

MAATSCHAPPELIJK MEER MEEDOEN.

Een onderzoek naar de mogelijkheden voor verlaging van de woonquote in de gemeenten Hardenberg en Ommen in de regio Vechtdal.



Auteur: Coen Velmans

Afstudeerscriptie: Maatschappelijk meer meedoen. Een onderzoek naar de mogelijkheden voor verlaging van de woonquote in de Gemeenten Hardenberg en Ommen in de regio Vechtdal.

Periode: juni 2020 – januari 2021

Onderwijsinstelling: Saxion Hogeschool Deventer

Studierichting: Sociaal Juridische Dienstverlening

Opdrachtgever: Woning Coöperatie Vechtdal Wonen, Dhr. R. Ditzel

Eerste Lezer: Mw. F. Bichbich

Tweede Lezer: Dhr. C. de Heer

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave	pag. -2-
Begrippen- en afkortingenlijst	pag. -4-
Voorwoord	pag. -5-
Samenvatting	pag. -6-
Hoofdstuk 1 Inleiding	pag. -7-
1.1. Opdrachtgever	pag. -7-
1.2. Aanleiding	pag. -7-
1.3. Doelstelling	pag. -8-
1.4. Hoofd- en deelvragen	pag. -8-
1.5. Afbakening	pag. -8-
1.6. Kernbegrippen uit de hoofd- en deelvragen	pag. -8-
1.7. Belanghebbenden bij het onderzoek	pag. -9-
1.8. Leeswijzer	pag. -9-
Hoofdstuk 2 Theoretisch kader	pag. -10-
2.1. Inleiding	pag. -10-
2.2. Beschrijving van de theorie van de kernbegrippen	pag. -10-
2.3. Eerder verricht onderzoek	pag. -10-
2.4. Sociaal maatschappelijk kader	pag. -11-
2.5. Juridisch kader	pag. -11-
2.6. Politiek kader	pag. -12-
Hoofdstuk 3 Onderzoeksmethoden	pag. -13-
3.1. Huurdoelgroepen van Vechtdal Wonen	pag. -13-
3.2. Literatuuronderzoek/dataverzameling	pag. -13-
3.3. Interviews	pag. -14 -
3.4. Verantwoording voor de onderzoeksmethoden	pag. -14 -
3.5. Betrouwbaarheid en validiteit	pag. -15 -
Hoofdstuk 4 Resultaten deelvraag 1	pag. -16 -
4.1. Deelvraag 1	pag. -16-
4.2. Woonquote	pag. -16-
4.3. Onderzoeksaanpak woonquote Hardenberg en Ommen	pag. -16-
4.3.1. De keuze voor de dossiers	pag. -16-
4.3.2. Inkomen en huur	pag. -17-
4.3.3. Energielasten en water	pag. -18-
4.3.3.1. Gas	pag. -18-
4.3.3.2. Stroom	pag. -20-
4.3.3.3. Water	pag. -23-
4.4. Gemeentelijke belastingen	pag. -23-
4.5. Berekening van de woonquote	pag. -25-
4.6. Woonquote gemeente Hardenberg	pag. -26-
4.7. Woonquote gemeente Ommen	pag. -27-
4.7.1. Energielasten en water	pag. -27-
4.7.2. Gemeentelijke belastingen	pag. -28-
4.8. Berekening van de woonquote	pag. -29-
4.9. Cijfermateriaal van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten	pag. -30-
4.10. Eerste conclusies uit de vergelijking Hardenberg en Ommen	pag. -31-
4.11. Variabelen	pag. -33-

Hoofdstuk 5 Resultaten deelvraag 2	pag. -34-
5.1. Onderzoeken Drenthe en Groningen	pag. -34-
5.1.1. Risicogroep in beeld	pag. -35-
5.2. Gematigd huurbeleid	pag. -36-
5.3. De woonlasten	pag. -37-
5.4. De huurders zelf	pag. -38-
5.5. Aandacht voor incasso en woonkostencalculator; preventieve maatregelen	pag. -40-
5.6. Samenvatting van de best practices uit de onderzoeken Drenthe en Groningen	pag. -40-
Hoofdstuk 6 Resultaten deelvraag 3	pag. -43-
6.1. Inleiding deelvraag 3	pag. -43-
6.2. Partners van Vechtdal Wonen	pag. -43-
6.3. Uitwerking van de interview onderwerpen	pag. -44-
6.3.1. Samenwerking	pag. -44-
6.3.2. Projecten en regelingen	pag. -45-
6.3.3. Percentage huurder dat gebruik maakt van projecten en regelingen	pag. -46-
6.3.4. Anticiperen op mogelijke problemen; vroegsignalering in de gemeente Hardenberg	pag. -47-
6.3.5. Kostenverlaging d.m.v. energiemaatregelen	pag. -47-
6.3.6. Rioolheffing; lasten verhalen op derden	pag. -48-
6.3.7. Uitvoeringsverschillen	pag. -48-
6.4. Conclusie deelvraag 3	pag. -49-
Hoofdstuk 7 De aanbevelingen voor Vechtdal Wonen	pag. -50-
7.1. Opzet van de aanbevelingen	pag. -50-
7.2. Maatregelen die Vechtdal Wonen al geheel of gedeeltelijk uitvoert	pag. -50-
7.3. De aanbevelingen	pag. -51-
Hoofdstuk 8 Conclusie	pag. -53-
Literatuurlijst	pag. -56-

Begrippen- en afkortingenlijst.

- **Woonquote:** de woonquote is het percentage van het netto besteedbaar inkomen dat gebruikt wordt voor de woonlasten. Voor huurders bestaan de woonlasten uit de huur, de energierekening en de gemeentelijke belastingen.
- **Sociale huurwoningen:** woningen die een publieke instantie (meestal een sociale huisvestingsmaatschappij) tegen een sociaal tarief verhuurt aan personen of gezinnen met een inkomen onder bepaalde grenzen.
- **Ketenpartners:** persoon of organisatie, buiten de eigen organisatie, die een bijdrage levert aan de totstandkoming en/of levering van het product of professioneel betrokken is bij het product of de klant.
- **Energie label:** er zijn drie verschillende energieklassen: voor huizen/bedrijfspannen, auto's en apparaten. Bij alle energie labels wordt er door middel van een letter aangegeven hoe energiezuinig iets is.
- **Vastrecht kosten:** alle kosten die energieleveranciers doorrekenen aan afnemers voor het gebruik van de leidingen en kabels.
- **Gemeentelijke belastingen:** heffing van belasting door en binnen het territorium van een gemeente.
- **Waterschapslasten:** deze lasten bestaan uit Zuiveringsheffing, Watersysteemheffing Ingezetenen, Watersysteemheffing Gebouwd, Wegenheffing Ingezetenen
- **Gematigd huurbeleid:** Gematigd huurbeleid houdt bijvoorbeeld in dat er aanpassingen aan de woningen kunnen worden gedaan die de woning verbeteren (verduurzamen) zonder dat deze aanpassing meteen leidt tot een huurverhoging die de besparing vrijwel geheel teniet doet. Gematigd huurbeleid houdt ook in dat de huurverhogingen niet hoger liggen dan de inflatie.
- **Verduurzaming:** verduurzamen is conserveren van een materiaal om aantasting te voorkomen.
- **Incasso:** incasso betekent letterlijk 'het innen van geld' of 'innen van openstaande vorderingen'.
- **Laaggeletterden:** laaggeletterden kunnen wel lezen en schrijven, maar beheersen deze vaardigheden niet goed genoeg om te kunnen functioneren in de samenleving.
- **CBS:** Centraal Bureau voor de Statistiek.
- **VNG:** Vereniging van Nederlandse Gemeenten.
- **Nibud:** Nationaal Instituut voor Budgetvoorlichting.
- **ArcGIS:** ArcGIS is de naam van GIS-software geproduceerd door Esri.
- **Esri:** producent van ArcGIS, marktleider in geografische informatiesystemen (GIS).
- **GIS:** geografische informatiesystemen.
- **Coelo:** Centrum voor Onderzoek van de Economie van de Lagere Overheden.
- **MOA:** Marketing Insights, Onderzoek en Analytics (Expertise Center)

Voorwoord

Voor u ligt de scriptie: 'Maatschappelijk meer meedoen', een onderzoek naar de mogelijkheden om de woonquote bij de gemeenten Hardenberg en Ommen te verlagen voor huurders van sociale huurwoningen. Gedurende mijn stageperiode in het derde jaar van mijn opleiding ben ik geboeid geraakt door de maatschappelijke verschillen. Deze verschillen vind je ook sterk terug in de woningmarkt. Vanaf het begin van de zoektocht naar een afstudeeronderzoek wilde ik graag zowel iets doen met de woningmarkt als met een doelgroep die maatschappelijk minder goed bedeeld is. Ik ben dus bijzonder blij dat ik in deze opdracht de kans krijg om met dit onderzoek bij te dragen aan het mogelijk verbeteren van de (woon)situatie van huurders in de sociale huursector.

Afstuderen in tijden van Corona.

Waar ik in mijn stage de hele week op kantoor was, met collega's en ook met leden van de doelgroep, is bij mijn afstuderen de gedeeltelijke intelligente lockdown van kracht. Zowel Vechtdal Wonen als Saxion doen er alles aan om via de digitale weg het afstuderen mogelijk te maken. Om te starten en de benodigde spullen op te halen is er een introductiedag geweest op het kantoor. Dat was voor het bestendigen van de contacten heel fijn en ik heb veel mensen in één dag ontmoet. Het digitale werken brengt in de contacten en in de verbinding beperkingen met zich mee en dat kan gevolgen hebben voor het verkrijgen van informatie. Ik heb hier uiteindelijk geen last van ondervonden. Het feit dat ik niet op het kantoor van Vechtdal Wonen heb kunnen werken aan de scriptie vond ik wel erg jammer.

Mijn dank gaat uit naar Richard Ditzel, voor de goede en fijne begeleiding tijdens de corona periode. Juist in deze tijd is het er fijn wanneer er veelvuldig contact plaats kan vinden en dat is er zeker geweest. Daarnaast wil ik ook Fatima Bichbich bedanken voor haar begeleiding en waardevolle feedback tijdens het onderzoeksproces.

Samenvatting

Deze scriptie is geschreven door Coen Velmans tijdens zijn afstudeerperiode bij Vechtdal Wonen. Vechtdal Wonen is een woningbouwcorporatie die huurwoningen heeft in Ommen, Hardenberg, Dalfsen, Raalte en Enschede. Onderzocht moest worden wat Vechtdal Wonen samen met haar partners kan doen om de woonquote voor sociale huurwoningen te verlagen door middel van beleidsmaatregelen. Om dit vraagstuk goed te kunnen beantwoorden zijn er voor dit onderzoek drie deelvragen uitgewerkt.

De eerste van die drie deelvragen luidt: 'Hoe ziet de woonquote eruit voor de gemeenten Hardenberg en Ommen?' Er is voor deze twee gemeenten gekozen omdat Vechtdal Wonen in deze twee gemeenten veruit de meeste sociale huurwoningen heeft. Om deze deelvraag te beantwoorden is er een steekproef gedaan met 42 dossiers, 21 voor elke gemeente, om te kijken hoe de woonquote eruit ziet. De gegevens die daaruit voortkomen zijn vervolgens vergeleken met het onderzoek dat gedaan is door de VNG (Vereniging Nederlandse Gemeenten) in 2018. Uit het dossieronderzoek komt naar voren dat de woonquote in Hardenberg 33,46% is en in Ommen 36,71%. De percentages die in het onderzoek van de VNG naar voren komen verschillen iets ten opzichte van de gevonden gegevens uit het dossieronderzoek. In Hardenberg is dit slechts een verschil van 0,30% maar in Ommen is dit verschil wat groter, namelijk 4,41%. Dit verschil is met name te verklaren door het verschil in de huurprijs tussen beiden onderzoeken.

De tweede deelvraag is: 'Welke best practices zijn er te vinden bij andere woningcorporaties op het gebied van het verlagen van de woonquote?' Voor de beantwoording van deze vraag zijn het Woonlastenonderzoek Drenthe 2018 en het Woonlastenonderzoek 2019 Gemeente Groningen en de Groningse woningcorporaties gebruikt. Deze twee onderzoeken zijn uitgevoerd door Companen, een adviesbureau voor woningmarkt en leefomgeving. Uit de onderzoeken komen de volgende best practices naar voren:

- Het voeren van een gematigd huurprijsbeleid.
- Scherp in beeld hebben van de samenstelling van de populatie en de risicogroep voor betaalbaarheidsrisico.
- Enquête uitzetten om te achterhalen of er meer behoefte is aan ondersteuning op administratief gebied.
- Woonlasten omlaag brengen door isolatie of zonnepanelen.
- Deel van de gemeentelijke belastingen laten heffen bij de woningeigenaren in plaats van bij de huurders (rioolheffing).
- Woonkostencalculator.
- Samenwerking tussen corporaties, gemeenten en huurdersbelangenorganisaties versterken.

De laatste deelvraag van deze scriptie luidt: Welke partners van Vechtdal Wonen kunnen helpen om de woonlasten (energie en gemeentelijke belastingen) te drukken en/of de inkomsten te laten stijgen? Tijdens het beantwoorden van deze deelvraag komt naar voren dat de gemeenten Ommen en Hardenberg veruit de belangrijkste partners zijn voor Vechtdal Wonen om de energielasten te drukken en/of het inkomen te doen laten stijgen.

Als antwoord op de hoofdvraag van deze scriptie worden er een aantal aanbevelingen gedaan aan Vechtdal Wonen. De aanbevelingen zijn: actualiseren en up to date houden van de inkomensgegevens, scherp in beeld hebben van de samenstelling van de populatie en de risicogroep voor betaalbaarheidsrisico, verduurzamen van de woningen en het gebruik van een woonkostencalculator. Daarnaast is het advies om nader onderzoek te doen naar het percentage rechthebbenden dat gebruikt maakt van de huurtoeslag en het in kaart brengen van de vraag of er meer behoefte is aan ondersteuning bij het aanvragen van voorzieningen. Ook kan onderzoek worden gedaan naar een constructie betreffende de gemeentelijke belastingen.

Hoofdstuk 1. Inleiding

In dit onderzoek wordt nagegaan of, en zo ja in hoeverre, Vechtdal Wonen samen met haar partners de woonquote kan verlagen. Het onderzoek moet leiden tot een advies over de geschikte beleidsmaatregelen om de woonquote te verlagen.

Voor Vechtdal Wonen is het streven om de woonquote onder of gelijk aan 30% te houden of te krijgen. (Vechtdal Wonen de heer R. Ditzel 2020) Deze 30% valt binnen de politieke richtlijnen voor de woonquote van 27% tot 32 %. Alles onder de 27% wordt als relatief laag gezien en alles boven de 32% als relatief hoog.

Het grootste probleem van een hoge woonquote is dat het kan leiden tot onvermogen om de huur te betalen met als gevolg huurachterstanden en zelf uithuiszettingen.

In de prestatieafspraken met de gemeenten is terug te vinden dat het algemeen welbevinden van de huurders van groot belang is. (Jaarverslag Vechtdal Wonen, 2019) Dat betekent dat zij voldoende financiële middelen moeten hebben om te besteden aan zaken die een volwaardige maatschappelijke positie waarborgen. Dit kan niet met een te hoge woonquote.

1.1. Opdrachtgever

Opdrachtgever voor dit onderzoek is woningcorporatie Vechtdal Wonen. Vechtdal Wonen is een woningcorporatie met woningen in 5 gemeenten in de provincie Overijssel, te weten; Dalfsen, Ommen, Hardenberg, Enschede en Raalte.

Saxion Hogeschool Deventer heeft akkoord gegeven op deze onderzoeksopdracht.

1.2. Aanleiding

Vechtdal Wonen heeft onder het aanbod van huizen relatief veel sociale woningverhuur. De woonquote is in de regio Vechtdal het hoogst met 40%. Dat is aanzienlijk hoger dan de gemiddelde woonquote voor Noord-Overijssel die op 31.9% ligt. (CBS, 2019) Maar de hoogte van de woonquote is ook afhankelijk van de huurdoelgroep. In alle leeftijdscategorieën hebben de alleenstaanden de hoogste woonquote. Voor gezinnen met kinderen ligt de woonquote vaak onder de 30%. De gevolgen zijn merkbaar voor zowel de huurders als voor de woningcorporatie zelf wanneer de woonquote te hoog is. De huurders komen financieel in de problemen en kunnen hierdoor niet meer volwaardig meedoen in de maatschappij. Anderzijds leidt dit voor Vechtdal Wonen tot huurachterstanden en zelfs tot uithuiszettingen. In 2018 kende Vechtdal Wonen uiteindelijk drie uithuiszettingen. (Jaarverslag Vechtdal Wonen, 2019) Omgerekend zijn dat 0,3 uithuiszettingen per 1.000 woningen. Dat ligt ver onder het landelijk gemiddelde dat tussen de 0.76 en 1.76 uithuiszettingen per 1.000 woningen ligt, afhankelijk van de grootte van de corporaties. (Aedes corporatiemonitor, 2019) Ook de mogelijkheden om te bouwen en te investeren in duurzaamheid worden minder als de verwachte huurinkomsten niet worden gerealiseerd.

Vechtdal Wonen wil dat de huurders meer financiële armslag krijgen door een lagere woonquote en zo ook een volwaardiger maatschappelijke positie krijgen.

1.3. Doelstelling

In dit onderzoek wordt in kaart gebracht hoe de woonquote eruitziet voor de gemeenten Hardenberg en Ommen voor de regio Vechtdal. Het onderzoek is geslaagd als er concrete aanbevelingen kunnen worden gedaan voor het invoeren van beleidsmaatregelen die de woonquote kunnen verlagen.

1.4. Hoofd- en deelvragen

De probleemstelling en de deelvragen luiden:

Probleemstelling.

Op welke wijze kan Vechtdal Wonen, samen met ketenpartners, de woonquote voor sociale huurwoningen verlagen door middel van het inzetten van beleidsmaatregelen?

Deelvragen.

1. Hoe ziet de woonquote eruit voor de gemeenten Hardenberg en Ommen?
2. Welke best practices zijn er te vinden bij andere woningcorporaties op het gebied van het verlagen van de woonquote?
3. Welke partners kunnen Vechtdal Wonen helpen om de woonlasten (energie en gemeentelijke belastingen) te drukken en/of de inkomsten te laten stijgen?

1.5. Afbakening

In samenspraak met zowel Saxion als Vechtdal Wonen is voor het uitvoeren van het onderzoek een afbakening gedaan op de hoeveelheid gemeenten die in het onderzoek betrokken wordt. Beide partijen zijn tot de conclusie gekomen dat onderzoek doen naar de woonquote voor álle gemeenten niet haalbaar is. Vechtdal Wonen heeft vervolgens Hardenberg en Ommen aangegeven als de gemeenten met de meeste sociale huurwoningen.

Binnen deze twee gemeenten zullen voor elk 21 dossiers worden bekeken om tot relevante data te kunnen komen.

1.6. Kernbegrippen uit de hoofd- en deelvragen

De kernbegrippen uit de hoofd- en deelvragen worden hier nader gedefinieerd.

- De woonquote is het percentage van het netto besteedbaar inkomen dat gebruikt wordt voor de woonlasten. Voor huurders bestaan de woonlasten uit de huur, de energierekening en de gemeentelijke belastingen. Weinig inkomen tegenover een relatief hoge woonlast betekent een hoge woonquote. (CBS, 2019)
- Sociale huurwoningen zijn goedkopere huurwoningen voor mensen die niet over genoeg financiële middelen beschikken om een woning te huren in de vrije sector. Om in aanmerking te komen voor sociale woningbouw moet de huurder aan voorwaarden voldoen. Het inkomen mag niet hoger zijn dan € 39.055,-, men moet ingeschreven zijn bij een organisatie die de sociale huurwoningen verdeelt en er is een huisvestingsvergunning noodzakelijk. (Rijksoverheid, 2020)
- Beleidsmaatregelen worden in dit onderzoek gedefinieerd als alle aanbevelingen en voorgestelde instrumenten die ingezet kunnen worden door Vechtdal Wonen en haar partners om de woonquote van de huurders te verlagen.

1.7. Belanghebbenden van het onderzoek

Voor Vechtdal Wonen kan dit onderzoek bijdragen aan het vinden van alternatieven die een bewezen of mogelijk te verwachten effect hebben op het verlagen van de woonquote van de huurders. Daarnaast kan dit onderzoek een goede indicatie geven of het huidige beleid van Vechtdal Wonen op het gebied van betaalbaar wonen het juiste beleid is.

Voor de huurders kan dit betekenen dat ze meer financiële armslag krijgen en zo een betere positie verkrijgen om maatschappelijk meer mee te doen.

Voor partners van Vechtdal Wonen kan dit onderzoek betekenen dat deze partners ook meer gaan kijken naar mogelijkheden om de woonlasten te verlagen en/of de inkomens te verhogen. De gemeenten en provincies hebben deze mogelijkheden. Dat kan een gemeente aantrekkelijker maken voor mensen om zich daar te vestigen.

1.8. Leeswijzer

Het onderzoek start met een voorwoord en een samenvatting. In het voorwoord wordt onder andere aandacht besteed aan de beperkingen die het coronavirus met zich meebrengt.

Vervolgens wordt ingegaan op de aanleiding tot dit onderzoek en de doelstellingen die gesteld zijn. In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op het theoretisch kader en daarop volgt in hoofdstuk 3 de uiteenzetting over de gekozen onderzoeksmethoden. Hierbij wordt ook aandacht besteed aan de betrouwbaarheid en validiteit. Hoofdstuk 4, 5 en 6 zijn de kern van het onderzoek; hierin worden de resultaten van het onderzoek per deelvraag beschreven. Tenslotte worden in hoofdstuk 7 de aanbevelingen gedaan en in hoofdstuk 8 wordt er afgesloten met de conclusie.

Hoofdstuk 2. Theoretisch kader

2.1. Inleiding

In dit theoretisch kader wordt eerst ingegaan op de achtergrond van het probleem aan de hand van de kernbegrippen uit de probleemstelling. Vervolgens wordt in eerder verricht onderzoek specifiek gekeken naar de energielasten en de gemeentelijke belastingen. Aansluitend volgt een korte beschrijving van de kernbegrippen. Daarna komen de verschillende kaders aan bod, waaronder het organisatorisch kader, het sociaal maatschappelijk kader, het juridisch kader en ten slotte het politieke kader.

2.2. Beschrijving van de theorie van de kernbegrippen

De kernbegrippen uit de probleemstelling worden hier nader gedefinieerd.

Op welke wijze kan Vechtdal Wonen, samen met ketenpartners, de **woonquote** voor **sociale huurwoningen** verlagen door middel van het inzetten van **beleidsmaatregelen**?

- De **woonquote** is het percentage van het netto besteedbaar inkomen dat gebruikt wordt voor de woonlasten. Voor huurders bestaan de woonlasten uit de huur, de energierekening en de gemeentelijke belastingen. Weinig inkomen tegenover een relatief hoge woonlast betekent een hoge woonquote. (CBS, 2019)
- **Sociale huurwoningen** zijn goedkopere huurwoningen voor mensen die niet over genoeg financiële middelen beschikken om een woning te huren in de vrije sector. Om in aanmerking te komen voor sociale woningbouw moet de huurder aan voorwaarden voldoen. Het inkomen mag niet hoger zijn dan € 39.055,-, men moet ingeschreven zijn bij een organisatie die de sociale huurwoningen verdeelt en er is een huisvestingsvergunning noodzakelijk. (Rijksoverheid, 2020)
- **Beleidsmaatregelen** worden in dit onderzoek gedefinieerd als aanbevelingen en voorgestelde instrumenten die ingezet kunnen worden door Vechtdal Wonen en haar partners om de woonquote van de huurders te verlagen. De beleidsmaatregelen zullen eventueel door Vechtdal Wonen worden vertaald in interventies en uitvoeringsmaatregelen.

2.3. Eerder verricht onderzoek

Er heeft al eerder onderzoek naar de woonquote plaatsgevonden. Het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) heeft hier landelijk onderzoek naar gedaan. Het CBS heeft gekeken naar de woonquote en de woonlasten voor zowel huurders als woningeigenaren in alle provincies van Nederland. Uit dit onderzoek is naar voren gekomen wat de gemiddelde woonlasten en woonquote in de provincie Overijssel zijn. In 2012 waren de woonlasten € 563,- en de woonquote 36,7%. In 2015 waren de woonlasten € 610,- en was de woonquote 38,8%. De laatste data gaan over 2018 waar de woonlasten € 633,- bedroeg en de woonquote op 38 procent lag. Deze data zijn voor dit onderzoek interessant omdat het vergelijkingsmateriaal oplevert. (CBS, 2019)

Waar het onderzoek van het CBS landelijk was, is het woonlastenonderzoek Drenthe 2018 meer regionaal. In 2014 hebben de gemeenten en woningcorporaties in Drenthe afspraken gemaakt en maatregelen genomen om de woonlasten te verminderen. In het woonlastenonderzoek Drenthe 2018 is er gekeken of deze maatregelen het gewenste effect hebben opgeleverd. Het eventuele succes van de maatregelen is voor dit onderzoek van belang.

Er zijn meer provincies die recentelijk de woonlasten onderzocht hebben, zo ook Oost-Groningen. Er zijn veel gelijkenissen met het woonlastenonderzoek van Drenthe in 2018. Het belangrijkste verschil is dat er in dit onderzoek sterk gekeken wordt naar het samenwerkingsaspect tussen gemeenten en woningcorporaties. Hierin wordt er gekeken of de woningcorporaties een rol kunnen spelen samen met de gemeenten om huurders aan betaald werk te krijgen. Ook wordt er gekeken naar de voordelen van samenwerking tussen woningcorporaties onderling. Daarbij wordt gesteld dat het uitwisselen van kennis en ervaring tussen corporaties van grote meerwaarde kan zijn. Het kan goed zijn dat de ene woningcorporatie maatregelen heeft genomen die ook voor andere woningcorporaties goed werken.

Kortom uit voorgaand onderzoek blijkt dat er een aantal maatregelen genomen kan worden om de energierekening te drukken. Onder andere energiecoaches, voorzieningenwijzers en zonnepanelen worden aangedragen als maatregelen en lijken allemaal een positief resultaat op te leveren. Dergelijke maatregelen worden meegenomen in dit onderzoek als mogelijke aanbevelingen voor Vechtdal Wonen.

2.4. Sociaal maatschappelijk kader

Mensen willen volwaardig meedoen in de maatschappij, ergens wonen waar het veilig en verantwoord is en de omgeving prettig. Daarnaast moeten er voldoende financiële middelen overblijven om ook andere uitgaven te kunnen doen dan alleen die voor de eerste levensbehoeften. Als dat niet het geval is nemen zowel schulden als armoede toe, opleidingskansen nemen af en de mogelijkheden voor werk worden slechter. Armoede heeft een rechtstreeks negatief gevolg voor de gezondheid. Dit betekent dat een hoge woonquote zorgt voor een grote maatschappelijke achterstand met alle gevolgen die hierboven zijn beschreven en een vergroting van de kloof tussen arm en rijk.

In de voorgaande jaren is er een fors tekort aan sociale huurwoningen ontstaan. Alleen de laagste inkomens komen in aanmerking voor dergelijke woonruimte. Het maatschappelijk gevolg is dat er wijken ontstaan met mensen met lage inkomens en mensen met psychische problematiek of een licht verstandelijke beperking. Er is in wijken met meer dan twee derde sociale huurwoningen 15% meer overlast en 9% meer agressie dan in de rest van het land. (RIGO-woononderzoek, 2018). Een hoge woonquote betekent dat men niet genoeg financiële middelen overhoudt om naast de eerste levensbehoefte andere zaken te kunnen betalen om volwaardig mee te kunnen doen in de maatschappij. Dit is een maatschappelijk probleem dat een rechtsreeks gevolg is van een hoge woonquote.

2.5. Juridisch kader

Het juridisch kader voor dit onderzoek is vrij beperkt omdat er geen wettelijke bovengrens is voor de woonquote. Er staat dus nergens dat de woonquote bijvoorbeeld onder de 40% moet blijven. Dit onderzoek heeft wel raakvlakken met de woon- en huurwet. Deze wetten zijn er om zowel de huurders als de woningeigenaren te beschermen en te zorgen dat mensen goed en betaalbaar kunnen wonen. Het onderwerp van dit onderzoek gaat ook over betaalbaar kunnen wonen/huren. De voorzieningen ten aanzien van wonen (denk aan toeslagen, kwijtscheldingen op gemeentelijke heffingen e.d.) worden in dit onderzoek meegenomen. Regelgeving vanuit de Rijksoverheid is een belangrijk juridisch kader. Zo is er sinds 1 januari 2020 de wijziging van de Wet op de huurtoeslag van kracht. In deze wet komen de maximale inkomensgrenzen te vervallen waardoor de huurtoeslag bij een kleine stijging van het inkomen geleidelijk en over een langer inkomenstraject wordt afgebouwd.

(Rijksoverheid, 2019) Door het in werking treden van deze wet kan het zijn dat een aantal huurders nu recht heeft op huurtoeslag waardoor hun woonquote lager wordt.

2.6. Politiek kader

De ontwikkelingen op de woningmarkt en de wijze waarop de (lokale) overheid zich mengt in deze markt zijn sterk afhankelijk van de politieke kleur in Nederland en de stand van onze economie. Dit is bijvoorbeeld duidelijk terug te zien in de aanpassingen van de Woningwet. Het doel van de eerste woningwet was om ondeugdelijke woningbouw onmogelijk te maken. In de latere versies van deze wet is de terugtrekkende beweging van de overheid duidelijk terug te vinden.

Hoofdstuk 3. Onderzoeksmethoden

3.1. Huurdoelgroepen van Vechtdal Wonen

Vechtdal Wonen maakt onderscheid in drie huurdoelgroepen die ook aangehouden worden in het onderzoek. De derde huurdoelgroep is onderverdeeld in twee subgroepen.

De huurdoelgroepen zijn:

- studenten (MBO, HBO, WO)
- zorg (ouderen die enige vorm van ondersteuning nodig hebben en mensen met een lichte verstandelijke beperking)
- regulier
 - alleenstaand met of zonder kinderen
 - samenwonend met of zonder kinderen

3.2. Literatuuronderzoek/dataverzameling

Voor literatuuronderzoek is gebruik gemaakt van twee onderzoeken. Woonlastenonderzoek Drenthe 2018 en Woonlastenonderzoek 2019 Gemeente Groningen en de Groningse woningcorporaties. Deze twee onderzoeken zijn uitgevoerd door Companen, een adviesbureau voor de woningmarkt en leefomgeving. Companen is een adviesbureau met een hoge betrouwbaarheidsgraad omdat zij in opdracht van gemeenten, provincies en rijksoverheid onderzoek uitvoeren en advies uit brengen. Daarnaast heeft Companen het Fair Data keurmerk. Dit is een keurmerk van de MOA, het Expertisecentrum voor Marketing Insights, Onderzoek en Analytics. Het Fair Data keurmerk staat voor het verantwoord omgaan met data en persoonsgegevens. Er moet aan strenge kwaliteitseisen voldaan worden om dit keurmerk te krijgen.

Voor het verzamelen van data is gebruik gemaakt van het Nibud, het CBS en Coelo (Centrum voor Onderzoek van de Economie en Lokale Overheden.) Coelo is een onafhankelijk onderzoeksinstituut verbonden aan de Rijksuniversiteit Groningen. Zij doen onderzoek gericht op gemeenten, waterschappen, provincies en woningcorporaties. De stichting Coelo heeft geen winstdoelmerk. Dit maakt Coelo een betrouwbare bron. Deze bronnen zijn ook gebruikt in de hierboven genoemde onderzoeken door Companen wat de vergelijkbaarheid ten goede komt.

Veel informatie is rechtstreeks verkregen vanuit Vechtdal Wonen. Denk hierbij aan inkomensgegevens van huurders, het jaarverslag 2018 en de prestatieafspraken met de gemeenten.

Vanuit Vechtdal Wonen zijn ook cijfers aangeleverd van de VNG, Vereniging van Nederlandse Gemeenten. De gegevens ten aanzien van de inkomens vanuit de VNG zijn wat betrouwbaarder omdat Vechtdal Wonen alleen inkomensgegevens krijgt bij aanvang van het huurcontract.

3.3. Interviews

Naast literatuuronderzoek zijn er twee interviews gehouden. Deze interviews zijn gehouden met beleidsmedewerkers van de gemeenten Ommen en Hardenberg. Het eerste interview is gehouden met een beleidsmedewerker maatschappelijk domein B, innovatie en beleid in Hardenberg. Zij heeft vooral zicht op de minimagroep. Het tweede interview is gehouden met twee beleidsmedewerkers van de gemeente Ommen. Eén van deze beleidsmedewerkers is betrokken bij vastgoed en wonen, de andere is coördinator beleid en ontwikkeling, energie en duurzaamheid. Dat betekent dat voor beide gemeente vanuit verschillende gezichtspunten (functies) gekeken is naar de problematiek.

Het doel van deze interviews is om te achterhalen of en zo ja in hoeverre de aanbevelingen uit de onderzoeken van Drenthe en Groningen toepasbaar zijn voor de gemeenten Ommen en Hardenberg. Het kan ook zijn dat enkele maatregelen in Ommen en Hardenberg al zijn genomen. Deze interviews moeten ertoe leiden dat de aanbevelingen die worden voorgesteld aan Vechtdal Wonen al een eerste toets op haalbaarheid hebben gehad. Daarom is de opbouw van de interviews gericht op de aanbevolen maatregelen uit de onderzoeken van Drenthe en Groningen.

3.4. Verantwoording voor de onderzoeksmethoden

Voor het onderzoek wordt gebruik gemaakt van de gegevens vanuit Vechtdal Wonen voor zover het gaat om de samenstelling van de huishoudens, het besteedbaar inkomen en de netto huur. In eerste instantie was het plan om 20 dossiers van zowel Hardenberg als Ommen te onderzoeken. Bij het differentiëren in het aantal personen per huishouden bleek dat 21 dossiers per gemeente beter is. (Zie schema.)

Van zowel Hardenberg als Ommen worden dus 21 dossiers doorgewerkt om deze data te bundelen. Hierbij is er een variabel aanbod genomen via de postcodes om zo een breed beeld te krijgen van de woningen. Extreme uitschieters naar boven of beneden in de bedragen qua inkomen of netto huur zijn buiten beschouwing gelaten omdat deze data de onderzoeksresultaten op dit aantal onderzochte dossiers te sterk zou beïnvloeden. Via de gegevens is geprobeerd een gemiddeld beeld te geven dat zo dicht mogelijk bij de werkelijkheid komt.

Om te komen tot een representatief beeld zijn van alle woningen die door Vechtdal Wonen in 2018 zijn toegewezen in Hardenberg en Ommen de percentages van de soort huishoudens afgezet tegen de 21 dossiers.

Dus de 1 persoonshuishoudens en de meer persoonshuishoudens zijn representatief omgezet naar de dossiers.

Huishoudens	Hardenberg	%	Dossiers
Totaal	576	100%	21
1 persoons	405	70,3%	14
2 persoons	110	19,1%	4
3 persoons	41	7,1%	2
4 persoons	15	2,6%	1
5 of meer	6	0,9%	0

Huishoudens	Ommen	%	Dossiers
Totaal	274	100%	21
1 persoons	157	57,3%	12
2 persoons	62	22,6%	5
3 persoons	35	12,8%	3
4 persoons	12	4,4%	1
5 of meer	8	2,8%	0

Om te komen tot een zo representatief mogelijk beeld is er uitgegaan van meerdere type woningen: flatwoningen, tussenwoningen en hoekwoningen. Om de vergelijking in balans te houden is het type woning zowel bij Hardenberg als bij Ommen in de dossiers verwerkt. Omdat Hardenberg meer flatwoningen heeft dan Ommen is er in Ommen uitgegaan van vier meer tussenwoningen. Dit is gedaan om tegemoet te komen aan de verschillen in het type woning per gemeente.

Het type woning heeft met name invloed op gasverbruik en daarmee dus op de energielasten. Vervolgens komen de woonlasten ten opzichte van de inkomens in beide gemeenten aan bod. Als laatste wordt er vanuit de gegevens van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) een vergelijking gemaakt tussen de cijfers uit de 42 dossiers en de cijfers van de VNG.

3.5. Betrouwbaarheid en validiteit

Van zowel de gemeente Hardenberg als de gemeente Ommen worden 21 dossiers doorgewerkt om de data te bundelen. Hierbij is er een variabel aanbod genomen via de postcodes om zo een breed beeld te krijgen van de woningen. Extreme uitschieters naar boven of beneden in de bedragen qua inkomen of netto huur zijn buiten beschouwing gelaten omdat deze data de onderzoeksresultaten op dit aantal onderzochte dossiers te sterk zou beïnvloeden. Via de gegevens is geprobeerd een gemiddeld beeld te geven dat zo dicht mogelijk bij de werkelijkheid komt.

Omdat de energie labels per type woning kunnen verschillen wordt er in dit onderzoek naar alle energie labels van de 42 dossiers gekeken.

Om een betrouwbare vergelijking te kunnen maken is daarom een vergelijking gedaan met de gegevens tussen de cijfers van de gemeenten Ommen en Hardenberg en de Vereniging van Nederlandse gemeenten (VNG).

Met behulp van het softwaresysteem ArcGIS, geproduceerd door Esri, is een goed en reëel beeld te geven over het stroomverbruik per huurwoning. Er is gekozen voor ArcGIS omdat, in tegenstelling tot het Nibud, die uitgaat van een gemiddelde gekoppeld aan de huishoudgrootte, ArcGIS uitgaat van het stroomverbruik per adres, ongeacht de huishoudgrootte. Dit geeft dus betrouwbaardere informatie over het stroomverbruik per woning.

Om de betrouwbaarheid van dit onderzoek te waarborgen is er vrijwel uitsluitend gebruik gemaakt van betrouwbare bronnen zoals het CBS, het Nibud en de VNG. Daarnaast zijn de overige bronnen betrouwbaar omdat ze bijvoorbeeld gebruikt worden door de rijksoverheid of de lagere overheden (zoals de onderzoeksresultaten van adviesbureau Companen).

Een goed voorbeeld van de validiteit van dit onderzoek is het feit dat ArcGIS gebruikt is om het stroomverbruik te meten in plaats van de gegevens die daarover beschikbaar zijn van het Nibud. Omdat het gebruik van de informatie van ArcGIS voor dit onderzoek het stroomverbruik per woning beter kon meten dan het Nibud.

Hoofdstuk 4. Resultaten deelvraag 1

4.1. Deelvraag 1

Om deze deelvraag te kunnen beantwoorden wordt er eerst ingegaan op de definitie en de onderzoeksaanpak voor de beide gemeenten. Vervolgens komen de woonlasten ten opzichte van de inkomens in beide gemeenten aan bod. Als laatste wordt er met de gegevens van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) een vergelijking gemaakt tussen de cijfers uit de 42 dossiers en de cijfers van de VNG.

Deelvraag 1 luidt: *'Hoe ziet de woonquote eruit voor de huurders van Vechtdal Wonen in de gemeenten Ommen en Hardenberg?'*

4.2. Woonquote

De woonquote is het percentage van het netto besteedbaar inkomen dat gebruikt wordt voor de woonlasten. (Woonbond, 2019) Voor huurders bestaan de woonlasten uit de huur, de energielasten (gas en stroom), water en de gemeentelijke belastingen. In 2018 was de woonquote voor huurders gemiddeld 38,1%. (CBS, 2019) Het gaat hier dus over een gemiddelde. Kijkend naar de verschillen in het land zien we dat de woonquote afhankelijk van het woongebied fors kan verschillen. Zo is de woonquote in het westen voor huurders hoger dan het gemiddelde. In Amsterdam bijvoorbeeld is de woonquote 40,5% in 2018 en in Den Haag 41,2%. (CBS, 2019) In het Oosten zien we dat de tendens zich meer verhoudt tot de rest van het land. De woonquote was daar in 2018 36,4%. (CBS, 2019)

Vanzelfsprekend is het netto-inkomen zelf een variabele die van invloed is op de woonquote. De corporaties moeten jaarlijks minstens 90% van hun vrijkomende huizen toewijzen aan huishoudens met een inkomen tot € 35.739,-. 10% mag naar huishoudens met een inkomen van maximaal € 38.950,-. (Rijksoverheid, 2020)

Het deel van het inkomen dat besteed moet worden aan de woonlasten wordt ook beïnvloed door de samenstelling van het huishouden en de variabelen binnen bijvoorbeeld de gemeentelijke belastingen. Deze kunnen per huishouden verschillen en zo de woonquote beïnvloeden.

4.3. Onderzoeksaanpak woonquote Hardenberg en Ommen

4.3.1. De keuze voor de dossiers

Voor het onderzoek wordt gebruik gemaakt van de gegevens vanuit Vechtdal Wonen voor zover het gaat om de samenstelling van de huishoudens, het besteedbaar inkomen en de netto huur. In eerste instantie was het plan om 20 dossiers van zowel Hardenberg als Ommen te onderzoeken. Bij het differentiëren in het aantal personen per huishouden bleek dat 21 dossiers per gemeenten beter is. (Zie schema.)

Van zowel Hardenberg als Ommen worden dus 21 dossiers doorgewerkt om deze data te bundelen. Hierbij is er een variabel aanbod genomen via de postcodes om zo een breed beeld te krijgen van de woningen. Extreme uitschieters naar boven of beneden in de bedragen qua inkomen of netto huur zijn buiten beschouwing gelaten omdat deze data de onderzoeksresultaten op dit aantal onderzochte dossiers te sterk zou beïnvloeden.

Via de gegevens is geprobeerd een gemiddeld beeld te geven dat zo dicht mogelijk bij de werkelijkheid komt.

Om te komen tot een representatief beeld zijn van alle woningen die door Vechtdal Wonen in 2018 zijn toegewezen in Hardenberg en Ommen, de percentages van de soort huishoudens afgezet tegen de 21 dossiers.

Dus de 1 persoonshuishoudens en de meer persoonshuishoudens zijn representatief omgezet naar de dossiers.

Huishoudens	Hardenberg	%	Dossiers
Totaal	576	100%	21
1 persoons	405	70,3%	14
2 persoons	110	19,1%	4
3 persoons	41	7,1%	2
4 persoons	15	2,6%	1
5 of meer	6	0,9%	0

Huishoudens	Ommen	%	Dossiers
Totaal	274	100%	21
1 persoons	157	57,3%	12
2 persoons	62	22,6%	5
3 persoons	35	12,8%	3
4 persoons	12	4,4%	1
5 of meer	8	2,8%	0

Om te komen tot een zo representatief mogelijk beeld is er uitgegaan van meerdere typen woningen: flatwoningen, tussenwoningen en hoekwoningen. Om de vergelijking in balans te houden is het type woningen zowel bij Hardenberg als bij Ommen in de dossiers verwerkt. Omdat Hardenberg meer flatwoningen heeft dan Ommen is er in Ommen uitgegaan van vier meer tussenwoningen bij de keuze voor de dossiers, om tegemoet te komen aan de verschillen in het type woning per gemeente.

Het type woning heeft met name invloed op het gasverbruik en daarmee dus op de energielasten.

Omdat de energie labels per type woning kunnen verschillen wordt er in dit onderzoek naar alle energie labels van de 42 dossiers gekeken.

4.3.2. Inkomen en huur

Vanuit Vechtdal Wonen zijn inkomensgegevens geleverd evenals gegevens over de netto huur van de huurders. Deze gegevens zijn rechtstreeks overgenomen. Vechtdal Wonen ontvangt alleen bij aanvang van het huurcontract inkomensgegevens. Deze gegevens worden daarna niet meer door de Belastingdienst verstrekt. Dat betekent dat de bron van Vechtdal Wonen met de inkomensgegevens van de dossiers niet accuraat hoeft te zijn omdat de inkomens in de loop van de tijd kunnen wijzigen. Om een goede vergelijking te kunnen maken is daarom, na het onderzoeken van de 42 dossiers en de woonquote die daaruit voortkomt, een vergelijking gemaakt met de gegevens uit de rapportcijfers van Ommen en Hardenberg van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG).

4.3.3. Energielasten en water

Voor de energielasten zijn er geen gegevens per huishouden bij Vechtdal Wonen bekend.

De energielasten bestaan uit 2 variabelen. Namelijk gas en stroom. Om een goed overzicht van deze twee variabelen te krijgen wordt er gebruik gemaakt van een aantal gegevens die wel beschikbaar zijn vanuit Vechtdal Wonen, zoals adresgegevens en huishoudgrootte. Deze informatie is van belang om tot een goede schatting van de kosten van gas en stroom te komen.

Nast de energielasten (gas en stroom) wordt er ook gekeken naar de kosten van het waterverbruik.

Om een goed overzicht te krijgen van de gemiddelde kosten van gas, stroom en water is er gebruik gemaakt van de gegevens die daarover beschikbaar zijn van het Nibud. Zij hebben gegevens over gas, stroom en water, evenals allerlei gegevens van Milieu Centraal en het CBS. Deze gegevens zijn als rode draad gebruikt om de kosten voor gas, stroom en water te onderzoeken. Alleen bij de kosten van stroom wordt deels afgeweken van de cijfers die beschikbaar zijn vanuit het Nibud. Dit komt omdat er met behulp van het softwaresysteem ArcGIS, geproduceerd door Esri, een beter beeld gegenereerd kan worden over het stroomverbruik per huurwoning. Het Nibud gaat uit van een gemiddelde dat gekoppeld is aan de huishoudgrootte maar ArcGIS geeft het stroomverbruik per adres aan, ongeacht de huishoudgrootte. Dit geeft dus betrouwbaardere informatie over het stroomverbruik per woning.

4.3.3.1. Gas

Het gasverbruik blijkt vooral afhankelijk te zijn van het type woning waarin men woont. Het aantal personen is minder van invloed op gasverbruik maar wel op het verbruik van elektriciteit en water. Om de kosten van gas te berekenen wordt er gebruik gemaakt van een tabel opgesteld door Milieu Centraal en het CBS. (Nibud, 2020)

Woningtype	Gemiddeld verbruik per jaar in m ³	Kosten per maand in €*
Flat	990 m ³	86,-
Tussenwoning	1.290 m ³	106,-
Hoekwoning	1.510 m ³	120,-
2 onder 1 kap	1.710 m ³	133,-
Vrijstaand	2.200 m ³	165,-
Gemiddeld alle woningen	1.340 m ³	109,-

*Bij een gemiddeld gastarief (tarief na 1 juni 2020) van € 0,79 per m³ en gemiddeld vastrecht van € 21,03 per maand (inclusief 21% btw). Afgeronde bedragen. (Nibud, 2020)

Met de adresgegevens beschikbaar van Vechtdal Wonen is elke woning opgezocht via google maps om zo de juiste maandelijkse lasten voor gas toe te kennen aan elke woning en dus aan elk dossier.

Vanuit Vechtdal Wonen is er informatie beschikbaar gesteld over de energie labels van de 42 woningen. In de schema's hieronder zijn deze labels gerangschikt. Hieruit blijkt dat tussen Hardenberg en Ommen een duidelijk verschil tussen de energie labels bestaat. Dit betekent dat de energielasten voor dezelfde type woning in Hardenberg hoger zijn dan in Ommen. Voor dit onderzoek is er voor de gaskosten uitgegaan van de gegevens van het Nibud. De variabele die ontstaat door het verschil in energie labels is dus in dit onderzoek niet meegenomen.

Hardenberg

Dossier	Energielabel
1	B
2	D
3	A
4	B
5	B
6	F
7	G
8	C
9	C
10	C
11	A
12	A
13	B
14	F
15	D
16	C
17	C
18	E
19	B
20	C
21	D

Gemiddeld	C-
-----------	----

Ommen

Dossier	Energielabel
1	A
2	D
3	D
4	B
5	A
6	A
7	A
8	A
9	B
10	A
11	D
12	A
13	A
14	C
15	C
16	B
17	A
18	A
19	A
20	C
21	A

Gemiddeld	B+
-----------	----

Het gemiddelde energie label is als volgt berekend:

Energielabel A tot en met G zijn becijferd als 1 t/m 7. Het aantal woningen met energielabel A wordt vermenigvuldigd met het aan het label toegekende cijfer. Vervolgens wordt dit getotaliseerd en gedeeld door het aantal woningen.

Voorbeeldberekening Hardenberg:

A=1	→ 3 woningen met label A	3 x 1 =	3
B=2	→ 5 woningen met label B	5 x 2 =	10
C=3	→ 6 woningen met label C	6 x 3 =	18
D=4	→ 3 woningen met label D	3 x 4 =	12
E=5	→ 1 woning met label E	1 x 5 =	5
F=6	→ 2 woningen met label F	2 x 6 =	12
G=7	→ 1 woning met label G	1 x 7 =	7
		Totaal	67

67

--- = **3,19** → Zit dus tussen energielabel C en D → **energielabel Hardenberg C-**

21

4.3.3.2. Stroom

Om de kosten voor stroom te berekenen is er gebruik gemaakt van ArcGIS. Dit is de naam van GIS-software (geografische informatiesystemen) geproduceerd door Esri. Met ArcGIS kan het stroomverbruik per postcode achterhaald worden. Door de adresgegevens vanuit Vechtdal Wonen te gebruiken kan er per dossier en dus per woning via ArcGIS achterhaald worden wat er gemiddeld aan stroom wordt verbruikt.

Gemiddeld energieverbruik per woning per jaar

- minder dan 2.000 kWh
- 2.000 kWh tot 2.500 kWh
- 2.500 kWh tot 3.000 kWh
- 3.000 kWh tot 3.500 kWh
- 3.500 kWh tot 4.000 kWh
- 4.000 kWh tot 5.000 kWh
- 5.000 kWh of meer

(Legenda van ArcGIS) (Esri, 2020)

De legenda geeft slechts categorieën van het stroomverbruik aan. Om het stroomverbruik in euro's uit te drukken is ervoor gekozen om het midden van de categorieën te kiezen. Dit betekent dat wanneer een huis in de categorie 2.000 kWh tot 2.500 kWh stroomverbruik zit, er een stroomverbruik van 2.250 kWh wordt gebruikt om de kosten van stroom in euro's uit te drukken.

Hoewel de prijs van stroom verschilt per energieleverancier stelt de consumentenbond dat de kosten voor 1 kWh rond de € 0,22 liggen. (Consumentenbond, 2020)

Dat wil zeggen dat wanneer een huis in de categorie 2.000 kWh tot 2.500 kWh stroomverbruik per jaar zit dat de kosten van dit stroomverbruik als volgt wordt berekend:

$$\frac{2.000 + 2.500}{2} = 2.250 \text{ kWh} \rightarrow 2.250 \times \text{€}0,22 = \text{€ } 495 \text{ per jaar} \rightarrow \frac{495}{12} = \text{€ } 41,25 \text{ per maand}$$

De gegevens die over het stroomverbruik beschikbaar zijn vanuit het Nibud komen tevens van pas bij het berekenen van de stroomkosten. Zo laat Nibud zien dat er niet alleen puur naar het stroomverbruik per kWh gekeken moet worden om de stroomkosten te berekenen. Zoals bij de gaskosten al in de voetnoot staat moeten ook de vastrechtkosten meegenomen worden om de exacte stroomkosten te berekenen.

Vastrechtkosten zijn de kosten die gebruikers van gas, stroom en water betalen naast de kosten van het verbruik. De vastrechtkosten zijn de kosten voor bijvoorbeeld de aansluiting op de waterleiding of het elektriciteitsnet en het onderhoud daarvan. Dit staat dus los van het gas-, stroom- en waterverbruik. (Energievergelijker, 2020)

Doordat het stroomverbruik berekend is met behulp van ArcGIS is er nog geen rekening gehouden met de vastrechtkosten van stroom. Deze kosten moeten er dus nog bij opgeteld worden. Hier komen de vastrecht gegevens van het Nibud naar voren. Uit de gegevens van het Nibud blijkt dat de gemiddelde vastrechtkosten voor stroom op € 25,82 per maand uitkomen. (Nibud,2020)

Voor de energiekosten (gas en stroom) krijgt elk huishouden jaarlijks een bedrag van € 527,- terug via de vermindering energiebelasting. Dit bedrag is voor elk huishouden hetzelfde. (Milieu Centraal, 2020) Dit bedrag is verrekend met de energielasten in de tabel op de volgende pagina.

Hardenberg

Dossier	Huishouden	Gas	Stroom	Belasting-teruggave	Energie-lasten
1	1 persoons	€ 86,00	€ 67,07	€ 43,93	€ 109,14
2	1 persoons	€ 106,00	€ 67,07	€ 43,93	€ 129,14
3	1 persoons	€ 86,00	€ 67,07	€ 43,93	€ 109,14
4	1 persoons	€ 120,00	€ 67,07	€ 43,93	€ 143,14
5	1 persoons	€ 106,00	€ 76,23	€ 43,93	€ 138,30
6	1 persoons	€ 86,00	€ 76,23	€ 43,93	€ 118,30
7	1 persoons	€ 86,00	€ 85,40	€ 43,93	€ 127,47
8	1 persoons	€ 120,00	€ 57,90	€ 43,93	€ 133,97
9	1 persoons	€ 106,00	€ 85,40	€ 43,93	€ 147,47
10	1 persoons	€ 106,00	€ 67,07	€ 43,93	€ 129,14
11	1 persoons	€ 86,00	€ 76,23	€ 43,93	€ 118,30
12	1 persoons	€ 86,00	€ 76,23	€ 43,93	€ 118,30
13	1 persoons	€ 86,00	€ 57,90	€ 43,93	€ 99,97
14	1 persoons	€ 86,00	€ 76,23	€ 43,93	€ 118,30
15	2 persoons	€ 120,00	€ 67,07	€ 43,93	€ 143,14
16	2 persoons	€ 120,00	€ 85,40	€ 43,93	€ 161,47
17	2 persoons	€ 106,00	€ 67,07	€ 43,93	€ 129,14
18	2 persoons	€ 86,00	€ 76,23	€ 43,93	€ 118,30
19	3 persoons	€ 86,00	€ 67,07	€ 43,93	€ 109,14
20	3 persoons	€ 106,00	€ 94,57	€ 43,93	€ 156,64
21	4 persoons	€ 106,00	€ 67,07	€ 43,93	€ 129,14

(Energiekosten per maand.)

4.3.3.3. Water

Voor het gemiddeld waterverbruik is onderstaande bron gebruikt waarbij de dossiers op basis van de grootte van het huishouden zijn gevuld met de gegevens. Zoals in de voetnoot onder de tabel al aangegeven staan zijn de vastrechtkosten al in de bedragen verrekend.

Aantal personen in huishouden	Gemiddeld gebruik per jaar	Kosten per maand in €*
1	46 m ³	10,-
2	93 m ³	15,-
3	135 m ³	19,-
4	163 m ³	21,-
5	184 m ³	23,-

*Berekend met een gemiddeld tarief van € 1,15 per m³ en een gemiddeld vastrecht van € 67,51 per jaar (alles inclusief 9% btw). Afgeronde bedragen. (Nibud, 2020)

4.4. Gemeentelijke belastingen.

Voor de gemeentelijke belastingen zijn de gemiddelden genomen van het Centrum voor Onderzoek van de Economie van de Lagere Overheden (Coelo). Gemiddelden zijn de enige data die voorhanden zijn; ook Vechtdal Wonen kan deze data niet per huishouden aanleveren. De gemeentelijke belastingen voor sociale huurwoningen bestaan uit:

- Afvalstoffenheffing
- Rioolheffing

(Coelo, 2020)

In beide gemeenten hangt het precieze bedrag van de afvalstoffenheffing af van de hoeveelheid aangeboden afval. Ook zijn er variabelen zoals bijvoorbeeld hondenbelasting. Deze variabele gemeentelijke belastingen zijn niet meegenomen in het gewogen gemiddelde. Degelijke data zijn in verband met de AVG niet meer voorhanden.

De kosten voor de afvalstoffenheffing en de rioolheffing zijn per huishouden terug te vinden in de lokale lastencalculator van Coelo.

Deze leert dat de volgende lasten voor Hardenberg per huishouden per jaar gelden:

<u>Aantal personen</u>	Hardenberg
	Gemeentelijke heffingen
1 persoonshuishouden	€ 452,00
2 persoonshuishouden	€ 473,00
3 persoonshuishouden	€ 493,00
4 persoonshuishouden	€ 514,00

De waterschapslasten zijn een apart onderdeel van de woonlasten en ook deze lasten worden meegenomen in het onderzoek. Onder waterschapslasten wordt verstaan:

- Zuiveringsheffing
- Watersysteemheffing Ingezetenen
- Watersysteemheffing Gebouwd
- Wegenheffing Ingezetenen

(Coelo, 2020)

Kijkend naar de gemeentelijke belastingen is er uitgegaan van 2 bronnen van Coelo. De eerste geeft aan wat de waterschapslasten zijn in Vechtstromen Hardenberg en in de Drents Overijsselse Delta. Door alle postcodes in te voeren in 'Zoek mijn Waterschap' is gebleken dat alle onderzoek dossiers zich in Vechtstromen bevinden. (Waterschappen, 2020)

<u>Aantal personen</u>	<u>Hardenberg</u>
	Waterschap
1 persoonshuishouden	€ 131,00
2 persoonshuishouden	€ 235,00
3 persoonshuishouden	€ 235,00
4 persoonshuishouden	€ 235,00

(Coelo, 2020)

Voor de gemeentelijke belastingen is ook gebruik gemaakt van Coelo, maar dan van de Vergelijker Gemeentebelastingen (Coelo, 2020). Door de postcodes in te voeren zijn de gemeentelijke belastingen te achterhalen per huishoudgrootte en met of zonder autobezit.

Het autobezit genereert provinciale opcenten. Dit is een bedrag van € 221,- per jaar onafhankelijk van de huishoudgrootte. Ruim 46% van de Nederlanders met een laag inkomen heeft geen auto in bezit. (CBS, 2020) Omdat de afwijking ten opzichte van het uiteindelijke woonquotepercentage rond de 1% ligt, is in dit onderzoek het autobezit buiten beschouwing gelaten.

De gemeentelijke heffingen (zonder de provinciale opcenten van de auto) worden gedeeld door 12 om op de maandlasten uit te komen. Daarbij zijn de waterschapslasten per 1 persoonshuishouden € 131,- per jaar. Deze lasten zijn voor 2-, 3- en 4-persoonshuishoudens € 235,- per jaar.

<u>Aantal personen</u>	<u>Hardenberg</u>			
	Waterschap	Gemeentelijke heffingen	Gemeentelijke belastingen	Per maand
1 persoonshuishouden	€ 131,00	€ 452,00	€ 583,00	€ 48,48
2 persoonshuishouden	€ 235,00	€ 473,00	€ 708,00	€ 59,00
3 persoonshuishouden	€ 235,00	€ 493,00	€ 728,00	€ 60,67
4 persoonshuishouden	€ 235,00	€ 514,00	€ 749,00	€ 62,42

4.5. Berekening van de woonquote.

Voor de berekening van de woonquote is uitgegaan van het door Vechtdal Wonen verstrekte besteedbaar inkomen. Daarvan zijn de netto huur (eveneens door Vechtdal Wonen verstrekt), de energielasten, de lasten voor water en de gemeentelijke belastingen afgetrokken. Vervolgens is berekend hoeveel % van het besteedbaar inkomen gebruikt wordt voor de woonlasten.

Voorbeeldberekening dossier 1:

€ 22.209,24

----- = € 1850,77 is besteedbaar inkomen per maand

12

€ 475,76 + € 109,14 + € 10 + € 57,51 = € 652,41 woonlasten per maand

€ 652,41

----- = $0,3525 \times 100 = 35,25\%$ (Woonquote)

€ 1850,77

Op deze wijze is de woonquote voor elk dossier berekend.

4.6. Woonquote gemeente Hardenberg

Hardenberg

Dossier	Huis- houden	Besteedbaar inkomen	Netto huur per maand	Energie- lasten	Water	Gemeentelijke Belastingen	Woon- quote
1	1 pers.	€ 22.209,24	€ 475,76	€ 109,14	€ 10,00	€ 48,85	34,78%
2	1 pers.	€ 18.409,50	€ 566,59	€ 129,14	€ 10,00	€ 48,85	49,19%
3	1 pers.	€ 28.823,85	€ 454,92	€ 109,14	€ 10,00	€ 48,85	25,93%
4	1 pers.	€ 12.882,00	€ 431,50	€ 143,14	€ 10,00	€ 48,85	59,01%
5	1 pers.	€ 34.710,90	€ 636,13	€ 138,30	€ 10,00	€ 48,85	28,81%
6	1 pers.	€ 21.597,07	€ 343,68	€ 118,30	€ 10,00	€ 48,85	28,94%
7	1 pers.	€ 20.994,08	€ 434,05	€ 127,47	€ 10,00	€ 48,85	35,46%
8	1 pers.	€ 14.927,18	€ 473,86	€ 133,97	€ 10,00	€ 48,85	53,59%
9	1 pers.	€ 31.461,10	€ 685,93	€ 147,47	€ 10,00	€ 48,85	34,03%
10	1 pers.	€ 26.554,07	€ 595,11	€ 129,14	€ 10,00	€ 48,85	35,39%
11	1 pers.	€ 17.683,38	€ 580,02	€ 118,30	€ 10,00	€ 48,85	51,31%
12	1 pers.	€ 22.851,91	€ 552,23	€ 118,30	€ 10,00	€ 48,85	38,30%
13	1 pers.	€ 28.740,28	€ 507,03	€ 99,97	€ 10,00	€ 48,85	27,80%
14	1 pers.	€ 16.162,54	€ 352,62	€ 118,30	€ 10,00	€ 48,85	39,33%
15	2 pers.	€ 20.152,36	€ 565,79	€ 143,14	€ 15,00	€ 59,00	46,23%
16	2 pers.	€ 25.637,82	€ 507,03	€ 161,47	€ 15,00	€ 59,00	34,76%
17	2 pers.	€ 15.327,62	€ 570,05	€ 129,14	€ 15,00	€ 59,00	60,53%
18	2 pers.	€ 15.138,21	€ 467,03	€ 118,30	€ 15,00	€ 59,00	52,26%
19	3 pers.	€ 21.552,69	€ 555,31	€ 109,14	€ 19,00	€ 60,67	41,43%
20	3 pers.	€ 23.348,60	€ 663,40	€ 156,64	€ 19,00	€ 60,67	46,24%
21	4 pers.	€ 29.495,98	€ 562,18	€ 129,14	€ 21,00	€ 62,42	31,51%
						Gem.	40,71%

(Woonquote Hardenberg) (Rode woonquotes liggen boven het gemiddelde)

4.7. Woonquote gemeente Ommen.

Voor Ommen zijn op precies dezelfde wijze de berekeningen van het gas, de stroom, het water en de gemeentelijke belastingen tot stand gekomen. De woonquote is ook voor Ommen berekend door de inkomensgegevens van Vechtdal Wonen af te zetten tegen deze woonlasten.

Voor alle berekeningen is gebruik gemaakt van exact dezelfde bronnen als voor de gemeente Hardenberg.

De verschillen zitten voornamelijk in het soort woningen (minder flats in het bestand) en in de kosten voor de afvalstoffenheffing en de rioolheffing. Voor het woningtype is gekozen om 4 tussenwoningen meer te nemen in plaats van flats omdat dit woningtype verreweg het meest voorkomt in Ommen. De energiekosten van tussenwoningen zijn volgens de gegevens van het Nibud hoger dan de energiekosten van flatwoningen. Het energielabel ligt in Ommen lager dan in Hardenberg. Dit betekent dat een type woning in Ommen minder hoge energiekosten heeft dan eenzelfde type woning in Hardenberg. Voor de woonquote gegevens wordt zoals aangegeven uitgegaan van de gegevens van het Nibud.

4.7.1. Energielasten en water

Voor Ommen ziet dit schema er als volgt uit. De lichtrode dossiers zijn de tussenwoningen die in plaats van flats zijn gekozen. Het aantal personen per huishouden is ook hier afgezet tegen de dossierkeuze zoals is beschreven in de onderzoeksopzet. (Hoofdstuk 3)

De energielasten zijn ook hier volledig berekend met het vastrecht en de belastingteruggave. Dit schema staat op de volgende pagina.

Ommen

Dossier	Huishouden	Gas	Stroom	Belasting-terugave	Energie-lasten
22	1 persoons	€ 120,00	€ 67,07	€ 43,93	€ 143,14
23	1 persoons	€ 86,00	€ 76,23	€ 43,93	€ 118,30
24	1 persoons	€ 86,00	€ 76,23	€ 43,93	€ 118,30
25	1 persoons	€ 106,00	€ 67,07	€ 43,93	€ 129,14
26	1 persoons	€ 106,00	€ 85,40	€ 43,93	€ 147,47
27	1 persoons	€ 106,00	€ 76,23	€ 43,93	€ 138,30
28	1 persoons	€ 106,00	€ 67,07	€ 43,93	€ 129,14
29	1 persoons	€ 106,00	€ 76,23	€ 43,93	€ 138,30
30	1 persoons	€ 106,00	€ 94,75	€ 43,93	€ 156,82
31	1 persoons	€ 120,00	€ 67,07	€ 43,93	€ 143,14
32	1 persoons	€ 86,00	€ 85,40	€ 43,93	€ 127,47
33	1 persoons	€ 106,00	€ 76,23	€ 43,93	€ 138,30
34	2 persoons	€ 106,00	€ 76,23	€ 43,93	€ 138,30
35	2 persoons	€ 86,00	€ 76,23	€ 43,93	€ 118,30
36	2 persoons	€ 120,00	€ 44,15	€ 43,93	€ 120,22
37	2 persoons	€ 106,00	€ 44,15	€ 43,93	€ 106,22
38	2 persoons	€ 120,00	€ 76,23	€ 43,93	€ 152,30
39	3 persoons	€ 106,00	€ 94,57	€ 43,93	€ 156,64
40	3 persoons	€ 106,00	€ 76,23	€ 43,93	€ 138,30
41	3 persoons	€ 106,00	€ 76,23	€ 43,93	€ 138,30
42	4 persoons	€ 106,00	€ 76,23	€ 43,93	€ 138,30

4.7.2. Gemeentelijke belastingen

De totale gemeentelijke heffingen per X-persoons huishouden zijn in Ommen als volgt:

<u>Aantal personen</u>	<u>Ommen</u>			
	Waterschap	Gemeentelijke heffingen	Gemeentelijke belastingen	Per maand
1 persoonshuishouden	€ 131,00	€ 444,00	€ 575,00	47,92
2 persoonshuishouden	€ 235,00	€ 456,00	€ 691,00	57,58
3 persoonshuishouden	€ 235,00	€ 468,00	€ 703,00	58,58
4 persoonshuishouden	€ 235,00	€ 480,00	€ 715,00	59,58

4.8. Berekening van de woonquote

Net als voor Hardenberg is ook voor Ommen de woonquote berekend door het inkomen te delen door 12 (maandbedrag), de lasten per maand op te tellen en daarvan het percentage te berekenen.

Ommen

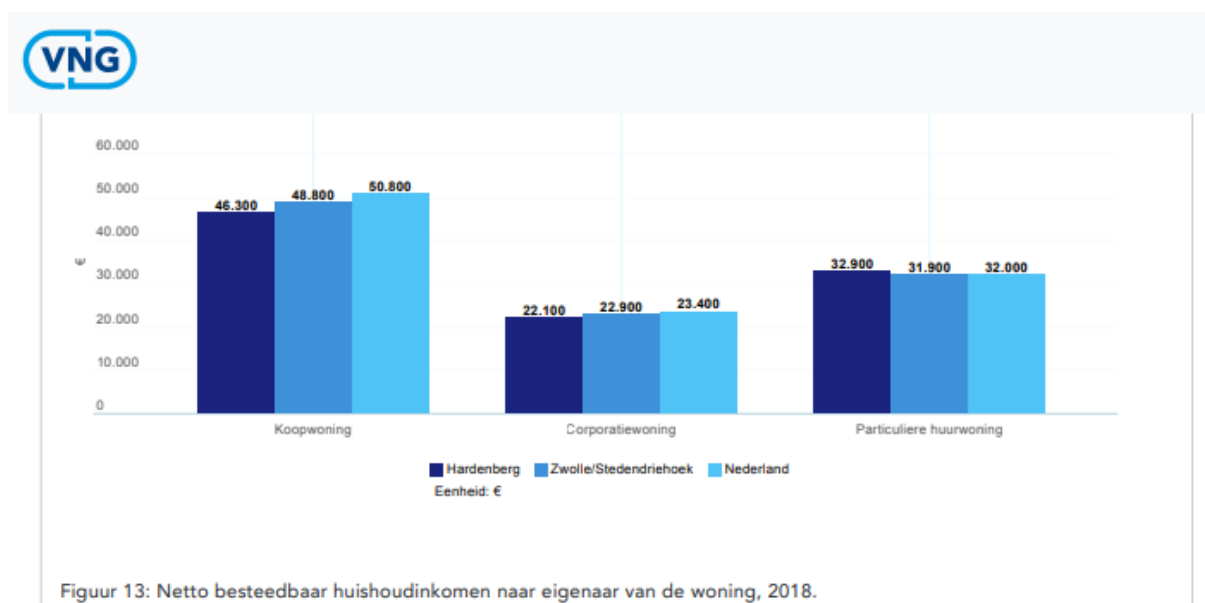
Dossier	Huishouden	Besteedbaar inkomen	Netto huur per maand	Energie-lasten	Water	Gemeentelijke Belastingen	Woonquote
22	1 pers.	€ 13.563,93	€ 607,46	€ 143,14	€ 10,00	€ 47,92	71,53%
23	1 pers.	€ 20.874,12	€ 523,78	€ 118,30	€ 10,00	€ 47,92	40,24%
24	1 pers.	€ 23.300,00	€ 459,59	€ 118,30	€ 10,00	€ 47,92	32,75%
25	1 pers.	€ 30.716,00	€ 599,44	€ 129,14	€ 10,00	€ 47,92	30,73%
26	1 pers.	€ 17.341,55	€ 465,59	€ 147,47	€ 10,00	€ 47,92	46,43%
27	1 pers.	€ 15.574,58	€ 538,30	€ 138,30	€ 10,00	€ 47,92	56,59%
28	1 pers.	€ 27.720,12	€ 573,07	€ 129,14	€ 10,00	€ 47,92	32,91%
29	1 pers.	€ 25.420,26	€ 583,51	€ 138,30	€ 10,00	€ 47,92	36,81%
30	1 pers.	€ 23.500,18	€ 640,14	€ 156,82	€ 10,00	€ 47,92	43,65%
31	1 pers.	€ 14.896,20	€ 525,90	€ 143,14	€ 10,00	€ 47,92	58,56%
32	1 pers.	€ 11.792,01	€ 370,34	€ 127,47	€ 10,00	€ 47,92	56,55%
33	1 pers.	€ 24.104,59	€ 651,03	€ 138,30	€ 10,00	€ 47,92	42,18%
34	2 pers.	€ 15.742,90	€ 549,82	€ 138,30	€ 15,00	€ 57,58	57,98%
35	2 pers.	€ 23.201,57	€ 538,33	€ 118,30	€ 15,00	€ 57,58	37,71%
36	2 pers.	€ 29.463,47	€ 483,26	€ 120,22	€ 15,00	€ 57,58	27,53%
37	2 pers.	€ 28.839,00	€ 443,89	€ 106,22	€ 15,00	€ 57,58	25,91%
38	2 pers.	€ 34.078,11	€ 635,27	€ 152,30	€ 15,00	€ 57,58	30,35%
39	3 pers.	€ 17.810,74	€ 663,40	€ 156,64	€ 19,00	€ 58,58	60,47%
40	3 pers.	€ 29.662,16	€ 640,14	€ 138,30	€ 19,00	€ 58,58	34,63%
41	3 pers.	€ 27.446,05	€ 579,31	€ 138,30	€ 19,00	€ 58,58	34,77%
42	4 pers.	€ 25.133,57	€ 640,14	€ 138,30	€ 21,00	€ 59,58	41,01%
						Gem.	42,83%

(Woonquote Ommen) (Rode woonquotes liggen boven het gemiddelde)

4.9. Cijfermateriaal van de Vereniging Nederlandse Gemeenten

Vanuit Vechtdal Wonen zijn ook cijfers aangeleverd van de VNG, Vereniging van Nederlandse Gemeenten. Deze cijfers geven interessante informatie over de verhouding van Nederlandse gemeenten ten opzichte van elkaar. Daarnaast zijn de gegevens betrouwbaarder met name waar het gaat om de inkomensgegevens. Vechtdal Wonen krijgt immers alleen inkomensgegevens bij aanvang van het huurcontract.

In figuur 13 is de verdeling te zien van het netto besteedbaar huishoudinkomen naar verschillende woonvormen. Daarbij is de gemeente Hardenberg afgezet tegen het gemiddelde netto besteedbaar huishoudinkomen in de woningmarktregio Zwolle/Stedendriehoek en Nederland.



Op deze manier wordt zichtbaar hoe dit netto-inkomen afwijkt van de regionale en landelijke inkomens. Voor het onderzoek is de middelste grafiek interessant. De grafiek laat zien dat Hardenberg € 800,- onder Zwolle/Stedendriehoek zit en € 1.300,- onder het gemiddelde van Nederland.

Voor Ommen geldt, met een gemiddeld besteedbaar huishoudinkomen van € 22.700,- dat deze gemeente ook lager scoort dan het gemiddelde in Zwolle/Stedendriehoek en Nederland met respectievelijk € 200,- en € 700,-. Dat verschil is aanzienlijk minder groot dan het verschil van de gemeente Hardenberg.

In vergelijking met de gemiddelde inkomens van de dossiers van dit onderzoek levert dat de volgende uitkomst:

	VNG	Dossiers
Hardenberg	€ 22.100,00	€ 22.317,00
Ommen	€ 22.700,00	€ 22.840,00

Dit betekent dat er vanuit de dossiers vergelijkbare inkomensgegevens gegenereerd zijn als vanuit de VNG-bron.

Hardenberg	VNG	Dossiers	Huurtoeslag
Netto huur	€ 406,00	€ 522,86	€ 118,00
Water en energielasten	€ 122,00	€ 135,04	
Gemeentelijke belastingen	€ 51,00	€ 52,00	
Woonquote	33,10%	40,71%	33,46%
Ommen			
Netto huur	€ 398,00	€ 562,41	€ 105,00
Water en energielasten	€ 125,00	€ 147,99	
Gemeentelijke belastingen	€ 49,00	€ 52,30	
Woonquote	32,30%	42,83%	36,71%

Het forse verschil in de woonquote in de gemeente Ommen ontstaat vooral door het grote verschil in de netto huren die in de cijfers van de VNG veel lager liggen.

4.10. Eerste conclusies uit de vergelijking Hardenberg en Ommen

De woonquote in Ommen uit het dossieronderzoek is hoger dan de woonquote in Hardenberg. De VNG-cijfers geven een ander beeld. Daar is de woonquote van Hardenberg 0,8% hoger dan de woonquote van Ommen. Hieruit kan de conclusie worden getrokken dat de hoeveelheid onderzochte dossiers niet toereikend is voor een beeld dat voor de totale woningvoorraad geldt van Hardenberg en Ommen.

Om in het totale gebied van Vechtdal Wonen de woonquote naar beneden bij te kunnen stellen is het belangrijk om de gemeenten in beeld te hebben met de hoogste woonquote omdat daar de meeste winst te behalen is.

De gemiddelde woonquote ligt in de VNG-cijfers fors lager dan er uit de berekening van de dossiers komt. Toch blijkt dat bijvoorbeeld bij Hardenberg vrijwel alle cijfers goed vergelijkbaar zijn, behalve de gemiddelde netto huur. Dit komt omdat in de cijfers van de VNG ook de huurtoeslag is berekend. Dit maakt voor Hardenberg vrijwel precies het verschil uit. Bij Ommen blijven de cijfers uit de dossiers hoger liggen. Een mogelijke verklaring hiervoor is het feit dat er daar 4 meer tussenwoningen zijn genomen. Daarnaast is het huizenbestand waaruit er brondossiers kunnen worden verzameld bijna de helft kleiner dan dat van Hardenberg.

Een andere conclusie die deze onderzoeksresultaten opleveren is dat er relatief hoge woonquotes zijn bij de eenpersoonshuishoudens. Dit is terug te vinden in de cijfers van de VNG.

Bij Hardenberg is de gemiddelde woonquote van eenpersoonshuishoudens niet hoger dan het berekende gemiddelde. Dat komt doordat er een hogere gemiddelde woonquote is bij de twee- en driepersoonshuishoudens.

De gemiddelde woonquote van de eenpersoonshuishoudens is 39,32%. Dat betekent dat ook hier de woonquote nog flink naar beneden kan om bij de gewenste 30% of lager uit te komen.

In Ommen ligt de gemiddelde woonquote van de eenpersoonshuishoudens ligt wel hoger dan het totale gemiddelde in het onderzoek, namelijk 45,74% voor de eenpersoonshuishoudens tegenover 43,25%

Daarmee sluit het beeld in de onderzoeksdossiers van Ommen aan bij dat van de VNG.

3.2 Netto besteedbaar huishoudinkomen - uitgesplitst

	Jonger dan 25 jaar	Eenpers.hh 25 tot AOW	Eenpers.hh AOW of ouder	Paar zonder kinderen 25 tot AOW	Paar zonder kinderen AOW of ouder	Paar met kind(eren)	Eenoudergezin
Huishoudens [aantal]	170	1.315	1.195	435	645	570	465
Netto besteedbaar huishoudinkomen [€]	20.000	17.500	17.400	30.500	24.700	35.400	26.800
Bruto huur [€]	480	499	521	543	530	554	553
Huurtoeslag [€]	102	118	137	54	113	87	184
Netto huur [€]	378	381	384	488	417	467	369
Netto huurquote [%]	23,9	26,6	26,5	20,0	20,3	17,1	17,2
Kosten energie en water [€]	100	104	107	134	128	165	140
Lasten openbare lichamen [€]	50	46	46	58	58	58	58
Netto woonlasten [€]	528	531	537	680	602	690	566
Netto woonquote [%]	33,8	37,9	37,4	28,4	29,6	25,7	27,1

Figuur 17: Gemiddelde woonlasten van huishoudens in corporatiewoningen naar samenstelling huishouden en leeftijd in gemeente Hardenberg, 2018.

Eén van de meest belangrijke conclusies is dat de huurtoeslag de woonquote zeer sterk gunstig beïnvloedt. Dit is goed terug te zien in het schema van de woonquote met de herberekening na aftrek van de huurtoeslag.

Dat betekent dat er via de huurtoeslag mogelijkheden zijn om de woonquote actief te verlagen.

In Hardenberg heeft 52,4% van de huurders recht op huurtoeslag. In Ommen is dat 43,7% van de huurdoelgroep. Het is onbekend hoeveel van deze huurders ook daadwerkelijk huurtoeslag ontvangen.

Het is van belang te onderzoeken of alle huurders die voor deze toeslag in aanmerking komen de toeslag ook aanvragen en krijgen.

4.11. Variabelen

Gelet op de vergelijking tussen de dossiercijfers en de cijfers van de VNG is er op onderdelen een goede overeenkomst en dat duidt op betrouwbaarheid van het onderzoek. Er zijn echter variabelen die van invloed (zouden kunnen) zijn en die hier apart worden benoemd om aan te geven dat deze variabelen in beeld zijn.

De provinciale opcenten zijn niet meegenomen in het onderzoek omdat de gegevens over wel of geen autobezit niet beschikbaar zijn. Rekenend vanuit het bedrag van de provinciale opcenten zou dat een verschil van ongeveer 1% inhouden.

Er is gewerkt met 42 dossiers voor 2 gemeenten. De keuze van de dossiers is in zichzelf al een variabele. Van zowel Hardenberg als Ommen worden dus 21 dossiers doorgewerkt om data te bundelen. Hierbij is er een variabele aanbod genomen via de postcodes om zo een breed mogelijk beeld te krijgen van de woningen. Extreme uitschieters naar boven of beneden in de bedragen qua inkomen of netto huur zijn buiten beschouwing gelaten omdat deze data de onderzoeksresultaten op dit aantal onderzochte dossiers te sterk zou beïnvloeden. Via de gegevens is geprobeerd een gemiddeld beeld te geven dat zo dicht mogelijk bij de werkelijkheid komt.

De inkomensgegevens van Vechtdal Wonen zijn niet actueel. Vechtdal Wonen krijgt alleen inkomensgegevens bij aanvang van het huurcontract. Als er in de loop van de tijd een andere financiële situatie ontstaat beïnvloedt dat de woonquote.

Hoofdstuk 5. Resultaten deelvraag 2

Om deze deelvraag te kunnen beantwoorden is er via literatuuronderzoek gekeken naar mogelijkheden om best practices vanuit twee eerder gehouden onderzoeken te vertalen naar mogelijkheden voor Vechtdal Wonen.

Het eerste onderzoek betreft het Woonlasten onderzoek Drenthe 2018. Dit onderzoek is gehouden door Companen naar aanleiding van een voorgaand onderzoek door 6 woningcorporaties in de provincie Drenthe. Op basis van dat onderzoek hebben de corporaties en de huurdersbelangenorganisaties actief ingezet op het vergroten van de betaalbaarheid van het wonen en het verkleinen van betaalbaarheidsrisico's voor alle huurders. Het onderzoek van Companen kijkt naar welke maatregelen een belangrijke bijdragen hebben geleverd aan het verbeteren van de woonlasten in heel de provincie Drenthe.

In 2019 heeft Companen ook onderzoek gedaan in Groningen naar de mogelijke maatregelen om de woonquote te verlagen. Dit is het onderzoek: Woonlastenonderzoek 2019 Gemeente Groningen en de Groningse woningcorporaties. Hierbij zijn ze in gesprek gegaan met de gemeente Groningen en de woningcorporaties. Ook heeft Companen informatie bij de huurders opgehaald, dit geldt voor zowel sociale huurders als huurders in de vrije sector.

Companen, de uitvoerder van beide onderzoeken, is een adviesbedrijf dat gespecialiseerd is in adviezen over woningmarkt en leefomgeving. Zij werken onder andere in opdracht van gemeenten en woningcorporaties. Met behulp van deze twee onderzoeken wordt de volgende deelvraag beantwoord: *'Welke best practices zijn er te vinden bij andere woningcorporaties op het gebied van het verlagen van de woonquote?'*

Om structuur aan te brengen zijn de bevindingen uit beide rapporten per onderzoeks-item vergeleken en beschreven.

5.1. Onderzoeken Drenthe en Groningen

Grofweg is er in beide onderzoeken gekeken naar maatregelen om de woonlasten te verlagen, de inkomsten van huurders te verhogen of huurders te helpen meer grip te krijgen op de uitgaven.

Aan het onderzoek van Drenthe hebben 10 woningcorporaties meegedaan. Voor Drenthe behelst dit onderzoek alle gemeenten in Drenthe, dat zijn er in totaal 12. Ook vier buitengemeenten van Drenthe zijn betrokken in het onderzoek.

Bij het onderzoek in Groningen geldt dat het in veel opzichten overeenkomsten vertoont met het onderzoek in Drenthe. Het grote verschil is dat het onderzoek in Drenthe een vervolgonderzoek is op een eerder onderzoek en het onderzoek in Groningen niet. Bij het onderzoek in Groningen zijn de gemeente en de Groningse woningcorporaties betrokken.

Voor beide onderzoeken is een externe partij aangetrokken, namelijk Companen. Dit bevordert de betrouwbaarheid omdat Companen, een onafhankelijke derde partij, geen belang heeft bij de uitkomsten van de onderzoeken. In het Drentse onderzoek is een duidelijke onderzoeksverantwoording opgenomen.

Voor het onderzoek in Drenthe is gekozen voor het bestuderen van feitelijke data onder andere vanuit het Verhuur Eenheden Register (VHE), het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) en de lokale lasten monitor (Coelo). Ook is er een vergelijking gemaakt tussen de gegevens van 2014 en de gegevens uit het onderzoeksjaar 2018. De derde onderzoeksmethode die is gebruikt betreft enquêtes.

In Drenthe zijn in totaal 58.574 huurders aangeschreven en hebben 5.248 respondenten deelgenomen aan het onderzoek, waarvan 4.463 woonachtig in de provincie Drenthe. De overige respondenten komen uit de 4 buitengemeenten van Drenthe. Het responspercentage komt daarmee uit op 9%. Companen geeft in het onderzoek aan dat op basis van deze respons zij op totaalniveau uitspraken kan doen met een betrouwbaarheid van 95% en een nauwkeurigheidsmarge van 5%. Voor de meeste corporaties is de respons voldoende om betrouwbare uitspraken te doen. Voor enkele corporaties ligt de nauwkeurigheidsmarge hoger, bijvoorbeeld voor De Volmacht (7,5%), Wetland Wonen (6%) en SEW (8%).

De uitkomsten van huurders van Omnia Wonen zijn op basis van de huidige respons indicatief en dus niet betrouwbaar genoeg om algemene uitspraken te doen. Ook dit wordt in het onderzoek aangegeven.

Net als in het Drentse onderzoek maakt Companen van de volgende onderzoeksmethoden gebruik: onderzoeken van feitelijke data (microdata CBS) en enquêtes.

In totaal hebben 2.920 respondenten deelgenomen aan de enquête. Dit is een responspercentage van 18%. Daarmee is de respons volgens Companen ruim voldoende om op het niveau van de te onderscheiden deelgebieden betrouwbare uitspraken te doen. Dit is uitgaande van een betrouwbaarheidsniveau van 95% en 5% nauwkeurigheidsmarge. In het onderzoek van Groningen is geen onderzoeksverantwoording opgenomen. Dit onderzoek wordt gebruikt als basis voor een vervolgonderzoek.

Beide onderzoeken kennen op veel onderdelen eenzelfde aanpak als dit onderzoek. Ook in deze onderzoeken is gekeken naar de woonlasten, de inkomsten en de verhouding tussen de woonlasten en de inkomens.

In de komende paragrafen worden de best practices uit beide rapporten behandeld en tot slot in de laatste paragraaf samengevat.

5.1.1 Risicogroep in beeld

Beide onderzoeken hebben goed in beeld gebracht waar de risico's tot betalingsproblemen het hoogst zijn. Zij definiëren dat als huishoudens met een betaalbaarheidsrisico. Er is sprake van een betaalbaarheidsrisico wanneer de woonlasten te hoog zijn om de overige noodzakelijke uitgaven te kunnen betalen.

De risicogroep voor betaalbaarheidsrisico heeft, zo is uit het onderzoek gebleken, een aantal kenmerken.

De groep is groot; 'Bijna een kwart van de huurders in Drenthe heeft een betaalbaarheidsrisico en dit zijn ruim 12.300 huishoudens. Binnen de groep huurders zijn het met name tweoudergezinnen (45%), één-oudergezinnen (33%) en eenpersoonshuishoudens tot 66 jaar (33%) die tot de risicogroep behoren.' (Woonlastenonderzoek Drenthe, 2018). Een ander kenmerk van de risicogroep is dat er relatief veel huishoudens zijn met een leeftijdscategorie van 55-66 jaar.

De risicogroep concentreert zich met name in de lagere huurprijsklasse. Dat is opvallend omdat je zou verwachten dat betaalbaarheidsrisico met name voorkomt daar waar de huren eigenlijk te hoog zijn om te betalen afgezet tegen het inkomen. Passend toewijzen is één van de redenen dat huurders met een hogere huur minder vaak in de risicogroep voorkomen. Passend toewijzen houdt in dat de woningcorporatie een huurwoning toewijst aan de huurder die op basis van inkomen en huishouden het best bij die huurwoning past.

Voor het in kaart brengen van de risicogroep kan ook de woonduur een indicatie zijn.

Voordat het passend toewijzen door de overheid was ingevoerd waren vooral de korte woonduur huurders onderdeel van de risicogroep. De groep huurders met een woonduur korter dan vijf jaar behoort nog steeds tot de risicogroep. De verschillen met lange woonduur zijn door het passend toewijzen veel kleiner geworden.

Huurders zonder werk (43%) en huurders met een arbeidsongeschiktheidsuitkering (59%) hebben relatief vaak een betaalbaarheidsrisico. Van alle huurders met een betaalde baan houdt circa 18% na aftrek van woonlasten minder over dan nodig is voor het dragen van de minimale lasten. (Woonlastenonderzoek Drenthe 2018).

Risicogroepen kunnen op verschillende manieren worden bekeken. Een corporatie kan kijken naar de omvang van een groep met een betaalbaarheidsrisico. De groep alleenstaande ouderen is bijvoorbeeld in omvang een grote groep die door de vergrijzing ook nog eens gaat groeien in de toekomst. De risicogroep kan ook benaderd worden vanuit de hoogte van het risico. Zo is bijvoorbeeld bekend dat gezinnen de meeste moeite hebben om rond te komen. Door op deze wijze de populatie huurders met een betaalbaarheidsrisico goed in beeld te brengen kan de corporatie maatregelen nemen specifiek op een bepaalde groep huurders.

5.2. Gematigd huurbeleid

Zowel in Drenthe als in Groningen is er gekozen voor een gematigd huurbeleid. Ook Vechtdal Wonen voert een gematigd huurbeleid in Ommen en Hardenberg. Het huurbeleid heeft rechtstreeks invloed op de woonquote, want de huur is de hoogste post met betrekking tot de woonlasten.

Gematigd huurbeleid houdt bijvoorbeeld in dat er aanpassingen aan de woningen kunnen worden gedaan die de woning verbeteren (verduurzamen) zonder dat deze aanpassing meteen leidt tot een huurverhoging die de besparing vrijwel geheel teniet doet.

Gematigd huurbeleid houdt ook in dat de huurverhogingen niet hoger liggen dan de inflatie.

5.3. De woonlasten

De woonquote daalt wanneer de woonlasten dalen.

Huishoudens met een betaalbaarheidsrisico zijn gemiddeld € 555,- per maand kwijt aan woonlasten. (Woonlastenonderzoek Drenthe, 2018)

In Drenthe verschillen per gemeente de gemeentelijke belastingen sterk. Dit komt omdat een aantal gemeenten ervoor heeft gekozen om de rioolheffing te heffen bij de eigenaar van de woning in plaats van de bewoner van de woning. Dit is ook een manier om de woonquote gunstig te beïnvloeden voor de huurder.

Er is door Companen ook gekeken naar de samenstelling van de huishoudens in combinatie met leeftijd. Eénpersoonshuishoudens hebben de hoogste huur- en woonquotes. De huren en de woonquotes van alle groepen met een betaalbaarheidsrisico liggen hoger. De huurquote bedraagt 30% van het inkomen en de woonquote 44%. Hier zien we dat met name 66-plussers een groot deel van hun inkomen uitgeven aan huur- en woonlasten. (Woonlastenonderzoek Drenthe 2018).

Tabel 3.7: Provincie Drenthe. Woonquote naar huishoudenstype, 2014 – 2018

	Woonquote 2014		Woonquote 2018	
	Huishoudens totaal	Huishoudens met betaalbaarheidsrisico	Huishoudens totaal	Huishoudens met betaalbaarheidsrisico
1 persoons tot 66 jaar	40%	46%	38%	44%
2 persoons tot 66 jaar	33%	41%	35%	41%
1-ouder gezin	39%	44%	35%	41%
2-ouder gezin	34%	38%	33%	38%
1 persoons 66+ jaar	39%	52%	36%	54%
2 persoons 66+ jaar	32%	47%	34%	50%
Totaal	37%	44%	36%	44%

Bron: Woonlastenonderzoek Companen 2014, Enquête Woonlastenonderzoek 2018.

Dit beeld is in Groningen als volgt:

Tabel 2.3: Gemeente Groningen. Samenstelling huurders corporatievoorraad naar huishoudenstype en risicogroep

	Huishoudens totaal 2018		Huishoudens betaalbaarheidsrisico	
	%	Aantal	%	Aantal
1 persoons tot 66 jaar	47%	18.470	37%	6.880
2 persoons tot 66 jaar	10%	3.940	19%	730
1-ouder gezin	11%	4.360	40%	1.750
2-ouder gezin	7%	2.880	38%	1.090
1 persoons 66+ jaar	15%	6.020	10%	610
2 persoons 66+ jaar	7%	2.580	7%	190
Overig	2%	650	38%	250
Totaal	100%	38.900	30%	11.500

Bron: CBS microdata, bewerking Companen

Invloed uitoefenen op de woonlasten qua elektra en gas kan via verduurzaming.

Qua energielasten is het gasverbruik natuurlijk mede afhankelijk van de weersinvloeden. Koude winters zorgen voor meer verbruik als het huis koud wordt. Er wordt dan simpelweg meer gestookt. Ook is voor gasverbruik het type woning van groter belang dan de samenstelling van het huishouden.

Voor het elektraverbruik is de samenstelling van het huishouden interessant, net als de leeftijd van het huishouden. Zo gebruiken jonge gezinnen meer elektronica en daar wordt dus een relatief hoger elektra verbruik gezien.

De kosten van elektra blijft in de loop van de jaren dalen. De oorzaak hiervoor wordt onder andere toegeschreven aan de geplaatste zonnepanelen. Omdat het plaatsen van de zonnepanelen in Drenthe nog steeds doorgaat, is de verwachting dat het verbruik van elektra blijft dalen.

In Groningen gaat men ervan uit dat verduurzaming een lagere besparing oplevert dan vooraf de verwachting is. Anders dan in het Drentse onderzoek hebben de onderzoekers in Groningen ook gekeken naar het energielabel. De verwachtingen over de besparingen van verduurzaming pakken vaak lager uit dan verwacht omdat tegenover de gemiddelde besparing op energielasten per labelstap meestal een huurverhoging staat die de besparing drukt. Hoewel dit tegenstrijdige bevindingen lijken, zijn beiden waar: milieumaatregelen en verduurzaming leiden tot een besparing in de stroomkosten. Maar de besparing door verduurzaming treedt alleen op wanneer de besparing per maand hoger is dan de huurverhoging die voor de verduurzaming wordt doorgevoerd.

Tabel 3.1: Gemiddelde besparing energielasten per labelstap (per maand)

VAN		↑ NAAR	A++	A+	A	B	C	D	E	F
A+	Besparing energielasten		€ 11,00							
A	Besparing energielasten		€ 37,00	€ 26,00						
B	Besparing energielasten		€ 45,00	€ 35,00	€ 10,00					
C	Besparing energielasten		€ 50,00	€ 40,00	€ 13,00	€ 3,00				
D	Besparing energielasten		€ 60,00	€ 50,00	€ 22,00	€ 13,00	€ 10,00			
E	Besparing energielasten		€ 60,00	€ 50,00	€ 24,00	€ 15,00	€ 11,00	€ 2,00		
F	Besparing energielasten		€ 60,00	€ 50,00	€ 24,00	€ 15,00	€ 12,00	€ 2,00	€ -	
G	Besparing energielasten		€ 60,00	€ 50,00	€ 23,00	€ 14,00	€ 10,00	€ 1,00	€ -	€ -

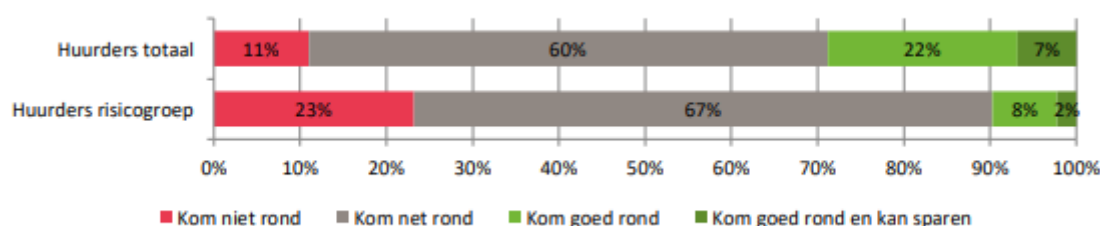
Best practices die invloed hebben op de woonlasten en die onderdeel uitmaken van verduurzaming zijn onder andere dus zonnepanelen, isolatie en labelstappen. Er zal een verlaging van de woonquote optreden bij energetische renovatie, dat houdt in: vernieuwing van alle energiebronnen in en om een woning.

5.4. De huurders zelf

In het onderzoek naar de woonlasten in Drenthe is via enquêtes ook geïnformeerd naar bepaalde zaken bij de huurders. Er is met name gekeken waar er problemen zijn met rondkomen, of mensen kunnen sparen en zo een buffer opbouwen en waarop mensen bezuinigen wanneer dat noodzakelijk is.

Teruggrijpend op de huurders-risicogroep wordt in het schema op de volgende pagina duidelijk hoe deze groep zich verhoudt tot het gemiddelde.

Figuur 4.2: Provincie Drenthe. Kunnen huurders rondkomen met hun inkomen?



Bron: Enquête Woonlastenonderzoek 2018.

Bijna 67% van de huurders in de risicogroep komt net rond en geeft aan zich wel eens zorgen te maken over het kunnen betalen van de huur.

In de enquête is aandacht besteed aan de behoefte aan hulp bij het controleren/grip krijgen op de financiën.

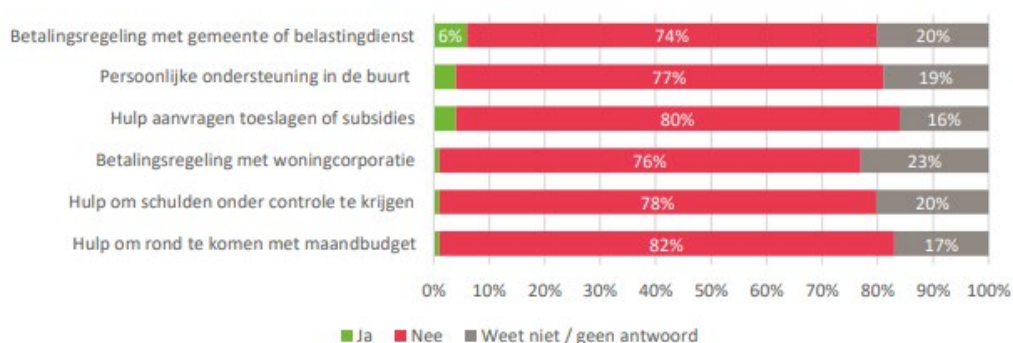
Een kanttekening die bij de uitkomsten gemaakt wordt is dat de laaggeletterden vermoedelijk minder hebben meegedaan aan het invullen van de enquête. De behoefte aan hulp kan dus hoger liggen dan de uitkomsten van de enquête laten zien.

Bijna 80% van alle huurders geeft aan geen extra hulp nodig te hebben. Ongeveer 10% geeft wél aan hulp te kunnen gebruiken bij het aanvragen van subsidie en toeslagen. En 3% wil verdergaande ondersteuning bij financiële zaken. In het Groningse onderzoek wordt aangegeven dat 6% van de huurders gebruik maakt van hulp bij betalingsregelingen met gemeente of Belastingdienst. Slechts 4% van de respondenten maakt gebruik van persoonlijke ondersteuning bij de financiën. Ongeveer 15% van de huurders heeft behoefte aan hulp bij het aanvragen van toeslagen en subsidies.

In het Groningse onderzoek is, net als in Drenthe gekeken hoeveel zorgen huurders zich maken over de betalingsverplichting. 39% van de huurders van een sociale huurwoning heeft soms tot altijd zorg over de financiën.

Groningen heeft ook onderzocht hoeveel er gebruik wordt gemaakt van hulpvoorzieningen. Immers; een best practice als een budgetcoach of een voorzieningenwijzer om mensen meer bewust te maken van de financiële mogelijkheden heeft alleen nut als er ook gebruik van wordt gemaakt.

Figuur 4.4: Gemeente Groningen. Gebruik van hulpvoorzieningen



Bron: Woonwensenenquête Companen, 2018

Voor ondersteuning kan er gedacht worden aan de inzet van budgetcoaches, maar ook aan het duidelijk maken van de mogelijkheden die er zijn voor het aanvragen van toeslagen en subsidies of het aanvragen van bepaalde kwijtscheldingen.

5.5. Aandacht voor incasso en woonkostencalculator; preventieve maatregelen

Een onderwerp waar alleen in het Groningse onderzoek aandacht aan is besteed is de incasso. Het incasso beleid zorgt op zichzelf niet voor een besparing op de woonlasten. Toch is dit wel een instrument dat preventief kan bijdragen aan het reguleren van de huurachterstanden. Als er wordt overgegaan tot een huurincasso, kan er meteen worden gesignaleerd en contact gelegd worden met de huurder zodra er betalingsproblemen ontstaan. Uit bovenstaande gegevens blijkt dat mensen nauwelijks tot geen hulp vragen bij financiële moeilijkheden. Incasso is dus vaak een eerste signaal dat er betalingsachterstanden zijn. Samen met de corporatie kan dan gekeken worden naar oplossingen. Hierdoor wordt mogelijk voorkomen dat de huurachterstand oploopt en uiteindelijk leidt tot uitzetting. Er is gebleken dat bij een huurincasso vaak ook betalingsachterstanden zijn bij andere instanties. Huurders doen er alles aan om de huur te betalen en geven dus prioriteit aan de huur. Hierdoor ontstaan er bij andere instanties schulden die zich opstapelen en vaak pas bij een incasso voor de huur zichtbaar worden.

Een ander preventief instrument in Drenthe is de tool die Domesta en Woonconcept aanbieden; de woonkostencalculator. Deze tool kan hepen bij inzicht verkrijgen in de betaalbaarheid van de woonlasten. Deze tool helpt huurders, vóór ze hun huurcontract tekenen, inzicht te geven in de betaalbaarheid van hun woonlasten.

5.6. Samenvatting van de best practices uit de onderzoeken Drenthe en Groningen

Vanuit de onderzoeken in Drenthe en Groningen is een aantal best practices te herleiden waarvan het aannemelijk is dat deze ook effect kunnen hebben voor Hardenberg en Ommen. Natuurlijk moet worden onderzocht welke van deze best practices wenselijk en haalbaar zijn binnen deze twee gemeenten en voor Vechtdal Wonen.

Samengevat gaat het om de volgende best practices:

- Het voeren van een gematigd huurprijsbeleid.
Dit is een rechtstreekse beïnvloedingsfactor voor de woonquote. Voor Vechtdal Wonen geldt dat zij qua huurprijsbeleid al het maximale doen bij het woonbeleid dat zij voeren.
- Scherp in beeld brengen van de samenstelling van de populatie en de risicogroep voor betaalbaarheidsrisico.
Als de huurderpopulatie scherp in beeld is dan kan er qua maatregelen meer maatwerk worden geleverd om te zorgen dat er geen betalingsachterstanden ontstaan. Ook kunnen er maatregelen worden ingezet die speciaal voor één bepaalde groep huurders verschil maakt in de woonquote. Binnen de huurderspopulatie kan de groep met een hoog betaalbaarheidsrisico worden geïnventariseerd en kan mogelijk preventief worden ingezet op het niet laten ontstaan van de betalingsachterstanden.

- Enquête uitzetten om te achterhalen of er behoefte is aan meer ondersteuning op administratief gebied.

Bij het goed in beeld hebben van de huurdergroepen hoort ook dat er onderzocht wordt of bepaalde groepen huurders wellicht meer behoefte hebben aan hulp bij het controleren en regisseren van hun financiën. Onderzoek onder haar huurders is voor een woningcorporatie een goed middel om te achterhalen welke hulpmiddelen kunnen helpen. Hoewel de resultaten van het Drentse en Groningse onderzoek laten zien dat mensen niet snel aangeven dat er hulp gewenst is, is het inzetten van hulpmiddelen toch een goede zaak; heel veel mensen geven immers wel aan dat ze zich zorgen maken over hun financiële situatie. Er zijn verschillende mogelijkheden voor hulp zoals een budgetcoach die echt per huishouden één op één persoonlijke hulp biedt. Maar ook een voorzieningenwijzer met verduidelijking over alle mogelijke subsidies en aanvragen voor kwijtscheldingen kan ondersteunend werken. In Hardenberg heeft 52,4% van de huurders recht op huurtoeslag. In Ommen is dat 43,7% van de huurdoelgroep. Maar onduidelijk is hoeveel van deze huurders ook daadwerkelijk huurtoeslag ontvangen. Opgemerkt wordt, gelet op de resultaten uit het onderzoek in Groningen, dat er apart aandacht nodig is voor de laaggeletterden. Een enquête zou dus een andere vorm kunnen hebben dan schriftelijk.

- Woonlasten omlaag brengen door isolatie of zonnepanelen.

Bij maatregelen die gericht zijn op het verlagen van de woonlasten door het verbeteren van de woning treedt alleen een positief effect op als de huren door de verbeteringen aan de woning niet stijgen. Naast isolatie en zonnepanelen kan er voor Ommen en Hardenberg ook gekeken worden naar andere manieren van het verbeteren van de woningen.

- Deel van de gemeentelijke belastingen laten heffen bij de woningeigenaar i.p.v. bij de huurder (rioolheffing).

Door de rioolheffing bij de eigenaar van de woningen te laten heffen, dalen de woonlasten van de huurders. Deze best practice heeft alleen kans van slagen als een woningcorporatie dit kan betalen. Wel roept het de vraag op of er voor Hardenberg en Ommen mogelijkheden zijn om lasten die nu bij de huurders liggen ergens anders te beleggen of deels te verhalen.

- Woonkostencalculator.

Dit is een specifieke tool binnen de gemeente Drenthe die door enkele woningcorporaties wordt aangeboden om (potentiële) huurders inzicht te geven in de verdeling tussen de woonlasten en het inkomen. Omdat dit gebeurt vóórdat zij gaan huren wordt de groep huurders met een betaalbaarheidsrisico lager; mensen kunnen immers al vooraf goed inschatten of een betaalbaarheidsrisico gaat ontstaan. Een dergelijke tool of andere makkelijk bruikbare tools kunnen eventueel in Hardenberg en Ommen ook leiden tot een reductie in de groep huurders met een betaalbaarheidsrisico.

- Samenwerking tussen corporaties, gemeenten en huurdersbelangenorganisaties versterken.

Kijkend naar de beide onderzoeken is duidelijk dat er voor een onderzoeksopzet is gekozen waarbij belangrijke partners zijn betrokken. In onderlinge samenhang kunnen er betere en meer resultaten worden behaald dan wanneer de gemeente of de corporatie alleen maatregelen zou proberen te nemen. Bovendien komen er in de uitwisseling van gegevens ook bruikbare analyses tot stand waarop kan worden geacteerd. Daarom is het van belang om in samenwerking met de verschillende partners tot afspraken te komen.

Hoofdstuk 6. Resultaten deelvraag 3

6.1. Inleiding deelvraag 3

Om deze deelvraag te beantwoorden is een tweetal interviews gehouden. In de interviews is zowel aandacht besteed aan de partners van Vechtdal Wonen die invloed kunnen hebben op het verlagen van de woonquote als aan de best practices die daarbij horen.

Voor de interviews is er contact gezocht met beleidsmedewerkers van de gemeenten Hardenberg en Ommen. Voor de gemeente Hardenberg is er een interview gehouden met een beleidsmedewerker maatschappelijk domein B. Deze beleidsmedewerker is in het dagelijks werk bezig met het maken en vastleggen van beleid voor de doelgroep minima. Zij doet dit in samenwerking met de wethouder en de politieke partijen in de gemeente. In de basis behelst deze functie dat er beleid gemaakt wordt dat ervoor zorgt dat het juiste wordt gedaan voor deze doelgroep in de gemeente Hardenberg in goede onderlinge afstemming met de wethouder en de bestuurders.

Voor de gemeente Ommen is er een interview gehouden met twee medewerkers in verschillende functies. De ene beleidsmedewerker van de gemeente Ommen is betrokken bij vastgoed en wonen, de andere heeft de functie Coördinator Beleid en Ontwikkeling, energie en duurzaamheid.

Dat betekent dat vanuit beide gemeenten vanuit verschillende gezichtspunten (functies) gekeken is naar de problematiek. In verband met de coronacrisis zijn de interviews via Microsoft Teams gehouden. Beide interviews zijn met goedkeuring van de geïnterviewden opgenomen. De interviews worden volgens afspraak met de scriptiebegeleider niet getranscribeerd maar langs de inhoudelijk relevante lijnen uitgewerkt.

Het uitwerken is gedaan per interviewonderwerp en in chronologische volgorde van de vragen van de interviews.

In dit hoofdstuk wordt de volgende deelvraag behandeld: *‘Welke partners kunnen Vechtdal Wonen helpen om de woonlasten (energie en gemeentelijke belastingen) te drukken en/of de inkomsten te laten stijgen?’*

6.2. Partners van Vechtdal Wonen

De belangrijkste partners voor Vechtdal Wonen om mee samen te werken om de woonquote te kunnen verlagen zijn de betrokken gemeenten met wie ook de jaarlijkse prestatieafspraken worden gemaakt (Gemeenten Hardenberg en Ommen). De gemeenten zijn vooral partner op het gebied van de gemeentelijke belastingen en voorzieningen. Dit is dan ook de reden dat de interviews met deze partners zijn gehouden. De provincie Overijssel is een partner omdat de gemeenten mede afhankelijk zijn van het provinciale beleid. Voor deze deelvraag is de provincie als partner buiten beschouwing gelaten. Dat betekent dat het kader voor deze deelvraag op het niveau van gemeentelijke beïnvloeding ligt.

Kijkend naar verduurzaming kan er ook worden gedacht aan de energieleveranciers (voor mogelijke besparingen via bijvoorbeeld energiecoaches), schuldhulpverleningsorganisaties (zodat huurders hun financiën op orde krijgen en houden) en aannemersbedrijven (bijvoorbeeld voor isolatie van de woningen hetgeen weer bespaart). Deze partners zullen altijd alleen in samenwerking met de gemeenten en Vechtdal Wonen de woonquote kunnen

beïnvloeden. Dat betekent niet dat maatregelen uitgevoerd door deze partners niet moeten worden meegenomen als mogelijke (deel)oplossingen voor een te hoge woonquote. Het betekent wel dat Vechtdal Wonen in vrijwel alle gevallen via de gemeenten Hardenberg en Ommen met deze partners samenwerkingsverbanden aangaat. Denk bijvoorbeeld aan een gemeentelijk aanbestedingstraject voor een energieleverancier met extra korting.

6.3. Uitwerking van de interview onderwerpen

De specialisten van beide gemeenten die zijn geïnterviewd hebben verschillende kennisgebieden. Er is dus niet bij elk onderwerp een antwoord van beide gemeenten omdat het aandachtsgebied van de beleidsmedewerkers verschilt.

Ook vanwege het feit dat de gemeenten anders zijn georganiseerd en een groot verschil kennen in omvang en aantal medewerkers, komt bij een aantal vragen slechts één gemeente aan de orde. De gemeente Ommen is een regiegemeente. Een regiegemeente betekent dat de gemeente uitvoerende taken uitbestedt. Voor Ommen houdt dat in dat zij taken uitbestedt aan de gemeente Hardenberg. Dit doen ze omdat Ommen een kleine gemeente is met zo'n 50 á 60 werknemers. In Hardenberg hebben ze 550 medewerkers en daarmee dus ook een groter aantal specialisten.

6.3.1. Samenwerking

Op de vraag hoe de samenwerking met Vechtdal Wonen is antwoordt de beleidsmedewerker uit Hardenberg dat de samenwerking goed is. De gemeente werkt vanuit verschillende rollen samen met Vechtdal Wonen en dat is andersom ook zo. Een belangrijk onderdeel van die samenwerking is de vroegsignalering. Deze signalering is erop gericht om bij een achterstand in de huur of bij andere betalingsachterstanden via huisbezoek hulp aan te bieden vanuit de gemeente. De afspraak met Vechtdal Wonen is dat bij elk signaal een huisbezoek plaatsvindt. Er hoeft dus niet een combinatie van achterstanden in betalingen te zijn. De gemeente krijgt bijvoorbeeld ook gegevens door van Vitens (waterleverancier) en Zilveren Kruis (verzekeringsmaatschappij). Om adequaat te reageren op huurachterstanden moet Vechtdal Wonen eens per maand de huurders met een achterstand doorgeven aan de gemeente. In 2019 was Vechtdal Wonen ten gevolge van de fusie nog niet in staat om alle gegevens tijdig aan te leveren. Een jaar later is de fusie grotendeels gerealiseerd en is Vechtdal Wonen in staat om de gegevens tijdig aan te leveren.

De contactlijnen van Vechtdal Wonen met de gemeente zijn kort. Dat houdt in dat contact zoeken laagdrempelig is en dat er rechtstreeks en regelmatig direct contact is tussen de beide partijen. Er zijn weinig 'tussenschijven' waarlangs het contact verloopt. Ook is er één vast contactpersoon voor de vroegsignalering. Vechtdal Wonen neemt ook deel in de zogenaamde Ontwikkelgroep. Dit zijn samenwerkingsverbanden tussen organisaties die te maken hebben met de doelgroep van mensen die een minimaal inkomen heeft.

Voor de gemeente Ommen ziet de samenwerking er als volgt uit. Vechtdal Wonen is de enige corporatie in Ommen. Het is dus extra belangrijk dat de samenwerking goed is. Vechtdal Wonen zorgt voor de sociale huisvesting in Ommen. Er is sprake van een brede samenwerking waarin alle betrokkenen hun eigen verantwoordelijkheden hebben.

Er worden jaarlijks afspraken gemaakt tussen de gemeente Ommen en Vechtdal Wonen: de zogenaamde prestatieafspraken. Recentelijk zijn de prestatieafspraken voor 2021 gemaakt.

Hierin staan onder andere plannen voor nieuwbouw, bouwmogelijkheden en locaties. Daarnaast blijkt uit de prestatieafspraken dat de gemeente Ommen en Vechtdal Wonen zich beiden inzetten voor de optimalisatie van de woonlasten en de betaalbaarheid van wonen. Vanaf januari 2021 moeten woningcorporaties 90% van de vrijkomende sociale huurwoningen aan huishoudens toewijzen met een inkomen lager dan € 39.055,-. De overige 10% mag Vechtdal Wonen vrij toewijzen. In de prestatieafspraken is de verwachting echter dat Vechtdal Wonen slechts 5% vrij gaat toewijzen en dat ook nog eens via maatwerk gaat doen. De prestatieafspraken en het gezamenlijk maken van de verantwoordelijkheid voor betaalbaar wonen zeggen iets over de goede samenwerking.

De samenwerking tussen de gemeente Ommen en Vechtdal Wonen is in die zin minder intensief omdat de uitvoeringsbeslissingen voor Hardenberg tot 2024 ook gelden voor Ommen. In 2024 zal dit echter veranderen omdat dan de samenwerkingsovereenkomst tussen Ommen en Hardenberg vervalt. Ommen zal dan zelf de uitvoerende taken via een andere gemeente dan de gemeente Hardenberg laten uitvoeren. Deze verandering zal zich geleidelijk voltrekken in de komende drie jaar. Voorbeeld is dat de financiële administratie, de inkoop en aanbestedingen en de belastingzaken lopen tot 1 januari 2021 en alle publieks- en burgerzaken lopen tot 1 januari 2022. (Gemeente Hardenberg, 2020).

6.3.2. Projecten en regelingen

Bij het vragen naar de inkomensverhogende maatregelen komt er een breed pakket maatregelen aan bod vanuit de gemeente Hardenberg. De beleidsmedewerker van de gemeente Hardenberg benoemt de volgende regelingen:

- Individuele inkomenstoeslag
- Bijzondere bijstand
- Sociaal cultureel fonds
- Collectieve zorgverzekering
- Samen voor alle kinderen

De beleidsmedewerker geeft op een aantal van deze regelingen nadere toelichting.

De individuele inkomenstoeslag is voor de gemeente een verplichting. Maar de gemeente Hardenberg heeft ook een aantal regelingen die niet wettelijk verplicht zijn. Sociaal cultureel fonds, collectieve zorgverzekering en Samen voor alle kinderen zijn daar voorbeelden van.

Ten aanzien van de bijzondere bijstand helpt de gemeente met woonkosten die niet gedekt kunnen worden met de huurtoeslag. Hiermee betaalt de huurder bijvoorbeeld verhuis- en inrichtingskosten. Hoewel dit een lening is, is de lening renteloos en volgt kwijtschelding als afbetaling binnen de afgesproken termijn niet mogelijk blijkt.

Samen voor alle kinderen betekent dat de gemeente Hardenberg op veel verschillende gebieden inkomensverhogende hulp kan bieden aan gezinnen met kinderen. De beleidsmedewerker legt uit dat ze naast Jeugd, sport en cultuur nu ook aangesloten zijn bij Stichting leergeld en Jarige job kinderpulp. Stichting leergeld zorgt voor fietsen en laptops voor school. Jarige job kinderpulp zorgt voor een cadeau pakket voor een jarig kind.

Naast de standaard wettelijk verplichte regelingen die elke gemeente heeft, zoals de individuele inkomenstoelage, heeft Ommen niet veel extra regelingen. Wel is de gemeente Ommen een project aangegaan met Vechtdal Wonen over het opleiden en inzetten van energiecoaches. Het doel is om huurders bewust maken van de energielasten en hoe ze daarop kunnen besparen. Het gaat hier niet alleen om tips maar ook over hoe de energielasten verlaagd kunnen worden door het gedrag van de huurder. De afspraak met Vechtdal Wonen is, zodra er een renovatieproject gedaan is, dat er dan ook energiecoaches worden ingezet. Want dat is een perfect moment om een stukje bewustwording te creëren. Er wordt wel gebruik gemaakt van deze energiecoaches maar beide beleidsmedewerkers weten niet precies hoeveel er gebruik van wordt gemaakt en wat voor resultaat het oplevert. Tevens is er een subsidieaanvraag gedaan samen met Vechtdal Wonen voor de energie-bespaartas. In deze bespaartas zitten energiebesparende producten met een waarde van € 30,-. Daarnaast wordt er bij de bespaartas een kortingsbon ter waarde van € 45,- verstrekt. Indien deze aanvraag wordt toegewezen kan er voor 500 woningen een energie-bespaartas beschikbaar worden gesteld. In Ommen wijst Vechtdal Wonen 1.522 woningen toe. Het is dan voor het eerst dat deze energie-bespaartas ook beschikbaar wordt gesteld aan huurders en niet alleen aan woningeigenaren. Bij woningeigenaren is de toewijzing een kwestie van 'zolang de voorraad strekt'. Bij huurders zal dit moeten worden bepaald na goedkeuring van het budget.

6.3.3. Percentage huurders dat gebruik maakt van projecten en regelingen

In 2018 heeft de gemeente Hardenberg onderzoek gedaan naar welk percentage van de doelgroep gebruikt maakt van de verschillende regelingen. Voor het Sociaal cultureel fonds bijvoorbeeld geldt dat maar 39% van de rechthebbenden gebruik heeft gemaakt van deze regeling. De kwijtschelding van de gemeentelijke belastingen werd door 76% van de rechthebbenden aangevraagd. Hieruit blijkt dat de verschillen per regeling groot zijn en de beleidsmedewerker heeft dan ook verteld dat voor het hele minimabeleid de communicatie beter moet. Er ligt een actiepunt in het beleidsplan 2021 om de regelingen te evalueren (kunnen er regelingen samengebracht worden) en om de communicatie rondom de regelingen te verbeteren. Specifiek voor deze doelgroep (minima) moet er goed gefilterd worden welke informatie er verstrekt wordt. Wat is de basis en waar kunnen ze terecht.

Op de vraag hoeveel mensen gebruik maken van de beschikbare regelingen die Ommen verstrekt kon er geen specifiek antwoord worden gegeven. In Ommen zijn ook verschillende minimaregelingen en toeslagen beschikbaar. De Beleidsmedewerkers geven aan dat, omdat Ommen een kleine gemeente is en dicht bij de inwoners staat, het gebruik van de regelingen boven het landelijk gemiddelde ligt. Voor dit onderzoek wordt er vanuit gegaan dat de informatie vanuit de beleidsmedewerkers van de gemeenten juist is. Er blijven echter inwoners die geen gebruik van maken van de regelingen. Dat betekent dat er nog steeds ruimte is voor verbetering omdat het wél gebruik maken van de regelingen de woonquote omlaag kan brengen.

6.3.4. Anticiperen op mogelijke problemen; vroegsignalering in de gemeente Hardenberg

Na een signaal vanuit Vechtdal Wonen wordt er binnen vier weken (wettelijk kader) contact opgenomen met de betreffende huurder. De huurders zijn vrij in het wel of niet accepteren van de aangeboden hulp. Wanneer huurders de hulp graag willen accepteren worden ze door de gemeente doorverwezen naar de reguliere organisaties zoals schuldhulpverlening. Het contact liep tot aan de coronaperiode via een huisbezoek. Nu gebeurt dat veelal via de telefoon. De beleidsmedewerker vanuit de gemeente Hardenberg geeft desgevraagd aan dat er op dit moment geen oploep in de huurachterstanden is. Ze ziet ook geen verhoging van de schulden op dit moment. Toch heeft het Rijk gewaarschuwd dat de gemeente er op voorbereid moet zijn dat de nasleep van corona fors kan zijn. Medio 2021 kan dit beeld dus heel anders zijn door failliete ondernemingen en ontslagen. Het is belangrijk dat zowel de gemeente als Vechtdal Wonen hierop anticiperen voor zover dat mogelijk is. Dit doen zowel de gemeenten als Vechtdal Wonen door de trends op de voet te volgen en door direct in te grijpen waar dat nodig is.

6.3.5. Kostenverlaging door middel van energiemaatregelen

Voor Hardenberg geldt dat de geïnterviewde beleidsmedewerker geen duidelijkheid kon geven met betrekking tot de energiemaatregelen in de gemeente. Vanuit dit interview kan over haalbaarheid en betaalbaarheid van bijvoorbeeld het plaatsen van zonnepanelen of andere energiemaatregelen geen informatie worden herleid.

Voor de gemeente Ommen is dit anders. In de prestatieafspraken is afgesproken dat het gemiddelde energielabel van de huurwoningen van Vechtdal Wonen in Ommen naar energielabel B moet.

De beleidsmedewerkers geven aan dat Nederland van het aardgas af moet. Er moet een warmtetransitie visie worden opgesteld door Ommen. Wat zijn de alternatieven van aardgas? Er is al een eerste gesprek geweest met Vechtdal Wonen over mogelijke alternatieven. Er wordt binnenkort nader onderzoek gedaan naar de optie voor een warmtenet. Bij dit project is Vechtdal Wonen zeer betrokken en de samenwerking is dan ook nauw.

Op de vraag of dit een goed alternatief zou zijn voor de huurders van Vechtdal Wonen werd er gezegd dat voor wat betreft de financiering van zo'n warmtenet er ook kosten voor de huurders zullen zijn. Een deel zal doorberekend worden in de huren van de huurders, daarnaast moet er een aansluitbijdrage betaald worden en een jaarlijkse exploitatie. Het principe is echter dat het niet duurder mag zijn dan andere vastrecht aanslagen. Dit is een ontwikkeling op de langere termijn. Het moet wel haalbaar en betaalbaar zijn.

Vanuit Ommen is verteld dat met betrekking tot andere energiemaatregelen zonnepanelen een interessante optie is. Isoleren kan ook maar de opbrengst daarvan zou minder zijn en isolatie zit gewoon bij onderhoud en beheer van Vechtdal Wonen. Tevens geeft één van de beleidsmedewerkers aan dat er huurders zijn die graag zonnepanelen willen hebben. Het moet voor de huurder wel financieel voordelig zijn om zonnepanelen te nemen. De financiering en doorberekening van de kosten in de huurprijs is heel belangrijk. Daarnaast kan het zijn dat er huurders zijn die zonnepanelen willen maar van wie de huurwoning daarvoor ongeschikt is.

Als oplossing hiervoor is er bijvoorbeeld de postcoderoosregeling. Bij deze regeling laten eigenaren (Vechtdal Wonen) of huurders de zonnepanelen niet op hun eigen dak leggen maar bijvoorbeeld bij een agrarisch bedrijf. Als dit gezamenlijk wordt gedaan dan kunnen ze de belastingvoordelen krijgen die deze regeling oplevert. Vechtdal Wonen kan daarmee helpen door de huurders hiervan bewust te maken en afspraken met agrarische bedrijven te maken om dit te realiseren. Er lopen meerdere van dit soort projecten in het hele land.

6.3.6. Rioolheffing; lasten verhalen op derden

Op de vraag over de constructie over de betaling van de rioolheffing zoals aangehaald in het woonlastenonderzoek Drenthe 2018 wordt positief gereageerd. In het onderzoek van Drenthe is aangegeven dat door de rioolheffing bij de eigenaar van de woningen te laten, de woonlasten van de huurders dalen. Deze best practice heeft alleen kans van slagen als een woningcorporatie dit kan betalen.

Er wordt door alle geïnterviewden gezegd dat dit een interessant idee is, zeker ook omdat het elders in het land al toegepast wordt. Echter wordt er meteen ook aangegeven dat hier nader onderzoek voor nodig is. Welke financiële winst valt er precies te halen, zitten er nog andere voordelen aan zoals bijvoorbeeld een administratief voordeel? Daarnaast moet er ook gekeken worden naar eventuele nadelen. De beleidsmedewerker van de gemeente Hardenberg merkt op dat de prioriteit nu ligt bij het herzien van de huidige regelingen en communicatie.

Vanuit één van de beleidsmedewerkers van Ommen komt de vraag of er dan ook winst te halen valt op de afvalstoffenheffing. Want betere scheiding van afval levert uiteindelijk geld op. Zijn er betere mogelijkheden tot afvalscheiding wat dan wellicht een financieel voordeel met zich mee brengt? De aanname van deze beleidsmedewerker is namelijk dat de doelgroep in dit onderzoek hun afval minder goed scheidt, dus daar zou de winst dan kunnen zitten.

6.3.7. Uitvoeringsverschillen

Omdat de gemeenten Hardenberg en Ommen de bestuursdienst per 1 januari 2019 niet meer samen hebben is hun beleid nog erg vergelijkbaar. Er zijn wel uitvoeringsverschillen. Zo geeft de gemeente Hardenberg aan alle mensen uit de doelgroep aan het einde van het jaar een cadeaubon. Uit het feit dat de gemeente Ommen dit niet doet blijkt al dat er uitvoeringsverschillen zijn tussen de gemeenten waar Vechtdal Wonen actief is.

Veel gemeentelijke diensten worden vanuit Ommen ingekocht bij de gemeente Hardenberg omdat Ommen een kleinere gemeente is. De beleidsmedewerker van de gemeente Hardenberg geeft aan dat de verschillen in uitvoering en beleid met de jaren zullen toenemen op deze portefeuille. Dat is een gevolg van het stoppen van de dienstverleningsovereenkomst tussen Ommen en Hardenberg na 2024 (Gemeente Hardenberg, 2020). De ambtelijke organisaties zijn in 2019 gescheiden en dit betekent dat Vechtdal Wonen én met Hardenberg én met Ommen apart eigen uitvoeringsbeleid moet gaan maken. Dus Vechtdal Wonen krijgt te maken met meer verschillen in uitvoering en beleid ten opzichte van haar doelgroep huurders in beide gemeenten. In feite krijgt Vechtdal Wonen een andere gemeente als partner omdat Ommen wel een regiegemeente blijft maar dan met een andere gemeente dan met de gemeente Hardenberg.

6.4. Conclusie deelvraag 3

Op de vraag welke partners Vechtdal Wonen kunnen helpen om de woonlasten (energie en gemeentelijke belastingen) te drukken en/of de inkomsten te laten stijgen geven de interviews de volgende antwoorden.

Vechtdal Wonen kent een aantal verschillende partners. Eerder zijn al genoemd de energieleveranciers, schuldhulpverleningsorganisaties en aannemersbedrijven. Uit de interviews ontstaat duidelijk het beeld dat deze partners pas in beeld komen wanneer het beleid en de prestatieafspraken tussen de gemeenten en Vechtdal Wonen zijn vastgesteld. In eerste instantie is het samenwerkingsverband tussen de gemeenten en Vechtdal Wonen leidend. Pas in de uitvoeringsfase worden eerdergenoemde partners als derden bij de samenwerking betrokken. Ook in het geval dat Vechtdal Wonen een derde partij benadert om te komen tot een financieel voordeel voor de huurders, dan nog ligt daar een gemeentelijke regeling aan ten grondslag. Voorbeeld is de postcoderoosregeling waarbij in de uitvoering agrarische bedrijven betrokken zijn.

Hoewel er dus meerdere partners zijn waar Vechtdal Wonen mee samenwerkt, zijn de gemeenten verreweg de belangrijkste partner om de woonlasten te drukken en/of het inkomen van huurders te laten stijgen.

Hoofdstuk 7. De aanbevelingen voor Vechtdal Wonen

7.1. Opzet van de aanbevelingen

In het eerste deel van dit onderzoek is de woonquote van de gemeenten Hardenberg en Ommen in kaart gebracht. Beïnvloedbare variabelen waren hierbij de energielasten en water, het soort woning, het energielabel en de gemeentelijke belastingen. Vervolgens zijn de eerder verrichte onderzoeken in Groningen en Drenthe bestudeerd. Deze onderzoeken komen met verschillende maatregelen om de woonquote te verlagen voor Groningen en Drenthe. Tot slot is er een tweetal interviews gehouden met beleidsmedewerkers van de gemeenten Hardenberg en Ommen. Hieruit komt naar voren dat er bij de gemeenten verschillen in beleid en uitvoering zijn voor deze huurdersdoelgroep.

Vanuit alle drie de invalshoeken worden er aanbevelingen gegeven aan Vechtdal Wonen.

Voordat de aanbevelingen gegeven worden, wordt er eerst gekeken naar een aantal maatregelen die uit eerder verricht onderzoek van Groningen en Drenthe naar voren komen en die Vechtdal Wonen al geheel of gedeeltelijk uitvoert.

7.2. Maatregelen die Vechtdal Wonen al geheel of gedeeltelijk uitvoert

Het voeren van een gematigd huurprijsbeleid is één van de maatregelen die genoemd wordt in de onderzoeken van Groningen en Drenthe. Een gematigd huurprijsbeleid is een rechtstreekse beïnvloedingsfactor voor de woonquote. Deze maatregel is voor Vechtdal Wonen niet van toepassing omdat in het huurbeleid van Vechtdal Wonen de betaalbaarheid gekoppeld is aan de bewoners via het drie-hurenbeleid. Dit betekent dat de corporatie de huur bijstelt aan de hand van de gezins- en inkomenssituatie van de bewoners. Dit gebeurt in lijn met de huurgrenzen vanuit het passend toewijzen. In basis hanteert de corporatie een streefhuur van 65% van de maximaal toegestane huur. Dit is al onder het landelijk gemiddelde.

De voorzieningenwijzer die aangehaald wordt in het woonlastenonderzoek van Drenthe is bij Vechtdal Wonen in ontwikkeling. De bedoeling is om deze voorzieningenwijzer zo snel mogelijk aan te bieden. Dit is dan ook de reden waarom de voorzieningenwijzer niet in de aanbevelingen is opgenomen.

Uit beide onderzoeken blijkt dat samenwerking tussen de corporatie en de gemeenten van groot belang is. Zowel de gemeente Hardenberg als de gemeente Ommen ervaren de samenwerking met Vechtdal Wonen als heel constructief. De samenwerking tussen Vechtdal Wonen en de gemeenten, zo blijkt uit de interviews, is goed.

Ten aanzien van het omlaag brengen van de woonlasten op het gebied van energiekosten zijn in Ommen twee initiatieven ontplooid. Enerzijds gaat de gemeente samen met Vechtdal Wonen streven naar een gemiddeld energielabel B voor de huurwoningen in Ommen voor het eind van 2021. Daarnaast is subsidie aangevraagd voor het uit kunnen delen van de zogenaamde energie-bespaartas aan huurders.

7.3. De aanbevelingen

De volgende aanbevelingen zijn gericht aan Vechtdal Wonen en het is de bedoeling dat de woningcorporatie (in samenwerking met de gemeenten waar nodig) de aanbevelingen bekijkt op haalbaarheid en betaalbaarheid. De aanbevelingen zijn opgenomen vanuit de volgorde van dit onderzoek en dus niet op volgorde van prioriteit. Ook blijkt dat er voor het realiseren van een aantal aanbevelingen nader onderzoek noodzakelijk is.

- Actualiseren en up to date houden van de inkomensgegevens.

Vechtdal Wonen krijgt alleen bij de aanvang van het huurcontract inkomensgegevens van de Belastingdienst. Dat betekent dat bij wijziging van de inkomsten van huurders in de loop van de huurtijd er sprake kan zijn van scheefwonen en grotere risico's op betaalachterstanden zonder dat Vechtdal Wonen dat weet. Vechtdal Wonen kan dan niet preventief ingrijpen. Actuele inkomensgegevens kunnen gezonde doorstroming bevorderen.

Bij deze aanbeveling is er een afhankelijkheid van de Belastingdienst. Er moet eerst worden uitgezocht of het vaker verstrekken van inkomensgegevens onder de Algemene verordening gegevensbescherming (AVG) mogelijk is. Dit kan door Vechtdal Wonen zelf worden gedaan of ze kunnen dat uitbesteden.

- Onderzoek doen naar percentage van rechthebbenden dat gebruik maakt van de huurtoeslag.

De woonquote wordt zeer gunstig beïnvloed door de huurtoeslag. In Hardenberg heeft 52,4% van de huurders recht op huurtoeslag. In Ommen is dat 43,7% van de huurdoelgroep. (VNG, 2018) Het is onbekend hoeveel procent van de rechthebbenden ook daadwerkelijk huurtoeslag ontvangen. De aanbeveling is om te onderzoeken of alle huurders die voor de huurtoeslag in aanmerking komen de toeslag ook aanvragen en krijgen. Wanneer huurders die wel recht hebben op de huurtoeslag maar deze nog niet ontvangen de toeslag aanvragen en gaan krijgen, dan zal de woonquote van die huurders aanzienlijk dalen. Hoewel dit een ander vervolgonderzoek is dan het onderzoek in de eerste aanbeveling, kan dit wel gecombineerd worden. Ook hier speelt de AVG een belangrijke rol in de begrenzing van de mogelijkheden.

- Scherp in beeld brengen van de samenstelling van de populatie en de risicogroep voor betaalbaarheidsrisico.

Als de huurderspopulatie scherp in beeld is dan kan er qua maatregelen meer maatwerk worden geleverd om te zorgen dat er geen betalingsachterstanden ontstaan. Ook kunnen er maatregelen worden ingezet die speciaal voor één bepaalde groep huurders verschil maakt in de woonquote. Binnen de huurderspopulatie kan dan de groep met een hoog betaalbaarheidsrisico worden geïnventariseerd en kan mogelijk preventief worden ingezet op het niet laten ontstaan van betalingsachterstanden. Het is aan te bevelen dat Vechtdal Wonen onderzoekt hoe scherp zij de huurderspopulatie in beeld heeft en of de risicogroepen qua betaalbaarheid wellicht kunnen worden genuanceerd.

- Enquête uitzetten om te achterhalen of er behoefte is aan meer ondersteuning bij het aanvragen van voorzieningen.

Bij het goed in beeld brengen van de huurdersgroepen hoort ook dat er onderzocht wordt of bepaalde groepen huurders wellicht meer behoefte hebben aan hulp bij het controleren en regisseren van hun financiën. Onderzoek onder de huurders is voor een woningcorporatie

een goed middel om te achterhalen welke hulpmiddelen kunnen werken. Hoewel de resultaten van het Drentse en Groningse onderzoek laten zien dat mensen niet snel aangeven dat er hulp gewenst is, is het inzetten van hulpmiddelen toch een goede zaak. Hierbij kan er apart aandacht noodzakelijk zijn voor de laaggeletterden; een enquête zou dus een andere vorm kunnen hebben dan schriftelijk. Denk bijvoorbeeld aan een telefonisch interview.

- Woonlasten omlaag brengen door verduurzaming.

Bij maatregelen die gericht zijn op het verlagen van de woonlasten door het verduurzamen van de woning treedt alleen een positief effect op als de huren door de verbeteringen aan de woningen minder hard stijgen dan de opbrengst uit de investering.

Voorbeelden van verduurzaming zijn onder andere isolatie of zonnepanelen. Vanuit de gemeente Ommen is aangegeven dat er eventueel gebruik kan worden gemaakt van de postcode Roosregeling. Het is aan te bevelen dat de gemeenten dergelijke regelingen onderling uitwisselen. Naast isolatie en zonnepanelen kan er voor Ommen en Hardenberg ook gekeken worden naar andere manieren om woningen te verduurzamen.

- Deel van de gemeentelijke belastingen laten heffen bij de woningeigenaar i.p.v. bij de huurder (rioolheffing).

Dit is een aanbeveling die voortkomt uit het onderzoek van Drenthe. Uitgangspunt hierbij is dat de gemeente bepaalde gemeentelijke heffingen niet op de huurder verhaalt maar op de woningeigenaar, in dit geval Vechtdal Wonen. Dit heeft alleen kans van slagen als een woningcorporatie dit kan betalen. Deze constructie werkt als volgt. De gemeente legt de aanslag voor de gemeentelijke heffing (bijvoorbeeld rioolheffing) op aan de woningeigenaar. Hiermee bespaart de gemeente op de administratieve kosten. Ook het belastingtarief is lager bij het opleggen van de heffing aan de eigenaar dan aan de huurders. Er ontstaat dus bij de doorberekening van Vechtdal Wonen aan de huurders een lagere last.

Zowel de gemeenten Hardenberg als Ommen hebben in de interviews positief gereageerd op deze mogelijkheid. Een soortgelijke regeling zou ook denkbaar kunnen zijn voor de afvalstoffenheffing. Nader onderzoek is hier noodzakelijk, maar kan zeer de moeite waard zijn.

- Woonkostencalculator.

Dit is een specifieke tool binnen de gemeente Drenthe die door enkele woningcorporaties wordt aangeboden om (potentiële) huurders inzicht te geven in de verdeling tussen de woonlasten en het inkomen. Omdat dit gebeurt voordat zij gaan huren wordt daardoor de groep huurders met een betaalbaarheidsrisico lager; mensen kunnen immers al vooraf goed inschatten of een dergelijk risico gaat ontstaan. Een soortgelijke tool of andere makkelijk bruikbare tools kunnen eventueel in Hardenberg en Ommen ook leiden tot een reductie in de groep huurders met een betaalbaarheidsrisico. De aanbeveling is om deze tool bij de collega's in Drenthe te bekijken en de haalbaarheid voor Hardenberg en Ommen te onderzoeken.

Het grootste deel van deze aanbevelingen moet eerst worden onderzocht op haalbaarheid, effectiviteit en rendement.

Hoofdstuk 8. Conclusie

In dit hoofdstuk worden per deelvraag de conclusies van het onderzoek opgenomen om zo te komen tot een antwoord op de probleemstelling. Ook de aanbevelingen worden hierin meegenomen.

De probleemstelling van het onderzoek luidt: *‘Op welke wijze kan Vechtdal Wonen samen met ketenpartners de woonquote voor sociale huurwoningen verlagen door middel van het inzetten van beleidsmaatregelen?’*

Deze probleemstelling is onderverdeeld in drie deelvragen.

De eerste deelvraag is: **‘Hoe ziet de woonquote eruit voor de gemeenten Hardenberg en Ommen?’** Hiervoor zijn verschillende bronnen gebruikt en is de data onderzocht en vergeleken. De volgende conclusie kan worden getrokken voor de eerste deelvraag.

Uit de gegevens die aangeleverd zijn door Vechtdal Wonen is een representatieve doorsnede genomen van 21 dossiers per gemeente. Uit de 42 onderzochte dossiers blijkt dat de woonquote voor de gemeente Hardenberg 40,71% is en voor de gemeente Ommen 42,83%. Naast de gegevens uit de dossiers is er ook via gegevens van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten naar de woonquote gekeken. Deze cijfers wijken af van de resultaten van het dossieronderzoek. Hieruit komt naar voren dat de woonquote voor gemeente Hardenberg 33,10% is en voor de gemeenten Ommen 32,30%. Dit verschil laat zich met name verklaren door de huurtoeslag die in het dossieronderzoek niet is meegenomen omdat onbekend is welke huishoudens de huurtoeslag krijgen. Als de huurtoeslag wordt doorberekend in de dossiers dan komen de cijfers van de VNG veel dichterbij de buurt van het dossieronderzoek. Voor de gemeente Hardenberg wordt de woonquote 33,46% en voor de gemeente Ommen 36,71%. Het verschil dat ná het berekenen van de huurtoeslag in de woonquote van het dossieronderzoek en de VNG aanwezig is, wordt hoofdzakelijk verklaard door de verschillen in huurprijzen. Deze liggen bij de VNG lager. Omdat de gegevens van de VNG uit 2018 zijn, mag er vanuit gegaan worden dat de huurprijzen zoals die bij het dossieronderzoek zijn gebruikt actueler zijn.

Het geringe verschil dat hierna nog aanwezig is wordt veroorzaakt door overige variabelen zoals bijvoorbeeld de provinciale opcenten.

Als conclusie worden daarom voor de woonquote de percentages 33,46% voor de gemeente Hardenberg en 36,71% voor de gemeente Ommen genomen.

De tweede deelvraag luidt: **‘Welke best practices zijn er te vinden bij andere woningcorporaties op het gebied van het verlagen van de woonquote?’**

Om deze deelvraag te kunnen beantwoorden is gebruik gemaakt van twee grote onderzoeken op dit gebied, namelijk het Woonlastenonderzoek Drenthe 2018 en het Woonlastenonderzoek 2019 Gemeente Groningen en Groningse woningcorporaties.

In beide onderzoeken zijn er verschillende aanbevelingen gedaan om de woonquote positief te beïnvloeden. Uit beide onderzoeken is een aantal best practices naar voren gekomen die voor Vechtdal Wonen en/of voor de gemeenten Hardenberg en Ommen interessant kunnen zijn om nader te onderzoeken of uit te voeren indien haalbaar en betaalbaar.

De best practices uit de beide rapporten op pagina 40 zijn:

- Het voeren van een gematigd huurprijsbeleid.
- Scherp in beeld hebben van de samenstelling van de populatie en de risicogroep voor betaalbaarheidsrisico.
- Enquête uitzetten om te achterhalen of er meer behoefte is aan ondersteuning op administratief gebied.
- Woonlasten omlaag brengen door isolatie of zonnepanelen.
- Deel van de gemeentelijke belastingen laten heffen bij de woningeigenaren in plaats van bij de huurders (rioolheffing).
- Woonkostencalculator.
- Samenwerking tussen corporaties, gemeenten en huurdersbelangenorganisatie versterken.

Vervolgens wordt in dit onderzoek de derde deelvraag beantwoord. Deze luidt: **‘Welke partners van Vechtdal Wonen kunnen helpen om de woonlasten (energie en gemeentelijke belastingen) te drukken en/ of de inkomsten te laten stijgen’.**

Om deze deelvraag te kunnen beantwoorden zijn er interviews gehouden met verschillende functionarissen in de gemeenten Hardenberg en Ommen. Het betreft beleidsmedewerkers op verschillende beleidsgebieden zoals minima, wonen, vastgoed, duurzaamheid en energie om een zo breed mogelijk beeld te krijgen van de mogelijkheden.

Vechtdal Wonen kent een aantal verschillende partners. Genoemd zijn de energieleveranciers, schuldhulpverleningsorganisaties en aannemersbedrijven al genoemd. Uit de interviews ontstaat duidelijk het beeld dat deze partners pas een rol gaan spelen wanneer het beleid en de prestatieafspraken tussen de gemeenten en Vechtdal Wonen zijn vastgesteld. In eerste instantie is het samenwerkingsverband tussen de gemeenten en Vechtdal Wonen leidend. Pas in de uitvoeringsfase worden eerdergenoemde partners als derden bij de samenwerking betrokken.

Nadat alle deelvragen zijn beantwoord is de conclusie voor de probleemstelling te trekken. De probleemstelling van het onderzoek luidt: **‘Op welke wijze kan Vechtdal Wonen samen met ketenpartners de woonquote voor sociale huurwoningen verlagen door middel van het inzetten van beleidsmaatregelen?’**

De woonquote van Vechtdal Wonen kan nog verder naar beneden worden gebracht door het verder onderzoeken of invoeren van maatregelen die in de aanbevelingen zijn opgenomen. Eerst kan worden geconcludeerd dat Vechtdal Wonen al een aantal maatregelen geheel of gedeeltelijk uitvoert. Zo voeren zij al een gematigd huurbeleid. Ook is er een voorzieningenwijzer die gelanceerd gaat worden in 2021. Daarnaast blijkt uit de interviews dat de samenwerkingsverbanden met de gemeenten goed zijn. Ook de vroegsignalering is een maatregel die al wordt uitgevoerd. Tot slot zijn ze in Ommen al bezig om de woonlasten op het gebied van energiekosten omlaag te brengen, onder andere door te streven naar energielabel B en een aangevraagde subsidie voor de energie bespaartas. Vechtdal Wonen is actief bezig met zoeken naar mogelijkheden om de woonquote te verlagen, wat onder andere blijkt uit het voorliggende onderzoek.

Er is altijd ruimte voor verbetering en voor het verlagen van de woonquote kan Vechtdal Wonen de volgende maatregelen hetzij uitvoeren, hetzij onderzoeken op haalbaarheid en betaalbaarheid in samenwerking met de gemeenten. In hoofdstuk 7.3 zijn de onderstaande aanbevelingen nader toegelicht.

Aanbevelingen	Nader te onderzoeken
Actualiseren en up-to-date houden van de inkomensgegevens,	Onderzoek doen naar het percentage van rechthebbenden dat gebruik maakt van de huurtoeslag.
Scherp in beeld hebben van de samenstelling van de populatie en de risicogroep voor betaalbaarheidsrisico.	Onderzoeken of er behoefte is aan meer ondersteuning bij het aanvragen van voorzieningen (eventueel via een enquête, maar via een andere vorm dan schriftelijk voor de laaggeletterden).
Verduurzamen (Denk aan isolatie en zonnepanelen).	Onderzoek doen naar de mogelijkheden om delen van gemeentelijke belastingheffingen elders te heffen (rioolheffing).
Woonkostencalculator.	Onderzoek doen naar de te behalen winst bij efficiënter afvalstoffenbeheer. (Afvalscheiding bijvoorbeeld).

Hoewel de aanbevelingen in dit onderzoek alleen gericht zijn op de gemeenten Hardenberg en Ommen is het voor Vechtdal Wonen interessant om te kijken in hoeverre deze aanbevelingen ook van toepassing kunnen zijn in de overige gemeenten waarin Vechtdal Wonen actief is (te weten: Dalfsen, Enschede, Raalte en Zwolle)

Literatuurlijst

CBS (2019). *Woonlasten ten opzichte inkomen niet verder gestegen*. Geraadpleegd op 10 oktober 2020, via <https://www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2019/14/woonlasten-ten-opzichte-inkomen-niet-verder-gestegen>

CBS (2019). *Woonlasten huishoudens; kenmerken woning, regio*. Geraadpleegd op 10 oktober 2020, via <https://opendata.cbs.nl/statline/#/CBS/nl/dataset/84488NED/table>

CBS (2019). *Woonlasten huishoudens; kenmerken woning, regio*. Geraadpleegd op 10 oktober 2020, via <https://www.cbs.nl/nl-nl/cijfers/detail/84488NED?q=keyword:%22Overijssel%22>

CBS (2020). *Voertuigbezit*. Geraadpleegd op 16 oktober, via <https://www.cbs.nl/nl-nl/maatschappij/verkeer-en-vervoer/transport-en-mobiliteit/mobiliteit/personenmobiliteit/categorie-personenmobiliteit/voertuigbezit>

Consumentenbond (2020). *Wat kost een kilowattuur (kWh) elektriciteit?* Geraadpleegd op 16 oktober 2020, via <https://www.consumentenbond.nl/energie-vergelijken/kwh-prijs>

Coelo (2020). *Waterschapslasten*. Geraadpleegd op 16 oktober 2020, via <https://www.coelo.nl/index.php/wat-betaal-ik-waar/lokale-lasten-calculator>

Energievergelijken (2020). *Vastrecht*. Geraadpleegd op 14 oktober, via <https://www.energievergelijken.nl/energieprijzen/energierekening/vastrecht>

Esri (2020). *Energieverbruik per postcode*. Geraadpleegd op 16 oktober 2020, via <http://www.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=4d5fc6cb36ac46cd98b503af4ee7a3a7>

Gemeente Hardenberg (2020). *Dienstverleningsovereenkomsten tussen Ommen en Hardenberg stoppen na 2024*. Geraadpleegd op 21 december 2020, via <https://www.hardenberg.nl/nc/actueel/bericht/archive/2020/10/article/dienstverleningsovereenkomsten-tussen-ommen-en-hardenberg-stoppen-na-2024-9118.html>

Milieu centraal (2020). *Energierekening*. Geraadpleegd op 16 oktober 2020, via <https://www.milieucentraal.nl/energie-besparen/snel-besparen/grip-op-je-energierekening/energierekening/#:~:text=Gasprijs%20per%20m3,voor%20de%20energiebelasting%20en%20ODE>

Nibud (2020). *Energie en water*. Geraadpleegd op 16 oktober, via <https://www.nibud.nl/consumenten/energie-en-water/>

Rijksoverheid (2020). *Regels voor toewijzen sociale huurwoningen*. Geraadpleegd op 10 oktober 2020, via <https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/woningcorporaties/toewijzen-betalbare-woningen>

Waterschappen (2020). *Mijn waterschap*. Geraadpleegd op 16 oktober 2020, via <https://www.waterschappen.nl/mijn-waterschap/#>

Woonbond (2019). *Huurders verwonen groter deel inkomen dan kopers*. Geraadpleegd op: 25 mei 2020, via <https://www.woonbond.nl/nieuws/huurders-verwonen-groter-deel-inkomen-kopers>