WONINGMARKT

Toezichthouder: 'Commissarissen corporaties te bang voor investeringen na schandalen'

Erik van Rein Nelleke Trappenburg 16:00

Commissarissen van woningbouwcorporaties zijn veel te terughoudend om woningbouw toe te staan, vindt toezichthouder Kees van Nieuwamerongen. 'De parlementaire enquête heeft erin gehakt.'

Foto: Ramon van Flymen voor het FD

In het kort

- Woningcorporaties bouwen nog altijd te weinig.
- Dat komt mede door terughoudende raden van commissarissen.
- Toezichthouders zijn verkrampt door eerdere schandalen in de sector.
- Dat stelt directeur Kees van Nieuwamerongen van de Autoriteit Woningcorporaties in een interview.

Natuurlijk gaat het in de corporatiesector nog wel eens over Stef Blok, zegt directeur Kees van Nieuwamerongen van de Autoriteit Woningcorporaties in een zaaltje van een Haags overheidsgebouw. Dat is dan vaak in een wat grappende sfeer: de voormalig minister van wonen zei in 2017 na forse bezuinigingen op de sociale sector dat het woningmarktbeleid af was. En hij vertelde in het FD zonder ironie dat hij de eerste VVD-minister was die een

departement had wegbezuinigd.

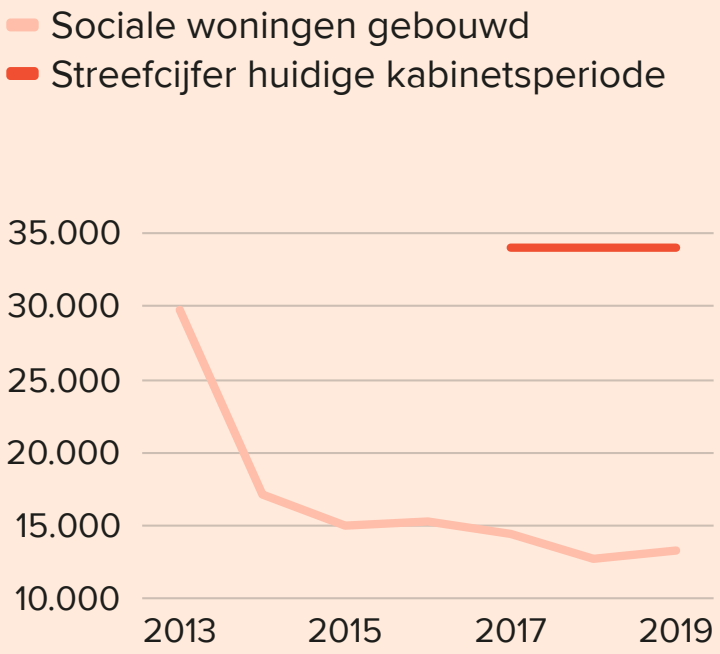
Nu zit Nederland in de grootste woningcrisis ooit, met een tekort van 331.000 huizen. En die uitspraak van de voormalig woonminister dreunt nog steeds na, zegt Van Nieuwamerongen. 'Het was niet alleen een politieke uitspraak van Blok, maar het idee dat de sociale sector klaar was, is in de haarvaten van corporaties zelf terechtgekomen.'

'Parlementaire enquête heeft erin gehakt'

Het gevolg is dat woningcorporaties de afgelopen jaren veel te weinig hebben gebouwd, zegt de toezichthouder van de sector in gesprek met het FD. Twee nieuwe rapporten die vrijdagmiddag zijn gepresenteerd, laten dat nog eens zien. Ook in 2019 realiseerden woningcorporaties slechts 78% van de huizen die ze volgens hun eigen begrotingen zouden bouwen. En de begrotingen zijn nog niet eens een weergave van de daadwerkelijke ambities. Corporaties spraken onderling af jaarlijks 34.000 nieuwe huizen te bouwen. Het werden er nog geen 14.000 in 2019.

Veel te weinig nieuwbouw

Gebouwde sociale woningen versus streefdoel



© FD Bron: Aedes

Er gaat dus iets mis. Veelal gaat het om zaken waar ook commerciële bouwers tegenaan lopen, zoals gemeenten die traag zijn met vergunningen en het gebrek aan bouwlocaties. Maar de interessantste conclusie die Van Nieuwamerongen trekt uit de cijfers, staat niet in de rapporten. Volgens hem schieten vooral raden van commissarissen nog steeds in een kramp als het gaat over geld uitgeven aan woningbouw en verduurzaming. 'De parlementaire enquête heeft erin gehakt', zegt hij.

Maserati

Die parlementaire enquête in 2014 volgde op schandaal na schandaal in de sector. Van Rochdale-directeur Hubert Möllenkamp die op kosten van de corporatie rondreed in een Maserati, tot de derivatenaffaire bij Vestia. Sindsdien moeten volkshuisvesters zich richten op sociale

woningbouw en is zowel het externe als het interne toezicht fors verscherpt.

Kees van Nieuwamerongen directeur van de Autoriteit Woningcorporaties
Foto: Paul Voorham

Dat schiet volgens Van Nieuwamerongen door. 'Raden van Commissarissen zijn heel voorzichtig met investeringen', zegt hij. 'Ze denken: “not on my watch”, het gaat niet gebeuren dat onder mijn bewind de boel financieel gaat klappen.'

Terwijl er best geld is, zegt de toezichthouder. Zeker op de korte termijn. Op een paar uitzonderingen zoals Vestia na, is de sector gezond. De solvabiliteit, maatstaf voor financiële degelijkheid, lag in 2019 met bijna 50% ruim boven de ondergrens van 15%. Hetzelfde geldt voor vrijwel alle andere ratio's waarop de Aw corporaties toetst.

Op zich vindt Van Nieuwamerongen de 'gezonde tegenkracht' van de raad van commissarissen goed. 'Maar ze leggen zichzelf nu soms nog strengere regels op dan wij

als toezichthouder doen. Dat gaat ten koste van de nieuwbouw', zegt de Aw-directeur.

Snijden in de planafdeling

Ook op andere manieren zijn de sporen van de parlementaire enquête nog zichtbaar. Veel corporaties hebben de afgelopen jaren moeten snijden in hun organisatie, en dat is veelal bij de planafdelingen gebeurd. 'Maar als je met zo'n gemankeerd apparaat ineens van 14.000 naar 34.000 woningen moet, dan heb je wel een probleem.'

De toezichthouder vindt het dan ook niet realistisch om zulke aantallen te verwachten. Hij durft niet te zeggen wat wel haalbaar is. Wel zegt hij dat het niet alleen aan corporaties ligt. Zo is het niet altijd eenvoudig om met de gemeente afspraken te maken over nieuwbouw. En als de bouwplannen er zijn, kunnen gemeenten soms eindeloos lang over een bouwvergunning doen.

Dit speelt ook bij ontwikkelaars. Toch bouwen die sneller.

'Ja, maar voor ontwikkelaars zijn de financiële gevolgen immens als de bouwproductie een jaar stil ligt. Voor corporaties niet. Ontwikkelaars bellen misschien wel elke dag met de gemeente hoe het staat met een vergunning, een corporatie één keer per maand. Dat maakt verschil. Dus corporaties kunnen daar nog wel wat van leren.'

Corporaties zeggen pas te kunnen bouwen als ze minder belasting (verhuurderheffing) hoeven te betalen. Is dat niet de oplossing?

'Als je corporaties alleen zo'n extra financiële impuls geeft, zonder iets aan de randvoorwaarden te doen, blijft er alleen maar meer geld op de plank liggen. Op korte termijn hebben corporaties nu al geld genoeg, toch bouwen ze niet. Beperk de discussie daarom niet tot geld. Gemeenten: zorg voor snellere vergunningen en grondposities. Woningcorporaties: zorg voor meer

plancapaciteit en wees minder voorzichtig. En voor het Rijk geldt: houd op met steeds maar weer extra eisen te stellen.'

Extra eisen?

'Het Rijk hamert er aan de ene kant op dat er meer gebouwd wordt, maar besluit dan aan de andere kant de huren te bevriezen of te verlagen. Dat is begrijpelijk in deze coronatijd, maar dat heeft wel een aanzienlijk effect op de investeringsruimte van corporaties. Je kunt niet zeggen, bouw duizend woningen extra, maar verlaag ook je huren vanwege corona. Dat kan niet allebei.'

'Hetzelfde geldt voor verduurzaming. Er is een keuze gemaakt dat woningcorporaties daar een voortrekkersrol in spelen. Maar die technologieën zijn nog nieuw, ze zijn nog niet te verdisconteren in de huurprijs. Dat leidt tot een hoop onrendabele investeringen op termijn. Dat is lastig te combineren met de bouw van 34.000 woningen. Corporaties dreigen op termijn dan ook financieel in de knel te komen.'

Het Rijk overvraagt de corporaties dus?

'Na de parlementaire enquête is besloten dat corporaties terug moeten naar hun kerntaak, de sociale verhuur. Maar ze zijn nog steeds de grootste huisvesters van Nederland en dan wordt er toch snel naar hen gekeken bij allerlei maatschappelijke problemen.

De corporaties doen hier zelf ook aan mee. Ze willen bijvoorbeeld graag een rol spelen bij het verbeteren van de leefbaarheid van wijken. Daar springen ze enthousiast op in, maar is dat wel hun rol? Daar heb ik wel mijn twijfels bij. Moet je dat niet overlaten aan gemeenten.'

Dus met bouwen zijn ze te terughoudend, maar met andere taken te gulzig?

'Uit angst voor financiële risico's op de lange termijn bouwen ze te weinig, maar ze zijn wel te veel hun taken aan het verbreden. Het gevaar bestaat dan dat je alles maar half gaat doen.'