



> Retouradres

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-
Generaal
Postbus 20018
2500 EA DEN HAAG

Volkshuisvesting en Bouwen
Wonen

Onze referentie
2025-0000338705

Datum 30 juni 2025
Betreft Toezichtrapport WSW 2024

Hierbij bied ik uw Kamer het Toezichtrapport WSW 2024 aan dat is opgesteld door de Autoriteit woningcorporaties (Aw). De Aw voert sinds 2016 het publiekrechtelijke toezicht uit op Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) met als doel het financieel risico van de achtervang van het Rijk en de gemeenten te beheersen. Jaarlijks wordt het rapport aan uw Kamer gestuurd. Daarnaast informeer ik uw Kamer in deze brief over de afschaffing van de premiedifferentiatie in de vergoeding die deelnemers aan WSW betalen voor de werkzaamheden van WSW. Ook geef ik uw Kamer een update over het proces om te komen tot een nieuwe methodiek voor de maximale borg.

Toezichtrapport WSW 2024

Algemeen

WSW borgt leningen van woningcorporaties. Daarmee garandeert het voor financiers van die leningen de betaling van rente en aflossing. Hierdoor kunnen woningcorporaties zich tegen gunstige voorwaarden financieren op de kapitaalmarkt. Het Rijk en de gemeenten bekleden een achtervangpositie. Dat betekent dat zij bij dreigende liquiditeitstekorten bij WSW steun zullen verschaffen in de vorm van renteloze leningen. Doel van het toezicht op WSW is om het achtervangrisico van het Rijk en de gemeenten te beheersen en de kans op een aanspraak op de achtervang te minimaliseren. Het toezicht richt zich op de naleving van de drie beleidsregels en op een beheerste en integere bedrijfsvoering. De Aw gebruikt voor de beoordeling een vierpuntsschaal: voldoende, verbetering aanbevolen, verbetering vereist en onvoldoende.

In algemene zin geeft de Aw aan dat WSW een gedegen organisatie is. Processen en procedures zijn uitgewerkt en passend bij de omvang en activiteiten van de organisatie. Het bestuur informeert de Aw met regelmaat over relevante en actuele ontwikkelingen. Dit neemt niet weg dat de Aw op een aantal onderdelen ruimte voor verbetering ziet. De Aw heeft een aantal bevindingen gesignaleerd. Deze worden geclassificeerd als niet cruciaal en niet materieel. Dat is ook hoe ik het zie. Voor een complete beschrijving van de bevindingen verwijs ik u naar het Toezichtrapport.

WSW scoort een *voldoende* op de naleving van de beleidsregel I tot en met III en de integere bedrijfsvoering. Voor het onderdeel beheerste bedrijfsvoering is de score *verbetering aanbevolen* gegeven. Dit is een verbetering ten opzichte van 2023. In het

vorige Toezichtrapport¹ was aan het onderdeel beheerste bedrijfsvoering een score van *verbetering vereist* gegeven.

Volkshuisvesting en Bouwen
Wonen

Beleidsregels

Onze referentie
2025-0000338705

Beleidsregel I beschrijft hoe de toereikendheid van het risicokapitaal jaarlijks moet worden bepaald door WSW. Het vereist kapitaal van WSW is in het najaar van 2024 berekend door WSW en is gebaseerd op de marktwaarde van het vastgoed en van de geborgde leningen per eind 2023 en op de vastgestelde ratings (risicoscores) van individuele woningcorporaties per 15 oktober 2024. Het vereiste kapitaal is volgens WSW € 891 miljoen. Het beschikbare risicokapitaal is per eind 2023 € 2.884 miljoen. Omdat het beschikbare risicokapitaal groter is dan het vereiste kapitaal, is het risicokapitaal van WSW toereikend. De Aw heeft geen opmerkingen bij de berekening van het vereiste en beschikbare risicokapitaal door WSW en concludeert dat beleidsregel I *voldoende* is nageleefd. Het voldoen aan de toereikendheidstoets geeft grote zekerheid dat WSW aan alle borgaanspraken kan voldoen zonder de achtervang te hoeven aanspreken.

Beleidsregel II beschrijft de voorwaarden voor verstrekking van borging van geldleningen voor deelnemers. De Aw concludeert dat Beleidsregel II in 2024 *voldoende* is nageleefd.

Beleidsregel III regelt het overleg en de informatieverstrekking van WSW aan de Staat en Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG). De Aw concludeert dat Beleidsregel III in 2024 *voldoende* is nageleefd.

Beheerste en integrale bedrijfsvoering

Onder beheerste bedrijfsvoering wordt verstaan de inrichting en de kwaliteit van de uitvoerende processen, de inrichting en de kwaliteit van de administratieve en interne organisatie en de inrichting en kwaliteit van de informatievoorziening en de communicatie. De Aw heeft WSW voor het onderdeel beheerste bedrijfsvoering de score *verbetering aanbevolen* gegeven. Dit is een verbetering ten opzichte van 2023. Hoewel vooruitgang is geboekt, signaleert de Aw nog diverse verbeterpunten. Het gaat bijvoorbeeld om voldoende inzetbare eigen auditors, verdere verbeteringen aan het Enterprise Risk Management en om de doelen in de meerjarenstrategie SMART te formuleren. Voor een complete beschrijving van deze punten verwijst ik naar het Toezichtrapport.

In het vorige Toezichtrapport 2023 constateerde de Toezichthouder een overtreding van het beleggingsstatuut. De Toezichthouder concludeerde dat WSW bij het aanhouden van middelen bij de bewaarder niet voldeed aan de ratingvereisten van het beleggingsstatuut dat in 2023 is herzien en goedgekeurd door de deelnemersraad en achtervang. Hiervoor legde de Toezichthouder een informele interventie op aan WSW. WSW werd 3 acties opgelegd, die uiterlijk aan het einde van het 3^e kwartaal van 2024 afgerond moesten zijn. De Aw heeft als opvolging vastgesteld dat: 1) Met een wijziging in het beleggingsstatuut de overtreding is opgeheven. Deze wijziging is afgestemd met en formeel goedgekeurd door de RvC, de achtervang en de deelnemersraad. 2) De overtreding is geëvalueerd, en dat WSW verbetermaatregelen heeft geïmplementeerd om de onderlinge informatievoorziening binnen het bestuur te versterken. 3) Het bestuur blijkt geeft van een open en lerende houding. In de gesprekken over de

¹ Kamerstukken II 2024/25, 29 453, nr. 573

informele interventie zag de Toezichthouder in eerste instantie een defensieve houding bij het bestuur. Dit is besproken met het bestuur en de RvC. De Aw constateert inmiddels een open en lerende houding.

Volkshuisvesting en Bouwen
Wonen

Integere bedrijfsvoering houdt in het tegengaan van het risico op belangenverstrengeling en van andere strafbare feiten en andere handelingen die het vertrouwen in de borgingsvoorziening kunnen schaden. De Toezichthouder concludeert dat de integere bedrijfsvoering over het geheel genomen een *voldoende* krijgt.

Onze referentie
2025-0000338705

Reactie

Ik ben tevreden dat het rapport Toezicht WSW 2024 bevestigt dat WSW in 2024 aan alle drie de beleidsregels heeft voldaan en dat er sprake is van een integere bedrijfsvoering. Dit is in lijn met het Rapport Toezicht WSW 2023. Ook ben ik tevreden dat voor het onderdeel beheerste bedrijfsvoering de score is verbeterd van *verbetering vereist* naar *verbetering aanbevolen*. Ik vertrouw erop dat WSW de ingezette lijn zal voortzetten en aan de slag gaat met de aanbevelingen die de Aw heeft gedaan. In de reactie van WSW op het rapport word ik hierin bevestigd.

Daarnaast ben ik blij met de positieve woorden van de Aw over WSW. Dit onderstreept mijn vertrouwen in de robuustheid en veerkracht van ons borgstelsel. Op basis hiervan kunnen corporaties in de komende jaren op een verantwoorde wijze bijdragen aan belangrijke maatschappelijke opgaven, zoals sociale woningbouw, verduurzaming en leefbaarheid.

Maximale borg

Voor het risico dat een grote aanspraak op de borg leidt tot problemen voor het borgstelsel, introduceerde WSW, na consultatie bij deelnemers en achtervangers, in 2014 de maximale borg. De maximale borg stelt een absolute begrenzing aan de omvang van de geborgde schuld (en daarmee de omvang van een aanspraak) bij één enkele deelnemer. De maximale borg bedraagt 3,5 miljard euro aan nominale geborgde schuld. Bij de vaststelling van de maximale borg is gekozen voor een vaste waarde, zonder een (proces) afspraak over indexering of herijking. Sinds 2014 is de maximale borg dan ook ongewijzigd.

In het voorjaar van 2023 heeft uw Kamer een motie aangenomen² waarin het de regering verzoekt om te onderzoeken of de maximale borg aangepast kan worden, zodat woningcorporaties maximaal kunnen bijdragen aan de nieuwbouw van vooral sociale huurwoningen. Naar aanleiding van de motie heb ik WSW gevraagd om te komen met een voorstel voor een methodiek voor de onderbouwing en ontwikkeling van de maximale borg.

WSW stelt voor om de maximale borg vorm te geven op basis van zowel de nominale als de marktwaarde van de leningen. De eerst knellende grens wordt gehanteerd bij het al dan niet verstrekken van borging. Een maximale borg op basis van de marktwaarde sluit aan bij het concentratierisico dat WSW beoogt te beheersen. Het nadeel hiervan is dat de maximale borg op basis van de marktwaarde, door renteschommelingen minder voorspelbaar is voor deelnemers om op te sturen. Daarnaast is de verwachting dat de geborgde schuld de komende jaren snel zal groeien. Dit kan leiden tot een snel

² Kamerstukken II 2022/23, 32 847, nr. 1029

toenemende hoogte van de maximale borg op marktwaarde wat als onwenselijk wordt gezien. Daarom is ervoor gekozen om ook te werken met een nominale maximale borg. WSW stelt voor om bij de inwerkingtreding van de aangepaste maximale borg, de nominale grens van 3,5 miljard euro met terugwerkende kracht te indexeren op basis van de kerninflatie.

Volkshuisvesting en Bouwen
Wonen

Onze referentie
2025-0000338705

Ik kan mij goed vinden in de nieuwe methodiek voor de maximale borg die WSW voorstelt. Er is een goede balans gevonden tussen enerzijds het beheersbaar houden van de risico's voor het borgstelsel en anderzijds geeft het corporaties voldoende ruimte om te kunnen investeren. Een wijziging van de methodiek vereist ook de goedkeuring van de VNG. De VNG heeft hierover nog geen besluit genomen. Momenteel werkt WSW alvast in afwachting van definitieve besluitvorming in samenspraak met de achtervang de regelgeving ten behoeve van de nieuwe methodiek uit.

Premiedifferentiatie

Deelnemers van WSW betalen een zogenaamde borgstellingsvergoeding voor de werkzaamheden die WSW verricht. Sinds 2017 is hierbij sprake van een differentiatie tussen de deelnemers in deze vergoeding (premiedifferentiatie). De premiedifferentiatie is ingevoerd als onderdeel van een pakket maatregelen naar aanleiding van de Parlementaire Enquête Woningcorporaties. De totale vergoeding ter dekking van de kosten van WSW voor een bepaald jaar blijft gelijk, maar wordt per corporatie vastgesteld op basis van het geborgd schuldrestant en de risicocategorie. Corporaties worden ingedeeld in een risicocategorie op basis van hun financiële situatie en bedrijfsrisico's. Corporaties met een hoger risicoprofiel betalen een relatief hogere vergoeding. Het doel was destijds tweeledig: "prikkelwerking in het stelsel en versterking van de risicobeheersing"³. Om te voldoen aan deze politieke wens is destijds de premiedifferentiatie op de huidige wijze opgezet en ook door partijen als zodanig geaccepteerd.

In de praktijk blijkt de beoogde prikkelwerking niet doelmatig en doeltreffend, terwijl op andere manieren de risicobeheersing in het stelsel is versterkt:

- De verschillen die door de differentiatie ontstaan zijn dusdanig klein – het gaat in absolute zin om honderden dan wel duizenden euro's per jaar – dat deze geen stimulans is voor corporaties om hun risicoprofiel te verbeteren voor zover dat al mogelijk is⁴;
- Er bestaat op dit moment zeer weinig spreiding van de corporaties over de 4 verschillende risicocategorieën, waardoor het effect van differentiatie gedempt wordt;
- Gezien de individuele risicoscore bij de betreffende corporatie niet bekend is, maar alleen de indeling in één van de vier risicocategorieën, is het lastig voor de corporatie om hierop te sturen;

WSW heeft verschillende alternatieven bekeken om aan de genoemde bezwaren tegemoet te komen, maar deze alternatieven blijken de bezwaren niet in voldoende mate weg te kunnen nemen. Hier komt bij dat de huidige risicobeheersing veel

³ Kamerstukken II 2015/16, 29 453, nr. 417

⁴ Twee concrete voorbeelden: een midden-kleine corporatie met een hoge risicoscore betaalde in 2023 een premie van 1.379 euro, dat is 445 euro meer dan de basispremie en een grote corporatie met een lage risicoscore betaalde in 2023 een premie van 55.602, dat is 7.458 euro minder dan de basispremie.

robuuster is dan ten tijde van de invoering van de premiedifferentiatie, inmiddels zijn er namelijk een aantal verbeteringen doorgevoerd in de risicobeheersing. Zo kan WSW bijvoorbeeld in het reguliere borgingsproces het borgingsplafond beperken, risico- en beheersmaatregelen opleggen, deelnemers in bijzonder of verdiepend beheer plaatsen en een verplicht herstelplan opleggen. Deze versterking van het stelsel en van individuele beoordelingen maakt het minder noodzakelijk om deelnemers via premiedifferentiatie aan te zetten tot versterking van de risicobeheersing. Verder kan vanuit volkshuisvestelijk oogpunt beargumenteerd worden dat het niet wenselijk is dat corporaties die als gevolg van hun grote opgave een verslechterd risicoprofiel laten zien daar financieel nadeel aan ondervinden. Daarom heb ik op 2 september 2024 een verzoek van WSW om de premiedifferentiatie af te schaffen goedgekeurd. De borgstellingsvergoeding wordt nu alleen vastgesteld op basis van het geborgd schuldrestant.

Met vriendelijke groet,
De Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening,

Mona Keijzer

Volkshuisvesting en Bouwen
Wonen

Onze referentie
2025-0000338705