Burgemeester en wethouders
Postadres Postbus 16200, 3500 CE Utrecht
Telefoon 14 030
www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht

Aan de gemeenteraad

Behandeld door	M. Jonker – Verkaart,	**Datum**	21 maart 2023
Doorkiesnummer	14 030	**Kenmerk**	10997164
E-mail	m.jonkerverkaart@utrecht.nl	**Onderwerp**	Rapportage Wonen in Utrecht
Bijlage(n)	-	**Beleidsveld**	Wonen en Volkshuisvesting

Geachte leden van de raad,

Wonen is een grondrecht. Iedereen moet een passende en betaalbare woonruimte kunnen vinden in Utrecht. Om onze woonambities te kunnen realiseren is het van belang dat wij scherp monitoren hoe het wonen zich ontwikkelt in de stad. Dat doen wij al meerdere jaren met het dashboard Monitor Wonen waar de data te raadplegen zijn. Vanaf nu geven we met de rapportage 'Wonen in Utrecht' duiding bij interessante cijfers en ontwikkelingen in het wonen. De rapportage kunt u online raadplegen. Hiermee doen wij toezegging 22/T407 af. Met deze brief informeren wij u over de belangrijkste bevindingen uit de rapportage en de manier waarop wij daarop inspelen met ons woonbeleid.

Rapportage Wonen in Utrecht
De rapportage is gebaseerd op gegevens uit onze Monitor Wonen, aangevuld met specifieke gegevens over Utrecht uit onder andere Woningnet en WoON21 (driejaarlijks enquêteonderzoek uitgevoerd door CBS in opdracht van Ministerie van BZK). Met de rapportage geven we duiding bij de belangrijkste kenmerken en ontwikkelingen ten aanzien van het wonen in Utrecht, zoals de ontwikkeling van de samenstelling van de woningvoorraad, de vraag naar huur- en koopwoningen, de beschikbaarheid, de betaalbaarheid en verhuizingen binnen en naar de stad. Hiermee krijgt u een compleet beeld van het wonen in Utrecht en de uitdagingen waar de stad voor staat.

Constante productie, afname vergunningen
Utrecht groeit, zowel de bevolking als de woningvoorraad. Utrecht heeft een vrij constante productie van toegevoegde woningen in de afgelopen jaren. Deze groei van ca. 3.000 woningen per jaar is conform de doelstelling uit de RSU en Woonvisie. Echter, in de monitoring wordt een verschuiving zichtbaar. Wij zien een sterke afname van het aantal afgegeven bouwvergunningen in 2021 (zie hoofdstuk 1 in de rapportage). Doorgaans zit er een periode van drie jaar tussen de afgifte van een vergunning en de oplevering, dus de verwachting is dat de 'reguliere' nieuwbouw in 2023/2024 zal afnemen. Dit bevestigt het belang van onze verhoogde inzet op een versnelde productie van meer (al dan niet tijdelijke) woningen op de korte termijn. We hebben de ambitie om in de periode 2022 – 2025 jaarlijks 700 tot 1.050 tijdelijke woonruimtes toe te voegen.

Nieuwe woningen worden gemiddeld gezien steeds kleiner in Utrecht. De gemiddelde woninggrootte van alle woningen in 2022 bedraagt 95m2. Woningen die vanaf 2015 zijn gebouwd hebben een gemiddelde grootte van 86m2. De gemiddelde grootte van een appartement krimpt sinds de eeuwwisseling, terwijl een eengezinswoning steeds groter wordt. Eengezinswoningen zijn gemiddeld 120m2 en de nieuwbouw kent sinds 2005 een omvang boven dit gemiddelde. Appartementen zijn gemiddeld 77m2 en de omvang van de nieuwbouw ligt de laatste jaren (met 57 m2) onder dit gemiddelde. Tegelijkertijd zien we dat huurprijzen per vierkante meter sterk oplopen in de particuliere huursector (zie hoofdstuk 3 in de rapportage).

Dit laat zien dat het borgen van een goede prijskwaliteitverhouding van essentieel belang is. Wij doen dit bijvoorbeeld met het Actieplan middenhuur.

Afname percentage particuliere sociale huur, corporatiebezit stabiel
De sociale huursector bestaat voor het grootste deel uit corporatiewoningen en voor een kleiner deel uit particuliere huurwoningen. Wat opvalt is dat het aandeel sociale huur in de voorraad is afgenomen (van 36% in 2021 naar 32% in 2022). Deze daling komt volledig voor rekening van de particuliere huursector; het aandeel sociale huur van woningcorporaties is met 29% al jarenlang stabiel (zie hoofdstuk 1 in de rapportage). Mede door krapte op de woningmarkt en de stijgende WOZ-waarden verschuiven de woningen in de particuliere sector naar het hogere huursegment. We hebben op voorraadniveau immers geen afspraken met deze partijen. Op het sociale bezit van de corporaties hebben we meer grip, bijvoorbeeld via de cyclus van prestatieafspraken. Daarom zetten wij in de nieuwbouw in op het realiseren van sociale huur door corporaties (zie het coalitieakkoord).

Met de Woonvisie streven we naar een Utrechtse woningvoorraad die voor 35% uit sociale huur bestaat in 2040. Bovenstaande ontwikkelingen benadrukken het belang van onze inzet uit het coalitieakkoord om bij nieuwe projecten (met meer dan 100 woningen) 40% sociale huur te realiseren.

Middeninkomens hebben het lastig
Ondanks de groei van het aandeel middenhuur in het afgelopen jaar (van 11% in 2021 naar 14% in 2022), zien we dat de middencategorie (middenhuur en betaalbare koop) ten opzichte van eerdere jaren erodeert (van 30% in 2019 naar 25% in 2022). Dit betekent dat de middeninkomens die afhankelijk zijn van dit segment het steeds lastiger krijgen in Utrecht.

Zonder deze inkomensgroepen ontstaat een gemankeerde stad. Met de Woonvisie streven wij naar 25% middencategorie in de woningvoorraad in 2040. Doordat we zien dat de samenstelling van de voorraad van woningen in het middensegment de afgelopen jaren fluctueert, is het cruciaal dat we ons blijven inzetten op het realiseren van woningen in deze categorie. In het coalitieakkoord benadrukken wij dit door in de nieuwbouw in te zetten op 35% middencategorie op projectniveau.

Koopmarkt koelt af, krapte in sociale huursector
Mede als gevolg van een stijgende hypotheekrente dalen de verkoopprijzen van Utrechtse woningen. Tegelijkertijd is de wens naar koopwoningen in alle prijscategorieën groter dan het aantal gerealiseerde verhuizingen binnen de huidige voorraad (zie hoofdstuk 4 in de rapportage). Vanaf 2021 is het aandeel van starters dat een bestaande woning koopt iets toegenomen.
Binnen de sociale huurvoorraad zien we toegenomen krapte. Het aantal actief woningzoekenden blijft toenemen. Het gemiddeld aantal reacties op een aangeboden woning stijgt. Het aantal toewijzingen van sociale huurwoningen schommelt de afgelopen 3 jaar rond 2.400 woningen en de gemiddelde wachttijd ligt nog steeds hoog, tussen de 11 en 12 jaar. Met name de leeftijdscategorie 65 jaar en ouder heeft een hoge slaagkans. Hoe jonger de woningzoekende, hoe lager de slaagkans: zij hebben doorgaans een lagere inschrijftijd (zie hoofdstuk 2 in de rapportage).
Met de huisvestigingsverordening proberen we deze krapte te reguleren.

Betaalbaarheid particuliere huurders en jonge huishoudens onder druk
De enquêtedata van WoOn21 laten zien dat Utrechters in particuliere huurwoningen gemiddeld de hoogste maandlasten hebben (ruim 1.000 euro) en dat zij het meest betalen per vierkante meter (ca. €16,- p/m2). Deze woonlasten zijn sterk toegenomen. Mensen met een leeftijd tot 35 jaar zijn in alle eigendomsvormen een groter deel van hun inkomen kwijt aan woonlasten dan mensen boven de 35 jaar. Sinds 2018 is de transactieprijs van koopwoningen met 57% toegenomen. Toch zijn de gemiddelde woonlasten per vierkante meter voor kopers in de afgelopen jaren iets afgenomen (naar ca. €9,- p/m2). De gemiddelde woonlasten per vierkante meter zijn het laagst in de sociale huur (minder dan €9,- p/m2) (zie hoofdstuk 3 in de rapportage).

Sinds 2017 is er in het Actieplan Middenhuur voor nieuwbouw een koppeling tussen het aantal vierkante meters en de maximale huurprijs. Als gevolg hiervan wordt de betaalbaarheid in dit segment verbeterd. Ook het Rijk wil hier op inspelen met de recent aangekondigde landelijke regulering van middenhuurwoningen.

Verhuisbeweging is inkomensafhankelijk en sterkst onder jongeren
De effecten van de prijsstijgingen in de Utrechtse *koopsector* worden zichtbaar: hoe lager het inkomen, hoe minder men verhuist. In de *huursector* vinden juist relatief de meeste verhuizingen plaats door mensen met een inkomen beneden modaal. Opvallend is dat dat aandeel gestaag daalt sinds 2012. Binnen de totale verhuisdynamiek nemen de verhuizingen naar huurwoningen toe, zowel door starters als doorstromers. Verhuisgeneigde huishoudens zijn vaak aangewezen op vrijkomende dure huurwoningen, veelal appartementen met een maandhuur boven de 1.000 euro. Ook als ze een voorkeur hebben voor een goedkope of betaalbare (eengezins)koopwoning. Degenen die het meest verhuizen zijn jongeren tot 35 jaar. Dit is zowel in de koop- als huursector te zien. Onder oudere kopers en huurders (van 65 jaar en ouder) is in Utrecht juist al jarenlang een trend zichtbaar van relatief weinig verhuizingen (zie hoofdstuk 4 in de rapportage).

Om de stad betaalbaar te houden voor iedereen zetten wij ons in om meer sociale huurwoningen en woningen in de middencategorie toe te voegen. Deze ambitie staat geformuleerd in onze Woonvisie. Met het Actieplan (T)huis voor ouderen willen we onder andere de doorstroming van oudere kopers en huurders verhogen.

Koers vasthouden en versterken
De druk blijft hoog. Volkshuisvesting is en blijft prioriteit. We kiezen voor gelijke kansen en betaalbaar wonen voor iedereen. Daarom zetten wij ons onverminderd in om de schaarste te verminderen en om wonen in de stad betaalbaar te houden. We zitten op de goede koers en het is nu van essentieel belang dat we hier vol op blijven inzetten. Dit doen we met onze huidige beleid én nieuwe maatregelen (klik hier voor een planning van maatregelen op wonen). Hiermee maken we een beweging van woningmarkt naar volkshuisvesting.

Wij hopen u met deze brief voldoende geïnformeerd te hebben.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Utrecht,

de secretaris, de burgemeester,