

DATUM 25-7-2022
AAN Statencommissie Ruimte, Groen en Water/Wonen
VAN Rob van Muilekom
ONDERWERP Woningvoorraadcijfers 2021 en 2022 (tot en met mei)

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

Graag informeer ik u – naar aanleiding van de bespreking van de Jaarstukken 2021 – middels dit memo over de woningvoorraadcijfers in de jaren 2021 en 2022 tot zover bekend (tot en met mei), zoals gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS). Er wordt ingegaan op de woningvoorraadcijfers binnen de provincie Utrecht en het verschil in saldo van 2021 met de afgelopen jaren, inclusief duiding van het aantal nieuwgebouwde woningen en overige toevoegingen.

1. Woningvoorraadcijfers 2021

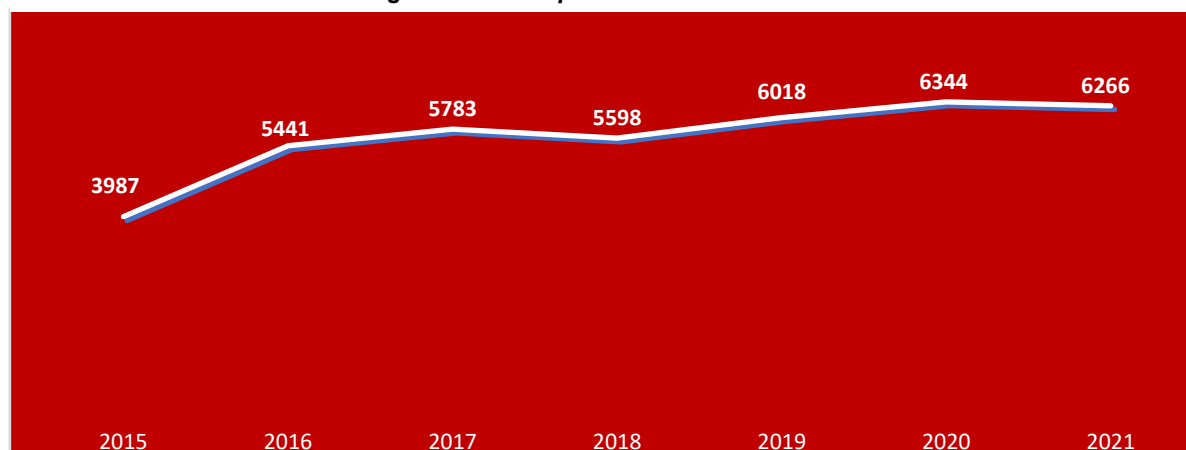
1.1 Nieuwbouwwoningen

In totaal zijn er in de provincie Utrecht 6.266 nieuwbouwwoningen opgeleverd. Landelijk gezien behoort de provincie Utrecht tot één van de provincies die relatief de meeste nieuwbouwwoningen in 2021 aan de woningvoorraad heeft toegevoegd; 1,05% van de totale woningvoorraad t.o.v. 0,9% als het landelijk gemiddelde.

Wél betreft het aantal nieuwbouwwoningen 78 woningen minder dan het jaar ervoor (2020, 6.344 woningen). Dit is een trend die ook landelijk zichtbaar is. De gemiddelde landelijke daling van het aantal nieuwbouwwoningen in 2021 t.o.v. 2020 is 1,93%. In de provincie Utrecht is deze daling van het aantal opgeleverde nieuwbouwwoningen minder dan het landelijk gemiddelde (1,23%).

In onderstaande grafiek en tabel is het aantal nieuwbouwwoningen gedurende de afgelopen jaren weergegeven.

Tabel 1: Aantal nieuwbouwwoningen 2015-2021 provincie Utrecht



Jaartal	Aantal nieuwbouwwoningen
2015	3987
2016	5441
2017	5783
2018	5598
2019	6018
2020	6344
2021	6266

1.2 Overige toevoegingen¹

Het aantal overige toevoegingen in 2021 betreft 2.046 woningen. In het voorgaande jaar (2020) was het aantal overig toegevoegde woningen hoog; aanzienlijk hoger dan het gemiddelde van de afgelopen jaren. In 2020 bedroeg dit aantal overig toegevoegde woningen 2.735 woningen. In de jaren voor 2020 fluctueerde het aantal overige toegevoegde woningen altijd rond de 2.000 woningen.

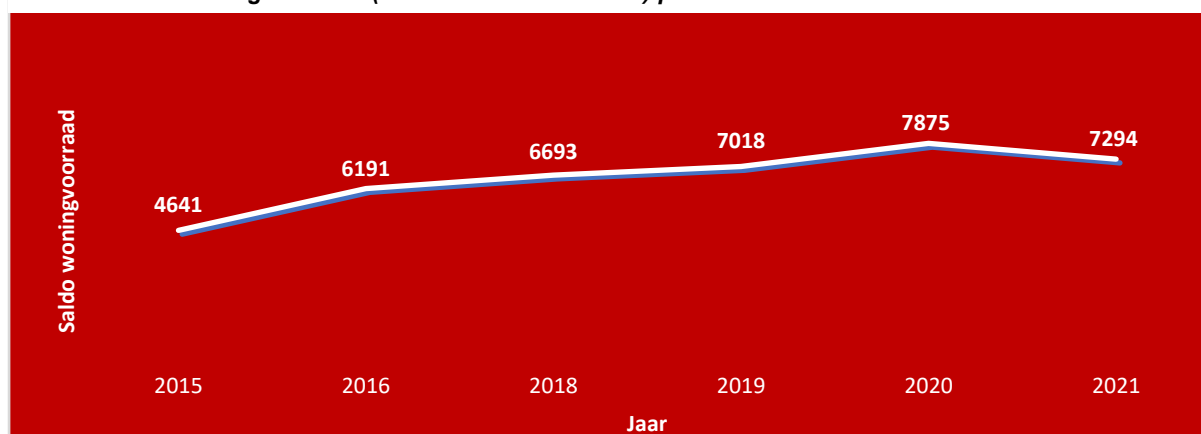
Voornaamste reden van de piek in 2020 is de lange traditie van de provincie Utrecht met het transformeren van kantoorgebouwen, mede ingegeven door de provinciale aanpak kantoortransformaties en inpassingsplan kantoren. Tot en met 2020 zijn hier de vruchten van geplukt. De daling in 2021 is te verklaren door deze succesvolle traditie, waarbij de provincie Utrecht al veel inzet heeft gepleegd. Sommige gemeenten vroegen aandacht om voldoende werkplekken over te houden. Zeker in een stevig groeiende economie van de afgelopen jaren. Door de bouwstop van kantoren was het niet verantwoord om alle bestaande kantoren te transformeren. Bovendien dient er rekening te worden gehouden met 5% schuifruimte in een gezonde markt.

1.3 Saldo woningen²

Onder de streep betreft het saldo toegevoegde woningen in de provincie Utrecht 7.294 woningen. Dit verschilt 581 woningen met het saldo toegevoegde woningen (7.875 woningen) een jaar eerder. De voornaamste reden hiervoor is het verschil in aantal overige toegevoegde woningen, dat lager ligt dan in 2020.

In onderstaande grafiek en tabel³ is het saldo van woningen de afgelopen jaren weergegeven.

Tabel 2: Saldo woningvoorraad (2015 - 2021 m.u.v. 2017) provincie Utrecht



Jaartal	Saldo woningvoorraad (in aantal woningen)
2015	4641
2016	6191
2018	6693
2019	7018
2020	7875
2021	7294

1.4 Per gemeente (saldo woningvoorraad en nieuwbouw)

Ook interessant is te kijken naar de prestaties van de 26 Utrechtse gemeenten binnen de provincie Utrecht. Welke gemeente heeft relatief gezien de meeste woningen (nieuwbouw en per saldo) aan hun woningvoorraad toegevoegd?

¹ **Overige toevoegingen:** Om andere redenen dan nieuwbouw aan de voorraad toegevoegd, bijvoorbeeld splitsing, verbouw of verandering van gebruiksfunctie, bijvoorbeeld transformatie

² **Saldo woningen:** Het aantal dat aan de voorraad is toegevoegd minus het aantal dat aan de voorraad is onttrokken, plus correcties

³ In de grafiek *saldo woningvoorraad* is het jaar 2017 niet meegenomen vanwege een niet-representatieve waarde van *overig aantal onttrekkingen* door een definitiewijziging vanuit het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS)

1.4.1. Per saldo

Wanneer we kijken naar de relatieve toevoeging per gemeente binnen de provincie Utrecht t.o.v. de bestaande woningvoorraad, blijkt dat de gemeente Nieuwegein en de gemeente Woudenberg per saldo de meeste woningen aan de woningvoorraad hebben toegevoegd. Beide gemeenten hebben 2,18% van hun bestaande woningvoorraad toegevoegd. Ook de gemeente Bunschoten heeft relatief veel woningen aan hun bestaande woningvoorraad toegevoegd: 1,85%.

1.4.2. Nieuwbouw

Specifiek kijkend naar het aantal nieuwgebouwde woningen, hebben de gemeente Veenendaal (1,89%) en de gemeente Bunschoten (1,79%) relatief de meeste nieuwbouwwoningen aan de bestaande woningvoorraad toegevoegd.

2. Woningvoorraadcijfers 2022 (tot en met mei)

In totaal zijn er in 2022 (tot en met mei) 2.798 nieuwbouwwoningen gerealiseerd. Het aantal overige toevoegingen in de eerste vijf maanden van dit jaar betreft 578 woningen. Minus onttrekkingen en overige correcties zijn er per saldo 3.059 woningen aan de woningvoorraad in de provincie Utrecht toegevoegd. Dit is verhoudingsgewijs ongeveer evenveel als het landelijk gemiddelde.

2.1 Woningvoorraadcijfers 2022 (tot en met mei) per gemeente

Inzoomend op de 26 gemeenten binnen de provincie Utrecht, dan merken we op dat de gemeente Bunnik relatief gezien de meeste woningen ten opzichte van hun bestaande woningvoorraad heeft toegevoegd. Ten opzichte van eind 2021, heeft de gemeente Bunnik als enige gemeente meer dan 1% (1,35%) van hun bestaande woningvoorraad in 2022 aan woningen toegevoegd. In onderstaande tabel ziet u de drie gemeenten die relatief de meeste woningen in 2022 hebben toegevoegd t.o.v. van hun bestaande woningvoorraad eind 2021.

Gemeente	Aantal woningen toegevoegd in 2022	Relatieve toevoeging t.o.v. bestaande woningvoorraad (eind 2021)
Bunnik	89	1,35%
Utrecht	1.304	0,8%
Bunschoten	68	0,78%

Graag informeren we u begin 2023 verder over de totale woningvoorraadcijfers 2022, zodra deze zijn gepubliceerd door het CBS.

3. Inzet van de provincie Utrecht; programma Versnelling Woningbouw 2021 - 2024

Als provincie bieden we maatwerk en expertise om woningbouwprojecten te versnellen en vertraging te voorkomen, in alle fasen van het bouwproces. Ook vanuit het Rijk wordt er gestuurd op het verbreken van de woningbouwimpasse door de opgestelde Nationale Woon- en Bouwagenda en onderliggende zes programma's. De zes programma's vanuit het Rijk hebben ongetwijfeld invloed op de lopende werkzaamheden binnen het programma Versnelling Woningbouw. De tweede helft van 2022 wordt benut om deze programma's grondig te analyseren en het werkplan Versnelling Woningbouw (indien noodzakelijk) bij te stellen.

Momenteel biedt het programma Versnelling Woningbouw met verschillende instrumenten, zo goed mogelijk ondersteuning om de woningbouw te versnellen. Hierbij pakken we een proactieve rol en blijven we continu in gesprek met alle betrokken partijen.

Vrijwel alle gemeenten kampen met capaciteitstekorten of hebben specifieke kennis niet voor handen om de noodzakelijke woningbouwplannen (snel) tot uitvoering te brengen. Met de Flexpool ondersteunt de provincie Utrecht de inhuur van expertise en capaciteit bij gemeenten. Het Rijk heeft hier ruim 2,5 miljoen voor euro beschikbaar gesteld en dit is inmiddels volledig uitgeput. Vanuit het programma Versnelling Woningbouw is dit bedrag aangevuld.

Naast de Flexpool heeft de provincie Utrecht gemeenten op verschillende manieren geholpen bij het indienen van de aanvragen van de 3^e ronde Woningbouwimpuls-gelden. Er zijn in deze tranche 3 projecten gehonoreerd, waarbij er circa 30 miljoen is beschikbaar voor ruim 5800 woningen.

In de 2^e helft van 2022 zetten we deze en overige activiteiten voort om de woningbouw te versnellen. Het gaat hierbij onder meer om inzet van capaciteit en expertise waardoor de bouw van woningen wordt versneld, of om een financiële bijdrage aan bijvoorbeeld onrendabele toppen van projecten. Naast inzet van financiële ondersteuning gaat het ook om het meedenken en inbrengen van kennis. Het gaat daarbij om projecten in verschillende planfasen: een aantal zal naar verwachting al op korte termijn starten met de uitvoering waardoor er versneld woningen worden opgeleverd. Meestal start de uitvoering van deze projecten in een periode tussen 1 tot 5 jaar. Bij sommige projecten kan deze periode nog langer zijn.