



-PERSBERICHT-

Utrecht, 28 april 2016

PASSEND TOEWIJZEN LEIDT TOT AANPASSINGEN HUURBELEID WONINGCORPORATIES

Sinds 1 januari van dit jaar moeten woningcorporaties passend toewijzen. Hiermee wordt bedoeld dat zij aan huishoudens met een inkomen dat niet hoger is dan de huurtoeslaggrens geen woningen meer mogen aanbieden waarvan de kale huur boven de zogeheten aftoppingsgrens ligt. Deze grens bedraagt € 568,86 voor één- en tweepersoonshuishoudens en € 628,76 voor huishoudens met drie of meer personen. Bijna 80% van de corporaties geeft aan dat zij hun huurbeleid (waaronder de huurprijzen) hebben moeten aanpassen om hun woningaanbod hierop aan te laten sluiten. Dit blijkt uit de Corporatie Survey van adviesbureau Finance Ideas dat elk kwartaal onder circa zeshonderd corporatiebestuurders en -managers wordt uitgevoerd.

Passend toewijzen maakt deel uit van de nieuwe Woningwet die in juli vorig jaar is ingevoerd en waarvan het teruggaan naar de kerntaken het Leitmotiv lijkt te zijn. Als gevolg van deze maatregel heeft de overgrote meerderheid van de corporaties substantiele aanpassingen moeten doen in zowel de prijzen als in de systematiek bij het aangaan van nieuwe huurcontracten. Om het aanbod van de vrijkomende huurwoningen af te stemmen op de vraag (lees: huishoudens met een laag inkomen) moet de huur vaak omlaag.

De Wet doet echter geen uitspraken over huishoudens met een inkomen boven de huurtoeslaggrens; deze mogen ook aanspraak maken op de goedkopere woningen. Passend toewijzen kan dus zeker niet worden gezien als medicijn tegen het bekende 'goedkoop scheefhuren', eerder tegengesteld. De meeste corporaties hebben daarom als aanvullende beleidsmaatregel ingesteld dat de huishoudens boven de huurtoeslaggrens geen of slechts in tweede instantie recht hebben op een huurwoning onder de aftoppingsgrens.

Op dit moment moeten corporaties bij toewijzingen uitgaan van inkomensverklaringen van de Belastingdienst over 2014. Pas rond de zomer komen de inkomensverklaringen over 2015 beschikbaar en uitgaan van actueel inkomen is alleen toegestaan als het inkomen gedaald is. Bij de omgekeerde situatie (een lage belastingverklaring maar inmiddels een hoger inkomen zoals bij starters, ex-studenten en herintreders) is het wachten op een wettelijke aanpassing per 1 juli 2016. Aangezien ook dit scheefhuur eerder in de hand werkt dan tegengaat, geeft één op de vijf corporaties aan hier in de praktijk al op vooruit te lopen. Daarnaast zegt nog eens een kwart dit direct na publicatie in de Staatscourant te zullen gaan toepassen.

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 2016, hebben 166 bestuurders en managers deelgenomen. Het is de zesentwintigste 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 de heer 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.
