

## WONINGMARKTANALYSE RAPPORT PROVINCIEUTRECHT 2022

DATUM 12-12-2022  
VAN Rob van Muilekom  
AAN Statencommissie Ruimte, Groen, Water en Wonen

Geachte leden van de Statencommissie Ruimte, Groen, Water en Wonen,

Graag informeer ik u over de recent uitgebrachte woningmarktanalyse, uitgevoerd door Companen in opdracht van het Programma Versnelling Woningbouw.

Het analyserapport richt zich op de provincie Utrecht, haar regio's en gemeenten en met name op de jaren 2020 tot en met het tweede kwartaal van 2022<sup>1</sup>). De belangrijkste resultaten treft u hierbij aan.

### 1. Aanleiding

Woningen zijn in afgelopen jaren exponentieel gestegen in prijs, de wachttijden voor huurwoningen zijn langer geworden en de nieuwbouwwoningen worden kleiner in relatie tot de aankooprijks. Dit analyserapport duidt deze trends en ontwikkelingen en zoomt verder in op de provincie Utrecht. Het volledige rapport, inclusief samenvatting uitgewerkt in een infographic, is te vinden op de monitor Wonen (<https://monitorwonen.provincie-utrecht.nl>). De monitor Wonen bundelt kennis van de bestaande woningmarktstatistieken, behoeften en plancapaciteit binnen de provincie Utrecht.

De meest recente data over woningbouwplannen in de provincie Utrecht vindt u op de Planregistratie Wonen (<https://planregistratie-wonen-utrecht.hub.arcgis.com/>)

### 2. Resultaten van het woningmarktanalyserapport

In onderstaande samenvatting wordt per onderwerp de belangrijkste bevindingen en resultaten beschreven.

#### 2.1 Bevolkingsontwikkeling

• **Het aantal inwoners is sterk toegenomen.** De provincie Utrecht groeide ten opzichte van 2016 met bijna 8%, tot 1.369.000 inwoners in 2022. Landelijk gezien was de bevolkingsgroei 4%. Binnen de provincie groeiden de gemeenten Renswoude (12%), Woudenberg (11%), Bunschoten (7%) en Utrecht (7%) relatief gezien het hardst.

• **In 2020 verlieten voor het eerst meer mensen de provincie dan er zich vestigden.** De provincie Utrecht trok in de periode 2016-2019 meer mensen uit andere provincies dan dat er mensen vertrokken. Dat veranderde in 2020: toen vertrokken er juist meer mensen. Met name 45- tot 65-jarigen verruilen de provincie Utrecht voor andere gebieden in Nederland. In 2021 is deze ontwikkeling verder doorgezet.

---

<sup>1</sup> N.B. hierbij zijn we afhankelijk van de laatst geüpdatet openbare data. Dit betekent dat sommige onderwerpen tot 2019 of 2020 als meest recente jaren zijn opgenomen

- **Steeds meer mensen vertrekken naar Gelderland.** Gemeenten als Ede en Barneveld zijn in trek bij woningzoekenden uit de provincie Utrecht. Deze gemeenten zijn goed bereikbaar en de woningen hebben een aantrekkelijke prijskwaliteitverhouding. Vooral vanaf 2019 neemt het aantal vertrekkers van de provincie Utrecht naar Gelderland sterk toe.

- **Jongeren blijven steeds langer thuis wonen.** Jongeren komen moeilijk aan bod op de woningmarkt en blijven steeds langer thuis wonen. In 2016 woonde circa 49% van de jongeren tot 30 jaar thuis. In 2022 was dit 53%.

- **Corona heeft een duidelijk effect op immigratie.** Uit de cijfers blijkt dat de coronapandemie weinig effect had op het aantal binnenlandse verhuizingen. Bij buitenlandse migratie zijn de effecten wel duidelijk waarneembaar. In maart 2020 (eerste lockdown) en oktober 2020 (rond de tweede golf) vestigden zich beduidend minder mensen vanuit het buitenland in de provincie.

- **Forse bevolkings- en huishoudensgroei verwacht.** Naar verwachting groeit de provincie Utrecht door naar 1.577.000 inwoners in 2040: 15% meer dan nu. Het aantal huishoudens groeit met 19% naar 737.530 in 2040.

## 2.2 Samenstelling woningvoorraad

- **De woningvoorraad groeit gestaag.** Tussen 2016 en 2021 groeide de woningvoorraad met gemiddeld netto 6.400 woningen per jaar (bruto toevoeging gemiddeld 8.200 woningen). Het grote verschil tussen bruto en netto aantallen wordt verklaard door een administratieve correctie van het CBS in 2017. De toevoegingen vinden plaats door nieuwbouw, maar steeds vaker ook door woningbouwtransformaties (bijvoorbeeld kantoorruimte omzetten naar wonen). Het aantal woningen groeide in de regio Foodvalley (gemeenten Renswoude, Rhenen en Veenendaal) relatief het snelst.

- **Minder woningbouw van woningcorporaties, meer door particuliere verhuurders.** Woningcorporaties bouwen steeds minder woningen. In 2016 was 26% van de nieuwbouw een corporatiewoning – in 2019 was dit 12%. Het aandeel particuliere nieuwbouwwoningen steeg juist van 13% naar 39%.

- **Nieuwbouw: steeds kleiner en vaker appartementen.** Nieuwbouw bestaat steeds vaker uit appartementen, vooral vanaf 2018. De gemiddelde grootte van nieuwbouwwoningen neemt ook af. In 2016 was 26% van de nieuwbouw kleiner dan 75 m<sup>2</sup> en in 2020 was dit 37%. Dit ging met name ten koste van de bouw van middelgrote woningen.

- **Transformatie levert met name particuliere huurwoningen op.** In 2016 was ruim 60% van de getransformeerde woningen een particuliere huurwoning. In 2019 was dit meer dan 80%. Het aandeel transformaties van koopwoningen nam in die periode flink af – van 30% naar 7% per jaar. Woningcorporaties transformeren weinig gebouwen naar woningen.

## 2.3 Dynamiek op de woningmarkt

- **Gemiddelde verkoopprijs steeg met 40% in drie en een half jaar tijd.** De gemiddelde verkoopprijs van een woning in de provincie Utrecht bedroeg in de eerste helft van 2022 € 509.000. Dat is bijna €145.000 meer dan begin 2019. Woningen in de regio U16 zijn het duurst. De prijzen stegen relatief het snelste in de regio Foodvalley.

- **Gemiddeld 8.750 verkochte woningen per half jaar.** Gemiddeld werden er in 2019, 2020 en 2021 zo'n 8.750 woningen per half jaar verkocht. Sinds de tweede helft van 2021 neemt het aantal transacties af.

- **Meeste kopers tussen 25 en 35 jaar oud, afnemende kansen voor jongeren.** Woningzoekenden tussen de 25 en 35 zijn het meest actief op de woningmarkt. Zij kochten in 2022 bijna de helft van de koopwoningen. Naarmate mensen ouder worden kopen zij ook steeds minder vaak een woning. 55-plussers kochten 14% van de te koop staande woningen.

## 2.4 Nieuwbouw en plancapaciteit

- **De opgave – ‘hard’ maken en versnellen van plancapaciteit.** De provincie Utrecht heeft als ambitie om jaarlijks 10.000 woningen te bouwen. De planvoorraad (status april 2022) telt tot en met 2025 bijna 60.500 woningen en in de periode 2026 tot en met 2030 circa 58.000 woningen. Van de 60.500 woningen tot en met 2025 zijn ruim 30.500 woningen aangeduid als harde plannen. Er ligt op korte termijn dan ook een belangrijke opgave in het omzetten van zachte naar harde plancapaciteit.

- **Bijna 60% van de plancapaciteit bestaat uit koopwoningen.** Bestaande woningbouwplannen bestaan voor bijna 60% uit koopwoningen. Van de huidige plancapaciteit is 23% een sociale huurwoning en 11% een middeldure huurwoning. In de regio Foodvalley ligt het aandeel koopwoningen in de planvoorraad hoger dan in de overige regio's, namelijk ruim driekwart.

## 3. Inzet van de provincie Utrecht

Dit woningmarktanalyse rapport laat eens en te meer zien dat betaalbare, duurzame en kwalitatief goede woningen noodzakelijk zijn. Met gemeenten, corporaties en ontwikkelaars zijn we proactief in gesprek om afspraken te maken over te realiseren woningbouwlocaties; zowel in de regionale woondeals als in het traject van regionaal programmeren Wonen en Werken. Aandachtspunt is te stimuleren en te ondersteunen dat er tijdig voldoende harde plancapaciteit beschikbaar is bij de gemeenten.

Daarnaast zoeken we intern in een vroeg stadium naar integrale afstemming binnen de verschillende beleidsonderwerpen. Zo nemen we belemmeringen eerder weg en kunnen we koppelkansen benutten. Dit doen we o.a. door af te stemmen met programma's en projecten als Mobiliteit, Groen Groeit Mee, Stikstof (programma aanpak landelijk gebied), Energietransitie, Circulaire Economie, Huisvesting Statushouders & Asielketens en de invoering van de Omgevingswet.

De instrumenten die we momenteel inzetten vanuit het Programma Versnelling Woningbouw blijven we voortvarend inzetten. En we ondersteunen de Utrechtse gemeenten en regio's om woningbouwprojecten startklaar te maken als ze over het juiste programma beschikken. Een gezamenlijke inzet en lobby bij het Rijk in het kader van de Woningbouwimpuls en trajecten als BO-MIRT horen daar vanzelfsprekend bij.