

Vergaderjaar 2011–2012

**29 453**

## **Woningcorporaties**

**Nr. 251**

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

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 11 juni 2012

#### **Inleiding**

In het algemeen overleg (AO) van 8 maart 2012 over de situatie bij Vestia (29 453, nr. 242) zegde ik toe uw Kamer de volgende informatie te zullen sturen:

1. de opdrachtformulering voor de commissie van wijzen;
2. het rooster van aftreden en het vernieuwde reglement van de raad van commissarissen (RvC) van Vestia;
3. het onderzoek van het Centraal Fonds Volkshuisvesting (CFV) naar de liquiditeitspositie van de 24 corporaties (in de gevarezone i.v.m. derivaten);
4. de nota naar aanleiding van het verslag van de Herzieningswet.

De nota naar aanleiding van het verslag bij de Herzieningswet heeft uw Kamer op 13 maart 2012 ontvangen (Kamerstuk 32 769, nr. 7). Over de stand van zaken van en het vervolg op de overige toezeggingen bericht ik u – mede naar aanleiding van het verzoek d.d. 7 juni 2012 om voorafgaand aan het algemeen overleg Woningcorporaties van 3 juli 2012 de Kamer te informeren over de laatste stand van zaken bij woningcorporatie Vestia – het volgende.

#### **Commissie van wijzen**

De opdrachtformulering voor de commissie van wijzen zond ik u reeds bij brief van 5 april 2012 (29 453, nr. 243). Inmiddels is ook in de bemensing van deze commissie voorzien. Als voorzitter daarvan is de heer mr. R.J. Hoekstra (o.a. voormalig lid van de Raad van State) benoemd. De commissie bestaat verder uit de heer prof. dr. L. H. Hoogduin (o.a. hoogleraar monetaire economie en financiële instellingen) en de heer prof. dr. ir. J. van der Schaar (o.a. oud hoogleraar volkshuisvesting). Naar ik meen is met deze samenstelling gewaarborgd dat zowel vanuit de

bestuurlijke, financiële als volkshuisvestelijke discipline over het toezicht-vraagstuk kan worden geadviseerd.

### **Rooster van aftreden Vestia**

Naar aanleiding van de toezegging onder 2. gaan hierbij het overzicht van de samenstelling van de raad van commissarissen bij Vestia, inclusief het rooster van aftreden, en het «Reglement raad van commissarissen Stichting Vestia Groep»<sup>1</sup>.

### **Onderzoeken Vestia**

In het AO van 8 maart, alsmede in mijn brief over het verbeterplan van Vestia van 26 april 2012 (29 453, nr. 247) heb ik voorts gewezen op de onderzoeken die Vestia op dit moment laat verrichten. Vestia heeft opdracht gegeven tot een feitenonderzoek dat zich met name richt op de (totstandkoming van de) derivatenportefeuille. Naar verwachting zal dit onderzoek in juni zijn afgerond. In overleg met mijn departement zal Vestia vaststellen welke vervolgstappen in de rede liggen op basis van de onderzoeksresultaten.

Daarnaast heeft Vestia opdracht gegeven om een forensisch onderzoek te laten uitvoeren dat met name gericht is op de pensioenregeling van de voormalige bestuurder en transacties. Het eerste deel van dit onderzoek zal in augustus worden opgeleverd, waarna ook op dit punt Vestia – in overleg met mijn departement – aan de hand van de resultaten zal bepalen welke vervolgstappen in de rede liggen. Het tweede deel heeft onder andere betrekking op de aankoop van het Haka-gebouw in Rotterdam. De opleverdatum van dit tweede deel valt nog niet te bepalen.

### **Liquiditeitspositie bij woningcorporaties met derivaten**

Met de eerder genoemde brief van 5 april heb ik u ook het CFV-onderzoek naar de liquiditeitspositie van corporaties met een derivatenportefeuille toegezonden.

Bij de aanbieding van de resultaten van dit onderzoek gaf het CFV aan deze stresstest indien nodig later dit jaar te zullen herhalen. Het Fonds heeft daartoe inmiddels ook besloten. Gekeken zal worden in hoeverre corporaties in staat zijn om op meetdatum 30 juni 2012 te kunnen voldoen aan onderpandverplichtingen bij een rentedaling van 1%. Daarbij zal ten opzichte van de eerder uitgevoerde stresstest ook rekening worden gehouden met consequenties van eventuele in de contracten opgenomen «breakclauses» met een breakdatum in het lopende jaar. Dat betekent dat als het breakrisico nog open staat, van corporaties wordt verwacht dat zij daar in de omvang van hun buffer ook rekening mee houden.

De betreffende corporaties worden in de loop van de maand juni verder over de stresstest en wijze van aanlevering van informatie geïnformeerd. Met deze stresstest wil het Fonds ook nagaan in hoeverre corporaties de risico's uit de derivatenportefeuille beheersen en zo nodig stimuleren deze zelf periodiek te toetsen. Het Fonds verwacht mij in augustus over de uitkomsten van de test te kunnen informeren.

Uiteraard wordt in de tussentijd bij de betrokken corporaties zo nodig ook expliciet de vinger aan de pols gehouden. In dit kader meld ik dat als gevolg van de ontwikkeling van de rente corporatie Wooninvest (gemeente Leidschendam-Voorburg) het WSW heeft gevraagd om een lening te borgen in de omvang van 12 miljoen euro in het kader van een tijdelijk liquiditeitstekort. Aan de borging zijn nader te bepalen voorwaarden gekoppeld. Voor het CFV is de situatie aanleiding geweest om Wooninvest onder verscherpt toezicht te plaatsen. Op basis van een nadere analyse zal de inhoud van het op te stellen herstelplan worden geformuleerd. De situatie bij enkele andere corporaties waar zich ook

---

<sup>1</sup> Ter inzage gelegd bij het Centraal Informatiepunt Tweede Kamer.

dergelijke problemen zouden kunnen voor gaan doen, wordt scherp in de gaten gehouden. Hoewel er bij deze corporatie thans nog geen sprake is van een liquiditeitstekort, is ook de situatie bij woningcorporatie Portaal aanleiding voor het CFV om verscherpt toezicht aan te kondigen. Het overleg tussen het Fonds en Portaal over de ontwikkelingen is nog gaande.

### **Derivatenonderzoek CFV**

Eveneens conform eerdere aankondiging heeft het CFV ook een macro onderzoek naar het gebruik van derivaten door corporaties verricht. De resultaten daarvan zijn weergegeven in bijgaande rapportage «*Renterisicos beheerst of financiële risico's vergroot? Derivaten bij woningcorporaties.*»<sup>1</sup> Het onderzoek is gebaseerd op een enquête onder de 162 woningcorporaties (39%) die in 2010 en/of 2011 derivaten hanteerden. Vestia is hier buiten beschouwing gebleven.

Uit het onderzoek blijkt dat de gezamenlijke marktwaarde van de derivatenportefeuilles van de corporaties (exclusief Vestia) ultimo 2011 € 3,1 miljard negatief bedroeg. De omvang van de gestorte margin calls bedroeg echter ruim minder dan 10% hiervan, namelijk € 226 miljoen. Bij een rentedaling met 100 basispunten zou de marktwaarde verder dalen naar € 6,4 miljard negatief en de margin calls naar € 569 miljoen. Deze verhouding tussen marktwaarde en margin calls verschilt opmerkelijk van die van Vestia waar de derivaten ultimo 2011 een negatieve marktwaarde hadden van € 2,1 miljard maar er wel reeds voor € 1,3 miljard aan margin calls was gestort (ruim 60%). Een belangrijke conclusie van het CFV is dan ook dat er tussen corporaties grote verschillen in het derivatenbeleid zijn ten aanzien van het aangaan van contractuele liquiditeitsrisico's (met name onderpandverplichtingen), de soorten derivaten en de complexiteit daarvan, en de omvang van de derivatenportefeuille in relatie tot de leningenportefeuille. De ene corporatie neemt soms veel meer risico dan de andere. Op basis van zijn – heldere – analyse doet het CFV in zijn rapportage een aantal aanbevelingen. Ik zie deze aanbevelingen als een ondersteuning van mijn beleidsintenties inzake het gebruik van derivaten door woningcorporaties. Zij vormen een nadere onderbouwing voor de beleidsregels die ik op korte termijn van kracht wil laten worden. Deze regels zullen vervolgens worden opgenomen in de nieuwe regelgeving voor de woningcorporaties op grond van de herziene Woningwet.

### **Vertrekregelingen**

Tot slot maak ik van deze gelegenheid nog gebruik om u te informeren over de uitvoering van de door uw Kamer aangenomen motie Lucassen (29 453, nr. 239). Hierin wordt verzocht om volledige openheid over beloningen, vertrekregelingen, bonussen en declaraties bij Vestia en de overige woningcorporaties die door slecht financieel beleid in de problemen dreigen te komen.

Over de beloningen van bestuur en commissarissen wordt uw Kamer jaarlijks (vertrouwelijk, over het voorafgaande verslagjaar) geïnformeerd. Hierbij zijn bonussen, pensioenbijdragen en vergoedingen bij vertrek gespecificeerd. U bent hierover op 26 januari 2012 nog geïnformeerd (29 453, nr. 222).

In de motie wordt gesproken van beloningen, bonussen en declaraties. In eerdere overleggen met uw Kamer gaf ik al aan dat het naar mijn oordeel te ver voert om ook de declaraties op te vragen.

Hoewel uw Kamer heeft verzocht om de betreffende informatie bij specifieke corporaties heb ik gemeend dat een bredere inventarisatie meer voor de hand ligt. Daarom heb ik alle corporaties gevraagd mij te

informereren over de geldende financiële vertrekregelingen van directeur-bestuurders. Dit verklaart ook het tijdpad.

Er is thans alleen een wettelijke plicht voor corporaties tot het (achteraf) openbaar maken van verstrekte vergoedingen en pensioenreserveringen. Er is geen wettelijke plicht om delen uit het arbeidscontract (zoals de vertrekregelingen) openbaar te maken. Daarom verstrek ik de gegevens over vertrekregelingen alleen in zijn algemeenheid en niet per corporatie. Van alle aangeschreven corporaties heeft rond de 90% de vragenlijst over financiële vertrekregelingen teruggezonden. Van de 10% corporaties die dat niet hebben gedaan is ongeveer de helft een kleinere corporatie met een vrijwilligersbestuur. Onder de 90% van de corporaties die hebben gereageerd behoren in elk geval de 8 corporaties die, volgens een analyse van het CFV, per 31 december 2011 niet beschikten over een voldoende buffer om opgeëiste onderpandverplichtingen (margin calls) als gevolg van een rentedaling van 1% te kunnen opvangen (29 453, nr. 243).

Verreweg het grootste deel (ruim 70%) van de corporaties dat heeft gereageerd – waaronder Vestia – heeft vooraf geen financiële vertrekregeling met de bestuurder(s) afgesproken. Bijna 30% heeft dat wel. Van deze corporaties heeft grofweg 60% een vertrekregeling die ongeveer gelijk is met een jaarsalaris. Dat is conform de sectorbrede beloningscode. Daarentegen heeft 40% een vooraf afgesproken vertrekregeling die hoger ligt dan een jaarsalaris. Er is geen patroon (naar grootte, financiële positie etc. ) te ontdekken in corporaties die dat betreft. De afgesproken vertrekregeling lijkt een «toevallige» uitkomst van de onderhandelingen tussen de raad van commissarissen en de bestuurder over het arbeidscontract. Het is niet uitgesloten dat de betrokken bestuurder bij de beëindiging van een langdurig dienstverband bij een uitspraak van de kantonrechter hetzelfde bedrag zou krijgen als thans vooraf is afgesproken. Niettemin betreft het vooraf afgesproken vertrekregelingen, hetgeen ik niet gewenst vind. Dit onderstreept het belang van de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT), die thans bij de Eerste Kamer in behandeling is. Met dit wetsvoorstel zal bij nieuwe aanstellingen geen sprake meer kunnen zijn van vooraf afgesproken vertrekregelingen die meer bedragen dan de in het wetsvoorstel opgenomen € 75 000.

De minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,  
J. W. E. Spies