

Actualisatie cijfers plancapaciteit, koop- en huurmarkt

Inleiding

In april 2019 heeft er een update van de woningmarktmonitor plaatsgevonden en zijn de ontwikkelingen op de koop- en de huurmarkt geactualiseerd. Daarnaast zijn de cijfers over de huidige woningbouwplannen aangepast. In deze factsheet gaan we in op de verwachtingen ten aanzien van de nieuwbouwproductie en vatten we de belangrijkste ontwikkelingen op de koop- en huurmarkt samen.

Huidige plancapaciteit in de provincie Utrecht

Het is duidelijk dat de druk op de woningmarkt in de provincie Utrecht sterk is opgelopen. Om de druk te verminderen ligt de focus op het vergroten van de plancapaciteit en het versnellen van de bouwproductie. De partijen op de Utrechtse woningmarkt voelen deze urgentie en hebben gezamenlijk een Actie Agenda Woningmarkt 2018-2021 opgesteld. Eén van de ambities is het realiseren van een woningbouwproductie van 7.000 woningen per jaar met een bij de woningmarktbehoefte passende differentiatie, met name binnenstedelijk en van een goede en duurzame kwaliteit.

De provincie Utrecht heeft in de Provinciale Structuurvisie 2013-2028 (PRS) de ambitie opgesteld om in deze periode 68.330 woningen te realiseren. Dit komt neer op een gemiddelde bouwproductie van 4.500 woningen per jaar. De ambitie uit de Actie Agenda ligt aanzienlijk hoger. In de periode 2013 tot en met 2018 zijn er ruim 28.000 woningen gerealiseerd. In de periode 2019-2028 ligt er nog een opgave van 40.255 woningen om de PRS-ambitie te halen. Op basis van de planmonitor is de huidige plancapaciteit geïnventariseerd. Hieruit blijkt dat de totale plancapaciteit in de provincie ruim 79.600 woningen bedraagt. Hierbij is circa 20% bestempeld als harde plancapaciteit (16.352 woningen) en 80% als zachte plancapaciteit (63.283 woningen). De grote opgave in de komende periode ligt dan ook in het omzetten van zachte plancapaciteit naar harde plancapaciteit.

Tabel 1: PRS-programma, realisatie en restant programma en plancapaciteit 2013-2028

	Regio Amersfoort	Regio Utrecht	Regio West-Utrecht	Regio Zuid-Oost	Provincie Utrecht
PRS-programma	16.530	40.325	4.900	6.575	68.330
Realisatie	2.810	16.296	2.601	4.094	28.075
Restantopgave	13.720	24.029	2.299	2.481	40.255
Harde plancapaciteit	5.464	6.080	1.782	3.026	16.352
Zachte plancapaciteit	12.065	48.330	1.189	1.699	63.283
Plancapaciteit totaal	17.529	54.410	2.971	4.725	79.635

Bron: Woningmarktmonitor provincie Utrecht, Planmonitor, 2019.

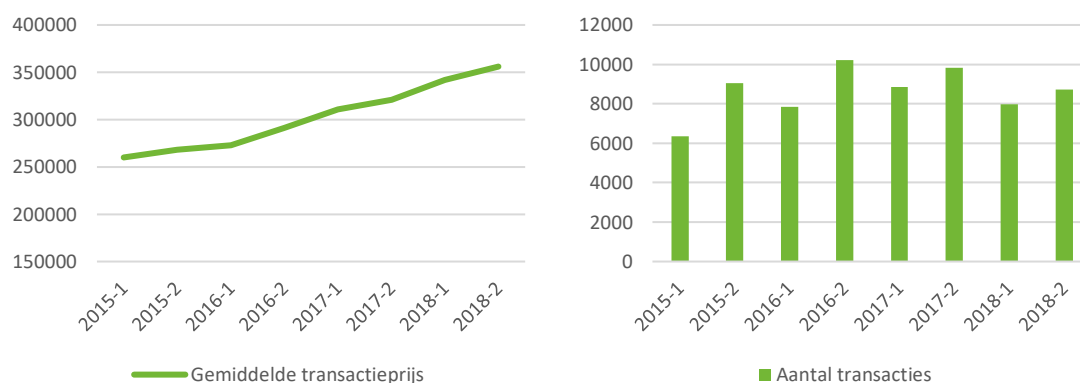
De verschillende regio's bestaan uit de volgende gemeenten:

- Regio Amersfoort: Amersfoort, Baarn, Bunschoten, Eemnes, Leusden, Soest, Woudenberg
- Regio Utrecht: Bunnik, De Bilt, Houten, IJsselstein, Nieuwegein, Stichtse Vecht, Utrecht, Vianen, Zeist
- Regio West-Utrecht: De Ronde Venen, Lopik, Montfoort, Oudewater, Woerden
- Regio Zuid-Oost: Renswoude, Rhenen, Utrechtse Heuvelrug, Veenendaal, Wijk bij Duurstede

Gemiddelde transactieprijs ligt op €356.000

De transactiepreisen van koopwoningen zijn in het tweede deel van 2018 verder in prijs gestegen. In de tweede helft van 2018 verwisselde een koopwoning voor gemiddeld €356.000 van eigenaar. Dit is een stijging van 11% ten opzichte van het jaar daarvoor. In de regio's Amersfoort (+13%) en West-Utrecht (+13%) zijn de gemiddelde verkoopprijzen het sterkst gestegen. In de regio Utrecht en Zuidoost bedroeg de gemiddelde prijsstijging 10%.

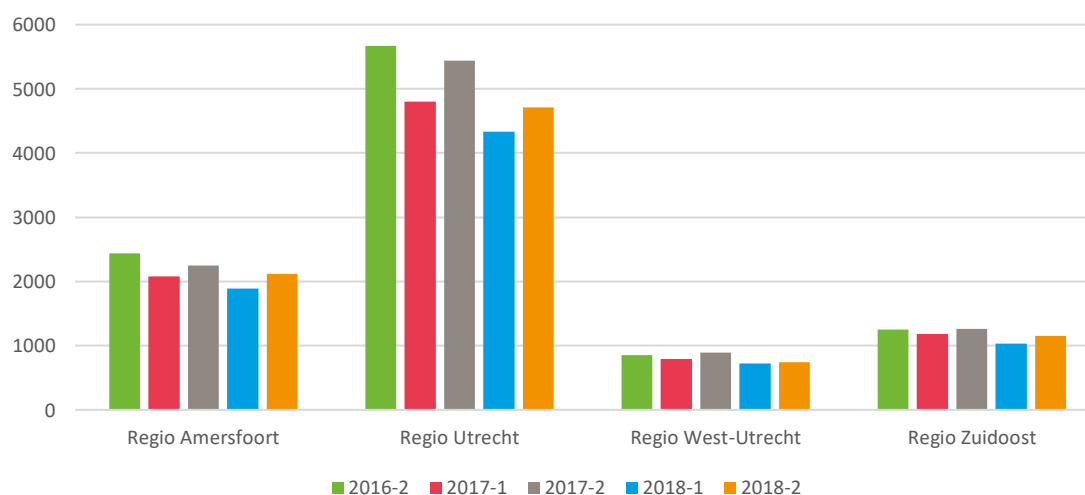
Figuur 1: Ontwikkeling gemiddelde transactieprijs (€) en aantal transacties provincie Utrecht, 2015 - 2018 (halfjaarlijks)



Bron: Woningmarktmonitor provincie Utrecht, woningmarktcijfers.nl 2019.

In het afgelopen halfjaar zijn er in de provincie Utrecht ruim 8.700 woningen van eigenaar verwisseld. Dit is een daling van 11% van het aantal transacties ten opzichte van dezelfde periode in 2017. Deze daling heeft zich vooral voorgedaan in de regio West-Utrecht (-16%) en de regio Utrecht (-13%). In de regio's Amersfoort (-6%) en Zuidoost (-9%) was er ook een sprake van een daling van het aantal transacties, maar deze was lager.

Figuur 2: Ontwikkeling aantal transacties per regio, 2016-2018 (halfjaarlijks)



Bron: Woningmarktmonitor provincie Utrecht, woningmarktcijfers.nl 2019.

Hoewel de gemiddelde transactiepreisen in de regio's redelijk vergelijkbaar zijn, zijn de verschillen per woningtype groter. In de regio Zuid-Oost zijn potentiële kopers over het algemeen het minste kwijt voor een woning. Voor een tussenwoning bedraagt de gemiddelde prijs € 282.000 en voor een twee-onder-één-kapwoning € 398.000. In de regio Utrecht, de duurste woningmarktregio, zijn kopers respectievelijk € 365.000 en € 564.000 voor een tussen- en een twee-onder-één-kapwoning kwijt. De regio's Amersfoort en West-Utrecht zitten daar qua prijsniveau tussenin.

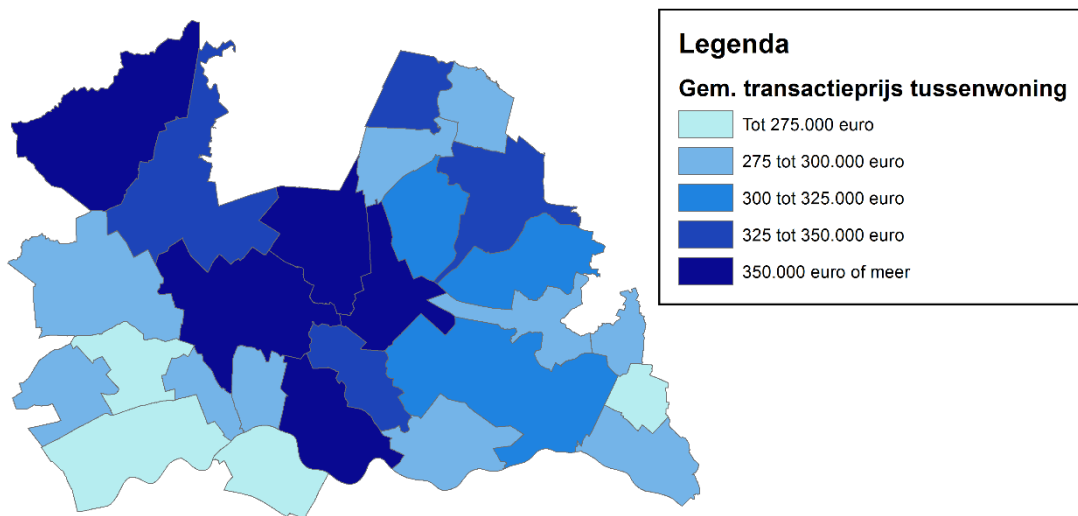
Tabel 2: Gemiddelde transactieprijs per woningtype naar regio, tweede helft 2018

	Regio Amersfoort	Regio Utrecht	Regio West-Utrecht	Regio Zuid-Oost	Provincie Utrecht
Tussenwoning	€ 321.000	€ 365.000	€ 301.000	€ 282.000	€ 338.000
Hoekwoning	€ 362.000	€ 370.000	€ 361.000	€ 309.000	€ 358.000
2 [^] 1-kapwoning	€ 513.000	€ 564.000	€ 460.000	€ 398.000	€ 496.000
Vrijstaand	€ 686.000	€ 794.000	€ 659.000	€ 566.000	€ 695.000
Appartement	€ 224.000	€ 261.000	€ 262.000	€ 200.000	€ 248.000
Gemiddeld	€ 357.000	€ 363.000	€ 363.000	€ 327.000	€ 356.000

Bron: Woningmarktmonitor provincie Utrecht, woningmarkt cijfers.nl 2019.

In de onderstaande kaart is de gemiddelde transactieprijs van een tussenwoning weergegeven per gemeente. In vijf Utrechtse gemeenten ligt de gemiddelde transactieprijs van een tussenwoning (ruim) boven de €350.000. De gemeenten Utrecht (€405.000) en De Bilt (€374.000) zijn de twee duurste gemeenten. In de gemeenten Lopik (€273.000), Montfoort (€271.000), Veenendaal (€270.000) en Vianen (€251.000) zijn de prijzen voor een tussenwoning beduidend betaalbaarder

Figuur 3: Gemiddelde transactieprijs tussenwoning per gemeente

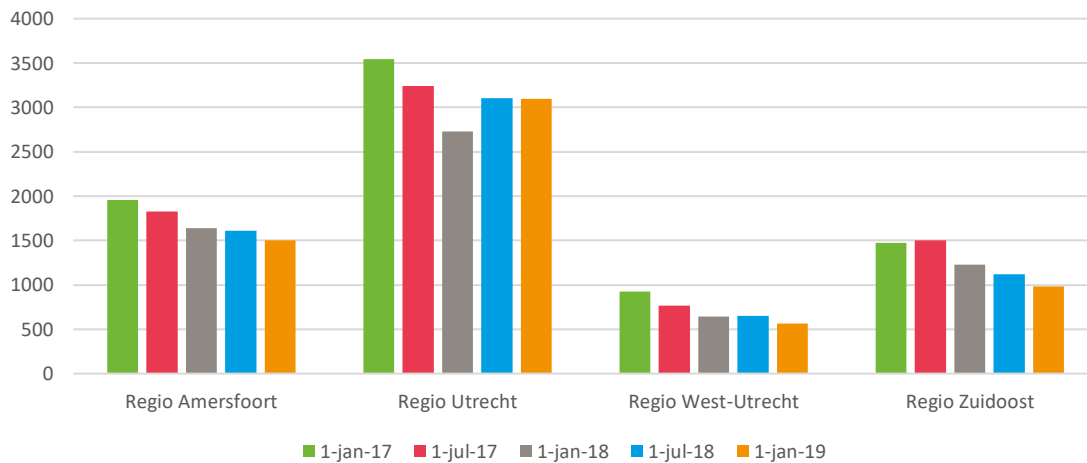


Bron: Woningmarktmonitor provincie Utrecht, woningmarkt cijfers.nl 2019.

Aanbod te koop staande woningen blijft afnemen

Het aantal te koop staande woningen in de provincie Utrecht blijft afnemen, maar de daling is minder sterk dan voorgaande jaren. Op 1 januari 2019 stonden er in totaal ruim 6.140 woningen te koop in de provincie. In vergelijking met een jaar daarvoor is dit een daling van circa 100 woningen. Terwijl het daarvoor het aanbod in de periode daarvoor met ruim 1.600 woningen is gedaald. Het lijkt erop dat het aanbod (voorzichtig) begint te stabiliseren. Toch zijn er wel degelijk verschillen tussen de regio's. In de regio Utrecht is het te koop staande aanbod zelfs iets toegenomen ten opzichte van een jaar geleden terwijl in de overige regio's sprake nog steeds sprake is van een verdere daling van het aanbod.

Figuur 4: Ontwikkeling te koop staand aanbod naar regio 2017-2019 (halfjaarlijks)

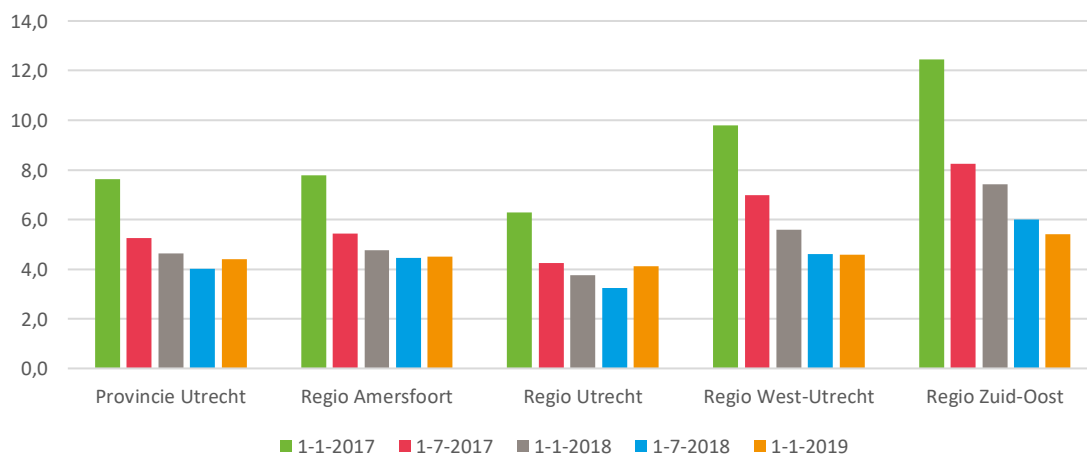


Bron: Woningmarktmonitor provincie Utrecht, Funda 2019.

Het aantal keuzemogelijkheden op de koopmarkt neemt verder af

De verhouding tussen het aantal verkochte woningen het te koop staande aanbod is een belangrijke indicator om de druk op de koopmarkt te bepalen. Door het aantal woningen dat te koop staat te delen door het (gewogen) aantal transacties ontstaat inzicht in het aantal potentiële woningen waar een koper uit kan kiezen. Het omslagpunt van een verkopersmarkt naar een kopersmarkt ligt volgens marktkenners bij circa 8 woningen.

Figuur 5: Ontwikkeling aantal woningen waaruit een koper potentieel kan kiezen (marktindicator)

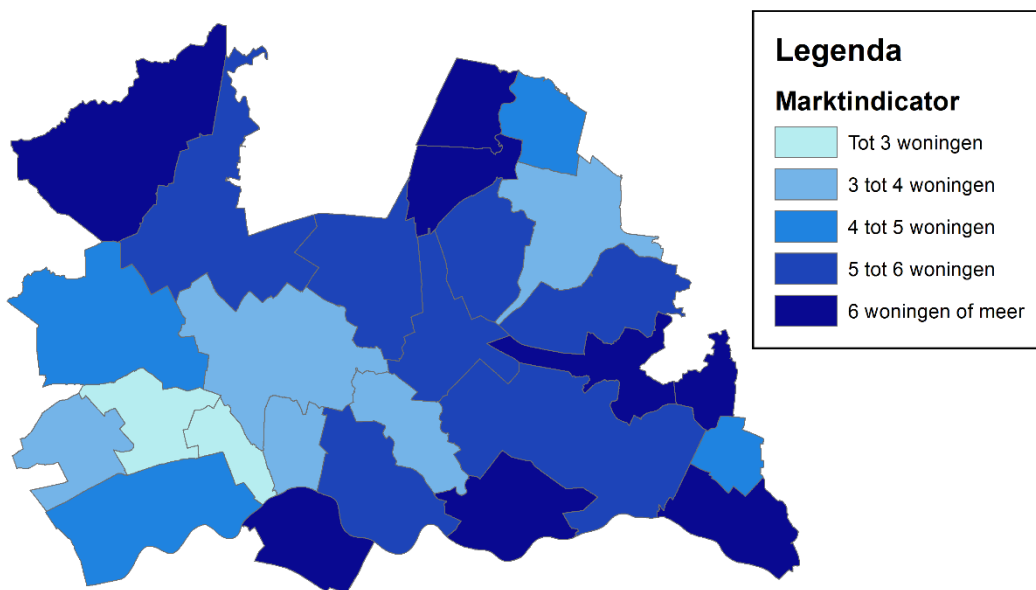


Bron: Woningmarktmonitor provincie Utrecht, woningmarkt cijfers.nl, Funda 2019.

Gemiddeld kan een potentiële koper in de provincie kiezen uit ongeveer 4 woningen. Ook hier is duidelijk te zien dat het aanbod in de regio's Amersfoort, Utrecht en West-Utrecht zeer krap is, maar dat ook dat er sprake lijkt te zijn van stabilisatie. In de regio Zuid-Oost hebben kopers iets meer keuze; namelijk uit 5,5 woningen. Het potentiële koopaanbod blijft overigens wel afnemen. In de regio Utrecht is het potentiële aanbod voor het eerst iets gestegen ten opzichte van de periode ervoor.

In de gemeenten Montfoort (1,5 woningen) en IJsselstein (2,2 woningen) hebben potentiële kopers de minste keuzemogelijkheden. Gevolgd door Bunnik (3,2), Nieuwegein (3,3), Amersfoort (3,4), Utrecht (3,5) en Oudewater (3,5). In Eemnes (7,5), Woudenberg (7,9), Renswoude (8,6) en Vianen (9,5) zijn de keuzemogelijkheden voor kopers het grootst.

Figuur 6: Aantal woningen waaruit een koper potentieel kan kiezen per gemeente (marktindicator), 1-1-2017



Bron: Woningmarktmonitor provincie Utrecht, woningmarkt cijfers.nl, Funda, bewerking Companen 2017.

Ontwikkelingen in de sociale huurmarkt

Op basis van verhuurgegevens van Woningnet zijn de ontwikkelingen op de sociale huurmarkt in beeld gebracht. Woningnet is, met uitzondering van de gemeente Baarn, in alle Utrechtse gemeenten actief.

Tabel 3: Ontwikkeling aantal verhuringen naar regio 2016 - 2018

	Regio Amersfoort	Regio Utrecht	Regio West-Utrecht	Regio Zuid-Oost	Provincie Utrecht
1e helft 2016	672	2.208	277	574	3.731
2e helft 2016	913	2.350	326	738	4.327
1e helft 2017	923	2.206	367	632	4.128
2e helft 2017	833	2.152	360	661	4.006
1e helft 2018	897	2.305	384	577	4.163
2e helft 2018	919	2.327	352	594	4.192

Bron: Woningmarktmonitor provincie Utrecht, Woningnet, 2018.

In de tweede helft van 2018 zijn er 4.192 woningen verhuurd in de provincie Utrecht. Het aantal verhuringen ligt daarmee op een vergelijkbaar niveau als in de eerste helft van 2018. In de regio's Amersfoort, Utrecht en Zuid-Oost is het aantal verhuringen iets gestegen, terwijl in West-Utrecht er iets minder woningen zijn verhuurd.

Een actief woningzoekende is een woningzoekende die minimaal één keer heeft gereageerd op het woningaanbod in een betreffende gemeente in een betreffende periode. Het komt voor dat een woningzoekende in meerdere gemeenten reageert op een woning. Om te voorkomen dat een woningzoekende meerdere keren wordt meegeteld zijn de cijfers daarop gecorrigeerd. Hierdoor vallen de cijfers op provincieniveau lager uit dan de optelsom op regioniveau.

Tabel 4: Ontwikkeling aantal actief woningzoekenden naar regio 2016 - 2018

	Regio Amersfoort	Regio Utrecht	Regio West-Utrecht	Regio Zuid-Oost	Provincie Utrecht
1e helft 2016	7.167	20.912	5.354	6.285	33.254
2e helft 2016	7.462	20.318	5.691	6.579	33.177
1e helft 2017	8.099	21.429	6.810	7.277	35.742
2e helft 2017	8.238	22.355	6.436	6.856	36.472
1e helft 2018	8.667	25.674	6.857	6.370	39.516
2e helft 2018	8.794	24.784	6.412	7.506	39.397

Bron: Woningmarktmonitor provincie Utrecht, Woningnet, 2018.

Het aantal actief woningzoekenden lag in de tweede helft van 2018 op een vergelijkbaar niveau als in het eerste deel van het jaar. Hierbij ligt het aantal actief woningzoekenden duidelijk hoger dan in 2016 en 2017. Met name in de regio Zuid-Oost was er een sterke stijging van het aantal actief woningzoekenden. Ten opzichte van de eerste helft 2018 is het aantal gestegen met 18%.

Tabel 5: Ontwikkeling slaagkansen naar regio 2016 - 2018

	Regio Amersfoort	Regio Utrecht	Regio West-Utrecht	Regio Zuid-Oost	Provincie Utrecht
1e helft 2016	8,7%	8,7%	4,5%	7,8%	9,7%
2e helft 2016	10,6%	8,9%	4,6%	9,8%	10,8%
1e helft 2017	9,9%	8,3%	4,8%	7,9%	9,9%
2e helft 2017	9,0%	8,0%	4,9%	8,8%	9,7%
1e helft 2018	9,1%	7,1%	5,0%	8,3%	8,8%
2e helft 2018	9,2%	7,3%	4,6%	6,9%	8,9%

Bron: Woningmarktmonitor provincie Utrecht, Woningnet, 2019.

De slaagkansen in de sociale voorraad worden berekend door het aantal verhuringen te delen door het aantal actief woningzoekenden. In het afgelopen halfjaar zijn de slaagkansen in de provincie Utrecht gelijk gebleven. De slaagkansen zijn het grootst in de regio Amersfoort (9,2%) en het laagst in de regio West-Utrecht (4,6%).

Tabel 6: Ontwikkeling gemiddelde inschrijftijd naar regio 2016 - 2018

	Regio Amersfoort	Regio Utrecht	Regio West-Utrecht	Regio Zuid-Oost	Provincie Utrecht
1e helft 2016	7,4 jaar	8,8 jaar	6,9 jaar	5,5 jaar	7,9 jaar
2e helft 2016	8,5 jaar	8,9 jaar	8,2 jaar	5,5 jaar	8,1 jaar
1e helft 2017	9,3 jaar	9,7 jaar	8,1 jaar	5,9 jaar	8,7 jaar
2e helft 2017	8,9 jaar	9,6 jaar	7,9 jaar	5,5 jaar	8,4 jaar
1e helft 2018	9,0 jaar	10,0 jaar	8,2 jaar	5,9 jaar	8,9 jaar
2e helft 2018	8,9 jaar	10,8 jaar	8,7 jaar	6,9 jaar	9,5 jaar

Bron: Woningmarktmonitor provincie Utrecht, Woningnet, 2019.

De gemiddelde wachttijd is in Utrecht momenteel 9,5 jaar en dit is een duidelijk toename ten opzichte van een halfjaar geleden. In de regio Zuid-Oost is de wachttijd het kortst (6,5 jaar). De wachttijd in de regio Utrecht is het grootst (10,8 jaar).

Met name in de regio's Amersfoort en Utrecht ligt er een grote opgave in het invullen van de harde plancapaciteit. In de regio's West-Utrecht en Zuid-Oost ligt de harde plancapaciteit meer in lijn met de restantopgave.

Meer weten?

Wilt u meer weten over de belangrijkste ontwikkelingen in uw gemeente of regio? Ga dan naar de Woningmarktmonitor van de provincie Utrecht op <http://www.wmm-provincie-utrecht.nl/>. Heeft u tips of adviezen over de inhoud of de opzet van de woningmarktmonitor? Dan horen wij dat ook graag.