

Vergaderjaar 2018–2019

**29 453**

**Woningcorporaties**

**Nr. 491 HERDRUK<sup>1</sup>**

**NADER VERSLAG VAN EEN SCHRIFTELIJK OVERLEG**

Vastgesteld 22 juli 2019

De vaste commissie voor Binnenlandse Zaken heeft nog enkele vragen en opmerkingen over de brief van de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties dd. 28 maart 2019 houdende antwoorden op het verslag van het schriftelijk overleg over ontwikkelingen ter verbetering van het borgstelsel voor woningcorporaties (Kamerstuk 29 453, nr. 489). Deze vragen, alsmede de daarop op 19 juli 2019 gegeven antwoorden, zijn hieronder afgedrukt.

De voorzitter van de commissie,  
Ziengs

De griffier van de commissie,  
Roovers

<sup>1</sup> Herdruk i.v.m. correctie in de vastgestelde datum

## **I Vragen en opmerkingen vanuit de fracties**

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

De leden van de VVD-fractie hebben met interesse kennisgenomen van de antwoorden op het verslag van het schriftelijk overleg over de verbetering van het borgstelsel voor woningcorporaties. Zij hebben nog enkele vragen.

De Minister geeft aan dat het WSW voornemens is om de gedifferentieerde premietarieven voor 2019 nagenoeg ongewijzigd te laten ten opzichte van de tarieven die in 2019 golden. De leden van de VVD-fractie vragen wat de premietarieven precies zullen worden in 2019 en wat de premietarieven precies zijn geweest in 2017 en 2018.

De Minister geeft ook aan dat het S&P bij de beoordeling in juli 2018 de verwachting voor de rating van het WSW van stabiel naar negatief heeft bijgesteld. De Minister geeft echter aan dat zij verwacht dat het risicovermogen van het WSW de komende jaren niet onder het minimaal noodzakelijke niveau zakt en dat de beschikbare middelen van het WSW voldoende zijn. De leden van de VVD-fractie vragen hoe de naar beneden bijgestelde verwachting van het S&P rijmt met de verwachting van de Minister. Deze leden maken zich zorgen, omdat door de verwachting van het S&P de kans groter is geworden dat de achtervang van het Rijk voor het WSW wordt aangesproken. De leden van de VVD-fractie vragen ook of de Minister de beoordeling van het S&P en de verslagen van de gesprekken tussen het WSW en S&P naar de Kamer wil sturen. De Minister geeft aan dat de overstap naar een dynamisch model door zowel haarzelf als «onafhankelijke bureaus» wordt ondersteund. Deze leden vragen zich af ten eerste wie deze onafhankelijke bureaus zijn en ten tweede hoe de «rating agencies» tegen deze overstap aankijken. De Minister geeft aan dat het WSW zekerheden «kan» vestigen op het niet-DAEB bezit van woningcorporaties. Deelt de Minister de mening van de leden van de VVD-fractie dat, gezien de naar beneden bijgestelde verwachting van het S&P, het WSW zekerheden automatisch «moet» vestigen op het niet-DAEB bezit? De verwachting van het WSW is dat het pas volgend jaar een structureel beeld kan schetsen over de uitkomsten van het dynamische model. Deelt de Minister de mening van de leden van de VVD-fractie dat, gezien de naar beneden bijgestelde verwachting van het S&P, «pas volgend jaar» te laat is?

De leden van de VVD-fractie zijn tevreden over de nieuwe derivatenregels. De Minister geeft echter aan dat Vestia in 2012 zijn derivatenportefeuille deels heeft opgelost door deze af te kopen, danwel te laten omzetten in bestaande leningen. Deze leden vragen voor welk deel dit wel is gebeurd en voor welk deel dit niet is gebeurd, en hoeveel de verliezen zijn gestegen als gevolg van het deel waarvoor dit niet is gebeurd. De leden van de VVD-fractie vragen zich tot slot af hoe dit bij Geertruidenberg is gegaan.

De Minister geeft aan dat de verkopen van dure sociale huurwoningen (met een hoge WOZ-waarde) door Vestia tot nu toe geen positief financieel effect heeft gehad omdat de opbrengsten tot nu toe zijn gebruikt om dure leningen af te lossen. De leden van de VVD-fractie vragen zich af wat het financieel effect zou zijn als de opbrengsten zouden worden gebruikt om goedkope sociale huurwoningen (met lage WOZ) terug te bouwen.

## II Antwoord/Reactie van de Minister

### Premietarieven

De leden van de VVD-fractie vragen naar de premietarieven in 2019, 2018 en 2017. De premietarieven zijn terug te vinden op de site van het WSW<sup>2</sup>. Zoals aangegeven in de brief bij de beantwoording van het schriftelijk overleg<sup>3</sup> zijn de tarieven nagenoeg ongewijzigd gebleven.

### Strategisch programma en rating van het WSW

De leden van de VVD-fractie vragen naar de beoordeling van kredietbeoordelaar Standard & Poors (S&P) voor de rating van WSW. Zij vragen hoe de Minister de negatieve verwachting van S&P op de rating beoordeelt in relatie tot de verwachting dat het risicovermogen van het WSW de komende jaren niet onder het noodzakelijke niveau zakt. Verder vragen zij naar hoe de kredietbeoordelaars het dynamische model beoordelen en of de aanpassing naar het dynamische model wel op tijd is voor de kredietbeoordelaars. Daarnaast vragen zij naar de zekerheden van het WSW op het niet-DAEB. Ook vragen zij naar de beoordeling van S&P en eventuele gespreksverslagen tussen WSW en S&P.

De jaarlijkse rapporten van de kredietbeoordelaars zijn te vinden op de site van het WSW. Het laatste rapport van S&P is te vinden op: [http://www.wsw.nl/uploads/tx\\_ddownload/Rating\\_rapport\\_S\\_P\\_2018.pdf](http://www.wsw.nl/uploads/tx_ddownload/Rating_rapport_S_P_2018.pdf). In de brief van het WSW van 18 juli jl. gaat het WSW nader in op de beoordeling van de kredietbeoordelaars. Het WSW geeft daarbij aan dat er geen verslagen van de gesprekken worden gemaakt. Het WSW geeft in zijn brief aan dat S&P de rating kan verlagen indien er bij een aanspraak op de zekerheidsstructuur sprake is van verminderde steun vanuit deelnemende corporaties of de achtervang. De verwachting kan naar boven worden bijgesteld als WSW tijdig in staat is om de verliezen op te vangen en zijn vermogen te herstellen. Daarbij kijken de kredietbeoordelaars volgens WSW ook naar de liquiditeitspositie van het WSW. Het WSW heeft daarom geregeld dat het indien nodig, op elk moment kan besluiten het percentage van het garantieniveau in het Reglement van Deelneming te verhogen naar 0,65% van het geborgde volume. Nu ligt dit op 0,25% van het geborgde volume, ongeveer 200 mln. euro. Bij een ophoging naar 0,65% van het geborgde volume kan het WSW eerder obligo ophalen bij deelnemers, namelijk wanneer het risicovermogen onder de ongeveer 520 mln. euro daalt. Het WSW heeft hiermee vertrouwen dat de rating voor het WSW niet op korte termijn naar beneden wordt bijgesteld.

De overstap naar het dynamische model komt niet expliciet terug in de rapporten van de kredietbeoordelaars. De onafhankelijke bureaus die de overstap naar een dynamisch model ondersteunen zijn Deloitte en Zanders.<sup>4</sup> Voor de beoordeling van de kredietbeoordelaars van volgend jaar verwacht het WSW de versterkingen van het borgstelsel voortkomend uit het Strategisch Programma te hebben afgerond, waaronder de vormgeving van de zekerheden op het niet-DAEB en de overstap naar het dynamische model.

<sup>2</sup> <https://www.wsw.nl/media/nieuwsarchief/nieuwsbericht/tarieven-premiedifferentiatie-borgstellingsvergoeding-2019/> en <https://www.wsw.nl/media/nieuwsarchief/nieuwsbericht/premiedifferentiatie-borgstellingsvergoeding-per-1-januari-2017/>

<sup>3</sup> Kamerstuk 29 453, nr. 489.

<sup>4</sup> Kamerstuk 29 453, nr. 485

## Derivatenregels

De leden van de VVD-fractie vragen naar het afkopen dan wel omzetten in bestaande leningen van de derivatenportefeuille van Vestia. Ook vragen zij hoe dit bij Woonstichting Geertruidenberg (WSG) is gegaan.

Inzake het proces omtrent de afkoop dan wel doorzak van de derivaten in leningen bent u in 2012 geïnformeerd<sup>5</sup>. Vestia en de 9 banken hebben een overeenkomst gesloten dat de derivatencontracten afgekocht waren voor een som van € 1,9 mld. De rijksoverheid is geen partij in deze overeenkomst, het betreft een overeenkomst tussen deze partijen. Het is daarmee niet aan de rijksoverheid voorbehouden om te communiceren over welke derivaten betrokken zijn in deze overeenkomst. Er kan wel aangegeven worden wat het gevolg is geweest van deze overeenkomst. Het sluiten van deze overeenkomst heeft als gevolg gehad dat het renterisico en het bijhorende liquiditeitsrisico van de margin calls verdwenen is.

Vestia heeft, zoals ook blijkt uit de jaarrekening 2018, geen derivaten meer met liquiditeitsrisico's. De overgebleven zijn embedded derivaten en zorgen niet voor verliezen. Er is dus geen sprake van een gestegen verlies door het niet afkopen van deze derivaten. De jaarrekening van Vestia geeft tevens meer toelichting op de (embedded) derivaten die Vestia nog wel heeft, zie daarvoor de jaarrekening over 2018, paragraaf 8.9.3 en 7.1<sup>6</sup>.

De problemen bij WSG kwamen ook niet voort uit de derivatenproblematiek<sup>7</sup>. Bij WSG was geen sprake van derivaten met renterisico's of het omzetten van derivaten in bestaande leningen en verliezen op derivaten.

## Vestia

De leden van de VVD-fractie vragen naar het financiële effect voor Vestia als de opbrengsten van het verkopen van dure sociale huurwoningen worden gebruikt om goedkope sociale huurwoningen terug te bouwen.

In het verbeterplan van Vestia is afgesproken dat Vestia bezit afstoot in een aantal gemeenten waarna deze opbrengsten gebruikt dienen te worden voor het aflossen van leningen. In 2015 is er in overleg met WSW als saneerder toe besloten om tijdelijk te stoppen met de grootschalig verkopen in verband met de aanhoudende lage rente. Inmiddels zijn de marktomstandigheden verbeterd waardoor er wellicht weer momentum ontstaat voor grootschalige verkopen. Vestia heeft inmiddels aangegeven een traject te starten om te komen tot verkoop van de woningen in de maatwerkgemeenten. In verband met de financiële positie van Vestia en daarmee de beperkte investeringscapaciteit van Vestia en de vastgelegde focus op het financieel herstel van Vestia werkt Vestia niet aan het grootschalig bouwen van nieuwe sociale huurwoningen. Daarmee is het financiële effect van een dergelijke maatregel ook niet bekend. Gegeven de positie van Vestia ligt het meer in de reden dat Vestia woningen afstoot en dat, indien dit financieel haalbaar blijkt en lokaal wenselijk blijkt, de overnemende corporatie besluit in hoeverre het verstandig is om nieuwe woningen met een lagere WOZ-waarde te bouwen al dan niet ter vervanging van het huidige bezit. De afgelopen maanden is de bestuurlijk regisseur Vestia gemeenten, Hamit Karakus, bezig geweest om te onderzoeken hoe er gewerkt kan worden aan de volkshuisvestelijke problematiek in de maatwerkgemeenten waar Vestia actief is. In dit traject

<sup>5</sup> Kamerstuk 29 453, nr. 253

<sup>6</sup> <https://www.vestia.nl/Media/ffec5663-8d42-40b3-a61c-123f0b28156e/original/jaarrekening-2018-stichting-vestia-rvc-20190424-definitieve-wgversie.pdf>

<sup>7</sup> Kamerstuk 29 453, nr.478

is eveneens de mogelijkheid tot het plegen van vervangende nieuwbouw en het effect hiervan besproken. Ik zal u binnenkort informeren over de aanbevelingen van de heer Karakus.