordt de intermediaire verhuur genoemd. En de SSH wijst woningen kleiner dan 30 m2 zelf toe, buiten WoningNet om. Deze verhuringen zitten niet in de cijfers in deze paragraaf.

¹⁸ Deze stijging wordt, behalve door een daadwerkelijke toename van de woningvraag, vermoedelijk ook deels verklaard doordat het eenvoudiger is geworden voor ingeschrevenen om te reageren op een geadverteerde woning.

Figuur 1.12- Utrecht: gemiddeld aantal reacties per sociale huurwoning (via aanbodmodel), 2018-2023; bron: WoningNet, bewerking ABF

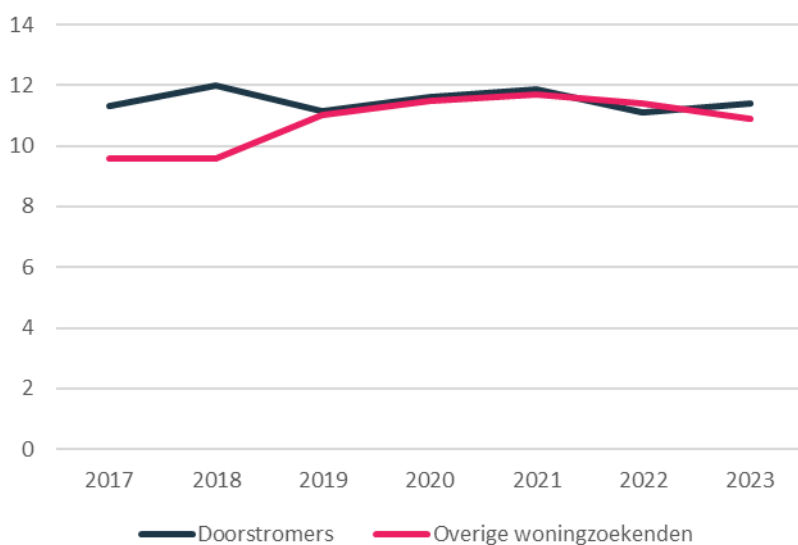


Gangbare indicatoren voor de spanning in de sociale huursector zijn de inschrijfduur en zoekduur. De inschrijfduur is de periode tussen het moment van inschrijven bij WoningNet en het moment dat de verhuring plaatsvindt. De zoektijd is de periode tussen het moment van de eerste reactie bij WoningNet en het moment dat de verhuring plaatsvindt. Dit is dus de periode waarin men actief op zoek is naar een woning. Deze indicatoren worden berekend voor de groep woningzoekenden die zijn geslaagd en een woning hebben betrokken. Binnen de groep geslaagde woningzoekenden kan onderscheid kan worden gemaakt tussen doorstromers en overige woningzoekenden. Een doorstromer is een huishouden dat een sociale huurwoning in de regio Utrecht achterlaat. Een huishouden dat afkomstig is uit de koopsector, uit een private huurwoning of uit een andere regio wordt dus als overige woningzoekende¹⁹ gezien, net als iemand die geen woning achterlaat (een jongere die het ouderlijk huis verlaat, een vergunninghouder, etc.).

- De gemiddelde inschrijfduur is door de jaren heen redelijk gelijk gebleven voor de doorstromers. Doorstromers staan gemiddeld bijna 12 jaar ingeschreven voor een sociale huurwoning voordat ze een woning betrekken.
- De gemiddelde inschrijfduur voor overige woningzoekenden is ook redelijk gelijk gebleven in de periode 2017-2023. In 2023 is de gemiddelde inschrijfduur voor deze groep toegenomen tot ongeveer 11 jaar.

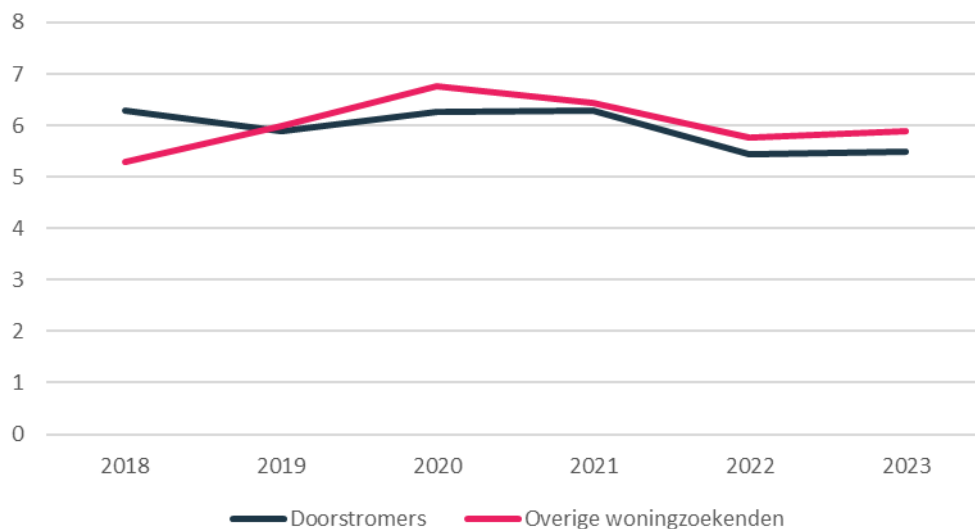
¹⁹ In de publicatie "Regionale Corporatie Monitor" van RWU wordt deze groep 'starters' genoemd.

Figuur 1.13- Utrecht: gemiddelde inschrijfduur in aanbodmodel van geslaagde doorstromers en overige woningzoekenden (in jaren), 2017-2023; bron: WoningNet, bewerking ABF



- De gemiddelde zoektijd voor doorstromers is in de periode 2018-2023 licht afgenomen.
- De zoektijd voor overige woningzoekenden is licht toegenomen sinds 2018: van ongeveer vijf jaar in 2018 naar zes jaar in 2023.

Figuur 1.14- Utrecht: gemiddelde zoektijd in aanbodmodel van geslaagde doorstromers en starters (in jaren), 2018-2023; bron: WoningNet, bewerking ABF



02

Kwalitatieve woning- behoefte

In dit hoofdstuk brengen we de kwalitatieve woningbehoefte in Utrecht voor de periode 2024-2040 in beeld. Dat doen we op basis van de uitkomsten van het woningmarktmodel Socrates 2023.



2.1 Toelichting consumentgericht bouwprogramma

In dit hoofdstuk geven we inzicht in de kwalitatieve woningbehoefte door aandacht te besteden aan de verwachte huishoudensontwikkeling en het zogeheten 'consumentgericht bouwprogramma' te presenteren dat het best past bij vraag en aanbod op de woningmarkt. Het consumentgerichte bouwprogramma wordt berekend op basis van de tekorten per woningmarktsegment – zowel nu als in de toekomst – en geeft antwoord op de vraag: welke kwalitatieve invulling van het woningbouwprogramma sluit het best aan op vraag en aanbod (nu en in de toekomst)? We spreken in dit hoofdstuk over '(consumentgericht) bouwprogramma' of 'bouwopgave' maar hieronder worden verstaan alle bruto²⁰ toevoegingen aan de woningvoorraad. Dus niet enkel nieuwbouw (permanent en flexwoningen) maar ook overige toevoegingen zoals transformaties.

Methodiek consumentgericht bouwprogramma

Het consumentgerichte bouwprogramma wordt berekend met behulp van het woningmarktsimulatiemodel Socrates 2023 van ABF. In dit model wordt de huidige en toekomstige woningmarkt nabootst door de vraag (van huishoudens) en het aanbod (van woningen) van jaar op jaar en per segment te simuleren en tegen elkaar af te zetten. De **vraag** wordt berekend mede op basis van de verhuis- en woonwensen die woningzoekenden opgeven in het WoonOnderzoek Nederland (WoON) 2021²¹. Het **aanbod** wordt berekend door een inschatting te maken van welke woningen vrijkomen als gevolg van verhuizingen van doorstromers, verhuizingen naar instellingen, sterfte en emigratie. Bij het aanbod wordt ook rekening gehouden met (trendmatig ingeschatte) verkopen van corporatiewoningen²², sloop en huurprijsaanpassingen.

Door vraag en aanbod tegen elkaar af te zetten simuleert het model verhuisketens. Daarbij wordt dus rekening gehouden met het vrijkomende aanbod (doorstroming) dat er vanuit de bestaande woningvoorraad is. De bestaande voorraad is echter niet in alle segmenten groot genoeg om aan de vraag te kunnen voldoen. In de segmenten waar de tekorten het grootst zijn, berekent het model vervolgens een bouwopgave. Het model kleurt de kwantitatieve bouwopgave (totale aantallen woningbouw) die volgt uit de Primos-prognose (zie verderop) dus als het ware kwalitatief in. Met andere woorden: de meest optimale verdeling van de bouwopgave over de verschillende segmenten. 'Meest optimaal' wil hierbij zeggen: gelet op de verhouding tussen vraag en aanbod die over de jaren ontstaat als gevolg van de demografische ontwikkelingen en de woonvoorkeuren van (startende) huishoudens. Dit noemen we het consumentgerichte bouwprogramma. Meer informatie over de werking van het Socrates-model is te vinden in bijlage A. Een toelichting op de gehanteerde inkomens- en prijsgrenzen (huur en koop) is opgenomen in bijlage B.

²⁰ 'Bruto' wil zeggen: zonder sloop of andere onttrekkingen aan de woningvoorraad mee te rekenen. De netto groei van de woningvoorraad zal vanwege sloop en andere onttrekkingen lager liggen dan de bruto toevoegingen.

²¹ Het WoON 2021 is in sommige opzichten inmiddels alweer enigszins gedateerd. Daarom houden we rekening met de sindsdien gestegen hypotheekrente en de als gevolg daarvan gedaalde leencapaciteit.

²² Het gaat hierbij om verkopen van corporatiewoningen aan particulieren. Deze verkochte woningen komen in de koopsector terecht.

Kwantitatief bouwprogramma voor regio en per gemeente

Elk consumentgericht bouwprogramma telt een totaal aantal toevoegingen: dit noemen we het *kwantitatieve* woningbouwprogramma. Deze is afkomstig uit de Primos-prognose 2024 van ABF. Hiermee bedoelen we: het totaal aantal woningen dat per prognoseperiode en per gemeente (zonder onderverdeling naar segment) aan de woningvoorraad wordt toegevoegd. In onderstaande tabel zijn de aantallen opgenomen (Tabel 2.1). Op regioniveau (16 gemeenten samen) komt het kwantitatieve programma tot en met 2030 ongeveer overeen met de bouwopgave die in de regionale Woondeal van de U10 (maart 2023) is afgesproken²³. Op gemeenteniveau kan het kwantitatieve bouwprogramma zoals in dit onderzoek gehanteerd in meer of mindere mate afwijken van de ambities en/of verwachtingen in de huidige woningbouwprogramma's van gemeenten²⁴. Voor de *kwalitatieve* samenstelling van het consumentgerichte bouwprogramma maakt dat echter niet zo veel uit. Met andere woorden: als we voor het onderzoek in bepaalde gemeenten qua *totale aantallen woningbouw* waren uitgegaan van andere aantallen (in plaats van de veronderstellingen in Primos 2024) dan zou dat in de consumentgerichte bouwprogramma's tot ongeveer tot dezelfde kwalitatieve verdeling over de verschillende segmenten hebben geleid. Het kwantitatieve bouwprogramma per gemeente (hoeveel woningen) is ook niet het primaire doel van dit onderzoek, in tegenstelling tot de woningbouwopgave in *kwalitatieve* zin (welke woningen). Ons advies is daarom om in dit hoofdstuk met name te kijken naar de kwalitatieve samenstelling van de consumentgerichte bouwprogramma's – dus de procentuele verdeling over de woningtypen en prijsklassen – en niet zozeer naar de totale aantallen woningbouw per periode.

In de periode 2024 t/m 2030 omvat het bouwprogramma in dit onderzoek 45.700 woningen. Dat betekent zeker niet dat dit de maximale woningbehoefte in deze periode is. Met dit aantal woningen kan weliswaar de verwachte huishoudensgroei worden opgevangen maar wordt het bestaande woningtekort nauwelijks ingelopen²⁵. Substantieel meer bouwen in de eerste periode is dus wenselijk om het woningtekort sneller te reduceren maar dat is vermoedelijk nauwelijks haalbaar. Als het wel lukt om meer te bouwen in de periode t/m 2030 dan in dit rapport aangegeven dan zou de bouwopgave in de perioden daarna lager kunnen liggen. Het totale bouwprogramma in de periode 2024 t/m 2040 is namelijk wel voldoende om het bestaande woningtekort sterk te verminderen²⁶. Met andere woorden: een andere **faserings** dan aangenomen in Primos 2024 kan zeker wenselijk zijn.

Andere keuzes zijn ook mogelijk als het gaat over de **geografische verdeling** van de regionale opgave over de 16 gemeenten. In de Primos-prognose wordt de regionale opgave verdeeld over regio-gemeenten en bij die verdeling is de plancapaciteit van gemeenten een belangrijke bouwsteen. Dat

²³ Voor de periode 2024 t/m 2030 gaat het in de Woondeal (maart 2023) om 46.247 bruto toevoegingen en in dit rapport om 45.700 bruto toevoegingen.

²⁴ Zoals bijvoorbeeld opgenomen in de Woondeal (maart 2023), de Planregistratie Wonen of in vigerende woonvisies.

²⁵ Het statistisch woningtekort in de regio U10 volgens Primos 2024 bedraagt in 2024 ca. 27.000 woningen (6,6% van de woningvoorraad). Het is wenselijk om het woningtekort te reduceren naar 2%.

²⁶ Met het bouwprogramma van Primos 2024 wordt het regionale woningtekort gereduceerd van 6,6% (van de woningvoorraad) in 2024 tot 5,9% in 2031 en vervolgens tot 3,1% in 2041 en 2,6% in 2050.

wil zeggen: gemeenten met relatief veel woningen in plannen (volgens de Planregistratie Wonen, peildatum maart 2024) krijgen in de Primos-prognose ook een relatief groot deel van het regionale woningbouwprogramma toebedeeld²⁷. Zodoende wordt in de bouwprogramma's op gemeenteniveau zo goed mogelijk rekening gehouden met de huidige woningbouwplannen. Een aanzienlijk deel van de plannen is nog zacht. Een andere verdeling dan in Primos 2024 is aangenomen is daarom ook mogelijk, zeker in de periode 2031 t/m 2040. De woningmarkt functioneert immers op regionaal niveau dus het is met name van belang dat op regionaal niveau in totaal voldoende woningen worden toegevoegd. Omdat een andere verdeling over regiogemeenten ook mogelijk is, zijn de cijfers op gemeenteniveau minder 'hard' dan de totale opgave op regionaal niveau. Het woningbouwprogramma per gemeente weerspiegelt daarom niet per se de maximale lokale behoefte. De woning-aantallen in onderstaande tabel zijn overigens exclusief de gewenste 30% overprogrammering waar de provincie Utrecht en het Rijk van uitgaan.

Tabel 2.1: Totaal kwantitatief bouwprogramma per gemeente per periode; bron: Primos 2024

	Totaal toevoegingen (bruto)			Totaal 2024 t/m 2040
	2024 t/m 2030	2031 t/m 2040	2041 t/m 2050	
Bunnik*	1.780	1.090	290	2.870
De Bilt	1.340	1.320	570	2.660
De Ronde Venen	1.930	1.750	980	3.680
Houten	2.200	2.540	740	4.740
IJsselstein	890	1.050	340	1.940
Lopik	470	650	450	1.120
Montfoort	470	620	180	1.090
Nieuwegein	3.360	5.490	2.030	8.850
Oudewater	400	560	410	960
Stichtse Vecht	2.300	3.310	1.000	5.610
Utrecht	23.400	31.100	24.100	54.500
Utrechtse Heuvelrug	990	1.260	470	2.250
Vijfheerenlanden	1.910	2.530	840	4.440
Wijk bij Duurstede	680	850	260	1.530
Woerden	1.440	1.850	750	3.290
Zeist	2.120	2.640	1.000	4.760
Regio totaal	45.700	58.600	34.400	104.300
Regio excl. Utrecht	22.300	27.500	10.300	49.800

* Primos 2023

Uitgangspunten bij kwalitatieve invulling van bouwprogramma

Het consumentgericht bouwprogramma is qua totale woningbouwaantallen (kwantitatief bouwprogramma) per gemeente gebaseerd op Primos 2024 (zie bovenstaande toelichting) en is qua gewenste kwalitatieve invulling (verdeling over prijsklassen en woningtypen) gebaseerd op het

²⁷ Het is overigens niet zo dat de plancapaciteit (Planregistratie Wonen) per gemeente één op één wordt overgenomen.

woningmarktmodel Socrates 2023 van ABF. Het betreft daarmee maatwerkuitkomsten die specifiek voor dit onderzoek zijn samengesteld²⁸.

Belangrijke uitgangspunten bij het berekenen van het consumentgerichte bouwprogramma worden hieronder besproken.

- **Huishoudensgroei en kwantitatief woningbouwprogramma:** qua huishoudensontwikkeling²⁹ en kwantitatief woningbouwprogramma wordt uitgegaan van de standaardprognose van Primos 2024.
- **Inkomensontwikkeling:** qua veronderstelde inkomensontwikkeling is uitgegaan van het middelste inkomensscenario van Socrates 2023. Daarin wordt voor de eerste jaren de verwachte inkomensontwikkeling van CPB overgenomen en daarna wordt uitgegaan van de langjarig gemiddelde toename van de huishoudinkomens³⁰. De inkomensontwikkeling is natuurlijk erg onzeker en hangt sterk samen met de ontwikkeling van de economie. Mocht de inkomensontwikkeling tegenvallen (ten opzichte van de veronderstelde ontwikkeling) dan zou het aandeel betaalbare nieuwbouw idealiter moeten worden verhoogd. Als het economisch heel goed gaat zou het aandeel duurdere woningen in de bouwopgave kunnen worden verhoogd. Meer informatie over de inkomensontwikkeling is te vinden in het landelijke rapport bij Socrates 2023³¹.
- **Bouwen voor starters én doorstromers:** het model kijkt bij het berekenen van het consumentgerichte bouwprogramma naar zowel de woningvraag van starters als die van doorstromers. Deze groepen worden *naar verhouding* (naar rato) in gelijke mate meegenomen. Zo wordt op de meest evenwichtige wijze tegemoetgekomen aan de woningvraag³².

Bij het berekenen van het consumentgerichte bouwprogramma wordt bewust **geen** rekening gehouden met:

- Kwalitatieve samenstelling van de bestaande woningbouwprogrammering en plancapaciteit in de regio U10. Het model trekt zich dus in kwalitatief opzicht niks aan van bestaande plannen.

²⁸ Hier is voor gekozen omdat tijdens het onderzoek bleek dat het kwantitatief woningbouwprogramma per gemeente in Primos 2024 beter aansluit bij de ambities en verwachtingen van gemeenten dan het woningbouwprogramma in Primos 2023. In oktober 2024 is Socrates 2024 gepubliceerd. Voor de kwalitatieve invulling van het consumentgericht bouwprogramma is hier geen gebruik van gemaakt omdat dit voor dit onderzoek te laat beschikbaar kwam. Overigens zijn de verschillen in uitkomsten tussen beide versies van het Socrates-model over het algemeen heel beperkt, zeker op regioniveau.

²⁹ Op regionaal niveau. Op gemeenteniveau kunnen er (doorgaans kleine) verschillen ontstaan tussen de huishoudensontwikkeling volgens de Primos-prognose en volgens het Socrates-model.

³⁰ Het gaat om een jaarlijkse gemiddelde toename van de besteedbare huishoudinkomens van 0,3% per jaar. Dit betreft de toename boven inflatie (reële stijging). Er wordt daarbij rekening gehouden met verschillen tussen huishoudtypen (naar leeftijd en samenstelling).

³¹ De rapportage is te downloaden via <https://abfresearch.nl/2023/11/30/abf-woningmarktverkenning-2023-2038/>.

³² Er wordt rekening gehouden met 'substitutie': het fenomeen dat woningzoekenden hun woonvoorkeuren aanpassen om toch te kunnen verhuizen.

- Eventuele bestaande woningbouwafspraken in de regio en/of met de provincie en de Rijksoverheid (bijvoorbeeld de Woondeal).
- Ruimtelijke beperkingen die er in de praktijk kunnen zijn, bijvoorbeeld de mogelijk beperkte ruimte voor toevoegingen van grondgebonden woningen door de beleidsmatige focus op verdichting en de bouw van appartementen.
- Financiële beperkingen bij betaalbare nieuwbouw: voor het samenstellen van het consumentgerichte bouwprogramma mag het model in elk segment/prijsklasse een bouwopgave berekenen, ook als dat doorgaans in financiële zin niet of beperkt haalbaar is. Het gaat dan met name om betaalbare koopwoningen. Het is vanwege de hoge grond- en bouwkosten vaak lastig om deze te realiseren maar het model trekt zich dus daar dus niets van aan.

“Geen rekening houden met” wil zeggen dat bovenstaande punten niet vooraf als randvoorwaarden aan het model zijn opgelegd. Met andere woorden: het consumentgerichte bouwprogramma weerspiegelt zoveel mogelijk de ‘zuivere woningbehoefte’ zonder zich al te veel te laten leiden door praktische en beleidsmatige beperkingen en afspraken. Het is wel zo dat de uitkomsten in dit hoofdstuk, bijvoorbeeld het aandeel “betaalbaar”³³ in de bouwopgave, vaak op hoofdlijnen overeenkomen met bestaande afspraken en ambities.

Aandachtspunten bij consumentgericht bouwprogramma

Er zijn enkele belangrijke aandachtspunten bij de prijssegmentering (procentuele verdeling over de prijsklassen) binnen de consumentgerichte bouwprogramma's.

- Het programma is één geheel: het consumentgericht bouwprogramma is een samenhangend geheel. Dat wil zeggen: het aandeel (%) van elk afzonderlijk segment in het totaal is passend indien de rest van het bouwprogramma wordt uitgevoerd zoals aangegeven. Indien in een bepaald segment in de praktijk minder kan worden gerealiseerd dan zou het aandeel van andere segmenten moeten toenemen. Dat geldt bijvoorbeeld voor betaalbare koop: indien deze opgave niet voldoende wordt gerealiseerd dan zou meer nieuwbouw moeten worden gerealiseerd in de sociale huur en middenhuur.
- Evenwichtige spreiding aandachtsgroepen: er is geen rekening gehouden met een meer evenwichtige spreiding van aandachtsgroepen over de gemeenten³⁴. In gemeenten die in de toekomst meer woningzoekenden uit de aandachtsgroepen gaan huisvesten zou het aandeel sociale huur in het bouwprogramma daarom hoger kunnen liggen dan is aangegeven. In deze gemeenten kan het aandeel sociale huur in het consumentgerichte bouwprogramma daarom als een minimaal aandeel worden gezien.
- Actuele beleidsontwikkelingen: in het woningmarktmodel Socrates 2023 zijn nieuwe ontwikkelingen die zich in 2024 hebben voorgedaan niet meegenomen. Dat geldt dus ook voor dit onderzoek. Het gaat bijvoorbeeld om de invoering van de Wet betaalbare huur (per 1 juli 2024). Al

³³ Tot het segment “betaalbaar” behoren de volgende segmenten: sociale huur (< liberalisatiegrens), middenhuur en betaalbare koop (< € 390.000).

³⁴ In het kader van de Wet versterking regie volkshuisvesting.

enige tijd wordt gesignaleerd dat het aantal woningen dat van huur naar koop gaat (uitponden) toeneemt, met name als gevolg van de stapeling van beleid vanuit de Rijksoverheid. Indien deze trend zich sterk én voor langere tijd doorzet, kan een groter aandeel midden- en dure huur dan het consumentgerichte programma aangeeft wenselijk zijn.

Vanwege bovenstaande punten kunnen er goede redenen zijn voor gemeenten (zeker met afstemming in regionaal verband) om in beleidskeuzes af te wijken van wat het consumentgerichte bouwprogramma aangeeft.

2.2 Verwachte huishoudensontwikkeling

Onderstaande tabel (Tabel 2.2) toont de verwachte huishoudensontwikkeling in Utrecht volgens de Primos-prognose 2024. Deze huishoudensprognose sluit aan bij de veronderstelde woningbouwaantallen die immers ook uit Primos 2024 afkomstig zijn (zie vorige paragraaf). Aan de huishoudensontwikkeling (vraagzijde) kunnen niet direct conclusies worden verbonden over de woningbouwopgave. Deze opgave wordt namelijk berekend op basis van zowel vraag als aanbod en komt vanaf de volgende paragraaf (2.3) aan bod.

- De tabel laat een stijging zien in het aantal huishoudens in Utrecht in de gehele periode van 2024-2051.
- Er is met name een stijging te zien van het aantal huishoudens ouder dan 75 jaar. Daarnaast groeien ook de huishoudensgroepen van 30-44 jaar en van 45-64 jaar hard.
- Het aantal jonge huishoudens (tot 30 jaar) blijft naar verwachting ongeveer gelijk. Dit betekent niet dat de woningbouwopgave voor jongeren beperkt is: juist in segmenten die voor jongeren geschikt zijn (betaalbare prijsklassen) is de opgave groot, zoals verderop in dit hoofdstuk blijkt.
- Kijkend naar de samenstelling van de huishoudens valt op dat met name het aantal alleenstaande huishoudens sterk toeneemt. Dit hangt onder meer samen met de vergrijzing.
- Het overgrote deel van de huishoudensgroei (ca. 50%) betreft alleenstaanden. Dit betekent niet dat een even groot aandeel van bouwopgave moet worden gericht op deze groep (bijvoorbeeld appartementen). Dat komt onder meer omdat lang niet deze hele groep actief een vraag uitoefent op de woningmarkt.

Tabel 2.2- Gemeente Utrecht: huishoudens naar leeftijd en samenstelling; bron: ABF Primos 2024

	Aantal huishoudens				Mutatie		
	2024	2031	2041	2051	2024-2031	2031-2041	2041-2051
Leeftijd							
< 30	52.800	52.800	51.000	52.700	0	-1.800	1.700
30-44	58.400	65.400	66.400	67.200	7.000	1.100	800
45-64	52.300	56.100	61.600	69.900	3.800	5.500	8.400
65-74	16.100	20.000	23.800	24.100	3.900	3.800	300
≥ 75	12.900	15.600	22.300	29.200	2.800	6.700	6.900
Samenstelling							
Alleenstaand	98.100	106.500	114.300	123.800	8.400	7.800	9.500
Eenouder	10.900	11.900	12.700	13.900	1.000	800	1.100
Paar zonder thuiswonend kind(eren)	43.300	48.600	52.100	55.500	5.300	3.500	3.300
Paar met thuiswonend kind(eren)	40.000	42.800	45.900	49.900	2.800	3.100	4.000
Totaal	192.400	209.900	225.100	243.100	17.500	15.200	18.000

2.3 Consumentgericht bouwprogramma

Consumentgericht bouwprogramma naar eigendom en prijs

Onderstaande tabel toont het consumentgericht bouwprogramma (bruto), in zowel absolute aantallen als percentages. Het toont de ideale verdeling van de nieuwbouw en overige toevoegingen op basis van vraag en aanbod op de woningmarkt. Het gaat dus om de bouwopgave.

- In de periode 2024 t/m 2030 en 2031 t/m 2040 zou ruim 30% van de toevoegingen een sociale huurwoning (tot de liberalisatiegrens³⁵) moeten zijn. Middenhuur is goed voor ca. 17% van de bouwopgave en dure huur kent een lager aandeel. In totaal zou ca. 60% van de toevoegingen aan de voorraad in de huursector moeten plaatsvinden.
- 20% van de bouwopgave bestaat uit betaalbare koopwoningen (tot € 390.000, prijspeil 2024) en nog eens ca. 20% betreft duurdere koopwoningen. In totaal zouden koopwoningen ongeveer 40% van het bouwprogramma moeten uitmaken. Dat is ongeveer even veel als in de bestaande woningvoorraad (39%).
- Sociale huur, middenhuur en betaalbare koop zijn samen goed voor ca. 70% van de bouwopgave en dat aandeel ligt daarmee iets hoger dan de landelijke doelstelling van twee derde betaalbaar bouwen.

³⁵ In dit rapport wordt de term 'liberalisatiegrens' overal nog gebruikt als aanduiding van de sociale huurgrens (€ 879,66 in 2024) en dus niet als bovengrens van het totale gereguleerde huursegment (incl. gereguleerde middenhuur).

Tabel 2.3- Utrecht: Consumentgericht bouwprogramma naar eigendom x prijs³⁶ (prijsspeil 2024) in perioden;
bron: ABF Primos 2024 en Socrates 2023 (maatwerk)

	Aantal toevoegingen			Percentages		
	2024 t/m 2030	2031 t/m 2040	2041 t/m 2050	2024 t/m 2030	2031 t/m 2040	2041 t/m 2050
Totaal huur	14.400	18.700	14.200	61%	60%	59%
< kwaliteitsk.gr.	1.000	1.500		4%	5%	
tot aftoppingsgr.	5.800	7.800		25%	25%	
tot liberalisatiegr.	800	1.000		3%	3%	
middenhuur (tot 1.130)	3.900	5.400		17%	17%	
dure huur	2.800	3.100		12%	10%	
Totaal koop	9.000	12.400	9.900	39%	40%	41%
≤ 310 dzd	2.300	3.000		10%	10%	
310-390 dzd	2.400	3.100		10%	10%	
390-525 dzd	2.000	2.600		8%	8%	
525-660 dzd	800	1.100		3%	4%	
660-880 dzd	1.000	1.600		4%	5%	
≥ 880 dzd	700	1.000		3%	3%	
Totaal sociale huur	7.600	10.300		32%	33%	
Totaal betaalbaar	16.200	21.800		69%	70%	
Totaal nieuwbouw	23.400	31.100	24.100	100%	100%	100%

Uit het consumentgerichte bouwprogramma blijkt een aanzienlijke behoefte aan betaalbare koopwoningen. Om deze behoefte nader te duiden wordt in het regiorapport (par. 3.4) een profiel geschetst van de woningzoekenden in dit segment. De belangrijkste bevindingen zijn als volgt.

- De huishoudens die een woning zoeken in het betaalbare koopsegment (totaal koop t/m € 390.000) zijn een diverse groep. Het gaat om een mix van starters, doorstromers binnen de koopsector en doorstromers uit een huurwoning. Alleenstaanden en jonge huishoudens (< 35 jaar) vormen grote groepen. Het gaat relatief vaak om middeninkomens.
- Bij ca. 30% van de woningzoekenden in de regio U10 in de prijsklasse tussen € 310.000 en € 390.000 lijkt volgens het WoON het huishoudinkomen ontoereikend om de gewenste woning te financieren (zonder eigen geld). Het gaat in dit segment grofweg om woningzoekenden met een inkomen tot 1,5 x modaal. Als deze woningzoekenden voldoende eigen vermogen kunnen inbrengen (spaargeld, schenking, overwaarde) dan kan de gewenste woning wel bereikbaar zijn. Om deze reden en omdat inkomensgegevens soms achterlopen kan op basis van de WoON-analyse dan ook niet met zekerheid worden gesteld dat een deel van de vraag naar betaalbare koop niet realistisch is. Wel lijkt er een groep te zijn waarbij de financiële haalbaarheid twijfelachtig is. Deze huishoudens zouden dan aangewezen zijn op sociale huur of middenhuur of moeten hun verhuishwens uitstellen. Vanwege de genoemde onzekerheden kunnen hier echter geen harde conclusies aan worden verbonden voor de nieuwbouwopgave in het betaalbare koopsegment.

³⁶ Met "aftoppingsgrens" wordt in dit hoofdstuk telkens de hoge aftoppingsgrens bedoeld (€ 697,07 volgens prijspeil 2024). Zie ook de toelichting op de gehanteerde prijsgrenzen in bijlage B.

Meer uitkomsten en toelichting zijn te vinden in het regiorapport (par. 3.4).

Consumentgericht bouwprogramma naar eigendom, prijs en woningtype

Onderstaande tabel toont nogmaals het consumentgericht bouwprogramma voor Utrecht maar dan met een uitsplitsing naar woningtype (eengezins en meergezins³⁷). Het gaat om de periode 2024 t/m 2030. De percentages tonen van elk segment het aandeel van dat segment in de totale bouwopgave.

- Wanneer er wordt gekeken naar de gewenste woningtypen wordt duidelijk dat de vraag naar meergezinshuurwoningen veel groter is dan naar eengezinshuurwoningen. Binnen de koopsector is er juist meer vraag naar eengezins- dan naar meergezinswoningen maar is het verschil tussen beide woningtypen kleiner.
- Het grootste aantal woningen (in absolute zin) wordt gewenst in de huursector tot de af-toppingsgrens (29%). Hier is met name vraag naar meergezinswoningen.
- Binnen de koopsector is er vooral veel vraag naar eengezinswoningen. Dit geldt met name voor woningen tussen de € 310.000 en € 525.000.
- Het totale aandeel eengezinswoningen (huur + koop) is 34% van de totale bouwopgave. De rest van de bouwopgave bestaat uit appartementen.

Tabel 2.4- Utrecht: Consumentgericht bouwprogramma naar eigendom x prijs x woningtype (prijspeil 2024) in 2024 t/m 2030; bron: ABF Primos 2024 en Socrates 2023 (maatwerk)

Periode 2024 t/m 2030						
	Toevoegingen			Percentages		
	Eengezins	Meergezins	Totaal	Eengezins	Meergezins	Totaal
< kwaliteitsk.gr.	200	900	1.000	1%	4%	4%
Tot aftoppingsgr.	900	4.800	5.800	4%	21%	25%
Tot liberalisatiegr.	400	400	800	2%	2%	3%
Middenhuur (tot 1.130)	600	3.400	3.900	2%	14%	17%
Dure huur	600	2.300	2.800	2%	10%	12%
Totaal huur	2.600	11.800	14.400	11%	50%	61%
≤ 310 dzd	900	1.400	2.300	4%	6%	10%
310-390 dzd	1.200	1.100	2.400	5%	5%	10%
390-525 dzd	1.400	600	2.000	6%	2%	8%
525-660 dzd	600	200	800	2%	1%	3%
660-880 dzd	800	200	1.000	3%	1%	4%
≥ 880 dzd	500	100	700	2%	1%	3%
Totaal koop	5.500	3.600	9.000	23%	15%	39%
Totaal sociale huur	1.500	6.100	7.600	6%	26%	32%
Totaal betaalbaar	4.200	12.000	16.200	18%	51%	69%
Totaal nieuwbouw	8.100	15.400	23.400	34%	66%	100%

³⁷ De termen 'meergezins' en 'appartement' betekenen hetzelfde en worden in dit rapport door elkaar heen gebruikt. Met 'eengezins' worden grondgebonden woningen bedoeld.

- In de periode 2031-2040 worden ook meer meergezinshuurwoningen gewenst dan eengezinsuurwoningen. Binnen de koopsector geldt dat er meer vraag is naar eengezinswoningen.
- In de huursector tot de aftoppingsgrens is de bouwopgave het grootst (30% van totale opgave). Hier is met name vraag naar meergezinshuurwoningen.
- Binnen de koopsector is er met name veel vraag naar eengezinskoopwoningen tussen de € 390.000 en € 525.000 en naar meergezinskoopwoningen tot € 310.000.

Tabel 2.5- Utrecht: Consumentgericht bouwprogramma naar eigendom x prijs x woningtype (prijspeil 2024) in 2031 t/m 2040; bron: ABF Primos 2024 en Socrates 2023 (maatwerk)

	Periode 2031 t/m 2040					
	Toevoegingen			Percentages		
	Eengezins	Meergezins	Totaal	Eengezins	Meergezins	Totaal
< kwaliteitsk.gr.	200	1.300	1.500	1%	4%	5%
Tot aftoppingsgr.	1.300	6.500	7.800	4%	21%	25%
Tot liberalisatiegr.	500	500	1.000	2%	2%	3%
Middenhuur (tot 1.130)	800	4.500	5.400	3%	15%	17%
Dure huur	700	2.400	3.100	2%	8%	10%
Totaal huur	3.500	15.200	18.700	11%	49%	60%
≤ 310 dzd	1.100	1.800	3.000	4%	6%	10%
310-390 dzd	1.600	1.500	3.100	5%	5%	10%
390-525 dzd	2.100	600	2.600	7%	2%	8%
525-660 dzd	900	200	1.100	3%	1%	4%
660-880 dzd	1.200	300	1.600	4%	1%	5%
≥ 880 dzd	800	200	1.000	3%	1%	3%
Totaal koop	7.800	4.600	12.400	25%	15%	40%
Totaal sociale huur	2.000	8.300	10.300	6%	27%	33%
Totaal betaalbaar	5.500	16.100	21.800	18%	52%	70%
Totaal nieuwbouw	11.300	19.800	31.100	36%	64%	100%

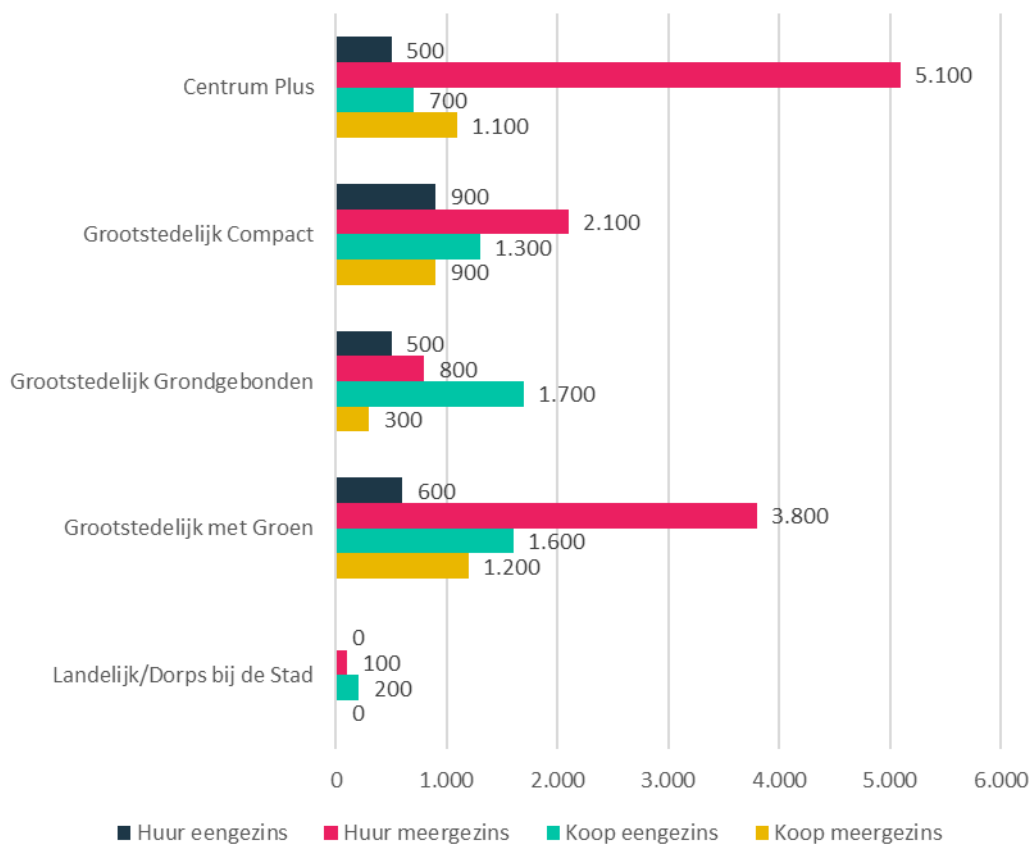
Consumentgericht bouwprogramma naar eigendom, woningtype en woonmilieu

Onderstaande figuren tonen het bouwprogramma voor de gemeente Utrecht voor de periode 2024-2030 maar dan uitgesplitst naar woonmilieu. Toelichting op de woonmilieutypologie is te vinden in bijlage C van het regioreport.

- De gemeente Utrecht kent vijf verschillende woonmilieus. Er is met name vraag naar meergezinshuurwoningen. Dit geldt met name voor de woonmilieus Centrum Plus, Grootstedelijk Compact en Grootstedelijk met Groen.
- In het woonmilieu Grootstedelijk Grondgebonden is met name vraag naar eengezinskoopwoningen.

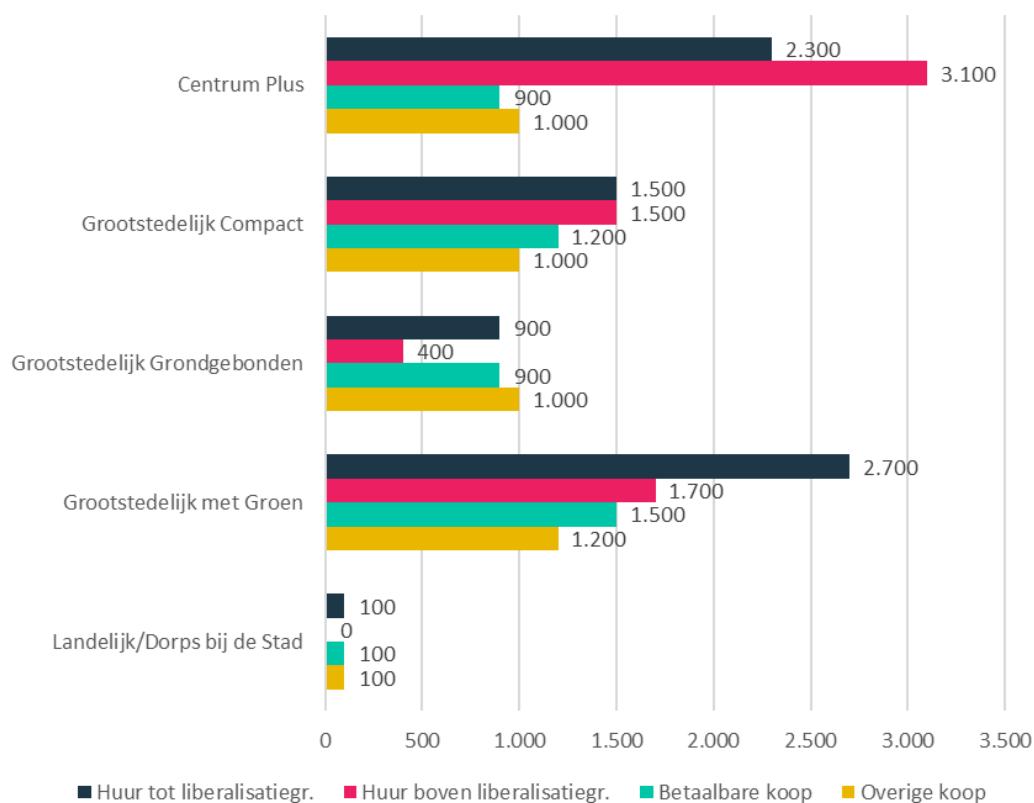
- Het woonmilieu Landelijk/Dorps bij de Stad kent de kleinste vraag.

Figuur 2.1- Utrecht: Consumentgericht bouwprogramma naar eigendom x type en woonmilieu, periode 2024 t/m 2030 in absolute aantallen; bron: ABF Primos 2024 en Socrates 2023 (maatwerk)



- Binnen het woonmilieu Centrum Plus is er naar verhouding veel vraag naar huurwoningen boven de liberalisatiegrens.
- In het woonmilieu Grootstedelijk Compact is er ongeveer even veel vraag naar alle vier prijsklassen.

Figuur 2.2- Utrecht: Consumentgericht bouwprogramma naar eigendom, prijsklassen en woonmilieu (prijsspeil 2024), periode 2024 t/m 2030 in absolute aantallen; bron: ABF Primos 2024 en Socrates 2023 (maatwerk)



2.4 Vergelijking met plancapaciteit

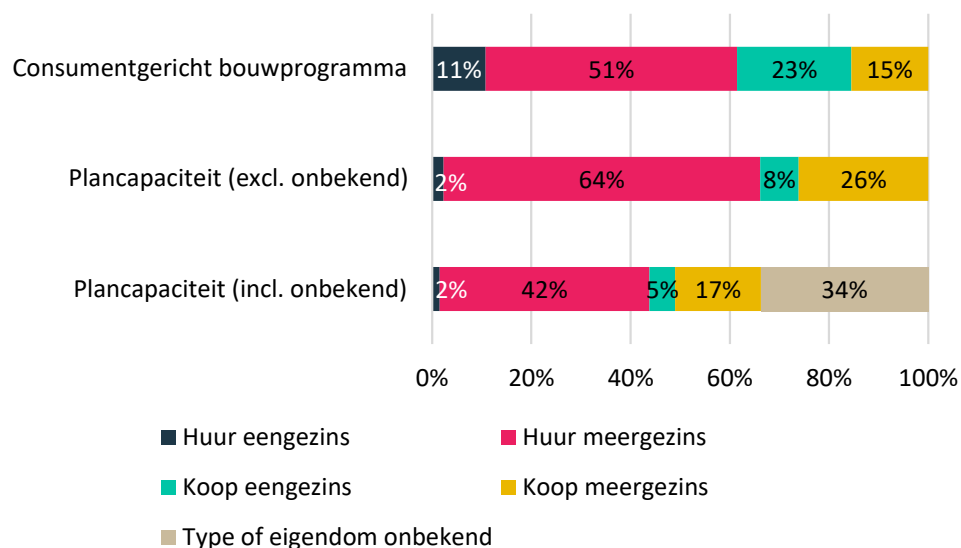
In de voorgaande paragraaf is het consumentgericht bouwprogramma in gepresenteerd. In deze paragraaf maken we de vergelijking met de plancapaciteit. We zetten daarbij de kwalitatieve invulling van het consumentgerichte bouwprogramma in de periode 2024 t/m 2030 af tegen de aanwezige plancapaciteit volgens de Planregistratie Wonen³⁸ (peildatum oktober 2024) in diezelfde periode. De plancapaciteit betreft de totale plancapaciteit, dus de optelsom van harde en zachte plannen en zowel openbare als vertrouwelijke plannen. Van een aanzienlijk deel van de plannen is (nog) geen woningtype of prijsklasse bekend. Dit betreft merendeels de vertrouwelijke plannen maar ook van openbare plannen die pas later (vooral 2026 t/m 2030) worden ontwikkeld. Het aanzienlijke aandeel 'onbekend' maakt de vergelijking met het consumentgerichte bouwprogramma lastig. Daarom maken we de vergelijking voor zowel de cijfers inclusief als exclusief de categorie 'onbekend'. Bij de vergelijking moet worden bedacht dat, zoals aangegeven in par. 2.1, het consumentgerichte

³⁸ De cijfers zijn gekopieerd vanuit <https://monitorwonen.provincie-utrecht.nl/pages/plancapaciteit>

bouwprogramma geen rekening houdt met beperkingen ten aanzien van ruimtelijke ordening. Het bouwprogramma is puur het resultaat van de confrontatie van vraag naar en aanbod van woningen. Ook moet worden bedacht dat de plancapaciteit een momentopname (oktober 2024) is. Er worden doorlopend plannen toegevoegd, aangepast – bijvoorbeeld qua aantallen, segmentering of fasering – of geschrapt. Met name in gemeenten met relatief weinig plannen kunnen daardoor verschuivingen ontstaan (tussen peildata). De verwachting is dat de hieronder opgenomen plancapaciteit zeker bruikbaar is voor een globale vergelijking met het consumentgerichte bouwprogramma.

- In het consumentgerichte bouwprogramma voor de gemeente Utrecht is het aandeel eengezinswoningen aanzienlijk hoger dan in de plancapaciteit. Dat geldt voor zowel huur- als koopwoningen.
- Omgekeerd zijn de aandelen huurappartementen en koopappartementen lager in het consumentgerichte programma dan in de plancapaciteit.
- In vergelijking met de gehele regio U10 is globaal hetzelfde beeld te zien. Over het algemeen zijn de verschillen tussen consumentgericht bouwprogramma en plancapaciteit groter bij (het totaal van) de overige regiogemeenten dan de gemeente Utrecht.

Figuur 2.3: Gemeente Utrecht: Consumentgerichte bouwprogramma (bruto) versus plancapaciteit voor periode 2024 t/m 2030; bron: ABF Socrates 2023 en Planregistratie Wonen (peildatum oktober 2024)

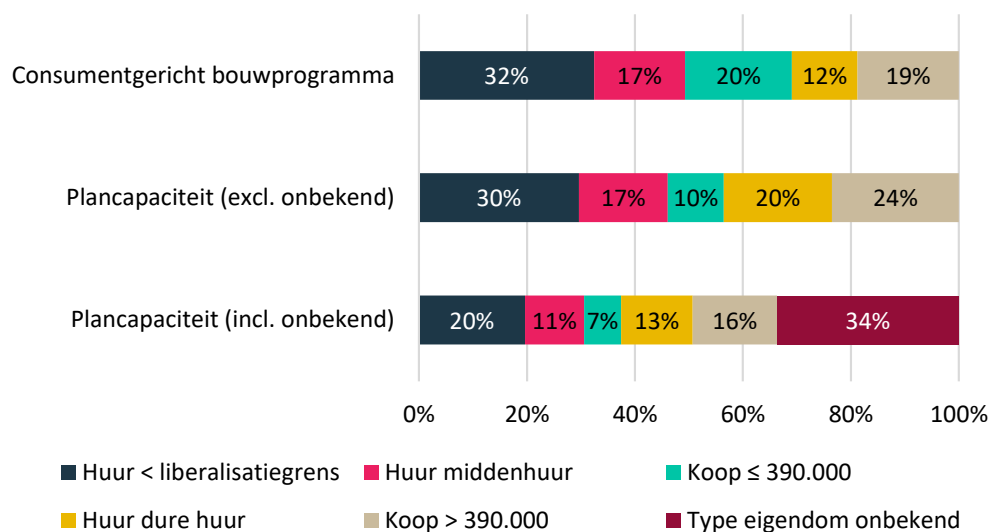


- De aandelen huur < liberalisatiegrens en middenhuur in het consumentgerichte bouwprogramma komen ongeveer overeen met de plancapaciteit. Bij dure huur is het aandeel in de plancapaciteit hoger dan in het consumentgerichte programma.
- Het aandeel betaalbare koop ($\leq$ € 390.000) is aanzienlijk groter in het consumentgerichte programma dan in de plancapaciteit. Bij duurdere koopwoningen (vanaf € 390.000) is het verschil

kleiner. Het totale aandeel 'betaalbaar' (optelsom van sociale huur, middenhuur en betaalbare koop) ligt in het consumentgericht bouwprogramma hoger dan in de plancapaciteit.

- In vergelijking met de gehele regio U10 valt op dat de gemeente Utrecht meer dure huurwoningen in zowel het consumentgericht bouwprogramma als de plancapaciteit heeft zitten. Verder is grotendeels hetzelfde beeld te zien.

Figuur 2.4: Gemeente Utrecht: Consumentgerichte bouwprogramma (bruto) versus plancapaciteit voor periode 2024 t/m 2030; bron: ABF Socrates 2023 en Planregistratie Wonen (peildatum oktober 2024)



Bijlagen

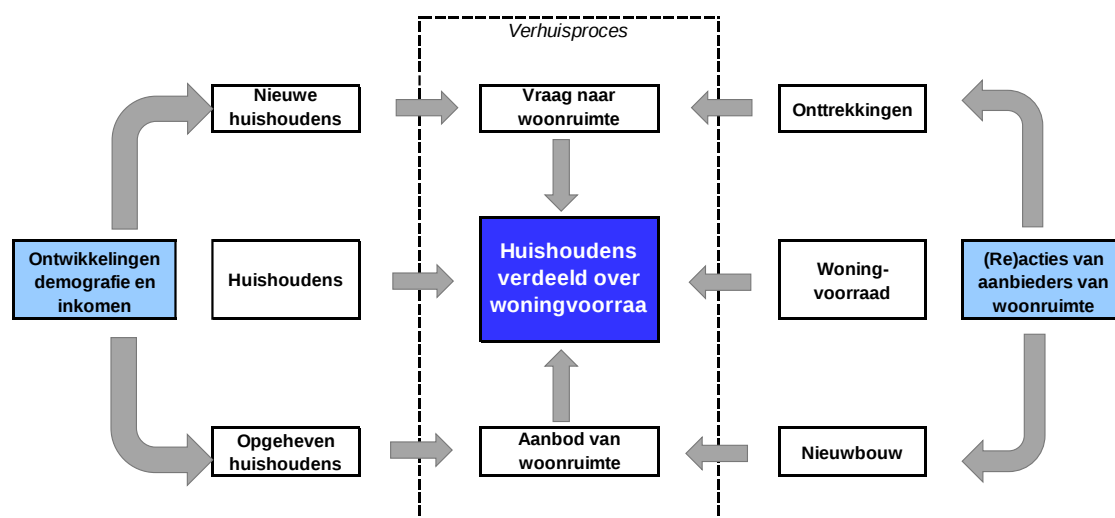


Bijlage A: toelichting methodiek Socrates-model

Inleiding

Het Socrates-model van ABF Research is een regionaal woningmarktmodel, dat op basis van de huishoudensontwikkeling en de vraag naar en het aanbod van woningen de woningmarkt simuleert. In het Socrates-model zijn de huishoudens, naar leeftijd, samenstelling en inkomenskwintiel (zie ook de toelichting in kader 1 verderop deze bijlage), gekoppeld aan de beschikbare woningvoorraad, naar eigendomsverhouding, prijsklasse (zie ook de toelichting in kader 2 verderop deze bijlage) en woningtype. Dit levert een koppeling van 100 typen huishoudens aan 25 typen woningen op, die bovendien elk aan 11 typen woonmilieus worden toegekend. Daarmee is bekend wie, waar, in welk type en prijsklasse woning woont. Voor elke combinatie is, op regionaal niveau, vanuit het WoON bekend wat de kansen zijn dat een huishouden een woning wil betrekken of verlaten. Veranderingen in de huishoudenssamenstelling en ontwikkeling, verhuizingen en veranderingen in de woningvoorraad worden jaar op jaar gesimuleerd. De simulatie vindt in enkele 'etappes' per jaar plaats, die hier gesimplificeerd worden als 'aan het begin van het jaar', 'gedurende het jaar' en 'aan het eind van het jaar'.

Figuur A-1: Werking Socrates-model



Aan het begin van het jaar: bepaling van vraag en aanbod

Aan het begin van het jaar is er een bestaande verdeling van huishoudens over de woningvoorraad. Er is bekend hoeveel bewoonde woningen er zijn, wat de leegstand is, hoeveel overige woningen er zijn en hoeveel huishoudens in een niet-woning (BAR) wonen.

Aan de zijde van de huishoudens wordt eerst bepaald wat de demografische veranderingen zullen zijn. Onder meer scheidingen, uit-huis-gaan en nieuw samenwonenden worden voor de rest van het jaar bepaald. Deze nieuw te vormen huishoudens komen grotendeels als (semi-)starters of vestigers op de markt. Ook wordt van de reeds bestaande huishoudens, die niet veranderen in samenstelling, bepaald welk deel van deze huishoudens een verhuishwens heeft. Deze verhuisgeneigde huishoudens vormen de potentiële doorstromers. Van elk van deze groepen wordt bepaald hoe de voorkeuren voor de gewenste woonsituatie zich verhouden. Gezamenlijk geven zij vorm aan de vraag naar woningen.

Vanzelfsprekend zijn er ook huishoudens die naar tevredenheid wonen en dus geen verhuishwens hebben. Zij houden woningen bezet die niet beschikbaar komen voor nieuwe bewoners. Samen met de huishoudens die een vraag uitoefenen vormen zij de woningbehoefte. Van al deze groepen in het simulatieproces is bekend naar welk type woning hun voorkeur uitgaat.

Aan de zijde van de woningvoorraad wordt per gemeente bepaald hoe de uitbreiding in puur kwantitatieve zin eruit zal zien. De nieuwbouw, onttrekkingen en het aantal te verkopen huurwoningen worden vastgesteld. Ook wordt in deze fase van de simulatie reeds bepaald hoeveel huurwoningen een prijsverandering zullen ondergaan.

Daarnaast zijn er huishoudens die reeds in een woning wonen en een verhuishwens hebben. Zij laten in potentie vrijkomende woningen achter. En er zijn leegstaande woningen, voor zover deze geschikt zijn voor bewoning. Al deze woningen gezamenlijk vormen het aanbod.

Het aanbod uit de bestaande voorraad heeft al vastgestelde kenmerken als eigendom, prijs en type. Het aanbod dat uit nieuwbouw, onttrekkingen en verkopen beschikbaar komt wordt kwalitatief vastgesteld aan de hand van 'vraagprofielen' van de verschillende typen potentiële doorstromers.

Gedurende het jaar: afstemming van vraag en aanbod

Niet alle huishoudens die aan het begin van het jaar een verhuishwens hebben komen op hetzelfde moment op de markt. Ook zijn niet alle woningen direct beschikbaar. Huishoudens gaan in zes cycli op zoek naar een geschikte woning, waarmee de verhuizingen gedurende een jaar worden gesimuleerd. Deze zoektocht wordt mogelijk ingevuld doordat per cyclus een deel van de nieuwbouw wordt vrijgegeven en doordat er woningen beschikbaar komen door doorstromers die in de (voorgaande) cyclus verhuisd zijn. Per cyclus wordt gekeken hoeveel huishoudens hun woonwensen vervuld zien worden. Voor de huishoudens die nog gehuisvest willen worden wordt opnieuw het 'vraagprofiel' bepaald, waarna deze huishoudens opnieuw gekoppeld worden aan de beschikbare voorraad.

In zes simulatierondes worden zoveel mogelijk huishoudens gekoppeld aan een woning die voldoet aan de wensen. Tijdens de simulatie van het verhuisproces wordt ook rekening gehouden met eventueel substitutiegedrag van huishoudens. Als de woning van de 'eerste keus' niet meer beschikbaar is zullen huishoudens uitwijken naar een geschikt alternatief voor de nieuwe woning.

Aan het eind van het jaar: iedereen een woonruimte



Na zes simulatierondes is het mogelijk dat er huishoudens zijn die nog geen geschikte woning gevonden hebben, omdat er geen woning beschikbaar is die aan hun woonwensen voldoet. Deze huishoudens vormen de restvraag. Tegelijk kunnen er ook woningen zijn die niet door een nieuw huishouden betrokken zijn, het restaanbod. In een gechargeerd voorbeeld zijn er enkel dure koopwoningen beschikbaar, terwijl er alleen alleenstaande huishoudens met een laag inkomen een woning zoeken.

In het Socrates-model is het zo dat aan het begin van het jaar alle huishoudens de beschikking hebben over een vorm van huisvesting. Hierboven wordt gemeld dat er huishoudens zijn die nog geen woning hebben aan het eind van het jaar. Voor doorstromers wordt dit opgelost door hen niet meer te laten verhuizen, maar in hun huidige woning te laten blijven. Voor starters en vestigers is het echter noodzakelijk dat deze alsnog een woonruimte toegekend krijgen. Deze worden in een laatste simulatie 'met frisse tegenzin' in een 'zo geschikt mogelijke' woonruimte geplaatst. Dit kan een normale woning zijn, maar het is ook mogelijk dat zij in een BAR terecht komen. Zodoende heeft aan het eind van het jaar ieder huishouden een dak boven het hoofd.

De vraagprofielen van huishoudens zijn niet alleen afhankelijk van kenmerken als type huishouden, leeftijd en inkomen, maar ook van de huidige huisvestingssituatie. Dat betekent dat het vraagprofiel van huishoudens na een verhuizing aangepast kan worden; ook wanneer dit plaatsvindt na substitutie. Socrates heeft geen geheugen en onthoudt niet hoe de voorgaande vraagprofielen van huishoudens samengesteld waren. Een huishouden met initieel een vraag naar bijvoorbeeld dure huur kan bij een ontoereikend aanbod als gevolg van substitutie terecht komen in de (goedkope) koopsector. In dat geval zal dit huishouden de volgende keer met een grotere waarschijnlijkheid een koopwoning wensen.

Bijlage B: toelichting inkomens- en prijsgrenzen

Prijsgrenzen huur

In dit onderzoek wordt binnen de huursector onderscheid gemaakt in vijf prijsklassen. In onderstaande tabel zijn de grenzen opgenomen voor prijspeil 2024. In het model wordt enkel de hoge aftoppingsgrens gehanteerd, niet (ook) de lage aftoppingsgrens. De grens tussen middenhuur en dure huur is een eigen grens in het Socrates-model en komt niet precies overeen met de grens bij 186 punten in het Rijksbeleid (€ 1.157,95, per 1 juli 2024), hoewel het verschil klein is. Ook kan de gehanteerde grens verschillen van grenzen voor middenhuur die eventueel in lokaal beleid door gemeenten zijn vastgelegd.

Huurprijsgrenzen, prijspeil 2024

Kwaliteitskortingsgrens	< € 454,47	Grens in Rijksbeleid
(Hoge) aftoppingsgrens	< € 697,07	Grens in Rijksbeleid
Liberalisatiegrens / sociale huurgrens	< € € 879,66	Grens in Rijksbeleid
Middenhuur	< € 1.130 ³⁹	Eigen grens Socrates
Dure huur	> € 1.130	Eigen grens Socrates

Prijsgrenzen koop

In dit onderzoek wordt binnen de huursector onderscheid gemaakt in vijf prijsklassen. In onderstaande tabel zijn de grenzen opgenomen voor prijspeil 2024⁴⁰. De grens van € 390.000 (prijspeil 2024) is de betaalbaarheidsgrens van het ministerie van VRO. De overige grenzen zijn eigen gekozen grenzen voor het Socrates-model die niet afkomstig zijn uit het beleid (lokaal beleid of Rijksbeleid).

³⁹ Deze grens bedraagt in het startjaar (2022) van Socrates 2023 eigenlijk € 1.030. Ten behoeve van dit onderzoek is deze grens geïndexeerd naar prijspeil 2024 op basis van dezelfde indexatiefactor als is gebruikt door het ministerie van BZK/VRO om de grens van betaalbare koop te indexeren.

⁴⁰ In het Socrates-model (Socrates 2023) is het jaar 2022 het eigenlijke startjaar van de simulaties. De prijsgrenzen zijn dan ook oorspronkelijk gebaseerd op prijspeil 2022. Ten behoeve van dit onderzoek zijn alle prijsgrenzen geïndexeerd naar 2024. Dat is gebeurd op basis van dezelfde indexatiefactor als is gebruikt door het ministerie van BZK om de grens van betaalbare koop te indexeren.

Koopprijsgrenzen, prijspeil 2024

Prijsklasse 1	< € 310.000	Eigen grens in Socrates
Prijsklasse 2	< € 390.000	Bovengrens betaalbare koopwoningen van ministerie van VRO
Prijsklasse 3	< € 525.000	Eigen grens in Socrates
Prijsklasse 4	< € 660.000	Eigen grens in Socrates
Prijsklasse 5	< € 880.000	Eigen grens in Socrates
Prijsklasse 6	> € 880.000	Eigen grens in Socrates



Bijlage C: toelichting woonmilieus

Binnen Socrates spelen woonmilieus een belangrijke rol. Het woonmilieu is een definiëring van de locatie- en fysieke buurtkenmerken die mede de woonaantrekkelijkheid bepalen. Het woonmilieu wordt bepaald per buurt (volgens de CBS-indeling) en is een van de kenmerken die mede de aantrekkelijkheid van een woning voor een huishouden bepalen. De voorkeuren voor het type woonmilieu zijn afgeleid uit het WoON. De jaarlijkse confrontatie tussen vraag en aanbod in het model vindt per woningmarktgebied plaats op het niveau van de afzonderlijke woonmilieus. Bij het bepalen van de kwalitatieve invulling van het bouwprogramma spelen kwalitatieve overschotten en tekorten per type woonmilieu dus een belangrijke rol.

De woonmilieutypologie is met ingang van Primos/Socrates 2022 ingrijpend vernieuwd. De oude typologie, met een indeling in 13 typen, is geruime tijd geleden tot stand gekomen en bleek niet eenvoudig te actualiseren. Bovendien zijn er nieuwe bronnen beschikbaar gekomen. Met ingang van Socrates 2022 is er een geheel nieuwe typologie afgeleid met 11 typen woonmilieus (plus de categorie “geen woonmilieu”) die jaarlijks kan worden bijgewerkt. Een bijkomstig element van de nieuwe indeling is dat met het toekomstige (of: ‘te verwachten’) woonmilieu wordt gewerkt. Als een buurt nu nog onbebouwd of een bedrijventerrein is terwijl er op termijn een nieuwbouwwijk zal verrijzen⁴¹, is niet de huidige maar de toekomstige situatie bepalend.

In de nieuwe indeling worden woonmilieus onderscheiden op basis van de volgende vier elementen:

- **Grootte bebouwde kom:** voor het onderscheid tussen de categorieën Grootstedelijk, Stedelijk, Dorps en Landelijk.
- **Aanwezigheid van centrumvoorzieningen en verhouding tussen eengezins/meergezins:** onderscheid binnen de stedelijke woonmilieus tussen Centrum, Compact en Grondgebonden.
- **Mate van groen en water in de omgeving:** voor het bepalen welke woonmilieu “Grootstedelijk met Groen” en “Stedelijk met Groen” zijn.
- **Afstand tot (grote) stad:** voor het onderscheid tussen de woonmilieus “Landelijk” en “Dorps” enerzijds en het woonmilieu “Landelijk of Dorps bij de Stad” anderzijds.

Er worden in de typologie elf typen woonmilieus onderscheiden, zie onderstaande tabel. Deze kunnen tot 5 hoofdtypen geaggregeerd worden. Buurten met weinig of geen woningen worden niet getypeerd (“geen woonmilieu”). Onderstaande tabel geeft per type woonmilieu een globale omschrijving.

⁴¹ Voor zover bekend uit de inventarisatie plancapaciteit die ABF Research halfjaarlijks uitvoert in opdracht van het Ministerie van BZK.

Tabel – Omschrijving per type woonmilieu

Hoofdtype	Type woonmilieu	Globale omschrijving
Centrum	Centrum	Buurt met veel voorzieningen en relatief hoge dichtheid
	Centrum Plus	idem, gelegen in één van de 24 kernsteden van een bebouwde kom met ≥ 50.000 huishoudens
Compact Stedelijk	Grootstedelijk Compact	Buurt met relatief veel appartementen ($\geq 40\%$ van woningvoorraad), gelegen in bebouwde kom met ≥ 50.000 huishoudens
	Stedelijk Compact	Buurt met relatief veel appartementen ($\geq 40\%$ van woningvoorraad), gelegen in bebouwde kom met $10.000 - 50.000$ huishoudens
Grondgebonden Stedelijk	Grootstedelijk Grondgebonden	Buurt met relatief veel eengezinswoningen ($\geq 60\%$ van woningvoorraad), gelegen in bebouwde kom met ≥ 50.000 huishoudens
	Stedelijk Grondgebonden	Buurt met relatief veel eengezinswoningen ($\geq 60\%$ van woningvoorraad), gelegen in bebouwde kom met $10.000 - 50.000$ huishoudens
Stedelijk met Groen	Grootstedelijk met Groen	Buurt met relatief veel groen en/of water in de nabijheid, gelegen in bebouwde kom met ≥ 50.000 huishoudens
	Stedelijk met Groen	Buurt met relatief veel groen en/of water in de nabijheid, gelegen in bebouwde kom met $10.000 - 50.000$ huishoudens
Dorps en Landelijk	Dorps	Buurt gelegen in bebouwde kom met 2.500 tot 10.000 huishoudens
	Landelijk	Buurt gelegen in bebouwde kom met < 2.500 huishoudens
	Dorps of Landelijk bij de stad	Buurt met Dorps of Landelijk woonmilieu die in de buurt van grootstedelijk of stedelijk centrumbuurt zijn gelegen ($< 3,5$ km afstand hemelsbreed)

Hieronder worden de verschillende woonmilieus afzonderlijk toegelicht. De cijfers (aantallen en percentages) die worden genoemd betreffen landelijke cijfers.

Grootte bebouwde kom

Een belangrijk onderscheid in de woonmilieutypologie is tussen de categorieën Grootstedelijk, Stedelijk, Dorps en Landelijk. Dit onderscheid wordt gemaakt op basis van de grootte van de bebouwde kom. Onderstaande tabel vermeldt de definities van de vier verschillende bebouwde kommen.

Tabel - Kenmerken van onderscheiden bebouwde kommen in woonmilieutypologie (2021, landelijke cijfers)

Type bebouwde kom	Omvang bebouwde kom	aantal bebouwde kommen	aantal buurten	oppervlakte land	aantal huishoudens
Geen bebouwde kom			803	326.039	40.715
Landelijke kernen	Minder dan 2.500 huishoudens	2.031	5.268	2.561.323	1.241.560
Dorpen	2.500 - 10.000 huishoudens	290	2.011	154.748	1.379.410
Steden	10.000 - 50.000 huishoudens	104	2.876	169.090	2.062.740
Grote steden	Meer dan 50.000 huishoudens	24	3.122	155.921	3.300.605
Totaal		2.449	14.080	3.367.121	8.025.030

Centrum en Centrum Plus

Centrummilieus bestaan uit buurten met voorzieningen zoals gebouwen met bijeenkomstfuncties, cultuurpodia, warenhuizen, winkels, cafés en restaurants. De voorzieningen zijn in de buurt zelf gelegen of op korte afstand bereikbaar (podia en warenhuizen binnen één kilometer bereikbaar). Daarnaast kennen deze buurten een redelijke mate van menging van functies en hebben ze een, regionaal gezien, relatief hoge dichtheid. Buurten zijn als centrummilieus getypeerd als zij op vijf of meer van deze kenmerken hoog scoren. De centrumbuurten die in de 24 kernsteden van een bebouwde kom met een omvang van meer dan 50.000 huishoudens liggen zijn getypeerd als Centrum Plus.

Grootstedelijk met Groen en Stedelijk met Groen

Buurten in steden met relatief veel groen en water onder bereik zijn als 'Grootstedelijk met Groen' of 'Stedelijk met Groen' getypeerd. Daartoe is met behulp van de CBS-Bodemgebruikskaat de omvang van groen en water in en rondom de buurt bepaald. Omdat buurten qua oppervlakte en vorm zeer sterk verschillen is de omvang van groen en water per buurt bepaald, maar ook in een cirkel van respectievelijk 350 meter ("ommetje") en 1 km ("wandeling") rondom het zwaartepunt van de adressen in een buurt. Daarnaast is er rekening gehouden met het type groen en water, waarbij bijvoorbeeld een park hoger gewaardeerd wordt dan een weiland.

Grootstedelijk en Stedelijk Compact en Grondgebonden

Buurten in steden met veel appartementen worden als compacte milieus getypeerd, buurten met veel eengezinswoningen als grondgebonden milieus. Het onderscheid is gemaakt op basis van de verhouding eengezinswoningen / appartementen. Bij minimaal 60% van de woningen eengezinswoning wordt er gesproken van een grondgebonden milieu. Andersom worden buurten als compact getypeerd als minimaal 40% van de woningen een appartement is.

Dorps en Landelijk

Het grootste deel van Nederland, qua oppervlakte althans, bestaat uit dorpse en landelijke woonmilieus. Hier bevindt zich 32% van de Nederlandse woningvoorraad. Bebouwde kommen met minder dan 2.500 huishoudens worden als landelijk getypeerd en bebouwde kommen met 2.500 tot 10.000 huishoudens als dorps. Apart onderscheiden worden Landelijke of Dorps buurten die binnen het

bereik van grootstedelijke of stedelijke centrumbuurtten zijn gelegen. Deze buurten worden als 'Landelijk en Dorps bij de stad' getypeerd. 'Binnen bereik' is geoperationaliseerd als een afstand van 3,5 km hemelsbreed.

Tabel - Kenmerken buurten naar type woonmilieu (2021, landelijke cijfers)

Type Woonmilieu	Aantal buurten	Aandeel buurten	Aandeel oppervlakte land	Aantal woningen	Aandeel woningen	Aandeel appartement	huis-houdens per ha land	m ² gebruiks-oppervlak gebouwen* per ha land
Centrum Plus	477	3%	0,4%	712.004	9%	85%	64	8.141
Centrum	467	3%	0,5%	448.134	6%	57%	25	4.292
Grootstedelijk Compact	825	6%	1,0%	1.142.332	14%	70%	34	3.999
Grootstedelijk Grondgebonden	926	7%	1,3%	894.894	12%	23%	20	2.842
Grootstedelijk met Groen	485	3%	1,1%	344.098	5%	46%	10	1.440
Stedelijk Compact	419	3%	0,5%	369.296	5%	57%	22	3.070
Stedelijk Grondgebonden	1.354	10%	2,0%	1.179.419	15%	18%	18	2.495
Stedelijk met Groen	484	3%	1,2%	282.014	3%	22%	7	1.161
Landelijk of Dorps bij de stad	1.463	10%	13,0%	494.304	6%	16%	1	242
Dorps	1.343	10%	3,2%	999.672	12%	17%	9	1.475
Landelijk	4.437	32%	70,7%	1.074.273	13%	10%	0	109
Geen Woonmilieu	1.400	10%	5,2%	25.890	0%	27%	0	1.100
Totaal	14.080	100%	100,0%	7.966.330	100%	36%	2	436

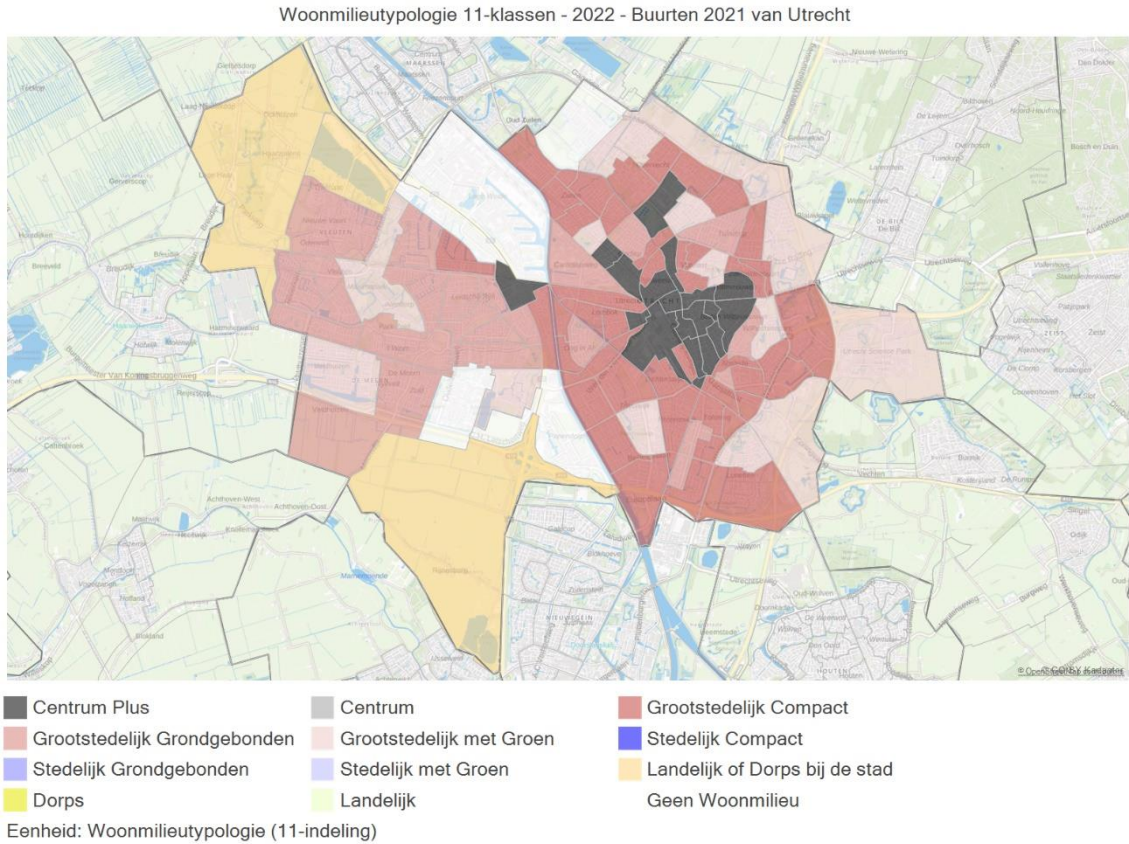
* gebouwen met gebruiksfunctie "overig" zijn niet meegenomen

Toekomstig woonmilieu

Een aantal buurten zal in de toekomst van type woonmilieu veranderen als gevolg van de geplande bouw van woningen. Voor de prognosemodellen van ABF Research is het van belang hiermee rekening te houden. Op basis van de Inventarisatie plancapaciteit zijn buurten waar meer dan 300 woningen gepland zijn beoordeeld op mogelijke verandering hierdoor van het type woonmilieu.

Onderstaande kaart toont voor Utrecht het type woonmilieu per buurt.

Figuur – Woonmilieus in Utrecht; bron: ABF Socrates 2023



Bijlage D: Tabellen achterliggende cijfers H1

Figuur 1.1- Gemeente Utrecht: ontwikkeling bevolking en huishoudens, 2012-2024; bron: CBS, bewerking ABF

	Huishoudens	Bevolking
2012	20.951	48.267
2013	20.983	48.092
2014	20.724	47.951
2015	21.001	48.183
2016	21.148	48.506
2017	21.367	49.035
2018	21.383	49.314
2019	21.514	49.515
2020	21.590	49.580
2021	21.622	49.946
2022	21.738	49.981
2023	21.947	50.429
2024	22.251	50.550

Figuur 1.2- Gemeente Utrecht: huishoudens naar leeftijd, 2012, 2018 en 2024; bron: CBS, bewerking ABF

	29 jaar en jonger	30-44 jaar	45-64 jaar	65-74 jaar	75 jaar en ouder
2012	50.160	50.917	41.691	11.600	10.300
2018	52.678	51.745	48.436	14.143	11.184
2024	54.752	57.630	51.948	16.004	12.933

Figuur 1.3- Gemeente Utrecht: huishoudens naar samenstelling, 2012, 2018 en 2024; bron: CBS, bewerking ABF

	Eenpersoons-huishouden	Eenouder-gezin	Meerpersoons-huishouden zonder thuiswonende kinderen	Meerpersoons-huishouden met thuiswonende kinderen
2012	87.233	8.707	35.673	33.055
2018	92.623	9.896	38.638	37.029
2024	100.296	10.946	42.941	39.084

Figuur 1.4 - Gemeente Utrecht: ontwikkeling bevolking naar component, 2012-2023; bron: CBS, bewerking ABF

	Natuurlijke aanwas	Binnenlands migratiesaldo	Buitenlands migratiesaldo
2012	3.262	2.315	58
2013	3.058	3.177	-16
2014	3.364	2.192	438
2015	3.067	760	963
2016	3.050	-1.092	2.097
2017	2.885	-457	2.022
2018	2.991	277	2.128
2019	2.817	-655	2.606
2020	2.737	-2.200	1.242
2021	2.896	-3.761	3.224
2022	2.293	-1.851	5.829
2023	1.996	485	3.827

Figuur 1.5 - Gemeente Utrecht: binnenlands migratiesaldo naar leeftijd, 2018-2022; bron: CBS, bewerking ABF

	19 jaar en jonger	20-24 jaar	25-34 jaar	35-44 jaar	45-64 jaar	65 jaar en ouder
2018	-401	2.653	-23	-1387	-487	-78
2019	-483	2.215	-394	-1182	-596	-215
2020	-848	3.193	-1.569	-1.785	-943	-248
2021	-1.021	3.261	-2.745	-2.131	-888	-237
2022	-779	3.215	-1.323	-1.852	-833	-279

Figuur 1.6 - Gemeente Utrecht: buitenlands migratiesaldo naar leeftijd, 2018-2022; bron: CBS, bewerking ABF

	19 jaar en jonger	20-24 jaar	25-34 jaar	35-44 jaar	45-64 jaar	65 jaar en ouder
2018	691	775	611	341	139	-16
2019	901	554	1018	420	155	-25
2020	710	90	186	209	113	-27
2021	829	1.363	996	318	82	-10
2022	1438	1.014	2.169	878	418	44

Figuur 1.7 - Gemeente Utrecht: woningvoorraad, 2012, 2018, 2024; bron: CBS, bewerking ABF

	Corporatie huur	Private huur	Koopwoning	Onbekend	Totaal
2012	48.414	24.537	64.729	5.294	142.974
2018	49.531	31.566	67.217	2.517	150.831
2024	51.372	41.962	73.561	229	167.124

Figuur 1.8 - Gemeente Utrecht: woningvoorraad uitgesplitst naar type woning, 2023; bron: CBS, bewerking ABF

	Corporatie huur	Private huur	Koopwoning	Onbekend	Totaal
Eengezinswoning	12.824	7.412	48.992	57	69.285
Appartement	38.338	33.869	23.674	234	96.115
Totaal	51.162	41.281	72.666	291	165.400

Figuur 1.9 - Gemeente Utrecht: type woningen uitgesplitst naar woonoppervlakte, 2023; bron: CBS, bewerking ABF

	49 m² en kleiner	50-69 m²	70-89 m²	90-119 m²	120-149 m²	150 m² en groter
Eengezinswoning	703	3.283	12.163	24.637	17.761	10.730
Appartement	19.167	21.436	30.828	18.553	3.662	2.443
Totaal	19.870	24.719	42.991	43.190	21.423	13.173

Figuur 1.13 - Gemeente Utrecht: gemiddelde koopsom van bestaande koopwoningen uitgesplitst naar type woning, 2016-2024 (eerste half jaar); bron: Kadaster, bewerking ABF

	Tussen-woning	Hoek-woning	Twee-onder-een-kapwoning	Vrijstaande woning	Appartement	Gemiddelde
2016	323.610	344.751	446.936	601.601	206.098	267.618
2017	362.435	395.289	486.215	682.996	232.534	307.754
2018	395.128	401.815	573.607	751.706	264.047	344.032
2019	433.162	452.707	588.557	793.888	295.858	379.770
2020	474.703	481.199	622.062	863.603	322.222	405.827
2021	546.187	579.121	722.863	949.311	371.879	469.948
2022	597.863	647.152	777.920	1.143.371	391.839	511.000
2023	557.830	608.993	790.046	1.032.331	365.177	474.676
2024 (1e half jaar)	607.910	653.922	921.048	1.084.452	417.289	512.371

Figuur 1.14 - Gemeente Utrecht: totaal aantal transacties van bestaande koopwoningen per prijsklasse in percentages, 2016-2024 (eerste half jaar); bron: Kadaster, bewerking ABF

	€150.000 en minder	€150.000 - €250.000	€250.000 - €350.000	€350.000 - €450.000	€450.000 - €600.000	€600.000 en meer	Totaal
2016	800	2.372	1.329	580	283	167	5.531
2017	338	2.037	1.475	852	415	240	5.357
2018	117	1.326	1.456	914	521	291	4.625
2019	50	874	1.565	1.132	734	407	4.762
2020	81	602	1.572	1.157	918	506	4.836
2021	15	303	1.079	1.298	1.209	918	4.822
2022	11	191	853	1.035	1.123	1.172	4.385
2023	42	191	992	1.164	1.038	841	4.268
2024 (1e half jaar)	11	51	338	508	672	508	2.088

Figuur 1.15 - Gemeente Utrecht: gemiddeld aantal reacties per sociale huurwoning (via aanbodmodel), 2018-2023; bron: WoningNet, bewerking ABF

	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Aantal reacties	128	136	169	197	267	289

Figuur 1.16 - Gemeente Utrecht: gemiddelde inschrijfduur in aanbodmodel van geslaagde doorstromers en overige woningzoekenden (in jaren), 2017-2023; bron: WoningNet, bewerking ABF

	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Doorstromers	11,3	12,0	11,2	11,6	11,9	11,1	11,4
Overige woningzoekenden	9,6	9,6	11,0	11,5	11,7	11,4	10,9

Figuur 1.17 - Gemeente Utrecht: gemiddelde zoektijd in aanbodmodel van geslaagde doorstromers en overige woningzoekenden (in jaren), 2018-2023; bron: WoningNet, bewerking ABF

	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Doorstromers	6,3	5,9	6,3	6,3	5,4	5,5
Overige woningzoekenden	5,3	6,0	6,8	6,4	5,8	5,9