

Schaarsterapportage

t.b.v. de Huisvestingsverordening gemeente Uithoorn 2021

1. Aanleiding

Op grond van de Huisvestingswet 2014 kunnen gemeenten in een huisvestingsverordening regels opnemen met betrekking tot de verdeling van huurwoningen en met betrekking tot wijzigingen in de woonruimtevoorraad van zowel huur- als koopwoningen. Voor de inzet van een huisvestingsverordening dient de gemeente aan te tonen dat er sprake is van onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste op de woningmarkt. In het geval van schaarste kan de gemeente een huisvestingsverordening opstellen voor een periode van vier jaar en daarin aangeven welke maatregelen worden doorgevoerd om de problemen op de woningmarkt aan te pakken.

Uithoorn is voor wat betreft de verdeling van de gereguleerde of sociale huurwoningen gelegen in de woningmarktregio bestaande uit de gemeenten: Aalsmeer, Amstelveen, Amsterdam, Beemster, Diemen, Edam-Volendam, Haarlemmermeer, Landsmeer, Oostzaan, Ouder-Amstel, Purmerend, Uithoorn, Waterland, Wormerland en Zaanstad. Met betrekking tot de koopwoningmarkt is Uithoorn gelegen in de NVM regio Haarlemmermeer (samen met Aalsmeer en Haarlemmermeer).

Dit rapport tracht inzicht te geven in de schaarste op de woningmarktregio. Het begint in paragraaf 2 met een definitie van schaarste en een beschrijving van het woningtekort. In paragraaf 3 beschrijven we de effecten van het actuele woningtekort in de regio en in de gemeente. Paragraaf 4 bevat de conclusies. In de bijlagen is specifieke informatie te vinden over de woonruimteverdeling in Uithoorn.

2. Schaarste

De woningmarkt is het krachtenveld van vraag naar en aanbod van woonruimte in een bepaald gebied. Het aanbod van woonruimte bestaat uit woonruimte die gekocht en gehuurd kan worden. De vraag bestaat uit de woningbehoefte van bestaande huishoudens en nieuwe huishoudens. De nieuwe huishoudens ontstaan door huishoudensvorming, bijvoorbeeld jongeren, die het ouderlijk huis verlaten en daarnaast binnen- en buitenlandse migratie. Er is sprake van schaarste, wanneer de vraag naar woningruimte onevenredig groot is ten opzichte van het aanbod.

Woningtekort

Om de vraag te beantwoorden of er sprake is van schaarste op de woningmarkt kijken we naar het woningtekort. Het woningtekort is geen nieuw verschijnsel in Nederland. Dit tekort is eigenlijk na de Tweede Wereldoorlog nooit verdwenen maar vertoont in de tijd wel fluctuaties die onder meer te maken hebben met de economische conjunctuur.

Bij de berekening van de woningbehoefte, de woningvoorraadontwikkeling en het woningtekort wordt al jaren lang gewerkt met de PRIMOS-prognose van onderzoeksbureau ABF. In het ministeriële rapport 'Staat van de Woningmarkt' wordt op grond daarvan beschreven hoe het woningtekort vlak na de Tweede Wereldoorlog 14% bedroeg, in 1960 nog altijd 8%. Daarna werd het woningtekort snel kleiner, totdat in de jaren '80 van de 20e eeuw het tekort was teruggedrongen tot circa 2% van de woningvoorraad en het niet langer als een maatschappelijk probleem gezien werd.

Onderstaande figuur geeft een overzicht over de ontwikkeling van het woningtekort sinds 1945.

jaar	absoluut	%	jaar	absoluut	%
1945	300.000	14,0	2002	173.000	2,5
1960	217.000	8,0	2005	179.000	2,5
1970	77.100	2,0	2006	167.000	2,4
1978	110.000	2,4	2010	139.000	1,9
1986	127.000	2,4	2012	162.000	2,2
1990	134.000	2,2	2015	134.000	1,8
1994	127.000	2,1	2016	138.000	1,8
1998	90.000	1,4	2017 oude benadering	209.000	2,7
			2017 nieuwe benadering	242.000	3,2
			2018	263.000	3,4

Bron: Ministerie BZK (2018a), pag. 31: cijfers t/m 2016; ABF Research (2018) cijfers 2017.
Capital Value/ABF Research (2019) cijfers 2018.

Nieuwe benadering woningtekort

Het grootste deel (93,5%) van de huishoudens in Nederland woont zelfstandig (als enig huishouden) in een woning. Daarnaast is er een groep huishoudens met een 'alternatieve' woonvorm ("BAR-huishoudens"): zij delen een woning of wonen in een woonvorm, die in de BAG niet als een 'verblijfsobject met een woonfunctie' geregistreerd staat, zoals bijvoorbeeld woonwagens en woonarken. BAR staat voor Bewoonde Andere Ruimte.

Huishoudens in een alternatieve woonvorm doen dit voor een deel noodgedwongen, namelijk omdat zij geen (betaalbare) reguliere woning kunnen vinden. Deze huishoudens spelen een belangrijke rol in de nieuwe benadering van het tekort. Begin 2017 woonden 508.000 huishoudens in een van deze alternatieve woonvormen, dat komt neer op 6,5% van alle particuliere huishoudens in Nederland. Het grootste deel van deze groep (82%) deelt een woning. Daarbij gaat het ook om studentenhuizen met meerdere kamers en gedeelde voorzieningen. Gedeelde woningen worden gezien als één zelfstandig verblijfsobject met woonfunctie (= één woning).

Bij de oorspronkelijke benadering waarmee het woningtekort berekend werd, waren de huishoudens met een 'alternatieve' woonvorm niet goed in beeld. Voor het woningtekort is dit echter een belangrijke groep van huishoudens die – veelal tijdelijk – andere woonoplossingen vinden omdat (betaalbare) reguliere woningen niet voldoende beschikbaar zijn.

Analyse van huishoudens met een 'alternatieve' woonvorm (BAR-huishoudens)

Het grootste deel van deze BAR-huishoudens is alleenstaand (84%). Bijna de helft heeft een leeftijd tot 30 jaar (47%). Ze hebben vaak een korte woonduur. In elke leeftijdscategorie hebben BAR-huishoudens aanzienlijk vaker een lager inkomen dan andere huishoudens. BAR-huishoudens in de leeftijd tot 30 jaar hebben vaker een hoger opleidingsniveau dan andere huishoudens in dezelfde leeftijdscategorie. Dit komt door het (hoge) aandeel hbo- en wo-studenten onder jonge BAR-huishoudens. Eén op de drie BAR-huishoudens is een 'migrantenhuishouden': het hoofd van het huishouden is geboren in het buitenland, veelal in een ander Europees land. Dat aandeel is hoger dan bij huishoudens die niet in een BAR wonen. Bij migrantenhuishoudens in een BAR kan het bijvoorbeeld gaan om in de BRP ingeschreven arbeidsmigranten en expats die een woning delen.

Bouwsteen vraag

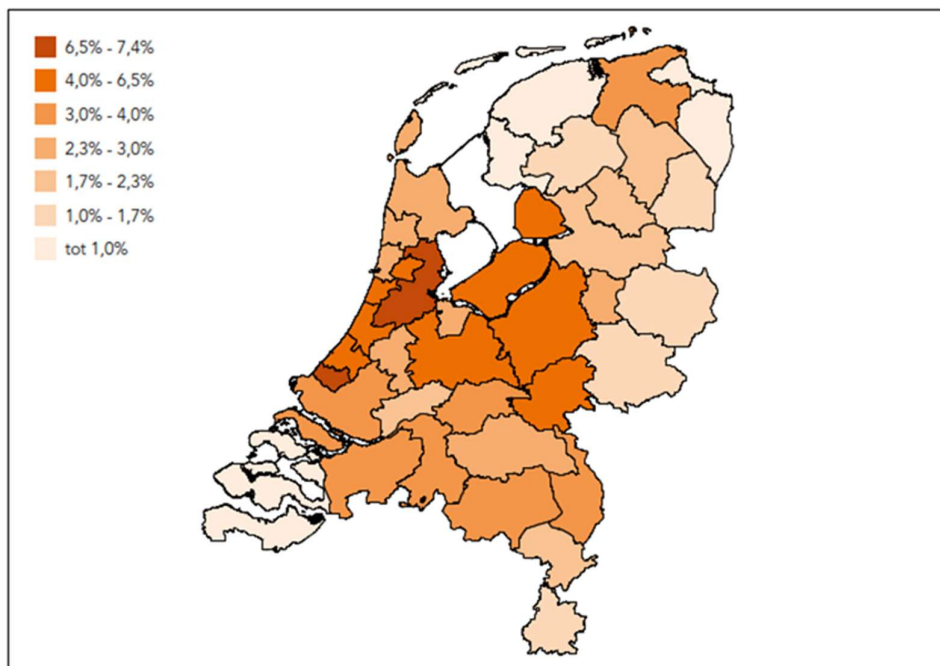
De methode om het kwantitatieve woningtekort te ramen, is in 2018 aangepast. De nieuwe methode brengt vraag naar woningen in beeld op basis van registraties en bestaat uit een raming van het aantal starters, woningverlaters en een inschatting van het aantal BAR-huishoudens, die echt op zoek zijn naar betaalbare zelfstandige woningen.

Bouwsteen aanbod

De woningvoorraad bestaat uit de bewoonde en leegstaande voorraad. Voor de berekening van het aanbod wordt gekeken naar de beschikbare leegstand. Hiertoe worden de woningen gerekend, die minstens 1 jaar leegstaan. Deze beschikbare leegstand bedroeg op in januari 2017 107.000 woningen. Om inzicht te bieden in de gevolgen van een andere keuze m.b.t. de leegstandsduur is er een bandbreedte van het tekort bepaald door varianten voor het aanbod te nemen: beschikbare leegstand langer dan 0,5 jaar leeg (144.000) en langer dan 1,5 jaar leeg (94.000).

Bepaling nieuwe tekort: vraag versus aanbod op regionaal niveau

Het nieuwe woningtekort is het verschil tussen de vraag en het aanbod, zoals hiervoor is aangegeven. Deze confrontatie tussen vraag en aanbod vindt plaats op regionaal niveau, te weten in 32 woningmarktgebieden die ABF onderscheidt op basis van verhuisstromen tussen gemeenten. Die gebieden zijn zodanig bepaald dat het grootste deel van de verhuisstromen tussen gemeenten binnen die regio's plaatsvindt. Het tekort op nationaal niveau wordt bepaald door alle regio's met een tekort bij elkaar op te tellen.



Bron: Capital Value/ABF Research (2019). Het woningtekort in COROP
Groot Amsterdam is in 2019 6,6%, geleidelijk dalend naar 5,2% in 2025.

Regionale verschillen

In bovenstaande kaart is voor elk van de 32 ABF-woningmarktregio's weergegeven hoe groot het tekort – als percentage van de woningvoorraad – is per begin 2019. De top 5 van de regio's waar het tekort het grootst is: Delft en Westland (7,4%), Groot Amsterdam (6,6%), Utrecht (5%), Agglomeratie 's-Gravenhage (4,9%) en agglomeratie Haarlem en Flevoland (4,8%). Heel Nederland kent begin 2019 op dit moment een tekort van 263.000 woningen.

Prognose ontwikkeling van het woningtekort

Hoe gaat het tekort zich ontwikkelen in de toekomst? Op basis van de Primos-huishoudensprognose en de verwachte uitbreiding van de woningvoorraad (nieuwbouw minus sloop) is hiervan een inschatting gemaakt. Voor de berekening van vraag en aanbod is eveneens gebruik gemaakt van de Primos-prognose. In absolute aantallen neemt het tekort de eerste jaren nog toe en daarna neemt het licht af. Het tekort ligt in 2030 naar verwachting een bescheiden 20.000 lager dan in 2017.

De verwachte ontwikkeling van het tekort is een samenspel van vraag (huishoudens in BAR woningen en nieuwe huishoudens) en aanbod. De vraag vanuit BAR-huishoudens neemt naar verwachting de komende jaren nog toe en daarna licht af. De vraag vanuit nieuwe huishoudens neemt langzaam af, mede omdat de bevolkingsgroei ook langzaam afneemt. Het aanbod (beschikbare leegstand vanaf 1 jaar) zal naar verwachting tot 2030 ongeveer gelijk blijven.

In de MRA moeten in de periode 2018-2025 per jaar 15.000 woningen gebouwd worden om de toenemende woningbehoefte bij te houden. In 2018 is dat gelukt en dat is landelijk gezien een uitzondering. Met doorrekening van trends in bevolking en woningvoorraad zal het tekort in de MRA in 2030 iets kleiner zijn, 4,2%, maar nog altijd ver boven het landelijke cijfer van 2,6%.

	2017	2020	2025	2030	2035	2040
	x 1.000					
Vraag van huishoudens in BAR	285	307	298	289	283	279
Vraag van nieuwe huishoudens (saldo)	64	61	47	31	16	6
Totale vraag	349	368	345	320	299	285
Aanbod (beschikbare leegstand > 1 jaar)	107	108	102	109	125	150
Gewenste woningvoorraad	7.928	8.136	8.408	8.608	8.725	8.789
Verwachte woningvoorraad	7.686	7.875	8.160	8.387	8.533	8.620
Woningtekort	-242	-261	-248	-221	-192	-169
als % van de woningvoorraad	-3,2%	-3,3%	-3,0%	-2,6%	-2,2%	-2,0%

* Let op: het tekort volgt niet direct uit totale vraag minus aanbod omdat er ook regio/regio's zijn zonder tekorten en die tellen niet mee voor het berekenen van het tekort op nationaal niveau.

Het ministerie van BZK onderscheidt in het kader van de woningbouwopgave zeven spanningsregio's.

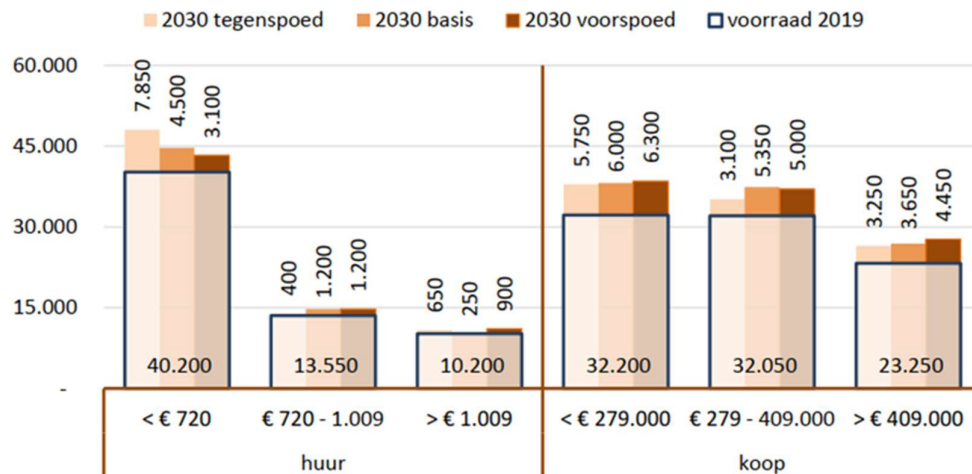
	Huidig woningtekort 2017		Prognose ontwikkeling tekort 2017-2030	Prognose woningtekort 2030	
	Aantal	%	Aantal	Aantal	%
Gemeente Groningen	5.000	4,9%	-500	4.500	4,0%
Metropoolregio Amsterdam	61.000	5,4%	-6.500	54.500	4,2%
Regio Amersfoort	5.500	3,3%	-500	5.000	2,7%
Regio Den Haag	22.000	4,3%	9.000	31.500	5,6%
Regio Eindhoven	12.000	3,5%	-5.500	6.500	1,7%
Regio Rotterdam	16.000	2,7%	3.000	19.000	3,0%
Regio Utrecht	18.500	5,7%	3.000	21.000	5,6%
Totaal spanningsregio's	140.000	4,4%	1.500	141.500	4,0%
Rest van Nederland	102.500	2,3%	-22.000	221.000	1,6%
Totaal Nederland	242.500	3,2%	-20.000	222.500	2,6%

Toekomstige woningbehoefte Amstelland-Meerlanden

In het rapport 'De Woningbehoefte in Amstelland-Meerlanden' (RIGO december 2020) wordt getoond dat er tot 2030 binnen deze regio behoefte is aan uitbreiding van de woningvoorraad in alle prijsklassen. Het gaat in deze rapportage om de netto uitbreidingsbehoefte, ofwel de woningbehoefte die er tot 2030 bij komt, nog los van de huidige spanningen op de markt. Volgens de prognose van de Provincie Noord-Holland komen er in de periode 2019-2030 in de regio nog 22.130 huishoudens bij, waarvoor 20.970 extra woningen nodig zijn (niet ieder huishoudens woont in een woning).

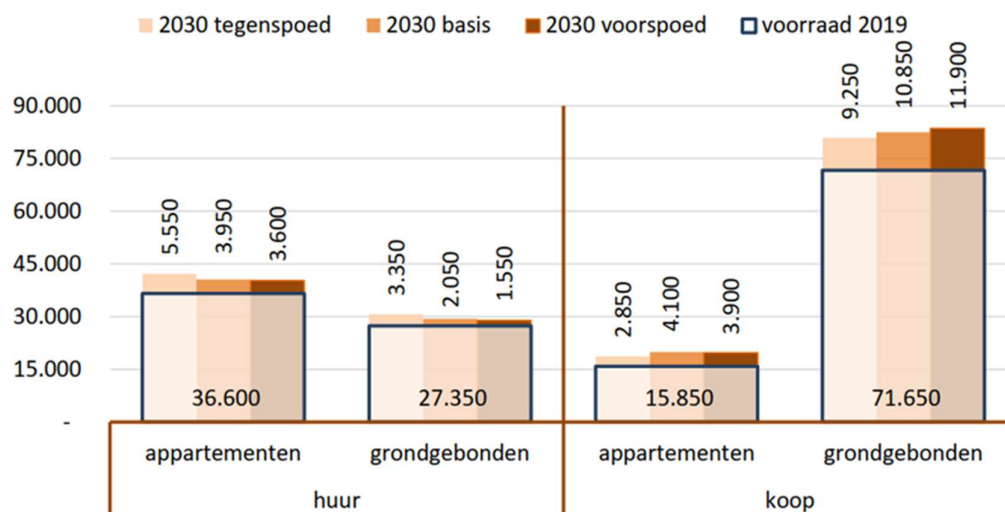
De toekomstige woningbehoefte hangt behalve van demografische ontwikkelingen ook af van de ontwikkeling van de welvaart. Vanwege de onzekere welvaartontwikkeling tussen 2019 en 2030 is de woningbehoefte afgezet tegen drie scenario's.

Additionele woningbehoefte (2019-2030) in Amstelland-Meerlanden; eigendom en prijsklasse



Bron: WIMRA2019, Provincie Noord-Holland, bewerking RIGO

Additionele woningbehoefte (2019-2030) in Amstelland-Meerlanden; eigendom en woningtype



Bron: WIMRA2019, Provincie Noord-Holland, bewerking RIGO

Het voorgaande over de doorgerekende woningbehoefte vertelt dat de heersende schaarste gevoeld wordt in alle segmenten van de woningmarkt, of men die nu opdeelt naar prijssegmenten of naar woningtypen.

3. Effecten woningtekort

De kwestie of de Metropoolregio Amsterdam kampt met schaarste op de woningmarkt, ofwel een fors woningtekort, behoeft na het voorgaande weinig verdere toelichting. De effecten van dit woningtekort manifesteren zich zowel op de huur- als op de koopwoningmarkt.

Lange 'wachttijd' in het gereguleerde segment binnen de woningmarktregio

In het gereguleerde deel van de woningmarkt vertaalt schaarste zich naar lang wachten. Vaak wordt gesproken over langer wordende wachtlijsten en wachttijden. Het is de inschrijfduur die bepaalt hoeveel kans men heeft op een woning, gelegen binnen de sociale huurwoningmarktregio Amsterdam. Daarom is de gemiddelde inschrijfduur bij acceptatie van een huurwoning gelegen binnen de sociale huurwoningmarktregio Amsterdam de variabele die voor de gemiddelde zoeker naar een sociale huurwoning neerkomt op 'wachttijd'. Individueel kan men deze wachttijd korter of langer zijn als men zich richt op woningen waarvoor geringere of juist grotere belangstelling is. De gemiddelde inschrijfduur en woonduur bij acceptatie van een aangeboden huurwoning gelegen binnen de sociale huurwoningmarktregio Amsterdam is in 2019 inmiddels gestegen tot gemiddeld circa 20 jaar bij doorstromers en bijna 11 jaar bij starters.

Effecten woningtekort sociale huur in de gemeente Uithoorn

Indien we inzoomen op het niveau van de gemeente Uithoorn, kan worden geconstateerd dat de gemiddelde inschrijfduur en de inschrijfduur voor starters en doorstromers nog hoger ligt dan binnen de woningmarktregio als geheel. Tevens bevestigen het hoge aantal reactie per woning en het aantal actief woningzoekende versus het aanbod dat in 2019 in onze gemeente beschikbaar was, duidelijk het tekort aan sociale huurwoningen.

Effecten woningtekort sociale huur corporatiesector gemeente Uithoorn 2019	
Aantal actief woningzoekenden	1082
Aantal verhuurde/aangeboden woningen	165
Aantal reacties per woning	243
Gemiddelde wachttijd (in jaren)	17,5
Starters	22,3
Doorstromers	12,7

Bron: WoningNet

Hoge prijzen en woonlasten woningmarktregio

Een belangrijk effect van schaarste is dat de prijzen omhoog gaan in de delen van de woningmarkt die geen regulering kennen. En stijging van de prijzen leidt tot selectievere toegankelijkheid. Deze trend van opleving en latere oververhitting van de woningmarkt was het eerst zichtbaar in Amsterdam, gevolgd door de gemeenten rond Amsterdam: een golf na een steen in de vijver is een bekende metafoor. In Amsterdam zijn de woningprijzen in vijf jaar tijd met 65% gestegen. De omliggende gemeenten volgen met een gemiddelde prijsstijging van 45%. Dit is een groot verschil met de prijsstijging in de rest van Nederland (exclusief de Top 15 Steden) van 25%.

De woningvoorraad in de verschillende gemeenten van de MRA is verschillend van samenstelling naar type. Amsterdam is de stad met de hoogste dichtheid, de hoogste graad van stapeling van appartementen met een bescheiden maatvoering en het geringste aandeel eengezinswoningen. De gemeenten in Amstelland-Meerlanden, waaronder Uithoorn kennen juist een groot aandeel grondgebonden woningen met tuin, gebouwd in een ruimere stedelijke setting. Deze verschillende woonmilieus van de MRA zijn dan ook verschillende deelmarkten en ze bedienen verschillende klantengroepen. Amsterdam is voor de andere gemeenten binnen de MRA altijd een van de grootste leveranciers van doorstromende huishoudens die een stap maken in hun wooncarrière.

Ontwikkelingen koopmarkt in de gemeente Uithoorn

Indien naar de prijsontwikkeling op de koopmarkt in de gemeente Uithoorn wordt gekeken, valt op dat in de afgelopen 5 jaar de druk op de woningmarkt en daarmee de schaarste in het koopsegment sterk is toegenomen. Het aantal goedkope en betaalbare koopwoningen tot € 250.000,- is in de afgelopen jaren drastisch is afgenomen (met ongeveer 90%). In alle categorieën (prijsklasse en woningtype) heeft een prijsstijging plaatsgevonden en de tijd dat een woning te koop staat is afgenomen, met name in het duurdere segment.

Transacties bestaande bouw koopwoningen gemeente Uithoorn naar prijsklasse				
Prijsklasse	Jaar	Aantal	Transactieprijs m2 mediaan	Looptijd mediaan
€0 - €200.000	2016	91	€ 2.328	42
	2017	33	€ 2.400	21
	2018	5	€ 3.012	22
	2019	5	€ 3.348	23
	2020	3	€ 3.714	28
€200.000 - €250.000	2016	76	€ 2.230	42
	2017	60	€ 2.265	27
	2018	18	€ 2.820	25
	2019	22	€ 3.147	20
	2020	15	€ 3.603	23
€250.000 - €350.000	2016	104	€ 2.350	28
	2017	129	€ 2.470	26
	2018	106	€ 2.668	23
	2019	118	€ 2.889	26
	2020	115	€ 3.119	28
€350.000 - €450.000	2016	29	€ 2.427	89
	2017	43	€ 2.679	88
	2018	61	€ 2.861	23
	2019	86	€ 3.005	25
	2020	106	€ 3.168	26
meer dan €450.000	2016	22	€ 3.110	112
	2017	40	€ 3.053	142
	2018	44	€ 3.381	64
	2019	57	€ 3.314	85
	2020	86	€ 3.442	46

Bron: Marktanalyse Uithoorn 2016-2020 ekz Makelaars. Brondata NVM/VBO/V-PRO

Transacties bestaande bouw koopwoningen gemeente Uithoorn naar woningtype					
Woningtype	Jaar	Aantal	Transactieprijs mediaan	Transactieprijs m2 mediaan	Looptijd mediaan
Appartement	2016	100	€ 172.312	€ 2.455	51
	2017	65	€ 200.353	€ 2.461	22
	2018	34	€ 250.734	€ 3.072	19
	2019	49	€ 249.257	€ 3.358	21
	2020	57	€ 272.094	€ 3.476	23
Tussenwoning	2016	128	€ 255.800	€ 2.227	27
	2017	118	€ 274.687	€ 2.379	26
	2018	105	€ 322.278	€ 2.683	23
	2019	127	€ 343.222	€ 2.938	25
	2020	150	€ 351.625	€ 3.094	26
Hoekwoning	2016	53	€ 267.694	€ 2.346	36
	2017	67	€ 328.833	€ 2.546	52
	2018	48	€ 361.003	€ 2.893	26
	2019	60	€ 350.265	€ 2.968	28
	2020	58	€ 422.652	€ 3.274	30
2-onder-1-kap	2016	22	€ 401.050	€ 2.543	237
	2017	31	€ 432.778	€ 2.697	102
	2018	21	€ 456.452	€ 2.941	29
	2019	23	€ 467.956	€ 2.780	56
	2020	29	€ 511.783	€ 3.291	35
Vrijstaand	2016	19	€ 497.733	€ 3.162	143
	2017	24	€ 525.150	€ 3.204	238
	2018	26	€ 648.661	€ 3.528	157
	2019	29	€ 689.944	€ 3.566	122
	2020	31	€ 649.000	€ 3.998	76

Bron: Marktanalyse Uithoorn 2016-2020 ekz Makelaars. Brondata NVM/VBO/V-PRO

4. Conclusies

In deze paragraaf een overzicht van de belangrijkste conclusies met betrekking tot de schaarste op de woningmarkt in de regio en in de gemeente Uithoorn.

Schaarste en woningtekort

- De Rijksoverheid spreekt in de nationale Woonagenda van een toenemend woningtekort en in het rapport Staat van de Woningmarkt van spanningsregio's. De Metropool Regio Amsterdam is een van die spanningsregio's.
- De Rijksoverheid heeft ooit een percentage van 2% woningtekort als niet-maatschappelijk probleem gekwalificeerd. Onderzoeksbureau ABF, dat het woningtekort al vele jaren berekent, zou willen streven naar een lager tekort om gezonde spanning op de woningmarkt te bereiken: circa 1,3%.
- Het actuele (2017) woningtekort in de MRA is 5,4%, vermoedelijk dalend naar 4,2% in 2030. Het woningtekort ligt in de Metropoolregio Amsterdam een factor 2 of 3 hoger dan wat nationaal acceptabel of wenselijk is.

- Met dergelijke cijfers over het woningtekort moet wel worden vastgesteld dat in Amsterdam en zijn omliggende woningmarkt grote schaarste heerst. Bovendien is deze schaarste van langdurige aard.
- Op het niveau van de nationale overheid en van de regionale samenwerking (MRA) wordt dit woningtekort erkend. In de MRA zullen in de periode 2018-2025 per jaar 15.000 woningen gebouwd worden om de toenemende woningbehoefte bij te houden. In 2018 is dat met een productie van 15.715 gelukt.
- In het rapport 'De Woningbehoefte in Amstelland-Meerlanden' (RIGO december 2020) wordt getoond dat er tot 2030 binnen deze regio behoefte is aan uitbreiding van de woningvoorraad in alle prijsklassen.

Aantrekkelijke metropoolregio Amsterdam

- De Metropoolregio Amsterdam is al jaren een belangrijke economische regio en krijgt door economische ontwikkelingen extra gewicht. Economische activiteiten met een accent op kennisontwikkeling en op consumptie en cultuur gerichte productie en dienstverlening zijn sterk opgekomen. Deze gevarieerde sectoren zijn sterk verweven met het wonen en leven in een stedelijke regio. De wederzijds versterkende mix van wonen en werken die in regio Amsterdam te vinden is, vormt een belangrijke aantrekkingskracht.
- Amsterdam kent een hoge instroom van personen die aan het begin van arbeids- en woningmarktcarrière staan en een hoge uitstroom van huishoudens die een fase verder zijn (gezinnen, hoger inkomen, ruimtebehoefte) en aangetrokken worden door het woningaanbod van de woningmarkt rondom Amsterdam.

Schaarste-indicatoren

- De prijzen op de vrije sector huurmarkt en de koopmarkt zijn een belangrijke indicator voor de mate van schaarste.
- De metafoor van de 'steen in de vijver' benadert de situatie op de woningmarkt in de Metropoolregio Amsterdam goed.
- Vanuit Amsterdam verhuizen sinds 2015 steeds meer gezinnen met kinderen naar andere gemeenten in de woningmarktregio.
- De marktanalyse voor de gemeente Uithoorn laat zien dat de schaarste in het koopsegment de afgelopen jaren sterk is toegenomen. Het aantal goedkope en betaalbare koopwoningen is drastisch afgenomen, in alle categorieën heeft een prijsstijging plaatsgevonden en de verkooptijd is afgenomen.
- Het aantal actief woningzoekenden in de sociale huurwoningmarkt in combinatie met het aantal verhuringen is een goede graadmeter voor de vraag/aanbod verhouding in deze sector.
- De gemiddelde benodigde inschrijfduur bij acceptatie van de woning (ook wel 'wachtijd' genoemd) is een andere indicator voor de schaarste. In de sociale huurwoningmarkt steeg deze gemiddelde inschrijfduur in 2019 naar 11 jaar voor starters en naar gemiddeld 20 jaar voor doorstromers.
- Uit de cijfers van WoningNet blijkt dat in de gemeente Uithoorn de gemiddelde inschrijfduur en de inschrijfduur voor starters en doorstromers nog hoger ligt dan binnen de woningmarktregio als geheel.
- Uit doorrekeningen van de woningbehoefte over de MRA en in de regio Amstelland-Meerlanden blijkt dat alle segmenten van de woningmarkt (goedkoop, midden en duur) ondersteuning nodig hebben in de voorraadontwikkeling. In lijn met de opmerkingen over de vele huishoudens die op zoek zijn naar meer vierkante meters, is ook de behoefte aan grondgebonden woningen groot.

Bronnen:

- Gemeente Amsterdam (mei 2019), Kees Dignum : Schaarste patronen op de Amsterdamse woningmarkt
- ABF Research (2018), Woningtekort: een nieuwe benadering voor een actueel probleem
- RIGO (2020) De Woningbehoefte in Amstelland-Meerlanden
- Marktanalyse Uithoorn 2016-2020 ekz Makelaars: transacties bestaande bouw koopwoningen naar woningtype en prijsklasse
- Cijfers WoningNet