

**Stenografisch verslag van een openbaar verhoor in het kader van de parlementaire enquêtecommissie Woningcorporaties op 8 juli 2014 in de Enquêtezaal van het Logement te Den Haag.**

Gehoord wordt: mevrouw Daphne Braal

Aanvang: 13.00 uur

Voorzitter: Van Vliet

Griffier: Haveman-Schüssel

Verder zijn aanwezig de commissieleden Bashir, Groot, Hachchi, Mulder en Oskam.

De **voorzitter**: Goedemiddag iedereen. Aan de orde is het openbaar verhoor van mevrouw Braal.

Mevrouw Braal, hartelijk welkom namens onze hele parlementaire enquêtecommissie Woningcorporaties. Wij doen onderzoek naar opzet en werking van het hele stelsel van corporaties. Dus kijken wij ook naar de incidenten die daar plaatsvonden. We willen dan altijd weten wat er nou gebeurde, hoe het kon gebeuren en wie verantwoordelijk is.

Vandaag concentreren we ons op de toezichtsschil, waarmee we ook vooruit willen kijken. Vanmorgen hadden we het Waarborgfonds en nu het Centraal Fonds. We kijken ook nog even terug naar wat er gebeurde, maar niet alleen dat, want we kijken ook vooruit.

In dat verband bent u, mevrouw Braal, opgeroepen als getuige. Dit verhoor vindt plaats onder ede. U hebt ervoor gekozen om de belofte af te leggen dat u de gehele waarheid en niets dan de waarheid zult zeggen.

Gaat u staan en zegt u mij na: dat beloof ik.

Mevrouw **Braal**: Dat beloof ik.

De **voorzitter**: U staat onder ede.

Mevrouw Braal, u bent sinds 2013 directeur van de financieel toezichthouder op de woningcorporaties, het Centraal Fonds Volkshuisvesting, het CFV. Ten tijde van de Vestia-crisis, die nogal acuut kwam bovendrijven, was uw voorganger, de heer Jan van der Moolen nog directeur en eindverantwoordelijk voor het Centraal Fonds. Zelf was u toen als hoofd monitoring en ontwikkeling van het Centraal Fonds wel al direct bij de Vestia-problematiek betrokken. Daarom begint het verhoor met een aantal vragen over die periode. Daarna gaan we door op de nasleep, de gevolgen van het Vestia-debacle en andere saneringen in de sector en de impact daarvan op hele stelsel. We willen het verhoor graag eindigen met een aantal vragen gericht op de toekomst van het toezicht op de corporaties en de rol van het Centraal Fonds daarbij. Daarover komen we straks dus ook nog met u te spreken.

We gaan nu eerst met Vestia en de derivatenproblematiek aan de slag. We hebben de heren Werner en Van der Wansum van bureau Capitat hier gehad voor een openbaar verhoor. Zij gaven aan dat bij het Centraal Fonds niet veel kennis over derivaten aanwezig was toen de problemen bij Vestia in september 2011 naar boven kwamen. Dat hebben zij hier verklaard in het openbaar verhoor. Als het Centraal Fonds de financieel toezichthouder is op de sector, hoe is het dan mogelijk dat het op dat ogenblik weinig of misschien wel geen kennis van derivaten in huis had.

Mevrouw **Braal**: Tot begin 2011 heeft het Centraal Fonds zich in zijn financieel toezicht altijd gericht op de ontwikkeling van de vermogenspositie van corporaties. Eind 2010 kwam daar een eerste verandering in, omdat het Centraal Fonds toen heeft besloten om onderzoek te gaan doen naar het gebruik van derivaten door woningcorporaties, het zogeheten themaonderzoek derivaten. Toen ik in februari 2011 bij het Centraal Fonds kwam werken, was het een van mijn taken als leidinggevende om dat themaonderzoek derivaten te starten. Daar hebben wij de heren van Capitat, die u hebt gehoord, voor ingehuurd. Het was in eerste instantie een belangrijke doelstelling om met hun hulp expertise op te bouwen binnen het Centraal Fonds over derivaten en om vervolgens met die expertise dat themaonderzoek in de corporatiesector uit te voeren.

Toen in september 2011 de problemen bij Vestia pregnant werden, waren wij een halfjaar bezig om kennis op te bouwen. Er was toen zeker een stuk basiskennis bij het CFV aanwezig. Er was in ieder geval voldoende kennis aanwezig om op dat moment met die kennis zelf een onderzoek te starten naar wat er nu precies bij Vestia aan de hand was.

De **voorzitter**: Wanneer was dat? Wanneer was er voldoende kennis aanwezig om dat onderzoek op te kunnen starten?

Mevrouw **Braal**: In september 2011 werden de problemen bij Vestia pregnant. Toen waren wij al een halfjaar in het kader van dat themaonderzoek bezig met het opbouwen van kennis. We zaten nog in de opbouw van kennis, maar de kennis was wel voldoende om op dat moment zelf een onderzoek te kunnen starten bij Vestia naar hoe het derivatenprobleem er daar precies uitzag. En dat hebben we ook gedaan.

De **voorzitter**: Het Centraal Fonds als financieel toezichthouder maakte natuurlijk ook mee dat eind 2008 de rente scherp daalde. Er waren veel corporaties die toen al redelijk forse derivatenportefeuilles hadden opgebouwd en in financiële problemen raakten. Als u daarop terugkijkt, vindt u dan niet dat dit toen al een wake-upcall had moeten zijn voor het Centraal Fonds van "oh, we moeten hier veel nader naar kijken"?

Mevrouw **Braal**: Wat ik daarvan heb begrepen -- ik werkte toen nog niet bij het Centraal Fonds -- is dat er door het WSW indertijd is aangegeven dat zij naar aanleiding van de problemen in 2008 met margin calls bij woningcorporaties de risico's van derivaten bij corporaties zouden gaan monitoren. Het CFV heeft toen gezegd: "Dan gaan wij dat niet overdoen. Wij gaan dat niet dubbel doen. Wij blijven ons focussen op het toezicht op het vermogen van corporaties en we vertrouwen erop dat het WSW dat toezicht op die derivaten doet."

De **voorzitter**: Dat heb ik inderdaad eerder gehoord. In de jaarrekening 2008 van Vestia kwam echter al tot uiting dat Vestia eind 2008 een

negatieve waarde van 762 miljoen op haar derivatenportefeuille had. Waarom was dat geen signaal waarop het CFV als financieel toezichthouder aansloeg?

Mevrouw **Braal**: Zoals ik al zei, was ik er toen niet bij. Wat ik heb begrepen, is wat ik u net heb verteld, namelijk dat het WSW aangaf dat zij als gevolg van de problemen in 2008 scherp zouden gaan letten op de risico's in derivaten. Dat is voor het Centraal Fonds reden geweest om geen dubbel werk te doen en zich te blijven focussen op het toezicht op het vermogen van corporaties.

De **voorzitter**: De heer Van der Moolen is hier geweest. Hij verklaarde inderdaad dat hij zo'n afspraak met het WSW had gemaakt, op z'n minst mondeling. Hij zei ook dat het Centraal Fonds zelf eigenlijk ook wel wat scherper had mogen zijn. Was het dan niet helemaal helder? Blijkt uit het feit dat hij blijkbaar de noodzaak voelt om dit soort mondelinge afspraken met collega's van het Waarborgfonds te maken dat het niet helemaal helder was bij wie de echte verantwoordelijkheid lag voor het toezicht op die derivaten?

Mevrouw **Braal**: Zoals ik net al zei, was er in het kader van de zekerheidsstructuur een soort materiële rolverdeling waarbij het WSW keek naar de liquiditeiten en de kortetermijnrisico's, waaronder derivaten en risico's uit derivaten, en het CFV naar de langetermijnrisico's, namelijk de ontwikkeling van het vermogen. Toen ik in 2011 bij het CFV kwam werken, was dat gewoon materieel de situatie. Die was ook bij iedereen bekend. Ik denk zelf -- en ik volg daarin Jan van der Moolen die dat hier in zijn verhoor heeft verklaard -- dat je terugkijkend naar de manier waarop het CFV zijn toezicht heeft uitgevoerd kunt zeggen dat je als een financiële publiekrechtelijke toezichthouder in de volle breedte moet kijken naar de financiële risico's bij corporaties en dat er naar aanleiding van de kredietcrisis en de problemen op de woningmarkt reden was voor het CFV om ook te kijken naar liquiditeitsproblemen en om ook liquiditeitstoezicht te

gaan uitoefenen. Het CFV had er in dat opzicht eerder alert en scherp op moeten zijn.

De **voorzitter**: Maar als je met het WSW afsprekt "jullie doen het" en er komt uiteindelijk toch ... U zei net dat er begin 2011 dat eigen onderzoek kwam. Vloeide dat voort uit het feit dat die samenwerking in de praktijk niet ideaal bleek te zijn of was er een andere reden?

Mevrouw **Braal**: Wat ik heb begrepen, is dat er in 2010 toch een bepaalde onrust ontstond over het derivatengebruik in de corporatiesector. Ik heb begrepen dat er ook wat signalen waren van banken dat er wat onrust was. Het CFV heeft toen gezegd: we hebben toch ook echt een eigen rol om te kijken naar liquiditeiten en laten we daarom beginnen met te kijken naar de risico's die in de derivatenportefeuilles zitten. Dat was de reden om in begin 2011 dat themaonderzoek te starten.

De **voorzitter**: Is er op een gegeven moment, naar uw gevoel, iets misgegaan met de afspraak tussen het Centraal Fonds en het Waarborgfonds om elkaar aan te vullen en van informatie te voorzien?

Mevrouw **Braal**: Materieel was dit de rolverdeling. Het CFV heeft in 2010 dus gezegd: wij hebben ook een eigenstandige verantwoordelijkheid om te kijken naar liquiditeiten. Die is toen ingevuld met het starten van dat themaonderzoek.

De **voorzitter**: Zijn de afspraken in de huidige situatie wel echt helder geregeld en is voor iedereen klip-en-klaar wie wat doet?

Mevrouw **Braal**: Bedoelt u nu of toen?

De **voorzitter**: Nu, natuurlijk even afgezien van de novelle en de toekomst.

Mevrouw **Braal**: Als je kijkt naar de manier waarop het toezicht zich ook mede op basis van het derivatendebacle bij Vestia heeft ontwikkeld, dan zie

je dat het CFV vanaf 2012 eigenlijk een veel bredere opvatting is gaan hanteren over waarvoor je als financieel toezichthouder op woningcorporaties verantwoordelijk bent. Ik vind namelijk ook dat een toezichthouder verantwoordelijk is voor de financiële continuïteit van corporaties in brede zin, het toezicht daarop. Dat omvat dus ook liquiditeiten. Dat omvat ook het risicomanagement van corporaties. De verbreding van het financieel toezicht op woningcorporaties, die we vanaf 2012 zijn gaan vormgeven, maakt eigenlijk dat je als financieel toezichthouder over de volle breedte kijkt naar financiële risico's bij woningcorporaties.

De **voorzitter**: Betekent dat voor de samenwerking met het Waarborgfonds dat u nu wel alle daarvoor benodigde informatie krijgt?

Mevrouw **Braal**: Een belangrijk resultaat dat we hebben geboekt, is dat het CFV en het WSW inmiddels een informatieprotocol hebben waarin is geregeld dat we onderling informatie uitwisselen. Het is lange tijd niet mogelijk geweest voor het WSW om informatie over individuele corporaties met het CFV te delen. Dat was lastig, want daardoor werkte het earlywarningsysteem in de corporatiesector niet goed. Het was de ambitie van mij en de nieuwe bestuurder van het WSW dat dit beter moest: we moeten dat soort informatie met elkaar kunnen delen. We moeten daar ook met elkaar over praten om de interventies beter op elkaar af te stemmen. Dat hebben we in 2013 gerealiseerd met een informatieprotocol op basis waarvan we nu veel meer informatie uitwisselen over individuele corporaties.

De **voorzitter**: En dat werkt goed?

Mevrouw **Braal**: Dat werkt goed.

De **voorzitter**: Ik weet dat het voor uw tijd was, maar ik neem u toch even mee terug naar de periode 2007/2008. Onze commissie ziet dat de rentelasten per woning van Vestia dan stijgen ten opzichte van het landelijk

gemiddelde op een verhuurd huis van een corporatie. Waarom signaleerde het Centraal Fonds niet dat het rentepercentage van Vestia weliswaar laag was, maar dat de totale rentelasten eigenlijk hoog waren omdat de omvang van de leningen per woning hoog was?

Mevrouw **Braal**: Daar kan ik geen specifiek antwoord op geven, want dat was voor mijn tijd. Wat ik wel weet, is dat de rentabiliteitswaarde van de leningen van Vestia in het toezicht op de vermogenspositie van Vestia al in 2009 en 2010 een zorgpunt was. Dat was ook een van de dingen die in de zomer van 2011 een alarmbel deed rinkelen bij het CFV. We hadden toen de jaarrekening van Vestia binnen over het jaar 2010 en daar zat een enorm grote rentabiliteitswaardecorrectie in. Dat wil eigenlijk zeggen: de waarde van de leningen over de looptijd is uiteindelijk lager en daardoor winnen we aan volkshuisvestelijk vermogen. Eigenlijk bleek toen dat de groei van het volkshuisvestelijk vermogen van Vestia voor een belangrijk deel werd gerealiseerd door de treasuryactiviteiten. Daarmee zouden honderden miljoenen aan volkshuisvestelijk vermogen worden verdiend. Dat deed de alarmbellen binnen het CFV afgaan en dat was weer de reden dat Vestia in de zomer van 2011 ook al op de zeef lag voor een nader onderzoek, want dat zag er raar uit.

De **voorzitter**: Het gaat er natuurlijk ook om dat er een hele opbouw zit in wat er met Vestia allemaal is gebeurd. Wij zien in ons onderzoek dus dat al in 2007/2008 de rentelasten per woning eigenlijk heel hoog liggen. Je zou denken dat een financieel toezichthouder dan al een keer aanslaat: jongens, wat zijn jullie aan het doen?

Mevrouw **Braal**: Het CFV is al die jaren en in de loop van de jaren steeds meer aangeslagen op die rentabiliteitswaardecorrectie. Die vonden we vreemd en dat leidde tot een oplopende mate van verontrusting over hoe die zich ontwikkelde en waar de stijging van dat volkshuisvestelijk vermogen nu eigenlijk vandaan kwam.

De **voorzitter**: We hebben in ons onderzoek iets heel bijzonders gezien, mevrouw Braal, namelijk dat er ministeriële circulaires zijn die ook kracht van wet hebben. Die dingen heten MG. Dat staat voor Mededeling Gemeenten. Zo hebben we een MG 94-31 onder ogen gekregen. Die heeft de minister of de staatssecretaris begin jaren negentig naar alle Nederlandse gemeenten gestuurd, omdat de gemeenten toen nog het financiële toezicht op de corporaties deden. Deze MG 94-31 gaat in op wat je niet mag doen als corporatie, namelijk speculeren met derivaten en zaken als het innemen van open posities. Die MG verdwijnt eigenlijk op een gegeven moment in een soort mist. In 1998 gaat het financiële toezicht door de gemeenten naar het Centraal Fonds Volkshuisvesting. Dat wordt dan officieel geregeld en vervolgens is die Mededeling Gemeenten, die circulaire MG 94-31, niet meer toegepast. Dat blijkt keihard uit ons onderzoek. Je moet wel concluderen dat ze vergeten is, want niemand wist meer dat die MG er was en dat die eigenlijk nog geldig was. Of was die niet geldig, omdat ze niet meer op de lijst van circulaires stond? Die MG was er wel al die tijd. Wat zegt dat nou over het financieel toezicht op de sector?

Mevrouw **Braal**: Toen de problemen bij Vestia uitbraken, heeft het ministerie ons gevraagd of wij het gedrag van Vestia zouden kunnen leggen naast de geldende regelgeving. Toen hebben wij geïnventariseerd wat eigenlijk de geldende regelgeving was. Het ministerie had het over die MG 1994. Die zijn wij gaan zoeken, maar die konden wij nergens meer vinden. Er is hier geponeerd dat die MG 1994 op dat moment nog in werking zou zijn. Wij hebben dat niet meer kunnen vaststellen, want die MG stond niet meer op de lijst van vigerende MG's. Ik heb overigens gezien dat die MG regelde dat er geen opneindeconstructies mochten. De vraag was of dat betrekking had op derivaten. Dat werd niet helemaal duidelijk uit die MG. Het belangrijkste is dat wij toen niet hebben kunnen vaststellen dat die MG nog in werking was.

Daarnaast was er een andere MG, een MG 2001 over near banking activiteiten. Het CFV heeft in het verleden het ministerie gevraagd om dat nader in te vullen, omdat dat een heel vaag begrip was. Er zijn toen



voorstellen gedaan om dat begrip nader in te vullen, maar die hebben het uiteindelijk niet gehaald. Die hebben dus nooit de status van wet gekregen.

De **voorzitter**: Dat in combinatie met wat ik net zei over die MG 94 ... U zei zelf: die konden wij niet eens meer vinden. Maar ze was er dus wel. Wat zegt dat nou over het financieel toezicht? Is wat je als corporatie wel of niet mag doen dan wel scherp afgebakend qua regelgeving?

Mevrouw **Braal**: Ten eerste kun je de vraag stellen of het financieel toezicht verantwoordelijk was voor het toezicht op de naleving van die MG's. We hebben ook rechtmatigheidstoezicht. Dat is belegd bij het ministerie, want dat is ook een toezichthouder. Het ministerie houdt toezicht op de rechtmatigheid, namelijk op de naleving van wet- en regelgeving. Het is mij dus nooit duidelijk geweest en ook nooit duidelijk geworden dat het CFV was aangewezen om toezicht te houden op die MG's. Wat ik wel zie, is dat het rechtmatigheidstoezicht is belegd bij het ministerie en dat toezicht gaat over de naleving van wet- en regelgeving. Wat ik constateer -- en dat is echt niet goed! -- is dat het blijkbaar onduidelijk is geweest welke regels er golden, wat precies de normen waren waar corporaties zich aan moesten houden en wie daarop toezicht moest houden.

De **voorzitter**: Ik begrijp wat u zegt, maar aan de andere kant werd die MG, Mededeling Gemeenten, wel rondgestuurd naar alle gemeenten: jullie doen het toezicht en hier heb je de regels waaraan je moet toetsen. Dat toezicht werd in 1998 officieel bij het Centraal Fonds belegd. Je zou dan zeggen: als dat gebeurt, ga je als toezichthouder Centraal Fonds kijken wat die gemeenten allemaal aan tools hadden. Maar dat is dus toen ook ergens in de mist verdwenen.

Mevrouw **Braal**: Indertijd is het financieel toezicht, zo heb ik begrepen, opgedragen aan het Centraal Fonds, maar alle andere vormen van toezicht, waaronder het rechtmatigheidstoezicht, integriteit en governance, zijn bij het ministerie terechtgekomen. We hebben natuurlijk sinds die tijd te maken met twee toezichthouders, namelijk het CFV voor het financiële en het

ministerie voor governance, rechtmatigheid, integriteit en het volkshuisvestelijk presteren. De vraag is wie er nu aan de lat had moeten staan om de naleving van die MG's te controleren. Ik stel vast dat dit niet duidelijk was geregeld.

De **voorzitter**: Ik zou bijna zeggen "duidelijk", maar het was dus niet duidelijk.

De hele keten van toezichthouders, materiële toezichthouders, bestaat uit het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, het Centraal Fonds Volkshuisvesting en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw als borgsteller. Wie heeft er nu precies in de aanloop naar het Vestia-debacle gefaald? Wat was de belangrijkste hiaat waardoor dat debacle kon ontstaan?

Mevrouw **Braal**: Ik denk dat je om te beginnen moet vaststellen dat de woningcorporatie zelf verantwoordelijk is voor de problemen die zijn ontstaan, dus de bestuurder en de raad van commissarissen. Verder ben ik het zeer eens met de conclusies van de commissie-Hoekstra dat vervolgens alle partijen in de keten steken hebben laten vallen en dat alle partijen scherper hadden moeten zijn. Dat gold voor de accountant, voor het CFV, het WSW en het ministerie. Ik ben het daar zeer mee eens.

De **voorzitter**: We gaan naar collega Bashir.

De heer **Bashir**: Mevrouw Braal, de gevolgen van het Vestia-debacle zijn groot. Met de afkoop van de derivatencontracten is een bedrag van ongeveer 2 miljard euro gemoeid. De komende jaren betaalt Vestia daarnaast rente over de leningen die het gevolg zijn van de doorzakoperatie. In deze operatie zijn derivaten omgezet in een lening. De kosten hiervan worden door u geschat op ongeveer 700 miljoen euro. Dat is althans wat u op 23 maart in een memo schreef. Inmiddels weten we uit de jaarrekening van Vestia dat het om een bedrag van 632 miljoen euro gaat plus nog eens 49 miljoen aan bijkomende kosten voor de afkoop. We

hebben het dus in totaal over minimaal 2,7 miljard euro schade voor Vestia. Klopt dat?

Mevrouw **Braal**: Als u mij toestaat, pak ik er even wat stukken bij. U bent heel precies over de cijfers en dat wil ik dan ook graag zijn.

Ik denk dat je twee dingen moet onderscheiden. Aan de ene kant heb je het over het economisch verlies dat is geleden op het sluiten van de derivaten en aan de andere kant heb je het over andersoortige kosten en schade als gevolg van de situatie waarin Vestia terecht is gekomen.

Laat ik beginnen met uw vraag te beantwoorden over de economische schade van het sluiten van derivaten. Ik zie daar drie componenten. Vestia heeft in het voorjaar van 2012 binnen het framework dat wij met Vestia hadden afgesproken voor het afbouwen van risico's, een aantal derivaten ge-unwind, afgewikkeld. Daarmee is een verlies gerealiseerd van 52 miljoen euro. Vervolgens is er een hele partij payer swaps doorgezakt in leningen.

De heer **Bashir**: Een momentje. Die 52 miljoen euro is de rente over de 1,05 miljard euro die ...

Mevrouw **Braal**: Nee, wat ik u nu wil vertellen, is het concrete economische verlies dat is geleden op het sluiten van derivaten door Vestia. Ik begin met een eerste component van 52 miljoen euro. Dat verlies is gerealiseerd, doordat in het voorjaar van 2012 door Vestia in het kader van de uitvoering van het framework dat wij met Vestia hadden afgesloten, risicovolle derivaten zijn afgewikkeld.

De heer **Bashir**: Dat is in het voorjaar van 2012?

Mevrouw **Braal**: Ja, in het voorjaar van 2012. Vervolgens is er ook in het voorjaar van 2012 een doorzak gerealiseerd. Daarbij is een heel grote hoeveelheid payer swaps doorgezakt in bestaande leningen. Die leningen zijn daartoe geherstructureerd. Daarbij is een marktwaardeverlies van 632 miljoen euro gerealiseerd.

De heer **Bashir**: Dat bedrag heb ik net genoemd.

Mevrouw **Braal**: Dat is vervolgens in die leningen doorgezakt en dat krijgt vorm doordat op die leningen een hogere renteopslag wordt gerekend. Daarmee wordt het verlies van 632 miljoen eigenlijk in de looptijd van de leningen gerealiseerd.

Vervolgens is er in juni 2012 een afspraak gemaakt tussen Vestia en de banken, waarbij het grootste gedeelte van het restant van de derivatenportefeuille is afgewikkeld. Dat heeft een verlies opgeleverd van ruim 1,9 miljard. Dan zit ik ongeveer op een economisch verlies van 2,6 miljard vanwege het sluiten van de derivatenportefeuille. Dan is er nog een laatste component. Er is één bank die niet heeft meegedaan aan de termsheet, aan de deal van juni 2012. Die bank heeft eenzijdig de derivatenportefeuille gesloten. Over de vraag welke prijs Vestia daarvoor moet betalen, loopt op dit moment een rechtszaak in Londen. De uitspraak van de rechter is bepalend voor het bedrag dat Vestia daarvoor moet betalen. Ik verwacht dat het economische verlies op het sluiten van de derivatenportefeuille in totaal uitkomt tussen de 2,6 en 2,7 miljard euro.

De heer **Bashir**: Zijn er nog andere kosten?

Mevrouw **Braal**: Jazeker. Vestia heeft om al deze problemen het hoofd te bieden extra leningen moeten afsluiten om de margin calls te kunnen betalen. Die extra leningen leiden tot rente-uitgaven in de aankomende 50 jaar. Vestia heeft allerlei experts moeten inhuren om zich van advies te bedienen over hoe dit probleem op te lossen. Daar worden ook kosten voor gemaakt.

De heer **Bashir**: Nog even terug naar het eerste, het afsluiten van leningen om de margin calls te betalen. Kunt u ons een schatting geven van de kosten die daarmee gemoeid zijn?

Mevrouw **Braal**: Nee, ik kan op dit moment geen inschatting geven van de schade die dit zal opleveren. Het feit dat Vestia leningen heeft moeten afsluiten om de margin calls te kunnen betalen en om uiteindelijk het verlies op de derivatenportefeuille te kunnen financieren, leidt ertoe dat de balans van Vestia totaal in onbalans is geraakt, namelijk veel extra leningen zonder dat daar vastgoed tegenover staat waarmee je die leningen kunt terugverdienen. Dat maakt natuurlijk dat Vestia niet meer kredietwaardig werd geacht te zijn en in sanering is genomen.

De heer **Bashir**: Dan hebben we het dus over de leningen, waaronder de lening van september 2011 voor die 1,05 miljard aan margin calls.

Mevrouw **Braal**: Ja. Vestia heeft van het WSW 1,6 miljard aan tijdelijke liquiditeitssteun gekregen. Hoe gaat dat? Het WSW geeft een borg en met die borg kan Vestia bij banken een lening aantrekken. Die lening staat natuurlijk vervolgens gewoon op de balans.

De heer **Bashir**: Ja. En de rente daarover de komende 50 jaar zou je ook bij de kosten kunnen optellen.

Mevrouw **Braal**: Dat zijn kosten die erbij komen, maar er zijn natuurlijk nog veel meer kosten. Ik noemde al de kosten voor het herstructureren van de organisatie van Vestia, het inhuren van experts en het inhuren van advocaten voor allerlei juridische procedures. Er komen dus inderdaad nog een heleboel kosten bij.

De heer **Bashir**: Die 1,9 miljard die net werd genoemd voor het afkopen van de derivatenportefeuille, is het gevolg van het afkopen van de portefeuille. Het is een van de mogelijke scenario's geweest. Er waren meer scenario's. Was dit het enige reële scenario dat op tafel lag?

Mevrouw **Braal**: Vanaf het voorjaar van 2012 is er heel intensief gewerkt door het ministerie, het WSW, de agent van Financiën en het CFV aan de uitwerking van de verschillende scenario's om dit probleem op te lossen.

Die zijn hier ook al de revue gepasseerd: faillissement, verlies nemen of het draagvermogen van Vestia aanspreken. Uiteindelijk zijn we natuurlijk in een scenario terechtgekomen waarbij het verlies is genomen en waarbij Vestia in de sanering haar draagvermogen moet aanspreken om te bekijken of ze zo veel mogelijk van dat verlies kan goedmaken. Een ander scenario dat heel indringend is besproken, is het faillissementsscenario. Dat is eigenlijk tot heel laat in het proces een scenario geweest dat mogelijk was, ook omdat de rente enorm op en neer ging, ook nog in de periode dat we een standstill hadden met de banken en aan het onderhandelen waren. We hebben een moment gekend tijdens de onderhandelingen dat de marktwaarde van de portefeuille op meer dan 3 miljard negatief stond. Dat kon Vestia absoluut niet betalen. Er waren ook geen kredietlijnen meer open naar banken. Het WSW kon niet meer borgen. Met andere woorden: er was gewoon geen geld meer. Vestia kon die margin calls dus echt niet meer betalen. Het is te danken aan die standstill met de banken dat er uiteindelijk geen surseance van betaling is aangevraagd.

De heer **Bashir**: U vindt dus dat het scenario dat het uiteindelijk is geworden, het enige reële scenario was?

Mevrouw **Braal**: De zekerheidsstructuur is zo bedoeld te werken dat een corporatie die financieel in de problemen komt, wordt gesaneerd door het Centraal Fonds. Daar zijn ook alle inspanningen op gericht geweest. Er is gekeken naar de consequenties van een faillissement, ook omdat op enig moment de marktwaardeverliezen op de derivatenportefeuille zo groot werden dat het onduidelijk was of bijvoorbeeld het CFV dat nog met een sanering kon oplossen. We moesten dus wel rekening houden met de mogelijkheid dat het niet zou kunnen. Daarom moesten we ons dus ook vergewissen van de mogelijke consequenties wanneer er onverhoopt een surseance van betaling zou worden aangevraagd.

De heer **Bashir**: En als ik mijn vraag anders stel: is dit de beste oplossing voor Vestia, gezien de omstandigheden?

Mevrouw **Braal**: "Gezien de omstandigheden" is een belangrijke toevoeging, want het is natuurlijk een verschrikkelijk debacle geweest, waaraan de corporatiesector via een saneringsbijdrage jarenlang moet meebetalen. Dat is echt verschrikkelijk. Ik zou daarom niet willen spreken van een goede oplossing, maar, gegeven de omstandigheden, is het wel de beste oplossing in die zin dat het absoluut nodig was om de derivatenportefeuille van Vestia te sluiten. Het was een casino, een handgranaat met de pin eruit, die ook de hele zekerheidsstructuur bedreigde. Daar moest een einde aan komen.

De heer **Bashir**: Wie heeft uiteindelijk bepaald dat het dit scenario zou worden?

Mevrouw **Braal**: Dat is in overleg gebeurd met de partijen die ik u net noemde. We zaten aan tafel met het ministerie van Binnenlandse Zaken, het WSW, het ministerie van Financiën en het Centraal Fonds. We hebben met elkaar die scenario's op papier gezet en doorgedacht. Uiteindelijk hebben we in april 2012 de minister geadviseerd dat er binnen een paar maanden tijd een afspraak moest komen met de banken over het sluiten van de derivatenportefeuille. We hadden daarvoor aanvankelijk in ons advies de datum van 1 augustus 2012 genoemd. De minister zei: ik neem jullie advies over, behalve dan dat ik wil dat er al eerder een afspraak met de banken komt, namelijk voor 1 juni.

De heer **Bashir**: Uiteindelijk zijn de kosten voor de afkoop van de derivaten uitgekomen tussen 2,6 en 2,7 miljard euro.

Mevrouw **Braal**: Dat is het economische verlies op de derivatenafkoop.

De heer **Bashir**: Plus de rente over de 1,6 miljard aan leningen voor de margin calls.

Mevrouw **Braal**: Dat zijn de kosten van de leningen die Vestia heeft moeten aantrekken om de margin calls te kunnen betalen. Er zijn nog veel meer kosten, maar daar hebben we het net al over gehad.

De heer **Bashir**: Dat hebt u inderdaad net uitgelegd.

Toch is in de beeldvorming alleen het bedrag van 2 miljard blijven hangen. Hoe kan dat nou?

Mevrouw **Braal**: Dat is natuurlijk het afgeronde bedrag dat is gekoppeld aan de termsheet die in juni 2012 is gesloten.

De heer **Bashir**: Maar al in maart 2013 wist u dat er bijkomende kosten waren. U schreef daarover een memo, maar toch is in de buitenwereld alleen het bedrag van 2 miljard blijven hangen en niet het veel hogere bedrag aan kosten dat u net noemde.

Mevrouw **Braal**: We spraken net over de kosten van de doorzak, het doorzakken van de payer swaps in leningen. Daarmee is een verlies van 632 miljoen gerealiseerd. Dat is gewoon een gerealiseerd verlies dat toen is genomen. Het is ook in de jaarrekening uitgelegd. Die 2 miljard is verbonden aan ...

De heer **Bashir**: ... de termsheet.

Mevrouw **Braal**: ... de deal van de termsheet in juni 2012.

De heer **Bashir**: Dan wil ik nog een aantal vragen aan u stellen over de herstel- en verbeterplannen. Vestia is, zowel in de periode dat de derivatenportefeuille werd aangepakt als daarna, met voorstellen gekomen. De zijn altijd door het Centraal Fonds afgekeurd. Kunt u ons uitleggen hoe dat komt? Wat zijn de knelpunten?

Mevrouw **Braal**: Vestia is door het Centraal Fonds eind november 2011 onder verscherpt toezicht gesteld met de opdracht om een herstelplan te



maken. Daarin moest een oplossing zitten voor de risico's in de derivatenportefeuille. De verbeterplannen die wij indertijd van mijnheer Staal kregen, voldeden absoluut niet aan die opdracht. Om een voorbeeld te noemen: wij kregen verbeterplannen waardoor het volume aan derivaten zou afnemen, maar waardoor niet de risico's in de derivatenportefeuille zouden afnemen. De verbeterplannen die wij indertijd van bestuurder Staal kregen, voldeden gewoon niet aan de opdracht en daarom konden we ze ook niet goedkeuren. Eind januari 2012 hebben wij de minister een advies gestuurd waarin stond dat wij de plannen die mijnheer Staal had ingediend, niet konden goedkeuren.

De heer **Bashir**: Waarom voldeden ze niet aan de opdracht?

Mevrouw **Braal**: Omdat ze niet voldeden aan de eisen die het WSW, het CFV en het ministerie hadden gesteld aan het terugbrengen van de risico's in de derivatenportefeuille.

De heer **Bashir**: Maar er is nu nog steeds geen verbeterplan goedgekeurd.

Mevrouw **Braal**: Dit is wat er is gebeurd onder mijnheer Staal. Vervolgens zijn er in februari 2012 twee interim-bestuurders gekomen bij Vestia. Zij zijn ook aan de slag gegaan met verbeterplannen. In maart hebben ze hun verbeterplan ingediend. Dat verbeterplan was in die zin goed dat er maatregelen in waren opgenomen waarmee Vestia er alles aan ging doen om zo veel mogelijk verlies te beperken. Ze gingen reorganiseren, de bedrijfslasten verminderen, binnen de wettelijke grenzen de huren verhogen, investeringen stopzetten en grootschalig woningen verkopen. Dat waren maatregelen die nodig waren en die absoluut zouden bijdragen aan het herstel. Dat is ook de reden waarom we hebben gezegd: die maatregelen keuren we goed en die moet het interim-bestuur ook met de grootst mogelijke voortvarendheid uitvoeren. Tegelijkertijd lag er nog steeds geen oplossing voor de derivatenportefeuille en daarom hebben we -- dat komt overeen met wat we in april 2012 de minister adviseerden -- gezegd: Vestia moet binnen een paar maanden afspraken maken met de banken

om het probleem van de derivatenportefeuille op te lossen, want die derivatenportefeuille moet dicht. Met die opdracht is het bestuur van Vestia vervolgens aan de slag gegaan en dat heeft geleid tot de termsheet en vervolgens ook tot de sanering van Vestia.

Toen was het probleem van de derivaten opgelost, maar werd ook duidelijk welk verlies er was genomen op de derivaten. Je komt dan met elkaar te spreken over de vraag welke maatregelen nodig zijn om ervoor te zorgen dat Vestia binnen een periode van tien jaar weer een solvabele woningcorporatie is die levensvatbaar is, op eigen kracht verder kan en weer kredietwaardig is voor het WSW. Daar zijn verschillende gesprekken over geweest en er zijn plannen over uitgewisseld. We zitten nu in de fase dat we met de nieuwe bestuurders van Vestia een verbeterplan op tafel hebben gelegd. Dat plan is zodanig dat we een integraal beeld hebben van hoe Vestia in 2021 weer zelfstandig kredietwaardig kan zijn. We hopen dat we dat verbeterplan nu op korte termijn integraal kunnen goedkeuren.

De heer **Bashir**: Kunt u aangeven wat de gevolgen zijn van het debacle bij Vestia voor de huurders van Vestia? Ik vraag u uw antwoord met het oog op de tijd wat bondiger te formuleren.

Mevrouw **Braal**: Ik vertelde u net dat de herstelmaatregelen leiden tot het uitstellen van investeringen en soms zelfs tot het stopzetten van investeringen. Verder worden de huren binnen de wettelijke marges verhoogd en wordt Vestia gereorganiseerd waardoor er al lokale vestigingen zijn dichtgegaan. Dat zijn natuurlijk dingen waar huurders direct de gevolgen van ondervinden.

De heer **Bashir**: Vestia heeft aangegeven 30.000 woningen te gaan verkopen. Dat zijn er 15.000 meer dan waarvan in de eerste plannen werd uitgegaan. Wat zijn de volkshuisvestelijke gevolgen van de problemen bij Vestia?

Mevrouw **Braal**: Wij zijn financieel toezichthouder, dus wij bekijken vooral hoe wij de corporatie weer solvabel kunnen krijgen. Wat wij natuurlijk ook

zien -- wij krijgen hierover signalen uit de gemeenten Den Haag en Rotterdam -- is dat het heel hard is aangekomen dat Vestia niet meer kan investeren. Juist in die steden zijn er heel kwetsbare wijken en Vestia werd geacht om juist in die wijken veel actie te ondernemen en veel investeringen te doen. Voor het overgrote deel kan dat gewoon niet meer, want de investeringen die Vestia nog kan doen, zijn met name gericht op het in stand houden van de kwaliteit van de bestaande voorraad, zodat de verdien capaciteit van dat bezit niet achteruitloopt.

De heer **Bashir**: Vestia moet een bedrag betalen aan de banken voor het afkopen van de derivaten. Een gedeelte van dat bedrag wordt opgehaald bij andere woningcorporaties. Kunt u aangeven hoe de verdeling van dit bedrag van 700 miljoen tussen Vestia en de andere woningcorporaties tot stand is gekomen?

Mevrouw **Braal**: In de termsheet zijn de derivaten voor iets meer dan 1,9 miljard afgekocht. Een gedeelte daarvan, ruim 1,2 miljard, is door Vestia gefinancierd vanuit de margin calls die op dat moment reeds betaald waren aan de banken. Het resterende deel dat Vestia niet kon financieren omdat ze simpelweg het geld niet had, is meegenomen in de sanering. Dat is die 675 miljoen die het CFV in sanering heeft genomen.

De heer **Bashir**: En hoe komt u daarop? Waarom dat bedrag en niet meer of minder?

Mevrouw **Braal**: Dat is puur het verschil tussen het afkoopbedrag van de termsheet en de collateral, de margin calls, die Vestia ten tijde van het sluiten van de termsheet reeds aan de banken had betaald. Het verschil tussen die twee is het bedrag waarvoor Vestia een saneringsbijdrage heeft gevraagd en gekregen.

De heer **Bashir**: Oké. En dat is gewoon nattevingerwerk?

Mevrouw **Braal**: Nee, dat is absoluut geen nattevingerwerk.

Je hebt een bedrag waarvoor de termsheet is gesloten. Dat is de deal tussen Vestia en de banken. Dat is een heel hard bedrag van ruim 1,9 miljard. Er was ook een ander heel hard bedrag, namelijk het bedrag aan margin calls dat op het moment van het sluiten van de termsheet door Vestia aan de banken was betaald. Dat lag gewoon vast. Het verschil tussen die twee harde bedragen is ook een hard bedrag, namelijk het bedrag waarvoor Vestia sanering heeft aangevraagd.

De heer **Bashir**: Als Vestia een paar honderd miljoen minder had betaald aan de banken, bijvoorbeeld door eerder te stoppen met het betalen van de margin calls, was dan de saneringssteun hoger geweest? Dat bedoel ik met nattevingerwerk. U zegt dat het het verschil is tussen wat ze al aan de banken hadden betaald en het bedrag van de termsheet. Maar als Vestia wat minder had betaald, hadden ze dan meer saneringssteun kunnen krijgen?

Mevrouw **Braal**: Dat is een hypothetische vraag, want wat Vestia heeft betaald, was de einduitkomst van de onderhandelingen met de banken, die ruim 1,9 miljard. Laat duidelijk zijn: er is vier weken lang keihard onderhandeld met die banken. Dit was de uitkomst en de uitkomst stond natuurlijk niet bij voorbaat vast.

De heer **Bashir**: Ja, maar het was de uitkomst van de onderhandelingen tussen de banken en Vestia en niet tussen het CFV en ...

Mevrouw **Braal**: Dat klopt en voor dat verschil heeft Vestia saneringssteun aangevraagd. Dat klopt.

De heer **Bashir**: Stel dat het bedrag voor het afkopen van de derivatenportefeuille hoger was geweest, dan hadden ze dus ook hogere saneringssteun kunnen vragen.

Mevrouw **Braal**: Dat zou in theorie zo zijn, behalve dat het CFV natuurlijk wel gelimiteerd was in het bedrag dat het maximaal aan saneringssteun zou

kunnen geven. Het CFV heeft niet de mogelijkheid om oneindig te heffen bij corporaties om het saneringsfonds te vullen. Wij hadden op dat moment de mogelijkheid om maximaal 1% van de jaarhuursom in de woningcorporatiesector als saneringsbijdrage op te eisen. Dat was 120 miljoen per jaar. Dus het was ook wel heel duidelijk dat wij Vestia alleen maar konden saneren op het moment dat het bedrag waarvoor Vestia sanering zou aanvragen, zou passen bij wat wij maximaal over een aantal jaren tijd zouden kunnen heffen als saneringsbijdrage in de sector. Dat had absoluut niet een oneindig bedrag kunnen zijn, want die mogelijkheden hadden wij niet; wij waren daarin beperkt.

De heer **Bashir**: Dat bedrag van afgerond 700 miljoen euro wordt nu bij andere woningcorporaties opgehaald. Kunt u aangeven wat daarvan de gevolgen zijn?

Mevrouw **Braal**: Als u dat echt wilt weten, moet u dat vooral aan de corporaties vragen. Het is duidelijk dat het opleggen van een saneringsheffing aan corporaties, zeker ook in combinatie met de verhuurdersheffing die corporaties moeten betalen, een enorme aanslag is op de kasstromen van de corporaties. In het individueel toezicht dat wij houden op woningcorporaties, kijken wij daarom ook heel indringend naar de vraag of woningcorporaties die aanslagen op hun kasstromen ook kunnen hebben. Als dat krap wordt, bekijken we of ze voldoende bijsturen om zelf financieel gezond te blijven. Wij zien dat corporaties volop bijsturen om die heffingen te kunnen betalen. Waar zit dat in? Het verkopen van woningen, het verhogen van huren binnen de wettelijke grenzen, het besparen op bedrijfslasten. Met andere woorden: om die heffingen op te kunnen brengen draaien de corporaties aan alle knoppen waaraan ze kunnen draaien om te besparen op de kosten.

De heer **Bashir**: Is er een schatting gemaakt van de hoeveelheid huurverhoging voor andere woningcorporaties? Die 700 miljoen kun je op verschillende manier opvangen. Je kunt dat niet alleen doen door je

reserves aan te spreken of je kosten te reduceren, maar ook door de huren te verhogen. Is daarvan een schatting gemaakt?

Mevrouw **Braal**: Nee, ik kan u niet vertellen wat de concrete link is tussen de saneringsheffing van het CFV en de huurverhogingen die corporaties doorvoeren, al was het maar omdat corporaties niet alleen bijsturen vanwege de saneringsheffing, maar ook vanwege de verhuurderheffing, een heffing die vele malen groter is dan de saneringsheffing.

De heer **Bashir**: Maar er is wel een link tussen de saneringssteun die aan andere corporaties is gevraagd en de huurverhogingen?

Mevrouw **Braal**: Nee, ik zeg juist dat die directe link er niet is. Je ziet echter wel dat corporaties in reactie op de aanslagen die ze krijgen op hun kasstromen -- ik heb het dan over de verhuurderheffing, de saneringsheffing en de verslechterde marktomstandigheden voor de verkoop van woningen -- moeten bijsturen. Dat zit voor een deel in de huren, maar voor een deel ook in het temporiseren van investeringen en dergelijke. Die gedragsverandering bij corporaties zien wij wel heel nadrukkelijk. Op het moment dat een corporatie financieel in de problemen dreigt te raken, vragen wij ook om die gedragsverandering en die bijsturing, want corporaties moeten wel financieel gezond blijven.

De heer **Bashir**: Denkt u eigenlijk dat er nog een tweede saneringsronde moet komen voor Vestia? U hebt het herstelplan nog steeds niet goedgekeurd. Ze staan voor grote uitdagingen, zegt u. Kunt u daarop ingaan?

Mevrouw **Braal**: Dat weet ik op dit moment niet. Dat zal ook heel erg afhangen van de mogelijkheden die Vestia zelf heeft om met maatregelen als verkoop de verliezen te compenseren.

De heer **Bashir**: Er is dus wel een grote kans dat het gebeurt?

Mevrouw **Braal**: Dat kan ik op dit moment niet zeggen, want dat hangt heel sterk af van de mate waarin Vestia erin slaagt om bijvoorbeeld door middel van het verkopen van woningen en de prijzen die ze daarmee weten te realiseren, de eigengemaakte verliezen goed te maken. De komende jaren zullen moeten uitwijzen waar Vestia toe in staat is. Dat is voor een deel ook ontzettend afhankelijk van de marktomstandigheden. Maar ik heb wel altijd gezegd: het valt niet uit te sluiten.

De heer **Bashir**: Het Centraal Fonds voert nu ook stresstesten uit op de derivatenportefeuilles van woningcorporaties. Hoeveel corporaties zijn er nu nog in de problemen door hun derivatenportefeuille?

Mevrouw **Braal**: Bij de laatste stresstest met als peildatum 31 december 2013 voldeden alle woningcorporaties aan de eis dat ze voldoende liquiditeitsbuffer hebben om een rentedaling van 2% op te vangen. Daaraan is wel twee jaar toezicht voorafgegaan. Toen wij in het voorjaar van 2012 de eerste stresstest uitvoerden met als peildatum 31 december 2011, bleken er acht corporaties niet aan de norm te voldoen. Toen hadden we overigens een lagere norm, namelijk een rentedaling van 1%. Inmiddels werken we op basis van de beleidsregels van de minister met een rentedaling van 2%.

De heer **Bashir**: Daarmee zegt u dus dat er geen woningcorporaties meer zijn die een probleem hebben met hun derivatenportefeuille?

Mevrouw **Braal**: Dat is te algemeen gesteld. Ten eerste zijn stresstesten altijd momentopnames. Ik vertelde u net: peildatum 31 december 2013 voldeden ze allemaal. Maar inmiddels is de rente weer behoorlijk gedaald en zie je dat corporaties eigenlijk op ieder moment aan die eis moeten voldoen. Inmiddels hebben zich weer corporaties bij ons gemeld met de mededeling dat zij door die rentedaling onvoldoende buffer hebben. Het is dus iets wat vraagt om continu toezicht. Afhankelijk van de stand van de rente moeten corporaties zich bij ons melden als ze niet voldoen.

Vervolgens acteren wij daar in ons toezicht weer op.

De heer **Bashir**: Waarom hebt u eigenlijk de norm verlaagd?

Mevrouw **Braal**: Wij hebben de norm niet verlaagd. De norm is verhoogd. Toen wij de eerst stresstest deden, waren er nog helemaal geen regels op dat vlak. Die stresstest hebben wij toen dan ook zelf vormgegeven. Wij hanteerden voor die eerste stresstest een rentedaling van 1%. Vervolgens zijn er in oktober 2012 beleidsregels van het ministerie gekomen met betrekking tot derivaten en die verplichten de corporaties om voldoende liquiditeiten aan te houden om een rentedaling van 2% op te kunnen vangen. Met andere woorden: in die beleidsregels is de norm aangescherpt.

De heer **Bashir**: Dus het is niet verlaagd maar verhoogd en niet versoepeld maar strenger geworden.

Mevrouw **Braal**: Ja.

De heer **Bashir**: Duidelijk.

Uit ons onderzoek blijkt dat 74 corporaties ISDA's hebben waarin toezichtbelemmerende bepalingen staan. Klopt dat aantal van 74 nog steeds?

Mevrouw **Braal**: Ik weet niet of dat aantal van 74 precies klopt. Ik dacht dat het er iets meer waren, zo'n 80 of 90, maar om en nabij klopt het wel. De beleidsregels derivaten verbieden om voor nieuwe derivatencontracten dat soort toezichtbelemmerende bepalingen in de contracten op te nemen. Maar voor bestaande contracten met toezichtbelemmerende bepalingen is een inspanningsverplichting opgenomen die inhoudt dat corporaties er alles aan moeten doen om te proberen om van die toezichtbelemmerende bepalingen af te komen. Daar houden wij toezicht op.

De heer **Bashir**: Maar er zijn volgens mij nog best wel veel corporaties met ISDA's waarin belemmeringen voor het toezicht staan. Is dat eigenlijk niet schokkend?



Mevrouw **Braal**: Het is een resultante vanuit het verleden. In de toekomst mag het niet meer. Je hebt te maken met contracten die in het verleden zijn gesloten en waarin die verschrikkelijke bepalingen zijn opgenomen. De beleidsregels zeggen daarover: corporaties moeten er alles aan doen om ervoor te zorgen dat die bepalingen eruit gehaald worden. Daarvoor moeten ze overleggen met de banken. Onze ervaring in het toezicht is dat dit nog niet zo makkelijk is.

De heer **Bashir**: U zit er bovenop om dat voor elkaar te krijgen?

Mevrouw **Braal**: Ja, wij hebben om te beginnen aan alle corporaties met derivaten informatie gevraagd om te inventariseren bij welke corporaties en in welke contracten met welke banken die toezichtbelemmerende bepalingen zitten. Vervolgens hebben wij corporaties verzocht om een plan van aanpak bij ons in te dienen om te proberen die toezichtbelemmerende bepalingen te verwijderen. "Proberen", want nogmaals: die contracten zijn niet onrechtmatig volgens de beleidsregels van de minister. Er ligt wel een inspanningsverplichting bij corporaties om die bepalingen eruit te halen. Ik zei net al dat ze daarvoor een plan van aanpak moeten maken. Wij zitten daar bovenop, maar het is nog niet zo makkelijk omdat je daarvoor de medewerking van de banken nodig hebt. En het is onze ervaring tot op heden dat de banken niet erg genegen zijn om die bepalingen zomaar te schrappen.

De heer **Bashir**: Toen de minister een aanwijzing wilde geven aan Vestia, kon dat niet omdat er zulke bepalingen in de derivatencontracten stonden. Kan ons hetzelfde overkomen bij een andere woningcorporatie?

Mevrouw **Braal**: U verwijst naar de Vestia-casus, want in december 2011 bleek dat er toezichtbelemmerende bepalingen zaten in de derivatencontracten. Er zijn op dit moment nog steeds corporaties met contracten uit het verleden met toezichtbelemmerende bepalingen. Ze moeten proberen om die eruit te krijgen. Daar houden wij ook toezicht op,

maar het is wel een inspanningsverplichting omdat die contracten niet onrechtmatig zijn. Ik vertelde u bovendien zojuist al dat banken niet erg genegen blijken te zijn om die bepalingen zomaar te schrappen. Het is dus geen sinecure. Als u vraagt "stel dat de minister of het CFV gebruik wil maken van een sanctiebevoegdheid uit het BBSH of de Woningwet, bestaat dan nog steeds de kans dat die toezichtbelemmerende bepaling door de bank wordt ingeroepen?", dan is het antwoord daarop ja. Dat is ook een van de redenen waarom wij het ministerie hebben geadviseerd om ruimte te creëren bij het WSW om die derivaten met toezichtbelemmerende bepalingen te laten doorzakken in leningen. Die derivaten kunnen dan worden afgewikkeld als een corporatie het zich financieel kan permitteren om een lening met een hogere rente te betalen. Je bent dan in ieder geval af van die toezichtbelemmerende bepalingen. Daar is tot op heden bij het WSW geen ruimte voor gevonden en dat betekent dus dat dit risico er in potentie nog steeds is.

De **voorzitter**: Dank, mijnheer Bashir.

Mevrouw Braal, ik heb nog twee vragen op dit punt. U zei zojuist: saneringsheffing, verhuurderheffing et cetera, et cetera, et cetera, hebben invloed op wat andere corporaties doen, want hun kasstroom wordt daardoor beïnvloed. Afgezien van de verhuurderheffing en wat er allemaal verder gebeurt, ik wil even terug naar de saneringsheffing. Als die zich voordoet, zoals bij dat megabedrag bij Vestia van 700 miljoen, wordt het vertaald in een saneringsheffing die andere corporaties moeten betalen. Als die corporaties naar middelen moeten gaan zoeken om dat geld echt aan het CFV af te dragen -- het CFV komt dat immers ophalen -- dan zullen ze dus die wegen zoeken. Als de huur die zij maximaal kunnen vragen aan huurders van hun sociale huurwoningen nog niet bereikt is, dan ligt het toch ook voor de hand dat het een van de gevolgen is dat men daar die klap probeert op te vangen en dat de huren dus extra worden aangepast.

Mevrouw **Braal**: Zoals ik u al zei, zien wij in ons individuele toezicht dat corporaties aan allerlei knoppen draaien om die aanslag op de kasstromen op te kunnen vangen. Het verhogen van de huren is er daar een van, maar

er zijn er nog meer: het verkopen van woningen, het uitstellen of afstellen van investeringen en het besparen op de bedrijfslasten. Daar is bij woningcorporaties nog een hele wereld te winnen.

De **voorzitter**: Akkoord, maar extra huurverhogingen kunnen zeker aan de orde zijn om zo'n klap op te vangen.

Mevrouw **Braal**: Dat kan zeker aan de orde zijn, maar u vroeg mij net naar een direct verband tussen die twee en dat verband kun je niet leggen.

De **voorzitter**: Goed, maar je kunt de vraag ook anders formuleren. Zo kan ik u vragen of een saneringsheffing impact kan hebben op een extra huurverhoging.

Mevrouw **Braal**: De saneringsheffing en andere heffingen hebben impact op de kasstromen en daarom moeten corporaties bijsturen, ook door middel van huurverhoging.

De **voorzitter**: Nog één vraag over Vestia en de afwikkeling met die termsheet van bijna 2 miljard euro. Heb ik goed begrepen dat u zegt dat als gebleken was dat Vestia zelf meer leningcapaciteit over zou hebben gehad, Vestia zelf meer zou hebben moeten bijdragen aan die 2 miljard euro.

Mevrouw **Braal**: Maar Vestia had niet meer leningcapaciteit.

De **voorzitter**: Maar dat is niet de vraag. Ik wil het even hebben over als je zo'n verhaal afwikkelt. Wij kennen die viertrapszekerheidsschil dat je altijd eerst bij corporaties ophaalt wat er aan schade is geleden. Stel dat Vestia de mogelijkheid had gehad, was dan de saneringsheffing minder geweest dan 700 miljoen?

Mevrouw **Braal**: Als Vestia nog financierbaar was geweest -- dat was zij niet -- dan had zij extra leningen aan kunnen trekken om zelf een deel van

het verlies af te dekken. Maar de feitelijke situatie was dat dat absoluut niet het geval was.

De **voorzitter**: Dat is duidelijk, hoor. Dat is duidelijk.

Mevrouw **Braal**: Vestia was niet meer borgbaar door het WSW. Er stonden geen lijnen met banken meer open om leningen aan te trekken. De grens bij Vestia was dus echt bereikt.

De **voorzitter**: Dat is helder. Ik geef het woord aan collega Oskam.

De heer **Oskam**: Mevrouw Braal, naast het financieel toezicht heeft het Centraal Fonds nog een belangrijke taak, namelijk het verlenen van saneringssteun. Ik wil dat met u bespreken aan de hand van de casus-WSG, een corporatie in Geertruidenberg.

Vorig jaar rond deze tijd heeft Geertruidenberg saneringssteun gekregen van het Centraal Fonds, en wel 117 miljoen. Laten we er geen doekjes om winden: dat is eigenlijk een heel absurd hoog bedrag, gelet op de omvang van deze kleine corporatie. Door grondaankopen, speculatieve grondaankopen, is die corporatie in financieel zwaar weer terechtgekomen. Vestia heeft ook saneringssteun gekregen. Als je die steun omrekent per woning, dan krijgt WSG eigenlijk vier keer zo veel als Vestia. Dat maakt de conclusie dat het absurd was, misschien ook wel tot een eerlijke conclusie. Dat proces is deels gaan lopen voordat u directeur werd van het Centraal Fonds, maar uiteindelijk duurt het ongeveer anderhalf jaar, voordat het Centraal Fonds met een besluit komt. Kunt u ons meenemen in dat proces? Wat zijn de lastige afwegingen voor het Centraal Fonds om tot toekenning te komen? En waarom duurt het eigenlijk zo lang?

Mevrouw **Braal**: De sanering van WSG heeft verschillende fases gekend. In het najaar van 2011 trok het WSW de kredietwaardigheid van WSG in. Toen kwam WSG bij het CFV voor sanering en toen heeft het CFV direct een anticipatiebesluit moeten nemen omdat er een concreet financieringsprobleem was bij WSG. In zo'n anticipatiebesluit geeft het CFV

eigenlijk een contragarantie aan het WSW waardoor de corporatie voor het bedrag van het anticipatiebesluit borgbaar is en het financieringsprobleem kan worden opgelost. Dat probleem was acuut. Het CFV heeft echt op de dag dat het WSW de kredietwaardigheid introk, zo'n anticipatiebesluit genomen van 25 miljoen euro. Daardoor was het financieringsprobleem op korte termijn even opgelost en kreeg WSG de tijd om een saneringsplan te maken waarop echt een saneringsbesluit kon worden genomen.

In die tijd was het beeld van het CFV dat het echt alleen een financieringsprobleem was en dat er voldoende waarde in het vastgoed van WSG zou zitten om WSG op eigen kracht kredietwaardig te laten worden als WSG dat vastgoed en zijn grondposities zou verkopen. Dat is de zogenaamde -- het is hier al een paar keer besproken - nulsanering. Er is nooit sprake geweest van een nulsanering en in de brief aan de Kamer schrijft de toenmalige minister dan ook: de verwachting is dat er uiteindelijk geen sanering bij hoeft. Die verwachting was gestoeld op het beeld van het CFV dat er voldoende waarde in de grondposities en het vastgoed zat om alleen maar die financieringssteun te hoeven geven en geen vermogenssteun.

WSG is vervolgens in 2012 aan de slag gegaan met het voorbereiden van een saneringsplan. Toen bleken er twee dingen. Ten eerste werden we iedere keer weer voor verrassingen gesteld omdat er iedere keer uit de administratie van WSG nieuwe risicovolle projecten en grondposities tevoorschijn kwamen die tot op dat moment niet gemeld waren bij het CFV. Iedere keer bleken de problemen dus weer groter dan gedacht. Ten tweede waren er iedere keer weer afschrijvingen op de waarde van dat vastgoed. Toen wij in het najaar van 2012 voor de vraag kwamen te staan of er een saneringsbesluit moest worden genomen, zag de wereld er dus wel even heel anders uit. Er was toen niet alleen een financieringsprobleem, maar ook een vermogensprobleem van tussen de 60 miljoen en 70 miljoen euro. Er is in het najaar van 2012 een saneringsbesluit genomen voor een bedrag van 21 miljoen euro. Dat was het gat dat het CFV dacht te moeten dichten. Het CFV gaf WSG toen de opdracht om binnen een jaar tijd al haar activa en passiva van de hand te doen om daarna WSG te liquideren. Er werd toen wellicht te optimistisch gedacht over de mogelijkheden daartoe en de

mogelijkheid om voldoende waarde te realiseren om WSG zonder saneringssteun te liquideren.

Vervolgens is met externe experts dat liquidatiescenario afgewerkt. Toen kwamen er opnieuw afwaarderingen op het vastgoed. Verkoop zou daardoor ook weer minder op gaan leveren, maar dat was niet het enige, want het bleek ook dat de leningenportefeuille onder water stond. Er was een negatieve marktwaarde op de leningen. Als je die leningen in een keer zou afwickelen, zou dat tot een groot verlies leiden en zelfs tot een saneringsbijdrage van honderden miljoenen. Toen hebben we gezegd: "Dat is niet de bedoeling. Wij zijn de saneerder, maar wij hebben ook de opdracht om ervoor te zorgen dat de sector zo min mogelijk bijdraagt. En dit is een scenario dat daar niet toe leidt, want dit leidt tot een extreem grote bijdrage." Aan het einde van het voorjaar van 2013 hebben we daarom gezegd: "Met dit scenario gaan we stoppen. We gaan weer een ander scenario uitwerken, een scenario waarin die saneringsbijdrage lager kan zijn."

Het is uiteindelijk een saneringsplan geworden waarin WSG in tien jaar tijd wordt gesaneerd naar de WSW-kredietwaardigheidsnorm. De eerst vijf jaar komt dat neer op een sanering van 117 miljoen. Dat is nodig om het vermogen te herstellen tot het niveau waarvan wij denken dat het WSG na vijf jaar een interessante partner maakt voor een fusie of een overname door een andere woningcorporatie. Als die andere woningcorporatie er niet komt, dan saneren wij in de tweede vijf jaar door naar de WSW-kredietwaardigheidsnorm, zodat de corporatie weer kan worden opgenomen als deelnemer van het WSW. Dat is het verhaal van de sanering van WSG.

De heer **Oskam**: En als we uitgaan van een slechte prognose, wat komt er dan nog bovenop die 117 miljoen?

Mevrouw **Braal**: WSG heeft die 117 miljoen gekregen als een vast bedrag voor de aankomende vijf jaar. Dat gaat dus niet meer worden. Daarmee proberen we natuurlijk ook druk te zetten op deze corporatie om in eigen vlees te snijden: verkopen, huren verhogen en bedrijfslasten verminderen.

Na die vijf jaar moeten we kijken waar ze staan. Wat hebben al die maatregelen opgeleverd? Als zich dan geen corporatie meldt of als zich geen corporaties melden die bereid zijn om WSG gezamenlijk over te nemen, dan zullen wij in een tweede fase van sanering door moeten saneren naar de WSW-norm. Het is mijn inschatting dat er dan mogelijk nog wel extra sanering bij moet, want de norm van het WSW ligt hoger dan de norm waar wij naartoe saneren om een corporatie aantrekkelijk te maken voor een fusie.

De heer **Oskam**: Als je dat vergelijkt met de casus-Vestia, zit het verschil dan in het beginscenario bij WSG dat zij met die 25 miljoen aan haar betalingsverplichtingen kan voldoen, terwijl bij Vestia besloten is om het helemaal af te kopen voor 2 miljard, omdat de liquiditeitspositie zo slecht was?

Mevrouw **Braal**: Het onderliggende probleem is totaal anders. U wijst op Vestia en daar speelde een verlies op de derivaten dat moest worden genomen. Tegenover dat verlies stond helemaal geen vastgoed waarmee je nog iets kon verdienen. Bij WSG lag het anders, want in eerste instantie was er een financieringsprobleem en in tweede instantie een vermogensprobleem. Daar stond natuurlijk wel een heleboel vastgoed op de balans waarvan je kon hopen dat je er dingen nog mee goed kon maken als je het goed in de markt kon zetten.

De heer **Oskam**: Nog even over de hoogte van het bedrag van 117 miljoen. Volgens mij heeft Van der Moolen daarover gezegd: in eerste instantie hebben we het op nul gezet, ook om WSG te laten merken dat dit niet kan, dat je niet zomaar speculatief grond kunt kopen om er vervolgens de rest van de sector voor op te laten draaien. Waarom dan nu toch die 117 miljoen?

Mevrouw **Braal**: Waarom die 117 miljoen? Het economische verhaal daarachter heb ik u net toegelicht. U hebt het over Van der Moolen en zijn opmerking dat er een signaal aan WSG gegeven moest worden. Wat

meespeelt bij een sanering -- dat heeft gewoon te maken met de moral hazard in de zekerheidsstructuur -- is dat het soms wel heel makkelijk is voor corporaties die in problemen verkeren om zich bij het CFV voor sanering te melden, omdat dan alles wordt opgelost. Wij moeten daarom heel hard drukken op corporaties om ook in eigen vlees te snijden wanneer ze in de problemen komen. Dat is wat je in het najaar van 2011 zag gebeuren. Toen hebben we die 25 miljoen aan financieringssteun aan WSG gegeven met de opdracht: en nu ga jij er alles aan doen om met maatregelen waarmee je in eigen vlees snijdt, dit probleem zelf op te lossen.

Je moet dus een onderscheid maken tussen datgene wat je uiteindelijk concreet aan saneringssteun moet bijdragen en het signaal dat je tegelijkertijd aan een corporatie wilt geven, namelijk: je gaat niet achteroverleunen, want je moet er zelf actief alles aan doen ...

De heer **Oskam**: ... om de schade te beperken.

Mevrouw **Braal**: ... om de schade te beperken.

De heer **Oskam**: De heer Van der Moolen heeft hier ook uitgelegd hoe het zit met die saneringssteun. Grosso modo zei hij: je hebt liquiditeitssteun en die valt onder het Waarborgfonds en je hebt solvabiliteitssteun en die valt onder het Centraal Fonds. Daartussen zit een soort grijs gebied en dat heeft ook wel een keerzijde. Dat is ook de reden waarom wij vroegen naar de periode van die besluitvorming. Zolang het Centraal Fonds geen beslissing heeft genomen, borgt het Waarborgfonds nog, met alle risico's van dien. Het is ons idee dat je een financieel tekort bij een corporatie, die solvabiliteit, niet hoeft af te dekken, zolang die corporatie maar aan zijn liquiditeitsverplichtingen voldoet door de rente en aflossingen te betalen. Hoe groot is nou dat grijze gebied tussen liquiditeits- en solvabiliteitssteun? In hoeverre leidt dat tot spanning?

Mevrouw **Braal**: Ik denk dat het anticipatiebesluit, zoals we dat bij WSG, maar ook een jaar geleden bij Veron hebben genomen, dat gat eigenlijk



dicht. Als het WSW zegt dat een corporatie niet meer kredietwaardig is en die corporatie in de aanloop naar de sanering toch geld nodig heeft, dan kan het CFV middels een anticipatiebesluit ervoor zorgen dat er een contragarantie wordt gegeven aan het WSW. En met die contragarantie kan het WSW dan weer borging geven op leningen in de wetenschap dat die leningen worden meegenomen in de sanering.

Dat anticipatiebesluit is in de voorfase van de sanering dus een heel belangrijk instrument om te voorkomen dat een club een financieringsprobleem krijgt als het WSW die club niet meer kredietwaardig acht. Dat anticipatiebesluit moet voldoende comfort geven aan het WSW om tijdens de voorfase van een sanering toch te blijven borgen. Het WSW doet dat dan in de wetenschap dat wij het uiteindelijk meenemen in de sanering.

De heer **Oskam**: Toch waren er wel spanningen tussen het Centraal Fonds en het Waarborgfonds. Hoe verklaart u dat?

Mevrouw **Braal**: De spanningen in het geval van de Vestia-casus zijn te verklaren. Het CFV stond toen aan de lat voor een heel grote sanering, namelijk een sanering van 700 miljoen euro. Het CFV was echter niet in staat om dat hele bedrag in één jaar via een saneringsheffing op te halen. Dan merk je toch dat het Waarborgfonds zich afvraagt of het CFV wel zijn eigen saneringsfonds met het bedrag kan vullen dat het heeft toegezegd. Bij Vestia werd de sanering zo groot dat het WSW weinig comfort had op dat punt.

Een ander punt is dat het voor het Waarborgfonds soms heel lastig is om te zien dat wij een club als Vestia in sanering hebben, omdat het verbeterplan nog niet integraal is goedgekeurd. Dat is ook een lastige situatie. Er zijn meer van dat soort ingewikkeldheden waardoor het WSW een gebrek aan comfort ervaart. Je moet daar heel indringend met elkaar over spreken om de zekerheidsstructuur goed te laten werken. Dat is ook de reden waarom we in 2013 het covenant naadloze aansluiting gezamenlijk hebben geëvalueerd. Even voor de duidelijkheid: de naadloze aansluiting tussen deze twee instituten heeft altijd gewerkt, want er is nooit een corporatie

tussen wal en schip gevallen. We hebben wel gemerkt dat er soms, zeker bij dit soort grote saneringen, over en weer meer duidelijkheid nodig is over hoe we ons gedragen. Daarom gaan we ook dat convenant naadloze aansluiting aanpassen.

De heer **Oskam**: We kennen u ook van het NOS-journaal. Toen een jaar geleden dat Geertruidenberg-verhaal speelde, hebt u bij de NOS gezegd dat niet uit te sluiten valt dat wel meer corporaties in zwaar weer terechtkomen door grondspeculaties. Hoe verklaart u dat? Kunt u dat toelichten?

Mevrouw **Braal**: Die uitspraak was niet alleen gericht op corporaties en grondspeculatie, want het was een meer algemene uitspraak. Het CFV is al ruim 25 jaar de saneerder van de sector. We zijn inmiddels, geloof ik, aan onze 24ste sanering toe. Wij zien gewoon dat eens in de zoveel tijd een woningcorporatie zich bij ons meldt om gesaneerd te worden. In het verleden was de oorzaak vaak woningmarktproblemen, maar de laatste tijd vooral risicovolle projecten, grondspeculaties en derivaten. Maar goed, je ziet dus een historisch patroon: eens in de zoveel tijd meldt zich een corporatie voor sanering.

Iets anders wat we zien, is dat de omstandigheden voor corporaties steeds moeilijker worden door de impact van de kredietcrisis, de impact van de woningmarktcrisis en de aanslagen op de kasstromen. Dat maakt ook dat de financiële situatie van sommige corporaties steeds prangerder wordt. Het aantal corporaties dat wij onder verscherpt toezicht hebben gesteld, zie je dan ook toenemen. Wij moeten corporaties dichter op de huid zitten en het toezicht intensiveren. Soms is het echt alle hens aan dek. Vanuit die twee insteken heb ik toen de uitspraak gedaan dat ik verwacht dat zich in de toekomst nog wel meer corporaties bij ons zullen melden voor sanering.

De heer **Oskam**: Hebt u al meegemaakt dat een sanering kon worden voorkomen doordat u er dichter op bent gaan zitten?

Mevrouw **Braal**: Met verscherpt toezicht zet je natuurlijk alles op alles om te voorkomen dat een corporatie uiteindelijk in sanering terechtkomt. Feit is ook dat je dat niet altijd kunt voorkomen, want in de huidige economische omstandigheden en door de huidige situatie op de woningmarkt is het heel lastig om het tij te keren als een corporatie eenmaal in de financiële problemen is gekomen. Als een corporatie het in het verleden financieel lastig had, dan verkocht ze een aantal woningen. Dan kwamen er weer liquiditeiten binnen en daardoor kon ze toen het hoofd boven water houden. Die knop werkt in deze woningmarkt heel moeilijk. Ik zeg ook altijd tegen corporaties: je moet het aan de voorkant goed doen. Als toezichthouder moeten wij ook aan de voorkant scherper zijn, want als een corporatie financieel in de problemen komt, is het heel moeilijk om daar op dit moment op eigen kracht uit te komen.

De heer **Oskam**: In 2013 schetste u het historische beeld: iedere keer komt er wel weer een corporatie die wat heeft. Kantelt dat beeld, bijvoorbeeld door deze enquête of doordat mensen denken "er is nu wel genoeg gedonder geweest met Vestia, WSG en al die andere corporaties"? Is men met andere woorden meer op zijn hoede en voorzichtiger met geld?

Mevrouw **Braal**: Ik denk dat we vanuit het verleden nog een na-ijleffect kunnen hebben van corporaties die de afgelopen jaren in de problemen zijn gekomen en waarbij het de vraag is of die het eigenstandig gaan redden of toch uiteindelijk bij ons voor sanering moeten aankloppen. Wat ik wel zie, is dat er bij alle toezichthoudende instanties, het CFV, het WSW, het ministerie, en bij de corporaties zelf, door de Vestia-crisis aan scherpere en alertheid is gewonnen. Tegelijkertijd zie je dat het door alle heffingen ook nodig is dat je als corporatie, maar ook als toezichthouder, veel scherper bent op de financiële positie van corporaties. Als toezichthouder moeten wij ook veel breder kijken naar de risico's. Je hoopt natuurlijk dat dat wat oplevert en dat je met het toezicht kunt voorkomen dat corporaties in de problemen komen, maar feit is ook dat je met toezicht achteraf niet kunt sturen wat er in de boardroom bij een corporatie gebeurt. Wat er misgaat in het primaire proces bij een corporatie kun je met toezicht achteraf niet

goedmaken. Het is dus nooit uitgesloten dat er in de toekomst ooit weer ergens een probleem ontstaat.

De heer **Oskam**: Dat zijn middelen. Ik vraag me eigenlijk meer af of u gedragsveranderingen ziet bij woningcorporaties, bijvoorbeeld wat betreft het riskmanagement.

Mevrouw **Braal**: Voor een deel wel. Je ziet dat daar absoluut aan scherpste is gewonnen. Je ziet ook dat er meer regels zijn gekomen. De beleidsregels voor derivaten zijn bijvoorbeeld heel gedetailleerd. Daarmee worden aan corporaties allerlei ge- en verboden voorgeschreven omtrent hoe zij zich in het risicomanagement rond derivaten moeten gedragen. Er zijn producten verboden, er worden eisen gesteld aan de tegenpartij waarmee zaken wordt gedaan en gedragsrisico's worden heel gedetailleerd beschreven. Aan de andere kant zie je natuurlijk ook dat er, vanwege de moral hazards in de zekerheidsstructuur, nog steeds een incentive ligt voor corporaties om meer risico te nemen dan ze aankunnen. Die prikkel ligt bij corporaties, maar die prikkel ligt ook bij financiers. En daar zijn we nog niet van af. Wij proberen er als financieel toezichthouder alles aan te doen om moral hazards zo veel mogelijk te ontmoedigen. Ik probeer corporatiebestuurders en raden van commissarissen heel hard aan te spreken op hun eigen verantwoordelijkheid voor de continuïteit van de onderneming, maar het blijft een feit dat iedereen weet dat je uiteindelijk in sanering kunt worden genomen als je financieel in de problemen komt. Dat leidt wel tot leuningedrag.

De heer **Oskam**: Ligt er dan nog een taak bij het Centraal Fonds richting de banken? Die hebben immers ook een kwalijke rol gespeeld in het geheel.

Mevrouw **Braal**: Als u het concreet hebt over Vestia ... Een saneringscorporatie moet van ons altijd bekijken of er andere partijen zijn die kunnen worden aangesproken op de schade die is veroorzaakt. Dat doet Vestia ook volop, voor een belangrijk deel in samenspraak en soms zelfs in samenwerking met ons. Dat geldt voor alle partijen. Dat geldt in de

Vestia-casus maar ook in andere gevallen waarin gesaneerd moet worden. Er moet echt bekeken worden of er partijen zijn die kunnen worden aangesproken op de schade die is veroorzaakt.

De heer **Oskam**: Even terug naar de saneringsbevoegdheid. Die dient eigenlijk een hoger doel, namelijk de bescherming van de volkshuisvesting als geheel. Hoe kijkt u nu aan tegen de problemen die zijn ontstaan bij bijvoorbeeld WSG en Vestia en die te maken hebben met speculaties met grond en derivaten?

Mevrouw **Braal**: Je ziet toch dat ...

De heer **Oskam**: Misschien moet ik het anders zeggen: wat betekent dit soort akkefietjes voor de volkshuisvestingssector?

Mevrouw **Braal**: Wat bedoelt u precies met "wat betekent dit"?

De heer **Oskam**: Er is saneringssteun verleend aan WSG en aan Vestia. Wat heeft dat voor gevolgen voor de volkshuisvesting?

Mevrouw **Braal**: Heel concreet: corporaties moeten meebetalen en merken het dus in de portemonnee. Dat is één. Ik denk dat het in ieder geval tot het inzicht heeft geleid dat je aan de kant van het risicomanagement bij corporaties veel hardere en zwaardere eisen moet stellen. Dat is ook een van de redenen waarom het CFV bij de verbreding van het toezicht niet alleen kijkt naar liquiditeit maar ook naar de kwaliteit van het risicomanagement. Daarmee kun je aan de voorkant voor alle typen continuïteitsrisico's bij een woningcorporatie effect sorteren. Als het risicomanagement niet op orde is, dan loop je het risico dat er op allerlei fronten verliezen zijn. Het risicomanagement moet dus op orde zijn. Ik denk dat je, ook in het beleid van de minister, ziet dat het duidelijk is dat er gewoon veel meer gedragsregels aan corporaties moeten worden opgelegd over de risico's die zij al dan niet mogen nemen, over de activiteiten die wel en niet zijn toegestaan en over de transparantie in de administratie voor

commerciële activiteiten. Dat moet er allemaal aan bijdragen dat er minder risico's zijn, maar ook dat de risico's die er zijn transparanter zijn en beter kunnen worden gemanaged, en dat die door de toezichthouder beter kunnen worden gesignaleerd.

De **voorzitter**: Dank, mijnheer Oskam. De heer Bashir heeft nog enkele aanvullende vragen op dit punt.

De heer **Bashir**: Mevrouw Braal, u gaf aan dat de problemen bij WSG te optimistisch waren ingeschat. Hoe kwam dat nou? Lag dat aan het Centraal Fonds? Of heeft WSG de boel misleid?

Mevrouw **Braal**: Wat ik heb gezien in de periode vanaf het anticipatiebesluit eind 2011 tot de periode eind 2012 waarin wij het saneringsbesluit hebben genomen, is dat er steeds nieuwe informatie kwam van WSG over risicovolle projecten en grondposities, en afwaarderingen op de projecten die we wel kenden. Met andere woorden: het beeld dat wij eind 2011 hadden, was echt een ander beeld dan het beeld van eind 2012.

De heer **Bashir**: Dat kwam dus omdat WSG niet alle relevante informatie had aangeleverd.

Mevrouw **Braal**: Ja.

De heer **Bashir**: De heer Ruigrok vertelde ons hier dat hij al wist dat de saneringssteun geen nul euro zou kunnen zijn. Had het CFV dan ook niet hetzelfde kunnen weten?

Mevrouw **Braal**: Ik weet niet precies waar hij dat op heeft gestoeld. Ik kan u alleen vertellen wat het beeld was dat het CFV eind 2011 had, en dat dit is gecommuniceerd aan de minister en dat het door de minister in de brief aan de Kamer is opgenomen.

De heer **Bashir**: U zegt dat WSG niet alle relevante informatie heeft aangeleverd. Betrof dat ook de heer Ruigrok?

Mevrouw **Braal**: Wat ik aangaf, is dat er in 2012 steeds nieuwe informatie uit de systemen van WSG kwam over de grondposities die er waren.

De heer **Bashir**: Dat begrijp ik. Maar als de heer Ruigrok aangeeft dat de saneringssteun geen nul euro kon zijn -- hij was de interim-directeur op dat moment -- dan zou je kunnen bedenken dat het CFV dat zelf ook zou moeten weten.

Mevrouw **Braal**: Ik weet niet precies wat de taxatie is geweest van de heer Ruigrok. Ik kan u alleen vertellen wat ik heb meegemaakt bij het CFV in de periode van 2012, namelijk dat er met enige regelmaat enige verrassingen bij WSG uit de hoge hoed kwamen over de grondposities die daar waren en over de waardering daarvan.

De heer **Bashir**: Nu zegt u dat er bij WSG nieuwe verrassingen uit de hoge hoed kwamen, maar ...

Mevrouw **Braal**: En dus ook bij het CFV.

De heer **Bashir**: Maar als de heer Ruigrok zegt dat het geen nul euro kon zijn, dan waren het dus ook geen verrassingen voor hem, maar alleen voor het CFV?

Mevrouw **Braal**: Dat kan ik niet beoordelen, want ik weet niet waar hij zijn taxatie op baseert.

De heer **Bashir**: Dank u wel.

De **voorzitter**: Overigens wist u natuurlijk wel dat er ten opzichte van de WOZ-waarde heel erg veel leningen uitstonden, hè?

Mevrouw **Braal**: Bij WSG bedoelt u?

De **voorzitter**: Ja, bij WSG.

Mevrouw **Braal**: Ja, het was duidelijk dat -- als ik dat zo mag zeggen -- WSG zwaar was overgefinancierd.

De **voorzitter**: Goed. Ik schors de vergadering voor ongeveer tien minuten.

Schorsing van 14.16 uur tot 14.29 uur.

De **voorzitter**: Het woord is aan collega Mulder.

De heer **Mulder**: Mevrouw Braal, we willen het met u hebben over de geleerde lessen van de afgelopen periode, want deze commissie is mede ingesteld om te leren van het verleden. Welke lessen hebt u, en daarmee het Centraal Fonds, voor zichzelf getrokken uit de incidenten van de afgelopen jaren?

Mevrouw **Braal**: Een paar. Om te beginnen denk ik dat het belangrijk is dat het financieel toezicht op woningcorporaties er is in brede zin, dus dat het toezicht is op alle financiële risico's die de continuïteit van een corporatie kunnen bedreigen. Daarom zijn wij vanaf 2013 met een heel verbrede vorm van financieel toezicht gestart, waarin we veel meer oordelen geven en naar veel meer terreinen van financiële risico's bij woningcorporaties kijken. We kijken dus breder.

We zijn ook veel scherper gaan kijken. We proberen veel eerder in het proces bij woningcorporaties risico's te signaleren, en ze niet alleen te signaleren, maar er ook op te acteren. Dat is denk ik het allerbelangrijkste, dat een toezichthouder niet alleen informatie beoordeelt, die analyseert en daarover een oordeel aan een woningcorporatie geeft, maar dat hij ook in de actiestand staat. Dat hij eropaf gaat als hij een risico ziet, dat hij hands-on bezig is, hij eisen stelt aan een woningcorporatie en dat hij het toezichtregime opschaaft. Dat hij daarnaast maatregelen verwacht en



erbovenop zit, om ervoor te zorgen dat deze maatregelen ook worden gerealiseerd.

De heer **Mulder**: U zei al eerder "breder". De commissie heeft eerder professor Arnoud Boot langs gehad. Hij zegt: corporaties zijn rijk en de vliegen komen op de honing af. Als het 'm niet zit in grondposities en derivaten, kan er wel een crisis ontstaan over autobanden. Daarmee bedoelde hij dat het maar de vraag is of je aan kunt zien komen waar het probleem zal gaan zitten. Eerst zat het in grondposities, wat je kunt regelen, net als de derivaten. Maar wat komt er als volgende aan wat we nog niet op het netvlies hebben?

Mevrouw **Braal**: Dat is een van de belangrijkste vragen voor een financieel toezichthouder, daar ben ik het helemaal mee eens. Het betekent dat je naast de risico's die je nu kent ook altijd bezig moet zijn met de vraag wat het nog niet bekende risico is. Een toezichthouder moet dus ook continu vooruitkijken, binnen de eigen organisatie, maar ook in contact met experts in de buitenwereld en corporaties zelf. Je moet ogen en oren de kost geven om na te kunnen denken over de vraag welke risico's er in de toekomst kunnen ontstaan.

De heer **Mulder**: Ik begrijp dat u niet de generaal wilt zijn die de vorige oorlog wint. Welke problemen ziet u nu dan als generaal?

Mevrouw **Braal**: Wij hebben een aantal risico's voor de sector genoemd in het eind vorig jaar gepubliceerde Sectorbeeld. Ik denk dat er een aantal risico's voor de corporatiesector zijn, waaronder een mogelijke rentestijging. De rente is nu historisch laag, dus betalen corporaties relatief lage rentes op hun leningen. Als de rente gaat stijgen, kan dat wat de kasstromen betreft een heel grote impact op corporaties hebben.

Wij kijken ook heel kritisch naar de mate waarin corporaties in staat zijn om de voorgenomen huurverhogingen te realiseren. We zien dat corporaties huurverhogingen nodig hebben om extra geld binnen te krijgen, maar we

realiseren ons ook dat er een grens kan zitten aan de betaalbaarheid van huren; je kunt niet eeuwig doorgaan met ze verhogen.

We kijken ook heel kritisch naar het nieuwe beleid ten aanzien van het scheiden van wonen en zorg. Er hangen ook risico's samen met nieuwe producten waar corporaties voor financiering eventueel gebruik van kunnen maken. We weten allemaal dat er een probleem kan zijn bij derivaten, en daar zijn nu heel gedetailleerde beleidsregels voor. Maar er kunnen ook nieuwe producten bij komen, die weer nieuwe risico's creëren. Wij kijken dus ook heel kritisch naar welke risico's dat kunnen zijn en wat we daarvan vinden.

De heer **Mulder**: U noemde zojuist in een bijzin de Sectorbeelden. Het Centraal Fonds is daarmee gestopt en Aedes gaat ze maken.

Mevrouw **Braal**: Dat is een misverstand. In de Sectorbeelden geven wij als toezichthouder één keer per jaar een sectorbreed overzicht van de financiële staat van de corporatiesector en de risico's daarin. Wij hebben ze altijd gemaakt en dat blijven we ook doen. Het klopt wel dat we met een tweetal producten zijn gestopt. Dat gaat om twee kennisproducten die het CFV jarenlang heeft gemaakt, namelijk de regiorapportages en Corporatie in Perspectief (CiP). Daar zijn we sinds 2013 mee gestopt, om twee redenen. Ten eerste hebben we al onze capaciteit nodig in het kader van de intensivering en verscherping van het toezicht. Ten tweede is het CFV een toezichthouder en geen kennisinstituut. Om deze twee redenen zetten we al onze capaciteit in voor toezicht en zijn wij gestopt met deze kennisproducten. Maar: Corporatie in Perspectief is een in de sector zeer gewaardeerd kennisproduct, dus wij zorgen er wel voor, in samenspraak met Aedes, dat Aedes via het Corporatie Benchmark Centrum de publicatie van CiP kan continueren. Daarvoor heb ik een convenant gesloten met Aedes, zodat zij over informatie kan beschikken om dat product te continueren.

De heer **Mulder**: Is het verstandig dat de sector dit zelf gaat doen?

Mevrouw **Braal**: Het is een kennisproduct, een benchmark, geen toezichtproduct. Ik vind dat wij een toezichthouder zijn en in deze situatie, waarin het alle hens aan dek is, onze capaciteit in moeten zetten voor het houden van toezicht. Daar hebben wij onze handen vol aan.

De heer **Mulder**: Maar ik vroeg: is het verstandig?

Mevrouw **Braal**: Ik vind het vooral een verstandige keuze om onze capaciteit vol in te zetten op toezicht. Wij hebben meer corporaties dan ooit onder verscherpt toezicht ...

De heer **Mulder**: Is het verstandig om het over te hevelen?

Mevrouw **Braal**: Ik geef aan wat ik verstandig vind vanuit het oogpunt van toezicht. Onze rol is dat wij toezichthouder zijn, geen kennisinstituut. Wij hebben er alles aan gedaan om ervoor te zorgen dat het kennisproduct van Corporatie in Perspectief nu door een andere partij kan worden gecontinueerd. Wij zijn er dus zelf mee gestopt, maar hebben er wel voor gezorgd dat een andere partij het kan continueren.

De heer **Mulder**: En is dat nou verstandig?

Mevrouw **Braal**: Waar komt uw vraag vandaan? Waarom zou het onverstandig zijn? Want ik probeer u aan te geven dat wij prioriteiten moeten stellen.

De heer **Mulder**: Om te beginnen stelt deze commissie de vragen. Maar ik zal u vertellen waarom dat van belang is. Wij hebben het de afgelopen weken, en u hebt dat misschien gevolgd, steeds gehad over zelfregulering en Aedes. Uit de verhoren zou je het beeld kunnen krijgen dat Aedes de dingen graag zelf zou willen doen. "Bemoei je er niet mee", zei oud-minister Van der Laan. Je zou je vanuit dat perspectief kunnen afvragen of het verstandig is om de sector dat zelf te laten doen. Daar komt mijn vraag vandaan en daarom ben ik benieuwd naar uw antwoord.

Mevrouw **Braal**: Mijn antwoord daarop is dat Corporatie in Perspectief geen toezichtproduct is, maar een kennisproduct. Corporatie in Perspectief is ook geen toezichtproduct waarop moet worden gehandhaafd of iets dergelijks. Als het CFV meer capaciteit zou hebben gehad, dan hadden we dat product wellicht best kunnen continueren, maar wij moeten onze prioriteiten heel scherp stellen. Daarom zetten wij onze capaciteit in voor toezicht. Een kennisproduct dat niet met toezicht te maken heeft, stoten wij daarom af. Maar we zien wel dat er belang aan wordt gehecht, dus we doen er wel alles aan om ervoor te zorgen dat dat kennisproduct wordt gecontinueerd.

De heer **Mulder**: Oké. Ik laat op me inwerken of dit een antwoord is op mijn vraag, maar goed. U zei "breed", maar ook: scherper dan vroeger. De heer Van der Moolen zei tegen onze commissie dat het CFV eigenlijk geen toezichthouder is, omdat het helemaal geen instrumenten heeft om toezicht te houden. U zegt dat het CFV maatregelen wil nemen. Hoe valt dat met elkaar te rijmen?

Mevrouw **Braal**: Aan de ene kant is het CFV gepositioneerd als een toezichthouder die de minister van advies dient. Het is een toezichthouder zonder eigen bevoegdheden en sanctiebevoegdheden. Ik heb me daar vaker over uitgelaten, ook publiekelijk, want ik vind dat echt een heel rare situatie. Aan de andere kant moet het CFV toezicht houden op de financiële positie van de sector en individuele corporaties. Door een heel proactieve invulling daarvan ligt er een heleboel ruimte om tegen corporaties te zeggen welke risico's er bij hen te zien zijn, en dat het CFV verwacht dat zij die risico's gaan oplossen.

Het onder verscherpt toezicht stellen van woningcorporaties is daar een voorbeeld van. Mensen hebben weleens aan mij gevraagd of dat dan een formele sanctie is of iets dergelijks. Dat is het niet; het staat ook niet in de Woningwet, maar een toezichthouder kan dat wel gewoon doen. Je kunt daarbij de ruimte nemen om heel proactief aan de slag te gaan en eisen te stellen aan woningcorporaties. Dat hebben we gedaan.

Over de sanctiebevoegdheden heb ik gezegd dat een serieuze toezichthouder de mogelijkheid moet hebben om zelf handhavingsbevoegdheden te kunnen uitvoeren en sancties te kunnen opleggen. Nu kan het CFV dat niet, maar ik ben wel heel blij dat deze minister inmiddels de keuze heeft gemaakt om ons binnenkort de sanctiebevoegdheden waarover hij zelf beschikt in mandaat ter beschikking te stellen. Daardoor komen wij toch in de positie om die bevoegdheden op korte termijn zelf toe te passen.

De heer **Mulder**: Dus die actiestand, die bevoegdheden, hebt u nog niet, maar u moet ze nog krijgen?

Mevrouw **Braal**: De intentie van de minister is om die op korte termijn aan het CFV te mandateren. Eigenlijk zou ik natuurlijk liever zien dat in de wet is opgenomen dat het CFV ze zelf heeft, maar daar is een wetswijziging voor nodig en dat kost enige tijd. Ik ben dus wel blij met de actie van de minister om het CFV in korte tijd via een mandaatconstructie in staat te stellen om die bevoegdheden zelfstandig te kunnen toepassen. Ik denk dat dit een versterking van het toezicht is.

De heer **Mulder**: Ik kom op de kennisvergaring. Een toezichthouder moet kennis kunnen vergaren, en een norm en een instrumentarium hebben. Dat zijn de drie kenmerken van een toezichthouder, zo heeft de heer Van der Moolen een keer gezegd. Hij heeft ook gezegd dat het CFV scherper had moeten zijn op het jaarverslag van 2008 van Vestia. De commissie-Hoekstra zegt dat ook en in een interne evaluatie zegt het CFV het eigenlijk ook. Welke veranderingen hebt u op basis van de interne evaluatie doorgevoerd?

Mevrouw **Braal**: Eigenlijk dat wat ik u net heb geschetst. Het CFV keek in het verleden vooral naar de ontwikkeling van het vermogen, maar een van de belangrijkste lessons learned van de verschillende debacles en onze interne evaluaties daarvan, is dat je breed moet kijken. Je moet ook naar

liquiditeitsrisico's kijken en ook naar de kwaliteit van het risicomanagement in brede zin. We zijn breder gaan kijken. Dat is één.

Daarnaast vind ik het belangrijk dat wij niet alleen acteren op basis van de gestandaardiseerde informatie die we twee keer per jaar van corporaties krijgen. Het gaat er dus om alle signalen van een corporatie in het toezicht te betrekken die kunnen wijzen op een risico. Als wij nu een signaal krijgen van het WSW dat er iets aan de hand is, of van het ministerie dat er ergens een governanceprobleem is, of waarvandaan maakt eigenlijk niet uit, dan wachten wij niet op de gestructureerde informatie die over een halfjaar binnenkomt, maar dan ondernemen we daar nu gewoon actie op.

Het continue toezicht, waarbij alle signalen in brede zin over een corporatie worden betrokken bij het toezicht en er tot actie wordt overgegaan, is dus ook een heel belangrijke aanpassing geweest.

Een andere belangrijke aanpassing is de samenwerking met andere toezichthouders. Ik vind het heel belangrijk dat wij intensief samenwerken met de volkshuisvestelijke toezichthouder bij BZK, de ILT, en dat daar ook de earlywarninginformatie over wordt uitgewisseld. Daar waar het kan, wordt ook samen opgetrokken richting een corporatie. Bij een governance- of integriteitsprobleem is het wachten op het financiële probleem, en omgekeerd. Die dingen liggen dus heel dicht tegen elkaar aan. Dat moet je gewoon samen bekijken en je moet er samen bij optrekken.

De heer **Mulder**: Helder. De commissie-Hoekstra zegt ook dat het financieel toezicht door het Centraal Fonds een bredere basis moet hebben dan het beoordelen van jaarverslagen alleen. Bent u het daarmee eens?

Mevrouw **Braal**: Jazeker, dat is ook wat ik net beschrijf. Alle signalen van een woningcorporatie ...

De heer **Mulder**: Hoe krijgt u al die signalen dan in handen?

Mevrouw **Braal**: Wij krijgen twee keer per jaar een heel grote mand met informatie van alle individuele woningcorporaties. Die bestaat uit de

prognose-informatie in het voorjaar en de verantwoordingsinformatie in de zomer.

Daarnaast zijn er nog vele andere manieren om aan informatie over corporaties te komen, bijvoorbeeld door je oor te luisteren te leggen bij andere toezichthouders als de ILT en het Waarborgfonds. Ook gaat het erom de krant goed te lezen en te kijken wat daarin over corporaties wordt gezegd en om gesprekken te voeren met corporaties en hun raden van commissarissen. Ook moet je, zeker daar waar je risico's ziet, los van de gestructureerde informatie die zij twee keer per jaar geven, gewoon tegen corporaties zeggen dat je per kwartaal, maandelijks, wekelijks of zelfs dagelijks informatie van hen informatie wilt krijgen over bepaalde onderwerpen en de risico's die zij daar lopen.

De heer **Mulder**: Hebt u nu voldoende manieren om informatie te vergaren?

Mevrouw **Braal**: Het opvragen van de gestructureerde informatie twee keer per jaar loopt via het BBSH. Ik moet een verzoek doen aan de minister over wat ik in het BBSH opgenomen wil hebben voordat ik het mag uitvragen.

De heer **Mulder**: Dan krijgt u een discussie met het ministerie?

Mevrouw **Braal**: Ja. Voor een onafhankelijk zelfstandig toezichthouder vind ik dat een onwenselijke situatie, want daarin ben ik dus afhankelijk van wat de minister bereid is om op te nemen in het BBSH over datgene wat ik twee keer per jaar aan gestructureerde informatie kan krijgen. Ik vind dat een toezichthouder dat zelf zou moeten kunnen bepalen.

Daarnaast is er natuurlijk een zee van ruimte om zelf informatie op te vragen, los van het BBSH. Die ruimte hebben wij de afgelopen jaren ook veel meer genomen. Daarbij zit een stuk proactiviteit, waarin we de afgelopen jaren zijn gegroeid. Wij zeggen dan gewoon tegen een corporatie: los van het BBSH willen wij informatie hebben over onderwerp x, y of z en wij verwachten die informatie dan en dan, en over de informatie zullen wij met elkaar het gesprek aangaan.

De heer **Mulder**: Is dat de enige belemmering die u ervaart, namelijk dat u via het BBSH, de grondwet voor corporaties, informatie moet verzamelen?

Mevrouw **Braal**: Dat geldt voor de gestructureerde informatie. De niet-gestructureerde informatie, dus de op maat toegesneden informatie die we opvragen bij individuele corporaties, vraag ik op basis van een moreel appel en van mijn autoriteitspositie. Ik heb daarvoor echter geen formele bevoegdheid. Als een corporatie die niet levert, heb ik niet zelfstandig de bevoegdheid om dat bij een corporatie af te dwingen. En dat vind ik jammer. Ik vind dat eigenlijk een aantasting van de slagvaardigheid van het toezicht. Je zou namelijk moeten willen dat je niet alleen formeel de mogelijkheid hebt om alle informatie op te vragen -- die formele bevoegdheid heb ik nu niet -- maar dat je ook de mogelijkheid zou hebben om, als een corporatie niet levert, af te kunnen dwingen dat je die informatie krijgt; ook die mogelijkheid heb ik formeel niet. Ik zou heel graag zien dat in de wet geregeld wordt dat ik formeel de mogelijkheid heb om alles te vragen wat ik nodig heb, maar ook formeel af te dwingen om te krijgen wat ik wil hebben als een corporatie mij dat niet wil geven.

De heer **Mulder**: Het begon veelbelovend met de lessons learned, maar eigenlijk blijkt u nog steeds niet de instrumenten te hebben en ook niet de bevoegdheden om informatie te vergaren.

Mevrouw **Braal**: Ik heb u mijn wensenlijstje gegeven, maar ik heb ook aangegeven dat ik vind dat je als toezichthouder met een proactieve opstelling ruimte kunt nemen om te vragen wat je wilt hebben. Dat is ook wat we de afgelopen jaren hebben gedaan. We vragen gewoon veel meer, we kijken veel breder en los van het BBSH vraag ik aan corporaties wat ik nodig heb.

De heer **Mulder**: Leveren ze dat ook?

Mevrouw **Braal**: Vaak wel. In het geval dat ze dat onverhoopt niet zouden doen, moet ik nu nog naar de minister om te zeggen: corporatie x, y of z



levert mij deze informatie niet, dus wilt u alstublieft een aanwijzing geven?

Ik hoop dat ik dat zo meteen zelf kan gaan doen.

De heer **Mulder**: En zijn er gevallen geweest waarin u hebt gevraagd om via het BBSH informatie te krijgen en het ministerie dat weigerde?

Mevrouw **Braal**: Dat zijn twee dingen. Als het gaat om het BBSH, dan weet ik dat er in het verleden -- ik geloof in de periode 2006-2008 -- een uitgebreide discussie is geweest tussen het CFV en het ministerie over het mogen opvragen van gegevens over verbindingen via het BBSH. Het is van voor mijn tijd, maar ik heb begrepen dat het enige tijd heeft geduurd voordat het ministerie bereid was dat in het BBSH op te nemen. Dat gaat om de gestructureerde informatie via het BBSH.

Aan de andere kant hebben we de individuele informatie die je buiten het BBSH van corporaties wilt vragen. Daarvoor geldt dat ik nu opvraag wat ik wil hebben. Als een corporatie dat niet wil leveren, kan ik naar de minister om te zeggen: geef mij een aanwijzing. Zo meteen mag ik dat zelf.

De heer **Mulder**: Mijn vraag was: doet de minister dat ook? Als u vraagt om een aanwijzing, wordt dat dan een-op-een opgevolgd?

Mevrouw **Braal**: Dat is in het verleden niet altijd een-op-een opgevolgd. Laat ik daar een voorbeeld van geven.

De heer **Mulder**: En nu? Sinds u directeur bent?

Mevrouw **Braal**: In de situaties dat ik het wil hebben, maar het niet krijg, moet ik nu naar de minister.

De heer **Mulder**: Ja, dat begrijpen we.

Mevrouw **Braal**: Dat heb ik zelf een keer meegemaakt en dat wilde ik graag illustreren. Dat had te maken met het opvragen van informatie bij woningcorporaties in verband met de derivatenstresstest. Wij hadden ook

na rappel van een aantal corporaties die informatie niet gekregen. Toen hebben we een brief gestuurd aan de minister met het verzoek om deze corporaties een aanwijzing op te leggen. Ik had graag gezien dat de minister die aanwijzing direct had opgelegd, want wij hadden al allerlei stappen gezet om dat uit te vragen bij de corporaties. Die aanwijzing is toen echter niet direct gekomen. Het ministerie is toen zelf nog een keer gaan bellen met de corporaties om te zeggen dat er een aanwijzing zou volgen als zij niet zouden leveren. Uiteindelijk hebben de corporaties weken daarna onder die druk van het ministerie alsnog geleverd.

De heer **Mulder**: Wanneer was dat?

Mevrouw **Braal**: Dat weet ik me niet meer exact te herinneren, maar dat zal in 2012 geweest zijn in het kader van de eerste of de tweede stresstest die het CFV toen heeft uitgevoerd.

De heer **Mulder**: Wie was toen minister?

Mevrouw **Braal**: Omdat ik niet precies weet in welke periode dat was, kan ik dat even niet terughalen. Uiteindelijk hebben de corporaties geleverd, maar wat ik suboptimaal aan dat proces vond is het volgende. Als wij al een paar keer tegen een corporatie hebben gezegd dat zij moet leveren, er een rappel volgt en ik naar de minister ga om te vragen of die alsjeblieft een aanwijzing wil opleggen omdat de corporatie niet wil leveren, dan zou ik graag zien dat de minister dat meteen doet. Dat is toen niet gebeurd. Nu op korte termijn de toezichtsbevoegdheden gemandateerd zullen worden, kan ik dat in de toekomst zelf. Ik denk dat dat voor de effectiviteit van het toezicht ook beter is.

De heer **Mulder**: Collega Van Vliet heeft al gevraagd naar de afspraken tussen het WSW en het Centraal Fonds. U hebt gezegd dat daar afspraken over zijn. Loopt u nou nog tegen belemmeringen aan in de afspraken met het WSW?

Mevrouw **Braal**: Er is inmiddels een afspraak gemaakt over een informatieprotocol waarin formeel is geregeld dat het WSW en het CFV informatie over individuele corporaties met elkaar kunnen uitwisselen. Dat is een enorme verbetering. In het verleden was het WSW namelijk verhinderd om die informatie uit te wisselen. Dat gaat nu goed, denk ik. Er kan ook veel meer informatie worden uitgewisseld.

Over de naadloze aansluiting heb ik gemeld dat het convenant is geëvalueerd en dat we het convenant ook gaan aanpassen om op dat punt de samenwerking soepeler te laten lopen.

Als ik toch een punt zou moeten noemen, dan heb ik het volgende. Ik merkte naar aanleiding van de vragen van de commissie al iets op over het toezicht op toezichtbelemmerende bepalingen. Dan zie je dat het soms nodig is dat je voor het toezicht en de handhaving van publiekrechtelijke regels het WSW nodig hebt om corporaties in de gelegenheid te stellen om die regels ook na te leven. Ik noemde net de mogelijkheid dat corporaties van toezichtbelemmerende bepalingen in derivatencontracten af zouden kunnen als het WSW zou toestaan dat, als de corporatie dat kan betalen, die derivatencontracten mogen doorzakken in leningen waardoor die toezichtbelemmerende bepalingen zijn opgelost. Dat hebben we verschillende keren bij het WSW en het ministerie aan de orde gesteld. Zoals ik net al verklaarde, zie ik dat het WSW heel weinig ruimte geeft om dat probleem op te lossen. Ik zou soms graag willen dat het WSW in het belang van de naleving van de publiekrechtelijke regelgeving bereid is om in die lijn mee te werken aan de mogelijkheden voor corporaties om die regelgeving dan ook te kunnen naleven.

De heer **Mulder**: Moet ik als lid van deze commissie door deze woorden gerustgesteld zijn?

Mevrouw **Braal**: Ik geef u een antwoord op de vraag waar het mogelijk nog beter kan.

De heer **Mulder**: Daarom stel ik nog een vraag.

Mevrouw **Braal**: Ik geef u aan waarover ik bezorgd ben, namelijk dat ik in dit concrete geval denk dat toezichtbelemmerende bepalingen opgelost zouden kunnen worden als het WSW bereid is om, als een corporatie dat kan betalen, die derivatencontracten door te laten zakken in leningen. Tot op heden heeft het WSW echter geen ruimte gezien om in lijn met die publiekrechtelijke normen daaraan mee te werken. Dat vind ik jammer en dat zou bijvoorbeeld beter kunnen.

De heer **Mulder**: U had het over de evaluatie van de naadloze aansluiting. Is dat daar de belangrijkste conclusie uit, wat u betreft?

Mevrouw **Braal**: Nee, dit is geen onderdeel geweest van de evaluatie van de naadloze aansluiting. Dit gaat over de context waarin je als CFV toezicht houdt. De naadloze aansluiting gaat over de sanering.

De heer **Mulder**: Wat waren daar de belangrijkste conclusies van?

Mevrouw **Braal**: Om te beginnen is er altijd sprake geweest van een naadloze aansluiting want er zijn geen corporaties tussen wal en schip gevallen. We hebben wel geconstateerd dat er door de aard van de saneringen, zeker bij de grote sanering van Vestia, maar ook bij WSG, soms onduidelijkheid was over de exacte positie en er over en weer comfort nodig was, en dat het covenant naadloze aansluiting op een aantal punten moet worden aangepast zodat partijen weten wat ze op die vlakken aan elkaar hebben. Er zit dus een aantal aanbevelingen in de evaluatie die we ook gaan opvolgen, en die ook een plek gaan krijgen in de nieuwe versie van het covenant naadloze aansluiting om ervoor te zorgen dat we voldoende comfort hebben over en weer.

De heer **Mulder**: U zei zo-even dat het WSW het publieke belang niet ziet en niet wil meewerken. Dat is wel bijzonder, hè?

Mevrouw **Braal**: Ik schets u een situatie waarin corporaties hebben te voldoen aan publiekrechtelijke regelgeving. Wij moeten daar als

publiekrechtelijke toezichthouder op toezien. Er is een situatie waarin het WSW kan helpen om de naleving van die regelgeving te bevorderen, maar daar geen ruimte voor ziet. Dat is wat ik u heb geschetst.

De heer **Mulder**: Het klinkt zo abstract. Als u zegt "het WSW ziet het publieke belang niet", dan maak ik me als Tweede Kamerlid dat over het publieke belang gaat, ongerust. Kunt u eens heel specifiek zijn over wat u bedoelt?

Mevrouw **Braal**: Ik probeer u een heel concreet voorbeeld te geven waarin dat tot uitdrukking komt. Een corporatie die derivatencontracten heeft met toezichtbelemmerende bepalingen zou daarvan af kunnen komen als zij de mogelijkheid heeft om die derivatencontracten te laten doorzakken in een lening, waardoor het contract wordt ontbonden en we af zijn van de toezichtbelemmerende bepalingen. Maar daarvoor is het wel nodig dat het WSW toestemming geeft voor die doorzak.

De heer **Mulder**: En dat doet het niet?

Mevrouw **Braal**: Op dit moment niet. Ze zien die ruimte niet. Dat vind ik jammer want daarmee blijft het probleem van die toezichtbelemmerende bepalingen in bepaalde gevallen in stand terwijl dat misschien wel zou kunnen worden opgelost met een doorzak van die contracten in leningen.

De heer **Mulder**: Uit de incidenten blijkt dat, op het moment dat het CFV moet saneren, het vaak al mis is bij een corporatie. De corporatie kan dan zelf niet meer aan haar betalingsverplichtingen voldoen en de sector draait daar collectief voor op. Is dit nou inherent aan het systeem van naadloze aansluiting van borging en sanering? U kijkt me aan alsof ...

Mevrouw **Braal**: Ik probeer even uw vraag te duiden.

De heer **Mulder**: Dan ben je toch al te laat?

Mevrouw **Braal**: Als je een corporatie in sanering krijgt, betekent dat dat die corporatie niet meer borgbaar is door het WSW. Dat betekent dat een corporatie eigenlijk niet meer zelfstandig levensvatbaar is. Die moet dan geholpen worden in de zekerheidsstructuur om weer zelfstandig levensvatbaar te worden. Je moet natuurlijk aan de voorkant proberen om dat te voorkomen. Dat doe je door middel van de eigen verantwoordelijkheid die de corporatie heeft voor de continuïteit van de organisatie, maar ook door het toezicht daarop. Dat toezicht bestaat uit financieel toezicht vanuit het CFV, toezicht vanuit het ministerie op governance, integriteit en rechtmatigheid, en aan de voorkant zit natuurlijk het WSW dat door middel van borging op de leningen een bepaald risico binnentankt bij de corporatie en daarmee het financiële risicoprofiel van een corporatie mede beïnvloedt. Je moet bekijken hoe je aan de voorkant bij de corporatie via het toezicht door de overheid en het gedrag van het WSW kunt voorkomen dat er aan de voorkant te veel risico's worden binnengetankt.

De heer **Mulder**: Gebeurt dat nu voldoende? Wordt er nu aan de voorkant voldoende voorkomen dat er financiële risico's worden binnengehaald?

Mevrouw **Braal**: Ik denk dat je bij alle toezichthouders, en ook bij het WSW ziet, dat er sprake is van aangescherpt beleid. Het WSW heeft in termen van zijn eigen risicomanagement beleid uitgestippeld waarbij het veel scherper is op de risico's die via de borging aan de voorkant worden binnengetankt. Over dat beleid heeft het CFV ook met het WSW gesproken. Wij denken dat dit een goede richting is. Het is ook een richting die aansluit bij het beleid dat het CFV heeft ingezet om het eigen toezicht te versterken. Dat werkt dus allemaal dezelfde kant op. Vanuit het ministerie worden ook stappen gezet waarbij men scherper is op de toegestane activiteiten van corporaties, het werkterrein en de scheiding tussen DAEB en niet-DAEB. Dat zijn allemaal dingen die helpen om aan de voorkant minder risico's te lopen.

De heer **Mulder**: U zegt "aangescherpt" en "scherper". Is het nu scherp genoeg?

Mevrouw **Braal**: Of het scherp genoeg is? Daarmee stelt u mij eigenlijk de vraag of ik u de garantie kan geven dat er nooit meer een financieel probleem voorkomt. En die kan ik u niet geven.

De heer **Mulder**: Nee, die vraag stel ik niet. Ik stel de vraag of je, gegeven wat je kunt doen, scherp genoeg bent. Ik zeg niet dat je alles ...

Mevrouw **Braal**: Ik denk dat er nog meer kan.

De heer **Mulder**: Wat dan?

Mevrouw **Braal**: Ik denk dat er sowieso meer aandacht moet worden besteed -- dat mis ik ook in de novelle -- aan het toezicht vanuit het Rijk op het WSW. Als je kijkt naar de risico's die de achtervang, Rijk en gemeenten dus, in potentie loopt, dan moet er meer werk gemaakt worden van het toezicht houden op het WSW. Ik vind ook dat de achtervang een mening moet hebben over de risk appetite die het WSW mag hebben en over de manier waarop het WSW zijn instrumenten inzet in het kader van borging. Daar kan het dus beter worden. In de organisatie van het toezicht zouden dingen ook nog beter kunnen. In de eerste plaats denk ik dat het heel verstandig zou zijn om het financieel toezicht en het toezicht op integriteit, rechtmatigheid en governance in één organisatie met elkaar te verbinden. Ik gaf net al aan dat er bij financiële problemen vaak ook problemen zijn met de governance en de integriteit; en omgekeerd. Daar kun je het toezicht dus veel slagvaardiger maken. Ik denk dat je in de organisatie van het toezicht een onafhankelijke toezichthouder nodig hebt met eigen bevoegdheden, die ook kan zeggen "tot hier en niet verder", en daarin in politieke zin niet wordt afgeleid door politieke volkshuisvestelijke ambities.

De heer **Mulder**: Over de mate van onafhankelijkheid kom ik nog te spreken, maar eerst heeft mevrouw Hachchi een vraag.

Mevrouw **Hachchi**: Mevrouw Braal, mijn collega Mulder heeft het net even met u gehad over de Sectorbeelden. U gaf aan dat het Centraal Fonds niet meer over het kennisproduct Corporatie in Perspectief gaat, of dat in ieder geval het Corporatie Benchmark Centrum dit samen met Aedes gaat doen. Ik begrijp ook dat u geen uitspraak wilt doen over de vraag of het verstandig is dat de sector dit zelf wil doen. Mijn collega Mulder heeft tot drie maal toe geprobeerd daar een antwoord op te krijgen, maar ik begrijp dat u daar geen antwoord op wilt geven.

Mevrouw **Braal**: Ik heb een antwoord gegeven dat aangeeft dat wij nog steeds de Sectorbeelden maken. Dat is de manier waarop wij het sectorbrede toezicht uitoefenen. Laat daar geen enkel misverstand over bestaan. Dat doen we en dat blijven we doen. Dat is ook onze taak. Corporatie in Perspectief is een kennisproduct, geen toezichtproduct. Daarmee is er ook geen sprake van zelfregulering die wij uit handen hebben gegeven. Het zou mij ook buitengewoon onverstandig lijken om toezicht in handen van de sector zelf te leggen. Daar ben ik ook helemaal niet op uit. Maar de Corporatie in Perspectief is geen toezichtproduct.

Mevrouw **Hachchi**: En daarmee vindt u het dus niet onverstandig dat de sector dit zelf doet.

Mevrouw **Braal**: Het is geen toezichtproduct. Dus daarmee is het niet onverstandig. Wij vinden het wel belangrijk dat dat product, omdat er veel waarde aan wordt gehecht, gecontinueerd wordt. Daar hebben we ook medewerking aan willen verlenen doordat wij een convenant met Aedes hebben gesloten om haar daartoe in de gelegenheid te stellen. Een belangrijk onderdeel daarvan is bijvoorbeeld dat de Corporatie in Perspectief die Aedes gaat maken, niet alleen toegankelijk is voor de leden van Aedes, maar ook toegankelijk blijft voor alle andere partijen die daar gebruik van willen maken.

Mevrouw **Hachchi**: Dan kan het dus openbaar.



Mevrouw **Braal**: Ja, dat het openbaar is en openbaar blijft. Dan blijft er een Corporatie in Perspectief-product beschikbaar voor wethouders, huurdersorganisaties of andere partijen.

Mevrouw **Hachchi**: Helder. U gaf net aan dat het Centraal Fonds de risico's van morgen beter in zicht heeft, of in ieder geval beter dan in het verleden. U noemde een aantal punten waarop een verbeterslag is gemaakt bij het Centraal Fonds op dat vlak. Maar u zei ook dat er misschien weer nieuwe producten met nieuwe risico's zijn. We hebben de derivaten gekend en er komen misschien weer nieuwe producten waarvoor verscherpte aandacht nodig is om de risico's in de klauwen te houden. Kunt u ons een voorbeeld geven van zo'n nieuw product dat het Centraal Fonds in het vizier heeft als een mogelijk risicogeval?

Mevrouw **Braal**: Ja. Je ziet dat er een beweging is om meer commerciële financiers in de sector te krijgen. Er wordt ook gepoogd daarvoor andere financieringsbronnen aan te boren. Een product dat recentelijk onze aandacht heeft gekregen, is bijvoorbeeld een "sale and lease back"-product voor de grond onder sociale huurwoningen. Wij laten ons indringend informeren over wat dat product inhoudt en of het verstandig is voor woningcorporaties om met zo'n product in zee te gaan. Ik zeg dat ook omdat we het zojuist al hadden over de moral hazards van de zekerheidsstructuur. Het is natuurlijk duidelijk dat niet alleen woningcorporaties, maar ook andere partijen zich realiseren dat, als een corporatie financieel in de problemen komt, die altijd kan leunen op de zekerheidsstructuur. Dat maakt ook dat de sector in dat opzicht naar mijn mening kwetsbaar is voor partijen die via de band van de zekerheidsstructuur proberen om risico's de sector binnen te krijgen in de wetenschap dat zij altijd zullen worden afgedekt door diezelfde zekerheidsstructuur. Daar wil ik dus heel scherp en alert op zijn.

Mevrouw **Hachchi**: U gaf ook aan dat je met een proactieve opstelling, in ieder geval vanuit het Centraal Fonds, heel ver komt als het gaat om de

informatie die de toezichthouder zou willen hebben van de corporaties. Is er in het verleden voldoende gebruikgemaakt van die proactieve instelling?

Mevrouw **Braal**: Ik denk dat daar meer ruimte lag en dat we die ruimte nu ook nemen.

Mevrouw **Hachchi**: Dus destijds is die ruimte niet benut?

Mevrouw **Braal**: Destijds was ik er niet. Ik denk dat er veel ruimte ligt om dat te doen, los van je formele bevoegdheden, en die ruimte nemen we nu ook.

Mevrouw **Hachchi**: U wilt dus geen uitspraak doen over de tijd voor u of over uw voorganger?

Mevrouw **Braal**: Dat kan ik ook niet, want toen was ik er niet. Ik kan wel zeggen wat ik zelf heb gezien. Ik heb vastgesteld dat er meer ruimte is en dat we die ruimte nu ook zo veel als mogelijk proberen te nemen.

De **voorzitter**: Mijnheer Mulder, u vervolgt.

De heer **Mulder**: Ik neem u graag mee naar een interview dat u hebt gegeven aan NRC Handelsblad eind februari. Daarin noemt u het financieel toezicht op de corporaties "een volstrekt bezopen situatie". U doelt hiermee op het feit dat het CFV als financieel toezichthouder nul bevoegdheden heeft en voor ingrijpen afhankelijk is van de minister. Volgens mij hebben we het daar net over gehad en hebben we daar genoeg over gezegd. U had het echter ook over leuningdrag en moral hazards: wel een bepaald gedrag vertonen en zelf geen schade lopen. Daar hebt u al een paar keer op gewezen in dit verhoor. Welke moral hazards ziet u in de sector? En vooral ook: wat zijn de oplossingen daarvoor?

Mevrouw **Braal**: Die moral hazards zitten, zoals ik al eerder zei, uiteraard bij woningcorporaties omdat zij weten dat de continuïteit van hun organisatie

gegarandeerd is omdat zij altijd bij het CFV kunnen aankloppen voor sanering als het misgaat. Maar het zit natuurlijk ook bij financiers die corporaties financieren, maar die ook weten dat ze kunnen aankloppen bij de zekerheidsstructuur als het misgaat. Dat maakt ook dat al die partijen minder scherp zijn op risicomangement. Dat zien we ook in de praktijk. U vroeg ook naar oplossingen. Je kunt twee dingen doen. Je kunt de hele zekerheidsstructuur afschaffen omdat we dan af zijn van de moral hazards. Ik denk niet dat dat verstandig is, want corporaties hebben een enorm voordeel van die zekerheidsstructuur. Ik geloof dat het WSW dat weleens heeft berekend: 800 à 900 miljoen aan rentevoordeel per jaar. Dat is een wezenlijk bedrag dat corporaties in staat stelt om te investeren in de sociale woningbouw in Nederland.

Als je de zekerheidsstructuur echter behoudt, vind ik dat je wel iets moet doen aan die moral hazards. Dat zou je in ieder geval moeten doen door de saneringsplicht die het CFV nu heeft, namelijk de plicht om een corporatie in alle gevallen volledig in de sanering te nemen, op een bepaalde manier te begrenzen. Je moet toch aangeven dat het niet in alle gevallen zo kan zijn dat je voor saneringssteun altijd bij het CFV kunt aankloppen als je er een potje van hebt gemaakt.

De heer **Mulder**: Kunt u iets concreter zijn over die grenzen? Moet dat dan een soort eigen risico zijn?

Mevrouw **Braal**: Je zou kunnen spreken van een eigen risico. Om te beginnen zou er aan de kant van het WSW scherper kunnen worden omgegaan met het gedrag van corporaties die de regels van het deelnemersreglement niet naleven. Daarmee zou je tot een aanscherping kunnen komen van de moral hazards.

Daarnaast kun je tot een aanscherping komen door de volledige saneringsplicht die er nu is voor het CFV te beperken tot bepaalde omstandigheden en bepaalde gedragingen, waarbij het ook duidelijk is dat een corporatie niet in alle gevallen volledig wordt gesaneerd, en dat dit ook voor de financiers duidelijk is.

De heer **Mulder**: En zijn ze dat? Of hebt u er nog meer?

Mevrouw **Braal**: Dat zijn denk ik wel de belangrijkste twee. Onderdeel van het laatste is natuurlijk ook de vraag of een woningcorporatie failliet kan gaan.

De heer **Mulder**: Ja.

Mevrouw **Braal**: Dat zou misschien de derde kunnen zijn. Dat is op dit moment nadrukkelijk niet de bedoeling in de zekerheidsstructuur, maar ik denk dat je wel serieus zou moeten nadenken over wat daartoe de mogelijkheden zijn. Daarbij zou je ook best kunnen denken aan een op maat toegesneden faillissementsarrangement dat past bij de woningcorporatiesector. Zo is ook duidelijk voor corporaties en financiers dat je niet in alle gevallen gered wordt en dat de organisatie dan wordt gecontinueerd.

De heer **Mulder**: Of dat je delen van de organisatie redt? Bedoelt u dat?

Mevrouw **Braal**: Dat zou natuurlijk ook kunnen. Uiteindelijk is de zekerheidsstructuur bedoeld om ervoor te zorgen dat de DAEB-activiteiten, dus het sociale bezit van de woningcorporaties, gezekerd zijn. Je zou met elkaar kunnen doordenken of er ook een mogelijkheid is om de niet-DAEB-activiteiten, waarvoor je ook geen staatssteun mag krijgen, op de een of andere manier buiten de zekerheidsstructuur te houden, of over de voorwaarden waaronder dat zou kunnen. Een van de dingen die het CFV heeft meegegeven aan de minister in ons advies over de novelle, is dat wij vinden dat in de novelle over dit soort vraagstukken is nagedacht maar dat daaraan onvoldoende aandacht is besteed.

De heer **Mulder**: Helder. U pleit voor het belang van onafhankelijk toezicht. Waarom kan die onafhankelijkheid volgens u geen plek krijgen binnen het ministerie zelf?

Mevrouw **Braal**: De belangrijkste reden daarvoor is het feit dat de minister ook politiek verantwoordelijk is voor het volkshuisvestelijk beleid en voor de volkshuisvestelijke ambities van corporaties. In het verleden hebben wij gezien, en dat ervaren wij in toezicht en saneringen nog steeds, dat volkshuisvestelijke ambities zich niet altijd goed verhouden tot de financiële mogelijkheden van corporaties. Ik vind het dus belangrijk dat er een zelfstandige, onafhankelijke financieel toezichthouder is die kan zeggen: ik trek een streep in het zand; dit is financieel niet meer mogelijk voor een woningcorporatie. Het is belangrijk om een eigen geluid en een eigen stem te hebben om met het oog op de financiële continuïteit van de onderneming een streep in het zand te kunnen trekken, en dat dat niet wordt vermengd met volkshuisvestelijke ambities.

De heer **Mulder**: De minister zegt: het kan best. De minister schrijft namelijk in een brief aan de Kamer dat het toezicht best onafhankelijk kan functioneren binnen het ministerie. Ik lees voor uit die brief: je moet ervoor zorgen dat het toezicht geen onderdeel is van het beleid; de toezichthouder moet binnen het ministerie zijn eigen werkwijze en jaarprogramma formuleren, en er moet een publicatie- en communicatieprotocol komen. Dan zou het geregeld zijn. Maar daar bent u het niet mee eens?

Mevrouw **Braal**: Daar ben ik het niet mee eens. In de novelle die nu aan de Tweede Kamer is aangeboden, zie je dat de minister een aantal uitgangspunten geeft voor hoe hij het toezicht wil regelen binnen zijn ministerie. Hij noemt inderdaad de scheiding tussen toezicht en beleid. Wij hebben gevraagd om waarborgen zodat er ook een onafhankelijke positie en taakuitoefening van een financieel toezichthouder binnen het ministerie mogelijk is, maar die waarborgen zijn nu in de wet niet gegeven. Daar maak ik mij ook zorgen over.

De heer **Mulder**: Is een zbo ... Nee, laat ik het anders zeggen. We hadden de heer Van der Moolen hier. Hij was onafhankelijk toezichthouder, een zbo, maar hij werd wel bijna ontslagen toen hij een rapport wilde publiceren.

Dus hoe belangrijk is het nou dat de toezichthouder een zbo is? In het verleden hebben we immers gezien dat dit niet werkte.

Mevrouw **Braal**: Het is vooral belangrijk dat een toezichthouder een onafhankelijke positie heeft zodat hij zelfstandig individuele oordelen kan geven over corporaties en grenzen kan trekken inzake de financiële mogelijkheden van corporaties. Het is ook belangrijk dat een toezichthouder zelfstandig informatie kan opvragen en ook de bevoegdheid heeft om dat af te dwingen als dat nodig is. Het is belangrijk dat je kunt beschikken over een sanctie-instrumentarium en die sancties ook zelf mag opleggen. Zo regel je onafhankelijk toezicht. Dat gebeurt nu doorgaans in een zbo. Ik kijk ook even naar andere toezichthouders die onafhankelijk zijn: dat gebeurt vaak in de vorm van een zbo-status. Het kan misschien ook op een andere manier, maar dan moet je wel die waarborgen voor de onafhankelijkheid goed met elkaar regelen. Ik stel vast dat de minister uitspreekt dat hij voor onafhankelijk toezicht is, maar dat ik tot op heden nog geen enkele waarborg gekregen heb voor de manier waarop dat dan binnen het ministerie wordt georganiseerd. En daar maak ik mij zorgen over.

De heer **Mulder**: Maar er zijn andere inspectiediensten van de rijksoverheid die wel onder een ministerie vallen. Doen die dan hun werk niet goed? Of kunnen zij hun werk niet goed doen?

Mevrouw **Braal**: Voor die andere inspecties geldt, denk ik, dat er niet zo'n evident conflicterend belang kan zijn tussen de volkshuisvestelijke beleidsverantwoordelijkheid van de minister met de bijbehorende ambities, en het toezicht op de financiële continuïteit van de onderneming. Dat dilemma is heel specifiek voor de volkshuisvesting. Dat maakt dat je heel duidelijke waarborgen nodig hebt voor het onafhankelijk toezicht zodat het financieel toezicht niet wordt belast met de grenzeloze volkshuisvestelijke ambities. Dat is echt een dilemma dat specifiek voor deze sector is en waar je dus ook heel specifiek in de vormgeving van het toezicht een oplossing voor moet zoeken.

De heer **Mulder**: Zou je dan het volkshuisvestelijk toezicht ook in een zbo moeten plaatsen?

Mevrouw **Braal**: Daarvoor geldt dat het heel belangrijk is om dat volkshuisvestelijke toezicht uiteen te rafelen in wat het allemaal inhoudt. Het gaat namelijk om toezicht op integriteit, governance en rechtmatigheid. Ik vind dat dat zodanig nauw samenhangt met het financieel toezicht dat je dat zou moeten bundelen bij één onafhankelijke toezichthouder. Dan win je echt aan slagkracht en effectiviteit.

Het andere punt is het toezicht op de volkshuisvestelijke prestaties. Dat is echt iets anders. Om te beginnen is het eigenlijk non-existent. Er is eigenlijk niet echt een volkshuisvestelijk prestatiekader, noch een volkshuisvestelijk toezichtkader. Ik weet ook helemaal niet of dat er gaat komen. Het volkshuisvestelijke prestatietoezicht laat zich heel moeilijk verenigen met financieel toezicht en dergelijke, om de reden die ik net toelichtte.

Afhankelijk van de manier waarop de minister dat wil vormgeven, is dat wat mij betreft heel slecht te verenigen met die andere vormen van toezicht.

Maar een integrale toezichthouder voor financieel toezicht, integriteit, governance en rechtmatigheid, kan echt. Ik ben ervan overtuigd dat je daarmee aan slagkracht gaat winnen.

De heer **Mulder**: U ziet ook het mogelijke verlies van financiële expertise als een risico dat zal optreden als het toezicht binnen het ministerie wordt geplaatst. Waarom is dat?

Mevrouw **Braal**: Toen de minister in maart 2013 liet weten dat hij het CFV wilde opheffen en het toezicht onder zijn ministerie wilde brengen, hebben wij aangegeven dat wij dat best een lastige mededeling vonden, juist in een periode waarin wij heel hard bezig zijn om het toezicht te versterken en de organisatie en de medewerkers daar beter op toe te rusten. We waren net volop bezig om zaken aan te scherpen en te vernieuwen. Tot op heden moet ik vaststellen dat de medewerkers er zijn en blijven, en met volle inzet hun werk doen. En daar ben ik echt heel trots op. Maar als je zo'n

institutionele verandering doorvoert, loop je natuurlijk wel het risico dat mensen daardoor in beweging komen.

De heer **Mulder**: Dan kom ik op de saneringstaak van het Centraal Fonds. Die wordt wellicht overgeheveld naar het Waarborgfonds. In uw brief van afgelopen maart aan minister Blok stelt u dat dit geen verbetering is en niet in lijn is met de aanbevelingen van de commissie-Hoekstra, de commissie die advies heeft uitgebracht over het toezicht. Kunt u nog eens toelichten waarom u dat vindt?

Mevrouw **Braal**: Het belangrijkste is eigenlijk dat de saneringstaak naar mijn mening een publieke taak is. Wij zien de sanering heel duidelijk als een sluitstuk van het toezicht. Op het moment dat je de sanering zou overdragen aan de minister en de minister zou de saneringstaak doormandateren aan het WSW, leg je eigenlijk een publieke taak in handen van een private organisatie. Dan heb je het over zelfregulering, en het is de vraag of dat verstandig is. Als je daar toch voor kiest en je laat die saneringstaak uitvoeren door een privaatrechtelijke organisatie, namelijk het WSW, dan vind ik wel dat je twee dingen moet regelen. Dan moet je zorgen voor goed toezicht op het WSW en voor een publiekrechtelijk saneringskader waarbinnen het WSW vervolgens die taak gaat uitvoeren. Ik stel vast dat die er beide nog niet zijn.

De heer **Mulder**: En andersom? Waarom niet de borgingstaak van het WSW overhevelen naar het Centraal Fonds?

Mevrouw **Braal**: Dat is een debat dat überhaupt nooit is gevoerd. Ik denk ook niet dat dat verstandig is. De borgingstaak is een privaatrechtelijke taak. De borger is er van en voor woningcorporaties. Je zou je kunnen afvragen of het WSW een publiekrechtelijke organisatie zou kunnen worden. Ik heb altijd begrepen dat dat een probleem is omdat dan het risico dat uitstaat bij de borg -- dat is op dit moment zo'n 90 miljard euro, geloof ik -- een plek zou moeten krijgen op de financiële staat van het Rijk, en dat dat zich daartegen verzet.



De heer **Mulder**: Dan neemt de staatsschuld toe met 90 miljard.

Mevrouw **Braal**: Aan de andere kant zijn het wel de gemeenten en het Rijk die uiteindelijk het risico lopen.

De heer **Mulder**: De belastingbetaler.

Mevrouw **Braal**: Daarom zou je op z'n minst heel duidelijk publiekrechtelijk toezicht op het WSW nodig hebben. Op het moment dat het mogelijk is om zonder dat het een groot probleem oplevert voor de staatsschuld van die borgingsinstellingen een publiekrechtelijke organisatie te maken, dan zou dat misschien moeten kunnen, maar ik heb altijd begrepen dat het om die reden niet kan.

De heer **Mulder**: U triggerde ons met twee opmerkingen. De bedrijfslasten van corporaties kunnen omlaag, en in de krant zei u ook dat er nog wel een efficiencyslag is te maken bij corporaties. Hoe krijgen we dat voor elkaar?

Mevrouw **Braal**: Op dit moment heeft de minister aan de woningcorporaties zelf gevraagd om een structurele verlaging van hun bedrijfslasten te realiseren. Ik geloof dat Aedes heeft aangegeven dat zij ervoor instaat dat de aankomende vier jaar een structurele verlaging van 20% van de bedrijfslasten wordt gerealiseerd. Ik denk dat je zoiets eigenlijk niet kunt regelen via zelfregulering, maar dat je dat aan de voorkant moet regelen. De reden is natuurlijk dat corporaties niet onderhevig zijn aan de tucht van de markt. Er is daarom ook geen druk op hun efficiency. In dat opzicht is het ook in de ordening helemaal niet verrassend dat corporaties onvoldoende aandacht hebben besteed aan efficiency in de afgelopen tien à vijftien jaar. Daar is namelijk helemaal geen druk op. Als je ziet dat de prikkel om efficiënt te werken in de ordening ontbreekt, dan moet je in termen van regelgeving gedragsregels stellen om ervoor te zorgen dat die prikkel er alsnog is. Ik vind het jammer dat die analyse nooit is gemaakt en dat die prikkel nooit in de regelgeving is opgenomen. Ik denk dat je gewoon

eisen kunt stellen aan corporaties, ook via regelgeving en toezicht, voor het in evenwicht brengen van die bedrijfslasten. Wij denken dat daar inderdaad ruimte voor is.

De heer **Mulder**: Dat "in regelgeving" is wel abstract. Hoe gaat dat dan?

Mevrouw **Braal**: Je zou binnen bepaalde bandbreedtes bepaalde typen corporaties gewoon kunnen voorschrijven binnen welke bandbreedtes zij hun bedrijfslasten moeten brengen. Je kunt gewoon voorschrijven wat binnen een bepaalde bandbreedte, gelet op het type corporatie -- beherend, sterk investerend, het woningmarktgebied waarin ze opereren en de financiële positie die ze hebben -- efficiënt is. Daar zou je gewoon veel actiever op kunnen sturen.

De heer **Mulder**: Het voortbestaan van de organisatie waarvan u directeur bent, staat onder druk. Hebt u daar een verklaring voor?

Mevrouw **Braal**: De minister geeft aan dat hij graag zowel de saneringstaak als het financieel toezicht volledig onder ministeriële verantwoordelijkheid wil brengen. Ik stel regelmatig de vraag hoe dat zal leiden tot een verbetering van het toezicht. Dat is mij namelijk niet duidelijk. Dat als zodanig gaat, denk ik, niet leiden tot een verbetering van het toezicht. Een verbetering van het toezicht realiseer je door een scherper optreden van de toezichthouder met meer bevoegdheden en meer ruimte om informatie op te vragen, ook in formele zin, en door een alertere houding. Dat is een traject dat het CFV de afgelopen jaren zelf heeft ingezet. Hoe het toezicht precies beter wordt als dat onderdeel is van het ministerie? Daar zie ik eigenlijk heel weinig verklaringen voor.

De **voorzitter**: Mevrouw Hachchi, hebt u nog een aanvullende vraag?

Mevrouw **Hachchi**: U gaf aan dat de minister voor onafhankelijk toezicht is, maar onvoldoende waarborgen heeft opgenomen. Hebt u dit ook gedeeld met de minister?

Mevrouw **Braal**: Wij hebben in de uitvoeringstoets die wij dit voorjaar hebben gedaan op de novelle, aan de minister laten weten dat wij deze zorg hebben. Wij hebben hem heel concreet een aantal voorstellen gedaan voor hoe hij dit in de wet, uitgaande van de keuze dat het financieel toezicht onderdeel wordt van het ministerie, onafhankelijk zou kunnen waarborgen. We hebben heel concrete tekstsuggesties gedaan voor hoe je dat in de wet zou moeten regelen. Die uitvoeringstoets is ook te vinden op onze website. Dat is gewoon openbare informatie.

Mevrouw **Hachchi**: En u weet niet waarom daar niets mee gedaan is of waarom dat niet overgenomen is?

Mevrouw **Braal**: Ik stel vast dat de minister het niet heeft overgenomen. De verklaring die de minister daarvoor heeft gegeven is dat hij dit niet wil regelen in de wet en ook niet in een AMvB, maar dat hij dit wil regelen in een instellingsbesluit. Dat betekent dat het CFV wordt opgeheven, alle taken naar de minister overgaan en er dan via een intern besluit bij het ministerie een aantal zaken zullen worden geregeld. Ik heb aangegeven dat ik dat onvoldoende vind. Dat betekent namelijk dat dit zich volledig onttrekt aan de parlementaire controle. Het geeft mij nu ook geen duidelijkheid over de manier waarop die onafhankelijkheid is gewaarborgd. Ik moet dus afwachten wat er binnen het ministerie voor organisatiebesluit wordt genomen waarin dat wordt geregeld. Zo'n organisatiebesluit kan ook op ieder moment weer door de minister of een ambtenaar worden gewijzigd. Dat geeft mij weinig comfort.

Mevrouw **Hachchi**: U zei ook nog iets interessants over volkshuisvestelijk toezicht en het presteren. U gebruikte het woord "non-existent". Wat bedoelt u daarmee? Dat er geen sprake is van die vorm van toezicht, in ieder geval tot nu toe?

Mevrouw **Braal**: Ik heb niet kunnen zien en het is mij niet bekend dat er op enigerlei wijze toezicht plaatsvindt op het volkshuisvestelijk presteren van woningcorporaties.

Mevrouw **Hachchi**: Tot op de dag van vandaag?

Mevrouw **Braal**: Het is mij niet bekend. Ik heb nooit iets gezien van een volkshuisvestelijk prestatiekader waarop toezicht wordt gehouden. Ik weet wel dat het ministerie dit jaar het initiatief heeft genomen om te bekijken hoe het tot ontwikkeling van zo'n kader zou kunnen komen, maar daar heb ik tot op heden nog niets concreets van gezien.

De **voorzitter**: Dank, mevrouw Hachchi. Collega Groot heeft ook nog een vraag aan u.

De heer **Groot**: Ja, ik heb nog twee korte punten. Het eerste gaat over het doorzakken van leningen waarbij het Waarborgfonds zich weigerachtig opstelt. Je zou die leningen kunnen laten doorzakken en daarmee zou je van die toezichtbeperkende clausules af zijn. Zegt u daarmee in feite dat het Waarborgfonds het sectorbelang boven het publieke belang stelt?

Mevrouw **Braal**: Ik constateer dat het Waarborgfonds vanuit zijn eigen rol als risicohoeder van de borg aangeeft dat hij het onwenselijk vindt dat op die manier geborgde leningen worden gebruikt.

De heer **Groot**: Je zou van de andere kant misschien ook kunnen stellen dat je als Waarborgfonds, als je die derivaten weer omzet in leningen, alsnog derivaten borgt, wat niet de bedoeling was.

Mevrouw **Braal**: Wat je dan doet, is dat je de derivaten sluit en dat je de negatieve marktwaarde van de derivaten opneemt in een hogere renteopslag van de lening. Dat is wat er gebeurt. Daarom geef ik ook steeds aan dat ik vind dat je dat instrument alleen maar zou moeten toepassen op het moment dat de woningcorporatie ook genoeg financiële

middelen heeft om die hogere rente te kunnen betalen. Alleen in die gevallen is dit een instrument dat je zou kunnen benutten. Vanuit mijn toezicht weet ik dat er een aantal gevallen zijn waarin dat instrument ook echt zou kunnen helpen.

De heer **Groot**: U zei net dat u er geen verklaring voor hebt dat het onafhankelijk toezicht bij het ministerie zou worden ondergebracht waarmee de onafhankelijkheid in het gedrang komt. We hebben in onze verhoren ook wel gehoord dat de Nederlandse poldercultuur zich niet verdraagt met echt onafhankelijk toezicht. Heeft het daar iets mee te maken? U komt zelf bij de OPTA vandaan, dus ...

Mevrouw **Braal**: Daar wilde ik inderdaad iets over gaan zeggen. Voordat ik in 2011 bij het CFV kwam te werken heb ik tien jaar bij de OPTA gewerkt, de onafhankelijk toezichthouder op de post- en telecommunicatiemarkten. Daar heb ik ervaren hoe je zelfstandig onafhankelijk toezicht regelt. Het kan dus wel degelijk als je dat wilt.

De heer **Groot**: Maar de OPTA is vanuit Europa opgelegd, toch? Ik doel dan op het feit dat het een onafhankelijke toezichthouder moet zijn.

Mevrouw **Braal**: De Europese regels verplichten iedere lidstaat om een onafhankelijke telecommunicatietoezichthouder te hebben. Maar dat laat natuurlijk onverlet dat je het toezicht onafhankelijk zou kunnen regelen ook zonder dat je daartoe door Europa wordt gedwongen. Zeker in dit geval, waarin er duidelijk een tegenstrijdigheid kan zijn tussen de volkshuisvestelijke beleidsambities van de politiek en de financiële mogelijkheden van de sector, is er alle reden om het financieel toezicht onafhankelijk te regelen.

De **voorzitter**: Dank, mijnheer Groot. Ik heb nog één ding, mevrouw Braal. Aan het begin van het verhoor zei u dat er nu ook gekeken wordt naar "sale and lease back"-constructies met grondposities. Dat hebt u toch gezegd?

Mevrouw **Braal**: Ja. Een van uw collega's stelde mij de vraag of er naast derivaten misschien nog andere producten waren die mogelijk in de toekomst op ons netvlies zouden komen. Toen werd gevraagd of ik een voorbeeld kon geven van zo'n product. Toen heb ik dit concrete voorbeeld genoemd als een product dat wij zien ontwikkelen en waarnaar wij heel kritisch kijken.

De **voorzitter**: Dat ontwikkelt zich nu nog? Mensen gaan daar nu mee aan de slag? Begrijp ik dat goed?

Mevrouw **Braal**: Ja, er zijn corporaties die dat product aangeboden krijgen en die overwegen om daarmee aan de slag te gaan. Wij hebben bij de corporaties informatie opgevraagd om te bekijken wat zij precies aan het doen zijn. We zijn ook bezig om de risico's van dat product beter in beeld te krijgen, omdat wij willen weten wat daar gebeurt.

De **voorzitter**: Ja, dat kan een spannende toekomst worden. Ik kan u uit eigen ervaring zeggen dat zulke constructies vol zitten met events of default. Ik geef het u maar even mee.

Mevrouw **Braal**: Dank daarvoor.

De **voorzitter**: Mevrouw Braal, we zijn aan het einde gekomen van dit openbaar verhoor.

Sluiting 15.27 uur.