

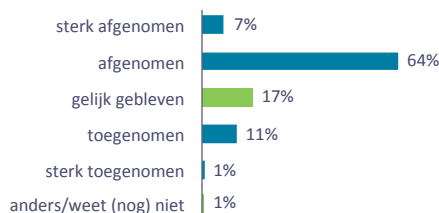
DUURZAAMHEIDSAMBITIES WONINGCORPORATIES BEDREIGD DOOR PASSEND TOEWIJZEN

De Corporatie Survey peilt ieder kwartaal het sentiment in de corporatiesector. Dit kwartaal staat de betaalbaarheid van de sociale huurvoorraad in combinatie met de invoering van het passend toewijzen centraal; uit de voorgaande Corporatie Survey kwam deze naar voren als veruit het belangrijkste thema voor de komende 12 maanden. Wij vroegen corporatiebestuurders en -managers naar hun oordeel over de ontwikkelingen en beleidsmogelijkheden op dit vlak. Het beeld dat hierbij ontstaat is dat woningcorporaties zich in een 'squeeze' gezet voelen: door implementatie van passend toewijzen neemt niet alleen de investeringscapaciteit af, ook wordt het onaantrekkelijk om in woningen met een hoger puntenaantal te investeren. Dit betekent een afname in de bouw van energiezuinige huurwoningen en minder renovaties ter verduurzaming.

70% GEEFT AAN DAT DE BETAALBAARHEID DE AFGELOPEN JAREN IS AFGENOMEN

De overgrote meerderheid van de respondenten is van mening dat de betaalbaarheid van sociale huurwoningen is afgenomen. Als we terugkijken naar de vorige edities van de Corporatie Survey dan valt tevens op dat dit thema steeds hoog scoort. Er is dus sprake van een aanhoudende zorg op dit vlak.

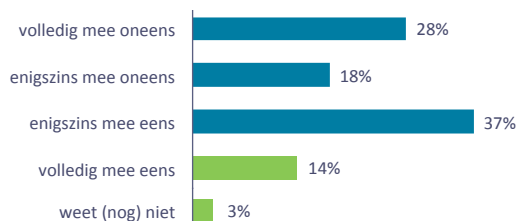
Hoe heeft de betaalbaarheid van de sociale voorraad van uw corporatie zich de afgelopen jaren ontwikkeld?



...EN DE EFFECTIVITEIT VAN PASSEND TOEWIJZEN WORDT STERK BETWIJFELD.....

Er wordt bijzonder verdeeld gereageerd als het gaat om de vraag of passend toewijzen wel het effectieve medicijn is tegen te hoge huurlasten zoals de wetgever veronderstelt. Slechts 14% is het er volledig mee eens, maar verder blijkt lang niet iedereen overtuigd te zijn van nut en noodzaak; bijna 30% geeft zelfs aan het er volledig mee oneens te zijn.

Het invoeren van de norm voor 95% passende toewijzing is een effectieve maatregel om huurders in het sociale segment te beschermen tegen te hoge huurlasten



PASSEND TOEWIJZEN ZAL LEIDEN TOT VERLAGING VAN HUREN ONDER DE AFTOPPINGSGRENS

Als gevolg van passend toewijzen verwacht meer dan 65% van de respondenten dat zij de huren van veel huurwoningen in de sociale voorraad zullen moeten verlagen tot onder de aftoppingsgrens. Bovendien zal er minder geïnvesteerd worden in nieuwbouw en verduurzaming. Sommigen geven in hun aanvullende commentaren bij deze vraag aan te verwachten dat wachtlijsten voor woningen binnen de huurtoeslaggrens zullen oplopen.

De eis van 95% passend toewijzen leidt voor onze corporatie tot de volgende beleidskeuzen



ZELF ZOU DE SECTOR WILLEN STUREN OP VERDUURZAMING

Om de betaalbaarheid van de sociale voorraad op peil te houden denken de woningcorporaties zelf in eerste instantie aan een gematigd huurbeleid. Maar bijna evenzeer stellen zij een grotere focus op verduurzaming voor. Met dat laatste wordt de betaalbaarheid voor de huurder immers ook verbeterd, namelijk via de energierekening.

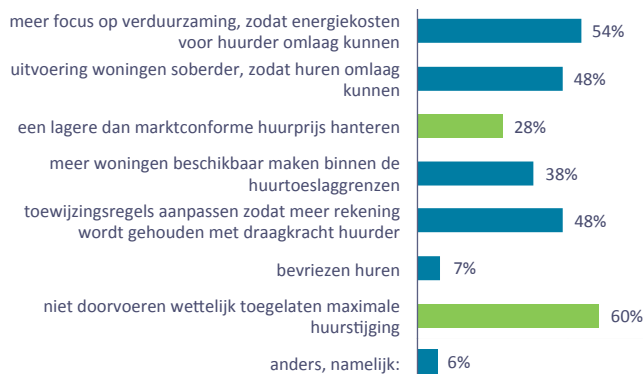
PASSEND TOEWIJZEN LEIDT TOT MINDER INVESTERINGEN EN STAGNEERT DE DOORSTROMING

Investerings, en dan met name in woningen met een hoger puntenaantal, wordt voor woningcorporaties een moeilijke zaak. Met name de bouw van energiezuinige woningen en renovatie ter verduurzaming, wat vaak resulteert in woningen in het segment boven de aftoppingsgrens, zal volgens driekwart van de respondenten afnemen. Bovendien zorgt de verschuiving naar woningen onder de aftoppingsgrens, die door het passend toewijzen in gang wordt gezet, ervoor dat er minder huurwoningen beschikbaar zullen komen voor de sociale doelgroep, zo meent eveneens meer dan driekwart van de respondenten.

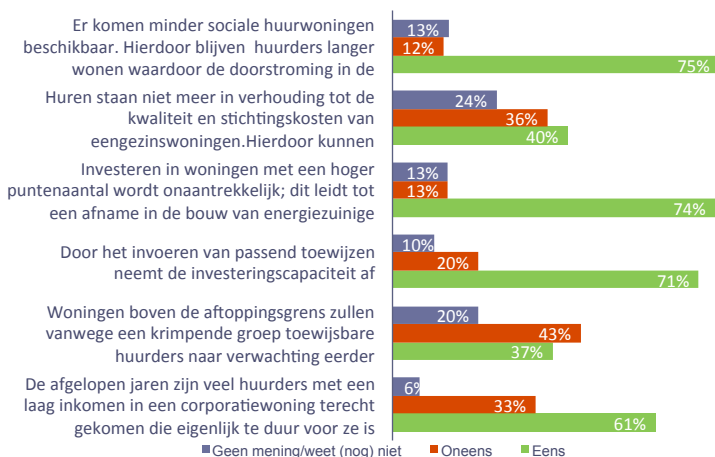
...EN WIE HELPT DE MIDDENINKOMENS?

Als we kijken naar de middeninkomens, dan zien we dat bijna 40% van de respondenten aangeeft niet meer de mogelijkheid te zien om zich op deze groep te richten. Deze groep is vaak niet in staat om zich op de koopmarkt te begeven (bijvoorbeeld als gevolg van flexibele arbeid), en de vrije huurmarkt is voor velen gewoonweg niet betaalbaar. De implementatie van het passend toewijzen kan ook voor deze groep wel eens onverwacht grote gevolgen hebben.

Waarop dienen corporaties naar uw mening te sturen om de betaalbaarheid van de sociale voorraad op peil te houden? (meerdere antwoorden mogelijk)



De volgende stellingen hebben betrekking op het passend toewijzen. Geef per stelling uw mening aan.



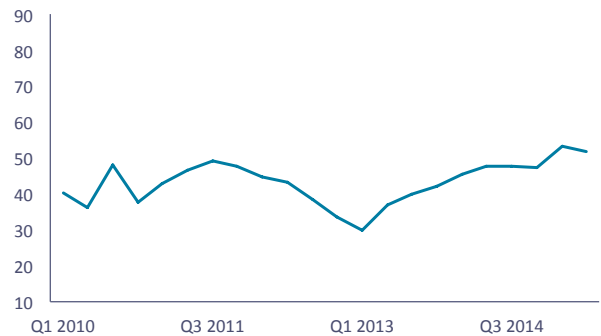
In hoeverre richt uw corporatie zich de komende jaren op het bedienen van de middeninkomens (circa € 34.000 - € 43.000)?



VERTROUWENSINDEX CORPORATIES DOET EEN STAPJE TERUG

Het vertrouwen van corporaties in hun financiële resultaten stond vorig kwartaal op een recordhoogte sinds de start van de meting in 2010. Dit kwartaal zakt de index licht. De financieringsindex is fractioneel omhoog. Het valt op dat de verkopenindex, na in 2014 licht stijgend tot stabiel te zijn geweest, nu voor het tweede achtereenvolgende kwartaal een daling laat zien; vanaf Q3 2014 is deze van bijna 56 punten gedaald naar iets boven 51. Klaarblijkelijk zijn corporaties toch wat somberder aan het worden over het verwachte aantal woningverkoppen.

Vertrouwensindex



* Gebaseerd op de antwoorden van respondenten van alle uitgevoerde Corporatie Survey's

HERZIENE WONINGWET HET BELANGRIJKSTE THEMA

De herziene Woningwet blijft het belangrijkste thema volgens de corporaties voor de komende 12 maanden: maar liefst 73% geeft dit aan. Gezien de hoeveelheid

aanpassingen die de wet met zich meebrengt (en de klok die tikt...) kunnen we dit nauwelijks een verrassing noemen.

Belangrijkste thema's voor de komende 12 maanden

2015 kwartaal 2		2015 kwartaal 1		2014 kwartaal 4	
herziene Woningwet	(73%)	betaalbaarheid	(56%)	herziene Woningwet	(54%)
betaalbaarheid	(57%)	herziene Woningwet	(45%)	betaalbaarheid	(43%)
administratieve/juridische scheiding	(28%)	administratieve/juridische scheiding	(24%)	administratieve/juridische scheiding	(40%)
huurbeleid	(26%)	kostenbeheersing	(23%)	kostenbeheersing	(19%)
waardering vastgoed	(25%)	huurbeleid	(21%)	beoordelingskader WSW/CFV	(19%)

De Corporatie Survey is gebaseerd op onderzoek dat elk kwartaal wordt uitgevoerd door adviesbureau Finance Ideas onder circa zeshonderd corporatiebestuurders en –managers. Elke keer wordt daarbij een vaste set van vragen aan hen voorgelegd, plus enkele vragen over actuele thema's. Aan het jongste onderzoek, dat plaats vond in april 2015, hebben 206 bestuurders en managers deelgenomen. Het is de tweeëntwintigste keer dat het onderzoek is uitgevoerd.