

Vergaderjaar 2015–2016

**29 453**

**Woningcorporaties**

**Nr. 422**

**VERSLAG VAN EEN SCHRIFTELIJK OVERLEG**

Vastgesteld 5 juli 2016

De algemene commissie voor Wonen en Rijksdienst heeft een aantal vragen en opmerkingen voorgelegd aan de Minister voor Wonen en Rijksdienst over de brief van 17 mei 2016 over voorstellen ter versterking van de risicobeheersing en prikkelwerking Waarborgfonds Sociale Woningbouw (Kamerstuk 29 453, nr. 417).

De vragen en opmerkingen zijn op 8 juni 2016 aan de Minister voor Wonen en Rijksdienst voorgelegd. Bij brief van 1 juli 2016 zijn de vragen beantwoord.

De voorzitter van de commissie,  
Geurts

De griffier van de commissie,  
Van der Leeden

## Vragen en opmerkingen van de VVD-fractie

*De leden van de VVD-fractie hebben kennisgenomen van de voorstellen rond het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). Deze leden zijn van mening dat het huidige stelsel, waarbij de betrokken overheden een weliswaar zeer klein risico lopen met evenwel zeer grote financiële gevolgen, aangescherpt zou moeten worden. U doet hiertoe een aanzet, die echter niet zo ver gaat als de leden van de VVD-fractie graag hadden gezien. Deze leden hebben daarover de volgende vragen.*

### *Risicobeheersing Rijk*

*De leden van de VVD-fractie stellen vast dat u, in tegenspraak met het Garantiekader Rijk, afziet van een risicovergoeding voor 2017, en dat die risicovergoeding volgens de methode van De Nederlandsche Bank (DNB) sowieso beperkt zou blijven tot € 6,8 miljoen per jaar. Waarom wordt hiervan afgezien? Hoe is het te verklaren dat de grote verschillen in risicoprofielen, over een balanstotaal van honderden miljarden euro's, beprijsd worden op slechts € 6,8 miljoen?*

### Antwoord (#1):

Het kabinet ziet af van een risicovergoeding voor 2017 en zal zich nog beraden op de omvang van de vergoeding en het moment van invoering. Daarbij zal bezien worden hoe kan worden voldaan aan de motie Monasch/Van Vliet die uitspreekt dat de verschuldigde vergoeding niet als lastenverzwaring bij de toegelaten instelling en/of huurders van de deelnemende instelling terecht mag komen.

De door DNB gepresenteerde methode zal worden gebruikt voor de bepaling van de omvang van de vergoeding. Het staat hierbij niet vast dat dit tot een vergoeding van € 6,8 miljoen per jaar leidt. Dit hangt af van het gewenste zekerheidsniveau van het Rijk. Voor een verdere uitleg van de methode van DNB verwijs ik naar antwoord #7 en antwoord #21.

De verklaring voor de relatief beperkte vergoeding van € 6,8 miljoen per jaar bij een zekerheidsniveau van het Rijk van 99,5% is dat de kans dat het Rijk wordt aangesproken zeer klein is. De achterborgstelling is onderdeel van een bredere zekerheidsstructuur die bestaat uit drie lagen. De primaire zekerheid is dat corporaties op basis van de eigen financiële soliditeit rente en aflossing betalen. Als dit niet meer mogelijk blijkt en de corporatie haar kredietwaardigheid heeft verloren, kan de betreffende corporatie – indien het WSW besluit te saneren – saneringssteun krijgen. De kosten voor sanering worden betaald door alle corporaties via de saneringsheffing. Indien de sanering onvoldoende soelaas biedt of besloten wordt om niet te saneren, komt de secundaire zekerheid in beeld. Het WSW zal in dat geval proberen haar zekerheden (onderpand) uit te winnen, om daarmee de schade zo veel mogelijk te beperken. Resterende schade wordt bekostigd uit het eigen vermogen van het WSW. Indien het vermogen onder een bepaald niveau komt of dreigt te komen, is het WSW verplicht obligo's op te vragen bij de WSW-deelnemers. Pas als deze zekerheden niet toereikend zijn, wordt aanspraak gedaan op de achtervangpositie van Rijk en gemeenten: de tertiaire zekerheid. Het WSW stuurt er op dat de eerste twee zekerheidslagen met een zekerheidsniveau van 99% voldoende zijn om eventuele verliezen te dekken. Dat wil zeggen dat het WSW in een bepaald jaar met 99% zekerheid geen beroep hoeft te doen op de achtervang. De kans dat de achtervang in een bepaald jaar wordt aangesproken is dus maximaal 1%.

*Deze leden vragen zich verder af wat de waarde is van een «inspanningsverplichting» in de achtervangovereenkomst. Wordt immers de*

*achtervang aangesproken, dan zullen derden met grote financiële belangen een gerechtvaardigd belang hebben op volledige nakoming. Kunt u dit toelichten?*

Antwoord (#2):

De inspanningsverplichtingen in de achtervangovereenkomst hebben geen betrekking op de rechten die geldverstrekkers hebben ten aanzien van de betaling van rente en aflossing van leningen door het WSW als een woningcorporatie in gebreke blijft. Deze rechten zijn vastgelegd in de «algemene bepalingen voor geldleningen onder garantie van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw». Deze stellen dat het Waarborgfonds zich verbindt jegens geldgevers om bij het in verzuim zijn van geldnemer de in de overeenkomst van borgtocht omschreven betalingsverplichtingen stipt en ten volle te voldoen. Geldgevers hebben op grond van deze bepaling dus recht op volledige nakoming.

De inspanningsverplichtingen in de achtervangovereenkomst hebben betrekking op de momenten waarop de overheid en het WSW betalingen aan elkaar moeten verrichten (verstrekken en terugbetalen van renteloze leningen bij een aanspraak op de achtervang). Op dit moment bestaan daar normen voor. Zo is in de achtervangovereenkomst bijvoorbeeld opgenomen dat het WSW eventuele renteloze leningen die bij een aanspraak door de achtervang zijn verstrekt pas moet terug betalen aan het Rijk en gemeenten wanneer en voor zover de borgstellingsreserve van het WSW groter is dan 1% van het geborgde schuldrestant. Het strikt hanteren van deze normen zorgt niet voor het benodigde maatwerk waarmee eventuele schade voor de achtervang en voor het WSW zoveel mogelijk wordt beperkt binnen verantwoorde grenzen. Door inspanningsverplichtingen op te nemen in de achtervangovereenkomst in aanvulling op deze normen krijgen het Rijk en het WSW de verplichting om het – indien verantwoord – beter te doen dan de normen die hiervoor gelden. Zo krijgt het WSW de inspanningsverplichting om een eventuele renteloze lening zo snel mogelijk terug te betalen (vóór de borgstellingsreserve een omvang van 1% van het geborgde schuldrestant heeft bereikt) waarbij de randvoorwaarde in acht wordt genomen dat het WSW hierdoor niet in betalingsproblemen komt. De schade voor de achtervang wordt hiermee beperkt.

*Prikkelwerking voor gemeenten*

*De leden van de VVD-fractie hebben bedenkingen bij de maatregelen die op gemeentelijk niveau worden genomen. Hoe en vanaf wanneer krijgt de gemeenteraad eenduidig zicht op de borgstelling die de gemeente is aangegaan?*

Antwoord (#3):

De gemeente ontvangt van het WSW onder meer:

- een jaarlijks overzicht met hoofdsom, schuldrestant, en het rentepercentage van alle afzonderlijke lopende leningen waarvoor de gemeente is vermeld in de leningovereenkomst;
- een jaarlijks overzicht voor iedere corporatie waar de gemeente bij betrokken is met de geborgde schuld van de corporatie, het deel daarvan waarvoor de gemeente is vermeld in de leningovereenkomst, de WOZ-waarde van het bezit dat de corporatie als onderpand bij WSW heeft ingezet, en het deel daarvan dat zich in de gemeente bevindt;
- informatie over het borgingsplafond van iedere corporatie die actief is in de gemeente;

- informatie over in de gemeente werkzame corporaties met een sterk verhoogd risico of niet-kredietwaardigheid of borging ten behoeve van een acuut en onvoorzien liquiditeitstekort.

Daarnaast informeert het WSW de gemeente als hij een daar werkzame corporatie een aanwijzing wil geven, als er een lening is geborgd onder een generieke achtervangovereenkomst, en als een naar tijd of volume gelimiteerde achtervangovereenkomst bijna is verstreken dan wel bijna vol is. Ik ben van mening dat de gemeente met deze informatie voldoende zicht kan krijgen op haar achtervangpositie bij het WSW.

*Hoe heeft de gemeenteraad invloed op de keuze tussen een ongelimiteerde en gelimiteerde achtervangovereenkomst?*

Antwoord (#4):

De achtervangovereenkomst tussen een gemeente en het WSW is een tweezijdige privaatrechtelijke overeenkomst. De gemeente kan dus besluiten om de bestaande ongelimiteerde overeenkomst op te zeggen en daarvoor in de plaats een gelimiteerde achterovereenkomst te sluiten met het WSW of per lening mee te tekenen. Gemeenten dienen hiervoor een schriftelijk verzoek in te dienen bij het WSW. De eerdere overeenkomst blijft na opzegging wel geldig voor de eerder onder die overeenkomst afgesloten leningen.

Gemeenten kunnen ervoor kiezen om de achtervangovereenkomst te limiteren naar corporaties, bedrag, tijd of een combinatie van deze drie. Een limitering naar corporatie beperkt de geldigheid van de overeenkomst tot één of meerdere specifieke corporaties. Een limitering naar bedrag stelt een maximum aan de leensom waarvoor de gemeente kan worden vermeld in nieuwe leningovereenkomsten zonder dat de gemeente deze leningovereenkomsten zelf ondertekent. Een limitering naar tijd leidt ertoe dat het WSW de gemeente na die tijd niet meer in nieuwe leningovereenkomsten kan vermelden op basis van de generieke achtervangovereenkomst. Als een nieuw te borgen lening niet past binnen de limitering van de achtervangovereenkomst dan kan de betreffende gemeente alleen als achtervanggemeente in de leningovereenkomst worden vermeld wanneer die gemeente zelf mee tekent op de leningovereenkomst. De gemeente kan besluiten om de limiteringen te koppelen aan de prestatieafspraken.

*Waarom wordt vooralsnog afgezien van een «first loss», zoals bedoeld in de motie Van der Linde over differentiatie van de premie naar risicoprofiel (Kamerstuk 33 966, nr. 41), waarmee een tegenwicht werd beoogd tegen al te ambitieuze prestatieovereenkomsten?*

Antwoord (#5):

Om te zorgen dat gemeenten de risico's beter meewegen en ook de mogelijkheid hebben om invloed uit te oefenen op de activiteiten en risicobeheersing van corporaties heb ik in de Kamerbrief aangegeven nog dit jaar een aantal stappen te zetten, waaronder het stimuleren dat gemeenten meer gebruik maken van gelimiteerde achtervangovereenkomsten en het verbeteren van de informatievoorziening. Wat betreft dat laatste kan ik melden dat gemeenten inmiddels over een scala van informatie kunnen beschikken ten aanzien van de financiële positie van corporaties. Zo is sinds 24 juni de «indicatieve bestedingsruimte woningcorporaties» beschikbaar. Hiermee krijgen gemeenten (en huurdersorganisaties) een indicatief inzicht in de financiële ruimte van corporaties voor nieuwbouw, woningverbetering en/of huurmatiging. Deze informatie komt bovenop de informatie die al beschikbaar was voor gemeenten, zoals het jaarverslag van de corporatie, de algemeen toegankelijke informatie over de woningcorporatie van de Autoriteit woningcorporaties (Aw) en de

borgingsinformatie van het WSW aan gemeenten over de corporaties waarvoor zij in de achtervang staan. Daarnaast zijn ook de rekentool van het WSW en de transparantietool van Aedes beschikbaar om de financiële effecten van beleidsopties voor een corporatie door te rekenen.

Mijn voorstel is om eerst de evaluatie van de aangekondigde maatregelen ter bevordering van een goede risicoafweging door gemeenten af te wachten, evenals de ervaringen met de prestatieafspraken, alvorens een «first loss» voor gemeenten te overwegen. De nieuwe Woningwet, en in het bijzonder de prestatieafspraken, heeft een nieuw speelveld gecreëerd voor corporaties, gemeenten en huurders. Het lijkt mij verstandig om eerst te bezien wat hiervan de gevolgen zijn voor de onderlinge verhoudingen. Indien uit de evaluatie echter blijkt dat de maatregelen niet leiden tot een goede risicoafweging door gemeenten, dan zou een «first loss» een goed alternatief kunnen zijn. Een «first loss», bijvoorbeeld in de vorm van een bijdrage aan de sanering, zorgt ervoor dat gemeenten eerder worden aangesproken als een corporatie in financiële problemen komt waardoor ze zich meer bewust worden van de risico's en een sterkere prikkel hebben om een goede risicoafweging te maken. Tegelijkertijd gaat een «first loss» gepaard met kosten (zoals hoge uitvoeringskosten) en kan het leiden tot minder investeringen op gemeenteniveau waardoor er meer krapte kan ontstaan op de woningmarkt. Ook is het – gegeven dat sprake is van bedrijfsfinanciering – lastig om aan te wijzen welke gemeente medeverantwoordelijk is voor de slechtere financiële positie van een corporatie indien deze in meerdere gemeenten actief is. Tot slot worden de baten van een «first loss» beperkt doordat gemeenten corporaties niet kunnen overvragen voorbij de grenzen van het WSW en doordat investeringsprogramma's van corporaties die niet aan de WSW-normen voldoen niet negatief mogen bijdragen aan het benodigde herstel. Hiermee wordt gewaarborgd dat corporaties in principe niet meer risico's aan kunnen gaan dan verantwoord is.

#### *Premiedifferentiatie*

*De leden van de VVD-fractie vragen zich af wat wordt bedoeld met de vraag «de meerwaarde te bezien van de publicatie van aanvullende gegevens». Moet hieruit worden afgeleid dat de ratings op basis van het Standard & Poor's model niet openbaar worden gemaakt? Zo ja, wat is daarvan de reden?*

Antwoord (#6):

Het WSW gebruikt de ratings die het voor de deelnemende corporaties bepaalt op basis van zijn risicobeoordelingsmodel (ook wel het *Standard & Poor's social housing model* genoemd) voor zijn eigen besluitvorming om al dan niet borg aan de corporatie te verstrekken. Het WSW heeft vooralsnog niet het voornemen om de rating openbaar te maken. Ik heb de Aw en het WSW gevraagd te bezien of het meerwaarde heeft aanvullende gegevens – zoals de rating – te publiceren. Dit bovenop de informatie over individuele corporaties die reeds openbaar beschikbaar is (zoals de score op de ratio's en het investeringskengetal).

#### *Algemeen*

*De leden van de VVD-fractie willen weten wat het verschil is tussen de genoemde 99% en 99,5% en waar dit verschil op is gebaseerd.*

Antwoord (#7):

De genoemde 99% en 99,5% zijn zekerheidsniveaus. Deze zekerheidsniveaus worden gebruikt om het benodigde risicokapitaal te bepalen. Een zekerheidsniveau van 99% betekent dat de omvang van het kapitaal

voldoende moet zijn om de verliezen te dekken van een zware schok die naar verwachting eens in de 100 jaar voorkomt. Een zekerheidsniveau van 99,5% betekent dat de omvang van het kapitaal voldoende moet zijn om de verliezen te dekken van een nog zwaardere schok die naar verwachting eens in de 200 jaar voorkomt. Bij een zekerheidsniveau van 99,5% is de risicobereidheid dus lager dan bij een zekerheidsniveau van 99% en moeten meer risico's kunnen worden gedekt met het beschikbare kapitaal. Er zal dan dus meer kapitaal moeten worden aangehouden.

Het WSW hanteert een zekerheidsniveau van 99%. Uit de berekeningen blijkt dat het WSW voldoende kapitaalbuffers aanhoudt om aan dit zekerheidsniveau te voldoen. Het zekerheidsniveau van 99,5% komt overeen met het zekerheidsniveau dat geldt voor verzekeraars. Indien het Rijk een hoger zekerheidsniveau dan 99% wenselijk acht (bijvoorbeeld 99,5%), zal meer kapitaal moeten worden aangehouden dan waar het WSW nu op stuurt.

De benodigde risicovergoeding bij een zekerheidsniveau van het WSW van 99% wordt volgens de methodiek van DNB gebaseerd op de omvang van het extra benodigde kapitaal (boven het kapitaal dat het WSW moet aanhouden), de omvang van de dienst der lening en de kans van 1% dat het WSW de achtervang moet aanspreken. Bij het zekerheidsniveau van 99,5% dat als voorbeeld is genoemd, komt deze methodiek uit op een jaarlijkse vergoeding van € 6,8 miljoen. Ik verwijs voor een verdere uitleg van de methodiek van DNB naar mijn antwoord op vragen van de leden van de SP-fractie naar de risicovergoeding (antwoord #21).

### **Vragen en opmerkingen van de PvdA-fractie**

*De leden van de PvdA-fractie hebben kennisgenomen van de brief met voorstellen ter versterking van de risicobeheersing en prikkelwerking van het WSW. Deze leden steunen de ontwikkeling bij toegelaten instellingen en het WSW om de risico's in de sociale huursector scherper in kaart te brengen en beter te beheersen en de lessen die getrokken zijn uit incidenten uit het verleden en de parlementaire enquête woningcorporaties.*

*Wel hebben deze leden een vraag over de vergoeding die het Rijk gaat vragen voor de achtervang die ze verzorgt voor het WSW. Deze leden steunen de keuze om voor 2017 af te zien van de heffing van een risicovergoeding, maar ze willen graag meer duidelijkheid over de keuzes in de toekomst. Daarbij zijn de leden van de PvdA-fractie in het bijzonder benieuwd naar de uitvoering van de motie Monasch/ Van Vliet (Kamerstuk 29 453, nr. 396), die uitspreekt dat de risicovergoeding niet mag leiden tot lastenverhoging bij woningcorporaties of huurders.*

Antwoord (#8):

Het kabinet zal zich nog beraden op de omvang van de vergoeding en het moment van invoering en zal daarbij bezien hoe kan worden voldaan aan de motie Monasch/Van Vliet.

*Daarbij merken deze leden op dat het WSW op dit moment een hoge zekerheidsgarantie biedt van 99%. Wat staat eraan in de weg dat u het overblijvend risico voor uw rekening neemt?*

Antwoord (#9):

Het garantiekader Rijk schrijft voor dat het Rijk in principe een kostendekkende premie vraagt voor het risico dat het loopt als achtervanger bij risicoregelingen. Deze vergoeding zorgt ervoor dat voldoende reserves kunnen worden opgebouwd voor eventuele schade. Daarnaast leidt

beprijzing van risico's tot een betere economische afweging. Er wordt nog nader bezien wat een passende vergoeding is voor het risico dat het Rijk loopt als achternvanger van het WSW.

*Ten aanzien van de premiedifferentiatie willen de leden van de PvdA-fractie graag weten hoe voorkomen wordt dat woningcorporaties, die zich sowieso in een lastige financiële positie bevinden, met extra lasten geconfronteerd worden en daardoor extra in de problemen komen.*

Antwoord (#10):

Door de financiële impact van premiedifferentiatie beperkt te houden, wordt voorkomen dat corporaties hierdoor in de problemen komen. Volgens het voorlopige voorstel zal een corporatie met een relatief hoog risico en een gemiddelde omvang slechts circa € 9.200 per jaar extra betalen.

*Daarnaast vragen deze leden zich af of de risicoanalyse, die ten grondslag ligt aan de differentiatie, openbaar wordt en welke effecten dit heeft op de financieringskosten van kwetsbaardere woningcorporaties. De leden van de PvdA-fractie zien uit naar de beantwoording van hun vragen.*

Antwoord (#11):

De risicobeoordeling van corporaties door het WSW- op basis waarvan de borgstellingsvergoeding zal worden gedifferentieerd – wordt niet openbaar gemaakt. Er wordt wel bezien of het meerwaarde heeft aanvullende gegevens zoals de rating van corporaties (die volgt uit de risicobeoordeling door het WSW) te publiceren.

Het publiceren van extra informatie over de financiële positie van corporaties heeft in principe geen effect op de financieringskosten van geborgde leningen, omdat banken in principe geen risico lopen op deze leningen. Over ongeborgde leningen lopen banken wel een risico en is de financiële positie van corporaties dus direct relevant voor de hoogte van de financieringskosten. Banken voeren in dit kader zelf een kritische risicobeoordeling uit. Hoewel het goed mogelijk is dat banken hiervoor ook zullen kijken naar beschikbare openbare informatie is de verwachting niet dat de publicatie van aanvullende gegevens tot een ander oordeel van banken en daarmee tot hogere of lagere financieringslasten zal leiden. Banken zullen immers nu al alle relevante gegevens bij corporaties opvragen om een risicobeoordeling te maken en hebben daarvoor dus geen publieke bronnen nodig. Ik zal aan de Aw en het WSW vragen deze vraag mee te nemen in de afweging om aanvullende gegevens te publiceren.

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

*De leden van de SP-fractie hebben kennisgenomen van de voorstellen ter versterking van de risicobeheersing en prikkelwerking van het WSW. 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 u afwijkt van de aanbevelingen rondom het WSW van de parlementaire enquêtecommissie en waarom.*

Antwoord (#12):

Het merendeel van de aanbevelingen van de parlementaire enquêtecommissie woningcorporaties (PEW) rondom het WSW is overgenomen en inmiddels in werking. Zo is de wet aangepast waardoor woningcorpo-

raties failliet kunnen gaan, voert het WSW tegenwoordig in mandaat de sanering uit, is de rol van de achtereenvolgers versterkt en houdt de Autoriteit woningcorporaties sinds 1 juli 2016 toezicht op het WSW.

Er zijn twee aanbevelingen waar uiteindelijk van wordt afgeweken. Ten eerste komt er geen eigen risico voor geldverstrekkers. Uit een uitgebreide analyse volgt dat de verwachte baten van een eigen risico binnen het huidige stelsel niet opwegen tegen de verwachte kosten. Bovendien worden de voordelen van een eigen risico al gedeeltelijk gerealiseerd door de betere beoordeling van investeringsprogramma's van corporaties met een verhoogd risicoprofiel, en door de introductie van premiedifferentiatie waardoor het risicobewustzijn van corporaties wordt vergroot en corporaties een prikkel krijgen om de risico's te beperken.

Daarnaast heb ik in samenwerking met het WSW onderzocht of het wenselijk is dat het WSW actief toezicht houdt op de feitelijke besteding van geborgde leningen, conform de aanbeveling van de PEW. De conclusie luidt dat dit weinig meerwaarde heeft, omdat nu al geldt dat één jaar later in de gerealiseerde kasstromen en ratio's te zien is of deze afwijken van de eerder ingediende prognoses. Indien een corporatie de borgingsruimte niet besteedt aan nieuwe investeringen of een ander slechter presterend project uitvoert dan is opgegeven, kan dit dus snel worden ontdekt. Daarnaast is het ook een taak van de gemeenten om dit te monitoren. De administratieve scheiding of de juridische splitsing draagt er ook aan bij dat geborgde middelen niet kunnen worden aangewend voor niet-DAEB investeringen.

#### *Inleiding*

*De leden van de SP-fractie vinden het belangrijk dat de publieke controle zo helder en stevig mogelijk is en er zo min mogelijk bureaucratie mee gepaard gaat. U stelt de publieke teugels bij het WSW aan te trekken. Waarom kiest u er niet voor om het WSW onder te brengen bij de overheid? De eerste verantwoordelijkheid en onderlinge solidariteit bij woningcorporaties blijft daarmee overeind, maar de publieke en democratische controle wordt versterkt. De leden van de SP-fractie zien graag een toelichting hierop.*

#### Antwoord (#13):

In de Kamerbrief van 28 september 2015 (Kamerstuk 29 453, nr. 400) heb ik, naar aanleiding van een motie van Karabulut en Van der Linde, de voor- en nadelen van een volledig publiek en een volledige privaat borgingsstelsel geanalyseerd. Mijn conclusie is dat het volledig publiek maken van het WSW door de activiteiten van het WSW door de overheid zelf in een ambtelijke dienst te laten uitvoeren niet spoort met de (financiële) verantwoordelijkheid die in eerste instantie bij de sector ligt.

Met de recente hervormingen heeft de overheid reeds meer grip op het WSW dan in het verleden, terwijl het WSW tegelijkertijd wel op afstand van de overheid blijft staan en zijn eigenstandige bestuurlijke verantwoordelijkheid houdt. Het WSW kan zo in individuele gevallen zelfstandig beslissen over borging en sanering. Het oordeel over kredietwaardigheid is in essentie namelijk geen politiek oordeel maar een specialistische activiteit die op zakelijke en financiële gronden dient te geschieden. Te veel directe sturingsmogelijkheden zouden kunnen leiden tot gevoeligheid voor politieke druk om in bepaalde situaties of voor bepaalde corporaties de financiële normen op te rekken. Een aanzienlijk deel van de Kamer gaf tijdens het AO in juni 2015 (Kamerstuk 29 453, nr. 399) ook aan dit als onwenselijk te zien. Daarnaast draagt de corporatiesector in grote mate zelf financieel risico via de sanering en de obligoverplichting. Het ligt



daarmee in de rede om een belangrijke rol voor de sector zelf te behouden. Tot slot zou een beweging richting een publiek WSW vereisen dat het eigen vermogen van het WSW wordt overgeheveld naar een ambtelijke dienst. Het vermogen van het WSW is privaat geld in handen van een stichting. Het overhevelen hiervan stuit op zowel principiële als praktische bezwaren. Dit zou in wezen een vorm van «onteigening» zijn tenzij het WSW dit vrijwillig aan de staat verstrekt. Zelfs indien hierover overeenstemming met het WSW wordt bereikt, zouden corporaties dit als belanghebbende bij de rechter kunnen aanvechten aangezien dit vermogen van de deelnemende toegelaten instellingen afkomstig is.

*Over eerder aangekondigde uitwerkingen en missende onderwerpen stellen deze leden hieronder enkele vragen.*

#### *Betere controle van investeringsprogramma's*

*De leden van de SP-fractie vragen welke normen worden bedoeld als het gaat om woningcorporaties op wie het WSW de investeringsprogramma's toetst. Welke normen gelden voor «gezonde» woningcorporaties en welke gelden voor woningcorporaties die in bijzonder beheer zitten, zo vragen deze leden.*

Antwoord (#14):

Het WSW voert een extra toets uit op investeringsprogramma's van woningcorporaties die in bijzonder beheer zitten. Deze extra toets houdt in dat het WSW controleert of kasstromen plausibel zijn en of de programma's bijdragen aan het benodigde herstel. Een corporatie komt in bijzonder beheer terecht als de corporatie niet voldoet aan WSW-normen. Een corporatie voldoet niet aan de normen van het WSW indien:

- i) uit de beoordeling van prognosecijfers voor de komende vijf jaar blijkt dat de corporatie niet voldoet aan de grenswaarden van de financiële ratio's (te weten: ICR, DSCR, LTV, solvabiliteitsratio en dekkingsratio); of
- ii) de corporatie een risicoscore heeft van B+ of lager; of
- iii) de corporatie een risicoscore van BB of BB- in combinatie met een geborgde leningportefeuille van meer dan € 1 miljard; of
- iv) de corporatie een geborgde leningportefeuille heeft die groter is dan € 3,5 miljard.

De normen gelden voor alle corporaties die deelnemer zijn van het WSW en bepalen of een corporatie «gezond» is of in bijzonder beheer zit. Het WSW heeft daarnaast ook een discretionaire bevoegdheid om corporaties in bijzonder beheer te plaatsen, bijvoorbeeld omdat de Aw de corporatie onder verscherpt toezicht heeft geplaatst.

*Tevens stellen deze leden de vraag wanneer investeringsprogramma's van woningcorporaties als te groot worden bestempeld en wie de normen daarvoor bepaalt.*

Antwoord (#15):

De accountmanager van het WSW beoordeelt of een investeringsprogramma groot is en of een extra controle op de plausibiliteit van de kasstromen nodig is. Hiervoor gelden geen vooraf vastgelegde normen. Dit is afhankelijk van de professionele risico-inschatting van de accountmanager.

Hierbij is sprake van een systeem van «checks & balances». Zo is bij de beoordeling van elk investeringsprogramma sprake van het 4-ogen principe (afstemming met leidinggevende) en afhankelijk van het risicoprofiel van de corporatie dient ook goedkeuring te worden verkregen van een risicomanager of de borgingscommissie (inclusief het bestuur).

### *Disconteringsvoet en effect op de investeringen*

*De leden van de SP-fractie willen weten welke gevolgen de disconteringsvoet heeft op investeringen in het algemeen en op de tijdelijke huisvesting van vergunninghouders. Deze leden vragen om een toelichting met concrete voorbeelden.*

Antwoord (#16):

De disconteringsvoet wordt gebruikt voor de bepaling van de bedrijfs-waarde van het woningbezit en heeft daarmee in de risicobeoordeling invloed op de balansratio's van een corporatie (solvabiliteit en LTV), maar niet op de liquiditeitsratio's (ICR en DSCR). Voor de liquiditeitsratio's wordt gerekend met de werkelijke rente. Een eventuele verlaging van de disconteringsvoet kan daarmee investeringsmogelijkheden creëren voor corporaties die slecht scoren op de balansratio's, maar op alle andere ratio's goed presteren. Wel is van belang dat als de disconteringsvoet (in theorie) kunstmatig omlaag zou worden gebracht en een aanpassing dus niet voortkomt uit een structurele daling van de lange termijn rente, het WSW tegelijkertijd (in theorie) andere aanpassingen in zijn risico-raamwerk zou moeten doorvoeren om het maximale risico per corporatie niet te laten toenemen. In dat geval heeft een verandering van de disconteringsvoet per saldo geen enkel gevolg voor de investeringsmogelijkheden van corporaties. Daarnaast moet worden opgemerkt dat, zoals blijkt uit de doorrekeningen van de indicatieve bestedingsruimte woningcorporaties (zie brief aan TK van 21 juni; Kamerstuk 29 453, nr. 418), het overgrote deel van de corporaties substantiële ruimte heeft om extra te investeren, ook zonder verlaging van de discontovoet.

Voor wat betreft de tijdelijke huisvesting van vergunninghouders is relevant dat het WSW op bedrijfsniveau beoordeelt of het beoogde investeringsprogramma (inclusief verkoop) van een corporatie past binnen de ratio's en of het programma aansluit bij de portefeuillestrategie van de corporatie. Dat betekent dat niet ieder project op zichzelf rendabel hoeft te zijn. Onrendabele projecten kunnen binnen het investeringsprogramma namelijk door andere projecten worden gecompenseerd die wel rendabel zijn of door de opbrengsten uit verkoop, waardoor het totale programma alsnog een positieve bijdrage levert. Ook indien het totale investeringsprogramma een negatieve bijdrage levert, kan deze doorgang vinden voor zover de corporatie blijft voldoen aan de financiële normen. Voor veruit de meeste corporaties geldt zoals gezegd dat zij ruimschoots voldoen aan de normen. Dat betekent dus dat er borgingsruimte voor investeringen is die nog niet wordt benut, en die ingezet kan worden voor onder andere tijdelijke huisvesting.

### *Risicokapitaal*

*De leden van de SP-fractie vragen of er een duidelijkere uitleg kan komen van de totstandkoming van de beschikbare € 3,5 miljard risicokapitaal. Deze leden zien graag een nadere uitleg van de analyse.*

Antwoord (#17):

Het beschikbare risicokapitaal is vastgesteld door het WSW op basis van de volgende drie componenten:

- (1) *Saneringsheffing* (€ 1,5 miljard). De saneringsheffing is revolverend. Het WSW houdt rekening met 13% saneringssteun over 5 jaar. Dit is minder dan de maximale saneringsheffing die geheven kan worden; deze bedraagt namelijk 5% van de totale huursom op jaarbasis.
- (2) *Bijdrage eigen vermogen van het WSW* (€ 0,3 miljard). Het WSW vraagt per kwartaal een vergoeding aan deelnemende corporaties van 0,0069% van de som van geborgde leningen. Deze opbrengsten

worden primair gebuikt om de operationele kosten van het WSW te dekken. Een eventueel batig saldo wordt toegevoegd aan het eigen vermogen bedoeld voor afdekking van risico's. Het WSW heeft op dit moment een eigen vermogen van circa € 0,5 miljard. Wanneer het eigen vermogen onder de 0,25% van het geborgde schuldrestant zakt, oftewel bij € 0,2 miljard, is het WSW verplicht obligo's uit te winnen (zie onder). Als deze zekerheden niet voldoende zijn, wordt aanspraak gedaan op de achtervangpositie van het Rijk en gemeenten. De bijdrage vanuit het eigen vermogen van het WSW aan het beschikbare risicokapitaal bedraagt daarom € 0,3 miljard.

- (3) *Obligoverplichting* (€ 1,7 miljard). Het WSW kan obligo's innen bij corporaties indien de saneringssteun en de borgstellingsreserve niet afdoende zijn. Het obligo is eenmalig (in tegenstelling tot de saneringssteun) en bedraagt maximaal 3,85% van de schuldrestant. Dit komt dus neer op maximaal € 3,4 miljard op basis van een nominale schuldrestant ultimo 2012. Het WSW houdt rekening met een oninbaarheid van het obligo van 50%, waarmee bijdrage van het obligo aan het risicobudget € 1,7 miljard bedraagt. De aanname dat 50% van het obligo geïnd kan worden is gebaseerd op de huidige mogelijkheid van corporaties om ongeborgd te lenen.

Zoals in de brief is aangegeven, zal het WSW nader onderzoek doen naar de inbaarheid van het obligo en de saneringsheffing (de twee onderdelen van het risicokapitaal die ex post geheven worden) in pessimistische scenario's. Het WSW zal de onderzoeksopzet met BZK afstemmen en de resultaten delen. De resultaten zullen in het laatste kwartaal van dit jaar gereed zijn. Ik zal dan bezien of een externe validatie nodig is.

*De leden van de SP-fractie vragen ook op welke manieren de Tweede Kamer kan controleren of dit risicokapitaal te veel of te weinig is, met name omdat de DNB oordeelt dat zij te weinig kennis heeft van de corporatiesector om een goed oordeel te kunnen vellen.*

Antwoord (#18):

In de beleidsregels is vastgelegd dat het WSW moet voldoen aan een zekerheidsniveau van 99% (wat betekent dat het WSW met 99% zekerheid geen aanspraak hoeft te doen op de achtervang). Tevens is vastgelegd dat het WSW jaarlijks beoordeelt of het hieraan voldoet. Het WSW beoordeelt dit door het beschikbare risicokapitaal te vergelijken met het benodigde risicokapitaal. Het beschikbare risicokapitaal is door het WSW vastgesteld op € 3,5 miljard, zie antwoord #17 voor de totstandkoming van dit bedrag. Voor de bepaling van het benodigde risicokapitaal hanteert het WSW twee methodieken, waarbij de hoogste uitkomst wordt gehanteerd als uitgangspunt. De twee methodes zijn: het Ortec model (met 1.000 scenario's) en de kapitaalformule voor banken. De kapitaalformule is nieuw en op advies van DNB toegevoegd. Het betreft de Bazelse formule waarmee wordt berekend hoeveel risicogewogen activa banken moeten aanhouden voor onverwachte verliezen met een bepaald zekerheidsniveau (in het geval van het WSW dus 99%). Uit zowel het Ortec model als de kapitaalformule voor banken volgt dat het benodigde risicokapitaal lager ligt dan het beschikbare risicokapitaal. De Aw zal er op toezien dat het WSW zich houdt aan de beleidregels en dus ook of het WSW voldoet aan het zekerheidsniveau van 99%. De Aw rapporteert haar bevindingen in het sectorbeeld met ingang van 2017. Het verschil tussen het benodigde en het beschikbare risicokapitaal wordt hierbij nader geduid.

*Daarnaast vragen deze leden wat wordt verstaan onder de kapitaalformule voor banken en op welke wijze deze verschilt van de methodiek die het WSW gebruikt.*

Antwoord (#19):

Zoals in het vorige antwoord gemeld, wordt met de kapitaalformule voor banken berekend hoeveel risicogewogen kapitaal banken moeten aanhouden voor onverwachte verliezen op basis van de Bazelse regels. Het WSW zal voortaan zowel de kapitaalformule als het Ortec model gebruiken voor de bepaling van het benodigde risicokapitaal. De kapitaalformule voor banken en het Ortec model verschillen op een aantal onderdelen.

Het Ortec model bevat 1.000 macro-economische scenario's op basis waarvan de Value at Risk (VaR) bij een zekerheidsniveau van 99% wordt berekend. Dit houdt in dat het verwachte verlies wordt berekend in de meest gunstige 99% van alle scenario's, alleen de verliezen in de 1% staart worden niet meegenomen. De 1.000 scenario's zijn samengesteld op basis van zeven factoren, te weten: prijsinflatie, looninflatie, onderhoudskosten, bouwkosten, huizenprijsontwikkeling, korte rente, en lange rente, waarbij wordt gekeken naar de historische data over een langere periode. Vervolgens wordt per scenario de rating van individuele corporaties opnieuw berekend op basis van het model van S&P. De rating is gekoppeld aan een bepaalde kans op wanbetaling (*probability of default*, PD) en op basis daarvan wordt het verwachte verlies berekend per corporatie in een bepaald scenario, waarbij het WSW veronderstelt dat in het geval van een default het verlies 25% van het geborgde schuldrestant bedraagt. Dit proces wordt vervolgens herhaald voor alle 1.000 scenario's. Op basis hiervan wordt een verliesdistributie vastgesteld en het verlies in het 99<sup>ste</sup> percentiel bepaald. Hiermee wordt het verwachte en onverwachte verlies bij een zekerheidsniveau van 99% benaderd.

De kapitaalformule voor banken is een standaard formule uit het Basel II akkoord welke is toegepast op de WSW portefeuille met de voor de corporaties berekende huidige PD, het geborgde volume en het verlies bij default (*loss given default*, LGD). In tegenstelling tot het model van Ortec is de methodiek niet gebaseerd op scenario's en wordt de PD gebruikt als input variabele in plaats van dat het een uitkomst is van een scenario. Met de formule wordt bovendien alleen de aan te houden activa voor het onverwachte verlies berekend, terwijl met het Ortec model zowel het verwachte als onverwachte verlies wordt bepaald. Bij het bedrag dat volgt uit de kapitaalformule dient het verwachte verlies dus nog opgeteld te worden om te komen tot het benodigde risicokapitaal.<sup>1</sup>

#### *Risicovergoeding*

*De leden van de SP-fractie zijn tevreden dat in ieder geval in 2017 wordt afgezien van een risicovergoeding van het WSW, omdat deze leden niet willen dat deze nieuwe premie via woningcorporaties doorberekend gaat worden aan huurders. De vraag is of u kunt garanderen dat deze kabinetsperiode geen voorstellen naar de Kamer zullen komen met betrekking tot deze nieuwe premie.*

Antwoord (#20):

Het kabinet ziet af van een risicovergoeding voor 2017, maar zal zich nog beraden op de omvang van de vergoeding en het moment van invoering.

*De leden van de SP-fractie vragen hoe de methodiek van de DNB er precies uitziet en vragen waarom u voor deze methodiek kiest. Het roept de vraag op welk andere methodieken er zijn, op welke premiebedrag die*

---

<sup>1</sup> Zie voor meer uitleg over de kapitaalformule voor banken: <http://www.bis.org/bcbs/irbriskweight.pdf>

*methodieken uitkomen en waarom u voor de methodiek van de DNB kiest. De leden van de SP-fractie vragen om een toelichting hierop.*

Antwoord (#21):

De risicovergoeding voor de achtervang wordt volgens de methodiek berekend door het verschil tussen het zekerheidsniveau horende bij de Nederlandse staat (Y%) en de kapitaalvereiste vastgesteld voor het WSW (99%) te vermenigvuldigen met de kans op aanspraak van dit kapitaal (PD) en dit te relateren aan de omvang van de dienst der lening. Omdat de risicobereidheid van het WSW is vastgesteld op 99%, is de kans op aanspraak van het Rijk/gemeenten per jaar de facto gelijk aan 1%. De dienst der lening is de contante waarde van de rente- en aflossingsverplichtingen die voortvloeien uit de geborgde schuld. DNB stelt dat het zekerheidsniveau horende bij de Nederlandse staat moet worden vastgesteld door het Rijk.

In formule:

$$\text{vergoeding (\%)} = \frac{\text{CapReq}(Y\%) - \text{CapReq}(0.99)}{\text{Omvang dienst der lening}} \cdot PD$$

Het Garantiekader stelt dat voor grote en complexe risico's een second opinion moet worden gevraagd aan een onafhankelijke gespecialiseerde partij ten aanzien van de risicobeheersing en premiestelling. Met mijn verzoek aan DNB heb ik hieraan voldaan. De methodiek van DNB – die is gebaseerd op de kapitaalformule voor banken – leidt mijns inziens tot een goede benadering van een kostendekkende premie. De methodiek stelt bovendien terecht dat het Rijk geen premie hoeft te vragen aan woningcorporaties voor de risico's die worden gedekt door de sector zelf.

Ik heb ook gekeken naar de methodieken van andere garantieregelingen. Deze methodieken zijn allen gericht op het berekenen van een kostendekkende premie, maar kennen verschillen vanwege de diversiteit in de aard van de regelingen. Deze verschillen leiden er ook toe dat andere methodieken niet goed toepasbaar zijn op het WSW.

*De leden van de SP-fractie vragen waarom er een aanvulling komt op de afspraken met het WSW waarin zal staan dat het WSW niet eerder aanspraak zal doen op de achtervang dan nodig is. De leden van de SP-fractie vragen naar de noodzaak van deze aanvulling, omdat er nog nooit gebruik is gemaakt van de achtervang. Verwacht u dat in de toekomst er wel aanspraak gemaakt zal worden op de achtervang?*

Antwoord (#22):

Het WSW hanteert een zekerheidsniveau van 99%. Dat wil zeggen dat het WSW in een bepaald jaar met 99% zekerheid geen beroep hoeft te doen op de achtervang. Er bestaat dus een restrisico van 1% dat de achtervang wordt aangesproken.

Momenteel staat in de achtervangovereenkomst dat het Rijk en gemeenten een renteloze lening aan het WSW moeten verstrekken als de borgstellingsreserve van het WSW onder 0,25% van het geborgde schuldrestant komt. Er staat echter niet expliciet in dat het WSW al het mogelijke moet doen om te voorkomen dat aanspraak wordt gedaan op de achtervang. Dat wordt met deze inspanningsverplichting geregeld. Hierdoor is het WSW verplicht zich in te spannen om niet eerder aanspraak op de achtervang te doen dan nodig is. Dit kan bijvoorbeeld betekenen dat het WSW de obligo of borgstellingsvergoeding verhoogt.

*Tevens vragen de leden van de SP-fractie of er faillissementen van woningcorporaties worden verwacht en hoe hierop door u wordt geanticipeerd.*

Antwoord (#23):

Er worden op dit moment geen faillissementen van woningcorporaties verwacht. Met de verschillende maatregelen die door de overheid en het WSW zijn genomen om de risico's beter te beheersen, wordt de kans dat woningcorporaties in financiële problemen raken kleiner. Dit biedt echter geen 100% zekerheid dat faillissementen niet zullen plaatsvinden. Een onderneming is hiervoor zelf verantwoordelijk en daarmee zijn faillissementen nooit helemaal uit te sluiten. In het geval van een faillissement zal het WSW in eerste instantie haar zekerheden (onderpand) uitwinnen, om daarmee de schade zo veel mogelijk te beperken. Resterende schade wordt bekostigd uit het eigen vermogen van het WSW. Indien het vermogen onder een bepaald niveau komt of dreigt te komen, is het WSW verplicht obligo's op te vragen bij de WSW-deelnemers. Indien deze zekerheden niet voldoende zijn, kan het WSW aanspraak doen op de achtervang.

*Meer prikkels voor gemeenten*

*De leden van de SP-fractie juichen het toe dat gemeenten meer inzicht krijgen in de investeringscapaciteiten van woningcorporaties. Deze leden vinden het van belang dat ook de huurders van de woningcorporatie een gelijkwaardige informatiepositie hebben, daarom vragen zij of huurdersorganisaties dezelfde informatie zullen krijgen. Daarnaast vragen de leden van de SP-fractie of de technische en complexe financiële informatie in begrijpelijke taal kan worden verstrekt. Op deze manier kan de kenniskloof tussen ambtenaren met specifiek financiële kennis en gemeenteraadsleden of huurders worden verkleind.*

Antwoord (#24):

Gemeenten en huurdersorganisaties hebben inmiddels de beschikking gekregen over de indicatieve bestedingsruimte woningcorporaties van de in de gemeente werkzaam zijnde corporaties. Hiermee krijgen zij een indicatief inzicht in de maximale bestedingsruimte die een corporatie heeft bovenop haar eigen voornemens zoals ze die zelf heeft verwoord (de eigen voornemens zitten immers al in de prognoses).

*Premiedifferentiatie*

*De leden van de SP-fractie vragen waarom u een noodzaak ziet om over te gaan tot premiedifferentiatie voor woningcorporaties. U vraagt ook niet minder zorgpremie voor gezonde patiënten vanuit het oogpunt van solidariteit en omdat iedereen recht heeft op dezelfde zorg. De vraag is waarom voor huurders en woningcorporaties dit uitgangspunt niet zou gelden.*

Antwoord (#25):

Mijn verwachting is dat premiedifferentiatie ervoor zorgt dat corporaties zich meer bewust worden van de risico's en de oorzaken die hier aan ten grondslag liggen. Hierdoor kunnen corporaties een prikkel voelen om de risico's verder te beperken. Daarbij blijft sprake van een grote mate van solidariteit tussen corporaties doordat de financiële impact van premiedifferentiatie bewust beperkt wordt gehouden.

Ook in de zorg is sprake van maatregelen om mensen bewuster te maken van zorgkosten. Hoewel er voor de zorgverzekering geen sprake is van een gedifferentieerde premie, is er wel een wettelijk verplicht eigen risico

van € 385 voor volwassenen. Dit houdt in dat zij de eerste € 385 aan zorgkosten zelf moeten betalen. Naast het eigen risico kan men in de zorg ook te maken krijgen met eigen bijdragen. Dit betekent dat men een bepaald bedrag of percentage van de zorgkosten zelf moet betalen, bijvoorbeeld voor hoortoestellen en ziekenvervoer.

*De leden van de SP-fractie vragen wie beslist hoe hoog de basispremie zou moeten zijn en welke woningcorporaties een opslag krijgen of niet. De leden van de SP-fractie vragen waarom een opslag of korting van 20% gerechtvaardigd is, wie dit percentage bepaalt en hoe dit percentage bepaald wordt. Welke andere vormen van premiedifferentiatie zijn mogelijk en waarom kiest u daar niet voor? Het zijn waarschijnlijk de huurders die de gevolgen van premiedifferentiatie ondervinden en daarom luidt de vraag op welke wijze zij hierbij betrokken zijn. Bent u bereid om deze beslissing over te laten aan de huurders en de volksvertegenwoordiging? Deze leden zien graag een toelichting op dit punt.*

Antwoord (#26):

Het vaststellen van de omvang van de borgstellingsvergoeding is een taak van het WSW. Dit betreft zowel het vaststellen van de basispremie als eventuele kortingen en opslagen voor corporaties met een relatief laag of hoog risicoprofiel. Gezien het achtervangrisico dat het Rijk loopt, dienen voorstellen tot tariefswijziging – conform de toezicht- en verantwoordingsovereenkomst – door het WSW ter goedkeuring aan de Staat te worden voorgelegd. Ook kan het Rijk het WSW verzoeken tot tariefswijziging.

Er zijn met het WSW diverse mogelijkheden voor premiedifferentiatie verkend. Zo is gekeken naar verschillende grondslagen voor differentiatie, een groter of kleiner aantal premiecategorieën, hogere of lagere opslagen en eventuele compensatie voor exogene risico's. Voor de beoordeling van de verschillende mogelijkheden is een aantal uitgangspunten geformuleerd: (1) het doel is een beter risicobewustzijn bij corporaties, (2) zeer beperkte financiële/ volkshuisvestelijke impact, (3) differentiatie dient samen te hangen met het verschil in risico dat corporaties lopen, (4) de systematiek sluit aan bij het model van WSW, (5) geen lastenverzwaring voor de sector als geheel, (6) vooraf transparantie over hoogte premies per risicoprofiel, (7) uitvoeringstechnisch haalbaar, (8) geen extra bureaucratie voor corporaties. In overleg met het WSW is een voorstel in de Kamerbrief opgenomen dat aan deze uitgangspunten voldoet. Zoals in de kamerbrief is aangegeven, zal het WSW de komende tijd aan de slag gaan met de concrete uitwerking. Het is mogelijk dat dit op onderdelen nog tot aanpassingen in het gepresenteerde voorstel leidt.

De huurders zijn niet bij het voorstel betrokken. Dit is ook niet nodig vanwege de beperkte financiële impact. Daarnaast is het uitgangspunt dat de partij die de diensten levert en het risico loopt in principe ook de vergoeding hiervoor bepaalt. Het ligt dan ook niet in de rede deze beslissing over te laten aan de huurders en de volksvertegenwoordiging. Zoals aangegeven heeft het Rijk wel een goedkeuringsbevoegdheid ten aanzien van de tarieven. Ik zal bij de goedkeuring van de tarieven voor 2017 – waarvan het definitieve voorstel van het WSW voor premiedifferentiatie onderdeel uitmaakt – ook rekening houden met de gevolgen voor de huurders.

*De leden van de SP-fractie willen weten waarom de premiedifferentiatie op 1 januari 2017 in zou moeten gaan. De vraag luidt tevens wanneer de Kamer een uitwerking hiervan tegemoet kan zien en of deze wordt voorgehangen in de Kamer. Er is een motie in de Kamer aangenomen om mogelijkheden tot premiedifferentiatie uit te werken maar sprak niet over een daadwerkelijke invoering ervan. Bent u bereid om de risicovergoeding*

*niet in te voeren, dan zou het die lijn moeten doortrekken en een eventuele premiedifferentiatie over moeten laten aan een nieuw kabinet. De leden van de SP-fractie zien een toelichting graag tegemoet.*

Antwoord (#27):

De motie van der Linde verzoekt de regering te bezien of het mogelijk is om de premie naar risicoprofiel van een woningcorporatie te differentiëren om zo de prikkel tot verantwoorde beheersing van risico's in te bouwen voor corporaties. In overleg met het WSW is besloten dat dit zowel mogelijk als wenselijk is, omdat dit naar verwachting bijdraagt aan het risicobewustzijn in de sector. Er is gekozen voor invoering per 1 januari 2017, omdat dit het WSW naar verwachting voldoende tijd biedt om het voorstel uit de Kamerbrief nader uit te werken. Ik zal uw Kamer in het najaar informeren over het uitgewerkte voorstel.

*Kosten van een eigen risico*

*De leden van de SP-fractie willen niet dat investeringen in de DAEB-tak onder druk komen te staan door beperkte financieringsmogelijkheden. De leden van de SP-fractie vragen waarom een eigen risico zal leiden tot hogere rentelasten. Ook vragen deze leden een toelichting op de schatting, dat een eigen risico van 10% zal leiden tot extra jaarlijkse rentelasten van € 39 miljoen voor nieuwe projecten en € 136 miljoen voor herfinanciering.*

Antwoord (#28):

Een eigen risico voor geldverstrekkers in de vorm van een vereiste dat een deel van de DAEB activiteiten ongeborgd gefinancierd dient te worden, betekent dat corporaties voor dat specifieke deel niet kunnen profiteren van de lage rentetarieven dankzij de WSW-borging. Hierdoor zullen de rentelasten dus stijgen.

De inschatting van de extra jaarlijkse rentelasten bij een eigen risico van 10% is gebaseerd op verschillende aannames. Zo is er vanuit gegaan dat het rentevoordeel van de borg gemiddeld 160 basispunten bedraagt ten opzichte van ongeborgde financiering. Indien het eigen risico uitsluitend geldt voor nieuwe DAEB-projecten is alleen de nieuwe investeringsbehoefte van corporaties relevant (dus exclusief herfinanciering). Er is verondersteld dat de corporatiesector gemiddeld circa € 5 miljard per jaar investeert (gebaseerd op de prognoses voor 2016–2020) en dat hiervan gemiddeld 70% extern gefinancierd moet worden. Daarmee komt de nieuwe financieringsbehoefte dus uit op € 3,5 miljard per jaar. De gemiddelde looptijd van een ongeborgde lening is op dit moment circa 7 jaar. Dat betekent dus dat op de lange termijn op elk moment € 2,45 miljard ongeborgd gefinancierd moet worden (10% x 7 jaar x € 3,5 miljard). Gegeven de aanname dat de rente voor ongeborgde financiering gemiddeld 160 basispunten hoger ligt, nemen de jaarlijkse rentelasten toe met € 39,2 miljoen. Indien een eigen risico zowel geldt voor de financiering van nieuwe projecten als herfinanciering zal op termijn voor de gehele geborgde lening portefeuille een eigen risico gelden. De totale geborgde leningportefeuille bedraagt circa € 85 miljard. De extra jaarlijkse komen in dat geval dus uit op € 136 miljoen (160 basispunten x 10% x € 85 miljard).

### **Vragen en opmerkingen van de D66-fractie**

*De leden van de D66-fractie hebben met belangstelling kennisgenomen van de voorstellen ter versterking van de risicobeheersing en prikkelwerking van het WSW. Deze leden achten de financiële gezondheid van woningcorporaties van groot belang en menen dat het WSW hier een*



*belangrijke rol in speelt. Zij hebben nog enkele vragen die zij graag beantwoord zouden zien.*

#### *Risico's en risicobeheersing door het WSW en Rijk*

*De leden van de D66-fractie lezen dat het WSW een toets uitvoert op investeringsprogramma's voor deelnemers die in bijzonder beheer zitten en beoordeelt of deze programma's geen negatief effect hebben op het benodigde herstel. Deze leden lezen ook dat deze toets nog niet verankerd is in de beleidsregels. Zij vragen zich af hoeveel van dergelijke toetsen er al zijn uitgevoerd en hoeveel van deze toetsen een negatieve uitslag hadden, waardoor het WSW het programma niet heeft geaccordeerd. Ook vragen de leden van de D66-fractie zich af of er verdere stappen worden genomen, indien een deelnemer in bijzonder beheer meermaals een niet-geaccordeerd programma heeft ingediend.*

#### **Antwoord (#29):**

Het WSW is voor alle corporaties in bijzonder beheer kritisch geweest op hun beleidskeuzes, waaronder eventuele beoogde investeringsprogramma's. Daarbij heeft het WSW gecheckt of het programma, binnen de opgave die er voor het Daeb-bezit ligt, bijdraagt aan het benodigde herstel en of de aangeleverde prognoses plausibel zijn. Het WSW heeft met enige regelmaat geconstateerd dat de programma's niet bijdragen aan financieel herstel. In vrijwel alle gevallen gebeurde dit in de fase waarin de corporatie nog geen volledig en definitief plan bij het WSW had aangeleverd waarna de corporatie haar programma heeft aangepast. Het WSW heeft hierover geen statistieken bijgehouden.

*De leden van de D66-fractie lezen dat men er vanuit gaat dat ongeveer de helft van de obligo kan worden geïnd. Waar is deze veronderstelling op gebaseerd? Kan het zijn dat deze in pessimistische scenario's niet behaald wordt?*

#### **Antwoord (#30):**

De veronderstelling van het WSW dat 50% van het obligo geïnd kan worden, is gebaseerd op de situatie dat corporaties ongeborgde leningen moeten aantrekken op de markt om aan de obligoverplichting te kunnen voldoen. Er is verondersteld dat banken alleen bereid zijn om ongeborgde leningen te verstrekken indien een corporatie een ICR van minimaal 1,6 heeft. Op basis van de financiële situatie van de corporatiesector in 2012 zou in dat geval 50% van het obligo opgebracht kunnen worden.

In pessimistische scenario's is het mogelijk dat de 50% niet gehaald wordt doordat corporaties er slechter voorstaan (waardoor minder corporaties de ICR vereiste halen) en/of doordat banken een hogere ICR eisen vanwege bijvoorbeeld onvoldoende onderpand. Om hier meer inzicht in te krijgen, zal het WSW de komende tijd onderzoek gaan doen naar de inbaarheid van zowel het obligo als de saneringsheffing in stressscenario's. De resultaten van deze analyse zijn naar verwachting in het laatste kwartaal van dit jaar gereed. Ik zal dan bezien of een externe validatie nodig is.

*De leden van de D66-fractie achten het verstandig dat er een inspanningsverplichting wordt opgenomen, die ervoor zal zorgen dat indien niet wordt voldaan aan het zekerheidsniveau van 99%, het WSW maatregelen neemt om te zorgen dat het beschikbare risicokapitaal zo snel mogelijk weer toereikend is. Deze leden vragen zich wel af welke termijn zij, gezien de operaties die nodig zijn voor het op peil brengen van het risicokapitaal, zich hierbij moeten voorstellen. Ook willen deze leden weten met welk percentage men in zo'n geval de obligo zou vergroten en binnen welke*

*termijn dit haalbaar wordt geacht. Daarnaast zouden deze leden hetzelfde willen weten voor borgstellingsreserves: met welk percentage kunnen deze verhoogd worden en binnen welke termijn? Zou u een risicoschets kunnen geven van wat er gebeurt, indien er een crisis gelijkend op die van 2008–2011 zou plaatshebben?*

Antwoord (#31):

Het WSW gaat de komende tijd onderzoek naar de inbaarheid van het obligo en de saneringssteun in pessimistisch scenario's. Bovenstaande vragen van de D66-fractie zullen meegenomen worden in dit onderzoek. Ik zal uw Kamer hierover informeren.

*Prikkelwerking*

*De leden van de D66-fractie lezen dat nog ongeveer 100 gemeenten een ongelimiteerde overeenkomst hebben, waarbij zij automatisch achtervang staan voor geborgde leningen. De leden van de D66-fractie vragen zich af hoe deze situatie zo is ontstaan. Waren de voordelen van een gelimiteerde achtervang niet eerder bekend? En in welke mate, en in welke termijn, denkt men dat het wijzen op de voordelen van gelimiteerde achtervang-overeenkomsten, het aantal ongelimiteerde overeenkomsten zal doen afnemen?*

Antwoord (#32):

Het WSW geeft aan altijd open te zijn geweest over de mogelijkheden voor en kenmerken van de verschillende type achtervangafspraken, te weten: ongelimiteerd, gelimiteerd of tekenen per lening. Gemeenten kozen in het verleden vaak voor een ongelimiteerde achtervangovereenkomst, mede vanuit hun eigen risico-inschatting, prioriteitstelling en administratieve lastenbeperking. In het geval van een ongelimiteerde achtervang informeert het WSW de gemeente telkens schriftelijk nadat het WSW de gemeente vermeldt in een nieuwe geborgde lening. Hierdoor is de gemeente dus wel altijd op de hoogte van haar actuele achtervangpositie. Daarnaast stuurt het WSW naar alle gemeenten, ook die met een gelimiteerde achtervangovereenkomst, ieder jaar een overzicht waarin de gemeentelijke achtervangpositie per corporatie wordt afgezet tegen de WOZ-waarde van het bezit van de corporatie in de betreffende gemeente. Ook informeert het WSW iedere gemeente over haar betrokkenheid bij corporaties die het WSW in de hoogste risicocategorie plaatst en over het borgingsplafond dat het WSW jaarlijks voor iedere corporatie vaststelt, voor zo ver de corporatie in die gemeente actief is. Welke keuze individuele gemeenten in de toekomst zullen maken, is lastig te voorspellen, maar mijn verwachting is dat het aantal gelimiteerde achtervangovereenkomsten zal toenemen mede als gevolg van de prestatieafspraken en overige maatregelen die bijdragen aan een groter risicobewustzijn van gemeenten.

*De leden van de D66-fractie lezen dat men voor de premiedifferentiatie drie categorieën zal hanteren. Deze leden merken op dat het best mogelijk kan zijn dat een woningcorporatie het ene jaar in de ene categorie valt, en het andere jaar in een andere valt. Zal er een maximum komen op de extra premie die een woningcorporatie, die een hogere risicocategorie is ingedeeld dan het jaar ervoor, zal moeten betalen? En hoe zal dit systeem van premiedifferentiatie zich naar de toekomst toe ontwikkelen? Zullen er steeds minder woningcorporaties een hoog risicoprofiel hebben, of zullen de eisen voor een lager risicoprofiel naar de toekomst toe scherper gesteld worden, waardoor een gelijkblijvend percentage woningcorporaties hier deel van uit maakt?*

Antwoord (#33):

De opslag die woningcorporaties in de hoge risico categorie moeten betalen volgens het voorlopige voorstel in de Kamerbrief bedraagt een vast percentage van 20% op de basispremie. Dit betreft dus de maximale extra premie die woningcorporaties potentieel moeten betalen ten opzichte van de huidige situatie. De wijze waarop premiedifferentiatie zich naar de toekomst toe zal ontwikkelen, is onderdeel van de nadere uitwerking van het voorstel door het WSW. Ik zal uw Kamer hierover in het najaar informeren.

### **Vragen en opmerkingen van lid Van Vliet**

*Het lid Van Vliet heeft met belangstelling kennisgenomen van de voorstellen ter versterking van de risicobeheersing en prikkelwerking van het WSW en stelt hier graag nog enige vragen over.*

*Het lid van Vliet heeft kennis genomen van het feit dat er ultimo 2015 33 van de 352 deelnemende woningcorporaties op basis van de gehanteerde normen en disconteringsvoet in bijzonder beheer zaten. Kunt u vertellen hoeveel dit er op dit moment zijn?*

Antwoord (#34):

Per 14 juni 2016 waren er in totaal 26 corporaties in bijzonder beheer zaten. Ultimo 2015 waren dat er nog 33. Deze afname heeft vooral te maken met het feit dat een aantal van die corporaties per 1 januari jongstleden gefuseerd is met een andere corporatie die niet in bijzonder beheer zat, en dat de fusiecorporatie die daaruit is ontstaan aan de normen van het WSW voldoet.

*Het lid Van Vliet leest dat het WSW reeds in beleidsregels heeft vastgelegd dat het WSW de risicoscore van alle individuele woningcorporaties beoordeelt op basis van het «Standard & Poor's social housing model». Vervolgens zegt u dat hij de Autoriteit woningcorporaties zal verzoeken om te bezien of dit model waarborgt dat de plausibiliteit van de kasstromen ook bij andere woningcorporaties daar waar nodig wordt gecontroleerd en leidt tot voldoende beheersing van de investeringsrisico's. Eerst wordt er dus gesproken over alle individuele woningcorporaties en vervolgens over «ook bij andere woningcorporaties». Kunt u toelichten of dit model toegepast gaat worden voor alle woningcorporaties of dat er slechts sprake is van risicogericht toezicht?*

Antwoord (#35):

Het WSW bepaalt de risicoscore van iedere corporatie op basis van het «Standard & Poor's social housing model (ook wel het risicobeoordelingsmodel genoemd). In dat kader kijkt het WSW onder meer naar de investeringsprogramma's van alle corporaties, waarbij het onder andere beoordeelt of de programma's aansluiten bij de portefeuillestrategie en de financiële positie. Het WSW kijkt echter niet standaard bij alle corporaties naar de plausibiliteit van de verwachte kasstromen die bij het investeringsprogramma horen. Dit is afhankelijk van de risico-inschatting van de accountmanager van het WSW. Het WSW geeft aan dat dit in de praktijk betekent dat er bijvoorbeeld kritischer gekeken wordt naar grote investeringsprogramma's, ook wanneer de corporatie aan de normen voldoet. De Aw zal bezien of het WSW de plausibiliteit waar nodig controleert. Daarnaast bekijkt de AW in het kader van integraal toezicht de investeringsprogramma's en toets of deze in het licht van de in de Beleidsregels onderscheiden toezichtvelden tot signalen leiden die aanleiding zijn voor (nader) onderzoek. De verhouding tussen de begroting en realisatie krijgt hierbij standaard aandacht.

*Het lid van Vliet betreurt het dat er geen controle op besteding van geborgde leningen per project per woningcorporatie gaat plaatsvinden. U voert aan dat het niet besteden van geborgde leningen aan de voorgenomen projecten een jaar later in de gerealiseerde ratio's (dVi) te zien is. Het lid Van Vliet twijfelt eraan of dit een voldoende waarborg is en vraagt u uw keuze om geen controle te verplichten omtrent de besteding van geborgde leningen te heroverwegen.*

Antwoord (#36):

In de risicobeoordelingssystematiek van het WSW is één jaar later in de gerealiseerde ratio's (dVi) te zien of deze afwijken van de eerder ingediende prognoses (dPi). Daarmee leidt het risicobeoordelingsmodel mijns inziens tot het snel signaleren van discrepanties tussen bestedingen en ingediende prognoses waarmee het model waarborgt dat het WSW vroegtijdig kan ingrijpen en bijsturen. Dit is ook de conclusie van Deloitte in haar validatie van de risicobeoordelingssystematiek begin vorig jaar. De meerwaarde van een aanvullende bestedingscontrole acht ik daarom heel beperkt. De aanstaande scheiding/splitsing draagt ook bij aan het verkleinen van de risico's op dit aspect.

*Het lid Van Vliet leest dat u voor 2017 afziet van een risicovergoeding voor de achtervang en dat u zich nog zal beraden op het moment van invoering en de omvang van de vergoeding. Het lid Van Vliet vraagt wanneer er duidelijkheid komt over het moment van invoering en de omvang van de vergoeding. Wat wordt er met het onderzoek van de DNB gedaan? Ook vraagt het lid Van Vliet hoe er rekening gehouden gaat worden met de motie Monasch/ Van Vliet (29 453, nr. 396) die uitspreekt dat de verschuldigde vergoeding niet als lastenverzwaring bij de toegelaten instellingen en/of de huurders van de deelnemende toegelaten instellingen terecht mag komen.*

Antwoord (#37):

Ik verwijs naar mijn eerdere antwoorden op vragen van de leden van de VVD-fractie, de PvdA-fractie en de SP-fractie naar de risicovergoeding (antwoord #1, #8 en #20).

*Het lid van Vliet verneemt dat verdergaande stappen (in het kader van prikkels voor gemeenten) in de vorm van een eigen risico voor gemeenten gezien zullen worden na evaluatie van de aangekondigde maatregelen. Waar zal het uiteindelijk van af hangen of een eigen risico ingevoerd zal worden? Welke gegevens zullen hiervoor doorslaggevend zijn?*

Antwoord (#38):

Bij de evaluatie van de Woningwet zal beoordeeld worden of de aangekondigde maatregelen en uitwerking van prestatieafspraken geleid hebben tot een goede risicoafweging door gemeenten. Indien uit de evaluatie blijkt dat dit niet het geval is, dan zou een eigen risico voor gemeenten een alternatief kunnen zijn. In dat geval zullen de baten en kosten opnieuw gewogen worden. De precieze opzet van de evaluatie moet nog bepaald worden. Er zullen in ieder geval gesprekken worden gevoerd met gemeenten en corporaties.

*Het lid van Vliet ziet dat er een premiedifferentiatie in het leven geroepen zal worden op basis van de ratingsystematiek van Standard & Poor's. Kunt u toelichten op basis van welke cijfers een woningcorporatie wordt in gedeeld in de categorieën laag, midden en hoog?*

Antwoord (#39):

De ratingsystematiek van S&P bevat een beoordeling van de financiële risico's en bedrijfsrisico's van woningcorporaties. Bij de financiële risico's

wordt gekeken naar de korte en lange termijn kasstromen, de balans en het onderpand van een corporatie. Het WSW gaat hierbij uit van 5 financiële beoordelingsratio's: (1) interest coverage ratio (ICR), (2) debt service coverage ratio (DSCR), (3) loan to value (LTV), (4) solvabiliteitsratio, en (5) dekkingsratio.

De bedrijfsrisico's worden in kaart gebracht door middel van 24 vragen. Deze gaan in op de risico's ten aanzien van: (1) portefeuillestrategie, (2) samenstelling, beheer en transitie van de huidige vastgoedvoorraad, (3) marktontwikkelingen, (4) economische en politieke ontwikkelingen, (5) financiële sturing en beheersing, inclusief financiering en rentemanagement, (6) corporatie «in control», en (7) governance. Aan de risico's wordt aan de hand van het antwoord op een aantal vragen een score toegekend.

*Tenslotte ziet het lid Van Vliet dat er geen eigen risico voor geldverstrekkers komt. De parlementaire enquêtecommissie Woningcorporaties erkende het gevaar dat de verschuiving van risico's geprijsd zullen worden. Het grote rentevoordeel dat de corporatiesector nu geniet, omdat alle risico's bij de sector en publieke achtervangers ligt, zal daarbij kleiner worden. Hier staat tegenover dat er een extra tegenkracht wordt georganiseerd die onverantwoorde investeringen en financiële debacles kan voorkomen, debacles die in de vorm van imagoschade en saneringsheffingen een hoge prijs hebben. U draagt echter als argument aan dat vermindering van beschikbaarheid ertoe kan leiden dat maatschappelijk gewenste (onrendabele) investeringen geen doorgang meer vinden. U zegt dat uit een uitgebreide analyse en consultatie van externe experts volgt dat, hoewel met onzekerheden omgeven, de verwachten baten van een eigen risico niet opwegen tegen de verwachte kosten. Het lid Van Vliet betreurt het dat u op basis van analyses en consultaties die met onzekerheden zijn omgeven, niet aan een eigen risico voor geldverstrekkers wil. Bent u bereid hier een gedegen macro-economisch onderzoek naar te verrichten?*

Antwoord (#40):

Hoewel met onzekerheden omgeven, vormen de uitkomsten van de analyse en de consultatie van externe experts – waaronder verschillende geldverstrekkers en wetenschappers – de best beschikbare inschatting van de baten en kosten van een eigen risico voor geldverstrekkers. De conclusie is dat de baten naar verwachting niet opwegen tegen de kosten. Om die reden heb ik besloten om af te zien van een eigen risico.

*Ook wil het lid Van Vliet graag weten wanneer de Autoriteit woningcorporaties en het WSW met voorstellen komen met betrekking tot consistentie tussen de door beide organisaties gehanteerde financiële normen.*

Antwoord (#41):

In de brief van 30 oktober 2015<sup>2</sup> heb ik u bericht dat de Aw en het WSW dit jaar de tijd krijgen met voorstellen te komen om de consistentie tussen de door beide organisaties gehanteerde financiële normen te vergroten, met als doel het totale risicoraamwerk ten aanzien van corporaties te versterken en de administratieve lasten voor corporaties daarbij mee te wegen. Het gesprek tussen partijen is hierover gaande. Partijen voeren hierover intensief overleg met het doel om in het najaar gedragen voorstellen aan mij te kunnen voorleggen. Ik ben voornemens u eind dit jaar het verticaal toezichtmodel (nauwere samenwerking in toezicht en risicobeoordeling Aw en WSW) en de maatregelen die daarvoor nodig zijn te schetsen.

<sup>2</sup> Kamerstuk 29 453, nr. 401

*Tenslotte verneemt het lid Van Vliet graag hoe u als eindverantwoordelijke voor het stelsel gaat monitoren dat zich onder dit pakket nieuwe maatregelen geen nieuwe incidenten meer voordoen, zoals naar voren zijn gekomen bij de parlementaire enquêtecommissie Woningcorporaties.*

Antwoord (#42):

Ik kan niet uitsluiten dat er zich incidenten zullen voordoen. De kans op incidenten wordt echter flink beperkt door alle recente hervormingen gericht op een betere risicobeheersing in het stelsel. Zo heeft het WSW zijn risicobeoordelingsystematiek aangescherpt, dienen corporaties zich te focussen op de kerntaak (huisvesting van lage inkomens) en zijn de mogelijkheden voor het afsluiten van derivaten aan banden gelegd. Het toezicht op de corporaties is eveneens versterkt en in mandaat belegd bij de Aw. Daarnaast houdt de Aw sinds 1 juli van dit jaar ook toezicht op het WSW zelf. Tevens heeft het Rijk meer mogelijkheden gekregen voor het geval zich nieuwe problemen zouden voordoen bij het WSW.