

Woningmarktmonitor Regio Amersfoort 2017

Inleiding

Dit is de woningmarktmonitor Regio Amersfoort 2017. In het Convenant Woningbouw-programmering hebben de gemeenten in Regio Amersfoort afgesproken de ontwikkeling van vraag en aanbod op de woningmarkt in de regio jaarlijks te monitoren. De provinciale monitor vormt de belangrijkste onderlegger voor de regionale monitor; er wordt geen nieuw eigen onderzoek gedaan.

Regio Amersfoort

Recentelijk heeft de provincie weer een monitor verspreid. Deze treft u bijgaand aan en naar de inhoud wordt korthedshalve verwezen.

De monitor geeft aanleiding tot het maken van de volgende opmerkingen en kanttekeningen:

1. Vooraf: in de cijfers van de regio Amersfoort zijn de gegevens van de (buiten de provincie Utrecht liggende) gemeenten Nijkerk en Barneveld niet meegenomen.
2. Ook uit deze cijfers blijkt dat de dynamiek in en de druk op de woningmarkt in de regio Amersfoort groot en boven Nederlands gemiddeld is.
3. Kijkend naar de actuele situatie blijkt dat deze dynamiek een relatief grote spreiding kent tussen de negen regiogemeenten (zie hiervoor m.n. de figuren 1, 5 en 11). Uit de beelden die hieruit naar voren komen is niet een eenduidig beeld per gemeente of cluster van gemeenten te trekken. Een paar in het oog springende uitkomsten zijn de volgende: Soest groeide in 2016 in inwonertal, ondanks een negatief geboortesaldo. Naar verhouding trekken Eemnes en Leusden de meeste vestigers. In Amersfoort, Baarn en Soest is het relatief het moeilijkst om aan een koopwoning te komen.
4. De slaagkans (aantal verhueringen gedeeld voor een sociale huurwoning in Regio Amersfoort is het afgelopen jaar afgenomen tot 9.9%. Dit is hoger dan de slaagkans in de andere regio's van de provincie Utrecht.
5. De woningbehoefte in de toekomst is afhankelijk van veel variabelen. In de monitor wordt dan ook volstaan met een verwijzing naar de in de PRS opgenomen woningbouwprogramma. De toekomstige kwantitatieve en kwalitatieve behoefte kent een grote bandbreedte. Om deze reden is het lastig hierop een scherpe koers te bepalen voor het toekomstig bouwprogramma. Wel kan op basis hiervan een trend worden aangegeven en daarmee worden bepaald wat de bandbreedte van de omvang is van de aanvullende behoefte aan woningen.
6. De monitor geeft voor het aanbod een doorkijk naar 2027. Dit aanbod is een optelling van harde en zachte plannen. Als alle opgenomen zachte plannen worden gerealiseerd is er binnen de regio Amersfoort nog behoefte aan aanvullende bouwcapaciteit voor ruim 2.000 woningen. Dit is exclusief Nijkerk en Barneveld; het lijkt waarschijnlijk dat een deel van deze bouwcapaciteit in het bouwprogramma van deze gemeenten is opgenomen.
7. Naast harde en zachte plannen is er ook een categorie plannen die om uiteenlopende redenen door gemeenten niet in de provinciale planmonitor zijn opgenomen. Om het toekomstig aanbod goed in beeld te brengen is het noodzakelijk dat de planmonitor door alle gemeenten consequent en eenduidig wordt ingevuld.
8. De factsheet geeft geen inzicht in de woningbehoefte na 2027. Andere onderzoeken geven aan dat er dan nog een grote vraag aan woningen zal zijn. Voor de allocatie daarvan in de periode na 2027 (2030) zijn in het kader van de Regionale Ruimtelijke Visie Regio Amersfoort uitspraken gedaan.

Conclusie

1. Actuele ontwikkelingen geven aan dat de druk op woningmarkt in de regio hoog is en dat het van belang is dat zoveel mogelijk woningen (die al in de planning zitten) daadwerkelijk en wellicht eerder dan gepland gerealiseerd worden.
2. Om het tekort aan woningen (woningvraag - planaanbod) in omvang en kwaliteit goed in beeld te krijgen wil Regio Amersfoort in 2018 samen met de provincie graag komen tot een betere monitor (met eenduidige invulling van de planmonitor door gemeenten).

DATUM 26 oktober 2017

PROJECTNUMMER 3400.107/G

OPDRACHTGEVER Provincie Utrecht

Woningmarktmonitor provincie Utrecht: de staat van de woningmarkt medio 2017

Inleiding

Er heeft een grote update van de woningmarktmonitor plaatsgevonden en hierbij zijn veel cijfers geactualiseerd. In deze factsheet vatten we de belangrijkste ontwikkelingen van de situatie op de woningmarkt in de provincie Utrecht samen. Hierbij gaan we in het bijzonder in op de bevolkingsontwikkeling waarbij we opvallende veranderingen constateren in de migratiepatronen per gemeente. Daarnaast brengen we de verwachte nieuwbouwproductie in de komende jaren in beeld en de relatie met de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie (PRS). Tot slot beschrijven we de belangrijkste ontwikkelingen op zowel de koop- als de sociale huurmarkt.

Heeft u behoefte aan meer gedetailleerde informatie over uw gemeente en wilt u weten wat de Woningmarktmonitor van de provincie Utrecht nog meer te bieden heeft? Ga dan naar www.wmm-provincie-utrecht.nl waar u voor verschillende thema's eenvoudig de voor u relevante informatie kunt selecteren en downloaden.

Bevolkingsontwikkeling

De provincie Utrecht telde per 1 januari 2017 ruim 1.284.500 inwoners. In 2016 is de bevolking met ruim 10.890 inwoners toegenomen en dit is in absolute zin de grootste bevolkingstoename in de afgelopen jaren. In de periode 2012 tot 2016 is de bevolking met ongeveer 3,8% gegroeid. Het aantal inwoners is daarmee harder gegroeid dan het Nederlandse gemiddelde (2,1%) 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 (+5,0%) en Amersfoort (+3,1%). In de regio's Zuid-Oost (+2,2%) en West-Utrecht (+1,5%) is de bevolking minder hard gegroeid.

Tabel 1: Ontwikkeling bevolking naar regio 2012-2017

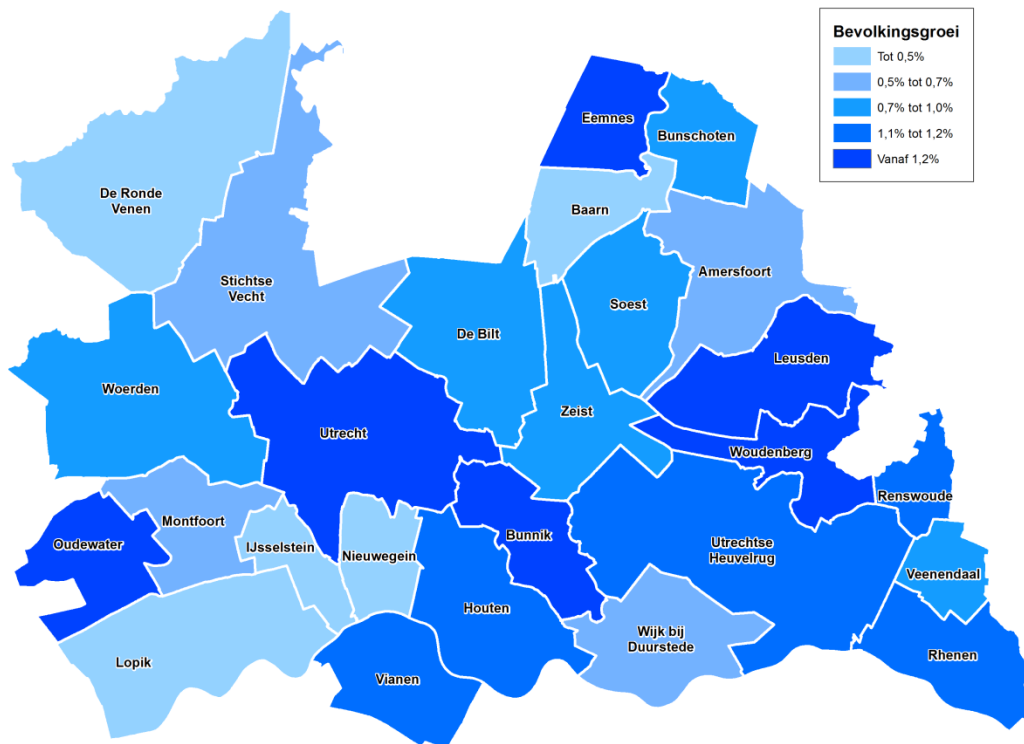
	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2012-2017
Regio Amersfoort	288.177	289.848	291.394	293.307	295.169	297.137	+3,1%
Regio BRU	660.323	666.670	673.262	680.142	686.562	693.318	+5,0%
Regio West-Utrecht	130.530	130.677	130.730	130.930	131.725	132.537	+1,5%
Regio Zuid-Oost	158.087	158.099	158.286	159.130	160.157	161.512	+2,2%
Provincie	1.237.117	1.245.294	1.253.672	1.263.509	1.273.613	1.284.504	+3,8%

Bron: Woningmarktmonitor provincie Utrecht, CBS, 2017.



In de onderstaande kaart is per gemeente de groei van de bevolking in 2016 weergegeven. Gemeenten die qua inwonertal relatief sterk zijn gegroeid zijn Utrecht, Bunnik, Oudewater, Eemnes, Leusden en Woudenberg. In de gemeenten De Ronde Venen, Lopik, IJsselstein, Nieuwegein en Baarn was de bevolkingsontwikkeling het laagst.

Figuur 1: Groei bevolking per gemeente, 2016

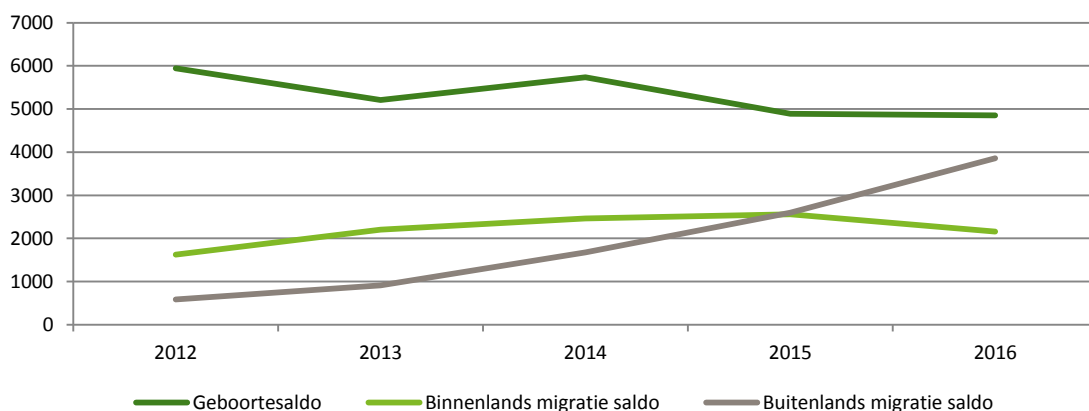


Bron: Woningmarktmonitor provincie Utrecht, CBS, 2017.

Stijging buitenlandse migratie zorgt voor de sterke groei inwoners

De groei van de bevolking wordt bepaald door het geboortesaldo, het binnenlands migratiesaldo en het buitenlands migratiesaldo. De reden voor de sterke bevolkingstoename in 2016 is de sterke stijging van het buitenlands migratiesaldo. Sinds 2014 is de asielmigratie, mede als gevolg van de conflictsituatie in Syrië, fors toegenomen. Tegelijkertijd is het aantal mensen die zijn vertrokken naar het buitenland in 2016 gedaald. In de volgende paragrafen gaan we verder in op deze ontwikkelingen per regio.

Figuur 2: Ontwikkeling geboortesaldo, binnenlands migratiesaldo en buitenlands migratiesaldo, 2012-2016

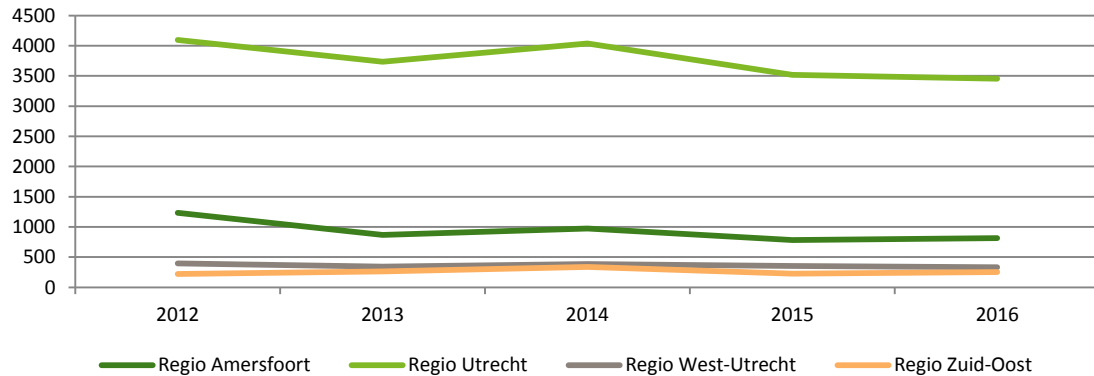


Bron: Woningmarktmonitor provincie Utrecht, CBS, 2017.

Het geboortesaldo blijft licht afnemen, maar verschilt per regio

Hoewel het geboortesaldo in de meeste gemeenten positief is, zien we dat het geboortesaldo verder blijft dalen. Dit komt enerzijds door een afname van het aantal geboorten en anderzijds door toename van het aantal sterfgevallen als gevolg van de vergrijzing. Deze trend zal de komende jaren zeker nog verder doorzetten: de piek van de vergrijzing ligt namelijk rond 2040.

Figuur 3: Ontwikkeling geboortesaldo per regio, 2012-2016



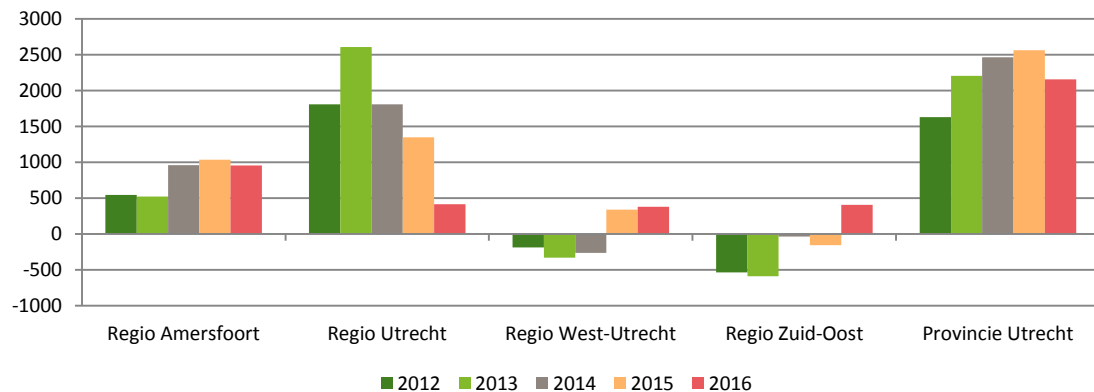
Bron: Woningmarktmonitor provincie Utrecht, CBS, 2017.

Tussen de gemeenten zijn er wel degelijk grote verschillen. In de gemeenten Renswoude (0,9%), Utrecht (0,9%), Veenendaal (0,5%) en Bunschoten (0,5%) is het geboortesaldo in verhouding tot het aantal inwoners het hoogst. In deze gemeente is er sprake van een relatief sterke natuurlijke bevolkingsgroei. Binnen de provincie zijn er vijf gemeenten waarvan de bevolking niet meer groeit als gevolg van natuurlijke ontwikkeling. In de gemeenten De Bilt (-0,5%), Utrechtse Heuvelrug (-0,4%), Baarn (-0,3%), Soest (-0,1%) en Zeist (-0,1%) is het geboortesaldo zelfs negatief en dit betekent dat er meer mensen overlijden dan er worden geboren. Dit leidt overigens niet tot het optreden van bevolkingskrimp: deze gemeenten worden doorgaans aantrekkelijk gevonden door gezinnen die op zoek zijn naar een (ruime) woning in een groen woonmilieu.

Ontwikkeling binnenlands migratiesaldo

De provincie Utrecht is altijd een provincie geweest met een sterke aantrekkingskracht van vestigers van elders uit het land. Dit zien we duidelijk terug in de migratiecijfers van de afgelopen periode. In de afgelopen vijf jaar trok de provincie jaarlijks per saldo ongeveer 2.200 personen aan.

Figuur 4: Ontwikkeling binnenlands migratiesaldo per regio, 2012-2016



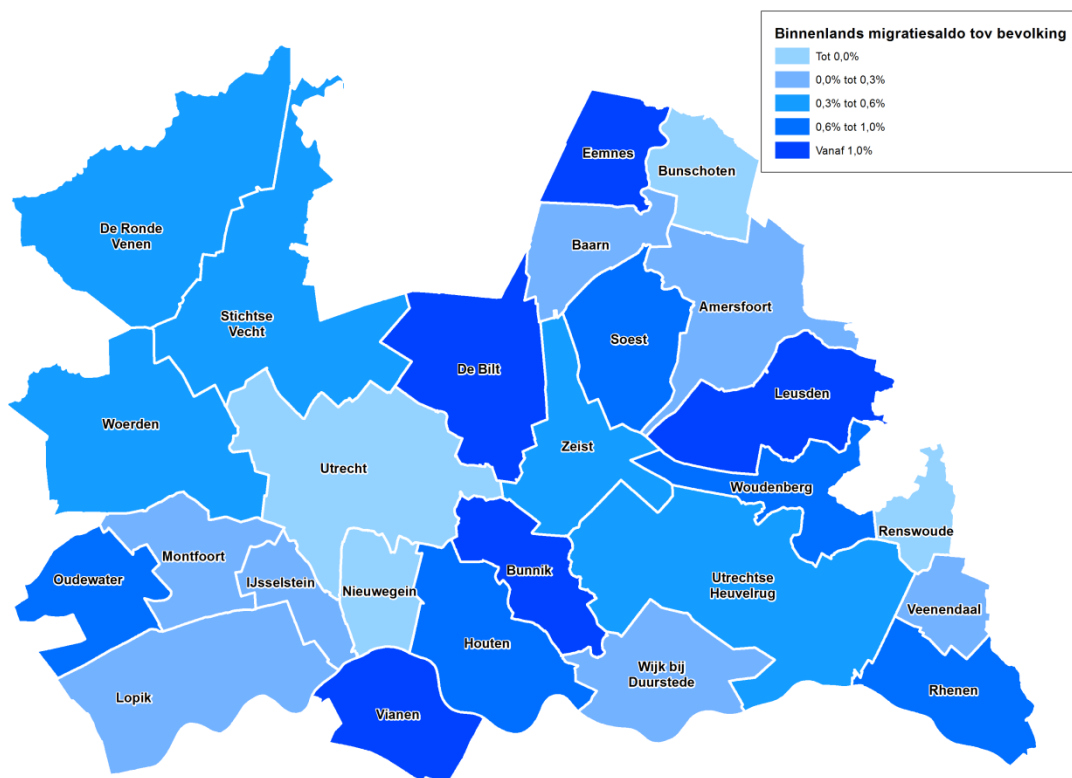
Bron: Woningmarktmonitor provincie Utrecht, CBS, 2017.

Wat opvalt is dat de migratiepatronen in de afgelopen periode lijken te veranderen. Waar de regio's West-Utrecht en Zuid-Oost in voorgaande jaren een vertrekoverschot kenden, geldt voor beide regio's dat dit is omgebogen naar een vestigingsoverschot. Tegelijkertijd neemt sinds 2014 het vestigingssaldo in de regio Utrecht af. In 2016 is het migratiesaldo voor het eerst zelfs lager dan in de regio Amersfoort. De ontwikkeling in de gemeente Utrecht speelt hierin een belangrijke factor: in 2016 verlieten er voor het eerst sinds jaren zelfs meer mensen de stad dan er zich vestigden. Factoren die hier mogelijk aan ten grondslag liggen zijn de grote druk op de (koop)markt, de sterke stijging van de huizenprijzen en de invoering van het leenstelsel. Hierdoor wijken woningzoekenden uit naar gemeenten met een gunstigere prijs-/kwaliteitverhouding en gaan er minder studenten op kamers wonen. Dit beeld wordt bevestigd in de analyse van de migratiebewegingen naar leeftijd. In 2016 hebben zich in de gemeente Utrecht bijna 1.400 jongeren in de leeftijd van 15 tot 25 jaar minder gevestigd dan in het jaar ervoor.

Binnenlands migratiesaldo: een vergelijking tussen de gemeenten

In de onderstaande kaart is per gemeente voor 2016 inzichtelijk gemaakt wat de verhouding is tussen het binnenlands migratiesaldo en de omvang van de bevolking. Hieruit blijkt dat Eemnes, De Bilt, Leusden, Bunnik en Vianen naar verhouding de meeste vestigers aantrekken. In de gemeenten Utrecht, Bunschoten, Nieuwegein en Renswoude was het migratiesaldo negatief.

Figuur 5: Binnenlands migratiesaldo als percentage ten opzichte van omvang bevolking, 2016

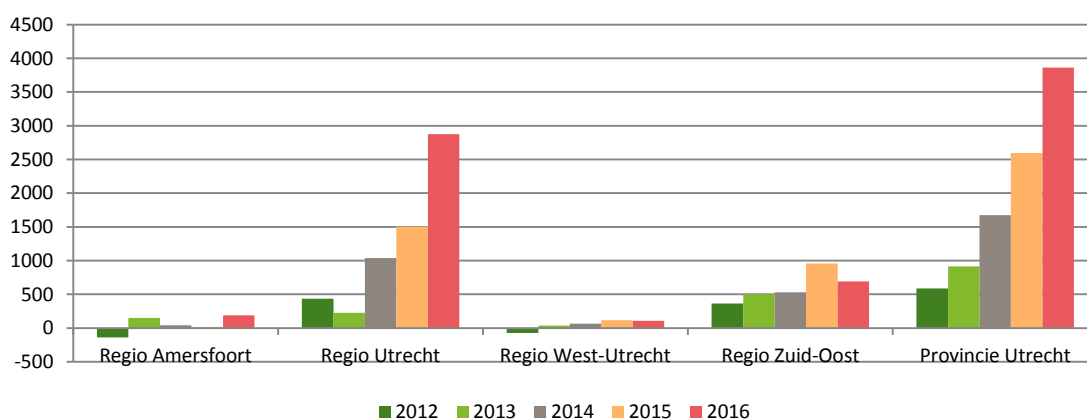


Bron: Woningmarktmonitor provincie Utrecht, CBS, 2017.

Buitenlands migratiesaldo

Vanaf 2012 neemt het aantal buitenlandse vestigers in de provincie Utrecht toe en deze ontwikkeling versnelt vanaf 2014. In 2016 hebben zich per saldo ruim 3.860 personen vanuit het buitenland gevestigd in de provincie Utrecht. Deze forse groei wordt bijna volledig verklaard door de toename van het aantal emigranten in de gemeente Utrecht. In 2016 bedroeg het buitenlands migratiesaldo in de gemeente Utrecht 2.097 personen en dit is een stijging van ruim 1.134 personen ten opzichte van 2015. Twee andere gemeente met een sterk positief buitenlands migratieoverschot zijn Utrechtse Heuvelrug en Zeist.

Figuur 6: Ontwikkeling buitenlands migratiesaldo per regio, 2012-2016



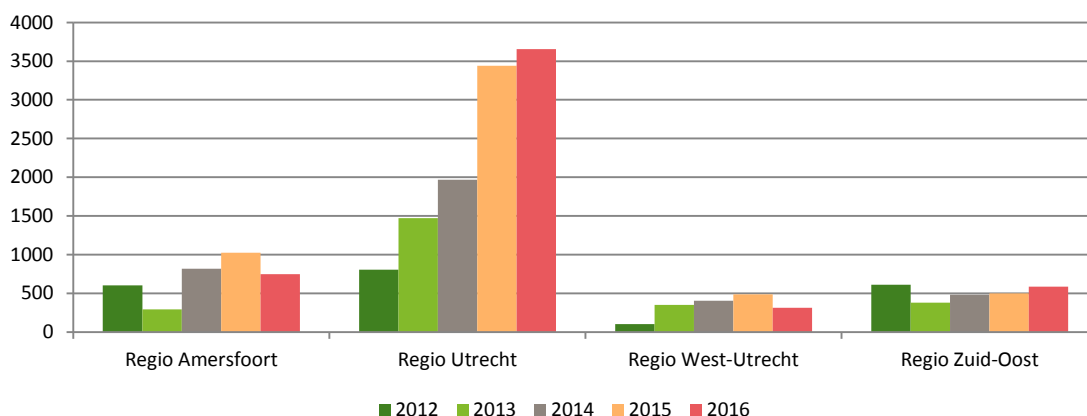
Bron: Woningmarktmonitor provincie Utrecht, CBS, 2017.

Nieuwbouwproductie komende jaren

De nieuwbouwproductie is in 2016 duidelijk aangetrokken. In totaal zijn er in 2016 in de provincie Utrecht ruim 5.440 woningen gerealiseerd en dit zijn bijna 1.500 woningen meer dan in 2015. In alle regio's zien we een forse toename van de bouwproductie. In de regio's West-Utrecht (572 woningen) en Zuid-Oost (909 woningen) is in 2016 zelfs sprake van een recordaantal opgeleverde woningen.

Voor de korte termijn is de verwachting dat de nieuwbouwproductie op ditzelfde peil zal blijven. In 2016 zijn er in totaal ruim 5.300 omgevingsvergunningen afgegeven in de provincie Utrecht. Dit is een fractie lager dan in 2015 (5.451 woningen) maar nog altijd beduidend hoger dan in 2014 toen er 3.672 vergunningen zijn afgegeven. In de regio Utrecht zijn de meeste vergunningen afgegeven en daar is het aantal verleende vergunningen gestegen ten opzichte van 2015. Ook in de regio Zuid-Oost is er sprake van een stijging. In de regio's Amersfoort en West-Utrecht is het aantal verleende vergunningen daarentegen iets gedaald ten opzichte van het voorgaande jaar.

Figuur 7: Ontwikkeling aantal verleende omgevingsvergunningen, 2012-2016



Bron: Woningmarktmonitor provincie Utrecht, CBS, 2017.

Programma provinciale structuurvisie

De provincie heeft in de Provinciale Structuurvisie 2013 - 2028 (PRS) een woningbouwprogramma opgenomen met daarin de ambitie om in deze periode 68.330 te realiseren. Dit komt neer op een realisatie van gemiddeld 4.500 woningen per jaar. In de periode 2013 tot en met 2016 zijn er ruim 16.500 woningen gerealiseerd. Zoals we eerder constateerden lag de productie in 2016 hoger dan gemiddeld en ook voor 2017 is de verwachting dat de bouwproductie (ruim) boven de 5.000 woningen zal liggen. Voor de komende jaren bedraagt het restantprogramma nog ongeveer 51.790 woningen.

Tabel 2: 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	9.432	1.486	2.811	16.539
Restantprogramma	13.720	30.893	3.414	3.764	51.791
Harde plancapaciteit	6.040	4.037	1.598	3.777	15.452
Zachte plancapaciteit	5.609	17.413	1.481	2.237	26.740
Plancapaciteit totaal	11.649	21.450	3.079	6.014	42.192

Bron: Woningmarktmonitor provincie Utrecht 2017, Planmonitor Utrecht (opgave gemeenten).

Volgens opgave van de gemeenten (Planmonitor Utrecht), bedraagt de huidige plancapaciteit ruim 42.000 woningen. Deze bestaat voor 37% uit harde plancapaciteit en 63% uit zachte plancapaciteit. Om de PRS-ambitie te realiseren is er nog ruimte voor het ontwikkelen van plannen voor circa 9.500 woningen. Kijken we naar de verschillen per regio dan valt op dat de huidige plancapaciteit in de regio Utrecht voornamelijk lager ligt dan het restantprogramma en dat in Zuid-Oost de plancapaciteit hoger is dan het programma. De uitdaging in de komende tijd ligt vooral in het versneld omzetten van zachte plancapaciteit naar harde plancapaciteit.

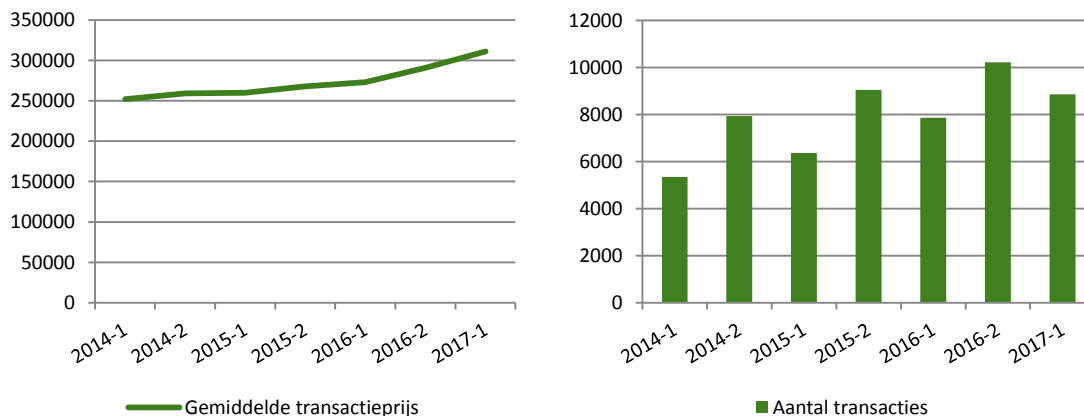
Koopmarkt: nog steeds sprake van toenemende krapte

Het algehele beeld is dat de koopmarkt in de provincie Utrecht op volle toeren draait. Er is sprake van een toenemende krapte op de koopwoningmarkt. De transactiepreizen stijgen en het aantal transacties is toegenomen ten opzichte van dezelfde periode een jaar eerder. Tegelijkertijd neemt het aanbod te koop staande woningen af en blijft het aantal keuzemogelijkheden laag. In de meeste Utrechtse gemeenten is sprake van een 'verkopersmarkt'.

Gemiddelde transactieprijs ligt op € 311.000

In de eerste helft van 2017 betaalde een koper in de provincie Utrecht gemiddeld € 311.000 voor een koopwoning. Dit is een stijging van maar liefst 6% ten opzichte van een halfjaar daarvoor. De sterke stijging in de tweede helft van 2016 zet dus ook in de eerste helft van 2017 door. Tussen de regio's zijn er overigens verschillen waarneembaar. In de regio's West-Utrecht (+8%) en Utrecht (+7%) zijn de gemiddelde verkoopprijzen het sterkst gestegen. De ontwikkeling van de verkoopprijzen in de regio's Amersfoort (+6%) en Zuid-Oost (+4%) liggen iets lager.

Figuur 8: Ontwikkeling gemiddelde transactieprijs (€) en aantal transacties provincie Utrecht, 2014 - 2017 (halfjaarlijks)



Bron: Woningmarktmonitor provincie Utrecht, woningmarkt cijfers.nl 2017.

Bij de ontwikkeling van het aantal transacties is het gebruikelijk om deze te vergelijken met dezelfde periode een jaar eerder. In de tweede helft van het jaar vinden doorgaans de meeste transacties plaats en dit heeft vaak te maken met wijziging (vaak aanscherping) van hypotheekregels. In het afgelopen halfjaar zijn er in de provincie bijna 8.850 woningen van eigenaar verwisseld. Dit is een stijging van circa 13% ten opzichte van dezelfde periode een jaar eerder. Ook hier zijn de verschillen tussen de regio's groot. Veruit de sterkste stijging heeft zich voorgedaan in Zuid-Oost. In deze regio is het aantal transacties met maar liefst 33% gestegen ten opzichte van een jaar daarvoor. In de regio Amersfoort bedroeg de stijging 16% en in de regio's Utrecht en West-Utrecht respectievelijk 7,8% en 7,3%.

Verschillen in prijsniveaus tussen de regio's

In de regio Zuid-Oost zijn potentiële kopers over het algemeen het minst kwijt aan een woning. Voor een tussenwoning bedraagt de gemiddelde prijs € 261.000, voor een hoekwoning € 282.000 en voor een twee-onder-één-kapwoning (€ 361.000). In de regio Utrecht zijn de gemiddelde transactiepreizen per woningtype, met uitzondering van appartementen, het hoogst. Zo zijn kopers respectievelijk € 321.000 en € 508.000 voor een tussen- en een twee-onder-één-kapwoning kwijt. De regio's Amersfoort en West-Utrecht zitten daar wat betreft prijsniveau tussenin.

Onderstaande tabel maakt ook gelijk duidelijk dat bij een vergelijking tussen de regio's het verstandig is om verder te kijken dan alleen de gemiddelde transactieprijs op totaalniveau. De gemiddelde transactieprijs is namelijk sterk afhankelijk van de samenstelling van de woningvoorraad. Ter illustratie: In de regio Utrecht liggen de gemiddelde prijzen per woningtype, met uitzondering van appartementen, hoger dan in de regio West-Utrecht. Toch ligt de gemiddelde transactieprijs in de regio Utrecht (€314.000) lager dan in West-Utrecht (€ 323.000) en dit komt omdat er in de regio Utrecht naar verhouding meer appartementen worden verkocht en weinig twee-onder-een-kap en vrijstaande woningen.

Tabel 3: Gemiddelde transactieprijs per woningtype naar regio, eerste helft 2017

	Regio Amersfoort	Regio Utrecht	Regio West-Utrecht	Regio Zuid-Oost	Provincie Utrecht
Appartement	€ 195.000	€ 221.000	€ 248.000	€ 203.000	€ 215.000
Tussenwoning	€ 275.000	€ 321.000	€ 280.000	€ 261.000	€ 299.000
Hoekwoning	€ 326.000	€ 349.000	€ 310.000	€ 282.000	€ 328.000
2 [^] 1-kapwoning	€ 457.000	€ 508.000	€ 436.000	€ 361.000	€ 450.000
Vrijstaand	€ 617.000	€ 686.000	€ 539.000	€ 530.000	€ 608.000
Gemiddeld	€ 306.000	€ 314.000	€ 323.000	€ 305.000	€ 311.000

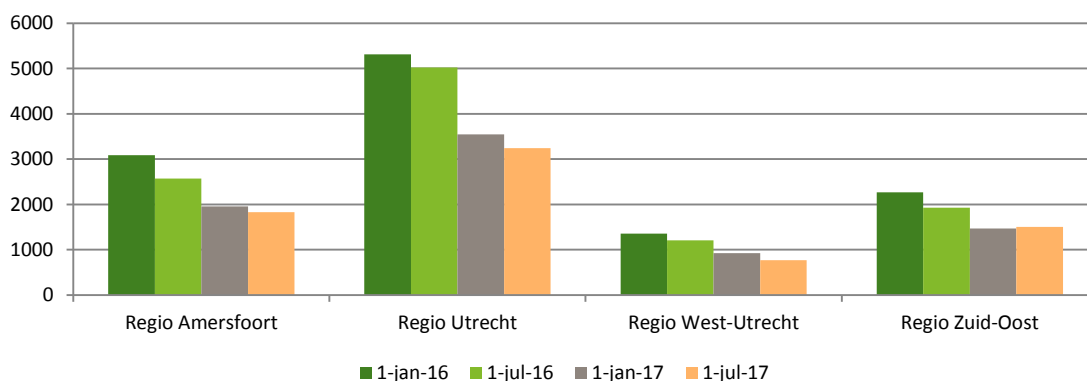
Bron: Woningmarktmonitor provincie Utrecht, woningmarkt cijfers.nl 2017.

Vergelijken we de gemeenten onderling dan zijn de verschillen zeer groot. Kopers zijn in de gemeente Utrecht (€ 348.000), Bunnik (€ 335.000) en De Bilt (€ 335.000) gemiddeld het meeste kwijt voor een tussenwoning. In de gemeenten Rhenen (€ 241.000), Bunschoten (€ 238.000), Vianen (€ 235.000), Lopik (€ 224.000) en Renswoude (€ 217.000) zijn kopers ruim een ton minder kwijt voor een vergelijkbaar woningtype.

Aanbod te koop staande woningen blijft afnemen

Het aantal te koop staande woningen in de provincie Utrecht blijft verder dalen, wel is de afname minder sterk dan in voorgaande periodes. Op 1 juli 2017 stonden er in totaal ruim 7.300 woningen te koop. Dit is in vergelijking met een halfjaar daarvoor een afname van 550 woningen. Het aanbod te koop staande woningen is daarmee met 7% gedaald. In vergelijking met begin 2016 is het aanbod met ruim een derde afgenomen. Vergelijken we de ontwikkelingen binnen de regio's dan valt op dat in de regio West-Utrecht het aanbod naar verhouding het sterkst is gedaald: op 1 juli 2017 was het aanbod koopwoningen 17% lager dan op 1 januari 2017. In absolute zin gaat het om een afname van 160 woningen. In de regio Utrecht is in dezelfde periode het aanbod met circa 9% gedaald. De regio Zuid-Oost is daarentegen de enige regio met een lichte toename van het aanbod koopwoningen.

Figuur 9: Ontwikkeling aanbod te koop staande woningen naar regio 2016 - 2017 (halfjaarlijks)

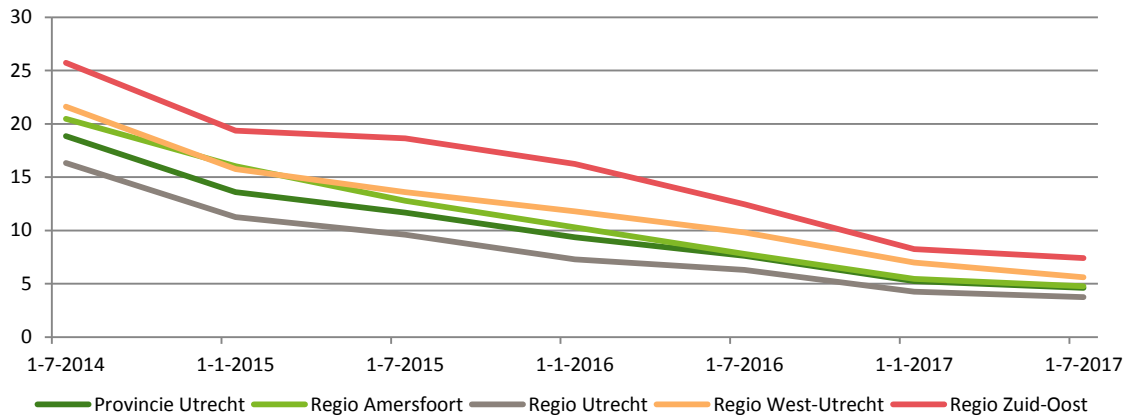


Bron: Woningmarktmonitor provincie Utrecht, Funda 2017.

Het aantal keuzemogelijkheden op de koopmarkt blijft laag

Evenals in de voorgaande factsheets brengen we het aantal keuzemogelijkheden van potentiële kopers op de markt in beeld. De verhouding tussen het aantal verkochte woningen en het te koop staande aanbod is namelijk 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.

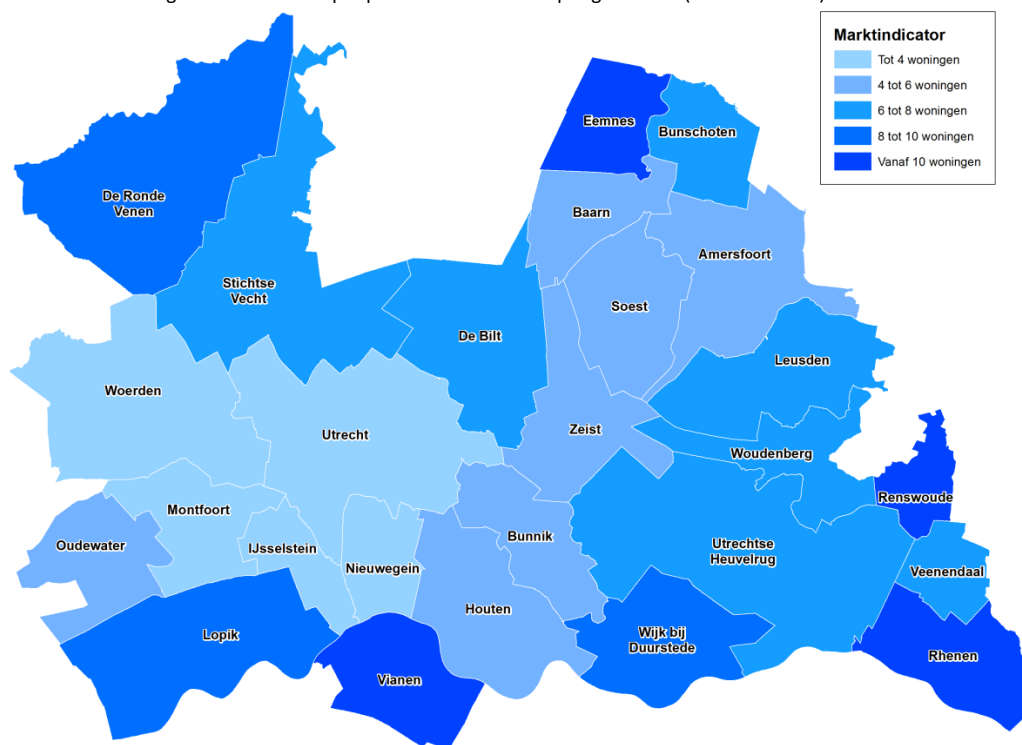
Figuur 10: Ontwikkeling aantal woningen waaruit een koper potentieel kan kiezen (marktindicator)



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

Deze marktindicator laat duidelijk zien dat de krapte op de koopmarkt in de provincie Utrecht het afgelopen half jaar toch weer verder is toegenomen. Gemiddeld kan een potentiële koper in de provincie kiezen uit 4,6 woningen terwijl dit een halfjaar geleden nog 5,2 woningen waren. Potentiële kopers in de regio Utrecht hebben, met 4 woningen, de minste keuze. In de regio Zuid-Oost hebben kopers de keuze uit de meeste woningen, namelijk 7.

Figuur 11: Aantal woningen waaruit een koper potentieel kan kiezen per gemeente (marktindicator) 1-7-2017



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

Druk op huurmarkt blijft toenemen

Op basis van verhuurgegevens van Woningnet zijn de ontwikkelingen op de sociale huurmarkt in beeld gebracht. Woningnet is inmiddels in bijna alle Utrechtse gemeenten actief, met uitzondering in de gemeente Baarn. De druk op de sociale huurmarkt is in de afgelopen periode verder opgelopen. Het aantal verhuringen neemt af terwijl het aantal woningzoekenden toeneemt.

Tabel 4: Ontwikkeling aantal verhuringen naar regio 2015 - 2017

	Regio Amersfoort	Regio Utrecht	Regio West-Utrecht	Regio Zuid-Oost	Provincie Utrecht
2e helft 2015	710	2.399	399	653	4.161
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
Ontw. 2015-2017	30%	-8%	-8%	-3%	-1%

Bron: Woningmarktmonitor provincie Utrecht, Woningnet, 2017.

In de eerste helft van 2017 zijn er 4.128 woningen verhuurd in de provincie Utrecht. Het aantal verhuringen is daarmee licht afgenomen ten opzichte van de tweede helft van 2015. Alleen in de regio Amersfoort is een toename te zien van het aantal verhuringen, namelijk 30%. In de overige regio's is er sprake van een afname van het aantal verhuringen. De afname is het sterkst in de regio Utrecht en West-Utrecht met -8% ten opzichte van twee jaar geleden.

Tabel 5: Ontwikkeling aantal actief woningzoekenden naar regio 2015 - 2017

	Regio Amersfoort	Regio Utrecht	Regio West-Utrecht	Regio Zuid-Oost	Provincie Utrecht
2e helft 2015	6.216	20.075	5.572	6.433	31.395
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
Ontw. 2015 - 2017	+30%	7%	+22%	+13%	+14%

Bron: Woningmarktmonitor provincie Utrecht, Woningnet, 2017.

Tegelijkertijd is het aantal actief woningzoekenden in de afgelopen jaren toegenomen. Deze is gestegen van 31.395 in de tweede helft van 2015 naar 35.742 in de eerste helft van 2017. De stijging van het aantal actief woningzoekenden is het grootst in de regio Amersfoort (+30%), gevolgd door West-Utrecht (+22%) en Zuid-Oost (+13%). In de regio Utrecht is het aantal actief woningzoekenden iets hoger dan twee jaar geleden.

Let op: De cijfers over het aantal actief woningzoekenden verschillen ten opzichte van cijfers die eerder zijn gepresenteerd, vanwege een herberekening op het niveau van de regio's en de provincie. De definitie van een actief woningzoekende is een woningzoekende die minimaal één keer heeft gereageerd op het woningaanbod in een betreffende gemeente in de betreffende periode. Het komt echter voor dat een woningzoekende in meerdere gemeenten reageert op een woning. Bij de optelsom van verschillende gemeenten kan het hierdoor voorkomen dat woningzoekenden dubbel worden meegerekend. De huidige cijfers zijn hierop gecorrigeerd: een woningzoekende die minimaal één keer heeft gereageerd op een woning in een regio wordt één keer meegeteld. Hierdoor vallen de cijfers op regio en provincieniveau lager uit dan in het verleden zijn gepresenteerd. Dit heeft ook consequenties voor de ontwikkeling van de slaagkansen. Dit zijn namelijk het aantal actief woningzoekenden gedeeld door het aantal verhuringen.

Tabel 6: Ontwikkeling slaagkansen naar regio 2015 - 2017

	Regio Amersfoort	Regio Utrecht	Regio West-Utrecht	Regio Zuid-Oost	Provincie Utrecht
2e helft 2015	11,1%	9,5%	6,5%	8,8%	11,5%
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%

Bron: Woningmarktmonitor provincie Utrecht, Woningnet, 2017.

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 afgenomen in de provincie Utrecht. De slaagkansen zijn het hoogst in de regio Amersfoort (9,9%) en het laagst in de regio West-Utrecht (4,8%).

Tabel 7: Ontwikkeling gemiddelde inschrijftijd naar regio 2015 – 2017

	Regio Amersfoort	Regio Utrecht	Regio West-Utrecht	Regio Zuid-Oost	Provincie Utrecht
2e helft 2015	7,9 jaar	8,7 jaar	8,4 jaar	5,5 jaar	8,0 jaar
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

Bron: Woningmarktmonitor provincie Utrecht, Woningnet, 2017.

De gemiddelde wachttijd is in de provincie Utrecht momenteel 8,7 jaar en is daarmee gestegen ten opzichte van een halfjaar geleden. In de regio Zuid-Oost is de wachttijd het kortst (5,9 jaar). De wachttijd in de regio Utrecht is het langst (9,7 jaar).

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, in 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 jaarhalften toch

met elkaar te kunnen vergelijken is er daarom voor gekozen om alleen de gegevens vanaf 2015 te presenteren.

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/>.