

Binnen de algemene commissie voor Wonen en Rijksdienst hebben enkele fracties de behoefte om vragen en opmerkingen voor te leggen over de brief van de Minister voor Wonen en Rijksdienst d.d. 12 mei 2014 betreffende de stresstest van de derivatenportefeuille bij 147 woningcorporaties (Kamerstuk 29 453, nr. 348).

De voorzitter van de commissie
De Rouwe

De griffier van de commissie
Verstraten

I. Vragen en opmerkingen uit de fracties

Algemeen	2
1. Inleiding	2
2. Samenstelling naar aantal en omvang derivatenportefeuilles van 147 woningcorporaties	3
3. Leningen met embedded derivaten	3
4. Buffers die woningcorporaties aanhouden om margin calls of verzoeken om zekerheden te verstrekken	3
5. Uitkomst stresstest liquiditeitsrisico uit hoofde van de derivatenportefeuille van individuele woningcorporaties	5
6. Risico van tussentijdse beëindiging contracten	6
7. Tijdigheid indiening van de gegevens en kwaliteit van de aangeleverde informatie	7
8. Beleidsmaatregelen en toezicht CFV	8
9. Advies en verzoek aan de Minister	9
10. Overig	9

II. Reactie van de Minister

Algemeen

De leden van de VVD-fractie hebben met belangstelling kennisgenomen van de brief en het onderzoek van het CFV¹ getiteld «Stresstest liquiditeitsrisico derivatenportefeuille bij 147 woningcorporaties, peildatum 31 december 2013». Deze leden zien aanleiding tot het stellen van enkele vragen.

De leden van de PvdA-fractie zijn content dat alle woningcorporaties de stresstest hebben doorstaan. Deze leden hebben nog wel een aantal vragen en opmerkingen.

De leden van de CDA-fractie hebben met belangstelling kennisgenomen van het onderzoek van het CFV. Deze leden constateren met genoegen dat de stresstest laat zien dat inmiddels alle woningcorporaties met derivaten een liquiditeitsbuffer hebben die voldoet aan de eisen van de beleidsregels. Buiten dat bestaan er nog enkele vragen.

De leden van de SP-fractie hebben met interesse kennisgenomen van het onderzoek van het CFV en de aanbiedingsbrief van de Minister. Deze leden hebben nog enkele vragen en opmerkingen.

1. Inleiding

De leden van de CDA-fractie zijn van mening dat bij juist gebruik derivaten bij uitstek geschikt zijn om bepaalde risico's te beheersen. Onjuist of speculatief gebruik dient te worden voorkomen. Op welke wijze geeft de stresstest daar inzicht in, zo vragen deze leden.

De leden van de SP-fractie lezen dat 147 van de 377 woningcorporaties in Nederland derivaten bezitten. Daarmee lopen zij een financieel risico wat ten koste zou kunnen gaan van huurders en waarbij mogelijk de solidariteit tussen woningcorporaties onder druk kan komen te staan. Deze leden zijn blij dat de onderzochte woningcorporaties de stresstest hebben doorstaan, maar hebben nog zorgen.

¹ CFV: Centraal Fonds Volkshuisvesting

Deze leden vragen op welke wijze momenteel wordt voorkomen dat woningcorporaties opnieuw risicovolle financiële producten aankopen, zonder hierbij vooruit te willen lopen op de uitkomsten van de parlementaire enquêtecommissie Woningcorporaties.

De leden van de SP-fractie vragen waarom de Minister in de aanbiedingsbrief alleen ingaat op het goede nieuws en vragen daarom welke zorgen hij nog heeft naar aanleiding van het uitgevoerde onderzoek. Deze leden stellen vast dat de totale derivatenportefeuille is afgenomen en vragen hoe de verdeling van de afname bij de verschillende woningcorporaties is. Zijn er woningcorporaties die geheel niet aan afbouw doen of zijn er woningcorporaties die snel van hun derivaten af willen, zo vragen deze leden. Zij zien hierover graag een toelichting tegemoet.

2. Samenstelling naar aantal en omvang derivatenportefeuilles van 147 woningcorporaties

De leden van de CDA-fractie constateren dat zeven van de 146 woningcorporaties 50% van de derivaten-omvang bezitten. Leidt dit tot specifiek beleid ten aanzien van die woningcorporaties, zo vragen deze leden.

De leden van de SP-fractie vragen hoe het mogelijk is dat de totale derivatenportefeuille 2,7 miljard euro in de min staat, ondanks het feit dat het negatieve totaal in een jaar tijd met 1,1 miljard verminderd is. Deze leden vrezen dat woningcorporaties weer aan moeten kloppen voor financiële hulp bij hun collega's. Kan de Minister dit bevestigen of ontkennen?

Daarnaast willen deze leden graag een uitgebreidere uitleg over de tussentijdse marktwaardeverrekeningen die 51 woningcorporaties zijn aangegaan. Hoe gaat deze tussentijdse verrekening in zijn werk en waarom hebben woningcorporaties dit wel of niet gedaan, zo vragen zij.

3. Leningen met embedded derivaten

De leden van de CDA-fractie vragen of alle liquiditeitseffecten op de derivatenportefeuille, zoals bijstortverplichtingen en afrekening vanwege breakclauses, opgevangen kunnen worden en tot welk niveau van renteschommelingen dit dan kan. Zeker nu geconstateerd wordt dat 197 woningcorporaties «volgens hun opgave» embedded derivaten bezitten. Deze leden ontvangen ook graag een toelichting op de zogenaamde «embedded derivaten». Hoe kan het dat 197 woningcorporaties leningen met ingebouwde derivaten hebben, maar dat er slechts 147 woningcorporaties zijn onderzocht? De leden vragen welke (financiële) risico's er concreet zijn bij deze woningcorporaties, mede gezien het feit dat sommige van deze ingebouwde derivaten een negatieve marktwaarde hebben.

4. Buffers die woningcorporaties aanhouden om margin calls of verzoeken om zekerheden te verstrekken

De leden van de PvdA-fractie hebben een aantal vragen over de 2% buffer. De 2% lijkt een statisch percentage dat onvoldoende gerelateerd is aan het risico van rentedaling. Immers, hoe hoger de actuele marktrente, hoe reëler de kans op grote dalingen en vice versa. Deze leden krijgen graag een toelichting op de voor- en nadelen om de buffer te staffelen naar rato van de hoogte van de marktrente en ontvangen tevens graag een nadere onderbouwing van de 2% als bufferpercentage.

De leden van de CDA-fractie vragen of de daling van de liquiditeitsbuffer die woningcorporaties vanwege hun derivaten aan moeten houden effect heeft op hun investeringsruimte? Zo ja, welke omvang heeft dat? Deze leden vragen ook hoe zekerheden in de vorm van hypotheek in niet-DAEB² bezit geregeld worden als het niet-DAEB bezit gesplitst wordt van de woningcorporaties.

De leden van de SP-fractie lezen dat woningcorporaties die een liquiditeitsbuffer hebben die voldoet aan de eisen van de beleidsregels over derivaten, dat wil zeggen dat deze groot genoeg is om de liquiditeitseffecten op de derivatenportefeuille (bijstortverplichting vanwege margin calls en afrekening vanwege breakclauses binnen het jaar) van 2% rentedaling op te kunnen vangen. Deze leden vragen een uitgebreide toelichting op de voorgaande zinsnede.

De leden van de SP-fractie vragen wat het «Eigen middelenbeleid» van het WSW³ precies inhoudt en hoeveel woningcorporaties hier gebruik van maken. Hieruit vloeit de vraag voort waarom het CFV dit als een buffer kan accepteren.

Te lezen valt dat één woningcorporatie, tijdens het uitwerken van het onderzoek, heeft aangegeven niet langer aan de afgesproken buffer te kunnen voldoen om de 2% rentedaling te kunnen opvangen. Op welke wijze heeft deze woningcorporatie de stresstest kunnen doorstaan en welke risico's zijn er op korte en lange termijn voor de woningcorporatie, zo vragen de leden. Tevens willen zij weten of er woningcorporaties zijn die net boven de buffereis zitten, maar wel in een «gevarezone». Zo ja, hoeveel woningcorporaties betreft het, zo vragen zij.

5. Uitkomst stresstest liquiditeitsrisico uit hoofde van de derivatenportefeuille van individuele woningcorporaties

De leden van de CDA-fractie vragen waarom «doorzakken» nooit preventief ingezet kan worden om toezichtbelemmeringen te elimineren. Zou dat wel achteraf kunnen gebeuren? Deze leden ontvangen hierop graag een toelichting.

Deze leden vragen tevens of het «doorzakken» van derivaten met toezichtbelemmerende bepalingen in basisrenteleningen in beeld zijn bij het CFV en de Minister. Ook de derivaten die verborgen of embedded zijn baren deze leden zorgen. Zijn die volledig in beeld? Zo nee, welke risico's lopen woningcorporaties daarmee, zo vragen zij.

De leden van SP-fractie vernemen graag waarom het «doorzakken» van derivaten in basisrenteleningen nooit ingezet kan worden om toezichtbelemmerende bepalingen preventief te schrappen. Dit ondanks het feit dat de beleidsregels derivaten basisrenteleningen dit wel toestaan. Graag ontvangen deze leden een uitgebreide en begrijpelijke uitleg hierover.

6. Risico van tussentijdse beëindiging contracten

De leden van de SP-fractie vragen of de Minister kan uitleggen wat er concreet bedoeld wordt met een «serieus liquiditeitsprobleem» wanneer banken ontbinding opeisen en de meeste contracten een negatieve marktwaarde hebben. Op welke manier worden de risico's in de gaten gehouden door de woningcorporaties en op welke manier kan er worden ingegrepen, zo vragen deze leden.

² DAEB: Diensten van Algemeen Economisch Belang

³ WSW: Waarborgfonds Sociale Woningbouw

7. Tijdigheid indiening van de gegevens en kwaliteit van de aangeleverde informatie

De leden van de VVD-fractie vragen of de Minister de mening van het CFV deelt dat de kwaliteit van de door woningcorporaties ingediende stresstestgegevens in aantal gevallen te wensen overliet. Zo ja, gaat de Minister hier nog verdere actie aan verbinden en de woningcorporaties aanspreken op hun verantwoordelijkheid? In hoeverre is dit een risico bij het maken van de analyse van de aangeleverde gegevens, zo vragen deze leden.

De leden van de CDA-fractie spreken hun zorg uit over het feit dat te veel woningcorporaties niet, of onvolledig dan wel niet tijdig, de gevraagde gegevens hebben aangeleverd. Welke stappen verwacht de Minister van het CFV om hier verbetering in te krijgen? Deze leden willen tevens weten of het opvragen van een assurancerapport van een accountant thans niet reeds bij de woningcorporaties mogelijk is die niet (of niet volledig) hun gegevens hebben aangeleverd.

8. Beleidsmaatregelen en toezicht CFV

De leden van de PvdA-fractie horen van de woningcorporaties en de banken dat de huidige regels voor derivatengebruik te streng zijn, met name de aanvullende eisen op het vlak van de maximale looptijd van tien jaar en het aanmerken van woningcorporaties als niet-professionele belegger. Om recht te doen aan deze zorgen van banken en de sector volgen een aantal vragen van deze leden.

Zou een gemiddelde looptijd van maximaal tien jaar voor de hele derivatenportefeuille (met vijftien jaar als maximum voor afzonderlijke derivatencontracten) niet leiden tot een betere spreiding van de renterisico's? Waarom is gekozen voor specifiek deze modelovereenkomst? Uit de praktijk blijkt dat door deze extra eisen bovenop de onlangs ingevoerde strenge derivatenrichtlijn, het onmogelijk is voor woningcorporaties om nog derivaten af te sluiten. Geldt dit ook voor de toegestane simpele derivaten die bedoeld zijn om de reële renterisico's af te dekken?

Kan worden toegelicht wat de financiële gevolgen voor de sector zijn, met name op de investeringscapaciteit, als alle bestaande en nieuwe leningen niet meer gepaard kunnen gaan met derivaten? Hoe verhouden de extra eisen voor de woningcorporatiesector zich tot de eisen die worden gesteld aan onderwijsorganisaties of zorginstellingen? Klopt het dat de Ministeries van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap en van Volksgezondheid, Welzijn en Sport in samenspraak met de sector tot modelovereenkomsten kwamen, waarin ruimte is voor specifieke aanvullende voorwaarden, zoals extra eisen aan de financiële performance van specifieke organisaties? Ziet u meerwaarde in dergelijke modelovereenkomsten met ruimte voor maatwerk?

Zou een verbod op margin calls niet beter zijn voor de sector? Immers, de kosten voor het risico zijn dan inzichtelijk in de vorm van extra rente basispunten, zo merken de leden van de PvdA-fractie op. De dreiging voor bijstorten (en daarmee die van verkoop van bezit of het schrappen van investeringen) valt daarmee weg.

De leden van de PvdA-fractie blijven van mening dat het treasurybeleid bij woningcorporaties teruggedrongen moet worden. Treasurers zijn duur en teveel tussenpersonen verdienen flink aan commissies. De verantwoordelijkheid ligt nu eenzijdig bij de banken omdat woningcorporaties standaard als niet-professionele belegger zijn aangemerkt. Dit kan averechts werken omdat woningcorporaties hierdoor geen prikkel meer hebben om goed te presteren op het vlak van derivaten. Immers, de bank is verantwoordelijk. Zou het WSW geen bepalende rol moeten hebben in

de beoordeling van de derivatencontracten die worden aangegaan, zo vragen deze leden.

Ook vragen deze leden om een verduidelijking op het vlak van de koppeling van derivaten aan reële leningen. Graag ontvangen zij een toelichting hoe hard deze koppeling is en of dit inhoudt dat derivaten alleen kunnen worden gekocht bij dezelfde bank als waar de lening loopt en of derivaten alleen gekocht kunnen worden op het moment dat een lening wordt aangegaan.

De leden van de CDA-fractie vragen of en in welke mate het in- en extern toezicht met deze stresstest wordt geholpen. Daarbij stellen zij ook de vraag of er bekend is of woningcorporaties nu enkel instrumentele (aan hun maatschappelijk doel-dienstbare) derivaten hebben.

Deze leden constateren dat de huidige regelgeving sterk «rule based» is. Dat heeft het risico dat de financiële sector producten en contracten gaat structureren waarmee dergelijke regelgeving juist omzeild kan worden. Is de Minister zich hiervan bewust? Zo ja, hoe kan voorkomen worden dat de regels omzeild worden? Is «principle based» toezicht in dat verband niet te prefereren, zo vragen zij.

De leden van de SP-fractie zijn ervan geschrokken dat het interne toezicht binnen woningcorporaties nog niet goed is geregeld, ondanks misstanden afgelopen jaren, drie stresstesten en de start van een parlementaire enquête. Deze leden vragen de Minister om zijn visie op het ontbreken van het intern toezicht en vragen welke manieren er nu zijn (of kunnen worden ontwikkeld) om dit toezicht te verbeteren, zowel binnen de woningcorporatie als vanuit het Ministerie.

9. Advies en verzoek aan de Minister

De leden van de SP-fractie lezen dat het CFV duidelijke adviezen en verzoeken heeft verwoord aan de Minister. Deze leden vragen wat de Minister met elk van de afzonderlijke punten gaat doen. Graag zien de leden een toelichting per advies of verzoek.

10. Overig

De leden van de CDA-fractie grijpen de gelegenheid aan om de regering te vragen hoe het staat met de toezeggingen die gedaan zijn tijdens het nota overleg over het beleidskader derivaten⁴ en de initiatiefnota «derivaten beheersen»⁵ van het lid Omtzigt.

Kan de Minister sector voor sector aangeven welk kader is ingevoerd en kunt u de aanbevelingen van de initiatiefnota langsgaan en aangeven of en hoe ze zijn uitgevoerd?

Kan de Minister aangeven of het kader dat nu voor volkshuisvesting geldt het gewenste effect gehad heeft. Ziet u nog risico's die ondervangen dienen te worden, zo vragen deze leden.

II. Reactie van de Minister

⁴ Kamerstuk 33 489, nr. 19

⁵ Kamerstuk 33 741