

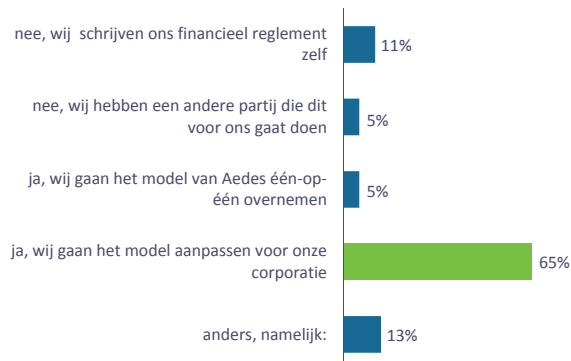
## PASSEND TOEWIJZEN LEIDT TOT AANPASSINGEN HUURBELEID WONINGCORPORATIES

De Corporatie Survey peilt ieder kwartaal het sentiment in de sector. De nieuwe Woningwet stond ook dit kwartaal centraal, want steeds meer deadlines komen in zicht. Het gaat om belangrijke keuzes zoals de manier waarop activiteiten worden afgesplitst die volgens de wet niet (meer) tot de kerntaken van de corporaties behoren. Ook het financieel reglement is actueel. Hierin leggen corporaties vast hoe zij omgaan met hun financiële situatie en de risico's die voortvloeien uit hun activiteiten, onder andere met behulp van streefwaarden en prestatie-indicatoren. Daarnaast blijft passend toewijzen een belangrijk aandachtspunt voor corporaties. Per 1 januari 2016 mogen corporaties aan huishoudens met een inkomen tot de huurtoeslaggrens geen huurwoningen meer aanbieden boven de aftoppingsgrens. Corporaties hebben hierdoor aanpassingen moeten doen in hun huurbeleid.

### AEDES MODEL VOOR HET FINANCIËEL REGLEMENT IS (G)EEN KANT-EN-KLARE OPLOSSING?

Aedes heeft 20 april 2016 haar model voor het financieel reglement gepubliceerd. Voordat het reglement was gepubliceerd, verwachtte 65% van de corporaties dat zij het financieel reglement van Aedes als basis zouden gebruiken. De meeste respondenten geven hierbij aan dat zij verwachten het reglement aan te passen voordat zij het gaan gebruiken.

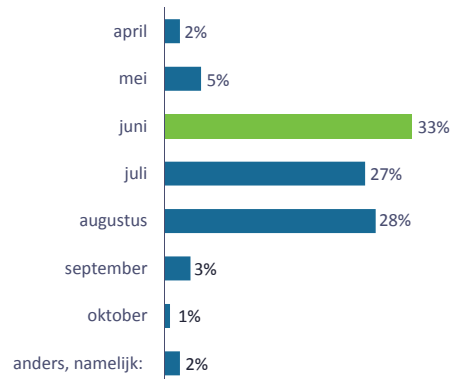
*Op 14 april beoogt Aedes de bèta versie van haar model financieel reglement te publiceren. Gaat uw corporatie gebruik maken van het Aedes model?*



### DEADLINE FINANCIËEL REGLEMENT BEGINT TE KNELLEN

In de vorige Corporatie Survey gaf ruim tweederde van de corporaties aan te verwachten het financieel reglement in juni gereed te hebben. Inmiddels is dit gedaald tot nog geen 40%. Dit betekent dat ruim een kwart van de corporaties de verwachtingen heeft moeten bijstellen. Dit kan gaan knellen met de planning van de laatste RvC vergadering voor 1 september dit jaar bij corporaties die het model reglement van Aedes niet gebruiken. De Autoriteit woningcorporaties heeft onlangs aangegeven dat de deadline voor corporaties die het model reglement gebruiken, verschuift naar 1 oktober 2016.

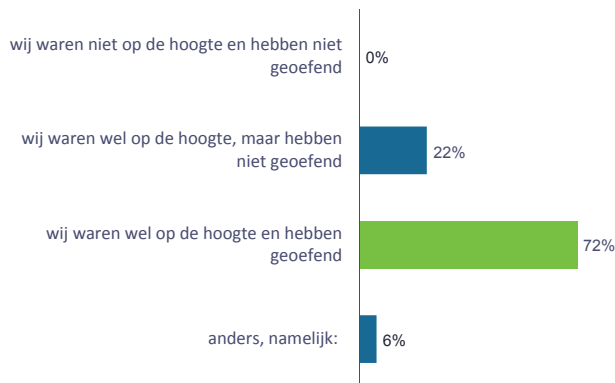
*De Autoriteit woningcorporaties geeft aan dat het financieel reglement voor 1 september 2016 bij de Autoriteit ter goedkeuring moet worden voorgelegd. Wanneer verwacht u het financieel reglement gereed te hebben?*



## OPSTELLEN JAARREKENING VOOR 1 MEI BLIJFT EEN UITDAGING

Ruim 70% van de corporaties heeft ervoor gekozen om dit jaar vast te oefenen met het opstellen van de jaarrekening voor 1 mei. Bij het 'oefenen' geeft 55% aan dat het gelukt is de jaarrekening voor 1 mei te hebben goedgekeurd. Dat betekent dat dit bij bijna de helft nog niet is gelukt. Hiermee blijft het tijdige indienen toch nog een uitdaging voor volgend jaar.

*Dit jaar mag de jaarrekening nog voor 1 juli worden ingediend, volgend jaar moet dit voor 1 mei gebeurd zijn. Bent u hier reeds van op de hoogte en heeft u dit jaar al 'geoeftend' om het voor 1 mei gereed te krijgen?*



## SLECHTS 16% WAARDEERT VOLGENS FULL VARIANT

Onderdeel van de jaarrekening is de waardering op marktwaarde. Dit is ook een van de waarderingsgrondslagen van het scheidingsvoorstel. Slechts 16% waardeert volgens de full variant. Daarnaast waardeert 46% van de corporaties volgens de basisvariant omdat ze het liever zelf doen of vanuit kostenoverweging.

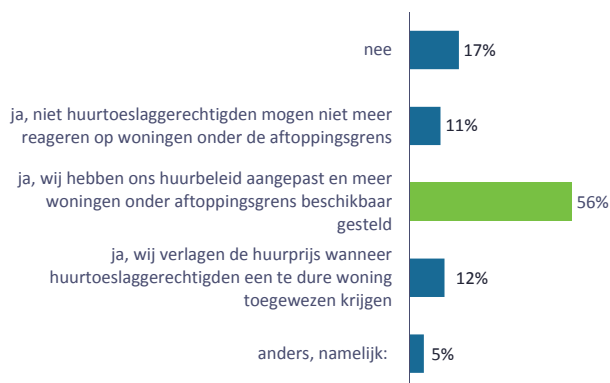
*Maakt u gebruik van de basis of full variant voor de marktwaardering van uw bezit?*



## OVERGROTE DEEL VAN DE CORPORATIES HEEFT HUURBELEID AANGEPAST DOOR PASSEND TOEWIJZEN

Bij elkaar opgeteld, geeft bijna 80% van de respondenten aan dat zij aanvullende maatregelen hebben moeten nemen om hun woningvoorraad bereikbaar te maken voor huishoudens met recht op huurtoeslag. Slechts een beperkt deel, minder dan 17%, zegt dit niet te hebben gedaan. Niet alleen hebben veel corporaties van veel woningen de huurprijzen aangepast (lees: verlaagd), maar ook maken zij het voor huishoudens boven de huurtoeslaggrens moeilijker om een woning te huren onder de aftoppingsgrens (€ 586,68 resp. € 628,76). Bij navraag geeft meer dan 30% van de respondenten aan dat het voor deze groep moeilijker is geworden om een sociale huurwoning te vinden.

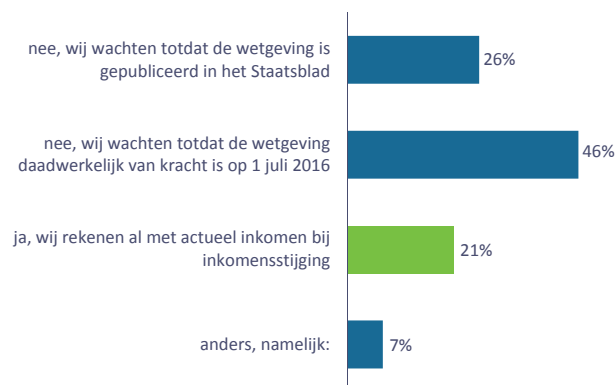
*Vanwege passend toewijzen mogen huurtoeslaggerechtigden geen woningen meer huren boven de aftoppingsgrens. Hierdoor zijn er minder woningen voor hen beschikbaar. Voert uw corporatie aanvullend beleid om de slaagkansen van deze woningzoekenden op peil te houden?*



## EEN OP DE VIJF CORPORATIES LOOPT BIJ PASSEND TOEWIJZEN AL VOORUIT OP WETSAANPASSING

Naar verwachting wordt per 1 juli 2016 het BTIV gewijzigd. Een van de aanpassingen daarin is de mogelijkheid om met actueel inkomen te toetsen in plaats van gebruik te maken van een inkomensverklaring van de Belastingdienst over 2014 of 2015. De laatstgenoemde methodiek kan namelijk scheefhuren in de hand werken bij die huishoudens die als gevolg van een gewijzigde situatie of carrièrestap inmiddels meer zijn gaan verdienen dan de huurtoeslaggrens (ex-studenten, herintreders, young professionals).

*Om goedkoop scheefwonen tegen te gaan, mogen corporaties met terugwerkende kracht (t/m 1 januari 2016) ook met actueel inkomen rekenen bij inkomensstijging. Dit is echter pas mogelijk wanneer de reparatie BTIV per 1 juli 2016 van kracht wordt. Rekent uw corporatie al met actueel inkomen bij inkomensstijging?*



## INVESTERINGSINDEX CORPORATIES SCHERP GEDAALD

Na een periode van aanhoudende stijging is de investeringsindex scherp gedaald tot het niveau van eind 2013. De financiële consequenties van passend toewijzen lijken hierin voelbaar. De financieringsindex en de vertrouwensindex vertonen geen grote sprongen. De verkoopindex loopt inmiddels weer op.

### Investeringsindex



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

## WONINGWET HET BELANGRIJKSTE THEMA

De Woningwet blijft ten opzichte van de voorgaande kwartalen onverminderd belangrijk. Ook de administratieve/juridische scheiding is voor de komende periode nog steeds een belangrijk aandachtspunt, evenals de beoordelingskaders van het WSW en de Autoriteit woningcorporaties.

### Belangrijkste thema's voor de komende 12 maanden

2016 kwartaal 2		2016 kwartaal 1		2015 kwartaal 4	
herziene Woningwet	(50%)	herziene Woningwet	(52%)	herziene Woningwet	(61%)
administratieve/juridische scheiding	(40%)	administratieve/juridische scheiding	(37%)	administratieve/juridische scheiding	(43%)
betaalbaarheid	(29%)	betaalbaarheid	(35%)	betaalbaarheid	(30%)
beoordelingskaders WSW en Aw	(27%)	beoordelingskaders WSW en Aw	(29%)	beoordelingskaders WSW en Aw	(28%)
relatie corporatie-gemeente-huurders	(21%)	relatie corporatie-gemeente-huurders	(25%)	relatie corporatie-gemeente-huurders	(23%)

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 2016, hebben 166 bestuurders en managers deelgenomen. Het is de zesentwintigste keer dat het onderzoek is uitgevoerd.