



Tweede Kamer der Staten-Generaal
Vaste commissie voor BZK
Postbus 20018
2500 EA 'S-GRAVENHAGE

Datum
15 mei 2018

Ons kenmerk
TLE
/U201800359
Telefoon
0636201868

Bijlage(n)
-

Onderwerp

Het Sectorbeeld 2017 van de Autoriteit woningcorporaties

Geachte heer/mevrouw,

Binnenkort behandelt u het Sectorbeeld 2017 van de Autoriteit woningcorporaties (Aw).

Wij vragen uw aandacht voor dit rapport omdat vrijwel tegelijkertijd met het Sectorbeeld van de Aw het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) het rapport *'Hoeveel duurzaamheid kan de borg aan? Een analyse van de duurzaamheidsinvesteringen op het risicoprofiel van het borgstelsel en individuele corporaties'* heeft gepubliceerd. Beide rapporten hebben weliswaar dezelfde vraagstelling - de financiële positie van corporaties in beeld brengen - maar komen tot min of meer tegenstrijdige conclusies.

Hierdoor is het onduidelijk hoe het feitelijk gesteld is met de financiële positie van (individuele) woningcorporaties. En die duidelijkheid is wel hard nodig om helder te krijgen wat we van de woningcorporaties nu en in de toekomst mogen verwachten.

Het Sectorbeeld 2017 van de Autoriteit woningcorporaties

In het *Sectorbeeld 2017* komt de Aw tot de conclusie dat de woningcorporatiesector er financieel goed voor staat. De duurzaamheidsambities voor de periode 2017 tot en met 2021 zijn financieel haalbaar en in de daarop volgende periode van 2022 tot en met 2026 kunnen de corporaties nog een keer een vergelijkbaar investeringsprogramma uitvoeren. De Aw constateert wel dat er grote verschillen zijn tussen woningmarktregio's en tussen corporaties onderling.

Het rapport van het WSW

Het WSW constateert ten eerste dat de corporatiesector als geheel in principe de investeringen in duurzaamheid naar gemiddeld label B in 2021 zou moeten kunnen dragen, maar omdat de

investeringscapaciteit ongelijk is verdeeld over de corporaties kunnen zeker niet alle corporaties hun voorraad verduurzamen. Zeven van de in totaal 19 woningmarktregio's kunnen de volledige benodigde investeringen in duurzaamheid aan. De rest niet.

Bovendien, en dat is de tweede conclusie uit het WSW rapport, is er na deze investeringen nog maar beperkt financiële ruimte voor verdere ambities in de sector.

Kortom, het WSW lijkt tot de conclusie te komen dat de duurzaamheidsdoelstellingen niet zullen worden gehaald en dat er vervolgens voor andere prioriteiten nauwelijks budget is.

De twee rapporten vergeleken

In een bijlage bij het WSW rapport ('Aansluiting Sectorbeeld 2017' van Aw en rapport 'Hoeveel duurzaamheid kan de borg aan' van WSW) wordt ingegaan op de verschillen in analyse tussen het WSW en de Aw. Ook de Autoriteit verwijst naar de analyse van WSW, dus wij nemen aan dat de tekst van deze bijlage is afgestemd tussen beide organisaties.

Uit deze analyse blijkt dat de Aw kijkt naar de sector als geheel en het WSW zijn analyse opbouwt op basis van de financiële capaciteit per corporatie. De Aw houdt ook geen rekening met het feit dat er een beperking zit op de hoeveelheid geborgde financiering die een corporatie kan aantrekken. De twee organisaties verschillen van mening over het bedrag dat nodig is voor de financiering van de duurzaamheidsdoelstellingen.

Tenslotte rekent de Aw scenario's door met andere aannames dan het WSW. De Aw gaat er bijvoorbeeld van uit dat er in een komende periode net zoveel sociale huurwoningen worden verkocht als in de periode tot 2021. Het Aw kwalificeert zijn scenario als een 'maximaal kans'-scenario. Het benut de financiële ruimte in de sector tot en met 2026 maximaal binnen de gehanteerde uitgangspunten. Het scenario van het WSW wordt gekwalificeerd als een 'prudent' scenario.

Duidelijkheid en transparantie?

Voor zover wij dat kunnen beoordelen is er nogal wat af te dingen op het beeld dat door de Autoriteit woningcorporaties wordt geschetst. Dit beeld lijkt veel te rooskleurig en niet realistisch. Op basis van de conclusies van het WSW maken wij ons zorgen over de financiële positie van de corporaties. Er liggen grote gezamenlijke ambities op het terrein van het klimaat en de energietransitie, de bouwopgave en de herstructurering, het hele dossier wonen, begeleiding en zorg en de betaalbaarheid. De nieuwe colleges van burgemeester en wethouders in onze gemeenten willen deze ambities, samen met de corporaties en huurdersorganisaties, kunnen waarmaken.

Het is van belang dat objectief vastgesteld moet kunnen worden wat we van de corporaties mogen verwachten. Dat is nu onduidelijk. Naar het zich laat aanzien is de financiële positie van de corporaties niet voldoende om de maatschappelijke opgaven die voor ons liggen op te pakken. Wij verzoeken u om te bevorderen dat er duidelijkheid komt over de investeringscapaciteit van de corporaties.

Met vriendelijke groet,

Vereniging van Nederlandse Gemeenten



J. Kriens
Algemeen directeur