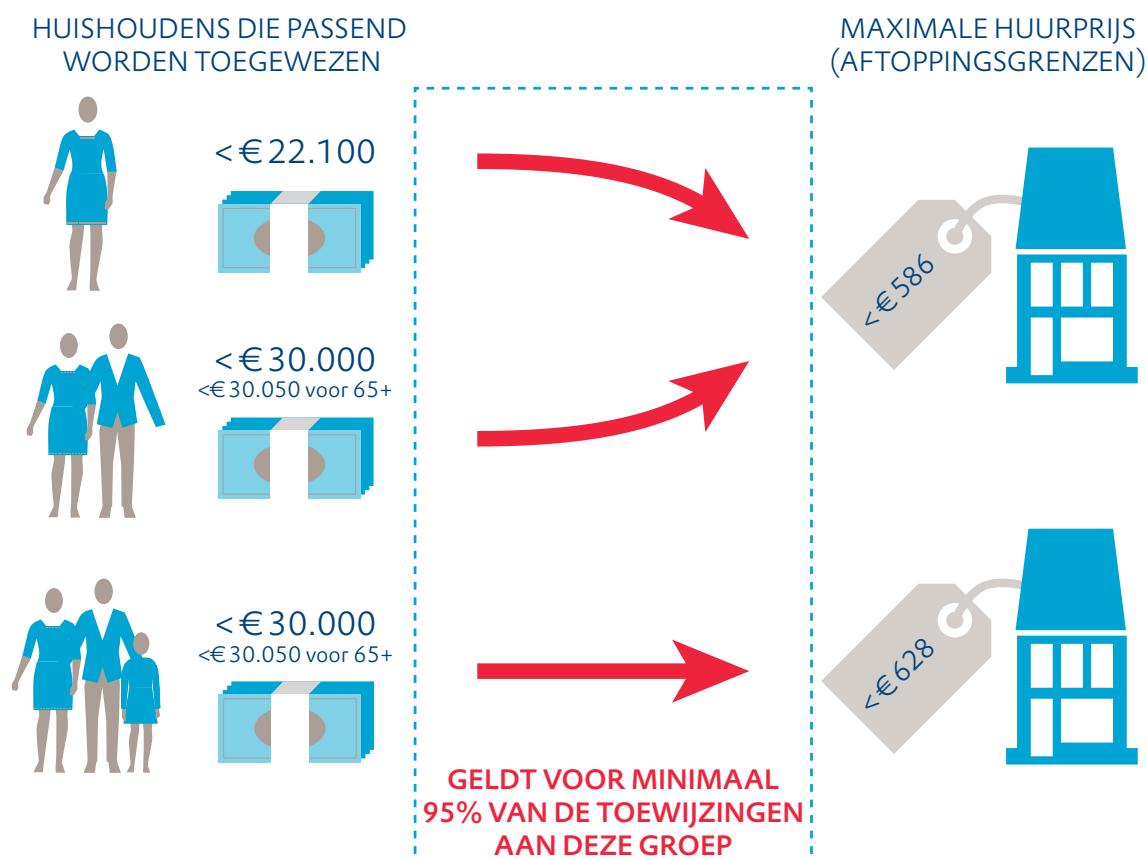


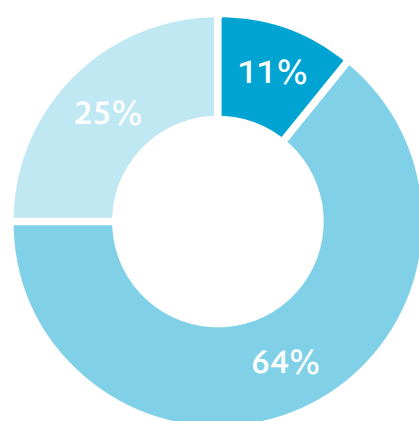
PASSEND TOEWIJZEN

Woningcorporaties moeten hun woningen sinds 1 januari 2016 passend toewijzen. Aan minstens 95 procent van de huishoudens die qua inkomen in aanmerking komen voor huurtoeslag, moeten zij een woning onder de aftoppingsgrenzen toewijzen. Aedes onderzocht anderhalf jaar na invoering via een digitale enquête hoe corporaties hiermee omgaan en welke gevolgen zij zien. 158 van de bijna 350 corporaties deden mee.

PASSEND TOEWIJZEN: HOE WERKT HET? (PRIJSPEIL 2016)

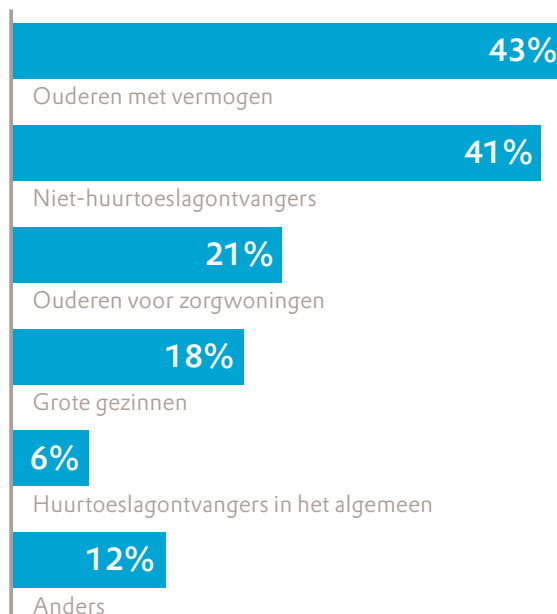


GEBRUIK VAN DE 5% MARGE BIJ PASSEND TOEWIJZEN



- Volledig gebruik gemaakt van de 5% marge
- Gedeeltelijk gebruik gemaakt van de 5% marge
- Geen gebruik gemaakt van de 5% marge

DOELGROEPEN IN DE KNEL DOOR PASSEND TOEWIJZEN

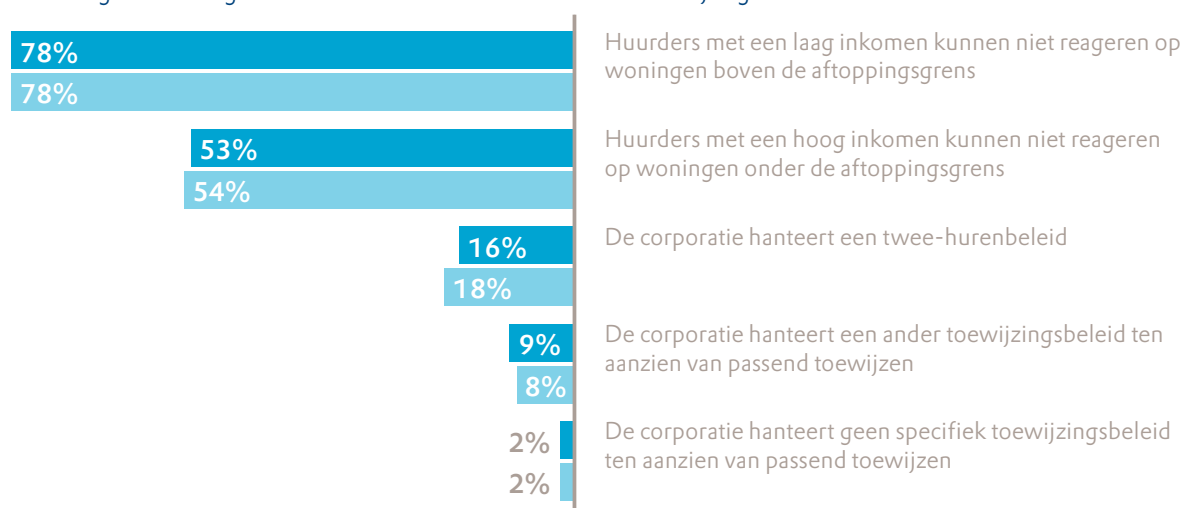


BELEID PASSEND TOEWIJZEN

Vrijwel alle corporaties pasten in de afgelopen anderhalf jaar hun toewijzings-, huurprijs- en/of strategisch voorraadbeleid aan. Op deze manier kunnen ze voldoen aan de regels van passend toewijzen.

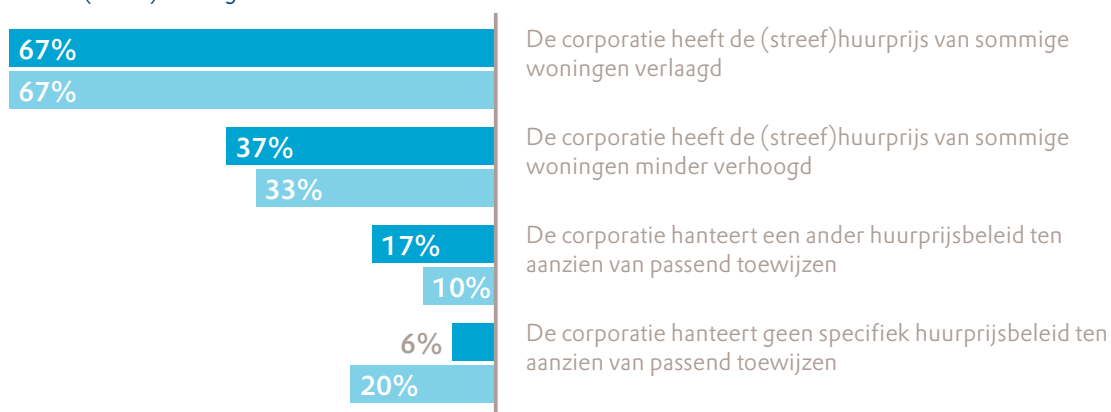
TOEWIJZINGSBELEID

Het toewijzingsbeleid in 2017 is vergelijkbaar met dat van 2016. Slechts 2 procent van de corporaties heeft helemaal geen maatregelen hoeven nemen ten aanzien van het toewijzingsbeleid.



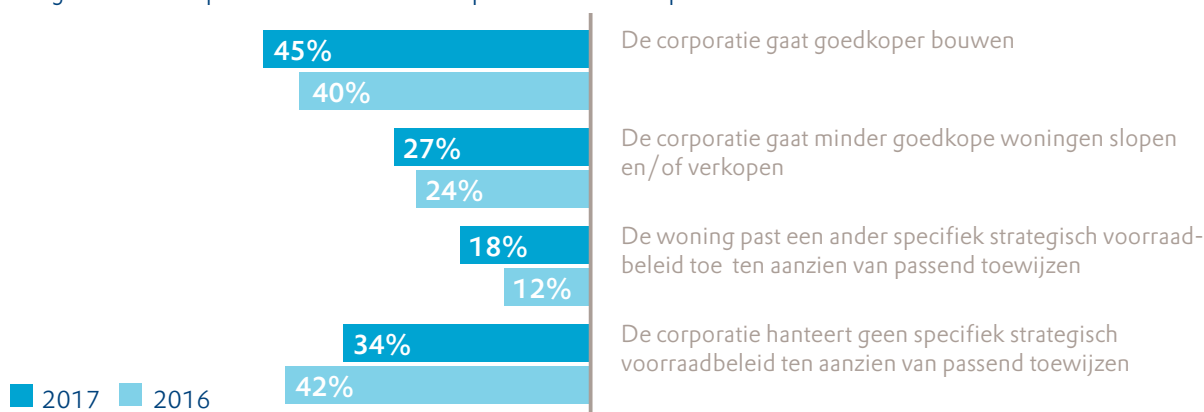
HUURPRIJSBELEID

In 2017 pasten meer corporaties het huurprijsbeleid aan dan in 2016 (respectievelijk 94 en 80 procent). Het verlagen van de (streef)huren gebeurt het vaakst.



STRATEGISCH VOORRAADBELEID

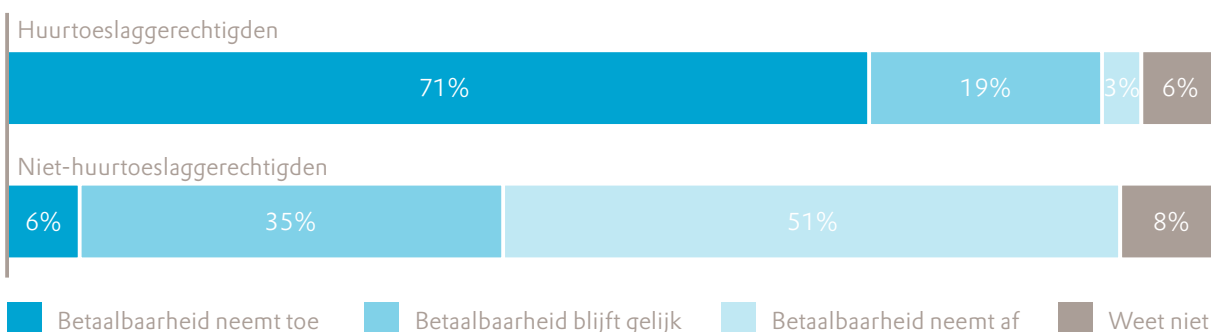
Corporaties passen het strategisch voorraadbeleid veel minder vaak aan dan het toewijzings- of huurprijsbeleid. Wel steeg het aantal corporaties dat het beleid aanpaste in 2017 ten opzichte van 2016.



GEVOLGEN PASSEND TOEWIJZEN

In de enquête is ook gevraagd naar de gevolgen van passend toewijzen. Corporaties geven vaak aan dat ze op dit moment - ruim een jaar na de invoering van passend toewijzen - de gevolgen voor onder meer de slaagkans nog niet goed in kunnen schatten. Wel geven ze een duidelijker antwoord op de vraag wat de gevolgen voor de betaalbaarheid, leefbaarheid en segregatie zijn.

BETAALBAARHEID



LEEFBAARHEID EN SEGREGATIE

Negatieve gevolgen	Percentage
Leefbaarheid	12%
Segregatie	22%
Leefbaarheid en segregatie	27%
Geen effecten	39%

GEVOLGEN PASSEND TOEWIJZEN

Veel corporaties geven aan dat passend toewijzen effecten heeft op de betaalbaarheid voor zowel huurtoeslagontvangers (positieve effecten) als niet-huurtoeslagontvangers (negatieve effecten). Het positieve effect voor de huurtoeslagontvangers leidt echter wel tot lagere huurinkomsten voor woningcorporaties. Dit wordt deels gecompenseerd door een verslechtering van de betaalbaarheid van niet-huurtoeslagontvangers. Zo zijn er voor deze groep veel minder woningen onder de aftoppingsgrens beschikbaar.

Als het gaat om leefbaarheid en segregatie, verwacht of ziet ruim 6 op de 10 corporaties dat passend toewijzen op ten minste één van die aspecten een negatief effect heeft. Met name de segregatie op wijkniveau wordt veel genoemd (38 procent van de corporaties). Overigens geeft ook ongeveer 10 procent van de corporaties aan dat het nog te vroeg is om de effecten goed te kunnen waarnemen.

STANDPUNT AEDES

Betaalbaarheid is een belangrijk speerpunt van Aedes. Niet voor niets is dit ook één van de punten uit de onlangs gepubliceerde [Woonagenda](#). Toch zien we ook nadelige effecten van passend toewijzen. Zo knelt de passendheidsnorm in regio's met een jonge, energiezuinige en daardoor duurder woningvoorraad. Goedkope woningen zijn daardoor minder makkelijk te realiseren. Aedes pleit daarom voor meer ruimte voor lokaal maatwerk. Ook heeft passend toewijzen nadelige effecten voor bepaalde huurders (zie ook pagina 1 van dit document). Zo zijn zorgwoningen voor ouderen vaak aangepast aan hun behoeften en daardoor wat duurder. Ouderen met een laag inkomen én eigen geld willen soms best wat meer voor zo'n woning betalen, maar corporaties moeten hen een woning onder de aftoppingsgrens toewijzen. Ook niet-huurtoeslaggerechtigden komen volgens corporaties in de knel. Voor hen zijn steeds minder woningen beschikbaar. Ook voor grote gezinnen, die een grotere en vaak iets duurdere woning nodig hebben, komen steeds minder woningen beschikbaar door passend toewijzen. Tot slot remt passend toewijzen de verduurzaming van woningen. Bij passend toewijzen wordt alléén gekeken naar de kale huurprijs. Duurzame woningen hebben vaak een hogere huurprijs, maar een lagere energierekening. De netto woonlasten kunnen dan zelfs lager uitvallen. Daarom pleit Aedes ervoor om bij passend toewijzen te kijken naar de totale woonlasten in plaats van naar de kale huur.

Jaarlijks publiceert Aedes in pdf-vorm een aantal verdiepende rapportages over actuele thema's in de corporatiebranche. Wilt u de volgende afleveringen per mail ontvangen? Dan kunt u zich [hier](#) aanmelden.