

Memo

Aan: Gemeente Nijkerk
Van: RIGO
Onderwerp: Schaarste in de sociale huursector
Project: P45930
Datum: 28 februari 2023

1 Inleiding

In het kader van een nieuwe huisvestingsverordening voor de gemeente Nijkerk wordt in de huisvestingswet een actuele onderbouwing van de schaarste vereist. De verordeningen in de Foodvalley in eerste instantie gaan over het sociale huursegment. Hierop ligt dan ook de focus in deze memo. Om te kijken in hoeverre sociale huurwoningen in Nijkerk schaars zijn wordt gebruik gemaakt van gegevens van WoningNet over de woonruimteverdeling in de jaren 2019 tot en met 2022. De belangrijkste gegevens worden op een rijtje gezet en voorzien van een korte toelichting.

De schaarste in de sociale huursector wordt onderzocht aan de hand van de vraag en het aanbod. Allereerst wordt er ingezoomd op de vraag door te kijken naar het aantal inschrijvingen, actief woningzoekenden en het aantal reacties op aangeboden woningen. Het aanbod wordt onderzocht op basis van het aantal verhuringen, en de gemiddelde inschrijftijd en zoektijd tot verhuring. Vervolgens worden vraag en aanbod gecombineerd en daarmee de slaagkansen in de sociale huursector bekeken. Ook wordt waar relevant de vergelijking met de totale regio Eemvallei¹ gemaakt.

Tenslotte wordt een beeld geschetst van de particuliere huursector. De vraag daarbij is vooral of dit segment een alternatief vormt voor woningzoekenden in de gemeente Nijkerk.

2 Woningzoekenden

Allereerst kijken we naar de vraag in de sociale huursector. Zo kijken we naar de ontwikkelingen in het aantal inschrijvingen en woningzoekenden, alsmede de verdeling over leeftijdscategorieën, inkomensklassen en huishoudensgrootte. Ook wordt gekeken naar de vraag naar woningen aan de hand van het gemiddeld aantal reacties per advertentie.

2.1 Inschrijvingen en actief woningzoekenden regionaal

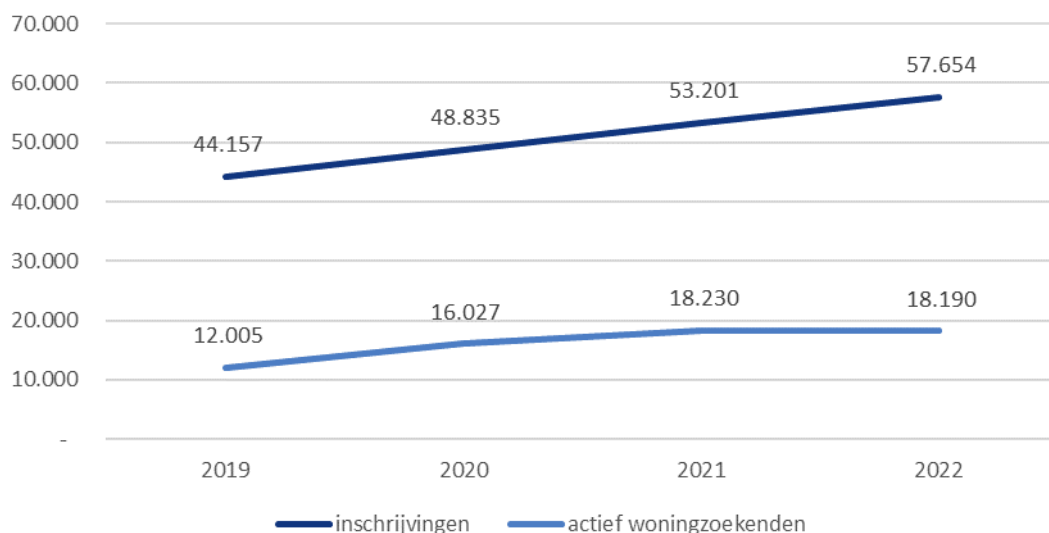
Eerst wordt gekeken naar het aantal woningzoekenden in de sociale huursector in de regio Eemvallei. In Figuur 1 is te zien dat het aantal ingeschreven woningzoekenden in de regio sinds 2019 toegenomen is. Niet alle ingeschreven woningzoekenden zijn actief op zoek naar een

¹ De gemeente Nijkerk valt als enige gemeente in de regio Foodvalley binnen de woonruimteverdeelregio de Eemvallei. Gemeenten die tevens vallen onder de regio Eemvallei zijn Amersfoort, Baarn, Bunschoten, Eemnes, Leusden, Soest en Woudenberg. De regionale vergelijking refereert aan de regio Eemvallei en niet de regio Foodvalley.

woning, maar toch geeft het een beeld van het groeiend aantal huishoudens dat potentieel een woning wil gaan vinden.

Aan de lichtblauwe lijn is te zien dat ook het aantal actief woningzoekenden is toegenomen. Actief woningzoekenden zijn ingeschrevenen die minstens eenmaal per jaar gereageerd hebben op een geadverteerde woning in de regio. Tussen 2021 en 2022 is het aantal actief woningzoekenden in de regio Eemvallei gestagneerd.

Figuur 1 Aantal ingeschreven woningzoekenden en actief woningzoekenden in de Eemvallei. Bron: WoningNet, 2022; bewerking RIGO.



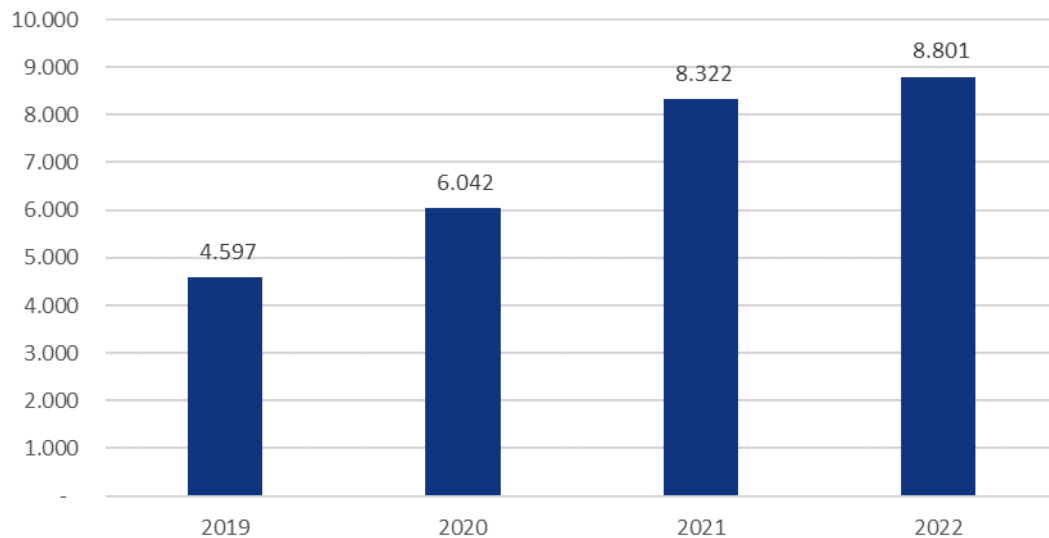
2.2 Actief woningzoekenden

Hieronder is inzichtelijk gemaakt hoeveel woningzoekenden actief gezocht hebben in de gemeente Nijkerk tussen 2019 en 2022. Actief woningzoekenden zijn ingeschrevenen die minstens eenmaal per jaar gereageerd hebben op een advertentie in Nijkerk. Dit kunnen dus ook woningzoekenden van buiten Nijkerk zijn. Tevens wordt het profiel geschetst van deze woningzoekenden naar leeftijd.

In Figuur 2 is te zien dat het aantal woningzoekenden dat actief op zoek is in de gemeente Nijkerk de afgelopen jaren tevens is toegenomen. Het gaat om bijna een verdubbeling tussen 2019 en 2022. Dit is een indicator van een toenemende vraag naar corporatiewoningen in de gemeente Nijkerk.

De leeftijdsverdeling van het aantal woningzoekenden is in de periode 2019 tot 2022 nagenoeg onveranderd gebleven. In de leeftijdscategorie 23 tot en met 34 jaar is het aandeel met circa 50% woningzoekenden het grootst. Ook jongeren onder de 23 jaar vertegenwoordigen circa 15%. Ongeveer zes op de tien actief woningzoekenden in Nijkerk is dus nog geen 35 jaar oud. Ook de groep 35 tot 44-jarigen vormt met 15% nog een aanzienlijk aandeel actief woningzoekenden. De oudere leeftijdsgroepen vormen een kleiner aandeel van de woningzoekenden: 9% is 45 tot 54 jaar oud, 5% is 55 tot 64 jaar oud en 5% is 65-plus.

Figuur 2 Aantal actief woningzoekenden in de gemeente Nijkerk. Bron: gemeente, 2022; bewerking RIGO.

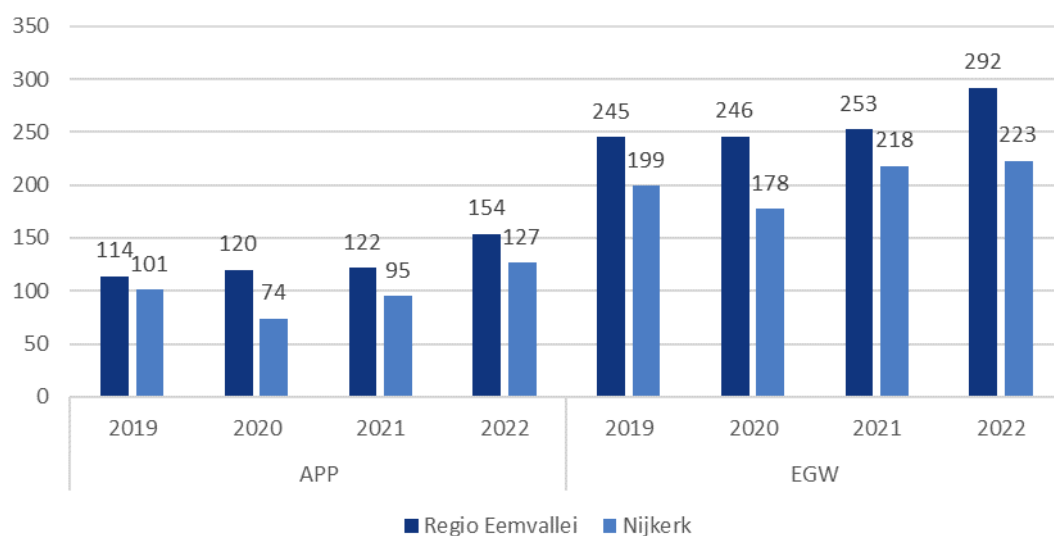


2.3 Gemiddeld aantal reacties

Ook kan de druk op de sociale woningvoorraad worden geschetst door te kijken naar het gemiddeld aantal reacties per aangeboden (geadverteerde) woning. In Figuur 3 is het gemiddeld aantal reacties weergegeven voor zowel de gemeente Nijkerk als de regio Eemvallei per woningtype.

Over het algemeen ligt het gemiddeld aantal reacties op eengezinswoningen hoger dan bij geadverteerde appartementen. In de regio als geheel is te zien dat het gemiddeld aantal reacties, voor zowel appartementen als eengezinswoningen, jaarlijks toeneemt. Het gemiddeld aantal reacties op woningen in de gemeente Nijkerk variëren per jaar. Het gemiddeld aantal reacties op aangeboden appartementen en eengezinswoningen in Nijkerk ligt in 2022 hoger dan in eerdere jaren.

Figuur 3 Gemiddeld aantal reacties per advertentie in de gemeente Nijkerk en de regio Eemvallei. Bron: WoningNet, 2022; bewerking RIGO.



3 Verhuringen

In deze paragraaf wordt het aanbod in de sociale huursector onderzocht op basis van de verhuringen (ook wel woningtoewijzingen). Eerst worden aantallen en aandelen verhuringen per toewijzingsmodule in beeld gebracht, als ook de verhuringen per woningtype. Ook worden de indicatoren gemiddelde inschrijftijd en gemiddelde zoektijd bij verhuring beschreven per leeftijdscategorie, inkomensklasse en huishoudensgrootte.

3.1 Aantal verhuringen

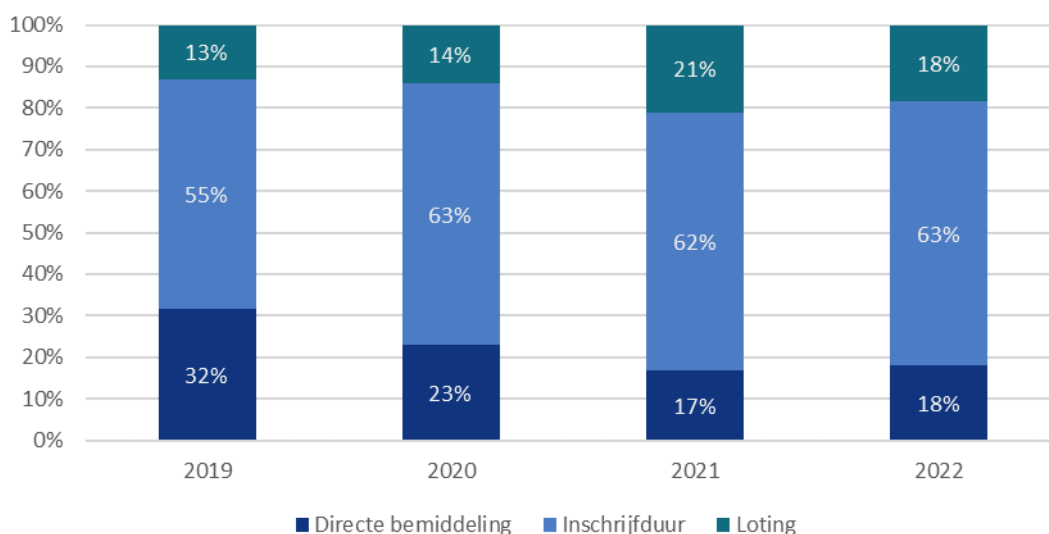
In Tabel 1 staan de absolute aantallen van verhuringen weergegeven voor de jaren 2019 tot en met 2022, uitgesplitst naar de verschillende toewijzingsmodulen. Figuur 4 geeft weer hoe de verhuringen zijn verdeeld over deze categorieën, uitgedrukt in percentages.

Het aantal verhuringen is toegenomen sinds 2019. In 2021 en 2022 lag het aantal verhuringen ruim boven 300 woningen. De meeste woningen worden aangeboden op basis van inschrijfduur. Ook directe bemiddeling vormt een redelijk groot aandeel van de verhuringen, namelijk jaarlijks ongeveer een vijfde tot een derde van het totaal. Het aantal woningen aangeboden via het lotingsmodel is klein, maar is wel toegenomen tot een vergelijkbaar aandeel als de directe bemiddeling. Het aandeel toewijzingen via loting nam elk jaar iets toe ten kostte van het aandeel toewijzingen via directe bemiddeling.

Tabel 1 Aantal verhuringen uitgesplitst naar toewijzingsmodule in de gemeente Nijkerk. Bron: WoningNet, 2022; bewerking RIGO.

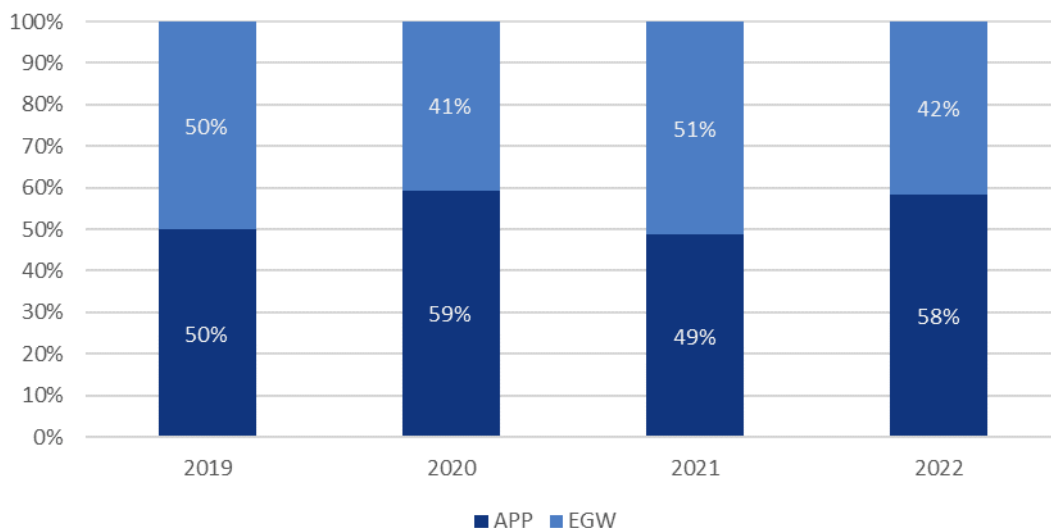
	2019	2020	2021	2022
Directe bemiddeling	41	44	47	49
Inschrijfduur	71	121	174	172
Loting	17	27	59	50
Totaal	129	192	280	271

Figuur 4 Aandeel verhuringen uitgesplitst naar toewijzingsmodule in de gemeente Nijkerk. Bron: WoningNet, 2022; bewerking RIGO.



In Figuur 5 zijn de verhuurde woningen naar woningtype gepresenteerd. De verdeling naar woningtype is redelijk stabiel in de vier onderzochte jaren. Het aandeel appartementen en eengezinswoningen is min of meer gelijk. In 2020 en 2022 lag het aandeel verhuurde appartementen hoger dan het aandeel eengezinswoningen.

Figuur 5 Aandeel verhuringen uitgesplitst naar woningtype in de gemeente Nijkerk. Bron: WoningNet, 2022; bewerking RIGO.

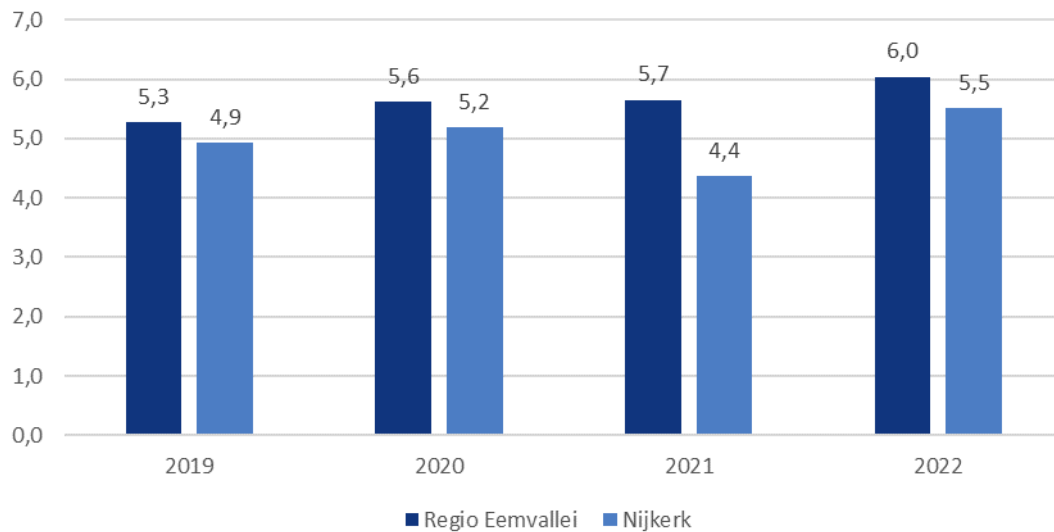


3.2 Gemiddelde inschrijftijd

De inschrijfduur geeft aan hoe lang woningzoekenden ingeschreven hebben gestaan bij WoningNet op het moment van de toewijzing van een woning. Hierbij gaat het om de gemiddelde inschrijftijd voor toewijzingen via het aanbod- of lotingmodel. Toewijzingen via directe bemiddeling worden hierin dus niet meegenomen. Via de Aanbodmodule worden woningen op basis van inschrijftijd toegewezen.

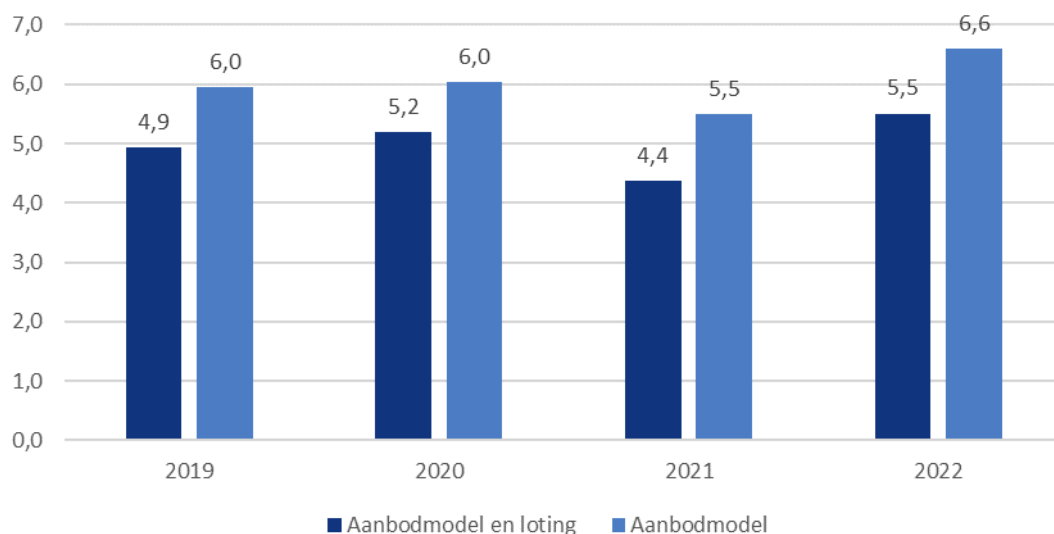
In Figuur 6 is te zien dat de gemiddelde inschrijftijd in de regio ligt tussen de 5,3 en 6,0 jaar en jaarlijks is toegenomen tussen 2019 en 2022. De gemiddelde inschrijftijd in Nijkerk ligt lager dan in de regio. Gemiddeld was de inschrijftijd tot verhuring 4,9 jaar in 2019 en dit nam toe tot 5,5 jaar in 2022. In 2021 lag de gemiddelde inschrijftijd lager dan in de andere jaren.

Figuur 6 Gemiddelde inschrijftijd (in jaren) bij woningtoewijzingen via aanbod- en lotingmodel in de gemeente Nijkerk en de regio Eemvallei. Bron: WoningNet, 2022; bewerking RIGO.



Voor de gemeente Nijkerk is de gemiddelde inschrijftijd voor aanbodmodel en loting samen en in het aanbodmodel bekeken (Figuur 7). De gemiddelde inschrijftijd bij verhuringen via het aanbodmodel en loting ligt rond 5 jaar. Wanneer alleen naar woningen via het aanbodmodel wordt gekeken, ligt het gemiddelde hoger. In de onderzochte jaren ligt het gemiddelde boven 6 jaar. Het jaar 2021 vormt een uitzondering. In dat jaar lag de gemiddelde inschrijftijd bij verhuring lager. In het jaar 2022 ligt de gemiddelde inschrijftijd hoger dan in de jaren daarvoor. Bij de verhuringen via loting ligt de gemiddelde inschrijftijd lager, aangezien het de gezamenlijke gemiddelde inschrijftijd naar beneden brengt.

Figuur 7 Gemiddelde inschrijftijd (in jaren) bij toewijzingen via aanbod- en lotingmodel. Bron: WoningNet, 2022; bewerking RIGO.

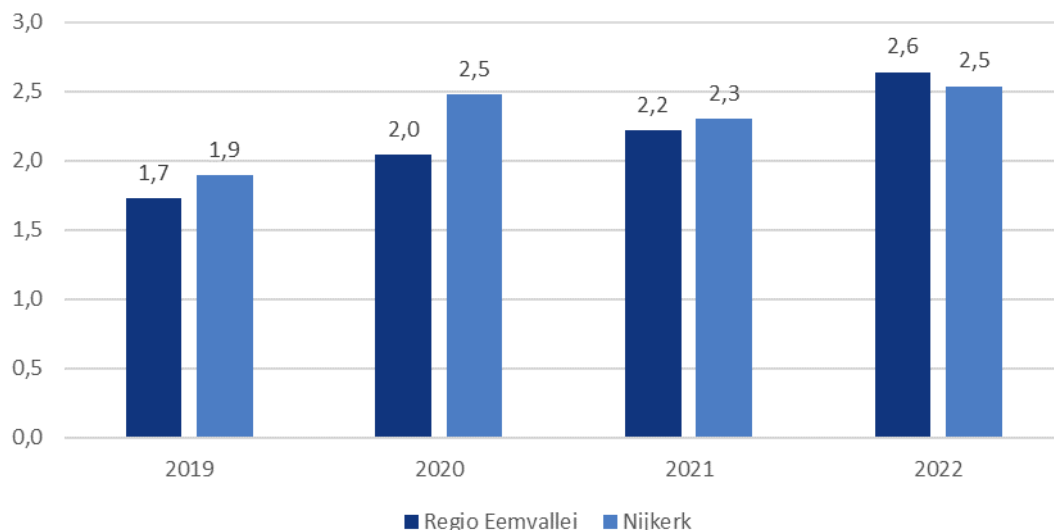


3.3 Gemiddelde zoektijd

In deze paragraaf onderzoeken we de gemiddelde zoektijd van woningzoekenden op het moment van woningtoewijzing. Waar de inschrijftijd gaat over ‘passieve wachttijd’, geeft zoektijd aan hoe lang woningzoekenden actief hebben gezocht en gereageerd op vrijkomend aanbod voordat een woning is toegewezen. Ook hier zijn de toewijzingen via directe bemiddeling buiten beschouwing gelaten.

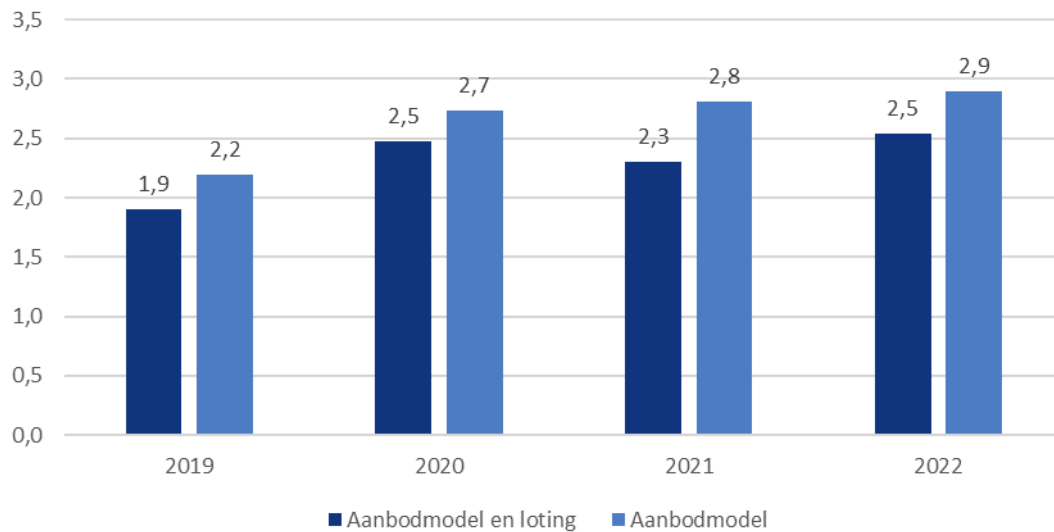
In Figuur 8 is te zien dat ook de gemiddelde zoektijd tot verhuring in de regio is toegenomen in de periode 2019 tot 2022. In de gemeente Nijkerk is tevens een toename in de gemiddelde zoektijd te zien. In het jaar 2020 lag de gemiddelde zoektijd tevens hoger en op hetzelfde niveau als in 2022. Daarnaast ligt de gemiddelde zoektijd in de gemeente Nijkerk de meeste jaren een fractie hoger dan in de regio als geheel.

Figuur 8 Gemiddelde zoektijd (in jaren) bij woningtoewijzingen via aanbodmodel en loting in de gemeente Nijkerk en in de regio Eemvallei. Bron: WoningNet, 2022; bewerking RIGO.



In Figuur 9 is voor de gemeente Nijkerk de gemiddelde zoektijd in het aanbodmodel en loting samen en in het aanbodmodel bekeken. Ook hier geldt dat de zoektijd gemiddeld lager ligt, wanneer ook verhuringen via loting worden meegenomen. Er is sprake van een toename in de gemiddelde zoektijd via het aanbodmodel. In 2019 lag het gemiddelde op 2,2 jaar en in 2022 is dat toegenomen naar gemiddeld 2,9 jaar.

Figuur 9 Gemiddelde zoektijd (in jaren) bij toewijzingen via aanbod- en lotingmodel. Bron: WoningNet, 2022; bewerking RIGO.



4 Slaagkansen

Tenslotte kijken we in deze paragraaf naar de effecten van de combinatie van woningzoekenden en aanbod in de sociale huursector, uitgedrukt in slaagkansen. De slaagkans is het aandeel actief woningzoekenden dat een woning heeft toegewezen gekregen. De slaagkans wordt per jaar berekend door het aantal toewijzingen te delen door het aantal actief woningzoekenden.

De slaagkans geeft niet de kans op een woning voor individuele woningzoekenden weer. Per individu spelen daarvoor andere factoren een rol, zoals inschrijfduur of zoekgedrag. De slaagkans geeft voornamelijk de verhouding weer tussen vraag en aanbod en geeft daarmee een goede indicatie van de ontwikkeling van de druk op de sociale sector.

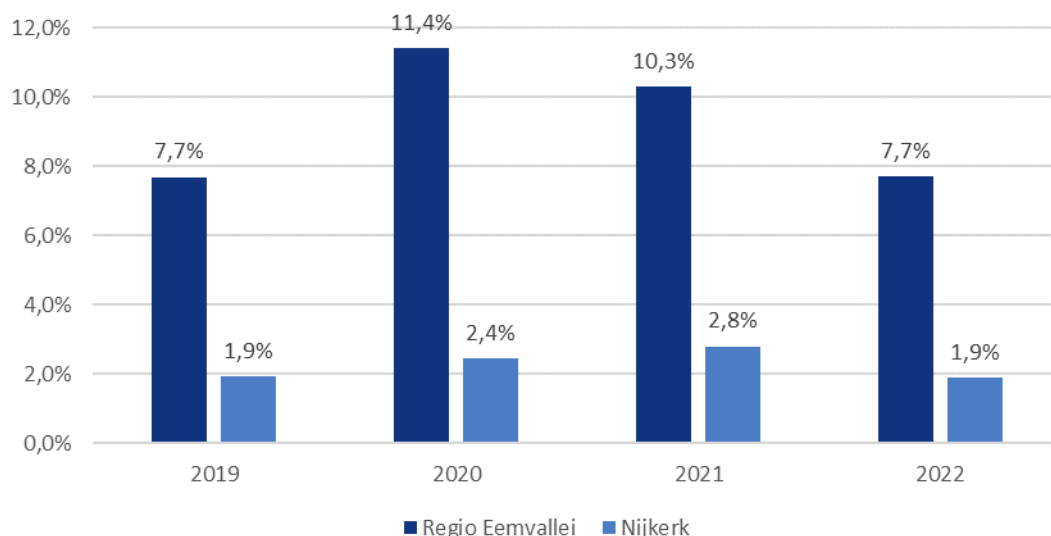
In Figuur 10 zijn de slaagkansen te zien in de gemeente Nijkerk en voor in de regio Eemvallei als geheel. Het gaat om woningzoekenden die actief zoeken in de gemeente Nijkerk en in de regio als geheel, afgezet tegen het aantal verhuringen in de gemeente Nijkerk en in de regio. Woningen die bemiddeld zijn worden hier buiten beschouwing gelaten.

De slaagkansen in de gemeente Nijkerk en de gehele regio zijn over de driejarige periode ongeveer gelijk gebleven. In de regio lag de slaagkans in de jaren 2020 en 2021 hoger, en zakte in 2022 terug naar hetzelfde niveau als in 2019.

In de gemeente Nijkerk ligt de slaagkans laag, namelijk jaarlijks tussen 2% en 3%. Ondanks de forse toename in het aantal actief woningzoekenden in de onderzochte periode, is de slaagkans niet hard gedaald. Dit kan verklaard worden door een jaarlijkse toename in het aantal verhuringen.

In de regio liggen de slaagkansen hoger. Dat valt te verklaren doordat veel woningzoekenden actief zullen zijn in verschillende gemeenten in de regio, waaronder in Nijkerk. Wanneer zij een woning vinden in een andere gemeente, zullen ze dus een 'geslaagde' zoektocht hebben in de regio, maar niet in Nijkerk.

Figuur 10 Slaagkansen in de gemeente Nijkerk en de gehele regio. Bron: WoningNet, 2022; bewerking RIGO.



Hieronder worden de slaagkansen per leeftijdsklasse weergegeven. In het berekenen van deze slaagkansen zijn alleen verhuringen en reacties in het aanbod- en lotingmodel meegenomen. De toewijzingsmodule directe bemiddeling is buiten beschouwing gelaten. De slaagkansen per leeftijdscategorie voor de gemeente Nijkerk zijn weergegeven in

Tabel 2. Het is te zien dat de slaagkansen toenemen met de leeftijd. Dat komt doordat ouderen vaak pas reageren wanneer zij al veel inschrijfduur hebben opgebouwd. Jongeren hebben doorgaans nog geen mogelijkheid gehad inschrijfduur op te bouwen, dus ligt hun slaagkans ook veel lager. Wel maken jongeren soms een kans op toewijzing door gelabelde woningen voor deze doelgroep of door loting.

Tabel 2 Slaagkansen naar leeftijdscategorieën in de gemeente Nijkerk. Bron: WoningNet,, 2022; bewerking RIGO.

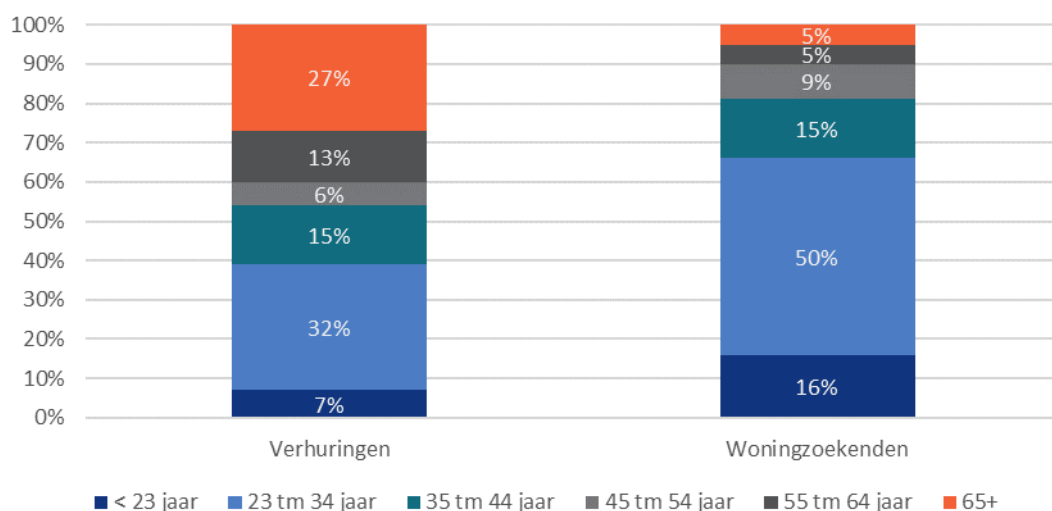
	2019	2020	2021	2022
< 23 jaar	0,9%	0,9%	1,0%	0,8%
23 t/m 34 jaar	1,4%	1,3%	1,6%	1,2%
35 t/m 44 jaar	2,0%	2,1%	2,2%	1,3%
45 t/m 54 jaar	1,1%	3,3%	2,3%	1,1%
55 t/m 64 jaar	3,8%	7,8%	12,1%	5,7%
65+	8,7%	10,4%	15,6%	13,2%
Totaal	1,9%	2,4%	2,8%	1,9%

Uit nadere analyse van de verhuringen in 2022 naar leeftijdscategorieën is op te maken dat de meeste woningen – 32% - zijn verhuurd aan 23 tot 34-jarigen. Ook worden veel woningen – 27% - verhuurd aan 65-plussers. De overige leeftijdsgroepen vormen een kleiner deel van de verhuringen. Wanneer de verdeling van de verhuringen over de leeftijdsklassen nader wordt vergeleken met de verdeling van de actief woningzoekenden over de leeftijdsklassen dan valt

op dat deze jongere woningzoekenden relatief gezien minder woningen krijgen toegewezen dan oudere leeftijdsgroepen (Figuur 11).

Actief woningzoekenden onder de 23 jaar kregen afgelopen jaar slechts 7% van de woningen toegewezen terwijl zij 16% van de woningzoekenden vormden in 2022. De leeftijdsklassen tot 44 jaar zijn relatief ondervertegenwoordigd in het aandeel toegewezen woningen. Dit terwijl voor de groepen 55 tot 64-jarigen en 65-plussers oververtegenwoordigd zijn in het aantal verhuuringen. Voor 55 tot 64-jaren is het aandeel toewijzingen 2,5 keer zo hoog als het aandeel actief woningzoekenden en voor de 65+ers is dit ruim vijf keer zo hoog. Dit kan worden verklaard doordat inschrijftijd bepalend is bij toewijzing via de reguliere aanbodmodule en jongeren minder lang ingeschreven kunnen staan dan ouderen, die langer inschrijftijd kunnen 'opsparen'. Bovendien geldt dat er voor de oudere woningzoekende soms vormen van voorrang en urgentie worden ingezet (denk aan seniorenwoningen, wonen en zorg etc.).

Figuur 11 *Vergelijking percentage actief woningzoekenden en percentage toewijzingen naar leeftijdsklassen in 2022. Bron: Huiswaarts.nl, 2022; bewerking RIGO.*



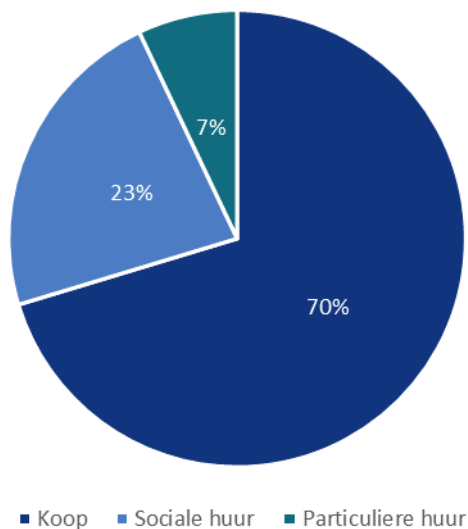
5 Particuliere huursector

Huishoudens die geen toegang hebben tot sociale huisvesting zijn aangewezen op de koop- en particuliere huursector. In hoeverre is de particuliere huursector een alternatief voor de sociale huursector? Allereerst wordt er naar de omvang van de particuliere woningvoorraad gekeken. Vervolgens zoomen we in op het aanbod en de toegankelijkheid daarvan voor woningzoekenden.

5.1 Woningvoorraad

In de gemeente Nijkerk is het grootste aandeel van de woningvoorraad een koopwoning. Dit aandeel ligt op 68%. Ongeveer een kwart van de woningen is in het bezit van een corporatie. Tenslotte is slechts een klein deel van de huurwoningen in het bezit van particulieren. In totaal bestaat 7% van de woningvoorraad in Nijkerk uit particuliere huurwoningen (Figuur 12).

Figuur 12 Verdeling van de woningvoorraad in de gemeente Nijkerk. Bron: CBS, 2022; bewerking RIGO.



5.2 Toegang

In de particuliere huursector worden ook inkomenseisen gesteld aan woningzoekenden. Dit zijn eisen om te verzekeren dat er geen betalingsproblemen bij de verhuur van de woning ontstaan. Zo eisen veel particuliere verhuurders dat het bruto maandinkomen van een nieuwe huurder minimaal vier keer de huurprijs moet zijn.

In hoeverre is de particuliere huursector toegankelijk? Dat onderzoeken we aan de hand van zes indicatieve inkomens.

Indicatieve lage en middeninkomens 2023

- **Doelgroep sociale huursector 1:** € 25.475 (inkomensgrens eenpersoonshuishouden);
- **Doelgroep sociale huursector 2:** € 34.575 (inkomensgrens meerpersoonshuishouden);
- **Laag middeninkomen 1:** €40.000 (modaal inkomen);
- **Laag middeninkomen 2:** €48.625 (bovengrens doelgroep sociale huur meerpersoonshuishoudens);
- **Middeninkomen 1:** €55.000;
- **Middeninkomen 2:** €60.000 (1,5 keer modaal);

In Tabel 3 is te zien wat deze inkomens maximaal kunnen huren als vier keer de brutohuur de inkomensnorm is voor huishoudens. Zo kan een huishouden met een laag middeninkomen een woning huren tussen de huurtoeslaggrens en een woning van maximaal € 833.

In praktijk kan de financiële bereikbaarheid van lage en middeninkomens in de particuliere huursector kleiner zijn. Het gaat in onderstaande indicatieve voorbeelden om kale huurprijzen. Vaak komen er nog servicekosten bovenop de huurprijs. Ook komt het voor dat bij twee of meerpersoonshuishoudens het inkomen van een partner slechts deels wordt meegeteld. Daarnaast geldt dat als er strengere inkomenseisen worden gesteld, bijvoorbeeld 4,5 keer het bruto maandinkomen, het bedrag dat lage middeninkomens maximaal kunnen betalen daalt.

Tabel 3 Maximale huurprijs in particuliere huursector volgens gangbare inkomensnorm particuliere verhuurders

Jaarinkomen	Maandinkomen	Bovengrens huur
€ 25.450 (primaire doelgroep)	€ 2.121	€ 530
€ 34.300 (secundaire doelgroep)	€ 2.858	€ 715
€ 40.765 (laag middeninkomen 1)	€ 3.397	€ 849
€ 45.014 (laag middeninkomen 2)	€ 3.751	€ 938
€ 50.000 (middeninkomen 1)	€ 4.167	€ 1.042
€ 57.000 (middeninkomen 2)	€ 4.750	€ 1.188

5.3 Actueel aanbod

Over de situatie in de particuliere huursector zijn weinig cijfers bekend. Op basis van marktgegevens van Funda en Pararius wordt het actuele aanbod particuliere huursector geanalyseerd. In Tabel 4 is het aanbod aan huurwoningen op Pararius en Funda op 2 januari 2023 weergegeven. Er stonden op dit peilmoment 7 woningen op het platform van Funda geadverteerd.

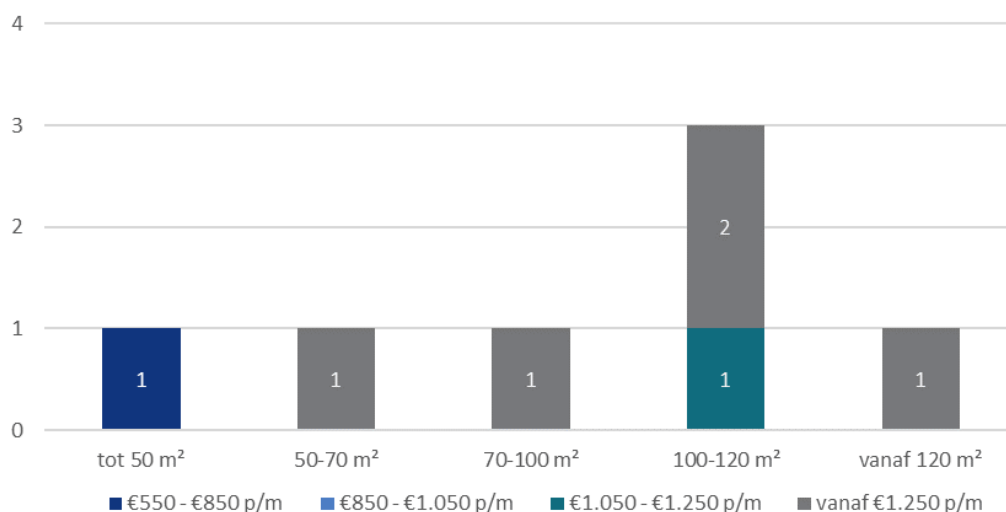
Tabel 4 Actueel aanbod van particuliere huurwoningen op 2 januari 2023 op funda.nl in de gemeente Nijkerk.

	€300 - €850 p/m	€850 - €1.050 p/m	€1.050 - €1.250 p/m	vanaf €1.250 p/m	Totaal
Funda	1	0	1	5	7

Van deze woningen is er één woningen met een huurprijs van €377 per maand potentieel bereikbaar voor de primaire of secundaire doelgroepen. Het gaat om een studio van 20 vierkante meter. Voor lage middeninkomens zijn er geen huurwoningen potentieel beschikbaar. En ook voor hogere middeninkomens is slechts één woning toegankelijk. De overige 5 woningen zijn dus enkel beschikbaar voor huishoudens met een hoog inkomen.

In zijn de prijsklassen van de 7 woningen ook naar oppervlakte weergegeven. Daarin valt op dat de woningen, ongeacht oppervlakte, veelal in de hoogste prijsklasse liggen.

Figuur 13 Actueel aanbod van particuliere huurwoningen op 2 januari 2023 op funda.nl naar prijsklassen en oppervlakteklassen.



6 Conclusie

De indicatoren die de stand van zaken in de woonruimteverdeling meten, laten zien dat er schaarste is in het sociale segment.

Ondanks dat het aanbod in de gemeente steeg in de geanalyseerde periode, laten de andere indicatoren zien dat er sprake is van een toenemende druk.

- Het aantal inschrijvingen in de regio en het aantal actief woningzoekenden in de gemeente tussen 2019 en 2022 nam sterk toe. In de gemeente Nijkerk is een verdubbeling van het aantal actief woningzoekenden te zien tussen 2019 en 2021.
- Het gemiddeld aantal reacties op een geadverteerde woning lag in zowel de gemeente als in de regio hoog. Voor eengezinswoningen ligt dit gemiddelde in de gemeente Nijkerk de afgelopen twee jaar boven 200 reacties.
- De inschrijfduur en zoekduur bij acceptatie van een woning door de woningzoekende laten ook een toenemende druk zien op de sociale huursector. De inschrijfduur en zoekduur namen (licht) toe in de regio. Ook in de gemeente Nijkerk lagen deze in 2022 gemiddeld hoger dan de voorgaande jaren.
- De slaagkansen voor woningzoekenden in de gemeente Nijkerk zijn de afgelopen jaren stabiel gebleven, maar zijn laag.
- Deze ontwikkelingen zijn tevens regionaal te zien.

Daarnaast vormt de particuliere huurvoorraad geen alternatief voor lage en middeninkomens door het relatief kleinere aanbod ten opzichte van de sociale huursector en de hoge gemiddelde huurprijs van ruim €1.250. Daarmee valt de gehele sociale huurvoorraad (van woningcorporaties én overige verhuurders) als schaars te bestempelen.