

Rapportage Wonen in Utrecht 2024

Actuele ontwikkelingen en trends op basis van WoON24 en registratiedata

Inhoudsopgave

Voorwoord

Verantwoording

0. Samenvatting

1. Samenstelling Utrechtse bevolking en woningvoorraad

2. Beschikbaarheid

3. Betaalbaarheid

4. Verhuizingen en doorstroming

Uitgangspunten

Voorwoord

Geachte lezer,

Met enthousiasme presenteer ik u onze rapportage 'Wonen in Utrecht 2024'. In deze rapportage geven wij u inzicht in de Utrechtse woningmarkt en de ontwikkelingen die zich hierin hebben voorgedaan in de afgelopen jaren. Drie jaar geleden zijn wij gestart met het duiden van cijfers uit onze Monitor Wonen in een rapportage. Jaarlijks brengen wij een nieuwe rapportage uit en dit is de derde editie.

De rapportage bevat informatie over verschillende aspecten van de woningmarkt, zoals de ontwikkeling van de woningvoorraad, de vraag naar huur- en koopwoningen, de prijzen, de betaalbaarheid en de beschikbaarheid. Hierdoor krijgt u een compleet beeld van het wonen in Utrecht en de uitdagingen waar de stad voor staat.

Dennis de Vries, wethouder Wonen en Volkshuisvesting



Verantwoording

Het belang van monitoring

Om de ambities voor een woningmarkt in balans te kunnen realiseren is het van belang om scherp te monitoren hoe de woningmarkt in Utrecht zich ontwikkelt. Dit doen wij onder andere via het dashboard [Monitor Wonen](#). Hierin staan cijfers over de woningmarkt die ons antwoord geven op vragen als: wat is de huidige samenstelling van de woningvoorraad? Welke nieuwbouwplannen zitten er in de pijplijn? Hoe verandert daarmee de samenstelling van de woningvoorraad? Draagt dit voldoende bij aan onze ambities? En strookt dit nog voldoende met de woonwensen van Utrechters?

Monitor Wonen

Om de [Monitor Wonen](#) van de juiste gegevens te voorzien doet de gemeente Utrecht continu onderzoek naar de ontwikkeling van de woningmarkt. Naast de Monitor Wonen gebruiken we ook het Meerjarenperspectief Ruimte (MPR) en de stand van de sociale huurwoningmarkt van WoningNet om de ontwikkelingen op de woningmarkt in beeld te brengen.

Rapportage 'Wonen in Utrecht 2024'

Deze rapportage geeft via interactieve figuren en bijbehorende duiding de belangrijkste kenmerken en ontwikkelingen van de Utrechtse woningmarkt weer. Daarnaast geeft de rapportage inzicht in de verhuisbewegingen en woonwensen van de Utrechters.

De gegevens die we gebruiken voor deze rapportage bestaan zowel uit registratiedata (BAG, BRP, WOZ-gegevens, voorraaddata corporaties), als enquêtedata (Woon Onderzoek Nederland). Door deze data te combineren ontstaat een actueel en uniek totaalbeeld van de Utrechtse woningmarkt. Een toelichting bij het gebruik van deze bronnen staat onder 'Uitgangspunten'.

Samenvatting

Ontwikkeling van de bevolking en woningvoorraad

- De bevolking groeide beperkt met 0,6% (+2.361) en telt 376.735 inwoners op 1-1-2025.
- Utrecht telt op 1-1-2025 168.715 woningen. Begin 2024 bestaat de voorraad voor 44% uit koopwoningen en voor 54% uit huurwoningen.
- Het aandeel sociale huur (corporaties + particulier) steeg van 33% (2023) naar 34% in 2024.
- De omvang van de middenhuur in Utrecht nam af van 16% (2023) naar 14% in 2024.
- In 2024 was 9% van de woningen een betaalbare koopwoning. In 2019 was dit nog 19%.
- Het aandeel dure koop groeide licht van 34% (2023) naar 35% in 2024.
- In 2023 en 2024 is er een dip in de groei van de voorraad. In 2024 was die iets minder dan 1.600 woningen. Tussen 2019 en 2022 was de groei jaarlijks ongeveer 3.000 woningen.
- In 2024 zijn 2.500 nieuwbouwwoningen vergund, dus onder de beoogde minimale 3.000.

Beschikbaarheid

- In de tweede helft van 2024 zijn meer woningen verkocht; de verkoopprijs stabiliseert zich op ruim 500.000 euro maar ligt wel hoger dan de piek uit 2022.
- Er zijn in 2024 meer woningen verkocht aan starters en het aantal verkopen aan particuliere investeerders is gedaald. Dat laatste is vermoedelijk het gevolg van de opkoopbescherming.
- Het aantal toegewezen sociale huurwoningen lag rond de 2.750 (2024) en steeg met 10%.
- Er werd ook meer gereageerd op geadverteerde woningen: in 2024 kwamen gemiddeld 671 reacties per woning, een stijging van ruim 50% (zowel loting als regulier),
- De gemiddelde slaagkans is daardoor gedaald van 4% naar 3%. De leeftijdscategorie 65 jaar en ouder heeft de hoogste slaagkans (18%), door de lange inschrijftijd en een stijging van het aanbod seniorgelabelde woningen. Hoe jonger de woningzoekende, hoe lager de slaagkans.
- Bijna 30% van alle toewijzingen ging naar kwetsbare en bijzondere doelgroepen.

Betaalbaarheid

- Eind 2024 ligt de gemiddelde koopsom per m2 op € 6.270, een (sterke) toename van € 1.000 in 2024.
- Per wijk verschilt de gemiddelde koopsom per vierkante meter sterk. Deze varieert van € 3.960 in Overvecht tot € 6.390 in de Binnenstad.
- De gemiddelde verhuurprijs per vierkante meter (op basis van nieuwe verhuringen) in de vrije sector is in 2024 licht toegenomen.
- Door inflatie zijn de absolute woonlasten gestegen.
- De woonquote, het aandeel van het inkomen dat men kwijt is aan woonlasten, is het hoogst én het sterkst gestegen bij huishoudens tot 35 jaar. Deze ligt voor deze groep op bijna 41%.
- Bij de doelgroep van 65 jaar en ouder is de woonquote juist weer verder gedaald naar 26%.
- In de particuliere huursector is de woonquote het hoogst en ook het hardst gestegen.

Verhuizingen en doorstroming

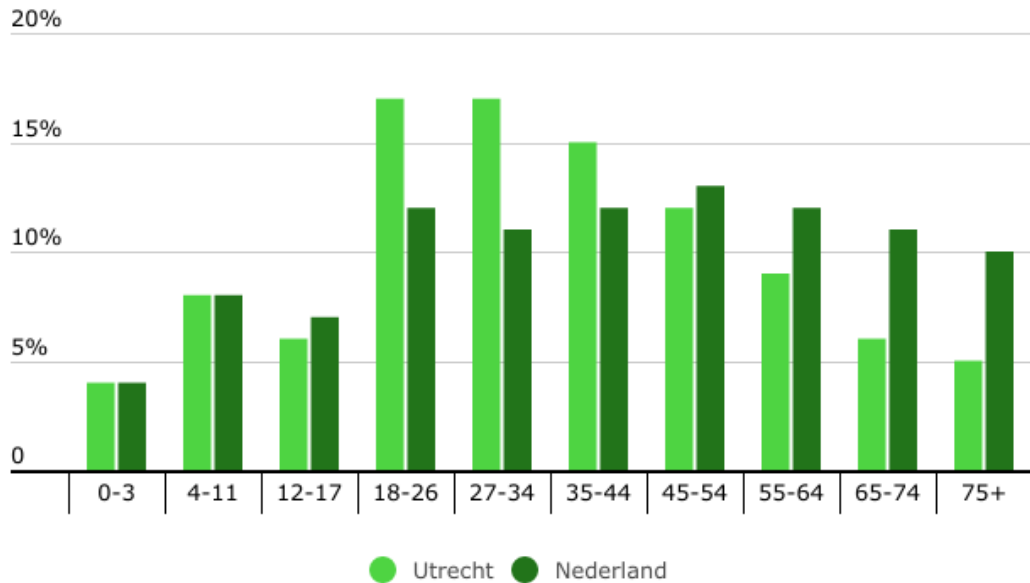
- In 2024 had Utrecht een vestigingssaldo van bijna nul: ruim 30.000 mensen verhuisden naar Utrecht, terwijl ongeveer evenveel mensen de stad verlieten.
- In 2024 verhuisden in totaal 58.000 Utrechters, dat is een op de zes inwoners. Hiervan verhuisde bijna de helft binnen de stad (48%), de andere helft naar een andere gemeente in Nederland (43%) of naar het buitenland (9%).
- De verhuizingen naar koopwoningen maken in 2024 ongeveer een derde uit van de totale verhuisstroom in en naar Utrecht. Het aandeel verhuizingen naar de koopsector laat een dalende trend zien in de afgelopen drie jaar.
- Sinds 2012 is het aandeel verhuizingen (van huishoudens in en naar Utrecht) naar particuliere huurwoningen flink gestegen (van 26% in 2012 naar 52% in 2024).

1. Samenstelling Utrechtse bevolking en woningvoorraad

Bevolking

- Utrecht telt op 1 januari 2025 376.735 inwoners en 195.913 huishoudens. De Utrechtse bevolking is in 2024 met 0,63% gegroeid (+2.361). De bevolking groeide het afgelopen jaar minder hard dan daarvoor.

Figuur 1.1 Bevolking verdeeld naar leeftijd, 2024

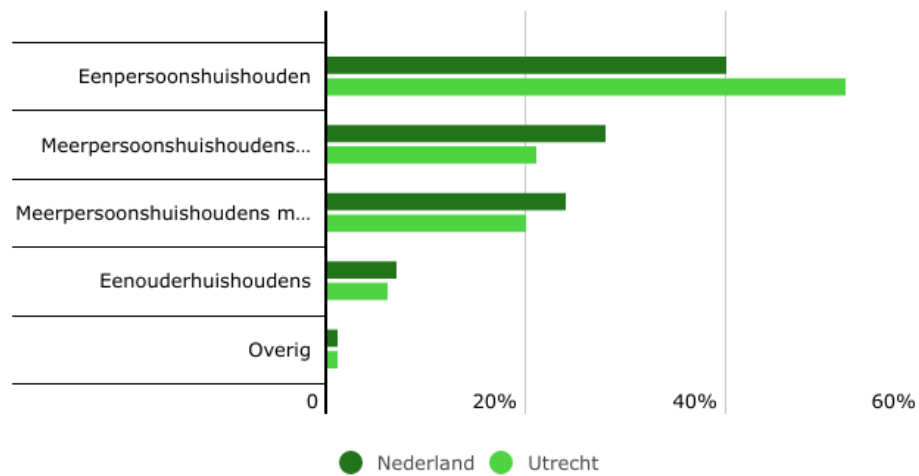


Bron: BRP gemeente Utrecht, CBS

<https://infogram.com/1p67ggp62w73vdc5l3pl315gvdc3n2zg3qx?live>

- Utrecht is een jonge stad. Er zijn meer inwoners met een leeftijd tussen 18 en 34 jaar dan gemiddeld in Nederland (zie figuur 1.1). Oudere inwoners zijn er juist minder dan gemiddeld in Nederland.

Figuur 1.2 Huishoudens naar samenstelling, 2024

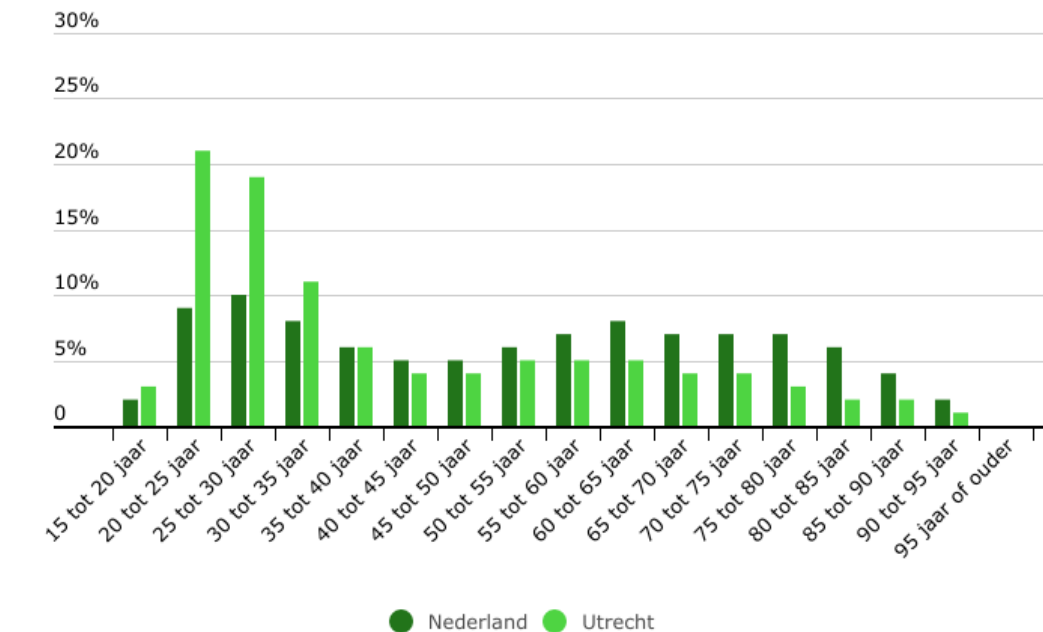


[Download data](#)

Bron: CBS

- De meeste Utrechters zijn alleenstaand (52%). Landelijk ligt dat percentage een stuk lager, op 40%. Dit komt onder andere door de grote studentenpopulatie in de stad.
- Het aandeel meerpersoonshuishoudens met kinderen (20%) en zonder kinderen (22%) in Utrecht is ongeveer even groot, maar beide wel lager dan in Nederland gemiddeld. Zowel in Utrecht als in Nederland komen eenoudergezinnen het minst vaak voor (6%).
- De gemiddelde huishoudensomvang in Utrecht is 1,9 personen per huishouden en is vrij stabiel.

1.3 Eenpersoonshuishoudens naar leeftijd, 2024



Download data

Bron: CBS

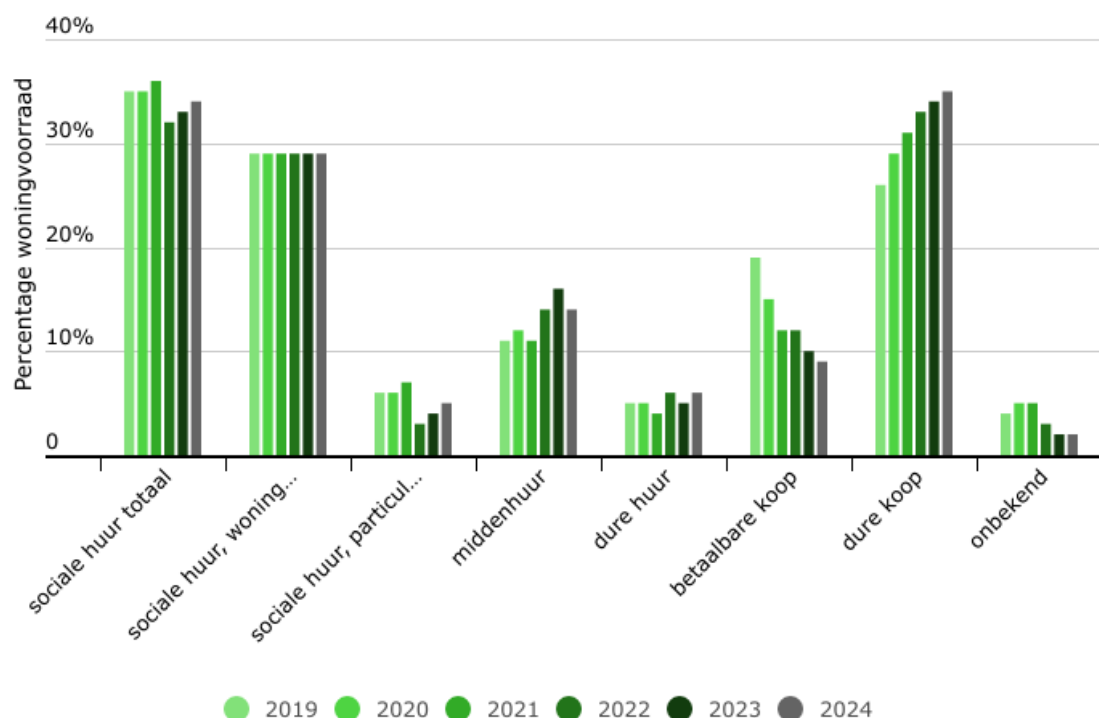
<https://infogram.com/1pr9xjn67z7pmxfgj3rmk72g00bmmemkl6y?live>

- Figuur 1.3 laat zien dat de grootste categorie huishoudens in Utrecht, de eenpersoonshuishoudens, voor 40% uit 20- tot 30-jarigen bestaat. Deze percentages liggen flink hoger dan Nederland gemiddeld. Landelijk komen eenpersoonshuishoudens vanaf 40 jaar vaker voor dan in Utrecht.

Woningvoorraad

<https://infogram.com/1p9zv6q60p2079b727l2v26l3zb3m5jyegj>

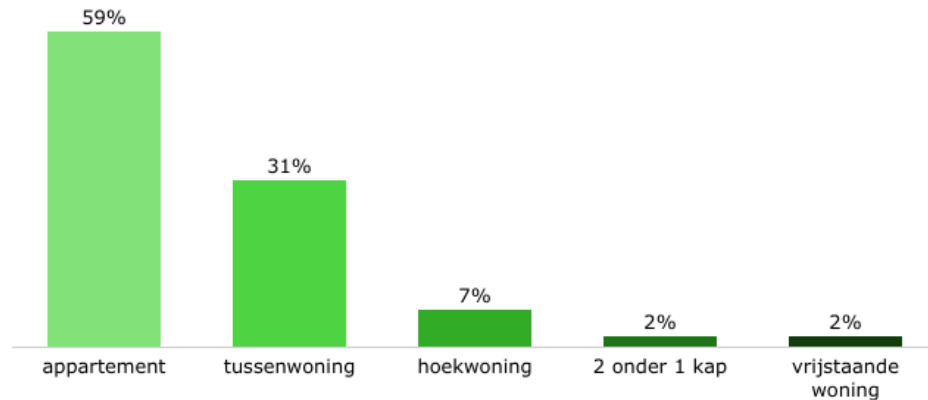
Figuur 1.4 Ontwikkeling samenstelling woningvoorraad naar eigendom en prijs



Bron: BAG, BghU, RWU, WoON18-21-24, bewerking gemeente Utrecht

- Utrecht telt op 1-1-2025 168.715 woningen.
- De woningvoorraad bestaat in 2024 voor 34% uit sociale huur (huurprijs onder de liberalisatiegrens, in 2023 was dat 33%). Dit betreft zowel de sociale huurwoningen van woningcorporaties als van particuliere eigenaren.
- De voorraad bestaat voor 44% uit koopwoningen en voor 54% uit huurwoningen.
- De afgelopen twee jaar stijgt het aandeel sociale huur licht; deze stijging zit vooral bij de sociale huur bij marktpartijen.
- Het aandeel van de sociale huur van woningcorporaties is met 29% al jarenlang stabiel. Ongeveer 5% van de woningvoorraad is een particuliere huurwoning met een geschatte huurprijs onder de liberalisatiegrens.
- In 2024 zien we een afname van het aandeel middenhuur van 16% naar 14% van de totale woningvoorraad. Het aandeel middenhuur groeide daarvoor tussen 2019 en 2023 van 11% naar 16%.
- In 2024 is nog 9% van de woningen een betaalbare koopwoning (woningen met een WOZ-waarde tot €390.000,- in 2024). Dat is bijna een halvering van het aandeel betaalbare koopwoningen in 2019 (19%), destijds met een WOZ-waarde tot €307.400,-.
- De omvang van de middencategorie (middenhuur + betaalbare koop) neemt over de jaren langzaam af. In 2024 is 23% van de woningen een woning in de middencategorie. In 2019 was dit aandeel nog 30%. Dit komt vooral door de daling van het aandeel betaalbare koopwoningen, maar in het laatste jaar dus ook door de middenhuur.
- Het aandeel dure koop blijft a.g.v. prijsstijgingen doorgroeien en ligt in 2024 op 35%.

Figuur 1.5 Woningvoorraad naar woningtype, 2025

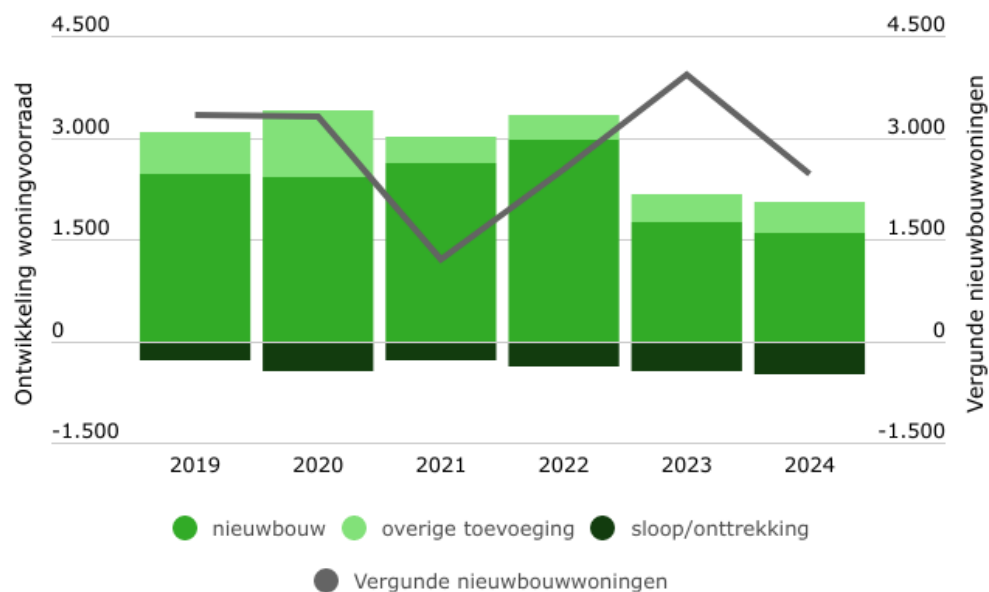


[Download data](#)

Bron: Kadaster

- De meeste woningen in Utrecht zijn appartementen (59%). De overige woningen zijn eengezinswoningen, vooral tussenwoningen (31%) en hoekwoningen (7%). Twee onder een kap woningen (2%) en vrijstaande woningen (2%) komen minder voor in Utrecht.
- In Utrecht ligt het aandeel eengezinswoningen (41%, in feite alle woningtypes behalve de appartementen) veel hoger dan in Amsterdam (13%), Rotterdam (25%) en Den Haag (21%), maar veel lager dan gemiddeld in Nederland (64%).

1.6 Ontwikkeling opleveringen, 2019–2024

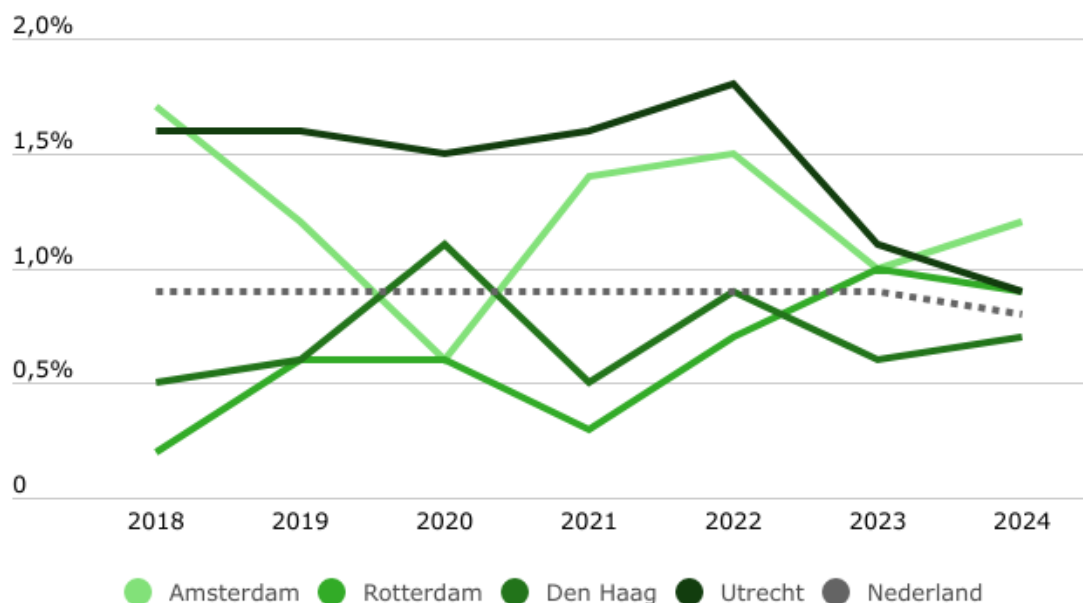


Bron: CBS

<https://infogram.com/1pyyq31ez3ng6ks39jqnlkn7vpfyk1we30z?live>

- In 2024 zijn iets minder woningen opgeleverd dan in 2023 en duidelijk minder dan in de jaren daarvoor. Tussen 2019 en 2022 was het aantal opleveringen vrij constant met ruim 3.000 woningen per jaar.
- De opleveringen bestaan hoofdzakelijk uit nieuwbouwwoningen, maar ook uit andere toevoegingen (bijvoorbeeld door woningsplitsingen en functiewijzigingen).
- Het aantal vergunde nieuwbouwwoningen is in 2024 sterk gedaald ten opzichte van 2023 (van 3.932 in 2023 naar 2.472 in 2024). Het gemiddeld over deze twee jaren zit wel boven de 3.000.
- Het aantal vergunde nieuwbouwwoningen in 2024 betreft het grootste deel huurwoningen (80%).

Figuur 1.7 Ontwikkeling nieuwbouw t.o.v. de voorraad (vergelijking G4 en landelijk)



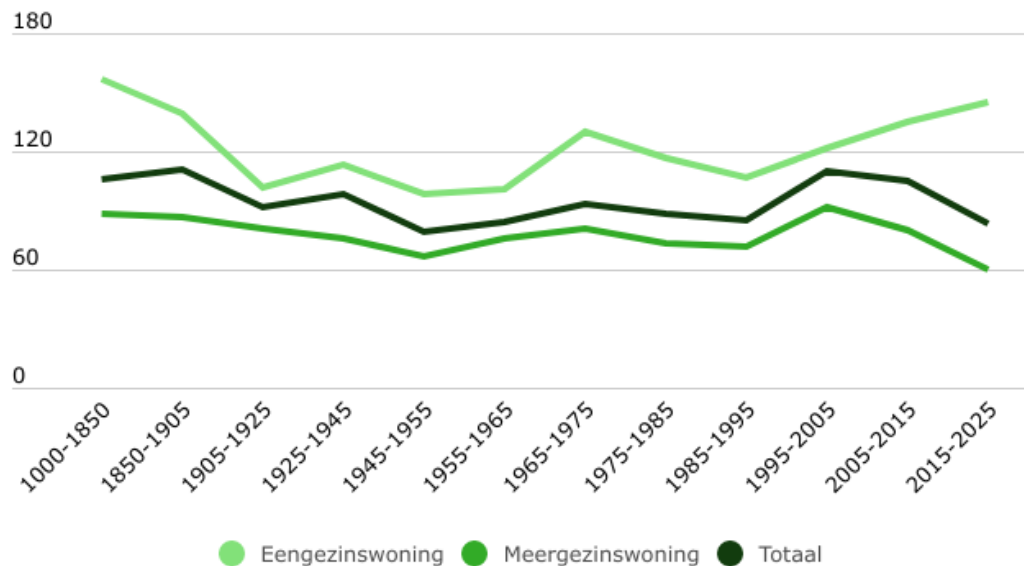
Bron: CBS

<https://infogram.com/1p2mnknm3n60g1h0nrnkekw517srgk3q7pm?live>

- In 2024 lag het aandeel nieuwbouwwoningen ten opzichte van de totale voorraad (0,9%) lager dan in 2023 (1,1%) en de periode daarvoor (variërend tussen 1,5% en 1,8%).
- Het aandeel toegevoegde nieuwbouw in Utrecht ligt nog boven het landelijk gemiddelde (0,8%). Tussen 2018 en 2023 lag het landelijk gemiddelde stabiel rond 0,9%.

- Van de G4 steden lag het aandeel toegevoegde nieuwbouw het hoogst in Amsterdam (1,2%). Tot 2023 bouwde Utrecht verhoudingsgewijs meer woningen in vergelijking tot de andere G4-steden.

Figuur 1.8 Ontwikkeling van de gemiddelde woonoppervlaktes (m²) in Utrecht tot 2025 naar bouwperiode



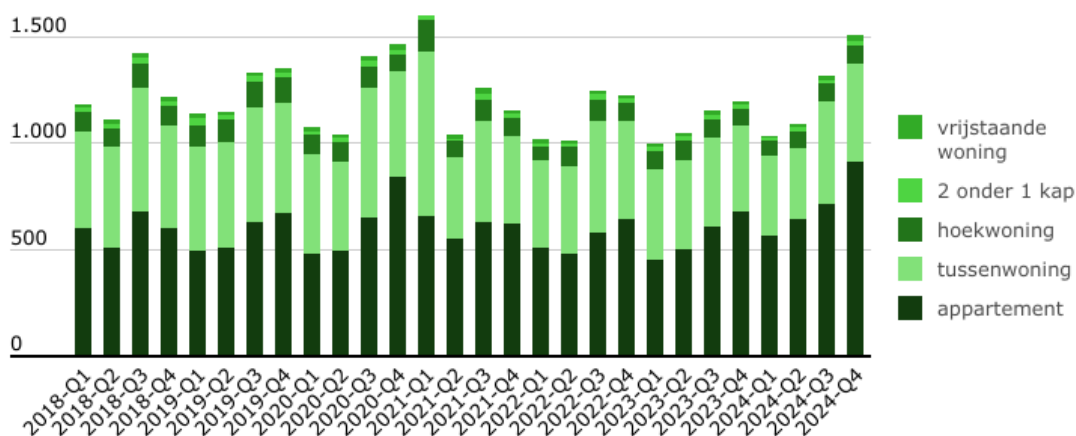
Bron: CBS

<https://infogram.com/1pd2xw3r6lyddlfmvj60gvlk55ikqey1ld9>

- Nieuwe woningen worden gemiddeld steeds kleiner in Utrecht. Het *gemiddelde* woonoppervlak in 2014 bedroeg 96 m². Woningen die vanaf 2015 zijn gebouwd hebben een gemiddeld woonoppervlak van 83 m² (-13 m²).
- Eengezinswoningen worden echter steeds groter. Een gemiddelde eengezinswoning is in Utrecht 121 m². Nieuwe eengezinswoningen worden vanaf de bouwperiode 1995-2005 gemiddeld steeds groter.
- Meergezinswoningen (appartementen) worden steeds kleiner. Een gemiddeld appartement in Utrecht is 76 m². Nieuwbouw appartementen vanaf de bouwperiode 1995-2005 zijn gemiddeld steeds kleiner.

2. Beschikbaarheid

Figuur 2.1 Aantal woningtransacties naar type woning

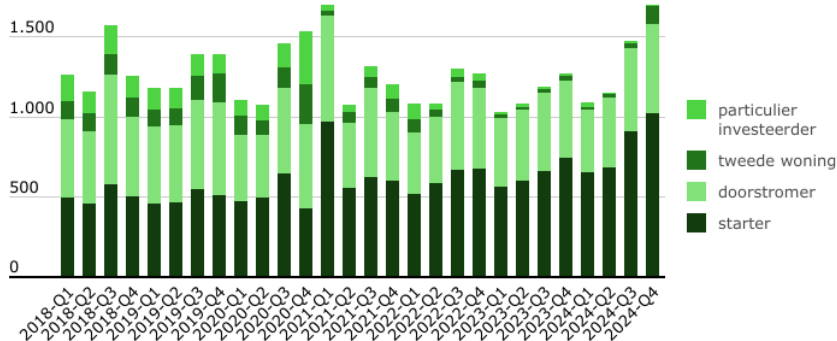


Bron: Kadaster

<https://infogram.com/1pz1w2lme0kln7s21kpgwzye2wf17mx6qjx?live>

- Er is een stijging in het aantal woningtransacties eind 2024. In het eerste kwartaal van 2021, het eerste kwartaal na de aanpassingen van de tarieven voor de overdrachtsbelasting, piekte het aantal transacties ook. In de jaren daarna ligt het totaal aantal transacties van bestaande koopwoningen op een vergelijkbaar niveau als in de periode daarvoor, met uitzondering van de tweede helft van 2024. Zie figuur 2.1.
- De stijgende trend eind 2024 zien we ook landelijk optreden. De NVM geeft aan dat dit onder meer het gevolg is van een dalende hypotheekrente, gestegen lonen en meer aanbod. Zo kwamen er (landelijk) meer voormalige huurwoningen op de markt door investeerders die die woning nu te koop aanbieden (het zogenaamde uitponden). Cijfers naar type *verkoper* op het niveau van de gemeente Utrecht over geheel 2024 zijn nog niet beschikbaar, maar vermoedelijk vindt de toename van het uitponden ook in Utrecht plaats.

Figuur 2.2 Aantal woningtransacties naar type koper

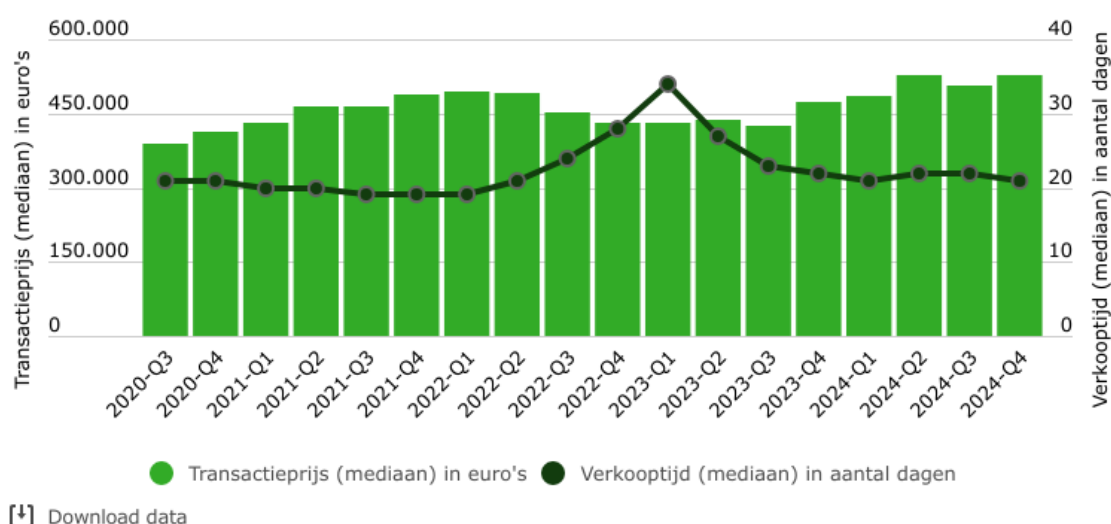


Bron: Kadaster

<https://infogram.com/1pzdj9e6z1dr6nf2kr1xqlrz5ju11g6v1z6?live>

- Het aantal bestaande koopwoningen dat naar starters gaat groeit sterk vanaf 2021. Zo groeide het aantal transacties aan starters van 2.430 in 2022 naar 3.260 in 2024. In het landelijke WoON onderzoek is deze trend ook zichtbaar. Als mogelijke verklaring wordt daarin aangegeven dat men later start, men daardoor wat langer spaart en een hoger inkomen heeft als men een woning koopt. Daarnaast financieren starters hun woning vaker (mede) met een schenking dan doorstromers.
- Zowel in 2023 als in 2024 ligt het aantal transacties naar particuliere investeerders laag. Hier zien we vermoedelijk het effect van de opkoopbescherming die in maart 2022 in Utrecht is ingevoerd.

Figuur 2.3 Mediane transactieprijs en mediane verkooptijd koopwoningmarkt gemeente Utrecht

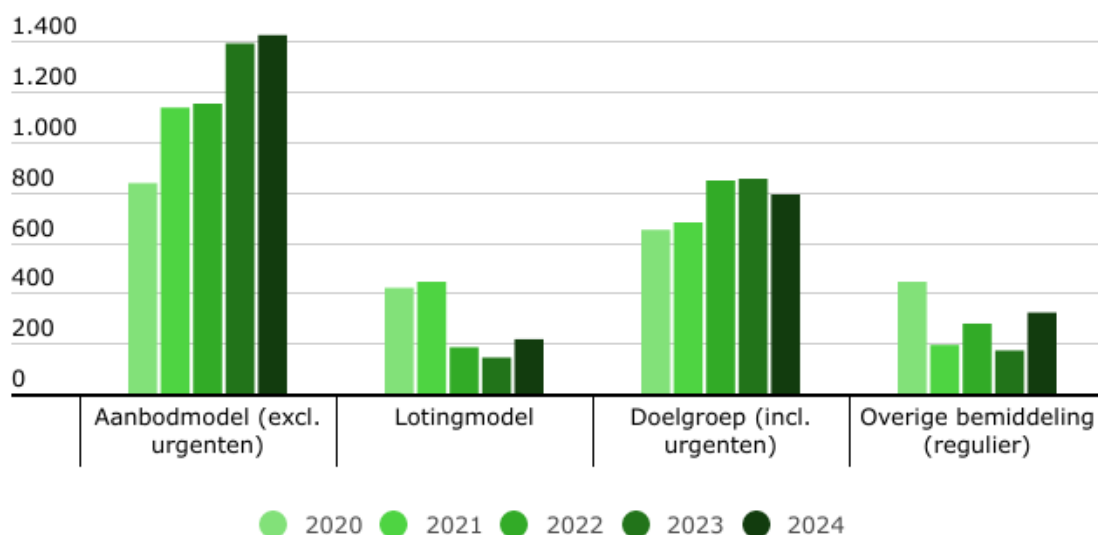


Bron: Brecheisen makelaars o.b.v. NVM-data

<https://infogram.com/1pyg91xg7w0dwpu3y63rmr9z9ztygv25rmq?live>

- De mediane transactieprijs stabiliseert eind 2024 ruim boven de 500.000 euro. Daarmee ligt de verkoopprijs op een hoger niveau dan de vorige piek begin 2022. In 2022 daalde de mediane transactieprijs die in 2023 stabiliseerde rond 430.000 euro. In die periode steeg de hypotheekrente. Eind 2023 en begin 2024 steeg de mediane verkoopprijs weer sterk.
- In 2024 schommelt de mediane verkooptijd rond de 21/22 dagen. In 2021 lag dit op 19/20 dagen, waarna deze in 2022 en begin 2023 steeg tot 34 dagen. Daarna daalt de mediane verkooptijd weer om in 2024 te stabiliseren. De trend verloopt tegenovergesteld aan die van de mediane transactieprijs en samen laten deze zien dat de krapte op de woningmarkt weer is toegenomen vanaf begin 2023.
- De NVM geeft aan dat de stabilisatie van de transactieprijs en verkooptijd eind 2024 een gevolg is van een groter woningaanbod, waardoor er minder wordt overboden. Dit sluit aan bij de stijging van het totaal aantal woningtransacties eind 2024 die wij zien in figuur 2.1 en 2.2.

Figuur 2.4 Aantal toewijzingen sociale huur via WoningNet naar model



[Download data](#)

Bron: WoningNet

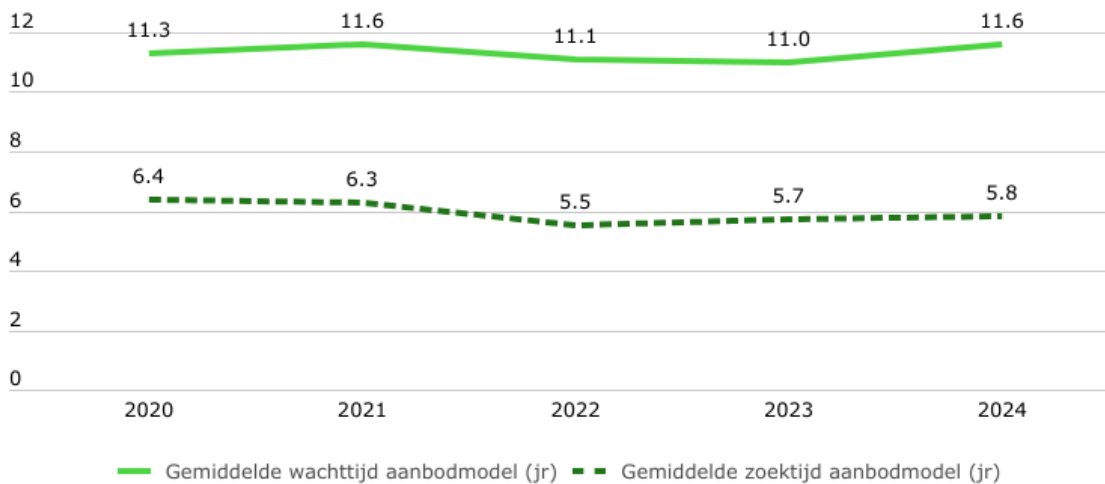
<https://infogram.com/1p2ndm0zv9ml9ds0kjr753djparpege0y0?live>

De meeste corporatiewoningen worden aangeboden via het *aanbodmodel* (zie figuur 2.4). Hierbij worden woningen toegewezen op basis van wachttijd en andere voorrangregels. Daarnaast worden ook woningen via het *lotingmodel* aangeboden, deze woningen worden dus verloot. Toewijzingen aan de doelgroep worden direct bemiddeld, of vinden plaats met een zoekprofiel, waarbij urgenten zelf reageren op woningen in het aanbodmodel. De *doelgroep* bestaat o.a. uit urgenten, uitstroom uit maatschappelijke opvang, statushouders en vrouwenopvang. De categorie '*overige bemiddeling*' bestaat uit toewijzingen op basis van bijvoorbeeld woningruil, beheerdersbelang en coöptatie bij woongroepen, waar een vorm van bemiddeling nodig is.

- In 2024 is het aantal toewijzingen gestegen naar 2.755 sociale huurwoningen. In voorgaande jaren schommelde het aantal toewijzingen rond 2.500 woningen. De stijging in 2024 komt onder meer door een toename van het aantal toe te wijzen nieuwbouwwoningen.
- De meeste woningen (52%) worden via het aanbodmodel verhuurd. Het aandeel toewijzingen via het lotingmodel is als het gevolg van veranderend lokaal beleid gedaald (een verlaging van maximaal te verloten van 20% naar 10% in 2021). In 2024 is het aandeel toewijzingen via het lotingmodel licht toegenomen.
- Ongeveer een derde van alle toewijzingen gaat naar de kwetsbare en bijzondere doelgroepen. Wat verder opvalt is dat het aantal niet-urgente bemiddelingen is gestegen. Dit komt onder meer door een stijging van het aantal toewijzingen bij woongroepen en bijzondere woonconcepten.
- Er is een toename van het aantal toewijzingen op basis van de Van-Groot-naar-Beter-regeling van 107 naar 132 toewijzingen, met name in de tweede helft van 2024. Dit kan het gevolg zijn van het hoger plaatsen in de rangorde van deze voorrangregel vanaf 1 juli 2024.

- Ook is er een toename van het aantal toewijzingen op basis van beroepsvoorrang: van 35 in 2023 naar 53 toewijzingen in 2024.

Figuur 2.5 Gemiddelde wachttijd en zoektijd aanbodmodel per jaar



[Download data](#)

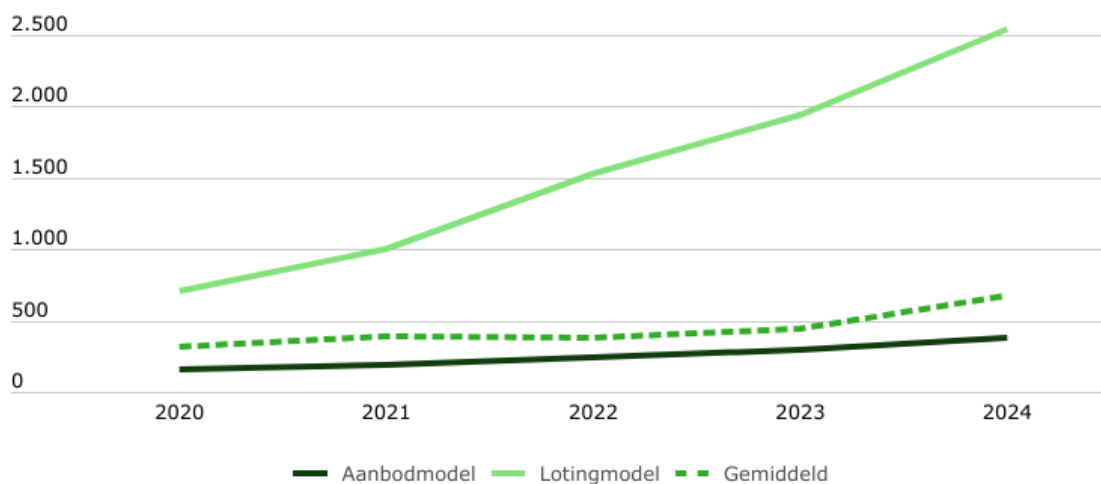
Bron: WoningNet

<https://infogram.com/1p93lxdlnzeq9vb7lnvx1n90qna3qgzrw6k?live>

De gemiddelde wachttijd is de tijd die een woningzoekende geregistreerd staat bij WoningNet totdat deze een woning accepteert. De zoektijd is de tijd tussen de eerste reactie die een woningzoekende plaatst en de toewijzing van de woning. Zowel de wachttijd als de zoektijd worden alleen berekend over woningen die via het aanbodmodel worden aangeboden. Het zijn over het algemeen vrij stabiele cijfers.

- In 2024 bedraagt de gemiddelde wachttijd 11,6 jaar. De afgelopen jaren schommelt de gemiddelde wachttijd voor een sociale huurwoning tussen de 11 en 12 jaar. Dit betreft een gemiddelde. Dit betekent dat je ook met minder wachttijd dan het gemiddelde een woning toegewezen kan krijgen.
- De zoektijd is de tijd tussen de eerste reactie die een woningzoekende plaatst en de toewijzing van de woning. In 2024 bedraagt de gemiddelde zoektijd 5,8 jaar.

Figuur 2.6 Gemiddeld aantal reacties per jaar (loting en aanbodmodel)



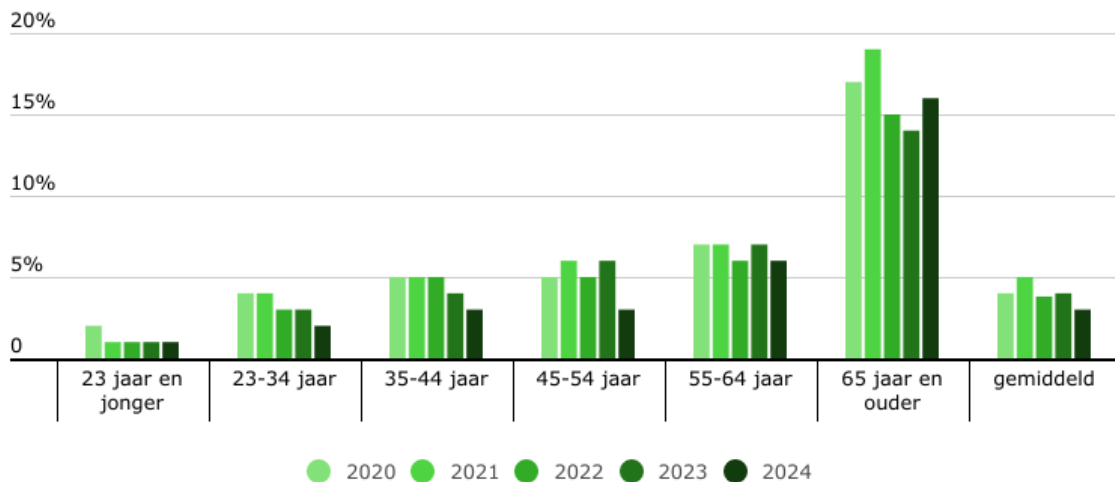
[Download data](#)

Bron: WoningNet

<https://infogram.com/1pzd7m030mzrr6f2k9192yxvyeszdyp1wg?live>

- In 2024 zijn gemiddeld 671 reacties per woning uitgebracht. Dat is een sterke toename van 50% ten opzichte van 2023, toen gemiddeld 446 reacties per woning werden uitgebracht. Er is een groot verschil in het aantal uitgebrachte reacties in het aanbod- en lotingmodel.
- Op woningen aangeboden via het *aanbodmodel* werden in 2024 gemiddeld 383 reacties geplaatst, in 2023 was dat 291.
- In het *lotingmodel* werden afgelopen jaar gemiddeld ruim 2.500 reacties per woning uitgebracht. Een toename van zo'n 600 reacties per woning ten opzichte van een jaar eerder. Het is een indicatie van de grote druk op het betaalbare deel van de woningmarkt, waardoor vooral jongeren met weinig wachttijd dit als een van de weinige opties zien om een woning te bemachtigen.

Figuur 2.7 Slaagkans naar leeftijd per jaar



[Download data](#)

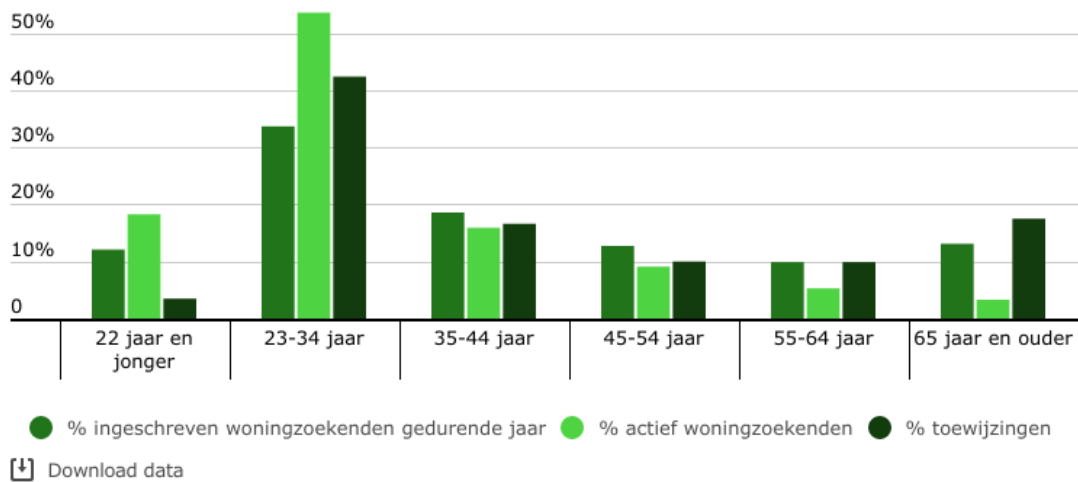
Bron: WoningNet

<https://infogram.com/1pzgj27keq3vvqt2k36ymrj60jf1md5ed6n?live>

De slaagkans is de verhouding tussen het aantal actief woningzoekenden (in het aanbod- en/of lotingmodel) en het aantal toewijzingen. Een actief woningzoekende is een woningzoekende die minimaal 1x heeft gereageerd op het aanbod op WoningNet in het afgelopen jaar.

- De gemiddelde slaagkans op een sociale huurwoning in Utrecht is afgenomen van 4% in 2023 naar 3% in 2024. Dat betekent dat 3% van alle actief woningzoekenden een woning via WoningNet toegewezen hebben gekregen.
- Deze afname zien we vrijwel in alle leeftijdscategorieën. Dit komt niet door de afname van het aanbod (dat steeg zelfs), maar door een sterke groei van het aantal actief woningzoekenden.
- De leeftijdscategorie 65 jaar en ouder heeft duidelijk de hoogste slaagkans; deze nam ook als enige categorie toe in 2024. Deze hoge slaagkans komt doordat woningen specifiek voor deze groep gelabeld worden, deze woningzoekenden relatief weinig actief zijn (dit blijkt ook uit figuur 4.3 over de gerealiseerde verhuizingen naar leeftijd) en doordat zij vaak veel wachttijd hebben opgebouwd.

Figuur 2.8 Aandeel ingeschreven en actief woningzoekenden en aandeel toewijzingen naar leeftijd, 2024



Bron: WoningNet

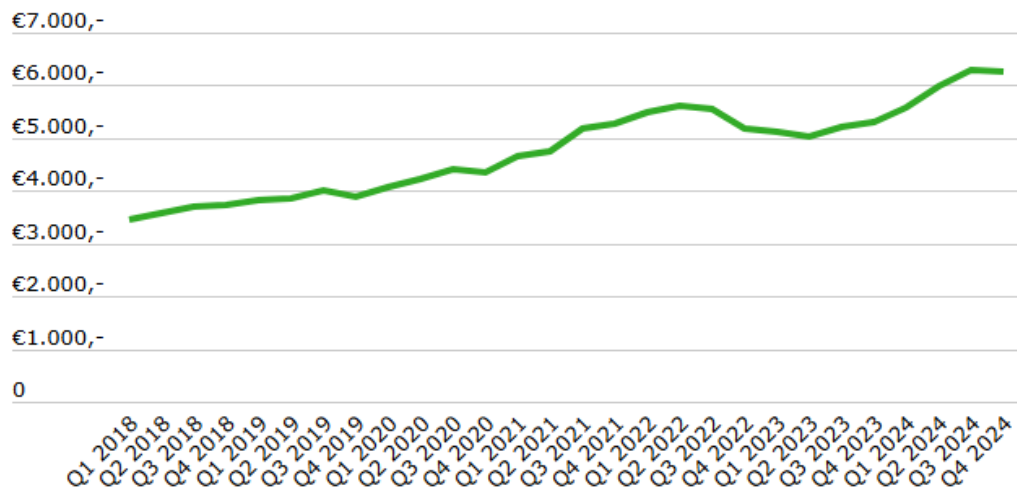
<https://infogram.com/1pgp9emlyr5rqr9gplegp2j6jfwyyny9m5?live>

Bovenstaande figuur laat de verhouding tussen ingeschreven woningzoekenden, actief woningzoekenden en het aandeel toewijzingen zien naar leeftijdscategorie.

- Van alle toewijzingen wordt slechts 4% gedaan aan woningzoekenden in de leeftijdscategorie tot 23 jaar. De totale groep actief woningzoekende bestaat voor 18% uit jongeren tot 23 jaar. Wel is het aantal woningen dat met voorrang aan jongeren wordt aangeboden gestegen van 84 in 2023 naar 135 in 2024.
- Actief woningzoekenden vanaf 35 jaar en ouder krijgen vaker een woning toegewezen dan op basis van het aandeel actief woningzoekenden per leeftijdsgroep zou worden verwacht. Zij hebben doorgaans meer inschrijftijd. Met name vanaf 55 jaar wordt dat verschil groot.
- Het grootste aandeel ingeschreven woningzoekenden is tussen de 23 en 35 jaar oud (34%). Zij zijn ook het vaakst actief, 54% van alle actief woningzoekenden valt in deze leeftijdscategorie. Hoewel het aandeel toewijzingen aan deze leeftijdsgroep ook het grootst is (42%), is dat lager dan je op basis het aandeel actief woningzoekende zou verwachten (54%).
- Onder woningzoekenden van 65 jaar en ouder is het tegenovergestelde te zien. Deze groep maakt 13% uit van alle ingeschreven woningzoekenden, maar slechts 3% van alle actief woningzoekenden. Er wordt echter 18% van alle toewijzingen gedaan aan deze groep, in 2023 lag dat nog op 11%. Het aandeel en aantal toewijzingen aan ouderen is dus toegenomen. Dat komt onder meer door een toename van het aantal nieuwe woningen dat aangeboden is met voorrang voor senioren: van 217 woningen in 2023 naar 306 woningen in 2024 (onder meer de Tenor in Ondiep).
- Voor de leeftijdsgroepen 35 t/m 54 jaar liggen de verhoudingen tussen ingeschrevenen en toewijzingen redelijk gelijk, het aandeel actieven ligt iets lager.

3. Betaalbaarheid

Figuur 3.1 Gemiddelde koopsom per vierkante meter

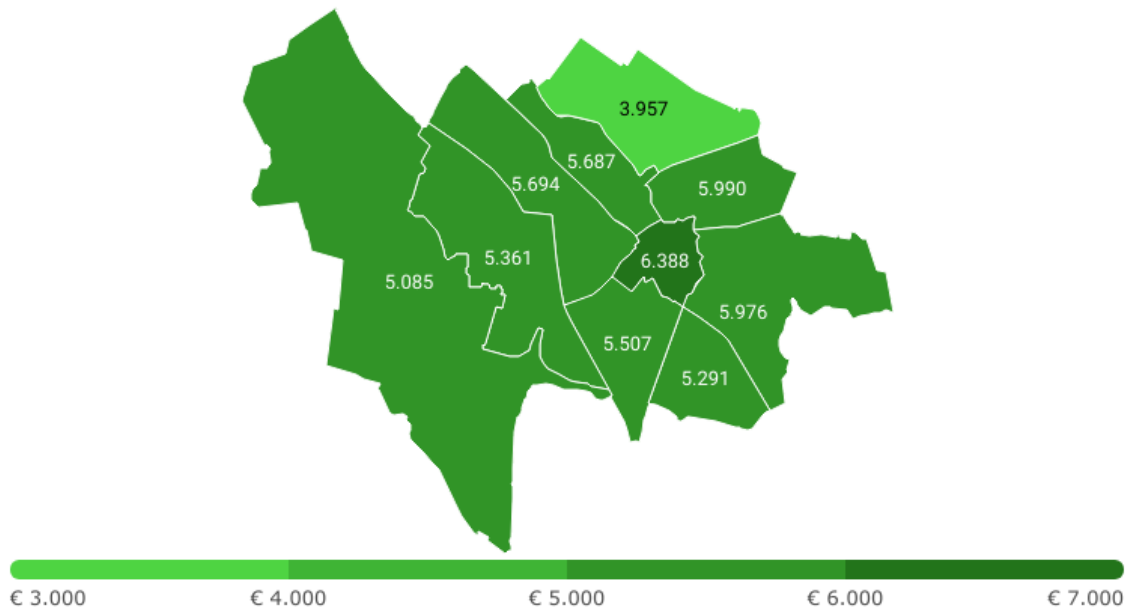


Bron: Kadaster

<https://infogram.com/1pk227qyqg2l7wt9r27mzn0g0ri3elzvjq1?live>

- Eind 2024 ligt de gemiddelde koopsom per m² op € 6.270 (figuur 3.1).
- Hoewel er een zeer lichte afname was in het vierde kwartaal van 2024, is in heel 2024 een toename geweest van de gemiddelde koopsom: +€ 1.000 per m². De stijging begon in de tweede helft van 2023.

Figuur 3.2 Gemiddelde koopsom per vierkante meter per wijk, 2024

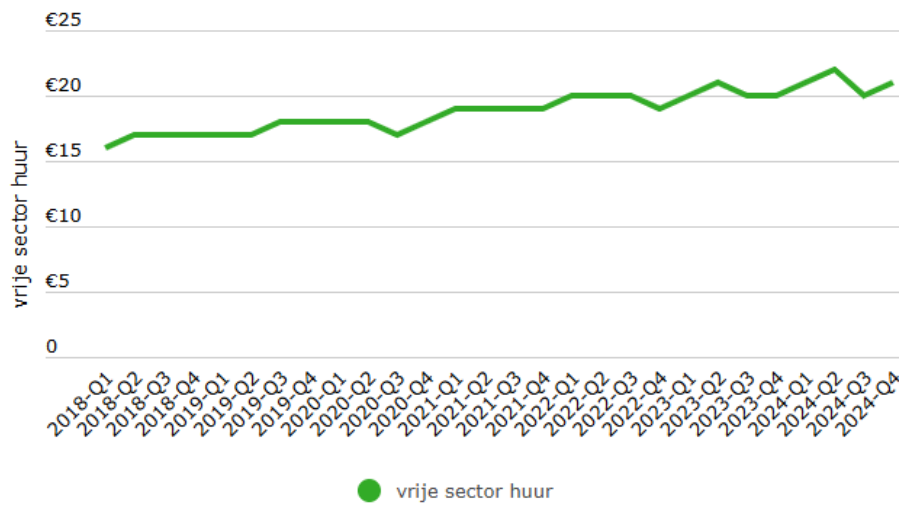


Bron: Kadaster

<https://infogram.com/1plxvr5v91zjgktqwvp1m1g3qvtzkpenjpw?live>

- In de Binnenstad is de gemiddelde koopsom per m² het hoogst (€ 6.390, zie figuur 3.2). Daarna is de koopsom het hoogst in de wijken Noordoost (€ 5.990) en Oost (€ 5.980).
- Wat opvalt is dat de verschillen tussen die drie wijken wel kleiner zijn geworden: verhoudingsgewijs groeide de m² - prijs in Oost (+10%) en Noordoost (+7%) harder dan in de Binnenstad (+1%).
- Woningen zijn per m² duidelijk het goedkoopst in Overvecht (€ 3.960). Overvecht zit daarmee ruim onder het gemiddelde van Utrecht (€ 5.570). Er is geen wijk met een prijs tussen de € 4.000 en € 5.000. Qua groei van die prijs zit Overvecht (+8%) in de middenmoot.

Figuur 3.3 Gemiddelde verhuurprijs per vierkante meter



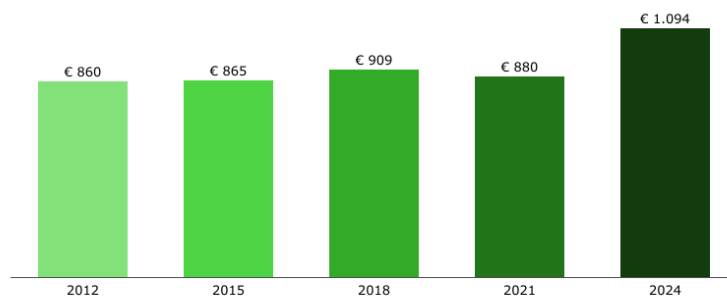
Bron: Pararius

<https://infogram.com/1plrqpyp7l1x2tqr9w57n7njrczl597qn3?live>

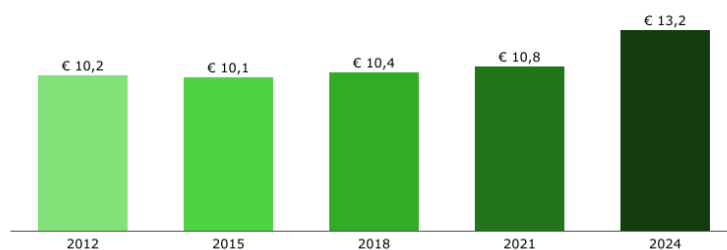
- De gemiddelde verhuurprijs (exclusief bijkomende woonlasten) per vierkante meter (op basis van nieuwe verhuringen binnen het aanbod van Pararius) in de vrije sector is in 2024 licht toegenomen (zie figuur 3.3).

Figuur 3.4 Gemiddelde woonlasten en woonlasten per vierkante meter per maand

woonlasten



woonlasten / m2



Bron: WoON2024

<https://infogram.com/1pdzp9kjl703rtmeix57pv6d9bkz1lk0w3?live>

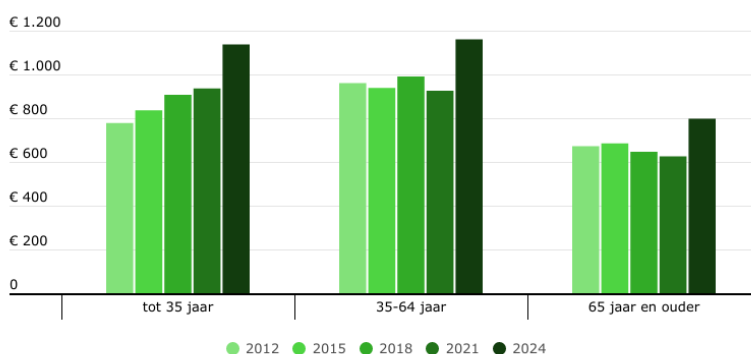
- Uit het nieuwste WoON2024 onderzoek blijkt dat het gemiddelde bedrag dat bewoners (kopers en huurders) kwijt zijn aan woonlasten in 2024 is gestegen. Dit geldt ook voor de netto woonlasten per vierkante meter (zie figuur 3.4). In de afgelopen jaren is ook de inflatie sterk toegenomen. In de jaren daarvoor waren de netto woonlasten stabiel. Om goed het effect op de betaalbaarheid beter in beeld te brengen kijken we ook naar de woonquote (zie figuur 3.8).

Netto woonlasten

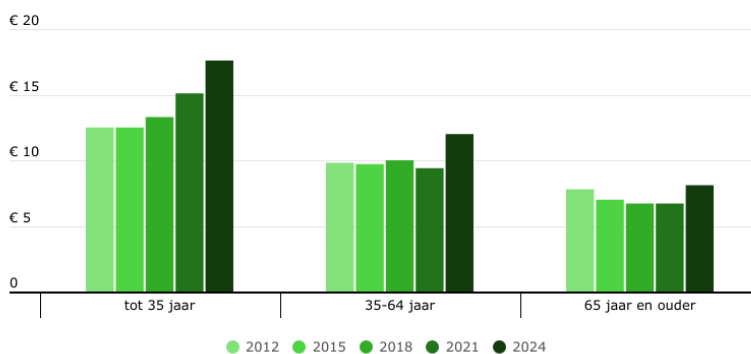
De netto woonlasten zijn gemiddelde maandelijkse kosten van huurders en kopers aan wonen inclusief bijkomende woonuitgaven na verrekening van huursubsidie en hypotheekrenteaftrek (belasting effect eigen woning). Bijkomende woonuitgaven betreft kosten voor energie, water, heffingen en belastingen van gemeente en waterschap (voor huurders excl. het eigenaarsgedeelte). Voor eigenaren van een koopwoning is dit ook inclusief bijkomende woonuitgaven met kosten aan opstalverzekering, eventuele erfpacht, heffingen en belastingen van gemeente en waterschap voor het eigenaarsgedeelte (OZB, waterschapslasten) en een reservering voor groot onderhoud.

Figuur 3.5 Gemiddelde woonlasten en woonlasten per vierkante meter naar leeftijdsgroep

woonlasten



woonlasten / m2



Bron: WoON2024

<https://infogram.com/1p2xq3jd5qg07qi06mp526jz67hrrr11wew?live>

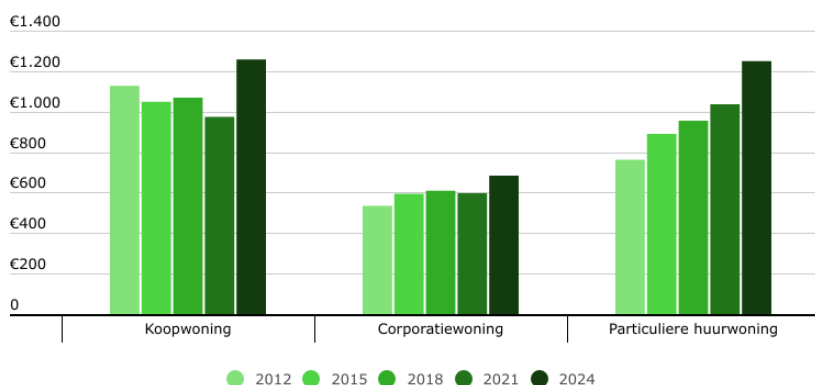
- Bij de verdeling van woonlasten naar leeftijd vallen de lagere netto woonlasten voor ouderen op, over meerdere jaren. Vermoedelijk is dat omdat ouderen in koopwoningen een deel van de hypotheek al afbetaald kunnen hebben en daardoor lagere woonlasten

krijgen. Daarnaast zijn ouderen in de particuliere huur ondervertegenwoordigd zijn, waar de woonlasten hoog zijn.

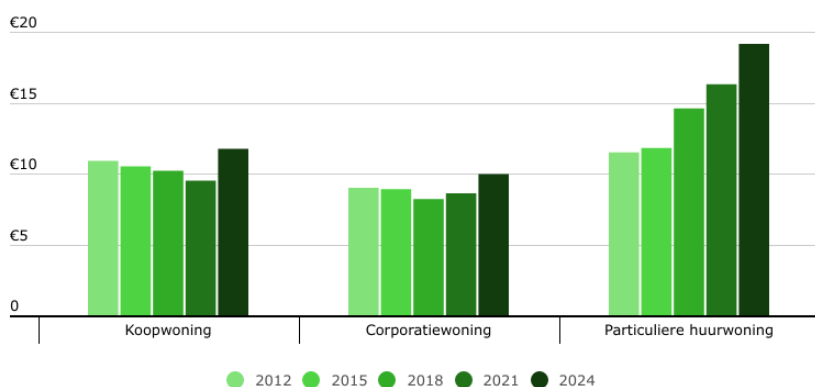
- De hoogste netto woonlasten per vierkante meter zien we juist bij de jonge huishoudens tot 35 jaar. Wat daarbij opvalt is de stijgende trend van woonlasten sinds 2015.

Figuur 3.6 Gemiddelde woonlasten en woonlasten per vierkante meter per maand naar eigendomsvorm

woonlasten



woonlasten / m2

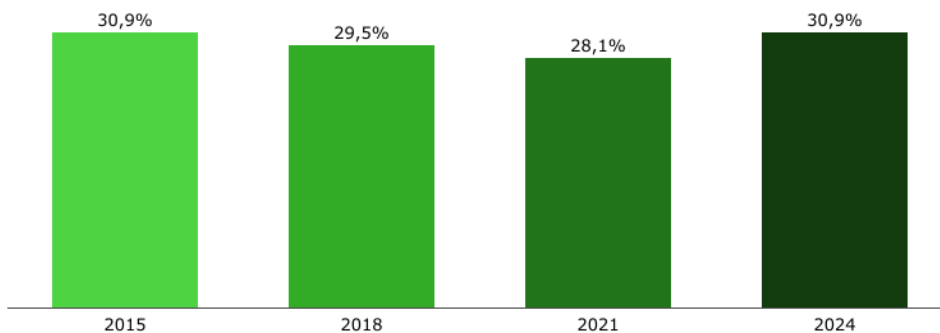


Bron: WoON2024

<https://infogram.com/1p9yge7g663529b7z0ezv6jv9yh3kqg7yll?live>

- Als in figuur 3.6 gekeken wordt naar de gemiddelde maandelijkse netto woonlasten, dan wordt duidelijk dat de woonlasten in *absolute* zin het laagst liggen bij corporatiewoningen (€ 684 per maand). De gemiddelde woonlasten van particuliere huurwoningen (€ 1.250) en koopwoningen (€ 1.257) zijn aanzienlijk hoger.
- Omgerekend naar woonlasten per vierkante meter ontstaat er een ander beeld: de netto woonlasten per vierkante meter zijn het hoogst in de particuliere huur (€ 19,15). De woonlasten per vierkante meter van corporatiewoningen (€ 9,97) en koopwoningen (€ 11,74) liggen dicht bij elkaar. Dit betekent dat particuliere huurwoningen gemiddeld kleiner zijn dan koopwoningen, ondanks vergelijkbare netto woonlasten per maand.

Figuur 3.7 Gemiddelde woonquote in Utrecht totaal



Bron: WoON2024

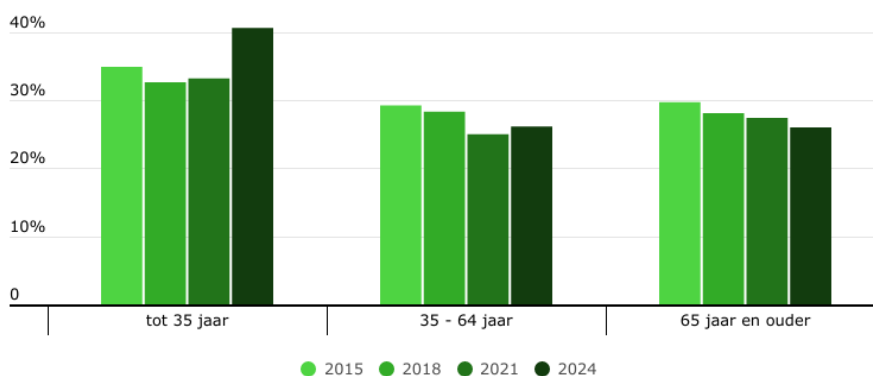
<https://infogram.com/1pj5ew5w3d9epgu6yzvm1zr9x2smm1vrry9?live>

- Utrechters besteden een iets groter deel van het inkomen besteed aan wonen dan in voorgaande jaren (zie figuur 3.7). Na enkele jaren van daling is de woonquote in 2024 weer gelijk aan die in 2015. Wel is de stijging die op basis van de netto woonlasten (figuur 3.4) te verwachten was, minder groot: de inkomens zijn dus deels meegegroeid.

Netto woonquote

De netto woonquote is het aandeel van het netto besteedbaar inkomen dat opgaat aan netto woonlasten (zie kader onder fig. 3.4). Dit percentage geeft aan welk deel van het inkomen besteed wordt aan kosten voor wonen. Als woonlasten stijgen, en het inkomen stijgt in gelijke mate mee, dan blijft de woonquote gelijk. Om beter inzicht te krijgen in de betaalbaarheid van wonen, kan de woonquote gebruikt worden.

Figuur 3.8 Gemiddelde woonquote naar leeftijdsgroep



Bron: WoON2024

<https://infogram.com/1plrj06m05j3k1tqexnp1k9ly5uzz5e0ynk?live>

- Bij de woonquote naar leeftijd valt op dat deze voor mensen onder de 35 jaar sterk gestegen is, naar ruim 40%. Daar zit waarschijnlijk een link met mensen onder de 35 jaar die in de particuliere huursector zitten, maar wellicht ook de recente toename van het aantal koopstarters.
- Ondanks stijgende woonlasten voor 65-plussers daalt hun woonquote. In 2024 is de woonquote voor 65-plussers gelijk aan die van volwassenen van 35-64 jaar (26%).

Figuur 3.9 Gemiddelde woonquote naar eigendomsvorm

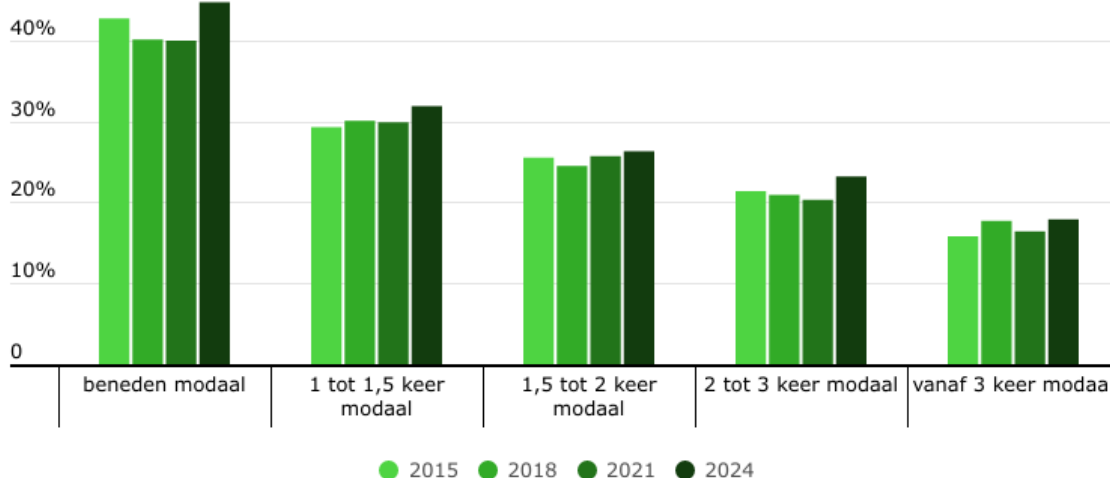


Bron: WoON2024

<https://infogram.com/1pk2jg3g02jzdxt9zzdkvz9wyda3gnqz6jl?live>

- De woonquote voor kopers en huurders van particuliere huurwoningen zijn gestegen, die van huurders van corporatiewoningen blijft gelijk. Binnen de particuliere verhuur zijn bewoners duidelijk het grootste deel van hun inkomen kwijt aan woonlasten: 44%.

Figuur 3.10 Gemiddelde woonquote naar inkomensgroep

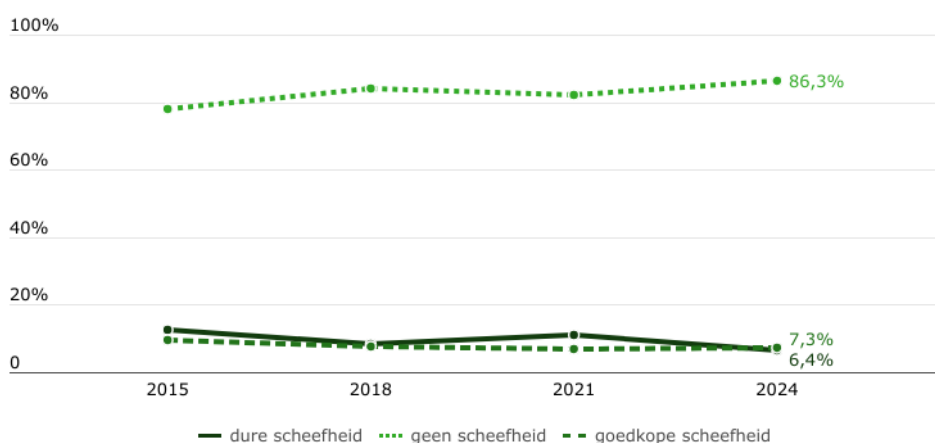


Bron: WoON2024

<https://infogram.com/1pe6kzy0231p1zhm6yj957yr57tqr71mrv?live>

- Figuur 3.10 laat (logischerwijs) zien dat de woonquotes afnemen naarmate het inkomen stijgt. In 2024 stijgt de woonquote ook het sterkst voor inwoners in de laagste inkomensgroep.

Figuur 3.11 Scheefwonen in Utrecht



Bron: CBS, WoON2024

<https://infogram.com/1pg3932z67rzp7i93p79y6r601cwpg7yrpl?live>

- Het aandeel huishoudens dat goedkoop scheef woont is in Utrecht afgenomen van 9,6% in 2015 naar 6,4% in 2024.

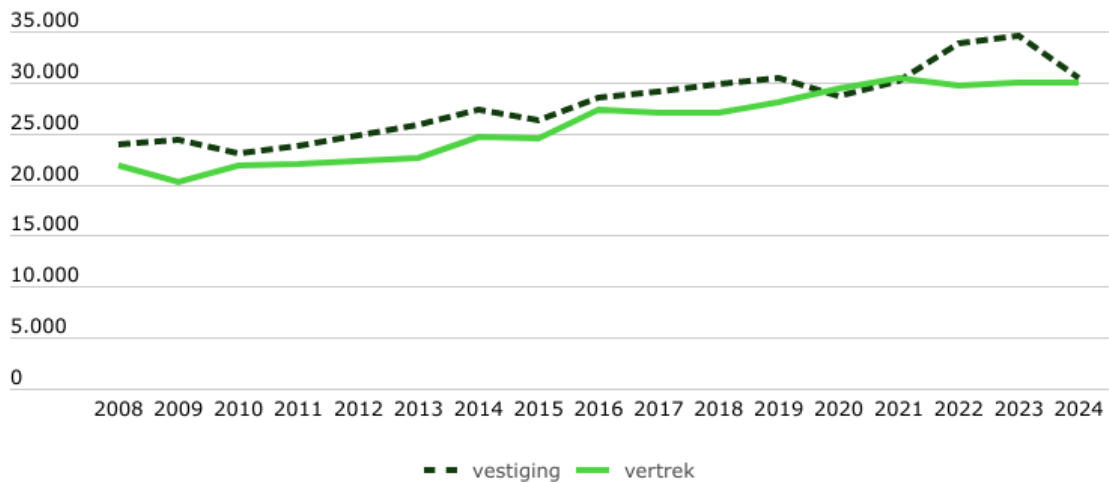
Goedkope scheefheid: aandeel zelfstandige huishoudens met een midden- of hoog inkomen en een huurprijs tot € 879,66 per maand (liberalisatiegrens 2024).

Dure scheefheid: aandeel zelfstandige huishoudens binnen aandachtsgroep huurtoeslag en een huurprijs boven de aftoppingsgrens van toepassing voor het huishouden (€ 650,43 of € 697,07 per maand).

Het goedkope scheefwonen is de afgelopen jaren landelijk gedaald. Dit is het gevolg van het rijksbeleid: passend toewijzen. Dit passend toewijzen houdt in dat van alle huurtoeslaggerechtigden die corporaties toewijzen, minimaal 95% moet worden toegewezen aan woningen met een huur onder de betreffende aftoppingsgrenzen. Doel van dit beleid is om het aandeel huishoudens met een wat hoger inkomen dat in de sociale huursector woont, te verlagen.

4. Verhuizingen en doorstroming

Figuur 4.1 Ontwikkeling vestiging en vertrek van personen in Utrecht



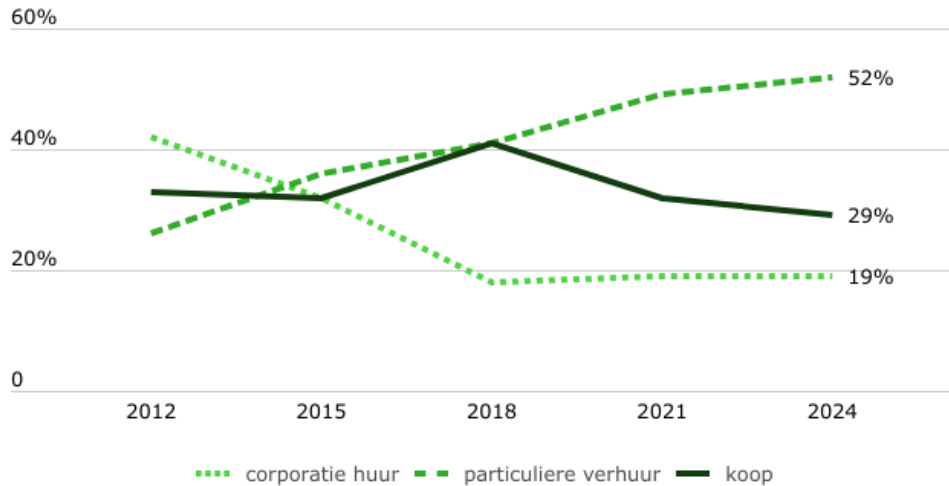
[Download data](#)

Bron: BRP

<https://infogram.com/1pj2vl1xwxk7q3b6dlw7ej5vffmm93pxrl?live>

- Utrecht groeide in 2024 met 2.361 inwoners, een lage toename vergeleken met eerdere jaren. Op de coronajaren 2020 en 2021 na groeide Utrecht deze eeuw elk jaar met minstens 4.000 inwoners; in 2022 en 2023 kwam de groei zelfs boven 6.000 inwoners per jaar uit.
- In 2024 had Utrecht een vestigingssaldo van bijna nul: ruim 30.000 mensen verhuisden naar Utrecht, terwijl ongeveer evenveel mensen de stad verlieten. Ten opzichte van 2023 verhuisden aanzienlijk minder mensen naar Utrecht, zowel vanuit het buitenland (1.300 minder) als vanuit de rest van Nederland (2.900 minder). Dit houdt ook verband met de afgenomen oplevering van nieuwbouwwoningen. In de laatste twee jaren werden 1.600 à 1.700 woningen per jaar aan de voorraad toegevoegd, terwijl de woningtoename in de vijf jaren daarvoor tegen de 3.000 woningen per jaar bedroeg.
- De meerderheid van de Utrechters die de stad verlaten is twintiger of dertiger. Amsterdam is al jaren de populairste bestemming, gevolgd door de regiogemeenten Nieuwegein, Zeist en Stichtse Vecht.
- Van de ruim 22.000 mensen die in 2024 vanuit elders in Nederland naar Utrecht verhuisden, is driekwart in de leeftijd van 18-34 jaar (vooral studenten en starters op de arbeidsmarkt). Utrechters die de stad verlaten zijn gemiddeld ouder: eind twintig of dertiger.
- In 2024 verhuisden in totaal 58.000 Utrechters, dat is een op de zes inwoners. Hiervan verhuisde bijna de helft binnen de stad (48%), de andere helft naar een andere gemeente in Nederland (43%) of naar het buitenland (9%) (bron: [Utrecht Monitor](#)).

Figuur 4.2 Gerealiseerde verhuizingen naar eigendomsvorm



Bron: WoON

In dit hoofdstuk gaat het bij gerealiseerde verhuizingen om verhuizingen die hebben plaatsgevonden in de twee jaar voorafgaand aan het WoON 2024.

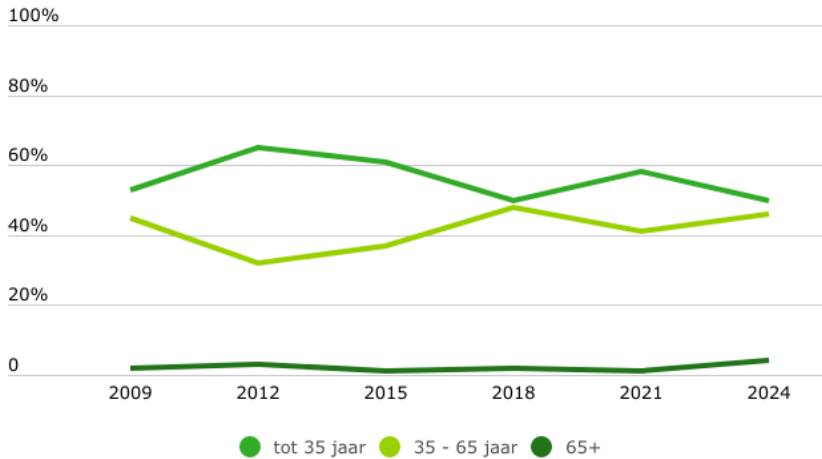
<https://infogram.com/1p5llkkg!0xw52ap003pmnqr62h3v92znvp?live>

- Sinds 2012 is het aandeel verhuizingen (van huishoudens in en naar Utrecht) naar particuliere huurwoningen flink gestegen (van 26% in 2012 naar 52% in 2024). In die periode zien we eerst het aandeel verhuizingen naar corporatiewoningen dalen en vanaf 2018 ook het aandeel verhuizingen naar de koopsector, waar sprake is van flinke prijsstijgingen in deze periode.
- Figuur 4.2 laat zien dat het aandeel verhuizingen naar huurwoningen van woningcorporaties stabiliseert vanaf 2018 en in 2024 uitkomt op 19% net zoals in 2021.
- De verhuizingen naar koopwoningen daalt van 41% in 2018 naar 29% in 2024. Een mogelijke verklaring daarvoor is de flinke stijging van de gemiddelde koopprijs in Utrecht, waardoor deze woningen steeds moeilijker bereikbaar zijn. Ook worden er minder nieuwe koopwoningen opgeleverd.

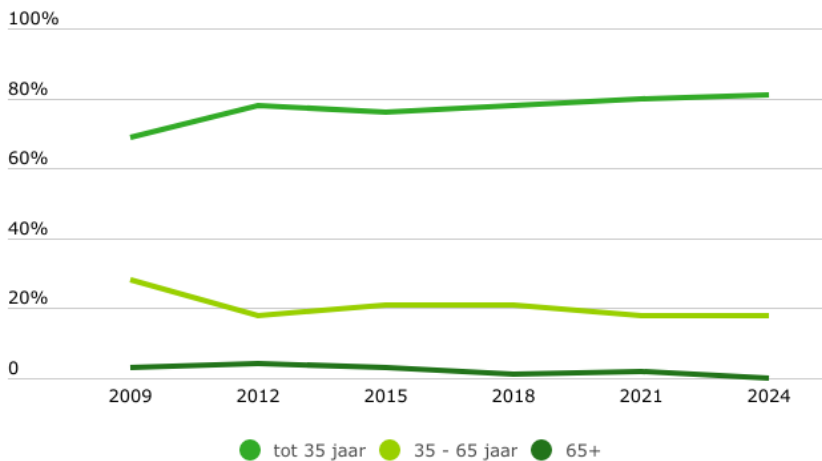
Figuur 4.3

Figuur 4.3 Gerealiseerde verhuizingen naar leeftijd

kopers



huurders



Bron: WoON

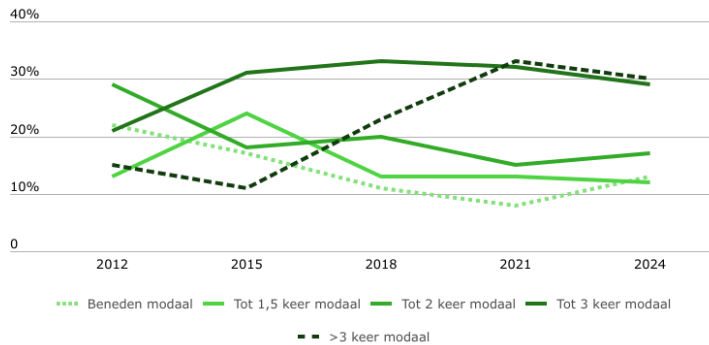
<https://infogram.com/1p2xdqgm2ylqzdu0vwkn2jxvixard7gedel?live>

- Zowel onder Utrechtse kopers als huurders zijn relatief de meeste verhuizingen zichtbaar bij jongeren tot 35 jaar.
- In de twee jaren voorafgaand aan 2024 is het aandeel verhuizingen onder jonge kopers licht gedaald. We zien hier dus nog niet het effect van de toename van koopstarters zoals te zien in figuur 2.2. Vermoedelijk komt dit omdat die laatste cijfers van recentere datum zijn: daar zien we de stijging van koopstarters vooral in 2^e helft 2024 optreden.
- In de Utrechtse huursector is het verschil in verhuizingen tussen jongeren en 35 - 65 jarigen groter dan in de koopsector. Het aandeel recente verhuizingen door huurders onder de 35 jaar laat al jaren een hoge en redelijk stabiele lijn zien (rond 80%). Ook het aandeel verhuizingen van huurders met een leeftijd tussen 35 en 65 jaar is redelijk stabiel (iets minder dan 20%).

- Zowel onder kopers en huurders van 65 jaar en ouder is al jarenlang een trend zichtbaar van relatief weinig verhuizingen.

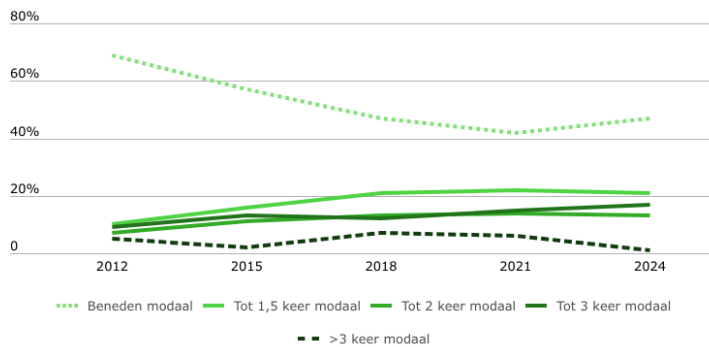
Figuur 4.4 Gerealiseerde verhuizingen van kopers en huurders naar inkomen

kopers



[Download data](#)

huurders



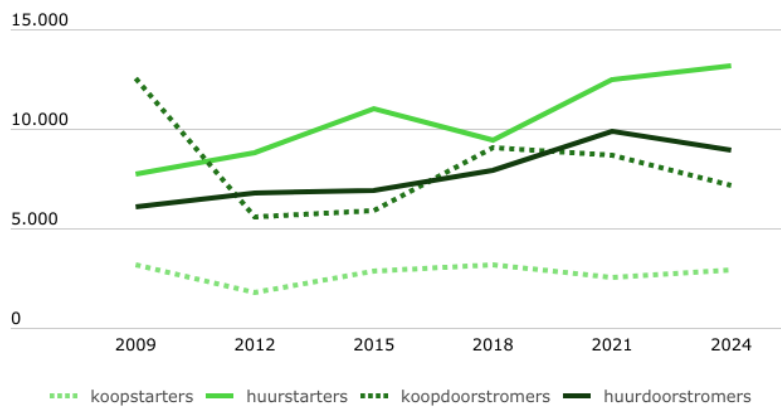
[Download data](#)

Bron: WoON

<https://infogram.com/1pz2nl71x9nzd1b2g3r3vyg61xs129y9rgw?live>

- Figuur 4.4 laat de verhuizingen in en naar Utrecht van kopers en huurders zien op basis van inkomen. Dit maakt de effecten van prijsstijgingen in de Utrechtse koopsector zichtbaar: hoe lager het inkomen, hoe minder men verhuist. Wel is een toename zichtbaar van het aandeel kopers met een beneden modaal inkomen van 8% in 2021 naar 13% in 2024. Dit zouden de eerder genoemde koopstarters kunnen zijn.
- Kopers met het hoogste inkomen van >3 keer modaal verhuizen in 2024 relatief gezien het meest in en naar Utrecht. Het aandeel verhuizingen van kopers in deze inkomensgroep daalt licht van 33% in 2021 naar 30% in 2024. Hiervoor was jarenlang sprake van een toename (van 11% in 2015 naar 33% in 2021). Het aandeel verhuizingen van de inkomensgroepen tot 1,5 keer modaal en tot 2 keer modaal ligt op respectievelijk 12% en 17% in 2024.
- De verschillen in het aandeel verhuizingen tussen kopers met een inkomen tot 3 keer modaal en > 3 keer modaal en kopers met lagere inkomens zijn de afgelopen jaren afgenomen en liggen sinds 2021 op hetzelfde niveau.
- In de huursector vinden relatief de meeste verhuizingen plaats door mensen met een inkomen beneden modaal. Na een dalende trend is in de afgelopen drie jaar sprake van een toename (van 42% in 2021 naar 47% in 2024).

Figuur 4.5 Gerealiseerde verhuizingen van starters en doorstromers



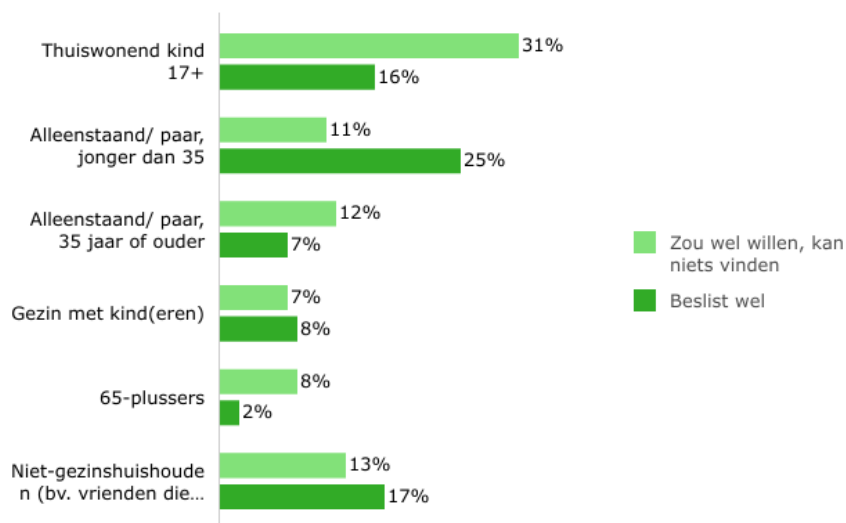
[Download data](#)

Bron: WoON

<https://infogram.com/1plrgkpmnpk1r7tq7v6g02wn6rcz5rjqwv?live>

- Wanneer het onderscheid wordt gemaakt tussen starters en doorstromers, is te zien dat de huurstarters het vaakst verhuizen (figuur 4.5). Dit aantal is de afgelopen jaren ook groeiende.
- Er verhuizen altijd minder koopstarters in en naar Utrecht dan huurstarters (2.900 koopstarters vs. 13.200 huurstarters in 2024). Dat komt omdat de verhuisdynamiek in de huursector groter is dan in de koopsector, ook landelijk. Daarnaast zijn prijsstijgingen op de bestaande koopmarkt en minder koopwoningen in de nieuwbouw mogelijke verklaringen.
- Het aantal gerealiseerde verhuizingen onder koopdoorstromers is na 2018 licht afgenomen. Ook het aantal verhuizingen door huurdoorstromers laat een daling zien vanaf 2021.
- Het aantal verhuizingen van doorstromers is hoger in de huursector dan in de koopsector in 2024.

Figuur 4.6 Verhuiscwens (binnen twee jaar) naar leeftijd



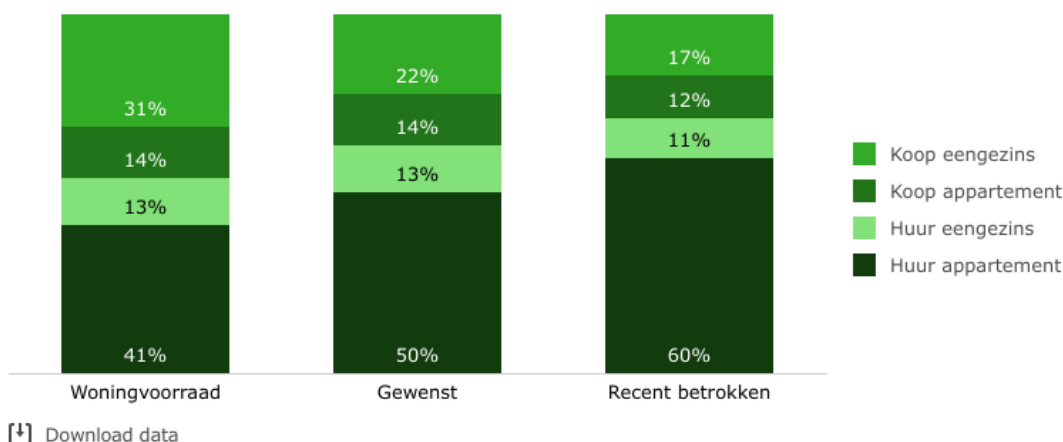
Download data

Bron: WoON24

<https://infogram.com/1p3mxpgq115xlwc0ymye2ppdg3ud1kvmedl?live>

- De totale verhuiscwens is het hoogst onder inwonende volwassen kinderen van 17 jaar en ouder (46%). De meeste thuiswonenden geven aan wel te willen verhuizen maar niets te kunnen vinden (31%).
- Alleenstaanden en paren tot 35 jaar zijn ook vaak verhuiscwens (36%). In deze leeftijdsgroep overheerst de wens om binnen twee jaar “beslist wel” te willen verhuizen (25%) over het aandeel “zou wel willen, kan niets vinden” (11%). Vermoedelijk schatten zij hun kans om een volgende stap te maken op de woningmarkt hoger in dan inwonende volwassen kinderen.
- Het aandeel verhuiscwens 65-plussers is het laagst van alle onderscheiden huishoud- en leeftijdsgroepen (10%). Het aandeel 65-plussers dat wel wil verhuizen, maar niets kan vinden is 8% in 2024. Het aandeel 65-plussers dat “beslist wel” wil verhuizen is een stuk lager (2%). Daarmee is het verschil tussen ‘beslist wel’ versus ‘maar niet kunnen’ onder 65-plussers het grootst (factor 4).

Figuur 4.7 Woningvoorraad, gewenste woningen en recent betrokken woningen in Utrecht (1)



Bron: WoON24

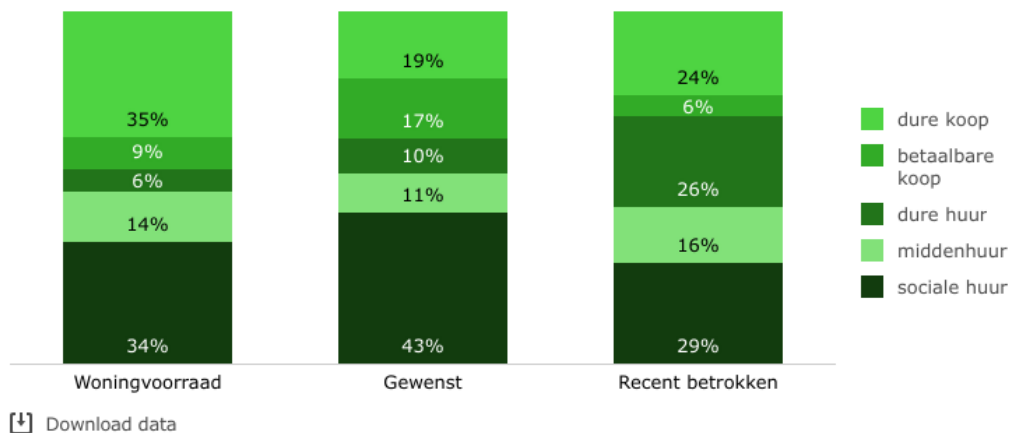
<https://infogram.com/1pj5k2qn2grme9f6de9vny3x7dum911rg7w?live>

In bovenstaand figuur zien we een vergelijking van de huidige samenstelling van de woningvoorraad (kolom 1), de gewenste woningvraag op basis van verhuishwensen voor de komende twee jaar (kolom 2) en de betrokken woningen op basis van gerealiseerde verhuizingen in de afgelopen twee jaar (kolom 3). Met deze vergelijking ontstaat een indicatie van de mate waarin verhuishwensen van huishoudens die in Utrecht willen wonen gerealiseerd kunnen worden.

NB: de groep huishoudens met een verhuishwens is een andere groep dan de huishoudens die recent een woning heeft betrokken.

- In 2024 wil 37% van de verhuishgeneigde huishoudens de komende twee jaren graag naar een koopwoning verhuizen, terwijl van alle gerealiseerde verhuizingen 29% naar een koopwoning was.
- Ook geeft 22% aan een koopeengezinswoning te willen betrekken, terwijl dit de afgelopen jaren bij 17% van alle verhuizingen gelukt is. Dit verschil is kleiner dan in 2021.
- Verder valt op dat 50% van alle verhuishwensen voor de komende twee jaar gericht is op een huurappartement, terwijl 60% van alle gerealiseerde verhuizingen in de afgelopen twee jaar naar een huurappartement heeft plaatsgevonden. Het aandeel huurappartementen in de totale woningvoorraad is lager (41%), wat bevestigt dat de doorstroom daar relatief hoger is dan binnen de koopwoningen.

Figuur 4.8 Woningvoorraad, gewenste woningen en recent betrokken woningen in Utrecht (2)



Bron: BAG, BghU, RWU, WoON24, bewerking gemeente Utrecht

<https://infogram.com/1pn001w95lpxddfzde0dqjxe7zimz69026r?live>

In bovenstaand figuur zijn net als in figuur 4.7 de samenstelling van de huidige woningvoorraad (kolom 1), de woningvraag (kolom 2) en de recent betrokken woningen op basis van gerealiseerde verhuizingen (kolom 3) met elkaar vergeleken, maar dan ingedeeld naar de verschillende prijs- en eigendomsegmenten van de Utrechtse woningvoorraad (zie hoofdstuk 1).

NB: de groep huishoudens met een verhuishwens is een andere groep dan de huishoudens die recent een woning heeft betrokken.

- Wat opvalt is dat binnen de gerealiseerde verhuizingen (“recent betrokken”) het aandeel dure huur (26%) een stuk groter is dan de gewenste vraag naar dure huur (10%). In mindere mate geldt dit ook voor middenhuur.
- Ook is een groot verschil zichtbaar tussen de vraag naar betaalbare koopwoningen (17%) en de gerealiseerde verhuizingen naar deze koopcategorie (6%). Het omgekeerde zien we terug bij de vraag naar dure koop (19%) versus de recent betrokken woningen in het segment dure koop (24%). De totale wens naar koopwoningen is groter dan het aandeel recent betrokken koopwoningen.
- In de huursector zien we vergelijkbaar patroon als in de koopsector: de wens voor sociale huurwoningen (43%) overtreft sterk het aandeel recent betrokken sociale huurwoningen (29%).
- De hierboven genoemde verschillen laten zien dat verhuisgeneigde huishoudens vaak zijn aangewezen op midden huur en met name dure huurwoningen (maandhuur > € 1.177), ook als ze een voorkeur hebben voor een huur- of koopwoning in een ander prijssegment.

Uitgangspunten

- Wanneer over een bepaald thema zowel registratiedata als enquêtedata beschikbaar zijn, geven we de voorkeur aan registratiedata. Deze data zijn veelal actueler, specifiek en betrouwbaarder dan enquêtedata. De registratiedata hebben verschillende peilmomenten en de enquêtedata uit het WoON komen uit 2024.
- In de rapportage spreken we over aantallen woningen. Onzelfstandige eenheden worden in de data niet geregistreerd als woningen en vallen in deze rapportage dan ook niet in die categorie. Dit betekent bijvoorbeeld dat zelfstandige studentenwoningen wel in de data zijn opgenomen, maar onzelfstandige studenteneenheden niet.
- Voor het bepalen van de omvang van segmenten in de private huursector is registratiedata aangevuld met (een schatting uit) enquêtedata. De combinatie is gemaakt op basis van de verhouding tussen huurprijs en de WOZ-waarde, berekend over vijf WOZ-waarde categorieën (bron: WoON24). De huurprijzen worden geschat op basis van de vijf gemiddelden, voor heel Utrecht. Per woning is de geschatte huurprijs dus niet per se gelijk aan de markthuurprijs.
- WOZ-waarden van de woningen zijn ook gebruikt voor de indeling van het koopsegment in betaalbaar en duur. De grens is gelegd op de landelijke betaalbaarheidsgrens (2024: €390.000).
- Doordat de omvang van prijssegmenten in de particuliere huursector zijn geschat met enquêtedata uit WoON24, bestaan er marges op de gepresenteerde aantallen binnen de woningvoorraad. Vanwege de leesbaarheid, en om schijnbetrouwbaarheid te voorkomen, presenteren we afgeronde percentages en aantallen. Het gekozen aantal significante cijfers is niet gebaseerd op de berekende statistische betrouwbaarheid.