



-PERSBERICHT-

Utrecht, 21 april 2015

Duurzaamheidsambities woningcorporaties bedreigd door passend toewijzen

De woningcorporaties hebben er van de overheid weer een Gordiaanse knoop bij gekregen. Een belangrijk onderdeel in de nieuwe Woningwet is het passend toewijzen. Dit zal ertoe leiden dat woningcorporaties de woningen, die zij tot nu toe in het segment boven de zogeheten aftoppingsgrens (€576,87 voor 1 en 2-persoonshuishoudens, respectievelijk € 618,24 voor 3 en meer) verhuren, bij mutatie doorgaans moeten gaan verhuren onder die grens. Tegelijkertijd zijn er met diezelfde overheid in het Energieconvenant prestatieafspraken gemaakt om de sociale huurvoorraad te verduurzamen, wat niet alleen de CO₂-uitstoot maar ook de energierekening van huishoudens moet verlagen. Door implementatie van passend toewijzen neemt echter niet alleen de investeringscapaciteit af, ook wordt het onaantrekkelijker om woningen energiezuiniger te maken. Dit blijkt uit de Corporatie Survey van adviesbureau Finance Ideas onder circa zeshonderd corporatiebestuurders en -managers.

De branche is sterk verdeeld over de vraag of passend toewijzen een effectieve maatregel is om huurders in het sociale segment te beschermen tegen te hoge huurlasten of juist niet. Bijna 30% geeft zelfs aan het er volledig mee oneens te zijn.

De bouw van energiezuinige woningen en renovaties ter verduurzaming resulteert vaak in woningen die een huur krijgen boven de aftoppingsgrens. Als gevolg van passend toewijzen verwacht meer dan 65% van de respondenten echter dat zij de huren van veel huurwoningen in de sociale voorraad juist zullen moeten verlagen tot onder de aftoppingsgrens. Ook zal de verschuiving naar woningen onder de aftoppingsgrens die door het passend toewijzen in gang wordt gezet ervoor zorgen dat er minder huurwoningen beschikbaar zullen komen voor de sociale doelgroep, zo meent meer dan driekwart van de respondenten. Sommigen spreken zelfs de vrees uit voor (verder) oplopende wachtlijsten. 40% geeft aan niet meer de mogelijkheid te hebben om zich nog op de middeninkomens te richten.

Uit de Corporatie Survey blijkt verder dat het vertrouwen van corporaties in hun financiële resultaten licht is afgenomen, evenals de investeringsindex. Het valt op dat de verkopenindex voor het tweede achtereenvolgende kwartaal een daling laat zien.. Klaarblijkelijk zijn corporaties toch wat somberder aan het worden over het verwachte aantal woningverkoppen.

De Corporatie Survey is gebaseerd op onderzoek dat elk kwartaal wordt uitgevoerd 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.

Noot voor de redactie:

Meer informatie over deze Corporatie Survey vindt u in de bijgevoegde toelichting of op de website www.finance-ideas.nl. Voor een toelichting kunt u contact opnemen met drs. V.D. Burger (Victor) van Finance Ideas. Hij is telefonisch te bereiken op 030-2320480, op 06-27219953 of per mail via victor.burger@finance-ideas.nl.
