

Nr. VERSLAG VAN EEN SCHRIFTELIJK OVERLEG  
Vastgesteld .... januari 2018

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 (TK 29453-485). Deze vragen, alsmede de daarop op .....gegeven antwoorden, zijn hieronder afgedrukt.

De voorzitter van de commissie,  
Ziengs

De griffier voor dit verslag,  
Roovers

## I Vragen en opmerkingen vanuit de fracties

### Vragen en opmerkingen van de leden van de VVD-fractie

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 & Poor's 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?

#### **Vragen en opmerkingen van de leden van de CDA-fractie**

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.

#### **Vragen en opmerkingen van de leden van de SP-fractie**

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 krapper 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.

## **II Antwoord/Reactie van de Minister**

### **Strategisch programma van het WSW ter versterking van het borgstelsel**

Meerdere fracties vragen naar de acties die het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) gaat ondernemen om het borgstelsel te verbeteren. Zo vragen de leden van de VVD-fractie naar het plan van aanpak van het WSW, het ophalen van het obligo en de benodigde aanpassingen van het Reglement van Deelneming. De leden van de CDA-fractie vragen naar de versterking van de financiële positie van het WSW en de leden van de SP-fractie vragen of het solidair en solide karakter van het stelsel behouden wordt en naar de mogelijkheden voor kwijtschelding van het obligo voor woningcorporaties.

Met de saneringsbesluiten voor Woningstichting Geertruidenberg (WSG) en Stichting Humanitas Huisvesting (SHH) wordt er voor het eerst sinds het bestaan van het WSW een beroep gedaan op de borg. Met de afronding van de afsplitsing van WSG per 1 januari 2019 is een beroep op de borg ook voor het eerst formeel een feit<sup>1</sup>. De afwikkeling van de financiële problematiek SHH, die in zijn geheel via een aanspraak op de borg plaatsvindt, zal naar verwachting voor 1 juli dit jaar zijn beslag krijgen. Hiermee zijn in beide casussen oplossingen gevonden voor de huurders. Met de behandeling van de saneringscasussen en met het onderzoek van het WSW en de validatie daarop van Deloitte naar de inbaarheid van het obligo en de saneringsheffing zijn diverse punten aan het licht gekomen waarop het borgstelsel nog verder kan worden versterkt. De praktijkinzichten uit de hervorming van de corporatiesector die per 1 juli 2015 beslag kreeg met de herziening van de Woningwet, worden hierin ook verwerkt.

Het WSW heeft daarom een programma ingesteld voor de versterking van het borgstelsel. Het programma heeft als doel om te komen tot het juiste instrumentarium voor het WSW als burger en als gemandateerd saneerder, met voldoende vermogen en een passende zeggenschapsstructuur. Het WSW heeft zijn plan van aanpak voor het programma eind 2018 vastgesteld. Het vastgestelde plan is bijgevoegd als bijlage bij dit verslag. Dit met uitzondering van bedrijfsvertrouwelijke en operationele onderdelen van het plan, betreffende bijvoorbeeld de begroting en capaciteitsplanning van het programma.

---

<sup>1</sup> <https://www.wsw.nl/media/nieuwsarchief/nieuwsbericht/afwikkeling-sanering-wsg/>

De verschillende onderdelen die door de leden van de verschillende fracties worden genoemd zoals het ophalen van obligo, de mogelijkheid tot kwijtschelding van obligo en de uitwinningmogelijkheden maken deel uit van het programma. Het borgstelsel wordt daarmee versterkt zodat het solidaire en solide karakter waar de leden van de SP-fractie naar vragen kan worden behouden.

Begin 2019 is het WSW gestart met de realisatie van het programma. Het WSW verwacht rond de zomer met betrokken partijen, waaronder BZK, overeenstemming te hebben over de hoofdlijnen zodat in het najaar de vastlegging daarvan in onderliggende documentatie juridisch kan worden geformaliseerd. Ik heb en houd contact met het WSW over de uitvoering van het programma en zal de komende tijd ook nauwlettend in het oog houden of het WSW de genoemde planning op alle onderdelen voldoende aanhoudt. Waar nodig en mogelijk zal ik het WSW steunen om de verschillende belanghebbenden van het WSW op één lijn te krijgen om tijdig te komen tot een adequaat pakket aan maatregelen. Uiteraard zal ik daarbij het belang van de Staat der Nederlanden en de gemeenten als achtervangers van het WSW in het oog houden. Ik verwacht dat het WSW mij voor de zomer van 2019 op hoofdlijnen duidelijkheid kan verschaffen over de concrete maatregelen die worden genomen. Ik zal uw Kamer vervolgens nader informeren over de voortgang en de maatregelen die het WSW zal nemen vanuit het programma.

De leden van de SP-fractie vragen tevens naar voor hoeveel euro er in totaal een beroep is of wordt gedaan op de borg met de saneringscasussen SHH en WSG. Dit sluit aan op de vraag van de leden van de VVD-fractie of het Reglement van Deelneming op tijd wordt aangepast om het risicovermogen van het WSW te herstellen en de vraag van de leden van de CDA-fractie in welk tempo het WSW denkt zijn financiële positie naar het noodzakelijke niveau te brengen.

Het WSW zal als gevolg van (gedeeltelijke) afwijzingen van de saneringsaanvragen van Stichting Humanitas Huisvesting (SHH) en Woningstichting Geertruidenberg (WSG) voor het eerst aanspraken op de borg krijgen. Dit betreft voor SHH een bedrag van circa € 125 miljoen in het basisscenario en voor € 130 miljoen in het tegenvaalscenario en voor WSG een bedrag van circa € 249 miljoen voor het basisscenario en € 316 miljoen voor het tegenvaalscenario. Voor WSG is met de realisatie van de afsplitsing per 1 januari 2019 de verwachting dat het uiteindelijke bedrag dichterbij het basisscenario dan het tegenvaalscenario komt te liggen. In het jaarverslag 2017<sup>2</sup> heeft het WSW een voorziening op de balans opgenomen. Het WSW wil via zijn strategische programma de wijziging van het Reglement van Deelneming dit jaar realiseren zodat het kapitaalbeleid van het WSW tijdig verbetert en het WSW zijn risicovermogen tijdig kan aanvullen. Het is niet de verwachting dat het risicovermogen komende jaren onder het door de kredietbeoordelaars vereiste niveau zakt.

### **Kredietbeoordeling van het WSW**

De leden van de SP-fractie en de VVD-fractie stellen vragen over de kredietbeoordeling (rating) van het WSW. De leden van de SP-fractie vragen daarbij of er andere redenen zijn voor een lagere rating van het WSW dan de recente saneringscasussen en de leden van de VVD-fractie vragen naar de gevolgen van een lagere rating van het WSW voor de Bank Nederlandse Gemeenten (BNG) en de Nederlandse Waterschapsbank (NWB).

Het WSW heeft op dit moment nog steeds de hoogst mogelijke rating ('triple A') van de kredietbeoordelaars Standard & Poor's (S&P) en Moody's. De achtervang van het Rijk (dat tevens de hoogst mogelijke rating heeft) speelt hierbij een belangrijke rol. Er is op dit moment dus geen sprake van een lagere rating. Wel heeft S&P bij de beoordeling in juli 2018 de verwachting voor de rating van het WSW van 'stabiel' naar 'negatief' bijgesteld. Moody's hanteert nog steeds een stabiele verwachting voor de rating. S&P geeft als reden voor de negatieve verwachting dat het borgstelsel door de saneringscasussen WSG en SHH voor het eerst wordt getest waarmee ook moet blijken dat het WSW in staat is om op tijd zijn vermogen te herstellen. Het is dus belangrijk dat het WSW laat zien dat het inderdaad in staat is om tijdig kapitaal op te halen bij zijn deelnemers. Zoals hierboven aangegeven is het niet de verwachting dat het risicovermogen komende jaren tot onder het minimaal noodzakelijke niveau zakt. Indien het vermogen onder dit niveau zakt of het de verwachting is dat dit zal gebeuren in de eerstkomende 12 maanden op basis van de liquiditeitsprognose, die het WSW ten minste jaarlijks afgeeft voor vijf jaren vooruit, zal het WSW obligo bij zijn deelnemers ophalen. Voor de komende jaren is dus de verwachting dat de beschikbare middelen van het WSW voldoende zijn en het WSW derhalve tijd heeft om ook op

---

<sup>2</sup> [http://www.wsw.nl/uploads/tx\\_ddownload/WSW\\_182738\\_Jaarverslag\\_2017\\_def.pdf](http://www.wsw.nl/uploads/tx_ddownload/WSW_182738_Jaarverslag_2017_def.pdf)

termijn te zorgen voor de beschikbaarheid van voldoende middelen. Daarnaast is het voor de rating belangrijk dat het WSW ook op andere punten het borgstelsel versterkt met het strategisch programma dat hierboven wordt genoemd.

Afgelopen najaar zijn ook de ratings van de beide sectorbanken BNG en de NWB opnieuw door de kredietbeoordelaars vastgesteld. Voor beide banken is de rating gehandhaafd op de hoogst mogelijke niveau ('triple A') met een stabiele verwachting. De sterke financiële positie van de banken, de hoge kredietwaardigheid van hun activa en het feit dat de banken in eigendom zijn van en een integrale link hebben met de Nederlandse overheid spelen daar een belangrijke rol in. Voor de sectorbanken is de rating van het WSW van groot belang om twee redenen:

- 1) De leningportefeuille van de sectorbanken bestaat voor een substantieel deel (meer dan 60%) uit door het WSW geborgde leningen. Een lagere rating van het WSW impliceert daarmee een lagere kredietwaardigheid voor een groot deel van de activa van de sectorbanken.
- 2) Een belangrijke component in de hoge rating van zowel de sectorbanken als het WSW is de integrale link met de overheid. In zijn ratingrapporten noemt S&P altijd factoren die kunnen leiden tot een eventuele verlaging van de rating en in het rapport van beide sectorbanken is dat een eventuele verslechtering van deze link. Een verlaging van de rating van het WSW kan als reden hebben dat het WSW er niet in slaagt tijdig kapitaal op te halen bij zijn deelnemers en de achtervang. In het verlengde daarvan kan S&P minder vertrouwen in de waarschijnlijkheid van overheidssteun voor de sectorbanken hebben.

Beide redenen (al dan niet gecombineerd) brengen risico's met zich mee voor de rating van de sectorbanken. Het hebben van de hoogste rating (gelijk aan die van de Nederlandse Staat) is belangrijk voor het aantrekken van financiering. Aangezien de sectorbanken gezamenlijk circa 90% van de financiering van de Nederlandse publieke sector en private instellingen die publieke taken verrichten, zoals corporaties en zorginstellingen voor hun rekening nemen, zou een lagere rating hogere financieringslasten voor de publieke sector betekenen.

## **Risicomodellering**

De leden van de SP-fractie stellen verschillende vragen over de risicomodellering van het WSW. Zo vragen zij naar wat er bedoeld wordt met 'beoogde kapitaalsturing' en naar de verschillen tussen een statische en dynamische benadering en de effecten daarvan. Ook stellen zij vragen bij het scenario "leegstand" van woningcorporaties. Tot slot vragen zij waarom de resultaten van het onderzoek van het WSW niet eerder naar de Tweede Kamer zijn gestuurd.

Het WSW heeft in 2016 een onderzoek gedaan naar de inbaarheid van het obligo en de saneringsheffing waar adviesbureau Zanders advies op heeft gegeven. In januari 2017 was dit onderzoek en het advies van Zanders gereed. Besloten is toen om voordat het WSW met de methodiek uit het onderzoek zou gaan werken, hier eerst nog een validatie door Deloitte op te laten uitvoeren. Met de validatie van Deloitte was sprake van een compleet beeld op basis waarvan de Kamer geïnformeerd kon worden over de uitkomsten, de duiding daarvan en de vervolgaanpak. De validatie van Deloitte is van belang omdat ze aangeeft dat de dynamische benadering ook daadwerkelijk een verbetering is ten opzichte van de statische benadering die wordt gehanteerd en omdat ze aangeeft welke verdere verbeteringen aan het model nog mogelijk en noodzakelijk zijn.

Met kapitaalsturing wordt het volgende bedoeld: het WSW stuurt erop dat het, ook in onvoorziene omstandigheden, voldoende kapitaal kan ophalen bij zijn deelnemende corporaties om eventuele verliezen te dekken. Het kapitaal dat het WSW kan ophalen wordt het inbare kapitaal genoemd<sup>3</sup>. Het kapitaal dat het WSW nodig heeft om verliezen te dekken wordt het vereiste kapitaal genoemd. Zolang het inbare kapitaal hoger is dan het vereiste kapitaal is er voldoende zekerheid dat de achtervang (Rijk en gemeenten) niet wordt aangesproken.

Het WSW werkt momenteel met de statische benadering en wil toe naar een dynamische benadering. De statische benadering gaat ervan uit dat het totale risicovermogen dat inbaar is in de sector om financiële problemen bij individuele corporaties op te vangen een vast bedrag is. De dynamische benadering houdt er in de doorrekening van scenario's rekening mee dat de hoogte van het totale risicovermogen dat inbaar is, verandert als in het scenario omstandigheden veranderen. Dus, als in een scenario bijvoorbeeld sprake is van economische tegenwind, dan daalt het inbare risicovermogen bij de dynamische benadering in dat scenario, terwijl het bij de statische

---

<sup>3</sup> In het dynamische model wordt het inbare risicokapitaal bepaald op basis van het maximaal inbare obligo, de saneringssteun en het risicovermogen van het WSW.

methode gelijk blijft. Hetzelfde geldt als in een scenario bijvoorbeeld één of meerdere corporaties financiële schade leiden, waar de andere corporaties aan mee moeten betalen. Het gebruik van de dynamische benadering heeft dus als voordeel dat het ook inspeelt op eventuele ontwikkelingen in het stelsel. Het is daarmee een robuustere manier om het inbare kapitaal vast te stellen.

De uitkomsten van het dynamische model zijn anders dan die van de statische benadering. Zoals ik in mijn brief van 6 november 2018<sup>4</sup> aangaf bedroeg het inbare kapitaal per 1 januari 2017 volgens de dynamische benadering, afhankelijk van het doorgerekende scenario tussen 3,6 en 5,5 miljard euro. De statische benadering ging voor dezelfde peildatum uit van een vast inbaar kapitaal van 3,5 miljard euro. In mijn brief aan de Kamer geef ik daarbij aan dat ik de overstap naar een dynamische benadering ondersteun omdat dit een belangrijke verbetering is die door onafhankelijke bureaus wordt ondersteund. Voor het hanteren van de dynamische benadering zullen echter nog wel nadere afspraken moeten worden gemaakt met het WSW, onder andere over de te hanteren scenario's. Daarbij geldt dat het WSW in 2019 vanuit zijn genoemde programma mede naar aanleiding van de aanbevelingen van Deloitte, zal werken aan een verdere verbetering van het dynamische model. Dit kan naar de toekomst toe leiden tot aanpassing van de grenzen van het stelsel. De verwachting van het WSW is daarmee dat het pas volgend jaar mogelijk zal zijn om een meer structureel beeld te schetsen voor de vraag hoe de grenzen van het stelsel zich komende jaren zullen laten typeren.

Het WSW heeft in zijn onderzoek ook gekeken naar het effect van leegstand door te simuleren hoeveel huurverlaging corporaties gemiddeld aankunnen voordat het inbare kapitaal ontoereikend is. Een dergelijk scenario is relevant in bijvoorbeeld krimpregio's. Het doel van dit scenario was om te bepalen hoeveel risicobuffer in de sector nodig is om een mogelijk leegstandsscenario het hoofd te kunnen bieden zonder dat een aanspraak op de achtervang van Rijk en gemeenten nodig is. Een realistisch leegstandsscenario kan zich bijvoorbeeld voordoen vanuit gebieden waar sprake is van bevolkingsdaling. Om een leegstandsscenario te modelleren maakte het WSW in 2017 een doorrekening van de situatie waarbij de huurinkomsten van *alle* afzonderlijke corporaties met 10% zouden dalen. Conclusie van de doorrekening was dat de genoemde daling van 10% (bij gelijk blijven van alle overige omstandigheden) op sectorniveau vrijwel exact haalbaar zou zijn: het inbare risicovermogen zou na de daling vrijwel gelijk zijn aan het minimaal vereiste risicovermogen.

Zoals aangegeven heeft het WSW het risico op leegstand modelmatig doorgerekend via een theoretische aanname dat de huuropbrengsten van alle afzonderlijke corporaties met 10% zouden dalen. Het WSW heeft geoordeeld dat een scenario met 10% daling van de huuropbrengsten als gevolg van leegstand, voldoende toegevoegde waarde heeft om door te rekenen als stress-scenario vanuit het risicomanagement voor de totale borg. Ter illustratie: in 2017 hadden woningcorporaties 0,78% minder huuropbrengsten door leegstand (dVi 2017, exclusief projectleegstand). Er zijn geen precieze verantwoordingscijfers over de actuele woningleegstand bij woningcorporaties beschikbaar. Op basis van de huuropbrengsten van woningcorporaties ligt de leegstand van woningcorporaties door marktomstandigheden rond de 1%. Hierin zit echter ook frictieleegstand waardoor de langdurige leegstand (langer dan 3 maanden) lager zal liggen en waarschijnlijk beneden de 1% uitkomt.

## **Renterisico's**

De leden van de VVD-fractie en de SP-fractie vragen naar renterisico's bij woningcorporaties. De leden van de VVD-fractie vragen naar de regel dat derivaten maximaal 6 maanden voor een nieuw aan te trekken lening mag worden afgesloten en hoe hier bij de sanering van Vestia en WSG mee om is en wordt gegaan. Ook vragen zij naar het afdekken van renterisico's bij de saneringscasussen Vestia en WSG. De leden van de SP-fractie vragen of het überhaupt verstandig is om het gebruik van rentederivaten door woningcorporaties toe te staan.

Woningcorporaties hebben een renterisico bij het aangaan van nieuwe leningen en bij de renteherziening en het herfinancieren van bestaande leningen. Zij kunnen dit op meerdere manieren beperken. Een manier is door een goede spreiding in de tijd van de rentevervalkalender. Ook is het mogelijk renterisico's met rentederivaten af te dekken door bijvoorbeeld de variabele rente "in te ruilen" tegen een vaste rente.

---

<sup>4</sup> Kamerstuk 29453 nr. 485

Rentederivaten kunnen dus bijdragen aan het verminderen van renterisico's voor woningcorporaties. Rentederivaten zijn echter niet zonder risico's, onder meer omdat er voorwaarden kunnen zijn waartegen de bank de waarde van het derivaat mag opeisen. Het aantrekken van nieuwe rentederivaten is met wettelijke regels omgeven teneinde te waarborgen dat deze nieuwe derivaten niet tot onverantwoorde risico's leiden voor corporaties. Rentederivaten mogen bijvoorbeeld alleen worden afgesloten voor bestaande of tegelijkertijd aan te trekken leningen. Het WSW borgt zogenaamde forward-leningen, dat zijn leningen die eerder contractueel worden afgesloten dan dat de geleende som feitelijk wordt gestort. Maximaal mag daar van het WSW (sinds 1 mei 2014) zes maanden tussen zitten. In dat geval mag tegelijk met of na het afsluiten van de forward lening ook een rentederivaat worden afgesloten, mits de feitelijke ingangsdatum van het derivaat niet ligt voor de stortingsdatum van de lening. In uitzonderlijke situaties wil het WSW wel afwijken van de zesmaands-termijn voor forward-leningen, namelijk als zonder afwijking het renterisico bij een corporatie door een ongunstige vervalkalender te groot wordt geacht. In dat geval kan ook het rentederivaat – onder dezelfde voorwaarden als zojuist genoemd- navenant eerder worden aangetrokken. Verder is de looptijd van rentederivaten voor corporaties wettelijk beperkt tot 10 jaren, zijn (complexe) gestructureerde derivaten niet meer toegestaan, hebben corporaties qua zorgplicht voor banken de status van "niet professionele belegger", zijn derivaatcontracten gebonden aan gestandaardiseerde voorschriften, en moeten corporaties een liquiditeitsbuffer aanhouden die groot genoeg is om de liquiditeitseffecten op derivaten van 2 procentpunt rentedaling op te vangen.

De derivatenregels zijn voor saneringscorporaties niet anders. Bij de sanering van Vestia en WSG hebben nieuwe aan te trekken derivaten geen rol gespeeld. Met de realisatie van de afsplitsing van WSG per 1 januari 2019 zijn een deel van de leningportefeuille en daarmee ook voor dat deel van de portefeuille, de renterisico's overgegaan naar de overnemende regiocorporaties. Deze leningportefeuille bevatte geen rentederivaten en zowel de Aw en het WSW hebben beoordeeld dat er geen sprake is van onverantwoorde risico's in het overnemen van de leningen. Van het deel van de leningportefeuille dat is achter gebleven bij WSG worden de rente en aflossing betaald (de coupon) door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). Bij het einde van de looptijd wordt afgelost en niet geherfinancierd en is er geen renterisico voor WSG. Vestia heeft de acute liquiditeitsproblemen in 2012, als gevolg van de eerder (in de jaren 2008-2011) opgebouwde zeer forse derivatenportefeuille deels opgelost door deze af te kopen dan wel te laten omzetten in bestaande leningen. De kosten hiervan zijn deels betaald uit de saneringssteun die in 2012 aan Vestia is toegekend. Voor een belangrijk deel heeft Vestia aanvullende leningen afgesloten ter vervangen van de aan derivaten gekoppelde financiering. Dit zijn voor het overgrote deel langlopende leningen met een vast rentepercentage en er is daarmee geen renterisico. Deze leningen hebben echter wel een hogere rente dan op dat moment marktconform was ter compensatie van het afkopen van het renterisico op de derivaten. Daarnaast beschikt Vestia nog slechts over een kleine portefeuille derivaten (zogenaamde "embedded derivaten" en "plain vanilla payer swaps"). Aan deze beperkte portefeuille zijn geen liquiditeitsrisico's en slechts beperkte renterisico's verbonden. De Autoriteit woningcorporaties (Aw) houdt hierop toezicht. Daarnaast wordt in algemene zin opgemerkt dat corporaties sinds de invoering in 2012 van de nieuwe regelgeving rond derivaten (nagenoeg) geen nieuwe derivaten meer hebben aangetrokken.

## **Volmacht**

De leden van de VVD-fractie stellen vragen naar de volmacht van het WSW op woningcorporaties. Zo vragen zij naar de namen en ratio's van 120 woningcorporaties waarvan eerder sprake was dat zij in 2018 een aangepaste volmacht zouden ondertekenen en of de borgings- en saneringsbijdrage in de ratio's van deze corporaties kan worden verwerkt. Verder vragen zij of zo snel mogelijk geregeld kan worden dat het niet-DAEB-bezit van deze corporaties als onderpand bij het WSW wordt neergelegd en 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. Tot slot vragen zij of de minister nog nieuwe problemen bij woningcorporaties verwacht.

Het WSW kan alleen geborgde leningen verstrekken voor financiering van de DAEB-tak. Het WSW staat niet borg voor (de financiering van) niet-DAEB-bezit. Het WSW heeft op grond van artikel 21d lid 4 van de Woningwet sinds 1 juli 2017 de mogelijkheid om zekerheden te vestigen op niet-DAEB onderpand wanneer de woningcorporatie in een slechte financiële positie dreigt te geraken. Ook het Reglement van Deelneming van het WSW is hierop in 2017 aangepast. Het WSW kan op dit moment dus zekerheidsrechten vestigen op het niet-DAEB-bezit van woningcorporaties. Alle deelnemers van het WSW hebben in een eerder stadium een volmacht getekend die nog altijd geldig is. Hiermee heeft het WSW al een volmacht op *het DAEB en niet-DAEB onroerend goed* van



de deelnemende woningcorporaties. Daar waar corporaties hun bezit uitbreiden valt dit bezit ook automatisch onder de huidige geldende volmacht. Verder wordt opgemerkt dat het WSW ook voorafgaand schriftelijk toestemming moet geven aan een corporatie als deze zekerheid wil laten vestigen op niet-DAEB activa door een financier die een ongeborgde lening verstrekt.

Met de aanpassing van het Reglement van Deelneming van het WSW in 2017 kan het WSW sindsdien ook zekerheidsrechten vestigen op andere activa dan vastgoed, zoals aandelen in of leningen aan een dochteronderneming (bijvoorbeeld bij juridische of hybride scheiding), banksaldi en alle overige vermogensbestanddelen. Als laatste stap moeten nu de volmachten worden aangepast zodat zij ook zien op de vestiging van *aanvullende* zekerheden op andere activa dan het DAEB- en niet-DAEB-vastgoed, zoals aandelen in of leningen aan een dochteronderneming. Het WSW heeft daarom eind 2017 aan 120 deelnemende corporaties gevraagd een aangepaste volmacht te ondertekenen. Daarnaast zou het maximumbedrag dat vermeld is in de volmacht en waarvoor het WSW op grond van de volmacht hypotheek mag vestigen (de hypothecaire inschrijving) voor de meeste van de 120 corporaties zijn geactualiseerd. Het bedrag dat vermeld is in de huidige geldende volmacht ligt echter voor alle 120 corporaties nog altijd boven het door het WSW geborgde schuldrestant. Naar aanleiding van vragen en opmerkingen die het WSW ontving van een deel van de 120 corporaties heeft het WSW in 2018 besloten de aangepaste volmacht vooralsnog in te trekken en het onderwerp integraal mee te nemen in het strategisch programma dat het uitvoert in 2019. Er is geen sprake van een aangepast risicoprofiel bij de betreffende 120 corporaties op basis van de huidige geldende volmachten. Ik acht het mede gegeven het voorgaande niet aan de orde om nader in te gaan op de namen en ratio's van de 120 individuele corporaties.

Zoals hiervoor aangegeven is het op grond van de huidige afspraken niet te verwachten dat de deelnemende corporaties van het WSW reeds in 2019 een "borgingsbijdrage" in de vorm van obligo aan WSW moeten betalen als gevolg van de casuïstiek voor SHH en WSG. Dit blijkt ook uit de liquiditeitsprognose 2018-2022 van het WSW, onderdeel van het jaarverslag van WSW over het jaar 2017. Het WSW en de Aw hebben alle corporaties verzocht om voor de jaren 2019 tot en met 2023 een bedrag voor saneringsheffing op te nemen in de Prognose informatie (dPi) dat is gebaseerd op 1% van de totale jaarhuur van de woonegelegenheden in het betreffende jaar. De corporaties moesten de dPi uiterlijk op 15 december jongstleden indienen. De algehele verwachting is dat de ingerekende en te betalen bedragen voor de saneringsheffing er in 2019 niet toe zullen leiden dat er meer corporaties in financiële problemen zullen komen dan de corporaties die reeds bekend zijn.

Zoals aangegeven zal het WSW in 2019 vanuit zijn genoemde programma maatregelen nemen om het borgstelsel verder te versterken. De onderwerpen kapitaalbehoefte (inclusief obligo) en volmachtstructuur lopen mee in het programma. Het WSW zal vanuit het programma de impact van de te nemen maatregelen op zijn deelnemers in ogenschouw nemen.

## **Vestia**

De leden van de SP-fractie hebben enkele vragen gesteld over woningcorporatie Vestia.

Zo vragen zij onder andere naar de stand van zaken van de sanering van Vestia. Specifiek vragen zij naar het fragiele financiële evenwicht en de eventuele gevolgen voor de gehele huursector en de maatschappij. Ook vragen zij of er meerdere scenario's klaarliggen bij het WSW voor Vestia en hoe de continuering van de sanering van Vestia kan geschieden zonder dat er een (extra) beroep op huurders en andere corporaties moet worden gedaan. Verder luidt de vraag hoe groot de kans is dat ook bij Vestia gebruik gemaakt moet gaan worden van de achtervang. Ook vragen zij wat de focus op optimalisatie van kasstromen en behoud van huidige voorraad betekent voor het onderhoud en de kwaliteit van de woningen van Vestia.

Vestia heeft in 2012 saneringssubsidie ontvangen op voorwaarde van het vastgestelde verbeterplan. In dit verbeterplan is afgesproken om halverwege de saneringsperiode te komen tot een herijking van dit verbeterplan waarin de huidige stand van zaken, tevens in relatie tot de rentestand, in beeld wordt gebracht<sup>5</sup>. Vestia is op dit moment bezig verschillende scenario's met bijbehorende doorrekeningen in kaart te brengen in het kader van deze herijking. Deze scenario's inclusief doorrekeningen zijn nodig om de financiële positie van Vestia bij verschillend beleid in kaart te brengen. De scenario's inclusief doorrekeningen zullen beoordeeld worden door het WSW

---

<sup>5</sup> Kamerstuk 29453, nr. 482

in zijn rol als gemandateerd saneerder, tevens in het kader van de afspraken die hierover zijn gemaakt bij de verlening van de saneringssteun en deze zullen door het WSW besproken worden met de Autoriteit woningcorporaties. De doorrekeningen zullen een beeld geven van de actuele financiële positie van Vestia en de uitwerking van de scenario's bevatten de (volkshuisvestelijke) gevolgen van het te voeren beleid. Op basis hiervan zal moeten blijken wat dit betekent voor het duurzaam financieel herstel van Vestia. Op basis van deze scenario's zal worden bekeken of dit nog moet leiden tot een bijstelling van het verbeterplan. De doorrekeningen vergen meer tijd dan vooraf verwacht. Naar verwachting zal de beoordeling van de doorrekeningen door het WSW als gemandateerd saneerder in het eerste kwartaal van 2019 starten. Wanneer deze scenario's conform de vastgelegde afspraken beoordeeld zijn zal ik u informeren over het vooruitzicht van de financiële positie van Vestia.

Vestia is net als andere woningcorporaties gebonden om het onderhoud en de kwaliteit van de woningen op peil te houden. Vestia is als saneringscorporatie verplicht tot het uitvoeren van de voorwaarden die verbonden zijn aan de sanering, zoals genoemd in de Kamerbrief over de stand van zaken inzake Vestia. Dit ontslaat Vestia niet van de verplichtingen jegens haar huurders en andere verplichtingen die zij aangaat bijvoorbeeld als het gaat om regulier onderhoud. In de Kamerbrief is inderdaad aangegeven dat de strategie wel is gewijzigd in relatie tot de mate waarin Vestia huizen verkoopt. Dat betekent dat Vestia in verband met de lage huidige rentestand slechts beperkt kan komen tot duurzaam financieel herstel op basis van verkoopopbrengsten. De liquiditeiten die Vestia verkrijgt met verkoop van bezit aan andere verhuurders, kunnen niet effectief worden ingezet om de leningportefeuille vervroegd te verminderen. Bij de huidige rentestanden leidt vervroegd aflossen tot relatief hoge contractuele boeterentes. Per saldo hebben de verkopen dan geen positief financieel effect. Deze situatie verkleint de mogelijkheden die Vestia heeft om financieel herstel te realiseren. Met bovengenoemde herijking wordt in kaart gebracht wat mogelijk is om tot duurzaam financieel herstel te komen. Het verleggen van deze focus van het aangaan van verkopen naar een focus op de huidige voorraad heeft niet geleid tot aangepaste voorwaarden voor Vestia, bijvoorbeeld ten aanzien van onderhoud. Daarmee heeft het verleggen van deze focus geen directe gevolgen voor het onderhoud en de kwaliteit van de woningen.

De leden van de SP-fractie vragen tevens hoe de sanering van Vestia verder kan gaan zonder een aanvullend beroep te doen op de huurders en andere corporaties. Om dit in kaart te brengen wordt de bovengenoemde herijking uitgevoerd. Deze herijking zal een beeld geven van de termijn en de wijze waarop Vestia kan komen tot duurzaam financieel herstel in verschillende scenario's met verschillend beleid. Binnen deze scenario's zal aangegeven worden welke effecten dit heeft en daarbij zal er een beeld komen of en in hoeverre er (op termijn) verwacht wordt dat een aanvullend beroep gedaan zal moeten worden op andere corporaties.

Daarbij vragen de leden van de SP-fractie tevens naar de kans dat er aanspraak gedaan zal worden op de achtervang. Indien de financiële situatie bij Vestia zich negatief ontwikkelt en dit zou leiden tot een aanspraak op het WSW als schuldeiser zal het WSW dit initieel betalen uit het fondsvermogen. Wanneer dit fondsvermogen onvoldoende blijkt zal het WSW het obligo ophalen om daarmee het fondsvermogen aan te vullen en te kunnen voldoen aan zijn verplichtingen. Alleen wanneer al deze mogelijkheden onvoldoende blijken te zijn kan het WSW terugvallen op de achtervang vanuit het Rijk en gemeenten. Zoals tevens beschreven in de Kamerbrief is er met het WSW afgesproken dat met een zekerheid grenzende waarschijnlijkheid geen aanspraak gedaan zal worden op deze achtervang. Daarmee acht ik de kans dat er vanwege de problemen bij Vestia een aanspraak gedaan zal worden op de achtervang zeer klein.

Daarnaast stellen de leden van de SP-fractie enkele vragen over fraude bij Vestia. Zo vragen zij of Vestia en daarmee de huurders nog het verloren geld van de fraude uit 2012 (deels) terugkrijgen en wat de stand van zaken bij de afwikkeling van deze fraude is. Verder vragen zij naar de stand van zaken van vermeende nieuwe fraude.

In geval van volkshuisvestelijke schade, dienen corporaties deze schade waar mogelijk te verhalen op betrokkenen. Zo heeft ook Vestia deze verantwoordelijkheid. De Aw ziet erop toe dat de corporatie, in dit geval Vestia, zich voldoende inspant om de schade te verhalen. Over de stand van zaken bij de verschillende procedures die Vestia hiertoe voert, is er regulier contact met de Autoriteit woningcorporaties. Gegeven de gevoeligheid van deze procedures en om de positie van Vestia niet te schaden zal er niet ingegaan worden op de stand van zaken inzake deze procedures. Het geld dat Vestia ophaalt middels deze procedures komt ten behoeve van het financieel herstel van de corporatie.

In relatie tot de genoemde nieuwsberichten kan ik melden dat voor zover bekend er geen relatie is tot derivaten. Voor nadere informatie over deze vermeende fraudezaak verwijst ik naar de beantwoording op de vragen van het lid Koerhuis (VVD)<sup>6</sup>.

## Overig

De leden van de CDA-fractie vragen naar de controle op de financiële risico's bij woningcorporaties. Concreet vragen zij een nadere toelichting op de regels (waaronder de discontovoet) in relatie tot de investeringskracht van corporaties.

Het WSW toetst voor zijn borging bij leningen primair of de corporatie voldoet aan de normen voor de financiële ratio's die de Autoriteit Woningcorporaties (Aw) en het WSW gezamenlijk hanteren:

- De rentedekkingsgraad (interest coverings ratio, ICR). Dit is de verhouding tussen het kasstroomsaldo en de rentelasten en moet minimaal 1,4 zijn.
- De nominale schuld in verhouding tot de beleidswaarde van het vastgoed (loan-to-value, LtV). Deze mag maximaal 75% bedragen.
- De solvabiliteit (= eigen vermogen/ totaal vermogen op basis van beleidswaarde). De solvabiliteit moet minimaal 20% zijn.
- De dekkingsratio (= nominale schuld/ marktwaarde verhuurde staat vastgoed). De dekkingsratio mag maximaal 70% zijn.

Het WSW en de Aw hebben deze financiële ratio's eind 2018 gezamenlijk vastgesteld. Daarbij hebben zij bepaald dat de genoemde grenswaarden voorlopig zijn en dat zij deze in 2019 definitief bepalen<sup>7</sup>.

Daarnaast toetst het WSW bedrijfs- en governance-risico's van corporaties. Tezamen met de financiële ratio's leidt dit tot een algemene risicoscore die hoog/midden/laag kan zijn en in combinatie met de impact van mogelijke aanspraken (deze afspraken zijn afhankelijk van de omvang van het geborgd volume bij een individuele corporatie) bepaalt in welke mate het WSW bereid is nieuwe borging te verstrekken. Daarbij is 'maatwerk' mogelijk waarbij borging gepaard gaat met intensiever toezicht.

Van een "onnodige beperking" van investeringsruimte in het risicokader van het WSW zijn mij geen signalen bekend. Het risicokader dat het WSW, in samenspraak met de Aw, hanteert voor corporaties dient aan te sluiten bij het doel van het WSW om te bevorderen dat toegelaten instellingen geld kunnen lenen tegen zo laag mogelijke kosten om hun activiteiten op het gebied van wonen te kunnen realiseren. In mijn Kamerbrief van 9 november<sup>8</sup> heb ik geschetst dat er de komende jaren voldoende additionele investeringsruimte in de sector is, namelijk voor ca. € 16,2 miljard ruimte voor nieuwbouw in de DAEB en ook nog voor ca. € 9,8 miljard in de niet-DAEB, bovenop de investeringsvoornemens die corporaties al hebben opgenomen in hun meerjarenramingen.

Wat betreft het specifieke punt van de rekenrente die het WSW hanteert wordt opgemerkt dat het hier gaat om de disconteringsvoet bij de bepaling van de bedrijfswaarde. Deze is door het WSW en de Aw vastgesteld op 5%. De bedrijfswaarde is inmiddels echter vervangen door de beleidswaarde. De disconteringsvoet bij de bepaling van de beleidswaarde wordt niet meer vastgesteld door het WSW maar is hetzelfde als de disconteringsvoet bij de marktwaarde. Deze disconteringsvoet wordt bepaald door de "markt", zodanig dat de contante waarde van de verwachte kasstromen uit verhuur en verkoop gelijk is aan de getaxeerde marktwaarde. Deze disconteringsvoet kan verschillen qua type vastgoed en locatie. In feite geeft deze disconteringsvoet aan wat het door de markt gewenste rendement is op het betreffende vastgoed. In zijn algemeenheid kan worden opgemerkt dat het gewenste rendement op dit moment substantieel hoger is dan de rente op bijvoorbeeld staatsleningen.

De leden van de SP-fractie vragen op welke punten van de Parlementaire Enquêtecommissie Woningcorporaties (PEW) de regering is afgeweken van de aanbevelingen rondom het WSW en waarom hiervan is afgeweken.

---

<sup>6</sup> Aanhangsel Handelingen, vergaderjaar 2018-2019, 942 en Aanhangsel Handelingen, vergaderjaar 2018-2019, 1142

<sup>7</sup> Kamerstuk 29453, nr. 486

<sup>8</sup> Kamerstuk 32847, nr. 441

De aanbevelingen van de PEW hebben de basis gevormd voor de wijziging van de Woningwet in 2015 waarover ik u recent het verslag van de evaluatie heb gestuurd<sup>9</sup>. Ten aanzien van de borgingsvoorziening zijn de aanbevelingen opgevolgd<sup>10</sup>. Zo zijn er meer prikkels gekomen in het borgstelsel, doordat publiekrechtelijke volledige sanering bij noodlijdende corporaties geen automatisme meer is. Dit versterkt het risicobewustzijn van de burger in zijn risicobeoordelingen, waar dit in het verleden onvoldoende is gebleken. Ook is de positie van het Rijk en gemeenten als achtervang versterkt door het instellen van publiekrechtelijk toezicht door de Aw en doordat aanpassingen van de beleidsregels en aanstellingen van bestuurders door het Rijk en gemeenten moeten worden goedgekeurd. Daarnaast is de controle op de financiële risico's van woningcorporaties uitgebreid met een beoordeling van de bedrijfsrisico's door het WSW en is door de scheiding tussen DAEB en niet-DAEB geen sprake meer van het verstrekken van geborgde leningen voor financiering van het niet-DAEB-bezit. Een aanbeveling uit de PEW die niet is overgenomen is om een lening nooit voor 100% te borgen zodat ervoor de geldverstrekker een 'eigen risico' is en daarmee een prikkel blijft om kritisch te kijken naar financiering. Reden hiervoor is dat een verminderde borging aanzienlijke invloed kan hebben op de te betalen rente en hoeveelheid financiering die woningcorporaties kunnen aantrekken. Daarnaast is het (gezamenlijke) toezicht van de Aw en het WSW verbeterd om zodoende de risico's te verminderen.

De leden van de SP-fractie vragen hoe de saneringen van Vestia en WSG zich verhouden tot de lastendruk voor woningcorporaties in de vorm van verhuurderheffing, vennootschapsbelasting en de uitwerking van ATAD.

Zoals hierboven gemeld is er voor de saneringssubsidie aan WSG een saneringsheffing bij de woningcorporaties opgehaald. Woningcorporaties zijn verplicht 1 procent van hun jaarhuur te reserveren voor een mogelijke saneringsheffing, de heffing van 2018 was nauwelijks hoger dan dit bedrag en daarmee is de investeringscapaciteit van de corporaties nauwelijks geraakt. Met de afsplitsing van WSG per 1 januari 2019 is al het bezit van WSG overgenomen door andere woningcorporaties die financieel gezond zijn, daarmee is er een duurzame oplossing gekomen voor de financiële problemen. Op grond van huidige afspraken en op basis van de meest recente liquiditeitsprognose van het WSW wordt voor de komende jaren nog geen heffing van obligo voorzien op basis van de saneringscasussen SHH en WSG. Vestia heeft in 2012 saneringssubsidie ontvangen, daarvoor is 2012 al een saneringsbijdrage geheven bij de woningcorporaties. Vestia is op dit moment de effecten van de veranderde regelgeving aan het doorrekenen ten behoeve van de herijking van het verbeterplan. Het WSW heeft eerder aangegeven dat sinds de vaststelling van het verbeterplan zich ontwikkelingen hebben voorgedaan die ertoe leiden dat duurzaam financieel herstel ultimo 2021 onder druk is komen te staan. De blijvend lage rente, de invoering van de verhuurderheffing, wettelijke beperkingen aan de verhoging van de huursom en de verplichting om passend toe te wijzen beperken Vestia in haar mogelijkheden om duurzaam financieel herstel via de overeengekomen maatregelen uit het goedgekeurde verbeterplan te bereiken. Ook de vennootschapsbelasting en ATAD spelen hier een rol in. Met name de vermogenspositie van Vestia is en blijft zwak en de schuldpositie te hoog. De kasstromen zijn echter goed, hiermee is de directe financiële continuïteit niet direct in gevaar.

Woningcorporaties hebben een belangrijke rol in het oppakken van de opgaven voor betaalbare woningen en het verduurzamen van de gebouwde omgeving. Voor de komende jaren zal de sector flink investeren en op basis van de meest recente inzichten is er ook nog steeds ruimte voor extra investeringen door woningcorporaties. In de Kamerbrief "Ontwikkelingen financiën corporaties"<sup>11</sup> ben ik uitgebreid ingegaan op de invloed van fiscale lasten op de financiële positie van woningcorporaties en in de Kamerbrief over de financiële slagkracht van corporaties<sup>12</sup> ben ik ingegaan op onder andere de uitvoering van de motie Ronnes om de volkshuisvestelijke opgaven waar corporaties voor staan af te zetten tegen de financiële positie van de sector.

---

<sup>9</sup> Kamerstuk 32847, nr. 470, bijlage 874411

<sup>10</sup> Kamerstuk 29453, nr. 389

<sup>11</sup> Kamerstuk 32847, 441

<sup>12</sup> <https://www.rijksoverheid.nl/documenten/kamerstukken/2019/03/06/kamerbrief-over-onderzoek-financiele-slagkracht-corporaties-en-moties-verduurzaming-woningvoorraad>