

Onderzoeksflits

Atlas voor gemeenten 2022



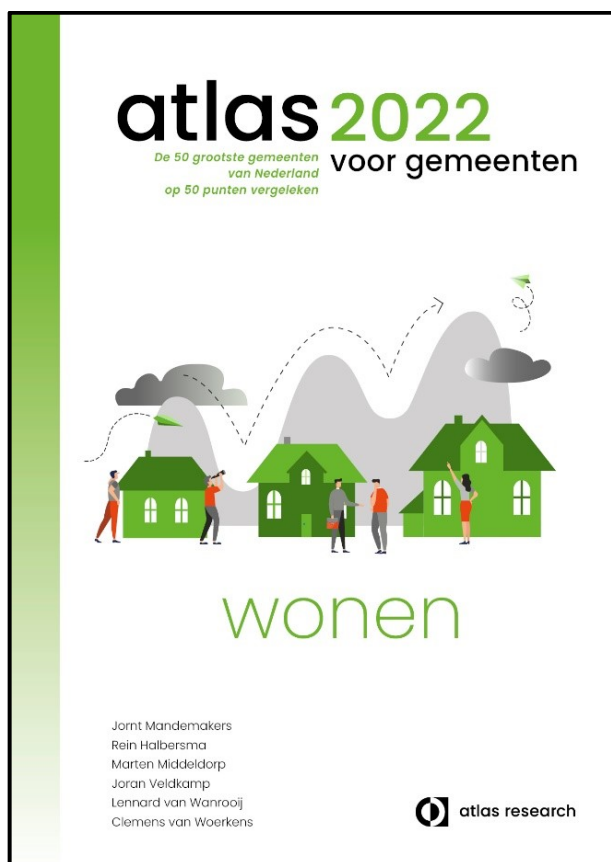
Thema Wonen
De positie van Utrecht uitgelicht



Gemeente Utrecht

[Utrecht.nl/onderzoek](https://www.utrecht.nl/onderzoek)

Colofon



uitgave

Onderzoek & Advies
Gemeente Utrecht
030 286 1350
onderzoek@utrecht.nl

internet

www.utrecht.nl/onderzoek

rapportage

Sil de Oude, Robert Selten

informatie

Robert Selten, r.selten@utrecht.nl

foto omslag

Janice Pang-Atjok, beeldbank gemeente Utrecht

bronvermelding

Het overnemen van gegevens uit deze publicatie is toegestaan met de bronvermelding:
afdeling Onderzoek & Advies, gemeente Utrecht

29 juni 2022

Samenvatting

In de *Atlas voor gemeenten* worden jaarlijks de 50 grootste gemeenten van Nederland op allerlei punten met elkaar vergeleken. Dit jaar is er naast de vaste indicatoren speciaal aandacht voor het thema Wonen.

- In de nieuw ontwikkelde **woondruk-index** staat Utrecht op de 5e positie met een woondruk van 140 (voor elke 100 woningen staan er 140 huishoudens in de rij). Het absolute tekort aan woningen dat hierbij hoort is circa 60 duizend.
- Uit de **woondruk-index** blijkt ook dat in Utrecht de druk op eengezinswoningen hoger is dan op appartementen.
- Als het gaat om de gemiddelde huizenprijs per vierkante meter staat Utrecht op plek 3. Utrecht staat op plek 9 wat betreft de ontwikkeling van de huizenprijzen per vierkante meter ten opzichte van tien jaar geleden.
- Net als voorgaande jaren neemt Utrecht de 2e positie in op de **woonaantrekkelijkheidsindex**, na Amsterdam en voor Amstelveen.
- Utrecht staat ook op de **sociaal-economische index** op de 2e positie, na Amersfoort en voor Haarlemmermeer. Vorig jaar deelde Utrecht de 2e positie nog met Amstelveen, maar die gemeente vinden we nu terug op de 4e positie. Utrecht is de enige G4-stad in de top-15.

Top-5 op woondruk-index

Positie	Stad
1	Amstelveen
2	Amsterdam
3	Leidschendam-Voorburg
4	Hilversum
5	Utrecht

Top-5 op woonaantrekkelijkheidsindex

Positie	Stad
1 ▶	Amsterdam
2 ▶	Utrecht
3 ▶	Amstelveen
4 ▶	Haarlem
5 ▶	Amersfoort

Top-5 op sociaal-economische index

Positie	Stad
1 ▶	Amersfoort
2 ▶	Utrecht
3 ▲	Haarlemmermeer
4 ▼	Amstelveen
5 ▲	's-Hertogenbosch

Noot: pijltje geeft de positie t.o.v. vorig jaar aan

1 Wonen

Bureau Atlas Research brengt jaarlijks de *Atlas voor gemeenten* uit. De Atlas heeft dit jaar als thema *wonen*. Dit thema – en dan met name de krapte op de woningmarkt – staat al langere tijd volop in de aandacht van de media en de politiek. De Nederlandse huizenprijzen zijn de afgelopen jaren ongekend hard gestegen. En ook in het vrije-huursegment schieten de huren omhoog. Wachttijden voor een sociale huurwoning zijn eveneens landelijk een probleem, met flinke uitschieters in de grote steden. In dit themanummer wordt gekeken naar regionale verschillen in krapte op de woningmarkt tussen de 50 grootste gemeenten van Nederland.

Woondruk-index

Speciaal voor deze editie heeft Atlas Research een nieuwe maat voor de druk op de woningmarkt ontwikkeld: de **woondruk-index**. Deze index is een aanvulling op 'het statistisch woningtekort' waarmee het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties werkt. De woondruk-index meet de verhouding tussen enerzijds de latente woningvraag van particuliere huishoudens en anderzijds de beschikbare woningvoorraad. Hierbij wordt gekeken naar de volumecomponent van de krapte, ofwel hoeveel woonruimte er beschikbaar is voor hoeveel (potentiële) huishoudens. De gemiddelde woondruk in Nederland in 2021 komt uit op 105. Voor elke 100 woningen staan er dan 105 huishoudens in de rij. In 2021 bedraagt het geraamde tekort volgens de woondruk-methode 390 duizend woningen (5% van het totaal van 7,8 miljoen bewoonde of leegstaande woningen, woonboten en woonwagens).

De lokale vraag naar woningen

De belangrijkste innovatie van de woondruk-index is dat deze op lokaal niveau kan worden bepaald. De lokale woondruk wordt opgebouwd vanaf postcodegebieden waarbij ook rekening wordt gehouden met verhuisbewegingen en voorkeuren op basis van een zwaartekrachtmodel. Verhuisvoorkeuren hangen in dit geval af van de levensfase waarin iemand zich bevindt. Volgens Atlas Research zoeken mensen hun woning bij voorkeur op acceptabele reisafstand van werk/studie en sociale contacten zoals familie. Daarnaast geven mensen de voorkeur aan woningen in een aantrekkelijke en leefbare woonomgeving.

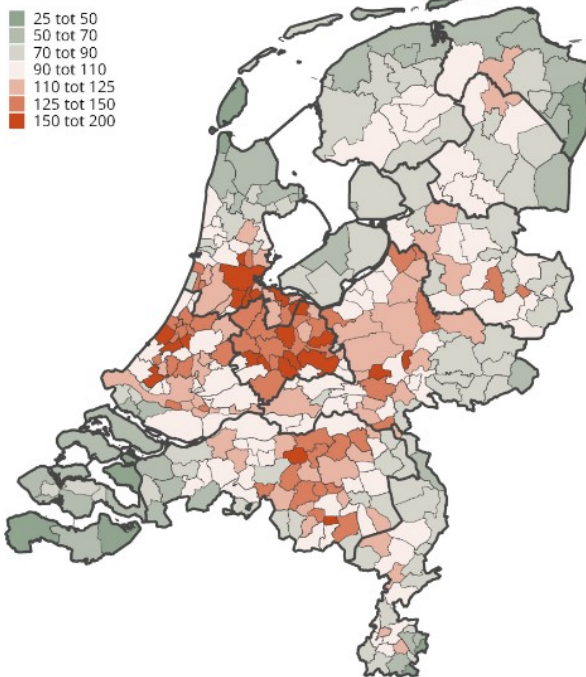
Woondruk: krapte op de woningmarkt

In vrijwel alle grote steden van Nederland is er grote druk op de woningmarkt. De druk is het hoogst in de Randstad, met name in en rond Amsterdam, Utrecht en 't Gooi. Voor elke woning staan daar anderhalf tot twee potentiële huishoudens in de rij. Dit hangt weer samen met de hoge leefbaarheid (zoals gemeten in de Leefbaarometer) in deze gebieden. Volgens de ranglijst van de 50 grootste gemeenten staat Utrecht op plek 5 met een woondruk van 140. Het absolute tekort aan woningen dat hierbij hoort is volgens Atlas Research rond de 60 duizend. Het absolute tekort is nog steeds het grootst in Amsterdam met ruim 200 duizend woningen.

Figuur 1

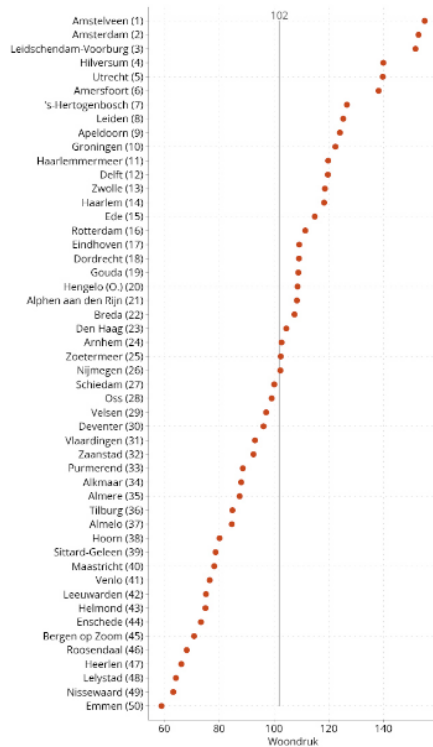
Krapte op de woningmarkt volgens de Woondruk-index

Woondruk (Potentiële huishoudens per 100 woningen)



Figuur 2

Woondruk-index in de 50 grootste gemeenten



Verschillen in woondruk voor eengezinswoningen en appartementen

Het Woononderzoek Nederland (WoON2018) vormt een belangrijke basis voor de woondruk-index. Uit dit onderzoek blijkt dat jongeren en ouderen relatief vaker in een appartement willen wonen, terwijl overige huishoudens een eengezinswoning prefereren. Als de woondruk apart bepaald wordt voor de typen woningen met aangepaste preferenties, dan hebben gemeenten waar de druk hoog is voor eengezinswoningen over het algemeen een relatief lagere druk voor appartementen. Dit is ook het geval in Utrecht, waar de druk op eengezinswoningen zo hoog is dat Utrecht in deze ranglijst op plek 3 staat tegenover plek 11 als het gaat om appartementen.

De relatie tussen de woondruk-index en de huizenprijzen

Bij de berekening van de woondruk is de prijscomponent buiten beschouwing gelaten. Atlas Research laat in dit themanummer wel een sterke samenhang tussen de woondruk-index en huizenprijzen zien: naarmate de woondruk in een postcodegebied toeneemt is de vierkantemeterprijs van een woning navenant hoger. Als het gaat om de gemiddelde huizenprijzen per vierkante meter staat Utrecht op plek 3. Utrecht staat op plek 9 wat betreft de ontwikkeling van de huizenprijzen per vierkante meter ten opzichte van tien jaar geleden.

Woondruk en bouwplannen

De woningbouwopgave van het ministerie van BZK is om het woningtekort naar 2 procent terug te dringen. Zelfs met een versneld bouwtempo van 100 duizend nieuwe woningen per jaar zal deze woningbouwopgave volgens Atlas Research niet voor 2030 worden gerealiseerd. Tegelijkertijd kennen veel gemeenten echter een bouwoverschot. Dit betekent dat het huidige aantal woningen plus de geplande woningbouw hoger ligt dan de huidige vraag naar woningen. Hier bestaat het risico dat er te veel gebouwd wordt als geen investeringen worden gedaan in de leefbaarheid en aantrekkelijkheid. Voor Utrecht is het tegenovergestelde aan de hand waarbij het woningtekort (tot 2030) groter is dan de bouwplannen. Utrecht staat hiermee op plek 49, alleen Amsterdam staat lager in de ranglijst van 50 grootste gemeenten.

En verder ...

- staat Utrecht op plek 40 wat betreft het aandeel koopwoningen, op plek 6 wat betreft het aandeel particuliere huur en op plek 23 wat betreft het aandeel corporatiehuur;
- staat Utrecht op plek 8 wat betreft het aandeel woningen kleiner dan 75 m², op plek 6 wat betreft het aandeel woningen tussen 75 en 100 m², op plek 43 wat betreft het aandeel woningen tussen 100 en 150 m² en op plek 46 wat betreft het aandeel woningen groter dan 150 m²;
- staat Utrecht op plek 10 wat betreft het aandeel appartementen, op plek 30 wat betreft het aandeel tussenwoningen, op plek 44 wat betreft het aandeel 2-onder-1-kap woningen en op plek 42 wat betreft het aandeel vrijstaande woningen;
- staat Utrecht op plek 7 als het gaat om het aandeel vooroorlogse woningen, op plek 38 als het gaat om het aandeel vroeg-naoorlogse woningen en op plek 35 als het gaat om het aandeel laat-naoorlogse woningen;
- staat Utrecht op plek 13 wat betreft het aandeel leegstaande koopwoningen, op plek 7 wat betreft het aandeel leegstaande particuliere huurwoningen en op plek 14 wat betreft het aandeel leegstaande corporatiehuurwoningen.

2 Woon aantrekkelijkheid

De woon aantrekkelijkheidsindex laat zien hoe aantrekkelijk een gemeente volgens de Atlas voor gemeenten is om in te wonen. De woon aantrekkelijkheid is hier gemeten aan de hand van een index waarin acht factoren zijn opgenomen. Deze factoren zijn opgenomen in onderstaande tabel.

Utrecht op 2e positie woon aantrekkelijkheid

- Utrecht bekleedt, net als voorgaande jaren, de 2e positie op de totale **woon aantrekkelijkheidsindex** en komt na Amsterdam. Op grote afstand volgt Amstelveen op de 3e positie. De top-3 is vanaf 2013 ongewijzigd.
- De totale index is opgebouwd uit acht factoren. In de vergelijking van de acht grootste gemeenten van Nederland (qua inwonertal) valt op dat:
 - Utrecht van alle G50-gemeenten de 3e positie inneemt wat betreft **bereikbaarheid van banen**. Op de 1e positie staat Leidschendam-Voorburg. Van de acht grootste gemeenten scoort alleen Den Haag beter. Vorig jaar stond Amsterdam nog op de 1e positie.
 - Utrecht na Amsterdam bovenaan staat wat betreft **cultureel aanbod** (podiumkunsten).
 - Utrecht van de acht grootste gemeenten de 2e positie inneemt op het gebied van **veiligheid** (indexcijfer op basis van geweldsmisdrijven en vernielingen), na Almere. Twee jaar geleden scoorde Utrecht nog het gunstigst van deze acht gemeenten.
 - Utrecht van deze acht gemeenten bovenaan staat wat betreft **nabijheid van natuurgebieden**. Van de G50 neemt Utrecht de 2e positie in, na Zwolle en voor Amersfoort.
 - Utrecht op het gebied van **culinaire kwaliteit** op de 24e positie staat. Dit is een stuk lager dan de andere G4-steden.
 - de aanwezigheid van de universiteit bijdraagt aan de hoge woon aantrekkelijkheidsindex;
 - het **historisch karakter** van Utrecht terugkomt in de 7e positie wat betreft het aandeel woningen dat vóór 1945 is gebouwd. De 1e positie wordt ingenomen door Haarlem.

Positie van 8 grootste gemeenten binnen woon aantrekkelijkheidsindex 2022 (tussen haakjes 2020)

Totale index is opgebouwd uit 8 indicatoren; onder de tabel staat een korte toelichting bij elke indicator

stad	totale index	1. bereikbaarheid banen	2. cultureel aanbod	3. veiligheid	4. koopwoningen	5. nabijheid natuur	6. culinaire kwaliteit	7. universiteit	8. historisch karakter
Amsterdam	1 (1)	4 (1)	1 (1)	49 (50)	50 (50)	11 (11)	2 (1)	1 (1)	3 (2)
Rotterdam	10 (16)	8 (13)	17 (21)	50 (49)	49 (49)	24 (24)	3 (4)	3 (3)	6 (7)
Den Haag	6 (9)	2 (4)	14 (14)	48 (46)	45 (45)	32 (32)	16 (17)	13 (12)	4 (4)
Utrecht	2 (2)	3 (2)	2 (2)	25 (20)	40 (40)	2 (2)	24 (26)	1 (1)	7 (6)
Eindhoven	17 (14)	30 (27)	10 (9)	47 (47)	41 (41)	26 (26)	14 (8)	3 (3)	33 (33)
Groningen	23 (27)	44 (42)	11 (4)	40 (42)	46 (46)	15 (15)	19 (27)	3 (3)	9 (9)
Tilburg	24 (24)	29 (29)	23 (17)	42 (41)	34 (34)	25 (25)	32 (35)	3 (3)	28 (29)
Almere	36 (36)	22 (19)	50 (50)	21 (21)	3 (3)	14 (14)	41 (42)	13 (12)	49 (49)

1. Indexcijfer voor aantal banen dat binnen acceptabele tijd te bereiken is per auto en OV; 1=hoogste aantal, 50=laagste aantal.

2. Jaarlijks aantal uitvoeringen in de podiumkunsten per 1.000 inwoners; 1=hoogste aandeel, 50=laagste aandeel.

3. Samengesteld indexcijfer op basis van geweldsmisdrijven en vernielingen; 1=laagste aandeel, 50=hoogste aandeel.

4. Aantal koopwoningen als percentage van de woningvoorraad; 1=hoogste aandeel, 50=laagste aandeel.

5. Nabijheid van natuurgebieden.

6. Indexcijfer voor de kwaliteit van de restaurants in de gemeente; 1=hoogste kwaliteit, 50=laagste kwaliteit.

7. Aanwezigheid van een universiteit.

8. Percentage vooroorlogse woningen (met bouwjaar vóór 1945); 1=hoogste aandeel, 50=laagste aandeel.

3 Sociaal-economische index

De sociaal-economische index geeft de sociaal-economische positie van een gemeente ten opzichte van de andere gemeenten. De index is samengesteld uit acht verschillende factoren. Deze factoren zijn opgenomen in onderstaande tabel.

Utrecht op 2e positie sociaal-economische index

- Utrecht staat op de totale **sociaal-economische index** op de 2e positie, na Amersfoort en voor Haarlemmermeer. Vorig jaar deelde Utrecht de 2e positie nog met Amstelveen, maar die gemeente vinden we nu terug op de 4e positie. Utrecht is de enige G4-stad in de top-10. Amsterdam volgt op de 16e positie.
- De totale index is opgebouwd uit acht factoren. In de vergelijking van de acht grootste gemeenten van Nederland valt op dat:
 - Utrecht van deze acht gemeenten het laagste **werkloosheidspercentage** heeft. Van de 50 grootste gemeenten neemt Utrecht de 13e positie in.
 - van deze acht gemeenten alleen Almere een lager aandeel **bijstandsgerechtigden** heeft. Utrecht heeft wel het laagste aandeel **arbeidsongeschikten**.
 - Utrecht het op één na laagste aandeel huishoudens heeft met een inkomen dat lager is dan 105% van het **sociaal minimum**. Van de acht grootste gemeenten heeft alleen Almere minder minimahuishoudens.
 - Utrecht van alle G50-gemeenten het kleinste aandeel personen met een **lage opleiding** heeft en de hoogste **netto-arbeidsparticipatie van vrouwen**.

Positie van 8 grootste gemeenten binnen sociaal-economische index 2022 (tussen haakjes 2020)

Totale index is opgebouwd uit 8 indicatoren; onder de tabel staat een korte toelichting bij elke indicator

stad	totale index	1. bijstand	2. werkloosheid	3. arbeidsongeschiktheid	4. armoede	5. lage opleiding	6. participatie vrouwen	7. banen	8. financiële en zakelijke diensten
Amsterdam	16 (16)	43 (42)	49 (42)	7 (9)	49 (49)	3 (4)	13 (8)	3 (3)	2 (2)
Rotterdam	37 (42)	50 (50)	50 (50)	15 (16)	50 (50)	23 (23)	48 (47)	11 (15)	11 (10)
Den Haag	40 (40)	46 (46)	48 (48)	25 (24)	48 (47)	18 (18)	44 (43)	21 (22)	15 (16)
Utrecht	2 (3)	22 (22)	13 (15)	4 (6)	27 (29)	1 (1)	1 (1)	4 (4)	4 (4)
Eindhoven	9 (11)	24 (24)	24 (40)	16 (19)	31 (32)	15 (10)	15 (16)	6 (6)	3 (3)
Groningen	26 (22)	44 (43)	47 (49)	10 (10)	46 (46)	4 (3)	22 (17)	9 (10)	21 (26)
Tilburg	30 (28)	35 (35)	30 (35)	19 (17)	35 (33)	28 (25)	12 (8)	29 (29)	35 (32)
Almere	24 (20)	15 (19)	43 (34)	24 (26)	14 (14)	31 (29)	17 (11)	46 (46)	10 (11)

1. Aantal bijstandsgerechtigden als percentage van de potentiële beroepsbevolking; 1=laagste aandeel, 50=hoogste aandeel.

2. Aantal werklozen als percentage van de beroepsbevolking; 1=laagste aandeel, 50=hoogste aandeel.

3. Aantal arbeidsongeschikten als percentage van de beroepsbevolking; 1=laagste aandeel, 50=hoogste aandeel.

4. Aandeel huishoudens met een inkomen lager dan 105% van het sociaal minimum; 1=laagste aandeel, 50=hoogste aandeel.

5. Aantal personen met een lage opleiding als percentage van de beroepsbevolking; 1=laagste aandeel, 50=hoogste aandeel.

6. Aantal werkzame vrouwen als % van de vrouwelijke potentiële beroepsbevolking; 1=hoogste aandeel, 50=laagste aandeel.

7. Aantal banen in de gemeente als percentage van de beroepsbevolking; 1=hoogste aandeel, 50=laagste aandeel.

8. Aantal banen in financiële en zakelijke diensten als % van het totaal aantal banen; 1=hoogste aandeel, 50=laagste aandeel.

Bijlage

Positie van Utrecht vergeleken met de 49 grootste gemeenten van Nederland, 2018-2022

In principe geldt: 1=hoogste positie, 50=laagste positie. Indien afwijkend wordt dit vermeld.

indicator	2018	2019	2020	2021	2022
indexcijfer woonaantrekkelijkheid	2	2	2	2	2
indexcijfer sociaal-economische positie	4	4	3	2	2
bevolkingsomvang	4	4	4	4	4
aandeel vergrijzing	50		50	50	50
aandeel studenten				7	6
aandeel eenpersoonshuishoudens	7				7
aandeel laagopgeleiden (1=laagste aandeel)	1	1	1	1	1
aandeel bijstandsgerechtigden (1=laagste aandeel)	23	21	22	22	22
aandeel werklozen (1=laagste aandeel)	13	27	15	15	13
aandeel arbeidsongeschikten (1=laagste aandeel)	8	7	6	4	4
aandeel huishoudens onder armoedegrens (1=laagste aandeel)	30	30	29	30	27
aandeel werkzame vrouwen (1=hoogste aandeel)	1	1	1	1	1
aandeel banen binnen acceptabele tijd bereikbaar per OV	1	1	1	1	1
aandeel banen financiële en zakelijke diensten	4	4	4	4	4
indexcijfer onveiligheid per 1.000 inwoners (1=laagste aandeel)	20	20	20	23	25
podiumkunst-uitvoeringen per 1.000 inwoners	2	2	2	2	2
indexcijfer voor culinaire kwaliteit	32	24	26	25	24
huizenprijs gemiddeld per m2 (1=hoogste prijs)	4	4	4	4	3
aandeel vooroorlogse woningen (voor 1945)	6	6	6	7	7
aandeel koopwoningen	41	41	40	40	40

Bron: Atlas voor gemeenten

Gemeenten met meest gunstige woonaantrekkelijkheid in Nederland, 2014-2022

positie	2014	2017	2020	2021	2022
1e positie	Amsterdam	Amsterdam	Amsterdam	Amsterdam	Amsterdam
2e positie	Utrecht	Utrecht	Utrecht	Utrecht	Utrecht
3e positie	Amstelveen	Amstelveen	Amstelveen	Amstelveen	Amstelveen
4e positie	Haarlem	's-Hertogenbosch	Haarlem	Haarlem	Haarlem
5e positie	's-Hertogenbosch	Haarlem	Amersfoort	Amersfoort	Amersfoort

Bron: Atlas voor gemeenten

Gemeenten met meest gunstige sociaal-economische positie in Nederland, 2014-2022

positie	2014	2017	2020	2021	2022
1e positie	Haarlemmermeer	Haarlemmermeer	Amstelveen	Amersfoort	Amersfoort
2e positie	Amstelveen	Amstelveen	Haarlemmermeer	Utrecht	Utrecht
3e positie	Utrecht	Utrecht	Utrecht	Amstelveen	Haarlemmermeer
4e positie	Hilversum	Amersfoort	Amersfoort	Haarlemmermeer	Amstelveen
5e positie	Amersfoort	Breda	's-Hertogenbosch	Alphen a/d Rijn	's-Hertogenbosch

Bron: Atlas voor gemeenten. In 2021 stonden Utrecht en Amstelveen ex aequo op positie 2.