

Memo

Aan: Gemeente Barneveld
Van: RIGO
Onderwerp: Schaarste in de sociale huursector
Project: P45930
Datum: 24 februari 2023

1 Inleiding

In het kader van een nieuwe huisvestingsverordening voor de gemeente Barneveld wordt in de huisvestingswet een actuele onderbouwing van de schaarste vereist. De verordeningen in de Foodvalley gaan in eerste instantie over het sociale huursegment. Hierop ligt dan ook de focus in deze memo. Om te kijken in hoeverre sociale huurwoningen in Barneveld schaars zijn wordt gebruik gemaakt van gegevens van Huiswaarts.nu over de woonruimteverdeling in de jaren 2020 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 Foodvalley¹ 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 Barneveld.

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 leeftijds categorieën, 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

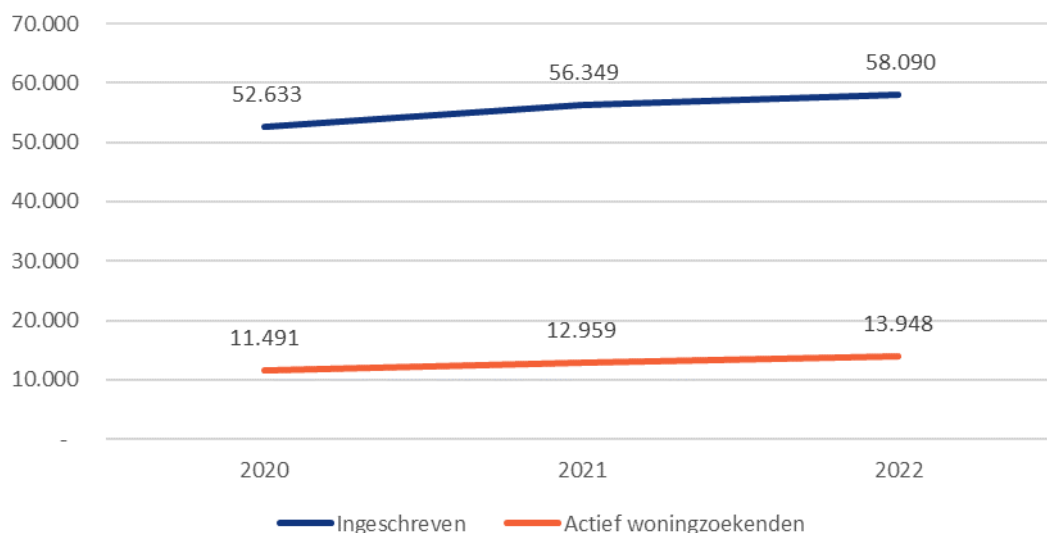
Eerst wordt gekeken naar het aantal woningzoekenden in de sociale huursector in de regio Foodvalley. In Figuur 2-1 is te zien dat het aantal ingeschreven woningzoekenden in de regio sinds 2020 gestaag is toegenomen. Niet alle ingeschreven woningzoekenden zijn actief op zoek

¹ De woonruimteverdeelregio Foodvalley bestaat uit de gemeenten Barneveld, Ede, Scherpenzeel, Wageningen, Renswoude, Rhenen, Veenendaal en Utrechtse Heuvelrug. De gemeente Nijkerk wordt niet meegenomen in de regionale cijfers, omdat deze gemeente binnen een andere woonruimteverdeelregio - de Eemvallei - valt.

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

Aan de oranje lijn is te zien dat deze opwaartse trend ook geldt voor het aantal actief woningzoekenden. Actief woningzoekenden zijn ingeschrevenen die minstens eenmaal per jaar gereageerd hebben op een geadverteerde woning in de regio. Het aantal actief woningzoekenden is met 21% twee keer zo hard gestegen als het aantal inschrijvingen, dat met 10% toenam.

Figuur 2-1: Aantal ingeschreven woningzoekenden en actief woningzoekenden in de Foodvalley.
Bron: Huiswaarts.nu, 2022; bewerking RIGO.

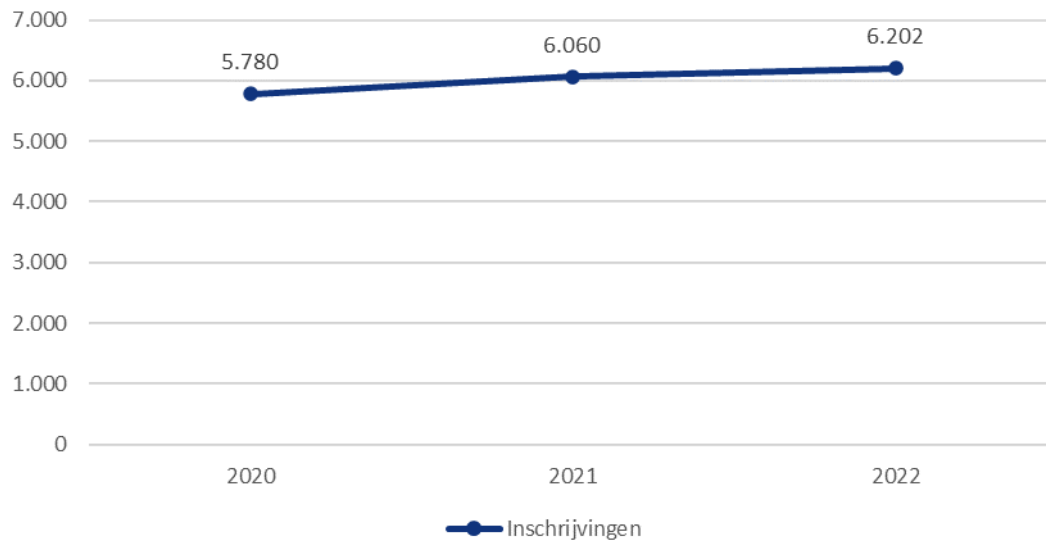


2.2 Inschrijvingen en actief woningzoekenden in de gemeente

In deze paragraaf bekijken we het aantal inschrijvingen in de woonruimteverdeelregio afkomstig uit de gemeente Barneveld. Ook is inzichtelijk gemaakt hoeveel woningzoekenden actief gezocht hebben in de gemeente Barneveld tussen 2020 en 2022. Actief woningzoekenden zijn ingeschrevenen die minstens eenmaal per jaar gereageerd hebben op een advertentie in Barneveld. Dit kunnen dus ook woningzoekenden van buiten Barneveld zijn. Tevens wordt het profiel geschetst van deze woningzoekenden naar leeftijd.

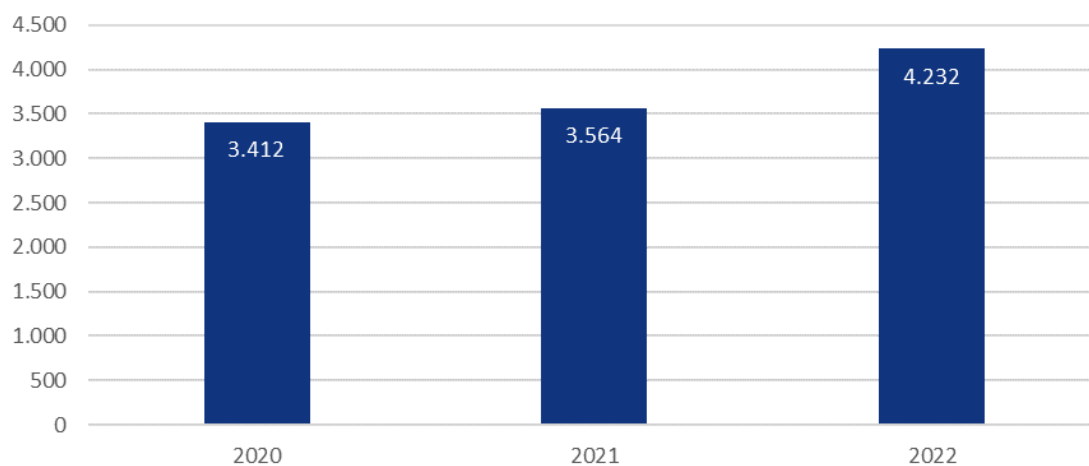
In Figuur 2-2 zien we dat, in lijn met het regionale beeld, ook het aantal inschrijvingen van huishoudens afkomstig uit de gemeente Barneveld is toegenomen tussen 2020 en 2022.

Figuur 2-2: Aantal ingeschreven woningzoekenden uit de gemeente Barneveld. Bron: Huiswaarts.nu, 2022; bewerking RIGO.



In Figuur 2-3 is te zien dat het aantal woningzoekenden dat actief op zoek is in de gemeente Barneveld het afgelopen jaar met 668 actief woningzoekenden flink is toegenomen. In 2021 nam het aantal actief woningzoekenden met meer dan 150 toe. De stijging in het aantal actief woningzoekenden is een indicator van een stijgende vraag naar corporatiewoningen in de gemeente Barneveld. Ook het groeiende aantal inschrijvingen in de gemeente is hiervan een indicator.

Figuur 2-3: Aantal actief woningzoekenden in de gemeente Barneveld. Bron: Huiswaarts.nu, 2022; bewerking RIGO.



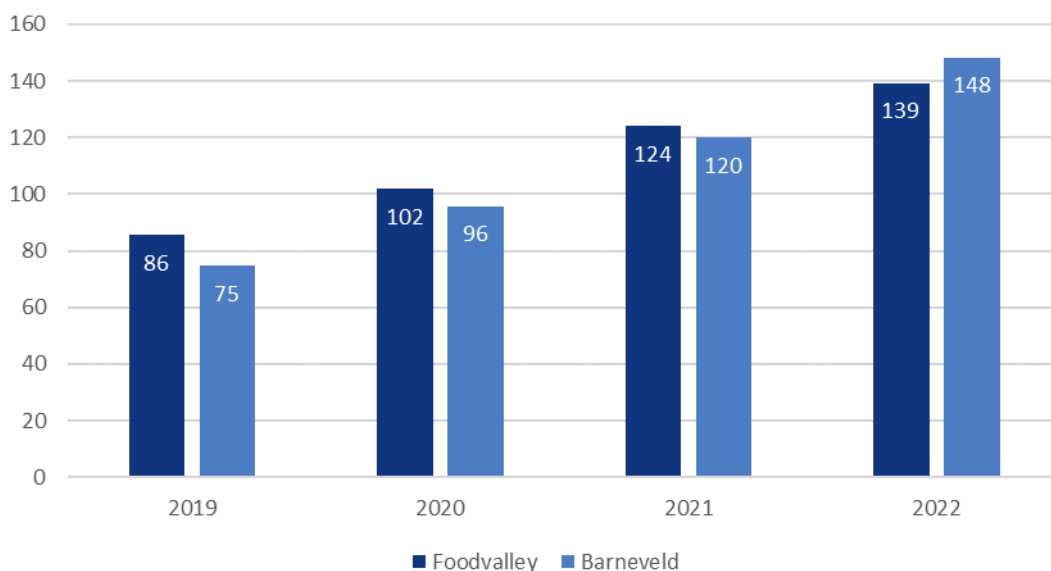
De leeftijdsverdeling van het aantal actief woningzoekenden is in de periode 2020 tot 2022 relatief. Het aandeel woningzoekenden in de leeftijdscategorie 23 tot 34 jaar is met circa 47% het grootst. Jongeren onder de 23 jaar vertegenwoordigen circa 13%. Ongeveer zes op de tien actief woningzoekenden in Barneveld zijn dus onder de 35 jaar oud. Ook de groep 35 tot 44-jarigen vormt met 17% nog een aanzienlijk aandeel actief woningzoekenden. De oudere

leeftijdsgroepen vormen een kleiner aandeel van de woningzoekenden: 11% is 45 tot 54 jaar oud, 7% is 55 tot 64 jaar en tevens 7% is 65-plus.

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 2-4 is het gemiddeld aantal reacties weergegeven voor zowel de gemeente Barneveld als de regio Foodvalley. Vanaf 2019 is er duidelijk een flinke stijging te zien in het gemiddeld aantal reacties. In 2019 waren er gemiddeld 75 reacties per advertentie in de gemeente Barneveld, in 2022 is dit toegenomen tot gemiddeld 148 reacties. Het gemiddeld aantal reacties is in de gemeente Barneveld de afgelopen vier jaar harder gestegen dan gemiddeld in de regio. In de vier jaar tijd is het gemiddelde aantal reacties in de Foodvalley gestegen van 86 tot 139. In Barneveld is het gemiddelde aantal reacties bijna verdubbeld van 75 tot 148 waardoor het gemiddelde aantal reacties in Barneveld in 2022 hoger is dan in de regio.

Figuur 2-4: Gemiddeld aantal reacties per advertentie in de gemeente Barneveld en de regio Foodvalley. Bron: Huiswaarts.nu, 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

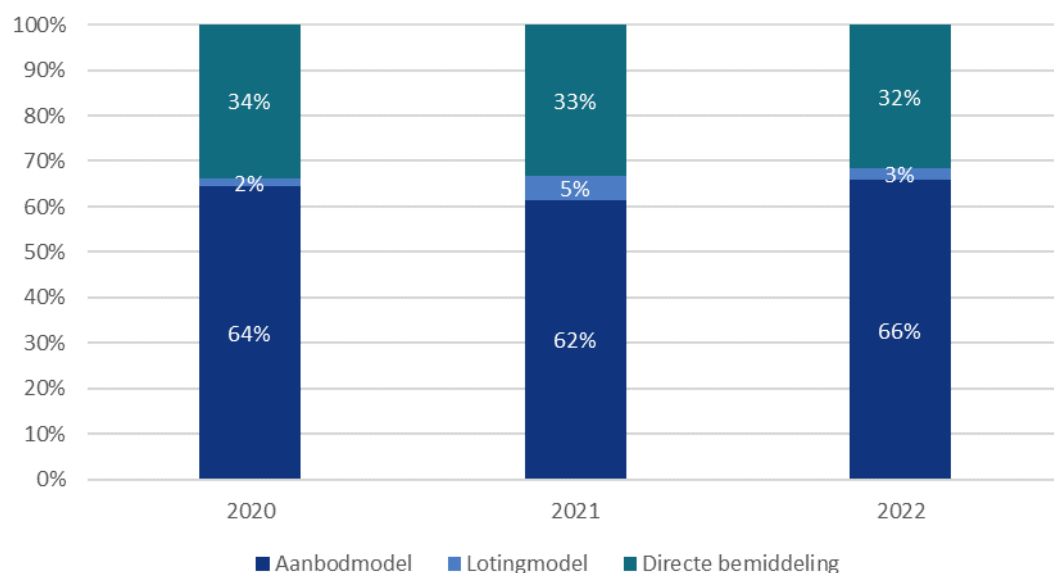
In Tabel 3-1 staan de absolute aantallen van verhuringen weergegeven voor de jaren 2020 tot en met 2022, uitgesplitst naar de verschillende toewijzingsmodulen. Figuur 3-11 geeft weer hoe de verhuringen zijn verdeeld over deze categorieën, uitgedrukt in percentages.

Het aantal verhuringen ligt jaarlijks rond 250 woningen. In 2021 lag het aantal verhuringen lager. De meeste woningen worden aangeboden via het aanbodmodel. Ook directe bemiddeling vormt een groot aandeel van de verhuringen, namelijk jaarlijks ongeveer een derde van het totaal. Jaarlijks worden slechts een klein aantal woningen aangeboden via loting. De verdeling van de verhuringen naar toewijzingsmodule is in de drie onderzochte jaren stabiel.

Tabel 3-1: Aantal verhuringen uitgesplitst naar toewijzingsmodule in de gemeente Barneveld.
Bron: Huiswaarts.nu, 2022; bewerking RIGO.

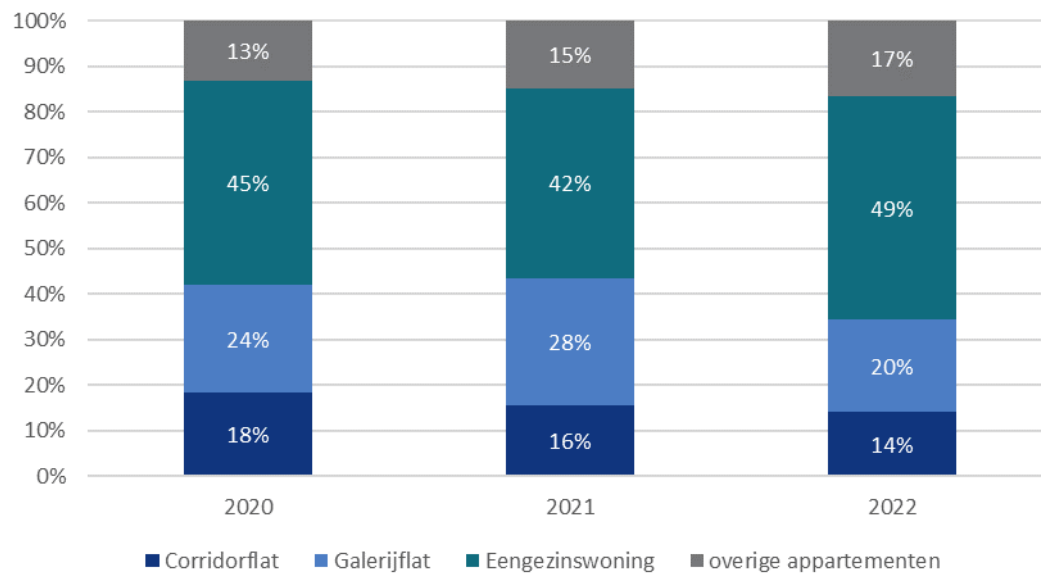
	2020	2021	2022
Aanbodmodel	172	139	151
Lotingmodel	5	12	5
Directe bemiddeling	90	75	91
Totaal	267	226	247

Figuur 3-1: Aandeel verhuringen uitgesplitst naar toewijzingsmodule in de gemeente Barneveld.
Bron: Huiswaarts.nu, 2022; bewerking RIGO.



In Figuur 3-2 zijn de verhuurde woningen gepresenteerd naar het woningtype. De verdeling naar woningtype is in grote mate gelijk verdeeld in de drie onderzochte jaren. Jaarlijks worden de meeste eengezinswoningen verhuurd. In 2022 ging het in de helft van de toegewezen woningen om een eengezinswoning. Dat aandeel lag hoger dan in de jaren daarvoor, maar in absolute aantallen bleef het aantal verhuringen van eengezinswoningen nagenoeg gelijk. Het aandeel toewijzingen in de woningcategorieën corridorflat en galerijflat is licht gedaald in 2022

Figuur 3-2: Aandeel verhuringen uitgesplitst naar woningtype² in de gemeente Barneveld. Bron: Huiswaarts.nu, 2022; bewerking RIGO.



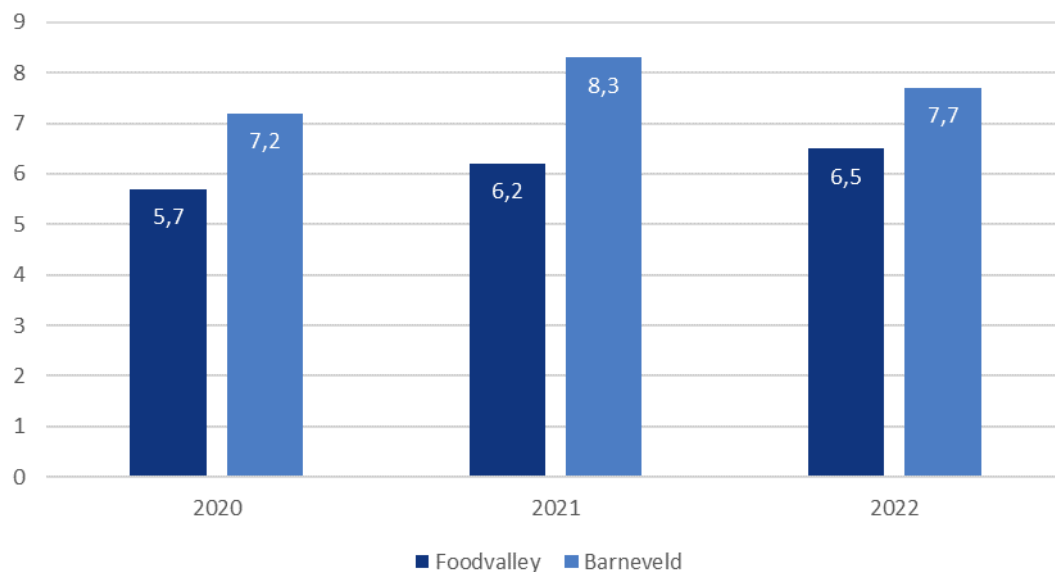
3.2 Gemiddelde inschrijftijd

De inschrijfduur geeft aan hoe lang woningzoekenden ingeschreven hebben gestaan bij Huiswaarts 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 3-4 is te zien dat de gemiddelde inschrijftijd in de regio ligt tussen de 5,5 en 6,5 jaar en is toegenomen tussen 2020 en 2022. De gemiddelde inschrijftijd in Barneveld ligt hoger dan in de regio met ruim 7 jaar. Gemiddeld was de inschrijftijd tot verhuring 8,3 jaar in 2021, maar lager in 2022, namelijk 7,7 jaar.

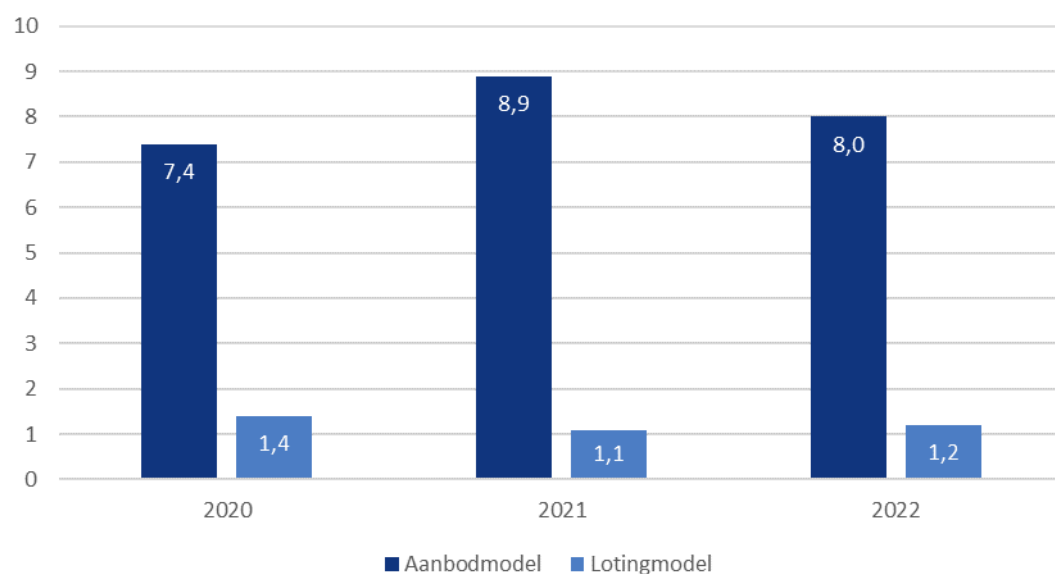
² In de brondata zijn de woningtypen *Benedenwoning*, *Bovenwoning*, *Kamer*, *Maisonnette*, *Portiekflat* en *Portiekwoning* afzonderlijk opgenomen in de verdeling. Ze zijn samengevoegd in de categorie overige appartementen.

Figuur 3-4: Gemiddelde inschrijftijd (in jaren) bij woningtoewijzingen via aanbod- en lotingmodel in de gemeente Barneveld en de regio Foodvalley. Bron: Huiswaarts.nu, 2022; bewerking RIGO.



Voor Barneveld is ook de gemiddelde inschrijftijd per toewijzingsmodule bekeken (Figuur 3-5). Te zien is dat de gemiddelde inschrijftijd in het aanbodmodel ruim boven 7 jaar ligt en is toegenomen naar 8 jaar of hoger in 2021 en 2022. Op de woningen in de lotingmodule kan iedereen kans maken, ongeacht inschrijftijd. De gemiddelde inschrijfduur ligt hier dan ook vele malen lager, namelijk tussen 1,1 en 1,4 jaar. Hierbij moet vermeld worden dat het aantal woningen dat via loting wordt aangeboden laag ligt. In de onderzochte periode ging het slechts om een handvol woningen.

Figuur 3-5 Gemiddelde inschrijftijd (in jaren) per toewijzingsmodule in Barneveld. Bron: Huiswaarts.nu, 2022; bewerking RIGO.

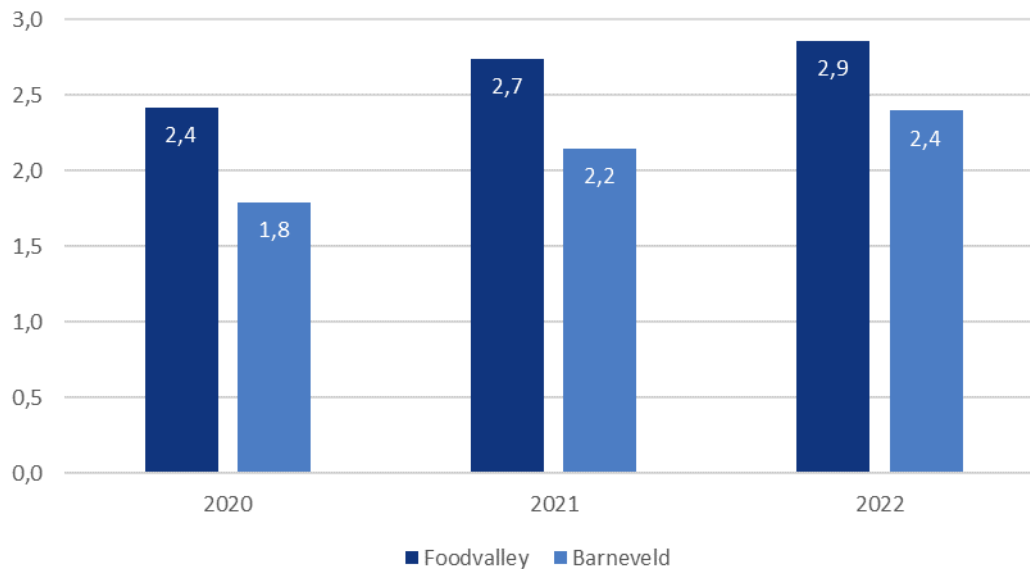


3.3 Gemiddelde zoektijd

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 3-6 is te zien dat ook de gemiddelde zoektijd tot verhuring is toegenomen in de periode 2020 tot 2022. De zoektijd is in deze periode gestegen met meer dan een half jaar, tot bijna tweeëneenhalf jaar. Deze trend wordt ook weerspiegeld in de cijfers van de regio in zijn geheel. De gemiddelde zoektijd in de gemeente Barneveld ligt wel lager dan in de regio Foodvalley als geheel.

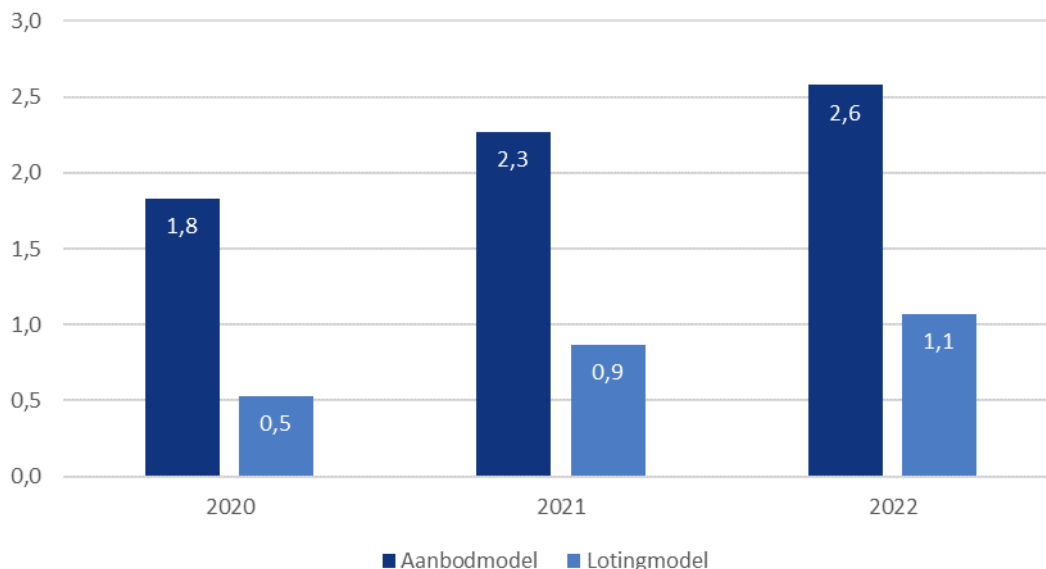
Figuur 3-6: Gemiddelde zoektijd (in jaren) bij woningtoewijzingen via aanbodmodel en loting in de gemeente Barneveld en de regio Foodvalley. Bron: Huiswaarts.nu, 2022; bewerking RIGO.



Voor de gemeente Barneveld is ook de gemiddelde zoektijd per toewijzingsmodule bekeken (Figuur 3-7). Te zien is dat de gemiddelde zoektijd in het aanbod- en lotingmodel is opgelopen tussen 2020 en 2022. De gemiddelde zoektijd via loting ligt substantieel lager. Hierbij moet

vermeld worden dat het aantal woningen dat via loting wordt aangeboden laag ligt. De gemiddelde zoektijd voor het aanbodmodel is harder gestegen dan het lotingmodel.

Figuur 3-7 Gemiddelde zoektijd (in jaren) naar toewijzingsmodule in Barneveld. Bron: Huiswaarts.nu, 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.

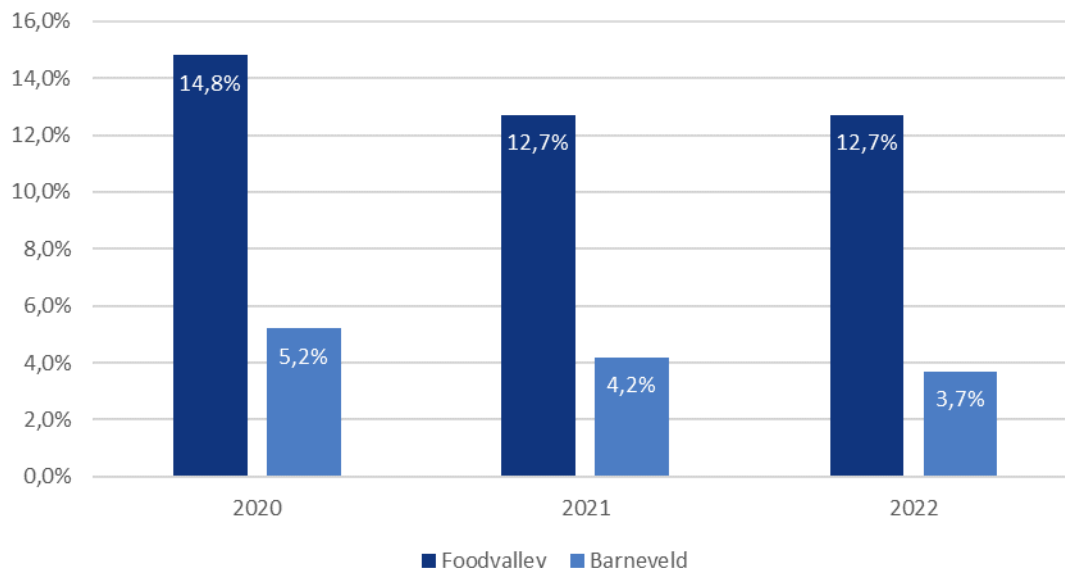
In Figuur 4-1 zijn de slaagkansen te zien in de gemeente Barneveld en in de regio Foodvalley als geheel. Het gaat om woningzoekenden die actief zoeken in de gemeente Barneveld en in de regio als geheel, afgezet tegen het aantal verhuringen in de gemeente Barneveld en in de regio. Woningen die bemiddeld zijn, worden hier buiten beschouwing gelaten.

De slaagkansen in de gemeente Barneveld zijn over de driejarige periode afgenomen. In 2021 kwam dit in Barneveld door zowel de stijging van het aantal woningzoekenden van 5% als de daling van maar liefst 15% in het aantal toewijzingen. In 2022 kwam de verminderde slaagkans volledig door de grote toename in het aantal woningzoekenden aangezien het aantal toewijzingen slechts licht toenam. Het aantal woningzoekenden nam echter met respectievelijk 19% en 17% toe waardoor de slaagkansen afnamen.

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 Barneveld. Wanneer zij

een woning vinden in een andere gemeente, zullen ze dus een ‘geslaagde’ zoektocht hebben in de regio, maar niet in Barneveld. De slaagkansen in de regio zijn tussen 2020 en 2021 gedaald. In 2022 blijft de slaagkans op hetzelfde niveau. Het aantal actief woningzoekenden nam in 2022 wel toe, maar het aantal toewijzingen in de regio lag ook hoger.

Figuur 4-1: Slaagkansen in de gemeente Barneveld en de regio Foodvalley. Bron: Huiswaarts.nu, 2022; bewerking RIGO.



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

De slaagkansen per leeftijdscategorie voor de gemeente Barneveld in Tabel 4-1 laten duidelijk 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. Al hebben we gezien dat het bij loting om een gering aantal woningen gaat.

Verder is een lichte afname in slaagkansen over de onderzoeksperiode te zien, met uitzondering van woningzoekenden onder de 23 jaar. Nog steeds maakt deze groep bijna vier keer minder kans om een woning toegewezen te krijgen dan gemiddeld. Toch zijn de slaagkansen iets naar elkaar getrokken aangezien de slaagkansen voor de oudste leeftijdsgroepen het hardst daalden.

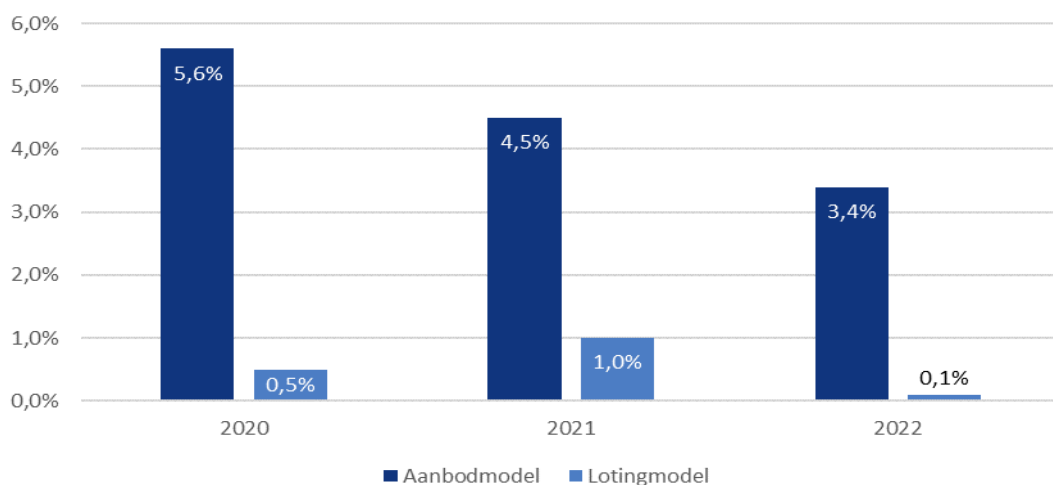
Tabel 4-1: Slaagkansen naar leeftijdscategorieën in de gemeente Barneveld. Bron: Huiswaarts.nu, 2022; bewerking RIGO.

	2020	2021	2022
< 23 jaar	0,7%	0,6%	1,0%
23 t/m 34 jaar	3,1%	3,1%	2,4%
35 t/m 44 jaar	4,1%	3,8%	3,3%
45 t/m 54 jaar	4,5%	1,8%	3,6%
55 t/m 64 jaar	10,8%	11,9%	7,4%

65 jaar en ouder	24,1%	15,9%	16,9%
Totaal	5,2%	4,2%	3,7%

In Figuur 4-2 worden de slaagkansen weergegeven in het aanbodmodel en lotingmodel. Waar voor het aanbodmodel duidelijk te zien is dat de slaagkans is afgenomen de afgelopen jaren - tot 3,4% - is er voor het lotingmodel geen duidelijke trend te zien. Gemiddeld genomen over de drie jaar is de slaagkans via het lotingmodel slechts 0,6%. Door het lage aantal toewijzingen zijn de gepresenteerde slaagkansen echter minder betrouwbaar dan die voor het aanbodmodel.

Figuur 4-2: Slaagkansen via het aanbod- en lotingmodel in de gemeente Barneveld . Bron: Huiswaarts.nu, 2022 bewerking RIGO

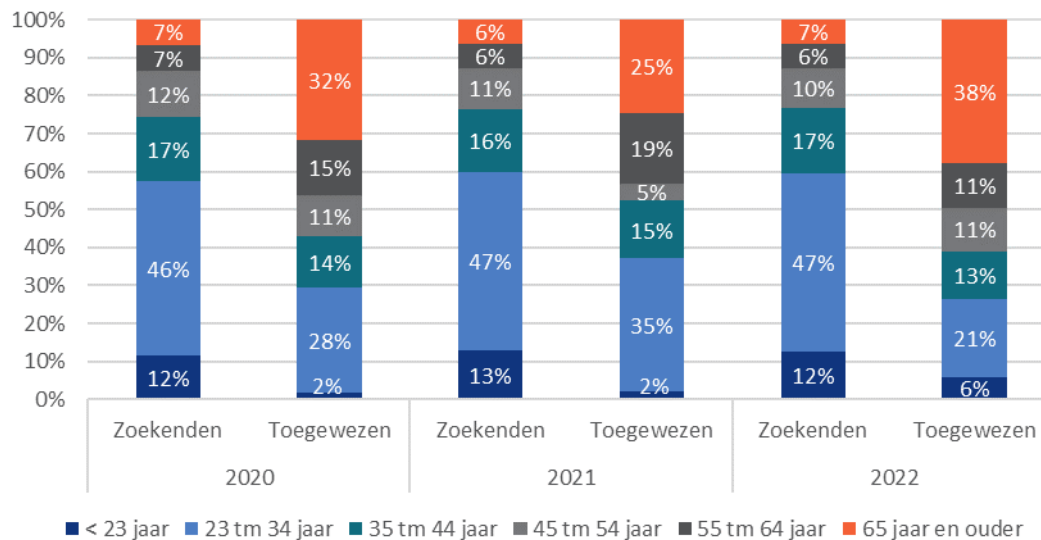


Uit nadere analyse van de verhuringen naar leeftijdscategorieën is op te maken dat de meeste woningen zijn verhuurd aan 65-plussers. De groep 23 tot 34-jarigen krijgt na de 65-plussers de meeste woningen toegewezen. Wanneer de verdeling van de verhuringen over de leeftijdsklassen wordt vergeleken met de verdeling van de actief woningzoekenden over de leeftijdsklassen dan valt op dat de oudere leeftijdsklassen relatief gezien meer woningen krijgen toegewezen dan jongeren (Figuur 4-3).

Actief woningzoekenden onder de 23 jaar kregen over de drie jaar slechts 2% tot 6% van de woningen toegewezen terwijl zij ongeveer 12% van de woningzoekenden vormden. 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 verhuringen. Voor 55 tot 64-jaren is het aandeel toewijzingen twee tot drie keer zo hoog als het aandeel actief woningzoekenden en voor de 65-plussers is dit zelfs ruim vier keer zo hoog.

Dit kan onder andere 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 doorgaans vormen van voorrang en urgentie worden ingezet (denk aan seniorenwoningen, wonen en zorg, etc.).

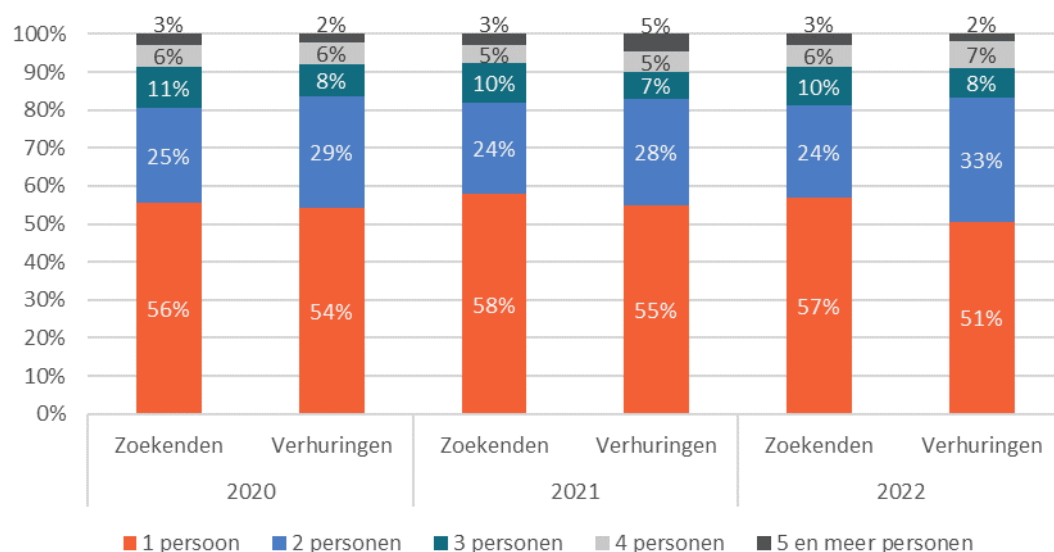
Figuur 4-3: Vergelijking percentage actief woningzoekenden en percentage toewijzingen naar leeftijdsklassen in de gemeente Barneveld. Bron: Huiswaarts.nu, 2022; bewerking RIGO.



In Figuur 4-4 is het aandeel actief woningzoekenden en het aandeel verhueringen ook vergeleken voor verschillende huishoudensgrootte. De verdeling tussen actief woningzoekenden en verhueringen is in dit verband minder scheef. De meeste actief woningzoekenden zijn eenpersoonshuishoudens. Tevens het grootste aandeel van de woningtoewijzingen gaan naar deze groep. Tweepersoonshuishoudens zijn licht oververtegenwoordigd in de verhueringen. In 2022 zat er een groter verschil in het aandeel woningzoekenden van twee personen en het aandeel verhueringen. Het aandeel grotere huishoudens vanaf vier personen is klein in het aandeel actief woningzoekenden: jaarlijks ongeveer 9%. Het aandeel verhueringen aan dit type huishouden sluit daar ook op aan.

Uit de gegevens van Huiswaarts blijkt echter wel dat grotere huishoudens vanaf drie personen gemiddeld langere zoektijden hebben. Aan de andere kant ligt de gemiddelde inschrijftijd tot verhuuring bij deze huishoudensgroepen lager dan bijvoorbeeld eenpersoonshuishoudens. Mogelijk zoeken zij langer of wachten ze met reageren tot er een passende woning geadverteerd wordt. Vanwege het lage aantal toewijzingen aan huishoudens van vijf personen of meer kunnen er geen betrouwbare uitspraken worden gedaan over de gemiddelde inschrijftijd en zoektijd van dit type huishouden.

Figuur 4-4 *Vergelijking percentage actief woningzoekenden en percentage toewijzingen naar huishoudensgrootte in de gemeente Barneveld. Bron: Huiswaarts.nu, 2022; bewerking RIGO.*



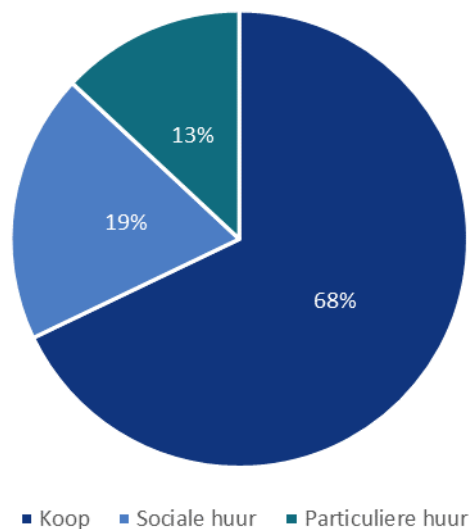
5 Particuliere huursector

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

Barneveld heeft relatief gezien veel koopwoningen. Gemiddeld in Nederland ligt dit aandeel op 57% en in Barneveld op 68%. Van de huurwoningen in Nederland is ongeveer twee derde in bezit van woningcorporaties en een derde in het bezit van particulieren. In Barneveld zijn er relatief gezien meer huurwoningen in het bezit van particulieren. In totaal bestaat 13% van de woningvoorraad in Barneveld uit particuliere huurwoningen.

Figuur 5-1: Verdeling van de woningvoorraad in de gemeente Barneveld. Bron: CBS, 2022; bewerking RIGO.



5.2 Toegang

Vervolgens bekijken we naar de bereikbaarheid van de particuliere huursector. 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 5-1 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 modaal inkomen 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 5-1 Maximale huurprijs in particuliere huursector volgens gangbare inkomensnorm particuliere verhuurders.

Jaarinkomen	Maandinkomen	Bovengrens huur
€ 25.475 (doelgroep 1)	€ 2.123	€ 531
€ 34.575 (doelgroep 2)	€ 2.881	€ 720
€ 40.000 (laag middeninkomen 1)	€ 3.333	€ 833
€ 48.625 (laag middeninkomen 2)	€ 4.052	€ 1.013
€ 55.000 (middeninkomen 1)	€ 4.583	€ 1.146
€ 60.000 (middeninkomen 2)	€ 5.000	€ 1.250

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 5-2 is het aanbod aan huurwoningen op Pararius en Funda op 2 januari 2023 weergegeven. Er stonden op dit peilmoment 13 woningen op deze platforms geadverteerd.

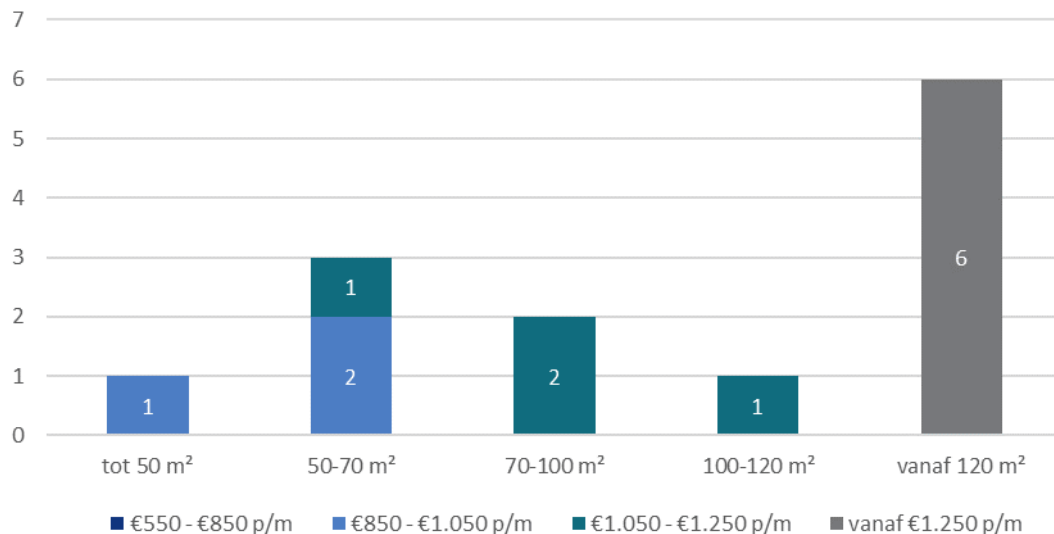
Tabel 5-2 Actueel aanbod van particuliere huurwoningen op 2 januari 2023 op funda.nl en pararius.nl in de gemeente Barneveld.

Aanbieder	€550 - €850 p/m	€850 - €1.050 p/m	€1.050 - €1.250 p/m	vanaf €1.250 p/m	Totaal
Funda		3	4	5	12
Pararius				1	1
Totaal		3	4	6	13

In het aanbod zitten geen woningen die potentieel bereikbaar zijn voor de primaire of secundaire doelgroepen. Zelfs voor de lage middeninkomens is er slechts één woning beschikbaar. Hogere middeninkomens hebben een keuze uit vijf woningen en nog eens zes woningen in de gemeente Barneveld zijn met een huur van minstens €1.250 enkel betaalbaar voor hogere inkomens.

In Figuur 5-2 is het aanbod ook naar oppervlakte weergegeven. Daarin valt ook op dat de betaalbare huurwoningen tot €1.050 per maand alleen uit kleinere woningen tot 70 vierkante meter bestaan. In de prijsklasse daarboven zijn er wel grotere woningen te vinden. De grootste woningen hebben een huurprijs van minstens €1.250. Dat betekent dat het particuliere huur-aanbod ook niet voor alle huishoudtypen een alternatief vormt.

Figuur 5-2: Actueel aanbod van particuliere huurwoningen op 2 januari 2023 op funda.nl en pararius.nl naar prijsklassen en oppervlakteklassen.



Mogelijk worden er meer huurwoningen in de vrije sector buiten deze kanalen aangeboden, en wisselen deze onderhands van huurder. Daardoor is het moeilijk een compleet beeld te krijgen van de druk op deze markt.

6 Samenvattend

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

- Het aantal inschrijvingen van huishoudens uit de gemeente Barneveld nam met ongeveer 7% toe in de gemeten periode tussen 2020 en 2022.
- Ondanks dat het aantal verhuringen min of meer gelijk bleef, nam het aantal actief woningzoekenden in de gemeten periode tussen 2020 en 2022 met ongeveer 24% toe.
- Het gemiddeld aantal reacties op een woning nam zowel in de gemeente als regionaal toe en vertoont in beide gevallen een stijgende lijn van 2019 tot en met 2022.
- De gemiddelde 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.
- De slaagkansen voor woningzoekenden in de gemeente Barneveld zijn laag en de afgelopen jaren gedaald.
- Deze ontwikkelingen zijn tevens regionaal te zien.

Daarnaast vormt de particuliere huurvoorraad geen alternatief voor lage en middeninkomens door het relatief kleine 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.