

Vergaderjaar 2019–2020

**29 453**

**Woningcorporaties**

**Nr. 518**

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

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 26 juni 2020

Met deze brief informeer ik uw Kamer over het toezicht op het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) door de Autoriteit woningcorporaties (Aw) voor wat betreft het jaar 2019 en de voortgang van het strategisch programma van WSW. Ook informeer ik uw Kamer in de bijlage over enkele toezeggingen die verband houden met de governance van de corporatiesector en over de uitvoering van de motie van het lid Koerhuis (VVD) en Beckerman (SP) over het vervangen en aanpassen van gevaarlijke cv-ketels.<sup>1</sup>

**Toezicht WSW 2019 en voortgang strategisch programma WSW**

Vorig jaar heb ik u geïnformeerd over het rapport «Toezicht WSW 2018» van de Autoriteit Woningcorporaties (Aw) over het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW), de vervolgacties van WSW naar aanleiding van dit rapport en de stand van zaken van de uitvoering van het strategisch programma.<sup>2</sup> In deze brief informeer ik u over het bijgevoegde rapport «Toezicht WSW 2019» van de Aw<sup>3</sup>. Daarnaast ga ik in op de voortgang van het strategisch programma. Het WSW heeft mij daarover een brief gestuurd die ik u als bijlage bij deze brief meestuur<sup>4</sup>. Hiermee geef ik tevens invulling aan mijn toezegging om uw Kamer in 2020 te informeren over de stand van zaken rond de onzekerheid over de omvang van het achtervangrisico.<sup>5</sup>

<sup>1</sup> Kamerstuk 28 325, nr. 209.

<sup>2</sup> Kamerstuk 29 453, nrs. 492 en 495.

<sup>3</sup> Raadpleegbaar via [www.tweedekamer.nl](http://www.tweedekamer.nl).

<sup>4</sup> Raadpleegbaar via [www.tweedekamer.nl](http://www.tweedekamer.nl).

<sup>5</sup> Kamerstuk 29 453, nr. 495.

## *Hoofdlijnen toezichtsrapport Aw*

De Aw voert sinds 2016 het publiekrechtelijke toezicht uit op het WSW. Doel hiervan is het financieel risico van de achtervang van het Rijk en de gemeenten te beheersen. Het toezicht richt zich op de naleving van de beleidsregels en op een beheerste en integere bedrijfsvoering. Vorig jaar concludeerde de Aw over het jaar 2018 dat het onzeker is of het risicokapitaal van WSW toereikend is om met een aan zekerheid grenzende waarschijnlijkheid verliezen van het waarborgfonds te kunnen dekken en geen beroep te hoeven doen op de achtervang. Omdat WSW tijd heeft gekregen van het Rijk en de VNG om de onzekerheid op te lossen met het strategisch programma, zag de toezichthouder op dat moment geen aanleiding om maatregelen op te leggen aan WSW.

In het bijgevoegde rapport «Toezicht WSW 2019» beoordeelt de Aw de toereikendheid van het risicokapitaal opnieuw als onzeker. De Aw stelt dat het door WSW berekende inbare risicokapitaal groter is dan het berekende vereiste kapitaal. Hieruit kan volgens de Aw echter nog niet geconcludeerd worden dat het risicokapitaal toereikend is. De onzekerheid wordt voornamelijk veroorzaakt door de validatiebevindingen van Deloitte over het huidige model waarmee WSW de toereikendheid van het risicokapitaal berekent. Deze bevindingen zijn volgens de Aw door WSW met het strategisch programma voortvarend opgepakt in 2019, maar de afronding en implementatie van de voorgenomen maatregelen moeten nog plaatsvinden. Zolang dit niet heeft plaatsgevonden blijft de onzekerheid volgens de Aw bestaan. Omdat het WSW voornemens is de maatregelen uit het strategisch programma in 2020 te implementeren, ziet de Aw nu geen aanleiding om maatregelen aan WSW op te leggen.

Naast de toetsing van de beleidsregel over de toereikendheid van het risicokapitaal heeft de Aw ook de naleving van de andere twee beleidsregels en de bedrijfsvoering getoetst. De tweede beleidsregel – over het kader voor borging van geldleningen – wordt volgens de Aw voldoende nageleefd in 2019. De derde beleidsregel (die de informatieverstrekking van WSW aan de Staat der Nederlanden, de Aw, de VNG en de gemeenten beschrijft) is in 2019 voor het eerst van toepassing. Het proces omtrent de informatieverstrekking is door de internal auditor in 2019 beoordeeld. Op basis van deze beoordeling heeft WSW geconstateerd dat er geen beheersmaatregelen aanwezig zijn waarmee de volledigheid en tijdigheid van de informatieverstrekking aan de «stakeholders» wordt gewaarborgd. De internal auditor concludeert daarom dat het risico bestaat dat WSW niet voldoet aan de vereisten van deze beleidsregel. De Aw concludeert daarop dat de processen die de naleving van deze beleidsregel moeten waarborgen nog onvoldoende worden beheerst door WSW in 2019. Daarom beoordeelt de Aw de naleving van de beleidsregel nog als onzeker. Tot slot concludeert de Aw dat de bedrijfsvoering van WSW voldoende beheerst en integer is, maar dat op onderdelen verbetering nodig zijn. Dit betreft bijvoorbeeld de aanbeveling van de externe accountant om een meerjaren strategisch IT-plan op te stellen.

Het WSW is met de bevindingen van de Aw aan de slag gegaan of gaat hier binnenkort mee aan de slag, zie ook de reactie hieronder. De Aw zal de opvolging door WSW van de bevindingen monitoren en de effecten daarvan beoordelen in het kader van het toezicht op WSW in 2020.

## *Reactie WSW op toezichtsrapport Aw*

WSW is eind 2018 een strategisch programma gestart om in de toekomst een voldoende robuust borgstelsel te kunnen garanderen en het mogelijk te blijven maken dat corporaties tegen zo laag mogelijke kosten finan-

cierbaar zijn. Onderdeel van dit strategisch programma is de versterking van het kapitaalbeleid, zodanig dat er meer zekerheid komt dat het risicokapitaal in de sector duurzaam blijft volstaan om ervoor te zorgen dat WSW nieuwe leningen kan blijven borgen. In dit kader is ook gewerkt aan de mogelijkheid om eerder obligo te kunnen innen om tijdig het risicovermogen aan te vullen, naar een dermate niveau dat er geen twijfel ontstaat over de kredietwaardigheid en rating van WSW. Indien nodig, voor het behoud van de kredietwaardigheid en rating van WSW, kan WSW dit al implementeren voor afronding van het strategisch programma.

Gedurende 2019 stemde WSW intensief af met het Ministerie van BZK, VNG, Aedes, Deelnemersraad en Aw om te komen tot uitwerking van het strategisch programma. Begin 2020 is afgesproken dat op een aantal punten nader onderzoek plaatsvindt. Daarnaast is de documentatie waarin de veranderingen van het strategisch programma zijn verwerkt in de periode van 24 februari tot 1 april geconsulteerd bij de deelnemers van WSW en andere belanghebbenden. De insteek van WSW was om het strategisch programma voor de zomer van 2020 af te ronden. Er is echter enige vertraging opgetreden, onder meer vanwege de situatie rondom COVID-19. De reacties uit de consultatie zijn inmiddels grotendeels verwerkt in de conceptdocumentatie en WSW verwacht het overleg en besluitvorming met zijn belanghouders de komende maanden te kunnen afronden. Implementatie is voorzien in de tweede helft van het jaar.

WSW verwijst ten aanzien van de bevindingen uit het toezichtrapport naar de voortgang en planning van het strategisch programma (zie hiervoor) en naar zijn reactie in de bijlage van het toezichtrapport. In deze reactie geeft WSW onder meer aan dat het de aanbevelingen van de interne auditor over het proces omtrent informatieverstrekking op zal volgen waarmee aantoonbaar kan worden gemaakt dat de beleidsregel over informatieverstrekking wordt nageleefd. Ook onderkent WSW dat op onderdelen verbeteringen nodig zijn in de bedrijfsvoering en wordt hier in 2020 verder aan gewerkt.

#### *Reactie Rijk en VNG op toezichtsrapport Aw*

Voor het Rijk en de gemeenten als achtervang is het van groot belang dat de Aw als onafhankelijke toezichthouder toetst of het WSW aan de afspraken met de achtervang voldoet om te voorkomen dat er onvoldoende zekerheid is voor de achtervang.

Hoewel de Aw dit jaar constateert dat het door WSW berekende inbare kapitaal groter is dan het berekende vereiste kapitaal, acht de Aw de toereikendheid van het risicokapitaal toch onzeker. Deze onzekerheid hangt vooral samen met de validatiebevindingen van Deloitte. Het Rijk en VNG delen deze bevindingen. In een brief die ik eerder aan uw Kamer stuurde<sup>6</sup> gaf ik aan dat het rapport van Deloitte laat zien dat er verbeteringen noodzakelijk zijn voor de zekerheden van het WSW, het obligo-beleid en de manier waarop het risico voor de achtervang nu berekend wordt. Het is van belang dat de risico's voor de achtervang goed in beeld zijn zodat daarop gestuurd kan worden.

Naar het oordeel van het Rijk en de VNG zet het WSW met het strategisch programma de juiste stappen om de door de Aw geconstateerde onzekerheid weg te nemen en de risico's voor de achtervang te beperken. Het programma moet leiden tot een nieuwe methodiek die beter inzicht

<sup>6</sup> Kamerstuk 29 453, nr. 485.

biedt in de omvang van het achtervangrisico en het kapitaal waarover WSW moet beschikken, een versterking van de beschikbare maatregelen om het risicokapitaal zo nodig aan te vullen en een versterking van de zekerheden op het onderpand. Hierbij adresseert het WSW de verschillende bevindingen van externe partijen zoals Deloitte. Aangezien de verbeteringen van het strategisch programma nog geïmplementeerd moeten worden, is het goed dat het WSW al geregeld heeft dat het indien nodig zelfstandig eerder obligo kan ophalen bij zijn deelnemers.

Het Rijk en VNG hebben begrip voor de vertraging die het strategisch programma heeft opgelopen. Hoewel het strategisch programma nog niet is afgerond, zien Rijk en VNG dat er grote voortgang wordt geboekt door WSW. Tegelijkertijd is het van belang dat onzekerheden niet te lang blijven voortbestaan. Het is daarom goed dat besluitvorming en implementatie door WSW in de tweede helft van het jaar is voorzien. Uiteraard zullen het Rijk en de VNG samen met andere betrokken partijen de voortgang nauwlettend blijven monitoren en daarbij aansturen op verdere maatregelen om risico's te verkleinen voor de achtervang als dat noodzakelijk is. In de tweede helft van 2020 zal ik uw Kamer informeren over de stand van zaken van het strategisch programma en de onzekerheid rond het achtervangrisico.

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

**Verzoek om toezending afschrift van brief aan de heer E.B. te D.**

Op 12 december 2019 heeft uw Kamer verzocht om een reactie op een e-mail van 25 november 2019 van de heer E.B. te D.<sup>7</sup> Het bericht had betrekking op de toewijzingsregels voor het verkrijgen van een huurwoning van een woningcorporatie. In een telefoongesprek dat het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties op 20 december 2019 met betrokkene voerde, bleek de problematiek die aan de orde was gesteld reeds opgelost, en kon de behandeling van de e-mail worden afgerond. De commissie vroeg mij om een afschrift toe te sturen van de afrondende brief aan de heer E.B. Ter voldoening aan dat verzoek stuur ik u hierbij een geanonimiseerd afschrift van de schriftelijke reactie aan de heer E.B.

**Toezegging om in overleg te gaan met woningcorporaties over de mogelijkheden van «Huurpaspoort»**

In het algemeen overleg over Woonfraude van 27 juni 2019 deed ik u de toezegging in overleg te gaan met de woningcorporaties over de mogelijkheden van een «Huurpaspoort» en uw Kamer daarover te informeren.<sup>8</sup> Op 25 mei 2020 vond een online voorlichtingssessie plaats voor en door woningcorporaties, georganiseerd door Aedes, over de verschillende initiatieven voor het digitaliseren van de inkomenstoets door woningcorporaties. Mijn ministerie heeft in die sessie de deelnemende corporaties geïnformeerd over de verkenning die samen met Aedes en de Belastingdienst wordt uitgevoerd voor de digitalisering van de inkomenstoetsing. In de sessie is met de woningcorporaties gesproken over de verschillende mogelijkheden. Ook het initiatief «Huurpaspoort» kwam hierbij aan bod. De verschillende initiatieven voor de digitalisering van de inkomenstoets verkeren deels nog in een experimentele fase, deels zijn zij in voorbereiding. De initiatieven zijn kansrijk, en bieden elk verschillende voordelen. Het is aan woningcorporaties om een keuze te maken of zij overstappen op een digitale inkomenstoets en, zo ja, of zij gebruikmaken van één van de bestaande initiatieven, zoals «Huurpaspoort».

**Bezwaarzaak Mijande en bezoldiging van de interim bestuurder**

Ik heb uw Kamer twee toezeggingen gedaan aangaande woningcorporatie Mijande. De eerste toezegging betreft de uitkomsten van de bezwaarprocedure inzake misstanden bij woningcorporatie Mijande.<sup>9</sup> De tweede toezegging is u te informeren over de bezoldiging van de interim-bestuurder, opgenomen in de jaarrekening van 2018 van Mijande.<sup>10</sup> Onderstaand informatie is afgestemd met de Autoriteit Woningcorporaties Aw.

*De uitkomsten van de bezwaarprocedure inzake misstanden bij woningverkoop*

Mijande heeft eind 2016 bij de Aw het verzoek ingediend om enkele woningen te verkopen. De Aw heeft dit verzoek begin 2017 goedgekeurd. Na een vermoeden van integriteitschending(en), is er in opdracht van de Raad van Commissarissen van Mijande een onderzoek gedaan naar

<sup>7</sup> Uw kenmerk 2019Z23393/2019D51458.

<sup>8</sup> Kamerstuk 32 847, nr. 549.

<sup>9</sup> Aanhangsel Handelingen II 2018/19, nr. 1372.

<sup>10</sup> Aanhangsel Handelingen II 2018/19, nr. 1372.

mogelijke onregelmatigheden onder andere bij de genoemde verkoop. Uit het rapport van bevindingen heeft de Aw de conclusie getrokken dat de koper uiteindelijk niet de minimaal vereiste taxatiewaarde had betaald, en dat daarmee niet meer aan het goedkeuringsvereiste vanuit de wet werd voldaan. De Aw heeft daarom begin november 2018 de verstrekte vergunning voor de verkoop ingetrokken (middels een intrekingsbesluit). Het besluit en de reeds gesloten koopovereenkomst waren ingevolge art. 27 lid 4 Woningwet daarom nietig. Mijande is vervolgens een procedure gestart tot ontbinding van de koopovereenkomst. De koper is tegen de ontbinding van de koopovereenkomst in beroep gegaan en heeft bezwaar gemaakt tegen het besluit van de Aw, waarna het bezwaarproces in gang is gezet. In 2019 is er intensief overleg geweest tussen Mijande en de koper en is in afstemming met de Aw bepaald welk bedrag als aanvullende betaling door de koper nodig was om aan het goedkeuringsvereiste, het betalen van de taxatiewaarde, te komen. Begin september 2019 is de Aw in kennis gesteld van de vaststellingsovereenkomst tussen Mijande en de koper over het doen van een aanvullende betaling om aan het goedkeuringsvereiste te voldoen. De Aw heeft vastgesteld dat het bedrag van de aanvullende betaling overeenkwam met het tekort zoals dat door de Aw was berekend. Daarmee is de grond voor het intrekingsbesluit komen te vervallen en heeft de Aw dit besluit herroepen. Met het vervallen van het intrekingsbesluit is automatisch ook de grond voor bezwaar op het intrekingsbesluit vervallen. Hiermee was de casus afgerond.

#### *De bezoldiging van de interim-bestuurder*

In de tweede plaats heb ik toegezegd u te informeren over de bezoldiging van de interim-bestuurder. Begin juni 2018 is de interim bestuurder bij Mijande gestart. Uit de jaarrekening 2018 valt op te maken dat deze in de periode van 4 juni tot 31 december 2018 een totaal bezoldiging van € 87.360,- heeft ontvangen. Deze bezoldiging is door de accountant als passend beoordeeld binnen de WNT. De Aw, als toezichthouder op de WNT voor wat betreft de corporatiesector, heeft met betrekking tot de interim bestuurder en de jaarrekening van 2018 geen onregelmatigheden geconstateerd ten aanzien van de toepassing van de WNT. Alle corporaties worden door de Aw onderzocht op de WNT. Als dit voor een corporatie leidt tot een negatief oordeel, dan zal dit onderdeel zijn van de openbare oordeelsbrief die wordt gepubliceerd op de site van de Aw.

#### **Reactie op het rapport «informatiebeveiliging woningcorporaties»**

Op 19 december 2016 heeft uw Kamer mij gevraagd om een reactie op het rapport «Informatiebeveiliging woningcorporaties 2016: code oranje corporaties, maak werk van informatiebeveiliging» van BDO Audit & Assurance.<sup>11</sup>

Bij brief van 20 januari 2017 heb ik u aangegeven dat ik mijn reactie op het rapport van BDO graag in het bredere verband van de vraagstukken die spelen op het terrein van de professionalisering van de woningcorporatiesector op het gebied van de informatievoorziening wil plaatsen.<sup>12</sup> Onlangs is mij gebleken dat ondanks deze intentie tot op heden een reactie specifiek op dit rapport helaas is uitgebleven. Graag maak ik van deze gelegenheid gebruik om dit alsnog te doen.

<sup>11</sup> Uw kenmerk 2016Z22488/2016D48673.

<sup>12</sup> Kamerstuk 29 453, nr. 436.

BDO schetst een naar mijn mening een herkenbaar beeld waaruit blijkt dat er een serieuze opgave ligt voor de corporatiesector op het informatiebeveiligingsvraagstuk. Tegelijkertijd zijn er vraagtekens te stellen bij de representativiteit van het BDO-rapport, door slechts 31 corporaties (minder dan 10% van de sector) is de enquête ingevuld. De enquêtes zijn ingevuld door interne controllers, waarmee wellicht informatiemanagement-medewerkers zijn gepasseerd.

Het rapport biedt een aantal interessante handvatten voor bestuurders om met dit onderwerp aan de slag te gaan. Ik heb gezien dat bestuurders van corporaties hun verantwoordelijkheid op dit dossier hebben opgepakt. Zo is binnen de sector de Baseline Informatiebeveiliging (woning)Corporaties (BIC) ontwikkeld waarvan in 2016 een eerste versie is gepresenteerd. In 2019 is derde versie opgeleverd. De BIC is gebaseerd op de Nederlandse norm voor informatiebeveiliging die ook door gemeentes wordt gebruikt als baseline (BIG), aangevuld met corporatie-specifieke zaken. De BIC wordt in de sector naar verluidt breed omarmd. Om nog meer (met name kleinere) woningcorporaties de BIC succesvol te laten gebruiken zijn de zogenaamde BIC Building Blocks (BBB) ontwikkeld. Dit geeft corporaties handvatten (voorbeelden, formats, best practices) om met de BIC aan de slag te gaan om zo de informatiebeveiliging naar een hoger plan te tillen. Rond een zestal thema's zijn whitepapers en best-practice documenten beschikbaar. De BIC en de BBB zijn initiatieven uit de branche zelf (CorpoNet).

Ook de komst van de Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG) heeft geleid tot actie bij corporaties. De AVG stelt namelijk dat organisaties passende maatregelen dienen te nemen om persoonsgegevens te beveiligen. Om woningcorporaties te helpen heeft Aedes de AVG Routeplanner ontwikkeld. Deze routeplanner bevat allerlei praktische informatie en handreikingen om corporaties te helpen te voldoen aan de AVG. Deze routeplanner is oktober 2017 opgeleverd en veelvuldig opgevraagd bij Aedes. Nadien heeft de routeplanner nog enkele aanvullingen gehad. Corporaties zijn veelvuldig met de AVG Routeplanner aan de slag gegaan, zo bleek uit een enquête onder +/- 60 corporatiemedewerkers die deze routeplanner hebben opgevraagd.

Tenslotte komen Informatiebeveiligings- en privacy-experts uit de sector regelmatig bij elkaar in de Aedes klankbordgroep AVG & Informatiebeveiliging om kennis te delen en te ontwikkelen en is er op de website van Aedes een actieve online community met veel deelnemers rondom dit thema.

Deze initiatieven onderstrepen dat informatiebeveiliging binnen de sector serieus wordt opgepakt. Ik heb dan ook geen signalen ontvangen dat op dit moment zich kwetsbaarheden voordoen binnen de corporatiesector op dit thema. Ik blijf de relevante ontwikkelingen volgen en zal indien daar aanleiding toe is gesprekken voeren met de sector over dit onderwerp.

### **Uitvoering motie Koerhuis en Beckerman**

Tot slot heeft uw Kamer op 11 februari 2020 middels de aangenomen motie Koerhuis (VVD) en Beckerman (SP) de regering verzocht om de corporaties te vragen de ketels die over de technische levensduur zijn te vervangen en de noodzakelijke aanpassingen te plegen bij de andere ketels en de Kamer daarover voor de zomer te informeren. Het betreft ketels van fabrikant AGPO Ferroli. Ik heb via Aedes dit aan de corporaties gevraagd. Aedes heeft hierop contact opgenomen met de woningcorporaties; zowel Aedes als de betreffende woningcorporaties hebben uitvoering (online) gecommuniceerd over de bevindingen van de NVWA.

De corporaties hebben actie ondernomen ten aanzien van de ketels. Aedes heeft mij laten weten dat corporaties onverminderd aandacht hebben voor noodzakelijke aanpassingen van ketels of vervanging daarvan. Er zijn geen signalen van problemen bij de uitvoering van de door de corporaties genomen maatregelen of de voortgang daarvan.