

DATUM 7 december 2014

PROJECTNUMMER 3400.106

OPDRACHTGEVER Provincie Utrecht

## Woningmarktmonitor provincie Utrecht: de staat van de woningmarkt medio 2014

### Inleiding

Afgelopen maand is er een nieuwe update uitgevoerd van de Woningmarktmonitor van de provincie Utrecht. In deze publicatie beschrijven we enkele belangrijke actuele trends en ontwikkelingen op de Utrechtse woningmarkt. Hierbij gaan we nader in op enkele demografische ontwikkelingen en het herstel van de koopmarkt en ontwikkelingen op de huurmarkt. Meer informatie of specifieke cijfers over uw regio of uw gemeente kunt u vinden op [www.wmm-provincie-utrecht.nl](http://www.wmm-provincie-utrecht.nl).

Boulevard Heuvelink 104  
6828 KT Arnhem  
Postbus 1174  
6801 BD Arnhem  
[info@companen.nl](mailto:info@companen.nl)  
[www.companen.nl](http://www.companen.nl)  
(026) 351 25 32  
@Companen  
BTW NL001826517B01  
IBAN NL95RABO0146973909  
KVK 09035291

### Bevolkings- en huishoudensontwikkeling en ontwikkeling woningvoorraad

Per 1 januari 2014 telt de provincie Utrecht ruim 1.253.672 inwoners. Deze mensen vormen 561.553 huishoudens en wonen in 539.080 woningen. In 2013 is het aantal inwoners met ongeveer 8.380 personen gegroeid. Het aantal huishoudens is in dezelfde periode met ruim 3.560 huishoudens toegenomen, en de woningvoorraad met ruim 4.485 woningen.

Tabel 1: Ontwikkeling bevolking, huishoudens en woningvoorraad Provincie Utrecht 2009-2014

	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Bevolking totaal	1.210.869	1.220.910	1.228.794	1.237.117	1.245.294	1.253.672
Huishoudens totaal	537.377	544.095	548.046	552.779	557.990	561.553
Woningvoorraad	500.082	506.189	509.851	513.845	534.595	539.080

Bron: Woningmarktmonitor provincie Utrecht, CBS, 2014

- In de periode 2009 tot 2014 is de bevolking toegenomen met ongeveer 3,5%. Wel valt op dat de groei in afgelopen jaren iets afneemt. Groeide in het jaar 2009 de bevolking nog met ongeveer 10.000 mensen, in 2013 bedroeg de groei ongeveer 8.380 personen.
- Door de effecten van de vergrijzing en de gezinsverdunding is de groei van het aantal huishoudens groter dan de groei van de bevolking, namelijk 4,5% in de periode 2009 tot 2014.
- De ontwikkeling van de woningvoorraad laat in 2013 duidelijk een trendbreuk zien. Dit komt vanwege een verandering in de methodiek van het CBS om de omvang van de woningvoorraad te bepalen. Het hangt voornamelijk samen met definitieverschillen, er is geen sprake van een werkelijke toename.



### Nieuwe registratiewijze woningvoorraad

Tot 1 januari 2012 heeft het CBS gegevens over de woningvoorraad gepubliceerd vanuit het Woningregister. In de periode daarna baseert het CBS de woningvoorraad op de Basisregistratie Adressen en Gebouwen, de BAG. Deze overgang heeft een trendbreuk tot gevolg; het aantal woningen in Nederland is op basis van de BAG hoger dan op basis van de vorige wijze van registreren. Het CBS heeft onderzoek gedaan naar de verklaringen van dit verschil:

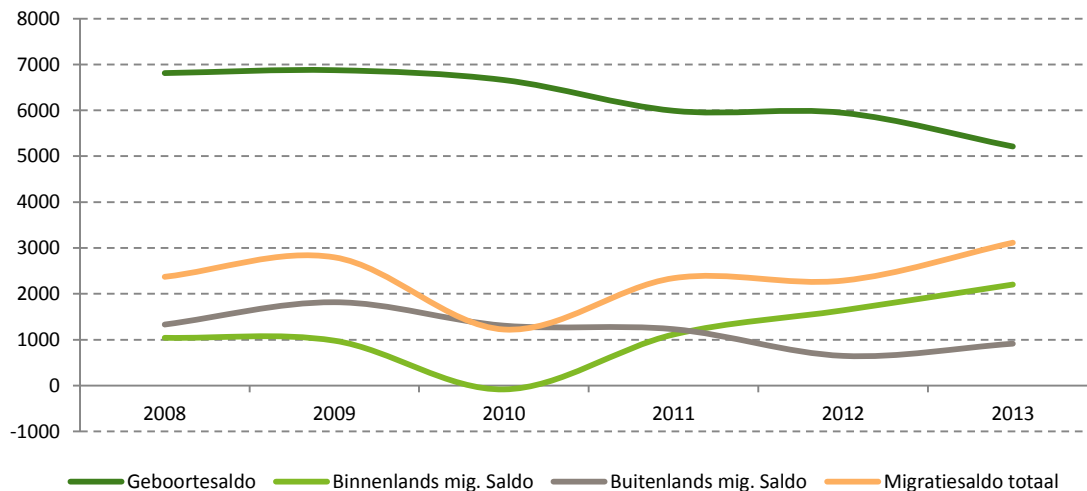
- Tijdelijke bouwwerken zoals containerwoningen voor studenten en asielzoekers behoren volgens de definities van de BAG tot de reguliere woningvoorraad; voorheen werden ze niet meegeteld.
- Recreatiewoningen krijgen in de BAG soms als gebruikstypering een woonfunctie en worden dan tot de woningvoorraad gerekend.
- Echter worden bijzondere woongebouwen in de BAG niet altijd aangeduid met een woonfunctie. Deze kunnen ook onder logiesfunctie of verzorgingsfunctie (verpleegtehuizen, gezinsvervangende tehuizen en kazernes) vallen.
- Wooneenheden (onzelfstandige woningen), zoals studentenflats, werden in het Woningregister aangemerkt als aparte categorie woonruimten. In de BAG worden ze samen als één VBO gezien. Wanneer de eenheden een eigen adres hebben worden alle eenheden als afzonderlijke VBO gezien.
- Woningen die wel zijn bewoond maar officieel nog niet zijn opgeleverd of soms al zijn onttrokken, worden bij de BAG niet en bij het Woningregister soms wel tot de woningvoorraad gerekend.
- De gebruiksfuncties kunnen in beide registers verschillend zijn.

Bron: CBS

### Afname geboortesaldo en toename binnenlandse migratie

De ontwikkeling van de bevolking wordt bepaald door het geboortesaldo (aantal geboorten minus aantal sterfgevallen) en het migratiesaldo.

Figuur 1: Ontwikkeling geboorte en migratiesaldo Provincie Utrecht 2008-2013

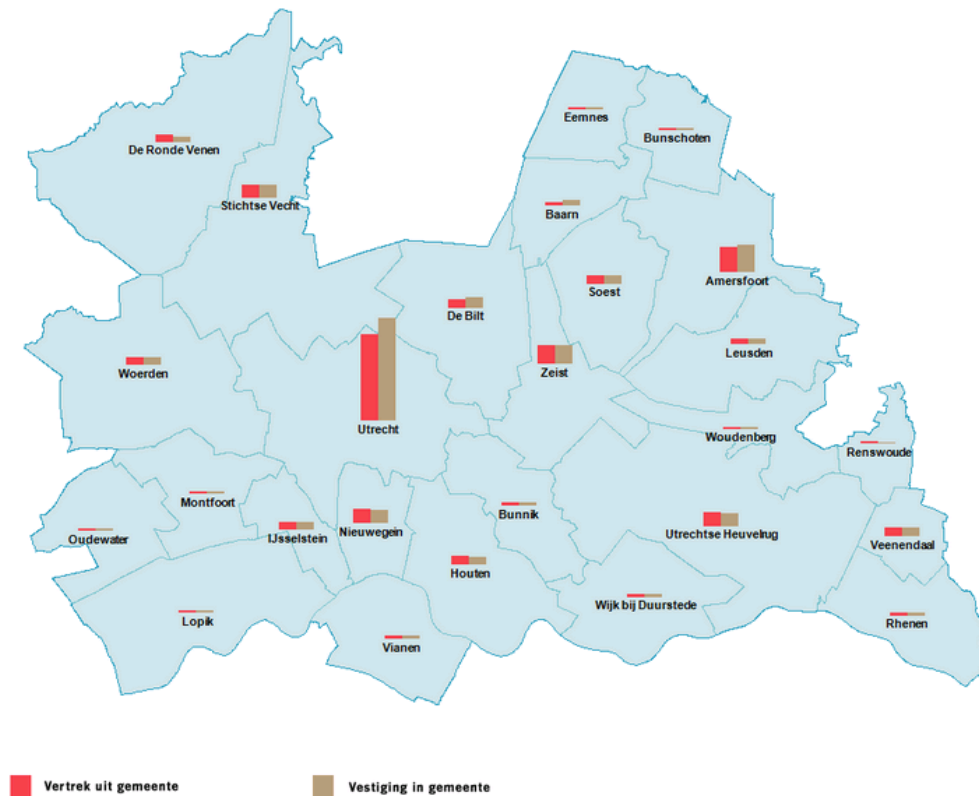


Bron: Woningmarktmonitor provincie Utrecht, CBS, 2014

- Het geboortesaldo is in de afgelopen jaren afgenomen. Dit betekent dat de bevolkingsgroei door natuurlijke aanwas afneemt.
- Het binnenlands migratiesaldo schommelt; het kende een dip in 2010 en nam vanaf 2011 weer aanzienlijk toe.
- Het buitenlands migratiesaldo lag in 2012 en 2013 wat lager dan in de jaren daarvoor.

In de onderstaande figuur zijn alle verhuisbewegingen van en naar gemeenten in de provincie Utrecht weergegeven. Het betreft hier alleen de verhuisbewegingen tussen Nederlandse gemeenten.

Figuur 2: Binnenlandse migratie 2013



- Het binnenlands migratiesaldo verschilt per gemeente. Zo brengt de gemeente Utrecht verreweg de grootste migratiestroom op gang, gevolgd op enige afstand door gemeenten als Amersfoort en Zeist.
- Gemeenten met een positief migratiesaldo zijn onder andere Utrecht, Amersfoort, Baarn en De Bilt. Er zijn ook gemeenten waar juist meer mensen de gemeente verlaten dan er zich vestigen, zoals Bunschoten, Houten, IJsselstein, Lopik, Nieuwegein, De Ronde Venen en Veenendaal.

## De koopmarkt: tekenen van verder herstel

De koopmarkt vertoont tekenen van verder herstel. De transactiepreizen zijn stabiel en het aantal transacties zit in de lift. Voor 2015 zijn de prognoses over de koopmarkt (licht) positief, en is de verwachting dat de markt verder aantrekt. Om inzicht te krijgen in de mate van herstel wordt in de monitor het aanbod te koop staande woningen, de ontwikkeling van de transactieprijs en het aantal transacties gevolgd. Hierdoor ontstaat een beeld van zowel de vraag- als de aanbodzijde.

Het huidige aanbod te koop staande woningen is een van de indicatoren voor de ontwikkeling op de koopmarkt. Dit biedt namelijk inzicht in de keuze die kopers op de woningmarkt hebben, en geeft daarmee een indruk van de krapte op de woningmarkt. Op basis van het woningaanbod op huizenverkoopssite Funda is in beeld gebracht hoeveel woningen er te koop staan.

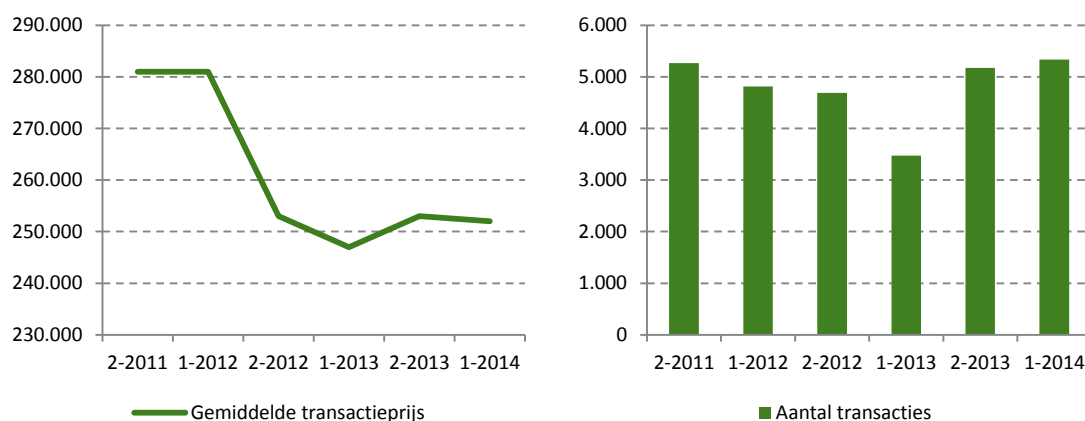
Tabel 2: Aanbod te koop staande woningen naar regio 2013-2014 (halfjaarlijks)

	Regio Amersfoort	Regio BRU	Regio West-Utrecht	Regio Zuid-oost	Provincie Utrecht
1 januari 2013	4.279	9.783	1.821	2.813	18.696
1 juli 2013	4.280	9.197	1.670	2.479	18.148
1 januari 2014	4.201	8.473	1.640	2.590	16.904
1 juli 2014	4.029	8.132	1.732	2.601	16.494
Ontwikkeling	-250	-1.651	-89	-212	-2.202

Bron: Woningmarktmonitor provincie Utrecht 2014

- Het aanbod te koop staande woningen in de provincie Utrecht is in de eerste helft van 2014 verder afgenomen. Op 1 juli 2014 stonden er bijna 16.500 woningen te koop; op 1 januari 2014 waren dit er nog 16.900 en een jaar eerder 18.700.
- In de regio BRU is het aanbod ten opzichte van 1 januari 2013 zowel in relatieve als absolute zin het sterkst afgenomen.

Figuur 3: Ontwikkeling gemiddelde transactieprijs (€) en aantal transacties provincie Utrecht, 2011-2014 (halfjaarlijks)



Bron: Woningmarktmonitor provincie Utrecht 2014

- De gemiddelde transactieprijs in de provincie Utrecht ligt in het eerste half jaar van 2014 op een vergelijkbaar niveau als in het halfjaar ervoor.
- Tegelijkertijd is het totaal aantal transacties licht gestegen: van 5.171 transacties in de tweede helft van 2013 naar 5.337 transacties in het eerste half van 2014. In vergelijking tot de eerste helft van 2013 is er zelfs sprake van een stijging van maar liefst 53%.

Tabel 3: Ontwikkeling gemiddelde transactieprijs 2011-2014 naar woningtype

	Gemiddelde transactieprijs			Totaal aantal transacties		
	1 <sup>e</sup> helft 2011	1 <sup>e</sup> helft 2014	Ontwikkeling	1 <sup>e</sup> helft 2011	1 <sup>e</sup> helft 2014	Ontwikkeling
Tussenwoning	€ 271.000	€ 245.000	-10%	1.817	2.098	+15%
Hoekwoning	€ 291.000	€ 257.000	-12%	571	733	+28%
2-1 kap	€ 444.000	€ 356.000	-20%	424	413	-3%
Vrijstaand	€ 603.000	€ 524.000	-13%	258	327	+27%
Appartement	€ 196.000	€ 176.000	-10%	1.519	1.656	+9%

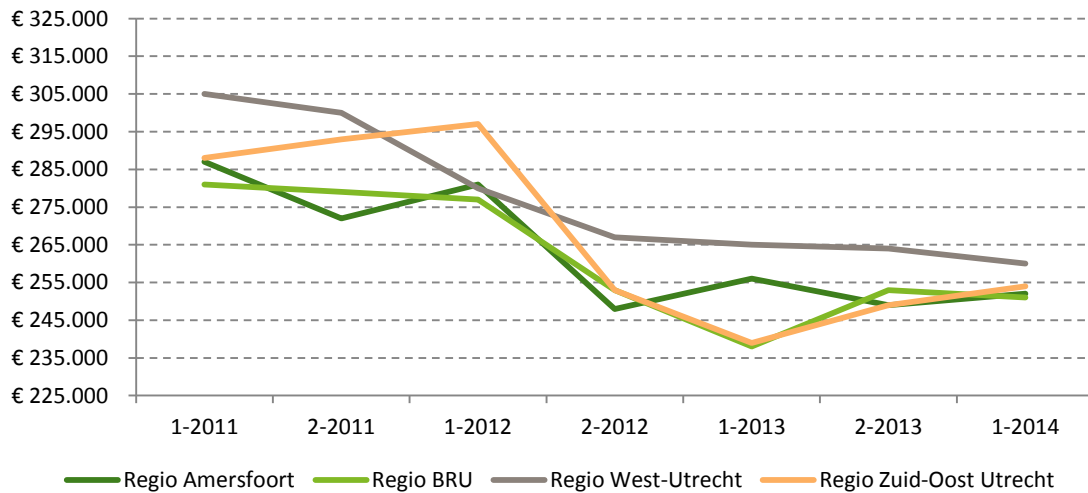
Bron: Woningmarktmonitor provincie Utrecht 2014

- Over de afgelopen drie jaar was sprake van een flinke daling van de transactiepreisen. Sinds de eerste helft van 2011 zijn twee-onder-één-kap-woningen het sterkst in prijs gedaald. In vergelijking tot het eerste halfjaar van de 2011 ligt de gemiddelde transactieprijs voor deze woningen 20%

lager. In dezelfde periode is de transactieprijs van vrijstaande woningen gedaald met 13% en hoekwoningen met 12%. De transactieprijs van tussenwoningen en appartementen zijn naar verhouding het minst in waarde gedaald, namelijk 10%. Zoals in figuur 1 is te zien is sinds de tweede helft van 2013 weer sprake van een stijging van de gemiddelde transactieprijsen.

- Het aantal transacties is in de afgelopen periode het sterkst toegenomen bij hoekwoningen (+28%), vrijstaande woningen (+27%) en tussenwoningen (+15%). De ontwikkeling van het aantal transacties van appartementen (+9%) en vooral twee-onder-een kapwoningen (-3%) blijven achter bij de andere woningtypen.

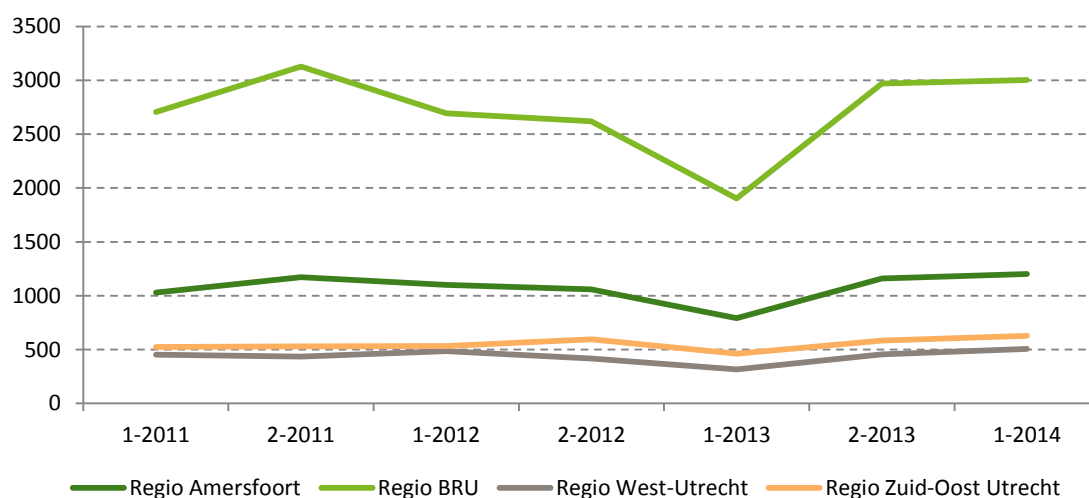
Figuur 4: Ontwikkeling gemiddelde transactieprijs (€) naar regio, 2011-2014 (halfjaarlijks)



Bron: Woningmarktmonitor provincie Utrecht 2014

- Regionaal zijn er de nodige verschillen in de ontwikkeling van de gemiddelde transactieprijs. Met name in de regio BRU en de regio Zuid-Oost is er een duidelijke stijging ten opzichte van de eerste helft van 2013. In West-Utrecht en Amersfoort is er gemiddeld vooralsnog geen sprake van een toename van de transactieprijsen. Ten opzichte van de tweede helft van 2013 zijn de gemiddelde transactieprijsen redelijk stabiel.
- Gemeenten die in positieve zin opvallen met een stijging van de gemiddelde transactieprijs ten opzichte van de tweede helft van 2013 zijn: Eemnes (+20%), Bunschoten (+16%), Vianen (+12%), Leusden (+8%) en de Utrechtse Heuvelrug (+7%).

Figuur 5: Ontwikkeling aantal transacties naar regio, 2011-2014 (halfjaarlijks)



Bron: Woningmarktmonitor provincie Utrecht 2014

- De sterke toename van het aantal transacties in 2013 heeft zich in 2014 niet verder doorgezet. Toch is er in alle regio's sprake van een lichte toename van het aantal transacties ten opzichte van het tweede deel van 2013.
- Gemeenten met de sterkste stijging van het totaal aantal transacties ten opzichte van de tweede helft van 2013 zijn: Renswoude (+77%), Houten (+34%), Wijk bij Duurstede (+28%), Soest (+25%) en De Ronde Venen (+22%).

## Ontwikkelingen in de sociale huurmarkt

De situatie op de sociale huurmarkt in de provincie Utrecht is in beeld gebracht aan de hand van gegevens van Woningnet. De uitkomsten hebben dus alleen corporaties die hun huurwoningen aanbieden via Woningnet. Het betreft dus niet alle gemeenten. De woningmarktmonitor geeft voor de gemeenten waarvoor gegevens beschikbaar zijn inzicht in de ontwikkeling van het aantal verhuringen, het aantal actief woningzoekenden, de ontwikkeling van de slaagkansen en van de gemiddelde wachttijd. Er zijn geen gegevens bekend voor Baarn, Bunschoten, Eemnes, Leusden, Renswoude en Woudenberg.

Tabel 4: Ontwikkeling aantal verhuringen naar regio

	Regio Amersfoort	Regio BRU	Regio West-Utrecht	Regio Zuid-Oost	Provincie Utrecht
2 <sup>e</sup> helft 2012	581	2.291	339	561	3.772
1 <sup>e</sup> helft 2013	578	2.258	341	540	3.717
2 <sup>e</sup> helft 2013	816	2.902	320	555	4.593
1 <sup>e</sup> helft 2014	651	2.865	337	514	4.367
Ontwikkeling 2012-2014	+12%	+25%	0%	-8%	+16%

Bron: Woningmarktmonitor provincie Utrecht, Woningnet, 2014

- Het aantal verhuringen van sociale huurwoningen fluctueert per periode. In zijn totaliteit is in de provincie Utrecht het aantal verhuringen ten opzichte van de tweede helft van 2012 met 16% toegenomen.
- In de regio Amersfoort kende de tweede helft van 2013 een piek in het aantal verhuringen. Hoewel in 2014 het aantal verhuringen is afgenomen, ligt dit nog altijd hoger dan in de tweede helft van 2012 en eerste helft van 2013.

- Ook in de BRU is er een forse stijging van het aantal verhuringen in de tweede helft van 2013. Het aantal verhuringen in de eerste helft van 2014 ligt weer op een iets lager niveau.
- In regio West-Utrecht en regio Zuid-Oost is het aantal verhuringen in de afgelopen twee jaar redelijk constant.

Tabel 5: Ontwikkeling aantal actief woningzoekenden naar regio

	Regio Amersfoort	Regio BRU	Regio West-Utrecht	Regio Zuid-Oost	Provincie Utrecht
2 <sup>e</sup> helft 2012	5.005	40.463	6.887	6.835	59.190
1 <sup>e</sup> helft 2013	4.554	32.320	6.367	6.731	49.972
2 <sup>e</sup> helft 2013	4.153	34.459	5.857	6.267	50.736
1 <sup>e</sup> helft 2014	4.365	33.375	5.686	5.965	49.391
Ontwikkeling 2012-2014	-13%	-18%	-17%	-13%	-16%

Bron: Woningmarktmonitor provincie Utrecht, Woningnet, 2014

- Het aantal actief woningzoekenden in de provincie is vanaf de tweede helft van 2012 met 16% afgenomen. De afname was het sterkst in de regio's BRU (-18%) en West-Utrecht (-17%).
- De daling van het aantal actief woningzoekende was er ook sinds de tweede helft van 2013. De enige regio waar in deze periode het aantal actief woningzoekenden het laatste half jaar is toegenomen is de regio Amersfoort.

Tabel 6: Ontwikkeling slaagkansen naar regio

	Regio Amersfoort	Regio BRU	Regio West-Utrecht	Regio Zuid-Oost	Provincie Utrecht
2 <sup>e</sup> helft 2012	11,6%	5,7%	4,9%	8,2%	6,4%
1 <sup>e</sup> helft 2013	12,7%	7,0%	5,4%	8,0%	7,4%
2 <sup>e</sup> helft 2013	19,6%	8,4%	5,5%	8,9%	9,1%
1 <sup>e</sup> helft 2014	14,9%	8,6%	5,9%	8,6%	8,8%

Bron: Woningmarktmonitor provincie Utrecht, Woningnet, 2014

- De slaagkansen zijn in de provincie toegenomen van 6,4% in de tweede helft van 2012 naar 8,8% in de eerste helft van 2014.
- In de regio Amersfoort zijn de slaagkansen het hoogst en in West-Utrecht het laagst. De slaagkansen in de regio BRU en Zuid-Oost liggen rond het provinciale gemiddelde.
- Relatief zijn de slaagkansen het sterkst toegenomen in de regio's Amersfoort en BRU.

Tabel 7: Ontwikkeling gemiddelde wachttijd naar regio

	Regio Amersfoort	Regio BRU	Regio West-Utrecht	Regio Zuid-Oost	Provincie Utrecht
2 <sup>e</sup> helft 2012	4,4 jaar	6,7 jaar	5,7 jaar	4,8 jaar	6,0 jaar
1 <sup>e</sup> helft 2013	4,3 jaar	6,6 jaar	6,4 jaar	5,2 jaar	6,0 jaar
2 <sup>e</sup> helft 2013	4,5 jaar	6,9 jaar	6,4 jaar	5,8 jaar	6,3 jaar
1 <sup>e</sup> helft 2014	4,3 jaar	6,2 jaar	6,9 jaar	5,3 jaar	5,9 jaar

Bron: Woningmarktmonitor provincie Utrecht, Woningnet, 2014

- De gemiddelde wachttijd voor een sociale huurwoning in de provincie Utrecht bedraagt 5,9 jaar. De wachttijd ligt op hetzelfde niveau als in de twee helft van 2012.
- Binnen de provincie zijn de wachttijden in de regio West-Utrecht en BRU het hoogst. In West-Utrecht is de wachttijd sinds de tweede helft van 2012 met ruim een jaar toegenomen en in de regio Zuid-oost met een half jaar. In de BRU nam de wachttijd gemiddeld juist af met een half jaar. In de regio Amersfoort is de gemiddelde wachttijd stabiel.