

Aan de gemeenteraad

|                       |                                                                      |                    |                                  |
|-----------------------|----------------------------------------------------------------------|--------------------|----------------------------------|
| <b>Behandeld door</b> | F.J. Meijer                                                          | <b>Datum</b>       | 17 juni 2026                     |
| <b>E-mail</b>         | <a href="mailto:frank.meijer@utrecht.nl">frank.meijer@utrecht.nl</a> | <b>Kenmerk</b>     | 34191204                         |
| <b>Type brief</b>     | Voortgangsbrief                                                      | <b>Onderwerp</b>   | Rapportage Wonen in Utrecht 2025 |
| <b>Bijlage(n)</b>     | -                                                                    | <b>Beleidsveld</b> | Wonen en Volkshuisvesting        |

Geachte leden van de raad,

Om onze woonambities te kunnen realiseren is het van belang dat wij monitoren hoe het wonen zich ontwikkelt in de stad. Dat doen wij al meerdere jaren met het [dashboard Monitor Wonen](#) waar verschillende data te raadplegen zijn op het gebied van Wonen en Volkshuisvesting. Sinds 2023 geven wij daarnaast met de [rapportage 'Wonen in Utrecht'](#) jaarlijks duiding bij de cijfers over wonen. Wij hebben de rapportage geactualiseerd en schetsen de situatie over het jaar 2025. Met deze brief informeren wij u per thema over de belangrijkste bevindingen en geven wij op hoofdlijnen aan welke beleidsmatige inspanningen we daarop leveren.

#### *Rapportage Wonen in Utrecht*

De rapportage is gebaseerd op actuele gegevens uit het dashboard Monitor Wonen, aangevuld met specifieke gegevens over Utrecht uit onder andere Woningnet en WoON2024. Het WoON2024 is een driejaarlijks landelijk enquêteonderzoek, waaruit ook gegevens over de gemeente Utrecht af te leiden zijn. 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, beschikbaarheid, betaalbaarheid en verhuizingen binnen en naar de stad. Ten opzichte van de eerdere rapportages zijn er meer gegevens opgenomen over woonwensen. Dit is naar aanleiding van het initiatiefvoorstel '[Geef Woningzoekenden een Stem](#)', om meer aandacht te geven aan de woonwensen van woningzoekenden door het beter benutten van bestaand onderzoek.

De rapportage laat zien dat de druk op alle vlakken van de Utrechtse woningmarkt onverminderd hoog is, al zijn er ook een aantal lichtpuntjes te benoemen. Zo is de woningbouwproductie toegenomen, zijn er iets meer sociale huurwoningen toegewezen en worden er meer woningen verkocht aan starters. Maar de vraag naar woningen overstijgt nog steeds duidelijk het beschikbare aanbod. Dit uit zich in lange wachttijden, hoge koop- en huurprijzen en een lage slaagkans op een woning voor (met name) jonge woningzoekenden.

#### *Woningbouwproductie trekt in 2025 aan*

De beoogde doelstelling is om jaarlijks gemiddeld 3.000 woningen toe te voegen. De productie in 2023 en 2024 lag een stuk lager dan die 3.000 per jaar. In 2025 is de productie weer toegenomen naar iets meer dan 3.000 woningen. Ook het aantal vergunde woningen steeg van 2.600 naar bijna 3.300 woningen in 2025

Datum 17 juni 2026  
Ons kenmerk 34191204

*Ontwikkelingen in de voorraad: sociaal groeit in 3 jaar, maar laatste jaar daling*

In de afgelopen drie jaar groeide de sociale voorraad van corporaties in totaal met ongeveer 900 woningen. In het laatste jaar daarvan, in 2024, nam die voorraad wel af, waardoor in dat jaar ook het aandeel daalde van 29,1% naar 28,4%.

De sociale huursector bestaat voor het grootste deel uit corporatiewoningen en voor een klein deel uit particuliere huurwoningen. Op 1 januari 2025 bestaat de Utrechtse woningvoorraad in totaal voor 33,2% uit sociale huur; een jaar eerder lag dat op 34,1%. Om op een sociale voorraad van 35% in 2040 uit te komen, blijven we daarom op projectniveau inzetten op minimaal 40% sociale huur.

*Ontwikkelingen in de voorraad: daling middensegment zet door, nu ook bij middenhuur*

Het aandeel van de middenhuur in de voorraad daalde voor het tweede jaar op rij en ligt op 13% op 1 januari 2025. Het aandeel betaalbare koop nam door de stijging van WOZ-waarden de afgelopen jaren al gestaag af en ligt nu op 8%. Door deze twee ontwikkelingen neemt het aandeel van het gehele middensegment (middenhuur plus betaalbare koop) af van 23% in 2024 naar 21% in 2025. In 2019 lag dat aandeel nog op 30%. Het aandeel van 21% middensegment ligt duidelijk onder de gemeentelijke ambitie van 25% in de voorraad van 2040. In de nieuwbouw zetten we daarom via de [beleidsnota](#) onverminderd in op 35% middensegment op projectniveau (minimaal 25% middenhuur, maximaal 10% betaalbare koop). Om daarmee het aandeel in de voorraad te verhogen en het gat tussen het sociale segment en het duurdere segment te verkleinen.

*Koopprijzen blijven hoog, wel verdere groei van aantal koopstarters*

Het aantal verkochte woningen steeg in de laatste drie kwartalen van 2025 op rij (vooral appartementen) en de mediane transactieprijs<sup>1</sup> steeg in het laatste kwartaal van 2025 naar bijna 540.000 euro. De prijsontwikkeling van bestaande koopwoningen was in 2025 in Utrecht 9,4%. Dit was de hoogste groei van alle G4-steden, net als in 2024. De woonquotes zijn niet geactualiseerd omdat ze gebaseerd zijn op het WoON 2024.

Wat verder opvalt is dat er, net als in 2024, meer woningen zijn verkocht aan starters. Volgens de NVM is dat onder meer het gevolg van het verder uitpanden (verkopen) van voormalige huurwoningen door beleggers. Vandaar dat de groei in het aantal verkochte woningen vooral bij de appartementen zit. Dit zou mogelijk ook een verklaring kunnen zijn voor de eerder geconstateerde afname van sociale en middenhuurwoningen, die deels in handen zijn van beleggers. De daling van het aantal particuliere huurwoningen is deels een correctie op de sterke groei van dat segment van 24.500 naar 40.900 woningen in de periode 2012 tot en met 2023. Toen werden er woningen opgekocht om te gaan verhuren. Die groei was groter dan die van het aantal koopwoningen en sociale huurwoningen van corporaties.

Er worden sinds 2022 nog maar heel weinig woningen verkocht aan particuliere investeerders, vermoedelijk het gevolg van de invoering van de opkoopbescherming. Deze woningen komen nu terecht bij andere kopers, waaronder ook de koopstarters. In Q4 van dit jaar zullen wij u daarover verder informeren in de jaarlijkse Raadsbrief Monitoring effecten opkoopbescherming.

*Krapte in sociale huursector blijft hoog, ondanks verdere stijging toewijzingen*

De gemiddelde wachttijd voor een sociale huurwoning is vrijwel gelijk gebleven en ligt rond de 11,7 jaar. Het aantal toegewezen sociale huurwoningen stijgt de laatste jaren licht maar gestaag, onder meer door een groei van het aantal opgeleverde nieuwbouwwoningen. In 2025 zijn bijna 2.900 sociale huurwoningen toegewezen aan woningzoekenden, het hoogste aantal sinds jaren. Deze lichte groei zit vooral in de reguliere toewijzingen via het aanbodmodel. Het aantal actief woningzoekenden blijft echter ook groeien, waardoor de slaagkans licht afnam, namelijk van 3,1% naar 2,8%. Deze afname zien we vooral terug bij 55-plussers, maar daar lag de slaagkans duidelijk hoger dan de leeftijdsgroepen daaronder. Dat komt omdat senioren doorgaans een langere inschrijftijd hebben.

---

<sup>1</sup> De mediane transactieprijs is de prijs waarbij de ene helft van de verkochte woningen duurder is en de andere helft goedkoper. Het is daarmee minder gevoelig voor extreem hoge of lage prijzen dan de gemiddelde transactieprijs.

Datum 17 juni 2026  
Ons kenmerk 34191204

De slaagkans voor jongeren tot 23 jaar blijft laag (0,5%) net als bij de groep 23 t/m 27 jaar (1,8%). Dat de slaagkansen voor jongeren laag zijn, komt omdat er verhoudingsgewijs veel jongeren reageren op de aangeboden woningen. Uiteindelijk gaat toch nog 23% van de toegewezen sociale huurwoningen naar huishoudens onder de 28 jaar. De jongste groep blijft vooral aangewezen op onzelfstandig wonen of loting. Het gemiddeld aantal reacties op een verlate woning blijft stijgen: in 2025 waren dat er gemiddeld ruim 3.200, een toename van 600 vergeleken met het jaar daarvoor. Maar ook het gemiddeld aantal reacties op een regulier aangeboden sociale huurwoning steeg van 344 naar 390.

Er is een verdubbeling te zien in het aantal toewijzingen op basis van beroepsvoorrang in de sociale huur: van 53 toewijzingen in 2024 naar 106 in 2025. Op 1 juli 2024 is deze regeling verruimd, aangezien 2025 het eerste volledige jaar was is het effect nu goed zichtbaar.

In amendement A76 "[Verlies de woningzoekende starter niet uit het oog](#)" is aangegeven om in de Rapportage Wonen in Utrecht te rapporteren over de toepassing van voorrangregels. Met daarbij expliciete aandacht voor de gevolgen van starters op de woningmarkt en om op basis daarvan mogelijke suggesties te doen voor beleidswijzigingen ten behoeve van deze doelgroep. De voorliggende rapportage geeft meer inzicht in de positie van (jonge) starters en de werking van een aantal voorrangregels. Op mogelijke beleidswijzigingen gaan we in bij het traject in aanloop naar wijziging van de Huisvestingsverordening. Deze verordening zal in het 2<sup>e</sup> kwartaal van 2027 in werking gaan treden. Hier informeerden wij u over in de [Raadsbrief Stand van zaken wonen en volkshuisvesting Q4 2025](#).

### *Woonwensen*

De woonwensen in het WoON 2024 worden afgeleid van de groep mensen die aangeeft binnen nu en twee jaar te willen verhuizen. Deze groep worden de verhuiscandidate huishoudens genoemd. De verhoudingen binnen die woonwensen kunnen niet zomaar 1-op-1 vertaald worden naar een woningbouwprogramma: zo zit hier bijvoorbeeld niet de woningvraag in van mensen die (nog) in een instelling wonen of van statushouders. Ook is een deel van de vraag afkomstig van verhuiscandidate doorstromers, die een woning achterlaten. Tot slot is het de vraag hoe realistisch de geuite woonwens is. Zo kan bijvoorbeeld 40% van de verhuiscandidate huishoudens aangeven dat ze een koopwoning willen, maar daarmee is niet gezegd dat zij dat allemaal financieel zouden kunnen dragen. Maar de verhoudingen van de woonwensen geven wel een beeld waar de wensen liggen van de diverse groepen.

We zien dat 35% van de verhuiscandidate huishoudens een eengezinswoning zou willen betrekken. In de gerealiseerde verhuizingen lag dat aandeel iets lager, namelijk 28%. Het aandeel van eengezinswoningen in de totale voorraad ligt daar weer duidelijk boven, namelijk 44%.

Daarnaast is 63% van de verhuiscandidate huishoudens op zoek naar een huurwoning, terwijl het aandeel huur in de gerealiseerde verhuizingen hoger ligt, namelijk op 71%. Het aandeel huurwoningen in de totale voorraad ligt duidelijk lager, namelijk op 54%.

Van alle verhuiscandidate Utrechters zoekt 68% een woning *binnen* de gemeente Utrecht, maar in 2025 verhuisde 47% van alle verhuizende Utrechters ook daadwerkelijk naar een woning in Utrecht. De verhuiscandidate is het hoogst onder inwonende volwassen kinderen van 17 jaar en ouder: 46% van deze groep heeft een verhuiscandidate. Alleenstaanden en paren tot 35 jaar, de jonge huishoudens dus, zijn relatief ook vaak verhuiscandidate (36%). Bij oudere huishoudens neemt de verhuiscandidate af. Zo is slechts 10% van de 65-plussers verhuiscandidate. Daarvan geeft 8% aan dat ze wel willen verhuizen, maar niets kan vinden. De overige 2% geeft aan "beslist wel" te willen verhuizen. Daarmee is het relatieve verschil tussen 'beslist wel' versus 'maar niet kunnen vinden' onder 65-plussers het grootst, een factor 4. Dat zou er kunnen op kunnen duiden dat er voor ouderen *relatief* gezien in hun ogen weinig geschikt (betaalbaar) aanbod is om te kunnen/willen verhuizen. Vandaar dat dit thema in de beleidsnota Wonen nadrukkelijk de aandacht heeft gekregen om bijvoorbeeld via nieuwbouw meer geschikte woningen te realiseren en in te zetten op het stimuleren van doorstroming.

## Burgemeester en wethouders

Datum 17 juni 2026  
Ons kenmerk 34191204

Bijna 60% van de verhuiscandidate in Utrecht wijst naar de hoge druk op de woningmarkt als belangrijkste reden om nog geen woning te hebben gevonden. Als we kijken naar verhuiscandidate vanuit de huidige eigendomsvorm, dan is de relatieve verhuiscandidate vanuit een onzelfstandige woning (40%, in feite starters op de woningmarkt) het grootst. Van de doorstromers is de verhuiscandidate vanuit een particuliere huurwoning (35%) het grootst. Van de huishouders met een koopwoning heeft 9% een verhuiscandidate en bij sociale huur is die 27%.

### *Tot slot*

Bijsturen op de Utrechtse woningmarkt is en blijft een proces van lange adem, zoals in de beleidsnota Wonen in Utrecht ook is aangegeven. We doen dat met instrumenten zoals de opkoopbescherming en de inzet van 40% (sociaal), 35% (midden) en 25% (overig) in de nieuwbouw. Ook verhogen we de productie (zowel door nieuwbouw maar ook door bijvoorbeeld optoppen, splitsen en transformatie) en stimuleren we doorstroming om daarmee meer vrijkomend woonaanbod te realiseren.

Tegelijkertijd zijn de tegenkrachten, zoals de stijging van de huizenprijzen, groot. We zouden het liefst iedereen aan een woning helpen, maar op dit moment is het aanbod te klein of niet passend. De vraag groeit nog steeds harder dan het (vrijkomend) aanbod. We doen er alles aan om het aanbod groter te maken. Maar deze tijd van toegenomen schaarste vraagt om scherpe en pijnlijke keuzes bij het verdelen van de woonruimte. We blijven ons extra inspannen voor degenen die zonder onze hulp vaak niet aan een woning kunnen komen. Monitoring, waaronder via deze rapportage, helpt ons bij het verder vormgeven van een samenhangende aanpak gericht op productie, betaalbaarheid en beschikbaarheid.

Hoogachtend,  
Burgemeester en wethouders van Utrecht,

de secretaris,

de burgemeester,