RIGO Research en Advies
Woon- werk- en leefomgeving
www.rigo.nl

RAPPORT

Leegstandsanalyse Utrecht

Gemeente Utrecht



De verantwoordelijkheid voor de inhoud berust bij RIGO. Het gebruik van cijfers en/of teksten als toelichting of ondersteuning in artikelen, scripties en boeken is toegestaan mits de bron duidelijk wordt vermeld. RIGO aanvaardt geen aansprakelijkheid voor drukfouten en/of andere onvolkomenheden.

RIGO Research en Advies
Woon- werk- leefomgeving
www.rigo.nl

RAPPORT

Leegstandsanalyse Utrecht

Gemeente Utrecht

Opdrachtgever

Gemeente Utrecht

Contactpersoon

Lianne Wittkämper; lianne.wittkamper@utrecht.nl

Projectnummer

P45550

Datum

2 maart 2023

Auteurs

Tobias Meppelink; tobias.meppelink@rigo.nl

Arend Jonkman; arend.jonkman@rigo.nl

Inhoud

1	**Inleiding**	**1**
[redacted]	Verschil leegstandscijfers IIS-WOZ en LV-WOZ	1
2	**Leegstandsanalyse**	**3**
[redacted]	Utrecht en de G4	3
2.1.1	Situatie leegstand in 2021	3
2.1.2	Ontwikkeling leegstand 2018-2021	5
[redacted]	Leegstand Utrecht op buurtniveau	6
2.2.1	Situatie leegstand 2021	6
2.2.2	Ontwikkeling leegstand 2018-2021	11
3	**Conclusie**	**16**

1 Inleiding

In dit rapport wordt de leegstand van woningen in de gemeente Utrecht beschreven. Er wordt gekeken naar de leegstand in de gemeente als geheel, en hoe deze zich verhoudt tot de andere G4-steden. Dit wordt gedaan voor zowel de situatie in 2021 als de ontwikkeling tussen 2018 en 2021. De huidige leegstand en ontwikkeling hiervan is tevens in kaart gebracht op buurtniveau.

Naast aandelen leegstand wordt ook gekeken naar langdurige leegstand en leegstand na energiecorrectie. Woningen worden geoormerkt als langdurig leegstaand, wanneer deze al meer dan één jaar leegstaan. Zo maakt men onderscheid tussen de langdurige, 'problematische' leegstand en zogenaamde frictieleegstand. Dit laatste is de tijdelijke leegstand van woningen als gevolg van verbouwing, renovatie of verhuizing. Een gezond aandeel frictieleegstand is een indicator van dynamiek van de woningmarkt. Zo schat de VNG een gangbare norm voor (frictie)leegstand op zo'n 2 procent van de voorraad.

Daarnaast kan het voorkomen dat woningen officieel bestempeld zijn als leegstaand, terwijl deze de facto wel degelijk worden bewoond. Oorzaak kan bijvoorbeeld zijn dat bewoners zich niet hebben ingeschreven als bewoner van de woning bij de gemeente. Op papier staat de woning dan leeg, terwijl deze wel bewoond wordt. Om dit tegen te gaan wordt er – in aanvulling op de officiële leegstandscijfers – gebruik gemaakt van een energiecorrectie. Bij leegstand zou men verwachten dat er relatief weinig energie verbruikt wordt. Energieverbruik kan dan ook een indicatie geven dat een woning tóch in gebruik is. Bij deze analyse worden leegstaande woningen alleen als zodanig beschouwd als zij in een kalenderjaar niet meer gas en/of elektra verbruiken dan de laagste tien procent van alle vergelijkbare bewoonde woningen. Dit geldt alleen voor woningen die zowel op het peilmoment zelf als een jaar eerder leeg stonden. Voor die woningen is een dergelijke hoog energieverbruik onwaarschijnlijk, en worden daarom niet gerekend als leegstaand.

1.1 Verschil leegstandscijfers IIS-WOZ en LV-WOZ

De analyse berust op twee verschillende registratiemethoden van leegstandsmonitoring. Belangrijk is het verschil tussen deze methoden. Voor 1 januari 2020 werd enkel gebruik gemaakt van het Inkomensinformatiesysteem WOZ (IIS-WOZ). Sinds 1 januari 2020 wordt gebruik gemaakt van de Landelijk voorziening WOZ (LV-WOZ). Deze bron is nauwkeuriger doordat gekeken kan worden naar één peildatum en volledieger doordat het meer relaties met de Basisadministratie Adressen en Gebouwen (BAG) waarmee het gebruik kan worden vastgesteld[1].

Deze trendbreuk in gehanteerde methode zorgt ervoor dat alleen gegevens vastgesteld d.m.v. het IIS-WOZ verder in de tijd terug gaan dan 2020. Wil men dus de trend over een langere periode dan twee jaar analyseren, dan ben je dus aangewezen op het IIS-WOZ. In deze memo zijn de analyses op buurtniveau evenals vergelijkingen tussen de G4 gedaan

[1] Zie voor nadere toelichting op het verschil tussen de twee methodes: https://dashboards.cbs.nl/v3/landelijke_monitor_leegstand/

o.b.v. de IIS-WOZ. Het LV-WOZ wordt gebruikt voor analyses van de leegstandssituatie in 2021.

Verder wordt het percentage leegstand bepaald o.b.v. de zogeheten *Leegstandpopulatie*. Dit is de totale vastgoedvoorraad min een aantal uitgesloten objecten. Voorbeelden van uitgesloten objecten zijn ruimten die te klein en dus ongeschikt voor mensen of economische activiteit, recreatiewoningen, nutsvoorzieningen, etc. Deze zijn eruit gelaten omdat het de daadwerkelijke leegstandssituatie zou kunnen vertekenen.

2 Leegstandsanalyse

2.1 Utrecht en de G4

Eerst wordt gekeken naar Utrecht en de andere G4-steden. In dit hoofdstuk zijn voor elk van deze gemeenten verschillende leegstandcijfers te zien. Het gaat hier om de *Leegstandpopulatie*, dat wil zeggen het aantal woningen na correctie van bijvoorbeeld recreatie woningen en dergelijke.

2.1.1 Situatie leegstand in 2021

In tabel 1 is te zien dat de gemeente Utrecht relatief weinig leegstand kent in vergelijking met de andere drie gemeenten. Zowel Rotterdam als Amsterdam hebben een flink hoger aandeel leegstaande woningen. Alleen in Den Haag is het aandeel leegstaande woningen kleiner dan in Utrecht.

Tabel 1 – Aantal en aandeel leegstand per gemeente in 2021. Bron: CBS; bewerking RIGO.

Gemeente	Aantal woningen	Leegstaande woningen	Procent leegstand
Utrecht	157.980	4.270	2,7%
Amsterdam	446.820	19.810	4,4%
Den Haag	260.200	4.590	1,8%
Rotterdam	313.760	13.770	4,4%

Echter, woningen kunnen ook officieel bestempeld zijn als leegstaand, terwijl deze in de praktijk wel degelijk worden bewoond[2]. Om hier beter zicht op te krijgen, kan worden gekeken naar leegstand na energiecorrectie. In tabel 2 is te zien dat deze energiecorrectie voor alle gemeenten wordt bijgewerkt naar beneden. Dezelfde vergelijking kan worden gemaakt: Utrecht kent minder leegstand na de energiecorrectie dan Amsterdam en Rotterdam, maar houdt een hoger leegstandspercentage dan Den Haag.

[2] De afdeling Vergunningen, Toezicht en Handhaving heeft in 2017 en 2018 honderd administratief leegstaande woningen gecontroleerd, zie de Raadsbrief Leegstandverordening van 27 januari 2021. Daaruit bleek dat het overgrote deel (96 woningen) wel gebruikt werd, maar dat het ging om illegaal gebruik (bijvoorbeeld logies) of dat bewoners zich niet hadden ingeschreven. In vier gevallen stond de woning daadwerkelijk leeg. Bij veertig controles in 2019 was in alle gevallen sprake van illegaal gebruik als tijdelijk verblijf. Het gaat hierbij niet om een representatieve steekproef. De controles laten wel zien dat administratieve leegstaande woningen in veel gevallen niet leegstaan, maar dat het gaat om andere vormen van (illegaal) gebruik en het niet bij de gemeente inschrijven door bewoners.

Tabel 2 – Aantal en aandeel leegstand na energiecorrectie per gemeente in 2021. Bron: CBS; bewerking RIGO.

Gemeente	Aantal woningen	Leegstaande woningen na energiecorrectie	Procent leegstand na energiecorrectie	Verschil t.o.v. officiële leegstand
Utrecht	157.980	2.980	1,9%	-0,8%
Amsterdam	446.820	14.900	3,3%	-1,1%
Den Haag	260.200	2.820	1,1%	-0,7%
Rotterdam	313.760	9.900	3,2%	-1,2%

Vervolgens zoomen we in op langdurige leegstand: woningen die al meer dan één jaar leegstaan. Deze gegevens schetsen een ander beeld, zoals te zien in tabel 3. Te zien is dat Utrecht de laagste langdurige leegstand heeft in vergelijking met de andere G4-gemeenten. Ruim een derde van de leegstaande woningen in Utrecht staat langer dan een jaar leeg. Dit is net iets minder dan de 41 procent in Rotterdam, en een flink lager aandeel dan de zestig procent in Amsterdam en Den Haag.

Tabel 3 – Aantal en aandeel langdurige leegstand per gemeente in 2021. Bron: CBS; bewerking RIGO.

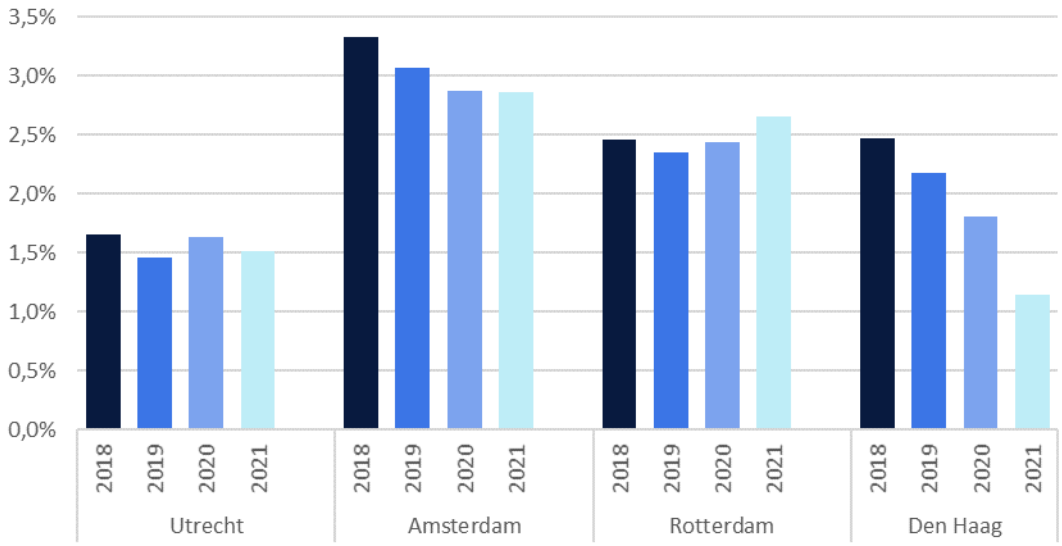
Gemeente	Aantal woningen	Leegstaande woningen	Langdurig leegstaande woningen	Procent langdurige leegstand t.o.v. totale voorraad	Procent langdurige leegstand t.o.v. leegstand
Utrecht	157.980	4.270	1 590	1,0%	37%
Amsterdam	446.820	19.810	7 270	1,6%	60%
Den Haag	260.200	4.590	2 750	1,1%	60%
Rotterdam	313.760	13.770	5 700	1,8%	41%

2.1.2 Ontwikkeling leegstand 2018-2021

Hier wordt gekeken naar de ontwikkeling van de leegstandcijfers in de periode 2018 t/m 2021. Belangrijk is om te onthouden dat deze cijfers zijn berekend door middel van het IIS-WOZ. Deze cijfers zijn dus niet hetzelfde als de cijfers die in het vorige hoofdstuk zijn besproken.

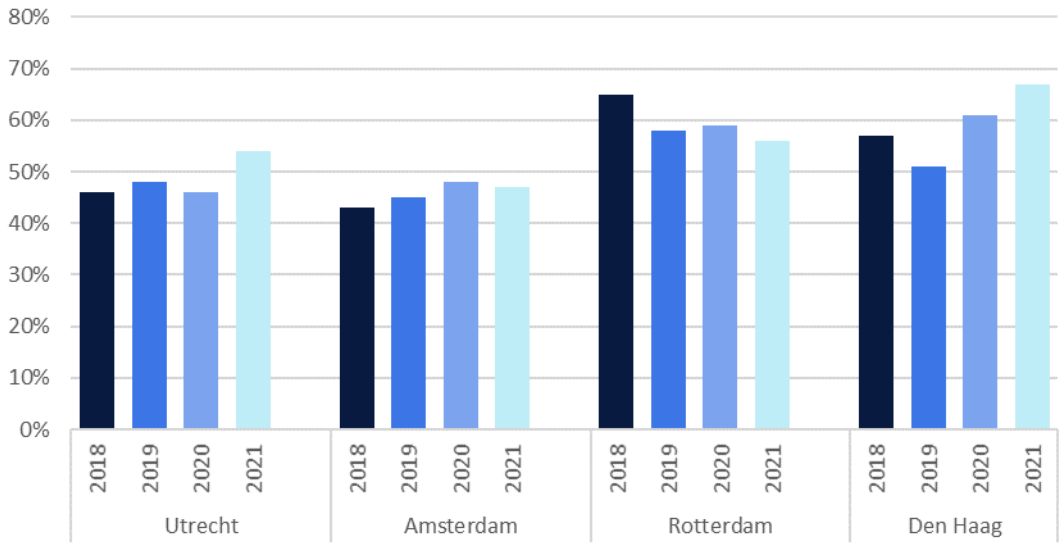
In figuur 1 is te zien dat de officiële leegstandscijfers voor de gemeente Utrecht in de gehele vierjarige periode om en nabij de 1,5 procent schommelen; er is geen stijgende/dalende trend te zien. Dit in contrast met Amsterdam en Den Haag, waar duidelijk een daling is te zien in de afgelopen vier jaar. De leegstandscijfers na energiecorrectie laten vrijwel hetzelfde beeld zien als figuur 1.

Figuur 1 – Aandeel leegstand per gemeente over de periode 2018 t/m 2021. Bron: CBS; bewerking RIGO.



Als wordt gekeken naar de ontwikkeling van langdurige leegstand (langer dan één jaar), dan is te zien dat dit over de laatste jaren is toegenomen voor Utrecht. Vooral valt de toename in 2021 t.o.v. voorgaande jaren op. Ook voor Amsterdam en Den Haag is te zien dat langdurige leegstand is toegenomen tussen 2018 en 2021. Uitzondering is Rotterdam, die een daling heeft meegemaakt.

Figuur 2 – Aandeel langdurige leegstand per gemeente over de periode 2018 t/m 2021. Bron: CBS; bewerking RIGO.



De cijfers in figuur 2 wekken de indruk dat gemeente Amsterdam minder langdurige leegstand heeft dan gemeente Utrecht. Zoals te zien was in eerder weergegeven tabel 3 is dit niet het geval. Figuren 1 & 2 dienen alleen om een beeld te krijgen van de ontwikkelingen in de gemeenten. Voor up-to-date en nauwkeurige cijfers over leegstand is het advies om de LV-WOZ cijfers aan te houden uit deel 2.1.1.

2.2 Leegstand Utrecht op buurtniveau

In dit onderdeel wordt ingezoomd op de gemeente Utrecht. De leegstand in de gemeente per 2021 is op buurtniveau in kaart gebracht, wederom met behulp van LV-WOZ gegevens. Voor de ontwikkeling van de verschillende leegstand-indicatoren tussen 2018 en 2021 zijn er indexen gemaakt, d.m.v. IIS-WOZ gegevens.

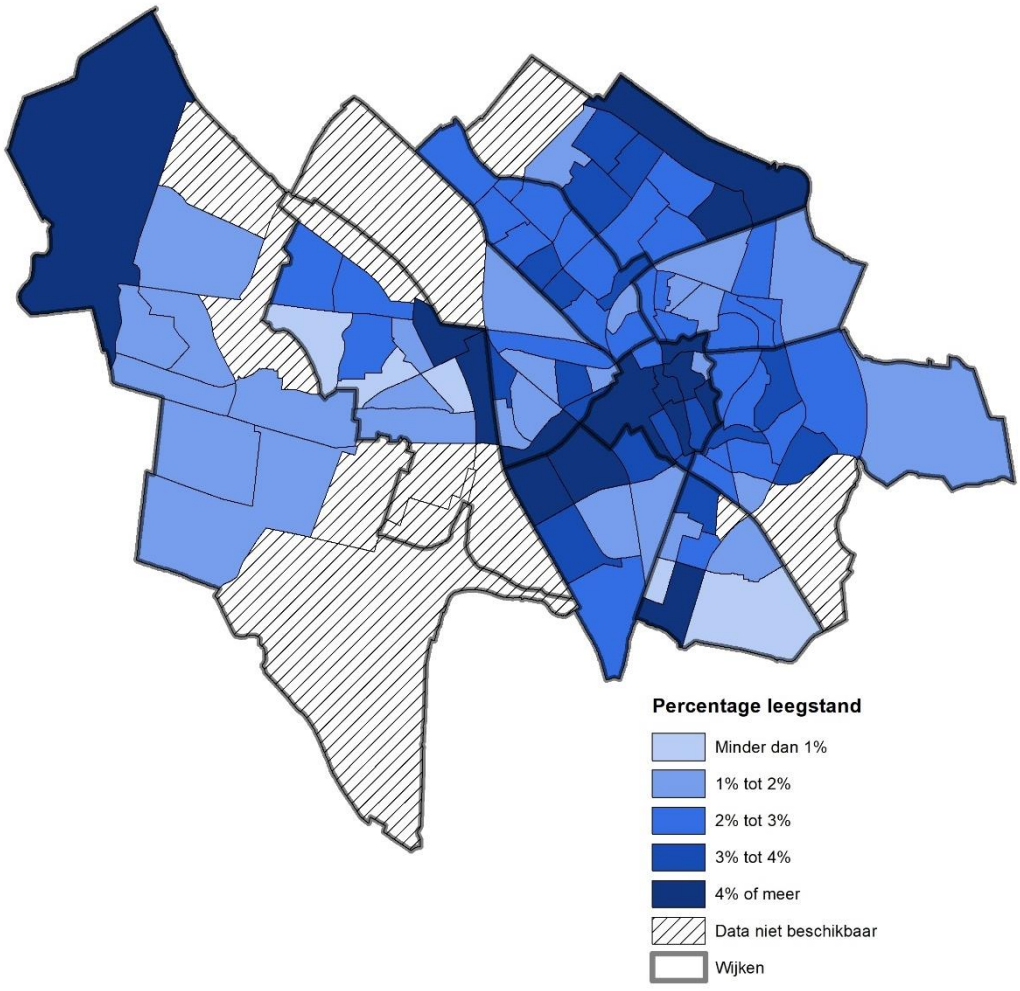
2.2.1 Situatie leegstand 2021

Het aandeel huidige leegstand per buurt is weergegeven in figuur 3. Er is duidelijk te zien dat leegstand zich clustert in de noordelijke delen van Kanaleneiland, Transwijk en in vrijwel de gehele binnenstad. Ook in Leidsche Rijn, met name het oostelijke deel van de wijk, zien we hoge aandelen leegstand. Daarnaast is er aanzienlijke leegstand in de noordoostelijke buurten van Overvecht en in Haarzuilens e.o.. Verder geldt voor grote delen van Overvecht, Utrecht-Noordwest en Utrecht-Oost dat er ook relatief veel leegstand is te zien in de buurten.

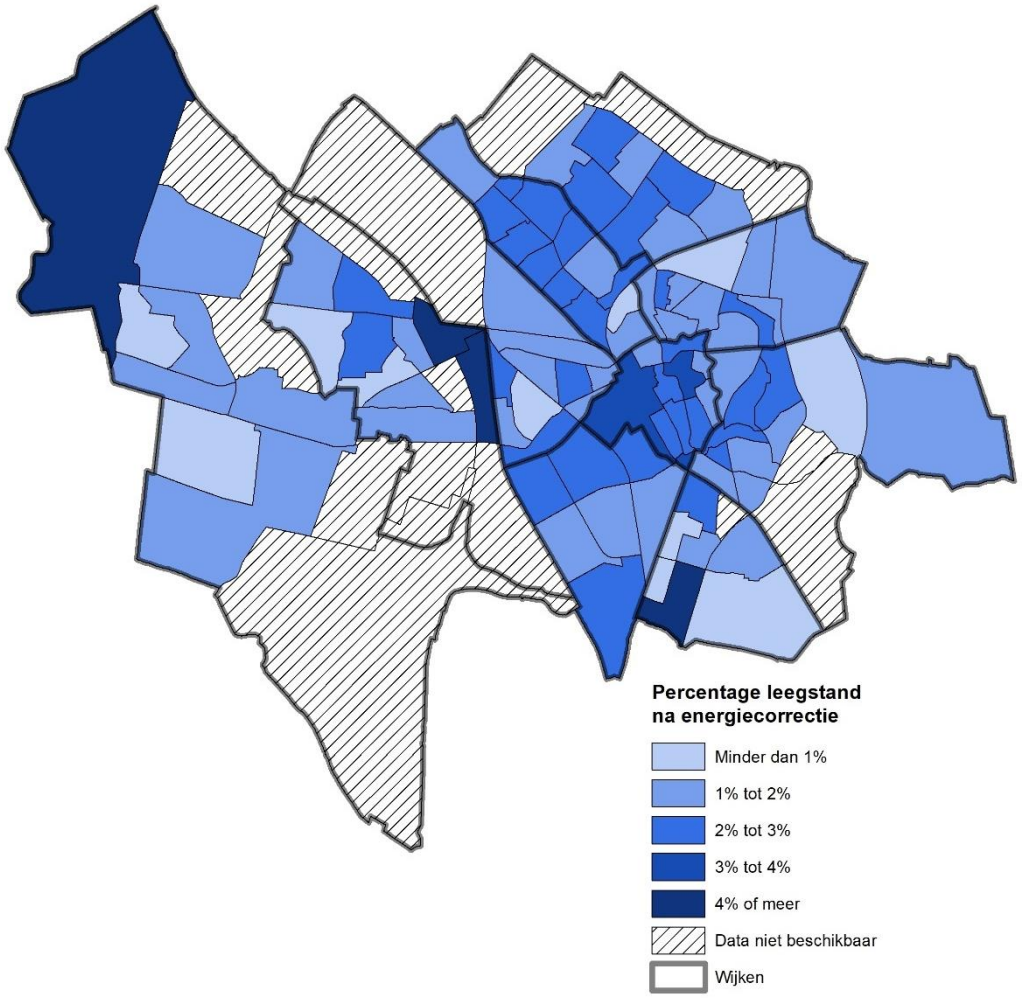
Wanneer wordt gekeken naar leegstand na energiecorrectie (figuur 4), blijven vooral de aandelen leegstand in Haarzuilens e.o. en het oosten van Leidsche Rijn relatief hoog. In de binnenstad, Kanaleneiland en Transwijk is te zien dat de leegstandscijfers al enigszins naar beneden worden bijgesteld door de energiecorrectie. Voor resterende gebieden in het centrum en het noorden van de stad geldt ook dat de cijfers na energiecorrectie lager uitvallen.

De langdurige leegstand (woningen die leegstaan voor een periode van langer dan één jaar) als een percentage van de totale leegstand is weergegeven in figuur 5. Voor een relatief groot aantal buurten zijn er helaas geen gegevens bekend van langdurige leegstand. In veel gevallen komt dit doordat het aantal langdurig leegstaande panden zo gering is (vaak kleiner dan 10) dat het CBS dit niet rapporteren mag. De gegevens die er zijn, betreffen vooral buurten in het stadscentrum of hier relatief dichtbij, op een aantal uitzonderingen na. Langdurige leegstad is duidelijk te zien in centrale buurten als Wittevrouwen, Domplein, Nieuwgracht-Oost, Springweg e.o. en Geertebuurt. Verder van de binnenstad, is langdurige leegstand van woningen vooral te vinden in Kanaleneiland, de Transwijk en de noordelijke punt van Leidsche Rijn. In figuur 6 is te zien dat de langdurige leegstand als percentage van de totale woningvoorraad relatief hoog is in delen van de binnenstad, Leidsche Rijn en Kanaleneiland.

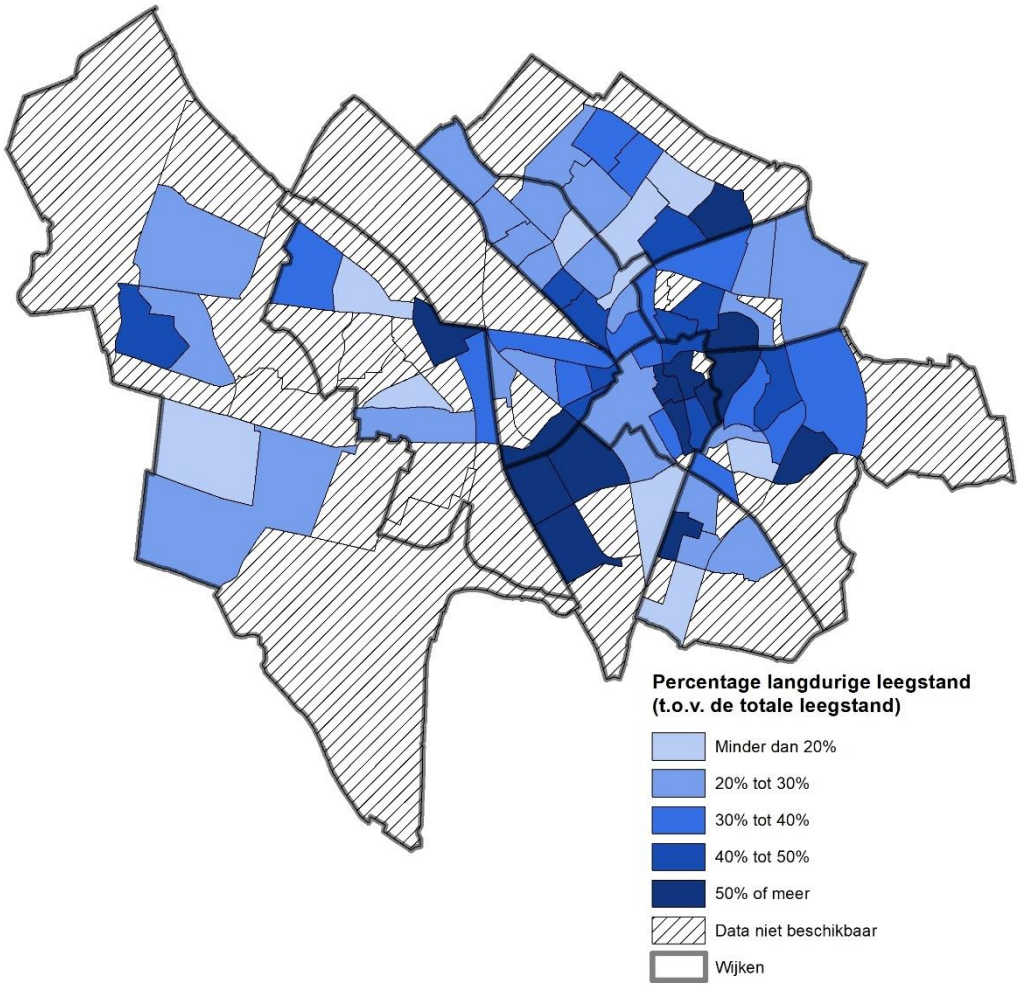
Figuur 3 – Percentage leegstand voor Utrechtse buurten in 2021. Bron: CBS; bewerking RIGO.



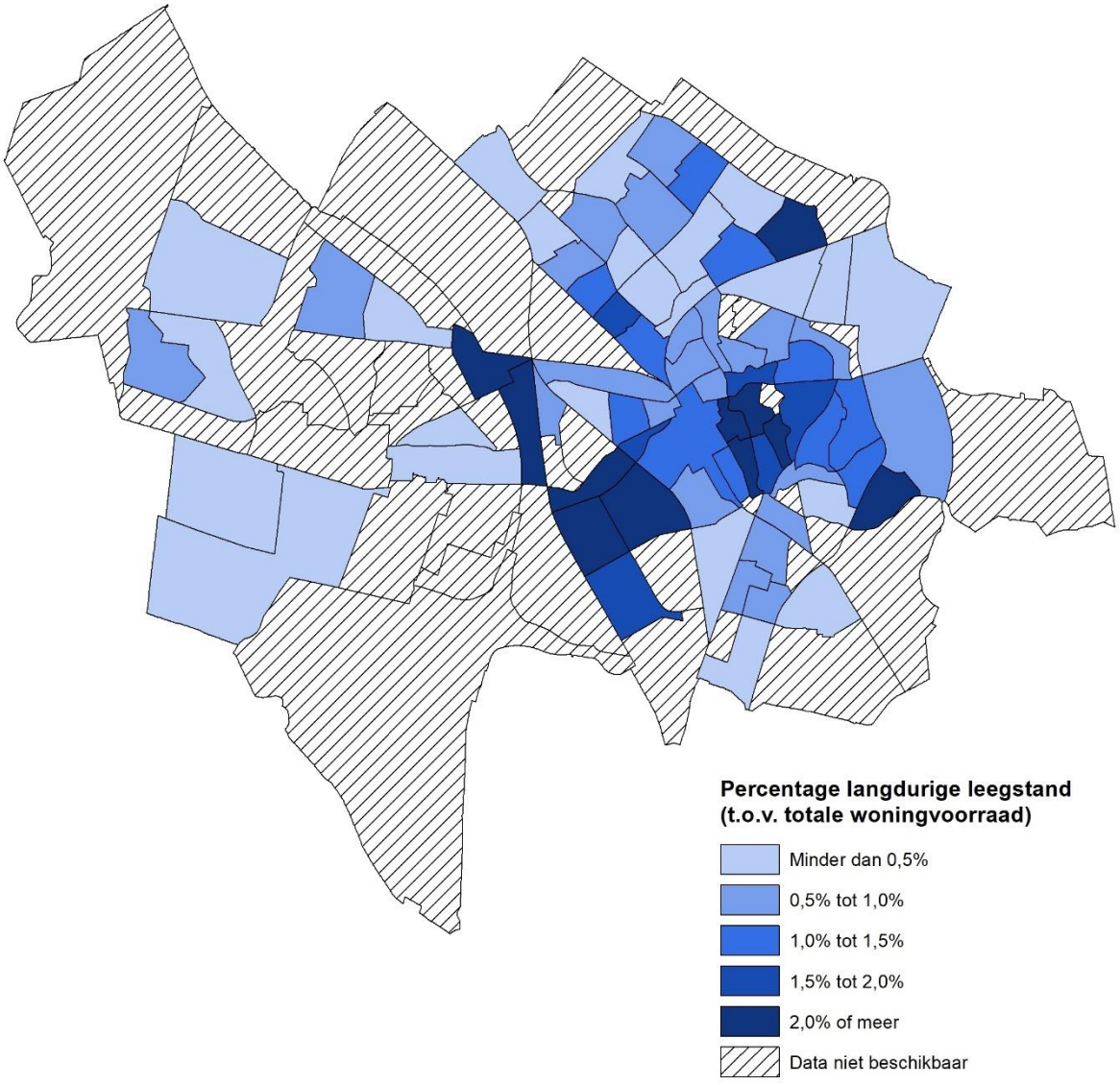
Figuur 4 – Percentage leegstand na energiecorrectie voor Utrechtse buurten in 2021. Bron: CBS; bewerking RIGO.



Figuur 5 – Percentage langdurige leegstand t.o.v. totale leegstand voor Utrechtse buurten in 2021. Bron: CBS; bewerking RIGO.



Figuur 6 – Percentage langdurige leegstand t.o.v. totale voorraad voor Utrechtse buurten in 2021. Bron: CBS; bewerking RIGO.



2.2.2 Ontwikkeling leegstand 2018-2021

Voor de ontwikkeling van leegstand per buurt, zijn er indexcijfers geproduceerd. Deze vergelijkt het aandeel leegstand in 2021 met het aandeel in 2018. Is deze gelijk gebleven, dan is het indexcijfer 100. Wanneer het aandeel leegstand is gegroeid, dan is deze groter dan 100. Bij afname is er sprake van een indexcijfer onder de 100. Hoe sterker de toename of afname is geweest, hoe verder het cijfer van de 100 zal liggen.

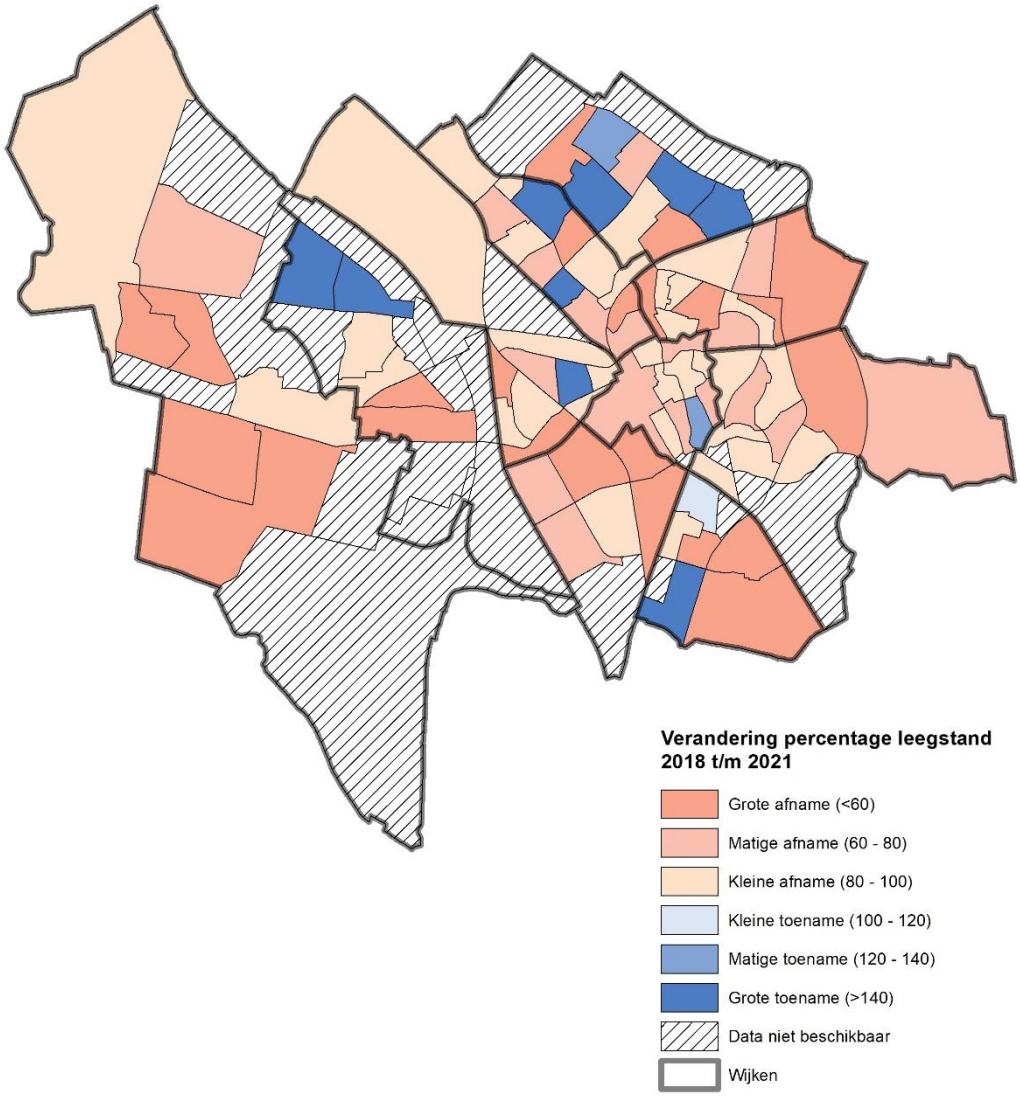
In figuur 7 zijn deze indexcijfers in kaart gebracht voor de officiële leegstand in de gemeente. In het noorden van Leidsche Rijn is de leegstand flink toegenomen de afgelopen vier jaar. Het zelfde geldt voor meerdere buurten in Overvecht en Utrecht-Noordwest (Tigrisdreef e.o., Vechtzoom-zuid, Schaakbuurt, Taagdreef en Neckardreef). Ook is leegstand fors toegenomen in enkele buurten nabij het stadscentrum, namelijk Lombok-West, Lange-Nieuwstraat e.o. en nabij de Egelantierstraat.

Daarnaast is de leegstand ook flink afgenomen in een aanzienlijk aantal buurten verder van het stadscentrum af. In het oosten van Utrecht-Noordoost en Utrecht-Oost zijn forse dalingen te zien in de afgelopen vier jaar. Hetzelfde geldt voor Lunetten in het zuiden, en voor De Meern-zuid, Vleuterwelde en Veldhuizen in het westen van de stad. Verder zijn er enkele buurten rondom de binnenstad met een flink gedaalde leegstand.

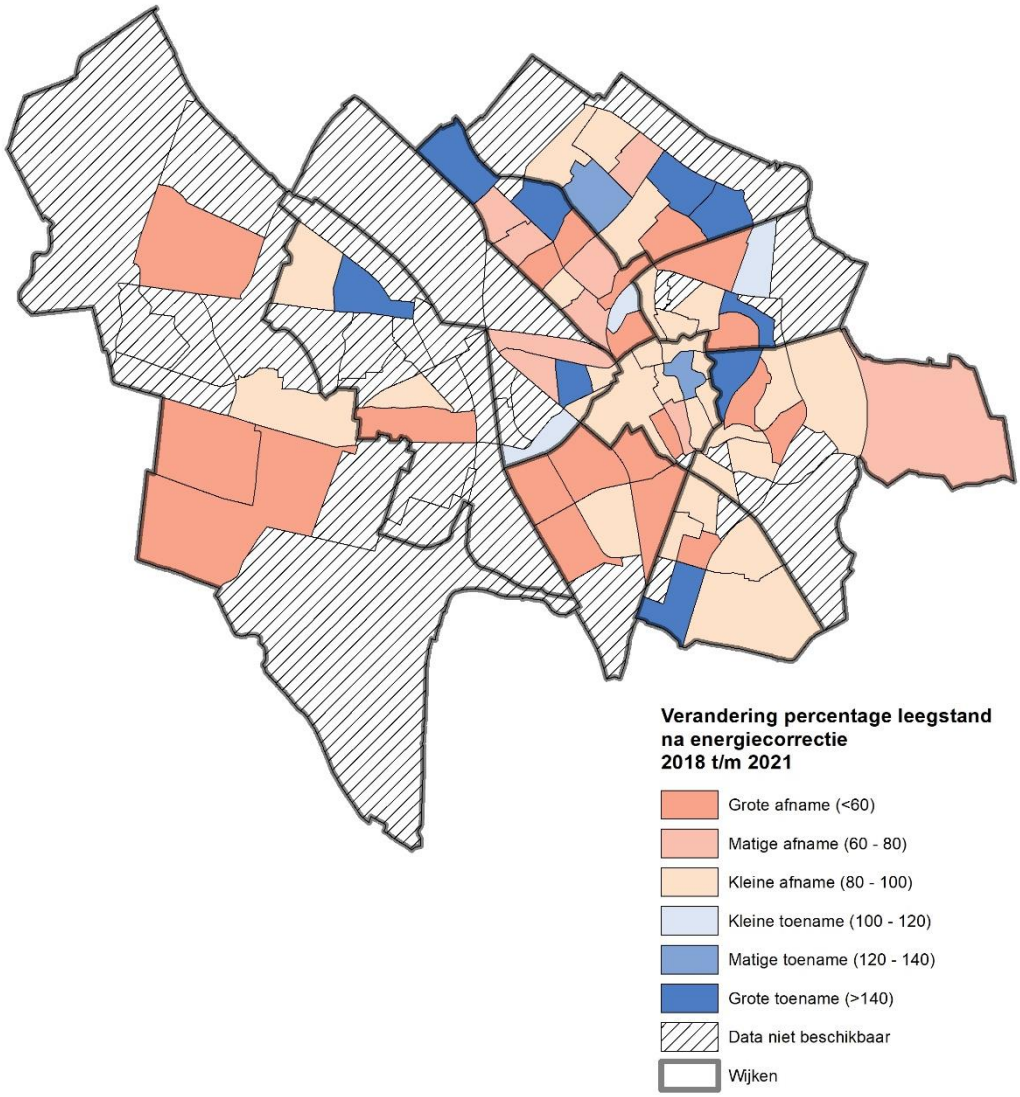
Na toepassing van de energiecorrectie is te zien dat de ruimtelijke verdeling van leegstand nagenoeg hetzelfde patroon volgt (figuur 8). Het zijn ook hier de buurten in het noorden van de stad waar relatief forse toenames waren in het aandeel leegstaande woningen. In Lunetten en buurten in het oosten van de stad zijn is te zien dat door de energiecorrectie de daling in leegstand iets is bijgesteld. Tegelijkertijd geeft de correctie weer dat leegstand in een aantal centraal gelegen buurten meer is gestegen dan de officiële cijfers weergeven. Het gaat hier om de buurten als Buiten-Wittevrouwen, Zeeheldenbuurt en het Domplein.

Ten slotte wordt gekeken naar het aandeel langdurige leegstand. Figuur 9 geeft weer dat voor een aanzienlijk deel van de Utrechtse buurten er geen gegevens beschikbaar zijn over langdurige leegstand. Het aandeel langdurige leegstand t.o.v. het totale aandeel leegstand is voor een groot aantal buurten (flink) toegenomen. Dit geldt voor een groot aantal buurten ten noorden en oosten van het stadscentrum. Ook in zuidelijkgelegen buurten, zoals de Rivierenwijk, Kanaleneiland-zuid, Oud Hoograven-zuid en Lunetten, is het aandeel langdurige leegstand t.o.v. totale leegstand toegenomen. Een aantal buurten kent ook grote afname, zoals binnenstedelijke buurten als Hoog Catherijne en Lombok. In figuur 10 is de verandering in langdurige leegstand t.o.v. de totale woningvoorraad te zien. Hieruit op te merken is dat toename in langdurige leegstand zich vooral concentreert in Utrecht-West en Overvecht.

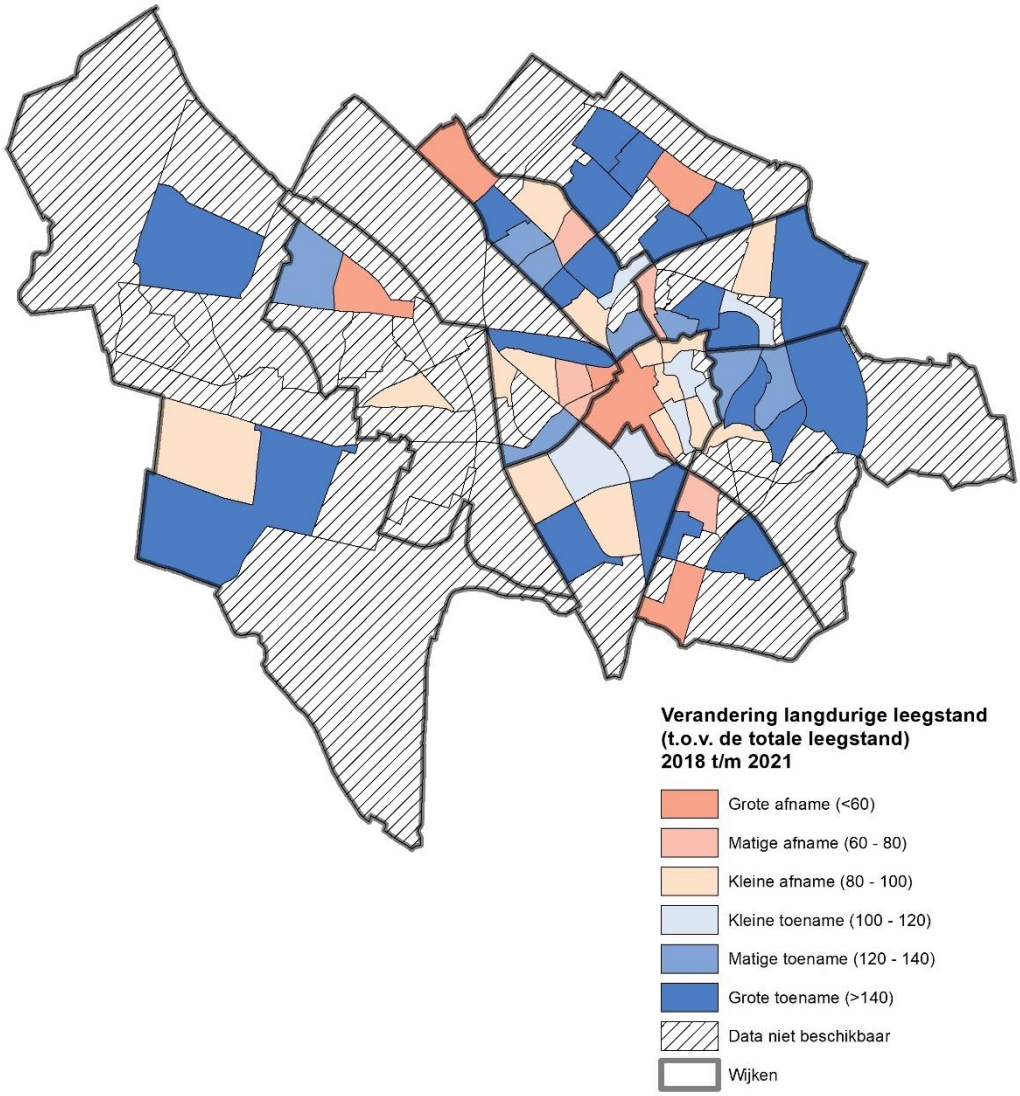
Figuur 7 – Verandering in leegstand tussen 2018 en 2021 voor Utrechtse buurten. Bron: CBS; bewerking RIGO.



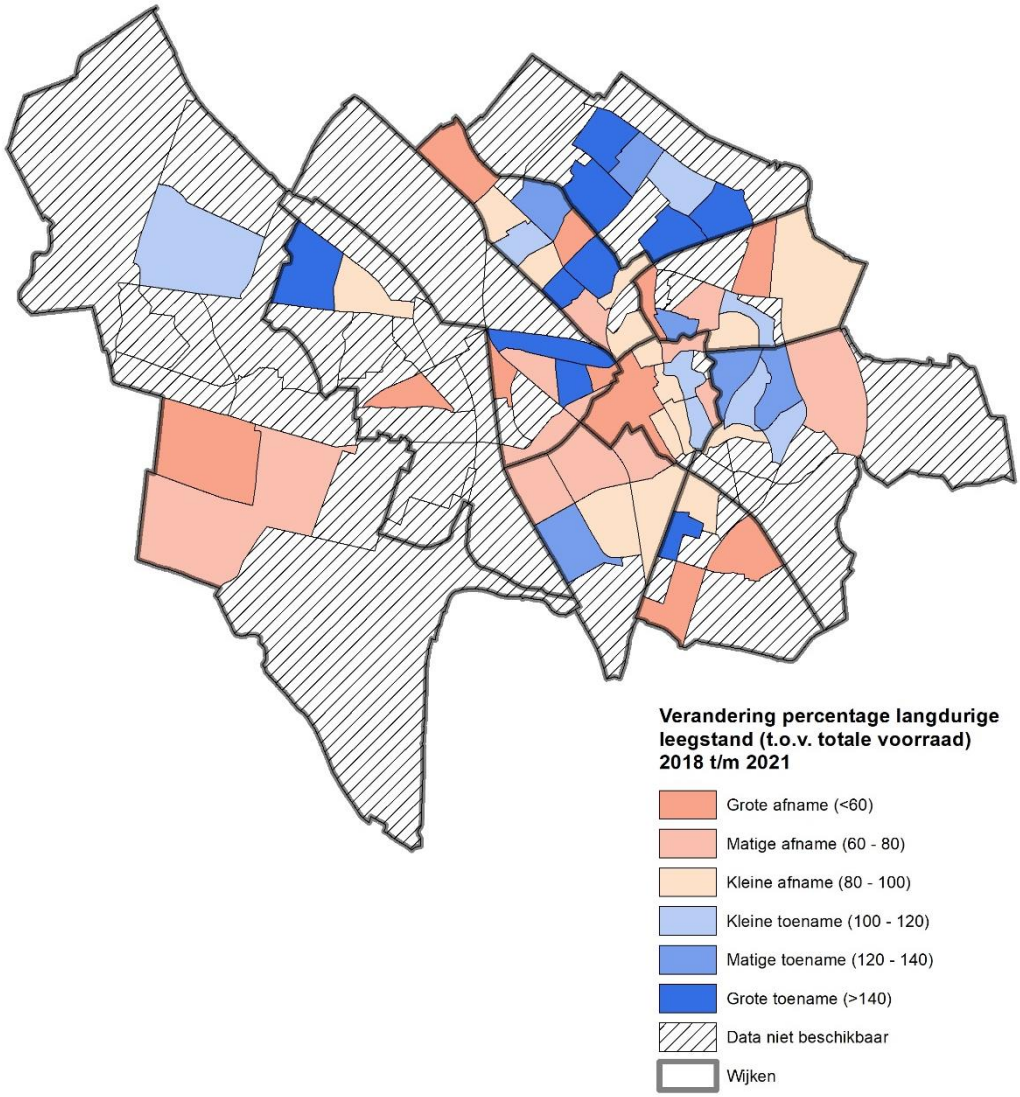
Figuur 8 – Verandering in leegstand na energiecorrectie tussen 2018 en 2021 voor Utrechtse buurten. Bron: CBS; bewerking RIGO.



Figuur 9 – Verandering in langdurige leegstand t.o.v. de totale leegstand tussen 2018 en 2021 voor Utrechtse buurten. Bron: CBS; bewerking RIGO.



Figuur 10 – Verandering in langdurige leegstand t.o.v. de totale woningvoorraad voor Utrechtse buurten in 2021. Bron: CBS; bewerking RIGO.



3 Conclusie

Leegstand wordt gezien als onwenselijk, zeker gezien het aanzienlijke woningtekort en de gevolgen die schaarste van woningen in verschillende segmenten met zich meebrengt. De gemeente Utrecht verkent de mogelijkheden voor de invoering van een Leegstandverordening als aanvulling op een bredere leegstandsaanpak. Daarvoor is in dit rapport onderzocht in welke mate (langdurige) leegstand van woningen voorkomt in verschillende delen van de gemeente. Dat geeft een indicatie in welke mate een leegstandsverordening kan bijdragen aan het beter benutten van de bestaande woningvoorraad. Of deze potentiële effecten opwegen tegen de lasten die gepaard gaan met een vergunningstelsel valt buiten de scope van deze rapportage.

Met deze analyse is de omvang en aard van woningleegstand in beeld gebracht op basis van cijfers van het CBS. Daarbij is de leegstand in perspectief geplaatst door deze te vergelijken met de andere drie grote steden en is voor Utrecht hoeveel woningen leegstaan in verschillende buurten. Daarbij is zowel de situatie in 2021 als de ontwikkeling in de periode 2018 tot en met 2021 verkend.

In deze periode van 2018 tot en met 2021 is de leegstand toegenomen (ook na energiecorrectie) in een aantal buurten; voornamelijk net ten oosten van het stadscentrum en in het noorden van de stad. Wel is in een groot deel de Utrechtse buurten een toename te zien in het aandeel **langdurige leegstand**. Leegstaande woningen maken in 2021 in buurten in van de binnenstad en ten westen daarvan een relatief groot aandeel uit van de totale woningvoorraad. Dit geldt ook voor delen van Zuidwest-Utrecht, Overvecht en Leidsche Rijn; na energiecorrectie geldt dit nog voornamelijk voor laatstgenoemde. Langdurige leegstand clustert zich voornamelijk ten oosten van de binnenstad en in Zuidwest.

Al met al is de leegstand in de gemeente Utrecht **iets lager dan in de andere grote steden**. Waar in Amsterdam en Rotterdam circa 4,4 procent van de voorraad leegstaande woningen zijn, is dit 2,7 procent in Utrecht – maar 1,8 procent in Den Haag. Dat betekent dat ongeveer 4.300 woningen in de gemeente Utrecht administratief leegstaan. De energiecorrectie geeft weer dat het daadwerkelijke aantal vermoedelijk iets lager ligt, bij benadering zijn dit drieduizend woningen. Hiermee is het aandeel rond de twee procent, volgens de VNG de norm voor een gezonde woningmarkt.

Van de officiële leegstand in de gemeente is 37 procent langdurig; laag in vergelijk met Amsterdam, Den Haag en Rotterdam. In absolute aantallen gaat het in Utrecht om meer dan 1.500 langdurig leegstaande woningen – en daarmee een procent van de gehele Utrechtse woningvoorraad.