

Bijlage 3 Notitie omvang sociale doelgroep

De gemeente Enkhuizen en de woningcorporatie Welwonen willen weten hoe groot de sociale huurvoorraad in Enkhuizen idealiter zou moeten zijn. Hiervoor is inzicht nodig in de omvang van de 'sociale doelgroep' in Enkhuizen. Onder de 'sociale doelgroep' worden de huishoudens verstaan met een belastbaar inkomen tot €34.229 per jaar (grens 2013). Daarnaast wil de gemeente een beeld hebben welk deel van de sociale doelgroep nu reeds in de sociale huurvoorraad woont en hoe groot de sociale doelgroep naar verwachting zal zijn in 2023.

Met behulp van verschillende bronnen is de huidige omvang van de sociale doelgroep in Enkhuizen geraamd. In vergelijking met de Corop-regio¹ de Kop van Noord-Holland kent Enkhuizen momenteel een relatief grote sociale doelgroep. Van alle huishoudens in de gemeente verdient momenteel 39,2% niet meer dan €34.229 per jaar. In de Kop van Noord-Holland ligt dit aandeel op 38,2%. Absoluut gaat het om ruim 3.200 huishoudens, waarvan 58% momenteel in de sociale huur woont, 10% in de particuliere huur en 32% een koopwoning bezit.

Figuur 1 Woningvoorraad Enkhuizen in 2011 en raming sociale doelgroep

		Enkhuizen	Kop Noord-Holland	sociale doelgroep Enkhuizen		sociale doelgroep Kop Noord-Holland	
Koop		5.062	107.142	1.050	32,2%	24.826	40,3%
Huur	Sociale huur	2.655	45.033	1.880	57,7%	31.330	50,9%
	Particuliere huur	497	5.832	330	10,1%	5.450	8,8%
Totaal		8.214	158.007	3.260	100,0%	61.606	100,0%

Bron: WoON2012, Provinciale prognoses 2013, SysWov, CBS 2012, bewerking Atrivé

Over 10 jaar zal er naar verwachting in Enkhuizen een groter aandeel huishoudens tot de sociale doelgroep behoren (44,5%). In absolute zin wordt in 2023 een omvang van de sociale doelgroep van ruim 4.000 huishoudens verwacht. De sociale doelgroep zal, als gevolg van de vergrijzing en de economische crisis, aanmerkelijk harder toenemen dan het totaal aantal huishoudens in de gemeente (24,2% om 9,6%²). Er vindt dus een verschuiving in inkomens plaats. Dit komt voor verreweg het grootste deel op het conto van de vergrijzing: oudere huishoudens hebben minder te besteden. Daarnaast vindt er een koopkrachtdaling plaats als gevolg van de crisis.

Figuur 2 Geraamde ontwikkeling omvang sociale doelgroep naar huishoudenstype

	2013	2023	groei
1 en 2p tot 35 jaar	471	397	-15,8%
1 en 2p 35 tot 65 jaar	828	901	8,8%
gezin tot 35 jaar	133	191	43,8%
gezin 35 jaar en ouder	496	475	-4,3%
1 en 2p 65 jaar en ouder	1.333	2.086	56,6%
Totaal Enkhuizen	3.260	4.049	24,2%
Kop van Noord-Holland	61.606	74.549	21,0%

Bron: WoON2012, Provinciale Prognose 2013, bewerking Atrivé

Volgens het Centraal Fonds Volkshuisvesting kende Enkhuizen in 2011 ruim 2.600 sociale huurwoningen bestemd voor de sociale doelgroep (zie figuur 3). Uit de eerste figuur bleek reeds

¹ Een **COROP-gebied** is een regionaal gebied binnen Nederland dat deel uitmaakt van de COROP-indeling. Deze indeling wordt gebruikt voor analytische doeleinden. De naam COROP komt van **Co**ördinatie Commissie **R**egionaal **O**nderzoeks**P**rogramma. In totaal zijn er in Nederland 40 COROP-gebieden.

² Als gevolg van de crisis zal de gehanteerde huishoudensprognose waarschijnlijk niet gehaald worden.

dat bijna 1.900 van deze woningen ook daadwerkelijk bewoond worden door huishoudens in de sociale doelgroep. Dat betekent dus dat er circa 700 huurders in Enkhuizen scheef wonen. Bijna 1.400 huishoudens in de sociale doelgroep woont momenteel niet in een sociale huurwoning. Dat is 42% van de sociale doelgroep. De meeste wonen in de koopsector, de rest in de particuliere huursector. Als gevolg van dalende kooprijzen, stijgende huren, nog steeds toenemende behoefte aan eigenwoningbezit, mag verwacht worden dat in 2023 een groter deel van de sociale doelgroep niet in een sociale huurwoning woont. De Rijksoverheid wil de sociale huursector terugbrengen tot circa 80% van de huidige omvang. Dat zou betekenen dat in 2023 ruim de helft van de 4.000 huishoudens in de sociale doelgroep buiten de sociale huursector zal wonen. Hiermee is de huidige kernvoorraad in Enkhuizen (ruim) voldoende om de ook in de toekomst de sociale doelgroep te kunnen huisvesten.

Figuur 3 Woningvoorraad corporaties in Enkhuizen naar prijs in 2011

	Abs.	%
Goedkoop (tot € 357,37)	555	21%
Betaalbaar (€ 357,37 tot € 548,18)	1.960	74%
Middelduur (€ 548,18 tot € 647,53)	114	4%
Duur (vanaf € 647,53)	26	1%
Totaal	2.655	100%

Bron: CFV, dVi 2010

