

Opgaveteam Ruimtelijk-economisch programma
t.a.v. de heer S. Jansen en de heer K. Verschuure

Behandeld door	M. Bekker / J. van der Lee	Datum	21 juli 2020
Doorkiesnummer	06 1186 40 69 / 06 - 18 35 08 29	Ons kenmerk	-
E-mail	m.bekker@utrecht10.nl	Onderwerp	Bouwsteen Wonen voor het REP
Bijlage(n)	Onderzoeksrapport Kwalitatieve woningmarktanalyse Companen		

Geachte bestuurders, beste Klaas en Sander,

De verschillende doelstellingen uit de U10-koers Ontmoetingsplaats gezond stedelijk leven ten aanzien van wonen, werken, economie duurzame mobiliteit, groene omgeving en klimaat komen samen in een Integraal ruimtelijk perspectief REP (ruimtelijk-economisch programma) dat momenteel nader vorm krijgt. Een van de invalshoeken hierbij is dat de gemeenten in de regio hebben afgesproken in te spelen op de regionale woningbehoefte. Tot nu toe en op rijksniveau heeft de focus binnen de opgave veelal op voldoende plancapaciteit en de kwantitatieve vraag gelegen. Daarmee weten we, met name voor de langere periode, nog onvoldoende of we de juiste woningen toevoegen: zowel in aantal als naar soort woningen en woonmilieus. De bestuurstafel Gezonde woon- en leefomgeving wil samen met andere partijen een bijdrage leveren aan het oplossen van deze maatschappelijke vraagstukken en inzicht geven in de kwalitatieve vraag naar woningen. We hebben bureau Companen gevraagd een onderzoek te doen naar de kwalitatieve woonbehoefte in onze regio. Samen met duiding willen u via deze brief het onderzoek 'Kwalitatieve Woningmarktanalyse U16-gemeenten' aanbieden zodat u deze als bouwsteen - in samenhang met andere ruimtevragers - bij de voorbereiding van het REP kan betrekken. Naast dit rapport zullen we in deze brief een aantal te maken keuzen en inzichten met u delen die wij de komende periode nog op zullen pakken en u aanreiken.

Inzicht in de kwalitatieve woonbehoefte is noodzakelijk voor de regionale ruimtelijke ontwikkeling

Naast het REP is ook de POVI (Provinciale omgevingsvisie) in ontwikkeling (waarin de 'Ladder van duurzame stedelijke ontwikkeling' uit het Besluit ruimtelijke ordening wordt opgevolgd). Afspraken over regionale woningbouw gelden als bouwsteen voor deze documenten; bijvoorbeeld over betaalbaarheid, type woningen en het woonmilieu. In de POVI en verordening is een nieuwe systematiek geïntroduceerd om te komen tot de locatiekeuze voor wonen (en werken): op basis van

een kader dat wordt vastgesteld door Provinciale staten komen gemeenten/regio's en provincie samen tot regionale programmeringsafspraken.

Voor alle woonpartners is een programmering van belang voor het goed functioneren van de woningmarkt. De adviezen in het onderzoek 'Kwalitatieve Woningmarktanalyse U16-gemeenten' geven inzicht in de keuzen waar we voor staan. Een regionale woningprogrammering, dat nu wordt ontwikkeld, biedt inzicht in de woningbouwprojecten en of deze optimaal bijdragen aan de gezamenlijke opgave. Dit geeft zowel U16 als marktpartijen duidelijkheid over de projecten die zonder verdere extra provinciale procedures ontwikkeld kunnen worden. Hiermee bereiken we versnelling en werken we samen aan de inzet voor een ongedeelde regio.

Opzet onderzoek

De regio staat voor een grote en complexe opgave om de komende twintig jaar de groeiende woningbehoefte adequaat te faciliteren. Uit eerdere analyses blijkt dat tot 2040 circa 104.000 woningen nodig zijn. Tot op heden ontbreekt echter een beeld van het gewenste soort woningen en woonmilieus. We hebben daarom Companen gevraagd de kwalitatieve woningbehoefte in de regio, op basis van woonwensen, zowel naar woningkenmerken als woonmilieukenmerken, inzichtelijk te maken. Wetende dat de demografie de komende jaren (in potentie) tot dynamiek kan leiden die we willen benutten, hebben we tevens gevraagd de mogelijkheden om de doorstroming van mensen met een behoefte aan een meer passende woning te versterken door aanbod van specifieke woonmilieus en woningen. De woningmarkttopgave van 104.000 toe te voegen woningen voor de U16 geldt voor de periode 2017 tot 2040. Woonwensen zijn echter veranderlijk door tal van (maatschappelijke) veranderingen. In dit onderzoek wordt voor de periode tot 2030 de kwalitatieve woonbehoefte (naar woningtype en -prijs) in beeld gebracht. Voor de langere termijn, de periode na 2030, is de wens naar woonmilieus inzichtelijk is gemaakt.

Te maken keuzen via zeven inzichten

Vanuit de woningmarktanalyse herleiden we enkele keuzes die in de regionale woningbouwstrategie uitgewerkt moeten worden. Deze keuzen zijn samengebracht onder een zevental inzichten die wij op de bestuurstafel gaan gebruiken bij het maken van keuzen en het formuleren van uitgangspunten. (Deze inzichten zijn een verkorte weergave van hoofdstuk 1.2. uit de rapportage). Voordat wij onze inzichten met u delen willen wij stilstaan bij de afgelopen periode. De uitbraak van het Covid-19 virus, kan ook de woningmarkt gaan beïnvloeden. Op welke wijze en in welke mate is op dit moment moeilijk aan te geven. Gedacht kan worden aan aspecten van voortgang van de bouwproductie en planvorming en huizenprijzen. Wel is het evident dat door de huidige situatie nog meer woningzoekenden aangewezen zijn op betaalbare woningen en dat de betaalbaarheid een nog urgentere kwestie voor de woonopgave gaat worden.

1. Fasering programma

De planningshorizon voor de wens naar woningen en woonmilieus verschilt. Voor het woningbouwprogramma tot 2030 zullen we afgaan op wensen naar woningprijs en -type (woningcategorieën). In de periode na 2030 ligt, vanwege onzekerheden, de focus op de behoefte aan woonmilieus waarin de aanwezigheid van voorzieningen een rol speelt. Denk aan de nabijheid van OV, maatschappelijke voorzieningen, winkels en werk. Daarmee houden we beweegruimte om de groei van de regio in de gewenste richting te faciliteren.

2. Haalbaar versus betaalbaar

Veel woningzoekenden met een modaal inkomen hebben behoefte aan een betaalbare woning (tot € 300.000). In de huidige marktomstandigheden is het moeilijk om, op de traditionele manier,

betaalbare woningen te bouwen die aansluit bij de woonbehoeften. We willen alle betrokken spelers op de woningmarkt uitdagen om een alternatief te bieden voor deze groep woningzoekenden. Daarnaast werkt de woningmarkt niet perfect. Hierdoor verschuiven behoeftes, kiezen mensen second- bestoplossingen, op andere plekken of in andere marktsegmenten.

3. *Wensen volgen versus betaalbare alternatieven*

De woonwensen van consumenten worden vaak ingegeven door wat mensen kennen. Door de jaren heen kunnen die wensen verschuiven door maatschappelijke trends en betaalbaarheid.

4. *Woningtype of woonmilieu centraal stellen*

Vanuit de woonwens zien we een vraag naar grondgebonden woningen. Tegelijkertijd wil diezelfde woningzoekende vaak in een (centrum)stedelijk woonmilieu wonen, of in elk geval op plekken die goed bereikbaar zijn ten opzichte van de stedelijke gebieden.

5. *Spreiding voor een meer ongedeelde regio of behoefte sociale huur in stedelijke agglomeratie*

Een meer ongedeelde regio vraagt om meer spreiding van de sociale huur. Met 'spreiding' wordt beoogd dat iedere gemeente de opgave voor betaalbaar wonen oppakt.

In de stedelijke agglomeratie is de behoefte aan sociale huurwoningen relatief het grootst. Hier is ook al het meeste aanbod.

6. *Bouwen voor directe vraag of voor doorstroming*

80% van de woningen van 2040 staat er al en wordt (zeker) op termijn niet meer optimaal benut. Als gevolg van het wegtrekken van de babyboomgeneratie komen (grote) gezinswoningen, nu nog bewoond door stellen en alleenstaanden zonder kinderen, vrij. Een deel van deze groep wil graag doorstromen naar een meer passende woning. Doorstroming kan eraan bijdragen dat deze woningen voor de vraag beschikbaar komen voor gezinnen. Optimaliseren van deze doorstroming is de opgave voor het woningbouwprogramma.

7. *Aandacht voor (toekomstbestendigheid van) de bestaande voorraad*

De komende decennia zal naast spanning in delen van de woningmarkt ook potentieel ontspanning ontstaan. Dit komt enerzijds door demografische ontwikkelingen, anderzijds doordat niet alle woningen zullen voldoen wat betreft de gebruikswaarde en energetische waarde. Vanuit de woningmarktanalyse lijken er vooral risico's te zijn liggen bij grotere en oudere koopwoningen.

Verdieping en vervolg

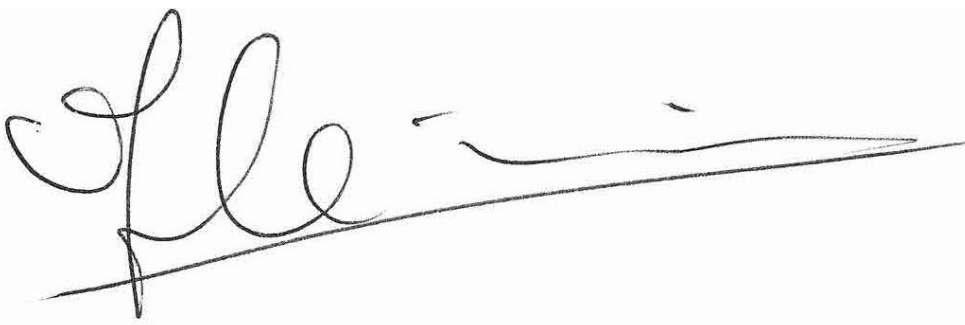
In de bovenstaande inzichten, zijn, naast de te maken keuzen, een aantal aanvullende onderzoeksvragen gesteld, zoals:

- Wat zijn de mogelijkheden om betaalbare woningen (koop/huur) te realiseren en voor de lange termijn te borgen?
- Hoe ontwikkelt de Kwalitatieve scheefheid zich in de regio (tot 2030) en welke kwantitatieve potentie heeft het vrijkomende bezit?
- Wat is de kwalitatieve woonbehoefte van zorg behoevende en kwetsbare groepen?
- Wat is de meerwaarde van verder onderzoek naar woonmilieus voor regionale programmering ook voor de korte termijn. Specifiek als deelvraag: op welke wijze (woonconcepten/voorzieningen) kan op de woonwens grondgebonden in stedelijk woonmilieu worden ingespeeld?
- Wat heeft bij woningbouwprogrammering toegevoegde waarde voor doorstroming en wat is nodig om ook de bestaande voorraad hierbij te betrekken?

Op de eerstvolgende bestuurstafel, woensdag 9 september, worden deze en andere aanvullende onderzoeksvragen nader besproken en in tijd uitgezet om de bouwsteen, zoals wij u die nu aanbieden, verder te verdiepen en uit te werken. Vanuit de bestuurstafel Gezonde woon- en leefomgeving zullen we uitgangspunten formuleren ten aanzien van de regionale woonopgave en deze met u delen.

Mocht u naar aanleiding van deze brief nog vragen of opmerkingen hebben dan kunt u contact opnemen met de heer Micha Bekker (procesmanager). Hij is bereikbaar via 06 1186 40 69 en m.bekker@utrecht10.nl.

Namens de U10 bestuurstafel Gezonde woon- en leefomgeving,
Met vriendelijke groet,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Hans Adriani', written over a horizontal line.

Hans Adriani
Wethouder gemeente Nieuwegein
Trekker U10 bestuurstafel Gezonde woon-en leefomgeving



Kwalitatieve woningmarktanalyse

U16 - gemeenten

16 juli 2020



DATUM 16 juli 2020

TITEL Kwalitatieve woningmarktanalyse

OPDRACHTGEVER U16 - gemeenten

AUTEUR(S) Bram Klouwen
Koen Klouwen
Vera Gijsbers

PROJECTNUMMER 2344.101

Inhoud

1	Inleiding	4
1.1	Aanleiding en vraagstelling	4
1.2	Dilemma's als bouwstenen voor de regionale woningbouwstrategie	4
2	Vertreksituatie onderzoek	7
3	Richtingen kwalitatieve regionale woningmarkt	9
3.1	De regionale woningmarkt in beeld	10
3.2	Verstedelijkingsopgave per deelgebied	12
4	Woningzoekers in beeld	14
5	Potentiële mismatches van vraag en aanbod	17
6	Doorstromingspotentieel in beeld	21
7	Woonmilieus	24
8	Onderbouwing programmering per deelgebied	28

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en vraagstelling

De regio U16 staat voor een grote en complexe opgave om de komende twintig jaar de groeiende woningbehoefte adequaat te faciliteren. Dit krijgt handen en voeten in het Ruimtelijk Economisch Perspectief (REP) van de regio. Zo wil de regio komen tot een verantwoorde verstedelijking van de regio. Een van de invalshoeken hierbij is dat de gemeenten in de regio hebben afgesproken in te spelen op de regionale woningbehoefte: zowel in aantal als naar soort woningen en woonmilieus. Ook de provincie wil voor haar Provinciale Omgevingsvisie (POVI) een beeld krijgen van het functioneren van de regionale woningmarkt

Tot op heden ontbreekt vooral een beeld van het gewenste soort woningen en woonmilieus. Uit eerdere analyses van de U16 blijkt dat van 2017 tot 2040 circa 104.000 woningen nodig zijn. Voor ongeveer tweederde deel van deze behoefte staan woningen in de planning. Resterend nog een opgave van 35.000 tot 40.000 woningen.

Aanvullend hierop wil de regio verkennen welke woningbehoefte er is; niet alleen naar typologie en prijs, maar ook naar woonmilieu. Daarmee ontstaat een bouwsteen voor de afweging van de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van de regio. Dit is aanvullend op het regionale woningmarktonderzoek van eind 2018 / begin 2019 en al als vertrekpunt geldt. Daarin is veel basisinformatie beschikbaar over de regionale woningmarkt. In een nadere verdieping op dit onderzoek wil de regio U16 bouwstenen ophalen voor de kwalitatieve programmering en de ruimtelijke afwegingen in de regio. Hierbij staan de volgende vragen centraal:

Vragen

- **vraag 1:** Waar ligt de woningbehoefte in de regio, op basis van woonwensen, zowel naar woningkenmerken als woonmilieukenmerken?

Met een verfijning naar de omvang van de vraag vanuit de verschillende doelgroepen, een beeld van wat zij aan woonmilieus wensen, woningtypen die binnen deze woonmilieus gevraagd worden, en de aansluiting hiervan bij de ruimtelijke mogelijkheden

- **vraag 2:** wat zijn de mogelijkheden om doorstroming binnen de regio te versterken door aanbod van specifieke woonmilieus en woningen?

Welke ruimtelijke modellen zijn het meest kansrijk om de doorstroming binnen de bestaande voorraad te bevorderen? En wat betekent dat voor het beoordelingskader voor verschillende ruimtelijke plannen?

1.2 Dilemma's als bouwstenen voor de regionale woningbouwstrategie

In de regio U16 is sprake van een complexe regionale woningmarktsituatie, waarin verschillende vraagstukken om oplossingen vragen. Dit vraagt dat keuzes gemaakt worden; tussen snelheid, betaalbaarheid, woonmilieus, woningtypologieën, etc. Uit de woningmarktanalyse herleiden we enkele keuzes die in de regionale woningbouwstrategie uitgewerkt moeten worden:

1. **Programma tot 2030 afstemmen op wensen naar woningcategorieën, programma na 2030 afstemmen op behoefte woonmilieus:** De planningshorizon voor de wens naar woningen en woonmilieus verschilt.

- a. Voor de programmering naar woningcategorieën kunnen we vooruit kijken naar de eerste tien jaar (tot 2030). In de stedelijke delen van de regio ligt het accent vooral op de vraag van jongeren: betaalbare huur- en koopwoningen. In de huur ligt het accent op appartementen. In de kernen buiten de stedelijke agglomeratie is er een relatief grotere vraag van senioren naar (duurdere) koopappartementen.
 - b. Bij de wens voor de woonmilieus gaat het vooral om de langere termijn (na 2030): dan gaat het om toevoeging van de 37.000 nog extra te programmeren woningen. Zowel in de stedelijke agglomeratie als in andere delen van de regio is er voldoende aanbod dorpse en landelijke woonmilieus. De wens is vooral om (centrum)stedelijke woonmilieus toe te voegen, of woonmilieus die goed bereikbaar zijn ten opzichte van de steden (met OV).
2. **Haalbaar versus betaalbaar:** Enerzijds kiest de woningzoekende voor relatief betaalbaar woningaanbod, mede ingegeven door de gestegen woningprijzen en de betaalbaarheden van consumenten. Anderzijds zijn door hoge bouw- en grondkosten deze gewenste woningprijzen moeilijk haalbaar; tenminste niet op de traditionele manier. Het kan ook een uitdaging zijn voor investeerders die alternatief aanbod bieden in de woningmarkt. Deze uitdaging moet daar worden geadresseerd..
 3. **Wensen volgen versus betaalbare alternatieven:** De woonwensen van consumenten worden vaak ingegeven door wat mensen kennen. Door de jaren heen kunnen die wensen verschuiven door maatschappelijke trends, maar ook onder impuls van betaalbaarheid. Te denken is aan bijvoorbeeld alternatief aanbod, contractvormen, samenlevingsvormen.
Verruiming van wettelijke mogelijkheden om betaalbare huur- en koopwoningen beschikbaar te houden voor de aanvankelijke doelgroep (zoals de voorgenomen verhoging van de koopprijsgrens in het Besluit Ruimtelijke Ordening bij een doelgroepenverordening), zou behulpzaam kunnen zijn om woningen voor latere termijn in dit segment te realiseren. Een andere richting is kleiner bouwen (smalle beukmaat, kleine plattegrond zodat woningen een marktconforme prijs-kwaliteitsverhouding hebben). Dit vraagt extra aandacht voor de wijkopbouw (eenzijdigheid) en toekomstwaarde van de woningen.
 4. **Woningtype of woonmilieu centraal stellen:** Vanuit de woonwensen zien we een vraag naar grondgebonden woningen. Tegelijkertijd wil diezelfde woningzoekende vaak in een (centrum)stedelijk woonmilieu wonen, of in elk geval op plekken die goed bereikbaar zijn ten opzichte van de stedelijke gebieden. Inspelen op de vraag naar (centrum)stedelijk wonen is zeker in grote volumes niet te combineren met toevoegen van grondgebonden woningen.
 5. **Spreiding voor een meer ongedeelde regio of behoefte sociale huur in stedelijke agglomeratie:** In de stedelijke agglomeratie is de behoefte aan sociale huurwoningen relatief het grootst. Hier is ook al het meeste aanbod aan sociale huurwoningen. De beleidsmatige vraag is of deze concentratie richting de agglomeratie wenselijk is, gelet op de concentratie en leefbaarheidsvraagstukken die spelen in wijken met hoge concentraties sociale huurwoningen. Bovendien zijn in sommige delen van de regio door weinig aanbod sociale huurwoningen maatschappelijke opgaven als huisvesting van kwetsbare groepen moeilijker in te vullen. Een meer ongedeelde regio zou vragen om meer sociale huur buiten de stedelijke agglomeratie. Te overwegen is om in de hele regio minimaal 30% sociale huur te realiseren.
 6. **Bouwen voor directe vraag of voor doorstroming:** Rond 80% van de woningen van 2040 staat er al en wordt (zeker) op termijn – als de babyboomgeneratie geleidelijk weg is – niet meer optimaal benut. Doorstroming kan eraan bijdragen dat woningen voor de vraag beschikbaar komen. Deze doorstroming is nu niet optimaal, woningzoekenden kunnen niet altijd stappen maken door gebrek aan aanbod. Het bevorderen van doorstroming vraagt passend aanbod en aandacht voor stimulerende / flankerende maatregelen. Doorstroming kan voor senioren bevorderd worden door

toevoeging van huurappartementen in diverse prijsklassen in de hele regio, en koopappartementen buiten de stedelijke agglomeratie. Voor gezinnen met kinderen in de stedelijke agglomeratie draagt nieuwbouw van koopwoningen tot € 450.000 bij aan doorstroming. Buiten de stedelijke agglomeratie liggen er voor deze groep kansen in het hogere segment (boven € 450.000). Tegelijk zal nieuwbouw voor doorstroming nooit optimaal kunnen zijn. Een deel van de woningen zal leiden tot instroom van vestigers in de regio. Daarom blijft het ook bij een beleid gericht op doorstroming nodig om aan de onderkant van de huur- en koopmarkt betaalbare woningen toe te voegen gericht op de directe vraag van onder andere starters.

7. **Aandacht voor de bestaande voorraad:** De komende decennia zal naast spanning in delen van de woningmarkt ook potentieel ontspanning ontstaan, enerzijds doordat senioren (babyboom-generatie / huidige dubbele vergrijzing) de woningmarkt verlaten, anderzijds doordat niet alle woningen voldoende toekomstbestendig zijn vanuit gebruikswaarde en energetische waarde. Vanuit de woningmarktanalyse lijken er vooral risico's te zijn bij grotere en oudere koopwoningen. Naast aandacht voor nieuwbouw vraagt dit ook tijdig aanbod voor de bestaande voorraad.

2 Vertreksituatie onderzoek

Woningmarkt onder druk

De druk op de woningmarkt in de regio U16 is groot. In beginsel is bijna alles afzetbaar. De woningmarkt is momenteel te typeren als een aanbodgestuurde markt. In deze markt is het lastig om een goed beeld te krijgen van de woonvoorkeuren van inwoners: hoe willen zij wonen? Vaak zijn onmogelijkheden immers bepalender dan de wensen. Vanuit de regio U16 is er binnen deze complexe woningmarkt voor gekozen om de vraag centraal te stellen bij de woningmarktstrategie. In dit onderzoek accentueren we deze kwalitatieve vraag.

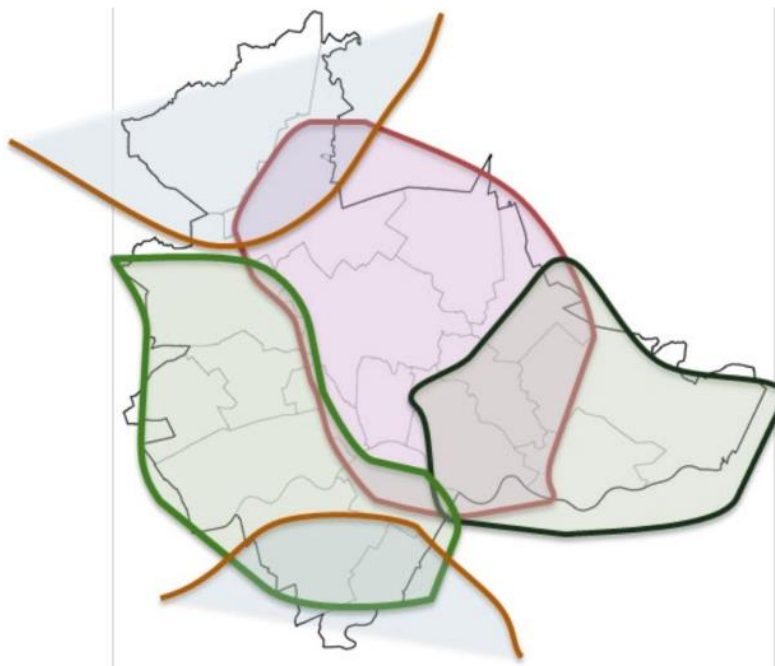
Overigens betekent dit niet dat de behoeftecijfers ook één-op-één vertaald kunnen worden naar een programma. Door de gespannen woningmarkt zien we ook in het bestaande woningaanbod de nodige opgaven. De markt werkt niet perfect. Hierdoor verschuiven behoeftes, kiezen mensen second-bestoplossingen, op andere plekken of in andere marktsegmenten. Hierdoor is de druk op de woningmarkt ook nadrukkelijk aanwezig op plekken waar misschien niet de primaire vraag van de woningzoeker zich richt.

Eén regio, vier deelgebieden

Uit eerder onderzoek (voorjaar 2019) zien we dat de regionale woningmarkt verschillende geografische deelmarkten kent, met elk een eigen oriëntatie. Deze deelmarkten zijn voor dit onderzoek het referentiekader. Deze deelmarkten zijn soms overlappend waardoor gemeenten in verschillende deelgebieden kunnen vallen. We onderscheiden hierbij:

- **Stedelijke agglomeratie Utrecht:** Utrecht, IJsselstein, Nieuwegein, Vijfheerenlanden (Vianen), Houten, Bunnik, Zeist, De Bilt, Stichtse Vecht. De gemeente Utrecht heeft hierbinnen als centrumstad een specifieke functie die we waar relevant nader belichten.
- **Noord:** Ronde Venen en Stichtse Vecht
- **Zuidwest:** Woerden, Oudewater, Montfoort, Lopik, IJsselstein, Vijfheerenlanden
- **Zuidoost:** Houten, Bunnik, Wijk bij Duurstede, Utrechtse Heuvelrug, Zeist.

Noord, Zuidwest en Zuidoost voegen we op verschillende plekken samen tot de 'overige regio'. Sommige gemeenten zitten in meerdere deelgebieden. Hier is bij de 'cijfermatige' analyse rekening mee gehouden om dubbelstellingen te voorkomen.



Toekomst is onzeker

De woningmarktopgave van 104.000 toe te voegen woningen voor de U16 geldt voor de periode 2017 tot 2040. Woonwensen zijn veranderlijk door tal van maatschappelijke veranderingen. Daarom kijken we met de kwantificering van woonwensen niet verder vooruit dan tot 2030. Hoe verder weg hoe onzekerder. Wel beschrijven we ontwikkelingen na 2030. Bij woonmilieus is dit iets beter mogelijk, omdat de trends per gebied beter voorspelbaar, maar nog altijd onzeker, zijn.

Leeswijzer

Bij de uitwerking van het onderzoek schetsen we eerst de samenvatting, conclusies en aanknopingspunten voor de regionale programmering. Dit leest u in hoofdstuk 3.

Vervolgens belichten we in hoofdstukken 4 tot en met 8 verschillende aspecten die onderzocht zijn. Zo gaan we achtereenvolgens in op de woningzoekers die we in de regio in beeld hebben (hoofdstuk 4). Daarna beschrijven we in hoofdstuk 5 de potentiële mismatch tussen de vraag van woningzoekers en het aanbod van woningen. In hoofdstuk 6 gaan we verder in op doorstroommogelijkheden en kansen om doorstroming te stimuleren. In hoofdstuk 7 beschrijven we de aanwezige woonmilieus en de behoefte aan deze milieus. Tot slot gaan we in hoofdstuk 8 in op de bevindingen per deelgebied waarbij we zowel de behoefte aan woningen als de behoefte aan woonmilieus in samenhang belichten.

3 Richtingen kwalitatieve regionale woningmarkt

Doel van het onderzoek is om meer zicht te krijgen op de kwalitatieve woningmarktopgave in de regio. In dit hoofdstuk geven we een samenvatting en conclusies van de bouwstenen voor de regionale kwalitatieve programmering.

- Voor de programmering naar woningcategorieën geven we een onderbouwd advies voor de programmering in de eerste tien jaar (tot 2030). De programmering naar woningcategorieën betreft daarmee een groot deel van de 104.000 toe te voegen woningen; gericht op de locaties waar het gesprek met ontwikkelende partijen nog loopt of nog gevoerd moet worden.
- Voor woonmilieus geven we een onderbouwd advies voor de nog resterende opgave; doorgaans op de langere termijn (na 2030). Daarbij gaat het om de 37.000 extra te programmeren woningen die nog nodig zijn. Veel bestaande locaties zijn immers reeds voorzien, waarbij aanpassing naar een ander woonmilieu nog maar zeer beperkt mogelijk is. Het risico van planvertraging is dan bovendien groot.

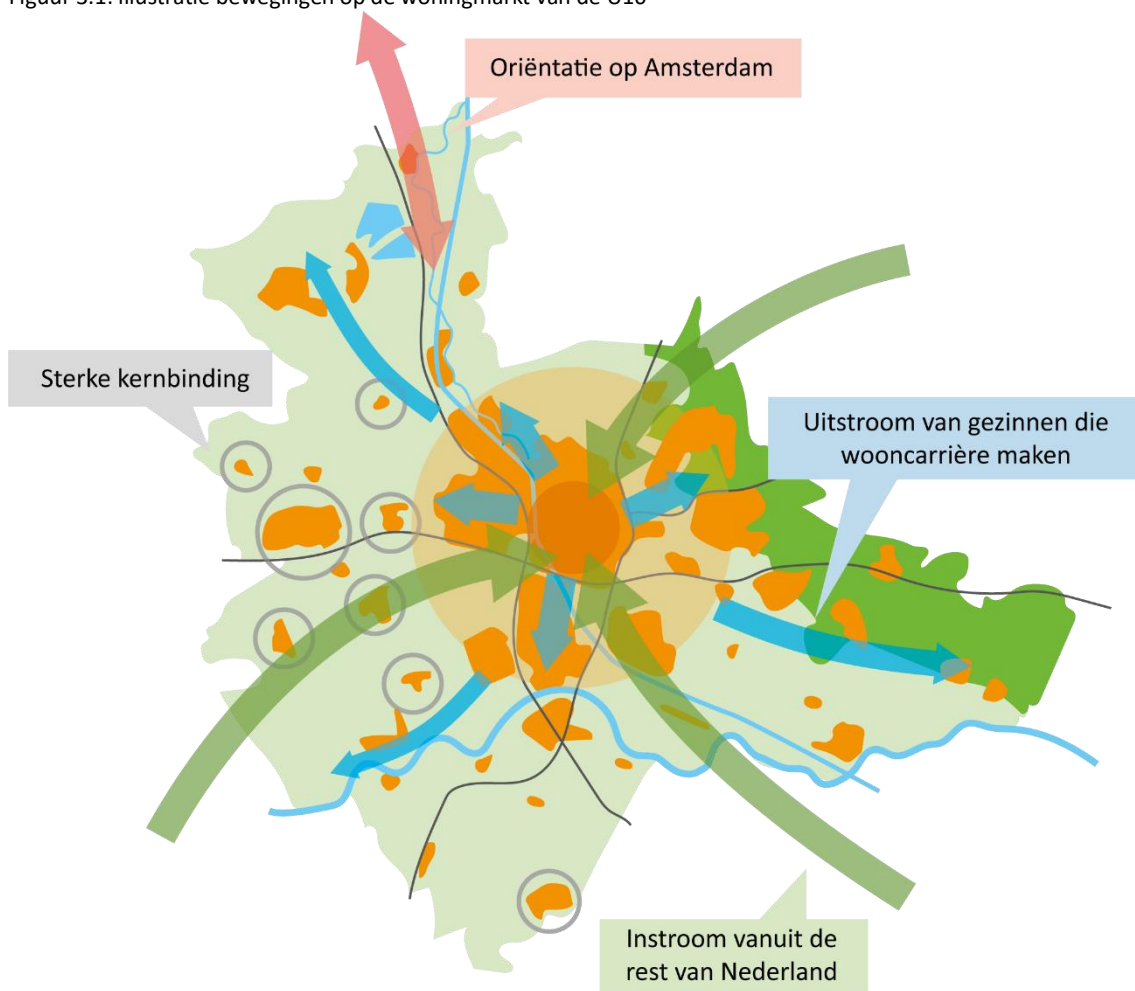
Reden voor dit onderscheid is dat woonwensen veranderlijk zijn door tal van maatschappelijke ontwikkelingen. Daarom kijken we met de kwantificering van woonwensen niet verder vooruit dan tot 2030. Hoe verder weg hoe onzekerder. Bij woonmilieus is dit iets beter mogelijk, omdat de trends per gebied beter voorspelbaar, maar nog altijd onzeker, zijn

Roltrap

Traditioneel is de woningmarkt van de regio Utrecht te bestempelen als roltrapregio. Jongeren komen de regio binnen richting de stad, en stromen na de studie door naar andere delen van de regio. Door schaarste op de woningmarkt stagneert de roltrap. Jongeren blijven langer in de stad wonen en maken minder wooncarrière richting de 'gezinsmilieus' buiten de stad.

Tegelijkertijd is er binnen deze roltrapregio ook een lokale / subregionale woningmarkt, waar mensen in hun vertrouwde omgeving een woonplek zoeken. De roltrap werkt niet zwart-wit. In de analyses gaan we in op de nuances bij het functioneren van de regionale roltrap.

Figuur 3.1: illustratie bewegingen op de woningmarkt van de U16



Samengevat: Jongeren komen vanuit Nederland naar de stad voor werk of studie. Vervolgens maken zij als jongere een stap binnen de stedelijke agglomeratie. Gezinnen stromen (deels) de stedelijke regio uit, waarbij de instroom in Zuidoost vooral komt door gezinnen uit de stad. In Zuidwest worden daarnaast de verhuisbewegingen bepaald door een sterke kernbinding. In Noord worden daarnaast de verhuisbewegingen bepaald door de druk vanuit de Amsterdamse regio.

3.1 De regionale woningmarkt in beeld

Het onderzoek richt zich op de kwalitatieve woningbehoefte in de regio U16. Uit deze woningbehoefte trekken we een aantal conclusies:

- Starters en jongeren zijn de meest dynamische groepen op de woningmarkt. Zij maken de nodige stappen om hun gewenste woning te vinden. Met name in de stedelijke agglomeratie zijn zij zeer bepalend voor de woningvraag. In de omliggende regio zien we daarnaast ook veel gezinnen met kinderen verhuizen. Het aantal ouderen

Woningcategorieën

We hanteren hierbij een indeling naar kooprijzen en woningtypen, zoals uit het landelijke Woningmarktonderzoek WoON2018 te herleiden is, en kiezen daarbij een gelijke indeling voor de hele regio (vanwege vergelijkbaarheid naar prijzen en typologie). Echter door andere prijs-kwaliteitverhouding tussen stad en omgeving kan het product dat voor een bepaalde prijs geboden wordt verschillen.

van 55 jaar of ouder dat verhuist is zeer beperkt. Toch zal door de vergrijzing deze groep in aantallen verdubbelen, wat betekenis heeft voor de vraag op de woningmarkt (meer toegankelijke woningen) en het aanbod op de woningmarkt (meer grondgebonden woningen -vooral koop-).

- Inspelen op de vraag van starters en jongeren vergt een evenwicht tussen ‘haalbaar’ en ‘betaalbaar’. Zij zijn door hun bestedingsmogelijkheden vaak aangewezen op betaalbare huur- en koopwoningen (tot maximaal € 300.000). Hier constateren we de grootste tekorten in alle delen van de regio (mede door de gestegen woningprijzen). Tegelijkertijd willen zij zeker in de koopsector bij voorkeur een grondgebonden woning. Dat is door de hoge bouw- en grondkosten in de huidige woningmarkt moeilijk haalbaar. Ook bestaande grondgebonden woningen gaan door de druk op markt door de grens van € 300.000 heen. De betaalmogelijkheden van jongeren / koopstarters zijn eindig. Dit betekent dat zij concessies in hun woonwens moeten doen: vaker gestapeld of in alternatieve woon- of contractvormen.
- In de huursector zien we dat de behoefte aan sociale huurwoningen groter is dan aan vrije sector huurwoningen. In beide segmenten zien we dat de vraag vooral komt van kleine huishoudens; naast jongeren ook veel ouderen. De behoefte richt zich vooral op toegankelijke appartementen.

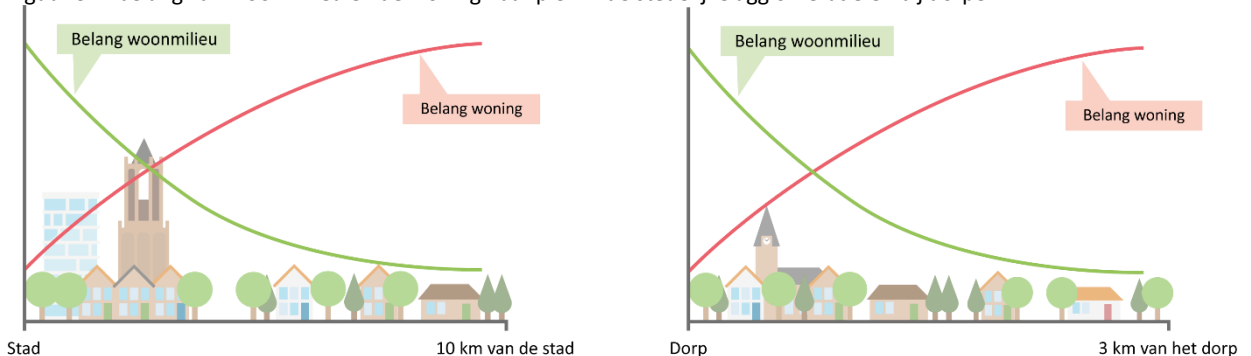
Woonmilieus

Nederland is op basis van statistische (fysiek-ruimtelijke) gegevens ingedeeld naar woonmilieus. In het kader van de REP is hiervan een nadere vertaling gemaakt om projecten te kunnen beoordelen op het te realiseren woonmilieu. Wij sluiten aan bij de benadering van de REP. De woonvoorkeuren naar woonmilieus herleiden. Zo komen we uit op de volgende onderscheiden woonmilieus:

- Centrumstedelijk (incl. hoogstedelijk): functiemenging, (groot)stedelijke voorzieningen, hoge woningdichtheid, kwalitatief goede openbare ruimte, goede OV-bereikbaarheid
- Buiten-centrum: stedelijke uitstraling, beperkt voorzieningenaanbod, enig openbaar groen, goede OV-bereikbaarheid, zwaartepunt bij wonen
- Groenstedelijk / dorps: vaak grondgebonden woningen, monofunctioneel (wonen), beperkt aantal voorzieningen, veel openbaar groen, goede bereikbaarheid per auto
- Landelijk: buiten de kernen, grote(re) afstanden tot stad en voorzieningen

- In het landelijke woningmarktonderzoek WoON2018 is zowel gevraagd naar de gewenste woonvorm als naar het woonmilieu waarin mensen willen wonen. Het antwoord op deze vragen is in de praktijk nog wel eens strijdig: een grondgebonden woning in een centrumstedelijk woonmilieu. Wij zien in de praktijk een verschuiving in het belang van woonvoorkeuren: nabij centra is de locatie en het woonmilieu dominant in de voorkeur. Op afstand van centra groeit het belang van een bij de vraag passende woning. In het licht van beperkte betaalmogelijkheden van jongeren betekent dit dat op centrumlocaties kansen liggen voor alternatieve woonvormen. Op afstand van centra is het juiste woningtype belangrijker in de programmering. Dit is geïllustreerd in de volgende schema's.

Figuur 3.2: belang van woonmilieu en de woning naar plek in de stedelijke agglomeratie en bij dorpen



Bron: Bid-rent-model, vertaling naar de stedelijke woningmarkt

Deze schema's laten zien dat naarmate een woning verder van het centrum van een stad of dorp staat, de kwaliteiten van de woning steeds belangrijker worden. Dichter bij het centrum is vooral het woonmilieu van belang. Hier zijn de eisen aan de woning zelf minder belangrijk voor de woningzoekende.

3.2 Verstedelijkingsopgave per deelgebied

Vanuit de waargenomen voorkeuren hebben we per deelgebied adviezen uitgewerkt voor de programmering. Zoals eerder aangegeven betreft het advies voor de programmering naar woningcategorieën de eerste tien jaar (tot 2030). Het advies over woonmilieus betreft vooral de zoektocht naar nieuwe bouwcapaciteit; de resterende 37.000 woningen, doorgaans na 2030 te realiseren.

We geven het advies *in pictogrammen per deelgebied* weer. Hieruit is af te leiden dat bijvoorbeeld in de stad Utrecht relatief meer behoefte is aan sociale huurwoningen ten opzichte van de andere deelgebieden (3 huisjes versus 1 of 2 huisjes). In Noord is bijvoorbeeld juist relatief meer behoefte aan koopappartementen vanaf € 250.000 (drie huisjes). Die behoefte wordt in de stad volledig bediend door aanbod in de bestaande woningvoorraad (geen huisjes). Overigens kan tussen deelgebieden uitwisseling plaatsvinden, waarbij het principe van de roltrap gevolgd kan worden de stad uit.

Tabel 3.1: programma-accenten woningcategorieën per deelgebied (huisjes geven per deelgebied aan hoe ongeveer de -vanuit woningvraag- gewenste verdeling is over de verschillende marktsegmenten)

	Utrecht-stad	Rest agglomeratie	Zuidoost	Noord	Zuidwest
Soc. huur (accent appartement)	🏠 🏠 🏠	🏠 🏠	🏠 🏠	🏠	🏠 🏠
V.s. huur (accent appartement)	🏠 🏠	🏠 🏠	🏠 🏠	🏠	🏠 🏠
Koop tot € 300.000	🏠 🏠 🏠 Alternatieve woon-/ financieringsvormen	🏠 🏠 🏠 Innovatieve concepten ggb	🏠 🏠 🏠 Innovatieve concepten ggb	🏠 🏠 🏠 🏠 Innovatieve concepten ggb	🏠 🏠 🏠 🏠
Grondgebonden koop vanaf € 300.000	🏠		🏠		🏠
Koopappartement tot € 250.000		🏠 🏠	🏠	🏠 🏠	🏠 🏠
Koopappartement vanaf € 250.000		🏠 🏠	🏠	🏠 🏠 🏠	🏠
Aantal woningen in het programma*	41.000	10.000	5.000	2.500	8.500

* 67.000 woningen, afgeleid van de inventarisatie van Site

Vanuit de doorstroombanalyses zien we enkele segmenten waar in het bijzonder kansen liggen om doorstroming in de regio te stimuleren; enerzijds doordat daarmee een doorstroomketen ontstaat waarbij woningen vrijkomen waar behoefte aan is, anderzijds doordat de doelgroep relatief verhuigeneigd is. Kansrijke segmenten voor het bevorderen van doorstroming, zijn:

- Vrije sector huurappartementen in de stedelijk agglomeratie, waardoor jonge stellen een bij hun levensfase passende woning kunnen huren.
- Grondgebonden koopwoningen vanaf € 300.000 in de stad Utrecht, waarmee gezinnen met kinderen verleid kunnen worden hun koop- of huurappartement achter te laten.
- Koopappartementen vanaf € 250.000 in de agglomeratie Utrecht waardoor jonge ouders (empty-nesters) hun grondgebonden koopwoning achterlaten.

- Buiten de agglomeratie Utrecht is de dynamiek op de woningmarkt minder groot. Kansen voor doorstroming zijn er vooral bij jonge stellen / gezinnen die een plek zoeken om te settelen of bij ouderen die een toegankelijker woning zoeken. De verhuisgeneidheid in dit deel van de regio is echter iets minder groot, waardoor een op doorstroming gericht woningmarktbeleid relatief iets minder effectief is.

Voor de langere termijn hebben we een vergelijkbare analyse gemaakt voor de woonmilieus. In welke woonmilieus moeten de minimaal 37.000 nog toe te voegen woningen idealiter geprogrammeerd worden, gelet op de woningvraag. Hierbij is al rekening gehouden met de mate waarin bestaande plannen voorzien in de behoefte aan bepaalde woonmilieus (betreft dus de 'restant-behoefte').

Tabel 3.2: programma-accenten aanvullende woonmilieus – resterende 37.000 te plannen woningen per deelgebied (huisjes geven per deelgebied aan hoe de gewenste verdeling is over de verschillende woonmilieus; met andere woorden in Zuidoost ligt er een iets zwaarder accent in de behoefte aan 'buiten-centrum' milieus dan aan 'centrummilieus')

	Utrecht-stad	Rest agglomeratie	Zuidoost	Noord*	Zuidwest	Verdeling programma
Centrumstedelijk	🏠 🏠 🏠	🏠 🏠 (dorpscentra)	🏠 🏠 (dorpskernen)		🏠	70%
Buiten-centrum (bereikbaar)		🏠 🏠	🏠 🏠 🏠	🏠	🏠 🏠 🏠	25%
Groenstedelijk / dorps	🏠 🏠					>0%
Landelijk					🏠	>0%

* vanuit de subregionale behoefte in Noord is er voldoende planaanbod. Eventuele toevoegingen zijn gewenste in het 'buiten-centrum' milieu.

Uit de voorkeuren naar woonmilieus blijkt er enerzijds veel behoefte om in het centrum van de (eigen) woonkern te wonen. Dat kan in Utrecht-stad in een hoogstedelijk woonmilieu. In de kernen rond de stad gaat het om centrumlocaties nabij voorzieningen.

Daarnaast zien we vooral een aanvullende behoefte aan stedelijke woonmilieus die vooral goed bereikbaar zijn ten opzichte van het centrum van Utrecht. De strategie om op locaties nabij vervoersknooppunten te ontwikkelen, past hier goed bij.

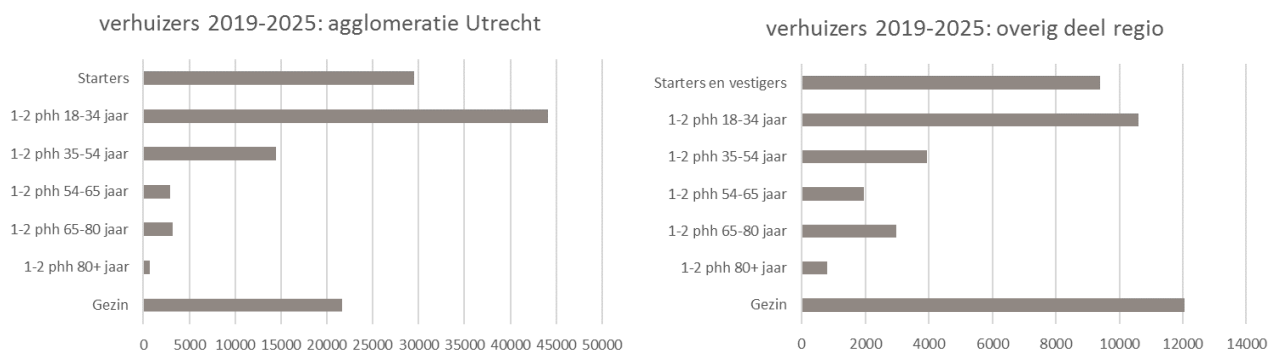
4 Woningzoekers in beeld

In dit hoofdstuk gaan we in op de primaire vraag van de woningzoekers: hoe willen mensen wonen? Wat willen en kunnen mensen? En wat is het effect van een veranderende bevolkingssamenstelling op de woningvraag? Dit is exclusief de vraag naar wonen met zorg. Om deze vraag in beeld te krijgen, vergt nader verdiepend onderzoek.

Jongeren zijn actief op de markt; agglomeratie Utrecht dynamische woningmarkt

We zien dat vooral jonge (jonger dan 35 jaar) huishoudens actief (op zoek) zijn op de woningmarkt. De stedelijke agglomeratie kent verhoudingsgewijs een jongere leeftijdsopbouw. Hier is dan ook de vraag van jonge huishoudens extra dominant. Buiten de agglomeratie, in het overige deel van de regio, zien we dat gezinnen met kinderen en oudere huishoudens nadrukkelijker mede de woningvraag bepalen, maar ook hier zien duidelijk de vraag van jongeren terug.

Figuur 4.1: prognose aantal (gewenste) verhuizers op de woningmarkt 2019-2025 per deelgebied



Bron: WoON2018, CBS-verhuisdata

De agglomeratie Utrecht kent een zeer dynamische woningmarkt waarbij jongeren meerdere stappen maken om wooncarrière te maken. Buiten de agglomeratie Utrecht is de woningmarkt minder dynamisch. Gezinnen vinden daar hun plek en blijven er dan vaak lang wonen.

Wat zoeken woningzoekenden?

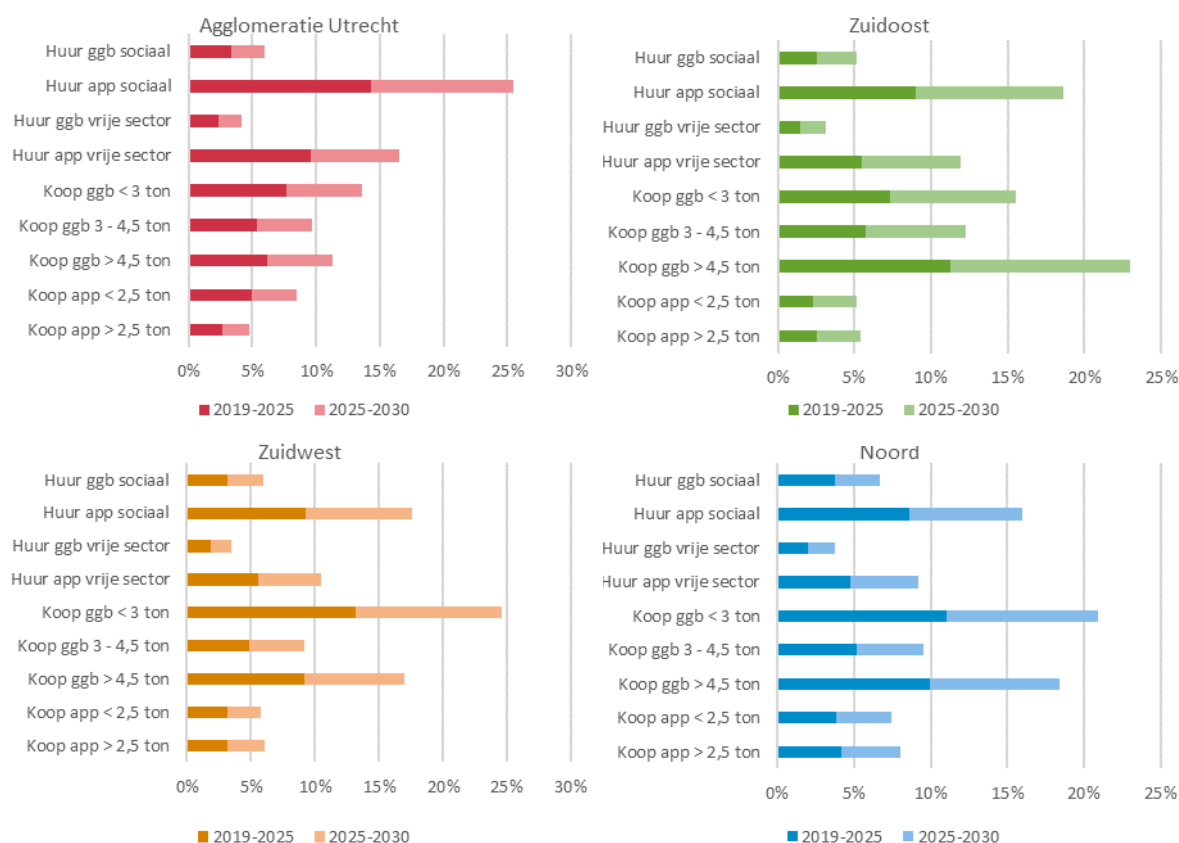
In het landelijke WoON2018 (Woningmarkt onderzoek Nederland) zijn woonwensen van verhuiscapabele huishoudens geïventariseerd. Wij hebben op basis van dit onderzoek ook voor de regio U16 een beeld gevormd van de woonwensen die verschillende groepen hebben.

- We zien hierbij dat jongeren vaker kiezen voor een appartement, liefst in de huursector soms ook koop. Buiten de agglomeratie Utrecht zien we ook veel starters juist kiezen voor betaalbare grondgebonden koopwoningen.
- Gezinnen met kinderen kiezen in grote mate (65% tot 70%) voor een grondgebonden koopwoning. Vaak gaat het hier om doorstromers uit een andere koopwoning. Deze woning mag dan ook vaak duurder zijn: tot boven € 450.000. Buiten de stedelijke agglomeratie ligt de wens voor dure koop gemiddeld wat hoger dan in de agglomeratie Utrecht. Dit komt doordat mensen die in deze gebieden wooncarrière maken ook vaker uit een koopwoning komen en een kwaliteitsslag kunnen maken.
- Bij ouderen zien we buiten de stedelijke agglomeratie vaker een vraag naar koopappartementen; binnen de stedelijke agglomeratie hebben huurappartementen de voorkeur.

De direct afzetbare vraag

De actieve vraag die we op de woningmarkt waarnemen is gevarieerd. Jongeren verhuizen relatief veel, daardoor domineren zij de vraag op de woningmarkt. Maar deze groep is divers. Jongeren tot 35 jaar staan deels nog volledig aan het begin van hun wooncarrière, anderen zetten al vervolgstappen. Samen met de vraag van oudere huishoudens en gezinnen leidt dit tot een gevarieerd beeld van de woningvraag.

Figuur 4.2: Woonvoorkeuren per deelregio 2019-2030 (schaal van de grafieken varieert door de grootte van de verschillende deelgebieden)



* ggb = grondgebonden woning, app = appartement, sociaal = alle huurwoningen tot de liberalisatiegrens € 737,14.
Bron: WoON2018, bewerking Companen

Deze directe vraag kan ook worden gezien als de afzetbare vraag op de woningmarkt, zonder rekening te houden met effectief gebruik van de bestaande woningvoorraad (bijvoorbeeld het stimuleren van doorstroming, zodat gewenst bestaand woningaanbod vrijkomt voor woningzoekenden). Dit is ook wat makelaars en ontwikkelende partijen herkennen.

De vraag verschilt per deelgebied. Per segment zijn de volgende nuances te plaatsen.

Behoeftes aan huurwoningen: betaalbaarheid belangrijk

In alle delen van de regio zien we in de huursector (sociaal en vrije sector) een grotere vraag naar appartementen dan naar grondgebonden woningen. In de agglomeratie Utrecht is dit in versterkte mate het geval.

In deze woonvoorkeuren zien we vooral het groeiende aantal kleine huishoudens dat zich op een huurwoning richt. In de sociale huur speelt daarbij mee dat de vraag naar sociale huurwoningen door wetgeving is grotendeels beperkt tot inkomens tot € 39.055. Dit zijn vaak kleine huishoudens met één inkomen. Betaalbaarheid van het wonen is daarbij een belangrijke drijfveer. Uit de woonvoorkeur voor appartementen lezen we dat zij verwachten dit eerder te vinden in een appartement. Bovendien speelt daarbij mogelijk ook de verwachting mee dat een appartement het best haalbare is. Kijken we naar reacties op vrijkomende huurwoningen, dan zijn in alle delen van de regio grondgebonden (sociale) huurwoningen minstens zo populair als appartementen. De woonvoorkeuren laten wel zien dat er behoefte is aan betaalbare en toegankelijke woningen; zeker ook vanuit de wens van ouderen.

Behoeft sociale huurwoningen

De behoefte aan sociale huurwoningen hebben we naar typologie afgeleid uit WoON2018. De omvang van de vraag wordt sterk bepaald door inkomensgrenzen en wetgeving. Inkomensontwikkelingen zijn daardoor minstens zo bepalend voor de behoefte aan sociale huurwoningen. Wij hebben daarom de behoefte aan sociale huurwoningen bepaald aan de hand van een prognose van de inkomensdoelgroep. In onze basisprognose gaan we uit van een trendmatige inkomensontwikkeling van 0,4% per jaar. Bij een lagere inkomensontwikkeling is de behoefte aan sociale huur groter, bij een hogere inkomensontwikkeling is de behoefte kleiner. De effecten hiervan zijn in de bijlage uitgewerkt.

Grondgebonden koopwoningen: koopstarters zoeken een betaalbare start

In de koopsector ligt het zwaartepunt van de vraag bij grondgebonden woningen, in verschillende prijsklassen. Een deel van deze vraag komt van doorstromers die een comfortabeler (duurder) huis zoeken. Dat zien we het meest terug in de agglomeratie Utrecht en in het deelgebied Zuidoost.

In alle delen van de regio zien we ook een behoorlijke vraag naar grondgebonden koopwoningen tot € 300.000. Deze vraag komt in belangrijke mate van koopstarters (jonge huishoudens tot 35 jaar). Zij zoeken hun eerste mogelijkheid om een woning te kopen.

Koopappartementen: goedkoop voor starters, duurder voor ouderen

De vraag naar koopappartementen zien we in alle deelgebieden. De behoefte aan koopappartementen tot € 250.000 komt grotendeels van jonge huishoudens (koopstarters), de behoefte aan duurdere appartementen komt grotendeels van 55-plus huishoudens (empty-nesters, waar kinderen de deur uit zijn). In de agglomeratie Utrecht is de eerste groep meer aanwezig, in de overige delen van de regio juist de tweede groep.

5 Potentiële mismatches van vraag en aanbod

De vraag naar woningen zoals hiervoor gepresenteerd wordt niet alleen door nieuwbouw opgevangen, maar zal grotendeels in de bestaande woningvoorraad landen. We hebben op basis van kenmerken van de woningvoorraad en potentiële doorstroming uit verschillende delen van de woningvoorraad in beeld gebracht voor welke vraag er reeds aanbod is. Dan resteert een opgave waar nog geen aanbod voor beschikbaar is: de mismatch van vraag en aanbod bij trendmatige doorstroming.

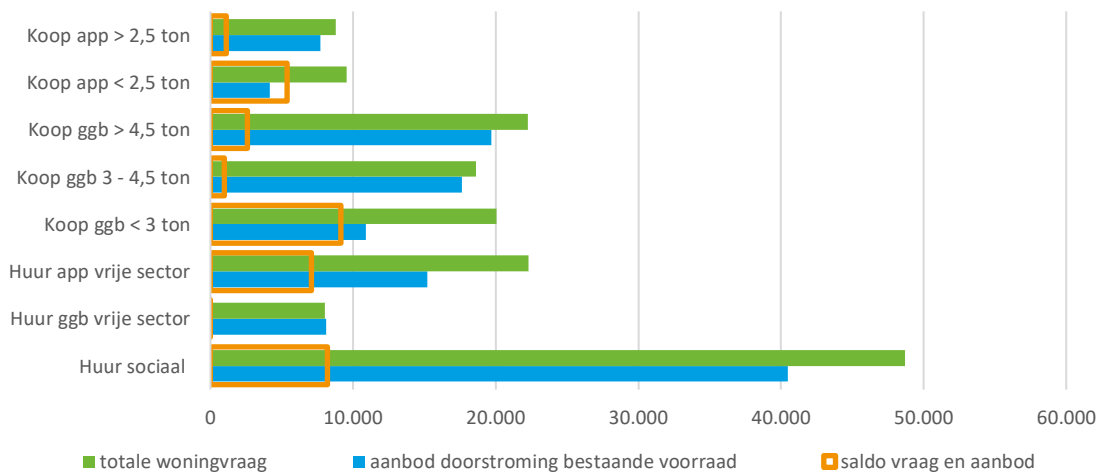
Sociale huurwoningen: betaalbaarheid leidend

Gelet op de overwegingen bij de behoefte aan sociale huurwoningen, waar we een zwaartepunt zien bij appartementen maar ook vaststellen dat hier vooral sprake is van een betaalbaarheidsvraag, hebben we bij sociale huur geen nader onderscheid gemaakt naar typologie. Als richting blijkt uit de analyses een beweging naar meer woningen voor kleine huishoudens (appartementen) en minder traditionele grote gezinswoningen. In de bijlagen is dit onderscheid wel uitgewerkt.

Vraag en aanbod in de regio: lastig evenwicht tussen haalbaar en betaalbaar

In de analyses zijn fricties tussen vraag vanuit WoON2018 en aanbod door feitelijk vrijkomend aanbod bepaald. Daarin zijn ook demografische trends meegenomen. Voor de eerste vijf jaar zijn op regioniveau vraag en aanbod naast elkaar neergelegd. Daaruit blijkt bijvoorbeeld voor de komende vijf jaar een vraag naar een kleine 50.000 sociale huurwoningen, terwijl er ruim 40.000 in de bestaande voorraad door doorstroming beschikbaar komen (bron: RWU en CBS-microdata, doorvertaling op basis van demografische trends). Het tekort is dan ook rond 8.000 sociale huurwoningen tot 2025.

Figuur 5.1: vraag en aanbod, inclusief saldo (verschil tussen vraag en aanbod) bij trendmatige doorstroming in U16 2019-2025

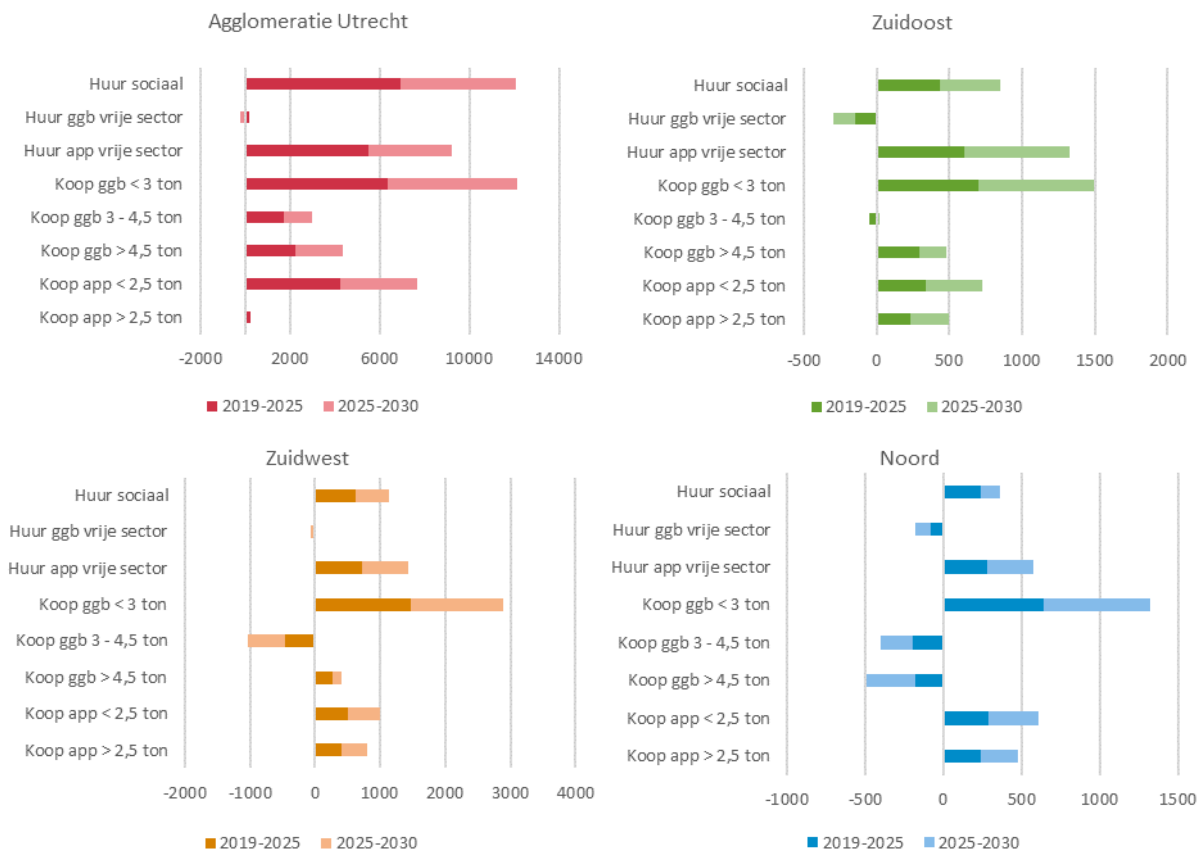


Bron: woningmarktsimulatie Companen

Let op: Bij deze analyse is nog geen rekening gehouden met woningbouwplannen. Die voorzien in een deel van deze vraag. Door monitoring moet inzichtelijk worden in welke vraag reeds wordt voorzien.

In het vervolg gaan we verder in op het saldo van vraag en aanbod: de mismatch in de bestaande woningmarkt, vooruitkijkend naar 2030.

Figuur 5.2: Saldo van vraag en aanbod naar woningtype en prijsklasse per deelgebied 2019-2030 (schaal van de grafieken varieert door de grootte van de verschillende deelgebieden);
Rekening houdend met bevolkingsontwikkelingen, behoeftegroei tot 2030 en doorstroming uit de bestaande woningvoorraad (excl. nieuwbouwplannen)



Bron: woningmarktsimulatie Companen

Omdat vraag en aanbod in belangrijke mate ingevuld is op basis van de woonwens van woningzoekers zullen in de praktijk hier de nodige nuances bij te plaatsen zijn. Deze nuances zijn essentieel voor de vertaling van deze mismatch naar haalbaar beleid.

Sociale en vrije sectorhuur: aandacht voor spreiding en vernieuwing

In de agglomeratie Utrecht zien we een verhoudingsgewijs grotere behoefte aan sociale huurwoningen. Verklaringen hiervoor zijn een combinatie van een stedelijke leefstijl waar mensen minder kiezen voor eigen woningbezit, een gemiddeld lager inkomensniveau in de stad en ook meer jongeren met onvoldoende vermogen om te kunnen kopen.

Toch is in alle deelgebieden per saldo een behoorlijke aanvullende behoefte aan sociale huurwoningen, die nog eens groter is als we rekening houden met nieuwbouw ten behoeve van de transformatie in dit segment (meer klein en toegankelijk).

In de vrije sectorhuur zien we vooral een behoefte aan appartementen. Dit heeft met het vaak kortdurende karakter van het wonen in deze woonvorm.

Betaalbare koopwoningen: veel vraag naar betaalbaar aanbod, haalbaarheid onder druk

In de koopsector zien we in alle deelgebieden, maar zeker buiten de stedelijke agglomeraties een vraag naar relatief betaalbare grondgebonden koopwoningen tot € 300.000. Het aanbod van deze woningen is nauwelijks nog aanwezig, waardoor de 'restvraag' substantieel is. Inspelen op deze vraag is in de huidige markt lastig. Nieuwbouw van koopwoningen tot € 300.000 is door hoge grondwaardes en bouwkosten complex. Als de woning via nieuwbouw aangeboden wordt, zijn ze naderhand snel duurder (door de marktdruk). Alleen de eerste koper profiteert van de lage prijs. Van de woningzoeker vraagt dit (ook) concessies. Temeer daar later zal blijken dat veel woningzoekers ook waarde hechten aan een (centrum)stedelijk woonmilieu. Deze wensen zijn in de praktijk niet te combineren. Zeker omdat de betaalmogelijkheden voor deze groepen ook gelimiteerd zijn. Een deel van deze vraag zal dan ook door betaalbare appartementen opgevangen kunnen worden. Ook zal een deel blijven wonen in de huidige huurwoning, waardoor tekorten in de huursector (sociaal en vrije sector) hoger zijn. Bij woningzoekers die deze woningen buiten de agglomeratie zoeken, zal een gebrek aan aanbod mogelijk leiden tot vertrek naar nabije regio's waar dit aanbod wel beschikbaar is.

Dure koop regionaal aanbod en afstemming

In de duurdere koop zien we minder aanvullende vraag. Veel bestaande koopwoningen zijn duurder dan € 300.000. Aanbod en vraag zijn hier min of meer in evenwicht, met uitzondering van de stedelijke agglomeratie waar ook in dit segment een tekort is. Overigens leidt dit niet tot leegstand. De regionale vraag naar deze woningen is nog altijd groter dan het aanbod, en zal zich over de deelregio's uitspreiden. Daarnaast zullen door schaarste mensen hun wensen bijstellen en bereid zijn meer te betalen dan ze eigenlijk willen. Uiteraard zit ook hier een grens aan de betaalmogelijkheden van woningzoekenden.

Koopappartementen voor jongeren in de stad, voor ouderen in de regio

Aan betaalbare koopappartementen is met name in de agglomeratie Utrecht een tekort. Duurdere koopappartementen zijn in de stad Utrecht in behoorlijke aantallen reeds aanwezig. In de andere delen van de regio is er ook behoefte aan duurdere appartementen: dit is vooral het gevolg van de relatief grotere vraag van ouderen in deze delen van de regio.

Mismatches na 2030

De tendensen die we voor 2030 waarnemen, zoals de behoefte aan betaalbare koopwoningen en huurappartementen, zetten zich na 2030 voort. Wel zien we door voortgaande (dubbele) vergrijzing een groeiende vraag naar koopappartementen. Tegelijkertijd zien we ook dat deze vergrijzende groep de woningmarkt gaat verlaten. Het aanbod traditionele grondgebonden (duurdere) koopwoningen groeit doordat de huidige bewoners in grotere aantallen of verhuizen naar een appartement of overlijden. Zeker buiten de agglomeratie Utrecht komen hierdoor veel grondgebonden koopwoningen beschikbaar. De vraag hiernaar is sterk afhankelijk van de kwaliteit, waarbij ervaring leert dat deze woningen door een

Effect buy to let

Veel nog relatief betaalbare koopwoningen worden gekocht door particuliere beleggers om te kunnen verhuren voor rendement. Deze aankoop van woningen voorziet in de behoefte aan vrije sectorhuurwoningen, maar zet bovendien de toch al gespannen (betaalbare) koopwoningmarkt verder onder druk. Toevoegingen door nieuwbouw in dat segment zijn moeilijk (zie vervolg) en zal om deze buy to let tegen te gaan, samen moeten gaan met een zelfbewoningsplicht.

Studie NVB: meer grondgebonden woningen

In zijn studie voor de Nederlandse Vereniging van Bouwbedrijven signaleert Friso de Zeeuw een vergelijkbare trend van meer behoefte aan grondgebonden koopwoningen. Zijn conclusie is: meer bouwen op uitleglocaties. Als we rekening houden met het belang van woonmilieus, is dit echter niet de enige oplossing. Mensen die veel waarde hechten aan het woonmilieu, zijn te verleiden om andere woonvormen dan grondgebonden woningen kiezen. Zeker als deze woonmilieus gekenmerkt worden door hoge dichtheden liggen er mogelijkheden om compacter te bouwen. .

gedateerde kwaliteit aan populariteit inboeten. Te denken is aan woningen met een mindere energieprestatie. Bovendien kiezen jonge huishoudens steeds minder voor woningen op grote kavels, maar eerder voor gemak. Dit zet delen van de koopmarkt potentieel onder druk.

In de sociale huursector zien we na 2030 een beperktere groeiopgave dan voor 2030. Oorzaak is ook hier het wegvallen een groot deel van de huidige huurdersgroep: de senioren. Dit speelt buiten de agglomeratie Utrecht sterker dan binnen de agglomeratie, omdat juist binnen de agglomeratie de vraag vaker afkomstig is van jongeren.

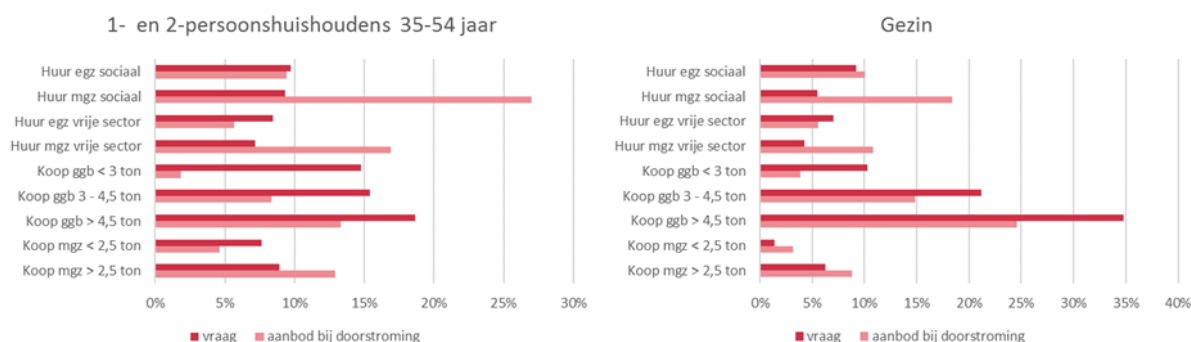
6 Doorstromingspotentieel in beeld

De beschreven vraag-aanbodverhoudingen zijn in beeld gebracht bij een trendmatige doorstroming uit verschillende woningmarktsegmenten. Een mogelijke regionale woningmarktstrategie is om door het bevorderen van doorstroming de match van vraag en aanbod te verbeteren. Wij hebben per doelgroep in beeld gebracht welke potentiële doorstroming mogelijk is.

Doorstroompotentieel in agglomeratie Utrecht

Eerst belichten we voor enkele groepen in de agglomeratie Utrecht welke verhuisstappen zij willen maken, en welke doorstroming kansrijk is. Dit doen we door voor die groepen in te gaan op hun woningvraag en de woning die zij achterlaten. We richten ons op de groepen waar de stappen in de wooncarrière het duidelijkst zijn. Bij andere groepen (die we hier niet beschrijven) gaat het doorgaans om kleine stapjes.

Figuur 6.1: doorstroompotentieel kleine huishoudens 35-54 jaar en gezinnen met kinderen, waarbij zowel de gevraagde woning als achter te laten woning zijn weergegeven.



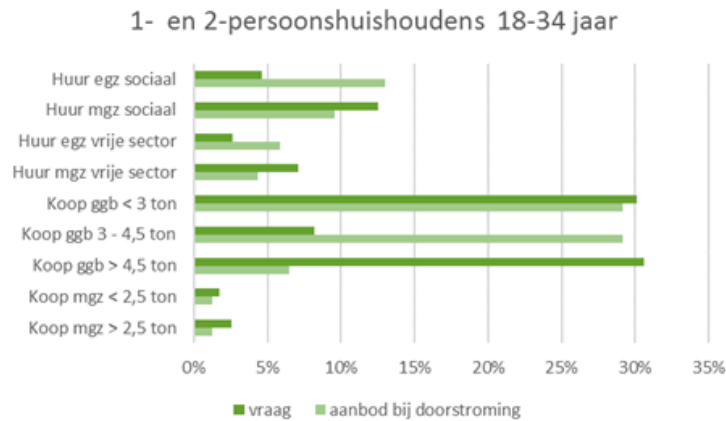
Bron: WoON2018

- In de stedelijke agglomeratie willen een- en tweepersoonshuishoudens tussen de 35 en 54 en gezinnen met kinderen relatief vaak verhuizen naar een duurdere grondgebonden koopwoningen (vanaf € 300.000). Als deze woningen aangeboden worden, stromen deze gezinnen door uit iets goedkopere koopwoningen of (sociale) huurappartementen. Gelet op de verhuiscapaciteit van deze groepen is doorstroming hier relatief kansrijk.
- Kleine huishoudens tussen 55 en 80 jaar kiezen relatief vaker voor een koopappartementen boven € 250.000. Als dit aanbod geboden wordt, kunnen zij doorstromen uit een grondgebonden koopwoning vanaf € 300.000. Door de beperkte verhuiscapaciteit van deze groep vraagt doorstroming bij deze groep veel extra inzet (begeleiding, juiste aanbod).
- Kleine huishoudens vanaf 55 jaar kiezen ook voor huurappartementen (sociaal en vrije sector). Met dit aanbod kan doorstroming ontstaan uit een grondgebonden koopwoning tussen € 300.000 en € 450.000 (gemiddeld wat goedkoper dan bij doorstroming naar koopappartementen) of uit grondgebonden sociale of vrije sector huurwoningen. Ook hier geldt dat de verhuiscapaciteit beperkt is.

Doorstroompotentieel in overige delen van de regio

Buiten de agglomeratie Utrecht zien we een iets andere potentiële doorstroming. Ook hier kijken we naar de woningvraag van enkele groepen en de woning die zij dan achterlaten.

Figuur 6.2: doorstroompotentieel kleine huishoudens 35-54 jaar, waarbij zowel de gevraagde woning als achter te laten woning zijn weergegeven.



Bron: WoON2018

- Bij jonge huishoudens tot 35 jaar zijn buiten de agglomeratie Utrecht ook mogelijkheden voor doorstroming, zij het met andere woonwensen dan binnen de agglomeratie. Deze huishoudens willen vaak een duurdere grondgebonden koopwoningen (vanaf € 450.000). Met dit aanbod kunnen zij verleid worden om hun grondgebonden huur- of koopwoning (tot € 450.000) achter te laten. De verhuisgeneidheid bij deze groep is groot. Daarom is doorstroming kansrijk. Wel voeg je woningen toe in een segment dat al redelijk veel beschikbaar is in dit deel van de regio.
- Bij gezinnen met kinderen is er in dit deel van de regio minder doorstroompotentieel. Zij zetten doorgaans kleine stappen in wooncarrière om hun woonsituatie verbeteren.
- Ouderen willen in dit deel van de regio relatief vaak verhuizen naar een koopappartement boven € 250.000. Zij laten dan een duurdere koopwoningen vanaf € 450.000 achter. De verhuisgeneidheid van deze groep is beperkt, en vraagt veel extra inzet (begeleiding, juiste aanbod). Bovendien zijn de woningen die zij dan achterlaten al ruim aanwezig in dit deel van de regio.
- Bij 80-plussers zien we vooral vraag naar huurappartementen. Zij maken dan duurdere koopwoningen vrij of grondgebonden (sociale) huurwoningen. De verhuisgeneidheid van deze groep is over het algemeen beperkt tot 'noodzaak'situaties, samenhangend met gezondheid of bijvoorbeeld verlies van een partner (live-events).

In de volgende figuur vatten we het hiervoor geschetste doorstroompotentieel samen. Hierbij geven we ook aan welke doorstroming het meest effectief is (breedte van de pijl: staat voor potentieel aantal verhuizing), en bij welke doorstroming woningen vrijkomen die er ook (te) weinig zijn in de regio (gewenst doorstroomeffect). Dit effect is potentieel het grootst in de agglomeratie Utrecht, omdat daar meer verhuisgeneigde huishoudens zijn.

Agglomeratie Utrecht

Buiten de agglomeratie



7 Woonmilieus

Woonvoorkeuren van mensen gaan niet alleen over het type woning en de prijs, maar ook (en misschien wel nog meer) over de plek. Daarbij gaat het om plek in de regio, de fysiek-ruimtelijke verschijningsvorm en om de identiteit van gebieden. Deze drie invalshoeken plaatsen we naast elkaar om de behoefte aan woonmilieus in beeld te brengen.

Plek in de regio, samenhangende deelgebieden

De regio is verdeeld in vier deelgebieden. Per deelgebied beschrijven we de belangrijkste verschillen in oriëntatie van woningzoekenden. Daarbij gaan we in op de groepen die actief zijn, en de wensen rond woonomgevingskwaliteit die zij hebben. Deze herleiden we uit WoON2018. In de bijlage is dit nader cijfermatig uitgewerkt en onderbouwd.

- **Agglomeratie Utrecht:**

Vraag van starters en jongeren richten zich sterk op (centrum)stedelijk wonen. Voor de helft van de woningzoekers is de directe nabijheid van de binnenstad met uitgaansvoorzieningen belangrijk bij de woonplek. Voor de andere helft is de nabijheid wel gewenst, maar is ook bereikbaarheid met auto en OV belangrijk. Andere omgevingskenmerken spelen nauwelijks een rol. De focus ligt sterk op het stedelijk gebied.

Voor oudere leeftijdsgroepen in de agglomeratie Utrecht is de directe nabijheid van het centrum minder belangrijk. Zij hechten aan een groene omgeving met dagelijkse voorzieningen op loopafstand. De binding aan de agglomeratie is groot.

- **Zuidoost:**

De vraag naar wonen in Zuidoost wordt (naast lokaal) in belangrijke mate bepaald door de vraag uit de agglomeratie Utrecht; meer dan in de andere deelgebieden. Dit deel van de regio heeft daarmee een duidelijke rol in de regionale woningmarktdynamiek. Belangrijke kwaliteiten voor de gewenste woongebieden zijn nabijheid van OV en bereikbaarheid per auto, bereikbaarheid ten opzichte van het stadscentrum (Utrecht) en landschap en groen in de openbare ruimte.

- **Zuidwest:**

Dit deel van de regio heeft meer dan Zuidoost een duidelijke lokaal georiënteerde woningvraag. De gemeenschap is in dit deel van de regio een belangrijke drijfveer. Mensen hechten hier aan bereikbaarheid per auto en ruimopgezette woonomgeving. De nabijheid van de stad is hier een minder belangrijk aspect.

Naar woonmilieus is in dit deel van de regio een grotere vraag waarneembaar naar dorpse woonmilieus, waar die in de andere delen van de U16 vaker enigszins stedelijk zijn.

- **Noord:**

Dit deelgebied kent ten opzichte van de andere delen een beperkte lokale oriëntatie. De druk vanuit de regio Amsterdam en regio Utrecht is zichtbaar in de verhuisstromen. De oriëntatie op de regio is daardoor gemiddeld kleiner. Open landschap, water en groen zijn belangrijke gewilde kwaliteiten. De ligging ten opzichte van de stad is belangrijk: zowel bereikbaar met auto als met OV.

Naar woonmilieus zien we in dit deel van de regio meer vraag naar buiten-centrummilieus: een stedelijker vraag dan in Zuidwest.

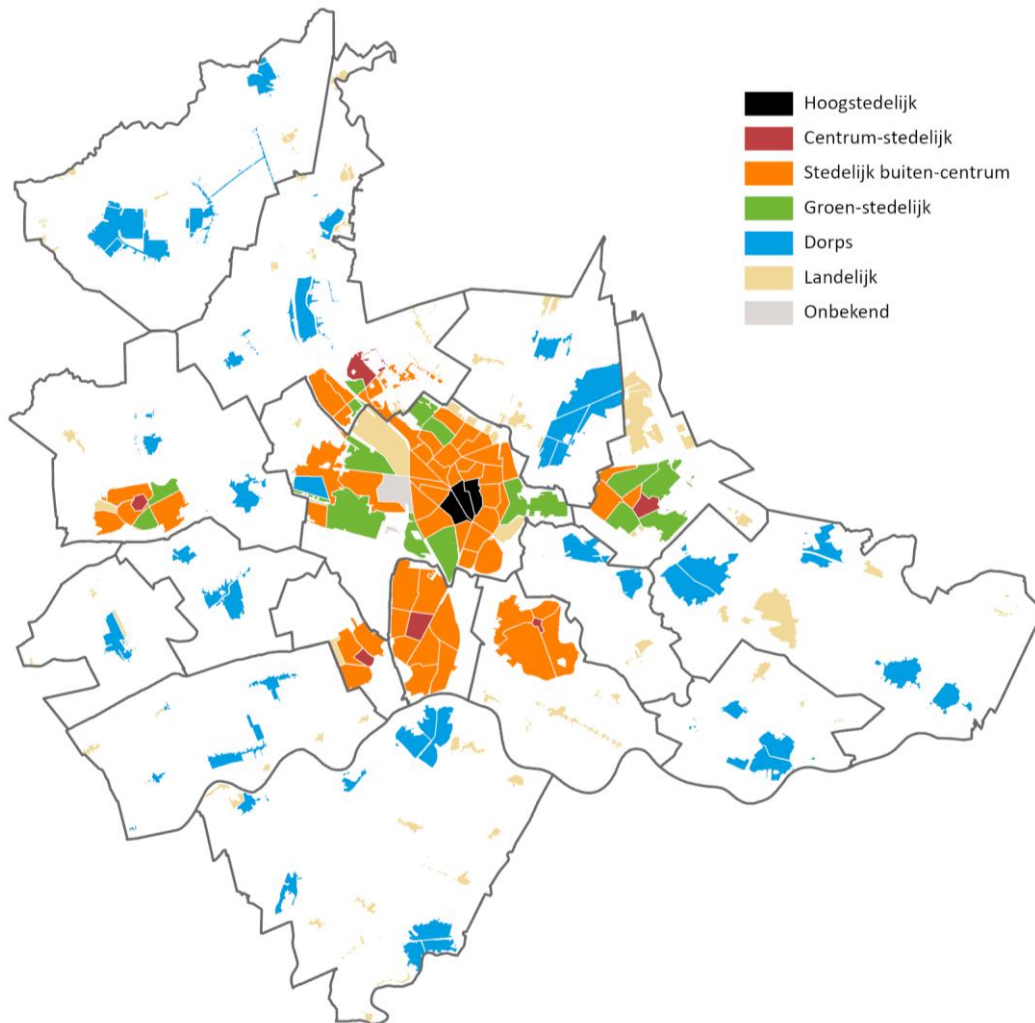
Fysiek-ruimtelijke woonmilieus

Nederland is op basis van statistische (fysiek-ruimtelijke) gegevens ingedeeld naar woonmilieus. In het kader van de REP is hiervan een nadere vertaling gemaakt om projecten te kunnen beoordelen op het te realiseren woonmilieu. Beide benaderingen verschillen iets van elkaar. Wij sluiten aan bij de benadering

van de REP. De woonvoorkeuren naar woonmilieus herleiden we uit het landelijke woonwensenonderzoek WoON2018. Door kleine verschillen tussen de landelijke woonmilieu-indeling en die van de REP (soms is U-Ned gedetailleerder dan de landelijke woonmilieu-indeling, soms andersom) hebben we woonmilieus moeten samenvoegen. Zo komen we uit op de volgende onderscheiden woonmilieus:

- Centrumstedelijk (incl. hoogstedelijk)
- Buiten-centrum
- Groenstedelijk / dorps
- Landelijk

Figuur 7.1: Regionale spreiding woonmilieus (situatie 2018, excl. nieuwe plannen / gebiedstransformaties).

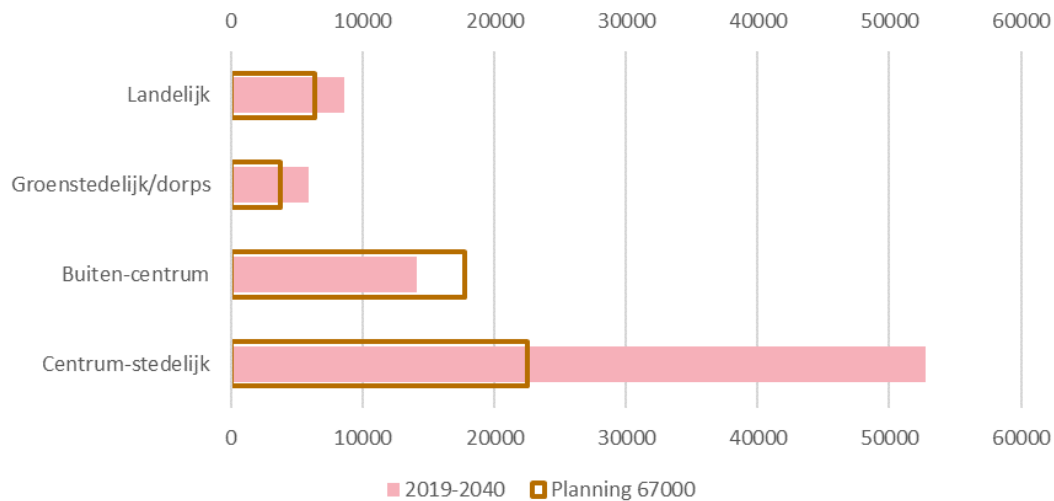


Bron: ABF

- **Centrumstedelijk (incl. hoogstedelijk):** functiemenging, (groot)stedelijke voorzieningen, hoge woningdichtheid, kwalitatief goede openbare ruimte, goede OV-bereikbaarheid
- **Buiten-centrum:** stedelijke uitstraling, beperkt voorzieningenaanbod, enig openbaar groen, goede OV-bereikbaarheid, zwaartepunt bij wonen
- **Groenstedelijk / dorps:** vaak grondgebonden woningen, monofunctioneel (wonen), beperkt aantal voorzieningen, veel openbaar groen, goede bereikbaarheid per auto
- **Landelijk:** buiten de kernen, grote(re) afstanden tot stad en voorzieningen.

Eerder brachten we de mismatch naar woningen in beeld. We richten ons nu op de mismatch naar woonmilieu. Bij woningen hadden we nog geen goed zicht op de huidige plannen, en in welke mate die bijdroegen aan het oplossen van de mismatch. Bij de woonmilieus hebben we dit beeld wel, omdat de gebiedstypering bij nieuwe ontwikkelingen doorgaans eerder in beeld is dan de programmering naar woningcategorieën. Daarmee ontstaat zicht op welke woonmilieus aanvullend gewenst zijn, bij nieuwe ontwikkelingen.

Figuur 7.2: mismatch behoefte aan woonmilieus 2019-2040, met zicht op de verdeling in de huidige plancapaciteit van 67.000 voor de stedelijke agglomeratie

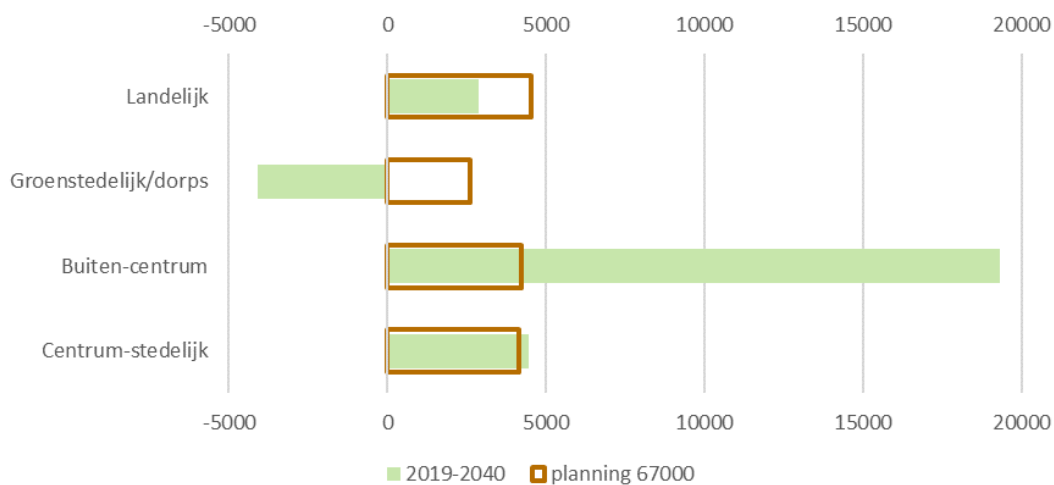


Bron: WoON2018, bewerking Companen

De woningbouwplannen in de agglomeratie Utrecht voorzien nog onvoldoende in centrum-stedelijke woonmilieus. De extra woningbouwlocaties die in dit deel van de regio gevonden moeten worden, zullen dan ook in belangrijke mate moeten voorzien in centrumstedelijk wonen. Dit zal echter niet altijd kunnen.

Kenmerken toe te voegen centrum-stedelijk woonmilieu: functiemenging, groot-stedelijke voorzieningen, hoge woningdichtheid, kwalitatief goede openbare ruimte, goede OV-bereikbaarheid

Figuur 7.3: mismatch behoefte aan woonmilieus 2019-2040, met zicht op de verdeling in de huidige plancapaciteit van 67.000 buiten de stedelijke agglomeratie



Bron: WoON2018, bewerking Companen

Buiten de stedelijke agglomeratie is er vooral aanvullend behoefte aan buiten-centrum woonmilieus. Te denken is aan woonmilieus die goed bereikbaar zijn ten opzichte van de stad.

Kenmerken toe te voegen buiten-centrum woonmilieu: stedelijke uitstraling, beperkt voorzieningenaanbod, enig openbaar groen, goede OV-bereikbaarheid

Identiteit van gebieden

De voorgaande woonmilieubenadering die gaat uit van ruimtelijke fysieke kenmerken van een gebied. Voor woningzoekers is er daar binnen verschil tussen deze woonmilieus; op basis van de identiteit van het gebied. Deze identiteit is moeilijk in getallen te vatten, maar kan wel in globale nuances per gebied geduid worden. Zo zien we in het zuidwestelijk deel van de regio meer behoefte aan wonen in een meer dorpsse gemeenschap: kenmerkend zijn gemeenschapszin, prijs- en kwaliteitsbewust. In de stedelijke agglomeratie wordt de identiteit bepaald door meer individuele waarden, uitstraling en beleving. Bij de gemeenten aan de oostkant van Utrecht zien we terug dat mensen er meer hechten aan (eigen) ruimte, exclusiviteit en gelijkgestemden rondom.

8 Onderbouwing programmering per deelgebied

Vanuit de analyse van woningbehoefte naar woningcategorieën en woonmilieus kunnen we enkele richtingen per deelgebied herleiden voor de programmering.

Utrecht-stad

We zien in de stad Utrecht een zeer dynamische woningmarkt met veel vraag van jongeren. Zij willen wonen in een (hoog) stedelijk woonmilieu. Dichterbij het centrum van de stad is de kwaliteit van het woonmilieu bepalender in de woonwens dan de woningcategorie (veel vraag naar grondgebonden koopwoningen). Voor de woningzoeker betekent dit dat hij in dit woonmilieu sneller concessies doet naar andere woningcategorieën: meer gestapeld. Gelet op de grondwaardes in dit deel van de stad is dit voor de haalbaarheid van het programma noodzakelijk.

Advies programmering woningen

In de stad Utrecht is er een tekort aan huurappartementen (sociaal en vrije sector) en koopwoningen, waaronder veel betaalbare woningen tot € 300.000 (appartement en grondgebonden). Bij koopwoningen is de betaalbaarheid van het wonen een belangrijk aandachtspunt. De consument kan niet veel meer betalen dan deze € 300.000. De haalbaarheid naar bouw- en grondkosten is bij dit segment lastig, zeker als dit segment duurzaam voor de doelgroep behouden moet blijven. Dit vraagt nieuwe woon- en financieringsconstructies: kleine appartementen, alternatieve koopvarianten, flex-wonen, etc.

Resumerend:

- Sociale huurwoningen, accent appartementen (🏠🏠🏠)
- Vrije sector huurwoningen, accent appartementen (🏠🏠)
- Koopwoningen tot € 300.000 via alternatieve woon- en financieringsvormen (🏠🏠🏠)
- Koopwoningen vanaf € 300.000, accent grondgebonden (🏠).

Advies programmering woonmilieus

Zoals aangegeven is de aanvullende behoefte aan woonmilieus in Utrecht enerzijds gericht op centrumstedelijk wonen, anderzijds op landelijk / dorps / groenstedelijk wonen. Woningbouwplannen op locaties die tegen het centrum liggen, of goed bereikbaar zijn vanuit het centrum, zouden in een meer centrumstedelijk milieu ontwikkeld moeten worden. Locaties op afstand van het centrum juist meer groenstedelijk. Idealiter zouden in de stad Utrecht de volgende woonmilieus gerealiseerd moeten worden:

- Centrumstedelijk woonmilieu: 70%
- Groenstedelijk woonmilieu: 30%

Agglomeratie-Utrecht (excl. de stad)

In de aangrenzende gemeenten rond de stad Utrecht (de stedelijke agglomeratie) is de woningmarkt minder dynamisch dan in de stad Utrecht. Toch zien we hier ook het belang van de nabijheid van de stad in de woonwens van mensen. Velen kiezen voor een centrumstedelijk of buiten-centrum woonmilieu. In dit deel van de agglomeratie zien we dat jongeren zoeken naar een mogelijkheid om de woningmarkt op te komen, vooral als koopstarter. Zeker in de vaak duurdere gebieden rond de stad is dit moeilijk realiseerbaar, en zijn de knellende grondwaardes vergelijkbaar met die rond het centrum van Utrecht. Wel is voor de woningzoeker de nabijheid van de stad belangrijk, maar het stedelijke woonmilieu an sich minder belangrijk. De kwaliteit van de woning wordt in de keuze van de consument bepalender.

Advies programmering woningen

In de agglomeratie Utrecht (excl. de stad) zien we in de huur een belangrijke oriëntatie op gestapelde woningen. In de koopsector zijn appartementen gewild, zowel door jongeren als door doorstromende senioren. Daarnaast zijn er doorgaans voldoende duurdere grondgebonden koopwoningen, al voorzien die wel in de vraag vanuit de stad naar duurdere woningen. Er is een tekort bij betaalbare grondgebonden koopwoningen. De haalbaarheid naar bouw- en grondkosten is net als in de stad Utrecht lastig. Waar het stedelijke woonmilieu van Utrecht ruimte biedt om de consument te bedienen met alternatief aanbod, is dit in de suburbane gebieden van de stad lastiger. Eerder was immers de constatering dat de woningkwaliteit voor de consument bepalender is. Dit vraagt meer creativiteit in bijzondere woonvormen voor jongeren die een betaalbare koopwoning zoeken, te denken is aan CPO, woningen met een kleine beukmaat (tiny op een tiny kavel), etc.

Resumerend:

- Sociale huurwoningen, accent appartementen (🏠🏠, excl. vervangingsopgave of herverdelingsafspraken in de regio voor een evenwichtiger spreiding van sociale huur)
- Vrije sector huurwoningen, accent appartementen (🏠🏠)
- Innovatieve (grondgebonden) koopconcepten tot € 300.000 (🏠🏠🏠)
- Koopappartementen tot € 250.000 (🏠🏠)
- Koopappartementen vanaf € 250.000 voor doorstromers (🏠🏠)

Advies programmering woonmilieus

Kijken we naar de woonmilieus die mensen in dit deel van de regio wensen, dan zijn centrumstedelijke milieus en buiten-centrummilieus het meest in trek. Hieruit blijkt dat voor hen de nabijheid van de stad en bereikbaarheid per OV of auto belangrijk is. De vraag is voor een belangrijk deel ook afkomstig van mensen uit de stad die met hun (aanstaande) gezin in de regio gaan wonen. Nieuw te ontwikkelen woonmilieus in de stedelijke agglomeratie zijn bij voorkeur zeer goed bereikbaar ten opzichte van de stad. De keuze om te bouwen bij vervoersknooppunten sluit in dit deel van de regio goed aan bij de behoefte. Daarnaast is er een behoefte aan het wonen nabij dagelijkse voorzieningen, zeker onder ouderen. Verdichtingslocaties bij de centra van de suburbane kernen voorzien hierin. Idealiter zouden in de stedelijke agglomeratie (exclusief de stad Utrecht) de volgende woonmilieus gerealiseerd moeten worden:

- Centrum woonmilieu (in de centra van suburbane kernen): 50%
- Buiten-centrum milieus, rondom vervoersknooppunten (uitwisselbaar met locaties in de stad): 50%

Zuidoost

Het zuidoostelijk deel van de regio heeft veel woningmarktrelaties met de stedelijke agglomeratie. Mensen die wooncarrière maken verhuizen naar dit deel van de regio, vaak vanwege de ruimte in de omgeving, de uitstraling en de goede bereikbaarheid ten opzichte van de stad. De kwaliteit van de woning en omgeving is voor veel woningzoekers in dit deel van de regio een belangrijk verhuismotief.

Advies programmering woningen

In Zuidoost is de vraag naar grondgebonden koopwoningen de grootste groep vragers. Het aanbod van dure koopwoningen is al groot. Met name in het betaalbare grondgebonden koopsegment is aanvullend aanbod gewenst voor jonge koopstarters. Om dit te kunnen realiseren zijn alternatieve woonvormen nodig, net als in de stedelijke agglomeratie.

Ook de vraag naar koopappartementen en huurappartementen is relatief groot. Dit komt mede door een relatief groter aantal ouderen (empty-nesters) in dit deel van de regio. Toevoeging van appartementen kan doorstroming in dit deel van de regio (uit grondgebonden koopwoningen) stimuleren.

Resumerend:

- Sociale huurwoningen, accent appartementen (🏠🏠, excl. vervangingsopgave of herverdelingsafspraken in de regio voor een evenwichtiger spreiding van sociale huur)
- Vrije sector huurwoningen, accent appartementen (🏠🏠)
- Innovatieve (grondgebonden) koopconcepten tot € 300.000 (🏠🏠🏠)
- Koop grondgebonden woningen vanaf € 450.000 (🏠)
- Koopappartementen tot € 250.000 (🏠)
- Koopappartementen vanaf € 250.000, voor doorstromers (🏠)

Advies programmering woonmilieus

In Zuidoost is vooral een tekort aan buiten-centrummilieus. Dan gaat het vooral om gebieden die goed bereikbaar zijn ten opzichte van de stad; per OV of auto. De vraag naar deze kwaliteit komt vaak van jonge stellen die met hun gezin de stad verlaten en kiezen voor een woonmilieu met meer ruimte. Deze vraag is deels uitwisselbaar met de vraag van mensen die in de agglomeratie Utrecht een woning zoeken. De keuze om te bouwen bij vervoersknooppunten sluit ook in dit deel van de regio goed aan bij de behoefte. Idealiter zouden in Zuidoost de volgende woonmilieus gerealiseerd moeten worden:

- Centrum woonmilieu (in de centra van de dorpskernen / lokale vraag doorstromers): 25%
- Buiten-centrum milieus, rondom vervoersknooppunten (uitwisselbaar met locaties in de agglomeratie Utrecht): 75%

Noord

De noordelijke subregio heeft evenveel relaties met de Metropool Regio Amsterdam als met de regio U16. Toevoeging van woningen in dit deel van de regio kunnen rekenen op veel belangstelling vanuit alle richtingen. Een deel kiest voor de uitstraling van het woonmilieu langs de Vecht en Utrechtse Plassengebied. Wie vanuit de regio Utrecht hier niet de woning van zijn gading kan vinden, kan uitwijken naar 'zuidoost', vanwege de bereikbaarheid ten opzichte van de stad en de uitstraling van de woonmilieus. Anderen kiezen juist voor een goede woning in een dorps gemeenschap, wat meer aanhaakt bij de woonmilieus in zuidwest. Daarmee is de deelregio Noord te kenschetsen als een scharnier tussen verschillende woningmarkten.

Advies programmering woningen

De vraagontwikkeling in Noord lijkt sterk op die van Zuidoost, met ook vraag naar grondgebonden koopwoningen (betaalbaar), waarbij het aanbod van dure koopwoningen al ruimschoots aanwezig is. Om hier betaalbare koopwoningen te kunnen realiseren zijn alternatieve woonvormen nodig, net als elders.

Ook de vraag naar koopappartementen en huurappartementen is hier aanwezig; met name vanuit de relatief grote groep ouderen (empty-nesters) in Noord. Toevoeging van appartementen kan doorstroming in dit deel van de regio (uit grondgebonden koopwoningen) stimuleren.

Resumerend:

- Sociale huurwoningen, accent appartementen (🏠, excl. vervangingsopgave of herverdelingsafspraken in de regio voor een evenwichtiger spreiding van sociale huur)
- Vrije sector huurwoningen, accent appartementen (🏠)
- Innovatieve (grondgebonden) koopconcepten tot € 300.000 (🏠🏠🏠🏠)
- Koopappartementen tot € 250.000 (🏠🏠)
- Koopappartementen vanaf € 250.000, voor doorstromers (🏠🏠)

Advies programmering woonmilieus

- In Noord is vooral een tekort aan buiten-centrummilieus. Dan gaat het vooral om gebieden die goed bereikbaar zijn ten opzichte van de stad; per OV of auto. Dit betreft vaak de vraag van jonge stellen die met hun gezin de stad verlaten en kiezen voor een woonmilieu met meer ruimte. De keuze om te bouwen bij vervoersknooppunten sluit ook in dit deel van de regio goed aan bij de behoefte. Er liggen vanuit de (boven)regionale behoefte kansen om de volgende woonmilieus aanvullend te realiseren:
 - Buiten-centrum milieus, rondom vervoersknooppunten (uitwisselbaar met locaties in de agglomeratie Utrecht): huidige plancapaciteit is voldoende voor de vraag uit Noord, maar kan aangevuld worden om de (boven)regionale vraag te bedienen.

Zuidwest

Hoewel Zuidwest de nodige verhuisbewegingen kent vanuit de Utrechtse regio, en daarmee onderdeel is van de 'roltrap', kan dit deel van de regio toch als een meer autonoom deel gezien worden. De subregionale behoefte is meer leidend in de woningvraag. Mensen hechten hier meer aan de eigen lokale gemeenschap, wat blijkt uit een relatief groter aandeel verhuizingen binnen dit deel van de regio (en mogelijk ook hiermee samenhangend terugkeerders uit steden). De woonvoorkeuren worden daarbinnen bepaald door behoefte aan woningen met een goede prijs-kwaliteitsverhouding.

In dit deel van de regio zien we wel behoefte aan bereikbare woonmilieus ten opzichte van de stedelijke agglomeratie. Deze behoefte is verhoudingsgewijs wel kleiner.

Advies programmering woningen

Zuidwest kent een grote vraag naar grondgebonden koopwoningen. Tekorten zijn er vooral in het betaalbare segment, maar beperkt ook in duurdere segmenten voor doorstromers. In het betaalbare koopsegment zal in Zuidwest een alternatieve woonvorm minder snel geaccepteerd worden dan in de stedelijke agglomeratie. Mensen hechten aan een goede woning. Wel kennen de kernen in dit deel van de regio ook in het centrum meer acceptatie voor alternatieven, dan erbuiten. Locatie is heel bepalend voor een passend en betaalbaar alternatief. Ook is er in dit deel van de regio vraag naar koopappartementen en sociale en vrije sector huurappartementen.

Resumerend:

- Sociale huurwoningen, accent appartementen (🏠🏠, excl. vervangingsopgave of herverdelingsafspraken in de regio voor een evenwichtiger spreiding van sociale huur)
- Vrije sector huurwoningen, accent appartementen (🏠🏠)
- (Grondgebonden) koopconcepten tot € 300.000 (🏠🏠🏠🏠)
- Grondgebonden koopwoningen vanaf € 450.000 (🏠)
- Koopappartementen tot € 250.000 (🏠🏠)
- Koopappartementen vanaf € 250.000, voor doorstromers (🏠)

Advies programmering woonmilieus

De behoefte aan woonmilieus voor de subregionale vraag wordt met de bestaande plannen goed bediend. Voor de vraag die samenhangt met de regionale roltrapwerking zijn ook in dit deel van de

regio aanvullende woonmilieus gewenst; ook goed bereikbaar zijn ten opzichte van de stad; per OV of auto. Ook hier sluit de behoefte aan bij de keuze om te bouwen bij vervoersknooppunten. Idealiter zouden in Zuidwest de volgende woonmilieus gerealiseerd moeten worden:

- Buiten-centrum milieus, rondom vervoersknooppunten (uitwisselbaar met locaties in de agglomeratie Utrecht): 90%
- Centrummilieus en landelijke woonmilieus zijn in kleine aantallen ook nog aanvullend gewenst ten opzichte van de bekende planvoorraad: 10%.