

Vergaderjaar 2021–2022

**29 453**

**Woningcorporaties**

**Nr. 542**

## **BRIEF VAN DE MINISTER VAN BINNENLANDSE ZAKEN EN KONINKRIJKSRELATIES**

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 2 november 2021

Hierbij bied ik uw Kamer het rapport Toezicht WSW 2020 aan, welke is opgesteld door de Autoriteit Woningcorporaties (Aw<sup>1</sup>). In deze brief ga ik in op de aandachtspunten van de Aw en hoe het WSW hiermee omgaat. Het merendeel van de aandachtspunten die de Aw signaleert is niet nieuw; veel van deze punten zijn door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) opgevolgd met het Strategisch Programma. Daarnaast informeer ik uw Kamer in deze Kamerbrief over de uitvoering van de motie van het lid Koerhuis<sup>2</sup> met betrekking tot extern onderzoek naar de toereikendheid van het risicokapitaal van WSW en beantwoord ik de vraag van lid Koerhuis in het VSO van 20 mei 2021 (Handelingen II 2020/21, nr. 78, item 21 over de balans tussen de sanerings- en obligoheffing.

### **Toezicht WSW 2020**

Het WSW borgt leningen van woningcorporaties, waarmee financiers zeker zijn van betaling van rente en aflossing en waardoor woningcorporaties zich tegen gunstige voorwaarden kunnen financieren op de kapitaalmarkt. Hierbij bekleden het Rijk en de gemeenten een achtervangpositie met de toezegging om bij dreigende liquiditeitstekorten bij WSW liquiditeitssteun in de vorm van renteloze leningen te verschaffen.

Het bijgevoegde rapport beschrijft de bevindingen en conclusies voortkomend uit het toezicht op het WSW door de Aw. Het rapport is actief openbaar gemaakt op grond van artikel 8, eerste lid van de Wet openbaarheid van bestuur (Wob). Publicatiemogelijkheid voor toekomstige toezichtrappen en -informatie zal een basis krijgen in de Woningwet bij de eerstvolgende aanpassing hiervan. Ook in de toekomst

<sup>1</sup> Raadpleegbaar via [www.tweedekamer.nl](http://www.tweedekamer.nl)

<sup>2</sup> Kamerstuk 29 453, nr. 534

zal daarmee het rapport van de Aw betreffende toezicht op het WSW jaarlijks aan uw Kamer toegestuurd worden.

De Aw voert sinds 2016 het publiekrechtelijke toezicht uit op WSW met als doel het financieel risico van de achtervang van het Rijk en de gemeenten te beheersen. Het toezicht richt zich op de naleving van de beleidsregels van WSW en op een beheerste en integere bedrijfsvoering. In de beleidsregels zijn afspraken vastgelegd tussen WSW en de achtervangpartijen betreffende de beheersing van het financiële risico voor de achtervangpartijen, het kader voor borging van geldleningen en de informatievoorziening ten opzichte van de achtervangpartijen.

Samenvattend zijn de conclusies van het 2020 rapport in lijn met die van het jaar ervoor met dien verstande dat het Strategisch Programma dit jaar daadwerkelijk wordt geïmplementeerd. Als gevolg daarvan is het mijn verwachting dat WSW op de gesignaleerde aandachtspunten in 2021 aanzienlijke progressie zal boeken.

Evenals vorig jaar concludeert de Aw dat de naleving van beleidsregel I met betrekking tot borgingsmogelijkheden onzeker is, omdat de Aw de toereikendheid van het risicokapitaal van WSW in 2020 als onzeker beoordeelt. Hoewel het door WSW berekende risicokapitaal groter is dan het berekende vereiste risicokapitaal, kan volgens de Aw daaruit niet worden geconcludeerd dat het risicokapitaal in 2020 toereikend is om met aan zekerheid grenzende waarschijnlijkheid de verliezen van WSW te dekken en geen beroep te hoeven doen op de achtervangers (99%-zekerheids criterium).

De onzekerheid over de toereikendheid van het risicokapitaal in 2020 vloeit voornamelijk voort uit de omvang van Vestia, die vanuit solvabiliteitsoptiek niet past in het stelsel, en uit de bevindingen van Deloitte uit hun – op verzoek van BZK uitgevoerde – validatie in 2018<sup>3</sup>. Op dit moment wordt uitvoering gegeven aan een oplossing voor de problematiek rondom Vestia, die ook dit solvabiliteitspunt ondervangt. In mijn Kamerbrief van 8 juli 2021 over stand van zaken duurzame oplossing Vestia<sup>4</sup> bent u geïnformeerd over de inhoud van deze oplossing.

De bevindingen van Deloitte worden volgens de Aw door WSW met de maatregelen uit het Strategisch Programma grotendeels en voor zover mogelijk geadresseerd. Aanpassing van het kapitaalbeleid vormt een belangrijk onderdeel van dit programma. Hierover informeerde ik u met de Kamerbrief over de afronding van het Strategisch Programma van 22 april 2021<sup>5</sup>. Het kapitaalbeleid wordt met de aanpassingen duidelijk beter onderbouwd dan voorheen. In een advies over het Strategisch Programma heeft de Aw het vertrouwen uitgesproken dat de aanpassingen in het kapitaalbeleid de prudentie van de risicobeheersing versterken. Dit advies deelde ik met uw Kamer als bijlage van de Kamerbrief van 22 april 2021. WSW is inmiddels vergevorderd met de implementatie van de aanpassingen volgend uit het Strategisch Programma.

Verder informeerde ik u in die Kamerbrief over de afspraken die de achtervangers hebben gemaakt met WSW over een alternatieve risicometing voor Vestia. Deze risicometing zal worden toegepast indien de financiële situatie van Vestia drie jaar na de inwerkingtreding van de nieuwe beleidsregels niet is verbeterd. In dat geval zal het traject voor de

<sup>3</sup> Kamerstuk 29 453, nr. 485

<sup>4</sup> Kamerstuk 29 453, nr. 539

<sup>5</sup> Kamerstuk 29 453, nr. 533

ontwikkeling van deze alternatieve risicometingsmethodiek voor Vestia door WSW zijn afgerond voor 1 januari 2023.

Voor wat betreft de naleving van beleidsregel II met betrekking tot borging van geldleningen concludeert de Aw dat deze voldoende is, mede door de kritische internal auditfunctie van WSW en de opvolging die door de risicocommissie en het bestuur van WSW wordt gegeven aan de aanbevelingen uit de internal audits.

Onzeker is volgens de Aw nog het proces van beoordelen en beheren van volmachten die door de corporaties worden afgegeven als zekerheidsstelling voor WSW. De volmachten maken het mogelijk voor WSW om bij een slechte financiële situatie bij een deelnemende corporatie (zonder medewerking van deze corporatie) zekerheden te vestigen op het onderpand van deze corporatie. Indien WSW financiële verplichtingen van deze corporatie moet overnemen, kan het de verliezen beperken met de verkoop van dit onderpand. WSW voorziet met de implementatie van het Strategisch Programma in een actualisatie van de volmachten. Het proces van het afgeven van volmachten is op dit moment in volle gang. Op 3 mei 2021 stuurde WSW alle deelnemende corporaties een brief waarin het aangaf of de volmacht moet worden vernieuwd. Inmiddels zijn er tekendagen geweest. Het proces wordt in oktober 2021 afgerond. De Aw constateert in het rapport het risico dat direct inzicht ontbreekt in de volledige zekerheidspositie van WSW. Momenteel worden door WSW processen en richtlijnen geactualiseerd en wordt met het project zekerhedenadministratie beoogd actueel inzicht te krijgen op de activa van deelnemers.

De naleving van de nieuwe beleidsregel III met betrekking tot informatieverstrekking blijft volgens de Aw in 2020 onzeker omdat de processen die de naleving van deze beleidsregel moeten waarborgen nog onvoldoende worden beheerst door WSW in 2020. WSW heeft in 2020 wel verbeteringen doorgevoerd in de informatiestructuur, maar deze verbeteringen zijn in 2020 nog niet verder uitgewerkt en vastgelegd in de werkprocessen. WSW heeft in februari 2021 de nieuwe werkafspraken vastgesteld, aansluitend bij de nieuwe beleidsregel III die vanaf 1 juli 2021 geldt. Deze zullen in de volgende toezichtsrapportage worden beoordeeld.

De Aw meldt verder in haar rapport bij beleidsregel III dat belangrijke informatie over de verslechterde risicoscore van Vestia aan het eind van 2019 pas met de achtereenvolgers is gedeeld door WSW in januari 2021, nadat de risicoscore eind 2020 was verbeterd. Er is over de risicopositie van Vestia veelvuldig overleg gevoerd met mijn ministerie, maar deze informatie is daarbij niet ter sprake gekomen. Inmiddels heb ik WSW laten weten dusdanige informatie ook direct te willen ontvangen, in lijn met Artikel 18 van het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting.

Tot slot concludeert de Aw dat de bedrijfsvoering van WSW voldoende beheerst en integer is en dat in 2020 op meerdere onderdelen verbeteringen zijn doorgevoerd ten opzichte van 2019. De resterende noodzakelijke verbeteringen wil WSW in 2021 implementeren, effecten waarvan door de Aw in 2021 beoordeeld zullen worden.

#### *Uitvoering motie Koerhuis*

Uw Kamer heeft op 25 mei 2021 met de aangenomen motie van het lid Koerhuis (VVD)<sup>6</sup> de regering verzocht een nieuwe onafhankelijke controle

---

<sup>6</sup> Kamerstuk 29 453, nr. 534

te laten uitvoeren of het risicokapitaal van WSW na afronding van het Strategisch Programma nu wel toereikend is.

Mede naar aanleiding van het validatierapport van Deloitte uit 2018 is WSW in 2019 met het Strategisch Programma gestart. Daarbij hebben verschillende externe partijen WSW bijgestaan om te komen tot het gewenste kapitaalbeleid. Eerder dit jaar is WSW begonnen met de implementatie van het nieuwe kapitaalbeleid. Verschillende elementen, zoals bijvoorbeeld de nieuwe obligoleningen, zijn echter nog niet volledig geïmplementeerd. Verder is de nieuwe modelcommissie, bestaande uit externe deskundigen – die het bestuur van WSW gevraagd en ongevraagd adviseert over het kapitaalbeleid – nog maar net aangesteld. Voor 1 december zal WSW de eerste toereikendheidstoets van het risicokapitaal op basis van het nieuwe kapitaalbeleid verrichten.

Een onafhankelijke controle van het nieuwe kapitaalbeleid vereist dat alle elementen geheel zijn geïmplementeerd en in samenhang met elkaar worden gezien. Verder zijn de ervaringen relevant die bij de toereikendheidstoets worden opgedaan. Deze worden betrokken bij de verdere ontwikkeling van het kapitaalbeleid. Hierin speelt de hierboven genoemde modelcommissie een belangrijke rol. Gelet op dat naast volledige implementatie ook de werking in de praktijk van belang is, zal ik in de loop van volgend jaar een nieuwe onafhankelijke controle laten uitvoeren zodat het volledige effect van het nieuwe kapitaalbeleid op het risicokapitaal gezien kan worden.

*Beantwoording vraag lid Koerhuis over de saneringsheffing en de obligoheffing.*

In het VSO van 20 mei 2021 stelde het lid Koerhuis (VVD) een vraag over de balans tussen de saneringsheffing en de obligoheffing<sup>7</sup>. Ieder jaar publiceert WSW samen met de Aw de leidraad economische parameters dPi. Corporaties kunnen deze parameters gebruiken bij het opstellen van hun begroting en bij het invullen van de Prognose informatie (dPi). Hiermee zijn de parameters medebepalend voor de investeringsmogelijkheden van corporaties. Bij de beoordeling speelt mee dat de aanpassingen van het saneringskader bij de wijziging van de Woningwet<sup>8</sup> er naar verwachting toe zullen leiden dat sanering minder snel aan de orde zal zijn.

In de leidraad economische parameters dPi 2021 van de Aw en WSW gedateerd 22 juli 2021 wordt aangegeven dat er geen indicaties zijn dat in de dPi-periode 2021–2026 sprake zal zijn van een saneringsheffing, omdat wordt verwacht dat er in deze periode geen beroep zal worden gedaan op sanering. Anders dan vorig jaar hoeven corporaties daarom geen bedrag hiervoor op te nemen in de dPi. WSW baseert deze verwachting op het actuele inzicht dat zij heeft van de financiële positie van corporaties. Er zijn geen saneringscorporaties waarvoor een aanvullende saneringsheffing wordt voorzien en er wordt op dit moment niet verwacht dat nieuwe corporaties een saneringsplan moeten opstellen. Vanzelfsprekend is het voorafgaande gebaseerd op de huidige situatie; op basis van nieuwe ontwikkelingen of inzichten kunnen de verwachtingen anders worden.

Voor wat betreft de jaarlijkse obligoheffing van maximaal 0,25% netto van de uitstaande geborgde leningen wordt gemeld dat deelnemers van WSW

<sup>7</sup> Handelingen II 2020/21, nr. 78, item 21

<sup>8</sup> Kamerstuk 29 453, nr. 516

in de dPi (DAEB-tak) rekening dienen te houden met te innen obligo. Reden hiervoor zijn de aanspraken op WSW als borgsteller als gevolg van de schuldafwikkeling van WSG en Humanitas. Daarnaast is de noodzaak gelegen in het waarborgen van de soliditeit van het stelsel. Daarom dienen de deelnemende corporaties uit te gaan van minimaal de helft van het vastgesteld maximaal jaarlijks obligo (zijnde 0,125% netto).

*Tenslotte*

Met de volledige implementatie van het Strategisch Programma door het WSW dit jaar en met het tot stand komen van een duurzame oplossing voor Vestia verwacht ik dat het merendeel van de punten die door de Aw in hun rapport Toezicht WSW 2020 als onzeker worden beoordeeld in het volgende rapport een aanzienlijke verbetering zullen laten zien. Daarnaast is de informatievoorziening door WSW verder geformaliseerd en aangescherpt. Ik voorzie daarom een versterking van het fundament voor WSW's rol in de corporatiesector.

De Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,  
K.H. Ollongren