

Vergaderjaar 2018–2019

29 453

Woningcorporaties

Nr. 485

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

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 6 november 2018

Een goede inrichting van het borgstelsel vormt het fundament voor de financieringsmogelijkheden en daarmee de investeringen van woningcorporaties. Het is daarom belangrijk dat het borgstelsel op orde is en waar nodig verbeterd wordt. In deze brief ga ik in op ontwikkelingen ter verbetering van het borgstelsel die de afgelopen jaren zijn doorgevoerd en welke onderdelen nog verdere verbetering behoeven.

Ik zal in deze brief allereerst ingaan op het onderzoek dat het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) mede op mijn verzoek¹ heeft gedaan naar de inbaarheid van het obligo en de saneringsheffing. Vervolgens zal ik ingaan op het advies dat het adviesbureau Zanders hierop heeft gegeven en de validatie van Deloitte die op verzoek van het Ministerie van BZK hierop heeft plaatsgevonden. Het onderzoek van het WSW, het rapport van Zanders en het rapport van Deloitte zijn bijgevoegd bij deze Kamerbrief². Het rapport van Deloitte bevat tevens een managementreactie van het WSW waarin het aangeeft hoe de observaties en aanbevelingen van Deloitte worden opgepakt. Het onderzoek van het WSW laat zien dat er de afgelopen jaren verbeteringen zijn doorgevoerd ten aanzien van het in beeld brengen van de financiële positie en risico's voor het WSW en de inbaarheid van het obligo. Tegelijkertijd laat de validatie van Deloitte zien dat er verdere verbeteringen nodig en noodzakelijk zijn. In de brief ga ik daarom vervolgens in op de verbeteringen die het WSW van plan is door te voeren.

Verder zal ik zoals toegezegd tijdens het Algemeen Overleg over het saneringsbesluit WSG d.d. 13 september jl. ingaan op de renterisico's en het voorkomen van rentespeculatie bij woningcorporaties en zal ik ingaan op de aanpassing van de volmachten waar het WSW momenteel aan werkt (Kamerstuk 29 453, nr. 483).

¹ Kamerstuk 29 543, nr. 417

² Raadpleegbaar via www.tweedekamer.nl

Aanleiding en opzet onderzoek

Het WSW heeft in 2016 een onderzoek uitgevoerd met als doelstelling om nader de samenstelling en robuustheid van het risicokapitaal te toetsen. Het plan van aanpak, de methodiek en de (tussentijdse) resultaten zijn meerdere malen met BZK besproken. Vervolgens zijn de uitkomsten besproken met de VNG als vertegenwoordiger van de mede-achtereinders en met de Deelnemersraad van het WSW. Ook de Autoriteit Woningcorporaties heeft hier advies op gegeven. Vervolgens is op verzoek van BZK besloten om namens BZK en het WSW aan Deloitte te vragen een nadere validatie op het onderzoek van het WSW te doen waarbij de focus lag op de werking van het stelsel en de beoogde kapitaalsturing.

Van statisch naar dynamisch

Om vast te stellen of het risicokapitaal van het WSW voldoende is om met een aan zekerheid grenzende waarschijnlijkheid de verliezen van het WSW te dekken wordt gekeken naar het inbare risicokapitaal en het vereiste risicokapitaal. Het inbare risicokapitaal geeft aan over hoeveel kapitaal het WSW in totaal kan beschikken in een bepaald scenario en het vereiste kapitaal geeft aan hoeveel kapitaal WSW nodig heeft om verliezen te dekken in een bepaald scenario.

Voorheen werd een statische benadering gebruikt om de toereikendheid van het risicokapitaal vast te stellen. Deze statische benadering deed echter onvoldoende recht aan verschillende economische situaties en de daarmee gepaard gaande risico's die zich kunnen voordoen voor woningcorporaties. Inmiddels wordt hiervoor een dynamische benadering gebruikt, deze is ontwikkeld door middel van het onderzoek van het WSW. In deze benadering laat het WSW het inbare risicokapitaal meebewegen met de financiële situatie van de corporatiesector in verschillende scenario's. In stressscenario's verslechtert het risicoprofiel van corporaties en kunnen zij minder bijdragen aan sanering en obligo dan in de huidige situatie.

In het dynamische model wordt het inbare risicokapitaal bepaald op basis van het maximaal inbare obligo, de saneringssteun en het risicovermogen van het WSW. Vanuit het oogpunt van prudentie wordt in het dynamische model alleen rekening gehouden met de maximale sanering- en obligo-overplichtingen voor zover corporaties financieel in staat zijn (dat wil zeggen tot aan overschrijding van financiële ratio's) om daar op korte termijn geborgde financiering voor aan te trekken. In werkelijkheid is er op dit moment voor het te innen obligo geen kwijtscheldingsregeling, wat betekent dat corporaties hun bijdrage uit bijvoorbeeld eigen middelen of door verkoop van vastgoed zouden dienen te financieren om aan hun verplichting te voldoen. Ook bij saneringssteun is kwijtschelding geen vanzelfsprekendheid. Het vereiste risicokapitaal wordt bepaald door de som te nemen van het verwachte en het onverwachte verlies en de eventuele gerealiseerde verliezen.

Uitkomsten van het onderzoek

De toereikendheid van het inbare kapitaal is met de dynamische methodiek in verschillende scenario's getoetst (zie tabel 1). Zo is er gekeken naar een basisscenario waarbij het inbaar kapitaal berekend is op basis van de huidige economische omstandigheden. Dat wil zeggen dat doorgerekend is hoeveel obligo en saneringsheffing corporaties kunnen bijdragen op basis van hun financiële positie ten tijde van het onderzoek. Daarnaast zijn er verschillende stressscenario's onderzocht waarbij onder

meer gebruikt is van een scenariomodel van Ortec, een stresstest van de Europese Bankenautoriteit (EBA), een historisch model op basis van de vorige crisis, een scenario met leegstand en een scenario waarin meerdere grote woningcorporaties een voor een omvallen. In alle doorgerekende scenario's is het inbare kapitaal minstens gelijk aan het vereiste kapitaal. Een verdere beschrijving van de scenario's is te vinden in het onderzoek van het WSW dat is bijgevoegd.

Tabel 1: inbaar en vereist kapitaal onder verschillende scenario's

Scenario	Inbaar kapitaal (in mld. euro's)	Vereist kapitaal (in mld. euro's)
1. Basisscenario	5,5	2,7
2. 99% Ortec stressscenario	4,5	3,4
3. 99% Ortec + default grootste corporatie	4,2	4,2
4. 5 grootste corporaties in default	4,8	4,8
5. EBA stress test	4,9	3,2
6. Historisch	5,2	3,3
7. Leegstand	3,6	3,6

Bron: berekeningen van het WSW per januari 2017

Betrouwbaarheid onderzoek

Oordeel Zanders

Advies Autoriteit Woningcorporaties

Het onafhankelijke bureau Zanders heeft het WSW en BZK geadviseerd bij het onderzoek en analyses gedaan om de betrouwbaarheid van de resultaten vast te stellen. Op basis hiervan concludeert Zanders dat het WSW over een betrouwbaar model beschikt waarmee met afdoende zekerheid kan worden beoordeeld hoe het inbare risicokapitaal zich in verschillende scenario's verhoudt tot het vereiste risicokapitaal.³ Zanders is van mening dat de uitgevoerde analyses voldoende uitgebreid en kundig zijn en de onderliggende modellen voldoende robuust, om hiermee de uitkomsten van de analyses betrouwbaar te achten. Dat betekent dat Zanders de belangrijkste conclusies van het onderzoek – zoals hierboven beschreven – deelt. Om de analyses en resultaten verder te verfijnen, zijn volgens Zanders nog een aantal uitbreidingen of aanpassingen van het model mogelijk zoals een verdere gevoeligheidsanalyse en een betrouwbaarheidsanalyse van de gebruikte scenario's.

De Autoriteit Woningcorporaties, die namens de Minister toezicht houdt op de naleving van de beleidsregels borging door het WSW, heeft naar aanleiding van het onderzoek van het WSW in het voorjaar van 2017 op verzoek van BZK geadviseerd over het model inbaarheid. De Autoriteit Woningcorporaties heeft daarbij aangegeven de overgang naar een dynamisch model te ondersteunen en positief te zijn over de uitkomsten van het onderzoek van het WSW. Als aandachtspunten gaf de Autoriteit Woningcorporaties aan dat het wenselijk is om de betrouwbaarheid nog door een andere onafhankelijke partij dan Zanders te laten beoordelen en daarbij aandacht te geven aan onder andere idiosyncratische risico's. Mede op basis van deze aanbeveling is gekozen om Deloitte een validatie voor het model te laten uitvoeren.

³ Bij de beoordeling heeft Zanders de bestaande modellen en data die dienen als input voor het onderzoek – zoals het S&P risicobeoordelingsmodel dat is gevalideerd door Deloitte – niet onderzocht. Wel worden deze voldoende robuust geacht om uitspraken te doen over de betrouwbaarheid.

Deloitte heeft vervolgens op verzoek van BZK en het WSW een validatie gedaan van het model voor de risicobereidheid. Ten aanzien van het model geeft Deloitte aan dat de ontwikkeling van een statische naar een dynamische methodiek een verbetering is omdat hiermee rekening wordt gehouden met de economische omstandigheden waarin het WSW het obligo ophaalt bij woningcorporaties. Tegelijkertijd geeft Deloitte, in lijn met bevindingen van het WSW en Zanders, aan dat het model nog wel verder doorontwikkeld dient te worden. Zo geeft Deloitte aan dat de onderbouwing of er met voldoende mate van zekerheid geen beroep kan worden gedaan op de achtervang kan worden verbeterd. Hiervoor zijn verdere verbeteringen aan het model nodig. Daarbij geeft Deloitte het advies om beter de effecten van specifieke (idiosyncratische en concentratie-) risico's voor het WSW in beeld te brengen. Verder geeft Deloitte als advies om de berekeningen van het verlies bij wanbetaling en de blootstelling bij wanbetaling verder door te ontwikkelen.

Aanbevelingen Deloitte voor het borgstelsel

Naast een validatie van de beoogde sturing van het risicokapitaal heeft Deloitte ook gekeken naar de sturing van het borgstelsel. Deloitte heeft daarbij gekeken naar de mogelijkheden voor het WSW om het risicovermogen op peil te houden via herkapitalisatie en de mogelijkheid om een beroep te doen op het onderpand van woningcorporaties.

Op dit moment heeft het WSW een risicovermogen van € 530,7 miljoen (stand per ultimo 2017 uit jaarverslag). Op basis van een liquiditeitsprognose voor 5 jaar maakt het WSW een inschatting of het risicovermogen zakt onder het garantievermogen wat is vastgesteld op 0,25% van het geborgde volume en ultimo 2017 202,5 miljoen euro was (bron: jaarverslag WSW 2017). Wanneer dat het geval is kan het WSW obligo ophalen bij zijn deelnemers of, wanneer dit onvoldoende is, in het uiterste geval een beroep doen op de achtervang van het Rijk en de gemeenten via renteloze leningen om te voorkomen dat WSW in financiële problemen komt.

Deloitte doet ten aanzien van dit stelsel een aantal relevante observaties. Ten eerste constateert Deloitte dat de kredietbeoordelaars een hoger niveau dan het garantievermogen hanteren voor het opnieuw beoordelen van de rating voor het WSW. Ten tweede constateert Deloitte dat het onzeker is of het WSW obligo kan ophalen tot boven het garantievermogen of alleen tot aan het garantievermogen.

Verder constateert Deloitte dat voor het ophalen van obligo en een beroep op de achtervang dezelfde grenswaarde wordt gehanteerd waarmee niet duidelijk is of aan het zekerheids criterium voor de achtervang wordt voldaan. Ook constateert Deloitte dat het WSW pas eventuele renteloze leningen aan het Rijk en de gemeenten hoeft terug te betalen als het risicovermogen hoger is dan 1% van het geborgd volume terwijl het WSW op dit moment geen mogelijkheden heeft om aan een dergelijk vermogen te komen en daarmee een eventuele terugbetaling van leningen dus ook niet geregeld is.

Daarnaast constateert Deloitte dat het ophalen van obligo gebaseerd is op het geborgde volume waardoor woningcorporaties die relatief veel leningen hebben relatief zwaar aangeslagen worden als er een beroep wordt gedaan op de borg. Dit brengt een stelselrisico met zich mee vanwege een mogelijk domino-effect. Tegelijkertijd geeft dit ook een

prikkel voor woningcorporaties om minder leningen af te nemen wat het stelselrisico juist zou kunnen verminderen.

Tot slot wijst Deloitte erop dat de uitwinningsmogelijkheden onder een ten behoeve van het WSW gevestigd hypotheekrecht zijn beperkt omdat het WSW borg staat voor de dienst der lening en niet voor een door een financier opgeëiste restschuld ineens. Als gevolg hiervan heeft WSW maar in beperkte mate invloed op de uitwinning van het onderpand. Dit beperkt het WSW in haar mogelijkheden om verliezen te minimaliseren en verzwakt daarmee de positie van het WSW bij een faillissement van een deelnemer. Bovendien kan dit ertoe leiden dat er vertragingen optreden in het verkoopproces en dat de curator bij een faillissement de regie overneemt en het vastgoed niet tegen een marktconforme prijs verkoopt. Deloitte beveelt aan om hier maatregelen op te nemen.

Beoogde verbetering van het borgstelsel

Sinds de oprichting van het WSW in 1983 was het nog niet voorgekomen dat er een beroep wordt gedaan op de borgstelling. Met de recente saneringsbesluiten voor Stichting Humanitas (SHH) en Woonstichting Geertruidenberg (WSG) gebeurt dit nu voor het eerst. Het is daarom des te belangrijker dat alle onderdelen van het zekerheidsstelsel ook op orde zijn. In de afgelopen jaren zijn er al verschillende verbeteringen doorgevoerd, mede naar aanleiding van de adviezen van de parlementaire enquêtecommissie uit 2014⁴. Belangrijkste daarbij is dat de preventieve kant van het stelsel verbeterd is zodat woningcorporaties minder snel in de financiële problemen komen. Onderdeel daarvan is ook dat er voldoende prikkelwerking is voor woningcorporaties om de financiën op orde te houden waarbij het een bewuste keuze is dat nadrukkelijker een beroep op de borg tot de mogelijkheden behoort.

De recente handhaving van de kredietbeoordelaars Standard & Poors (S&P) en Moody's van de hoogst mogelijke rating (AAA) voor het WSW⁵ geeft aan dat het vertrouwen in de financiële positie van het WSW groot is. Tegelijkertijd geven ook de kredietbeoordelaars aan dat het belangrijk is dat het WSW laat zien dat het borgstelsel ook werkt nu het daadwerkelijk getest wordt. S&P vertaalt dit in een negatieve verwachting voor de rating van het WSW. S&P geeft hiervoor als toelichting dat zij verwachten dat de sterkte van de zekerheidsstructuur wordt getest als het risicovermogen van het WSW in de komende 24 maanden verder daalt. Indien dit gepaard gaat met een verminderde steun van deelnemers en achtervangers aan WSW dan kan S&P het kredietwaardigheidsoordeel van het WSW verlagen. S&P geeft daarbij aan dat het zijn vooruitzicht weer naar boven zal bijstellen indien het WSW kan aantonen dat het in staat is zijn vermogen om verliezen op te vangen tijdig te herstellen.

Het oordeel van S&P sluit aan bij de observaties van Deloitte over het borgstelsel. Sinds het afgeven van de negatieve verwachting voor de rating door S&P is wel meer helderheid gekomen over de verdere afwikkeling van SHH en WSG. Het WSW zal bij beide casussen naar verwachting de dienst der lening overnemen waardoor het risicovermogen slechts geleidelijk zal dalen en niet binnen de 24 maanden onder het door S&P gewenste niveau van 400 miljoen euro zakt. Ook heeft WSW juridische duidelijkheid gekregen dat het obligo kan ophalen vóórdat het risicovermogen onder het garantievermogen is gezakt. Daarmee wordt de soliditeit van de financiële positie van het WSW bevestigd. Dat neemt niet

⁴ Kamerstuk 33 606, nr. 4

⁵ <https://www.wsw.nl/media/nieuwsarchief/nieuwsbericht/wsw-behoudt-hoogste-kredietwaardigheid-maar-met-verschillende-vooruitzichten/>

weg dat de observaties van Deloitte en de zorgen van de kredietbeoordelaars structureel moeten worden aangepakt. Ik heb daarom vanuit mijn positie als achtervanger het WSW verzocht om met veel urgentie de aanpassing van het Reglement van Deelneming samen met zijn deelnemers op te pakken zodat verduidelijkt wordt op welk moment het WSW obligo ophaalt en tot welk niveau het risicovermogen dan weer wordt aangevuld. Dit moet in ieder geval afgerond worden ruim voordat het risicovermogen onder de door de kredietbeoordelaars vereiste grens zakt. Ook zullen bij deze aanpassing van het Reglement van Deelneming de uitwinningmogelijkheden verbeterd moeten worden. Het WSW geeft in zijn reactie op het rapport van Deloitte aan eind 2018 hiervoor een plan van aanpak gereed te hebben en dat in 2019 het borgstelsel kan worden versterkt.

Ten aanzien van de risicobereidheid vind ik het van belang dat de risico's voor de achtervang goed in beeld zijn zodat daar op gestuurd kan worden. Het is daarom goed dat het WSW actief bezig is met het verbeteren van de berekeningen voor het inbare en vereiste risicokapitaal. De overstap van een statische naar een dynamische benadering is daarin een belangrijke verbetering die door onafhankelijke bureaus wordt ondersteund. Deze overstap steun ik dan ook. Uit de berekeningen van het WSW blijkt hierbij dat bij verschillende scenario's inclusief economische stressscenario's en een scenario waarin de 5 grootste gezonde woningcorporaties zouden omvallen het inbare kapitaal nog minstens gelijk of hoger is dan het vereiste kapitaal. Tegelijkertijd zijn verdere verbeteringen nog mogelijk en nodig. Dit blijkt ook uit de observaties en aanbevelingen van Zanders en Deloitte. Het WSW is al bezig met deze verbeteringen, zie hiervoor ook de bijgevoegde managementreactie van het WSW bij het onderzoek van Deloitte, en heeft aangegeven op korte termijn met verdere voorstellen richting het Rijk en de VNG als achtervangers te komen hoe de aanbevelingen van Deloitte opgepakt kunnen worden.

Renterisico's en rentespeculatie bij woningcorporaties

Tijdens het AO WSG van 13 september jl. stelden verschillende Kamerleden vragen over de renterisico's en eventuele rentespeculatie bij woningcorporaties (Kamerstuk 29 453, nr. 483).

Woningcorporaties hebben een renterisico bij het aangaan van nieuwe leningen en bij de renteherziening en het herfinancieren van bestaande leningen. Zij kunnen dit op meerdere manieren beperken. Een manier is door een goede spreiding in de tijd van de rentevervalkalender. Zowel de Autoriteit Woningcorporaties als het WSW zien erop toe dat woningcorporaties hun renterisico beperken. In hun gezamenlijke beoordelingskader hebben ze aangegeven dat het renterisico wordt beoordeeld aan de hand van de rentevervalkalender van de leningen en de mate waarin een corporatie deze goed beheerst en in voldoende mate het renterisico beperkt. Indien een corporatie een verhoogd renterisico loopt kan deze worden verzocht maatregelen te treffen als het uitvoeren van aanvullende scenarioanalyses om het renterisico beter in beeld te brengen of het herstructureren van de leningenportefeuille zodat de vervalkalender beter gespreid wordt. Ook een woningcorporatie die saneringssubsidie ontvangt moet deze maatregelen treffen.

Ook is het mogelijk renterisico's met rentederivaten af te dekken door bijvoorbeeld de variabele rente «in te ruilen» tegen een vaste rente. Deze rentederivaten zijn echter niet zonder risico's omdat er voorwaarden kunnen zijn waartegen de bank de waarde van het derivaat mag opeisen. De liquiditeitsrisico's hiervan zijn groot. Om die reden zijn sinds medio 2012 dan ook stringente regels voor derivaten van toepassing. Zo moet

onder meer een liquiditeitsbuffer worden aangehouden die groot genoeg is om dergelijke risico's op te vangen bij 2%-punt rentedaling. Daarnaast mogen alleen rentederivaten worden aangetrokken voor bestaande of tegelijkertijd aan te trekken leningen en mogen deze maximaal zes maanden van te voren worden afgesloten. Tevens is de looptijd van derivaten (renteswaps) beperkt tot maximaal 10 jaar. Deze maatregelen zorgen ervoor dat de toepassing van rentespeculatie door (sanerings)corporaties wordt beperkt.

Tot slot lopen corporaties een renterisico als een woningcorporatie (een deel van) haar vastrentende leningen wil aflossen voor het aflopen van de looptijd. Als de marktrente op dat moment lager is dan de rente op de lening, is de marktwaarde van de restantschuld namelijk hoger dan de nominale waarde van de restantschuld. Bij voortijdig aflossen van de lening betaalt de corporatie de hogere marktwaarde. Dit speelt vooral bij woningcorporaties die in de sanering zitten en waarbij het nodig is om (een deel van) de schuld af te lossen om deze weer houdbaar te maken. Bij WSG was er tussen het eerste saneringsbesluit in 2012 en het saneringsbesluit van dit jaar tijd nodig om een oplossing te vinden voor de beheersbaarheid van de organisatie en de overname van het bezit. Omdat de rente is gedaald in deze periode is de marktwaarde van de leningen gestegen. Ook Vestia heeft hier mee te maken. In de Kamerbrief over Vestia van 11 september jl.⁶ heb ik aangegeven dat bij laagblijvende rentestanden de vergoedingen die moeten worden betaald op het vervroegd aflossen van de langlopende leningen hoog zijn waardoor de financiële positie van Vestia bij verkoop van woningen en aflossen van leningen verder kan verslechteren. In saneringsplannen dient van het huidige renteniveau te worden uitgegaan. Woningcorporaties mogen in het saneringsplan geen rentevisie aanhouden, zodat de hoogte van de saneringsbijdrage niet door «rentespeculatie» wordt beïnvloed. Tevens geldt dat een saneringsperiode maximaal 10 jaar mag bedragen en dat de mogelijke invloed van een veranderende rente in een tegenvalscenario in beeld moet worden gebracht.

Aanpassing volmacht

In het AO WSG (Kamerstuk 29 453, nr. 483) heb ik toegezegd de Kamer te informeren over de aanpassing van de volmacht van het WSW op 120 woningcorporaties⁷. Hierbij ga ik nader in op de werking van de huidige volmachten en de aanleiding voor de aanpassing van de volmachten.

De borging van het WSW kan uitsluitend betrekking hebben op DAEB-activiteiten. Aan niet-DAEB activiteiten kunnen nooit geborgde leningen zitten. Dit sluit aan op de aanpassing van de Woningwet en het BTIV in 2015 over het scheiden van het DAEB en niet-DAEB bezit van woningcorporaties. Dit laat onverlet dat onderpand dat ten behoeve van het verstrekken van zekerheid aan de borger wel niet-DAEB bezit kan betreffen. Daar wordt in het vervolg van deze paragraaf op ingegaan.

Tot de wijziging van de Woningwet bij Veegwet van 1 juli 2017 waren zekerheidsrechten van het WSW op onderpand in de niet-DAEB bij wet nietig. De volmachten die het WSW had van de deelnemers hadden echter ook betrekking op niet-DAEB bezit. Door de nietigheid in de Woningwet konden deze tot 1 juli 2017 echter niet worden ingeroepen door het WSW. Met de Veegwet is dit aangepast. De Veegwet biedt het WSW sindsdien de mogelijkheid om zekerheden te vestigen op niet-DAEB onderpand

⁶ Kamerstuk 29 453, nr. 482

⁷ <https://www.wsw.nl/media/nieuwsarchief/nieuwsbericht/volmacht-2018-onderdeel-onderzoek-hervorming-zekerheidsstructuur/>

wanneer de corporatie in een slechte financiële positie dreigt te geraken. Ook het Reglement van Deelneming van het WSW, waar alle deelnemers van het WSW bij de scheiding tussen DAEB en niet-DAEB mee hebben ingestemd, is aangepast aan de situatie na de Veegwet. Dat betekent dat het WSW sindsdien zekerheidsrechten kan vestigen op andere activa dan vastgoed, zoals aandelen in of leningen aan een dochteronderneming (bijvoorbeeld bij juridische of hybride scheiding). Als laatste stap moeten nu ook de volmachten daarop worden aangepast zodat het WSW dit niet hoeft af te dwingen bij de rechter als een corporatie hier niet aan meewerkt, hetgeen in geval van acute financiële stress te prefereren is. Hierbij is enerzijds recht gedaan aan het belang voor toegelaten instellingen om niet onnodig te worden belemmerd bij het aangaan van externe ongeborgde financiering en bij het vormgeven van de scheiding tussen DAEB- en niet-DAEB-activiteiten en anderzijds aan het belang van voldoende zekerheden voor het WSW als borgsteller.

Het WSW heeft aangegeven dat de aanpassing onderdeel wordt van het onderzoek naar de zekerheidsstructuur. Zoals eerder aangegeven heb ik het WSW verzocht om dit met veel urgentie op te pakken. Verder wordt opgemerkt dat de te wijzigen volmachten in principe alle corporaties betreffen. De eerdere beoogde beperking om eerst 120 corporaties te vragen om de aangepaste volmacht te tekenen was gelegen in de meerwaarde van de aanpassing van de volmacht voor het WSW in relatie tot de kosten van de aanpassing. De 120 corporaties betreffen de corporaties in bijzonder beheer en corporaties met juridische of hybride scheiding.

Los van het bovenstaande hecht ik eraan te benadrukken dat het WSW op basis van de bestaande volmachten reeds zonder medewerking van de betreffende deelnemers hypotheek- en pandrechten tot stand kan brengen op in totaal circa 331 miljard euro aan onderpand (stand eind 2017). Deze volmachten zijn onherroepelijk, niet opzegbaar en verstrekt voor onbepaalde tijd en dus onverminderd van kracht.

Tot slot

In de jaren na de Parlementaire Enquête Woningcorporaties zijn er belangrijke stappen gezet om de risicobeheersing van en het toezicht op woningcorporaties te verbeteren. Zo is de controle op de bedrijfsrisico's en financiële risico's, waaronder het in deze brief beschreven renterisico, verbeterd. Aan verdere verbeteringen om te voorkomen dat woningcorporaties in de financiële problemen komen wordt gewerkt, bijvoorbeeld door de opzet van het verticale toezicht van de Autoriteit Woningcorporaties en het WSW. Over het verticale toezicht wordt u op korte termijn bij separate brief nader geïnformeerd.

Naast het voorkomen van financiële problemen voor woningcorporaties is het belangrijk om de risico's en gevolgen als het toch zo ver komt goed in beeld te hebben. Met het beroep op de borg door de casussen WSG en SHH is het zaak dat het WSW tijdig zorgt dat het zijn financiële positie weer versterkt, onder meer door het tijdig op kunnen halen van obligo maar ook met de aanpassing van de volmachten. Het is daarom goed dat het WSW laat zien dit met een plan van aanpak met veel urgentie op te pakken. Daarnaast zijn de risico's voor het WSW, en daarmee ook voor de achtervang, met het onderzoek van het WSW beter in beeld gebracht. Het

WSW erkent dat, mede op basis van de aanbevelingen van Deloitte, verdere verbeteringen hierin mogelijk zijn en zal op korte termijn hierover met voorstellen richting het Rijk en gemeenten als achtervangers komen.

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