



Aan de voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-
Generaal
Postbus 20018
2500 EA Den Haag

DGBRW/Wonen/Woningcorporaties

www.rijksoverheid.nl
www.facebook.com/minbzk
www.twitter.com/minbzk
www.linkedin.com/company/ministerie-van-bzk

Kenmerk
2021-0000699253

Uw kenmerk

Bijlage(n)
1

Datum 5 januari 2022
Betreft Toewijzen van corporatiewoningen

Iedereen verdient een fijn huis om in te wonen. Om dat voor elkaar te krijgen is het belangrijk dat mensen in een woning wonen die ook qua inkomen bij hen past. De sociale huursector is er vooral voor mensen met een laag inkomen. De toewijzing van woningen in deze sector moet zorgvuldig gebeuren, zodat mensen die recht hebben op een corporatiewoning daar ook kans op maken. In deze brief wordt een aantal onderwerpen behandeld die te maken hebben met het toewijzen van corporatiewoningen:

1. Huurders die in een corporatiewoning wonen en vermogen hebben. Onderzocht is of corporaties een vermogenstoets zouden moeten uitvoeren bij toewijzing, zoals toegezegd in mijn antwoord op vragen van de leden Koerhuis en Terpstra¹;
2. De indexatie van de DAEB-inkomensgrens voor toewijzing van sociale huurwoningen van woningcorporaties, naar aanleiding van de motie Bisschop²;
3. Monitoring van grote gezinnen onder de gedifferentieerde DAEB-inkomensgrens, die per 1 januari 2022 in werking treedt, naar aanleiding van de motie Grinwis³;
4. Vermindering van de administratieve lasten bij woningtoewijzing voor intermediaire verhuurders;

Hieronder ga ik achtereenvolgens op bovenstaande onderwerpen in.

1. Vermogen in de corporatiesector

Sociale huurwoningen zijn bedoeld voor mensen met een smalle beurs, die op de woningmarkt niet zelfstandig kunnen slagen in het vinden van een betaalbare en kwalitatief goede woning. Het is dan ook ongewenst dat een huurder een sociale huurwoning van een woningcorporatie bezet houdt als diegene niet op die woning is aangewezen vanwege het bezit van één of meer koopwoningen. Naar aanleiding van berichtgeving over huurders bij corporaties die ook meerdere

¹ Kamervragen (Aanhangsel), 2020-2021, nr. 1938

² Kamerstukken II, 2020-2021, 35518, nr. 22 of: behandeling van de wijziging van de Woningwet naar aanleiding van de evaluatie van de herziene woningwet is de motie van het lid Bisschop aangenomen (Handelingen II 2020/21, nr. 34, item 33)

³ Kamerstukken II, 2020-2021, 32 847, nr. 751

Datum**Kenmerk**
2021-0000699253

woningen bezitten, hebben verschillende leden van uw Kamer⁴ dit voorjaar schriftelijke vragen gesteld. In de beantwoording heb ik toegezegd de omvang van dit vraagstuk in kaart te brengen te verkennen of een vermogenstoets door corporaties van toegevoegde waarde kan zijn.

Op dit moment wordt de doelgroep van de sociale huursector afgebakend op basis van het huishoudinkomen. Om een vermogenstoets in te kunnen stellen, zou in heldere en toetsbare criteria afgebakend moeten worden bij welk type vermogen en de omvang hiervan een huishouden buiten de doelgroep valt, ongeacht het huishoudinkomen. Daarnaast zou de omvang van een dergelijke nieuwe taak gewogen moeten worden tegen de administratieve lasten die toetsing met zich meebrengt voor corporaties en potentiële huurders⁵, alsmede de privacy van burgers.

Berichten over woningbezit van huurders in corporatiewoningen zijn de directe aanleiding voor deze verkenning. Daarom heb ik het CBS gevraagd om een eerste inzicht te geven in de mate waarin bewoners van een corporatiewoning daarnaast onroerend goed in bezit hebben. Onderscheid tussen bewoners van sociale huurwoningen en vrijesectorwoningen van corporaties is op dit moment niet te maken. De resultaten zijn in onderstaande tabel weergegeven.

Particuliere huishoudens - woonachtig in een corporatiewoning - naar bezit van onroerend goed, stand 1-1-2019

	Aantal huishoudens (x 1.000)	Zonder onroerend goed	Met onroerend goed
Waarde totale vermogen (€)			
Tot 10.000	1.481	1.476	4,7
10.000 tot 50.000	487	483	3,5
50.000 en 100.000	101	98	3,4
100.000 en meer	79	72	7,4
Totaal	2.148	2.129	19

Bron: CBS 2021

Bovenstaande tabel biedt inzicht in het aantal huishoudens dat in een corporatiewoning woont, hun vermogen per 1 januari 2019 en of ze in bezit zijn van onroerend goed. Hieruit blijkt dat de omvang van de groep corporatiehuurders met onroerend goed klein is: in totaal zijn er 19.000 huishoudens in een corporatiewoningen met enige vorm van vermogen in onroerend goed. Dit vermogen in vastgoed kan bestaan uit een woning, maar ook uit een garage of een eigen bedrijfsruimte. Gegeven het feit dat een woning een waarde heeft van zeker meer dan € 100.000, is het aantal huishoudens dat in een corporatiewoning woont en mogelijk een koopwoning bezit maximaal 7400. Dit gaat dus om huishoudens in zowel sociale huurwoningen, als vrijesectorwoningen

⁴ Kamervragen (Aanhangsel), 2020-2021, nr. 1938, Kamervragen (Aanhangsel), 2020-2021, nr. 1941

⁵ Bex, P., Poll, P. van der, Heijden, J. van der, Beet, E. de (2017). *Effecten van de Woningwet op regeldruk voor corporaties*. SIRA consulting B.V.

van corporaties. Het totale aantal huishoudens dat mogelijk een eigen woning bezit is dus 0,34% van het totaal aantal huishoudens in corporatiewoningen.

Daarnaast blijkt uit bovenstaande tabel dat er ruim 180.000 huishoudens zijn die in een corporatiewoning wonen en meer dan €50.000 vermogen hebben, waarvan 170.000 zonder onroerend goed. Het vermogen van deze huishoudens kan bijvoorbeeld bestaan uit spaargeld of vermogen in aandelen. Er zijn veel situaties denkbaar waarin iemand die in een corporatiewoning woont (tijdelijk) vermogen heeft. Denk daarbij aan een zelfstandig ondernemer die spaart voor zijn of haar pensioen, iemand die een erfenis heeft ontvangen, of een oudere met vermogen door de verkoop van een koophuis. Het hebben van enig vermogen betekent niet automatisch dat iemand zelfstandig in huisvesting kan voorzien. Tegen deze achtergrond is het zeer complex om heldere en toetsbare criteria te formuleren op basis waarvan getoetst kan worden of iemands vermogen al dan niet toegang zou moeten geven tot de sociale huursector.

Een aanpak van de problematiek rond huurders in sociale huurwoningen die ook een koopwoning bezitten dient dus rekening te houden met het geringe aantal huurders van corporatiewoningen dat mogelijk een eigen woning bezit, het feit dat het zeer complex is om heldere en toetsbare criteria over toelaatbaar vermogen te definiëren en de administratieve lasten die het opzetten van een extra toetsingscriterium met zich mee brengt. Deze aanpak moet bovendien aansluiten bij de bredere problematiek rond goedkoop scheefwonen. Deze inzichten rond corporatiehuurders met vermogen kunnen dan ook het beste betrokken worden bij verdere discussies over de aanpak van huishoudens met een hoger inkomen in sociale huurwoningen. Daarbij merk ik op dat het corporaties vrij staat om in het huurcontract (standaard) een voorwaarde op te nemen dat bezit van één of meer koopwoningen grond kan zijn om het contract te ontbinden.

2. De indexatie van de DAEB-inkomensgrens

Via de motie van het lid Bisschop⁶ en vragen van de leden van de PvdA-fractie⁷ heeft uw Kamer aandacht gevraagd voor de indexering van de DAEB-inkomensgrenzen voor toewijzing van DAEB-woningen van woningcorporaties en de wijze waarop dit doorwerkt op de omvang van de doelgroep van corporaties. In deze paragraaf ga ik hierop in.

Doel indexatie

Het doel van het indexeren van de DAEB-inkomensgrenzen is dat huishoudens toegang blijven houden tot de sociale huursector wanneer zij zich over de jaren heen in een vergelijkbare inkomenssituatie bevinden. Concreet betekent dit dat wanneer een huishouden nu een inkomen onder de DAEB-inkomensgrens heeft, het inkomen van dit huishouden ook in de toekomst onder de inkomensgrens blijft

⁶ Kamerstukken II, 2020-2021, 35518, nr. 22

⁷ Kamerstukken II, 2020-2021, 32847, nr. 741.

(indien niet van baan wordt veranderd, of meer of minder wordt gewerkt). In de bijlage wordt nader ingegaan op de gehanteerde indexeringssystematiek⁸.

In de motie Bisschop wordt gesteld dat als gevolg van de gekozen indexeringssystematiek de doelgroep van corporaties onbedoeld kan krimpen en mogelijk duizenden huishoudens onterecht buiten de doelgroep zijn gevallen of in de toekomst zullen vallen. Uit de ontwikkeling van de doelgroep over de afgelopen 12 jaar blijkt niet dat de systematiek leidt tot een structurele daling van de omvang van de doelgroep. In de brief van mijn ambtsvoorganger van 15 december 2009 (TK 29 453, nr. 143) is aangegeven dat met de in het besluit van de EC genoemde inkomensgrens van € 33.000,- (per 1 januari 2010) destijds circa 43% van de Nederlandse huishoudens onder de DAEB-inkomensgrens vielen. Onder andere in mijn brief van 3 juli 2020 (TK 35 518, nr. 3) heb ik aangegeven dat op dat moment de omvang van de DAEB-doelgroep wederom circa 43% van de huishoudens bedroeg. Er is dus geen sprake van een structurele verkleining van de doelgroep.

Statische vs. dynamische inkomensontwikkeling

De leden van de fractie van de PvdA benoemen in het kader van de indexeringssystematiek specifiek het verschil tussen statische en dynamische inkomensontwikkeling. Deze leden stellen dat indexering op basis van de statische inkomensontwikkeling zou resulteren in een verkleining van de sociale sector, en stellen daartegenover dat dit voorkomen zou kunnen worden door gebruik te maken van indexatie met de dynamische inkomensontwikkeling, omdat deze in de regel hoger ligt dan de statische ontwikkeling.

In de kern gaat dit vraagstuk zoals door de leden van de PvdA-fractie gesteld over de vraag of een huishouden dat op enig moment tot de doelgroep behoort, bij een positieve loonontwikkeling tot de doelgroep van corporaties moet blijven behoren. Het is evident dat wanneer huishouden-specifieke veranderingen een positief effect hebben op het huishoudinkomen, het kan voorkomen dat een huishouden de doelgroep van woningcorporaties overstijgt. De persoonlijke situatie is immers veranderd. Tegelijkertijd kan het verliezen van een baan ertoe leiden dat een huishouden dat eerder niet tot de doelgroep behoorde juist wel binnen de doelgroep komt te vallen. Het is heel natuurlijk dat individuele huishoudens op basis van persoonlijke ontwikkelingen de inkomensgrens op- of neerwaarts kunnen passeren. Het is dus mogelijk dat de grootte van de doelgroep van woningcorporaties kan wijzigen, de economische conjunctuur speelt hierin een rol.

Zoals hiervoor is aangegeven is het doel van de indexatie van de DAEB-inkomensgrenzen dat huishoudens toegang blijven houden tot de sociale huursector wanneer zij zich over de jaren heen in een vergelijkbare inkomenssituatie bevinden. Daarbij past het uitgaan van de statische ontwikkeling, omdat deze de ontwikkeling van inkomens meet bij ongewijzigde

⁸ De DAEB-inkomensgrenzen zijn geijkt op het belastbaar huishoudinkomen. Noodzakelijkerwijs is de indexering van de inkomensgrenzen ook gebaseerd op een ontwikkeling van het belastbaar huishoudinkomen, niet op bijvoorbeeld het besteedbaar inkomen.

inkomenssituaties. Door uit te gaan van de statische inkomensontwikkeling ademt de omvang van de doelgroep mee met de economische conjunctuur. Als de werkloosheid toeneemt zijn er meer huishoudens met een laag inkomen en zal de doelgroep toenemen, terwijl omgekeerd bij een daling van de werkloosheid de doelgroep zal afnemen. Zo was in 2015, ten tijde van relatief hogere werkloosheid, de omvang van de doelgroep groter dan in 2012 en 2018⁹. De omvang van de doelgroep is de afgelopen jaren zoals gezegd met deze indexeringsytematiek niet structureel afgenomen.

Indexering op basis van de dynamische inkomensontwikkeling sluit niet aan bij het doel dat huishoudens die over de jaren heen een gelijke inkomenssituatie hebben toegang blijven houden tot de sociale huursector. De dynamische inkomensontwikkeling houdt namelijk wel rekening met individuele veranderingen in de inkomenssituatie zoals een promotie of een incidentele loonstijging, maar ook met negatieve veranderingen als gevolg van bijvoorbeeld baanverlies. Dat ook rekening wordt gehouden met negatieve veranderingen zoals baanverlies, heeft als ongewenst effect dat de inkomensgrenzen bij een toenemende werkloosheid met een lager percentage geïndexeerd worden, en de grootte van de doelgroep lager zal uitvallen dan bij statische indexering. Juist in tijden dat het dus wenselijk zou zijn om de sociale huursector voor huishoudens met een lager inkomen toegankelijk te houden – als meer mensen te maken hebben met een inkomensval – zou die toegang dan dus beperkt worden.

3. Monitoring grote gezinnen onder gedifferentieerde DAEB-inkomensgrens

Per 1 januari 2022 wordt de DAEB-inkomensgrens voor toewijzing van DAEB-woningen van woningcorporaties gedifferentieerd voor eenpersoonshuishoudens en meerpersoonshuishoudens. Daarbij wordt de inkomensgrens voor eenpersoonshuishoudens gehandhaafd op € € 40.024 (prijspeil 2021). Voor meerpersoonshuishoudens (bestaande uit twee of meer personen) is voor een periode van drie jaar de DAEB-inkomensgrens vastgesteld op € 44.196 (prijspeil 2021).¹⁰ In de motie Grinwis¹¹ wordt gesteld dat bij de differentiatie van de DAEB-inkomensgrens geen rekening wordt gehouden met de grootte van meerpersoonshuishoudens, maar dat grote gezinnen (in de motie gaat het over een gezin met vier kinderen) wel over minder besteedbaar inkomen beschikken. Met deze motie vraagt uw Kamer om te monitoren of de 'nieuwe' DAEB-inkomensgrens voor meerpersoonshuishoudens problemen oplevert voor de betaalbare huisvesting van grotere gezinnen met een relatief laag inkomen. In deze paragraaf ga ik hierop in.

Uiteraard is met het vaststellen van de DAEB-inkomensgrens voor een- en meerpersoonshuishoudens uitvoerig gekeken naar bestedingsruimte. Volgens onderzoek van het NIBUD¹² kan een gezin met vier kinderen en één verdienende

⁹ Zie tabel 1 in de bijlage.

¹⁰ Deze grenzen worden jaarlijks geïndexeerd. In 2022 is de grens voor eenpersoonshuishoudens € 40.765 en voor meerpersoonshuishoudens € 45.014.

¹¹ Kamerstukken II, 2020-2021, 32 847, nr. 751

¹² NIBUD (2021), *Betaalbare huren, berekeningen voor het Ministerie van BZK 2021*

ouder of verzorger¹³ met een inkomen gelijk aan de DAEB-inkomensgrens voor meerpersoonshuishoudens 798 euro uitgeven aan huur. Ook als ze een inkomen hebben dat valt binnen de maximuminkomensgrenzen van de huurtoeslag¹⁴ kan een dergelijk huishouden 709 euro uitgeven aan huur. Omdat huishoudens met een inkomen waarbij recht is op huurtoeslag vallen onder de inkomensgrens voor passend toewijzen, moet de woningcorporatie ervoor zorgen dat de huur onder de zogenaamde aftoppingsgrens van 678,66 euro ligt. Daardoor wordt de betaalbaarheid voor deze groep gewaarborgd. Voorgaande zijn uitkomsten op basis van de (ruimere) normbedragen van het NIBUD. Wanneer uitgegaan wordt van lagere basisbedragen voor overig levensonderhoud, ligt een betaalbare huurprijs voor meerpersoonshuishoudens met een inkomen gelijk aan de DAEB-inkomensgrens op 1.020 euro en voor meerpersoonshuishoudens met een inkomen dat valt binnen de maximuminkomensgrenzen van de huurtoeslag op 752 euro.¹⁵

Aanvullend merk ik op dat deze huishoudens niet altijd een beroep doen op de sociale huursector, ook al vallen zij wel binnen de doelgroep voor sociale huisvesting. Uit onderzoek blijkt dat grote gezinnen doorgaans in de koopsector wonen en bij eventuele verhuiscwensen ook weer in de koopsector willen doorstromen (WoON2018). Daarnaast is er voor huishoudens die toch door de lokale of persoonlijke situatie moeilijk een passende woning kunnen vinden, de inzet van de vrije toewijzingsruimte mogelijk. Deze vrije toewijzingsruimte wordt op dit moment beperkt gebruikt. De monitoring van betaalbaarheid van huisvesting voor grotere gezinnen met een relatief laag inkomen zal ik in 2022 terug laten in de Staat van de Woningmarkt.

4. Verminderen administratieve lasten voor zorgaanbieders

Al enige tijd vragen sommige zorgaanbieders die woningen van woningcorporaties verhuren (hierna: intermediaire verhuurders) aandacht voor een vermindering van hun administratieve lasten als het gaat om de inkomstenstoets die gedaan moet worden bij de toewijzing van de woningen die zij verhuren en voor passend toewijzen. Zij stellen dat dit hen doorgaans veel tijd en geld kost, terwijl de doelgroep van deze specifieke intermediairs aan wie zij deze woningen verhuren in de vrijwel alle gevallen een inkomen heeft onder de DAEB-toewijzingsgrens en de grens van het inkomen voor passend toewijzen.¹⁶

Enige tijd geleden heb ik aangegeven dat ik positief sta tegenover het uitsluiten van deze huurders van de inkomstenstoets, mits de betaalbaarheid voor deze huurders wordt gewaarborgd.¹⁷ De afgelopen tijd heb ik hierover gesprekken gevoerd met verschillende intermediaire verhuurders, Valente, de AFWC en

¹³ Dit zijn de gezinnen die het laagst uitkomen qua betaalbare huren in verband met belastingen en hogere kosten voor algemeen levensonderhoud.

¹⁴ In 2022 € 32.550 voor meerpersoonshuishoudens onder de AOW-gerechtigde leeftijd.

¹⁵ Voor meer informatie over basisbedragen en normbedragen zie pagina 5 en 6 van het NIBUD-rapport Betaalbare huren, berekeningen voor het Ministerie van BZK 2021

¹⁶ In 2022 gelden de volgende inkomensgrenzen voor het passend toewijzen: € 24.075 voor eenpersoonshuishoudens onder de AOW-leeftijd. € 23.975 voor eenpersoonshuishoudens boven de AOW-leeftijd. € 32.675 voor meerpersoonshuishoudens onder de AOW-leeftijd. € 32.550 voor meerpersoonshuishoudens boven de AOW-leeftijd

¹⁷ Kamerstukken II, 2020-2021, 32847, nr. 755

Datum

Kenmerk

2021-0000699253

Aedes. Hierbij hebben partijen aangegeven dat het hen gaat om een specifieke groep waarvan vrijwel alle gevallen een inkomen heeft onder de inkomensgrens van passend toewijzen. Samen met de betrokken partijen werk ik de komende tijd nader uit hoe bovenstaande juridisch vorm kan krijgen, waarbij het voornemen is om de vereenvoudiging per 1 januari 2023 in te laten gaan.

Tot slot

In deze brief zijn een viertal onderwerpen behandeld die te maken hebben met het (passend) toewijzen van corporatiewoningen. Het geeft meer duiding aan de toewijzingsregels, die bijdragen aan de beschikbaarheid van corporatiewoningen en betaalbaarheid voor huurders van deze woningen. Hiermee kunnen woningcorporaties hun taak op een verantwoorde wijze invullen.

De minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,

drs. K.H. Ollongren

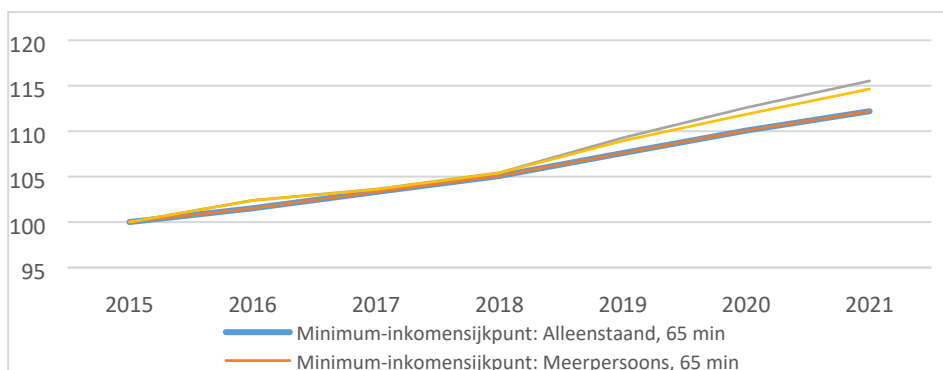
Bijlage 1: Technische onderbouwing DAEB-inkomensgrens

Indexatie van DAEB-inkomensgrenzen

De DAEB-inkomensgrenzen zijn vastgesteld op basis van het belastbaar huishoudinkomen, omdat dit inkomensbegrip (eenvoudig) in de dagelijkse praktijk getoetst kan worden. Het belastbaar inkomen wordt eenduidig vastgesteld door de Belastingdienst en is zodoende eenduidig en eenvoudig te beoordelen door woningcorporaties. Dit geldt niet voor andere inkomensbegrippen, zoals het besteedbaar inkomen.

De indexering van de inkomensgrenzen moet aansluiten bij de verwachte ontwikkeling van het inkomen waarop getoetst wordt. Aangezien getoetst wordt op het belastbaar huishoudinkomen moet de indexatie van de DAEB-inkomensgrenzen aansluiten bij een ontwikkeling van het belastbaar huishoudinkomen, representatief voor de doelgroep. Daartoe wordt gebruik gemaakt van de indexering zoals ook toegepast wordt in de huurtoeslag, die ook toetst op belastbaar huishoudinkomen. Er bestaat een grote overlap tussen de doelgroep voor corporatiewoningen en huurtoeslagontvangers. In de huurtoeslag wordt onderscheid gemaakt tussen vier huishoudtypen. De DAEB-inkomensgrenzen maken dit onderscheid niet. Daarom is aangesloten bij de in de huurtoeslag toegepaste indexering voor meerpersoonsouderenuishoudens, die gebaseerd is op de ontwikkeling van het belastbaar inkomen voor meerpersoonshuishoudens met AOW.

Figuur 1 toont aan dat het belastbaar huishoudinkomen van de vier verschillende huishoudtypen, zoals gedefinieerd in de huurtoeslag, zich vergelijkbaar hebben ontwikkeld, waarbij de ontwikkeling voor de ouderenuishoudens iets hoger heeft gelegen. Dat betekent dus ook dat voor de indexering van de DAEB-inkomensgrenzen een relatief hoge inkomensontwikkeling wordt gebruikt.



Figuur 1: Ontwikkeling minimum-inkomensijkpunten

Statische en dynamische koopkracht

Zoals hierboven is beschreven volgen de DAEB-inkomensgrenzen de ontwikkeling van de AOW-uitkering. De AOW-uitkering wordt op haar beurt afgeleid van de

Datum**Kenmerk**
2021-0000699253

ontwikkeling van het wettelijk minimumloon. Het wettelijk minimumloon wordt herzien overeenkomstig met de ontwikkeling van de cao-lonen.

Voor een gelijkblijvende toegankelijkheid voor de doelgroep is de indexatie van de DAEB-inkomensgrenzen indirect afgeleid van de loonontwikkeling van functies en banen zoals vastgelegd in de cao's, en niet van de loonontwikkeling van werknemers die binnen of tussen deze cao's veranderen van functies of baan. Daarmee sluit de indexering aan bij de statische inkomensontwikkeling, en niet de dynamische inkomensontwikkeling. Hiermee wordt gewaarborgd dat huishoudens toegang blijven houden tot de sociale huursector wanneer hun huishoudspecifieke inkomenssituatie gelijk blijft. De dynamische inkomensontwikkeling houdt daarentegen wel rekening met huishoudspecifieke ontwikkelingen zoals een incidentele beloning, een promotie of het vinden of verliezen van een baan.

Het is mogelijk dat de statische inkomensontwikkeling, en daarmee ook de DAEB-inkomensgrenzen, afwijkt van de dynamische inkomensontwikkeling. Het kan immers zo zijn dat in een bepaalde periode de inkomenssituatie voor veel huishoudens verandert, bijvoorbeeld doordat de werkloosheid sterk toe- of afneemt. Een dergelijk conjunctureel effect is zichtbaar in de dynamische inkomensontwikkeling maar niet zozeer in de statische inkomensontwikkeling. Dit blijkt ook uit grafiek 2¹⁸. In de periode 2011 tot 2015 bleef de inkomensontwikkeling (dynamisch) achter bij de ontwikkeling van het gemiddelde cao-loon (statisch). De DAEB-inkomensgrenzen stegen dus harder dan het geval zou zijn geweest bij het uitgaan van de dynamische inkomensontwikkeling. Dit had als gevolg dat de grootte van de doelgroep van woningcorporaties toenam, zie tabel 1. In de daaropvolgende periode 2015 tot 2019 was de dynamische inkomensontwikkeling hoger dan de ontwikkeling van het gemiddelde cao-loon wat er toe heeft geleid dat beide ontwikkelingen weer zijn geconvergeerd. Zoals uit tabel 1 blijkt is daardoor, na de toename van de omvang tussen 2012 en 2015, in die periode de grootte van de doelgroep weer afgenomen.

De hierboven geschetste ontwikkelingen benadrukken dat het kan voorkomen dat huishoudens de doelgroep van woningcorporaties ontstijgen wanneer huishoudspecifieke veranderingen een positief effect hebben op het huishoudinkomen kan. De persoonlijke situatie is immers veranderd. Tegelijkertijd kan baanverlies ertoe leiden dat huishoudens juist wel binnen de doelgroep komen te vallen. Het is heel natuurlijk dat individuele huishoudens op basis van persoonlijke ontwikkelingen de inkomensgrens op- of neerwaarts kunnen passeren. Dit verklaart dat de grootte van de doelgroep van woningcorporaties kan wijzigen, de economische conjunctuur speelt hierin een rol. Er is geen sprake van een structurele daling van de grootte van de doelgroep.

Tabel 1. Omvang doelgroep

Jaar	2012	2015	2018
------	------	------	------

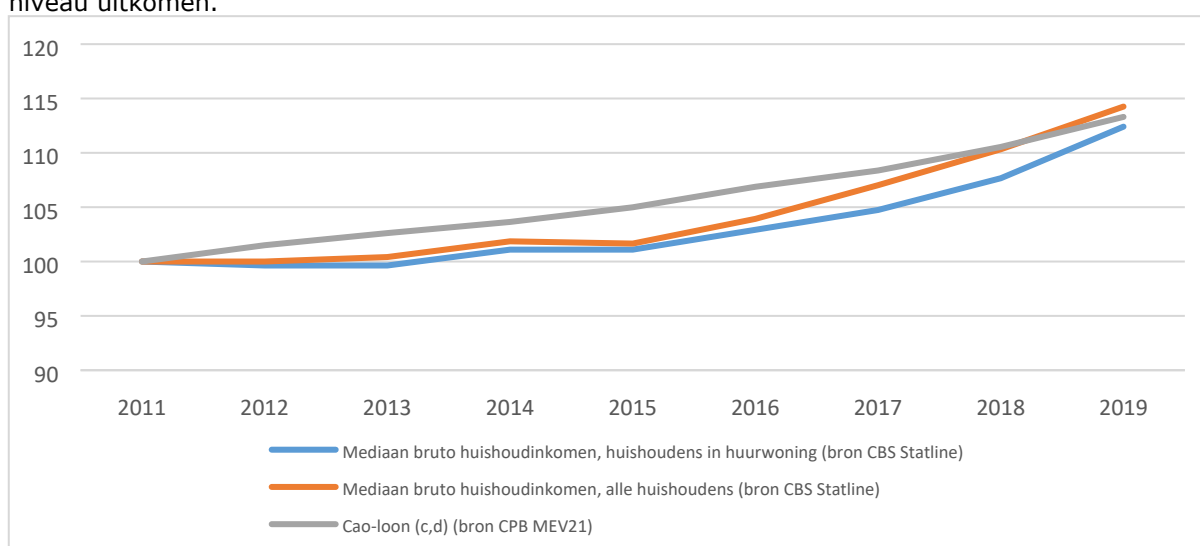
¹⁸ Er zijn geen landelijke gemiddelden of medianen beschikbaar van het belastbaar huishoudinkomen. Daarom is in deze vergelijking voor de dynamische ontwikkeling gebruik gemaakt van het bruto huishoudinkomen zoals gepresenteerd door het CBS.

Omvang doelgroep woningcorporaties	42,0%	44,7%	43,5%
---------------------------------------	-------	-------	-------

Bron: Woon2012, Woon2015, Woon2018

Vanuit een macroperspectief is het wenselijk dat de grootte van de doelgroep kan wijzigen als gevolg van de conjunctuur in plaats van dat met de indexatie van de DAEB-inkomensgrenzen wordt gecorrigeerd voor de conjunctuur. Doel van de indexatie is niet om de grootte van de doelgroep constant te houden, maar om de inkomenssituatie van de doelgroep vergelijkbaar te houden. Als de werkloosheid toeneemt zijn er meer huishoudens met een laag inkomen en mag de doelgroep toenemen en omgekeerd bij een daling van de werkloosheid. Wanneer in de indexering van de DAEB-inkomensgrenzen wel rekening gehouden zou worden met dynamische inkomensontwikkelingen kan het bijvoorbeeld voorkomen dat een toename van de werkloosheid een neerwaarts effect heeft op de ontwikkeling van de DAEB-inkomensgrenzen, waardoor de omvang van de doelgroep juist beperkt wordt.

Figuur 2 toont de ontwikkeling van de statisch en dynamische inkomensontwikkeling. Voor de statische inkomensontwikkeling is aangesloten bij het gemiddelde cao-loon, dit komt overeen met de ontwikkeling van de DAEB-inkomensgrenzen. Voor de dynamische inkomensontwikkeling is aangesloten bij het mediane bruto huishoudinkomen zoals gepubliceerd door het CBS. De figuur toont aan dat beide ontwikkelingen over de periode 2011-2019 op een gelijk niveau uitkomen.



Figuur 2: Ontwikkeling, cao-lonen en bruto huishoudinkomen