

Actualisatie onderzoek benodigde kernvoorraad

Gemeente Noordoostpolder / Mercatus

Auteurs: Mattijs Letteboer
 Laurens van Dongen

Datum: 7 november 2018
Projectnummer: 171.108

1 Inleiding

De gemeente Noordoostpolder en Mercatus hebben via de Prestatieafspraken met elkaar afgesproken om de ontwikkeling van verschillende inkomensgroepen in de gemeente te blijven monitoren en daarmee een beeld te krijgen van de benodigde kernvoorraad (tot en met de liberaliseringsgrens) in de gemeente. In 2014 en 2016 heeft Companen de benodigde omvang van de kernvoorraad al eerder in beeld gebracht. Deze rapportage bevat een actualisatie van dit beeld, gebaseerd op de nieuwe huishoudensprognoses, economische omstandigheden en regelgeving ten aanzien van toewijzing van inkomensgroepen en huisvesting van bijzondere aandachtsgroepen.

Waar we in de vorige onderzoeken gebruik maakten van de informatie uit het Regionaal Inkomens-Onderzoek (RIO) is er vanaf dit onderzoek gebruik gemaakt van de Lokale Monitor Wonen, die een gedetailleerder en actueler beeld geeft van de woonsituatie en inkomenspositie van huishoudens in de gemeente. Wel worden in de nieuwe bron net wat andere aantallen voor huishoudens gebruikt, wat samenhangt met een andere definitie van huishoudens die in de analyse worden betrokken. Dit heeft een (lichte) invloed op de verhoudingen van inkomensgroepen en hun woonsituatie. In dit rapport vergelijken we de analyses van 2018 met die uit het voorgaande onderzoek en geven we daarbij ook aan wat de invloed is van het gebruik van de cijfers uit de nieuwe onderzoeksbron.

2 Huidige woonsituatie inkomensgroepen

Woningcorporaties moeten sinds januari 2016 voldoen aan het 'passend toewijzen'. Dit houdt in dat jaarlijks minimaal 95% van de huurtoeslaggerechtigden die een huurwoning krijgt toegewezen, een woning tot de aftoppingsgrens moet krijgen. Wanneer we in dit onderzoek naar de doelgroepen kijken, wordt daarom ook de huurtoeslaggroep onderscheiden. Daarnaast kijken we naar de gehele doelgroep van corporaties (de inkomensgroep tot aan de door de EU vastgestelde grens van € 36.798), de groep middeninkomens (met een inkomen tussen € 36.798 - € 41.056, ook wel de hoge doelgroepgrens genoemd) en hogere inkomens (> € 41.056).

Voor het inzichtelijk maken van de inkomensgroepen en hun woonsituatie is gebruik gemaakt van de meest recente gegevens van de Lokale Monitor Wonen, afkomstig uit 2016. Vervolgens is een doorrekening gemaakt naar de situatie van 2018, op basis van de huishoudensontwikkeling uit de gemeentelijke huishoudensprognose en inkomensontwikkelingen vanuit cijfers van het CPB uit 2016 en 2017. Zo ontstaat een actueel beeld van de omvang van de inkomensgroepen in de gemeente Noordoostpolder. In tabel 1 is de huishoudenssamenstelling in beeld gebracht met het aandeel dat in een huurwoning woont.

Tabel 1: Gemeente Noordoostpolder. Aantal huishoudens naar inkomen, 2018

	Aantal huishoudens	(%)	Waarvan in huurwoning	% woonachtig in huurwoning
Tot huurtoeslaggrens	4.900	(25%)	3.300	67%
Huurtoeslaggrens – EU-grens (€ 36.798 in 2018)*	3.700	(19%)	1.400	38%
Subtotaal tot € 36.798	8.600	(45%)	4.700	54%
EU-grens – hoge Doelgroepgrens corporaties (€ 41.056 in 2018)**	1.200	(6%)	300	23%
Vanaf € 41.056	9.500	(49%)	800	9%
Totaal Noordoostpolder	19.300	(100%)	5.800	30%
Nederland groep tot € 36.798	3.728.000		2.175.000	58%

* Voor Mercatus vormt de inkomensgroep t/m € 36.798 de doelgroep van beleid. Van huishoudens met een inkomen boven deze grens wordt verondersteld dat deze in redelijke mate zelfredzaam zijn op de woningmarkt in de gemeente Noordoostpolder.

** De 'hoge doelgroepgrens voor corporaties' hangt samen met de (tijdelijk) verhoogde toewijzingsgrens van sociale huurwoningen aan lage middeninkomens. Ook is dit de grens waarboven corporaties in het licht van de Wet Doorstroming huurmarkt hogere huurverhogingen mogen doorberekenen. Deze grens hangt voor de gemeente Noordoostpolder samen met de groep (lage) middeninkomens.

Bron: Lokale Monitor Wonen 2016, Datawonen.nl (2017), Gemeente Noordoostpolder (2018), bewerking Companen.

In de gemeente Noordoostpolder wonen circa 4.900 huishoudens met (potentieel) recht op huurtoeslag. Van deze huishoudens wonen er 3.300 in een huurwoning (67%). De totale corporatiedoelgroep (tot de EU-grens) in de gemeente bestaat uit 8.600 huishoudens. Iets meer dan helft van de EU-doelgroep (54%) is woonachtig in een huurwoning. Dit percentage ligt in de gemeente iets lager dan het landelijk gemiddelde van 58%. Dit kan te maken hebben met het relatief lage prijsniveau van koopwoningen in de gemeente Noordoostpolder.

Daarnaast wonen er 1.200 huishoudens in Noordoostpolder met een middeninkomen tussen de EU-doelgroepgrens (€ 36.798) en de hoge doelgroepgrens (€ 41.056). Deze groep woont in Noordoostpolder veel minder vaak in een huurwoning (23%). De groep hogere inkomens > € 41.056 woont slechts beperkt (9%) in een huurwoning.

De EU-doelgroep in 2018

De samenstelling van de huishoudens over 2018 is bekend, maar de meest recente inkomensgegevens van het CBS gaan over het jaar 2016. Om de inkomensprofielen van de huishoudens anno 2018 in te schatten zijn de inkomensgegevens uit de Lokale Monitor Wonen (2016) toegerekend naar het aantal huishoudens uit 2018 uit de door gemeente aangeleverde huishoudensprognose. De inkomens zijn vervolgens gecorrigeerd met de koopkrachtontwikkeling van de tussenliggende periode. De EU-doelgroep in 2018 komt in de gemeente Noordoostpolder daarmee uit op 8.600 huishoudens.

Vergelijking met vorig onderzoek (2016)

Het aandeel huishoudens dat behoort tot de EU-doelgroep is in de laatste twee jaar door economische voorspoed licht afgenomen, van 45,5% in 2016 naar 44,5% in 2018. In omvang is de EU-doelgroep ten opzichte van 2016 ongeveer gelijk gebleven (8.600 huishoudens). In tabel 8 in bijlage 1 is de ontwikkeling van de EU-doelgroep in beeld gebracht¹.

Ten opzichte van 2016 is het aandeel huishoudens uit de EU-doelgroep woonachtig in een huurwoning licht gestegen met 2 procentpunt, terwijl het aandeel hogere inkomens dat woonachtig is in de huur met 1 procentpunt is gedaald. Dit kan het gevolg zijn van strengere toewijzingseisen voor hogere inkomens de afgelopen jaren, in combinatie met een positieve ontwikkeling van het vertrouwen in de koopwoningmarkt (gestegen consumentenvertrouwen).

2.1 Nadere kenmerken EU-doelgroep

Onderstaande tabel geeft inzicht in enkele kenmerken van de EU-doelgroep in de gemeente. De EU-doelgroep bestaat in de gemeente Noordoostpolder overwegend uit een- en tweepersoonshuishoudens. Ook is de meerderheid jonger dan 65 jaar. De verdeling tussen huishoudens tot 65 jaar/65 en ouder, en een- en tweepersoonshuishoudens/gezinnen is voor huishoudens in een huurwoning vrijwel gelijk aan de verdeling op totaalniveau. Ten opzichte van het vorige onderzoek is het aandeel gezinnen binnen de EU-doelgroep licht afgenomen. Daarnaast is het aandeel 65-plussers in de EU-doelgroep met 3% toegenomen, als gevolg van de vergrijzende bevolking in de gemeente.

Tabel 2: Gemeente Noordoostpolder. Kenmerken EU-doelgroep, 2018

	Alle huishoudens in gemeente	Totaal EU-doelgroep	Eu-doelgroep woonachtig in huurwoning	% doelgroep in huur
EU-doelgroep	19.300 (100%)	8.600 (100%)	4.700 (100%)	54%
Tot 65 jaar	14.500 (75%)	5.500 (64%)	3.000 (64%)	55%
65 jaar en ouder	4.800 (25%)	3.100 (36%)	1.600 (34%)	52%
1+2 persoonshuishouden	11.900 (61%)	6.400 (74%)	3.500 (74%)	55%
Gezinnen met kinderen	7.400 (39%)	2.200 (26%)	1.200 (26%)	55%

Bron: Lokale Monitor Wonen 2016, Gemeente Noordoostpolder (2018), CBS (2018), bewerking Companen.

2.2 Huidig benodigde kernvoorraad

De gemeente Noordoostpolder telt anno 2018 ruim 4.700 bewoonde corporatiewoningen. Deze woningen zijn hoofdzakelijk in eigendom van Mercatus, die op 1 januari 2018 4.584 sociale huurwoningen in eigendom had². Van deze corporatiewoningen wordt het merendeel bewoond door huishoudens die tot de EU-doelgroep behoren.

¹ In deze tabel is overigens wel een daling van het aantal huishoudens uit de EU-doelgroep te zien. Deze daling hangt echter samen met veranderingen in gebruikte bronnen en onderzoeksmethodiek. In bijlage 2 is de impact van deze wijzigingen toegelicht.

² Bron: Woningbestand Mercatus op 1-1-2018 (woningen exclusief wooneenheden).

Tabel 3: Gemeente Noordoostpolder. De EU-doelgroep naar huisvestingssituatie, 2018

	Noordoostpolder	Waarvan corporatie huur (hoofdzakelijk Mercatus)	Waarvan particuliere huur
EU-doelgroep	8.600 (100%)		
EU-doelgroep in koop	3.100 (36%)		
EU-doelgroep in onbekende woonsituatie	800 (9%)		
EU-doelgroep in huur	4.700 (54%)	4.000	700
Hogere inkomens in huur	1.100	700	400
Totaal huishoudens in huur	5.800	4.700	1.100

Bron: Lokale Monitor Wonen 2016, CBS (2018) en Mercatus 2018, CBS-statline, bewerking Companen.

Op basis van de gegevens uit de Lokale Monitor blijkt dat het aantal scheefwoners (de groep hogere inkomens woonachtig in een sociale huurwoning) 700 huishoudens bedraagt. Dit is 15% van alle huishoudens in een corporatiewoning in de gemeente.

Het aandeel van Mercatus in de corporatiesector in de gemeente Noordoostpolder is groot. In de woningmarktmonitor 2018 van de gemeente Noordoostpolder en Mercatus is het aantal huurwoningen van andere partijen dan Mercatus gespecificeerd.

3 Toekomstig benodigde kernvoorraad

De onderstaande tabel geeft inzicht in de benodigde kernvoorraad in de gemeente Noordoostpolder voor de komende tien jaar. Hierbij zijn de verwachtingen uitgesplitst in twee economische scenario's. We gaan daarbij uit van een Basisscenario zonder groei van de koopkracht en een economische stagnatie, en van een Trendscenario, waarin de korte- en lange-termijnverwachtingen voor de economie zijn verwerkt.

Tabel 4: Gemeente Noordoostpolder. Ontwikkeling EU-doelgroep 2018 - 2028

Gemeente Noordoostpolder	2018	2028	
		Basisscenario	Trendscenario
EU-doelgroep totaal	8.600	8.920	8.710
EU-doelgroep in onbekende woonsituatie	800	710	690
EU-doelgroep in koopwoning	3.100	3.210	3.140
EU-doelgroep in huurwoning	4.700	4.990	4.870
EU-doelgroep in corporatiewoning	4.000	4.260	4.150
Goedkope scheefheid corporaties	700 (15%)	630 (13%)	620 (13%)
Benodigde kernvoorraad	4.700	4.890	4.770

Bron: Lokale Monitor Wonen 2016, Datawonen.nl (2017), gemeentelijke huishoudensprognose 2018, Gemeente Noordoostpolder, bewerking Companen.

Bij de raming van de benodigde kernvoorraad zijn de volgende uitgangspunten aangehouden:

- Er is uitgegaan van de gemeentelijke huishoudensprognose 2018 (Gemeente Noordoostpolder, 2018).
- De groep statushouders is volledig ondergebracht onder de EU-doelgroep (< € 36.798) met een woonbehoefte in het sociale huursegment.
- Er is rekening gehouden met een lichte toename in het aandeel van de EU-doelgroep dat in een huurwoning woont. Deze toename is het gevolg van een verandering in de samenstelling van de doelgroepen op de sociale huurmarkt (meer kwetsbare huishoudens en statushouders). Deze aandachtsgroepen komen vaker terecht in een (sociale) huurwoning. Daarnaast zien we ook in de ontwikkeling tussen 2016 en 2018 al dat het aandeel van de EU-doelgroep dat woont in een huurwoning licht toeneemt (zie ook tabel 8 in Bijlage 1).
- De zogenaamde goedkope scheefheid (hogere inkomens woonachtig in - sociale - huurwoningen zal de komende jaren verder afnemen tot 13%. Deze afname staat in verband met de strengere toewijzingsnormen en tevens de verandering in de samenstelling van de doelgroepen op de sociale huurmarkt.
- De economische scenario's zijn gebaseerd op een basisscenario en een trendscenario. Het basisscenario gaat uit van een koopkrachtgroei van 0%. Dit komt overeen met een scenario van economische stagnatie. Het trendscenario gaat uit van een sterkere economische groei op basis van de langetermijnraming van het CPB, en rekent met een koopkrachtgroei van 0,4% op langere termijn. De ervaring leert dat het inkomen van gepensioneerden in mindere mate afhankelijk is van economische groei. Om deze reden wordt de koopkrachtontwikkeling van gepensioneerden in beide scenario's gelijk gehouden op 0,2%.

In het basisscenario blijft het aandeel huishoudens dat tot de EU-doelgroep behoort constant (44,5% zowel in 2018 als in 2028). Wel neemt het *aantal* huishoudens in de EU-doelgroep toe. Dit heeft te maken met de groei van het totaal aantal huishoudens in de gemeente Noordoostpolder (een groei van ruim 750 huishoudens in de komende 10 jaar³). In deze groei is ook een trendmatige instroom van statushouders meegerekend (45 personen per jaar⁴). De benodigde kernvoorraad neemt in dit scenario licht toe naar 4.890 woningen (+190 woningen ten opzichte van 2018). In het trendscenario neemt het aandeel huishoudens dat tot de EU-doelgroep behoort in Noordoostpolder af tot 43,5% in 2028. Dit heeft tot gevolg dat de benodigde omvang van de kernvoorraad van de corporaties in dit scenario minder toeneemt; ca. +70 woningen tot 4.770 in 2028.

Ontwikkeling van de huurtoeslaggroep

In de volgende tabel is de ontwikkeling van de huurtoeslaggroep in de komende tien jaar te zien. Zowel in het basisscenario als in het trendscenario zal de huurtoeslaggroep in omvang toenemen. In het trendscenario zal de groei van de huurtoeslaggroep kleiner zijn dan in het basisscenario doordat er in dit scenario meer huishoudens van de economische groei profiteren.

³ De huishoudensgroei in Noordoostpolder wordt veroorzaakt door een proces van huishoudensverdunding. Hoewel het aantal inwoners de komende periode stagneert en zelfs licht gaat dalen, blijft het aantal huishoudens groeien. Dit komt vooral door de toename van het aantal eenpersoonshuishoudens. Het ouder worden van de bevolking, waarbij ouderen ook na verweeduwing langer thuis wonen en de toename van het aantal relatiebreuken liggen hieraan ten grondslag.

⁴ Bron: Gemeente Noordoostpolder, uitgangspunten huishoudensprognose 2018.

Tabel 5: Gemeente Noordoostpolder. Ontwikkeling huurtoeslaggroep 2018 - 2028

	2018	2028	
		Basisscenario	Trendscenario
Inkomen tot huurtoeslaggrens	4.900	5.230	5.110
Huurtoeslaggroep in koopwoning	1.100 (23%)	1.210 (23%)	1.180 (23%)
Huurtoeslaggroep in onbekende woonsituatie	500 (10%)	530 (10%)	520 (10%)
Huurtoeslaggroep in huurwoning	3.300 (67%)	3.490 (67%)	3.410 (67%)
<i>wv. in een corporatiewoning:</i>	<i>2.800</i>		

Bron: Lokale Monitor Wonen 2016, bewerking Companen.

In het basisscenario neemt het aantal huishoudens uit de huurtoeslaggroep woonachtig in een huurwoning met +190 toe. In het trendscenario is dit +110.

Benodigd aantal woningen tot aftoppingsgrenzen

In het kader van het passend toewijzen en het kunnen garanderen van betaalbaar wonen voor lage inkomensgroepen is het belangrijk om als corporatie over voldoende woningen tot de zogenaamde aftoppingsgrenzen te beschikken.

Momenteel hebben van alle huurders die behoren tot de EU-doelgroep er 3.300 een inkomen tot aan de huurtoeslaggrens. Dat komt neer op 70% van de doelgroep in een huurwoning (3.300 van de 4.700, zie tabel 4). Van deze 3.300 huurders met een laag inkomen wonen er 2.800 in een corporatiehuurwoning (zie tabel 5).

Uit cijfers van Mercatus uit 2018⁵ blijkt dat 84,7% van alle huurwoningen een huur heeft onder de eerste aftoppingsgrens (3.882 woningen). Dit is ruim voldoende om alle huurders tot aan de huurtoeslag passend en betaalbaar te kunnen huisvesten.

Verder is het van belang dat ook *vrijkomende woningen* in voldoende mate betaalbaar blijven voor de groep huurtoeslaggerechtigden. Doorgaans is het aandeel van de groep lage inkomens binnen alle woningzoekenden op de sociale huurmarkt wat hoger dan onder de huidige huurders. Het percentage woningen dat onder de aftoppingsgrens op de markt wordt aangeboden zal dan ook in lijn moeten liggen met hun aandeel onder woningzoekenden.

Uit het jaarverslag van Mercatus over 2017 blijkt dat zij 78% van de vrijkomende woningen heeft aangeboden tot aan de eerste aftoppingsgrens en nog eens 19% tot aan de tweede aftoppingsgrens. Daarmee lijkt er voldoende betaalbaar aanbod te zijn om de groep lage inkomens passend te kunnen huisvesten.

⁵ Bron: Mercatus 2018.

4 Benodigde kernvoorraad per kern

In dit hoofdstuk bekijken we de omvang van de doelgroep en hun woonsituatie op kernniveau om de benodigde kernvoorraad per kern te bepalen. In onderstaande tabellen wordt eerst het beeld gegeven van de omvang van de EU-doelgroep per kern.

Tabel 6: Gemeente Noordoostpolder. EU-doelgroep: vergelijking Emmeloord met dorpskernen 2018

	Totaal EU-doelgroep	Waarvan in huurwoning	% doelgroep in huurwoning
Emmeloord	5.250	3.200	61%
Overige kernen	3.350	1.500	45%
Gemeente Noordoostpolder	8.600	4.700	54%

Bron: Lokale Monitor Wonen 2016, gemeente Noordoostpolder (2018), Mercatus (2018), bewerking Companen.

Tabel 6a: Verbijzondering EU-doelgroep op kernniveau 2018

	Totaal EU-doelgroep (afgerond op vijftigtal)	Waarvan in huurwoning (afgerond op vijftigtal)
Bant	200	100
Luttelgeest	300	100
Marknesse	650	300
Kraggenburg	250	100
Ens	500	250
Nagele	400	200
Tollebeek	250	100
Espel	250	100
Creil	300	150
Rutten	300	100
Schokland	0	0
Totaal dorpskernen	3.350	1.500

In de gemeente behoort 45% van de huishoudens tot de EU-doelgroep. In Emmeloord was dit 46%, terwijl dit voor de kleinere kernen iets lager (42%) was. In Emmeloord woont ook een duidelijk groter gedeelte van de EU-groep in een huurwoning, 61% ten opzichte van 45% in de overige kernen. De benodigde kernvoorraad is in Emmeloord relatief wat groter dan in de overige kernen.

De volgende tabellen laten een raming zien van de benodigde kernvoorraad in Emmeloord en de overige kernen.

Tabel 7: Gemeente Noordoostpolder. Ontwikkeling EU-doelgroep voor Emmeloord en de overige kernen

Emmeloord	2018	2028	
		Basisscenario	Trendscenario
EU-doelgroep	5.260	5.530	5.360
EU-doelgroep in onbekende woonsituatie	440	470	450
EU-doelgroep in koopwoning	1.740	1.830	1.770
EU-doelgroep in huurwoning	3.080	3.240	3.140
EU-doelgroep in corporatiewoning	2.830	3.010	2.930
Goedkope scheefheid corporaties	480 (15%)	430 (13%)	420 (13%)
Benodigde kernvoorraad	3.300	3.440	3.350

Overige kernen	2018	2028	
		Basisscenario	Trendscenario
EU-doelgroep	3.340	3.390	3.350
EU-doelgroep in onbekende woonsituatie	360	240	240
EU-doelgroep in koopwoning	1.360	1.380	1.370
EU-doelgroep in huurwoning	1.620	1.750	1.730
EU-doelgroep in corporatiewoning	1.170	1.250	1.220
Goedkope scheefheid corporaties	220 (16%)	200 (14%)	200 (14%)
Benodigde kernvoorraad	1.400	1.450	1.420

Bron: Lokale Monitor Wonen 2016, Datawonen.nl (2017), bewerking Companen.

De raming van de benodigde kernvoorraad op dorpskernniveau is voor beide scenario's berekend op basis van de verwachte huishoudensgroei per dorpskern. In de huishoudensprognose voor de gemeente Noordoostpolder komt ruim 83% van de groei in de gemeente terecht in de kern Emmeloord. De grotere kernen in een gemeente zijn doorgaans de plek waar bijzondere doelgroepen als statushouders en cliënten vanuit beschermd wonen worden gehuisvest. Dit zijn immers vaak de kernen met het beste voorzieningenniveau en met meer sociale draagkracht. Voor de gemeente Noordoostpolder lijkt het daardoor waarschijnlijk dat het grootste deel van de voorziene groei van de EU-doelgroep en de benodigde kernvoorraad in Emmeloord terecht komt.

Vergelijking met vorig onderzoek (2016)

De prognose voor de ontwikkeling van de omvang van de EU-doelgroep laat ten opzichte van de prognose uit 2016 een iets ander beeld zien. De prognoses zijn gebaseerd op voortschrijdende economische ontwikkelingen en inzichten over verwachtingen op termijn. Bovendien gaan we anno 2018 uit van een andere omvang van het aantal huishoudens dat tot de EU-doelgroep behoort (zie ook bijlage 2).

Het belangrijkste verschil tussen de prognoses is dat in de huidige prognose in beide doorgerekende economische scenario's géén afname van de EU-doelgroep meer wordt verwacht. In 2016 rekenden we nog een (zeer) gunstig economisch scenario door waarin het aantal lagere inkomens sterk daalde. In onze huidige prognose gaan we meer uit van een 'reëel' trendscenario waarbij we aansluiten bij de economische verwachtingen en ramingen van het Centraal Planbureau.

In 2016 werd een ruimere bandbreedte in de ontwikkeling afgegeven, die een toename van +515 gaf bij economische tegenwind tot 2026 en een afname van de EU-doelgroep van -/820 bij een florerende economie tot 2026. In de huidige prognose verwachten we een toename van de EU-doelgroep van tussen +320 bij een stagnerende economie en + 110 bij het trendscenario.

Deze verschuivingen in de prognose voor de komende tien jaar zijn terug te zien in zowel Emmeloord als in de dorpen. De verwachte toename van het aantal huishoudens in de EU-doelgroep zal in de nieuwe prognose vooral in Emmeloord plaatsvinden (tussen +5% en +1,5%). Maar ook in de dorpen zal in beide economische scenario's de EU-doelgroep wat toenemen (+2% en +0,5%).

Bijlage 1: Ontwikkeling inkomensgroepen

Tabel 8: Ontwikkeling inkomensgroepen ten opzichte van vorig onderzoek

	2014		2016		2018	
	Aantal	% in huur	Aantal	% in huur	Aantal	% in huur
Tot huurtoeslaggrens	x	x	6.300***	48%***	4.900	67%
Huurtoeslaggrens – EU-grens (€ 36.798 in 2018)	x	x	3.000***	60%***	3.700	38%
<i>Subtotaal tot € 36.798*</i>	8.600	53%	9.300****	52%	8.600	54%
EU-grens – hoge doelgroepgrens corporaties (€ 41.056 in 2018)**	1.400	29%	1.200	25%	1.200	23%
Vanaf € 41.056	8.400	11%	8.000	10%	9.500	9%
Totaal Noordoostpolder	18.400	32%	18.500	32%	19.300	30%

* Voor Mercatus vormt de inkomensgroep t/m € 36.798 de doelgroep van beleid. Van huishoudens met een inkomen boven deze grens wordt verondersteld dat deze in redelijke mate zelfredzaam zijn op de woningmarkt in de gemeente Noordoostpolder.

** De hoge doelgroepgrens voor corporaties hangt samen met de (tijdelijk) verhoogde toewijzingsgrens van sociale huurwoningen aan lage middeninkomens. Ook is dit de grens waarboven corporaties in het licht van de Wet Doorstroming huurmarkt hogere huurverhogingen mogen doorberekenen).

*** RIO 13 en RIO 14 houden niet de grootte van de huurtoeslaggroep bij. De presenteerde gegevens uit het onderzoek van 2016 zijn berekend op basis van cijfers uit 2009.

**** Berekend volgens de methodiek van vóór 2017 en met de oude onderzoeksbron (zie ook bijlage 2).

Bron: *Companen (2014/2016)*.

- De EU-doelgroep woont steeds vaker in een huurwoning.
- In de gemeente Noordoostpolder neemt de groep huishoudens met een inkomen hoger dan € 41.056 met name de afgelopen twee jaar toe. Deze huishoudens zijn daarbij ook steeds minder vaak woonachtig in een huurwoning, wat het gevolg kan zijn van strengere toewijzingsnormen in de sociale huursector.

Bijlage 2: vergelijking brongegevens

Met ingang van de huidige rapportage voor de huishoudens- en inkomenssituatie in 2017 wordt gebruik gemaakt van een andere bron voor de inkomensverdeling en de woonsituatie van de inkomensgroepen. Voorheen werd gebruik gemaakt van de RIO-bestanden van het CBS, tegenwoordig gebruiken we de meer actuele en gedetailleerde bronnen van de Lokale Monitor Wonen. Deze maakt gebruik van een wat ander huishoudensbegrip. Daardoor behoeven vergelijkingen tussen deze rapportage met eerdere rapportages voor Mercatus/Gemeente Noordoostpolder toelichting. Om de vergelijking te kunnen maken, zijn in tabel 9 de verschillen in de gebruikte bronnen getoond. Om toch een inhoudelijke vergelijking te kunnen maken zijn de cijfers uit de Landelijke Monitor Wonen ook uit 2014 op een rij gezet en zijn de bronnen voor het inkomensjaar 2014 naast elkaar gezet om de verschillen tussen de bronnen zelf te duiden.

Tabel 9: Vergelijking tussen brongegevens van Lokale Monitor Wonen en RIO.

	RIO 2013 (gebruikt voor rapportage uit 2016)		RIO 2014 (meest recente bron volgens oude methodiek)*		Lokale Monitor Wonen 2014		Lokale Monitor Wonen 2016 (gebruikt voor rapportage uit 2018)	
	Aantal	% in huur	Aantal	% in huur	Aantal	% in huur	Aantal	% in huur
Tot HT-grens	Niet beschikbaar**		Niet beschikbaar**		5.175	62%	4.970	65%
HT-grens – EU-grens	Niet Beschikbaar**		Niet Beschikbaar**		3.690	40%	3.705	37%
Totaal < EU-grens	9.300	52%	9.180	52%	8.865	53%	8.675	53%
EU-grens - hoge doelgroepgrens	1.200	25%	1.230	24%	1.165	27%	1.100	23%
39.870 - 43.000	1.600	19%	1.600	18%	Niet beschikbaar***		Niet beschikbaar***	
43.000 >	6.400	8%	6.530	8%	Niet beschikbaar***		Niet beschikbaar***	
Totaal hogere inkomens (39.870 - 43.000 & 43.000 >)	8.000	10%	8.130	9%	8.975	9%	9.035	9%
Totaal	18.500	32%	18.540	32%	19.005	31%	18.810	30%
Aantal huishoudens rapportage (bron: prognose gemeente Noordoostpolder)	18.800						19.300	
Aantal huishoudens < EU-grens (berekend mbv betreffende bron)	9.300		8.950		8.600		8.600	

* Tijdens onderzoek 2016 nog niet beschikbaar.

** RIO 13 en RIO 14 houden niet de grootte van de huurtoeslaggroep bij. In de rapportage van 2016 is destijds gebruik gemaakt van een inschatting van de HT-groep door middel van inkomensstatistieken uit 2009.

*** Door gewijzigde wetgeving rond de inkomensafhankelijke huurverhoging is deze grens niet meer van belang en wordt daarom door Lokale Monitor Wonen niet meer geregistreerd.

Bron: Lokale Monitor Wonen 2014 en 2016, Regionaal inkomensonderzoek 2013 en 2014.

Tussen de rapportage van 2016 en 2018 wordt een verschil gerapporteerd in het aantal huishoudens behorend tot de EU-doelgroep van 700 (9.300 vs. 8.600). De verklaringen hiervoor zijn te vinden in:

- het gebruik van een andere bron voor huishoudens en inkomensstatistieken;
- doorontwikkeling en verfijning van het doelgroepenmodel van Companen in 2017;
- een grotere onzekerheidsmarge bij de vorige rapportage door het gebruik van oudere inkomensstatistieken (drie jaar oud) versus tegenwoordig 2 jaar oud;
- economische verbetering tussen 2016 en 2018 (procentueel minder lage inkomens).

Verskil tussen de bronnen

Uit tabel 9 komt tussen de bronnen RIO 2014 en de Lokale Monitor Wonen uit 2014 een substantieel verschil naar voren tussen het aantal huishoudens waarover wordt gerapporteerd (18.540 vs. 19.005). Dit verschil wordt veroorzaakt door een definitieverschil bij het huishoudensbegrip tussen beide bronnen. RIO gaat bij huishoudens uit van alle “Particuliere huishoudens met een inkomen (exclusief studentenhuishoudens) en aandachtsgroepen”, terwijl de Lokale Monitor Wonen “één of meer personen die samen een zelfstandige woonruimte bewonen” als huishoudens definieert. Alle verschillen in de verhoudingen naar inkomen komen voort uit dat verschil in definitie. Het aandeel huishoudens met een hoger inkomen (> € 39.870) was in 2014 volgens de Lokale Monitor Wonen 47,2%, terwijl volgens RIO dat jaar 43,9% van de huishoudens een hoger inkomen had. Dit heeft ook enig effect op de percentages van huishoudens naar hun woonsituatie.

Doorontwikkeling van het doelgroepenmodel

In 2017 heeft Companen haar *Doelgroepenmodel doorontwikkeld*, waardoor er gebruik wordt gemaakt van andere economische parameters en maatschappelijke trends om de inkomensontwikkeling door de jaren heen in te schatten.

Door toepassing van het nieuwe Doelgroepenmodel in combinatie met de nieuwe brongegevens (LMW ipv RIO) ontstaan er verschillen met de gerapporteerde resultaten van 2016. Dit scheelt 350 huishoudens (8.950 - 8.600).

Verschillen door ouderdom van beschikbare inkomensstatistieken

In de rapportage van 2016 had Companen nog niet de beschikking over de inkomensstatistieken uit 2014. Aannames voor de inkomensverhouding in 2016 zijn toen gemaakt met de meest recente bronnen op dat moment (RIO 2013). Het verschil dat zou ontstaan als we op dat moment al konden beschikken over recentere statistieken (RIO 2014) is in bovenstaande tabel in beeld gebracht. Het scheelt (350 huishoudens (9.300 - 8.950).

Economische verbeteringen tussen 2016 en 2018

De economie is verbeterd. Er is een lagere werkloosheid en meer mensen die voorheen tot de EU-doelgroep behoorden, vallen (door het vinden van een baan of door inkomensstijging) in een andere inkomensgroep. Ook verhuizingen hebben invloed op de inkomenssamenstelling. Dat het aantal huishoudens dat behoort tot de EU-doelgroep tussen 2016 en 2018 stabiel is, komt door de huishoudensgroei tussen 2016 en 2018.