

DOORSTROMING UIT UTRECHT NAAR LEIDSCHER RIJN 2004

Hierbij wordt u geïnformeerd over de doorstroming vanuit Utrecht naar Leidsche Rijn¹. Deze rapportage volgt op eerdere notities (DSO 02.100624 en DSO 03.118538) en beslaat de periode vanaf september 1997 tot en met juli 2004.

Inleiding

In augustus 1998 is gestart met de woningbouw in Leidsche Rijn. Inmiddels zijn er bijna 7.500 woningen opgeleverd. Langerak, Parkwijk en Veldhuizen zijn nagenoeg afgerond. Terwijde en Vleuterweide zijn inmiddels een jaar bewoond en recent zijn in De Balije de eerste woningen opgeleverd. In Het Zand en De Woerd zijn nog geen woningen opgeleverd, maar zijn er al wel projecten in de verkoop.

Vanaf september 1997 zijn er via Woningnet zo'n 8.150 woningen in Leidsche Rijn aangeboden. Circa 80% van het aanbod, 6.483 woningen, behoort tot het koopsegment. Het merendeel van de woningen, 63%, is een eengezinswoning.

Woningaanbod en aantal opgeleverde woningen naar deelgebied

	Woningaanbod tot juli 2004			Opleveringen per augustus 2004
	<i>koop</i>	<i>huur</i>	<i>totaal</i>	
Langerak	1.038	276	1.314	1.388
Parkwijk	1.518	504	2.022	2.280
Terwijde	890	147	1.037	777
Veldhuizen	2.012	599	2.611	2.600
Vleuterweide	957	143	1.100	400
Het Zand	68		68	
totaal	6.483	1.669	8.152	7.445
	80%	20%	100%	

Nieuwe bewoners Leidsche Rijn²

Per juli 2004 is van 6.046 huishoudens bekend dat zij een woning hebben gehuurd of gekocht in Leidsche Rijn. Er zijn nu 4.632 kopers (77%) en 1.414 huurders (23%) geregistreerd. Sinds het 3e kwartaal van 2003 zijn er 856 geregistreerde nieuwe bewoners bijgekomen; 381 huurders en 475 kopers. Het aandeel huurders is hierdoor licht gestegen van 20% naar 23%.

Tweederde van de nieuwe bewoners komt uit de stad Utrecht. Ruim 20% van de nieuwe bewoners komt uit één van de andere regio Midden-gemeenten. Zo'n 13% komt van buiten de regio. Van de kopers is 61% afkomstig uit Utrecht, van de huurders is dat 80%.

Nieuwe bewoners naar nieuwe woonsituatie en herkomst

	Nieuwe woonsituatie			
	<i>koop</i>	<i>huur</i>	<i>totaal</i>	
Utrecht	71%	29%	3.967	66%
rest regio Midden elders	84%	16%	1.302	22%
	92%	8%	777	13%
totaal	4.632	1.414	6.046	100%
	77%	23%	100%	

Van de nieuwe bewoners uit Utrecht (3.967 huishoudens) laat 39% een corporatiehuurwoning achter, 24% komt uit een koopwoning, 21% was inwonend oftewel starter op de woningmarkt.

¹ Peildatum is juli 2004. Er wordt gebruik gemaakt van cijfers van Woningnet.

² Onder nieuwe bewoners worden alle huishoudens verstaan die een woning in Leidsche Rijn hebben gehuurd of gekocht. Dit betekent niet dat deze mensen er ook allemaal al wonen. Zeker bij koopwoningen ligt er vaak een flinke periode tussen kopen en betrekken van de woning. Voor huurders geldt het tegenovergestelde: op het moment dat de huisvestingsvergunning wordt verstrekt, wonen de mensen er vaak al.

De nieuwe bewoners zijn voornamelijk afkomstig uit de wijken Vleuten-de Meern, Overvecht, Kanaleneiland en Leidsche Rijn zelf. De kopers komen vaker uit Vleuten-de Meern. Voor huishoudens uit Overvecht geldt dat ze zowel onder de huurders (21%) als onder de kopers (11%) behoorlijk vertegenwoordigd zijn.

Het aandeel huishoudens dat een sociale huurwoning achterlaat is sinds het 3e kwartaal van 2001 licht gedaald. Van 42% in het 3e kwartaal 2001, naar 40% in het 3e kwartaal 2002 en naar 39% nu. Het aandeel starters is gelijk gebleven.

De daling van het aantal huishoudens uit een sociale huurwoning hangt wellicht samen met het duurder worden van het woningaanbod. Zowel het aanbod van koopwoningen als van huurwoningen is in de loop van de tijd duurder geworden.

Nieuwe bewoners uit Utrecht naar achtergelaten en nieuwe woonsituatie

<i>Nieuwe woonsituatie</i>				
	<i>koop</i>	<i>huur</i>	<i>totaal</i>	
corporatiehuur	46%	54%	1.559	39%
huur overig	82%	18%	282	7%
eigenaar-bewoner	96%	4%	946	24%
inwonend	80%	20%	829	21%
onbekend	89%	11%	351	9%
totaal	2.824	1.143	3.967	100%
	71%	29%	100%	

Doorstroming in Utrecht

Doorstroming vanuit Utrecht naar Leidsche Rijn maakt in de bestaande stad woningen vrij ten behoeve van de grote vraag naar goedkope huurwoningen.

Van de 1.559 sociale huurwoningen die door vertrek naar Leidsche Rijn in Utrecht zijn/worden vrijgemaakt zijn er inmiddels 1.239 opnieuw verhuurd. Omdat nog niet iedereen de woning in Leidsche Rijn daadwerkelijk heeft betrokken, zijn nog niet alle woningen reeds verhuurd. Het merendeel van de woningen is een flat met een huurprijs tot € 340. Het gaat vooral om huurwoningen in de na-oorlogse wijken Overvecht, Zuidwest en Noordwest.

Aantal vrijgekomen sociale huurwoningen naar huurprijs en woningtype

		<i>aantal</i>	
huurprijs	<340	534	43%
	340-385	274	22%
	385-455	294	24%
	>=455	135	11%
woningtype	eengezinswoning	258	21%
	flat	893	72%
	beneden/bovenwoning	86	7%
totaal		1.239	100%

Aantal vrijgekomen sociale huurwoningen naar wijk

	<i>aantal</i>		<i>aandeel sociale huur</i>
West	73	6%	28%
Noordwest	183	15%	51%
Overvecht	378	31%	76%
Noordoost	23	2%	19%
Oost	53	4%	30%
Binnenstad	21	2%	26%
Zuid	151	12%	53%
Zuidwest	256	21%	49%
Leidsche Rijn	8	1%	20%
Vleuten-de Meern	93	8%	19%

totaal	1.239	100%	41%
---------------	--------------	-------------	------------

Nieuwe huurders en vertrekkers

Hieronder worden de nieuwe huurders van de achtergelaten sociale huurwoningen en de vertrekkers uit die woningen met elkaar vergeleken.

In het algemeen zijn de nieuwe huurders jonger dan de vertrekkers naar Leidsche Rijn, 42% van de nieuwe huurders is jonger dan 30 jaar tegenover 16% van de vertrekkers.

De nieuwe huurders zijn ook vaker alleenstaand dan de vertrekkers. De vertrekkers behoren vaker tot een gezin en tot een tweepersoonshuishouden.

De woningen die zijn vrijgekomen hebben veelal een lage huur. De nieuwe bewoners beschikken in het algemeen dan ook over een laag inkomen en ze hebben een lager inkomen dan de vertrekkers. Meer dan driekwart van de nieuwe huurders heeft een inkomen tot € 25.000.

Nieuwe huurders en vertrekkers naar leeftijd, huishoudenstype en inkomen

		<i>Nieuwe huurders</i>	<i>Vertrekkers</i>
leeftijd	< 30 jaar	42%	16%
	30 tot 45 jaar	38%	53%
	45 tot 55 jaar	10%	14%
	55 tot 65 jaar	5%	5%
	> 65 jaar	4%	7%
huishoudenstype	alleenstaand	36%	16%
	tweepersoonshuishouden	12%	30%
	gezin	37%	53%
	anders	15%	1%
inkomen	< 25.000	77%	50%
	25-35.000	16%	26%
	35-45.000	3%	10%
	45-55.000	1%	4%
	>= 55.000	1%	1%
	onbekend	3%	8%
totaal		1.239	1.559

De vrijgekomen woningen zijn vooral in trek bij huishoudens uit Utrecht. Circa 90% van de nieuwe huurders woonde hiervoor ook al in Utrecht. Het gaat voornamelijk om starters op de woningmarkt. 582 Startende huishoudens uit Utrecht hebben een zelfstandige huurwoning betrokken, die is vrijgekomen door een verhuizing naar Leidsche Rijn.

Herkomst nieuwe huurders naar oude woonsituatie

	<i>Oude woonsituatie</i>					<i>totaal</i>	
	<i>corporatie-huur</i>	<i>huur overig</i>	<i>eigenaar-bewoner</i>	<i>inwonend</i>	<i>onbekend</i>		
Utrecht	440	28	22	582	26	1.098	89%
rest regio Midden	20	7	7	60	2	96	8%
elders	1	9	2	28	5	45	4%
totaal	461	44	31	670	33	1.239	100%
	37%	4%	3%	54%	3%	100%	