

Vergaderjaar 2011–2012

**29 453**

## **Woningcorporaties**

**Nr. 227**

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

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 28 februari 2012

#### **Inleiding**

In mijn vertrouwelijke brieven aan uw Kamer van 27 december en 30 januari jl. en tijdens het besloten algemeen overleg op 31 januari jl. heb ik u geïnformeerd over de situatie bij woningcorporatie Vestia, de grootste corporatie van Nederland met ongeveer 90 000 woningen. In mijn vertrouwelijke brief aan uw Kamer van 7 februari jl. heb ik aangegeven hoe ik aan de wens van uw Kamer tegemoet wilde komen om zo snel mogelijk in de openbaarheid met u te communiceren over de situatie bij Vestia.

Aangezien de woningcorporatie eerstverantwoordelijke is, heb ik me door Vestia laten informeren en kan ik u enige openheid van zaken geven. Over de financiële situatie bij Vestia, waarop het Centraal Fonds Volkshuisvesting toezicht houdt, is de informatie naar haar aard evenwel beperkt, omdat het bedrijfsvertrouwelijke informatie betreft. Tot slot zal ik u in deze brief informeren over enkele zaken die verband houden met het rechtmatigheidstoezicht waar mijn ministerie voor verantwoordelijk is.

#### **Vestia**

Vestia heeft op 8 februari jl. in een persbericht een toelichting gegeven op de eigen derivatenportefeuille. Hieruit blijkt dat de corporatie op 8 februari € 22 miljard aan bruto nominale waarde aan derivaten had en dat de corporatie eind 2010 € 18,5 miljard aan bruto nominale waarde aan derivaten had. Omdat er tegengestelde posities in zitten (wat wil zeggen dat bijvoorbeeld op het ene contract een vaste rente wordt betaald en op het andere contract een vaste rente wordt ontvangen) is er volgens de corporatie gesaldeerd sprake van een netto nominale waarde van € 9,9 miljard aan derivaten. Ter verdere toelichting geeft de corporatie aan dat deze € 9,9 miljard bestaat uit derivaten die op een bepaald moment starten. Een groot aantal derivaten binnen deze € 9,9 miljard vervangt

weer derivaten die op dat moment een einde van hun looptijd hebben. Het persbericht vermeldt tot slot dat Vestia op dat moment € 6,1 miljard aan leningen heeft en dat de derivaten die worden ingezet betrekking hebben op bestaande leningen maar ook op toekomstige leningen en herfinancieringen. In de tijd worden de leningen van Vestia steeds meer variabel en nemen deze toe. Vestia heeft voor de korte termijn circa € 2 miljard ingedekt per jaar oplopend naar circa € 5 miljard per jaar over 20 jaar waarna dit weer afloopt, aldus het persbericht.

Op 26 september respectievelijk 17 januari jl. heeft Vestia gebruik gemaakt van een bestaande faciliteit voor tijdelijke liquiditeitstekorten van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) voor een bedrag van € 1,05 miljard respectievelijk € 550 miljoen. Hiermee heeft de corporatie stortingen gedaan die voortvloeien uit de derivatencontracten (zogenoemde margin calls) die de corporatie met diverse banken heeft gesloten.

De corporatie heeft mij op 22 februari jl. laten weten dat een deel van de leningen met een variabele rente samen met derivatencontracten in leningen met een vaste rente wordt omgezet. Het effect hiervan is een additionele liquiditeit van ruim € 500 miljoen als gevolg van de vrijval van stortingen onder margin calls en een reductie van de negatieve marktwaarde van de derivatenportefeuille met € 675 miljoen.

Op 1 februari jl. heeft Vestia bekend gemaakt dat voormalig bestuurder de heer Staal in het belang van de corporatie is teruggetreden en dat de corporatie twee interim bestuurders heeft aangesteld. Daarnaast heeft Vestia mij aangegeven de raad van commissarissen op korte termijn te willen versterken met extra financiële deskundigheid, deels door uitbreiding met twee leden tot het statutair bepaalde maximum van zeven leden en deels door vervanging van leden volgens het rooster van aftreden.

Verder heeft de corporatie laten weten een feitenonderzoek te hebben ingesteld om inzicht te krijgen in hoe de situatie heeft kunnen ontstaan. Tevens zal de corporatie een forensisch onderzoek laten uitvoeren. Dit onderzoek zal zich zowel richten op feiten die mogelijk kunnen leiden tot het door Vestia civiel verhalen van schade op derden, alsmede op feiten die kunnen leiden tot het doen van aangifte. Het onderzoek zal mede betrekking hebben op een transactie met betrekking tot het HAKA-gebouw in Rotterdam. Recentelijk is in de pers onder andere aandacht besteed aan de mij reeds bekend zijnde prijsstijgingen bij betreffende transactie.

Vestia heeft naar aanleiding van de berichtgeving over de corporatie in de media haar huurders in een brief onder andere laten weten dat de huur niet extra verhoogd wordt en dat het noodzakelijk onderhoud aan de woningen zal doorgaan.

### **Rechtmatigheidstoezicht**

In het kader van het regulier toezicht door mijn ministerie is Vestia naar aanleiding van de informatie uit de jaarstukken over 2010 gevraagd, voor 1 maart a.s. een nadere toelichting te geven op de aankoop en het gebruik van het HAKA-gebouw, omdat uit de jaarstukken niet kan worden opgemaakt of dit een activiteit is die samenhangt met de kerntaken van de corporatie. De corporatie heeft inmiddels gereageerd. Op dit moment wordt beoordeeld of de activiteiten binnen het werkdomein van de corporatie passen. In dit kader is ook gevraagd voor 1 maart a.s. nadere informatie te verstrekken over het gebruik en de eigendomssituatie van

het winkel-, horeca- en en kantorencomplex aan de haven in Scheveningen.

### **Het zekerheidstelsel in de corporatiesector**

De faciliteit die door het WSW is verstrekt aan Vestia maakt onderdeel uit van het zekerheidstelsel in de corporatiesector, dat wordt vormgegeven door het WSW en het CFV. Zonder specifiek op de situatie bij Vestia in te gaan, lijkt het goed de werking van dit stelsel toe te lichten, waarbij allereerst het WSW en daarna het CFV wordt belicht.

Het WSW is een onafhankelijke private instelling die leningen van corporaties kan borgen. Dat houdt in dat het WSW garant staat voor de rente en aflossing van die leningen. Dit stelt corporaties in staat tegen gunstige rentetarieven en voorwaarden geld te lenen, waarmee zij hun volkshuisvestelijke doelstellingen kunnen realiseren.

De zekerheden van het WSW bestaan uit drie lagen: de geldmiddelen van de corporatie, de borgingsreserve van het WSW, en de achtervangpositie van Rijk en de gemeenten.

De financiële middelen van de corporatie (de liquiditeitspositie en het eigen vermogen) vormen de eerste zekerheid. Het WSW stelt eisen aan de kredietwaardigheid van zijn (aspirant-)deelnemers en een corporatie moet dus in eerste instantie zelf aan zijn financiële verplichtingen kunnen voldoen.

De tweede zekerheid wordt gevormd door het garantievermogen van het WSW. Dit bestaat uit de borgstellingsreserve van het WSW plus de obligoverplichting van de deelnemende corporaties.

De derde zekerheid wordt gevormd door de achtervangpositie van het Rijk en de gemeenten. Als na het opvragen van de obligo's en het uitoefenen van het regresrecht het WSW nog steeds niet kan voldoen aan zijn verplichtingen, moeten Rijk en gemeenten op verzoek van het WSW renteloze leningen aan het WSW verstrekken. Dit is geregeld in zogeheten achtervangovereenkomsten.

Corporaties die in structurele financiële problemen komen, kunnen gebruik maken van de saneringssteun van het CFV. Dit houdt in dat corporaties die niet beschikken over de noodzakelijke middelen, steun kunnen krijgen in de vorm van subsidiesteun of een renteloze lening. Daartoe moeten zij een saneringsplan maken dat naast de gevraagde steun ook maatregelen inhoudt zoals verkoop van bezit, verminderen van onrendabele investeringen en efficiënter beheer. De middelen die het CFV nodig heeft voor saneringssteun verkrijgt het CFV door middel van een heffing bij alle corporaties.

In een overeenkomst tussen het WSW en CFV is vastgelegd dat wanneer een corporatie niet meer voldoet aan de kredietwaardigheidseisen van het WSW, deze «automatisch» in aanmerking komt voor het saneringstraject van het CFV (de naadloze aansluiting).

### **Overleg met gemeenten**

In verband met de gebruikmaking door Vestia van een bestaande faciliteit voor tijdelijke liquiditeitstekorten van het WSW en de achtervangpositie hierbij van beide gemeenten, is er regelmatig (bestuurlijk) overleg met de gemeenten Rotterdam en Den Haag. De betreffende wethouders van beide gemeenten hebben de raad respectievelijk de Commissie Ruimte geïnformeerd over de situatie bij de corporatie. De gemeenten hebben

benadrukt dat het van belang is dat Vestia zijn volkshuisvestelijke rol in deze gemeenten (waaronder in Rotterdam Zuid) kan blijven waarmaken.

### **Derivaten en margin calls bij andere corporaties**

Uit een opgave van corporaties aan het WSW blijkt dat er op 14 december jl. behalve Vestia nog 20 andere corporaties waren die margin calls hadden vanwege de lage rentestand, en dat bij een verdere daling van 1% behalve Vestia in totaal 33 corporaties geconfronteerd zouden worden met margin calls. De omvang van deze derivatenportefeuilles was in alle gevallen veel kleiner dan die van Vestia. Deze 20 corporaties hadden geen liquiditeitstekorten. Bij een verdere rentedaling zouden wel tekorten kunnen optreden bij een aantal corporaties.

Ik heb het CFV gevraagd een nadere analyse te maken van corporaties die vanuit hun derivatenportefeuille liquiditeitsrisico's lopen. Het CFV heeft mij gemeld dat het, in het kader van een breder onderzoek naar het gebruik van derivaten in de corporatiesector, informatie heeft opgevraagd bij de corporaties die ultimo 2010 in het bezit waren van derivaten. Deze corporaties zijn gevraagd gegevens te verschaffen over hun positie ultimo 2011. De eerste bevindingen van het CFV, op basis van de gegevens van 148 corporaties, is dat voor het totaal van die 148 corporaties sprake is van een voldoende buffer.

Ook is gekeken naar de voorwaarden, de zogeheten Credit Support Annexe's (CSA's), die bepalen of een corporatie bij een negatieve marktwaarde van de derivatenportefeuille margin calls moet betalen. Van de 148 corporaties uit het onderzoek hebben 97 geen CSA's, 51 wel. Van die 51 corporaties met CSA's is er, op basis van de door corporaties aangeleverde gegevens, bij 27 sprake van een toereikende buffer om een rentedaling van 1% te kunnen opvangen (meting ultimo 2011). De overige 24 corporaties worden momenteel binnen het CFV geanalyseerd omdat aannemelijk is dat zij de effecten van een rentedaling van 1% niet kunnen opvangen, dan wel dat het onzeker is of zij een rentedaling van 1% kunnen opvangen op basis van de nu beschikbare gegevens. Daarbij moet in bepaalde gevallen diepgaander worden gekeken naar de exacte contractuele bepalingen van de CSA's, waarbij in de meeste gevallen nadere gegevens moeten worden opgevraagd.

In maart ontvang ik van het CFV de definitieve analyse.

### **Kamervragen**

Door het lid Lucassen (PVV) zijn op 10 februari jl. Kamervragen gesteld over het bericht op [elsevier.nl](http://elsevier.nl) van 8 februari jl. «Topman van Vestia bouwt een villa op Bonaire tussen BN'ers», waarin onder meer is gevraagd naar de financiële regelingen rond het vertrek van de voormalige bestuurder van Vestia. Ik heb de corporatie verzocht mij informatie te verstrekken die ik voor de beantwoording van deze vragen nodig heb. Ik verwacht de beantwoording van de Kamervragen uiterlijk 1 maart a.s. aan uw Kamer toe te kunnen zenden.

### **Aanbod andere corporaties**

In diverse media is gemeld dat enkele corporaties bereid zouden zijn om Vestia financieel te ondersteunen als de corporatie dit nodig zou hebben. De Volkskrant meldde op 23 februari jl. dat het ministerie de corporatiesector zou dwingen Vestia van de ondergang te redden en dat hiertoe een uitvoeringsbesluit in de maak is. Daarvan is geen sprake. Wel wordt momenteel het Besluit CFV gezien op de mogelijkheid om bij de heffing voor sanering dezelfde faciliteiten te bieden voor corporaties die steun aan andere corporaties verlenen, als bij de heffing voor projectsteun het

geval is. Verder kan ik u zeggen dat in relatie tot Vestia vanuit de corporatiesector vrijwillige initiatieven met mij worden besproken.

### **Herijking kaderstelling en toezicht**

In het wetsvoorstel tot herziening van de Woningwet, waarvan ik verwacht de nota naar aanleiding van het verslag in maart naar uw Kamer te zenden, staan al diverse voorstellen voor het verbeteren van het interne en externe toezicht.

Naar aanleiding van de situatie bij Vestia vind ik het evenwel noodzakelijk om na te denken over een herijking van de kaderstelling en het toezicht inzake de corporaties. Ik overweeg daartoe een onafhankelijke commissie in te stellen. De ambtelijke voorbereiding van de opdrachtformulering van deze commissie is gestart. U ontvangt de opdrachtformulering op korte termijn, waarbij ik eerst de uitkomsten van het feitenonderzoek afwacht. Aanbevelingen van de commissie kunnen tot aanvullende voorstellen voor regelgeving leiden.

### **Tot slot**

Met het oog op het bedrijfsvertrouwelijke karakter van een aantal zaken, heb ik u gedeeltelijk kunnen informeren over de situatie bij Vestia. Zoals aangegeven in het besloten AO op 31 januari jl. en in mijn brief van 7 februari jl. ben ik vanzelfsprekend bereid u verder te informeren in een vertrouwelijke technische briefing over dit onderwerp.

De minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,  
J. W. E. Spies