

DATUM 16 november 2016

PROJECTNUMMER 3400.107/G

OPDRACHTGEVER Provincie Utrecht

Woningmarktmonitor provincie Utrecht: de staat van de woningmarkt medio 2016

Update woningmarktmonitor

De afgelopen maand heeft er een grote update van de woningmarktmonitor plaatsgevonden en zijn veel cijfers geactualiseerd. In deze beschouwing gaan we nader in op de meest opvallende ontwikkelingen op de Utrechtse woningmarkt. We lichten er drie thema's uit. Allereerst de ontwikkeling van de bevolking. Hierbij gaan we niet alleen in op de ontwikkelingen in de afgelopen jaren (geboortesaldo en migratiebewegingen), maar kijken we ook vooruit op basis van de nieuwe bevolkings- en huishoudensprognoses. Daarnaast gaan we in op de nieuwbouwproductie en de beschikbare plancapaciteit. Hoe ontwikkelt het aantal verleende omgevingsvergunningen zich en hoe staat de huidige plancapaciteit ervoor in relatie tot de opgave uit de Provinciale Structuurvisie (PRS). Ook behandelen we de situatie op de koopwoningmarkt, waarbij we nader ingaan op de ontwikkeling van het aanbod, het aantal verkochte woningen en de prijsontwikkelingen. Tot slot gaan we in op de ontwikkelingen op de sociale huurmarkt.

Wilt u specifieke informatie over uw gemeente? Kijk dan op de Woningmarktmonitor van de provincie Utrecht op www.wmm-provincie-utrecht.nl

De bevolking is de afgelopen periode met 3,6% gegroeid

De provincie Utrecht telde per 1 januari 2016 ruim 1.273.600 inwoners. In de periode 2011 tot 2016 is de bevolking met ongeveer 3,6% gegroeid. De bevolking is daarmee harder gegroeid dan het Nederlandse gemiddelde (1,9%) in dezelfde periode. Binnen de provincie zijn er duidelijke verschillen tussen de regio's. De groei heeft met name plaatsgevonden in de regio's Utrecht (+4,9%) en Amersfoort (+3,2%). In de regio's Zuid-Oost (+1,5%) en West-Utrecht (+1,2%) is de bevolking beduidend minder hard gegroeid.

Tabel 1: Ontwikkeling bevolking naar regio 2011 - 2016

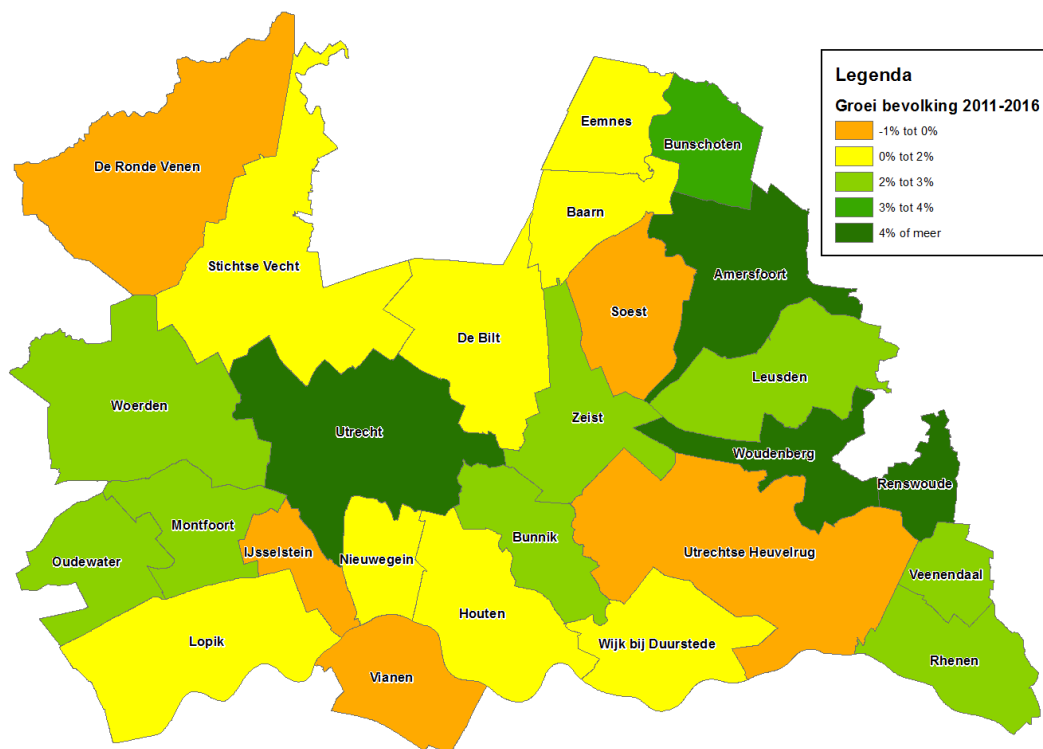
	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2011-2016
Regio Amersfoort	286.155	288.177	289.848	291.394	293.307	295.169	+3,2%
Regio Utrecht	654.640	660.323	666.670	673.262	680.142	686.562	+4,9%
Regio West-Utrecht	130.188	130.530	130.677	130.730	130.930	131.725	+1,2%
Regio Zuid-Oost	157.811	158.087	158.099	158.286	159.130	160.157	+1,5%
Provincie Utrecht	1.228.794	1.237.117	1.245.294	1.253.672	1.263.509	1.273.613	+3,6%

Bron: Woningmarktmonitor provincie Utrecht, CBS, 2016.



Onderstaande kaart geeft de groei van de bevolking per gemeente weer voor de periode 2011 tot 2016. De bevolking is het hardst gegroeid in de gemeenten Utrecht, Amersfoort, Woudenberg en Renswoude. Daar staat tegenover dat de bevolking in de gemeenten De Ronde Venen, IJsselstein, Vianen, Soest en de Utrechtse Heuvelrug ongeveer gelijk is gebleven of zelfs iets is afgenomen.

Figuur 1: Groei bevolking per gemeente 2011 - 2016



Bron: Woningmarktmonitor provincie Utrecht, CBS, 2016.

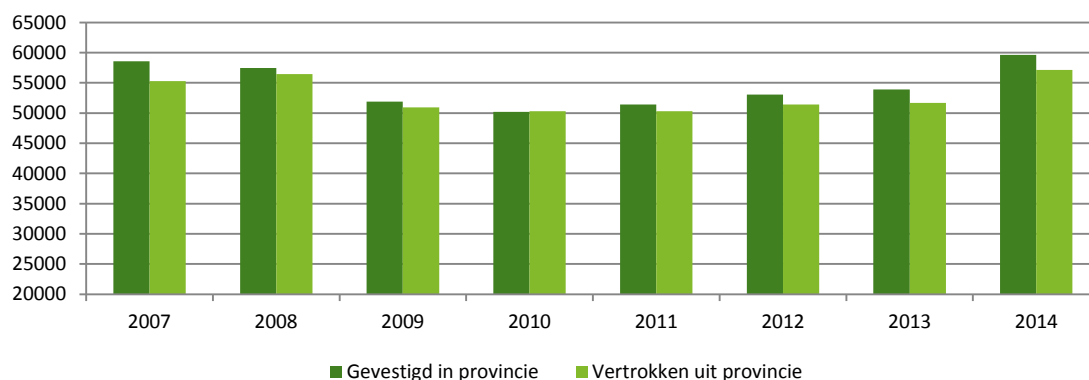
Het geboorteesaldo neemt langzaam af, maar verschilt per regio

De ontwikkeling van de migratie en het geboorteesaldo zijn de twee bepalende factoren voor de ontwikkeling van de bevolking. Het geboorteesaldo is de afgelopen jaren langzaam gedaald. Dit komt enerzijds omdat het aantal geboorten afneemt en anderzijds door een stijging van het aantal sterfgevallen. Toch zijn er grote regionale verschillen. In de gemeenten Renswoude (1,4%), Utrecht (1,0%), Bunschoten (0,7%) en Montfoort (0,7%) is het geboorteesaldo in verhouding tot het aantal inwoner het hoogst, en is er dus sprake van relatief sterke natuurlijke bevolkingsgroei. In gemeenten als Soest (-0,1%), Baarn (-0,3%), De Bilt (-0,3%) en Utrechtse Heuvelrug (-0,4%) is het geboorteesaldo zelfs negatief en dit betekent dat er meer mensen overlijden dan er worden geboren.

Aantal verhuizingen weer terug op niveau van voor de crisis

De economische crisis en daaropvolgend de crisis op de woningmarkt heeft duidelijk zijn weerslag gehad op het aantal verhuisbewegingen in de Utrechtse gemeenten. Mensen stelden hun verhuisplannen uit, waardoor het aantal migratiebewegingen afnam. In 2009 en 2010 lag het aantal binnenlandse verhuisbewegingen (verhuisbewegingen tussen gemeenten) dan ook beduidend lager dan in de jaren daarvoor. Vanaf 2011 is het aantal verhuizingen weer gestaag toegenomen. In 2014 zien we de sterkste toename van het aantal migratiebewegingen en zijn er zelfs meer mensen verhuisd dan in 2007.

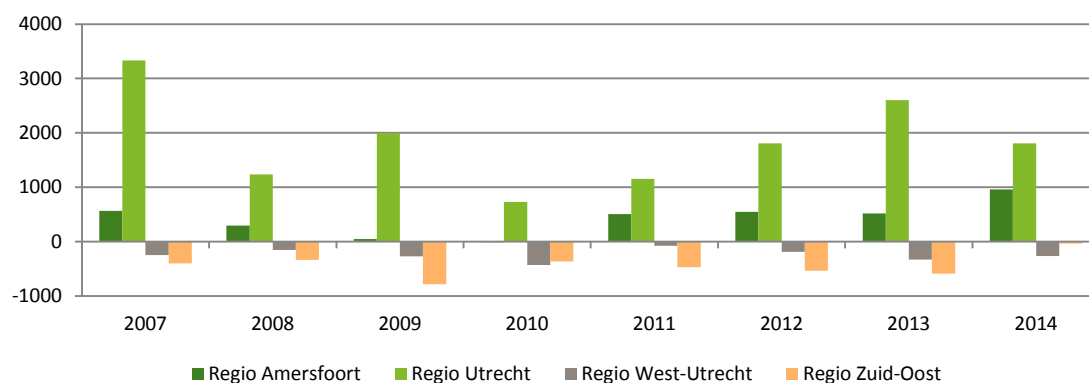
Figuur 2: Binnenlandse verhuisbewegingen van en naar gemeenten in de provincie Utrecht



Bron: Woningmarktmonitor provincie Utrecht, CBS, 2016.

Ook hier zijn grote verschillen tussen de regio's waarneembaar. De regio Utrecht trekt veel mensen aan uit andere gemeenten en hetzelfde geldt in minder mate voor de regio Amersfoort. In de regio's West-Utrecht en Zuid-Oost zien we een structureel binnenlands vertrekoverschot.

Figuur 3: Binnenlands migratiesaldo per regio



Bron: Woningmarktmonitor provincie Utrecht, CBS, 2016.

Bevolkings- en huishoudensontwikkeling in de komende jaren

De groei van de bevolking houdt de komende jaren aan. In de periode tot en met 2035 is de bevolkingsgroei geraamd op een toename van ongeveer 165.000 personen. De gemiddelde groei ligt daarmee op circa 8.700 personen per jaar. De regio Utrecht groeit naar verhouding het sterkst (17%) gevolgd door de regio Amersfoort (10%).

Tabel 2: Bevolkingsprognose provincie Utrecht naar regio, 2016 - 2035

	2016	2020	2025	2030	2035	Groei 2016 - 2035
Regio Amersfoort	295.000	301.590	309.250	316.840	324.070	10%
Regio Utrecht	687.850	717.290	750.650	780.760	807.150	17%
Regio West-Utrecht	131.030	130.930	131.400	133.060	135.560	3%
Regio Zuid-Oost	159.390	161.240	164.350	167.900	172.160	8%
Provincie Utrecht	1.273.260	1311.030	1.355.660	1.398.550	1.438.930	13%

Bron: Woningmarktmonitor provincie Utrecht, 2016, Primos 2015.

Het aantal huishoudens neemt in de komende jaren naar verhouding sterker toe dan de groei van het aantal personen. Dit komt door de verdere gezinsverdunding, die met name verklaard wordt door een sterke toename van het aantal 1- en 2-persoonshuishoudens. In de periode tot en met 2035 groeit het aantal huishoudens met circa 18%. In absolute zin gaat het om een toename van ruim 106.000 huishoudens.

Tabel 3: Huishoudensprognose provincie Utrecht naar regio, 2016 - 2035

	2016	2020	2025	2030	2035	Groei 2016-2035
Regio Amersfoort	127.420	132.640	138.750	144.240	148.740	17%
Regio Utrecht	328.150	346.710	366.540	383.290	396.530	21%
Regio West-Utrecht	54.370	55.830	57.860	59.690	61.120	12%
Regio Zuid-Oost	66.930	69.110	72.070	74.790	76.970	15%
Provincie Utrecht	576.870	604.290	635.220	662.010	683.360	18%

Bron: Woningmarktmonitor provincie Utrecht, 2016, Primos 2015.

Woningvoorraad met bijna 7% gegroeid

Per 1 januari 2016 telde de provincie Utrecht ruim 548.000 woningen en in de periode 2012 tot en met 2016 is de woningvoorraad met ruim 34.000 woningen toegenomen. De woningvoorraad is het sterkst gegroeid in de regio Utrecht (7,8%). De groei in de overige regio's ligt tussen de 5 en 6%.

Tabel 4: Ontwikkeling woningvoorraad (o.b.v. BAG) naar regio 2012 - 2016

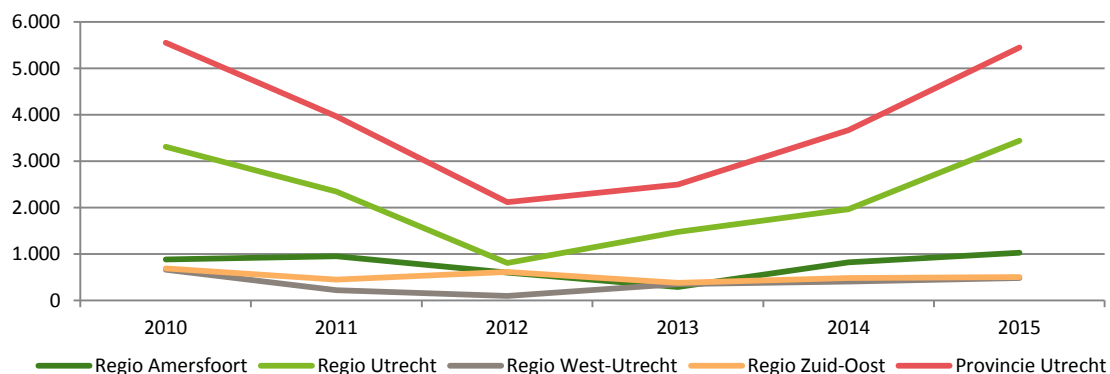
	2012	2013	2014	2015	2016	2012-2016
Regio Amersfoort	120.128	123.540	124.623	125.545	126.227	5,1%
Regio Utrecht	278.448	292.053	294.515	297.272	300.131	7,8%
Regio West-Utrecht	51.593	53.631	53.575	53.908	54.341	5,3%
Regio Zuid-Oost	63.667	65.371	66.365	66.748	67.415	5,9%
Provincie Utrecht	513.836	534.595	539.078	543.473	548.114	6,7%

Bron: Woningmarktmonitor provincie Utrecht, CBS, 2016.

Het aantal verleende omgevingsvergunningen ligt weer op niveau van 2010

De verwachting is dat de nieuwbouwproductie in de komende periode zal groeien. Op basis van het aantal verleende omgevingsvergunningen kunnen we een inschatting maken van de te verwachten realisatie van nieuwbouwwoningen in de komende periode. Per regio ziet het aantal verleende omgevingsvergunningen er als volgt uit:

Figuur 4: Ontwikkeling verleende omgevingsvergunningen met activiteit bouwen naar regio 2010 - 2015



Bron: Woningmarktmonitor provincie Utrecht, CBS, 2016.

Dat de nieuwbouwproductie weer aantrekt is duidelijk te zien in de ontwikkeling van het aantal verleende omgevingsvergunningen. Na een aanvankelijk voorzichtig herstel in 2013 en 2014, zien we in 2015 een flinke toename. Inmiddels ligt het aantal verleende omgevingsvergunningen in de provincie Utrecht weer op het niveau van 2010.

De gemeenten waar in 2015 de meeste omgevingsvergunningen zijn afgegeven zijn: Utrecht (2.751), Amersfoort (420), Zeist (283), Barneveld (275) en Veenendaal (250). In de gemeente Utrecht is het aantal verleende vergunningen zelfs meer dan verdubbeld ten opzichte van 2014.

Programma Provinciale Structuurvisie

De Provincie Utrecht heeft in de Provinciale Structuurvisie 2013 - 2028 (PRS) een woningbouwprogramma opgenomen voor realisatie van 68.175 woningen in de periode tot en met 2028. Dit is een realisatie van gemiddeld ruim 4.500 woningen per jaar. In de periode 2013 tot en met 2015 zijn er circa 11.250 woningen in de provincie opgeleverd.

Tabel 5: PRS-programma en restant opgave 2013 - 2028 naar regio

	Regio Amersfoort	Regio Utrecht	Regio West-Utrecht	Regio Zuid-Oost	Provincie Utrecht
PRS-programma (a)	16.480	40.295	4.900	6.500	68.175
Realisatie 2013 - 2015 (b)	1.864	6.452	914	2.023	11.253
Onttrekkingen 2013 - 2015 (c)	435	914	164	258	1.771
Restant programma (a-b+c)	15.051	34.757	4.150	4.735	58.693

Bron: Woningmarktmonitor provincie Utrecht, Planmonitor 2015.

Tussen 2013 en 2015 zijn er in totaal 11.253 nieuwbouwwoningen gerealiseerd en ruim 1.700 woningen onttrokken aan de voorraad. Het aantal gerealiseerde nieuwbouwwoningen blijft daarmee iets achter bij het gewenste aantal toevoegingen in deze periode, namelijk 13.500 woningen. Het beeld uit de verleende omgevingsvergunningen laat zien dat deze achterstand in de komende periode waarschijnlijk wordt ingelopen.

Volgens opgave van de gemeenten bedraagt de huidige plancapaciteit 33.836 woningen. Deze bestaat voor 44% uit (planologisch) harde plancapaciteit en 56% zachte plancapaciteit. De harde plancapaciteit bestaan uit alle woningen die als planstatus zijn aangeduid als onherroepelijk of vastgesteld. De zachte plancapaciteit zijn alle overige plannen. Het verschil tussen het restantprogramma en de plancapaciteit bedraagt momenteel ruim 25.000 woningen. In de regio Utrecht is het verschil tussen het restantprogramma en de plancapaciteit het grootst. In de regio Zuid-Oost is de huidige plancapaciteit hoger dan het restantprogramma.

Tabel 6: PRS restant programma en plancapaciteit 2013 - 2028 naar regio

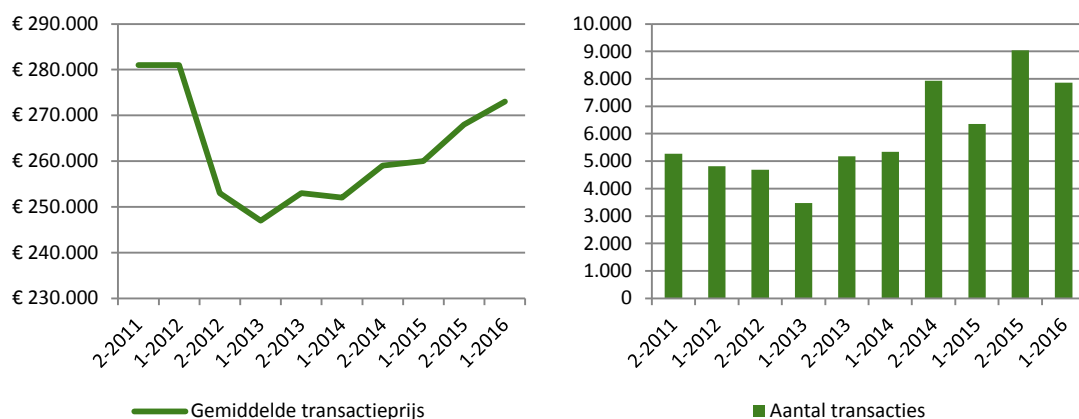
	Regio Amersfoort	Regio Utrecht	Regio West-Utrecht	Regio Zuid-Oost	Provincie Utrecht
Restant programma (a)	15.051	34.757	4.150	4.735	58.693
Plan capaciteit hard	6.075	3.576	1.203	3.901	14.755
Plan capaciteit zacht	3.309	12.031	1.251	2.490	19.081
Plan capaciteit totaal (b)	9.384	15.607	2.454	6.391	33.836
Verwachte onttrekkingen (c)	0	166	26	0	192
Verschied restant en plan capaciteit (a-b+c)	5.667	19.316	1.722	-1.656	25.049

Bron: Woningmarktmonitor provincie Utrecht, Planmonitor 2015.

Gemiddelde transactieprijs koopwoning ligt op € 273.000

In de eerste helft van 2016 zijn de gemiddelde transactiepreisen van koopwoningen in de provincie verder gestegen. De gemiddelde transactieprijs bedroeg € 273.000 en dit is een stijging van circa 5% ten opzichte van een jaar daarvoor. Tegelijkertijd is het aantal transacties ook verder toegenomen. Het afgelopen halfjaar zijn er 7.855 woningen verwisseld van eigenaar en dit is een stijging van maar liefst 23% ten opzichte van dezelfde periode een jaar eerder (6.361 transacties eerste helft 2015).

Figuur 5: Ontwikkeling gemiddelde transactieprijs (€) en aantal transacties provincie Utrecht, 2011 - 2016 (halfjaarlijks)



Bron: Woningmarktmonitor provincie Utrecht, woningmarkt cijfers.nl 2015.

De gemiddelde transactieprijs van een woning in de provincie Utrecht lag 1 januari 2016 5% hoger ten opzichte van 1 januari 2015 en bedraagt nu € 273.000. Met name in de regio West-Utrecht is de gemiddelde transactieprijs een stuk hoger dan vorig jaar. De duurste tussenwoningen staan in de gemeenten Utrecht (€ 311.000) en De Bilt (€ 305.000) en de goedkoopste in Lopik (€ 196.000) en Vianen (€ 207.000).

Tabel 7: Gemiddelde transactieprijs en prijsstijging per woningtype naar regio, eerste helft 2016

	Regio Amersfoort		Regio Utrecht		Regio West-Utrecht		Regio Zuid-Oost		Provincie Utrecht	
Appartement	€ 170.000	3%	€ 192.000	4%	€ 233.000	6%	€ 179.000	2%	€ 188.000	4%
Tussenwoning	€ 257.000	9%	€ 288.000	10%	€ 249.000	10%	€ 243.000	9%	€ 273.000	10%
Hoekwoning	€ 294.000	14%	€ 303.000	4%	€ 265.000	13%	€ 269.000	7%	€ 291.000	7%
2 ¹ -kapwoning	€ 411.000	8%	€ 469.000	11%	€ 372.000	3%	€ 345.000	2%	€ 410.000	8%
Vrijstaand	€ 564.000	2%	€ 637.000	-3%	€ 510.000	9%	€ 474.000	-2%	€ 562.000	0%
Gemiddeld	€ 273.000	7%	€ 270.000	4%	€ 291.000	11%	€ 275.000	1%	€ 273.000	5%

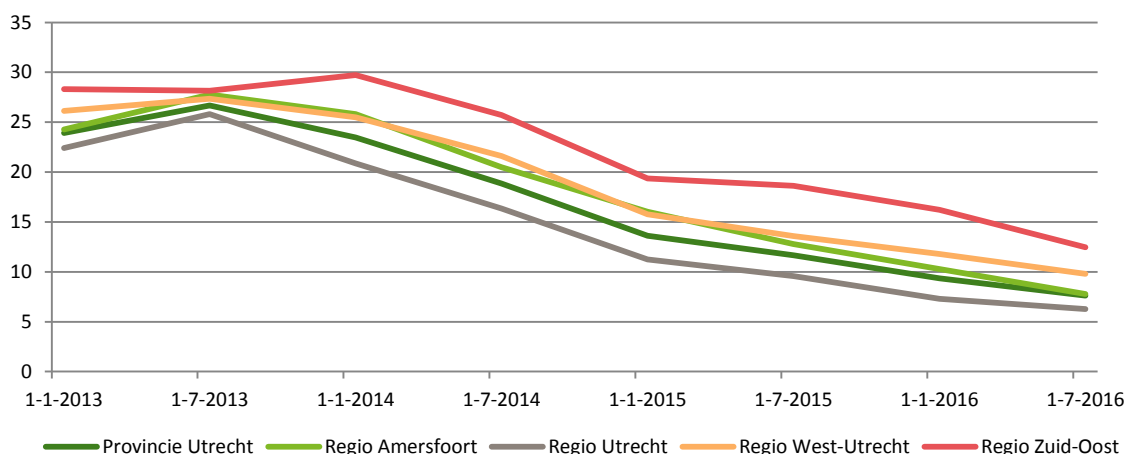
Bron: Woningmarktmonitor provincie Utrecht, woningmarkt cijfers.nl 2016.

De koper heeft steeds minder keuze

Naast de oplopende transactiepreisen en het toenemend aantal transacties zien we dat het aanbod te koop staande woningen steeds verder is afgenomen. Halverwege 2016 werden ruim 10.700 woningen te koop aangeboden op Funda, terwijl er begin 2016 nog ruim 12.000 woningen te koop stonden. Dit is een daling van ruim 10% in een halfjaar tijd. Sinds begin 2013 is het aanbod zelfs met ruim 40% afgenomen. Het is duidelijk dat de koper steeds minder keuze heeft op de woningmarkt.

De verhouding tussen het aantal verkochte woningen en het te koop staande aanbod is een belangrijke indicator om de druk op de koopmarkt te bepalen. Onderstaande figuur geeft weer uit hoeveel woningen een koper potentieel kan kiezen. Dit is bepaald door het aantal woningen dat te koop staat te delen door het (gewogen) aantal transacties.

Figuur 6: Ontwikkeling van het aantal woningen waaruit een koper kan kiezen



Bron: Woningmarktmonitor provincie Utrecht, woningmarkt cijfers.nl, Funda, 2016.

Over de hele linie geldt dat kopers in de provincie Utrecht minder keuze hebben dan voorheen en dat de omloopsnelheid van te koop staande woningen is toegenomen. Potentiële kopers kunnen momenteel in theorie uit 8 woningen kiezen. In de regio Utrecht hebben kopers nog minder keuze, namelijk 6 woningen. Daarentegen is er in de regio's West-Utrecht (10 woningen) en Zuid-Oost (12 woningen) minder sprake van krapte op de markt. Ook hier zijn grote verschillen tussen de gemeenten:

- In de gemeenten IJsselstein (4 woningen), Utrecht en Woerden (beide 5 woningen) hebben potentiële kopers de minste keuzemogelijkheden.
- Kopers in Eemnes (18 woningen), Vianen (17 woningen), Wijk bij Duurstede (17 woningen), Bunschoten (16 woningen) en Renswoude (15 woningen) kunnen daarentegen een keuze maken uit een relatief groot aanbod koopwoningen.

Druk op de sociale huurmarkt neemt toe

De druk op de sociale huurmarkt is in de afgelopen periode verder opgelopen. Het aantal verhuringen is in de eerste helft van 2016 (3.573 verhuringen) afgenomen ten opzichte van de tweede helft van 2015 (4.025 verhuringen). Deze afname van het aantal verhuringen zien we in alle regio's. Terwijl het aantal verhuringen afneemt, zien we tegelijkertijd een stijging van het aantal actief woningzoekenden. Dit wordt met name veroorzaakt door een stijging in de regio's Amersfoort (+12%) en Utrecht (+4%). Daarentegen ligt in de regio's West-Utrecht (-3%) en Zuid-Oost (-3%) het aantal actief woningzoekenden in de eerste helft van 2016 zelfs iets lager dan de tweede helft van 2015.

Tabel 8: Ontwikkeling verhuringen en woningzoekenden 2015-2016

Aantal verhuringen	Regio Amersfoort	Regio Utrecht	Regio West-Utrecht	Regio Zuid-Oost	Provincie Utrecht
1 ^e helft 2015	687	2.386	352	512	3.937
2 ^e helft 2015	700	2.313	383	629	4.025
1 ^e helft 2016	660	2.087	265	561	3.573
Aantal actief woningzoekenden	Regio Amersfoort	Regio Utrecht	Regio West-Utrecht	Regio Zuid-Oost	Provincie Utrecht
1 ^e helft 2015	10.740	43.725	8.822	7.329	70.616
2 ^e helft 2015	10.370	41.819	8.776	7.748	68.713
1 ^e helft 2016	11.666	43.861	8.478	7.518	71.523

Bron: Woningmarktmonitor provincie Utrecht, Woningnet, 2016.

Tabel 9: Ontwikkeling slaagkansen en gemiddelde inschrijftijd naar regio 2015-2016

Slaagkansen	Regio Amersfoort	Regio Utrecht	Regio West-Utrecht	Regio Zuid-Oost	Provincie Utrecht
1 ^e helft 2015	6,4%	5,5%	4,0%	7,0%	5,6%
2 ^e helft 2015	6,8%	5,5%	4,4%	8,1%	5,9%
1 ^e helft 2016	5,7%	4,8%	3,1%	7,5%	5,0%
Gemiddelde inschrijftijd	Regio Amersfoort	Regio Utrecht	Regio West-Utrecht	Regio Zuid-Oost	Provincie Utrecht
1 ^e helft 2015	6,6 jaar	8,6 jaar	7,9 jaar	7,0 jaar	8,0 jaar
2 ^e helft 2015	6,9 jaar	8,7 jaar	8,1 jaar	6,3 jaar	8,1 jaar
1 ^e helft 2016	6,2 jaar	8,8 jaar	6,8 jaar	6,3 jaar	7,9 jaar

Bron: Woningmarktmonitor provincie Utrecht, Woningnet, 2016.

De toename van het aantal actief woningzoekenden en de afname van het aantal verhuringen heeft consequenties voor de slaagkansen van woningzoekenden in de provincie. Ook hier constateren we dat in alle regio's de slaagkansen zijn gedaald ten opzichte van de tweede helft van 2015. Vergelijken we de slaagkansen per regio dan valt op dat in de regio's West-Utrecht en Utrecht de slaagkansen het laagst zijn, terwijl de slaagkansen in Zuid-Oost het hoogst zijn.

De gemiddelde inschrijftijd is de afgelopen periode redelijk stabiel en bedraagt gemiddeld ongeveer 8 jaar. Er zijn echter wel grote verschillen tussen de regio's. In de regio's Amersfoort, West-Utrecht en Zuid-Oost ligt de gemiddelde inschrijftijd tussen de 6 en 7 jaar, terwijl deze in de regio Utrecht op bijna 9 jaar ligt.

Achtergronden cijfers Woningnet

Op basis van cijfers van Woningnet zijn de ontwikkelingen op de sociale huurmarkt in beeld gebracht. Deze uitkomsten hebben alleen betrekking op corporaties die hun woningen verhuren via Woningnet. Inmiddels is Woningnet, met uitzondering van de gemeente Baarn, alle Utrechtse gemeenten actief.

In de afgelopen periode heeft er een aantal wijzigingen plaatsgevonden die de uitkomsten sterk beïnvloeden. De gemeenten Amersfoort, Bunschoten, Eemnes, Leusden, Soest en Woudenberg zijn samengegaan in de regio Eemvallei. Dit heeft onder andere tot gevolg dat het aantal verhuringen en het aantal woningzoekenden in de afgelopen jaren is toegenomen. Om de verschillende jaarhelften toch met elkaar te kunnen vergelijken is er daarom voor gekozen om alleen de gegevens vanaf 2015 te presenteren.