

**29 453**

**Woningcorporaties**

**Nr. 528**

**Verslag van een schriftelijk overleg**

Vastgesteld 28 januari 2021

De vaste commissie voor Binnenlandse Zaken heeft een aantal vragen en opmerkingen voorgelegd aan de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties over de brief van 26 juni 2021 over toezicht WSW 2019, strategisch programma WSW en governance corporatiesector (Kamerstuk 29 453, nr. 518).

De vragen en opmerkingen zijn op 14 september 2020 aan de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties voorgelegd. Bij brief van 27 januari 2021 zijn de vragen beantwoord.

De voorzitter van de commissie,  
Ziengs

De griffier van de commissie,  
Roovers

## **I Vragen en opmerkingen van uit de fracties**

De leden van de **VVD-fractie** hebben met interesse kennisgenomen van de brief over toezicht WSW 2019, strategisch programma WSW en governance corporatiesector. Zij hebben nog enkele vragen.

De leden van de VVD-fractie vragen wat de premietarieven precies zullen worden in 2021 en wat de premietarieven precies zijn geweest in 2018, 2019 en 2020. De leden van de VVD-fractie vragen ook hoe het staat met de toezegging van de minister tijdens het algemeen overleg van 1 juni 2017 dat er wordt gewerkt aan gedifferentieerde premies voor het WSW en dat Kamer hierover vooraf wordt geïnformeerd.

De leden van de VVD-fractie lezen niets terug over de beoordelingen door de kredietbeoordelaars. Tegelijkertijd herinneren deze leden zich eerdere beoordelingen die negatief waren. Deze leden zijn daarom benieuwd of er recentelijk een beoordeling van een kredietbeoordelaar is geweest.

De leden van de VVD-fractie lezen dat de Autoriteit woningcorporaties de toereikendheid van het risicokapitaal van WSW nog steeds onzeker acht. De leden van de VVD-fractie vragen welke stappen de minister het afgelopen jaar heeft genomen om hier iets aan te doen. Zij vragen zich ook af wanneer het risicokapitaal bij corporaties wordt opgehaald om de toereikendheid weer zeker te achten. Daarbij zijn deze leden benieuwd welke gevaren en risico's dit met zich mee brengt. De leden van de VVD-fractie lezen ook in de brief dat het Rijk vindt dat er grote vooruitgang is geboekt door het WSW. Deze leden zouden deze vooruitgang graag gespecificeerd zien en vragen of er ook vooruitgang is geboekt met betrekking tot het risicokapitaal

De leden van de VVD-fractie zijn benieuwd naar de stand van zaken omtrent de genomen maatregelen om het borgstelsel verder te versterken wat betreft de volmacht-structuur.

De leden van de VVD-fractie vragen hoeveel van de 120 woningcorporaties waarvan eerder sprake was dat zij in 2018 een aangepaste volmacht zouden ondertekenen dat hebben ondertekend.

De leden van de VVD-fractie vragen zich af hoeveel corporaties er onder verscherpt toezicht staan. Daarbij willen deze leden ook weten hoeveel corporaties er onder versterkt toezicht of in een borgingstraject zouden komen te staan als het risicokapitaal wordt opgehaald. De leden van de VVD-fractie willen ook weten in hoeverre WSW het op te halen risicokapitaal al heeft meegenomen in de risicobeoordeling van corporaties. Zo niet dan vragen de leden van de VVD-fractie of de minister bereid is het WSW te vragen dit alsnog te doen.

De leden van de VVD-fractie zouden tot slot een stand van zaken willen zien van de situatie van de fraudegevallen bij Mijande (Aanhangsel Handelingen II 2018/19, nr. 1372), Vestia (Aanhangsel Handelingen II 2018/19, nr. 1142 en 19 juni 2020) en Stadgenoot (Aanhangsel Handelingen II 2019/20, nr. 1745).

De leden van de **CDA-fractie** hebben kennisgenomen van de brief van de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, inzake onder meer het toezicht op het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) door de Autoriteit woningcorporaties (Aw). Zij hebben nog enkele vragen

De leden van de CDA-fractie zien dat de Aw de toereikendheid van het risicokapitaal van het WSW opnieuw als onzeker wordt beoordeeld. Graag vernemen zij in hoeverre het WSW de tijd benut heeft om de eerder geconstateerde ontoereikendheid te corrigeren. Als die tijd niet goed gebruikt is, dan vernemen zij graag de aard en achtergrond daarvan.

De leden van de CDA-fractie lezen dat de onzekerheid wordt veroorzaakt door de validatiebevindingen van Deloitte over het huidige model waarmee WSW de toereikendheid van het risicokapitaal berekent. Houdt dat in dat voorgaande jaren een ander model is gebruikt door het WSW, zo vragen zij.

De leden van de CDA-fractie lezen dat de bevindingen van de Aw door WSW voortvarend zijn opgepakt, maar de afronding en implementatie van de voorgenomen maatregelen moeten nog plaatsvinden. Aangezien dat beeld gedateerd is, het strekt zich immers uit over 2019, vernemen deze leden graag de actuele stand van zaken.

De leden van de CDA-fractie zijn teleurgesteld over het feit dat de derde beleidsregel, inzake de informatieverstrekking van WSW aan het ministerie, de Aw, de VNG en de gemeenten, niet is opgepakt. Graag vernemen zij of dat geleid heeft tot problemen en zo ja welke?

De leden van de CDA-fractie zien dat het strategisch programma van het WSW nog niet is afgerond, doch dat er grote voortgang wordt geboekt door WSW. Omdat het van belang is dat onzekerheden niet te lang blijven voortbestaan schrijft de minister de Kamer in de tweede helft van 2020 te zullen informeren over de stand van zaken van het strategisch programma en de onzekerheid rond het achtervangrisico. Graag vernemen deze leden of die informatie thans reeds verstrekt kan worden.

De leden van de **D66-fractie** hebben kennisgenomen van de brief Toezicht WSW 2019, strategisch programma WSW en governance corporatiesector. Zij hebben nog een enkele vraag die zij aan de regering wil voorleggen.

De leden van de D66-fractie constateren dat de Autoriteit woningcorporaties concludeert dat het risicoprofiel van Vestia voor WSW onverminderd hoog is en dat van een gezonde verhouding tussen activa en passiva nog geen sprake is. Deze leden vragen in navolging van de schriftelijke vragen van de leden Ronnes en Van Eijs (zaaknummer 2020Z05391) wat de huidige stand van zaken is rondom de wens van Vestia om vastgoed te verkopen?

De leden van de **SP-fractie** hebben met interesse kennisgenomen van de ontwikkelingen rondom het toezicht op het WSW, de uitvoering van het strategisch programma en de governance van de corporatiesector. De leden van de SP-fractie stellen enkele vragen over deze ontwikkelingen.

De leden van de SP-fractie vragen op welke wijze de Aw de afronding en implementatie van de voorgenomen maatregelen gaan monitoren. Welke maatregelen wil de Aw aan het WSW

opleggen indien zij de voorgenomen maatregelen in 2020 niet weten te realiseren, zo vragen de leden van de SP-fractie. Voorts vragen de leden van de SP-fractie of het huidige model van het WSW om de toereikendheid van risicokapitaal te berekenen in stand wordt gehouden.

De leden van de SP-fractie vragen om nadere toelichting over wat ‘voldoende naleving’ inhoudt in relatie tot de tweede beleidsregel over het kader voor borging van geldleningen. Kan de minister dit nader toelichten en concreet maken, zo vragen de leden van de SP-fractie.

Hoe gaat de Aw toezien dat dat het proces omtrent de informatieverstrekking gewaarborgd zal worden, vragen de leden van de SP-fractie. Tevens willen deze leden weten op welke onderdelen van de bedrijfsvoering van het WSW verbeteringen nodig zijn. Welke concrete maatregelen gaat het WSW nemen om deze punten te verbeteren?

De leden van de SP-fractie vragen of duidelijk is of de coronacrisis gevolgen heeft voor de mogelijkheden om obligo eerder te kunnen innen om het risicovermogen aan te vullen. Welke concrete effecten voor de corporatiesector kan dit inhouden? Zijn er door de coronacrisis of eventuele andere economische ontwikkelingen gevaren voor de kredietwaardigheid en rating van de WSW? Voorts vragen de leden van de SP-fractie of hier concrete voorbeelden van kunnen worden genoemd.

De leden van de SP-fractie vragen voor hoeveel euro in totaal dit jaar een beroep is gedaan op de borgstelling. Welke effecten heeft dit gehad op de rating van de WSW?

De leden van de SP-fractie vragen hoe de coronacrisis invloed heeft gehad op de vertraging om het strategisch programma af te ronden voor de zomer van 2020. De coronacrisis is nog steeds gaande en de leden van de SP-fractie vragen of het WSW problemen voorziet om voor het einde van het jaar alle onderdelen van het strategisch programma af te ronden. Hoe gaat het WSW voorkomen dat de implementatie van de maatregelen niet gehaald gaat worden voor het einde van 2020?

Volgens de nieuwe default-definitie behoort woningcorporatie Vestia niet meer tot de corporaties met een default-status. Graag vernemen de leden van de SP-fractie op welke wijze de risico-inschatting van het WSW omtrent Vestia nu wordt gedefinieerd. Wat is nu de actuele stand van zaken rondom de financiële en juridische afwikkeling van de miljardenfraude van 2012? De leden van de SP-fractie vragen voorts welke scenario's er klaarliggen bij het WSW inzake Vestia als de saneringsperiode afloopt. Beoordeelt het WSW de kasstromen van Vestia op dit moment als gezond? De leden van de SP-fractie vragen om een toelichting van deze beoordeling. Wat betekent dit concreet voor het onderhoud en de kwaliteit van de huurwoningen van Vestia? Ziet het WSW mogelijkheden voor Vestia om in het kader van sanering geen verdere offers te vragen van huurders en andere corporaties? De leden van de SP-fractie vragen welke inschatting het WSW maakt over de kans dat Vestia gebruik zal maken van de achtervang in de komende periode.

De leden van de SP-fractie vragen waarom Vestia niet mag herinvesteren met middelen die zij verkrijgen uit verkoop van bezit. Is de minister niet bang dat de verhouding tussen prijs en kwaliteit van Vestia-woningen nog verder uit elkaar komen te liggen? Huurders hebben al jarenlang veel bijgedragen om de financiële problemen bij Vestia op te lossen. Is de minister het met de leden van SP-fractie eens dat een extra huurverhoging, waar in sommige gemeenten sprake van is, moet worden tegengehouden. Kan de minister met WSW, Vestia en andere stakeholders hier werk van maken, zo vragen de leden van de SP-fractie. Hoeveel

huurders hebben maatwerk bij Vestia aangevraagd in het afgelopen jaar en hoeveel van deze aanvragen hebben geresulteerd in lagere huren? De leden van de SP-fractie willen graag weten hoe de minister en de bestuurlijk regisseur inschatten of Vestia kan voldoen aan de uitvoering van het saneringsplan. Haalt Vestia het om aan het einde van 2021 weer een normaal functionerende woningcorporatie te zijn? De leden van de SP-fractie vragen in dit kader om een toelichting.

Uit de validatiebevindingen van Deloitte blijkt dat de scenario's onderliggend aan de bepaling van vereist kapitaal en inbaar kapitaal niet consistent zijn. Hoe gaat de WSW ervoor zorgen dat deze inconsistentie tussen vereist kapitaal en inbaar kapitaal in toekomstige berekeningen wel vergelijkbaar zijn en er dus een betere risicobepaling kan plaatsvinden zo vragen de leden van de SP-fractie.

### **Uitvoering motie van de leden Koerhuis en Beckerman (Kamerstuk 28 325, nr. 209)**

De leden van de SP-fractie vragen of Aedes nog steeds de vinger aan de (online) pols houdt bij haar leden over de problematiek bij AGPO Ferroli-ketels. Wat heeft Aedes hierover gecommuniceerd aan haar leden en welke feedback hebben zij ontvangen? De leden van de SP-fractie willen graag weten welke acties tot nu toe zijn ondernomen ten aanzien van de ketels. Kan dit concreet gemaakt worden? Zijn er naar aanleiding van de communicatie over de ketels door Aedes aanpassingen gedaan door haar leden? Welke maatregelen hebben de corporaties getroffen en hoeveel ketels zijn er vervangen? Is het mogelijk om een concrete planning te overleggen van de opgave van te vervangen ketels en op welke termijn de betreffende corporaties dit denken te realiseren? Op welke manieren gaan het ministerie en Aedes hierbij de corporaties ondersteunen om deze ketels spoedig te vervangen, zo vragen de leden van de SP-fractie.

De leden van de SP-fractie vragen of er nu een periodieke keuring gaat worden ingesteld voor wooninstallaties, zoals cv-ketels, om incidenten te voorkomen. Voor de zomer 2020 zou de Kamer verder geïnformeerd worden over de voortgang van de opgelegde corrigerende acties. De leden van de SP-fractie vragen wanneer zij deze brief mogen ontvangen

## **II Reactie van de minister**

Meerdere fracties hebben vragen gesteld over de bevindingen van de Autoriteit woningcorporaties (Aw) over het risicokapitaal van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW), overige onderwerpen uit de toezichtrapportage van de Aw, de kredietwaardigheid van het WSW en de huidige situatie rondom Vestia. De vragen hierover zijn onderstaand per onderwerp geclusterd en ik begin met de beantwoording van deze vragen. De resterende vragen, die niet in één van de bovenstaande onderwerpen zijn te categoriseren, beantwoord ik daarna per fractie.

### *Het risicokapitaal van het WSW, het kapitaalbeleid en het strategisch programma*

De fracties van de VVD, het CDA en de SP stellen vragen over het rapport Toezicht WSW 2019, waarin de Aw oordeelt dat het onzeker is of het risicokapitaal van het WSW toereikend is om met een aan zekerheid grenzende waarschijnlijkheid verliezen van het waarborgfonds te kunnen dekken. De leden vragen naar de stand van zaken met betrekking tot deze geconstateerde onzekerheid en de voortgang van het Strategisch Programma. Daarbij vragen de leden van de VVD-fractie zich af wanneer het risicokapitaal bij corporaties wordt opgehaald om de toereikendheid weer zeker te achten. Daarbij vragen zij welke risico's dit

met zich meebrengt. Voorts vragen de leden van de SP-fractie naar de impact van de coronacrisis op de afronding en de implementatie van het Strategisch Programma.

De geconstateerde onzekerheid over de toereikendheid van het risicokapitaal van het WSW kwam met name aan het licht door de validatiebevindingen van Deloitte. In de toezichtrapportage van dit jaar geeft de Aw aan dat de aanbevelingen van Deloitte door het WSW met het Strategisch Programma voortvarend zijn opgepakt, maar dat de onzekerheid omtrent de toereikendheid van het risicokapitaal voort blijft bestaan zolang de uitkomsten van het Strategisch Programma nog niet zijn geïmplementeerd. Het doel van het Strategisch Programma is om de onzekerheid over de toereikendheid van het risicokapitaal zo spoedig mogelijk weg te nemen. Het Strategisch Programma bevindt zich momenteel in een afrondende fase. Het WSW streeft naar afronding van het Strategisch Programma in het eerste kwartaal van 2021. Daarbij is het WSW afhankelijk van belanghebbenden. Hierbij is het proces met de deelnemers inmiddels afgerond.

De coronacrisis heeft tot dusver het Strategisch Programma beperkt vertraagd; het WSW voorziet op dit moment geen aanvullende vertraging als gevolg van de coronacrisis.

De vormgeving van nieuwe beleidsregels maakt deel uit van het Strategisch Programma; in deze beleidsregels worden de kaders van het kapitaalbeleid van het WSW opgenomen. Dit betreft zowel de kaders voor de vaststelling van het vereist kapitaal als die voor de vaststelling van het risicokapitaal. Ik ontving de nieuwe beleidsregels afgelopen december van het WSW. De Aw zal mij over de beleidsregels adviseren, alvorens ik definitief zal besluiten of ik met de nieuwe beleidsregels kan instemmen. Mijn goedkeuringsbesluit over de nieuwe beleidsregels vormt het sluitstuk van het Strategisch Programma. Na mijn goedkeuringsbesluit zal ik de Kamer nader informeren over de uitwerking van het nieuwe kapitaalbeleid.

De leden van het CDA lazen in mijn Kamerbrief dat de onzekerheid over de toereikendheid van het risicokapitaal voortkwam uit de validatiebevindingen van Deloitte over het huidige model waarmee het WSW deze toereikendheid berekent. Zij vragen of dit betekent dat het WSW in de voorgaande jaren een ander model gebruikte. Hierop aansluitend ga ik graag in op de vraag van de leden van de SP-fractie over het risicomodel; zij informeren of het huidige model van het WSW om de toereikendheid van het risicokapitaal te beoordelen in stand wordt gehouden. Zij vragen tevens hoe het WSW ervoor gaat zorgen dat het vereist kapitaal en het inbaar kapitaal op consistente wijze worden berekend, waarmee een betere risicobepaling kan plaatsvinden.

Het WSW heeft in de afgelopen jaren hetzelfde model gehanteerd voor de inschatting van de omvang van het vereist kapitaal en het risicokapitaal. Het validatieonderzoek van Deloitte bracht elementen van het kapitaalbeleid aan het licht waarvoor verbetering noodzakelijk was om aan te sluiten op het uitgangspunt dat het risicokapitaal toereikend is om met een aan zekerheid grenzende waarschijnlijkheid de verliezen van de borgingsvoorziening te dekken. Deze inzichten zijn meegenomen in de evaluatie van het kapitaalbeleid in het kader van het Strategisch Programma. In het Strategisch Programma worden verschillende elementen herzien en verbeterd – dit omvat ook de methodiek die het WSW hanteert om de omvang van enerzijds het risicokapitaal en anderzijds het vereist kapitaal te bepalen. Ik zal de Kamer bij de afronding van het Strategisch Programma nader informeren over de uitwerking hiervan.

De leden van de SP-fractie vragen op welke wijze de Aw de afronding en implementatie van

de voorgenomen maatregelen gaat monitoren. In aanvulling op het bovenstaande informeert de SP naar de maatregelen die de Aw aan het WSW wil opleggen indien zij de voorgenomen maatregelen in 2020 niet weten te realiseren.

De Aw monitort de afronding en implementatie van de voorgenomen maatregelen door het beoordelen van de interne en externe documenten die het WSW opstelt en laat opstellen in het kader van het Strategisch Programma. De Aw voert hierover ook gesprekken met de bestuurders en de medewerkers van het WSW. Mijn departement houdt de Aw op de hoogte van de stand van zaken van het Strategisch Programma. Zodoende weet men dat de nieuwe beleidsregels reeds aan mij zijn voorgelegd en het Strategisch Programma zich dus in de afrondende fase bevindt.

#### *Overige onderwerpen uit de toezichtsrapportage Aw*

De leden van de CDA-fractie uiten hun teleurstelling over het feit dat de derde beleidsregel inzake de informatieverstrekking van het WSW aan belanghebbenden niet is opgepakt. Ze informeren of dit tot op heden heeft geleid tot problemen. Daarnaast informeert de SP-fractie naar het toezicht door de Aw op de informatieverstrekking van het WSW.

De huidige derde beleidsregel is in 2019 voor het eerst van toepassing op het WSW. De naleving van de huidige derde beleidsregel beoordeelde de Aw als onzeker, omdat de processen die de naleving van de huidige derde beleidsregel moeten waarborgen in 2019 naar het oordeel van de toezichthouder nog onvoldoende werden beheerst door het WSW. De Aw constateerde dat de achtervangpartijen (de Nederlandse Staat en de VNG namens de gemeenten) aan het WSW hebben laten weten dat het jaarverslag, de jaarrekening en de liquiditeitsprognose niet tijdig zijn verstrekt in 2019. Het WSW heeft toegezegd de informatieverstrekking aan de achtervangpartijen beter te gaan regelen. Zo heeft men toegezegd te inventariseren wat de vereiste documenten en activiteiten zijn waarop deze informatieverstrekking van toepassing is, te zorgen dat de verantwoordelijkheden voor het opstellen, verzamelen en verzenden toegekend worden en dat er een schema komt waarin de frequentie en datum van informeren vastgelegd wordt. De Aw zal de verbeteringen die het WSW heeft toegezegd om de volledige en tijdige informatieverstrekking aan de *stakeholders* te waarborgen gedurende 2020 beoordelen op effectiviteit. De Aw zal daarbij beoordelen of deze toezeggingen van het WSW worden nagekomen en de uitvoering daarvan in de praktijk toetsen. De herziening van de inhoud van de derde beleidsregel maakt ook deel uit van het Strategisch Programma. Daarnaast lopen gesprekken over de verdere praktische invulling van wederzijdse informatieverstrekking.

De leden van de SP-fractie verzoeken om een nadere toelichting ten aanzien van het oordeel van de Aw dat WSW de tweede beleidsregel over het kader voor borging van geldleningen voldoende naleeft.

De tweede beleidsregel beschrijft het kader dat het WSW hanteert bij het verstrekken van borg op door deelnemers aan te trekken leningen en het kader voor het aantrekken van ongeborgde leningen door deelnemers. Het WSW heeft deze kaders vertaald naar procedures, bijvoorbeeld voor het bepalen van het borgingsplafond per deelnemer of voor het geven van toestemming aan deelnemers voor het aangaan van ongeborgde leningen. Voldoende naleving houdt in dat het WSW de beleidsregels op een goede wijze vertaald heeft in procedures en dat deze procedures worden gevolgd. Om dit laatste te controleren wordt door de Aw gekeken of het WSW voldoende maatregelen heeft genomen om risico's te beheersen

en wordt steekproefsgewijs gecontroleerd of deze procedures zijn nageleefd; dat is het geval.

De leden van de SP vragen op welke onderdelen van de bedrijfsvoering van het WSW verbeteringen nodig zijn. Zij informeren welke concrete maatregelen het WSW gaat nemen om deze punten te verbeteren.

In het toezichtrapport over 2019 gaf de Aw aan dat op onderdelen verbeteringen in de bedrijfsvoering nodig zijn. De verbeteringen betreffen enerzijds het optimaliseren van processen en systemen. Hiervoor heeft het WSW reeds in 2019 stappen gezet. Anderzijds betreffen de verbeteringen de inrichting van een risicobeheersings- en controlesysteem (Enterprise Risk Management). Dit gaat over het (tijdig) identificeren en beheersen van risico's voor het behalen van de proces- en bedrijfsdoelstellingen. Een onderdeel van de opvolging van het WSW op dit punt is ook het Strategisch Programma, dat gericht is op het beheersen van de risico's binnen het borgstelsel met als doel een blijvend robuust stelsel.

#### *Kredietwaardigheid van het WSW*

De fracties van de VVD en de SP informeren naar de kredietwaardigheid van het WSW. De VVD informeert of een kredietbeoordelaar recentelijk nog een beoordeling over het WSW heeft uitgebracht. De SP vraagt of er zich recentelijk ontwikkelingen hebben voorgedaan die de kredietwaardigheid van het WSW ten negatieve kunnen beïnvloeden. De leden van de SP-fractie vragen of duidelijk is of de coronacrisis gevolgen heeft voor de mogelijkheden om obligo eerder te kunnen innen om het risicovermogen aan te vullen. Daarbij vragen de leden van de SP-fractie welke concrete effecten voor de corporatiesector dit kan inhouden. De SP-fractie informeert of er door de coronacrisis of eventuele andere economische ontwikkelingen gevaren voor de kredietwaardigheid en rating van het WSW. Voorts vragen de leden van de SP-fractie of hier concrete voorbeelden van kunnen worden genoemd.

Zowel Standard & Poor's als Moody's brachten recentelijke een beoordelingsrapport naar buiten over de kredietwaardigheid van het WSW<sup>1</sup>. Het WSW krijgt van beide kredietbeoordelaars de hoogst mogelijke *rating* (AAA). De achtervang van de Nederlandse Staat (die tevens de hoogst mogelijke *rating* heeft) speelt hierbij een belangrijke rol. Er is overigens ook in de jaren daarvoor geen sprake geweest van een lagere *rating* dan AAA. In de beoordeling van juli 2018 had S&P de verwachting voor de *rating* van "stabiel" naar "negatief" bijgesteld. S&P gaf hiervoor als reden dat het borgstelsel door de saneringscasussen WSG en SHH voor het eerst werd getest, waarmee ook moest blijken dat het WSW in staat was om zijn risicovermogen te herstellen. Het WSW heeft daarna op korte termijn ervoor gezorgd dat het de mogelijkheid heeft om, indien nodig, eerder obligo op te halen bij zijn deelnemers zodat er geen twijfels zijn over de kredietwaardigheid en de *rating* van het WSW. In juli 2019 heeft S&P de verwachting voor de *rating* weer bijgesteld naar stabiel.

Het WSW staat garant voor leningen die woningcorporaties aantrekken bij banken en andere financiers. De eerste zekerheid die het WSW heeft voor het nakomen van de verplichtingen van de deelnemers is de financiële positie van de WSW-deelnemers zelf. Zolang alle deelnemers voldoende financieel gezond zijn, is geen sprake van een aanspraak op de borg. De tweede zekerheid is het risicovermogen van het WSW. Een aanspraak komt in eerste

---

<sup>1</sup> [https://www.wsw.nl/fileadmin/user\\_upload/Ratingrapporten/Ratingrapport\\_SP\\_2019.pdf](https://www.wsw.nl/fileadmin/user_upload/Ratingrapporten/Ratingrapport_SP_2019.pdf) en [https://www.wsw.nl/fileadmin/user\\_upload/Ratingrapporten/Ratingrapport\\_Moodys\\_2019.pdf](https://www.wsw.nl/fileadmin/user_upload/Ratingrapporten/Ratingrapport_Moodys_2019.pdf)

instantie ten laste van dat risicovermogen. Wanneer het risicovermogen onder een bepaald niveau daalt, haalt het WSW obligo op bij de deelnemers. Zodra die mogelijkheden zijn uitgeput of wanneer blijkt dat het WSW meer middelen moet kunnen ophalen dan via obligo mogelijk is, zullen het Rijk en de achtervanggemeenten in laatste instantie renteloze leningen aan het WSW verstrekken.

De *rating* van WSW staat ongewijzigd op AAA met *stable outlook*, conform de *rating* van het Rijk als achtervanger. Op dit moment lijkt het effect van de coronacrisis op de financiële positie van de WSW-deelnemers zeer beperkt. Daardoor is er geen aanleiding tot het ophalen van additioneel kapitaal. Deelnemers hebben namelijk de huren gemiddeld met inflatie verhoogd, waardoor de financiële positie van de deelnemers niet wezenlijk is veranderd. Het kabinet heeft diverse maatregelen genomen om inkomensondersteuning te bieden aan huishoudens tijdens deze coronacrisis en op deze wijze zo veel mogelijk een inkomensdaling te mitigeren. Deelnemers passen in 2021 huurverlaging toe bij huurders met een lager inkomen en worden hiervoor tegemoetgekomen via de verhuurdersheffing op basis van de Wet eenmalige huurverlaging huurder met lager inkomen. Daarnaast worden huurders met lage (midden-)inkomens die te maken krijgen met een inkomensdaling als gevolg van de coronacrisis, deels gecompenseerd doordat zij dan vaak meer huurtoeslag kunnen ontvangen.

Het risicoprofiel van de sector lijkt vooralsnog niet significant te zijn veranderd. Momenteel werken corporaties aan hun nieuwe begroting voor de komende jaren. Het WSW schat in dat de effecten van een eventuele generieke huurmaatregel of een aanpassing van de verhuurdersheffing een groter effect kan hebben op de financiën van de sector dan de directe effecten van de coronacrisis.

De SP vraagt voor hoeveel euro het afgelopen jaar een beroep is gedaan op de borgstelling, en wat de gevolgen hiervan zijn voor de kredietwaardigheid van het waarborgfonds.

In 2019 is €18.094.991,- (onder te verdelen in €15.878.750 voor WSG en € 2.216.241 voor SSH) onttrokken aan de borgstellingsvoorziening. Deze onttrekkingen zijn veroorzaakt door contractuele betalingen van rente en aflossingen uit hoofde van de aanspraken op de borg door WSG en SSH. Deze onttrekkingen hadden geen invloed op de kredietwaardigheid van het waarborgfonds.

#### *Vestia*

De leden van de fractie van de SP stellen enkele vragen over de huidige financiële situatie van de woningcorporatie Vestia. De SP-fractie informeert naar de risico-inschatting van het WSW omtrent Vestia. Zij vragen welke inschatting het WSW maakt over de kans dat Vestia gebruik zal maken van de achtervang in de komende periode. Zij vragen daarnaast of het WSW de kasstromen van Vestia momenteel als gezond beoordeelt.

Vestia heeft een hoog risicoprofiel en een grote impact op de kapitaalpositie van het WSW. Voor de bepaling van de kans op default van woningcorporaties hanteert het WSW een specifiek risicoscore-model van S&P. In het kader van het Strategisch Programma kijkt het WSW expliciet naar de risico's die voortvloeien uit borging van leningen van grote corporaties, zoals Vestia. Momenteel voorziet het WSW niet dat Vestia op korte termijn beroep zal doen op het WSW of de achtervang.

Vestia richt haar financiële huishouding in op basis van het Verbeterplan dat opgesteld is in verband met de sanering. In 2019 is dit plan herijkt; hierover is uw Kamer geïnformeerd met

een Kamerbrief.<sup>2</sup> Op basis van het Herijkt Verbeterplan en de financiële huishouding kan Vestia in de begrote 10-jaars periode voldoen aan haar verplichtingen. Onder deze verplichtingen wordt ook verstaan het voldoen aan de wettelijke eisen rondom het huurbeleid, sectorafspraken en het in stand houden van woningen. Het is aan Vestia om hier uitvoering aan te geven. Vestia voldoet daarnaast, op basis van het Herijkt Verbeterplan, aan haar rente- en aflossingsverplichtingen.

De SP-fractie stelt een tweetal vragen over het saneringstraject van Vestia. Ze vragen welke scenario's klaarliggen bij het WSW inzake Vestia als de saneringsperiode afloopt. Daarbij vraagt men of het WSW mogelijkheden voor Vestia ziet om in het kader van sanering geen verdere offers te vragen van huurders en andere corporaties.

Gedurende het saneringstraject toetst het WSW als saneerder het financiële beleid van Vestia. Vestia dient zich in haar huurbeleid te houden aan wetgeving, waaronder huurregelgeving. Zodra de saneringsperiode is afgerond heeft het WSW als saneerder ten opzichte van Vestia geen rol meer. Het toezicht voor Vestia is dan uitsluitend in handen van de Aw. Derhalve heeft het WSW geen scenario's voor Vestia voor na de afronding van de saneringsperiode. Over de financiële positie van Vestia en de structurele oplossing die hiervoor door de sector aangedragen is heb ik u de afgelopen periode geïnformeerd.<sup>3</sup>

De leden van de SP vragen naar de actuele stand van zaken rondom de financiële en juridische afwikkeling van de miljardenfraude van 2012.

Vestia werkt al enkele jaren aan het aansprakelijk stellen van de schuldigen van de derivatenproblematiek en de fraude die in 2012 aan het licht kwam. Over de inhoud van lopende procedures geeft de Aw aan dat hier geen mededelingen over gedaan kunnen worden, aangezien dit het verloop van de onderhandelingen tussen deze partijen niet ten goede komt.

De leden van de SP-fractie vragen waarom Vestia niet mag herinvesteren met middelen die zij verkrijgt uit de verkoop van bezit. Daarbij vraagt de SP aandacht voor het feit dat huurders jarenlang veel hebben bijgedragen om de financiële problemen bij Vestia op te lossen. In aanvulling daarop informeert de SP naar de inschatting van het WSW met betrekking tot de implicaties van de huidige kasstromen van Vestia voor het onderhoud en de kwaliteit van haar woningen en huurbeleid.

De schuldpositie van Vestia is nog altijd te hoog. Om die reden heeft het WSW in haar hoedanigheid van borger gesteld dat bij verkopen dient te worden afgelost op lopende leningen, ook omdat er (huur)opbrengsten wegvallen bij verkoop. Met de prioritering op schuldreductie, is er geen ruimte om deze middelen te herinvesteren. Dat betekent niet dat Vestia in zijn geheel niet kan investeren; Vestia heeft wel investeringsruimte in haar Herijkt Verbeterplan opgenomen ten behoeve van (kwalitatieve) investeringen in de bestaande woningvoorraad. Eerder is uw Kamer reeds geïnformeerd over de activiteiten waarvoor wel middelen beschikbaar zijn.<sup>4</sup> Ten aanzien van de kasstromen van Vestia betekent dit dat Vestia een inflatievolgend huurbeleid heeft met in 2021 en 2022 in Rotterdam, Den Haag en Delft een beleid van inflatie +0,5% vanwege de grote investeringen in deze gemeenten in renovatie, verduurzaming, nieuwbouw en herstructurering. Dit huurbeleid is noodzakelijk om

---

<sup>2</sup> Kamerstuk 29 453, nr. 496

<sup>3</sup> Kamerstuk 29 453, nrs. 526 en 527

<sup>4</sup> Kamerstuk 29 453, nr. 496

te zorgen dat Vestia kan blijven investeren in de kwaliteit van haar bezit. De beperkte ruimte voor Vestia om te investeren is een belangrijke reden dat er wordt gewerkt aan een structurele oplossing.<sup>5</sup>

De SP-fractie vraagt hoeveel huurders maatwerk bij Vestia hebben aangevraagd in het afgelopen jaar en hoeveel van deze aanvragen hebben geresulteerd in lagere huren. Zij willen graag weten hoe de minister en de bestuurlijk regisseur inschatten of Vestia kan voldoen aan de uitvoering van het saneringsplan. Daarbij vragen zij of Vestia het haalt om aan het einde van 2021 weer een normaal functionerende woningcorporatie te zijn. De leden van de SP-fractie vragen in dit kader om een toelichting.

U heeft gevraagd hoeveel huurders het afgelopen jaar bij Vestia maatwerk hebben aangevraagd en hoe vaak dit geresulteerd heeft in lagere huren. Dit heb ik nagevraagd bij Vestia. Vestia geeft aan dat zij in 2020 om verschillende redenen huurverlagingen heeft toegekend aan huurders. De redenen van huurverlagingen worden niet specifiek bijgehouden. Vestia schatte op basis van hun informatie in december jl. in dat ongeveer 120 huurders in 2020 met een beroep op maatwerk huurverlaging hebben gekregen, en zij signaleert een kleine stijging van het aantal aanvragen hiervoor sinds de start van de Corona-crisis.

Alvorens antwoord te geven op de vraag van de SP-fractie over mijn verwachtingen ten aanzien van de afronding van het saneringstraject geef ik aan dat de bestuurlijk regisseur is ingehuurd ten behoeve van de oplossing in de maatwerkgemeenten en daarmee geen rol heeft in de uitvoering van het saneringsplan. Vorig jaar heb ik u naar aanleiding van het Herijkt Verbeterplan geïnformeerd over de verwachtingen van de financiële positie van Vestia aan het einde van de sanering. Op dit moment wordt er gewerkt om de effecten van het beleid van het afgelopen jaar in beeld te krijgen. U bent recentelijk nader geïnformeerd over de financiële positie van Vestia en de verwachtingen over de financiële positie van Vestia aan het eind van de saneringsperiode.<sup>6</sup>

De SP-fractie vraagt of de minister niet bang is dat de verhouding tussen prijs en kwaliteit van Vestia-woningen nog verder uit elkaar komen te liggen.

In het Herijkt Verbeterplan wordt voortgebouwd op het eerdere huurbeleid van het saneringsplan. De prijs-kwaliteitverhouding van Vestia blijft daarmee binnen de hiervoor geldende wettelijke kaders.

De leden van de SP-fractie vragen of de minister het met hen eens is dat een extra huurverhoging, waar in sommige gemeenten sprake van is, moet worden tegengehouden. Kan de minister met het WSW, Vestia en andere stakeholders hier werk van maken, zo vragen de leden van de SP-fractie.

Er zijn in het kader van het Herijkt Verbeterplan afspraken gemaakt over de hoogte van de huren. Vestia maakt daarbij gebruik van de mogelijkheid om lokaal een hogere huursomstijging af te spreken. Daarnaast gelden de wettelijke kaders voor huurverhogingen ook voor Vestia en zal ook Vestia dus op basis van de Wet eenmalige huurverlaging huurders met lager inkomen een huurverlaging moeten toepassen bij huurders met een lager inkomen en een hoge huur. Ik zie op dit moment geen noodzaak op dit punt aanvullend te interveniëren. Wel ben ik erg betrokken bij de ontwikkelingen bij Vestia en wordt er ook

---

<sup>5</sup>Kamerstuk 29 453, nrs. 526 en 527

<sup>6</sup> Kamerstuk 29 453, nr. 526

mede namens mij op meerdere wijzen gewerkt aan de volkshuisvestelijke problemen.

De leden van de D66-fractie constateren dat de Autoriteit woningcorporaties concludeert dat het risicoprofiel van Vestia voor het WSW onverminderd hoog is en dat van een gezonde verhouding tussen activa en passiva nog geen sprake is. Deze leden vragen in navolging van de schriftelijke vragen van de leden Ronnes en Van Eijs (zaaknummer 2020Z05391) wat de huidige stand van zaken is rondom de wens van Vestia om vastgoed te verkopen.

Vestia geeft uitvoering aan het Herijkt Verbeterplan. Daarin is opgenomen dat met corporaties wordt gesproken over de overname van bezit in de zogenaamde maatwerkgemeenten (Pijnacker-Nootdorp, Westland, Brielle, Bergeijk, Barendrecht, Zuidplas). Vestia is momenteel met andere corporaties in onderhandeling hierover. De overdracht van het bezit in Pijnacker-Nootdorp, Barendrecht en Westland is het afgelopen jaar afgerond. Er wordt verder gewerkt aan de mogelijkheden om de overdrachten in de overige maatwerkgemeenten zo snel mogelijk te laten plaatsvinden. De bestuurlijk regisseur spant zich er namens mij voor in om de overdrachten mogelijk te maken en te bespoedigen. Ik ondersteun het werk van de bestuurlijk regisseur met verschillende maatregelen, zoals de aanwijzing aan de Aw van 16 september een aanwijzing gegeven om de markttoets buiten beschouwing te laten en de maatregel om de taakoverdrachten van een corporatie in sanering vrij te stellen van overdrachtsbelasting.

#### *Beantwoording vragen fractie VVD*

De leden van de VVD-fractie vragen wat de premietarieven precies zullen worden in 2021 en wat de premietarieven precies zijn geweest in 2018, 2019 en 2020. De leden van de VVD-fractie vragen ook hoe het staat met de toezegging van de minister tijdens het algemeen overleg van 1 juni 2017 dat er wordt gewerkt aan gedifferentieerde premies voor het WSW en dat Kamer hierover vooraf wordt geïnformeerd.

Het WSW hanteert sinds 1 januari 2017 een methodiek voor premiedifferentiatie. Conform deze methodiek hanteert het WSW vier premiecategorieën voor de borgstellingsvergoeding. Het risicoprofiel van de corporatie bepaalt in welke premiecategorie de corporatie valt. Woningcorporaties betalen meer premie naarmate ze zich in een hogere risicocategorie bevinden. Het WSW stelt de tarieven voor de sector als geheel budgetneutraal vast. De methodiek is mede op verzoek van uw Kamer ontwikkeld en sinds 2017 niet meer gewijzigd. Zoals eerder aangegeven aan uw Kamer is in de overeenkomst tussen mij en het WSW vastgelegd dat zolang het basistarief niet wijzigt en de gedifferentieerde tarieven niet noemenswaardig wijzigen, de premietarieven niet meer jaarlijks aan mij ter goedkeuring worden voorgelegd.

De premietarieven van 2018, 2019 en 2020 zijn terug te vinden op de site van het WSW<sup>7</sup>. De tarieven voor 2021 zijn nog niet bekend. De tarieven worden namelijk in het lopende jaar vastgesteld. Dit betekent dat in 2021 de tarieven voor 2021 worden vastgesteld.

De leden van de VVD-fractie informeren naar de stand van zaken omtrent de genomen maatregelen om het borgstelsel verder te versterken wat betreft de volmacht-structuur. Aanvullend informeren deze leden hoeveel van de 120 woningcorporaties waarvan sprake was dat zij in 2018 een aangepaste volmacht zouden ondertekenen dat hebben ondertekend.

---

<sup>7</sup> [https://www.wsw.nl/over-wsw/nieuws-publicaties/laatste-nieuws/nieuwsdetail?tx\\_ziglists\\_details%5Bid%5D=552&cHash=b1b514535ea115e794918be7969665b2](https://www.wsw.nl/over-wsw/nieuws-publicaties/laatste-nieuws/nieuwsdetail?tx_ziglists_details%5Bid%5D=552&cHash=b1b514535ea115e794918be7969665b2)

Naar aanleiding van vragen en opmerkingen die het WSW ontving van een deel van de desbetreffende corporaties besloot het WSW destijds om deze volmacht vooralsnog in te trekken en het onderwerp integraal mee te nemen in het Strategisch Programma. Daarmee werd de ontwikkeling van een nieuwe volmacht-structuur onderdeel van de verbetering van de zekerhedendocumentatie. De nieuwe volmachten zijn inmiddels ontwikkeld, waarbij voor DAEB-vastgoed en niet-DAEB vastgoed separate volmachten zijn ontwikkeld. Deze volmachten zijn inmiddels door de deelnemersraad van het WSW voorzien van een positief advies. Dit element zal meelopen in de implementatie van het Strategisch Programma.

In een aantal concrete gevallen is een deelnemer verplicht een volmacht af te geven. Daarnaast kan de deelnemer er uiteraard ook zelf voor kiezen om vrijwillig een nieuwe DAEB-volmacht af te geven. De niet-DAEB-volmacht vraagt het WSW op het moment dat de deelnemer een melding doet van financiële stress als bedoeld in artikel 29 van de Woningwet.

De leden van de VVD-fractie vragen zich af hoeveel corporaties er onder verscherpt toezicht staan. Daarbij willen deze leden ook weten hoeveel corporaties er onder versterkt toezicht of in een borgingstraject zouden komen te staan als het risicokapitaal wordt opgehaald. De leden van de VVD-fractie willen ook weten in hoeverre het WSW het op te halen risicokapitaal al heeft meegenomen in de risicobeoordeling van corporaties.

Op dit moment staan er vijf corporaties onder verscherpt toezicht van de Aw. Informatie hierover is ten alle tijden te vinden op de website van de Aw.<sup>8</sup> Bij het WSW zijn er op dit moment tien corporaties in bijzonder beheer. Dat is er één minder dan in de portefeuilleraportage van 31-12-2019.

Woningcorporaties houden in hun financiële prognoses rekening met een eventuele bijdrage aan het risicokapitaal van het WSW. Het WSW houdt hiermee ook rekening in de risicobeoordeling. Na de implementatie van het Strategisch Programma komt dit nog nadrukkelijker naar voren. Ik zal u hierover in meer detail informeren bij de afronding van het Strategisch Programma.

De leden van de VVD-fractie willen de stand van zaken zien van de situatie van de fraudegevallen bij Mijande (ingezonden Kamervragen 14 december 2018), Vestia (ingezonden Kamervragen 18 december 2018 en 19 juni 2020) en Stadgenoot (ingezonden Kamervragen op 22 januari 2020).

Over de situatie bij woningcorporatie Mijande heb ik uw Kamer voor het laatst geïnformeerd in mijn brief van 26 juni jl.<sup>9</sup> Over de vermeende fraude bij Vestia heb ik uw Kamer voor het laatst geïnformeerd in mijn beantwoording van Kamervragen van de leden Koerhuis (VVD) en Nijboer (PvdA), u toegezonden op mijn brief van 15 september, respectievelijk 16 september 2020.<sup>10</sup> Hierin heb ik aangegeven dat ik zolang het strafrechtelijke en het forensisch onderzoek nog loopt, ik geen mededelingen kan doen over de situatie. Er is op dit moment geen aanvullende informatie. Conform mijn antwoorden op eerdere Kamervragen over deze kwestie zal ik de Kamer op hoofdlijnen informeren over de uitkomsten van het onderzoek, zodra dat is afgerond.

---

<sup>8</sup> <https://www.ilent.nl/onderwerpen/corporaties-onder-verscherpt-toezicht>

<sup>9</sup> Kamerstuk 29453, nr. 518

<sup>10</sup> Aangangsel Handelingen II 2019/20, nr. 4106 en Aangangsel Handelingen II 2020/21, nr. 11

Met betrekking tot de situatie bij Stadgenoot heb ik uw Kamer in mijn beantwoording op Kamervragen van het lid Koerhuis (VVD), u toegezonden op 14 februari 2020,<sup>11</sup> laten weten dat het in eerste instantie aan de corporatie zelf is om te communiceren over de uitkomsten van het forensisch onderzoek dat in opdracht van de corporatie is uitgevoerd. Stadgenoot heeft op haar website laten weten dat het forensisch onderzoek inmiddels is afgerond. Belangrijkste conclusie die Stadgenoot uit het onderzoek heeft getrokken is dat de verdachte niet heeft samengewerkt met anderen, binnen of buiten de organisatie. Stadgenoot heeft in het jaarverslag over 2019 melding gemaakt van een plan van aanpak waarmee de interne beheersing zal worden verbeterd en zal worden gekeken naar cultuuraspecten die mogelijk een rol bij de fraude hebben gespeeld. Zoals aangegeven in de eerdere antwoorden op Kamervragen zal de Aw de opvolging van de bevindingen uit het forensisch onderzoek meenemen in haar oordeelsbrief over Stadgenoot. Oordeelsbrieven van de Aw worden door de Aw gepubliceerd.

### *Beantwoording vragen fractie SP*

De leden van de SP-fractie vragen of Aedes nog steeds de vinger aan de (online) pols houdt bij haar leden over de problematiek bij AGPO Ferroli-ketels. Daarbij informeert men wat Aedes hierover heeft gecommuniceerd aan haar leden en welke feedback zij hebben ontvangen. De leden van de SP-fractie willen graag weten welke concrete acties tot nu toe zijn ondernomen ten aanzien van de ketels. Daarnaast vragen zij of er naar aanleiding van de communicatie over de ketels door Aedes aanpassingen gedaan door haar leden. Welke maatregelen hebben de corporaties getroffen en hoeveel ketels zijn er vervangen, informeren de leden van de SP. Daarbij vragen zij of het mogelijk is om een concrete planning te overleggen van de opgave van te vervangen ketels en op welke termijn de betreffende corporaties dit denken te realiseren? Op welke manieren gaan het ministerie en Aedes hierbij de corporaties ondersteunen om deze ketels spoedig te vervangen, zo vragen de leden van de SP-fractie. De leden van de SP-fractie vragen of er nu een periodieke keuring gaat worden ingesteld voor wooninstallaties, zoals cv-ketels, om incidenten te voorkomen. Voor de zomer 2020 zou de Kamer verder geïnformeerd worden over de voortgang van de opgelegde corrigerende acties. De leden van de SP-fractie vragen wanneer zij deze brief mogen ontvangen.

Corporaties hebben reeds aangegeven dat zij zelfstandig alle ketels kunnen onderhouden; daar waar nodig kunnen zij deze vervangen. Hierbij hebben corporaties aangegeven zij dat ondersteuning van mijn departement niet noodzakelijk achten.

Aedes heeft leden met AGPO Ferroli-ketels geadviseerd om de acties die de Nederlandse Voedsel en Warenautoriteit (NVWA) voorschrijft aan Ferroli te bespreken met hun installateurs en monteurs. De betreffende corporaties hebben hierop actie ondernomen. Bovenop het reguliere onderhoud volgens fabrieksvoorschrift hebben zij de ketels van het betreffende type in de meeste gevallen nogmaals zelf onderzocht.

Corporaties hebben ook hun huurders geïnformeerd over de wijze van onderhoud en aangegeven hoe ze de corporatie kunnen bereiken indien zij zich zorgen maken over de cv-ketel; indien dit laatste het geval is behoort een extra inspectie tot de mogelijkheden.

---

<sup>11</sup> Aanhangsel Handelingen II 2020/21, nr. 1745

Cv-ketels en onderdelen dienen planmatig en conform fabrieksvoorschrift te worden onderhouden en waar nodig te worden vervangen. Aangezien daar al geldende voorschriften voor zijn - waarop de NVWA toeziet - is een aanvullende periodieke keuring niet nodig. De Kamer is op 26 juni 2020 in de brief over *governance* in de corporatiesector geïnformeerd over de stand van zaken.<sup>12</sup>

---

<sup>12</sup>Kamerstuk 29 453, nr. 518