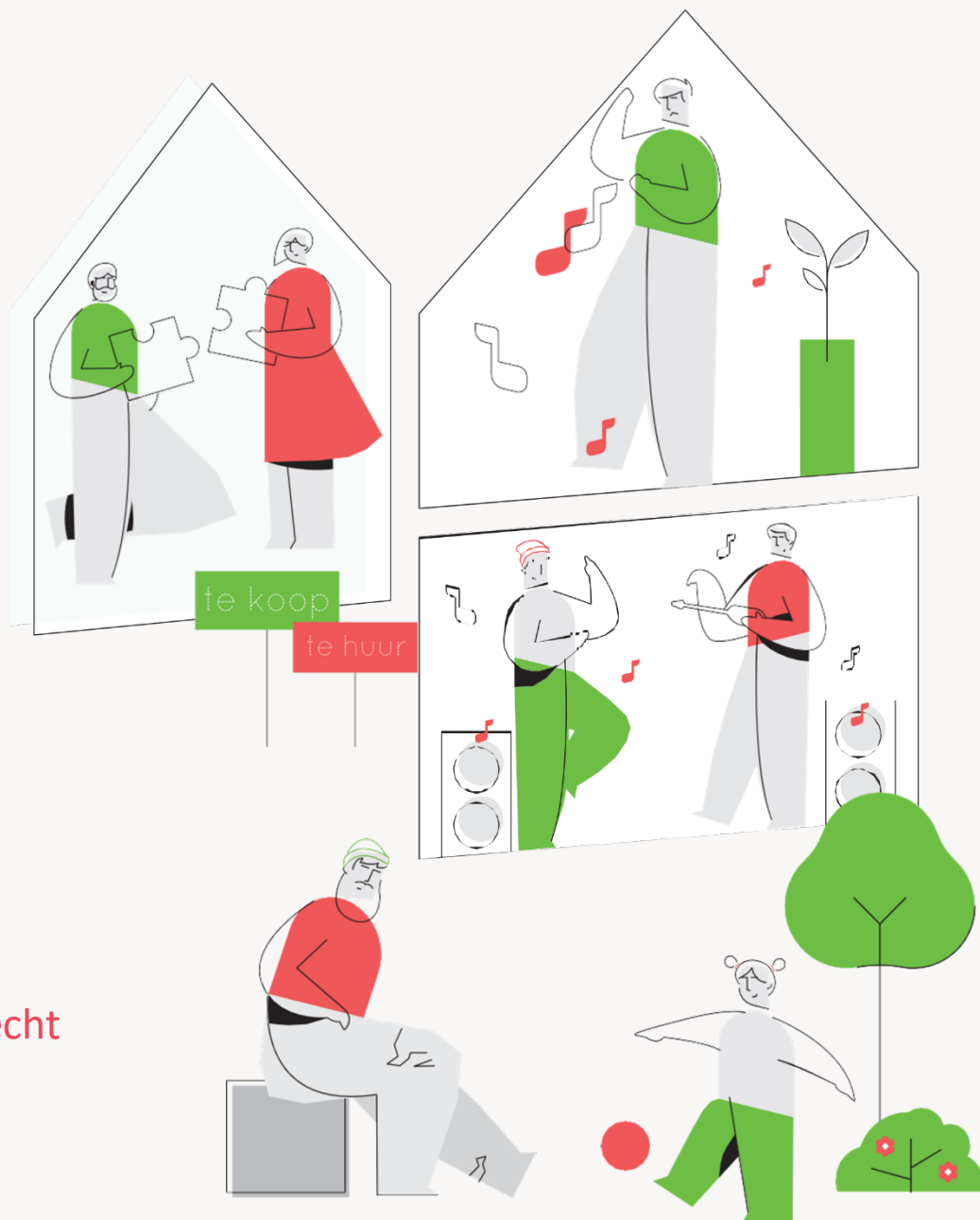


Onderzoek woningbehoefte en woningtekort

De woningbouwopgave in de provincie Utrecht (2023 t/m 2040)



Provincie Utrecht

22 januari 2024

X

Onttrafel de trend. **Kijk vooruit.**

DATUM 22 januari 2024

TITEL Onderzoek woningbehoefte en woningtekort

OPDRACHTGEVER Provincie Utrecht

AUTEUR(S) Jeroen Lijzenga
Denise Floris

PROJECTNUMMER 3400.116

STATUS

Ontrafel de trend.
Kijk vooruit.

Tivolilaan 205
6824 BV Arnhem
Postbus 1174
6801 BD Arnhem

www.companen.nl
info@companen.nl
026 351 25 32

KvK-nummer: 09035291
BTW-nummer: NL001826517B01

Inhoud

Samenvattende conclusies en advies	4
1 Inleiding	8
1.1 Aanleiding en vraagstelling	8
1.2 Onderzoeksaanpak	8
1.3 Leeswijzer	9
2 Trends en prognoses	10
2.1 Ontwikkeling bevolking	10
2.2 Ontwikkeling huishoudens	14
2.3 Ontwikkeling woningvoorraad in de afgelopen jaren	15
2.4 Samengevat	16
3 Woningbehoefte en woningtekort	18
3.1 Woningbehoefte en woningtekort	18
3.2 Bandbreedte aanvullende woningbehoefte	20
Bijlage: Trends en prognoses per regio	22
Ontwikkeling bevolking per regio	22
Ontwikkeling huishoudens per regio	30
Ontwikkeling woningvoorraad per regio in de afgelopen jaren	32

Samenvattende conclusies en advies

Aanleiding en vraagstelling

De provincie Utrecht wil een volkshuisvestelijk programma opstellen. De kwantitatieve basis voor het programma vormt de Primos bevolkings- en huishoudensprognose 2023. Companen is gevraagd om op basis van deze prognose inzichtelijk te maken hoe de kwantitatieve woningbehoefte in de provincies en de regio's binnen de provincie zich de komende periode ontwikkelt. Het doel van het onderzoek is om de bouwstenen te leveren voor een onderbouwd advies voor het volkshuisvestelijk programma.

Trends en ontwikkelingen

Ontwikkeling van de woningvoorraad

- In de periode 2012 t/m 2023 is de woningvoorraad gestaag gegroeid. Vanaf 2019 zijn meer woningen aan de voorraad toegevoegd dan in de jaren daarvoor, en is de jaarlijkse groei ook sterker.
- In 2022 werden zo'n 6.750 woningen door nieuwbouw aan de voorraad toegevoegd. In totaal groeide de voorraad met zo'n 7.100 woningen.

Bevolkingsprognose

- De bevolking groeit volgens de Primos 2023 prognose wat harder dan uit de trend van de afgelopen jaren blijkt.
- Er is de komende jaren in de provincie sprake van een positief geboortesaldo, er worden meer mensen geboren dan er overlijden. Het saldo varieert jaarlijks tussen +5.000 en + 6.000 mensen.
- De provincie Utrecht heeft een positief binnenlands migratiesaldo. Na de corona-periode waarin de migratie sterk afnam, is dit positieve saldo weer toegenomen. Primos 2023 gaat echter uit van een binnenlands migratieoverschot dat lager is dan de trend in de periode voor corona liet zien.
- De provincie Utrecht heeft een positief buitenlands migratiesaldo. Primos volgt de aannames van het CBS ten aanzien van de ontwikkeling van de buitenlandse migratie. De migratie daalt in de komende jaren en stabiliseert zich daarna op een niveau van ongeveer + 3.000 migranten in de provincie.

Woningbehoefte en woningtekort

Uitgangspunten bij de berekeningen:

- *Voor de regio's Amersfoort en Foodvalley zijn alleen de gemeenten uit de provincie Utrecht meegerekend. Gemeenten uit de provincie Gelderland zijn niet meegenomen.*
- *De woningbehoefte is berekend voor de periode 2023 t/m 2030 en de periode 2031 t/m 2040. De toename in woningbehoefte is gebaseerd op de huishoudensontwikkeling per gemeente volgens de prognose van Primos.*
- *Inlopen van het woningtekort tot 2% in 2030. Het woningtekort is per gemeente gebaseerd op de Primos-gegevens hierover. Het tekort is berekend over de huidige woningvoorraad in de provincie.*
- *Er is gerekend met 2% frictieleegstand om ruimte te bieden voor verhuisbewegingen. Deze frictieleegstand is berekend over de toe te voegen woningen.*
- *Cijfers zijn afgerond op tientallen.*
- *De gepresenteerde aantallen betreffen de netto ontwikkeling van de woningbehoefte. Toekomstige sloop van woningen of andere onttrekkingen aan de woningvoorraad moeten in deze aantallen gecompenseerd worden.*

Woningbehoefte en woningtekort (2023 t/m 2030)

Tabel 1: Provincie Utrecht. Woningtekort en aanvullende (netto) woningbehoefte in de periode 2023 t/m 2030, per regio en totaal

Periode 2023 t/m 2030	Regio Foodvalley	Regio Amersfoort	Regio U10	Provincie Utrecht
Toename woningbehoefte (huishoudensontwikkeling)	4.730	14.060	40.530	59.320
In te lopen woningtekort	440	3.010	17.600	21.040
<i>Totaal woningbehoefte en woningtekort</i>	<i>5.170</i>	<i>17.070</i>	<i>58.130</i>	<i>80.360</i>
Frictieleegstand	100	340	1.160	1.610
Totale maximale opgave (tekort en behoefte) 2023 t/m 2030	5.270	17.410	59.290	81.970

Bron: Primos 2023, bewerking Companen

- De extra woningbehoefte in de provincie op basis van de huishoudensontwikkeling bedraagt in de periode 2023 tot en met 2030 59.320 woningen.
- Om ook het woningtekort in de hele provincie in 2030 te hebben ingelopen tot 2%, zijn ruim 21.000 extra woningen nodig.
- Als rekening wordt gehouden met een benodigde frictieleegstand van 2% zijn nog eens 1.610 extra woningen nodig.
- De totale extra woningbehoefte in de provincie bedraagt voor de periode 2023 tot en met 2030 bijna 82.000 woningen. Het betreft zoals beschreven de netto toename van de woningbehoefte.

Woningbehoefte en woningtekort (totaal 2023 t/m 2040)

Tabel 2: Provincie Utrecht. Woningtekort en aanvullende (netto) woningbehoefte in de periode 2023 t/m 2040, per regio en totaal

Totaal periode 2023 t/m 2040	Regio Foodvalley	Regio Amersfoort	Regio U10	Provincie Utrecht
Toename woningbehoefte (huishoudensontwikkeling)	10.230	28.200	74.890	113.320
In te lopen woningtekort	440	3.010	17.600	21.040
<i>Totaal woningbehoefte en woningtekort</i>	<i>10.670</i>	<i>31.210</i>	<i>92.490</i>	<i>134.360</i>
Frictieleegstand	210	620	1.850	2.690
Totale maximale opgave (tekort en behoefte) 2023 t/m 2040	10.880	31.830	94.340	137.050

Bron: Primos 2023, bewerking Companen

- De totale extra woningbehoefte in de provincie, inclusief het inlopen van het woningtekort tot 2%, bedraagt voor de periode 2023 tot en met 2040 137.050 woningen.
- In de regio Foodvalley (Utrechtse gemeenten) zijn dit 10.880 woningen, in de regio Amersfoort (Utrechtse gemeenten) zijn dit 31.830 woningen en in de regio U10 zijn dit 94.340 woningen.

Bandbreedte aanvullende woningbehoefte

Uitgangspunten bij de berekeningen:

- De onderkant van de bandbreedte is gebaseerd op de aanvullende woningbehoefte op basis van de huishoudensontwikkeling en een frictieleegstand van 2% (als aandeel van de toe te voegen woningen op basis van de huishoudensontwikkeling).
- De bovenkant van de bandbreedte is gebaseerd op de aanvullende woningbehoefte op basis van de huishoudensontwikkeling, het inlopen van het woningtekort tot 2% in 2030 en een frictieleegstand van 2% (als aandeel van de toe te voegen woningen op basis van de huishoudensontwikkeling en de inloop van het woningtekort).
- De cijfers zijn afgerond op honderdtallen.
- Het betreft de aanvullende netto woningbehoefte.

Tabel 3: Provincie Utrecht. Bandbreedte aanvullende (netto) woningbehoefte in de perioden 2023 t/m 2030 en 2023 t/m 2040, per regio en totaal

	Regio Foodvalley	Regio Amersfoort	Regio U10	Provincie Utrecht
Aanvullende woningbehoefte 2023 t/m 2030 (8 jaar)	4.800 - 5.300	14.300 - 17.400	41.300 - 59.300	60.050 - 82.000
Aanvullende woningbehoefte 2023 t/m 2040 (18 jaar)	10.400 - 10.900	28.800 - 31.800	76.400 - 94.300	115.600 - 137.100
Kader 2022, 2022 t/m 2039 (18 jaar)	8.000 - 9.500	29.300 - 34.300	81.800 - 105.400	119.000 - 149.200

Bron: Primos 2023, bewerking Companen

- Als we een bandbreedte aanhouden die is gebaseerd op de huishoudensontwikkeling + frictieleegstand van 2% (ondergrens) en de huishoudensontwikkeling + inloop woningtekort tot 2% + frictieleegstand van 2% (bovengrens) zijn er in de provincie Utrecht in de periode 2023 t/m 2040 netto 115.600 tot 137.100 extra woningen nodig.

Vergelijking met Kader 2022

- Ten opzichte van de in het Kader 2022, gebaseerd op de Primos prognose 2022, komt de woningbehoefte nu lager uit.
- Hoewel er in 2022 flink is gebouwd in de provincie, geeft dit niet de verklaring voor het verschil. In 2022 werden minder woningen aan de voorraad toegevoegd dan op grond van de Primos 2023 prognose voor de komende jaren nodig is. Het verschil komt voort uit een lager woningtekort waar Primos 2023 mee rekent en een lagere inschatting van de huishoudensontwikkeling. Dit kan samenhangen met een lagere inschatting van het migratieoverschot en met een lagere inschatting van het geboorteoverschot. Het lijkt niet samen te hangen met de aannames ten aanzien van het geboorteoverschot. Dit wordt in Primos hoger ingeschat dan uit de recente trend blijkt. Daarmee moet de verklaring worden gezocht in een lagere inschatting van het migratieoverschot dan waar Primos 2022 vanuit ging.

Tot slot

- Het is belangrijk de ontwikkeling van de migratie te blijven monitoren. Een achterblijvende woningproductie heeft potentieel een dempend effect op het migratieoverschot. Als er minder woningen worden gebouwd, zijn er minder woningen voor vestigers van elders of zoeken

woningzoekenden uit de provincie elders een woning. In een trendprognose als Primos kan dit potentieel een 'self-fulfilling prophecy' worden; een achterblijvende woningproductie leidt tot een lagere huishoudensprognose.

- Voorlopig is de druk op de woningmarkt groot en is het zaak snel voldoende woningen toe te voegen om het woningtekort in te lopen en tegelijk te voorzien in de woningbehoefte van een groeiend aantal huishoudens. Er is geen ruimte om achterover te leunen. De nieuwe Primos prognose komt weliswaar lager uit dan de vorige, maar het aantal woningen dat in 2022 aan de woningvoorraad werd toegevoegd in de provincie was aanmerkelijk lager dan wat jaarlijks volgens de prognose nodig is in de komende periode, óók volgens de lagere Primos 2023 prognose.
- Om het tempo op te kunnen voeren, zijn voldoende harde woningbouwplannen nodig. Zorg voor een voldoende grote harde planvoorraad om in de groeiende woningbehoefte in de provincie te kunnen blijven voorzien en houdt er oog voor dat er voldoende plannen zijn om woningen toe te voegen die aansluiten bij de vraag van huishoudens in de provincie.

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en vraagstelling

De provincie Utrecht wil een volkshuisvestelijk programma opstellen. De kwantitatieve basis voor het programma vormt de Primos bevolkings- en huishoudensprognose 2023. Companen is gevraagd om op basis van deze prognose inzichtelijk te maken hoe de kwantitatieve woningbehoefte in de provincies en de regio's binnen de provincie zich de komende periode ontwikkelt.

Het doel van het onderzoek is om de bouwstenen te leveren voor een onderbouwd advies voor het volkshuisvestelijk programma. Deze kwantitatieve raming heeft een houdbaarheidstermijn van zo'n vier jaar, waarna het gebruikelijk is om de cijfers te actualiseren.

1.2 Onderzoeksaanpak

Programma voor 4 gebieden

Het volkshuisvestelijk programma moet worden opgesteld voor 4 gebieden: de regio's U10, Amersfoort en Food-Valley en de gehele provincie Utrecht. De kwantitatieve woningbehoefte is volgens deze gebiedsindeling in beeld gebracht. Voor de regio's Amersfoort en Foodvalley zijn alleen de Utrechtse gemeenten meegenomen.

Tijdsperiode

De kwantitatieve woonbehoefte is uitgewerkt in 3 tijdsperioden. Vanwege de vergelijking met de provinciale en regionale woondeals is de periode 2023 tot en met 2030 van belang. De tweede periode is de periode 2031 tot en met 2040. Daarnaast wordt de kwantitatieve woningbehoefte voor de gehele periode 2023 tot en met 2040 inzichtelijk gemaakt.

Kwantitatieve raming

De kwantitatieve raming is gericht op de ontwikkeling van de extra woningbehoefte in de komende jaren. Een kwalitatieve raming van de behoefte naar woonvorm, eigendom en prijssegment vraagt aanvullend woningmarktonderzoek en valt buiten het bestek van deze opdracht.

Inloop woningtekort

Er is op dit moment sprake van een grote krapte op de woningmarkt. Naast de extra woningen die de komende jaren nodig zijn om het toenemende aantal huishoudens in de provincie te huisvesten, is het wenselijk om het huidige woningtekort (deels) in te lopen. De aanvullende woningbehoefte is gebaseerd op de huishoudensgroei en de hoeveelheid extra woningen die nodig zijn om het woningtekort naar beneden te brengen naar een redelijk niveau. De ambitie is om het woningtekort in te lopen tot 2% van de woningvoorraad in 2030.

Netto woningbehoefte

De woondealafspraken zijn gebaseerd op bruto aantallen (dus zonder dat rekening wordt gehouden met het onttrekken van woningen door sloop of anderszins). De aanvullende woningbehoefte bestaat uit netto aantallen: hoeveel woningen zijn er nodig om te voorzien in de toekomstige woningbehoefte en de inloop van het woningtekort.

Frictieleegstand

De woningmarkt heeft enige 'lucht' nodig om goed te kunnen functioneren. Huishoudens die verhuizen hebben tijd nodig om de nieuwe woning in te richten terwijl zij nog in hun oude woning wonen. Deze benodigde ruimte heet frictieleegstand en bedraagt zo'n 2 procent van de woningvoorraad. In de berekeningen is rekening gehouden met deze benodigde frictieleegstand.

Bandbreedte aanvullende woningbehoefte

Voor de aanvullende woningbehoefte is een minimale en maximale opgave berekend. De onderkant van de bandbreedte bestaat uit de huishoudensontwikkeling en 2% frictieleegstand. De bovenkant van de bandbreedte bestaat uit de huishoudensontwikkeling, de extra te bouwen woningen om het woningtekort in te lopen en 2% frictieleegstand. Deze bandbreedte is naast de bandbreedte uit het Kader 2022 gelegd om de voortgang te kunnen beoordelen.

Historische trends en achterliggende demografische ontwikkelingen

Naast een vooruitblik in de toekomst is de ontwikkeling van bevolking, huishoudens en woningvoorraad ook in historisch perspectief geplaatst. Hoe sluit de toekomstige ontwikkeling volgens de prognose aan op de recente trends? Is dat een vloeiende lijn of is sprake van een trendbreuk? En we kijken naar de componenten achter de bevolkingsontwikkeling. Is sprake van groei van de autonome bevolking? Hoeveel groeit de bevolking door migratie? Welk deel is binnenlandse migratie en welk deel is buitenlandse migratie?

Databronnen

Voor dit onderzoek is gebruik gemaakt van de Primos prognoses 2023 voor bevolking, huishoudens en woningtekort. Historische gegevens over bevolking, huishoudens en woningvoorraad zijn afkomstig van het CBS. Alle databronnen zijn vervolgens bewerkt om tot de kwantitatieve behoefte-raming te komen.

1.3 Leeswijzer

- In hoofdstuk 2 zijn de trends en prognoses voor de bevolking, huishoudens en woningvoorraad in de provincie Utrecht weergegeven. Grafieken met de ontwikkelingen per regio zijn te vinden in de bijlage.
- In hoofdstuk 3 komen de woningbehoefte en het woningtekort aan bod. Het resulteert in een bandbreedte voor de minimale en maximale opgave voor de aanvullende woningbehoefte.

2 Trends en prognoses

In dit hoofdstuk geven we de ontwikkelingen weer van de bevolking, huishoudens en woningvoorraad in de provincie Utrecht. De ontwikkelingen zijn ook per regio beschikbaar in de bijlage. Voor de regio's Amersfoort en Foodvalley zijn alleen de gemeenten uit de provincie Utrecht meegerekend.

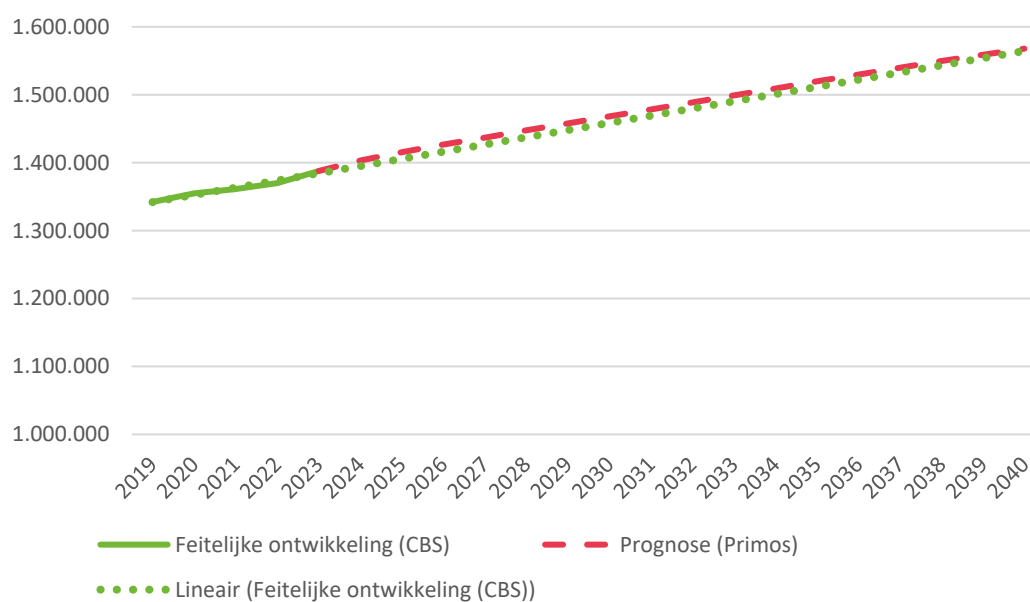
Voor bevolking en huishoudens is er zowel een terugblik van de afgelopen vijf jaar als een vooruitblik tot en met 2040. Door historische cijfers te vergelijken met prognosecijfers zien we of de recente trend zich doorzet of afwijkt. Ook is het van belang om de mechanismen achter bevolkings- en huishoudensgroei te begrijpen. Daartoe zijn de onderliggende componenten natuurlijke aanwas en migratie opgenomen in deze trendanalyse.

Voor de ontwikkeling van de woningvoorraad is er een terugblik over de periode 2012 tot en met 2022. Daarbij is specifiek aandacht voor de gerealiseerde woningbouw. In combinatie met de raming van de in de toekomst benodigde woningvoorraad, geeft dit inzicht in de gevraagde (eventuele extra) inspanning voor de woningbouwopgave.

2.1 Ontwikkeling bevolking

- Volgens de prognose blijft de bevolkingsgroei in de provincie Utrecht gelijk aan de trend. Hetzelfde geldt voor de regio U10.
- In de regio Amersfoort neemt de bevolkingsgroei sterker toe dan de trend.
- In de regio Foodvalley blijft de bevolkingsgroei tot 2030 achter bij de trend. Daarna neemt ook daar de bevolkingsgroei sterker toe.

Figuur 2.1. Ontwikkeling bevolking 2019-2023 en prognose 2023-2040

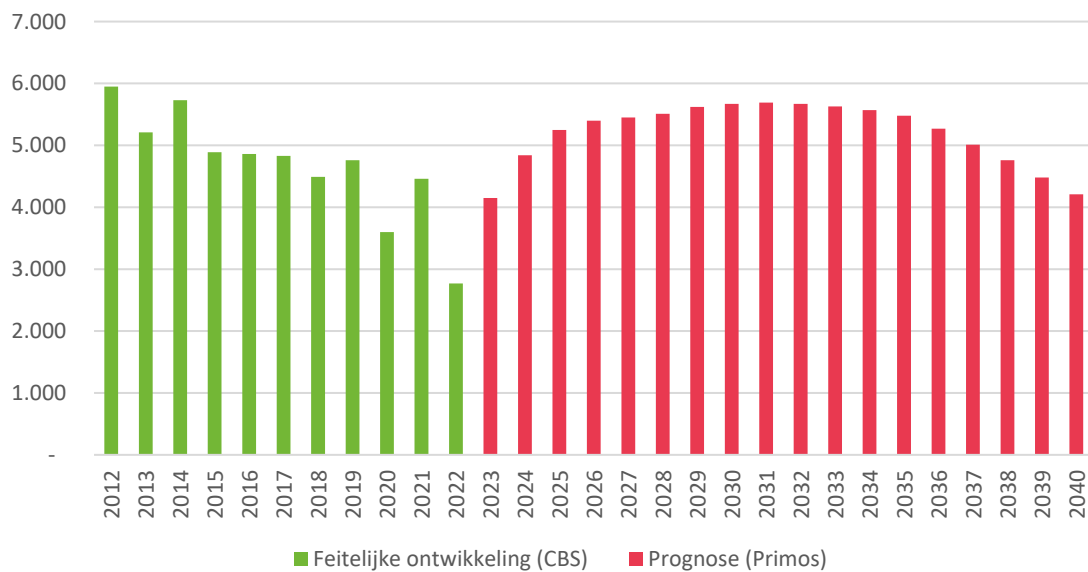


Bron: CBS, Primos 2023

Ontwikkeling natuurlijke aanwas

- De natuurlijke aanwas is het saldo van geboorte- en sterftcijfer. Voor de provincie Utrecht en de regio's geldt een positief geboortesaldo. Enkele gemeenten hebben een negatief geboortesaldo: Baarn, De Bilt, Soest, Utrechtse Heuvelrug en Zeist.
- Vanaf 2012 is de natuurlijke aanwas aan het verminderen. Tussen 2020 en 2022 is een afwijkend beeld te zien als gevolg van de Corona-epidemie.
- In vergelijking met de trend is de prognose van Primos positiever over de natuurlijke aanwas. Volgens de prognose stabiliseert de natuurlijke aanwas eerst op een hoger niveau en neemt daarna pas weer af. Voor de regio Foodvalley is een sterkere toename van de natuurlijke aanwas voorzien. Dit is een regio met een traditioneel hoog geboortesaldo.

Figuur 2.1: Provincie Utrecht. Ontwikkeling natuurlijke aanwas 2019-2023 en prognose 2023-2040

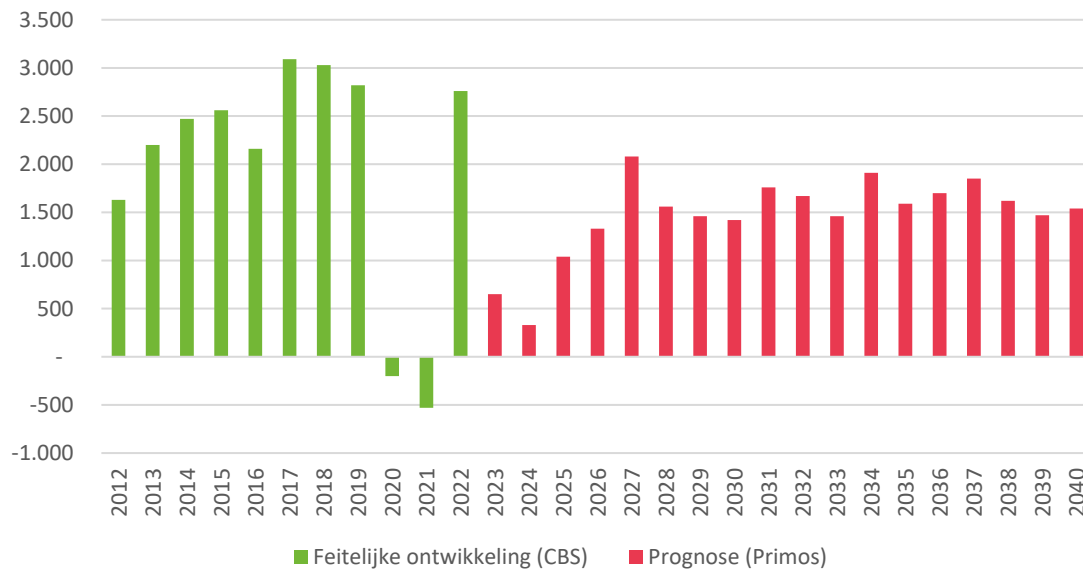


Bron: CBS, Primos 2023

Ontwikkeling binnenlandse migratie

- De provincie Utrecht heeft een positief binnenlands migratiesaldo. De jaren 2020 en 2021 vormen een uitzondering met meer vertrekkende dan vestigende inwoners als gevolg van de corona-epidemie. De prognose laat ook een positief binnenlands migratiesaldo zien, hoewel dit lager is dan in het recente verleden.
- De regio U10 heeft tot 2020 en in 2022 een positief binnenlands migratiesaldo gekend. De prognose voorziet echter in een negatief binnenlands migratiesaldo vanaf 2023.
- In de regio Amersfoort is een blijvend positief binnenlands migratiesaldo. In 2022 is een piek geweest en volgens de prognose is het saldo groter dan voorheen.
- De regio Foodvalley heeft een negatief binnenlands migratiesaldo gekend in 2012 en 2013 en een positief migratiesaldo van 2014 tot en met 2021. Daarna is het saldo laag. Volgens de prognose heeft de regio Foodvalley weer een positief binnenlands migratiesaldo vanaf 2026 en is dit groter dan in het recente verleden .

Figuur 2.2: Provincie Utrecht. Ontwikkeling binnenlandse migratie 2019-2023 en prognose 2023-2040

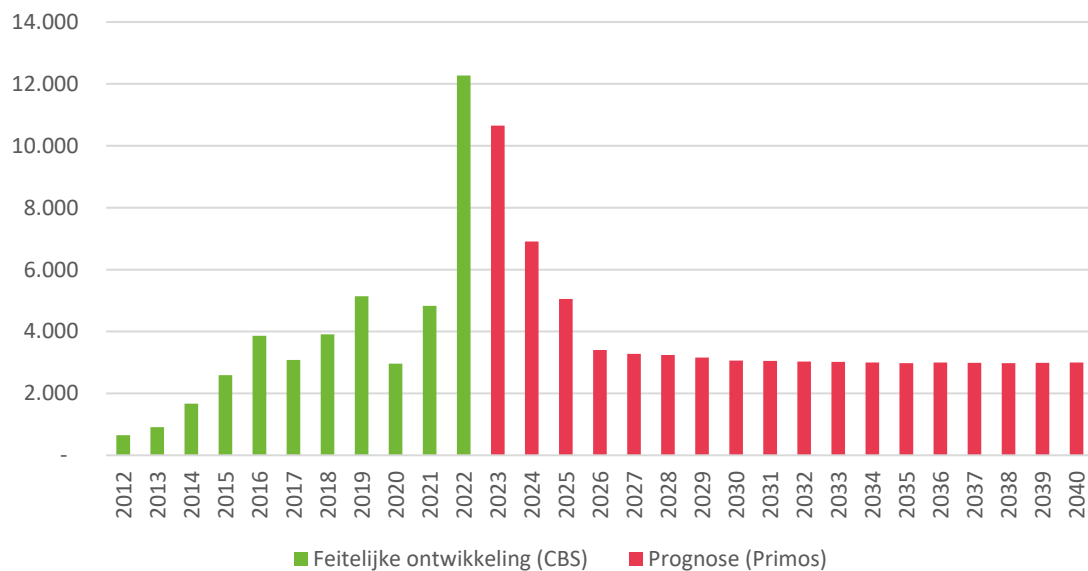


Bron: CBS, Primos 2023

Ontwikkeling buitenlandse migratie

- De provincie Utrecht heeft een positief buitenlands migratiesaldo.
- Sinds 2012 is het saldo toegenomen met een kleine daling tijdens de corona-epidemie in 2020 en 2021. De grote piek in 2022 is het gevolg van het weer op gang komen van de buitenlandse migratie en de opvang van Oekraïners vanwege de oorlogssituatie.
- De prognose toont voor 2023 tot en met 2025 een groot maar dalend saldo. Vanaf 2026 stabiliseert het saldo zich. Voor deze prognose is uitgegaan van een landelijke trend voor buitenlandse migratie die het CBS hanteert. Uiteraard kan deze gelijkmatige prognose jaarlijks sterk fluctueren door allerlei invloeden.
- Alle regio's laten een vergelijkbaar beeld zien. Alleen voor de regio Foodvalley geldt dat het buitenlands migratiesaldo volgens de bijna nihil is vanaf 2026.

Figuur 2.3: Provincie Utrecht. Ontwikkeling buitenlandse migratie 2019-2023 en prognose 2023-2040

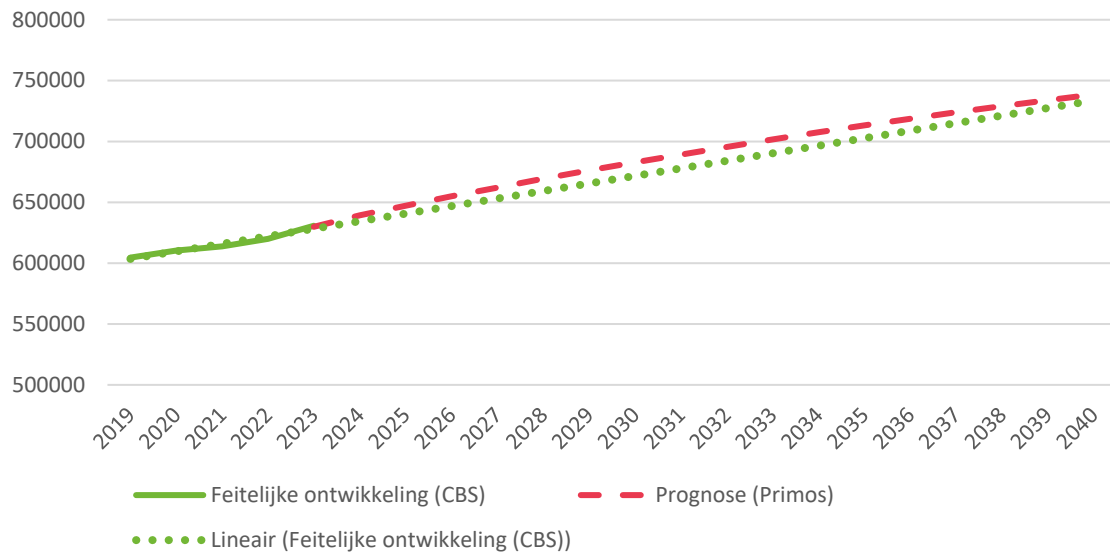


Bron: CBS, Primos 2023

2.2 Ontwikkeling huishoudens

- Volgens de prognose neemt het aantal huishoudens in de provincie Utrecht de komende jaren sneller toe dan de trend in voorgaande jaren. Richting 2040 zwakt de groei af naar de trendlijn op basis van de historische trend. Voor alle regio's geldt een vergelijkbare ontwikkeling.

Figuur 2.4: Provincie Utrecht. Ontwikkeling huishoudens 2019-2023 en prognose 2023-2040



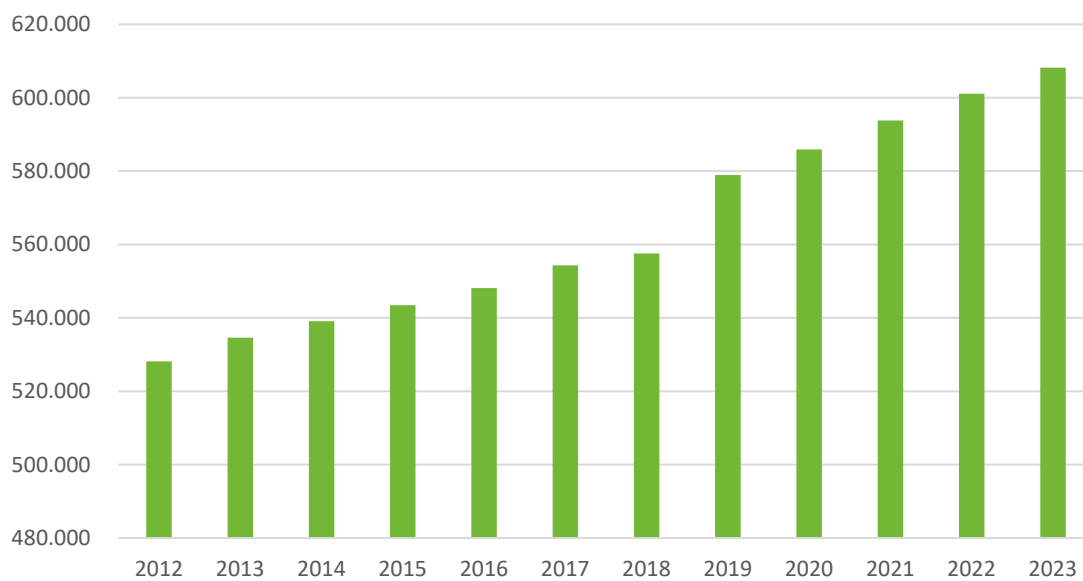
Bron: CBS, Primos 2023

2.3 Ontwikkeling woningvoorraad in de afgelopen jaren

Ontwikkeling woningvoorraad (2012 t/m 2023)

- In de periode 2012 t/m 2023 is de woningvoorraad gestaag gegroeid. Vanaf 2019 zijn meer woningen aan de voorraad toegevoegd dan in de jaren daarvoor, en is de jaarlijkse groei ook sterker.
- In 2019 is eenmalig een sterke toename te zien in de woningvoorraad in de regio U10 en provincie Utrecht. Deze toename is het gevolg van een gemeentelijke en provinciale herindeling. De gemeente Vijfheerenlanden is ontstaan uit een fusie van de gemeente Vianen met twee Zuid-Hollandse gemeenten.

Figuur 2.5: Provincie Utrecht. Ontwikkeling woningvoorraad 2012-2023

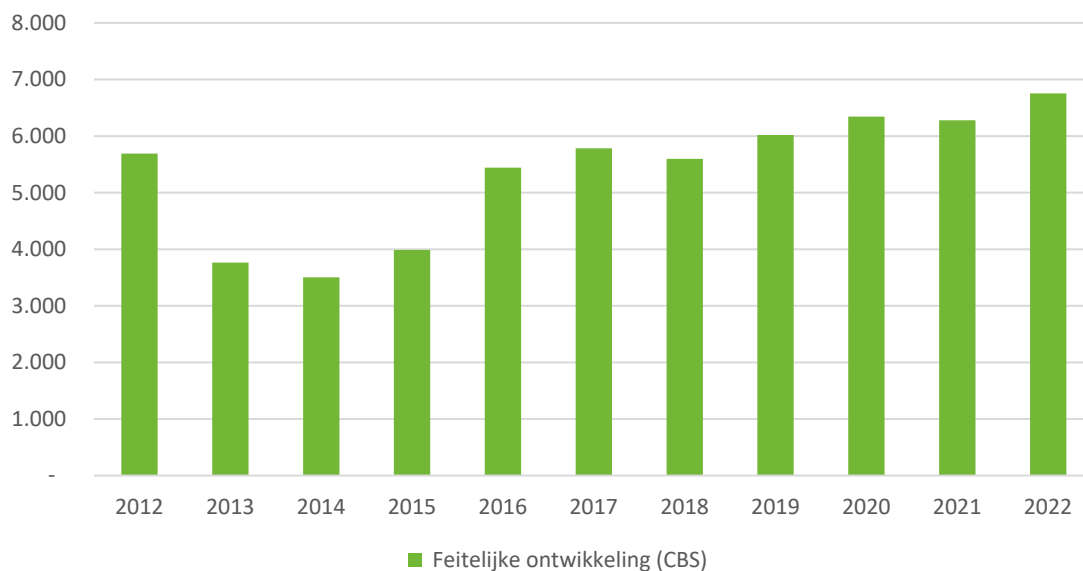


Bron: CBS

Ontwikkeling nieuwbouw (2012 t/m 2022)

- In 2012 zijn bijna 5.700 nieuwbouwwoningen opgeleverd in de provincie Utrecht. Van 2013 tot 2015, tijdens de jaren van de crisis op de woningmarkt, is de woningbouwproductie aanmerkelijk lager geweest. Daarna is de woningbouwproductie weer uitgekomen op het eerdere niveau en gegroeid naar ongeveer 6.000 woningen per jaar. In 2022 is sprake van een intensivering met ruim 6.700 nieuwbouwwoningen.
- De regio U10 laat een zelfde beeld zien. In 2012 en vanaf 2016 zijn ruim 4.000 nieuwbouwwoningen opgeleverd. In 2022 is ook een intensivering te zien met ruim 5.000 nieuwbouwwoningen.
- In de regio Amersfoort is de woningbouwproductie al vanaf 2020 toegenomen (met ruim 1.500 woningen in 2020 en 2021 en ruim 1.300 woningen in 2022).
- Voor de Utrechtse gemeenten in de regio Foodvalley geldt dat in de periode 2012 t/m 2022 het aantal nieuwbouwwoningen jaarlijks sterk fluctueert. In 2021 zijn ongeveer 600 woningen opgeleverd en in 2022 ongeveer 350.

Figuur 2.6: Provincie Utrecht. Ontwikkeling nieuwbouw 2012-2022



Bron: CBS

2.4 Samengevat

- De bevolking groeit volgens de Primos 2023 prognose wat harder dan uit de trend van de afgelopen jaren blijkt.
- Er is de komende jaren in de provincie sprake van een positief geboortesaldo, er worden meer mensen geboren dan er overlijden. Het saldo varieert jaarlijks tussen +5.000 en + 6.000 mensen.
- De provincie Utrecht heeft een positief binnenlands migratiesaldo. Na de corona-periode waarin de migratie sterk afnam, is dit positieve saldo weer toegenomen. Primos 2023 gaat echter uit van een binnenlands migratieoverschot dat lager is dan de trend in de periode voor corona liet zien.
- De provincie Utrecht heeft een positief buitenlands migratiesaldo. Primos volgt de aannames van het CBS ten aanzien van de ontwikkeling van de buitenlandse migratie. De migratie daalt in de komende jaren en stabiliseert zich daarna op een niveau van ongeveer + 3.000 migranten in de provincie.

- In de periode 2012 t/m 2023 is de woningvoorraad gestaag gegroeid. Vanaf 2019 zijn meer woningen aan de voorraad toegevoegd dan in de jaren daarvoor, en is de jaarlijkse groei ook sterker.
- In 2022 werden zo'n 6.750 woningen door nieuwbouw aan de voorraad toegevoegd.

3 Woningbehoefte en woningtekort

Voor het ramen van de woningbouwopgave is inzicht in de huishoudensontwikkeling en het woningtekort nodig. Het uitgangspunt is dat een toekomstig huishouden een woning nodig heeft. Bij een gezonde marktdruk is er een klein woningtekort, van zo'n 2% van de woningvoorraad. Op dit moment is in de provincie Utrecht dit tekort aanmerkelijk hoger. Het is de ambitie om het tekort in de periode tot en met 2030, de Woondealperiode, in te lopen tot 2% van de woningvoorraad. Dit betekent dat er extra woningen moeten worden toegevoegd, bovenop de woningbehoefte die voortkomt uit de huishoudensontwikkeling.

Verder is het gebruikelijk om rekening te houden met frictieleegestand. Het betekent dat woningen tijdelijk leeg kunnen staan in verband met verbouwing en verhuizing. Door een frictieleegestand van 2% te hanteren is er de nodige ruimte voor verhuisbewegingen.

Op basis van de huishoudensontwikkeling en de frictieleegestand is de minimale opgave voor de aanvullende woningbehoefte te bepalen. Voor de maximale opgave komt het inlopen van het woningtekort erbij. De minimale en maximale opgave vormen samen een bandbreedte voor de aanvullende woningbehoefte.

3.1 Woningbehoefte en woningtekort

Uitgangspunten bij de berekeningen:

- Voor de regio's Amersfoort en Foodvalley zijn alleen de gemeenten uit de provincie Utrecht meegerekend. Gemeenten uit de provincie Gelderland zijn niet meegenomen.
- De woningbehoefte is berekend voor de periode 2023 t/m 2030 en de periode 2031 t/m 2040. De toename in woningbehoefte is gebaseerd op de huishoudensontwikkeling per gemeente volgens de prognose van Primos.
- Inlopen van het woningtekort tot 2% in 2030. Het woningtekort is per gemeente gebaseerd op de Primos-gegevens hierover. Het tekort is berekend over de huidige woningvoorraad in de provincie.
- Er is gerekend met 2% frictieleegestand om ruimte te bieden voor verhuisbewegingen. Deze frictieleegestand is berekend over de toe te voegen woningen.
- Cijfers zijn afgerond op tientallen.
- De gepresenteerde aantallen betreffen de netto ontwikkeling van de woningbehoefte. Toekomstige sloop van woningen of andere onttrekkingen aan de woningvoorraad moeten in deze aantallen gecompenseerd worden.

Woningbehoefte en woningtekort (2023 t/m 2030)

Tabel 3.1: Provincie Utrecht. Woningtekort en aanvullende (netto) woningbehoefte in de periode 2023 t/m 2030, per regio en totaal

Periode 2023 t/m 2030	Regio Foodvalley	Regio Amersfoort	Regio U10	Provincie Utrecht
Toename woningbehoefte (huishoudensontwikkeling)	4.730	14.060	40.530	59.320
In te lopen woningtekort	440	3.010	17.600	21.040
<i>Totaal woningbehoefte en woningtekort</i>	<i>5.170</i>	<i>17.070</i>	<i>58.130</i>	<i>80.360</i>
FRICTIELEEGSTAND	100	340	1.160	1.610
Totale maximale opgave (tekort en behoefte) 2023 t/m 2030	5.270	17.410	59.290	81.970

Bron: Primos 2023, bewerking Companen

- De extra woningbehoefte in de provincie op basis van de huishoudensontwikkeling bedraagt in de periode 2023 tot en met 2030 59.320 woningen.
- Om ook het woningtekort in de hele provincie in 2030 te hebben ingelopen tot 2%, zijn ruim 21.000 extra woningen nodig.
- Als rekening wordt gehouden met een benodigde frictieleegstand van 2% zijn nog eens 1.610 extra woningen nodig.
- De totale extra woningbehoefte in de provincie bedraagt voor de periode 2023 tot en met 2030 bijna 82.000 woningen. Het betreft zoals beschreven de netto toename van de woningbehoefte.

Woningbehoefte (2030 t/m 2040)

Tabel 3.2: Provincie Utrecht. Aanvullende (netto) woningbehoefte in de periode 2030 t/m 2040, per regio en totaal

Periode 2031 t/m 2040	Regio Foodvalley	Regio Amersfoort	Regio U10	Provincie Utrecht
Toename woningbehoefte (huishoudensontwikkeling)	5.500	14.140	34.360	54.000
FRICTIELEEGSTAND	110	280	690	1.080
Totale maximale opgave (behoefte) 2031 t/m 2040	5.610	14.420	35.050	55.080

Bron: Primos 2023, bewerking Companen

- De totale extra woningbehoefte in de provincie bedraagt voor de periode 2030 tot en met 2040 ongeveer 55.000 woningen.

Woningbehoefte en woningtekort (totaal 2023 t/m 2040)

Tabel 3.3: Provincie Utrecht. Woningtekort en aanvullende (netto) woningbehoefte in de periode 2023 t/m 2040, per regio en totaal

Totaal periode 2023 t/m 2040	Regio Foodvalley	Regio Amersfoort	Regio U10	Provincie Utrecht
Toename woningbehoefte (huishoudensontwikkeling)	10.230	28.200	74.890	113.320
In te lopen woningtekort	440	3.010	17.600	21.040
<i>Totaal woningbehoefte en woningtekort</i>	<i>10.670</i>	<i>31.210</i>	<i>92.490</i>	<i>134.360</i>
FRICTIELEEGSTAND	210	620	1.850	2.690
Totale maximale opgave (tekort en behoefte) 2023 t/m 2040	10.880	31.830	94.340	137.050

Bron: Primos 2023, bewerking Companen

- De totale extra woningbehoefte in de provincie, inclusief het inlopen van het woningtekort tot 2%, bedraagt voor de periode 2023 tot en met 2040 137.050 woningen.
- In de regio Foodvalley (Utrechtse gemeenten) zijn dit 10.880 woningen, in de regio Amersfoort (Utrechtse gemeenten) zijn dit 31.830 woningen en in de regio U10 zijn dit 94.340 woningen.

3.2 Bandbreedte aanvullende woningbehoefte

Uitgangspunten bij de berekeningen:

- De onderkant van de bandbreedte is gebaseerd op de aanvullende woningbehoefte op basis van de huishoudensontwikkeling en een frictieleegstand van 2% (als aandeel van de toe te voegen woningen op basis van de huishoudensontwikkeling).
- De bovenkant van de bandbreedte is gebaseerd op de aanvullende woningbehoefte op basis van de huishoudensontwikkeling, het inlopen van het woningtekort tot 2% in 2030 en een frictieleegstand van 2% (als aandeel van de toe te voegen woningen op basis van de huishoudensontwikkeling en de inloop van het woningtekort).
- De cijfers zijn afgerond op honderdtallen.
- Het betreft de aanvullende netto woningbehoefte.

Tabel 3.4: Provincie Utrecht. Bandbreedte aanvullende (netto) woningbehoefte in de perioden 2023 t/m 2030 en 2023 t/m 2040, per regio en totaal

	Regio Foodvalley	Regio Amersfoort	Regio U10	Provincie Utrecht
Aanvullende woningbehoefte 2023 t/m 2030 (8 jaar)	4.800 - 5.300	14.300 - 17.400	41.300 - 59.300	60.050 - 82.000
Aanvullende woningbehoefte 2023 t/m 2040 (18 jaar)	10.400 - 10.900	28.800 - 31.800	76.400 - 94.300	115.600 - 137.100
<i>Kader 2022, 2022 t/m 2039 (18 jaar)</i>	<i>8.000 - 9.500</i>	<i>29.300 - 34.300</i>	<i>81.800 - 105.400</i>	<i>119.000 - 149.200</i>

Bron: Primos 2023, bewerking Companen

- Als we een bandbreedte aanhouden die is gebaseerd op de huishoudensontwikkeling + frictieleegstand van 2% (ondergrens) en de huishoudensontwikkeling + inloop woningtekort tot 2% + frictieleegstand van 2% (bovengrens) zijn er in de provincie Utrecht in de periode 2023 t/m 2040 115.600 tot 137.100 extra woningen nodig.

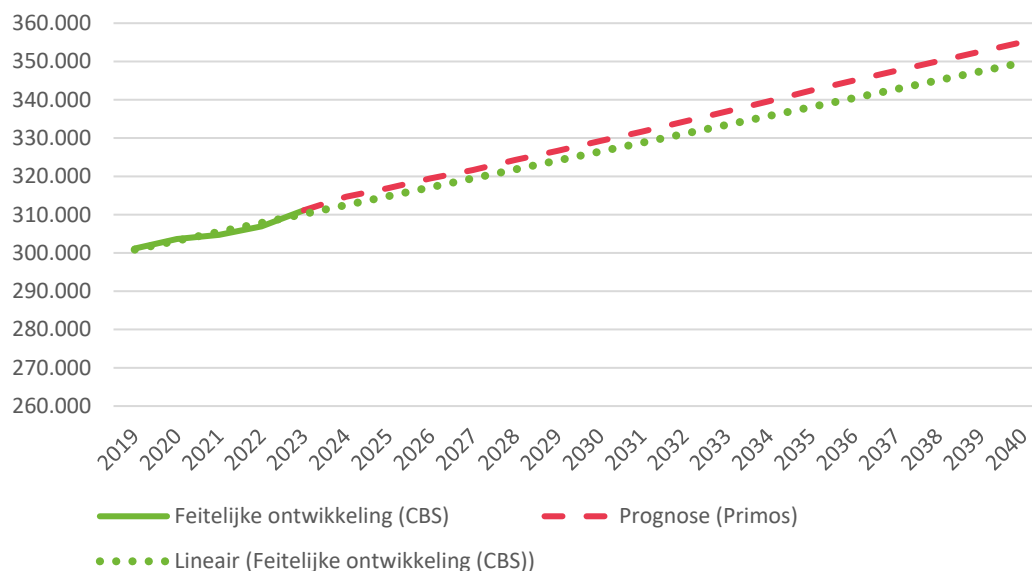
Vergelijking met Kader 2022

- Ten opzichte van het Kader 2022, gebaseerd op de Primos prognose 2022, komt de woningbehoefte nu lager uit.
- Het Kader 2022 ging uit van het toevoegen van 119.000 tot 149.200 woningen in de periode 2022 - 2039 (dit is een periode van 18 jaar). De nieuwe raming van de woningbehoefte laat voor de periode 2023 tot en met 2040 (eveneens 18 jaar) een aanvullende woningbehoefte zien van 115.600 tot 137.100 woningen.
- Hoewel er in 2022 flink is gebouwd in de provincie, geeft dit niet de verklaring voor het verschil. In 2022 werden minder woningen aan de voorraad toegevoegd dan op grond van de Primos 2023 prognose voor de komende jaren nodig is. Het verschil komt voort uit een lager woningtekort waar Primos 2023 mee rekent en een lagere inschatting van de huishoudensontwikkeling. Dit kan samenhangen met een lagere inschatting van het migratieoverschot en met een lagere inschatting van het geboorteoverschot. Het lijkt niet samen te hangen met de aannames ten aanzien van het geboorteoverschot. Dit wordt in Primos hoger ingeschat dan uit de recente trend blijkt (zie paragraaf 2.1). Daarmee moet de verklaring worden gezocht in een lagere inschatting van het migratieoverschot dan waar Primos 2022 vanuit ging.
- Er zijn verschillen tussen de regio's.
 - In de regio Foodvalley (Utrechtse gemeenten) is de aanvullende behoefte op basis van de nieuwe raming voor de periode 2023 t/m 2040 hoger dan waar in het Kader 2022 voor de langere periode werd uitgegaan. Dit komt vooral door een hogere raming van de huishoudensontwikkeling, het woningtekort is in de regio Foodvalley in 2023 lager ingeschat dan in 2022.
 - In de regio Amersfoort (Utrechtse gemeenten) is de extra woningbehoefte voor de periode 2023 t/m 2040 eveneens lager wat in het Kader 2022 staat voor de periode 2022 t/m 2039.
 - In de regio U10 is de extra woningbehoefte in de resterende periode tot en met 2040 aanmerkelijk lager dan op basis van het Kader 2022.

Bijlage: Trends en prognoses per regio

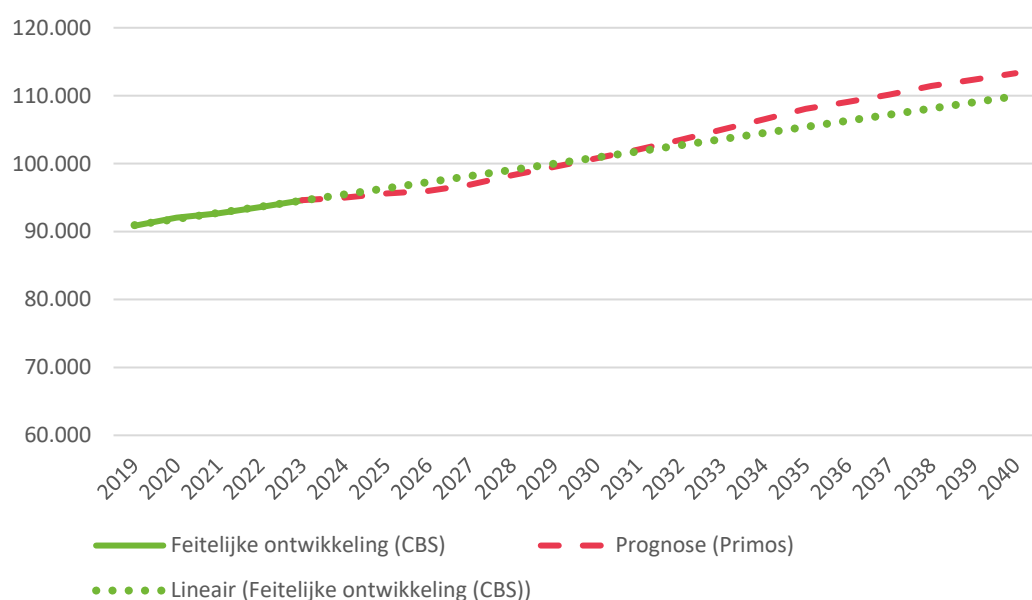
Ontwikkeling bevolking per regio

Figuur 1: Regio Amersfoort (Utrechtse gemeenten). Ontwikkeling bevolking 2019-2023 en prognose 2023-2040



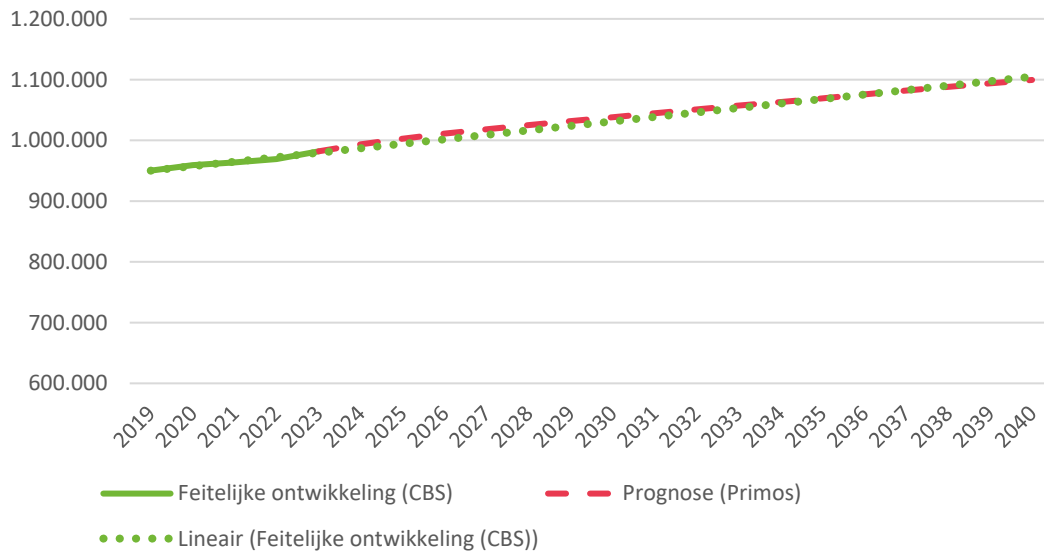
Bron: CBS, Primos 2023

Figuur 2: Regio Foodvalley (Utrechtse gemeenten). Ontwikkeling bevolking 2019-2023 en prognose 2023-2040



Bron: CBS, Primos 2023

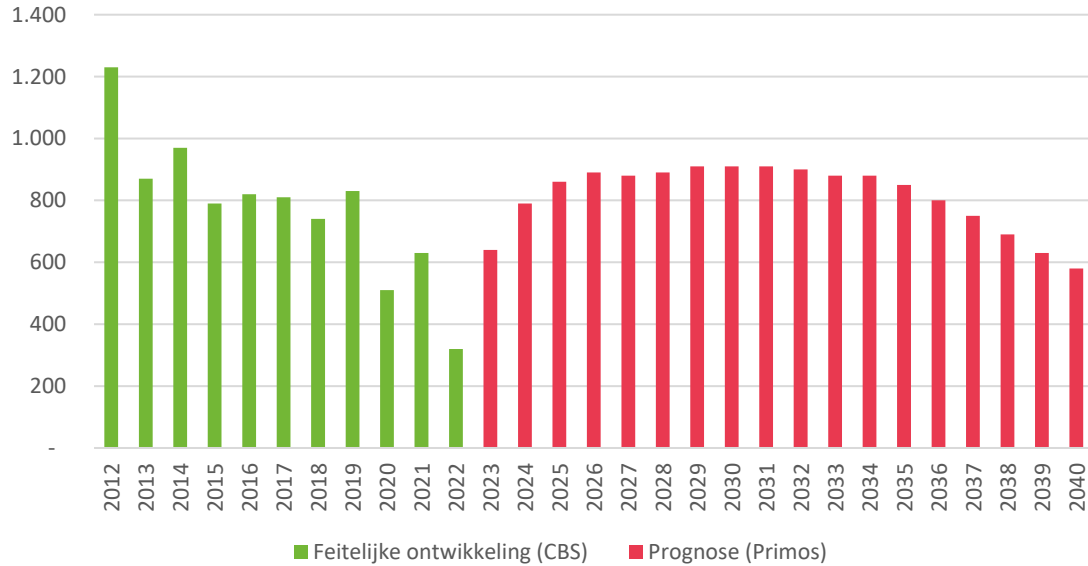
Figuur 3: Regio U10. Ontwikkeling bevolking 2019-2023 en prognose 2023-2040



Bron: CBS, Primos 2023

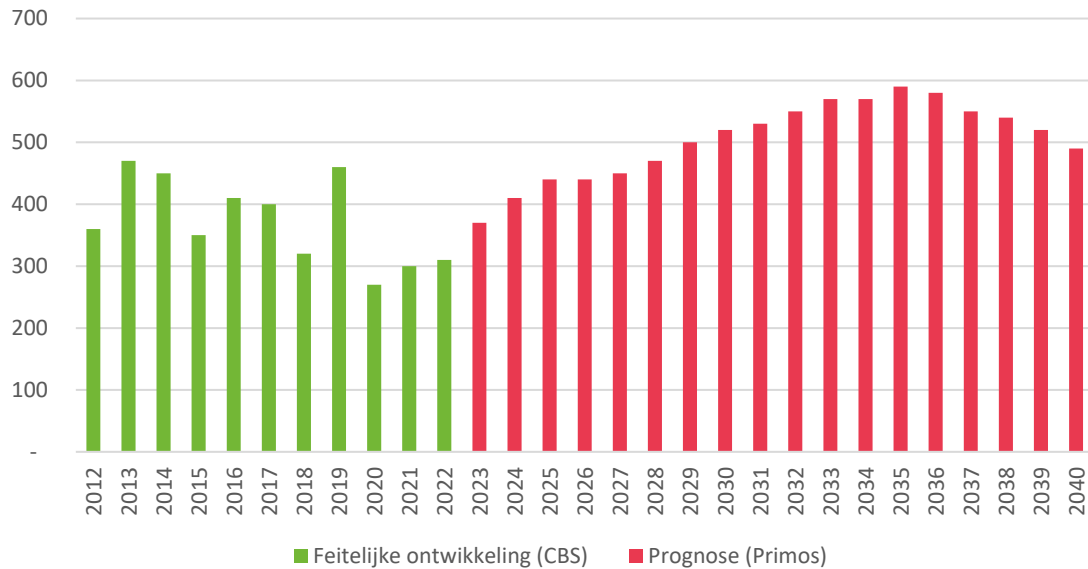
Ontwikkeling natuurlijke aanwas per regio

Figuur 4: Regio Amersfoort (Utrechtse gemeenten). Ontwikkeling natuurlijke aanwas 2019-2023 en prognose 2023-2040



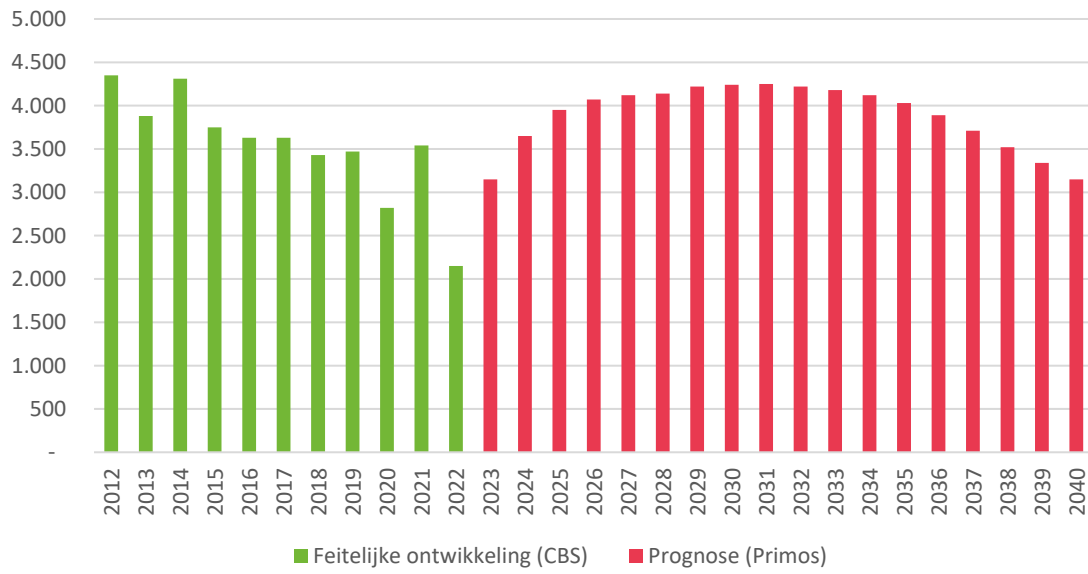
Bron: CBS, Primos 2023

Figuur 5: Regio Foodvalley (Utrechtse gemeenten). Ontwikkeling natuurlijke aanwas 2019-2023 en prognose 2023-2040



Bron: CBS, Primos 2023

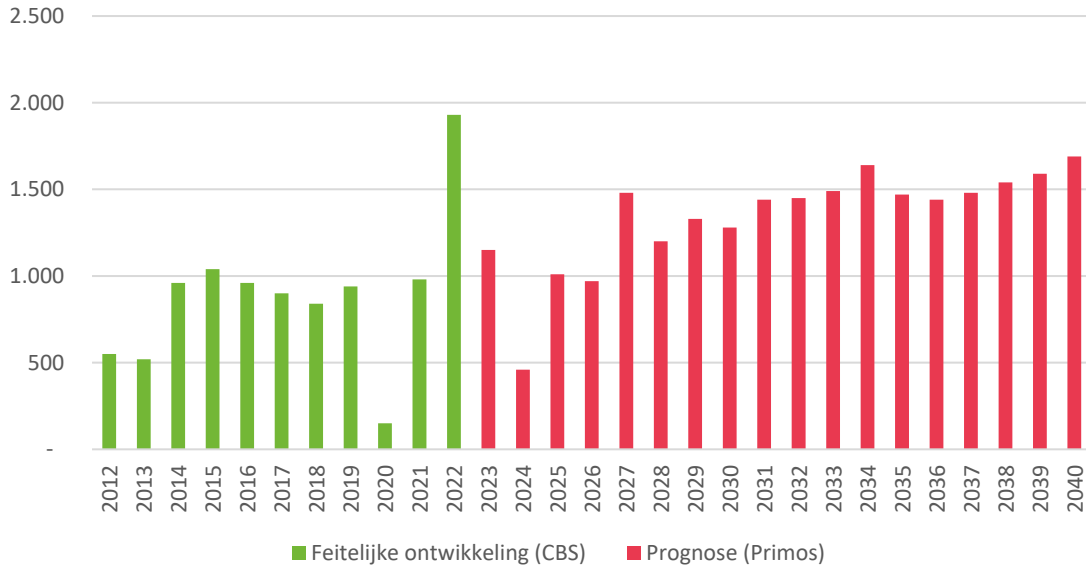
Figuur 6: Regio U10. Ontwikkeling natuurlijke aanwas 2019-2023 en prognose 2023-2040



Bron: CBS, Primos 2023

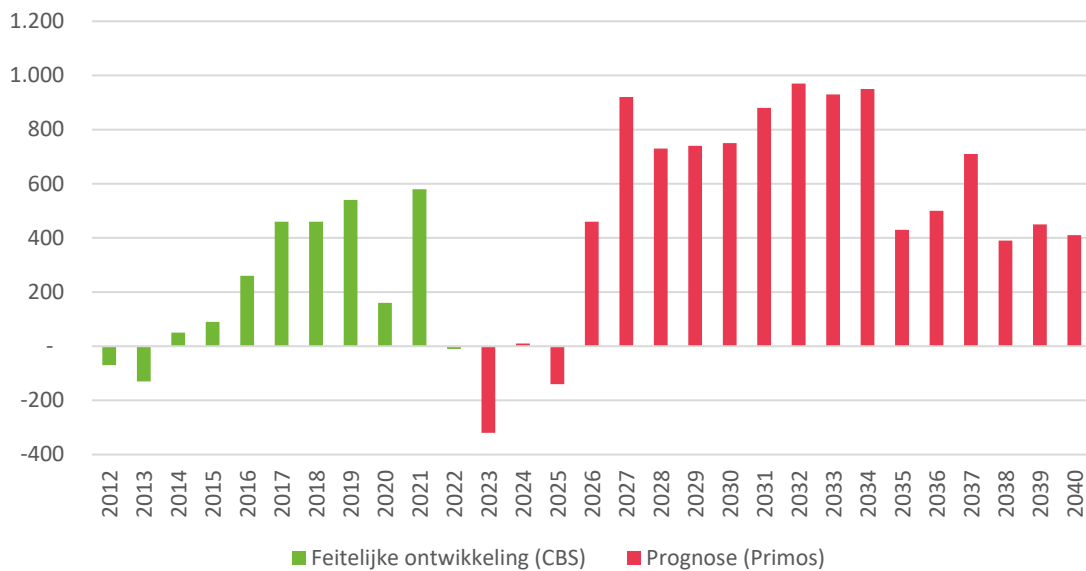
Ontwikkeling binnenlandse migratie per regio

Figuur 7: Regio Amersfoort (Utrechtse gemeenten). Ontwikkeling binnenlandse migratie 2019-2023 en prognose 2023-2040



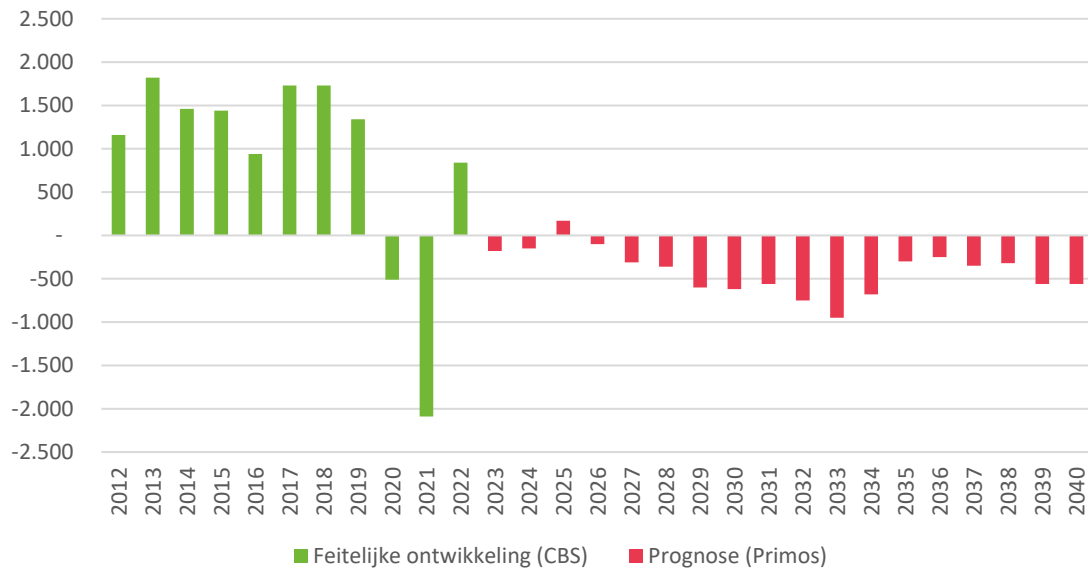
Bron: CBS, Primos 2023

Figuur 8: Regio Foodvalley (Utrechtse gemeenten). Ontwikkeling binnenlandse migratie 2019-2023 en prognose 2023-2040



Bron: CBS, Primos 2023

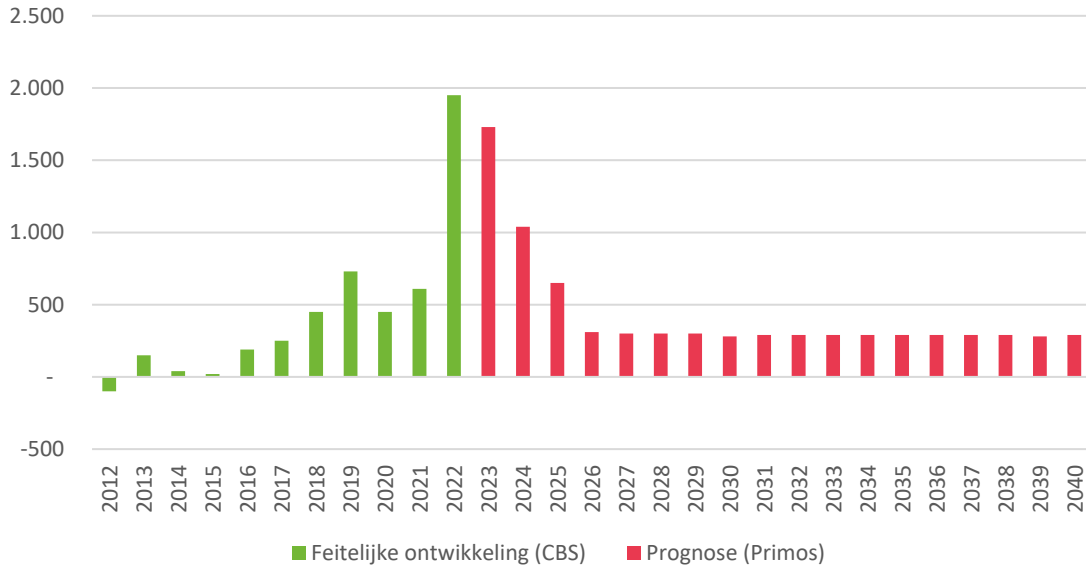
Figuur 9: Regio U10. Ontwikkeling binnenlandse migratie 2019-2023 en prognose 2023-2040



Bron: CBS, Primos 2023

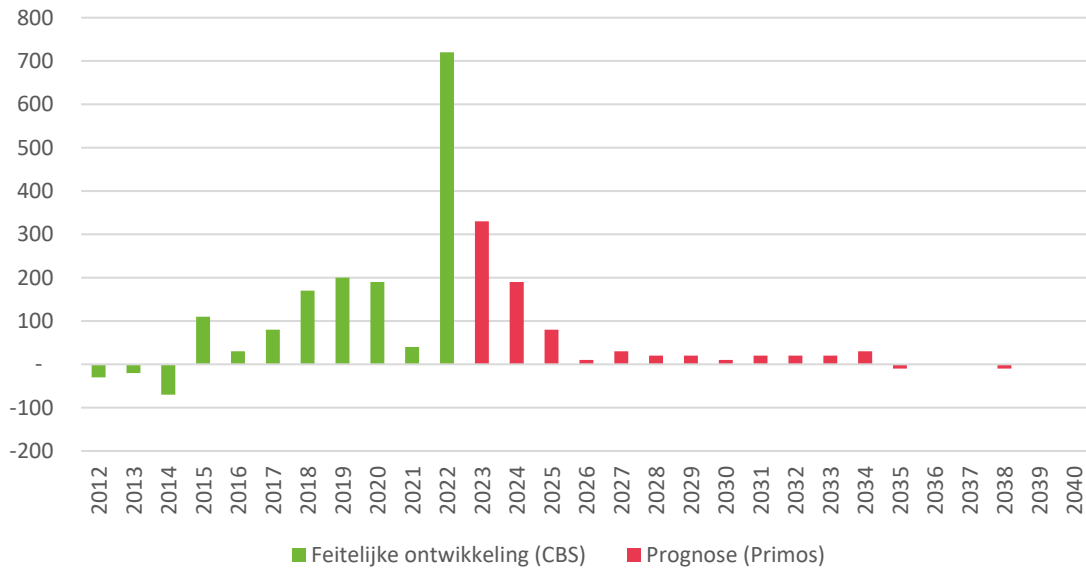
Ontwikkeling buitenlandse migratie per regio

Figuur 10: Regio Amersfoort (Utrechtse gemeenten). Ontwikkeling buitenlandse migratie 2019-2023 en prognose 2023-2040



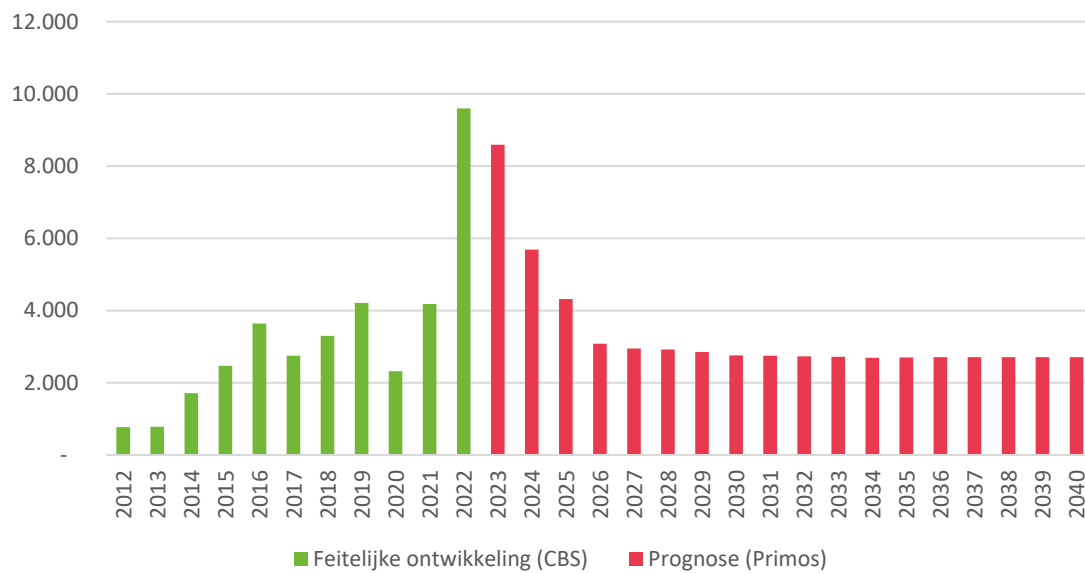
Bron: CBS, Primos 2023

Figuur 11: Regio Foodvalley (Utrechtse gemeenten). Ontwikkeling buitenlandse migratie 2019-2023 en prognose 2023-2040



Bron: CBS, Primos 2023

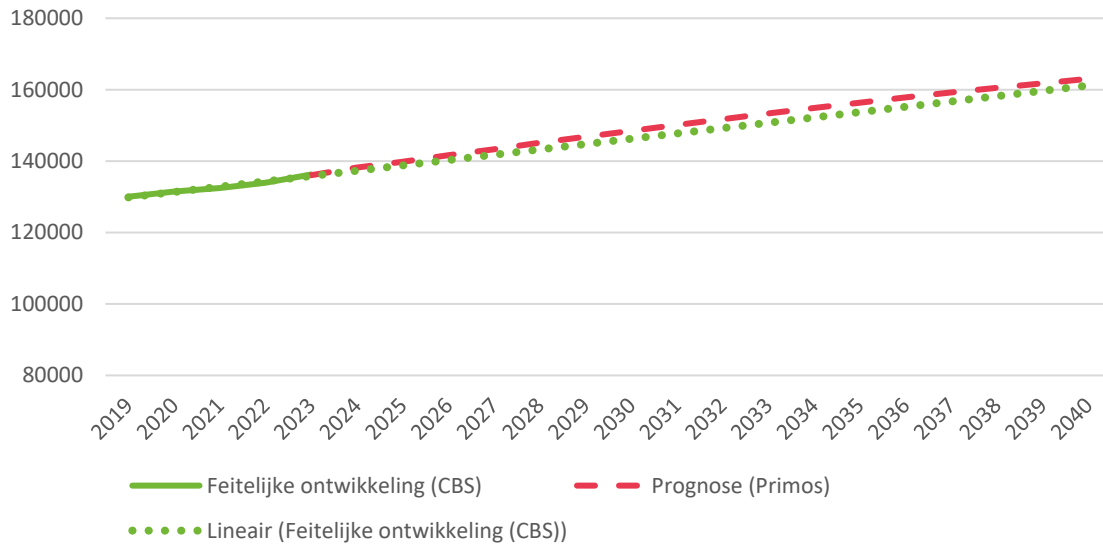
Figuur 12: Regio U10. Ontwikkeling buitenlandse migratie 2019-2023 en prognose 2023-2040



Bron: CBS, Primos 2023

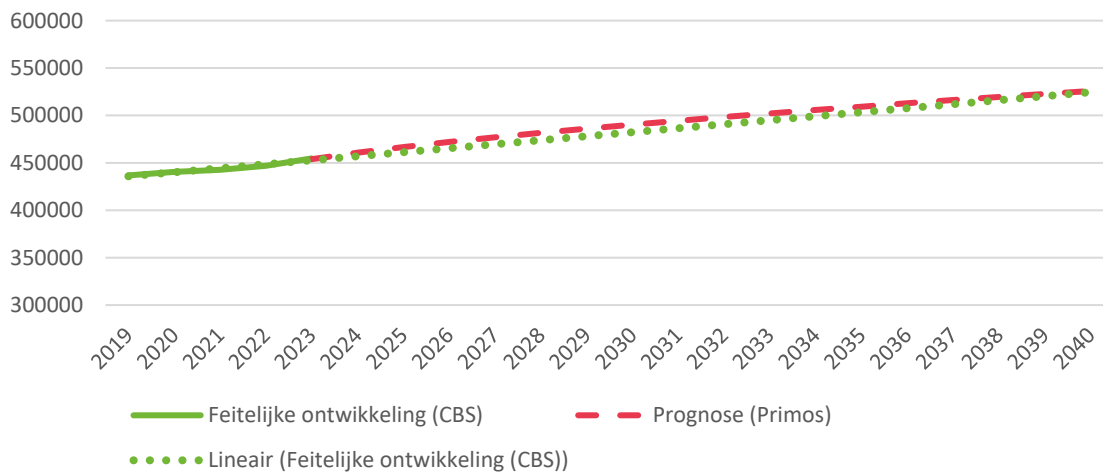
Ontwikkeling huishoudens per regio

Figuur 13: Regio Amersfoort (Utrechtse gemeenten). Ontwikkeling huishoudens 2019-2023 en prognose 2023-2040



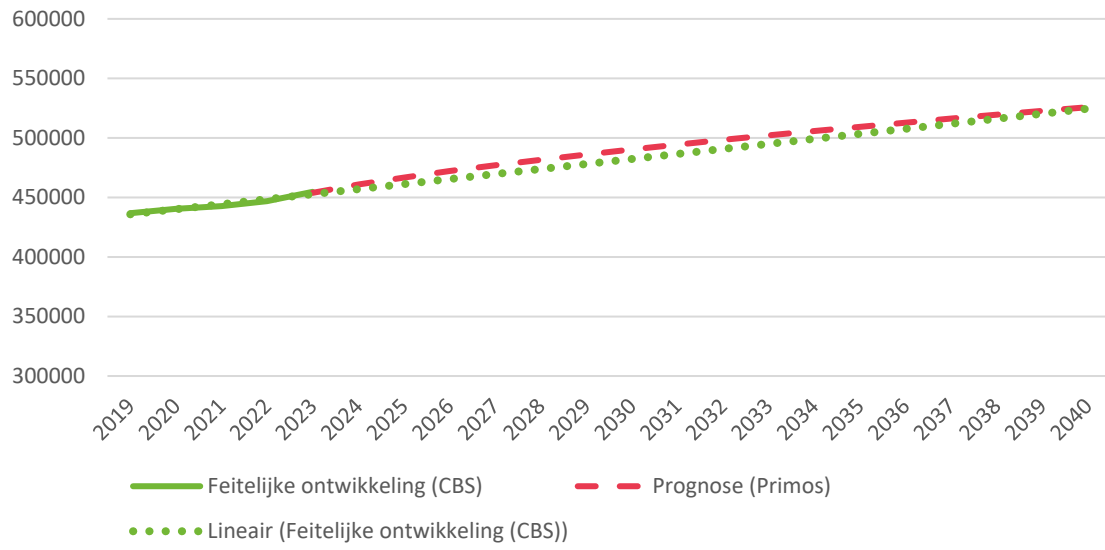
Bron: CBS, Primos 2023

Figuur 14: Regio Foodvalley (Utrechtse gemeenten). Ontwikkeling huishoudens 2019-2023 en prognose 2023-2040



Bron: CBS, Primos 2023

Figuur 15: Regio U10. Ontwikkeling huishoudens 2019-2023 en prognose 2023-2040

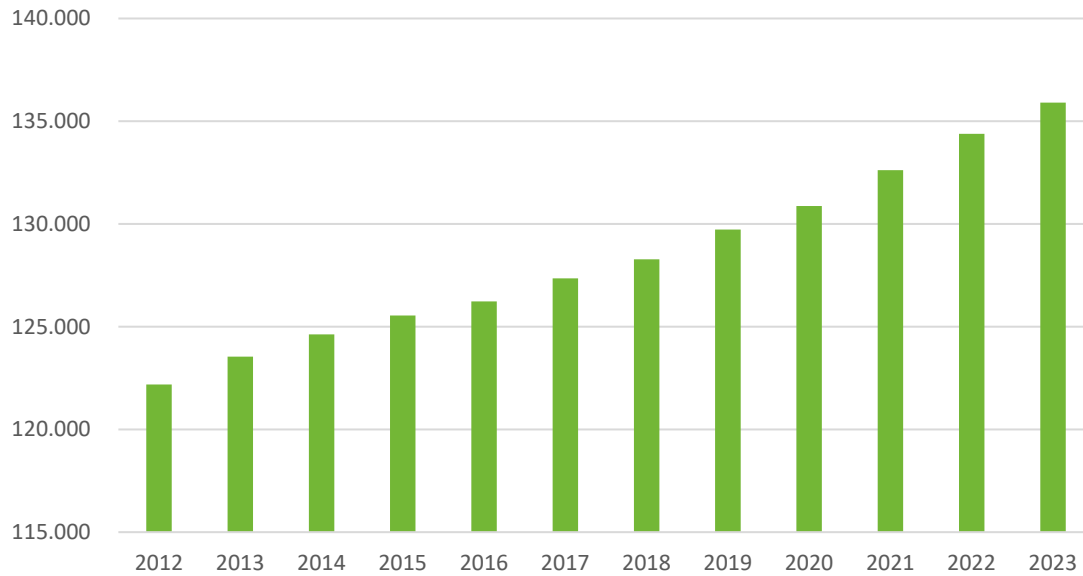


Bron: CBS, Primos 2023

Ontwikkeling woningvoorraad per regio in de afgelopen jaren

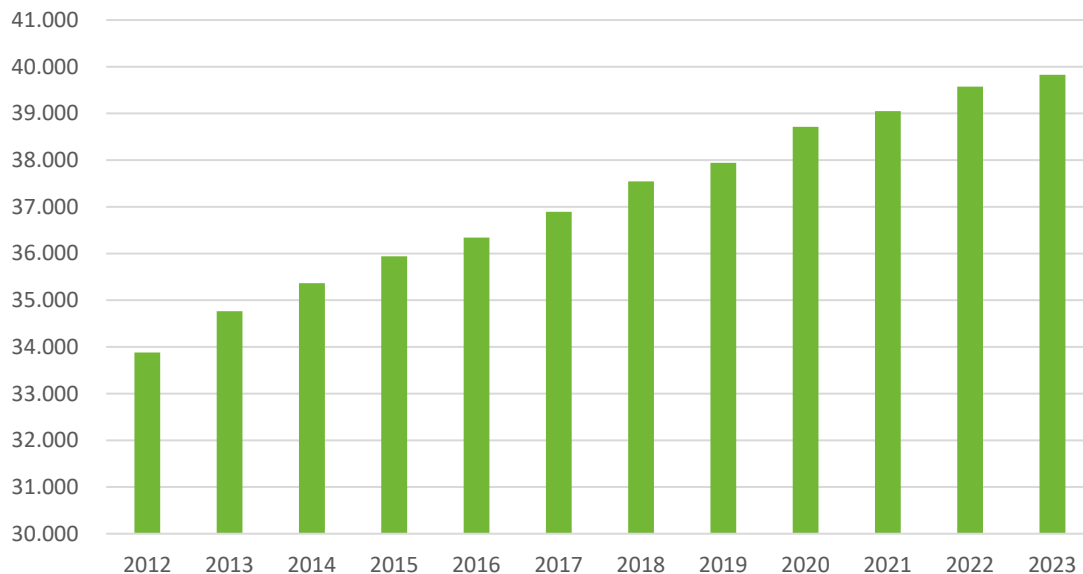
Ontwikkeling woningvoorraad in de regio (2012 t/m 2023)

Figuur 16: Regio Amersfoort (Utrechtse gemeenten). Ontwikkeling woningvoorraad 2012-2023



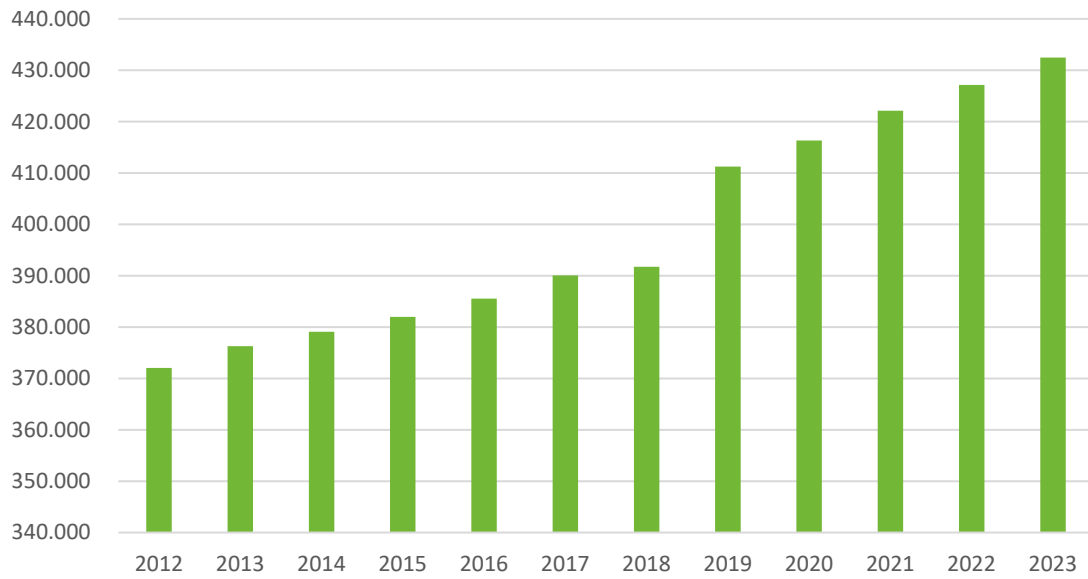
Bron: CBS

Figuur 17: Regio Foodvalley (Utrechtse gemeenten). Ontwikkeling woningvoorraad 2012-2023



Bron: CBS

Figuur 18: Regio U16. Ontwikkeling woningvoorraad 2012-2023

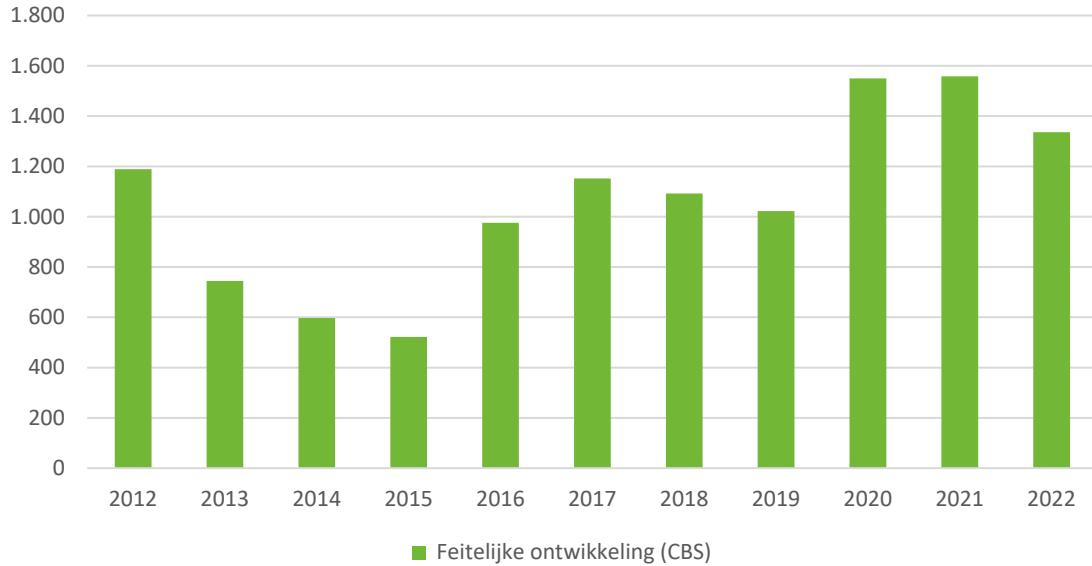


Bron: CBS

* In 2019 is eenmalig een sterke toename te zien in de woningvoorraad in de regio U10 en provincie Utrecht. Deze toename is het gevolg van een gemeentelijke en provinciale herindeling. De gemeente Vijfheerenlanden is ontstaan uit een fusie van de gemeente Vianen met twee Zuidhollandse gemeenten.

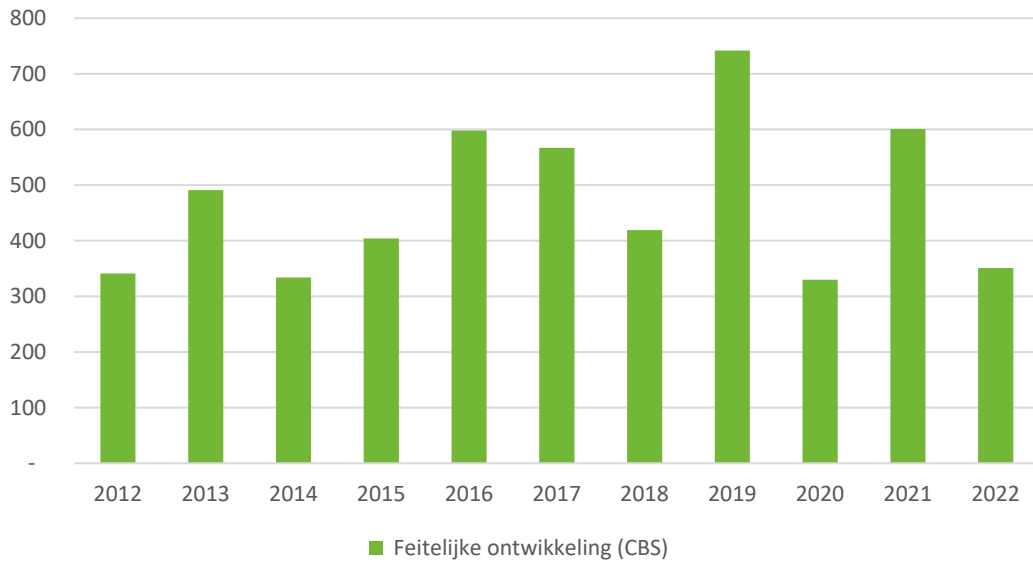
Ontwikkeling nieuwbouw in de regio (2012 t/m 2022)

Figuur 19: Regio Amersfoort (Utrechtse gemeenten). Ontwikkeling nieuwbouw 2012-2022



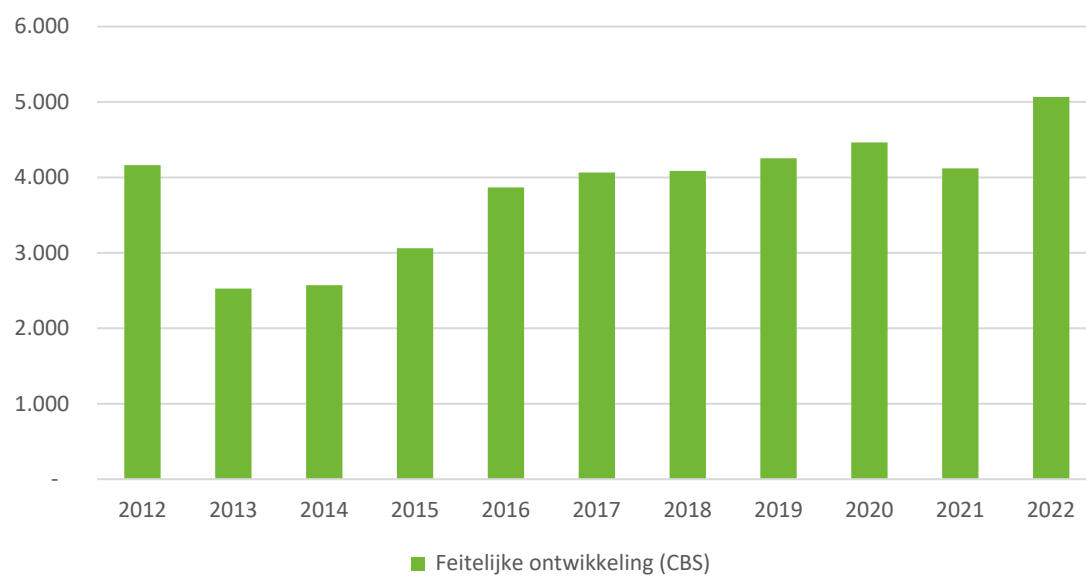
Bron: CBS

Figuur 20: Regio Foodvalley (Utrechtse gemeenten). Ontwikkeling nieuwbouw 2012-2022



Bron: CBS

Figuur 21: Regio, U16. Ontwikkeling nieuwbouw 2012-2022



Bron: CBS