

De vaste commissie voor Binnenlandse Zaken heeft enkele vragen en opmerkingen over de brief van de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties dd. 6 november 2018 inzake ontwikkelingen ter verbetering van het borgstelsel voor woningcorporaties (Kamerstuk 29 453, nr. 485)

De voorzitter van de commissie,
Ziengs

De griffier voor dit verslag,
Roovers

De leden van de VVD-fractie hebben met interesse kennisgenomen van de ontwikkelingen ter verbetering van het borgstelsel voor woningcorporaties. Zij hebben nog enkele vragen.

De leden van de VVD-fractie zien dat kredietbeoordelaar Standard & Poors een negatieve verwachting heeft ingesteld voor de rating van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) en maken zich hier zorgen over. Wat zijn de gevolgen voor de Bank Nederlandse Gemeenten (BNG) en de Waterschapsbank als die downgrade van de «credit rating» er toch komt? Zij vragen voorts wat de Minister gaat doen om de verwachting naar boven toe bij te stellen. Gaat er meer obligo opgehaald worden bij c.q. een borgingsbijdrage gevraagd worden van woningcorporaties om de aanspraak op het WSW als gevolg van de borging van Stichting Humanitas Huisvesting en Woonstichting Geertruidenberg te dekken? De leden van de VVD-fractie zijn er niet van overtuigd dat aanpassing van het Reglement van Deelneming daarvoor voldoende is en vragen welke nadere stappen de Minister gaat nemen.

De Minister geeft aan het WSW verzocht te hebben om met veel urgentie het Reglement van Deelnemingen aan te passen. Dit moet afgerond zijn ruim voordat het risicovermogen onder de door de kredietbeoordelaars vereiste grens zakt. Echter, de oorzaken voor een dergelijke daling van het risicovermogen zijn niet per definitie tijdig te voorzien. Welk moment streeft de Minister na om deze wijziging gerealiseerd te zien? En op welke wijze bevordert de Minister dat het WSW deze wijziging tijdig realiseert?

Met betrekking tot rentederivaten kunnen de leden van de VVD-fractie zich vinden in het uitgangspunt zoals beschreven door de Minister, waarbij alleen rentederivaten mogen worden aangetrokken voor bestaande of tegelijkertijd nieuw aan te trekken leningen en maximaal zes maanden van tevoren worden afgesloten. Hoe heeft dit zich verhouden tot de sanering van Vestia en Woonstichting Geertruidenberg? Klopt het dat het tweede deel van het uitgangspunt om maximaal zes maanden van tevoren rentederivaten af te sluiten voor nieuw aan te trekken leningen niet van toepassing is in een sanering?

Met betrekking tot de opmerking dat in de sanering van Vestia en Woonstichting Geertruidenberg de rente is gedaald en de marktwaarde van de leningen is gestegen, vragen de leden van de VVD-fractie zich af of tegenover deze leningen geen bezittingen en rentederivaten staan waarvan de marktwaarde stijgt als de rente daalt. Deze leden merken op dat als dat het geval is, er geen probleem zou zijn met het oplossen van problemen bij een sanering, omdat een deel van het bezit dan geactiveerd kan worden. Deelt de Minister de mening van de leden van de VVD-fractie dat als dat het geval is, er dan geen sprake is van rentespeculatie? Hoe heeft dit zich verhouden tot de sanering van Vestia en Woonstichting Geertruidenberg?

De leden van de VVD-fractie merken op dat aanpassing van het borgstelsel onderdeel wordt van het onderzoek naar de zekerheidsstructuur en zijn van mening dat dit veel te lang duurt. In het Algemeen Overleg Saneringsaanvraag Woonstichting Geertruidenberg hebben zij vragen gesteld over het bericht van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw dat 120 risicovolle woningcorporaties de aangepaste volmacht 2018 niet willen ondertekenen. De leden van de VVD-fractie maken zich zorgen en vragen de Minister de namen en de ratio's van deze 120 risicovolle woningcorporaties naar de Kamer te sturen.

De leden van de VVD-fractie hebben begrepen dat deze woningcorporaties dit niet willen ondertekenen omdat zij hun niet-DAEB bezit niet door middel van deze volmacht als onderpand bij WSW willen neerleggen. Deze woningcorporaties vinden het Reglement van Deelneming voldoende. Ondertussen staat WSW wel borg voor (de financiering van) het niet-DAEB bezit van deze woningcorporaties. De leden van de VVD-fractie zijn van mening dat het Besluit, dat meer ruimte geeft aan woningcorporaties om niet-DAEB bezit te ontwikkelen, er niet toe mag leiden dat het borgingsstelsel onder druk komt te staan. In dat geval zouden verliezen voor woningcorporaties en hun sociale huurders hoger kunnen uitvallen bij een toekomstige borgings- of saneringsaanvraag, omdat het niet-DAEB bezit niet of niet meteen beschikbaar is voor WSW. De leden van de VVD-fractie vragen de toezegging van de Minister dat het borgingsstelsel niet onder druk komt te staan en dat zo snel mogelijk al het niet-DAEB bezit van de 120 risicovolle woningcorporaties waar een WSW-borging op zit door middel van de aangepaste volmacht 2018 als onderpand bij het WSW wordt neergelegd. Daarnaast vragen zij de Minister te onderzoeken hoe in de toekomst al het niet-DAEB bezit van alle woningcorporaties waar een WSW-borging op zit als onderpand bij het WSW kan worden neergelegd.

Als gevolg van de borging en sanering van Stichting Humanitas Huisvesting en Woonstichting Geertruidenberg, wordt een borgings- en saneringsbijdrage gevraagd van woningcorporaties. De leden van de VVD-fractie vragen de Minister om de gevolgen hiervan voor de ratio's van de 120 risicovolle woningcorporaties naar de Kamer te sturen. De leden vragen de Minister daarbij om de complete gevraagde borgings- en saneringsbijdrage in de ratio's van deze 120 risicovolle woningcorporaties te verwerken. Verwacht de Minister nog nieuwe problemen en eventueel nog nieuwe borgings- en saneringsaanvragen als gevolg hiervan?

De Minister schrijft dat WSW eind 2018 een plan van aanpak gereed heeft over het verbeteren van de uitwinningsmogelijkheden n.a.v. de aanbevelingen van Deloitte. Kan de Minister dit plan van aanpak nog voor het kerstreces aan de Kamer sturen? Zo nee, wanneer wel?

De leden van de CDA fractie hebben met belangstelling kennis genomen van de ontwikkelingen ter verbetering van het borgstelsel voor woningcorporaties. Zij hebben evenwel nog enige vragen hierover.

De leden van de CDA fractie menen dat er na de Parlementaire Enquête Woningcorporaties noodzakelijke stappen zijn gezet om de beheersing van financiële risico's bij woningcorporaties te verbeteren. Bovendien is het toezicht verbeterd. Deze leden menen dat de controle op de financiële risico's niet zo ver mag gaan dat de investeringsruimte van corporaties onnodig beperkt wordt. Graag ontvangen zij een nadere toelichting op de stringenter regels (waaronder de zogenaamde rekenrente) in relatie tot de investeringskracht van corporaties.

De leden van de CDA fractie vernemen graag hoe het WSW zijn financiële positie weer versterkt en met welk tempo het WSW het noodzakelijke niveau bereikt denkt te hebben nu het WSW erkent dat verdere verbeteringen nodig en mogelijk zijn.

De leden van de SP-fractie hebben met interesse kennis genomen van de ontwikkelingen ter verbetering van het borgstelsel voor woningcorporaties en zullen hieronder vragen stellen. Er zijn het afgelopen jaar belangrijke stappen gezet om het unieke stelsel van onderlinge borging tussen woningcorporaties te versterken in lijn met de Parlementaire Enquêtecommissie Woningcorporaties. De leden van de SP-fractie zouden

graag willen weten op welke punten de regering afwijkt van de aanbevelingen rondom het WSW van de parlementaire enquêtecommissie en waarom.

Aanleiding en opzet

De leden van de SP-fractie vragen welke «beoogde kapitaalsturing» precies wordt bedoeld. Graag ontvangen deze leden een toelichting.

Kan er een voorbeeld uit de praktijk worden gegeven van de verandering van een statische benadering naar een dynamische, zo vragen de leden van de SP-fractie. En welke verschillen geven de verschillende benaderingen, graag in «gewone mensentaal»?

Het WSW heeft aangegeven de grenzen van het stelsel te toetsen. De leden van de SP-fractie vragen of met de dynamische benadering die grenzen nu ruimer of krasser zijn dan voorheen, en welke oorzaken dat heeft.

Daarnaast willen de leden van de SP-fractie weten of het kabinet voornemens is te tornen aan het borgingsstelsel en/of de achtervang. Voor de leden van de SP-fractie geldt dat het unieke, solidaire borgingsstelsel gekoesterd moet worden. Zij vragen het kabinet om in ieder geval in de huidige kabinetsperiode niet te tornen aan het borgingsstelsel en/of de achtervang door Rijk en gemeenten en dit stelsel solidair en solide te houden.

De leden van de SP-fractie vragen zich af waarom er geen kwijtscheldingsregeling is voor de te innen obligo, maar blijkbaar wel voor saneringssteun. Of lezen de leden van de SP-fractie dat verkeerd? Zij zien graag een toelichting op de kwijtscheldingsregeling.

Uitkomsten onderzoek WSW

De leden van de SP-fractie lezen dat in juli 2017 het WSW onderzoek heeft gedaan naar een scenario (2b) om te kijken hoeveel huurverlaging woningcorporaties aan kunnen. De leden van de SP-fractie vragen om een nadere toelichting op dit scenario. Bijvoorbeeld: voor hoeveel miljoen euro is huurverlaging mogelijk zonder dat dit een risico vormt voor het inbare risicokapitaal? En hoeveel procent is dat op maandbasis voor een sociale huurwoning, zo vragen de leden van de SP-fractie.

Daarnaast is te lezen dat 10% minder huuropbrengsten gelijk wordt gesteld aan leegstand. De leden van de SP-fractie zien ook hier graag een toelichting op. En hoe groot is de leegstand bij corporaties in de sociale sector momenteel, vragen deze leden.

Tevens stellen de leden van de SP-fractie de vraag waarom dit onderzoek anderhalf jaar na dato aan de Tweede Kamer wordt gestuurd, en niet eerder.

Beoogde verbetering borgstelsel

De leden van de SP-fractie vragen voor hoeveel euro in totaal er nu een beroep is gedaan op de borgstelling.

Dat er gebruikt wordt gemaakt van de borgstelling geeft het WSW een negatievere rating. De leden van de SP-fractie willen weten of er nog andere redenen zijn waardoor er een lagere rating van het WSW is gekomen.

Renterisico's

De leden van de SP-fractie lezen in de Kamerbrief (kamerstuknummer 29453–485) dat renterisico's nog steeds met rentederivaten worden afgedekt door corporaties. Zij vragen of het überhaupt wel mag of verstandig is als corporaties nieuwe rentederivaten hebben, gezien de grote financiële malaise met maatschappelijke gevolgen die het heeft opgeleverd in het verleden. De leden van de SP-fractie vragen om een toelichting.

Daarnaast vragen de leden van de SP-fractie of Vestia, en daarmee ook haar huurders, nog het verloren geld bij de fraude uit 2012 (deels) terugkrijgt. Graag vernemen deze leden de stand van zaken rondom de financiële en juridische afwikkeling van de miljardenfraude van toen. De leden van de SP-fractie waarderen de Kamerbrief (kamerstuknummer 29453–482) over de stand van zaken van de sanering bij Vestia. Deze leden willen echter ook hun zorg uitspreken voor het fragiele evenwicht wat er nu lijkt te zijn. Wanneer de balans een verkeerde kant uitvalt, kunnen de consequenties voor de gehele huursector en maatschappij groot zijn. De leden van de SP-fractie vragen deze mogelijke gevolgen in beeld te brengen.

De saneringsperiode van Vestia, gemandateerd bij het WSW, loopt tot 2021. Graag vernemen de leden van de SP-fractie of er meerdere scenario's klaar liggen bij het WSW inzake Vestia, en wat er gaat gebeuren na 2021. De leden van de SP-fractie achten, net als de Minister, de kans niet groot dat de sanering in 2021 is afgerond omdat de strategie door de lage rentestand tussentijds is veranderd. «De focus kwam hiermee te liggen op optimalisatie van de kasstromen en behoud van de huidige voorraad» schreef de Minister. De leden van de SP-fractie vragen wat deze focus heeft betekend en momenteel betekent voor het onderhoud en de kwaliteit van de huurwoningen van Vestia. De leden van de SP-fractie vragen om een toelichting.

Tevens willen de leden van de SP-fractie weten hoe de continuering van de sanering van Vestia kan geschieden zonder dat er een (extra) beroep op huurders en andere corporaties moet worden gedaan. Ook luidt de vraag hoe groot de kans is dat ook bij Vestia gebruik gemaakt moet gaan worden van de achtervang.

Daarnaast vragen de leden van de SP-fractie hoe de saneringen van Vestia en WSG zich verhouden tot de verhoogde lastendruk die opgelegd is door het kabinet, in de vorm van de verhuurderheffing, de vennootschapsbelasting en de uitwerking van ATAD. Het kabinet heeft gesteld dat om aan de verhoogde lastendruk tegemoet te komen er een korting is op de verhuurderheffing bij investeringen in duurzaamheid. Maar corporaties die in een saneringstraject zitten, hebben weinig mogelijkheden om te investeren. De leden van de SP-fractie vragen daarom hoe saneringsoperaties en veel hogere belastingen zich verhouden tot elkaar.

Ook willen de leden van de SP-fractie vragen naar de stand van zaken rondom de vermeende nieuwe fraude bij Vestia. Volgens mediaberichten is een onderzoek gaande. (<https://www.ad.nl/rotterdam/onderzoek-naar-fraude-door-medewerkers-vestia~a73d01c0/>) De leden van de SP-fractie willen weten, zonder in het juridische of onderzoekstraject te treden, of de vermeende fraude met derivaten te maken heeft of dat er wat anders speelt.