

De algemene commissie voor Wonen en Rijksdienst heeft enkele vragen en opmerkingen over de brief van de Minister voor Wonen en Rijksdienst betreffende voorstellen ter versterking van de risicobeheersing en prikkelwerking Waarborgfonds Sociale Woningbouw (Kamerstuk 29 453, nr. 417).

De voorzitter van de commissie,
Geurts

De griffier van de commissie,
Van der Leeden

1. Inbreng VVD-fractie

De leden van de VVD-fractie hebben kennisgenomen van de voorstellen rond het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). Deze leden zijn van mening dat het huidige stelsel, waarbij de betrokken overheden een weliswaar zeer klein risico lopen met evenwel zeer grote financiële gevolgen, aangescherpt zou moeten worden. U doet hiertoe een aanzet, die echter niet zo ver gaat als de leden van de VVD-fractie graag hadden gezien. Deze leden hebben daarover de volgende vragen.

Risicobeheersing Rijk

De leden van de VVD-fractie stellen vast dat u, in tegenspraak met het Garantiekader Rijk, afziet van een risicovergoeding voor 2017, en dat die risicovergoeding volgens de methode van De Nederlandsche Bank (DNB) sowieso beperkt zou blijven tot € 6,8 miljoen per jaar. Waarom wordt hiervan afgezien? Hoe is het te verklaren dat de grote verschillen in risicoprofielen, over een balanstotaal van honderden miljarden euro's, geprijsd worden op slechts € 6,8 miljoen?

Deze leden vragen zich verder af wat de waarde is van een «inspanningsverplichting» in de achtervangovereenkomst. Wordt immers de achtervang aangesproken, dan zullen derden met grote financiële belangen een gerechtvaardigd belang hebben op volledige nakoming. Kunt u dit toelichten?

Prikkelwerking voor gemeenten

De leden van de VVD-fractie hebben bedenkingen bij de maatregelen die op gemeentelijk niveau worden genomen. Hoe en vanaf wanneer krijgt de gemeenteraad eenduidig zicht op de borgstelling die de gemeente is aangegaan? Hoe heeft de gemeenteraad invloed op de keuze tussen een ongelimiteerde en gelimiteerde achtervangovereenkomst? Waarom wordt vooralsnog afgezien van een «first loss», zoals bedoeld in de motie Van der Linde over differentiatie van de premie naar risicoprofiel (33966-41), waarmee een tegenwicht werd beoogd tegen al te ambitieuze prestatieovereenkomsten?

Premiedifferentiatie

De leden van de VVD-fractie vragen zich af wat wordt bedoeld met de vraag «de meerwaarde te bezien van de publicatie van aanvullende gegevens». Moet hieruit worden afgeleid dat de ratings op basis van het Standard & Poor's model niet openbaar worden gemaakt? Zo ja, wat is daarvan de reden?

Algemeen

De leden van de VVD-fractie willen weten wat het verschil is tussen de genoemde 99% en 99,5% en waar dit verschil op is gebaseerd.

2. Inbreng PvdA-fractie

De leden van de PvdA-fractie hebben kennisgenomen van de brief met voorstellen ter versterking van de risicobeheersing en prikkelwerking van het WSW. Deze leden steunen de ontwikkeling bij toegelaten instellingen en het WSW om de risico's in de sociale huursector scherper in kaart te brengen en beter te beheersen en de lessen die getrokken zijn uit incidenten uit het verleden en de parlementaire enquête woningcorporaties.

Wel hebben deze leden een vraag over de vergoeding die het Rijk gaat vragen voor de achtervang die ze verzorgt voor het WSW. Deze leden steunen de keuze om voor 2017 af te zien van de heffing van een risicovergoeding, maar ze willen graag meer duidelijkheid over de keuzes in de toekomst. Daarbij zijn de leden van de PvdA-fractie in het bijzonder benieuwd naar de uitvoering van de motie Monasch/ Van Vliet (29 453-396), die uitspreekt dat de risicovergoeding niet mag leiden tot lastenverhoging bij woningcorporaties of huurders. Daarbij merken deze leden op dat het WSW op dit moment een hoge zekerheidsgarantie biedt van 99%. Wat staat eraan in de weg dat u het overblijvend risico voor uw rekening neemt?

Ten aanzien van de premiedifferentiatie willen de leden van de PvdA-fractie graag weten hoe voorkomen wordt dat woningcorporaties, die zich sowieso in een lastige financiële positie bevinden, met extra lasten geconfronteerd worden en daardoor extra in de problemen komen. Daarnaast vragen deze leden zich af of de risicoanalyse, die ten grondslag ligt aan de differentiatie, openbaar wordt en welke effecten dit heeft op de financieringskosten van kwetsbaardere woningcorporaties. De leden van de PvdA-fractie zien uit naar de beantwoording van hun vragen.

3. Inbreng SP-fractie

De leden van de SP-fractie hebben kennisgenomen van de voorstellen ter versterking van de risicobeheersing en prikkelwerking van het WSW. Er zijn het afgelopen jaar belangrijke stappen gezet om het unieke stelsel van onderlinge borging tussen woningcorporaties te versterken in lijn met de parlementaire enquêtecommissie Woningcorporaties. De leden van de SP-fractie zouden graag willen weten op welke punten u afwijkt van de aanbevelingen rondom het WSW van de parlementaire enquêtecommissie en waarom.

Inleiding

De leden van de SP-fractie vinden het belangrijk dat de publieke controle zo helder en stevig mogelijk is en er zo min mogelijk bureaucratie mee gepaard gaat. U stelt de publieke teugels bij het WSW aan te trekken. Waarom kiest u er niet voor om het WSW onder te brengen bij de overheid? De eerste verantwoordelijkheid en onderlinge solidariteit bij woningcorporaties blijft daarmee overeind, maar de publieke en democratische controle wordt versterkt. De leden van de SP-fractie zien graag een toelichting hierop. Over eerder aangekondigde uitwerkingen en missende onderwerpen stellen deze leden hieronder enkele vragen.

Betere controle van investeringsprogramma's

De leden van de SP-fractie vragen welke normen worden bedoeld als het gaat om woningcorporaties op wie het WSW de investeringsprogramma's toetst. Welke normen gelden voor «gezonde» woningcorporaties en welke gelden voor woningcorporaties die in bijzonder beheer zitten, zo vragen deze leden.

Tevens stellen deze leden de vraag wanneer investeringsprogramma's van woningcorporaties als te groot worden bestempeld en wie de normen daarvoor bepaalt.

Disconteringsvoet en effect op de investeringen

De leden van de SP-fractie willen weten welke gevolgen de disconteringsvoet heeft op investeringen in het algemeen en op de tijdelijke huisvesting van vergunninghouders. Deze leden vragen om een toelichting met concrete voorbeelden.

Risicokapitaal

De leden van de SP-fractie vragen of er een duidelijkere uitleg kan komen van de totstandkoming van de beschikbare € 3,5 miljard risicokapitaal. Deze leden zien graag een nadere uitleg van de analyse. De leden van de SP-fractie vragen ook op welke manieren de Tweede Kamer kan controleren of dit risicokapitaal te veel of te weinig is, met name omdat de DNB oordeelt dat zij te weinig kennis heeft van de corporatiesector om een goed oordeel te kunnen vellen.

Daarnaast vragen deze leden wat wordt verstaan onder de kapitaalformule voor banken en op welke wijze deze verschilt van de methodiek die het WSW gebruikt.

Risicovergoeding

De leden van de SP-fractie zijn tevreden dat in ieder geval in 2017 wordt afgezien van een risicovergoeding van het WSW, omdat deze leden niet willen dat deze nieuwe premie via woningcorporaties doorberekend gaat worden aan huurders. De vraag is of u kunt garanderen dat deze kabinetsperiode geen voorstellen naar de Kamer zullen komen met betrekking tot deze nieuwe premie. De leden van de SP-fractie vragen hoe de methodiek van de DNB er precies uitziet en vragen waarom u voor deze methodiek kiest. Het roept de vraag op welk andere methodieken er zijn, op welke premiebedrag die methodieken uitkomen en waarom u voor de methodiek van de DNB kiest. De leden van de SP-fractie vragen om een toelichting hierop.

De leden van de SP-fractie vragen waarom er een aanvulling komt op de afspraken met het WSW waarin zal staan dat het WSW niet eerder aanspraak zal doen op de achtervang dan nodig is. De leden van de SP-fractie vragen naar de noodzaak van deze aanvulling, omdat er nog nooit gebruik is gemaakt van de achtervang. Verwacht u dat in de toekomst er wel aanspraak gemaakt zal worden op de achtervang? Tevens vragen de leden van de SP-fractie of er faillissementen van woningcorporaties worden verwacht en hoe hierop door u wordt geanticipeerd.

Meer prikkels voor gemeenten

De leden van de SP-fractie juichen het toe dat gemeenten meer inzicht krijgen in de investeringscapaciteiten van woningcorporaties. Deze leden vinden het van belang dat ook de huurders van de woningcorporatie een gelijkwaardige informatiepositie hebben, daarom vragen zij of huurdersorganisaties dezelfde informatie zullen krijgen. Daarnaast vragen de leden van de SP-fractie of de technische en complexe financiële informatie in begrijpelijke taal kan worden verstrekt. Op deze manier kan de kenniskloof tussen ambtenaren met specifiek financiële kennis en gemeenteraadsleden of huurders worden verkleind.

Premiedifferentiatie

De leden van de SP-fractie vragen waarom u een noodzaak ziet om over te gaan tot premiedifferentiatie voor woningcorporaties. U vraagt ook niet minder zorgpremie voor gezonde patiënten vanuit het oogpunt van

solidariteit en omdat iedereen recht heeft op dezelfde zorg. De vraag is waarom voor huurders en woningcorporaties dit uitgangspunt niet zou gelden.

De leden van de SP-fractie vragen wie beslist hoe hoog de basispremie zou moeten zijn en welke woningcorporaties een opslag krijgen of niet. De leden van de SP-fractie vragen waarom een opslag of korting van 20% gerechtvaardigd is, wie dit percentage bepaalt en hoe dit percentage bepaald wordt. Welke andere vormen van premiedifferentiatie zijn mogelijk en waarom kiest u daar niet voor? Het zijn waarschijnlijk de huurders die de gevolgen van premiedifferentiatie ondervinden en daarom luidt de vraag op welke wijze zij hierbij betrokken zijn. Bent u bereid om deze beslissing over te laten aan de huurders en de volksvertegenwoordiging? Deze leden zien graag een toelichting op dit punt. De leden van de SP-fractie willen weten waarom de premiedifferentiatie op 1 januari 2017 in zou moeten gaan. De vraag luidt tevens wanneer de Kamer een uitwerking hiervan tegemoet kan zien en of deze wordt voorgehangen in de Kamer.

Er is een motie in de Kamer aangenomen om mogelijkheden tot premiedifferentiatie uit te werken maar sprak niet over een daadwerkelijke invoering ervan. Bent u bereid om de risicovergoeding niet in te voeren, dan zou het die lijn moeten doortrekken en een eventuele premiedifferentiatie over moeten laten aan een nieuw kabinet. De leden van de SP-fractie zien een toelichting graag tegemoet.

Kosten van een eigen risico

De leden van de SP-fractie willen niet dat investeringen in de DAEB-tak onder druk komen te staan door beperkte financieringsmogelijkheden. De leden van de SP-fractie vragen waarom een eigen risico zal leiden tot hogere rentelasten. Ook vragen deze leden een toelichting op de schatting, dat een eigen risico van 10% zal leiden tot extra jaarlijkse rentelasten van € 39 miljoen voor nieuwe projecten en € 136 miljoen voor herfinanciering.

4. Inbreng D66-fractie

De leden van de D66-fractie hebben met belangstelling kennisgenomen van de voorstellen ter versterking van de risicobeheersing en prikkelwerking van het WSW. Deze leden achten de financiële gezondheid van woningcorporaties van groot belang en menen dat het WSW hier een belangrijke rol in speelt. Zij hebben nog enkele vragen die zij graag beantwoord zouden zien.

Risico's en risicobeheersing door het WSW en Rijk

De leden van de D66-fractie lezen dat het WSW een toets uitvoert op investeringsprogramma's voor deelnemers die in bijzonder beheer zitten en beoordeelt of deze programma's geen negatief effect hebben op het benodigde herstel. Deze leden lezen ook dat deze toets nog niet verankerd is in de beleidsregels. Zij vragen zich af hoeveel van dergelijke toetsen er al zijn uitgevoerd en hoeveel van deze toetsen een negatieve uitslag hadden, waardoor het WSW het programma niet heeft geaccordeerd. Ook vragen de leden van de D66-fractie zich af of er verdere stappen worden genomen, indien een deelnemer in bijzonder beheer meermaals een niet-geaccordeerd programma heeft ingediend.

De leden van de D66-fractie lezen dat men er vanuit gaat dat ongeveer de helft van de obligo kan worden geïnd. Waar is deze veronderstelling op gebaseerd? Kan het zijn dat deze in pessimistische scenario's niet behaald wordt?

De leden van de D66-fractie achten het verstandig dat er een inspanningsverplichting wordt opgenomen, die ervoor zal zorgen dat indien niet wordt voldaan aan het zekerheidsniveau van 99%, het WSW maatregelen neemt om te zorgen dat het beschikbare risicokapitaal zo snel mogelijk weer toereikend is. Deze leden vragen zich wel af welke termijn zij, gezien de operaties die nodig zijn voor het op peil brengen van het risicokapitaal, zich hierbij moeten voorstellen. Ook willen deze leden weten met welk percentage men in zo'n geval de obligo zou vergroten en binnen welke termijn dit haalbaar wordt geacht. Daarnaast zouden deze leden hetzelfde willen weten voor borgstellingsreserves: met welk percentage kunnen deze verhoogd worden en binnen welke termijn? Zou u een risicoschets kunnen geven van wat er gebeurt, indien er een crisis gelijkend op die van 2008–2011 zou plaatshebben?

Prikkelwerking

De leden van de D66-fractie lezen dat nog ongeveer 100 gemeenten een ongelimiteerde overeenkomst hebben, waarbij zij automatisch achtervang staan voor geborgde leningen. De leden van de D66-fractie vragen zich af hoe deze situatie zo is ontstaan. Waren de voordelen van een gelimiteerde achtervang niet eerder bekend? En in welke mate, en in welke termijn, denkt men dat het wijzen op de voordelen van gelimiteerde achtervang-overeenkomsten, het aantal ongelimiteerde overeenkomsten zal doen afnemen?

De leden van de D66-fractie lezen dat men voor de premiedifferentiatie drie categorieën zal hanteren. Deze leden merken op dat het best mogelijk kan zijn dat een woningcorporatie het ene jaar in de ene categorie valt, en het andere jaar in een andere valt. Zal er een maximum komen op de extra premie die een woningcorporatie, die een hogere risicocategorie is ingedeeld dan het jaar ervoor, zal moeten betalen? En hoe zal dit systeem van premiedifferentiatie zich naar de toekomst toe ontwikkelen? Zullen er steeds minder woningcorporaties een hoog risicoprofiel hebben, of zullen de eisen voor een lager risicoprofiel naar de toekomst toe scherper gesteld worden, waardoor een gelijkblijvend percentage woningcorporaties hier deel van uit maakt?

5. Inbreng lid Van Vliet

Het lid Van Vliet heeft met belangstelling kennisgenomen van de voorstellen ter versterking van de risicobeheersing en prikkelwerking van het WSW en stelt hier graag nog enige vragen over.

Het lid van Vliet heeft kennis genomen van het feit dat er ultimo 2015 33 van de 352 deelnemende woningcorporaties op basis van de gehanteerde normen en disconteringsvoet in bijzonder beheer zaten. Kunt u vertellen hoeveel dit er op dit moment zijn?

Het lid Van Vliet leest dat het WSW reeds in beleidsregels heeft vastgelegd dat het WSW de risicoscore van alle individuele woningcorporaties beoordeelt op basis van het «Standard & Poor's social housing model». Vervolgens zegt u dat hij de Autoriteit woningcorporaties zal verzoeken om te bezien of dit model waarborgt dat de plausibiliteit van de kasstromen ook bij andere woningcorporaties daar waar nodig wordt gecontroleerd en leidt tot voldoende beheersing van de investeringsrisico's. Eerst wordt er dus gesproken over alle individuele woningcorporaties en vervolgens over «ook bij andere woningcorporaties». Kunt u toelichten of dit model toegepast gaat worden voor alle woningcorporaties of dat er slechts sprake is van risicogericht toezicht?

Het lid van Vliet betreurt het dat er geen controle op besteding van geborgde leningen per project per woningcorporatie gaat plaatsvinden. U voert aan dat het niet besteden van geborgde leningen aan de voorgenomen projecten een jaar later in de gerealiseerde ratio's (dVi) te zien is.

Het lid Van Vliet twijfelt eraan of dit een voldoende waarborg is en vraagt u uw keuze om geen controle te verplichten omtrent de besteding van geborgde leningen te heroverwegen.

Het lid Van Vliet leest dat u voor 2017 afziet van een risicovergoeding voor de achtervang en dat u zich nog zal beraden op het moment van invoering en de omvang van de vergoeding. Het lid Van Vliet vraagt wanneer er duidelijkheid komt over het moment van invoering en de omvang van de vergoeding. Wat wordt er met het onderzoek van de DNB gedaan? Ook vraagt het lid Van Vliet hoe er rekening gehouden gaat worden met de motie Monasch/ Van Vliet (29 453, nr. 396) die uitspreekt dat de verschuldigde vergoeding niet als lastenverzwaring bij de toegelaten instellingen en/ of de huurders van de deelnemende toegelaten instellingen terecht mag komen.

Het lid van Vliet verneemt dat verdergaande stappen (in het kader van prikkels voor gemeenten) in de vorm van een eigen risico voor gemeenten bezien zullen worden na evaluatie van de aangekondigde maatregelen. Waar zal het uiteindelijk van af hangen of een eigen risico ingevoerd zal worden? Welke gegevens zullen hiervoor doorslaggevend zijn?

Het lid van Vliet ziet dat er een premiedifferentiatie in het leven geroepen zal worden op basis van de ratingsystematiek van Standard & Poor's. Kunt u toelichten op basis van welke cijfers een woningcorporatie wordt in gedeeld in de categorieën laag, midden en hoog?

Tenslotte ziet het lid Van Vliet dat er geen eigen risico voor geldverstrekkers komt. De parlementaire enquêtecommissie Woningcorporaties erkende het gevaar dat de verschuiving van risico's geprijsd zullen worden. Het grote rentevoordeel dat de corporatiesector nu geniet, omdat alle risico's bij de sector en publieke achtervangers ligt, zal daarbij kleiner worden. Hier staat tegenover dat er een extra tegenkracht wordt georganiseerd die onverantwoorde investeringen en financiële debacles kan voorkomen, debacles die in de vorm van imagoschade en saneringsheffingen een hoge prijs hebben. U draagt echter als argument aan dat vermindering van beschikbaarheid ertoe kan leiden dat maatschappelijk gewenste (onrendabele) investeringen geen doorgang meer vinden.

U zegt dat uit een uitgebreide analyse en consultatie van externe experts volgt dat, hoewel met onzekerheden omgeven, de verwachten baten van een eigen risico niet opwegen tegen de verwachte kosten. Het lid Van Vliet betreurt het dat u op basis van analyses en consultaties die met onzekerheden zijn omgeven, niet aan een eigen risico voor geldverstrekkers wil. Bent u bereid hier een gedegen macro-economisch onderzoek naar te verrichten?

Ook wil het lid Van Vliet graag weten wanneer de Autoriteit woningcorporaties en het WSW met voorstellen komen met betrekking tot consistentie tussen de door beide organisaties gehanteerde financiële normen.

Tenslotte verneemt het lid Van Vliet graag hoe u als eindverantwoordelijke voor het stelsel gaat monitoren dat zich onder dit pakket nieuwe maatregelen geen nieuwe incidenten meer voordoen, zoals naar voren zijn gekomen bij de parlementaire enquêtecommissie Woningcorporaties.